

Perkongsian ekuiti tingkat daya tahan belia beli rumah

Oleh Dr Mohd Zairul Mohd Noor - Januari 19, 2022 @ 11:00am
bhrencana@bh.com.my



Gambar hiasan/Foto NSTP/SADDAM YUSOFF

Golongan belia paling terkesan bukan sahaja akibat penularan COVID-19, bahkan kesan rantaian pandemik berkenaan. Golongan ini rata-ratanya berusia lingkungan 25 hingga 34 tahun dan baru sahaja memulakan kerjaya, terutama di kawasan bandar serta ibu kota.

Secara tradisi, skim perumahan bagi golongan ini hanya akan tertakluk kepada opsyen menyewa atau pemilikan seperti diwarisi *Gen X* dan *Baby Boomers* sebelumnya.

Bagaimanapun, dengan mengambil kira faktor semasa, ditambah faktor ekonomi tidak menentu, termasuk kesan banjir melanda sesetengah kawasan di Kuala Lumpur dan Selangor, kajian perlu dilakukan bagi melihat kesan ekonomi terhadap pemilikan rumah terhadap golongan belia terbabit serta kesedaran terhadap pemilikan rumah di kawasan terdedah kepada bencana banjir.

Golongan belia atau pembeli muda ini dapat dibahagikan kepada dua bahagian, iaitu pertama, pembeli muda awal berpendapatan RM2,001 hingga RM4,000, manakala kedua, pembeli muda atas berpendapatan RM4,001 hingga RM6,000.

Dengan mengambil kira pengiraan kemampuan pemilikan rumah tidak melebihi 30 peratus daripada hasil pendapatan bulanan, golongan pembeli muda awal hanya mampu membayar harga bulanan rumah mereka antara RM600 hingga RM900, manakala pembeli muda atas mampu membayar komitmen bulanan RM1,200 hingga RM1,800 sahaja.

Memandangkan harga rumah mampu milik di Selangor dan lembah Klang rata-rata berharga RM267,000 hingga RM326,000, ini menyebabkan ketidakmampuan kepada golongan ini untuk membayar komitmen perumahan mereka.

Lebih parah, cadangan pembelian perumahan tidak melebihi 30 peratus daripada jumlah pendapatan belum lagi membabitkan bayaran yang datang bersama pemilikan rumah seperti penyelenggaraan, perkhidmatan, utiliti, duit kecemasan dan bayaran lain tidak dapat dijangka seperti baik pulih rumah pascabanjir.

Ini membebankan golongan itu, malah tidak kurang akan menjadi muflis pada usia muda kerana dijanjikan pulangan pelaburan berbaloi.

Dalam Bajet 2022, Menteri Kewangan, Tengku Datuk Seri Zafrul Tengku Abdul Aziz menyatakan setiap rakyat berhak memiliki rumah kediaman sendiri sebagai keperluan kehidupan dan kerajaan berjanji akan meneruskan projek perumahan bagi penduduk berpendapatan rendah dengan keseluruhan peruntukan sebanyak RM1.5 billion.

Bajet ini juga mengambil kira faktor pekerja gig, pengusaha kecil dan petani tidak mempunyai pendapatan tetap serta sukar mendapatkan pinjaman perumahan. Oleh itu, kerajaan akan menyediakan skim jaminan kredit sebanyak RM2 bilion kepada golongan tiada pendapatan tetap bagi mendapatkan akses membeli rumah dan mendapatkan pinjaman mulai 2022.

Namun, tiada peruntukan khas ditambah baik terhadap pemilikan bagi generasi muda atau pembeli rumah pertama yang dapat kita simpulkan daripada bajet diumumkan pada tahun lalu.

Hasil kajian menyimpulkan kelayakan meminjam dan kemampuan membeli adalah dua faktor berbeza. Ia perlu diperhalusi agar walaupun kelayakan peminjaman dilonggarkan, daya tahan pembeli bagi membayar komitmen secara bulanan harus diperbaiki.

Pelbagai faktor perlu diambil kira, termasuk komitmen bulanan tinggi dalam kalangan pembeli muda yang juga ghairah untuk membeli perumahan di lokasi khusus akibat pujukan dan desakan masyarakat serta tawaran yang indah khabar daripada rupa.

Oleh itu, ada beberapa penyelesaian dapat dilihat dari aspek menambah baik daya tahan pembeli rumah muda, terutama di kawasan bandar dan ibu kota.

Antara penyelesaian boleh difikirkan adalah dengan memberi perkongsian ekuiti kepada pembeli dan rakan kongsi ekuiti. Ciri-ciri penting perkongsian ekuiti ialah pembeli berkongsi modal permulaan bersama rakan kongsi ekuiti dengan membenarkan pembeli membeli rumah dengan harga lebih murah daripada harga pasaran.

Secara rasionalnya, model ini dapat meningkatkan kemampuan pemilikan perumahan dengan menurunkan keperluan deposit dan bayaran bulanan kepada pihak bank. Pinjaman perkongsian ekuiti biasanya boleh disediakan rakan kongsi ekuiti contohnya agensi kerajaan dan agensi perumahan seperti Syarikat Perumahan Negara Berhad (SPNB) serta MBSB Bank Bhd (MBSB). Rakan kongsi ekuiti boleh memegang hingga 30 peratus daripada nilai dipinjamkan.

Lazimnya kadar faedah dihadkan daripada 2 peratus hingga 3 peratus ke atas pinjaman ekuiti dengan kebanyakannya menawarkan tempoh tetap tanpa faedah dalam lima tahun pertama. Kos pinjaman pihak bank dan faedah atas pinjaman adalah lebih rendah daripada pinjaman biasa dengan nilai sama.

Pinjaman ekuiti sebanyak 30 peratus ke atas hartanah RM300,000 akan mengurangkan pendapatan isi rumah bersih diperlukan sebanyak 16 peratus dan keperluan deposit akan lebih rendah berbanding kebiasaan.

Selain itu, kerajaan juga boleh menimbang penambahbaikan terhadap skim *rent to own* ditawarkan pada masa ini dengan memberi dua pilihan kepada pembeli. Contohnya, *rent to own* memberi pilihan kepada pembeli untuk mengunci harga pembelian pada awal komitmen penyewaan, manakala bagi opsyen *rent to buy*, penyewa dibenarkan untuk menyewa dan membuat keputusan sama ada hendak membeli rumah berkenaan pada akhir moratorium atau boleh keluar dari rumah diduduki sekiranya tidak mahu membelinya.

Bagaimanapun, rumah berkenaan dijanjikan dengan peratusan diskaun bagi pembeli terbabit dan bayaran sewa selama lima tahun akan diketepikan dan ditolak dengan harga terkini rumah itu.

Bagi merealisasikan model dinyatakan, satu kajian lebih menyeluruh harus digerakkan bagi mencari mekanisme terbaik bagi membantu golongan belia atau pembeli rumah pertama mendapat akses bagi pemilikan rumah mereka idamkan.

Kerjasama antara kerajaan, pemaju perumahan, institusi perbankan dan agen hartanah amat penting bagi memastikan usaha ini dapat dicapai. Pada masa sama, sumbangan penyelidikan serta pakar dari universiti tempatan, pelbagai program serta model ekonomi perumahan boleh difikirkan bagi membantu kerajaan menangani kemelut tidak berkesudahan ini.

Penulis adalah Ketua Laboratori Generasi Siber, Institut Pengajian Sains Sosial (IPSAS), Universiti Putra Malaysia (UPM)