

→ **Margin pembiayaan** sehingga 100 peratus dapat mengurangkan beban pembeli untuk membayar bayaran pendahuluan kepada pemaju perumahan

→ **Tempoh bayaran balik maksimum** pula sehingga umur 65 tahun. Bagaimanapun, bayaran balik pembiayaan tertakluk kepada kemampuan membayar balik individu peminjam

[FOTO HIASAN]



Individu digalakkan membeli rumah sebaik sahaja mula bekerja atau sebelum usia 28 tahun.

Cabaran B40, M40 beli rumah

Kewangan & Anda



Abdul Razak Abu Bakar

Naib Presiden Kanan, Perbankan Korporat, Bank Rakyat

Berdasarkan Laporan Kewangan 2015/2016, ada dua kumpulan yang membentuk 80 peratus daripada jumlah isi rumah di Malaysia. Ia adalah B40 (Bottom 40) atau 40 peratus komponen isi rumah berpendapatan kurang daripada RM3,855 sebulan dan M40 (Middle 40) - kelas pertengahan 40 peratus dengan pendapatan bulanan antara RM3,860 hingga RM8,319.

Cabaran utama kedua-dua kumpulan ini untuk membeli rumah adalah dalam menyediakan bayaran deposit 10 peratus daripada harga rumah serta yuran guaman dan duti setem kerana secara tradisi kebanyakan bank hanya membiaya sehingga 90 peratus daripada harga rumah.

Margin pembiayaan sehingga 100 peratus dapat mengurangkan beban pembeli untuk membayar bayaran pendahuluan kepada pemaju perumahan.

Sehingga kini sudah ada beberapa institusi kewangan menawarkan pakej pembiayaan perumahan pertama sehingga 100 peratus dari harga rumah, termasuk yuran guaman dan insurans untuk rumah sehingga RM300,000 dengan kadar pembiayaan di antara 4.50 hingga 4.70 peratus setahun.

Tempoh bayaran balik

Tempoh bayaran balik maksimum pula sehingga umur 65 tahun. Bagaimanapun, bayaran balik pembiayaan tertakluk kepada kemampuan membayar balik individu peminjam.

Bayaran bulanan pembiayaan rumah termasuk komitmen lain peminjam seperti pinja-

man peribadi, kad kredit, pinjaman kereta dan lain-lain mestilah tidak melebihi peratusan tertentu dari gaji bersih bulanan peminjam.

Pertimbangan ini mengambil kira nisbah keberhutangan (Debt Service Ratio) setiap peminjam yang secara umumnya tidak boleh melebihi 60 peratus daripada jumlah pendapatan. Ini membolehkan peminjam menggunakan baki 40 peratus daripada jumlah pendapatan bagi tujuan kos sara hidup dan lain-lain.

Sebagai contoh, dengan jumlah pendapatan bulanan RM5,000, jumlah keberhutangan bulanan tidak boleh melebihi RM3,000. Jika jumlah keberhutangan masih pada paras RM2,000, bakal pembeli layak untuk pembiayaan dengan bayaran bulanan sehingga RM1,000.

Pendapatan sampingan daripada sumber selain pendapatan tetap juga boleh diambil kira. Ada juga institusi kewangan yang mempertimbangkan pinjaman bersama dengan ahli keluarga terdekat seperti ayah dan ibu. Peminjam yang sudah berkahwin pula mempunyai pilihan untuk memohon pembiayaan bersama pasangan masing-masing.

Kaedah ini dapat menambah kemampuan bayaran balik bulanan. Di samping memberi pembiayaan, institusi kewangan juga dikehendaki mengikut garis panduan pihak berkuasa dalam mengawal kadar pendapatan isi rumah negara agar berada pada paras terkawal. Ini juga dapat memastikan peminjam individu tidak dibebani bayaran balik berlebihan

dan boleh hidup selesa tanpa menjejaskan kualiti hidup.

Pihak majikan juga boleh memainkan peranan dalam menggalakkan pemilikan rumah dalam kalangan pekerja dengan menjalinkan usaha sama dengan institusi kewangan bagi membolehkan kemudahan pemotongan gaji untuk bayaran bulanan pembiayaan. Antara ciri utama boleh ditawarkan oleh institusi kewangan adalah kadar pinjaman serta margin pembiayaan yang menarik.

Pakej khas pembiayaan

Kini sudah ada beberapa institusi kewangan yang sudah menjalin usaha sama dengan agensi Kerajaan Pusat (PR1MA dan PPA1M) dan negeri dalam menyediakan pakej khas Pembiayaan Perumahan untuk rumah di bawah harga RM400,000, khusus untuk pembeli rumah pertama. Pakej khas ini menawarkan margin pembiayaan dari 95 hingga 100 peratus, bergantung kepada Institusi kewangan tertentu.

Selain itu, golongan muda dan graduan muda yang berpendapatan tetap khususnya dalam kumpulan B40 dan M40 mestilah bijak mengurus perbelanjaan dan memberi keutamaan untuk memiliki rumah sendiri dari awal berbanding perbelanjaan lain.

Tanamkan azam untuk memiliki rumah pertama sebaik sahaja mula bekerja atau sebelum mencapai umur 28 tahun.

Semakin panjang tempoh bayaran balik atau semakin muda meminjam, semakin rendah bayaran bulanan, maka kemampuan bayaran balik juga semakin tinggi.