

→ HARTANAH

DIARI

HARTANAH

➔ **Ekspo Hartanah Malaysia (MAPEX)** selama tiga hari akan diadakan dari 21 Oktober hingga 23 Oktober 2016 di Pusat Pameran Mid Valley, Kuala Lumpur. Acara ini mempamerkan produk seperti Pemaju Hartanah, Perunding Pembangunan Hartanah, Arkitek, Pereka Bentuk, Perancang Bandar, Kontraktor Besar, Syarikat Pengurusan Projek, Bank serta Institusi Kewangan.

➔ **Portal carian hartanah terkemuka,** iProperty akan menganjurkan Pameran Rumah & Hartanah di AEON Mall Bukit Tinggi, Klang dari 11 hingga 16 Oktober 2016. Terdapat beberapa sesi seminar percuma oleh penceramah terkenal dalam industri seperti Dr Daniele Gambero, Gary Chua dan Ahyat Ishak. Pameran dibuka dari jam 10 pagi hingga 10 malam.

➔ **Pameran Hartanah STAR Property.MY** akan diadakan di Pusat Konvensyen Kuala Lumpur (KLCC) dari 18 hingga 20 November 2016. Acara selama tiga hari ini menawarkan platform terbaik kepada pemaju untuk mempamerkan rangkaian projek terbaharu masing-masing. Pameran dibuka dari jam 11 pagi hingga 7 malam setiap hari.

Kaji kesesuaian gadai janji berbalik

[FOTO HIASAN]

Hartanah & Anda



Sr Sulaiman Saheh
Penulis ialah Pengarah Penyelidikan dan Perancangan Strategik di Rahim & Co International, sebuah syarikat perunding hartanah di Malaysia dan boleh dihubungi di sulaimansaheh@rahim-co.com

Pada masa ini, ramai yang tertanya-tanya tentang kecukupan sumber pendapatan mereka apabila bersara nanti walaupun dengan adanya simpanan peribadi, simpanan KWSP, unit amanah dan pelaburan lain.

KWSP pernah mengeluarkan kenyataan bahawa hanya 22 peratus daripada pencarum aktif KWSP yang berumur 54 tahun mempunyai simpanan mencukupi untuk menampung kehidupan mereka dalam tempoh persaraan.

Keadaan ini akan menjadi semakin ketara apabila bilangan penduduk Malaysia berumur 60 tahun dan ke atas mencecah 15 peratus seperti yang dijangkakan oleh Pertubuhan Bangsa-Bangsa Bersatu (PBB) menjelang tahun 2030.

Kini, ramai mula merancang sumber pendapatan alternatif dan melihat kemungkinan untuk mencagar semula rumah mereka yang sudah dibayar penuh, demi mendapatkan dana untuk menampung kehidupan pasca persaraan.

Pinjaman baharu

Ini bermakna mereka terpaksa berdepan komitmen pinjaman baharu. Malah, tempoh pinjamannya adalah singkat, itu pun jika pinjaman diluluskan oleh bank.

Jika hartanah atau rumah itu dijual, isu tempat tinggal pula menjadi halangan. Namun, dalam kalangan golongan ini, terdapat juga mereka yang memiliki rumah tanpa cagaran apabila tiba waktu bersara — tetapi tidak mempunyai dana mencukupi untuk kos sara hidup harian yang setimpal dengan gaya hidup yang mereka ingini.

Golongan seperti ini mungkin memiliki hartanah sama ada melalui pembelian tunai, atau melalui pinjaman yang telah habis dibayar, ataupun hartanah yang diwarisi.

Dengan situasi sebegini, ada yang mula mencadangkan supaya instrumen kewangan yang inovatif patut dicadangkan supaya boleh mendapatkan dana melalui aset hartanah yang mereka miliki sambil

masih mendudukinya sendiri.

Antara instrumen kewangan yang sedang disebut di pasaran adalah 'gadai janji berbalik'.

Gadai Janji Berbalik ialah sistem pinjaman yang diberikan pinjaman kepada pemilik hartanah bebas gadaian yang juga mempunyai nilai bersih dan kebolehpasaran tinggi.

Ia berkonsep terbalik berbanding dengan sistem pinjaman sedia ada iaitu 'gadai janji'. Biasanya peminjam akan membuat pinjaman dengan pihak bank berdasarkan nilai pasaran hartanah dan membayar ansuran bulanan untuk membeli hartanah berkenaan.

Pembayaran penuh

Gadai Janji Berbalik pula hanya boleh dibuat oleh individu apabila mereka memiliki sesebuah hartanah dan telah melakukan pembayaran penuh atau habis membayar bagi pemilikan hartanah tersebut.

Ekuiti hartanah itu akan dijadikan cagaran kepada pihak bank untuk mendapatkan pinjaman secara gadai janji berbalik dengan pemilik hartanah masih boleh menduduki hartanah tersebut sambil mendapat bayaran pinjaman oleh pihak bank sekali gus ataupun secara berkala.

Pembayaran balik pinjaman ini hanya akan dilakukan selepas perjanjian ditamatkan. Peminjam harus membayar jumlah pinjaman berserta kadar faedah yang dikenakan atau sehingga peminjam meninggal dan bank boleh menjual semula hartanah bagi mendapatkan pembayaran kepada pinjaman tersebut.

Ada juga senario pewaris mampu membeli hartanah yang bakal dijual menebus semula dengan membayar balik pinjaman kepada pihak bank.

Walaupun belum dilaksanakan di Malaysia, sistem pinjaman sebegini sudah diamalkan oleh beberapa negara seperti Amerika Syarikat, Britain, Australia dan Kanada.

Pinjaman secara gadai janji berbalik ini bertujuan menyediakan pendapatan alternatif bagi mereka yang bersara.

Oleh itu, lazimnya, seperti di



Australia, instrumen ini hanya ditawarkan kepada mereka yang berumur 55 tahun dan ke atas, manakala di Kanada, 60 tahun dan ke atas.

Nisbah pinjaman yang diberikan kepada nilai hartanah yang dicagarkan juga adalah rendah kerana risiko pinjaman kepada institusi pinjaman adalah tinggi.

Di Kanada, jumlah pinjaman yang diberikan hanya 10 hingga 40 peratus daripada nilai semasa hartanah, dan di Amerika Syarikat nisbahnya setinggi 60 peratus, bergantung kepada umur peminjam dan nilai bersih serta kebolehpasaran hartanah berkenaan.

Di Thailand, penelitian kaedah pinjaman seperti ini sedang hangat dibincangkan dan ia dijangka akan dilaksanakan tahun hadapan.

Bagaimanapun di Singapura pula, kaedah pinjaman ini kurang mendapat sambutan disebabkan syarat kelayakan yang ketat dan rumit serta isu tempoh pegangan hartanah pajakan.

Secara kasar, instrumen ini dilihat seperti berfaedah bagi golongan sasarannya. Namun, masih banyak risiko yang perlu dipertimbangkan seperti kestabilan pasaran hartanah, keadaan ekonomi serta pasaran hartanah semasa

dan masa akan datang, proses perundangan dan garis panduan pihak berkuasa di Malaysia.

Apa yang akan berlaku jikalau nilai pasaran hartanah itu merosot atau selepas peminjam meninggal dunia dan institusi pinjaman hendak mencairkan aset berkenaan, hartanah itu tidak dijaga dengan baik?

Disebabkan pelbagai risiko dan kurang pemahaman berkaitan pinjaman secara gadai janji berbalik ini, pelaksanaan instrumen itu mungkin akan terbantut.

Dengan pertambahan populasi yang semakin berumur, terdapat permintaan daripada golongan pesara untuk sesuatu inisiatif bagi membantu mereka menampung keperluan kewangan pasca persaraan.

Pertimbangan bagi pelaksanaan pinjaman secara gadai janji berbalik ini seharusnya dikaji dengan lebih mendalam supaya kita dapat tahu adakah ia satu alternatif yang boleh diguna pakai untuk membantu golongan pesara dan yang berumur di negara ini.

Bagaimanapun, keutuhan institusi perbankan dan kewangan harus dipelihara supaya kestabilan ekonomi dan kewangan negara terjaga.

Fakta nombor

22 PERATUS

Pencarum aktif KWSP berumur 54 tahun mempunyai simpanan mencukupi untuk menampung kehidupan mereka dalam tempoh persaraan