

→ HARTANAH

Pemaju beri pinjaman tak selesai masalah sebenar pembeli rumah

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

Baru-baru ini, Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) memberikan cadangan agar pemaju yang layak dibenarkan membiayai pinjaman kepada bakal pembeli rumah dengan memohon lesen pinjaman daripada kementerian itu.

Langkah itu bertujuan untuk menyelesaikan masalah pembeli rumah yang tidak mendapat pinjaman daripada institusi kewangan atau bank, yang menjadi antara faktor utama kelembapan kadar penjualan harta kediaman yang dialami oleh pemaju pada masa ini.

Cadangan itu juga dibuat kerana kementerian banyak menerima keluhan pemaju perumahan. Ramai bertanya adakah tindakan ini wajar dan apakah implikasinya terhadap pasaran hartanah negara?

Adakah ini satu skim baharu untuk menggalakkan transaksi hartanah yang boleh menyebabkan penularan pembelian spekulasi seperti yang dilihat pada era Skim Tanggungan Faedah Pemaju (DIBS) beberapa tahun lalu?

Adakah langkah ini akan mendorong seseorang mendapat pinjaman yang mempunyai pembayaran bulanan yang luar daripada kemampuannya?

Kesan kepada peminjam

Apakah kesan kepada peminjaman isi rumah sekiranya mereka yang tidak layak mendapat pinjaman institusi kewangan diberikan alternatif sebegini?

Ini antara soalan yang digembar-gemburkan oleh ramai pemerhati dan penganalisis industri terhadap cadangan berkenaan.

Sejak pelaksanaan Garis Panduan Pembiayaan Bertanggungjawab yang dikeluarkan Bank Negara Malaysia (BNM), ramai pembeli berdepan masalah kelulusan pinjaman disebabkan tidak menepati syarat kelayakan ditetapkan pihak bank seperti penggunaan pendapatan bersih berbanding pendapatan kasar sebelum garis panduan ini diguna pakai.

Contohnya, seorang peniaga yang tidak mempunyai pendapatan tetap bersama dokumentasi lengkap dan

konsisten setiap bulan sukar memperoleh kelulusan pinjaman daripada bank, jika menurut garis panduan itu.

Mungkin bagi sesetengah pihak, seperti pemaju yang berhasrat untuk membantu urusan pembiayaan bakal pembelinya, mengatakan bakal pembeli itu sebenarnya mempunyai kapasiti mencukupi bagi mendapat pembiayaan yang dipohon.

Pihak terbabit menggunakan kriteria dan syarat kelayakan lebih meluas berbanding institusi kewangan sedia ada, kerana mereka juga melihat potensi pendapatan akan datang untuk bakal pembeli terbabit.

Permudah bayaran muka

Memandang dari sudut ini, hasrat pemaju membiayai pembeli perumahan boleh diberikan merit. Malah, menurut kenyataan Presiden Persatuan Pemaju Hartanah dan Perumahan Malaysia (REHDA), pemaju akan hanya memberi pinjaman kepada pembeli untuk membantu meringankan beban bayaran muka.

Walaupun hasrat skim pembiayaan oleh pemaju ini mempunyai merit tersendiri, ramai masih merasakan langkah ini adalah berisiko tinggi. Antara sebab Garis Panduan Pembiayaan Bertanggungjawab dikeluarkan BNM adalah kerana tahap peminjaman isi rumah yang meningkat saban tahun.

Kadar hutang isi rumah kepada Keluaran Dalam Negara Kasar (KDNK) pada tahun lalu mencecah 89.1 peratus, meningkat daripada 76.6 peratus pada 2011. Garis panduan itu berhasrat untuk memastikan sektor isi rumah tidak menjadi punca kelemahan yang boleh melumpuhkan sistem kewangan dan ekonomi negara.

Antara risiko dikenal pasti berkenaan pembiayaan perumahan oleh pemaju adalah penetapan kriteria dan syarat kelayakan peminjam. Jika syarat itu berlandaskan garis panduan ditetapkan oleh kementerian yang berbeza, sistem kewangan sedia ada akan menjadi sukar untuk dikawal oleh BNM.

Berdepan masalah besar

Ini juga boleh menimbulkan kecenderungan terhadap kadar pinjaman tidak berbayar (NPL)

yang lebih tinggi. Sekiranya kadar NPL berada di luar kawalan, pihak pemaju dan juga sektor perbankan akan berdepan masalah lebih besar.

Namun, ini boleh dikawal dengan penerapan prinsip yang selari dengan Garis Panduan Pembiayaan Bertanggungjawab sedia ada. Bagaimanapun, risiko lebih besar adalah percanggahan kepentingan oleh pemaju yang ingin memberi pinjaman agar rumah yang dibinanya dapat dijual dengan cepat.

Objektif utama pemaju perumahan adalah menyediakan produk kediaman untuk dijual dan mendapat keuntungan. Oleh itu, jika pemaju diberikan lesen pinjaman bagi bakal pembeli rumahnya, sistem pembiayaan oleh pemaju ini boleh disalahgunakan untuk memastikan penjualan unit rumah yang tinggi bagi mencapai sasaran jualan.

Langkah ini hanya memberikan penyelesaian jangka pendek yang akan memperlihatkan peningkatan jualan dan transaksi hartanah, tetapi ia boleh membantutkan kemampanan pasaran jangka panjang.

Menjurus ke arah gelembung hutang

Di sini, pembiaya daripada pihak ketiga yang bebas seperti institusi kewangan dan perbankan boleh memainkan peranan penting. Tanpanya, keadaan pasaran boleh menjurus ke arah ledakan gelembung hutang, lantas prestasi sektor hartanah yang lebih rapuh.

Kemudahan kredit sebegini juga akan membolehkan pemaju menawarkan harga rumah yang tinggi, tetapi masih dibeli kerana terdapat akses mudah kepada skim pinjaman yang disediakan pemaju terbabit. Dalam erti kata lain, ini juga boleh menyebabkan penularan kegiatan spekulasi yang tidak mampan. Justeru, harga rumah akan kekal tinggi tetapi hanya berbentuk 'buatan'.

Kita harus mengambil iktibar juga daripada krisis subprima di Amerika Syarikat. Kesenangan mendapatkan pinjaman di luar kapasiti sebenar peminjam hanya akan menyebabkan pembelian rumah di luar kemampuan pembeli berkenaan.

Benar lazimnya seseorang itu berpotensi untuk memperoleh pendapatan lebih

tinggi dengan peningkatan kerjayanya. Namun, dengan peningkatan itu, perbelanjaan seseorang atau sesebuah isi rumah juga meningkat dengan komitmen baharu.

Kemudahan kredit yang berleluasa dan kehendak melampau untuk pembelian di luar kemampuan akan hanya mendorong ke arah pasaran tidak mampan.

Risikonya adalah pembeli rumah yang tidak berkemampuan berdepan kesulitan untuk membayar semula pinjaman yang diberikan ketika keadaan kewangan yang lebih tertekan.

Jangan pula negara kita dibelenggu krisis ala-subprima yang sistem kewangan dan pinjaman hartanahnya runtuh disebabkan masalah pembayaran balik pinjaman.

Kekurang stok rumah mampu milik

Masalah dialami pembeli rumah sebenarnya adalah kebolehpayaan membeli sebuah rumah yang sesuai di lokasi berhampiran tempat kerja, kemudahan komuniti dan sebagainya.

Disebabkan kekurangan stok rumah mampu milik, mereka terpaksa membeli rumah pada harga tinggi — di luar kemampuan untuk mendapat pembiayaan setimpal. Oleh sebab inilah, ramai terpaksa memohon pinjaman untuk membeli rumah lebih mahal daripada kemampuan mereka yang menjadi faktor utama kadar kelulusan pinjaman yang rendah.

Masalah di akar umbi adalah penyediaan penawaran rumah mampu milik yang menepati kriteria kehendak pembeli serta kemampuan kewangan pembeli. Usaha daripada sektor awam dan swasta bagi membantu pembeli rumah masih perlu dikaji agar ia memberi penyelesaian menyeluruh dan mampan dalam jangka panjang.

Cabaran dihadapi sektor hartanah masa kini dalam keadaan ekonomi yang tidak menentu tidak boleh diselesaikan dengan langkah jangka pendek.

Segala program dan langkah diambil harus diteliti supaya pelaksanaannya akan memberi manfaat kepada bakal pembeli rumah, pihak pemaju, institusi kewangan dan kestabilan ekonomi negara secara keseluruhannya.

Fakta nombor

89.1 PERATUS

Hutang isi rumah kepada KDNK pada 2015

76.6 PERATUS

Hutang isi rumah kepada KDNK pada 2011