

Headline	Cari penyelesaian 'menang-menang'		
MediaTitle	Berita Harian		
Date	29 Jan 2019	Color	Full Color
Section	Nasional	Circulation	69,985
Page No	3	Readership	209,955
Language	Malay	ArticleSize	523 cm ²
Journalist	Luqman Arif Abdul Karim dan Ahmad Suhael	AdValue	RM 18,028
Frequency	Daily	PR Value	RM 54,085



DASAR PERUMAHAN NEGARA 2018-2025

Cari penyelesaian 'menang-menang'

➔ Kerajaan pastikan syarat permohonan pembiayaan rumah diberi kelonggaran ikut kriteria tertentu

Oleh **Luqman Arif Abdul Karim dan Ahmad Suhael Adnan**
bhnews@bh.com.my

▀ Kuala Lumpur

Kerajaan dalam usaha merangka penyelesaian 'menang-menang' bagi memastikan syarat permohonan pembiayaan perumahan oleh industri perbankan di negara ini berupaya diberi kelonggaran mengikut kriteria tertentu.

Menteri Perumahan dan Kerajaan Tempatan, Zuraida Kamaruddin, berkata pihaknya sering mengadakan perbincangan dengan Bank Negara Malaysia (BNM) susulan rungutan rakyat mengenai sektor hartanah yang disifatkan sekadar 'mampu tengok', bukan mampu miliki.

"Kita bincang dengan BNM untuk pastikan ada beberapa kaedah boleh digunakan untuk permudahkan proses pembiayaan pembelian rumah supaya hasrat membangunkan kediaman mampu mi-

lik dapat dilaksanakan.

"Bagaimanapun, BNM mengutarakan keprihatinan mereka mengenai prospek keupayaan peminjam melunaskan bayaran bulanan, justeru kita perlu cari penyelesaian 'menang-menang'," katanya dalam ucapan pelancaran Dasar Perumahan Negara 2018-2025, di sini, semalam.

Zuraida turut menekankan kepentingan pengurusan kewangan lestari dalam kalangan pembeli sektor hartanah supaya memudahkan BNM memproses dan mempercayai kebolehan mereka menjelaskan bayaran atau komitmen bulanan.

Penyelesaian 'jalan tengah'

Sehubungan itu, katanya, penyelesaian 'jalan tengah' yang bakal dirangka akan menitikberatkan usul BNM, iaitu pemohon pembiayaan sektor hartanah harus ada kriteria sebagai peminjam berkualiti bagi mengurangkan risiko pelaburan kewangan.

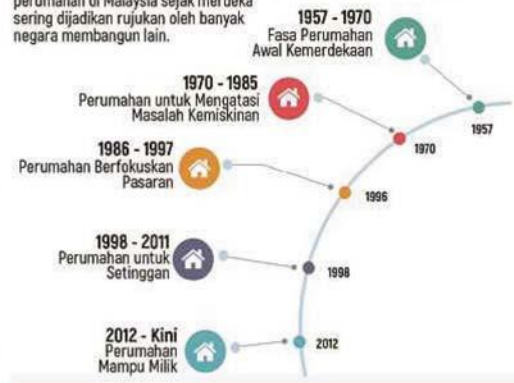
"Jika (peminjam) tidak mampu bayar, bank akan curiga untuk luluskan pembiayaan, justeru kita kena memihak kepada dua-dua iaitu industri perbankan dan orang ramai yang sudah menjadi kelaziman mengimpikan kediaman peribadi.

"Kalau bank boleh luluskan pembiayaan, manakala peminjam mampu melunaskan bayaran bulanan, polemik yang menyaksikan kekangan untuk memiliki kediaman ini berupaya ditangani secara menyeluruh," katanya.

Sementara itu, berpandukan naskhah Dasar Perumahan Negara

PERKEMBANGAN DASAR PERUMAHAN DI MALAYSIA

Perkembangan dasar perumahan di Malaysia semenjak merdeka boleh dibahagikan kepada 5 fasa iaitu Fasa Perumahan Awal Kemerdekaan (1957 - 1970), Perumahan untuk Mengatasi Masalah Kemiskinan (1970 - 1985), Perumahan Berfokuskan Pasaran (1986 - 1997), Perumahan untuk Menghapuskan Setinggan (1998 - 2011) dan Perumahan Mampu Milik (2012 hingga kini). Setiap fasa pembangunan perumahan lazimnya berkait rapat dengan keadaan sosial, politik dan ekonomi negara semenjak merdeka. Keadaan ini menjadikan dasar dan program perumahan yang digubal di Malaysia adalah unik selaras dengan keperluan semasa negara ini. Malah kejayaan dan pencapaian program perumahan di Malaysia sejak merdeka sering dijadikan rujukan oleh banyak negara membangun lain.



2018-2025, BNM menggariskan tiga pendekatan sering digunakan dalam penentuan kemampuan membeli rumah iaitu gandaan pertengahan (MM), beban kos perumahan (HCB) dan lebih pendapatan (RI).

Dokumen setebal 162 muka surat itu antara lain menyatakan analisis semasa keadaan peruma-

han di Malaysia menggunakan kaedah MM sejak 2002 menunjukkan indeks tahap kemampuan memiliki rumah menurun daripada 4.1 pada 2002 kepada 5.1 pada 2014.

"Pada 2016, tahap kemampuan memiliki rumah bertambah baik sedikit kepada 5.0, walaupun masih dikategorikan sebagai sangat tidak mampu dimiliki. MM ialah

kaedah banyak digunakan untuk membanding tahap kemampuan memiliki rumah.

"Kaedah turut digunakan Bank Dunia ini mendefinisikan sebuah rumah dianggap mampu dibeli jika harganya kurang tiga kali pendapatan tahunan isi rumah median.

"Harga median rumah pada 2002 meningkat daripada RM175,000 kepada RM280,000 pada 2014, iaitu lonjakan kadar pertumbuhan tahunan kompaun (CAGR) sebanyak 26.5 peratus pada peringkat nasional, berbanding peningkatan pendapatan penduduk yang hanya 11.7 peratus dalam tempoh sama.

"Ketidakseimbangan ini menyebabkan indeks kadar kemampuan memiliki rumah semakin menurun. Menyedari isu kemampuan memiliki rumah semakin ketara dalam kalangan rakyat, kerajaan sejak 2012 mengambil pelbagai langkah penyelesaian proaktif, selain memastikan pendapatan rakyat terus meningkat lebih tinggi berbanding harga rumah di pasaran," katanya.

Petunjuk umum mengenai pasaran kredit komersial oleh BNM berkaitan pembiayaan perumahan menunjukkan kredit pembiayaan masih mencukupi bagi pembeli rumah yang layak.

Menurut perangkaan BNM pada 2017, kumpulan isi rumah akan menghadapi masalah mendapatkan pembiayaan bank untuk perumahan adalah mereka berpendapatan kurang RM5,000 sebulan di pusat bandar atau kurang RM3,000 sebulan di kawasan lain.