

# Model 'Building Society' tawar kos pinjaman rumah lebih murah

Isu harga hartanah yang terlalu tinggi dan kesukaran mendapatkan kelulusan pinjaman perumahan bukanlah isu baharu dan sentiasa menjadi topik hangat dalam kalangan masyarakat, khususnya bagi golongan isi rumah yang berpendapatan rendah (B40) dan berpendapatan sederhana (M40).

Pemilikan hartanah atau rumah kediaman adalah suatu impian yang besar serta, lazimnya, menjadi aset paling bernilai bagi seseorang individu.

Kebanyakan pembeli dapat pembiayaan daripada bank atau institusi kewangan dan proses untuk mendapatkan kelulusan bukanlah mudah.

Menurut kenyataan yang dikeluarkan oleh Bank Negara Malaysia (BNM) pada April 2018, kadar kelulusan pinjaman bagi perumahan di bawah harga RM500,000 masih kekal tinggi iaitu pada kadar 70 peratus sejak beberapa tahun lalu.

Berbeza dengan keadaan realiti di mana wujud pelbagai rungutan dalam kalangan masyarakat mengenai kesukaran memiliki rumah kerana mereka bergelut untuk mendapatkan pinjaman perumahan.

Malah, Persatuan Pemaju Hartanah dan Perumahan Malaysia (REHDA) menyatakan bahawa pembiayaan akhir (end-financing) kekal sebagai cabaran utama bagi pembeli rumah.

## Faktor penolakan

Terdapat banyak faktor yang diambil kira oleh bank apabila seseorang individu ingin permohonan pinjaman perumahan. Jawapan yang enggan kita dengar daripada pegawai bank seperti, 'Permohonan pinjaman anda ditolak', tidak bermaksud anda tidak akan mendapat pinjaman dan permohonan akan ditolak selamanya.

Salah satu faktor penolakan pinjaman adalah disebabkan

pembayaran balik ansuran bulanan yang tinggi yang membawa kepada nisbah servis hutang (DSR) yang tinggi selepas mengambil kira komitmen pinjaman lain.

Ini juga menyebabkan bank/institusi kewangan menawarkan margin lebih rendah iaitu pembiayaan 70 peratus atau 80 peratus daripada harga pembelian.

Walaupun pinjaman diluluskan, pembeli rumah masih memerlukan sejumlah wang yang besar untuk digunakan sebagai wang pendahuluan.

Baru-baru ini Menteri Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT), Zuraida Kamaruddin, telah menyatakan bahawa pihak kerajaan telah berbincang dengan agensi lain seperti BNM,umpulan Wang Simpanan Pekerja (KWSP) dan institusi kewangan mengenai isu rumah yang sudah siap dibina tetapi belum terjual.

Hasil perbincangan itu, BNM akan merangka satu garis panduan skim pinjaman perumahan yang lebih longgar.

## Cari dana alternatif

Selain itu, Persatuan Kebangsaan Pembeli Rumah (HBA) juga menggesa pihak kerajaan bagi membenarkan dana KWSP diperluaskan bagi pembiayaan untuk membeil rumah terutama unit mampu milik.

Oleh kerana kebanyakan bank/institusi kewangan adalah berorientasikan keuntungan dan bukan berunsur kebajikan, pendekatan lain perlu difikirkan. Wajar untuk kita melihat alternatif lain dalam membantu masyarakat seperti model 'Building Society'.

Perneriksaan institusi kewangan seperti 'Building Society' yang berdasarkan format institusi daripada Britain mungkin adalah salah satu solusi yang berpotensi terutama kepada pembeli rumah kali pertama.

Perbezaan utama antara 'Building Society' dan bank

adalah ia ditubuhkan seperti sebuah 'organisasi bersama' atau 'mutual organisation' untuk mengumpul dana bagi satu tujuan yang sama bagi ahlinya, yakni untuk membeli rumah.

Tidak seperti bank yang mempunyai pemegang saham yang menuntut dividen, 'Building Society' ditubuh berdasarkan persefahaman dan persetujuan bersama ahlinya iaitu pelanggan organisasi itu sendiri.

**Wujudkan simpanan paksa**  
Oleh itu, format sedemikian lebih fokus terhadap membantu ahli-ahlinya mendapatkan pembiayaan perumahan dengan lebih mudah berbanding pihak bank komersial yang lebih mementingkan keuntungan.

Adalah salah satu cara yang inovatif bagi mewujudkan simpanan paksa atau 'forced saving' seperti struktur keahlian PTPTN, sesebuah 'Building Society' akan berdasarkan keahlian terbuka di mana ahli boleh menyimpan wang mereka

dalam akaun simpanan selama beberapa tahun.

Apabila sampai tempoh matang, ahli berkenaan mempunyai sejumlah wang yang boleh digunakan sebagai bayaran pendahuluan untuk rumah mereka, lantas mengurangkan jumlah pinjaman yang diperlukan.

Antara kelebihan 'Building Society' adalah kos operasinya lebih rendah, yang membolehkan kos pinjaman perumahan yang lebih murah kepada ahli-ahlinya.

Akhir kata, dalam keadaan ekonomi yang semakin mencabar ditambah pula dengan kesukaran memiliki rumah kediaman, 'Building Society' mungkin adalah sesuatu yang diperlukan oleh pembeli rumah.

Pemeriksaan ataupun rombak taraf institusi 'Building Society' di Malaysia sangat penting kepada masyarakat kerana ia boleh menjadi pilihan alternatif kepada pembeli rumah untuk mendapatkan pembiayaan, khususnya, bagi pembeli rumah pertama.



**Kerajaan perlu kaji** pendekatan alternatif bantu pembeli rumah dengan pembiayaan lebih mudah.

## Hartanah & Anda



**Sr Sulaiman Saheh**

**Penulis** Pengarah Penyelidikan dan Perancangan Strategik di Rahim & Co International