

# Bank tegas atau rumah mahal?

---

[bhplus.com.my/rencana/komentar/2019/06/578529/bank-tegas-atau-rumah-mahal](http://bhplus.com.my/rencana/komentar/2019/06/578529/bank-tegas-atau-rumah-mahal)

June 27, 2019

Gesaan terbaharu Menteri Kewangan, Lim Guan Eng kepada bank tempatan supaya memperluaskan akses pembiayaan kepada pembeli rumah pertama perlu dilihat dalam konteks lebih teliti oleh semua pihak berkepentingan.

Paling utama, pastinya seluruh dunia sudah mendapat pengajaran daripada krisis gadai janji subprima di Amerika Syarikat (AS) yang berlaku kira-kira lebih sedekad lalu.

Krisis itu berpunca daripada sistem kredit AS yang terlalu liberal, terbuka dan longgar, terutama dalam sektor hartanah. Kewujudan pasaran subprima dalam pembiayaan hartanah perumahan di AS bertitik tolak daripada memenuhi keperluan peminjam yang tidak memenuhi syarat atau tidak layak mendapat pinjaman kerana kedudukan kewangan yang lemah, tiada pendapatan tetap atau rekod kredit kurang baik.

Mereka dikategorikan sebagai kumpulan berisiko tinggi dalam penarafan kredit, maka pembiayaan hartanah subprima diwujudkan untuk memberi kemudahan pinjaman dengan kadar faedah pinjaman lebih tinggi kerana berpotensi gagal membayar balik hutang.

Krisis subprima di AS itu membuktikan bagaimana sebuah negara yang menjadi kuasa dunia boleh terancam akibat kemelut dalam pasaran gadai janji hartanah. Malah, ia merebak sehingga menggugat pasaran kewangan negara itu secara mutlak.

## **Tangani isu lambakan rumah tidak terjual**

Walaupun gesaan Guan Eng itu antara lain adalah bagi menangani isu lambakan rumah tidak terjual, ia membabitkan persoalan yang lebih meluas.

Adakah rumah tidak terjual berpunca daripada penilaian terlalu ketat bank terhadap kemampuan peminjam atau harga rumah yang ada di pasaran sebenarnya adalah di luar 'kemampuan' peminjam?

Laporan Pasaran Hartanah 2018 yang dikeluarkan Pusat Maklumat Harta Tanah Negara (NAPIC) menunjukkan rumah tidak terjual meningkat 30.6 peratus kepada 32,313 pada 2018 berbanding 24,738 tahun sebelumnya.

Rumah kediaman bertingkat membentuk unit tidak terjual paling banyak iaitu 43.4 peratus.

Bank Negara Malaysia (BNM) dalam Laporan Kestabilan Kewangan dan Sistem Pembayaran 2018 pula menjelaskan, rumah berharga lebih RM250,000 terus membentuk sebahagian besar pelancaran baharu dan jumlah rumah yang tidak terjual, seterusnya meningkatkan ketidakpadanan antara bekalan dengan permintaan perumahan di sesetengah lokasi.

Berikutan itu, bank pusat menjangkakan jumlah unit rumah yang tidak terjual terus meningkat dalam jangka pendek berikutan pasaran hartanah tempatan yang terus lemah dengan isu mampu milik yang berterusan.

Dalam laporan yang diterbitkan Mac lalu, BNM menegaskan bahawa walaupun kerajaan memperkenalkan beberapa langkah untuk menangani ketidakpadanan struktur itu, usaha penyelarasan bersama dengan sektor swasta adalah penting untuk mendorong peralihan yang lancar ke arah pasaran perumahan lebih mapan, selain mengurangkan secara beransur-ansur hartanah yang tidak terjual.

Ini bermakna, perangkaan sendiri membuktikan berlaku ketidakseimbangan antara permintaan dan bekalan rumah yang bersesuaian dengan 'paras kemampuan' pembeli secara umum.

Pada masa sama, gesaan Guan Eng itu difahami adalah untuk memberi kelonggaran kepada pembeli rumah pertama, yang rata-ratanya sudah pasti terdiri daripada golongan muda atau baru berkeluarga.

Sewajarnya lebih penting sekiranya golongan berkenaan diberikan pendidikan mengenai keperluan menyimpan dan berbelanja mengikut keperluan bagi mencapai matlamat belanjawan masing-masing, termasuklah memiliki rumah sendiri.

Justeru, bagi mengelak krisis seumpama subprima berulang, bank-bank tempatan yang berada di bawah kawal selia BNM tidak perlu didesak mengamalkan sistem kredit lebih longgar.

Malah, liberalisasi dalam sektor perumahan negara atas nama 'rumah mampu milik' perlu dibendung jika ia hanya menguntungkan sesetengah pihak semata-mata.

**Penulis adalah Penolong Pengarang Bisnes Berita Harian**