

IKUT KADAR KEMAMPUAN

Sesebuah kediaman dianggap mampu milik apabila harga tidak lebih 3 kali pendapatan tahunan isi rumah

Oleh Syarifah Dayana Syed Bakri dan Nabil Basaruddin
bisnes@hmetro.com.my

Memiliki rumah boleh dianggap sebagai perkara penting kerana ia memainkan peranan utama sebagai keperluan asas dan tempat berlindung untuk individu mahupun keluarga.

Bagaimanapun, untuk mempunyai rumah sendiri pada masa kini dilihat sebagai satu kesukaran kerana harga rumah dalam pasaran tidak seiring dengan pendapatan diperoleh.

Meskipun bank sebagai institusi kewangan mempunyai kecenderungan untuk memberi pinjaman, terdapat beberapa faktor lain yang menyebabkan permohonan pembiayaan terjejas seterusnya ditolak oleh bank.

Pengarah Jabatan Pemantauan dan Pengawasan Kewangan, Bank Negara Malaysia (BNM), Qaiser Iskandar Anwarudin berkata, sesebuah rumah itu boleh dianggap mampu milik sekiranya harga rumah itu tidak melebihi tiga kali daripada pendapatan tahunan isi rumah.

Katanya, berdasarkan maklumat yang dimiliki oleh BNM, 68 peratus permohonan pinjaman rumah ditolak oleh bank adalah dari kategori rumah berharga RM300,000 dan ke atas manakala 32 peratus lagi adalah untuk rumah bawah RM300,000.

“Menerusi maklumat berkenaan, dalam jumlah 68 peratus itu,

permohonan pinjaman ditolak untuk harga rumah antara RM300,000 hingga RM500,000 adalah 27 peratus, RM500,000 hingga RM1 juta (31 peratus) dan rumah melebihi RM1 juta pula sembilan peratus.

“Malah, dalam situasi permohonan ditolak bank juga disebabkan mereka memilih hartanah atau rumah yang berharga melebihi tiga kali daripada pendapatan tahunan isi rumah masing-masing.

“Penting untuk mengetahui kadar kemampuan membeli rumah kerana ia mampu mempengaruhi permohonan bagi pinjaman perumahan seseorang,” katanya pada taklimat media mengenai Hutang Isi Rumah dan Pembiayaan Rumah di Malaysia oleh BNM di Kuala Lumpur, semalam.

Mengulas lanjut, Qaiser Iskandar berkata, permohonan pinjaman perumahan juga mudah ditolak pihak bank berdasarkan kapasiti komitmen yang dimiliki seseorang pemohon.

Menurutnya, antara penyebab utama permohonan mereka ditolak adalah seseorang individu itu mempunyai kadar hutang yang terlalu tinggi yang dilihat akan memberi bebanan dan kesukaran untuk pembayaran balik.

Selain itu, katanya, faktor seperti pendapatan yang tidak mencukupi serta prestasi laporan kredit dan

kewangan yang lemah dan jurang dokumentasi juga menjadi penyebab utama permohonan tidak dapat diteruskan.

Sementara itu, katanya, segmen tertentu isi rumah didapati terus memaparkan kelemahan terhadap kejutan, khususnya mereka yang berpendapatan kurang RM5,000 sebulan.

“Ini disebabkan baki gaji lebih rendah selepas ditolak tanggungjawab membayar hutang dan perbelanjaan

sedia ada,” katanya.

Selain itu, kira-kira dua pertiga daripada jumlah kebankrapan disebabkan oleh pinjaman perbelanjaan, khususnya dalam kalangan peminjam yang berpendapatan kurang RM5,000 sebulan.

Berdasarkan maklumat yang dimiliki oleh BNM, 68 peratus permohonan pinjaman rumah ditolak oleh bank adalah dari kategori rumah berharga RM300,000

QAISER



QAISER pada sesi penerangan media mengenai Hutang Isi Rumah dan Pembiayaan Rumah di Malaysia oleh BNM.

Contoh kes permohonan pinjaman rumah **DITOLAK** oleh bank

KES 1

Harga rumah **bawah** RM300,000



Maklumat Pembeli
Pendapatan bulanan:
RM1,650
Harga rumah:
RM130,000

Nisbah harga rumah
kepada pendapatan
tahunan

6.6x

Komitmen Bulanan

Bayaran pinjaman rumah : **RM554**
Pinjaman lain : **RM752**
Keperluan asas : **RM667**
Baki wang pada penghujung bulan : **RM35**

BAKI PENDAPATAN TERLALU RENDAH

Tidak mencukupi untuk menampung perbelanjaan seperti pakaian, bil telefon dan simpanan untuk kecemasan

KES 2

Harga Rumah **melebihi** RM300,000



Maklumat Pembeli
Pendapatan bulanan:
RM7,500
Harga rumah:
RM1.5 juta

Nisbah harga rumah
kepada pendapatan
tahunan

16.7x

Komitmen Bulanan

Bayaran pinjaman rumah : **RMRM6,389**
Pinjaman lain : **RM233**
Keperluan asas : **RM1,778**
Baki wang pada penghujung bulan : **-RM2,050**

DI LUAR KEMAMPUAN

Pendapatan tidak mencukupi untuk menampung bayaran komitmen bulanan

KES 3

Harga rumah **bawah** RM300,000



Maklumat Pembeli
Pendapatan bulanan:
RM4,700
Harga rumah:
RM150,000

Nisbah harga rumah
kepada pendapatan
tahunan

2.7x

Komitmen Bulanan

Bayaran pinjaman rumah : **RM639**
Pinjaman lain : **RM2,042**
Keperluan asas : **RM1,441**
Baki wang pada penghujung bulan : **RM100**

BAKI PENDAPATAN TERLALU RENDAH

Tidak mencukupi untuk menampung perbelanjaan seperti pakaian, bil telefon dan simpanan untuk kecemasan

Sumber: Bank Negara Malaysia

FAHMY HASHIM INFOGRAFIK

Metro