

Kebanyakan pinjaman dikuasai rumah mahal

# BNM, pemaju didakwa punca

**A**PAKAH punca sebenar masalah lambakan rumah?

Semuanya bermula dengan kecuaian Bank Negara Malaysia (BNM) yang tidak mengawal pinjaman sejak 2010 lagi apabila mengalami pelonggaran kuantitatif (QE) di peringkat global. Pada waktu itu, kadar faedah turun dan Skim Berjajaran Kepentingan Pemaju (DIBS) diberikan. BNM terus membenarkan institusi perbankan memberi pinjaman kepada pemaju yang terus membina rumah pada harga yang lebih tinggi sehingga mencecah RM800,000.

Masalahnya kini, bilangan pemijam tidak banyak tetapi jumlahnya tinggi. Pinjaman RM800,000 buat seorang pembeli misalnya boleh dipecahkan kepada empat pemijam bagi rumah berharga RM200,000. Tetapi, kebanyakan pinjaman bank telah dikuasai oleh rumah yang mahal menyebabkan tiada pinjaman buat pembeli rumah berharga RM200,000 hingga RM300,000.

Bagaimana dengan alasan harga tanah mahal?

Pemaju juga antara penyebab kepada lambakan hartanah. Alasan harga tanah mahal itu yang mereka berikan semuanya bohong. Pemaju sebaliknya membuat rumah mahal dengan menambah ciri-ciri mewah untuk mencari keuntungan tinggi. Sehingga hari ini, rumah yang tidak terjual adalah rumah berharga RM300,000 ke bawah. Perbadanan PRIMA Malaysia pula tidak menyelesaikan masalah kerana rumah dibina di kawasan tidak bagus dan sukar untuk dijual.

Kalau kita bandingkan pada 2004 hingga 2007, contoh harga rumah di Sri Petaling bernilai RM110,000 bagi apartmen 1,000 kaki persegi. Tetapi mengapa harga rumah di lokasi yang sama kini mencecah RM500,000? Ini memang salah pemaju, bank dan BNM. Harga tanah tidak naik 10 kali ganda tetapi harga unit rumah naik lapan kali ganda. Itu salah. Kalau naik pun, rumah mencecah RM200,000 masih baik lagi.

Adakah fenomena gelembung perumahan di Malaysia jalan terbaik?

MUKADIMAH

5 Soalan

Unit kondominium dan apartmen berharga antara RM200,000 dan RM300,000 mendominasi senarai hartanah tidak terjual di negara ini, terutama disumbang oleh hartanah di Perak dan Kedah. Persoalannya, apakah yang menghalang kepada pemilikan rumah mampu milik itu? Wartawan *Utusan Malaysia*, **NUR HANANI AZMAN** bertanyakan perkara itu kepada Penganalisis Bebas, **PROF. DR. HOO KE PING**. Beliau pernah berkhidmat sebagai pensyarah di Universiti Sains Malaysia (USM), Southern Cross University di Australia dan American Liberty University, Amerika Syarikat dan terbaharu, Economic Institute Tsinghua University di Beijing.



Ya betul. Gelembung perumahan boleh membantu. Biar gelembung ini pecah dan harga akan turun mungkin sampai 50 peratus, jadi, ramai orang boleh beli rumah. Biarkan pemaju muflis, jangan beri muka pada mereka yang telah mengaut untung beratus juta.

Kalau ikut ekonomi kapitalisme, biar pasaran jatuh supaya harga rumah turun supaya pembeli dapat beli rumah. Ini apa yang saya maksudkan supaya kerajaan jangan campur tangan. Kerajaan perlu berhenti membantu pemaju. Pemaju kaya yang memandu kereta Rolls-Royce sibuk

meminta tolong kerajaan dan tindakan itu tidak berperikemajuanian sama sekali.

Jadi, apakah langkah kerajaan sekarang membantu pembeli rumah tempatan?

Cadangan kerajaan Pakatan Harapan menganjurkan Kempen Pemilikan Rumah (HOC) khas bagi pembeli luar negara tidak membantu me-

nyelesaikan masalah lambakan rumah. Apabila orang luar beli, harga rumah takkan turun dan ini bermakna lambakan kekal ada. Jadi, ini bermakna tiada harapan buat pembeli muda.

Kerajaan tidak seharusnya campur tangan. Mengapa membantu orang luar untuk memiliki rumah sedangkan rakyat sendiri masih berdepan masalah untuk membeli rumah di Malaysia?

Apakah kesan lambakan rumah kepada ekonomi negara?

Dari segi ekonomi, segmen pembinaan tidak memberi sumbangan besar kepada Keluaran Dalam Negara Kasar (KDNK) pada kadar kira-kira lima peratus berbanding bank yang menyumbang dengan lebih tinggi. Tetapi bank berdepan masalah untuk memberi pinjaman bagi perniagaan lain dan ini memberi impak negatif kepada ekonomi.

Dalam keadaan ekonomi ini, ada pembeli yang terpaksa *reschedule*, berbincang dengan bank untuk mengurangkan pembayaran. Ini akan bertambah teruk jika berlakunya kemelesetan ekonomi, pengangguran dan akhirnya mengakibatkan pembeli rumah tidak mampu untuk membayar pinjaman. Maka, situasi seterusnya adalah lelongan rumah.

