

Oleh Sofyan Rizal Ishak
sofyan.rizal@hmetro.com.my

Tiada istilah masa yang sesuai untuk membeli rumah meskipun kerajaan sentiasa mengumumkan inisiatif terbaharu bagi sektor perumahan melalui pembentangan belanjawan pada setiap tahun.

Pelabur hartanah, Dr Azizul Azli Ahmad berkata, kesesuaian untuk membeli rumah sebenarnya terletak kepada kemampuan dan keupayaan bakal pembeli dalam memiliki kediaman tanpa menjejaskan ekonomi sendiri serta keluarga.

"Apa yang penting peruntukan dan perancangan mereka sendiri serta turut dibantu tawaran harga hartanah lebih rendah berbanding di pasaran.

"Jika kedua-dua faktor ini ada, sepatutnya tiada masalah untuk membeli rumah pada bila-bila masa tanpa halangan," katanya.

Bagaimanapun, katanya, pengenalan inisiatif baharu oleh kerajaan



PEMBELI boleh mewujudkan tabung jika belum mampu untuk membeli rumah.

pada setiap tahun turut perlu diberi perhatian bagi dimanfaatkan pembeli dalam memastikan usaha memiliki kediaman mampu dicapai.

"Untuk saya, pembeli yang belum memiliki rumah boleh memanfaatkan inisiatif yang diperkenalkan sejak awal tahun ini seperti Dana Rumah Mampu Milik yang membolehkan pembeli

rumah bagi golongan berpendapatan rendah (B40) membeli rumah pertama mereka dengan nilai hartanah sehingga RM300,000.

"Selain itu, satu lagi inisiatif iaitu Kempen Pemilikan Rumah (HOC) juga membolehkan pembeli menikmati diskaun 10 peratus dan pengecualian duti setem," katanya.

Mengulas mengenai program Pembiayaan Sewa Untuk Memiliki (RTO) yang diumumkan pada Belanjawan 2020, Azli berkata, inisiatif itu dilihat mampu membantu orang ramai untuk membeli rumah namun kerajaan perlu memantau serta memberi panduan jelas mengenai pelaksanaan perkara itu.

Menurutnya, antara kebimbangan mengenai pelaksanaan program ini adalah kecenderungan peminat dalam menawarkan rumah siap dibina tidak dijual dan memiliki nilai yang melebihi nilai pasaran.

"Selain itu, ada juga keraguan mengenai status pemilikan rumah jika pembeli meninggal dunia sedangkan ia masih membayar sewaan terbahit.

"Pada saya, orang ramai boleh menggunakan skim yang pernah diperkenalkan sebelum ini seperti Skim MyDeposit atau MyHome untuk membeli rumah," katanya.

Pada masa sama, beliau menasihatkan orang ramai tidak terlalu fokus membeli rumah di pasaran utama bagi pembelian rumah pertama masing-masing jika tidak memiliki kemampuan kukuh.

Menurutnya, cara paling mudah mereka boleh pergi ke bank dan membawa slip gaji untuk dinilai sendiri pihak bank bagi menentukan kemampuan mereka.

"Mereka boleh meminjam rumah di pasaran sekunder yang lazimnya menawarkan harga 20 peratus lebih rendah daripada harga pasaran.

"Jika tidak, mereka boleh menyewa dahulu dan mewujudkan tabung untuk membeli rumah sambil menunggu pendapatan stabil sebelum melakukan pembelian rumah," katanya.

MANFAAT INISIATIF

Orang ramai dinasihatkan tidak terlalu fokus beli rumah di pasaran utama

ORANG ramai boleh memanfaatkan pelbagai inisiatif sedia ada dan baharu yang ditawarkan kerajaan bagi memiliki rumah.



INFO

1. SKIM PEMBIAYAAN SEWA UNTUK MEMILIKI (RTO)

• Inisiatif yang ditawarkan kerajaan melalui usaha sama dengan institusi kewangan ini bertujuan membantu mereka yang tidak mampu membayar deposit 10 peratus dan sukar mendapatkan akses pembiayaan pembelian rumah.

• Melalui skim ini, pembiayaan RM10 bilion disediakan institusi kewangan dengan sokongan kerajaan melalui penediaan jaminan 30 peratus atau RM3 bilion.

• Skim RTO ini untuk pembelian rumah pertama bernilai sehingga RM500,000 dan di bawah skim ini, pemohon akan menjewa rumah bagi tempoh sehingga 5 lima tahun

• Selepas setahun, diberi pilihan untuk membeli rumah kediaman berkenaan pada harga ditetapkan semasa perjanjian penyewaan ditandatangani.

• Kerajaan juga akan memberi pengecualian duti setem sepenuhnya ke atas instrumen pindah milik di antara pemaju dan institusi kewangan, serta di antara institusi kewangan dan bakal pembeli.

2. SKIM PERUMAHAN BELIA

• Skim yang bertujuan membantu belia memiliki rumah pertama ini menawarkan jaminan pinjaman 10 peratus melalui Cagamas bagi membolehkan peminjam mendapatkan pembiayaan penuh dan bantuan ansuran bulanan RM200 sebulan untuk dua tahun pertama serta terhad kepada 10,000 unit rumah.

• Kerajaan akan melanjutkan skim yang dikendalikan Bank Simpanan Nasional (BSN) mulai 1 Januari 2020 sehingga 31 Disember 2021.

3. PENURUNAN NILAI AMBANG KONDOMINIUM DAN PANGSAPURI

• Kerajaan menurunkan nilai ambang bagi kondominium dan pangsapuri di kawasan bandar daripada RM1 juta kepada RM600 ribu pada 2020 untuk pemilikan asing bertujuan mengurangkan lambakan kondominium dan pangsapuri yang tidak terjual yang dianggarkan berjumlah RM8.3 bilion pada suku kedua 2019.

4. SEMAKAN SEMULA CUKAI KEUNTUNGAN HARTA TANAH (CKHT)

• Kerajaan akan menambah baik CKHT dengan menetapkan nilai pasaran pada 1 Januari 2013 sebagai harga pemerolehan harta tanah bagi harta tanah yang diperolehi sebelum 1 Januari 2013 berbanding 1 Januari 2000 yang ditetapkan sebelum ini.

• Langkah ini adalah sebagai maklum balas kepada pandangan rakyat berhubung CKHT yang dikenakan ke atas pelupusan harta tanah oleh individu warganegara dan pemastautin tetap selepas tempoh lima tahun.