

15/12/1998

Peluang mungkin sekali seumur hidup

L C Fang

BERIKUTAN kegawatan ekonomi yang melanda negara sejak Julai lalu, harga sewa rumah bagaikan disentak sehingga menjunam pada sekitar 30 peratus dan memberi kesan ketara terhadap permintaan rumah baru, menyebabkan banyak rumah yang siap untuk dijual gagal menemui pembeli.

Perkara ini ternyata memberi tamparan hebat terhadap industri perumahan negara ini dan satu kesannya ialah pelbagai jenis rumah bagi kuota Bumiputera bernilai RM4 bilion gagal dijual kerana keupayaan membeli di kalangan pembeli sasarannya berada pada tahap negatif.

Sebagai langkah awal, kerajaan terpaksa melonggarkan syarat kuota Bumiputera bagi membolehkan syarikat pemaaju perumahan menjual rumah terbabit kepada bukan Bumiputera, selain langkah kerajaan membeli rumah di bawah kuota 30 peratus sebagai stok pembeli Bumiputera.

Dalam tempoh yang sama, 21 projek perumahan di seluruh negara terhenti atau terbengkalai. Kerajaan menganggap beberapa langkah segera perlu diambil bagi menggerakkan semula industri perumahan negara bagi mengelak syarikat pemaaju terus tenat atau muflis.

Menyedari langkah sedemikian hanya sebagai kawalan sementara, kombinasi pelbagai sektor seperti bank, kewangan, insurans am, insurans hayat dan perumahan menganjurkan Kempen Pemilikan Rumah (KPR) bagi menangani kemelut mencengkam industri perumahan.

KPR dengan slogan 'Peluang Keemasan Menanti Anda' yang dilancarkan oleh Perdana Menteri, Datuk Seri Dr Mahathir Mohamad, Ahad lalu seharusnya dilihat sebagai kerjasama antara swasta dan kerajaan membantu rakyat memiliki rumah pada harga rendah, di samping menikmati pelbagai tawaran istimewa.

Adalah silap jika kempen anjuran Persatuan Pemaaju Perumahan Malaysia (HDAM) yang turut membabitkan 35 bank dan 19 syarikat kewangan itu dianggap iklan komersil sekadar cuba meraih untung, kerana kerajaan sendiri memberi komitmen besar menjayakan KPR.

Sebagai pengguna, rakyat harus membuat penilaian segera kerana tempoh tawaran sebulan (12 Disember 1998 hingga 12 Januari 1999) itu adalah peluang yang mungkin tiba sekali seumur hidup.

Walaupun sebahagian besar rakyat masih 'terkejut' dengan kempen yang mega istimewa ini, diskaun bernilai RM700 juta yang ditawarkan menerusi industri perumahan dan komersil sepanjang KPR ini bukan gurauan, apatah lagi gimik perniagaan. Ini peluang terbaik rakyat untuk memiliki rumah sendiri.

Sebanyak 23,000 unit rumah bernilai RM4.2 bilion yang membabitkan kira-kira 260 pemaaju perumahan kini sedia untuk dimiliki melalui KPR dengan potongan menarik 10 peratus bagi rumah berharga tidak lebih RM250,000, tambahan potongan lima peratus diberi kepada pembeli Bumiputera.

Lebih menarik, bank dan syarikat kewangan turut memberi insentif dengan membenarkan pinjaman sehingga 95 peratus, kadar faedah sembilan peratus, manakala tempoh bayaran balik maksimum sehingga 30 tahun.

Rakyat yang membeli rumah sepanjang tempoh ini juga menikmati premium insurans lebih rendah apabila Persatuan Insurans Am Malaysia (PIAM) menawarkan potongan 25 peratus terhadap premium insurans bagi pembelian hartanah.

Sebagai bonus, syarikat insurans am mencatat sejarah baru dalam industri insurans apabila menawarkan polisi perlindungan kemalangan peribadi bernilai RM10,000 dengan kadar premium nominal RM1 (sesetengah bank

memberi secara percuma).

Sementara itu, ahli Persatuan Insurans Nyawa Malaysia (LIAM) bersetuju memberi diskaun 10 peratus bagi setiap pengambilan Polisi Cagaran Tempoh Pengurangan Gadai Janji (MRTA).

Memantapkan lagi sokongan kerajaan terhadap promosi KPR, beberapa langkah drastik menjadi hadiah kepada rakyat, termasuk mengecualikan cukai setem bagi perjanjian jual beli rumah; mengecualikan yuran pemprosesan manakala yuran guaman untuk perjanjian terbabit ditetapkan antara RM120 hingga RM2,000 dan memberi kelulusan segera bagi pengeluaran caruman Kumpulan Wang Simpanan Pekerja (KWSP).

Sepanjang tempoh kempen juga, rakyat asing yang ingin membeli rumah hanya perlu memaklumkan kepada Jawatankuasa Pelaburan Antarabangsa. Rakyat asing yang bukan pemastautin dibolehkan membeli hartanah lebih RM250,000 tanpa had sambil layak menikmati pembiayaan sehingga 50 peratus daripada bank tempatan.

Satu lagi langkah dikenal pasti mampu menghasilkan kecairan pelaburan dalam hartanah ialah bukan pemastautin yang bekerja di negara ini boleh mendapat pembiayaan melebihi 60 peratus.

KPR adalah satu kesinambungan jitu, satu idea mapan yang terhasil daripada keprihatinan pihak terbabit, termasuk sikap bertolak ansur kerajaan yang mengumumkan beberapa kelonggaran bagi membolehkan rakyat pelbagai peringkat membeli rumah, termasuk memberi kelayakan kepada kakitangan awam membuat pinjaman sebaik mereka bekerja lebih setahun.

Bagi merangsang pertumbuhan sektor perumahan sejajar mengukuhkan semula ekonomi negara, kelonggaran mendapatkan pinjaman itu turut membabitkan kakitangan yang belum disahkan jawatan.

Menerusi kelonggaran itu juga, kira-kira 20,000 kakitangan awam pelbagai bidang, termasuk polis dan tentera layak memohon pinjaman perumahan kerajaan, berbanding sebelum ini hanya kakitangan yang berkhidmat selama lima tahun, berjawatan tetap dan disahkan ke dalam jawatan layak memohon pinjaman berkenaan.

Sesungguhnya potongan harga, pelbagai insentif dan kelonggaran syarat oleh kerajaan menerusi KPR adalah langkah pelbagai guna yang diyakini dapat mengekang atau sekurang-kurangnya menyekat peningkatan kadar inflasi yang kini berada pada tahap 5.6 peratus.

Mengikut pengiraan Indeks Harga Pengguna (IHP) oleh Jabatan Perangkaan Malaysia, kadar inflasi suku tahun negara bagi Julai hingga September meningkat kepada 5.6 peratus berbanding 2.3 peratus bagi tempoh yang sama tahun lalu.

Sementara itu, beberapa bank mula mempromosikan KPR dengan menyiarkan iklan secara besar-besaran melalui akhbar. Sesuatu yang membanggakan ialah bank terbabit memberi nilai tambah kepada pembeli rumah, selain menyediakan kemudahan dan keistimewaan seperti yang ditetapkan penganjur KPR.

Bank terbesar di Malaysia, Malayan Banking Berhad (Maybank) menawar Kadar Pinjaman Asas (BLR) bersih tanpa faedah tambahan bagi tahun pertama pinjaman, selain alternatif pembiayaan Perbankan Islam pada kadar istimewa 8.5 peratus untuk dua tahun pertama.

Bagi memudahkan pembeli mengenal pasti pemaaju perumahan yang mengambil bahagian dalam KPR, mereka boleh menghubungi persatuan terbabit menerusi talian hotline yang disediakan sepanjang tempoh kempen, Persatuan Bank-Bank Malaysia (03-2062702); Persatuan Syarikat-Syarikat Kewangan Malaysia (03-2987888) dan Persatuan Pemaaju Perumahan Malaysia (03-7032978).

Senarai pemaaju perumahan, bank dan syarikat kewangan yang mengambil bahagian turut disiarkan melalui akhbar dari semasa ke semasa.

(END)