

Bank ambil kira nilai aset tentukan tempoh pinjaman

Nilai rumah kian meningkat membolehkan pembiayaan lebih lama berbanding kereta mewah

Oleh Mohd Zaky Zainuddin
zaky@bh.com.my

Institusi kewangan mengambil kira aspek peningkatan nilai dan jaminan aset untuk menawarkan jangka tempoh pembiayaan yang berbeza antara pinjaman kenderaan dengan hartanah, meskipun harga kedua-duanya mungkin sama.

Pengarah Urusan Firma Pengurusan Kewangan Wealth Vantage Advisory Sdn Bhd, Rafiq Hidayat Mohd Ramli, berkata bagi pembiayaan kediaman bertempoh sehingga 30 tahun contohnya, bank tidak mempunyai masalah menawarkan tempoh panjang kerana mempunyai jaminan aset berbanding kenderaan.

"Mengapa pinjaman kenderaan tidak boleh ditawarkan untuk tempoh 30 tahun? Kenderaan adalah aset yang akan berkurang nilainya mengikut masa.

"Selepas sembilan tahun, nilainya menyusut dan bank tidak mempunyai jaminan untuk pinjaman berkenaan. Jika tiada nilai aset, kadar keuntungan atau faedah akan meningkat," katanya kepada BH.

Sebelum ini, terdapat satu hantaran yang tular di media sosial mempersoalkan mengenai hutang kenderaan mewah seperti Toyota Vellfire bernilai RM300,000 boleh dibayar dalam tempoh sembilan tahun, sebaliknya pinjaman rumah dengan nilai sama perlu dibayar sehingga 30 tahun.

Berdasarkan tahap kemampuan, pembeli kenderaan mewah dengan harga sedemikian berkesungkinan besar tidak akan membeli rumah pada nilai sama, sebaliknya lebih cenderung mempertimbangkan pembelian hartanah bernilai sekurang-kurangnya RM1 juta.

Rafiq Hidayat berkata, jika berkemampuan, rakyat Malaysia boleh membuat pilihan untuk membuat pembiayaan hartanah selama sembilan tahun atau kurang.

"Dapatkan maklumat yang tepat daripada pihak bank sebelum membuat sebarang keputusan. Risiko yang diambil oleh bank akan berkurangan jika hutang pinjaman rumah untuk jangka masa pendek," katanya.

Sementara itu, penasihat kewangan berlesen, One Solution Advisory Sdn Bhd, Razwan Awaludin,



din, berkata pembeli rumah sebenarnya mempunyai pilihan untuk mengambil pembiayaan sembilan tahun jika pendapatan mencukupi kerana pinjaman jangka masa pendek menyebabkan bayaran balik bulanan menjadi lebih tinggi.

Sebagai contoh, katanya, pinjaman perumahan berkadar faedah 4 peratus berjumlah RM300,000 selama sembilan tahun akan dikenakan bayaran pinjaman bulanan sebanyak RM3,312 di mana pemohon hanya layak seandainya pendapatan melebihi RM6,624 sebulan.

"Namun, pinjaman perumahan berkadar faedah 4 peratus berjumlah RM300,000 selama 30 tahun akan dikenakan bayaran pinjaman bulanan sebanyak RM1,432 dengan kelayakan pemohon adalah dengan pendapatan melebihi RM2,864 sebulan.

Kurangkan beban pembeli
"Dengan pengiraan jelas, pinjaman yang berjangka masa panjang membantu mereka berpendapatan rendah memiliki kediaman dan mengurangkan beban pembeli dengan bayaran pinjaman bulanan yang rendah.

"Jika rasa terbeban dengan kadar faedah tinggi, pemohon boleh menyelesaikan pinjaman lebih awal daripada jangka masa dijadualkan, sama ada membayar lebih bayaran pinjaman bulanan atau membuat simpanan/pelabuhan

ran yang boleh mengumpulkan dana bagi menyelesaikan hutang secara sekali gus," katanya.

Perancang kewangan berlesen VKA Wealth Planners Sdn Bhd, Kevin Neoh, pula berkata kadar faedah pinjaman kenderaan dikira berbeza dengan pinjaman gadai janji.

"Pinjaman kereta dan pinjaman peribadi, kadar faedah dikira dari hari pertama dan ditambah ke dalam pinjaman keseluruhan. Faedah yang kita bayar berdasarkan jumlah pinjaman awal.

"Pinjaman gadai janji pula mengurangkan baki kadar faedah yang bermakna kadar faedah adalah berdasarkan baki sebenar kita berhutang dengan institusi kewangan," katanya sambil menambah pinjaman gadai janji kebiasaannya menggunakan kadar yang berubah atau kadar terapung bergerak sejajar dengan Kadar Dasar Semalam (OPR).

Beliau bagaimanapun berkata, terdapat juga pinjaman gadai janji 'berkadar tetap' dengan kadar faedah kekal tanpa mengira kenakan atau penurunan OPR.

Katanya, pakej pinjaman itu sesuai kepada pemohon yang tidak mahukan risiko pergerakan OPR.

"Namun, tidak banyak bank menawarkan pakej sedemikian. Malah, memandangkan kadarnya tetap, ia bermakna bank mengambil risiko pergerakan kadar faedah, justeru menjadikan kadar tetap ini

Jika berkemampuan, rakyat Malaysia boleh membuat pilihan untuk membuat pembiayaan hartanah selama sembilan tahun atau kurang

Rafiq Hidayat Mohd Ramli, Pengarah Urusan Firma Pengurusan Kewangan Wealth Vantage Advisory Sdn Bhd

Pinjaman yang berjangka masa panjang membantu mereka berpendapatan rendah memiliki kediaman dan mengurangkan beban pembeli dengan bayaran pinjaman bulanan yang rendah

Razwan Awaludin, Penasihat kewangan berlesen, One Solution Advisory Sdn Bhd

kebiasaannya lebih tinggi daripada pinjaman gadai janji biasa bagi menampung risiko berkenaan.

"Sebagai contoh, pinjaman gadai janji kadar berubah yang mempunyai kadar efektif 4 peratus hari ini, pinjaman gadai janji berkadar tetap mungkin kira-kira 5 peratus. Ini menjadikan pinjaman berkadar tetap itu satu peratus lebih tinggi daripada awal," katanya.