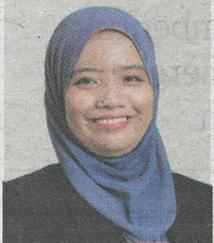


Harga tinggi jejas kemampuan generasi muda beli harta tanah



Oleh Dr Nurul Ashikin Alias
bhrencana@bh.com.my

Felo Penyelidik
di Pusat Pengajian
Pembangunan
Ungku Aziz (UAC),
Universiti Malaya

Isu pemilikan rumah adalah topik sering diperkatakan golongan belia, terutama bagi mereka yang memasuki pasaran kerja tetap, sudah memiliki keluarga dan memiliki kualiti kehidupan lebih stabil namun perlu bijak merancang perbelanjaan bulanan.

Mereka terperangkap dalam dilema sama ada perlu memperuntukkan pendapatan untuk membayar ansuran rumah yang mahal jika membeli kediaman yang harganya semakin tinggi ketika ini atau terus menyewa pada kadar berpatutan.

Golongan generasi Y (Gen Y) yang lahir di antara 1981 hingga 1995 serta sebahagian golongan awal Generasi Z (Gen Z) adalah paling ramai terkesan dan menerima impak kenaikan harga rumah pada masa kini. Masalah harga rumah tinggi menghalang mereka memiliki kediaman mampan.

Kenaikan harga rumah daripada semasa ke semasa menjelaskan kemampuan pembelian rumah, terutama golongan belia Bumiputera berpendapatan rendah. Sementara itu, industri perumahan negara mengalami berkembang pesat seiring peredaran masa. Setiap tahun banyak unit perumahan dibina, terutama di bandar besar.

Laporan Pasaran Harta Tanah bagi separuh penggal ketiga pada 2019 dikeluarkan Jabatan Pernilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) mendekati sebanyak 31,092 unit kediaman siap dibina

tidak terjual bagi tempoh masa itu dengan nilai RM18.96 bilion.

Situasi ini menimbulkan tanda tanya bagaimana pemaju masih terus digalakkan membangunkan kediaman sedangkan terdapat banyak bilangan unit rumah belum terjual pada tempoh masa sama.

Perlu sedia bayaran pendahuluan

Harga rumah di Malaysia dalam tempoh 35 tahun dilaporkan bermula pada harga RM510,000 sehingga mencecah RM2 juta. Bagi golongan mililih memiliki aset harta tanah, sudah pasti mereka memerlukan sejumlah wang besar untuk menyediakan bayaran pendahuluan jika mahu membeli rumah.

Kemudian golongan ini perlu memikirkan pula bayaran pinjaman perumahan perlu dilunaskan setiap bulan, selain perlu mengira kos sampingan lain seperti insurans, pemberian dan penyelenggaraan serta cukai taksiran dan cukai hartanah.

“Ramai golongan muda masa kini memperuntukkan sebahagian besar kewangan mereka untuk memenuhi keinginan cara hidup masa kini”

Bagi golongan mililih untuk terus menyewa kediaman pula, mereka tidak akan terdedah risiko di atas kerana ia perlü ditanggung pemilik unit kediaman. Keadaan ini memperlihatkan situasi penyewa kediaman bersifat lebih fleksibel serta bebas tekanan sekiranya memilih berpindah ke kawasan baru.

Namun, pada satu sisi lain, golongan penyewa sebenarnya lebih terdedah kepada risiko inflasi kewangan terutama apabila berlaku peningkatan kadar sewaan pada masa akan datang.

Dalam keadaan ini, penyewa masih perlu terus membayar sewa disebabkan keperluan mendapatkan tempat perlindungan. Bayangkan jika situasi ini dihadapi golongan warga emas tidak bekerja, namun masih perlu membayar sewa rumah.

Oleh itu, keputusan sama ada menjadi penyewa atau pemilik bagi sesebuah kediaman adalah keputusan cukup besar dan memerlukan komitmen kewangan tinggi untuk jangka panjang.

Secara jelas terdapat kebaikan dan keburukan bagi kedua-dua sisi sama ada sebagai pemilik atau penyewa sesebuah unit perumahan. Namun, dari satu perspektif lain, lebih baik untuk individu menjadi pemilik rumah kerana sekurang-kurangnya mereka mempunyai tempat berlindung selesa tanpa perlu berpindah-randah jika tiada keperluan.

Bagaimanapun, ramai golongan muda pada masa kini memperuntukkan sebahagian besar kewangan mereka untuk memenuhi keinginan cara hidup masa kini, sama ada membeli barang berjenama, makanan dan minuman ‘hipster’ yang tinggi harganya. Keadaan ini sudah tentu menjadi halangan mereka untuk membeli kediaman sendiri.