

# Skim sewa-untuk-beli strategi inovatif bantu orang muda miliki rumah

Oleh Dr Nor Suzyah Sohalmi  
bhrencana@bh.com.my

Memiliki rumah sendiri sering dianggap sebagai simbol kestabilan hidup dan pencapaian kewangan seseorang. Namun, bagi ramai generasi muda bekerja di bandar hari ini, impian itu semakin sukar dicapai.

Kenaikan harga rumah tidak seiring dengan pertumbuhan pendapatan menyebabkan pemilikan rumah menjadi cabaran besar, khususnya di kawasan bandar yang juga pusat peluang pekerjaan.

Harga rumah di kawasan bandar utama seperti Kuala Lumpur dan Selangor menunjukkan peningkatan konsisten sejak

sedekad lalu.

Kos sara hidup isi rumah bandar pula terus meningkat, sekali gus memberi tekanan kepada kemampuan kewangan orang muda untuk memiliki rumah.

Walaupun pelbagai projek rumah mampu milik diperkenalkan kerajaan, realitinya bahagian besar projek berkenaan terletak di kawasan pinggir bandar.

Keadaan ini menimbulkan dilema kepada generasi muda yang bekerja di kawasan pusat bandar kerana mereka perlu menanggung kos perjalanan tinggi serta masa perjalanan yang panjang setiap hari.

Faktor lokasi sama penting dengan harga kediaman dalam menentukan kemampuan sebenar seseorang memiliki rumah. Situasi ini menyebabkan rumah dilabel sebagai 'mampu milik' tidak semestinya benar-benar mampu dari sudut kehidupan sebahian.

Pada masa sama, perubahan gaya hidup generasi muda juga mempengaruhi keputusan kewangan mereka. Fenomena *Fear of Missing Out* (FOMO) atau 'tidak mahu ketinggalan' turut memberikan kesan kepada keutamaan perbelanjaan orang muda.

Sebahagian mereka cenderung kepada pengalaman gaya hidup seperti hiburan, pelancongan dan aktiviti sosial berbanding komitmen kewangan jangka panjang seperti pembelian rumah.

Dalam situasi ini, lebih pendapatan dimiliki orang muda sebenarnya terlalu kecil untuk membolehkan mereka membuat simpanan mencukupi bagi membeli rumah.

Akibatnya, lebih kewangan ini lebih cenderung dibelanjakan untuk gaya hidup semasa dipengaruhi fenomena FOMO. Ke-

adaan ini secara tidak langsung menyebabkan sebahagian generasi muda berasa semakin jauh daripada impian memiliki rumah sendiri.

Dalam jangka panjang, situasi ini boleh menimbulkan persepsi pemilikan rumah bukan lagi satu matlamat mudah dicapai. Namun, pemilikan rumah tidak semestinya perlu berlaku pada peringkat awal kehidupan.

## Peluang bina kestabilan kewangan

Bagi generasi muda baru memulakan kerjaya, menyewa sebenarnya pilihan lebih praktikal dan fleksibel. Menyewa kediaman memberi ruang untuk menyesuaikan diri dengan pasaran pekerjaan, membina kestabilan kewangan serta mengelakkan komitmen hutang jangka panjang sebelum benar-benar bersedia membeli rumah.

Tambahan pula, pada peringkat awal kerjaya, ramai anak muda masih dalam proses membina laluan kerjaya dan mungkin bertukar tempat kerja atau lokasi tempat tinggal.

Dalam konteks ini, skim *Rent-to-Own* atau sewa-untuk-beli wajar diberi perhatian sebagai antara pendekatan inovatif membantu generasi muda memiliki rumah.

Melalui skim ini, individu boleh menyewa rumah terlebih dahulu dalam tempoh tertentu sebelum diberi pilihan membeli rumah berkenaan pada harga dipersetujui lebih awal.

Mekanisme ini memberi peluang kepada orang muda membina kestabilan kewangan secara ber-

peringkat sambil mengumpul simpanan bagi pembayaran deposit atau pembiayaan perumahan pada masa hadapan.

Skim sewa-untuk-beli membolehkan mereka tingal berhampiran kawasan pekerjaan tanpa perlu membuat komitmen pembelian rumah secara tergesa-gesa.

Selain itu, skim ini juga boleh berfungsi sebagai satu mekanisme peralihan daripada penyewaan kepada pemilikan rumah. Melalui tempoh penyewaan ditetapkan, penyewa berpeluang menilai kemampuan kewangan mereka, memahami komitmen perumahan serta merancang kewangan secara lebih sistematik sebelum membuat keputusan membeli rumah.

Bagi memastikan keberkesanan skim ini, pelaksanaannya perlu diperluaskan terutama di kawasan bandar mempunyai akses baik kepada pusat pekerjaan dan rangkaian pengangkutan awam.

Kerjasama strategik antara kerajaan, institusi kewangan dan pemaju perumahan penting bagi memastikan skim ini ditawarkan dengan syarat lebih fleksibel dan mampu disertai orang muda berpendapatan sederhana.

Pada masa sama, penyediaan insentif kepada pemaju untuk membangunkan lebih banyak projek perumahan berkonsepkan sewa-untuk-beli boleh membantu meningkatkan penawaran skim ini di pasaran.

Dengan pendekatan lebih menyeluruh, skim sewa-untuk-beli bukan sahaja mampu membantu generasi muda memiliki rumah secara berperingkat, malah mengurangkan jurang antara kemampuan kewangan dan harga rumah di kawasan bandar.

Justeru, perancangan perumahan pada masa hadapan perlu mengambil kira realiti kehidupan generasi muda di bandar. Dasar perumahan tidak boleh hanya tertumpu kepada pembinaan rumah mampu milik semata-mata, tetapi perlu memberi perhatian kepada aspek lokasi, akses pengangkutan awam serta penyediaan skim pemilikan lebih fleksibel.

Dengan pendekatan dasar lebih menyeluruh seperti memperkukuh sektor penyewaan dan memperluas skim sewa-untuk-beli, generasi muda mempunyai peluang membina laluan lebih realistik ke arah pemilikan rumah.

Langkah ini diharap dapat memastikan pembangunan bandar lebih inklusif, mampan dan mampu menyokong kesejahteraan generasi masa hadapan.

“ Dengan pendekatan lebih menyeluruh, skim sewa-untuk-beli bukan sahaja mampu membantu generasi muda memiliki rumah secara berperingkat, malah mengurangkan jurang antara kemampuan kewangan dan harga rumah di kawasan bandar ”

Semua artikel penulis tamu adalah pendapat peribadi, bukan pendirian rasmi BH



Pensyarah dan Penyelidik Pusat Pengajian Kerajaan, Universiti Utara Malaysia (UUM)