

Utamakan benda lain daripada beli rumah

Antara punca golongan muda tidak mampu miliki kediaman sendiri

KUALA LUMPUR

Isu pemilikan rumah dalam kalangan orang muda di negara ini sering dikaitkan dengan harga rumah yang melangit sedangkan gaji pula rendah selain kesukaran mendapatkan pinjaman bank.

Walaupun pelbagai usaha telah dilaksanakan oleh kerajaan antaranya menerusi Dasar Perumahan Mampu Milik Negara bagi memudahkan pemilikan rumah dalam kalangan mereka termasuk yang telah berumah tangga isu ini tetap membelenggu golongan itu tanpa tanda-tanda akan selesai secara mutlak.

Akan tetapi benarkah faktor-faktor yang diketengahkan itu adalah punca permasalahan atau ada sisi lain yang menyebabkan ramai orang muda tidak memiliki kediaman sendiri?

Pensyarah Perancang Bandar dan Wilayah/Pembangunan Komuniti, Jabatan Sains Kemasyarakatan dan Pembangunan, Fakulti Ekologi Manusia di Universiti Putra Malaysia (UPM), Dr Mohammad Mujaheed Hassan berkata, kajian menunjukkan terdapat faktor lain yang menyumbang kepada isu itu.

Memetik hasil kajian *The Variations In Preferences Of Young Generation In Klang Valley Towards Housing Property Demand* yang dijalankan oleh UPM pada pertengahan 2022, beliau yang turut terlibat dalam penyelidikan itu berkata, generasi muda masa kini mempunyai komitmen kewangan yang tinggi.

Seramai 2,523 responden berusia 25 hingga 45 tahun di Kuala Lumpur, Selangor dan Putrajaya dengan pendapatan bulanan individu RM4,360 hingga RM9,620 terlibat dalam tinjauan yang bertujuan mengenal pasti tahap kewangan golongan itu dari segi kemampuan menabung, melabur serta beban kewangan yang ditanggung mereka.

Mohammad Mujaheed berkata, daripada keseluruhan responden sebanyak 1,697 orang atau 67.3 peratus mempunyai komitmen ansuran kenderaan antara RM800 dan RM1,200 sebulan.

"Bagi mereka, mempunyai kereta ada-

lah kayu pengukur pencapaian mereka dalam kehidupan. Ironinya, ada antara mereka yang ke tempat kerja menaiki pengangkutan awam sementara kereta ditinggalkan di rumah," katanya ketika ditemui baru-baru ini.

Selain itu, beliau berkata, kajian juga menunjukkan 1,833 responden atau 72.7 peratus mempunyai komitmen kad kredit sekurang-kurangnya daripada dua buah bank.

"Memiliki kad kredit adalah satu kewajipan buat generasi muda sebagai alternatif untuk sentiasa berduit dan sebagai wang pendahuluan.

"Kajian juga mendapati 843 (33.4 peratus) responden menyewa dengan kadar sewa bulanan antara RM800 hingga RM1,200," katanya.

Tambah beliau, 73.9 peratus responden tidak mempunyai lebihan wang untuk tujuan simpanan atau pelaburan.

Gemar menyewa

Mengulas lanjut, Mohammad Mujaheed berkata, berdasarkan kajian itu orang muda didapati lebih gemar menyewa disebabkan oleh pelbagai faktor, sekalipun dengan kadar sewa yang dibayar itu mereka mampu memiliki rumah sendiri.

"Kata mereka, lokasi rumah yang boleh dibeli berdasarkan kadar sewa bulanan itu jauh dari tempat kerja selain perlu menanggung pelbagai bayaran seperti cukai pintu, yuran badan pengurusan bersama dan lain-lain yang akan menambah beban mereka.

"Dengan menyewa, mereka hanya perlu memikirkan kadar sewa dan bil utiliti. Menurut mereka lagi, rumah yang disewa juga hanya digunakan sebagai tempat berehat dan tidur pada waktu malam. Kebanyakan masa mereka berada di luar

rumah dan bekerja," tambah beliau.

Selain itu, ada juga golongan muda yang terikat komitmen pinjaman peribadi dengan sebahagiannya berbuat demikian bagi menampung kos perkahwinan.

Yang lain pula terperangkap hutang kad kredit iaitu satu situasi yang tidak lagi menghairankan kerana Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit sebelum ini pernah mendedahkan bahawa sebahagian besar belia yang diisytiharkan mufliis di negara ini adalah gara-gara hutang kad kredit.

Beban hutang

Menurut Mohammad Mujaheed, kecenderungan golongan muda mengutamakan perkara lain berbanding pemilikan rumah membuatkan ramai antara mereka menanggung beban hutang untuk tempoh yang lama, sekaligus menghalang mereka membeli kediaman walaupun usia meningkat.

"Situasi ini agak serius dan merupakan penyumbang kepada masalah kewangan generasi muda seperti disenarai hitam oleh agensi kewangan, hidup berhutang, bankrap dan mungkin membawa kepada masalah emosi seperti stres, meminjam daripada along dan lain-lain," katanya.

Beliau berkata, walaupun tidak salah untuk golongan muda memiliki kenderaan atau membuat pinjaman peribadi mereka sepatutnya meletakkan pembelian rumah sebagai keutamaan teratas kerana kediaman adalah aset berbanding kenderaan yang merupakan liabiliti dan susut nilai dari tahun ke tahun.

"Rumah merupakan aset yang nilainya meningkat setiap tahun. Walaupun tidak salah untuk menyewa, kalau direnungkan

bayaran sewa bulanan itu seolah-olah kita tolong pemilik menjelaskan bayaran balik pinjaman mereka," tambahnya.

Kata beliau lagi, sekiranya golongan muda ini terus menanguhkan pembelian rumah bagi memenuhi kehendak lain terlebih dahulu, dikhawatiri mereka tidak akan mampu memiliki kediaman sendiri pada masa akan datang kerana harga hartanah sentiasa meningkat.

"Konsep tunggu atau nantilah kita beli sepatutnya dibuang daripada pemikiran generasi muda. Semakin lama menunggu, semakin mahal harga rumah, walhal pergerakan gaji tidak seiring dengan perubahan nilai hartanah atau rumah," katanya yang bimbang golongan tersebut akan berakhir sebagai gelandangan apabila mencecah usia emas," katanya.

Gaji tidak seiring

Sementara itu, Pensyarah Kanan di Fakulti Senibina Perancangan dan Ukur, Universiti Teknologi Mara (UiTM) Seri Iskandar, Dr Azizul Azli menyifatkan kenaikan harga hartanah dan gaji yang tidak seiring menjadi halangan buat generasi muda untuk memiliki rumah.

"Sebagai contoh, kenaikan gaji lebih kurang dua peratus sahaja setahun manakala kenaikan nilai hartanah antara enam atau lapan peratus setahun. Bayangkan jika dalam tempoh dua tahun sahaja sudah jadi 12 peratus kenaikan, sedangkan gaji baru naik empat peratus.

"Walaupun hartanah mengalami naik turun harga semasa pasca Covid-19 baru-baru ini bakal pembeli masih tidak dapat mengejar kerana paras gaji mereka masih di takuk minimum," katanya.

Sebagai contoh kata beliau, gaji permulaan untuk lepasan universiti adalah sekitar RM2,500 sebulan dan jika mereka membeli kediaman bernilai RM300,000, komitmen bulanan adalah kira-kira RM1,500, iaitu tidak berdaya maju jika diambil kira kos sara hidup yang semakin meningkat sekarang.

Justeru, beliau menyarankan agar kerajaan memainkan peranan yang lebih luas dalam membantu golongan belia memiliki rumah pertama mereka pada awal usia muda.

Antara yang boleh dilakukan ialah memberikan insentif kepada pemaju untuk membina lebih banyak rumah di atas tanah agar kediaman jenis itu dapat dijual pada harga lebih rendah. - Bernama.

Segelintir golongan muda mempunyai komitmen kad kredit sekurang-kurangnya daripada dua buah bank. - Gambar hiasan



MOHAMMAD



AZRUL



Terikat dengan komitmen pinjaman peribadi selain terperangkap hutang kad kredit menyebabkan golongan muda tidak membeli rumah.