

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, 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?

Terheret komitmen tinggi

Menurut Dr Mohammad Mujaheed Hassan, pnsyarah Perancang Bandar dan Wilayah/Pembangunan Komuniti, Jabatan Sains Kemasyarakatan dan Pembangunan, Fakulti Ekologi Manusia di Universiti Putra Malaysia (UPM), 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 adalah 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 Bernama 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

Golongan mudautamakan perkara lain berbanding beli rumah – Pakar

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 lebih wang untuk tujuan simpanan atau pelaburan.

Silap percaturan

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 muflis di negara ini adalah gara-gara hutang kad kredit.

Membimbangkan

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



Gambar hiasan.

"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 menjelakan bayaran balik pinjaman perumahannya," hujah beliau.

Kata beliau lagi, sekiranya golongan muda ini terus menanggung pembelian rumah bagi memenuhi kehendak lain terlebih dahulu, dikhuatiri 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.

Tidak menyangkal ramai yang bergantung pada kefahaman bahawa mereka boleh "menumpang" di rumah orang tua atau ahli keluarga lain, Mohammad Mujaheed berkata hal itu hanya dapat direalisasikan jika ibu bapa mempunyai rumah sendiri.

"Jika tidak, satu keluarga akan berdepan kemungkinan jadi homeless (gelandangan) atau kekal menyewa (dari satu generasi ke satu generasi) kerana tidak berharta," tegas beliau.

Menurutnya, orang muda juga tidak boleh menggunakan alasan harga yang mahal sebagai punca mereka tidak membeli rumah kerana terdapat skim rumah mampu milik yang ditawarkan oleh kerajaan pusat dan juga negeri, seperti Rumah Selangorku, Rumah Mampu Milik Wilayah Persekutuan dan Perumahan Penjawat Awam Malaysia.

Keserataan

Sementara itu, pnsyarah 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.

"... kita masih ada banyak tanah yang mahu dibangunkan oleh pemaju. Namun sudah tentu mereka mahu mendapatkan keuntungan (yang lebih besar) dengan membina rumah berstrata kerana pemaju dapat jual beratus unit kediaman bagi keluasan tanah yang kecil," katanya.

Beliau memberi contoh langkah yang dilaksanakan oleh Indonesia, iaitu membina rumah di atas tanah pada kadar mampu milik untuk golongan muda.

"Di Indonesia, mereka menawarkan pelbagai saiz rumah dengan harga mampu milik, dan jika ditukar kepada mata wang kita, harganya bawah RM100,000," kata beliau, menambah rumah yang dibina itu bersaiz kecil namun selesa untuk didiami oleh golongan muda.

Selain itu kata Azizul, penyediaan kemudahan asas di kawasan petempatan yang pada masa ini dilakukan oleh pemaju, juga menyumbang kepada kenaikan harga rumah.

Justeru, bagi mengurangkan kos itu, kerajaan boleh mengambil alih pembinaan fasiliti selain memberikan subsidi untuk bahan binaan dan lain-lain yang difikirkan sesuai.

"Selain itu, kurangkan kerenah birokrasi kerana saya melihat hal ini yang meningkatkan kos pembinaan, sekali gus menyebabkan pemaju menaikkan harga rumah yang dibina mereka," tegas beliau. – Bernama