

Persediaan sebelum beli rumah pertama

Oleh Sr Sulaiman Saheh



Pengarah Penyelidikan Hartanah Rahim & Co International Sdn Bhd

Memandangkan negara kembali aktif dari segi aktiviti pasaran dan ekonomi, pembeli hartanah yang terpaksa menanggung pembelian rumah pertama akibat larangan perjalanan sebelum ini, dapat merealisasikan rumah idaman mereka.

Memandangkan pembelian rumah pertama adalah perbelanjaan terbesar untuk hampir setiap individu, beberapa langkah

persediaan perlu diambil sebelum menandatangani perjanjian jual beli bagi memastikan pembeli membuat pilihan yang terbaik mengikut kemampuan kewangan semasa mereka.

1. Analisis status kewangan diri

Membeli rumah bukanlah suatu perkara yang kecil kerana rumah adalah keperluan asas kehidupan dan membabitkan pelaburan kewangan terbesar untuk jangka masa panjang.

Oleh itu, sebelum pembeli membuat sebarang keputusan atau menandatangani perjanjian pembelian rumah pertama, faktor utama untuk dipertimbangkan adalah menilai kemampuan kewangan sendiri.

Ini bukan sahaja dari segi jumlah perbelanjaan semasa anda bagi menentukan anggaran harga rumah yang mampu dimiliki, tetapi juga mengambil kira komitmen kewangan bulanan sedia ada dan akan datang.

Tambahan pula, pembeli juga perlu mengambil kira pembelian barangan besar seperti kenderaan, insurans dan pendidikan bagi mereka

yang sudah berkeluarga.

Secara keseluruhan, faktor ini akan membantu pembeli hartanah mengetahui keadaan kewangan dan sejauh mana kemampuan mereka untuk membeli rumah. Bagi mengurangkan risiko kegagalan bayaran balik pinjaman perumahan, bajet yang telah diperuntukkan untuk rumah masa depan tidak seharusnya menjejaskan perbelanjaan harian anda.

Memiliki rumah adalah matlamat penting setiap individu bagi menjamin keselesaan dan keselamatan hidup, walau bagaimanapun, keutamaan untuk mula membeli rumah tidak semestinya menjadi keutamaan yang teratas sepanjang hayat anda.

Lebih-lebih lagi, dengan kenaikan semula Kadar Dasar Semalaman (OPR) oleh Bank Negara Malaysia (BNM) pasca pandemik COVID-19 akan menyebabkan kenaikan kos pinjaman, dan berkemungkinan memberi kesan terhadap kelayakan pemohon bagi mendapatkan pinjaman perumahan.

2. Pilihan lokasi dan produk tawaran yang sesuai

Faktor seterusnya adalah mengenal pasti lokasi yang bersesuaian dengan keperluan anda sebagai penghuni rumah berkenaan dan mengetahui apakah tawaran produk terkini di pasaran, sama ada unit rumah baharu atau unit dimiliki (sub-sale).

Ini membabitkan hal seperti jarak perjalanan ke tempat kerja, kemudahan pembelian barang harian dan gaya hidup atau aktiviti mingguan anda.

Semua ini harus dipertimbangkan kerana perjalanan ulang-alik yang jauh dan lama akibat kesesakan lalu lintas hanya akan menambah beban kehidupan seharian.

Setiap kawasan perumahan juga ada perbezaan dari segi suasana dan landskap kerana ada penghuni yang lebih minat keadaan yang hijau dan sunyi ataupun kawasan yang meriah dan padat.

Sehubungan itu, dengan adanya senarai lokasi yang diminati, seterusnya pembeli hendaklah meninjau pembangunan yang sedang berlaku di kawasan terbabit untuk mengenalpasti projek yang bersesuaian dengan keperluan perumahan anda dari segi reka bentuk, saiz dan jenis unit yang ditawarkan.

Membuat pilihan yang terbaik adalah amat penting demi memastikan kehidupan anda kekal selesa dan bebas tekanan untuk masa akan datang.

3. Perancangan gadai janji dan harga rumah

Selepas membuat pilihan rumah idaman, perancangan seterusnya adalah gadai janji dengan bantuan dan nasihat profesional yang berkaitan, termasuk mengenalpasti harga rumah yang mampu anda beli.

Apabila membeli rumah, kemungkinan besar anda akan membiayai pembelian itu dengan pinjaman yang boleh mengambil tempoh antara 10 hingga 30 tahun.

Pada tahap ini, anda bukan sahaja perlu menyelidik program gadai janji yang ditawarkan oleh institusi-institusi kewangan, tetapi juga harus mempertimbangkan struktur rancangan gadai janji yang paling bersesuaian dengan situasi kewangan anda.

Di Malaysia, pelan gadai janji boleh dimaksimumkan untuk pinjaman sehingga 90 peratus daripada harga rumah dan jumlah bayaran balik yang ditetapkan bergantung kepada tempoh gadai janji.

Semestinya, bayaran bulanan

terendah boleh dicapai dengan tempoh bayaran balik maksimum iaitu 30 tahun, akan tetapi ia tidak menjimatkan kos atas sebab jumlah seluruh pinjaman itu akan menjadi lebih tinggi daripada harga rumah sebenar.

Bahkan melebihi tiga kali ganda dari harga asal kerana unsur faedah atau margin keuntungan bank.

Dalam pertimbangan ini, pembeli rumah dinasihatkan untuk membuat pengiraan awal dan menganggarkan jumlah keseluruhan untuk pelan gadai janji dengan tempoh pembayaran balik dan jumlah pinjaman yang berbeza.

Ini boleh dilaksanakan dengan rundingan bersama pegawai profesional yang akan menasihati anda dari segi risiko dan kelayakan pemohon. Di sini pentingnya anda ketahui dahulu komitmen kewangan lain yang mungkin juga perlu dipikul sekali supaya mengelak risiko kegagalan bayaran balik pada masa akan datang sepanjang tempoh gadai janji itu.

Turut disyorkan untuk mendapat nasihat penilai hartanah bertauliah untuk memastikan harga yang dipersejajui adalah harga yang berdasarkan nilainya yang sebenar.

Ini adalah untuk mengelak kerugian dan memudahkan proses permintaan pembiayaan dari bank pilihan.

Secara amnya, pemohon pinjaman perumahan tidak digalakkan memaksimumkan tempoh bayaran balik pinjaman tersebut dan sebaliknya cuba mengambil masa yang paling singkat mengikut keupayaan kewangan individu demi mengekalkan jumlah bayaran gadai janji anda sedekat yang mungkin pada harga asal rumah belian terbabit.

Pembelian rumah pertama adalah perbelanjaan terbesar untuk hampir setiap individu.

