

KERATAN AKHBAR

TARIKH : 11 JULAI 2023
AKHBAR : UTUSAN MALAYSIA
MUKA SURAT : 31

OPR naik: Rumah lelong meningkat 20 peratus

OPR naik: Rumah lelong meningkat 20 peratus

Oleh ARIF AIMAN ASROL
arif.azrol@mediamula.com.my

PETALING JAYA: Pasaran lelong bagi hartanah di negara ini meningkat 20 peratus susulan kenaikan kali kelima Kadar Dasar Semalaman (OPR) sejak Mei 2022, yang mengakibatkan ramai peminjam tidak mampu meneruskan bayaran bulanan.

Presiden Persatuan Perunding Hartanah Muslim Malaysia (Peham), Ishak Ismail berkata, jurulelong memberitahu sejak Perintah Kawalan Pergerakan (PKP) pasaran lelong mengalami peningkatan 10 ke 20 peratus.

Menurut beliau, fenomena tersebut sudah lama dijangka dan ia didakwa akan terus meningkat dari semasa ke semasa kerana peminjam tidak lagi mampu melunaskan bayaran pinjaman yang mereka buat.

"Pasaran lelong memang kita jangka meningkat, sejak November tahun lepas pihak bank sudah memulakan prosedur untuk mendapatkan perintah kawalan secara lelongan awam daripada pihak mahkamah atau pejabat tanah.

"Ia ini merupakan fenomena yang sudah dijangka oleh kerana kenaikan OPR dan ke-

mampuan peminjam membayar sudah tidak seperti sebelum PKP lagi kerana kebanyakan mereka hilang pekerjaan akibat penutupan beberapa industri.

"Ini menyebabkan mereka tidak mampu meneruskan pembayaran, pihak bank pun tidak ada jalan lain selain daripada proses lelongan awam untuk mendapatkan kembali pinjaman mereka daripada peminjam.

"Proses ini akan berterusan dalam dua tahun ke hadapan di mana jumlah lelongan awam akan meningkat," katanya ketika dihubungi *Utusan Malaysia*.

Sebelum ini, *Mingguan Malaysia* mendedahkan setiap hari sebanyak 15 aduan rumah nak dilelong diterima apabila peminjam berdepan kesulitan membayar balik bayaran ekoran peningkatan OPR.

Presiden Persatuan Penyelesaian Pengguna dan Peminjam (4PM), Rosland Mohd. Arif berkata, aduan yang diterima daripada peminjam perumahan adalah susulan daripada kenaikan demi kenaikan OPR.

Terbaharu pada Mei lalu, Jawatankuasa Dasar Monetari (MPC) BNM membuat keputusan menaikkan OPR sebanyak 25 mata asas kepada 3.00 peratus.

Kenaikan itu adalah kali kelima bermula Mei, Julai, September dan November pada tahun lalu sebelum dikekalkan kepada 2.75 peratus pada mesyuarat pertama 2023 MPC Januari lalu dan sekali lagi kekal pada Mac.

Ishak berkata, keadaan ini menyebabkan penjual menghadapi kesulitan untuk menjual rumah apabila sukar mendapatkan peminjam yang benar-benar layak dalam memenuhi syarat ditetapkan oleh pihak bank.

Jelasnya, ia menyebabkan sekitar 70 peratus individu yang ingin membeli rumah tidak layak membuat pinjaman kerana tidak cukup syarat apabila nisbah khidmat hutang (DSR) kini berdasarkan gaji bersih, bukan lagi kasar.

"Ini merupakan cabaran yang besar dalam kalangan ejen hartanah, ia berpunca daripada beberapa syarat ditetapkan oleh pihak bank agak ketat untuk peminjam melayakkan diri mendapatkan pinjaman.

"Jika dahulu kita (ejen hartanah) membawa lima potensi pembeli, empat akan mendapat pinjaman tetapi sekarang jika bawa lima pembeli kemungkinan hanya satu atau dua pembeli yang layak," katanya.

Ishak berkata, permintaan terhadap perumahan mampu milik iaitu RM500,000 ke bawah masih lagi memberangsangkan, berbeza dengan perumahan kelas pertengahan dan tinggi yang mengalami masalah kadar serapan sangat perlahan.

"Ini terutama melibatkan rumah melebihi RM600,000. Sebab itu sekarang ni kita dapat lihat trend pihak pemaju adalah merancang perumahan rumah mampu milik kerana hanya itu mendapat permintaan 'tinggi,' jelasnya.

Tambahnya, beberapa usaha boleh dilakukan oleh kerajaan dan pihak bank bagi memudahkan masyarakat membeli rumah dan membuat pembayaran.

"Pihak bank perlu beri pertimbangan kepada mereka yang ingin membeli rumah, bank perlu memudahkan pinjaman. Mungkin tempoh pembayaran boleh dipanjangkan ke 40 tahun, jadi bayaran bulanan dapat dikurangkan.

"Malah konsep sewa untuk miliki (RTO) harus diperluaskan dan mendapat sokongan bank. Jika mekanisme ini mendapat sokongan kerajaan, sudah tentu akan merancakkan kembali pasaran harta tanah," katanya.

Jalan Pintas Murai Jaya siap 10 hari lebih awal

ALOR GAJAH: Jalan Pintas Murai Jaya di Durian Tunggal di sini yang siap 10 hari lebih awal dari tarikh sepatutnya bakal memanfaatkan 5,000 pengguna jalan raya yang sebelum ini berdepan kesesakan untuk ke pusat bandar.

Ketua Menteri, Datuk Seri Ab. Rauf Yusof berkata, projek dari Persimpangan Jalan Alor Gajah Lama ke Taman Murai Jaya itu menelan belanja RM8.7 juta hasil peruntukan sepenuhnya oleh kerajaan negeri.

Jelasnya, meskipun jalan alternatif itu hanya sepanjang 240 meter, namun ia mampu mempercepat perjalanan penduduk sekitar hampir 10 minit terutama yang bekerja di Ayer Keroh.

"Jalan ini panjangnya 240 meter tetapi memberi kesan besar terhadap masyarakat setempat menguruskan kehidupan mereka untuk bekerja dalam kawasan pusat bandar di sebelah Ayer Keroh," katanya di sini semalam.