

PEMBERITAHUAN PERTANYAAN**DEWAN RAKYAT, MALAYSIA**

**DARIPADA : Y.B. PUAN KASTHURIRAANI A/P PATTO
(BATU KAWAN)**

PERTANYAAN : LISAN

TARIKH : 08.08.2017

Y.B. PUAN KASTHURIRAANI A/P PATTO [BATU KAWAN] minta **MENTERI KEWANGAN** menyatakan status usul bersama Ketua Pembangkang DUN dan Kerajaan Negeri Pulau Pinang mengenai kadar penolakan tinggi oleh Bank Negara bagi pinjaman perumahan.

JAWAPAN

Tuan Yang di-Pertua,

Untuk makluman Ahli Yang Berhormat, secara keseluruhannya, kadar kelulusan bagi pinjaman perumahan adalah tinggi. Oleh itu, kadar penolakan adalah rendah. Para pembeli rumah terus mendapat akses kepada pinjaman perumahan. Pada akhir bulan Mei 2017, pinjaman perumahan institusi perbankan di Malaysia berkembang sebanyak 8.6

peratus setahun kepada RM493 bilion, berbanding pada tahun 2016 sebanyak 9.2 peratus yang bernilai RM477.3 bilion. Daripada jumlah tersebut, lebih kurang tiga perempat daripada jumlah peminjam tersebut adalah pembeli rumah kali pertama. Mereka membuat pinjaman untuk rumah kos rendah, kos sederhana rendah dan rumah mampu milik yang berharga RM500,000 dan ke bawah. Kadar kelulusan bagi permohonan pinjaman perumahan baharu adalah 74 peratus.

Pada tempoh yang sama, bagi Pulau Pinang, pinjaman perumahan oleh institusi perbankan berkembang sebanyak 7.2% setahun untuk mencapai RM44.6 bilion (2016: 7.1%, RM44.4 bilion).

- Lebih kurang tiga perempat daripada jumlah tersebut dikeluarkan kepada pembeli rumah kali pertama.
- Kadar kelulusan bagi permohonan pinjaman perumahan baharu di Pulau Pinang juga kekal tinggi pada tahap 78%.
- Keadaan ini berlaku meskipun harga rumah di Pulau Pinang secara puratanya adalah di antara yang tertinggi di Malaysia. Pada suku keempat 2016, purata harga rumah di Pulau Pinang berada pada RM388,319 berbanding purata harga rumah di Malaysia iaitu RM337,096 (S4 2015: RM385,430; RM319,421)

Secara amnya, bank hanya menolak permohonan pinjaman perumahan jika peminjam mempunyai tahap pinjaman yang tinggi, latar belakang dan pengurusan kredit yang lemah dan tidak mempunyai dokumen pendapatan yang mencukupi untuk menyokong keupayaan membayar balik pinjaman. Oleh sebab itu, dalam usaha untuk meningkatkan kadar pemilikan rumah di Malaysia, adalah penting untuk memastikan tahap keberhutangan para peminjam berada di paras yang terkawal dan rakyat tidak dibebani dengan hutang yang berlebihan. Untuk itu, Bank Negara Malaysia (BNM) telah memperkenalkan Garis Panduan Pemberian Pinjaman yang Bertanggungjawab untuk memelihara kepentingan para peminjam agar mereka meminjam mengikut kemampuan membayar balik pinjaman dalam tempoh yang ditetapkan. Di samping itu, institusi kewangan juga bertanggungjawab untuk memastikan kemampuan membayar balik peminjam dinilai secara menyeluruh.

Selain itu, kriteria kelayakan untuk membeli rumah kos rendah, kos sederhana rendah dan mampu milik perlu berpandukan penilaian kemampuan membayar balik hutang oleh bakal peminjam. Segala obligasi bayaran balik hutang yang sedia ada, sama ada yang diperolehi daripada institusi perbankan dan institusi kewangan bukan bank, perlu diambil kira dalam penilaian kemampuan tersebut. Setiap

individu perlu memahami bahawa membeli dan memiliki rumah merupakan komitmen jangka panjang dan obligasi kewangan yang besar. Perancangan kewangan yang teliti dan penampakan kewangan yang kukuh terhadap kejadian yang tidak diduga amat diperlukan.

Tuan Yang di-Pertua,

Punca utama rakyat mempunyai masalah untuk membeli rumah adalah disebabkan oleh kekurangan bekalan rumah mampu milik dan harga rumah yang tinggi berbanding tahap pendapatan. Berdasarkan statistik daripada Pusat Maklumat Harta Tanah Negara, kurang daripada 30 peratus pelancaran unit perumahan baharu pada tahun 2015 hingga 2016 adalah untuk segmen rumah berharga kurang daripada RM250,000. Paras ini semakin berkurangan berbanding paras hampir 70 peratus pada tahun 2008 hingga 2009. Harga pasaran semasa bagi rumah juga jauh melebihi kemampuan kebanyakan individu, lebih-lebih lagi di pusat bandar. Sebagai contoh, berdasarkan kajian BNM, harga rumah median di Georgetown adalah kira-kira dua hingga tiga kali lebih tinggi daripada tahap pinjaman perumahan yang mampu diambil oleh bakal pembeli.

Sehubungan dengan itu, Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit

(AKPK) telah mempergiatkan kerjasama dengan Kerajaan Negeri Pulau Pinang dan institusi kewangan setempat untuk meningkatkan keupayaan pembeli rumah untuk mengambil pinjaman perumahan, terutamanya dalam kalangan golongan berpendapatan rendah. Langkah-langkah yang diambil adalah seperti berikut :

- i) Menyelaraskan kriteria yang digunakan oleh institusi kewangan untuk menilai kelayakan peminjam dengan kriteria yang digunakan untuk kelayakan mendapat rumah di bawah skim perumahan negeri;
- ii) Memudahkan penerimaan dokumen alternatif sebagai bukti pendapatan; seperti lejar, penyata bank, dan resit tunai bagi tujuan penilaian kelayakan pinjaman individu;
- iii) Membantu individu untuk mengurangkan tahap hutang semasa mereka, termasuk dengan penyusunan semula hutang sekiranya perlu, dalam usaha meningkatkan kelayakan untuk mendapat pinjaman perumahan; dan
- iv) Bagi peminjam yang hampir layak, AKPK juga menyediakan kaunseling individu mengenai pengurusan kewangan untuk membantu peminjam ini agar layak untuk mendapat pinjaman perumahan dalam tempoh masa yang munasabah.

Kerajaan negeri juga perlu memainkan peranan yang lebih proaktif

dalam membantu para pembeli rumah mampu milik. Ini termasuk dengan mengenal pasti bakal pembeli rumah yang benar-benar layak untuk rumah mampu milik, mengadakan skim sewa-beli bagi mereka yang kurang berkemampuan serta menyediakan tapak projek pada kos yang berpatutan bagi tujuan untuk pembangunan perumahan mampu milik baharu.

19

**MESYUARAT KEDUA, PENGGAL KELIMA,
PARLIMEN KETIGA BELAS
PEMBERITAHUAN PERTANYAAN
DEWAN RAKYAT MALAYSIA**

PERTANYAAN : JAWAB LISAN

**DARIPADA : DATUK DR. EWON BIN
EBIN [RANAU]**

TARIKH : 8 OGOS 2017 (SELASA)

SOALAN : 13

minta **MENTERI KEMAJUAN LUAR BANDAR DAN
WILAYAH** menyatakan berapakah jumlah
peruntukan yang telah diperuntukkan bagi projek-
projek berikut :-

- (a) cadangan pembinaan jalan raya Kampung
Bongkud ke Kampung Mininsalu, Ranau ; dan
- (b) cadangan pembinaan jambatan di Kampung
Togop Darat, Ranau.

JAWAPAN :

- a) Untuk makluman Yang Berhormat, cadangan pembinaan Jalan Bongkud - Mansalu telah termasuk di bawah RMKe-11, Projek Jalan ke MESEJ Kg Mansalu, Ranau, Sabah. Walau bagaimanapun pelaksanaan terhadap hanya kepada pembinaan 4.72 km dengan peruntukan sebanyak RM 17.5 juta. Status terkini adalah dalam pelaksanaan dengan prestasi fizikal sebenar 17.18%. Projek ini dijangka siap pada Februari 2019. Baki jajaran sepanjang 78.3 km ke Mansalu akan diangkat permohonan pelaksanaan bergantung kepada pelaksanaan fasa semasa.
- b) Projek Jambatan Sg. Kopusukan merupakan cadangan pembinaan jambatan di kampung Togop Darat, Ranau. Projek ini telah diluluskan dengan peruntukan sebanyak RM 10 juta. Rekabentuk telah disiapkan. Walau bagaimanapun terdapat kenaikan kos dan Kementerian ini akan mengangkat permohonan semula ke Unit Perancang Ekonomi bagi kelulusan pertambahan kos.