

KIRA KELAYAKAN PINJAMAN PERUMAHAN SEMUDAH ABC

Rumah ialah tempat kita berteduh dan membesarakan anak-anak. Keluarga yg bahagia bermula dari dalam rumah dan persekitarannya. Bagi yg pertama kali nak beli rumah, saya kongsikan cara kira kelayakan pinjaman perumahan. Semoga dapat menjadi panduan dan memiliki rumah sendiri.

DEBT SERVICE RATIO (DSR)

Fokus ya, bahasa mudahnya ialah nisbah hutang daripada pendapatan bersih anda. Jangan blur, saya bagi contoh, pendapatan bersih En Arman RM3000 sebulan, hutang sedia ada En Arman ialah RM1500 sebulan. Jadi nisbah hutang En Arman ialah 50%, $(1500/3000) \times 100$. Ok dapat kan.

Setiap bank menetapkan had DSR (nisbah hutang daripada pendapatan bersih). Jika nisbah hutang kita melebihi had DSR , maka loan kita tidak lulus. Jangan risau bila dah tahu, kita boleh buat perancangan awal kan.

DSR 60% untuk gaji RM3000 ke bawah

DSR 70% untuk gaji RM3000 ke atas

DSR 75% untuk gaji RM7000 ke atas

Formula untuk kiraan DSR adalah seperti berikut

DSR= (komitmen bulanan + installment rumah baru)/ pendapatan bersih

Jom kita huraikan satu persatu

KOMITMEN BULANAN

Adalah hutang sedia ada setiap bulan. Contohnya kereta RM650 sebulan dan lain2. Kena listkan semua komitmen bulanan dan campurkan. Pinjaman kereta, personal loan, kad kredit, PTPTN, ASB loan dan lain2. Hutang adik beradik tak termasuk. Jika kereta tersebut nama anda, tapi adik anda yg bayarkan,masih kira komitmen anda ya.

INSTALLMENT BULANAN RUMAH BARU

Ada cara yg pantas dan hampir tepat, ni cara saya kira anggaran kasar installment bulanan rumah baru.

CONTOH: Harga property RM300, 000

Loan 25 tahun bahagi dengan 210 = RM 1428

Loan 30 tahun bahagi 230 = RM1304

Loan 35 tahun bahagi 250= RM1200

Ini cara yg pantas , tapi secara kasar sahaja, senangkan !!!

PENDAPATAN BERSIH

Merujuk kepada gaji kasar tolak kwsp,socso, zakat, cukai pendapatan dan lain2, maka dapatlah pendapatan bersih. Jika pendapatan tidak tetap seperti overtime atau komisen, kena puratakan sepanjang 6 bulan. Katakan jumlah overtime selama 6 bulan berjumlah RM6000. Purata RM1000 sebulan. Daripada purata RM1000 x 50% = RM500, itulah pendapatan yg di ambil kira.

JOM KITA KIRA

En Arman ingin membeli rumah berharga RM300,000. Installment bulanan selama 35 tahun ialah RM1200

Gaji bersih En Arman ialah RM3100. Komitmen sedia ada kereta RM750 sebulan

DSR= (KOMITMEN + INSTALLMENT RUMAH BARU) / PENDAPATAN BERSIH

$$= (RM750 + 1200) / 3100$$

$$= 62\%$$

DSR En Arman ialah 62%, had DSR yg ditetapkan oleh pihak bank bagi pendapatan bersih RM300 keatas ialah 70%. Maka En Arman layak

2/3

HAFIZAL BADERI



Hi saya Hafizal, agent hartanah. Saya ceburi bidang hartanah lebih kurang 5 tahun. Saya berasal dari Kuantan Pahang. Saya seorang team leader di agency Hebat Realtors Kuantan. Di bawah saya ada hampir 30 REN yg berdaftar. Keseluruhan REN di Hebat Realtor Kuantan sudah mencecah angka 100 org. Hampir 5 tahun saya dalam industry ini saya telah membantu hampir ratusan pembeli dan penjual. Saya rasa satu kepuasan apabila loan buyer lulus. Saya tumpang gembira apabila pemilik berjaya menjual hartanah mereka. Perasan itu lah satu kepuasan



TEAM LEADER

Saya aktiv dalam tugas menguruskan agensi hartanah. Saya membantu agent hartanah baru, berkongsi ilmu dan menyelesaikan masalah mereka. Perkembangan agensi ini sangat membanggakan, alhamdulillah hampir 30 rumah terjual dlm tempoh sebulan, dan keseluruhan property berjumlah lebih 3 juta ringgit



SERVICE SAYA

Saya cuba membantu anda yg pertama kali nak jual rumah tapi tidak tahu step yg betul. Saya guide anda yg pertama kali nak beli rumah, tapi tak tahu cara dan document yg perlu di sediakan sehingga loan ada lulus. Saya akan explain berapa lama proses jual beli hartanah sehingga selesai serah kunci. Saya juga akan membantu anda memastikan segala proses jual beli hartanah anda mengikut undang2 dan selamat. Jika ada sebarang keraguan ttg hartanah saya sedia memberikan penerangan. InsyaAllah