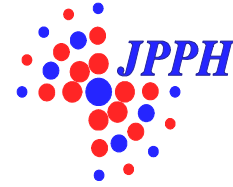




**Jabatan Penilaian & Perkhidmatan Harta
Kementerian Kewangan Malaysia**



**EMBARGO: Tidak boleh diterbitkan
atau disiarkan sebelum 11.00 pagi
pada 21 April 2009**

Siaran Media

Pasaran Harta Tanah Malaysia 2008

Ekonomi Malaysia mencatat prestasi yang baik dalam situasi krisis kewangan global, dengan pertumbuhan Keluaran Dalam Negara Kasar (KDNK) sebenar berkembang pada 4.6% (2007: 6.3%). Pertumbuhan disokong oleh permintaan dalam negeri, dipacu khususnya oleh penggunaan swasta dan perbelanjaan awam. Sektor perkhidmatan kekal sebagai penyumbang terbesar kepada KDNK disokong dan mencatat pertumbuhan sederhana, disokong oleh pertumbuhan dalam subsektor oleh subsektor perdagangan borong dan runcit dan juga penginapan dan restoran. Sektor perkilangan tumbuh pada kadar lebih rendah, lantaran pengecutan industri berorientasikan eksport. Sektor pembinaan juga bertambah sederhana akibat kelemahan segmen kejuruteraan awam sungguhpun harga bahan binaan dan besi menurun. Sementara itu, sektor perlombongan menguncup ekoran pengeluaran minyak dan gas yang lebih rendah. Dalam pada itu, sektor pertanian mengukuh berbanding tahun 2007, ketika pengeluaran minyak sawit lebih rendah dan hasil getah menurun, ditampung oleh pertumbuhan eksport komoditi yang tinggi pada awal tahun.

Pasaran harta tanah Malaysia berkembang pada tiga suku pertama, seiring dengan pertumbuhan KDNK yang mapan tetapi menurun pada suku terakhir tahun 2008. Namun, pada keseluruhannya, pasaran harta tanah negara kekal di landasan yang memberangsangkan disokong oleh keyakinan di dalam kestabilan ekonomi Malaysia. Pasaran harta tanah merekod penurunan bilangan jualan unit perumahan pelancaran baru, dan peningkatan bilangan dan nilai siap dibina tidak terjual. Penawaran harta tanah memberi respon cepat, disaksikan dalam penurunan aktiviti pembinaan; mula dibina, siap dibina dan kelulusan pelan bangunan baru menurun.

Pasaran merekod 340,240 pindah milik bernilai RM88.34 bilion pada tahun ini. Bilangan pindah milik merekod kenaikan 9.9% (2007: 309,455 pindah milik) manakala nilai bertambah 14.5% (2007: RM77.14 bilion) berbanding tahun 2007. Subsektor harta kediaman kekal sebagai subsektor paling dominan membentuk 63.7% daripada jumlah bilangan dan 46.8% daripada jumlah nilai pindah milik. Harta pertanian di tempat kedua, membentuk 20.3% daripada jumlah pindah milik, diikuti dengan harta komersil pada 9.3%, tanah pembangunan pada 4.3% dan harta industri pada 2.4%.

Semua negeri merekod pertumbuhan dalam bilangan pasaran kecuali Putrajaya (-34.3%), Kelantan (-8.1%) dan Melaka (-6.2%). Sarawak merekod kenaikan tertinggi 47.0%, diikuti dengan Labuan pada 25.3% dan Kuala Lumpur pada 25.0%. Di Sarawak, kenaikan ketara di semua subsektor kecuali komersil menyebabkan pertumbuhan ketara negeri tersebut.

Sementara itu, kenaikan bilangan pindah milik di Kuala Lumpur terutamanya disebabkan oleh aktiviti pasaran kediaman dan komersil, masing-masing meningkat 25.0% dan 35.1%. Negeri utama seperti Pulau Pinang, Selangor dan Johor mencatat kenaikan sederhana setiap satu pada 8.8%, 5.8% dan 1.8%.

Harta Kediaman

Subsektor harta kediaman terus menerajui pindah milik pasaran dengan menyumbang 63.7% dan 46.8% setiap satu daripada bilangan dan nilai pindah milik. Sejumlah 216,702 pindah milik bernilai RM41.30 bilion dicatat pada 2008 berbanding 199,482 pindah milik bernilai RM36.5 bilion pada 2007. Sebanyak sepuluh negeri mencatat pertumbuhan positif dalam aktiviti pasaran dengan Sarawak mendahului dengan peningkatan tertinggi 45.3%, diikuti oleh Labuan 43.8% dan Pahang 30.5%. Selangor membentuk syer terbesar, mencakupi 29.6% (64,175 pindah milik) daripada pasaran kediaman diikuti oleh Perak 12.1% (26,153 pindah milik) dan Johor 10.9% (23,589 pindah milik).

Amnya, harga purata bagi semua subsektor harta tanah berada di aliran menaik. Mengikut Indeks Harga Rumah Malaysia, Indeks Harga Semua Rumah bagi negara adalah 129.8 mata pada tahun 2008. Berbanding tahun 2007, mata indeks meningkat 4.8% (2007: 124.0 mata). Seiring dengan itu, harga semua rumah "purata" meningkat tetapi pada kadar rendah 2.4% daripada RM174,410 pada Q4 2007 kepada RM178,632 seunit pada Q4 2008. Kuala Lumpur mempunyai paras harga tertinggi dalam negara pada RM378,772. Sabah dan Selangor mengikuti masing-masing pada RM266,737 dan RM263,754.

Mengikut lingkungan harga, harga rumah di bawah RM200,000 terus paling diminati, membentuk 75.1% (162,689 pindah milik) daripada jumlah bilangan pasaran. Populariti berterusan juga dilihat bagi rumah berharga melebihi paras RM500,000 mencatat pindah milik berjumlah 5,735 pada 2005, 7,274 pada 2006, 9,661 pada 2007 dan 11,267 pada tahun ini. Selangor mewakili hampir 45.0% (5,047 pindah milik) daripada kategori harga ini, diikuti oleh Kuala Lumpur pada 33.3% (3,753 pindah milik).

Mengikut jenis, rumah kediaman membentuk 84.1% (181,831 pindah milik) daripada jumlah pindah milik harta kediaman sementara plot kosong membentuk 16.1% (34,842 pindah milik). Rumah kediaman paling diminati terdiri daripada unit teres, menyumbang 40.8% (88,176 pindah milik) kepada jumlah bilangan. Kondominium/pangsapuri dan rumah kos rendah masing-masing mengikuti dengan 12.0% (25,934 unit) dan 6.7% (14,544 unit). Kediaman bertanah mendominasi aktiviti pasaran kediaman di semua negeri kecuali Kuala Lumpur dan Pulau Pinang. Di Kuala Lumpur, unit bertingkat tinggi terdiri daripada kondominium/pangsapuri, flat dan flat kos rendah mencakupi 65.0% (12,243 pindah milik) daripada syer pasaran sementara di Pulau Pinang, harta ini membentuk 52.8% (8,603 pindah milik) daripada jumlah bilangan harta kediaman. Sementara itu, di Kelantan dan Terengganu, plot kosong paling ketara, membentuk 75.8% (2,007 pindah milik) dan 67.6% (6,741 pindah milik) daripada syer pasaran negeri masing-masing.

Pasaran utama tidak menunjukkan prestasi memuaskan seperti tahun lepas. Terdapat 48,830 unit kediaman baru ditawarkan untuk jualan di mana sebanyak 21,725 unit telah dijual. Ini menunjukkan prestasi jualan purata 44.5%, rendah sedikit daripada prestasi tahun lepas pada 45.1%. Semenjak tahun 2003, prestasi jualan berada di aliran menurun daripada 52.3% pada 2003 kepada 48.0% pada 2004, 46.2% pada 2005, 40.6% pada 2006 dan 45.1% pada 2007. Penurunan serapan pasaran menunjukkan keyakinan yang berkurangan dalam pasaran kediaman mungkin disebabkan oleh pergolakan ekonomi yang dihadapi dunia baru-baru ini.

Johor telah mendahului Selangor sebagai negeri dengan bilangan pelancaran baru paling banyak (9,507 unit). Selangor dan Kuala Lumpur masing-masing mengikuti dengan 8,037 unit dan 6,794 unit. Gabungan ketiga-tiga negeri membentuk 49.8% daripada unit pelancaran baru negara. Perlis sekali lagi mencatat prestasi jualan tertinggi 79.4%, tetapi bilangan lebih rendah berbanding 591 unit dilancar pada 2007 (2008: 160 unit). Diikuti oleh Terengganu dan Selangor, masing-masing pada 68.8% dan 67.9%. Tiga negeri dengan prestasi jualan terendah adalah Sabah (20.7%), Kedah (28.5%) dan Johor (31.1%). Mengikut jenis, unit teres terdiri daripada 13,623 unit teres satu tingkat dan 15,111 unit teres dua hingga tiga tingkat membentuk 58.8% (28,734 unit) daripada pelancaran baru. Unit teres berharga RM150,000 dan ke bawah membentuk 28.5% (13,911 unit) daripada jumlah pelancaran baru kediaman negara.

Seiring dengan prestasi muram pasaran utama, bilangan kediaman siap dibina tidak terjual meningkat 9.1% kepada 26,029 unit berbanding 23,866 unit dicatat pada 2007. Sejalan dengan itu, nilai siap dibina tidak terjual meningkat 17.3% kepada RM4.48 bilion berbanding RM3.82 bilion pada tahun 2007. Tiga negeri yang menerajui adalah Johor dengan 7,001 unit, Selangor dengan 4,585 unit dan Sabah (2,626 unit). Mengikut jenis, teres dua hingga tiga tingkat dan kondominium/pangsapuri membentuk syer terbesar bagi bilangan siap dibina tidak terjual. Setiap satu menyumbang 24.9% (6,480 unit) dan 27.4% (7,132 unit) daripada kediaman siap dibina tidak terjual. Dalam nada positif, unit tidak terjual di bawah kategori dalam pembinaan dan belum dibina menurun. Dalam pembinaan tidak terjual menurun kepada 50,350 unit berbanding 52,232 unit yang dicatat pada 2007. Ini menunjukkan penurunan kecil 3.6% berbanding tahun lepas. Unit belum dibina tidak terjual menurun 10.6% kepada 15,978 unit berbanding 17,871 unit yang dicatat pada 2007.

Dari sudut penawaran, pembangunan harta kediaman sangat berhati-hati dengan bilangan mula dibina, siap dibina dan kelulusan pelan bangunan baru yang semakin berkurangan. Bilangan unit siap dibina menurun 28.1% daripada 181,123 unit pada 2007 kepada 130,309 unit. Kediaman mula dibina menurun 19.5% kepada 107,856 unit berbanding 133,948 unit dicatat pada 2007. Begitu juga, kelulusan pelan bangunan baru jatuh 18.7% daripada 140,995 unit dalam tempoh yang sama kepada 114,661 unit. Pada penghujung tahun 2008, stok kediaman sedia ada berjumlah 4,193,150 unit, penawaran akan datang berjumlah 551,263 unit dan penawaran yang dirancang berjumlah 673,871 unit.

Kedai

Subsektor kedai merupakan penyumbang utama kepada aktiviti subsektor harta komersil mewakili 63.3% (20,096 pindah milik) daripada bilangan dan 51.4% (RM8.55 bilion) daripada nilai pindah milik. Berbanding tahun 2007, bilangan pindah milik kedai meningkat pada 8.0% (2007: 18,607 pindah milik) begitu juga nilai meningkat pada 13.1% (2007: RM7.56 bilion). Selangor, Johor dan Perak merupakan tiga negeri teraktif meliputi hampir separuh (47.4%) daripada bilangan pindah milik kedai dan 49.5% (RM4.24 bilion) daripada jumlah nilai pindah milik kedai. Selangor terus menerajui bilangan pindah milik dengan menguasai 18.1% (3,634 pindah milik) daripada syer pasaran, diikuti dengan Johor 15.1% (3,035 pindah milik) dan Perak 14.2% (2,864 pindah milik). Seiring dengan itu, Selangor mencatat nilai tertinggi pada RM2.43 bilion dalam pindah milik kedai, diikuti dengan Kuala Lumpur pada RM1.40 bilion. Mengikut jenis, kedai dua hingga dua setengah tingkat adalah paling popular, membentuk 53.6% (10,776 pindah milik) daripada syer pasaran. Kedai tiga hingga tiga setengah tingkat mengikuti dengan 24.8% (4,980 pindah milik) manakala lot kedai niaga dengan 12.8% (4,052 pindah milik).

Walaupun prestasi pasaran muram, situasi siap dibina tidak terjual sedikit mengukuh. Sejumlah 4,776 unit tidak terjual dicatat berbanding 4,951 unit tahun lepas, menunjukkan penurunan 3.5%.

Nilai siap dibina tidak terjual juga meningkat 5.2% kepada RM1.43 bilion daripada RM1.36 bilion dicatat pada 2007.

Aktiviti pembinaan dalam subsektor kedai mengalami nasib yang serupa dengan subsektor kediaman. Siap dibina, mula dibina dan kelulusan pelan bangunan baru menurun. Siap dibina merosot 6.0% (9,987 unit) pada tahun ini berbanding 10,619 pada 2007. Begitu juga, mula dibina menurun 1.4%, rendah daripada bilangan tahun lepas daripada 11,058 unit kepada 10,907 unit, sementara kelulusan pelan bangunan baru menurun 8.9% mencatat 12,105 unit (2007: 13,281 unit). Pada penghujung tahun 2008, terdapat 343,020 unit (2007: 333,033 unit) kedai siap dibina sedia ada dalam negara dengan 46,030 unit (2007: 45,110 unit) dalam penawaran akan datang dan 56,626 unit (2007: 55,428 unit) dalam penawaran yang dirancang.

Kompleks Perniagaan

Prestasi kompleks perniagaan kekal bertahan pada 2008. Subsektor ini terus menyaksikan pertambahan kadar ambilan tahunan pada 412,578 mp walaupun lebih rendah daripada 573,812 mp direkod tahun lalu. Namun, kadar purata penghunian kebangsaan meningkat sedikit daripada 80.8% kepada 81.1%. Prestasi negeri juga lebih baik dengan 11 mencatat kadar penghunian melebihi paras kebangsaan. Lima negeri dengan pencapaian lebih rendah adalah Johor (64.8%), Pulau Pinang (69.7%), Melaka (75.5%), Sarawak (78.4%) dan Kedah (79.0%).

Jumlah ruang niaga di Kuala Lumpur kekal tidak berubah daripada tahun lepas pada 2.13 juta mp, membentuk 23.2% daripada jumlah negara. Sementara itu, ruang niaga di Selangor berjumlah 1.997 juta mp (21.8%). Kedua-dua negeri menikmati permintaan berkekalan ekoran tiada tambahan jumlah ruang dan mencapai kadar penghunian separas dengan tahun lepas; Kuala Lumpur pada 84.0% (2007: 84.9%) dan Selangor pada 90.5% (2007: 90.1%). Pulau Pinang dan Johor, pembekal ruang niaga negara ketiga dan keempat tertinggi, adalah antara negeri yang merekod kadar penghunian terendah.

Tahun ini menyaksikan peningkatan 5.4% jumlah ruang niaga dalam kompleks perniagaan. Peningkatan adalah daripada penyiapan 29 bangunan baru menawarkan 472,347 mp ruang. Dengan tambahan ini, stok ruang niaga negara berjumlah 9.16 juta mp. Hampir semua negeri mempunyai tambahan ruang baru siap kecuali Kuala Lumpur, Selangor, Putrajaya, Labuan, Negeri Sembilan dan Perlis. Penyumbang utama penyiapan ruang baru adalah Sabah dengan 130,831 mp, diikuti Sarawak 79,895 mp, Pulau Pinang 65,202 mp, Johor 53,297 mp dan Perak 47,905 mp. Gabungan lima negeri tersebut membentuk hampir 80.0% daripada penyiapan ruang niaga baru negara.

Sementara itu, 20 kompleks perniagaan memulakan pembinaan pada tahun ini yang akan menawarkan 439,874 mp ruang niaga apabila siap dibina (2007: 302,566 mp). Sejumlah besar mula dibina terletak di Johor dengan jumlah ruang 163,817 mp, diikuti Pulau Pinang (94,360 mp), Melaka (66,074 mp) dan Kuala Lumpur (31,792 mp).

Pejabat Binaan Khas

Kadar purata penghunian kekal seperti tahun lepas pada 85.1%, walaupun perbezaan ambilan tahunan menurun pada 274,193 mp, jatuh 40.8% berbanding pada 2007 (463,372 mp). Di seluruh negara, prestasi subsektor bercampur-campur. Kadar penghunian di sembilan negeri adalah lebih tinggi berbanding tahun lalu. Perlis kekal menerajui, memperoleh penghunian 100% dan mengekalkan prestasi sejak 2005. 12 negeri merekod kadar penghunian melebihi purata

kebangsaan, meningkat daripada sembilan tahun lepas. Lima negeri yang mendahului adalah Perlis (100%), Terengganu (98.8%), Kelantan (96.0%), Melaka (95.4%), dan Pahang (94.1%) manakala empat yang mencatat di bawah purata kebangsaan adalah Kuala Lumpur (82.4%), Johor (79.4%), Pulau Pinang (75.5%) dan Labuan (54.8%).

Dari sudut penawaran, tahun ini menyaksikan 24 bangunan siap dibina menawarkan 314,982 mp ruang pejabat baru, naik 4.1% berbanding tahun lalu. Penyiapan baru tersebut menambah jumlah penawaran ruang sedia ada negara kepada 15.29 juta mp (2007: 14.97 juta mp). Sebaliknya, mula dibina menurun daripada 330,477 mp pada 2007 kepada 117,129 mp, yang membawa kepada penurunan penawaran akan datang hampir 10.0% (2008: 1.87 juta mp; 2007: 2.07 juta mp). Kuala Lumpur menyumbang sejumlah besar pembinaan mula dibina iaitu 46,451 mp, diikuti Selangor (29,284 mp), Putrajaya (11,700 mp), Johor (10,695 mp), Labuan (8,800 mp), Pulau Pinang (4,405 mp), Perak (2,942 mp), Kelantan (1,972 mp) dan Kedah (880 mp). Begitu juga, kelulusan pelan bangunan baru menurun daripada 407,534 mp pada 2007 kepada 31,649 mp.

Harta Industri

Subsektor industri kekal sebagai sektor yang paling kurang menyerlah dalam pasaran harta, membentuk 2.4% daripada keseluruhan bilangan pindah milik dan 8.9% daripada nilai. Sejumlah 8,126 pindah milik bernilai RM7.90 bilion direkod, iaitu peningkatan 2.6% dalam pindah milik berbanding 2007 (7,919 pindah milik) dan 11.5% dalam nilai (RM7.08 bilion). Kilang/gudang teres merupakan harta yang paling diminati menguasai 38.7% (3,144 pindah milik) daripada syer pasaran, diikuti plot kosong industri pada 29.2% (2,370 pindah milik). Mengikut harga, harta industri dalam lingkungan RM250,000 dan RM500,000 terus menjadi pilihan utama, merangkumi 29.7% (2,415) daripada jumlah pindah milik.

Lapan negeri mencatat penurunan bilangan pindah milik, merekod pengurangan 1.6% (Pulau Pinang) hingga 28.6% (Kedah) berbanding bilangan tahun lepas. Selangor menerajui pindah milik industri dengan 2,812 pindah milik diikuti Johor (905 pindah milik) dan Perak (828 pindah milik), masing-masing menguasai 34.6%, 11.1% dan 10.2% daripada syer pasaran.

Sealiran dengan keadaan yang muram dalam aktiviti industri, bilangan industri siap dibina tidak terjual, dalam pembinaan tidak terjual dan belum dibina tidak terjual meningkat 30.7%, merekod 2,037 unit tahun ini berbanding 1,559 unit tahun lepas. Daripada jumlah unit tidak terjual pada tahun ini, unit industri siap dibina tidak terjual merangkumi 32.9%, terdiri daripada 670 unit bernilai RM342.41 juta. Walaupun nilai meningkat, perbezaan adalah kecil hanya 1.0% daripada RM339.05 juta pada 2007. Selangor sekali lagi mendahului dengan siap dibina tidak terjual terbanyak (224 unit), diikuti Johor (152 unit), Perak (57 unit) dan Pahang (40 unit).

Pembinaan harta industri kurang aktif pada 2008. Secara keseluruhan, siap dibina dan mula dibina menguncup tetapi kelulusan pelan bangunan baru meningkat sedikit. Siap dibina turun 7.9% daripada 847 unit tahun lepas kepada 780 unit. Begitu juga, mula dibina menunjukkan penurunan ketara 31.1% daripada 655 unit pada 2007 kepada 451 unit. Sebaliknya, penawaran yang baru dirancang bergerak merekod peningkatan 1.9% kepada 1,326 unit (2007: 1,301 unit). Dengan 780 unit industri baru siap dibina pada tahun ini, stok industri sedia ada negara berjumlah 90,347 unit. Selangor mempunyai unit siap dibina paling banyak pada 2008 (214 unit) diikuti Sarawak (164 unit) dan Perak (120 unit). Selangor mempunyai unit industri mula dibina paling banyak dengan 88 unit diikuti Sarawak dengan 85 dan Johor dengan 82 unit. Bagi kelulusan pelan bangunan baru, Sarawak menerajui dengan kelulusan pelan bangunan tertinggi (373 unit) diikuti Kedah (175 unit) dan Selangor (160 unit). Penawaran yang dirancang dalam

negara berjumlah 23,488 unit (2007: 22,613 unit) pada akhir 2008. Unit berkembar membentuk sebahagian besar siap dibina pada 45.0% dan kelulusan pelan bangunan baru (45.3%) sementara unit teres mendominasi mula dibina (38.1%).

Harta Pertanian

Subsektor pertanian mengekalkan kedudukan sebagai sektor kedua terbesar di pasaran harta tanah dengan mewakili 20.2% daripada bilangan pindah milik. Bagaimanapun, dari segi nilai, ia berkedudukan kedua terakhir mewakili 9.6% daripada jumlah nilai pindah milik. Sejumlah 68,954 pindah milik bernilai RM8.51 bilion telah direkod pada 2008. Berbanding 2007, bilangan meningkat 14.6% sementara nilai menokok 23.2% (2007: 60,155 pindah milik bernilai RM6.91 bilion).

Semua negeri merekod peningkatan aktiviti pasaran kecuali Labuan (-31.0%), Kelantan (-11.2%) dan Sabah (-5.1%). Negeri Sembilan menyaksikan kenaikan tertinggi pada 58.5%, dengan bilangan pindah milik meningkat daripada 2,410 unit pada 2007 kepada 3,821 unit. Menyusuli adalah Sarawak pada 47.2% (2007: 6,089; 2008: 8,966 pindah milik) dan Melaka dengan 25.6% (2007: 2,249; 2008: 2,825 pindah milik).

Perak dan Johor sekali lagi mendominasi subsektor harta pertanian, masing-masing membentuk 19.2% (13,223) dan 17.3% (11,917) daripada syer pasaran. Sarawak mengikuti dengan 13.0% (8,966). Dari segi nilai, Johor mendahului dengan RM1.61 bilion diikuti Perak dengan RM1.14 bilion, masing-masing menyumbang 18.9% dan 13.4% kepada keseluruhan nilai pindah milik.

Mengikut jenis, plot kosong pertanian membentuk 41.8% (28,852 pindah milik) daripada syer pasaran. Ini diikuti tanah kelapa sawit pada 18.5% (12,766 pindah milik) dan tanah getah pada 14.3% (9,836 pindah milik).

Harta Riadah

Prestasi menggalakkan yang dicapai subsektor harta hotel pada Tahun Melawat Malaysia 2007 tidak berterusan pada 2008. Kadar penginapan merekod penurunan daripada 62.5% pada 2007 kepada 62.1%. Namun, ketibaan pelancong ke dalam negara terus meningkat sungguhpun pada kadar yang lebih rendah. Sejumlah 22.05 juta ketibaan pelancong direkod berbanding 20.97 juta pada 2007 menunjukkan peningkatan 5.2% (2007: 19.5%; 2006: 6.8%; 2005: 4.6%). Walaupun ketibaan pelancong meningkat, kadar purata penginapan hotel tiga ke lima bintang jatuh daripada 62.5% pada 2007 kepada 62.1% (2005: 60.3%; 2006: 59.9%). Begitu juga, purata kadar penginapan hotel satu ke lima bintang menurun daripada 63.2% pada 2007 kepada 60.5% (2005: 58.5%; 2006: 59.8%).

Pada keseluruhannya, prestasi semua negeri amnya adalah lebih sederhana. Sepuluh negeri mencatat penurunan kadar penginapan bagi hotel tiga ke lima bintang, berbanding hanya lima pada tahun lepas. Lapan negeri mencapai kadar penginapan di bawah purata kebangsaan pada 62.1%. Kelantan, Putrajaya, Sarawak dan Selangor, merupakan negeri yang mengalami kejatuhan terbesar berbanding tahun lepas, masing-masing merekod kadar penginapan pada 51.1% (2007: 59.1%), 60.6% (67.5%), 54.9% (2007: 61.2%) dan 59.1% (2007: 66.1%). Sementara itu, Pahang menerajui kadar penginapan dengan 77.8% diikuti Labuan (77.5%).

Tahun ini menyaksikan penurunan bilangan bilik hotel siap dibina dan kelulusan pelan bangunan baru, tetapi mula dibina yang lebih banyak. Empat hotel dengan 837 bilik hotel siap dibina pada 2008 berbanding 1,384 bilik pada 2007, pengurangan besar sebanyak 39.5%. Sementara itu, 10 hotel memulakan pembinaan sepanjang tahun ini. Apabila siap, 2,097 bilik hotel akan meamsuki pasaran (2007: 1,310 rooms). 13 hotel lagi dengan 1,136 bilik mendapat kelulusan pelan bangunan pada tahun ini (2007: 2,145 bilik). Pada penghujung tahun 2008, penawaran sedia ada bilik hotel negara adalah 156,347 bilik (2007: 155,601 bilik). Penawaran bilik hotel pada masa hadapan merangkumi 18,756 bilik dalam penawaran akan datang (2007: 17,496 bilik) dan 34,471 bilik dalam penawaran yang dirancang (2007: 35,432 bilik).

Sebanyak 837 bilik hotel siap dibina terletak di Kuala Lumpur (448 bilik), Sarawak (200 bilik), Terengganu (108 bilik) dan Pahang (80 bilik). Kemasukan baru di Kuala Lumpur adalah hotel 5 bintang, The Gardens Hotel dan Residences di Midvalley. Di Terengganu dan Pahang, Felda Residence dan Hotel Titiwangsa membuat penampilan pertama. Sementara itu di Sarawak, hotel baru adalah Kingwood Hotel di Mukah.

Prospek Tahun 2009

Ekonomi Malaysia dijangka akan beransur-ansur merasa kejutan daripada ekonomi global yang kian perlahan melalui pertalian perdagangan dan pelaburan. Walaupun ekonomi Malaysia disokong oleh fundamental yang kukuh, kebanyakan ahli ekonomi percaya yang ekonomi ini tidak akan terkecuali daripada penurunan global.

Kerajaan terus menyokong ekonomi. Pakej rangsangan RM7 bilion yang dimaklumkan pada bulan November 2008, adalah untuk mengelakkan daripada kemungkinan kemelesetan pada tahun 2009. Teras asas adalah untuk merangsang permintaan domestik dan mengekal tenaga kerja yang maksimum dalam pekerjaan yang menguntungkan.

Sektor kediaman dijangka memperoleh faedah daripada beberapa langkah di bawah Bajet 2009. Pembeli rumah kos rendah diberi pengecualian penuh duti setem manakala pembeli harta tanah lingkungan sederhana menerima manfaat daripada pengecualian 50.0% duti setem bagi kediaman berharga sehingga RM250,000. Bagi meringankan lagi beban pemilikan rumah, Kerajaan mencadangkan agar pengecualian 50.0% dipanjangkan kepada perjanjian pinjaman. Bagi kakitangan awam, tempoh untuk fasiliti pinjaman perumahan telah dipanjangkan kepada 30 tahun daripada 25 tahun. Bagi mereka tanpa pendapatan tetap, tambahan RM100 juta telah disuntuk ke dalam Skim Jaminan Kredit Perumahan (SJKP) bagi membantu pembelian rumah.

Bagi golongan berpendapatan rendah, Kerajaan telah memperuntukkan RM50.0 juta untuk membina 1,400 rumah baru dan membaiki 1,000 rumah dengan keutamaan diberi kepada warganegara yang memerlukannya. Jabatan Perumahan Negara (JPN) juga diperuntukkan RM330 juta bagi menyiapkan sejumlah 6,500 unit di bawah program tersebut: Perumahan Rakyat (PPR) Disewa (4,400 unit), PPR Bersepadu (1,500 unit) dan PPR Dimiliki (600 unit). Syarikat Perumahan Negara Berhad (SPNB), akan membina 33,000 rumah kos rendah. Berdasarkan yang di atas, aktiviti pembinaan bagi perumahan kos rendah dijangka meningkat pada tahun hadapan.

Layanan cukai bagi terus mempromosi REITs di bawah Bajet 2009 seharusnya dapat menjana subsektor harta komersil. Penurunan kadar cukai kedai dividen yang diperolehi oleh pelabur institusi asing daripada REITs kepada 10.0% akan menjadikan pelaburan harta tanah di Malaysia lebih menarik dan dapat mencetus permintaan bagi harta komersil kelas mewah dalam

negara untuk portfolio REITs mereka. Begitu juga dengan cadangan pengurangan cukai kepada 10.0% bagi pelabur individu akan mengukuhkan permintaan bagi REITs.

Prestasi subsektor harta riadah dijangka memberangsangkan. Bagi meningkatkan bilangan ketibaan pelancong, Kementerian Pelancongan akan fokus pada pasaran tertentu khususnya pelancong jangka masa sederhana dan panjang. Pengiktirafan dunia telah membawa kepada penyenaaran Melaka dan Georgetown sebagai Tapak Warisan Dunia oleh UNESCO pada Julai 2008 dijangka dapat menarik lebih ramai pelancong, yang seterusnya akan menjana lagi subsektor hotel negara.

Program MM2H mempunyai impak positif ke atas hampir semua subsektor harta tanah dan menggalakkan kemasukan FDI. Pada Januari 2009, program ini telah dipakej semula bagi membenarkan peserta bekerja di sektor kritikal seperti kesihatan, bioteknologi, sains, kejuruteraan dan industri minyak dan gas untuk 20 jam seminggu. Selain dari itu, mereka dibenarkan untuk menjalankan perniagaan dan melabur. Bagi menjadikan MM2H lebih menarik, warga asing boleh memohon untuk menyertai program MM2H secara terus.

Untuk mendorong subsektor pertanian, Kerajaan telah memperuntukkan RM5.6 bilion untuk mengurangkan pergantungan terhadap makanan import. Turut penting adalah tambahan RM1 bilion untuk meningkatkan pengeluaran padi dan RM300 juta untuk nelayan dan pemilik bot.

Di sudut pembangunan, kerajaan bercadang untuk melepaskan tanah utama kerajaan di kawasan strategik di Lembah Klang untuk pembangunan usahasama dengan sektor swasta dan Syarikat Berkaitan Kerajaan. Sehingga kini, pemain pasaran harta tanah masih menunggu maklumat lanjut daripada pihak berkuasa. Tidak syak lagi bahawa tanah tersebut mempunyai potensi untuk dibangunkan ke peringkat antarabangsa dan rekaan yang dapat menarik pelabur asing untuk melabur.

Usaha padu mesti dijalankan secara berterusan bagi mempertingkatkan proses dan keadaan perniagaan, bagi menjamin Malaysia kekal berdaya saing dan relevan di dunia perniagaan. Penubuhan dan mobilisasi PEMUDAH merupakan tindakan yang baik ke arah ini. Peningkatan Malaysia dalam daya saing perniagaan ke kedudukan 20 di Asia (World Bank Report:2008) telah membuahkan hasil dalam usaha untuk mempermudah proses perniagaan di negara ini. Oleh kerana ini merupakan penanda yang digunakan oleh pelaburan asing dalam mencari tempat dan rakan kongsi perniagaan yang ideal, kedudukan Malaysia yang bertambah baik akan menjadikannya destinasi pilihan untuk banyak lagi perniagaan utama khususnya syarikat multi-nasional.

Secara keseluruhannya, pasaran harta dijangka sederhana pada tahun 2009 dengan pembedahan harga dan sewa, dan aktiviti pembinaan perlahan sedikit. Bagaimanapun, tiada kemungkinan bagi harga dan sewa merudum pada tahun hadapan.

Pusat Maklumat Harta Tanah Negara (NAPIC)
Jabatan Penilaian & Perkhidmatan Harta
Kementerian Kewangan Malaysia
21 April 2009