

SIARAN MEDIA
Pasaran Harta Tanah Malaysia 2006

Pertumbuhan ekonomi Malaysia kekal stabil dengan Keluaran Dalam Negara Kasar berkembang pada 5.9%, meningkat daripada 5.2% pada 2005, disokong oleh pertumbuhan domestik yang memberangsangkan dan peningkatan perbelanjaan awam. Pertumbuhan adalah menyeluruh dengan sektor perkilangan, perkhidmatan dan pertanian sebagai penyumbang utama pertumbuhan. Sektor pembinaan mencatat kemajuan dengan pengecutan lebih rendah 0.5% pada 2006 berbanding negatif 1.6% pada 2005, disebabkan oleh peningkatan aktiviti kejuruteraan awam di bawah Rancangan Malaysia Kesembilan (RM9) dan projek infrastruktur yang sedang dijalankan. Sektor kediaman dan bukan kediaman terus menyokong industri pembinaan walaupun menurun di samping peningkatan kos bahan binaan dan pengangkutan.

Aktiviti pasaran harta adalah sederhana pada 2006, mencatat 269,600 pindah milik bernilai RM58.58 bilion. Aktiviti pasaran menurun sedikit sebanyak 2.5% (2005: -5.7%) manakala jumlah nilai meningkat 4.9% (2005: RM56.78 bilion). Sementara itu, pasaran utama berhati-hati dan harta tanah tidak terjual masih terkawal. Dari sudut penawaran, aktiviti pembinaan agak perlahan dengan penurunan penyiapan baru, pembinaan baru dan kelulusan pelan bangunan baru bagi subsektor kediaman dan pejabat. Sebaliknya, subsektor industri dan kompleks perniagaan mencatat kenaikan penyiapan baru, pembinaan baru dan penawaran yang baru dirancang. Subsektor kedai mencatat peningkatan penyiapan baru dan pembinaan baru manakala penawaran yang baru dirancang menurun.

Prestasi negeri bercampur-campur. Kebanyakan negeri mencatat penurunan bilangan pindah milik kecuali Sabah (18.2%), Selangor (11.2%), Kuala Lumpur (4.8%), Negeri Sembilan (1.0%) dan Terengganu (0.6%). Peningkatan di Sabah disebabkan oleh peningkatan permintaan bagi tanah pembangunan dan

kediaman di negeri ini, setiap satu 65.0% dan 27.6%. Sebaliknya, Kelantan mencatat penurunan pindah milik tertinggi (26.1%) kerana pengurangan aktiviti pertanian dan perniagaan. Negeri lain seperti Kedah, Perlis dan Pulau Pinang turut mencatat penurunan aktiviti pasaran sebagaimana ditunjukkan oleh penurunan bilangan pindah milik setiap satu 26.0%, 14.2% dan 12.4%.

Subsektor harta kediaman terus mendominasi pasaran seperti digambarkan oleh sumbangannya kepada bilangan pindah milik sebanyak 65.4%. Diikuti subsektor lain khususnya subsektor pertanian, perniagaan, tanah pembangunan dan industri, setiap satu mewakili 18.9%, 9.0%, 4.1% dan 2.6% daripada bilangan pindah milik. Seajar dengan itu, hampir separuh daripada nilai pindah milik disumbang subsektor kediaman, diikuti subsektor perniagaan (18.8%), tanah pembangunan (13.5%), industri (10.0%) dan pertanian (9.4%).

Subsektor Harta Kediaman

Tahun ini mencatat 176,277 pindah milik bernilai RM28.70 bilion berbanding 181,762 pindah milik bernilai RM28.41 bilion dicatat pada tahun sebelumnya, mencatat penurunan bilangan dan nilai masing-masing sebanyak 3.0% dan 1.0%. Bagaimanapun, prestasi negeri berbagai-bagai. Lapan negeri mencatat penurunan aktiviti dengan Kedah menerajui penurunan tertinggi sebanyak -36.8%, diikuti Perlis (-26.2%) dan Kelantan (-21.3%). Sebaliknya, Sabah menerajui peningkatan tertinggi sebanyak 27.6%, diikuti Selangor 12.6% dan Kuala Lumpur 8.1%. Selangor kekal sebagai negeri paling aktif, menguasai 27.4% syer pasaran kediaman, mencatat 48,384 pindah milik bernilai RM11.07 bilion.

Harga harta kediaman amnya bercampur-campur dengan kebanyakan negeri mencatat kenaikan di lokasi digemari atau terpilih. Indeks Harga Semua Rumah Malaysia mencatat 117.8 mata, meningkat 1.9% daripada 115.6 mata pada 2005, berbanding perubahan 2.4% dicapai pada 2005. Seajar dengan ini, harga

semua rumah purata meningkat 2.1% daripada RM161,500 pada Q4 2005 kepada RM164,861 seunit pada Q4 2006. Mengikut negeri, Kuala Lumpur mempunyai harga rumah tertinggi dalam negara pada RM352,335, diikuti Selangor (RM242,512) dan Sabah (RM214,264).

Secara amnya, rumah mampu milik berharga RM150,000 dan ke bawah paling diminati, mewakili 65.9% (116,166 pindah milik) daripada jumlah keseluruhan. Selangor, Perak dan Johor mempunyai bilangan yang banyak dalam kategori ini, masing-masing sebanyak 22,540, 20,397 dan 16,785 unit. Di samping itu, kebanyakan pindah milik di tiga buah negeri pantai timur iaitu Terengganu, Kelantan dan Pahang di bawah kategori yang sama, setiap satu sebanyak 93.0% (7,210 unit), 91.0% (1,749 unit) dan 80.6% (5,184 unit). Terdapat peningkatan permintaan terhadap rumah mewah berharga RM500,000 dan ke atas, seperti digambarkan oleh peningkatan bilangan pindah milik sebanyak 26.1% daripada 5,491 pada 2004 dan 5,735 pada 2005 kepada 7,234 pada 2006.

Prestasi pasaran utama adalah sederhana pada 2006 dengan kadar ambilan yang perlahan. Sejumlah 38,526 unit baru ditawarkan untuk jualan berbanding 57,290 unit pada 2005, menurun sebanyak 32.8%. Walaupun bilangan ditawarkan untuk jualan sedikit, prestasi jualan mencapai 40.6%, rendah daripada 46.2% dicatat pada 2005. Diperhatikan bahawa prestasi jualan purata bagi pelancaran baru berada di tren menurun sejak 2002 (2002: 54.7%, 2003: 52.3%, 2004: 48.0%, 2005: 46.2%). Penurunan tersebut menunjukkan perpindahan pasaran utama kediaman daripada pasaran penjual kepada pasaran pembeli. Kuala Lumpur mencapai prestasi jualan tertinggi 65.9%, diikuti Kelantan (52.1%) dan Pulau Pinang (51.6%). Sebaliknya, Sabah mencatat prestasi jualan terendah sebanyak 24.0%, diikuti Johor sebanyak 30.3%. Negeri lain yang mencatat prestasi jualan di bawah purata nasional termasuk Kedah (36.9%), Perlis (35.4%) dan Melaka (31.2%).

Mengikut jenis, unit teres merupakan jenis rumah paling digemari, menguasai 41.4% (73,038 pindah milik) daripada bilangan. Kondominium/pangsapuri di tempat kedua, membentuk 9.8% (17,199 unit) daripada pindah milik manakala unit kos rendah membentuk 12.9% (21,772 unit). Sebaliknya, unit bertingkat tinggi mendominasi pasaran harta kediaman di Kuala Lumpur dan Pulau Pinang. Unit tersebut membentuk 54.8% (7,882 unit) daripada syer pasaran kediaman di Kuala Lumpur, terdiri terutamanya daripada kondominium/pangsapuri dan flat. Pulau Pinang mempunyai 35.7% (5,506 unit) daripada jumlah aktiviti jenis harta yang sama. Sementara itu, di negeri pantai timur iaitu Kelantan dan Terengganu, plot kosong membentuk 34.0% (654) dan 67.7% (5,247) setiap satu daripada bilangan pindah milik.

Kediaman siap dibina tidak terjual berjumlah 25,645 unit bernilai RM4.18 bilion, peningkatan bilangan dan nilai masing-masing sebanyak 31.0% dan 58.9%. Johor mempunyai bilangan siap dibina tidak terjual terbanyak dalam negara (8,215 unit) diikuti Selangor (5,233 unit) dan Sabah (3,294 unit). Kondominium/pangsapuri membentuk syer terbanyak, mewakili 28.2% (7,229 unit) daripada unit tidak terjual diikuti teres dua hingga tiga tingkat 26.8% (6,867 unit).

Dari sudut penawaran, aktiviti pembinaan bagi harta kediaman bergerak perlahan dengan penurunan unit siap dibina, mula dibina dan kelulusan pelan bangunan baru. Bilangan unit siap dibina menurun 5.3% kepada 170,962 unit (2005: 180,075 unit). Bilangan rumah baru mula dibina berkurangan 6.7% kepada 142,594 (2005: 152,852 unit). Sementara itu, kelulusan bangunan baru juga menurun 4.7% kepada 153,985 unit (2005: 161,657 unit). Sehingga akhir 2006, stok sedia ada dalam negara berjumlah 3,850,568 unit termasuk 170,962 unit siap dibina pada tahun kajian. Penawaran akan datang berjumlah 608,840 unit, menurun 4.5% (2005: 637,208 unit) manakala penawaran yang dirancang meningkat 1.8% kepada 648,174 unit (2005: 636,783 unit). Prestasi pasaran harta kediaman yang sederhana di samping penawaran hadapan yang banyak

terdiri daripada penawaran akan datang dan yang dirancang, memerlukan perhatian sewajarnya daripada mereka yang terlibat dalam industri ini termasuk pemaju dan penggubal polisi.

Subsektor Kedai

Subsektor kedai adalah penggerak utama aktiviti perniagaan, masing-masing mewakili 60.6 % dan 51.2% bilangan dan nilai pindah milik. Subsektor ini mencatat 14,669 pindah milik bernilai RM5.72 bilion berbanding 15,654 unit bernilai RM5.97 bilion pada 2005, menunjukkan penurunan bilangan dan nilai masing-masing sebanyak 6.3% dan 4.1%.

Hampir kesemua negeri mengalami penurunan bilangan pindah milik kecuali Kelantan (8.2%), Sabah (4.9%), Melaka (4.8%) dan Perak (0.4%). Perlis mendahului dengan penurunan terbesar 38.7% tetapi bilangannya kecil, diikuti Pulau Pinang (-18.9%) dan Kedah (17.1%). Dari segi bilangan, Selangor mendahului dengan bilangan pindah milik tertinggi (2,823), mewakili 19.2% syer pasaran. Johor membentuk 17.3% syer pasaran (2,540 pindah milik) dengan Perak pada 16.7% (2,451), Kedah 8.7% (1,276) dan Pulau Pinang 8.2% (1,202). Selangor juga mencatat nilai tertinggi RM1.66 bilion, diikuti Johor RM812.39 juta dan Kuala Lumpur RM753.81 juta.

Mengikut jenis, kedai dua hingga dua setengah tingkat paling digemari, membentuk 59.0% syer pasaran (8,659 pindah milik), diikuti kedai tiga hingga tiga setengah tingkat 20.4% (3,000).

Kedai siap dibina tidak terjual meningkat 0.7% kepada 4,819 unit (2005: 4,785 unit) manakala nilai meningkat 11.1% kepada RM1.27 bilion (2005: RM1.14 bilion).

Di sudut penawaran, bilangan unit baru siap dibina meningkat 23.8% kepada 11,133 unit (2005: 8,994 unit), menjumlahkan stok kedai sedia ada kepada 314,835 unit pada hujung tahun 2006. Unit mula dibina meningkat 20.0% kepada 9,581 unit (2005: 7,981 unit). Walaupun terdapat peningkatan, penawaran akan datang berkurang 3.6% kepada 41,212 unit (42,764 unit). Penawaran baru dirancang menurun kepada 14,359 unit pada 2006 (2005: 16,114 unit). Sebaliknya, penawaran yang dirancang meningkat 10.1% kepada 52,202 unit (2005: 47,424 unit).

Subsektor Pejabat Binaan Khas

Subsektor pejabat binaan khas kekal stabil dengan kadar purata penghunian meningkat kepada 84.7% (2005: 84.4%, 2004: 82.2%). Kebanyakan negeri memperoleh kadar penghunian lebih baik berbanding 2005 kecuali Kuala Lumpur, Negeri Sembilan, Pahang, Sabah and Sarawak. Sementara itu, Putrajaya dan Perlis juga mencapai kadar penghunian penuh. Dengan tambahan ruang pejabat baru berjumlah 80,113 m.p., kadar penghunian di Kuala Lumpur, iaitu penyumbang ruang pejabat terbesar dalam negara, mencatat penurunan daripada 82.3% pada 2005 kepada 81.8% pada 2006.

Dengan tambahan sebanyak 227,214 m.p. ruang pejabat baru (21 bangunan) ke dalam pasaran pada 2006, stok sedia ada meningkat kepada 14.47 juta m.p. (2005: 14.24 juta m.p.). Penawaran akan datang menurun 5.6% kepada 1.44 juta m.p. (2005: 1.53 juta m.p.). Pembinaan baru menurun 2.9% kepada 141,094 m.p. (2005: 145,366 m.p.). Kuala Lumpur mempunyai pembinaan baru sebanyak 106,408 m.p. Negeri lain yang mencatat pembinaan baru termasuk Terengganu (20,572 m.p.), Perlis (7,056 m.p.), Melaka (2,780 m.p.), Sarawak (2,573 m.p.) dan Kelantan (1,705 m.p.). Penawaran yang baru dirancang mencatat penurunan 72.5%. Kelulusan pelan bangunan baru hanya diperoleh di Pulau Pinang (30,382 m.p.) dan Terengganu (20,572 m.p.). Sejajar dengan itu,

penawaran yang dirancang menurun 4.0% kepada 2.18 juta m.p. (2005: 2.26 juta m.p.).

Subsektor Kompleks Perniagaan

Prestasi kompleks perniagaan masih bertahan pada 2006. Kadar purata penghunian nasional menurun 1.1% kepada 79.9% daripada 81.0% (2005). Lapan negeri mencatat peningkatan kadar penghunian, dua negeri kekal tidak berubah dan selainnya mengalami penurunan paras penghunian. Lapan negeri tersebut termasuk Kuala Lumpur, Selangor, W.P. Putrajaya, Perak, Pahang, Kelantan, Perlis dan Sarawak. Kuala Lumpur dan Selangor mendapat permintaan kukuh dengan kadar penghunian meningkat setiap satu kepada 83.5% (2005: 83.0%) dan 89.0% (2005: 88.9%), walaupun ruang niaga baru bertambah. Johor mencatat kadar penghunian terendah dalam negara sebanyak 63.7% (2005: 66.0%).

Dari segi penawaran, pembangunan kompleks perniagaan lebih aktif. Ruang niaga baru siap dibina bertambah dua kali ganda kepada 557,797 m.p. (2005: 276,497 m.p.) membawa kepada pertambahan penawaran sedia ada kepada 7.97 juta m.p. 19 kompleks baru tersebut terdapat di negeri berikut: tiga kompleks di Selangor, Pulau Pinang dan Kedah, dua setiap satu di Negeri Sembilan, Perak dan Pahang dan sebuah setiap satu di Kuala Lumpur, Johor, Melaka, dan Sabah. Pembinaan baru meningkat satu setengah kali ganda daripada 147,437 m.p. pada 2005 kepada 359,946 m.p., khususnya terdapat di Kuala Lumpur (127,277 m.p.), Johor (64,089 m.p.), Pulau Pinang (56,631 m.p.), Terengganu (28,265 m.p.), Sarawak (26,600 m.p.), Kelantan (25,203 m.p.), Kedah (16,037 m.p.), Melaka (15,404 m.p.) dan Perlis (440 m.p.). Bagaimanapun, ruang niaga dalam penawaran akan datang menurun 10.3% kepada 1.71 juta m.p. (2005: 1.91 juta m.p.). Tahun ini turut menyaksikan peningkatan kelulusan pelan bangunan baru kepada 138,962 m.p. (2005: 54,899 m.p.). Penawaran yang baru dirancang pada tahun ini tertumpu kepada empat

negeri iaitu Johor (62,961 m.p.), Pulau Pinang (65,509 m.p.), Terengganu (10,052 m.p.) dan Perlis (440 m.p.). Bagaimanapun, ruang dalam penawaran yang dirancang menurun 11.7% kepada 1.67 juta m.p. (2005: 1.89 juta m.p.).

Subsektor Harta Perindustrian

Subsektor industri adalah sederhana pada 2006 mencatat 2.4% penurunan bilangan pindah milik (2005: -8.6%) dengan nilai meningkat 19.3% (2005: -14.2%). Tahun ini turut menyaksikan kenaikan penyiapan baru (1.7%), mula dibina (8.0%) dan kelulusan pelan bangunan baru (52.7%). Sebanyak 6,973 pindah milik bernilai RM5.97 bilion dicatat pada tahun ini, menyumbang 2.6% kepada jumlah pindah milik dan 10.0% nilai pindah milik. Mengikut jenis, kilang/gudang teres merupakan jenis harta paling popular, menguasai 41.5% (2,895) syer pasaran.

Kebanyakan negeri mencatat kenaikan bilangan pindah milik kecuali Kuala Lumpur (-24.0%), Johor (-22.9%), Terengganu (-15.4%), Perak (-15.2%), Negeri Sembilan (-2.9%) dan Pulau Pinang (-2.3%). Perlis mencatat kenaikan tertinggi tetapi bilangannya kekal sedikit (15 pindah milik). Selangor mempunyai bilangan pindah milik terbanyak (2,799 unit), diikuti Johor (955 unit) dan Perak (597 unit).

Bilangan siap dibina tidak terjual meningkat 15.4% daripada 684 unit pada 2005 kepada 789 unit pada 2006. Nilai tidak terjual tersebut turut meningkat 32.5% daripada RM291.98 juta kepada RM386.94 juta. Selangor mempunyai industri siap dibina tidak terjual terbanyak (227 unit), diikuti Johor (149 unit) dan Negeri Sembilan (106 unit).

Stok industri sedia ada dalam negara berjumlah 87,832 unit, termasuk 1,176 unit baru siap dibina pada 2006, meningkat 1.7%. Sarawak mempunyai unit baru siap dibina terbanyak pada 2006 (395 unit) diikuti Negeri Sembilan (168 unit) dan Sabah (114 unit). Walaupun unit mula dibina meningkat 8.0% (377 unit),

penawaran akan datang menurun 11.8% kepada 5,993 unit (2005: 6,792 unit). Penawaran akan datang kebanyakannya tertumpu di Selangor (2,541 unit) dan Negeri Sembilan (1,498 unit). Penawaran yang baru dirancang meningkat 57.2% kepada 1,130 unit pada 2006 (2005: 719 unit). Sejalan dengan itu, penawaran yang dirancang meningkat 3.5% kepada 22,524 unit (2005: 21,771 unit).

Subsektor Harta Pertanian

Subsektor pertanian mengekalkan kedudukannya sebagai penyumbang kedua terbesar kepada aktiviti pasaran keseluruhan, membentuk 18.9% dan 9.4% setiap satu daripada bilangan dan nilai pindah milik. Subsektor ini mencatat 50,723 pindah milik (2005: 51,868 pindah milik) bernilai RM5.58 bilion (2005: RM4.95 bilion), dengan bilangan menurun 2.2% dan nilai meningkat 12.8%. Secara keseluruhannya, harga harta pertanian kekal stabil dengan beberapa peningkatan dicatat.

Bagaimanapun, prestasi negeri bercampur-campur. Enam negeri yang mencatat penurunan aktiviti pasaran adalah Kelantan (-30.1%), Negeri Sembilan (-17.3%), Kedah (-13.6%), Perlis (-10.2%), Perak (9-3.1%) dan Sabah (-1.3%). Sebaliknya, Melaka mencatat kenaikan tertinggi 17.3% dengan bilangan pindah milik meningkat kepada 2,868 unit, diikuti Pulau Pinang (14.7%) dan Johor (-8.9%).

Perak dan Johor mendominasi subsektor, setiap satu menyumbang 22.0% (11,177) dan 19.1% (9,685) kepada syer pasaran. Sebaliknya, Johor menerajui dengan sumbangan 20.0% (RM1.12 bilion) kepada nilai pindah milik, diikuti Sabah 17.5% (RM976.44 juta) dan Selangor 12.6% (RM706.88 juta). Mengikut jenis, plot pertanian kosong membentuk sebahagian besar, mewakili 35.6% syer pasaran diikuti tanah kelapa sawit (18.8%) dan tanah getah (16.8%).

Subsektor Harta Riadah

Subsektor ini sederhana pada 2006 dengan penurunan kadar penghunian di samping aktiviti pembinaan yang perlahan dari segi penyiapan dan pembinaan baru. Sehingga November 2006, terdapat 16.0 juta ketibaan pelancong berbanding (Nov 2005: 15.01 juta), meningkat 6.6%. Warga negara Singapura membentuk 55.0% daripada ketibaan pelancong diikuti Thailand (10.8%) dan Indonesia (7.0%). Sungguhpun demikian, kadar purata penghunian hotel tiga hingga lima bintang menurun kepada 59.9% (2005: 60.3%). Kadar purata penghunian hotel satu hingga lima bintang sebaliknya meningkat kepada 59.8% (2005: 58.5%).

Dari sudut aktiviti pembinaan, tahun ini turut menyaksikan penurunan penyiapan bilik hotel, mula dibina dan kelulusan pelan bangunan baru. Jumlah bilik hotel dalam negara berjumlah 148,052 bilik termasuk 1,278 bilik siap dibina pada 2006 (2005: 3,133 bilik), meningkat 0.9% daripada 146,727 bilik pada 2005. Bilangan mula dibina menurun 37.6% daripada 1,459 bilik pada 2005 kepada 910 bilik pada 2006, menyebabkan penurunan penawaran akan datang sebanyak 2.3% kepada 15,863 bilik (2005: 16,231 bilik). Kejatuhan ketara kelulusan pelan bangunan baru daripada 2,137 bilik pada 2005 kepada 198 bilik (-90.7%) turut membawa kepada penurunan penawaran yang dirancang sebanyak 2.1% kepada 33,495 bilik (2005: 34,207 bilik).

Penyiapan baru 1,278 bilik hotel terdapat khususnya di negeri Kuala Lumpur (438 bilik), Sarawak (302 bilik), Pahang (162 bilik), Melaka (104 bilik), Kedah (100 bilik), Terengganu (72 bilik), Negeri Sembilan (65 bilik), Perak (18 bilik) dan Pulau Pinang (17 bilik). Di Kuala Lumpur, bilik baru disediakan oleh Hotel Petra (103 bilik) dan Impiana KLCC Hotel SPA (335 bilik). Di Sarawak, Kingwood Resort, Mukah dan Everly Hotel, Sibu masing-masing menawarkan 102 bilik dan 200 bilik. Hotel Seri Malaysia, Ayer Keroh di Melaka menambah 104 bilik kepada stok sedia ada. Kedah turut menyaksikan kemasukan Hotel Star City di Alor Setar

dengan 100 bilik. Negeri Sembilan juga mempunyai dua hotel baru siap dibina pada tahun ini iaitu Hotel Kiara Inn, Jempol (41 bilik) dan Hotel Wangsa Mas, Tampin (24 bilik). Sementara itu, tambahan kepada hotel sedia ada turut menyebabkan peningkatan stok bilik hotel sedia ada. Ini termasuk 62 bilik di Pahang daripada Rompin Beach Resort, 17 bilik daripada Jerejak Resort and SPA, Pulau Pinang; 18 bilik daripada Pangkor Island Beach Resort, Perak; serta 72 bilik daripada Berjaya Beach Resort, Terengganu.

Prestasi negeri berbagai-bagai dengan lapan negeri mencatat kadar penghunian melebihi purata negara pada 59.9%. Sabah mencatat kadar penghunian tertinggi sebanyak 75.9%, diikuti Pahang (69.2%), Kuala Lumpur (69.0%), Johor (69.0%), Pulau Pinang (62.7%), Perlis (62.7%), Selangor (62.6%) dan Terengganu (61.0%). Sementara itu, WP Putrajaya mencatat kadar penghunian terendah dalam negara pada 47.0% diikuti Negeri Sembilan 49.2% dan Perak 51.7%.

Prospek Tahun 2007

Prospek pertumbuhan bagi Malaysia dijangka terus stabil pada 2007. Bagi menampung kesan penurunan ekonomi global ke atas ekonomi Malaysia, Kerajaan mencadangkan beberapa kaedah di dalam Bajet 2007.

Pertama, Tabung Kemudahan Inisiatif Pembiayaan Swasta sejumlah RM5.0 bilion telah ditubuhkan bagi membantu projek yang dikenalpasti oleh sektor swasta yang mempunyai kesan *spin off* yang meluas ke atas pertumbuhan ekonomi.

Mengenalpasti bahawa pertumbuhan sektor pembinaan mempunyai kesan besar ke atas ekonomi, sejumlah RM27.5 bilion diperuntukkan bagi projek infrastruktur baru di bawah RM9 akan datang (2006-2010). Bagi merangsang pertumbuhan sektor pembinaan, Kerajaan mencadangkan dua layanan cukai bagi sektor ini. Pertama, perbelanjaan oleh pemaju harta tanah dalam tempoh *defects liability*

atau *warranty* dibenarkan sebagai potongan daripada projek yang sama dan tidak hanya dibenarkan sebagai potongan daripada projek lain dan kedua, semua kerugian projek pada tahun terakhir projek dibenarkan ditolak daripada keuntungan sepanjang tempoh projek tahun-tahun terdahulu (*carry back of losses*).

Bagi sektor kediaman, Kerajaan meneruskan polisinya untuk menyediakan kediaman bagi kumpulan berpendapatan rendah. Jabatan Perumahan Negara (JPN) akan membina 30,000 unit kediaman di bawah Projek Perumahan Rakyat untuk penyewaan dan pemilikan. Syarikat Perumahan Negara Berhad (SPNB) akan membina sebanyak 34,000 unit perumahan mampu milik, 2,000 di bawah Projek Perumahan Terbengkalai dan 2,500 di bawah Program Rumah Mesra Rakyat. Di samping itu, RM2.2 bilion diperuntukkan untuk membina 46,000 unit kuarters kerajaan bagi anggota perkhidmatan beruniform dan kakitangan awam lain. Bagi mempromosi pemilikan kediaman, Kerajaan akan menaikkan kelayakan pinjaman perumahan bagi kakitangan awam sebanyak 20.0% melihat kepada kenaikan harga rumah. Berdasarkan fakta di atas, pasaran kediaman dijangka sederhana pada 2007.

Di subsektor harta perniagaan, subsektor kompleks perniagaan dan pejabat binaan khas dijangka terus meneguh menerusi promosi lebih giat Amanah Pelaburan Hartanah (REITs). Bajet 2007 mencadangkan agar dividen yang diperolehi oleh pelaburan individu tempatan dan warga asing dan unit amanah tempatan daripada REITs yang tersenarai, akan dicukai 15.0%; manakala pelabur institusi asing pada 20.0% untuk tempoh lima tahun. Di samping itu, pendapatan REITs yang tidak diagihkan dikecualikan cukai dengan syarat sekurang-kurangnya 90% daripada pendapatannya diagihkan.

Bagi meningkatkan penyertaan dan pemilikan Bumiputera dalam harta tanah komersil di lokasi perniagaan bandar utama, Yayasan Amanah Hartanah Bumiputera ditubuhkan pada 2006. Seiring dengan penubuhan tersebut,

Pelaburan Hartanah Bumiputera Berhad (PHBB) ditubuhkan bagi menyediakan peluang pelaburan bagi pelabur Bumiputera melalui terbitan REITs.

Penghunan kompleks perniagaan menurun pada 2006. Bagaimanapun, dengan keyakinan berterusan pengguna dan perniagaan di samping jangkaan peningkatan ketibaan pelancong sempena Tahun Melawat Malaysia 2007, prestasi kompleks perniagaan dijangka terus memberangsangkan pada tahun akan datang.

Subsektor perindustrian dijangka mendapat manfaat daripada usaha Kerajaan untuk menerajui dan mempromosi industri halal global. Perbadanan Kemajuan Industri Halal ditubuhkan di bawah Jabatan Perdana Menteri akan menyelaras dan memastikan pembangunan industri tersebut bersepadu dan menyeluruh. Di samping itu, pembangunan industri kluster di bawah RM9 akan terus merangsang pertumbuhan sektor perkilangan.

Subsektor harta pertanian akan meningkat sejajar dengan hasrat kerajaan untuk mempergiatkan sektor ini sebagai enjin pertumbuhan ketiga dalam ekonomi, selepas sektor perkilangan dan perkhidmatan. Kerajaan memperuntukkan sejumlah dana yang banyak bagi membiayai pengeluaran makanan, untuk menggalakkan petani untuk menerokai pertanian bukan makanan dan untuk melaksanakan projek ternakan dan melaksanakan *Beef Valley* di Gemas, Negeri Sembilan. Kerajaan berhasrat untuk membangunkan industri akuakultur, termasuk Projek Kluster Ikan Hiasan di Pulau Pinang, Kedah dan Perlis di samping Pusat Penyelidikan Perikanan Air Tawar di Negeri Sembilan. Kesemua langkah tersebut dijangka akan merangsang permintaan bagi harta tanah pertanian.

Bagi mempromosi pelancongan, Tahun Melawat Malaysia 2007 dengan tema 'Menyambut 50 Tahun Kenegaraan' diadakan. Untuk kekal berdaya saing, kerajaan terus mempertingkatkan kemudahan pelancongan dan membangunkan

produk pelancongan baru. Bagi mempermudah kedatangan pelancong asing, *multiple entry visa (MEVs)* akan diberi kepada semua pelawat dari India, China dan Asia Barat untuk tempoh setahun. Di samping itu, *visa on arrival* akan diberi kepada pelancong asing tertentu untuk tempoh sebulan mulai 1 September 2006. *Malaysian International Halal Showcase (MIHAS)* dan *World Halal Forum 2006* yang mendapat sambutan menggalakkan, akan diadakan setiap tahun. Kesemua usaha tersebut dijangka akan memperlihatkan peningkatan bilangan ketibaan pelancong. Harta tanah riadah khususnya subsektor hotel akan mendapat manfaat daripada ini dan memperoleh kadar penginapan lebih tinggi.

Berdasarkan usaha giat yang diambil oleh kerajaan bagi merangsang ekonomi negara, yang akan mempunyai kesan secara langsung atau tidak langsung ke atas sektor harta tanah, pasaran harta keseluruhannya akan terus bertahan pada tahun akan datang.