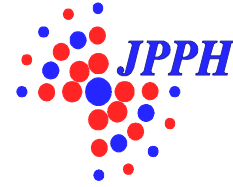




**Jabatan Penilaian & Perkhidmatan Harta
Kementerian Kewangan Malaysia**



Siaran Media

Pasaran Harta Tanah Malaysia 2009

Ekonomi Malaysia berada di ambang pemulihan. Keluaran Dalam Negara Kasar (KDNK) meningkat 4.5% pada Q4 2009 (Q3 2009: -1.2%) selepas merekod pertumbuhan negatif untuk tiga suku berturut-turut. Prestasi yang lebih baik dari jangkaan tersebut disumbang oleh permintaan domestik yang lebih tinggi, didorong oleh peningkatan pelaburan awam dan penggunaan swasta. Sektor perkhidmatan merekod pertumbuhan 2.6%, membentuk 57.4% daripada KDNK keseluruhan (2008: 7.2%; 55.0%), didorong terutamanya oleh kumpulan perkhidmatan pengantara, yang meningkat 3.0% (2008: 6.0%). Sebaliknya, sektor perkilangan menguncup 9.3% pada 2009 (2008: 1.3%). Sektor pembinaan mengembang baik pada 5.7% (2008: 2.1%), didorong terutamanya oleh pembinaan sekolah dan hospital di bawah pakej rangsangan, pembinaan bangunan pejabat binaan khas yang sedang berjalan dan progres pelaksanaan projek prasarana di segmen kejuruteraan awam. Sektor pertanian merekod pertumbuhan 0.4% (2008: 4.0%) disumbang terutamanya oleh pengukuhan ketara tanaman industri seperti subsektor minyak sawit dan getah. Sementara itu, sektor perlombongan merekod penguncupan lagi pada 3.8% (2008: -0.8%), kerana pengeluaran minyak dan gas asli yang lebih rendah.

Pasaran harta tanah Malaysia merekod prestasi sederhana pada 2009. Walaupun pasaran keseluruhan kekal dengan pembangunan positif di pasaran utama dan aktiviti pembinaan, bilangan dan nilai pindah milik rendah daripada yang direkod pada 2008. Bagaimanapun, terdapat tanda pemulihan yang jelas apabila aktiviti dan nilai pasaran meningkat khususnya pada suku tahun terakhir kepada 98,262 pindah milik bernilai RM26.91 bilion (Q1 2009: 79,024 pindah milik bernilai RM16.92 bilion; Q2 2009: 76,167 pindah milik bernilai RM17.23 bilion; Q3 2009: 84,406 pindah milik bernilai RM19.94 bilion).

Sejumlah 337,859 pindah milik telah direkod. Berbanding 2008, bilangan menurun sedikit 0.7% (2008: 340,240 pindah milik). Bagaimanapun, bilangan pindah milik meningkat 9.2% berbanding tahun 2007 (309,455 pindah milik). Dari segi nilai, penurunan 8.3% daripada RM88.34 bilion pada 2008 kepada RM80.997 bilion direkod.

Mengikut subsektor, pergerakan pasaran bercampur-campur berbanding dengan 2008. Subsektor kediaman merekod penurunan pindah milik sebanyak 2.4% daripada tahun lalu. Subsektor tanah pembangunan, komersil dan pertanian merekod prestasi lebih baik berbanding tahun lalu masing-masing dengan kenaikan 6.5%, 5.0% dan 0.3%. Dari segi nilai, hanya subsektor kediaman menyaksikan kenaikan 1.3%.

Harta Kediaman

Seperti mana tahun-tahun lalu, subsektor harta kediaman terus menerajui pindah milik pasaran. Pada 2009, subsektor harta kediaman menyumbang 62.6% dan 51.7% setiap satu daripada bilangan dan nilai pindah milik. Tahun ini merekod 211,600 pindah milik bernilai RM41.84 bilion berbanding 216,702 pindah milik bernilai RM41.30 bilion bagi tahun lepas. Ia adalah rendah 2.4% dari segi bilangan tetapi lebih 1.3% dari segi nilai berbanding tahun 2008. Prestasi setiap negeri adalah bercampur-campur. Sembilan negeri merekod pertumbuhan positif aktiviti pindah milik didahului oleh Sarawak sebanyak 32.7%, diikuti Kelantan sebanyak 29.2%. Kedah mencatat penurunan bilangan pindah milik terbesar iaitu 30.5%. Negeri lain yang mencatat penurunan dua angka adalah Perak 23.7%, Melaka (-19.2%), Negeri Sembilan (-18.7%), Pahang (-12.6%) dan Perlis (-11.7%). Sementara itu, kedua-dua Selangor dan Pulau Pinang mencatat kenaikan marginal 0.9% manakala Kuala Lumpur lebih baik pada 7.3%. Meskipun begitu, Selangor masih menguasai pasaran dengan menyumbang 30.6% (64,727 pindah milik bernilai RM16.83 bilion) daripada keseluruhan jumlah pindah milik negara.

Di perspektif harga, Indeks Harga Semua Rumah Malaysia menunjukkan bahawa Indeks Harga Semua Rumah bagi negara adalah 131.8 untuk 2009. Berbanding dengan 2008, indeks meningkat 1.5% (2008: 129.8). Seiring dengan itu, harga semua rumah "purata" meningkat 3.2%, daripada RM178,632 seunit pada Q4 2008 kepada RM184,574 pada Q4 2009. Kuala Lumpur mempunyai paras harga tertinggi dalam

negara pada RM381,802. Diikuti Sabah dan Selangor masing-masing dengan RM292,566 dan RM266,686 pada suku terakhir.

Mengikut lingkungan harga, pindah milik di antara RM100,000 ke RM150,000 mempunyai syer pasaran terbesar berjumlah 38,382, diikuti RM250,000 ke RM500,000 (28,600 pindah milik). Permintaan untuk unit mewah berharga lebih RM500,000 terus meningkat, membentuk 5.7% daripada jumlah pindah milik bagi harta kediaman (2007: 4.8%; 2008: 5.2%). Selangor merekod 5,765 pindah milik dalam lingkungan harga tersebut, diikuti Kuala Lumpur 3,543 pindah milik.

Mengikut jenis, unit kediaman membentuk 84.6% (179,030 pindah milik) daripada keseluruhan jumlah pindah milik manakala 15.4% adalah pindah milik tanah kosong. Rumah teres adalah jenis paling diminati mewakili 38.7% (81,825 unit) daripada pindah milik kediaman diikuti kondominium/pangsapuri sebanyak 13.5% (28,643 unit) dan kos rendah sebanyak 11.3% (23,878 unit). Kebanyakan negeri didominasi oleh pindah milik harta bertanah kecuali Kuala Lumpur, Pulau Pinang, Terengganu dan Kelantan. Di Kuala Lumpur, unit kondominium/pangsapuri membentuk 49.1% (9,936 unit) daripada jumlah pindah milik. Sebaliknya, plot kosong digemari di Kelantan dan Terengganu, masing-masing menyumbang 76.8% (2,625 unit) dan 73.7% (7,583 unit) daripada syer pasaran negeri masing-masing.

Di pasaran utama, prestasi jualan unit baru dilancar mengukuh sedikit, iaitu naik daripada 44.5% pada 2008 kepada 48.0% kerana sedikit unit dilancar. Sembilan negeri mencatat prestasi lebih baik dalam tahun kajian tetapi hanya Perlis dan Kelantan melebihi paras 80.0%, iaitu masing-masing 87.3% dan 80.8%. Negeri lain yang menunjukkan kenaikan baik adalah Kuala Lumpur (2009: 57.9%; 2008: 42.9%) dan Pahang (2009: 51.9%; 2008: 37.4%). Sabah kekal dengan pencapaian terendah pada 27.7% tetapi lebih baik daripada 20.7% dicapai pada 2008.

Tahun kajian melihat 45,909 unit baru dilancarkan (2008: 48,830 unit), yang mana 22,055 unit telah dijual. Selangor mendahului pelancaran baru dengan 8,430 unit diikuti Johor (7,099 unit) dan Perak (4,296 unit). Kuala Lumpur melancarkan 4,069 unit pada tahun ini, mengurang 57.9% (2008: 6,794 unit). Mengikut jenis, unit teres adalah terbanyak dengan 57.6% (26,452 unit). Daripada jumlah ini 13,182 unit telah dijual

dengan prestasi jualan sebanyak 49.8%. Unit rumah teres dengan harga di bawah RM150,000 mewakili 25.8% (11,835 unit) daripada unit baru dilancarkan seluruh negara. Kondominium/pangsapuri membentuk 14.2% (6,507 unit) daripada pelancaran baru dengan 2,802 unit dijual, mencapai prestasi agak baik pada 43.1%. Kuala Lumpur mempunyai 34.5% (2,245 unit) daripada unit kondominium/pangsapuri baru dilancar dan 24.8% (1,614 unit) adalah dari Pulau Pinang. Selangor membentuk syer pasaran 17.6% (1,146 unit). Daripada tiga negeri ini, Selangor mencatat prestasi jualan terbaik pada 54.9% dengan 629 unit dijual, berbanding Kuala Lumpur pada 52.0% (1,167 unit dijual) dan Pulau Pinang pada 49.7% (802 unit dijual). Unit berharga dalam lingkungan RM150,000 hingga RM200,000 membentuk syer terbesar kondominium/pangsapuri baru dilancar iaitu 46.1%. Kondominium/pangsapuri berharga di bawah RM200,000 paling digemari, mencapai prestasi jualan 46.3%. Pangsapuri khidmat membentuk 6.6% daripada unit baru dilancar, menunjukkan prestasi jualan baik dengan 56.8% daripada unit dilancar dijual.

Selari dengan pengukuhan kedudukan pasaran utama, unit kediaman siap dibina, dalam pembinaan dan belum dibina tidak terjual bertambah baik. Unit siap dibina tidak terjual menurun 13.2% kepada 22,592 unit berbanding 26,029 unit direkod tahun lalu. Sejar dengan itu, nilai menurun 9.2% (2009: RM3.67 bilion; 2008: RM4.05 bilion). Unit siap dibina tidak terjual kekal tertinggi di Johor (5,415 unit bernilai RM958.34 juta), Selangor (3,770 unit bernilai RM608.32 juta) dan Sabah (3,227 unit bernilai RM453.68 juta). Meskipun demikian, bilangan di Johor dan Selangor menyusut, masing-masing 22.7% dan 17.8%. Penyusutan unit siap dibina tidak terjual juga berlaku di Pahang (42.6%), Kedah (36.4%), Kuala Lumpur (35.9%), Perlis (32.9%) dan Melaka (25.3%). Mengikut jenis, kondominium/pangsapuri paling banyak dalam kategori unit siap dibina tidak terjual, membentuk 25.9% daripada jumlah keseluruhan diikuti teres dua ke tiga tingkat dengan 22.9%. Harga unit di bawah RM150,000 membentuk 59.4% (13,416 unit) daripada unit kediaman siap dibina tidak terjual. Dalam nada positif, unit dalam pembinaan dan belum dibina tidak terjual menurun. Unit dalam pembinaan tidak terjual menurun kepada 42,814 unit (2008: 50,350 unit) manakala unit belum dibina tidak terjual menurun kepada 14,457 unit (2008: 15,978 unit). Selangor mendahului unit tidak terjual sedang dibina dengan 8,370 unit diikuti Johor sebanyak 8,060 unit. Dalam kategori tidak terjual tidak dibina Johor mencatat jumlah tertinggi iaitu 3,603 unit diikuti Selangor 2,614 unit. Mengikut jenis, kondominium/pangsapuri menguasai unit dalam pembinaan tidak

terjual dengan syer 26.9% sementara unit sesebuah membentuk 24.2% daripada unit belum dibina tidak terjual.

Di sudut penawaran, para pemaju menunjukkan sentimen berhati-hati terhadap aktiviti pembinaan harta kediaman. Kategori siap dibina berjumlah 102,411 unit, jatuh 25.2% berbanding dengan 2008 (136,881 unit). Kategori mula dibina juga di aliran menurun yang sama; mencatat 86,763 unit, daripada 298,135 unit direkod pada 2008. Kelulusan pelan bangunan baru menurun 34.5% kepada 79,600 unit (2008: 121,460 unit).

Kedai

Subsektor kedai kekal penyumbang utama kepada aktiviti harta komersil, melihat kepada 66.3% syer daripada jumlah pindah milik harta komersil. Walaupun sentimen pasaran sugul, tahun ini merekod 22,109 pindah milik kedai bernilai RM9.40 bilion. Ini merupakan kenaikan 10.0% bagi bilangan dan 13.9% bagi nilai berbanding 2008 (20,096 pindah milik bernilai RM8.55 bilion). Empat negeri merekod penurunan dalam bilangan pindah milik iaitu Terengganu (-31.0%), Perlis (-14.1%), Kedah (-10.1%) dan Perak (-1.1%). Mengikuti negeri, Selangor mempunyai bilangan pindah milik kedai terbanyak menyumbang 18.9% kepada syer pasaran, diikuti Johor dengan 15.5% dan Perak dengan 12.8%.

Di penghujung tahun 2009, kedai siap dibina tidak terjual bertambah 10.2%, daripada 4,776 unit pada 2008 kepada 5,265 unit. Nilai juga bertambah kepada RM1.82 bilion (2008: RM1.43 bilion). Sementara itu, kategori dalam pembinaan tidak terjual jatuh 4.5%, dengan bilangan menurun kepada 4,685 unit (2008: 4,907 unit). Bagi kategori belum dibina tidak terjual, bilangan bertambah 21.5% (2009: 1,072 unit; 2008: 882 unit).

Terdapat aktiviti pembinaan yang perlahan di subsektor kedai dengan penurunan bilangan penyiapan baru, mula dibina dan kelulusan pelan bangunan baru. Siap dibina menurun kepada 10,066 unit, mula dibina kepada 5,616 unit dan penawaran yang baru dirancang kepada 6,974 unit. Pada penghujung tahun 2009, terdapat 354,522 unit kedai sedia ada, 44,862 unit dalam pembinaan dan 57,422 unit yang mempunyai kelulusan pelan bangunan.

Kompleks Perniagaan

Prestasi kompleks perniagaan menyederhana pada 2009. Pasaran niaga teguh dengan ruang ambilan positif pada 278,546 m.p. walaupun lebih rendah berbanding 2008 (929,980 m.p.). Semua negeri kecuali Kuala Lumpur merekod ruang ambilan positif. Kadar penghunian purata kebangsaan meningkat kepada 81.8% daripada 81.3% (2008). Sembilan negeri menunjukkan prestasi melebihi purata kebangsaan. Tiga pencapai tertinggi adalah Perlis dengan 100%, diikuti Labuan (98.0%) dan Selangor (89.6%). Johor dan Pulau Pinang, antara penyedia ruang terbesar dalam negara, adalah negeri yang mempunyai penghunian terendah masing-masing 71.7% dan 70.5%.

Di sudut pembinaan, 26 kompleks perniagaan membuat kemunculan pertama. Penyiapan ini menyuntik 317,361 m.p. (2008: 472,347 m.p.) ruang niaga baru kedalam pasaran dan meningkatkan stok negara kepada 10.077 juta m.p. Tiga penyumbang utama adalah Johor dengan 80,320 m.p., Pulau Pinang dengan 70,130 m.p. dan Kelantan dengan 38,943 m.p. Digabungkan, ketiga-tiga negeri tersebut menyumbang hampir 60% kepada ruang niaga baru siap negara pada tahun ini..

Aktiviti pembinaan terus menyederhana dengan mula dibina menguncup kepada 305,297 m.p. (19 bangunan) berbanding 453,456 m.p. (23 bangunan) pada 2008. Johor menguasai sejumlah besar mula dibina (139,904 m.p.) diikuti Kuala Lumpur (100,057 m.p.). Dalam nada positif, kelulusan pelan bangunan baru meningkat kepada 307,690 m.p. daripada 178,220 m.p. pada 2008. Pada penghujung tahun, 1.57 juta m.p. ruang niaga daripada 83 bangunan adalah dalam pembinaan di seluruh. Baki 78 kompleks perniagaan dengan gabungan ruang 1.99 juta m.p. telah mempunyai kelulusan bangunan.

Pejabat Binaan Khas

Prestasi subsektor pejabat binaan khas kekal teguh. Tahun ini menyaksikan ambilan tahunan yang lebih rendah pada 446,567 m.p. (2008: 636,795 m.p) dengan kadar penghunian menurun sedikit kepada 84.9%, berbanding 85.2% tahun lepas. Bagaimanapun, semua negeri kecuali Selangor mendaftar perbezaan ambilan yang positif. Lapan negeri merekod penghunian yang meningkat. Kedah mencatat kenaikan tertinggi pada 92.4% (2008: 85.2%), sejajar dengan peningkatan tiga kali ganda ruang

ambilan tahunannya. Sebelas negeri menunjukkan prestasi melebihi purata kebangsaan pada 84.9%. Perlis mengekalkan penghunian 100% untuk lima tahun berturut-turut, berjaya menyerap 4,043 m.p. ruang pejabat baru. Kuala Lumpur, penyedia ruang pejabat utama negara dengan 40.3% daripada stok keseluruhan, menikmati penghunian lebih baik pada 83.2% disebabkan ambilan ruang yang lebih tinggi. Pada penghujung tahun, jumlah ruang pejabat tidak dihuni meningkat kepada 2.432 juta m.p. (2008: 2.304 juta m.p.).

Di sudut penawaran, petunjuk aktiviti pembinaan menggambarkan sentimen yang meningkat bagi subsektor ini. Penyiapan ruang pejabat naik daripada 315,986 m.p. tahun lepas kepada 568,244 m.p., sama kelulusan pelan bangunan baru meningkat kepada 328,185 m.p. (2008: 36,060 m.p.). Mula dibina bagaimanapun jatuh kepada 142,992 m.p. (2008: 222,436 m.p.). Pada penghujung tahun 2009, terdapat 100 bangunan dalam pembinaan, yang apabila siap dibina akan menyuntik 1.71 juta m.p. ke dalam pasaran pejabat. Tambahan ruang dijangkakan daripada 71 bangunan di dalam penawaran yang dirancang berjumlah 2.36 juta m.p. Tahun ini menyaksikan 42 bangunan baru (2008: 25 bangunan) memasuki pasaran, meningkatkan jumlah ruang kepada 16.10 juta m.p. (2008: 15.53 million m.p.).

Harta Industri

Prestasi subsektor industri amnya kekal di paras tahun lepas. Subsektor ini penyumbang paling kecil ke pasaran harta tanah, membentuk 2.4% dan 8.4% daripada jumlah bilangan dan nilai pindah milik. Tahun ini merekod 8,058 pindah milik bernilai RM6.83 bilion. Ini menunjukkan penurunan bilangan dan nilai pindah milik masing-masing 0.8% dan 13.5% dalam berbanding 2008 (8,126 pindah milik bernilai RM7.9 bilion). Selangor terus sebagai penyumbang terbesar dalam jumlah pindah milik (2,700 pindah milik), diikuti Johor (1,099 pindah milik). Berbanding dengan 2008, tujuh negeri mencatat penurunan dua digit, antaranya Kuala Lumpur, Perak dan Pahang. Mengikut harga, harta perindustrian dalam lingkungan RM250,000 dan RM500,000 terus menjadi pilihan, mewakili 29.0% (2,336 pindah milik) daripada jumlah pindah milik. Kilang/gudang teres adalah jenis harta yang paling digemari menguasai 39.0% (3,145 pindah milik) daripada syer pasaran, diikuti plot industri kosong dengan 28.3% (2,277 pindah milik).

Situasi industri siap di bina tidak terjual bertambah baik pada 2009 tetapi bilangan kekal rendah. Terdapat 641 unit direkod berbanding 670 unit pada 2008. Seiring dengan itu, nilai siap di bina tidak terjual mengurangkan kepada RM339.83 juta (2008: RM349.10 juta). Sebaliknya, kategori dalam pembinaan tidak terjual dan belum dibina tidak terjual masing-masing merekod peningkatan 11.8% (2009: 759 unit; 2008: 679 unit) dan 12.9% (2009: 803 unit; 2008: 711 unit). Mengikut jenis, kilang teres dominan dalam siap di bina tidak terjual dan dalam pembinaan tidak terjual, membentuk 71.3% dan 80.8% dalam kategori masing-masing. Unit sesebuah paling banyak dalam kategori belum dibina tidak terjual, mencatatkan 42.6% daripada jumlah.

Aktiviti pembinaan dalam subsektor perindustrian agak menggalakkan dan menunjukkan tanda pemulihan. Unit siap dibina dan mula dibina masing-masing bertambah 39.8% dan 36.4% berbanding 2008. Terdapat 1,092 unit siap dibina, dan 674 unit yang mula dibina. Bagaimanapun, penawaran baru dirancang iaitu kilang yang memperoleh kelulusan pelan bangunan mengurangkan 57.3% kepada 562 unit (2008: 1,315 unit). Unit berkembar mendominasi siap dibina membentuk 54.3%, unit teres adalah terbanyak bagi mula dibina dengan 65.6% sementara unit sesebuah mewakili 47.2% daripada penawaran baru dirancang. Pada akhir 2009, terdapat 92,416 unit industri sedia ada, 6,798 unit dalam penawaran akan datang dan 23,028 unit penawaran dirancang.

Harta Pertanian

Subsektor pertanian mengekalkan kedudukan sebagai sektor kedua terbesar di pasaran harta tanah dengan menyumbang 20.5% kepada bilangan pindah milik. Dari segi nilai, ia membentuk 10.3% daripada jumlah nilai pindah milik. Sejumlah 69,187 pindah milik bernilai RM8.33 bilion telah direkodkan sepanjang tahun ini. Berbanding 2008, bilangan meningkat kecil 0.3% manakala nilai menurun 2.1% (2008: 68,954 pindah milik bernilai RM8.51 bilion).

Enam negeri merekod pertambahan aktiviti pasaran; seperti Pulau Pinang (14.2%), Kelantan (11.9%) dan Selangor (9.6%). Dua negeri yang mencatat penyusutan dua digit dalam bilangan adalah Perak (12.3%) dan Melaka (10.4%). Dari segi syer pasaran, Johor, Perak dan Sabah menguasai, dengan masing-masing merekod 17.0% (11,730

pindah milik), 16.8% (11,592 pindah milik) dan 15.2% (10,518 pindah milik) daripada jumlah bilangan pindah milik.

Mengikut jenis, tanah pertanian kosong merupakan pindah milik paling aktif menguasai 41.6% (28,798 pindah milik) daripada syer pasaran, diikuti tanah kelapa sawit dengan 17.6% (12,147 pindah milik), tanah getah dengan 13.2% (9,167 pindah milik) dan tanah padi dengan 11.8% (8,145 pindah milik)

Harta Riadah

Prestasi subsektor hotel mula bertenaga. Indeks Pasaran Pelancongan MIER mengukuh pada 114.1 mata pada suku ke empat 2009 (Q3 2009: 88.7 mata; Q4 2008: 94.0 mata) menunjukkan minat di subsektor ini semakin pulih. Sejajar dengan itu, pertumbuhan dalam ketibaan pelancong terus kukuh, meningkat 7.2% tahun ini (2008: 5.1%; 2007: 19.5%; 2006: 6.8%; 2005: 4.6%).

Walaupun ketibaan pelancong lebih tinggi, prestasi hotel amnya masih belum pulih. Kadar penginapan hotel 3 - 5 bintang terus jatuh, merekod 55.6% berbanding 62.1% pada 2008 (2007: 62.5%). Sembilan negeri dengan penginapan di bawah aras kebangsaan pada 55.6% berbanding lapan pada 2008. Pahang menerajui dengan penginapan 79.1% diikuti Kuala Lumpur dengan 65.9%, manakala yang terendah direkod oleh Kelantan sebanyak 38.2%. Begitu juga, kadar penginapan bagi semua hotel bertaraf bintang jatuh 56.9% (2008: 60.5%).

Aktiviti pembinaan subsektor riadah memulih, terbukti dengan lebih banyak penyiapan, mula dibina, dan penawaran yang baru dirancang. Di pasaran, 18 hotel baru yang mengandungi 2,509 bilik siap dibina (2008: lima hotel mengandungi 933 bilik). Tujuh belas hotel memulakan pembinaan, apabila siap akan menambah 3,825 bilik kepada pasaran (2008: 13 hotel mengandungi 2,373 bilik). Bagi penawaran yang baru dirancang, 18 hotel (2,320 bilik) memperolehi kelulusan pelan bangunan berbanding 10 hotel (1,746 bilik) pada 2008.

Aktiviti pasaran juga meningkat. Tahun ini merekod 1,189 pindah milik bernilai RM1.06 bilion (2008: 1,017 pindah milik bernilai RM1.00 bilion) merangkumi hotel dan

pangsapuri khidmat. Lebih banyak hotel dipindah milik tahun ini (2009: 17 hotel; 2008: 9 hotel). Digabungkan, hotel tersebut mempunyai jumlah nilai RM197.95 juta.

Prospek Tahun 2010

Tahun 2010 akan menyaksikan semua sektor ekonomi kembali mengukuh. Dengan nada positif yang sama, ekonomi negara dijangka berkembang pada 2.0% hingga 3.0% pada 2010, didorong oleh pertumbuhan di sektor Perkhidmatan. Malaysia kini di ambang pemulihan.

Dengan nada yang sama, pasaran harta tanah juga berada di laluan pemulihan pada 2010, disokong oleh pelbagai langkah yang dicadang di bawah Bajet terkini. Selain daripada menyediakan rumah baru tersebut untuk golongan yang memerlukan, isu projek perumahan terbengkalai juga akan ditangani. Langkah tambahan yang dapat mempromosi lagi pemilikan rumah secara menyeluruh adalah sebuah skim yang baru dilancar, mulai Januari 2010, yang membenarkan bakal pembeli untuk menggunakan simpanan KWSP dalam Akaun 2 sama ada untuk menaiktaraf kepada rumah yang lebih baik atau membeli rumah tambahan. Adalah dijangka bahawa jualan unit perumahan akan meningkat dalam tempoh sederhana, dan dengan demikian memberi dorongan bagi sektor kediaman.

Bajet 2010 juga mencadangkan agar siling bagi cukai pendapatan individu akan dikurangkan lagi daripada 27.0% kepada 26.0% manakala pelepasan diri dinaikkan daripada RM8,000 kepada RM9,000. Berikutan itu, setiap pembayar cukai akan menikmati tambahan RM1,000 pendapatan boleh guna, yang mana sebahagian darinya mungkin disalurkan bagi pembelian barangan mahal seperti harta tanah. Insentif cukai pendapatan yang radikal juga diperkenalkan untuk menarik pekerja berpendapatan rakyat Malaysia dan asing ke Iskandar Malaysia. Mereka yang bermastautin dan memohon untuk bekerja di kawasan tersebut sebelum akhir 2015 akan menikmati kadar cukai pendapatan yang lebih rendah pada 15.0% berbanding dengan 26.0% kadar maksimum di seluruh negara. Pendapatan tambahan berkemungkinan akan tersalur ke dalam pelaburan harta tanah di dalam dan sekitar kawasan tersebut, dan mendorong ke hadapan sektor berkenaan.

Satu lagi langkah ke hadapan adalah untuk memaksimumkan kapasiti pendapatan aset kerajaan. Untuk itu, agensi Kerajaan digalakkan untuk menyewakan premis mereka, dewan, hotel, makmal dan peralatan latihan kepada sektor swasta dan awam. Di samping memastikan aset digunakan sepenuhnya, pendapatan yang dijana boleh menampung penyenggaraan, dengan itu mengalihkan dana peruntukkan kerajaan kepada pelaburan tambahan dalam harta tanah. Sebagai insentif, 50.0% daripada pendapatan yang dijana ditabung oleh agensi manakala selebihnya diremit kepada Kerajaan sebagai hasil, berkuatkuasa mulai 1 Januari 2010. Untuk memaksimumkan potensi tanah dan bangunan kepunyaan Kerajaan, Bajet mencadangkan agar aset tersebut dibangunkan secara usaha sama dengan atau dijual kepada syarikat berkaitan Kerajaan.

Pembangunan lima koridor ekonomi wilayah yang sedang berjalan telah menjana peluang perniagaan dan pekerjaan di kawasan tersebut. Dengan infrastruktur yang lebih baik, kawasan yang sebelum ini dianggap tidak berakses dan tidak menarik telah menampilkan nilai intrinsiknya, dicerminkan oleh peningkatan permintaan dan nilai harta tanah di dalam dan di pinggir koridor tersebut.

Di sudut pembinaan, RM9.0 bilion telah diperuntukkan bagi pembiayaan projek infrastruktur. Dalam jangka masa panjang, sektor harta tanah akan turut mendapat faedah. Apabila kawasan baru dibuka, komuniti baru akan diwujudkan dan dengan demikian, meningkatkan permintaan bagi perumahan dan fasiliti lain. Seterusnya, nilai harta tanah akan meningkat.

Satu langkah yang bakal memanfaatkan sektor pembinaan adalah pelancaran Sijil *Green Building Index (GBI)*, sijil yang diberikan bagi bangunan mesra alam. Untuk mempromosi teknologi hijau, Kerajaan akan memberi pelepasan cukai pendapatan kepada pemilik bangunan dengan Sijil GBI mulai 24 Oktober 2009 hingga 31 Disember 2014, bersamaan perbelanjaan modal tambahan bagi memperoleh sijil berkenaan. Bagi pembeli bangunan sedemikian, pengecualian cukai ke atas surat cara pindah milik diberikan, bersamaan dengan kos untuk memperoleh Sijil GBI, dan bagi perjanjian jual beli yang disempurnakan dalam tempoh yang sama. Sijil GBI, yang berupa penunjuk berhubung taraf hijau sesebuah bangunan, dapat digunakan sebagai faktor pemasaran dalam mempromosi harta tanah Malaysia di peringkat antarabangsa. Dalam tempoh

jangka panjang, ini akan dapat menarik lebih ramai pelabur yang peka terhadap kehijauan bangunan.

Pengenaan semula Cukai Keuntungan Harta Tanah mendapat pelbagai reaksi daripada industri harta tanah. Mulai 1 Januari 2010, keuntungan daripada pelupusan harta tanah, yang dimiliki kurang daripada lima tahun, akan dikenakan cukai pada kadar 5%. Pengenaan semula tersebut baik untuk pasaran harta. Harga harta tanah akan lebih stabil dengan terhapus satu dari punca berlakunya harga meledak, sementara lebih ramai penggiat akan melabur modal tanpa risau akan mengalami kerugian.

Langkah liberalisasi yang dimaklumkan pada tahun ini akan terus meningkatkan daya tarikan harta tanah Malaysia. Mulai Jun 2009, pembelian harta tanah oleh warga asing tidak lagi memerlukan kelulusan Jawatankuasa Pelaburan Asing yang kini telah dibubarkan. Peranan MPI dalam mempromosi harta tanah di peringkat antarabangsa dipermudahkan dengan pemansuhan tersebut. Pelonggaran sekatan boleh menarik lebih ramai bakal pembeli untuk memilih Malaysia sebagai destinasi pelaburan mereka.

Transformasi di sektor pertanian adalah bertepatan kerana ia berpotensi untuk mempertingkatkan pertumbuhan ekonomi kawasan luar bandar khususnya. Menyedari keadaan ini, Kerajaan bercadang untuk menggiatkan lagi aktiviti bermula dari penanaman hingga ke pemasaran produk berasaskan tani dengan peruntukan RM6.0 bilion bagi sektor ini.

Subsektor riadah dijangka akan memperoleh manfaat daripada peruntukkan RM899.0 juta yang disediakan dalam Bajet 2010 bertujuan untuk menggiatkan lagi industri pelancongan. Antara program utama yang bakal dilaksanakan yang akan memanfaatkan sektor harta tanah dalam jangka masa panjang adalah promosi agresif program MM2H untuk menarik penyertaan, menaiktaraf infrastruktur pusat pelancongan seluruh negara dan membangunkan lebih banyak produk pelancongan termasuk inisiatif untuk membangunkan semula taman. Dengan langkah ini, subsektor hotel akan melihat peningkatan dalam penginapan pada 2010. Bagi mempercepatkan kadar pertumbuhan, usaha bersepadu perlu digarap untuk membangunkan program yang terancang dengan pakej dan inisiatif yang jelas.

Malaysia perlu menarik lebih banyak pelaburan langsung asing, kerana impak limpahan manfaatnya ketara ke atas sektor harta tanah. Populasi ekspatriat akan meningkat, permintaan bagi perumahan, pejabat, dan ruang niaga dari segi jualan dan hasil, akan dijana. Langkah liberalisasi yang diumumkan pada April 2009 merupakan titik permulaan yang baik, dari mana sektor harta tanah mampu mendapat keuntungan. Namun, liberalisasi yang berterusan oleh kerajaan ke atas polisi ekonomi akan membolehkan penggiat industri bersaing di peringkat global.

Model Ekonomi Baru yang dilancarkan baru-baru ini oleh Perdana Menteri akan membantu mempromosikan pelaburan ekonomi negara ke tahap yang lebih tinggi. Di Kuala Lumpur, beberapa keping tanah di Jalan Stonor, Jalan Ampang and Jalan Lidcol, telah dikenalpasti untuk ditender dan dibangunkan oleh sektor swasta. Inisiatif ini akan menjadi permulaan yang baik untuk lebih banyak penjualan dan usahasama antara sektor awam dan swasta dalam pembangunan harta tanah. Kerajaan dan KWSP akan membentuk satu kerjasama bagi membangunkan 3,000 ekar tanah di Sungai Buloh sebagai hab baru bagi Lembah Klang. Ini akan membawa kepada pelaburan baru yang melebihi RM5 bilion yang akan memberikan kesan segera kepada pertumbuhan ekonomi domestik, dengan potensi yang besar kepada sektor swasta untuk turut sama terlibat dengan lebih aktif.

Pasaran harta tanah Malaysia telah menunjukkan kekuatan dalam menempuh beberapa krisis kewangan. Prognosis untuk sektor harta tanah pada 2010 adalah positif, terutama dengan prestasi ekonomi domestik yang kian pulih dan ekonomi luaran yang semakin stabil. Dalam tempoh mendatang, dengan tersusunnya kesemua langkah dan sejumlah RM45.00 bilion lagi di bawah Pakej Rangsangan Ekonomi Kedua, dan tanpa kejadian di luar jangkaan, pasaran harta tanah dijangka akan mencatat prestasi lebih memberangsangkan pada 2010.

Pusat Maklumat Harta Tanah Negara (NAPIC)

Jabatan Penilaian & Perkhidmatan Harta

Kementerian Kewangan Malaysia

23 April 2010