



MAJLIS PELANCARAN LAPORAN PASARAN HARTA OLEH YB MENTERI KEWANGAN

TARIKH: 30 APRIL 2019 (SELASA)
Dewan Jubli INSPEN

Yang Berusaha Surveyor Ahmad Zailan Azizuddin,
Ketua Pengarah Penilaian dan Perkhidmatan Harta

Yang Berusaha Surveyor Geospatialist Md Badrul Hisham Awang,
Pengarah Pusat Maklumat Harta Tanah Negara (NAPIC)

Dato'-Dato', Tuan-Tuan dan Puan-Puan

Selamat Pagi dan Salam Sejahtera.

PENGENALAN

1. Terima kasih saya ucapkan kepada Yang Berusaha Surveyor Ahmad Zailan Azizuddin di atas jemputan menyempurnakan Majlis Pelancaran Laporan Pasaran Harta 2018 oleh Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) pada pagi ini.
2. Syabas dan tahniah diucapkan kepada JPPH, khasnya Pusat Maklumat Harta Tanah Negara (NAPIC) atas kejayaan melancarkan Laporan Pasaran Harta 2018. Saya di maklumkan bahawa ia merupakan produk tahunan ke-41 yang diterbitkan di samping Taklimat Pasaran Harta yang dilancarkan bagi tempoh kajian separuh tahun pertama setiap tahun.
3. Saya juga ingin merakamkan ribuan terima kasih kepada semua pihak yang terlibat yang terus memberikan kerjasama berterusan dalam membekalkan data harta tanah kepada NAPIC dan JPPH demi kebaikan negara dan kita bersama.
4. Laporan Pasaran Harta 2018 memberikan gambaran menyeluruh terhadap pasaran harta tanah di seluruh negara. Ia adalah panduan 2 utama dalam penentuan polisi dan perancangan pembangunan secara menyeluruh.

PRESTASI KESELURUHAN SEKTOR HARTA TANAH

5. Walaupun sektor harta tanah mengalami kelembapan sejak beberapa tahun kebelakangan ini, jumlah dan nilai transaksi pada tahun 2018 masing-masing telah meningkat 0.6% dan 0.3% dari tahun 2017. Ini perlu dibandingkan dengan tahun 2016 dan 2017 di mana jumlah transaksi telah jatuh 11.6% dan 2.7% berdasarkan data daripada NAPIC (Jadual 1). Ini adalah satu perkembangan yang memberangsangkan.

Jadual 1: Perubahan jumlah dan nilai transaksi

Tahun	Jumlah Transaksi	Nilai Transaksi

2015	-5.7%	-8.0%
2016	-11.5%	-3.0%
2017	-2.7%	-3.8%
2018	+0.6%	+0.3%

HOME OWNERSHIP CAMPAIGN

6. Saya yakin sektor ini akan pulih secara beransur-ansur untuk tahun ini, terutamanya melalui pelbagai inisiatif baru Kerajaan seperti Home Ownership Campaign yang sedang berlangsung sekarang.

7. Di bawah kempen ini, Kementerian Kewangan telah mengecualikan duti setem ke atas surat cara pindah milik bagi pembelian rumah kediaman berkelayakan yang bernilai melebihi RM300,000 hingga RM2.5 juta. Pengecualian duti setem 100% diberikan terhad hanya kepada RM1 juta pertama nilai jualan. Baki selebihnya tertakluk kepada kadar 3% yang juga merupakan pengurangan 1% daripada kenaikan kadar kepada 4% yang telah diumumkan. Kenaikan ini telah ditangguh sehingga kempen HOC berakhir. Kerajaan juga mengecualikan duti setem secara sepenuhnya ke atas perjanjian pinjaman bagi pembelian rumah kediaman yang berkelayakan bernilai melebihi RM300,000 sehingga RM2.5 juta.

8. Tawaran ini sah untuk rakyat Malaysia sahaja dan adalah hanya bagi jualan yang dimuktamadkan dari Januari sehingga Jun 2019 ketika kempen HOC untuk projek perumahan yang diberikan diskaun sekurang-kurangnya 10% serta disahkan oleh REHDA. Sehingga kini, sudah ada pendaftaran pembeli yang bernilai RM9 bilion (bukannya pembelian).

PRESTASI SUBSEKTOR KEDIAMAN

9. Walaupun begitu sektor ini sedang beransur pulih, pelancaran barusektor kediaman pada tahun 2018 telah menurun sebanyak 14.9% kepada 66,040 unit berbanding 77,570 unit pada tahun 2017. Kuala Lumpur dan Selangor telah merekodkan pengurangan pelancaran baru sebanyak 56.1% dan 9.9% masing-masing. Johor pula menunjukkan peningkatan iaitu sebanyak 17.3% berbanding tahun sebelumnya.

10. Unit kediaman siap dibina tidak terjual (overhang) pada tahun 2018 pula telah meningkat sebanyak 30.6% kepada 32,313 unit yang bernilai RM19.86 bilion. Unit kediaman dalam pembinaan belum terjual juga meningkat kepada 80,984 unit iaitu peningkatan sebanyak 30.9% berbanding tahun sebelumnya. Rumah kediaman bertingkat tinggi membentuk sebahagian besar unit tidak terjual iaitu mewakili 43.4% dari jumlah keseluruhan. Kebanyakan rumah kediaman tidak terjual ini tertumpu di Perak iaitu sebanyak 2,905 unit dan Kuala Lumpur sebanyak 2,692 unit.

11. Dari aspek harga pasaran, bacaan awalan Indeks Harga Rumah Malaysia berada pada paras 193.3 mata dengan perubahan tahunan sebanyak 3.1% berbanding tahun 2017.

PRESTASI SEKTOR KOMERSIAL

12. Bagi subsektor komersial pula, jumlah transaksi untuk tahun 2018 telah meningkat sebanyak 8.0% kepada 23,936 unit, manakala nilai transaksi pula telah naik 16.0% kepada RM29.5 bilion.

13. Jumlah keseluruhan bangunan pejabat binaan khas seluruh negara siap dibina adalah berjumlah 2,521 bangunan dengan keluasan 21.84 juta meter persegi. Terdapat 18 bangunan pejabat binaan khas yang baru siap dibina menawarkan tambahan 250,938 meter persegi di pasaran pada tahun 2018. Pada penghujung tahun 2018, direkodkan sebanyak 62 bangunan adalah di dalam penawaran akan datang yang akan menyumbangkan sebanyak 2.31 juta meter persegi ruang tambahan. Sebanyak 27 bangunan yang bakal menyumbang sebanyak 0.77 juta meter persegi pula adalah di dalam penawaran yang dirancang.

14. Data yang ditunjukkan perlu diberi perhatian oleh semua pihak terutamanya oleh Pihak Berkuasa Tempatan dalam perancangan dan kelulusan pelan pembangunan, dan juga kepada pemaju harta tanah dalam merancang pembangunan baru.

15. Saya menyarankan agar kesemua pihak terlibat perlu peka kepada keadaan pasaran semasa dan setempat dengan merujuk data dan maklumat yang diterbitkan oleh JPPH sebelum membuat keputusan pembangunan bagi menjamin kelestarian pasaran harta tanah negara. Pada masa yang sama, dalam mengatasi masalah unit tidak terjual, perumahan mampu milik yang mempunyai permintaan yang sihat harus ditekankan.

UNIT TIDAK TERJUAL

16. Terdapat banyak perbincangan mengenai unit siap dibina tidak terjual (overhang) dan belum terjual sejak beberapa tahun lalu. Isu harta tanah tidak terjual ini perlu ditangani dengan teliti dan langkah holistik perlu dilaksanakan. Tidak terjual tidak semestinya bererti penawaran melebihi permintaan. Terdapat faktor penyumbang lain seperti ketidakpadanan, kemampuan dan kos hidup. Ia mengenai mencari lokasi yang betul, harga yang tepat, jenis yang tepat untuk memenuhi permintaan yang sesuai.

17. JPPH telah mengambil inisiatif dengan melancarkan Sistem Pertanyaan Harta Tanah Belum Terjual Malaysia (UPESM) untuk memberikan maklumat mengenai harta tanah tidak dan belum terjual pada peringkat pihak berkuasa tempatan. Melalui usaha ini, pihak berkuasa akan dapat membuat keputusan yang lebih tepat dalam melulus atau menolak sebarang permohonan kemajuan. Paparan maklumat rumah tidak terjual dalam bentuk graf juga akan disediakan dalam sistem ini untuk gambaran situasi yang lebih jelas.

18. Pada masa yang sama juga, beberapa agensi Kerajaan telah menjalankan 'brainstorming' sebelum melaksanakan banci pembeli terutamanya pembeli pertama untuk mengenal pasti jenis rumah yang ingin dibeli serta lingkungan harga yang diperlukan.

KEADAAN EKONOMI NEGARA UNTUK TAHUN 2019

19. Kerajaan yakin dapat mencapai hasrat ini, khususnya dalam usaha untuk menggerakkan semula sektor pembinaan. Sekiranya industri pembinaan berjalan lancar, ia memberikan limpahan pertumbuhan kepada ekonomi tempatan. Dengan ramalan pertumbuhan KDNK sebanyak 4.9% untuk tahun ini, Kerajaan yakin bahawa kita akan lihat rangsangan dalam masa terdekat. Tambahan lagi, dengan HOC, ia diharapkan dapat mengurangkan kadar overhang seperti disebutkan tadi. Antara bayangan yang menunjukkan pertumbuhan ekonomi yang sihat adalah peningkatan jumlah jualan kenderaan. Berdasarkan kepada data terbitan Malaysian Automotive Association, jumlah kenderaan persendirian dan komersial yang dijual dalam bulan Mac 2019 telah meningkat 9.6% tahun-ke-tahun.

20. Pertumbuhan ini sedang dibantu dengan pemulangan semula tunggakan GST dan cukai pendapatan oleh Kerajaan yang sebelum ini ditahan pentadbiran terdahulu selama beberapa tahun. RM37 bilion akan dipulangkan kepada pembayar cukai dalam tahun ini dan setakat akhir-Feb 2019, RM7.9 bilion telah berjaya dipulangkan.

21. Pada masa yang sama, sasaran defisit fiskal 3.4% berbanding KDNK untuk tahun ini dijangka dapat dicapai. Harga minyak Brent yang telah naik kepada USD72.15 setong pada 26 April 2018 sedang menyumbang kepada pendapatan Kerajaan, walaupun Kerajaan sedang menyekat kenaikan harga runcit minyak RON95 kepada hanya RM2.08 seliter dan RM2.18 seliter untuk diesel. Mengikut harga pasaran, RON95 sepatutnya berharga RM2.51 seliter, manakala diesel pula sepatutnya berharga RM2.48 seliter.

22. Penstabilan harga ini serta pemansuhan GST dan pengenalan semula SST telah membantu merendahkan kadar inflasi kepada hanya pada 0.2% dalam bulan Mac, setelah ia turun 0.7% dan 0.4% masing-masing dalam bulan Januari dan Februari. Inflasi yang rendah dan stabil ini membantu meningkatkan pertumbuhan KDNK.

PENUTUP

23. Bagi mengakhiri ucapan saya, sekali lagi saya ucapkan syabas dan tahniah kepada Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta yang telah menyediakan pelbagai perkhidmatan berhubung dengan harta tanah dan menawarkan inovatif baru dalam perkongsian data dan maklumat harta tanah.

24. Untuk menyempurnakan majlis ini, saya dengan ini melancarkan Laporan Pasaran Harta 2018.

Sekian, terima kasih.
