

Headline	Pasaran hartanah terus mencabar		
MediaTitle	Berita Harian		
Date	08 Feb 2020	Color	Full Color
Section	Bisnes	Circulation	82,252
Page No	45	Readership	246,756
Language	Malay	ArticleSize	855 cm ²
Journalist	Sulaiman Saheh	AdValue	RM 28,311
Frequency	Daily	PR Value	RM 84,933

Pasaran hartanah terus mencabar



Hartanah & Anda

Sulaiman Saheh
Pengarah Pendidikan dan Perancangan Strategik
Rahim & Co

Tahun 2019 menyaksikan dunia berhadapan situasi yang mencabar berikutan ketidakpastian dalam ekonomi dunia seperti ketegangan perdagangan Amerika Syarikat (AS)-China, ketidakpastian akibat Brexit, ketegangan geopolitik, pelaksanaan monetari global yang lebih ketat dan ketidakpastian harga minyak.

Malaysia, yang tidak terkecuali, turut terkesan dengan persekitaran global yang mencabar ini. Statistik Bank Negara Malaysia (BNM) pada suku ketiga 2019

(3Q 2019) menyaksikan Keluaran Dalam Negara Kasar (KDNK) Malaysia telah tumbuh pada kadar 4.4 peratus yang lebih perlahan jika dibandingkan dengan suku kedua 2019 (2Q 2019) pada 4.9 peratus.

Walaupun begitu, KDNK bagi keseluruhan 2019 dijangka berkembang antara kadar 4.6 peratus dan 4.7 peratus berdasarkan keyakinan perniagaan yang sederhana dan susulan ketegangan perdagangan AS-China yang telah menunjukkan tanda penyejukan.

Selari dengan perkembangan ekonomi negara, pasaran hartanah negara telah mencatatkan peningkatan sederhana pada 9 bulan pertama 2019 (9M 2019) berbanding dengan tempoh yang sama tahun lalu (9M 2018), selepas penurunan berterusan sejak 2015.

Berdasarkan Statistik Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) sejumlah 243,358 transaksi bernilai RM102.9

bilion telah dicatatkan yang menunjukkan peningkatan positif sebanyak 6.4 peratus daripada segi jumlah bilangan transaksi dan 2.1 peratus daripada segi jumlah nilai transaksi.

Dijangkakan trend pasaran akan meneruskan momentum pertumbuhan sederhana pada tahun 2020, walaupun rata-rata pasaran hartanah dijangka terus mencabar.

Ketidakseimbangan penawaran dan permintaan dalam pasaran hartanah kediaman dan komersial akan kekal menjadi isu hangat negara.

Lambakan unit kediaman siap dibina tidak terjual yang berlaku di dalam pasaran adalah berikutan harga rumah yang ditawarkan oleh peminat di luar kemampuan isi rumah.

Statistik terbaru daripada JPPH mendapati sebanyak 50,008 unit kediaman (termasuk unit pangsupri perkhidmatan dan SOHO) siap dibina tidak terjual bernilai RM34.0 bilion masih membebani pasaran sehingga 3Q 2019.

Bilangan unit tertinggi yang siap dibina tidak terjual adalah bilangan unit yang berharga lebih daripada RM1 juta (seperti yang dijangka) yang merangkumi 18.7 peratus daripada jumlah keseluruhan.

Lebih membimbangkan adalah unit berharga di antara RM200,000 sehingga RM400,000 yang lebih mampu dimiliki meliputi sebanyak 27.9 peratus

atau 13,697 unit.

Secara keseluruhan, Johor kekal sebagai negeri yang mencatatkan jumlah unit kediaman tidak terjual terbesar (37.0 peratus) di Malaysia, diikuti oleh Selangor (14.4 peratus) dan Kuala Lumpur (10.3 peratus).

Menurut kenyataan daripada Menteri Perumahan dan Kerajaan Tempatan, Kempen Pemilikan Rumah (HOC), yang dilaksanakan sepanjang 2019, telah menjana jualan sebanyak 31,415 unit rumah bernilai RM23.3 bilion.

Unit-unit yang dijual menerusi Kempen HOC adalah merangkumi jualan hartanah kediaman dalam pasaran utama (primary market) antara pemaju dan pembeli yang berada di dalam pelbagai peringkat pembinaan termasuk kediaman siap dibina tidak terjual.

Berdasarkan Belanjawan 2020, bermula dari 1 Januari 2020, nilai ambang bagi kondominium dan pangsupri diturunkan daripada RM1 juta kepada RM600,000 bagi unit yang telah siap dibina tidak terjual di kawasan bandar bagi pemilikan asing.

Langkah ini dilihat sebagai usaha jangka masa pendek Kerajaan untuk mengurangkan lambakan unit kediaman siap dibina tidak terjual.

Walaupun penurunan harga ini dijangka sedikit sebanyak akan meningkatkan jualan unit siap dibina tidak terjual kepada pembeli asing, namun ia dilihat tidak akan menyelesaikan sepenuhnya masalah lambakan unit hartanah tidak terjual yang dihadapi.

Bagi segmen komersial pula, Malaysia mencatatkan pertambahan 2.2 peratus daripada jumlah bekalan ruang pejabat binaan khas dan 3.5 peratus bagi kompleks perniagaan dari tahun-ke-tahun yang menjadikan jumlah ruang pejabat pada 1H 2019 sebanyak 237.9 juta kaki persegi dan 174.9 juta kaki persegi bagi kompleks perniagaan.

Walaupun kadar penghunian untuk pejabat di Malaysia secara keseluruhannya kekal stabil dengan kadar penghunian 82.4 peratus pada separuh pertama 2019 (1H 2019), gelombang pertumbuhan ruang pejabat baharu akan datang menjadi keimbangan terutama di Lembah Klang yang mana kadar penghunian berada pada 78.7 peratus.

Pada masa sama, kadar penghunian tahunan bagi kompleks perniagaan bagi Lembah Klang pula mencatatkan penurunan daripada 83.6 peratus pada 2018 kepada 83.2 peratus pada 1H 2019. Menuju tahun 2020, pasaran pejabat binaan khas dan kompleks perniagaan dijangkakan akan terus mencabar.

Kadar penghunian dan sewaan akan menjadi lebih kompetitif memandangkan lebih banyak ruang baharu dijangka akan memasuki pasaran terutama di Lembah Klang.

Melangkah ke 2020, pasaran hartanah diunjur akan mengekalkan momentum positif berdasarkan prestasi 2019, tetapi pasaran dijangka masih kekal mencabar.

Pembeli akan mula menjadi aktif semula melihatkan projek infrastruktur yang diumumkan untuk disambung semula serta melihat beberapa daripadanya sedang pesat dibangunkan untuk disiapkan pada tahun 2022/2023.



Diari hartanah

• Pameran hartanah, StarProperty Fair akan diadakan di pusat beli-belah The Starling, Petaling Jaya dari 13-16 Februari ini. Pameran ini akan disertai lebih 500 pempamer. Masuk adalah percuma.

• Pameran ubah suai kediaman, REX Home Renovation Expo akan diadakan di Pusat Konvensyen Kuala Lumpur dari 21 hingga 23 Februari 2020. Pameran dibuka bermula dari jam 11 pagi sehingga 9 malam. Masuk adalah percuma.