

Headline	Belanjawan 2021 beri tumpuan sektor hartanah		
MediaTitle	Berita Harian		
Date	12 Dec 2020	Color	Full Color
Section	Zon	Circulation	82,252
Page No	48	Readership	246,756
Language	Malay	ArticleSize	842 cm ²
Journalist	Sr Sulaiman Saheh	AdValue	RM 27,881
Frequency	Daily	PR Value	RM 83,643

Belanjawan 2021 beri tumpuan sektor hartanah

Belanjawan 2021 yang disebut sebagai satu belanjawan mengembang mencadangkan perbelanjaan yang terbesar dalam sejarah sebanyak RM322.5 bilion.

Kerajaan mengambil langkah berkeajaan sebagai langkah untuk mengatasi pelbagai cabaran ekonomi serta sosio-politik global dan tempatan di samping untuk menajana pertumbuhan ekonomi pasca COVID-19.

Seperti yang dibentangkan oleh Menteri Kewangan, Tengku Datuk Seri Zafrul Tengku Aziz pada 6 November lalu, bertepatan 'Teguh Kita, Menang Bersama', belanjawan kali ini adalah tertumpu kepada pemulihan penjana ekonomi utama untuk pertumbuhan secara keseluruhannya.

Dengan saiz belanjawan sedemikian, selari dengan objektif utama berpaksikan kepada kesejahteraan rakyat terutama bagi mereka yang terkesan akibat wabak COVID-19, selain fokus kepada kesinambungan dan kelangsungan perniagaan serta daya tahan ekonomi, defisit bajet dianggarkan sebanyak 5.4 peratusan kepada KDNK dengan sasaran pertumbuhan ekonomi sebanyak 6.5 peratus hingga 7.5 peratus pada 2021.

Walaupun dengan jumlah perbelanjaan yang begitu besar, peruntukan langsung bagi sektor hartanah adalah tertumpu kepada subsektor tertentu.

Belanjawan kali ini lebih menjurus ke arah penjana semula sektor-sektor yang mempunyai faktor pengganda tinggi yang berpotensi untuk memberikan tumbesaran ekonomi di akar umbi yang berlipat ganda melalui aktiviti limpahan langsung dan tidak langsung.

Strategi ini lebih berdaya mampan daripada penyelesaian simptomatik jangka masa pendek.

Bagaimanapun, belanjawan ini masih memberikan tumpuan kepada isu pemilikan hartanah, khususnya bagi sektor perumahan dan pembeli rumah pertama serta golongan yang terkesan akibat wabak COVID-19.

Selain daripada peruntukan langsung bagi sektor kediaman, sektorr lain dijangka akan mendapat manfaat secara tidak langsung daripada perbelanjaan dan peruntukan yang diberikan kepada sektor bernilai tambah tinggi, sektor teknologi, pelaburan sektor perindustrian, transformasi digital, logistik dan infrastruktur.

Tingkat nilai pegangan Bumiputera

Tumpuan juga diberikan untuk penggunaan Tanah Rizab Melayu untuk meningkatkan nilai pegangan Bumiputera dalam sektor hartanah di mana RM750 juta akan disediakan kepada Pelaburan Hartanah Bhd yang berpotensi merencanakan pembangunan tanah Rizab Melayu di lokasi strategik kawasan bandar.

Bagi sektor kediaman, salah satu langkah kerajaan untuk menjamin kesejahteraan hidup rakyat adalah dengan menggalakkan pemilikan rumah melalui pengecualian duti setem sepenuhnya ke atas surat cara pindah milik dan perjanjian pinjaman bagi rumah kediaman pertama bernilai sehingga RM500,000, bagi tempoh 1 Januari 2021 hingga 31 Disember 2025.

Ini adalah suatu penambahbaikan daripada syarat harga maksimum RM300,000 yang terdahulu.

Langkah ini dapat mengurangkan beban pembeli, terutama golongan M40 dan juga B40.

Namun kita harus ingat, isu sedia ada di dalam sektor hartanah masih lagi belum diselesaikan, seperti masalah harga rumah yang masih tinggi (walaupun kadar kenaikan harga tahunan semakin mengecil) dan masalah tahap dan ketidaktentuan pendapatan median isi rumah yang masih sukar untuk mengimbangi kos sara hidup.

Namun, langkah yang dicadangkan ini adalah wajar dan diharapkan ia bagi pembelian perumahan bagi kedua-dua cabang pasaran, iaitu pasaran primer (pembelian daripada pihak pemaju) dan pasaran sekunder (pembelian daripada pihak individu/bukan pemaju).

Ini memberikan pembeli rumah pertama pilihan yang lebih luas di pasaran.

Jika digabungkan langkah terabit

bersama program daripada Pelan Jana Semula Ekonomi Negara (PENJANA) dan Kempen Pemilikan Rumah (HOC), diharapkan pasaran hartanah bagi 12 bulan berikutnya akan menunjukkan pertumbuhan positif untuk sekurang-kurangnya meneutralkan kesan negatif COVID-19 yang melanda kini.

Pembinaan rumah mampu milik masih tetap diberikan fokus oleh kerajaan sebagaimana tahun-tahun sebelum ini dengan peruntukan sebanyak RM1.2 bilion untuk projek rumah kos-rendah, kos sederhana dan rumah mampu milik termasuk 14,000 unit rumah Program Perumahan Rakyat PPR, 3,000 buah Rumah Mesra Rakyat Syarikat Perumahan Negara Bhd (SPNB), penyelenggaraan dan pembaikpulihan rumah kos rendah serta Program Perumahan Perjawat Awam (PPAM).

Pengecualian duti setem

Di samping itu, pemulihan projek terbelangal juga dibantu melalui pengecualian duti setem bagi kontraktor penyelamat dan pembeli asal rumah terbelangal yang disahkan oleh Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT).

Cadangan sedemikian adalah disambut baik orang ramai seperti tahun-tahun sebelum ini, namun yang diharapkan adalah pemantapan kaedah pelaksanaan dan pemantauan.

Begitu juga bagi cadangan untuk menyediakan Skim 'Rent-to-Own' melalui kerjasama dengan institusi kewangan terpilih untuk 5,000 unit rumah PRIMA dengan nilai keseluruhan RM1 bilion yang dikhususkan untuk pembeli rumah pertama.

Peruntukan bagi 'Skim Rent-to-Own' kali ini lebih fokus kepada unit PRIMA berbanding tahun lalu yang lebih generik.

Bagi sektor perindustrian, manfaat bagi pelabur dan pengusaha industri adalah melalui penambahbaikan infrastruktur serta pakej galakan pelaburan.

Antara yang dicadangkan kerajaan adalah, pakej galakan pelaburan sebanyak RM1 bilion bagi pelaburan berteknologi dan nilai tambah tinggi seperti bidang aeroangkasa dan juga kluster elektronik di Batu Kawan dan Kulim dan Dana Teknologi Tinggi sebanyak RM500 juta.

Selain itu, pelonggaran syarat galakan cukai untuk Hab Prinsipal, kadar cukai konsesi bagi penubuhan Global Trading Centre dan beberapa yang lain termasuk galakan cukai dan penambahbaikan infrastruktur serta perkhidmatan internet bagi kawasan perindustrian terpilih.

Cadangan yang diketengahkan diharap akan mencetus semula tarikan pelabur untuk merangsang pertumbuhan ekonomi asas, lantas menggemburkan lagi sektor hartanah industri yang pada ketika ini adalah antara yang paling aktif.

Pemeriksaan daya asing

Semasa ekonomi global yang mencabar di mana setiap negara di seluruh dunia sedang cuba menarik pelaburan, pemeriksaan daya saing adalah sangat penting.

Pelbagai cadangan pelaburan dan penambahbaikan persekitaran perniagaan akan diperkukuhkan dengan pelaburan infrastruktur awam mega seperti Lebuhraya Pan Borneo di Sabah dan Sarawak, Landasan Berkembar Lembah Klang, projek MRT3 dan lain-lain lagi.

Bagi menajana semula ekonomi negara dan memelihara kesejahteraan rakyat dalam persekitaran yang mencabar ini, memang sukar untuk merencana pengagihan peruntukan secara komprehensif untuk semua pihak.

Dengan kekangan yang sedia ada dikuatiri dengan wabak COVID-19 yang masih belum berakhir serta faktor luaran yang masih tidak menentu, daya tahan ekonomi tempatan beserta kuasa ekonomi dan sentimen rakyat adalah penting bagi kemampanan ekonomi negara.

Sektor ekonomi utama diberikan keutamaan untuk menajana pertumbuhan, dan kita semua berharap bahawa kesan limpahan dan faktor penganda yang diharapkan dapat menajana semula sektor hartanah negara bagi kesejahteraan semua.

Sementara itu sambil menunggu ketibaan vaksin COVID-19, marilah bersama-sama #KitaJagaKita.

Penulis adalah Pengarah Penyelidikan, Rahim & Co International Sdn Bhd



Sr Sulaiman Saheh

