

Sejauh mana Belanjawan 2024 membantu pasaran hartanah?



Pengarah Penyelidikan Hartanah Rahim & Co International Sdn Bhd

Oleh Sr Sulaiman Saheh

Pada 13 Oktober 2023 lalu, Belanjawan 2024 dibentangkan di Parlimen dengan tema 'Pembaharuan Ekonomi, Memperkasa Rakyat' yang memabitkan peruntukan RM393.8 bilion.

Belanjawan MADANI kedua ini, bertujuan memartabatkan negara dan kedudukan ekonomi selepas melalui fasa pandemik yang mencabar dibelenggu oleh keadaan geopolitik yang masih berombak, turut merangkumi sektor hartanah.

Walaupun pasaran hartanah dilihat lebih aktif tahun lalu, momentum pertumbuhannya masih belum pulih sepenuhnya untuk mengharungi persekitaran ekonomi tidak menentu dewasa ini.

Cabaran yang dihadapi sektor hartanah dengan isu lebih bekalan atau 'overhang', peningkatan kos pembinaan dan isu kemampumilikan masih memerlukan sokongan kerajaan untuk mengembalikan keyakinan pasaran selain pelabur domestik dan antarabangsa.

Reaksi yang dilihat lanjutan daripada pembentangan kali ini adalah bercampur dan pelbagai, rata-rata sambutan dilihat baik kepada peruntukan-peruntukan untuk menambahbaik keadaan perumahan bagi kategori B40, tetapi fokus kepada kategori M40 dan kepada isu kos yang kian meningkat dan kemampumilikan dilihat tidak mencukupi.

Belanjawan 2024 menggalas harapan yang tinggi untuk memacu ekonomi negara termasuk memantapkan pasaran hartanah negara.

Antara usul yang disambut baik adalah fokus berterusan kerajaan untuk menangani isu projek peruma-

han swasta yang tertangguh, sakit dan terbengkalai di seluruh negara.

Kerajaan memperuntukkan dana jaminan khas sebanyak RM1 bilion sebagai perangsang bagi membolehkan pemaju menghidupkan semula projek terbengkalai dengan harapan dapat mempercepatkan proses pembinaan serta pembinaan projek sakit terabit.

Ini sememangnya satu usaha kerajaan yang dipuji dan adalah langkah aktif dalam menyelesaikan ramai pembeli yang menjadi mangsa.

Pelbagai peruntukan juga diteruskan bagi pembinaan, pembaikan, jaminan pembiayaan dan prasarana langsung untuk menyediakan perumahan yang selesa bagi rakyat.

Seiring dengan visi untuk memartabatkan bandar raya seperti Kuala Lumpur sebagai bandar global yang berdaya maju, usaha pembanguan semula di kawasan bandar yang terbiar dan usang telah diberikan perhatian menerusi belanjawan kali ini.

Salah satu cabaran terbesar di dalam pembanguan semula adalah kebolehan untuk membeli pegangan unit strata secara pukal atau secara en-bloc.

Projek pembanguan semula

Daripada keperluan sedia ada untuk membeli keseluruhan unit-unit strata secara 100 peratus, ambang kelulusan penduduk atau pemilik untuk jualan en-bloc skim strata akan dikurangkan untuk memberi laluan bagi projek pembanguan semula, terutamanya di kawasan strategik.

Rasionalisasi ambang peratusan kelulusan pemilik ini dijangka akan sejajar dengan standard amalan di negara lain, yang telah membantu menjana semula kawasan-kawasan bandar.

Baru-baru ini, Kementerian Pembanguan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) juga mengumumkan undang-undang baharu khusus mengenai pembaharuan semula bandar yang akan dibentangkan

di Parlimen tahun depan.

Usaha ini bertujuan untuk menyelaraskan undang-undang yang berkaitan dengan projek pembaharuan semula bandar yang memerlukan pembabit serta kerjasama daripada pelbagai agensi kerajaan.

Berlandaskan hasrat untuk merombak struktur ekonomi negara melalui pemerksaan sektor perindustrian, segmen hartanah industri dijangka akan terus berada di dalam tumpuan.

Fokus untuk menjadikan Kompleks Petroleum Bersepadu Pengerang (PIPC) sebagai hab pembanguan sektor kimia dan petrokimia dengan insentif galakan cukai pelbagai, serta pembukaan kawasan perindustrian berteknologi tinggi bersasarkan kelompok industri elektronik dan elektrik (E&E) di Kerian, Perak Utara akan membantu pertumbuhan di kawasan tenggara Johor dan utara Perak.

Ini dijangka akan menggalakkan kawasan perindustrian di wilayah utara yang sedia ada di konurbasi Pulau Pinang-Seberang Perai-Kedah-Perak Utara.

Tumpuan berterusan juga diberikan kepada sektor logistik dengan peruntukan dana bagi memperkukuh ekosistem rantaian bekalan. Penambahbaikan industri pelabuhan negara melalui pelabuhan di Pulau Carey sebagai sebuah pelabuhan maju dengan tahap servis berkualiti tinggi akan mengukuhkan lagi peranan Pelabuhan Klang.

Yang tertera di atas adalah pengumuman yang rata-rata disokong dan dipuji oleh orang ramai.

Namun, adakah ia mencukupi untuk merencanakan kembali pasaran hartanah negara dan mengembalikan keyakinan dan keinginan pelaburan?

Kekurangan tumpuan dan insentif berkaitan kos dan harga rumah, dan berkaitan pemilikan rumah terutamanya bagi pembeli rumah pertama dilihat membawa kepada sentimen yang

kurang memberangsangkan.

Tanpa prasangka kepada implikasi tidak langsung yang dibawa oleh program Kempen Pemilikan Rumah (HOC) kepada harga rumah di pasaran, pemain industri khususnya pemaju dan juga bakal pembeli rumah pertama dilihat kecewa dengan ketiadaan pengumuman untuk mengenalakan semula HOC.

Tingkatkan duti setem

Juga, cadangan untuk meningkatkan duti setem kepada empat peratus kadar rata bagi pembelian oleh warga dan syarikat asing berkemungkinan menjadi rintangan kepada program seperti Malaysia Rumah Keduaku (MM2H).

Pendekatan seperti ini dijangka akan melanjutkan sentimen pasaran yang berhati-hati, yang pada suatu ketika mula beransur pulih pada suku ketiga 2022.

Ini ditambah dengan kerisauan kenaikan cukai perkhidmatan daripada enam peratus kepada lapan peratus yang akan memberi kesan berganda kepada peningkatan kos pembinaan yang lazimnya akan jatuh kepada pembeli sendiri.

Situasi ini berlaku di dalam keadaan pasaran yang sudah pun berhadapan dengan masalah kemampuan mampu milik yang amat mencabar.

Selain itu, bagi segmen penyewaan hartanah, ketiadaan sebarang rujukan kepada Akta Sewaan Kediaman yang dinyatakan sebelum ini menimbulkan persoalan bilakah tindakan yang telah lama diperlukan oleh penyewa (yang semakin ramai di pasaran disebabkan isu kemampumilikan) akhirnya akan direalisasikan.

Namun, walaupun masih ada pelbagai tindakan yang masih diharapkan oleh pasaran untuk memerahkan kembali sektor hartanah, kita seharusnya akur akan rancangan kerajaan untuk merencanakan ekonomi negara di masa yang mencabar ini dengan defisit fiskal yang berterusan.

Peruntukan yang dicadangkan dalam Belanjawan 2024 mencerminkan hasrat kerajaan untuk mendekati isu-isu sosioekonomi secara ransangan holistik melalui pelaburan bernilai tinggi dan peluang perniagaan.

Dalam usaha untuk menjadikan negara sebagai destinasi pelaburan utama dalam kalangan warga asing serentak dengan pasaran hartanah domestik yang inklusif, rancak, mampu milik dan mampan, diharap perbahasan Belanjawan 2024 menengahkan langkah yang lebih menyeluruh serta saksama.

Hal ini supaya seluruh lapisan rakyat dapat memanfaatkan bersama, baik dari segi ekonomi secara umumnya dan dari segi sektor hartanah yang progresif.

Belanjawan MADANI kedua ini, bertujuan martabatkan negara dan kedudukan ekonomi selepas melalui fasa pandemik yang mencabar.

