



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



**EMBARGO: Tidak boleh dicetak atau
disiarkan sebelum 4.30 petang pada
29 April 2020 (Rabu)**

SIARAN MEDIA

PASARAN HARTA TANAH MALAYSIA 2019 AND LAPORAN LAIN, JPPH MALAYSIA 2019

Pelancaran Penerbitan

Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta Malaysia (JPPH Malaysia) melancarkan sembilan laporan hari ini. Ianya terdiri daripada Laporan Pasaran Harta 2019 (LPH 2019), Laporan Stok Harta Tanah 2019, Laporan Status Harta Tanah 2019, Indeks Harga Rumah Malaysia 2019, Laporan Bangunan Perdagangan: Penghunian dan Kedapatan Ruang Boleh Sewa 2019, Indeks Sewaan Pejabat Binaan Khas (PBO-RI) Lembah Klang, Johor Bahru dan George Town 2019, Harga Kediaman Sukuan/ Tahunan Terkini 2019, Laporan Pindah Milik Harta Tanah RM10 Juta Jilid 16 dan Laporan Jual Beli Tanah Ladang Jilid 26.

Laporan Pasaran Harta versi cetak tidak lagi diterbitkan untuk diedar atau dijual. Bagi menerap dan memupukkan amalan perkongsian data yang mesra pengguna, LPH 2019 merupakan laporan tahunan pertama yang sedia dimuat turun secara percuma dengan jadual data laporan dalam format Excel. Tidak seperti sebelumnya, jadual data untuk laporan lain seperti Laporan Stok Harta Tanah, Laporan Status Pasaran Harta, Harga Kediaman Terkini dan Pindah Milik Harta Tanah RM10 Juta semuanya boleh dimuat turun di dalam format Excel bagi kemudahan pengguna.

Pasaran Harta Tanah 2019

Pasaran harta tanah merekod kenaikan yang kecil. Sejumlah 328,647 pindah milik bernilai RM141.40 billion telah direkodkan, iaitu menunjukkan peningkatan 4.8% bagi bilangan dan 0.8% bagi nilai berbanding 2018, yang merekodkan 313,710 pindah milik bernilai RM140.33 billion. Prestasi aktiviti pasaran sektor bertambah baik sedikit – kediaman (6.0%), komersil (7.2%), industri (3.8%) dan pertanian (2.0%) kecuali bagi subsektor tanah pembangunan, yang sedikit menurun sebanyak 1.2%. Subsektor kediaman menguasai keseluruhan pasaran harta tanah, dengan 63.7% sumbangan.

Harta Tanah Kediaman

Terdapat 209,295 pindah milik bernilai RM72.42 billion direkodkan di dalam tempoh kajian, iaitu peningkatan 6.0% bagi jumlah dan 5.3% bagi nilai berbanding 2018 (197,385 pindah milik bernilai RM68.75 billion). Prestasi di seluruh negeri bertambah baik di dalam tempoh kajian. Mengikut lingkungan harga, permintaan masih tertumpu kepada kediaman berharga RM300,000 dan ke bawah, mewakili 61.7% daripada pindah milik kediaman, diikuti dengan RM300,000 kepada RM500,000 (21.3%), RM500,000 hingga RM1,000,000 (13.3%) dan lebih RM1 Juta (3.7%).

Situasi kediaman siap dibina tidak terjual dan belum terjual bertambah baik. Terdapat 30,664 unit siap dibina tidak terjual bernilai RM18.82 bilion, menurun sebanyak 5.1% bagi bilangan dan 5.2% bagi nilai berbanding 2018 (32,313 unit bernilai RM19.86 bilion). Keadaan yang sama bagi kediaman dalam pembinaan dan belum dibina belum terjual yang bertambah baik dengan bilangan menurun kepada 72,692 unit dan 16,774 unit, masing-masing turun sebanyak 10.2% dan 15.6%.

Johor mengekalkan jumlah dan nilai tertinggi bagi siap dibina tidak terjual di dalam negara dengan 5,627 unit bernilai RM4.7 bilion, masing-masing mewakili 18.4% dan 25.0% daripada jumlah keseluruhan negara. Perak di tempat kedua dengan 5,024 unit bernilai RM1.52 bilion, diikuti oleh Selangor (4,687 unit bernilai RM3.75 bilion) dan Pulau Pinang (3,353 unit bernilai RM2.59 bilion). Mengikut lingkungan harga, kediaman berharga antara RM300,000 hingga RM500,000 (7,883 unit) membentuk 25.7% manakala kediaman berharga lebih RM500,000 (12,528 unit) membentuk 40.9% daripada jumlah keseluruhan kediaman siap dibina tidak terjual.

Aktiviti pembinaan kekal di paras rendah sebagaimana siap dibina, mula dibina dan penawaran baru dirancang menurun.

Dari segi tren harga pula, Indeks Harga Rumah Malaysia (IHRM) terus meningkat pada kadar sederhana. IHRM berada pada 197.5 mata (pada tahun asas 2010), meningkat pada 1.9% (3.8 mata) pada asas tahunan (2018: 193.7 mata).

Pangsapuri Khidmat

Berbeza dengan situasi kediaman, siap dibina tidak terjual pangsapuri khidmat terus meningkat dan membentuk sebahagian besar daripada harta tanah siap dibina tidak terjual. Terdapat sejumlah 17,142 unit siap dibina tidak terjual dengan nilai RM15.04 bilion, meningkat hampir 51% bagi bilangan dan 65% bagi nilai berbanding 2018. Sebaliknya, dalam pembinaan dan belum dibina belum terjual bertambah baik dengan nilai menurun kepada 33,827 unit dan 7,659 unit, turun masing-masing kepada 9.3% dan 40.5%.

Mengikut negeri, Johor merekod siap dibina pangsapuri khidmat tertinggi dengan 71.2% bahagian daripada keseluruhan bilangan (12,207 unit) dan 76.9% bahagian daripada keseluruhan nilai (RM11.56 bilion). Majoriti unit siap dibina tidak terjual ini berada di daerah Johor Bahru, mewakili 99.2% daripada siap dibina tidak terjual negeri (12,105 unit bernilai RM11.5 bilion). Negeri ini juga memegang 34.0% bahagian (11,490 unit) daripada dalam pembinaan belum terjual kepada negara.

Mengikut harga, unit berharga RM1 juta ke atas membentuk 37.4% daripada jumlah keseluruhan unit siap dibina tidak terjual, 20.3% daripada jumlah belum dijual dalam pembinaan dan 19.5% daripada jumlah belum dijual belum dibina. Bagi belum dijual belum dibina, unit di dalam lingkungan harga RM300,000 – RM400,000 membentuk 33.0% daripada jumlah keseluruhan.

Kompleks Perniagaan

Subsektor perniagaan merekod prestasi yang stabil, merekodkan kadar penghunian keseluruhan pada 79.2%, hanya menurun sedikit daripada 79.3% yang direkod pada 2018. Kuala Lumpur merekod prestasi memberangsangkan, memperoleh lebih 83.0% kadar penghunian manakala Selangor menurun sedikit kepada 82%. Johor dan Pulau Pinang berjaya memperoleh purata penghunian masing-masing pada 75.3% dan 73.8%.

Pejabat Binaan Khas

Prestasi keseluruhan subsektor pejabat kurang memberangsangkan; kadar penghunian keseluruhan menurun kepada 80.6% pada 2019, turun daripada 82.4% pada 2018. Bangunan pejabat persendirian merekod purata kadar penghunian 74.8%; WPKL dan Pulau Pinang memperoleh kadar penghunian yang lebih tinggi masing-masing pada 76.9% dan 76.5%; manakala Selangor dan Johor lebih rendah daripada paras kebangsaan iaitu masing-masing 70.0% dan 65.7%. Bangunan pejabat persendirian di Putrajaya merekod kadar penghunian terendah pada 37.6%.

Tinjauan 2020

Terdapat kemungkinan risiko penurunan jangka pendek yang tinggi kesan daripada wabak coronavirus (COVID-19) yang tidak dijangka di seluruh dunia. Ini mungkin merendahkan jangkaan pertumbuhan ekonomi, terutama bagi setengah tahun pertama tahun 2020. Wabak yang menjejaskan seluruh dunia ini dijangka akan mempengaruhi ekonomi dunia dan juga ekonomi Malaysia, khususnya sektor berkaitan pelancongan seperti syarikat penerbangan, peruncitan, makanan dan minuman dan hospitaliti; termasuklah sektor perkilangan dan perkhidmatan terpilih. Sejauh mana kesannya ke atas ekonomi Malaysia akan bergantung kepada tempoh dan penyebaran wabak itu bukan sahaja di Malaysia tetapi juga di negara lain, terutamanya negara yang menjadi rakan dagang utama Malaysia.

Pelbagai insentif yang diberikan oleh kerajaan dalam usaha mengurangkan kesan terhadap pasaran harta tanah. Walau bagaimanapun, dalam pasaran yang mencabar, ditambah pula dengan penurunan keyakinan pengguna dan komuniti perniagaan, aktiviti dan serapan pasaran dilihat akan cenderung lebih perlahan.

Walaupun menghadapi ekonomi yang mencabar, pasaran harta tanah Malaysia dijangka kekal berdaya tahan pada tahun akan datang. Perumahan mampu milik dan penyelesaian yang tepat kepada harta tanah siap dibina tidak terjual akan terus menjadi agenda utama kerajaan. Pemantauan rapi terhadap pelaksanaan program di bawah Dasar Perumahan Nasional 2.0 (2018 - 2025) dan pelbagai insentif yang telah diperkenalkan untuk mempromosi pemilikan rumah di kalangan rakyat Malaysia juga diharapkan dapat mengatasi situasi siap dibina tidak terjual pada tahun akan datang.

Sebagaimana jangkaan Bank Negara Malaysia bahawa ekonomi Malaysia akan kembali meningkat pada 2021, selari dengan unjuran pemulihan global, pasaran harta tanah juga diramalkan berada di aliran yang sama. JPPH Malaysia akan terus memantau dan menilai kesan yang dijangka akibat pandemik ini ke atas pasaran harta tanah Malaysia dan akan memberikan nasihat kepada kerajaan untuk memastikan pasaran kekal teguh.