

Pembeli rumah pertama jimat sehingga RM11,500

Langkah tidak bawa kesan ketara kepada pemaju kerana dasar sedia ada juga beri pengecualian

Oleh Mahanum Abdul Aziz
mahanum_aziz@bh.com.my

Pembeli rumah pertama dijangka menikmati penjimatan sehingga RM11,500 bagi hartanah berharga RM500,000 dan ke bawah dengan langkah pengecualian duti setem yang diumumkan kerajaan baru-baru ini, kata CGSCIMB.

Sementara itu, pengecualian duti setem sebanyak 50 peratus bagi hartanah lebih mahal iaitu berharga RM500,000 hingga RM1 juta, membolehkan pembeli menikmati penjimatan RM14,500.

"Pengecualian duti setem adalah terpakai untuk perjanjian jual beli antara Jun 2022 hingga Disember 2023, mengikut peringkat harga hartanah iaitu pengecualian 100 peratus untuk hartanah berharga RM500,000 dan ke bawah serta 50 peratus pengecualian untuk hartanah lebih RM500,000 hingga RM1 juta.

"Berdasarkan analisis kami, pembeli rumah pertama boleh berjimat sehingga RM11,500 (untuk hartanah berharga RM500,000 dan ke bawah) atau RM14,500 (untuk hartanah berharga melebihi RM500,000 hingga RM1 juta)," katanya dalam nota penyelidikannya.

Kerajaan memperkenalkan inisiatif pemilikan perumahan Keluarga Malaysia atau i-Milki yang menawarkan pengecualian duti setem 50 hingga 100 peratus untuk pembeli rumah pertama.

Perdana Menteri, Datuk Seri Ismail Sabri Yaakob, berkata i-Milki yang membabitkan pemberian insentif pengecualian duti setem ke atas surat cara pindah milik dan perjanjian pinjaman bagi pembelian rumah pertama secara peringkat atau tier harga rumah.

Bagi rumah yang berharga RM500,000 dan ke bawah, insentif pengecualian duti setem sebanyak 100 peratus, manakala bagi rumah berharga melebihi RM500,000 sehingga RM1 juta, insentif pengecualian 50 peratus.

Mengenai impak pemberian insentif pengecualian duti setem itu kepada pasaran hartanah, CGSCIMB berkata, kesan secara keseluruhan kepada pasaran hartanah dijangka minimum dengan pelaksanaan pengecualian dan diskaun duti setem itu.

Ia berkata, pihaknya percaya langkah itu adalah positif untuk pemaju, namun kesannya mungkin tidak ketara memandangkan pengecualian duti setem 100 peratus untuk hartanah berharga RM500,000 dan ke bawah bagi pembeli rumah pertama adalah dasar sedia ada yang mana sah sehingga Disember 2025.

"Malah, tiada diskaun minimum 10 peratus untuk hartanah

kediaman di bawah Program Pemilikan Kediaman (HOPE), tidak seperti Kempen Pemilikan Rumah sebelumnya (HOC 2019 dan 2020/2021) dan insentif i-Milki hanya terpakai kepada pembeli rumah pertama, manakala HOC mempunyai liputan meluas," katanya.

CGSCIMB berkata, perubahan makro iaitu peningkatan kadar faedah dan inflasi yang mana boleh berpotensi melemahkan sentimen belian.

Ia berkata, masih tidak pasti sama ada orang akan membeli barangan berharga agak mahal ketika tempoh mencabar, walaupun insentif diberikan kerana harga hartanah meningkat lebih sekali ganda berbanding 2009.

Kekangan makroekonomi

Sementara itu, RHB Research dalam nota penyelidikannya berkata, meskipun pengumuman baru-baru ini dapat membantu mendorong permintaan, khususnya bagi hartanah berharga di bawah RM500,000, impak kepada pasaran hartanah keseluruhannya adalah minimum.

Ia berkata, kebimbangan pada masa ini ialah berkaitan kekangan makroekonomi termasuk kenaikan tekanan inflasi dan

kelemahan nilai ringgit, bakal menghalang permintaan untuk hartanah bagi enam bulan berikutnya.

"Dengan kadar faedah dijangka lebih tinggi nanti, ramai bakal pembeli rumah mungkin menangguhkan pembelian dalam tempoh terdekat.

"Kami turut ambil maklum sesetengah pemaju masih menawarkan pengecualian duti setem untuk produk tertentu sebagai langkah meneruskan dasar HOC demi merangsang permintaan," katanya.

RHB berkata, dalam kalangan pemaju di bawah liputannya, ia menjangkakan Mah Sing, LBS Bina, Matrix Concepts dan Tambun Indah mendapat manfaat daripada insentif itu memandangkan pemaju berkenaan mempunyai pendedahan tinggi, lebih 60 peratus kepada produk hartanah berharga di bawah RM500,000.

Sementara, bagi pemaju lebih besar, ia menjangkakan manfaat kepada mereka mungkin tidak begitu ketara kerana hartanah kelas pertengahan merangkumi peratusan lebih kecil daripada portfolio keseluruhan mereka.

"Biarpun insentif yang dipacu permintaan diperkenalkan sekarang, tekanan kos tetap menjadi kebimbangan besar buat pemaju kerana harga bahan binaan terus berada di paras tinggi, manakala isu kekurangan buruh masih belum menemui jalan penyelesaian.

"Oleh itu, kami menjangkakan potensi berlakunya risiko negatif terhadap pendapatan pemaju pada suku tahunan mendatang," katanya.

Pengecualian duti setem adalah terpakai untuk perjanjian jual beli antara Jun 2022 hingga Disember 2023, mengikut peringkat harga hartanah iaitu pengecualian 100 peratus untuk hartanah berharga RM500,000 dan ke bawah serta 50 peratus pengecualian untuk hartanah lebih RM500,000 hingga RM1 juta

