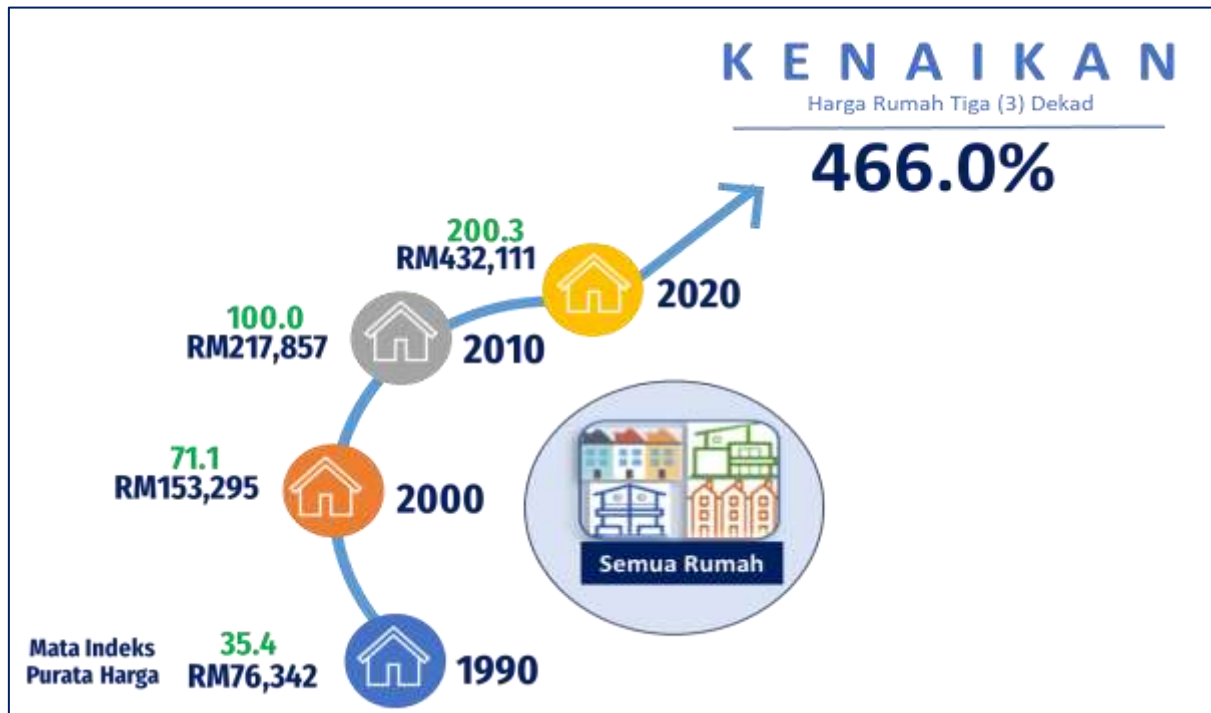


Artikel 1/2023 | Suku Pertama 2023

## Tinjauan Prestasi Indeks Harga Rumah Malaysia (IHRM) Tiga Dekad (1990 hingga 2020)



Penulis: Sr Sarmila Husain (Timbalan Pengarah Bahagian Indeks Harta Tanah, NAPIC), emel [sarmila@jpph.gov.my/](mailto:sarmila@jpph.gov.my/). Artikel ini menggunakan data penerbitan NAPIC: IHRM dengan tahun asas 2010.

### Pendahuluan

Indeks Harga Rumah Malaysia (IHRM) merupakan alat untuk mengukur perubahan harga 'purata' rumah yang dipindah milik dalam **tempoh kajian berbanding** harga rumah dalam 'bakul' yang sama pada **tahun asas**. Ianya diguna secara meluas oleh kerajaan dan penggiat industri harta tanah dalam mengukur, menganalisis serta membuat keputusan berhubung dasar perumahan negara.

IHRM secara rasmi diperkenalkan pada 1997 dengan tahun asas 1990, dikemaskini dengan tahun asas 2000 serta terkini adalah pada tahun asas 2010. IHRM ini merupakan Indeks berasaskan data transaksi rumah kediaman di Malaysia yang menggunakan Kaedah *Hedonic* atau *Quality-adjusted Regression Price Model* bersama pemberat tetap (*Fixed Weight Laspeyres Index*). Indeks ini dipecahkan kepada kawasan/ negeri bagi empat jenis rumah utama di Malaysia iaitu Rumah Teres, Unit Bertingkat Tinggi, Rumah Sesebuah serta Rumah Berkembar yang akhirnya membentuk indeks harga semua rumah Malaysia.

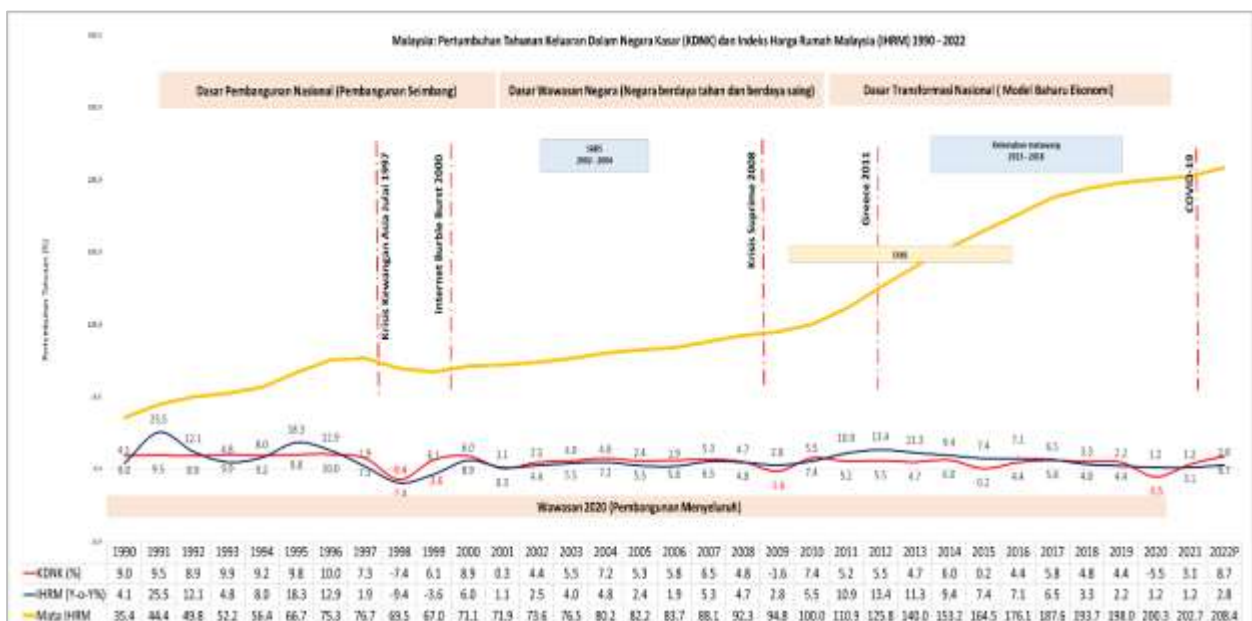
## Malaysia sepintas lalu

Ekonomi Malaysia mencatat pertumbuhan yang kukuh antara 7.3% hingga 10.0% pada era 1990-an. Pertumbuhan ini didorong oleh Dasar Pembangunan Nasional negara iaitu sambungan kepada Dasar Ekonomi Baharu (DEB) yang telah dilihat berjaya membasmi kemiskinan dan memperbaiki ketidakseimbangan sosial dan ekonomi. Ekonomi negara juga telah dipelbagaikan dan dipermodenkan selari dengan dasar tersebut. Namun begitu pada Julai 1997, Krisis Kewangan Asia telah menyebabkan mata wang negara susut berbanding dengan Dollar USD dan KDNK dilihat turun pada -7.4% rekod terendah direkod di sepanjang tiga dekad. Tambatan ringgit, kawalan modal terpilih, penstrukturan semula sistem perbankan serta beberapa pelan pemulihan ekonomi negara telah dilaksanakan bagi memastikan ekonomi negara kembali pulih. Hasilnya pada 1999 dan 2000, KDNK kembali kukuh kepada 6.1% dan 8.9% sebelum turun semula pada 2001 pada 0.3%.

KDNK kembali stabil dengan pertumbuhan sederhana antara 4.4% hingga 7.4%. Pertumbuhan sederhana ini ekoran daripada proses pemulihan semula ekonomi negara selepas krisis kewangan asia, ditambah pula dengan krisis *Internet Bubble Burst 2000*, *Greece 2011*, Sindrom Pernafasan Akut Teruk (SARS) 2002 – 2004 serta *Sub-prime Crisis ada 2008*. Prestasi sederhana ini berlarutan sehingga 2020 di mana KDNK turun mendadak kepada -5.5% berikutan pandemik COVID-19 yang melanda dunia.

## Harga Rumah Malaysia

Trend kenaikan dan penurunan KDNK dan IHRM dilihat sama di sepanjang tempoh tiga dekad, turun ketika krisis ekonomi serta naik ketika pemulihan selepasnya. IHRM berada pada mata 200.3 pada 2020 dengan pertumbuhan 1.2% iaitu terkecil sepanjang tiga dekad. Berpandukan graf siri masa di bawah, pertumbuhan KDNK dan IHRM mendapati bahawa sepanjang tiga abad lalu mata indeks harga semua rumah Malaysia meningkat sehingga 164.9 mata dengan peratus kenaikan harga adalah 466.0% (2020: RM432,111 ; 1990: RM76,342). Pertumbuhan tertinggi harga rumah negara direkod pada 25.5% (1991) manakala terendah pada -9.4% iaitu ketika krisis Kewangan Asia (1998).



Nota: Indeks ini dikira berdasarkan tahun asas 2010

Bagi melihat perkembangan IHRM secara terperinci, analisis perkembangan IHRM telah dibahagikan kepada tiga tempoh iaitu **Tempoh 1** (Tahun 1990 – 2000), **Tempoh 2** (Tahun 2001 – 2010) dan **Tempoh 3** (Tahun 2011 – 2020).

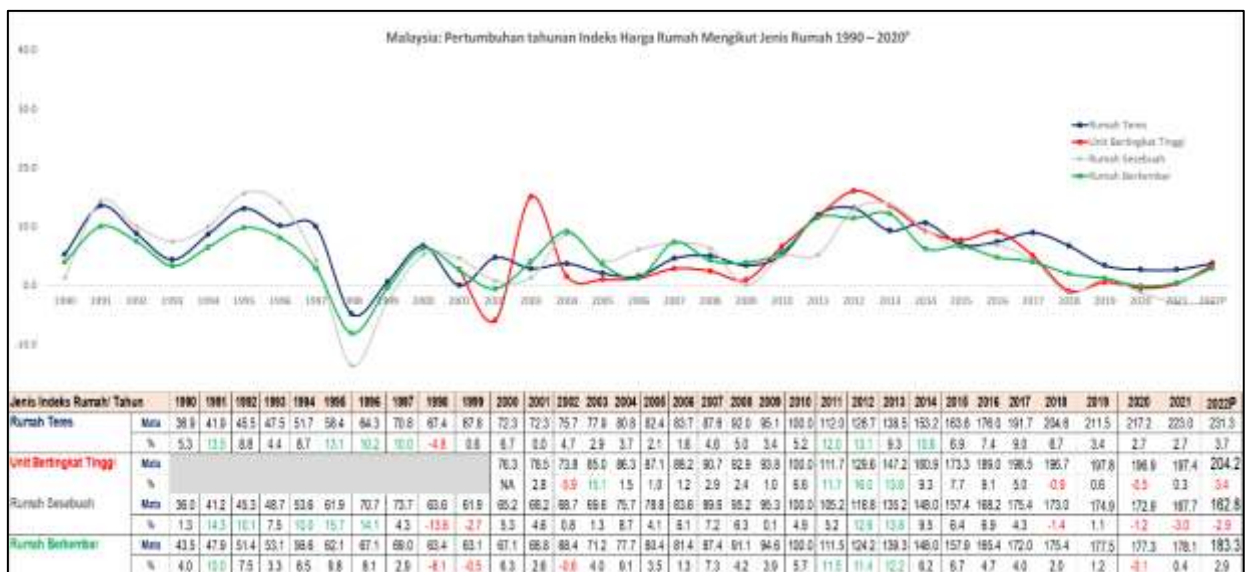
Tempoh 1 adalah tempoh pertumbuhan terbaik IHRM dengan kenaikan tertinggi dua digit di empat tahun bersela (1991, 1992, 1995 dan 1996). Krisis kewangan asia pada 1997 telah menurunkan harga rumah pada titik terendah iaitu -9.4% (1998) sebelum meningkat semula pada 6.0% (2000). Pertumbuhan positif ini didorong oleh inisiatif kerajaan memperkenalkan tambatan Ringgit Malaysia dan kawalan 'modal'. Namun begitu, kenaikan harga rumah tertinggi direkod pada tempoh ini iaitu 100.8% (2000: RM153,295 ; 1990: RM76,342).

Tempoh 2 pula, merekod pertumbuhan sederhana dengan 1.1% (2001) hingga 5.5% (2010) dengan kenaikan harga rumah hanya sekitar 42.1% (2010: RM217,857 ; 2001: RM153,295). Pertumbuhan sederhana ini selari dengan proses pemulihan semula ekonomi selepas krisis kewangan asia 1997. Krisis *Internet Bubble Burst 2000*, *Greece 2011*, Sindrom Pernafasan Akut Teruk (SARS) 2002 – 2004 serta *Sub-prime Crisis* pada 2008 juga telah membantu mengekang kenaikan harga rumah negara.

Tempoh 3 mencatat pertumbuhan kukuh antara 10.9% dan 13.4% pada 2011 hingga 2013. Tempoh ini dilihat sebagai tempoh pemulihan dengan peningkatan semula pertumbuhan tahunan sehingga 13.4% pada 2012. Sebagaimana Tempoh 2, penurunan semula harga rumah direkod bermula tahun 2015 dengan pertumbuhan sederhana 7.4% dan terus menurun sehingga 1.2% pada 2020. Kestabilan harga rumah pada tempoh ini dilihat hasil daripada pemansuhan Skim Pemaju Tanggung Faedah (DIBS) 2014, kenaikan harga rumah bagi pemilikan warga asing (RM500,000 kepada RM1 Juta), peningkatan pembinaan rumah mampu milik oleh kerajaan persekutuan/ negeri serta beberapa inisiatif/ garis panduan kewangan oleh Bank Negara telah memberi kesan kepada kestabilan semula harga rumah semasa negara. Harga rumah pula meningkat pada 98.3% dalam tempoh ini (2020: RM432,111 ; 2010: RM217,857).

## Harga Rumah Mengikut Jenis

Mengikut jenis rumah, pertumbuhan indeks rumah teres kekal teguh berbanding indeks lain di sepanjang tiga dekad. Hampir semua pertumbuhan tahunannya menyamai atau melebihi pertumbuhan yang direkodkan oleh jenis rumah lain dalam suku tertentu, pertumbuhan dua digit direkod di Tempoh 1 dan juga Tempoh 3. Rumah sesebuah merekod pertumbuhan tertinggi sehingga 15.7% pada awal 1990, namun turun mendadak pada krisis 1998 (-13.6%). Selepas tahun 2000, pertumbuhan rumah jenis ini dilihat sederhana dan menurun secara perlahan-lahan ke mod negatif pada penghujung 2020 dengan pengecualian tahun 2012 dan 2013. Pertumbuhan jenis rumah berkembar juga hampir menyamai trend pergerakan pertumbuhan rumah sesebuah. Unit bertingkat tinggi pada awal 2000 telah mendapat permintaan tinggi di bandar utama dengan merekod pertumbuhan tertinggi pada 15.1% (2003 : Tempoh 2). Prestasi pertumbuhan ini kekal pada 6.6% hingga 16.0% sekitar 2010 hingga 2016 (Tempoh 3) sebelum berlaku penurunan ketara pada 5.0% (2017) dan -0.5% (2020).



Mengikut jenis rumah, Rumah Teres merekod peningkatan indeks tertinggi berbanding jenis rumah lain iaitu naik 180.3 mata (2020: 217.2 mata ; 1990: 36.9 mata), diikuti dengan Indeks Rumah Sesebuah dan Indeks Rumah Berkembar masing-masing naik 136.9 mata (2020: 172.9 mata; 1990: 36.0 mata) dan 133.8 mata (2020: 177.3 mata; 1990: 43.5 mata). Bagi unit bertingkat tinggi kemunculannya pada awal 2000 telah mendapat permintaan tinggi dengan merekod kenaikan indeks 120.5 mata (2020: 196.9 mata; 2000: 76.3 mata) hanya dalam tempoh 2 dekad sahaja. Kenaikan ini menghampiri kenaikan indeks 3 dekad bagi jenis rumah sesebuah dan rumah berkembar.

Mengikut harga rumah pula, harga rumah teres merekod kenaikan harga tertinggi dalam negara iaitu 489.0% (2020: RM402,851 ; 1990: RM68,404), diikuti oleh rumah sesebuah pada 379.9% (2020: RM660,966 ; 1990: RM137,680) dan rumah berkembar pada 307.4% (2020: RM664,562 ; 1990: RM163,132), manakala unit bertingkat tinggi naik 158.0% (2020: RM339,859 ; 2000: RM131,801).

## Perubahan Harga Rumah Dalam Tempoh Tiga Dekad Mengikut Jenis Rumah di Malaysia



## Harga Rumah Mengikut Negeri

Berbanding 1990, Kuala Lumpur merekod kenaikan harga rumah tertinggi dalam negara iaitu 501.0%. Pulau Pinang merekod kenaikan kedua tertinggi pada 441.1%, diikuti oleh Sabah naik pada 404.3% berbanding tempoh tiga dekad. Selangor, Pahang, Negeri Sembilan, Kedah, Perak dan Terengganu merekod kenaikan harga antara 303.0% hingga 383.5% dengan harga tertinggi direkod pada rumah jenis teres dan berkembar. Negeri lain iaitu Sarawak, Kelantan, Perlis, Johor dan Melaka merekod kenaikan harga kurang dari 300.0%, juga dengan jenis teres masih mendahului jenis-jenis lain.

## Carta Indeks dan Harga Purata Semua Rumah Mengikut Negeri

Negeri	Indeks Semua Rumah		Harga Purata 1990	Harga Purata 2020F	Perbezaan Mata Indeks	Kenaikan Harga (%)
	1990	2020				
Malaysia	35.4	200.3	RM76,364	RM432,111	164.9	465.9
Kuala Lumpur	32.7	196.5	RM129,820	RM780,234	163.8	501.0
Pulau Pinang	36.3	196.4	RM81,369	RM440,309	160.1	441.1
Sabah	35.4	178.5	RM90,761	RM457,727	143.1	404.3
Selangor	41.8	201.9	RM101,259	RM489,555	160.1	383.5
Pahang	47.1	177.6	RM53,949	RM234,481	130.5	334.6
Negeri Sembilan	46.3	199.7	RM62,200	RM268,076	153.4	331.0
Kedah	45.5	186.4	RM59,166	RM242,232	140.9	309.4
Perak	43.9	205.0	RM57,999	RM234,691	161.1	304.6
Terengganu	43.2	174.3	RM68,151	RM274,636	131.1	303.0
Sarawak	47.3	188.4	RM120,528	RM480,595	141.1	298.7
Kelantan	48.1	186.0	RM55,028	RM212,913	137.9	286.9
Perlis	49.7	192.2	RM54,254	RM209,882	142.5	286.9
Johor	63.5	234.8	RM99,104	RM366,362	171.3	269.7
Melaka	51.2	182.1	RM56,521	RM200,840	130.9	255.3

IHRM: Tahun Asas 2010

## Kesimpulan

Secara keseluruhannya, pergerakan harga rumah sepanjang tiga dekad dipengaruhi oleh pergerakan kitaran ekonomi dalam dan luar negara. Peningkatan harga rumah terutama di bandar besar adalah disebabkan oleh permintaan yang tinggi, penawaran tanah yang terhad, aktiviti spekulasi harga rumah yang aktif serta kenaikan kos binaan termasuk kos buruh. Kuala Lumpur, Selangor, Pulau Pinang dan Sabah merekod kenaikan harga rumah tertinggi iaitu antara empat (4) hingga lima (5) kali ganda sepanjang tiga dekad. Harga rumah bagi Terengganu, Negeri Sembilan, Kedah, Pahang dan Perak adalah lebih tiga (3) kali ganda berbanding tempoh yang sama manakala negeri lain pula menyaksikan kenaikan harga rumah kurang daripada tiga (3) kali ganda dalam tempoh tersebut.

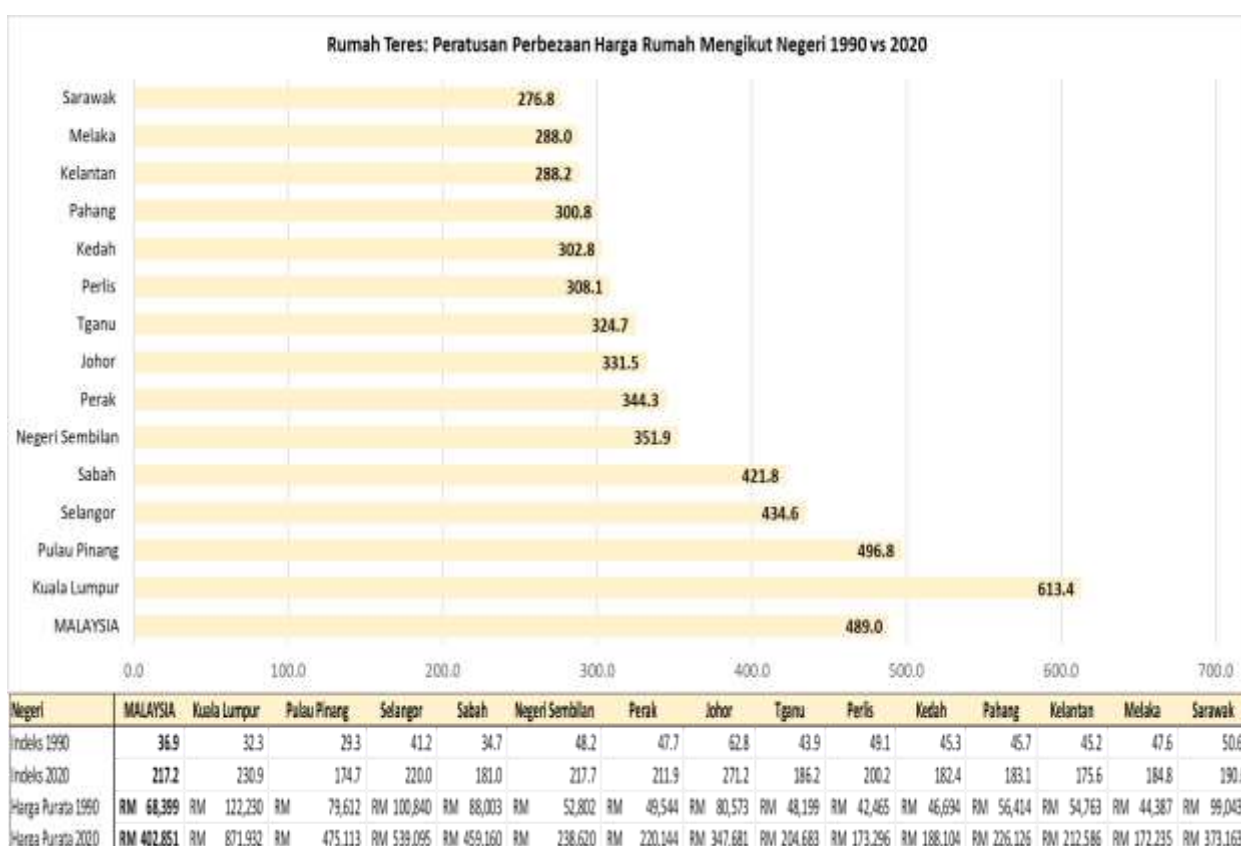
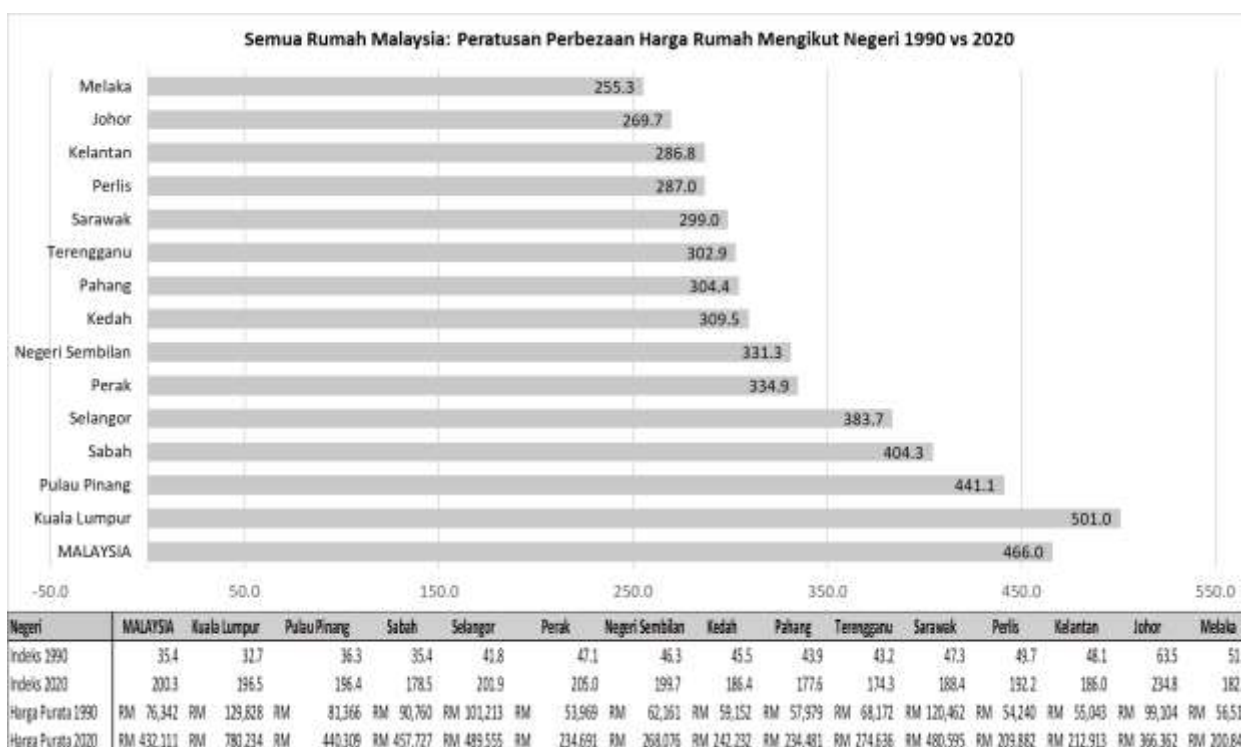
Mengikut jenis rumah pula, rumah bertanah iaitu teres, sesebuah dan berkembar masih lagi mendapat permintaan yang tinggi di seluruh negara. Teres bagi semua negeri meningkat antara tiga (3) hingga enam (6) kali ganda dengan harga terendah direkod oleh Melaka (RM172,234 seunit). Harga rumah berkembar pula meningkat dua (2) hingga lapan (8) kali ganda dalam tempoh yang sama di seluruh negara kecuali Kelantan dan Johor hanya merekod kenaikan harga hanya hampir 1.5 kali ganda. Peningkatan ketara bagi rumah sesebuah direkod di Kuala Lumpur dengan kenaikan sembilan (9) kali ganda manakala negeri lain naik antara tiga (3) hingga empat (4) kali ganda. Unit bertingkat tinggi yang popular pada awal 2000 meningkat hampir dua (2) kali ganda berbanding tempoh yang sama (3 dekad). Untuk keterangan lanjut sila rujuk Lampiran A.

Unit bertingkat tinggi dilihat paling sensitif jika terdapat sebarang perubahan ekonomi dan juga permintaan/ penawaran. Ini dibuktikan dengan pengenalan pembinaan rumah mampu milik oleh kerajaan pada 2017 secara meluas menyebabkan pertumbuhan indeks harga unit ini turun kepada -0.9% (2018) daripada 5% (2017), dan seterusnya kepada -0.5% (2020).

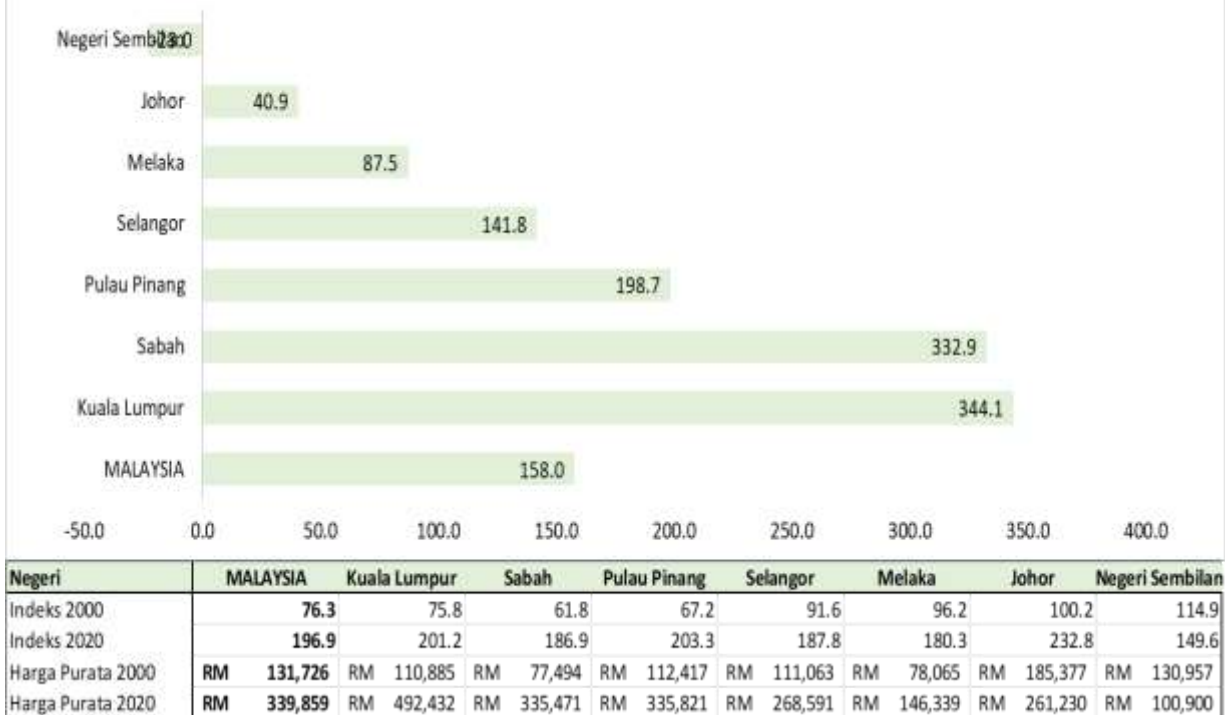
Kenaikan harga rumah yang tidak dibendung akan menyumbang kepada isu lambakan unit tidak terjual, isu ekonomi dan juga sosial. Peranan kerajaan dalam memperkenalkan polisi, inisiatif serta pengawalan ke atas aktiviti spekulasi harta tanah negara dilihat berjaya membendung harga rumah dari terus meningkat. Pasaran harta kediaman dilihat masih dalam proses pemulihan pasaran (*market correction*). Antara polisi dan inisiatif kerajaan yang telah berjaya membantu membendung kenaikan harga rumah sepanjang tiga dekad adalah antaranya:-

- pemansuhan DIBS pada 2014 setelah diperkenalkan pada 2009;
- memperkenalkan Skim Rumah Pertamaku dengan kawalan harga;
- menghadkan pemilikan rumah bagi warga asing harga daripada RM500,000 seunit kepada RM1 Juta seunit;
- peningkatan pembinaan rumah mampu milik oleh PRIMA, Kerajaan Persekutuan/ Negeri telah merubah pasaran rumah pemaju sediada;
- inisiatif/ garis panduan kewangan oleh Bank Negara telah memberi kesan kepada kestabilan semula harga rumah semasa negara;
- Pengecualian CKHT bagi pelupusan antara 1 Jun 2020 hingga 31 Dis. 2021, terhad kepada tiga kediaman (terdahulu 1 kediaman);
- Pengenaan Cukai Keuntungan Harta Tanah ke atas pelupusan harta tanah pada tahun ke-6 dan seterusnya oleh warganegara Malaysia, pemastautin tetap dan selain daripada syarikat.
- Kempen Pemilikan Rumah (HOC) 1 Jan 2019 dilanjutkan sehingga 31 Dis. 2021;

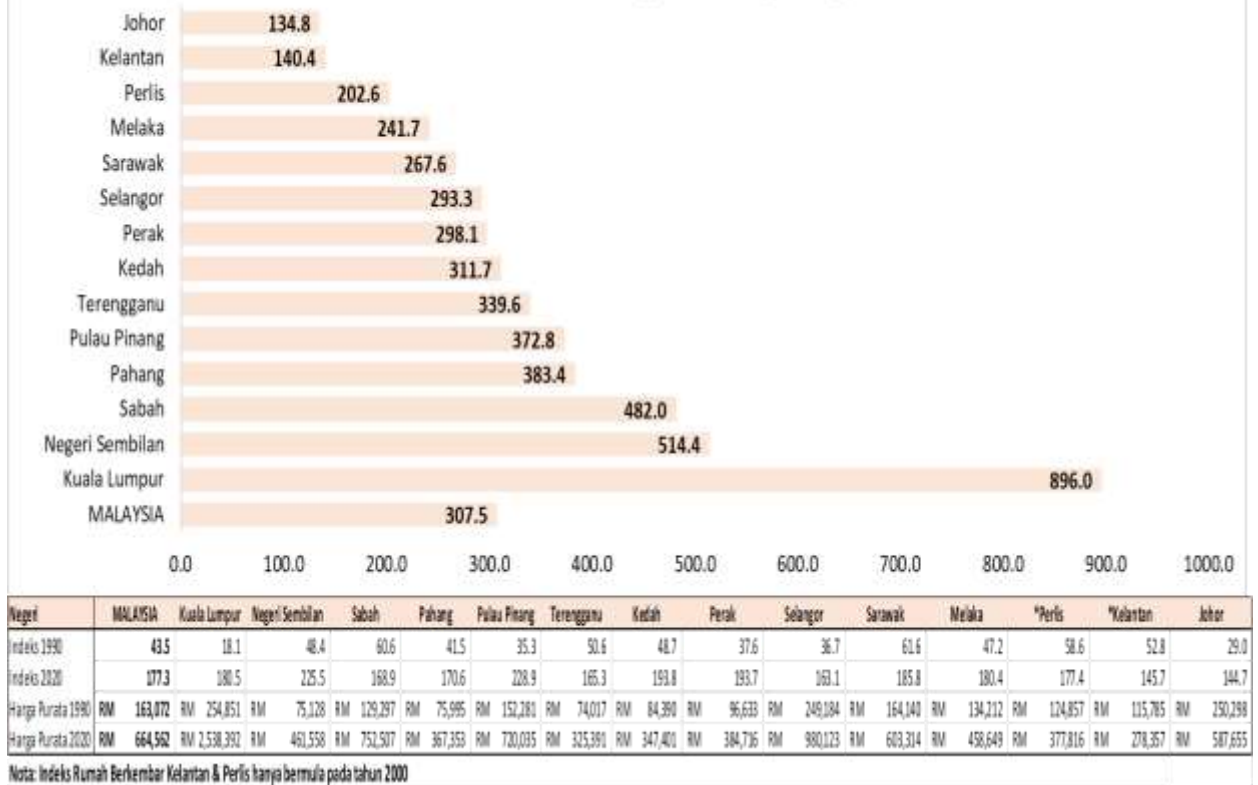
Peratusan Perbezaan Harga Rumah Mengikut Jenis Rumah & Negeri 2020 vs 1990



Unit Bertingkat Tinggi: Peratusan Perbezaan Harga Rumah Mengikut Negeri 2000 vs 2020

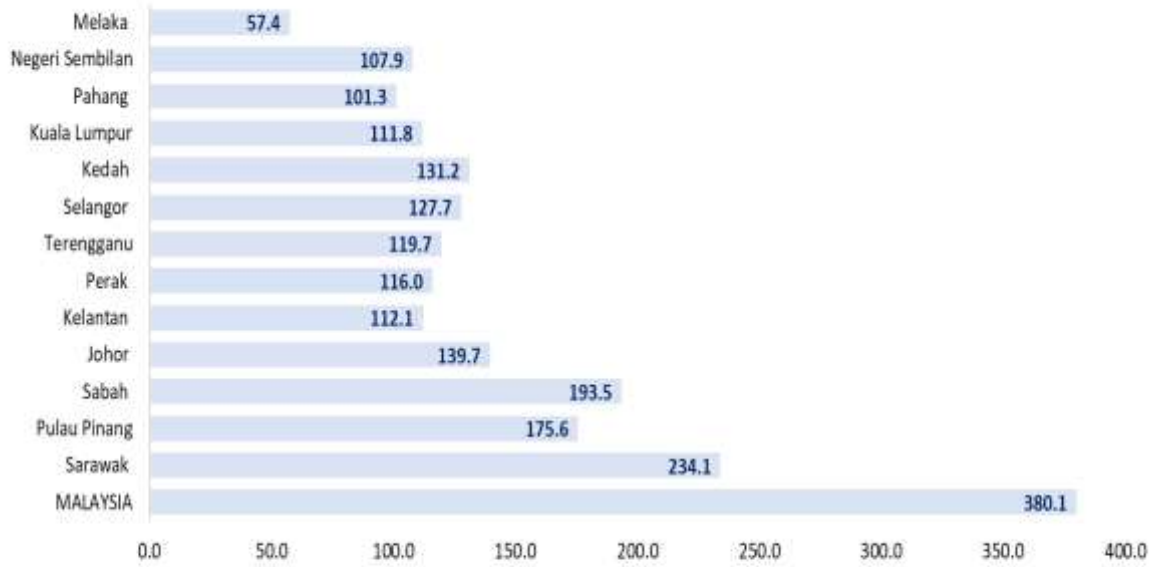


Rumah Berkembar: Peratusan Perbezaan Harga Rumah Mengikut Negeri 1990 vs 2020





Rumah Seibuah: Peratusan Perbezaan Harga Rumah Mengikut Negeri 1990 vs 2020



Negeri	MAJLAYSIA	Sarawak	Pulau Pinang	Sabah	Johor	Kelantan	Perak	Terengganu	Selangor	Kedah	Kuala Lumpur	Pahang	Negeri Sembilan	Melaka
Indeks 1990	36.0	65.4	49.9	55.0	65.9	60.8	45.0	51.2	47.6	47.6	15.0	41.5	39.3	89.6
Indeks 2020	172.9	190.4	225.4	165.7	213.0	209.1	187.1	172.9	174.4	182.0	155.4	162.6	153.5	178.1
Harga Purata 1990	RM 137,680	RM 172,393	RM 308,989	RM 197,861	RM 180,302	RM 95,440	RM 97,849	RM 146,892	RM 375,782	RM 187,410	RM 1,639,287	RM 97,354	RM 193,459	RM 207,869
Harga Purata 2020	RM 660,966	RM 575,937	RM 851,609	RM 580,735	RM 432,115	RM 202,406	RM 211,378	RM 322,772	RM 855,713	RM 433,254	RM 3,471,509	RM 196,398	RM 402,231	RM 327,269

Nota: Indeks Rumah Seibuah Sabah & Sarawak hanya bermula pada tahun 2000, tiada indeks rumah seibuah di Perlis