

Artikel 2/2024 | Suku Pertama 2024

## Kenaikan Harga Rumah: Rumah Pemaju Vs Rumah *Second Hand*?

Rumah Pemaju

Rumah *Second Hand*



**Penulis:** Sr Sarmila binti Husain (Timbalan Pengarah Bahagian Indeks Harta Tanah, NAPIC) dan Cik Nor Azian binti Abu Samah (Penolong Pengarah Kanan, Bahagian Indeks Harta Tanah). Data ini menggunakan data transaksi kediaman bagi tarikh penilaian dalam tempoh lima (5) tahun (2019 – 2023). Artikel ini cuba menganalisis dan mengupas harga pasaran rumah kediaman di dalam negara, bagi mengenalpasti samada harga rumah di pasaran utama (rumah pemaju) atau pasaran sekunder (rumah *second hand*) yang mengalami kenaikan harga tertinggi.

---

### Pendahuluan

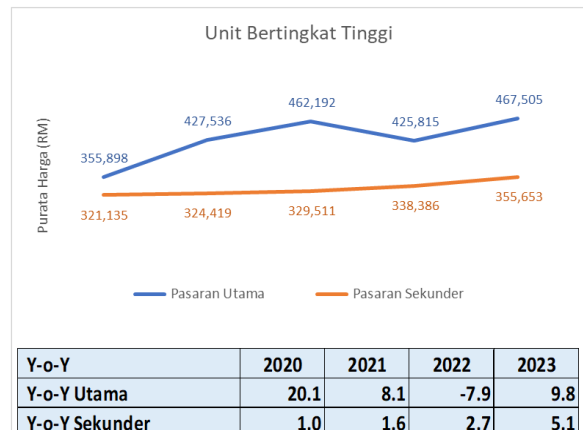
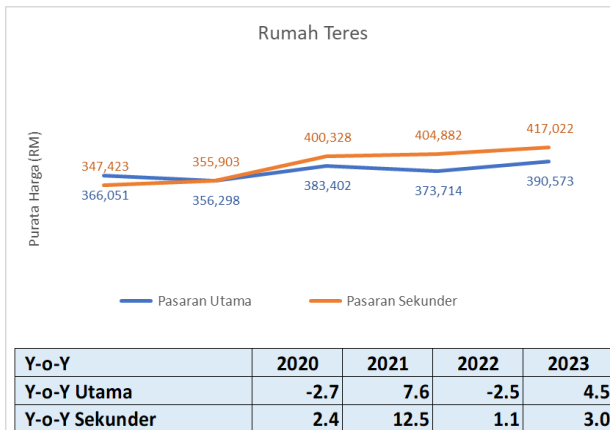
Saban hari isu peningkatan harga rumah dalam negara dan keupayaan rakyat memiliki rumah menjadi isu dan diperbahaskan di akhbar tempatan mahupun media sosial. Sebagaimana teori pasaran, harga ditentukan oleh permintaan dan penawaran antara penjual dan pembeli yang rela di mana harta tanah didedahkan di pasaran terbuka dalam tempoh yang munasabah. Keseimbangan harga tercapai apabila jumlah harta tanah yang ditawarkan berpadanan dengan jumlah permintaan.

Data NAPIC merekodkan harga rumah kediaman mengalami kenaikan dari tahun ke tahun sedangkan penawaran di pasaran utama dan sekunder mengalami peningkatan ketara dengan ditunjukkan kenaikan dalam unit tidak terjual (*Overhang*, *Unsold Under Constructed* dan *Unsold Not Constructed*). Ini menandakan adanya ketidakselarasan antara penawaran dan permintaan rumah dalam pasaran. Namun begitu artikel ini hanya mengkaji kenaikan harga pasaran di pasaran utama (rumah pemaju) dan di pasaran sekunder (rumah *second hand*). Penemuan analisis ini akan memberi alternatif dan pilihan kepada pembeli bagi memastikan impian memiliki rumah tercapai.

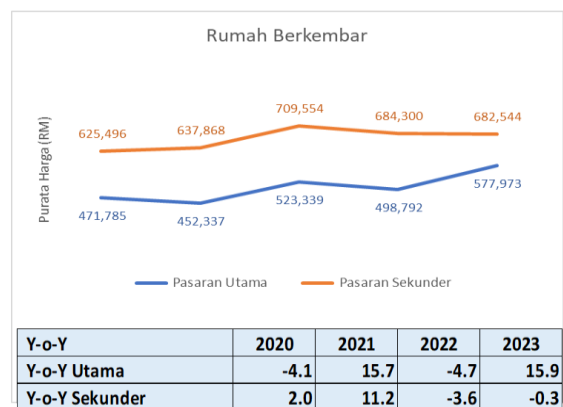
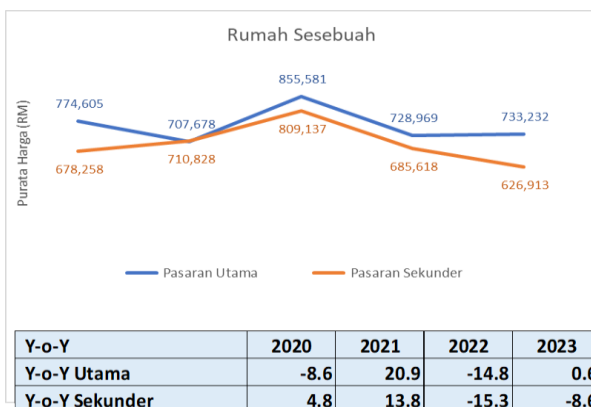
## Penemuan Analisis

Berdasarkan *Simple Analysis* yang dijalankan ke atas data transaksi kediaman bagi tarikh nilai tahun 2019 hingga tahun 2023 melibatkan empat (4) jenis kediaman iaitu Rumah Teres, Unit Bertingkat Tinggi, Berkembar dan juga Sesebuah mendapati seperti berikut:-

- Majoriti transaksi harta tanah dalam negara disumbangkan oleh pasaran sekunder (rumah *second hand*) dengan peratusan antara 72.0% hingga 85.3% dalam tempoh kajian. Rumah dengan lokasi strategik di kawasan pembangunan yang telah matang dan lengkap dengan kemudahan tersedia menjadikan rumah *second hand* menjadi pilihan utama pembeli berbanding rumah di pasaran utama.
- Rumah teres yang menjadi pilihan utama pembeli dilihat memiliki harga yang stabil dengan hampir mencapai harga yang sama di kedua-dua pasaran. Pertumbuhan harga dilihat lebih ketara pada rumah *second hand* terutama pada tahun 2021 (12.5%).
- Unit bertingkat tinggi menyaksikan harga unit kediaman daripada pemaju lebih mahal berbanding harga rumah *second hand* dengan pertumbuhan kenaikan tertinggi pada 2020 (20.1%) manakala pertumbuhan harga unit bertingkat tinggi *second hand* adalah minimal. Ini memberi gambaran kekurangan permintaan untuk unit kondominium/ flat/ apartment bagi rumah *second hand*.



- Rumah sesebuah juga menunjukkan kenaikan harga rumah pemaju di pasaran utama berbanding rumah *second hand*, namun purata harga rumah pemaju daripada tahun 2019 dilihat lebih rendah berbanding 2023 iaitu daripada RM774,605 seunit kepada RM733,232 seunit. Kenaikan ketara harga di kedua pasaran berlaku selepas COVID-19 iaitu 20.9% (pasaran utama) dan 13.8% (pasaran sekunder).
- Rumah berkembar pula menyaksikan purata harga rumah *second hand* lebih tinggi berbanding harga rumah pemaju (2023: RM682,544 vs RM577,973 seunit) dengan kenaikan ketara juga direkodkan pada 2021 dengan kedua pasaran menyaksikan kenaikan dua digit.



- Semua negeri menunjukkan purata kenaikan harga rumah pemaju di pasaran utama kecuali di negeri Terengganu, Sarawak dan juga Putrajaya yang mencatat kenaikan harga di rumah *second hand*. Kebanyakan negeri mengalami kenaikan ketara pada tahun 2021 iaitu ketika pandemik melanda.
- Kebanyakan negeri mencatat kenaikan harga rumah *second hand* antara 2.2% hingga 26.6%, manakala rumah pemaju pula mencapai kenaikan harga antara 1.1% hingga 170.6% antara tahun 2019 vs tahun 2023. Kenaikan purata harga tertinggi bagi rumah *second hand* direkodkan di Kedah (26.6%) manakala rumah pemaju pula adalah Labuan (170.6%).

Negeri	Pasaran	Purata Harga Mengikut Tahun					Y-o-Y (%)				
		2019	2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023	2023 vs 2019
Johor	Utama	RM 426,144	RM 426,144	RM 474,819	RM 488,383	RM 560,020	0.0	11.4	2.9	14.7	31.4
	Sekunder	RM 356,204	RM 351,196	RM 377,993	RM 398,912	RM 419,148	-1.4	7.6	5.5	5.1	17.7
Kedah	Utama	RM 290,811	RM 290,811	RM 347,427	RM 343,231	RM 345,599	0.0	19.5	-1.2	0.7	18.8
	Sekunder	RM 218,078	RM 220,351	RM 250,935	RM 254,901	RM 276,193	1.0	13.9	1.6	8.4	26.6
Kelantan	Utama	RM 236,358	RM 236,358	RM 249,734	RM 277,807	RM 305,164	0.0	5.7	11.2	9.8	29.1
	Sekunder	RM 248,143	RM 256,306	RM 282,586	RM 287,879	RM 294,496	3.3	10.3	1.9	2.3	18.7
Kuala Lumpur	Utama	RM 615,874	RM 615,874	RM 858,520	RM 880,691	RM 876,399	0.0	39.4	2.6	-0.5	42.3
	Sekunder	RM 741,197	RM 799,909	RM 785,542	RM 773,322	RM 757,275	7.9	-1.8	-1.6	-2.1	2.2
Melaka	Utama	RM 317,391	RM 317,391	RM 327,317	RM 313,359	RM 320,834	0.0	3.1	-4.3	2.4	1.1
	Sekunder	RM 240,091	RM 254,142	RM 284,428	RM 284,305	RM 295,905	5.9	11.9	0.0	4.1	23.2
Negeri Sembilan	Utama	RM 425,256	RM 425,256	RM 432,360	RM 455,747	RM 408,084	0.0	1.7	5.4	-10.5	-4.0
	Sekunder	RM 242,268	RM 265,440	RM 305,237	RM 289,473	RM 297,290	9.6	15.0	-5.2	2.7	22.7
Pahang	Utama	RM 242,946	RM 242,946	RM 285,473	RM 278,126	RM 311,488	0.0	17.5	-2.6	12.0	28.2
	Sekunder	RM 245,486	RM 265,305	RM 281,729	RM 289,230	RM 286,167	8.1	6.2	2.7	-1.1	16.6
Perak	Utama	RM 275,938	RM 275,938	RM 274,722	RM 284,356	RM 316,901	0.0	-0.4	3.5	11.4	14.8
	Sekunder	RM 231,116	RM 247,097	RM 268,685	RM 268,275	RM 275,882	6.9	8.7	-0.2	2.8	19.4
Perlis	Utama	RM 276,954	RM 276,954	RM 248,529	RM 295,252	RM 297,562	0.0	-10.3	18.8	0.8	7.4
	Sekunder	RM 233,190	RM 221,247	RM 271,756	RM 250,426	RM 241,163	-5.1	22.8	-7.8	-3.7	3.4
Pulau Pinang	Utama	RM 461,786	RM 461,786	RM 479,111	RM 485,835	RM 580,087	0.0	3.8	1.4	19.4	25.6
	Sekunder	RM 412,017	RM 401,047	RM 454,879	RM 457,392	RM 463,350	-2.7	13.4	0.6	1.3	12.5
Sabah	Utama	RM 367,125	RM 367,125	RM 651,273	RM 449,957	RM 487,656	0.0	77.4	-30.9	8.4	32.8
	Sekunder	RM 392,058	RM 376,364	RM 426,920	RM 419,340	RM 449,373	-4.0	13.4	-1.8	7.2	14.6
Sarawak	Utama	RM 388,493	RM 388,493	RM 451,328	RM 411,803	RM 390,431	0.0	16.2	-8.8	-5.2	0.5
	Sekunder	RM 359,026	RM 374,293	RM 397,357	RM 408,118	RM 417,431	4.3	6.2	2.7	2.3	16.3
Selangor	Utama	RM 595,865	RM 595,865	RM 613,974	RM 585,862	RM 601,040	0.0	3.0	-4.6	2.6	0.9
	Sekunder	RM 463,806	RM 475,086	RM 537,121	RM 535,845	RM 557,097	2.4	13.1	-0.2	4.0	20.1
Terengganu	Utama	RM 214,187	RM 214,187	RM 246,637	RM 289,437	RM 284,386	0.0	15.2	17.4	-1.7	32.8
	Sekunder	RM 262,695	RM 269,889	RM 293,788	RM 299,141	RM 299,726	2.7	8.9	1.8	0.2	14.1
WP Labuan	Utama	RM 321,316	RM 321,316	RM 598,738	RM 519,400	RM 869,333	0.0	86.3	-13.3	67.4	170.6
	Sekunder	RM 385,837	RM 363,418	RM 376,218	RM 445,163	RM 377,775	-5.8	3.5	18.3	-15.1	-2.1
WP Putrajaya	Utama	RM 364,756	RM 364,756	RM 777,076	RM 433,146	RM 597,383	0.0	113.0	-44.3	37.9	63.8
	Sekunder	RM 638,405	RM 614,417	RM 760,442	RM 791,324	RM 779,367	-3.8	23.8	4.1	-1.5	22.1

## Rumusan

Dari analisis yang dijalankan dapatlah dirumuskan bahawa purata harga rumah teres di kedua-dua pasaran adalah hampir sama. Rumah berkembar pula mendapat permintaan yang baik untuk rumah *second hand*. Bagi unit bertingkat tinggi dan sesebuah kenaikan harga rumah pemaju dilihat amat ketara. Kenaikan harga unit kondominium/ flat/ apartment pula dilihat minimal bagi rumah *second hand*, ini mungkin disebabkan lebih penawaran unit ini di pasaran yang memberi ruang pembeli untuk memilih rumah pemaju yang lebih baru, fasiliti yang lebih baik serta insentif yang lebih menarik.

Kenaikan harga rumah yang ketara direkodkan pada 2021. Kenaikan ini mungkin disebabkan permintaan rumah yang tinggi selepas berbagai insentif diwujudkan oleh kerajaan dalam memastikan sektor harta tanah pulih dalam tempoh pandemik. Antara insentif dan dorongan kerajaan yang membantu meningkatkan permintaan pembelian kediaman dalam tempoh tersebut adalah:-

- Kadar Dasar Semalaman (OPR) yang berada pada paras terendah sebanyak 1.75 mata (Julai 2020 hingga Mac 2022). Kadar ditawarkan oleh institusi kewangan telah menarik minat pembeli bagi memiliki rumah idaman. Penurunan ini sekaligus akan merendahkan kadar bayaran pinjaman bulanan pembeli;

- ii) Pengecualian CKHT bagi pelupusan antara 1 Jun 2020 hingga 31 Disember 2021, terhad kepada tiga (3) kediaman (terdahulu satu (1) kediaman);
- iii) Kempen Pemilikan Rumah (HOC) yang bermula 1 Jan 2019 dan berakhir pada 31 Disember 2021;
- iv) Program i-MILIKI kepada warganegara sehingga 31 Disember 2025, memastikan pemilik rumah pertama mendapat kelebihan dengan pengecualian Duti Setem 100% bagi harta RM500,000 ke bawah;
- v) Kenaikan pelepasan Duti Setem daripada 50% kepada 75% untuk pembelian harta tanah kediaman pertama berharga antara RM500,000 hingga RM 1 juta oleh warganegara Malaysia dan hanya terpakai untuk perjanjian jual beli yang disempurnakan sehingga 31 Disember 2023;
- vi) Pengecualian penuh duti setem sehingga RM1 juta dan 50% pelepasan duti setem bagi amaun selebihnya bagi pindah milik harta secara kasih sayang antara ahli keluarga (bapa kepada anak dan datuk kepada cucu), dan
- vii) Meningkatkan jaminan sehingga RM5 bilion melalui Syarikat Jaminan Kredit Perumahan (SJKP) dalam membantu pekerja GIG seperti pekerja e-hailing dalam mendapatkan pembiayaan rumah sehingga RM500,000.

Sebagai kesimpulannya, kedua-dua pasaran samada pasaran utama (rumah pemaju) atau pasaran sekunder (rumah *second hand*) mempunyai keistimewaan yang tersendiri dan sedia untuk dimiliki oleh pembeli. Pembeli pula berhak untuk memilih rumah yang bersesuaian dengan kemampuan dan keperluan masing-masing. Sekiranya semua pihak penjual dan pembeli memainkan peranannya dengan baik, keseimbangan harga sebagaimana teori ekonomi dapat dihasilkan.

---

**Limitasi Analisis**

*Data harga rumah ini tidak boleh dipadankan dengan purata harga rumah di dalam penerbitan MHPI, ini kerana metodologi dan analisisnya yang berbeza. Ianya hanya menggambarkan purata harga pasaran semasa tanpa mengambilkira pemberat (weightage) bagi jenis rumah dan negeri.*