

KENAIKAN HARGA RUMAH SEKUNDER

¹Haszlila Jalil, ¹Norngainy Mohd Tawil ²Mohd Yazah Mat Raschid, ³Nor Azlina Ismail

¹Jabatan Senibina, Fakulti
Kejuruteraan dan Senibina,
Universiti Kebangsaan
Malaysia,
43600 Bangi, Selangor,
Malaysia.

²Faculty of Design and
Architecture,
University Putra
Malaysia.

³Department Of Quatity
Surveying Faculty Of
Built Environment
Infrastructure University
Kuala Lumpur

ABSTRAK

Hartanah kediaman merupakan aset penting yang dijadikan sebagai tempat tinggal yang boleh juga menjana pendapatan melalui sewaan, pajakan dan sebagai jaminan. Kenaikan harga harta tanah kediaman yang semakin meningkat, memberi berita gembira kepada para pelabur tetapi menjadi mimpi ngeri kepada individu yang ingin memiliki kediaman sendiri. Walau bagaimanapun, pembeli masih mempunyai pilihan sama ada membeli rumah yang baru dilancarkan dengan harga yang tinggi atau mencari rumah terpakai sedia ada di pasaran yang boleh dibeli dengan harga yang lebih rendah. Penyelidikan yang dilaksan adalah untuk melihat trend harga rumah sekunder seterusnya menyedi satu teori kerangka kenaikan harga rumah sekunder

Keywords: *Kenaikan Harga Rumah, Aliran Harga Rumah, Pasaran Sekunder, Perumahan*

PENGENALAN

Kenaikan harga rumah biasanya dikaitkan dengan pasaran perumahan utama, iaitu bekalan baru dalam pasaran perumahan manakala harga jualan bekalan sedia ada, atau pasaran sekunder, kekal stabil atau meningkat sedikit. Pelabur yang membeli rumah dengan tujuan untuk mendapat keuntungan menjual dengan harga yang tinggi dan boleh menyebabkan berlaku lebih penawaran. [1](Ismail, 2013), Teori harga ditentukan oleh penawaran dan permintaan di mana lebih penawaran dalam pasaran sekunder tidak membez harga keduanya. Permintaan terhadap hartanah sekunder (terpakai) tempatan dijangka meningkat tahun ini berikutan harga yang ditawarkan lebih rendah berbanding pelancaran projek baharu [2] (Berita Harian, 2004). Berdasarkan kajian yang telah dijalankan oleh Institut Ejen Hartanah Malaysia (MIER), mendapati harga hartanah sekunder ditawarkan antara 60%-70% lebih rendah berbanding harga hartanah baharu dilancarkan.

Menurut kajian yang pernah dijalankan harga rumah boleh meningkat dengan adanya kemudahan infrastruktur seperti lebuh raya dan pengangkutan awam berhampiran (Cindy Liew, 2013), (Adair et al. 2000) dan (So, Tse & Ganesan 1997) dan semakin meningkat apabila pemilik rumah atau broker menawarkan harga mengikut permintaan pasaran [3],[4] & [5]. Selain daripada itu terdapat juga pelbagai kajian yang merumuskan bahawa peningkatan harga rumah juga mempunyai hubung kait dengan faktor sosial dan ekonomi [6]. (Sun, & Yan 2011).

PERNYATAAN MASALAH

Penyelidikan ini dijalankan untuk melihat apakah faktor yang menggalakkan kepada permintaan rumah sekunder di kawasan yang tidak aktif. Tanah dilihat semakin

kurang di Kuala Lumpur dan Petaling Jaya menyebabkan perhatian pembangunan terus berada di kawasan pinggir bandar seperti Rawang, Semenyih dan Puchong Selatan. Pelbagai kajian yang telah dijalankan hanya memberi fokus kepada kenaikan harga rumah yang dilancarkan oleh pemaju iaitu harga yang telah ditetapkan oleh pemaju mengikut kos pembinaan. Bagaimana pula dengan rumah yang telah dimiliki dan ingin dijual semula. Apakah yang menyebabkan permintaan terhadap rumah sekunder khususnya di kawasan yang tidak aktif?

Terdapat beberapa skim perumahan mega yang dibangunkan di Selangor tetapi tidak seperti diharapkan. Bandar Bukit Beruntung, Bandar Puteri Rawang, Bandar Tasek Kesuma dan Bandar Rincing adalah antara skim perumahan yang terbiar dan tidak diduduki suatu ketika dahulu. Walau bagaimanapun, sejak kebelakangan ini didapati kawasan ini mula diduduki dan banyak rumah terbiar sudah berpenghuni. Justeru, penyelidikan yang dilaksanakan adalah untuk melihat aliran pasaran di kawasan ini seterusnya menyediakan satu teori kerangka kenaikan harga rumah sekunder.

Penyelidikan ini dibuat untuk melihat aliran pasaran bagi hartanah sekunder di kawasan yang tidak aktif di mana memberi ruang kepada pembeli untuk mendapatkan rumah yang selesa dengan harga yang munasabah. Dengan adanya teori kerangka kenaikan harga rumah sekunder ini membantu para pembeli membuat pilihan dan pihak kerajaan untuk merancang pembangunan yang lebih aktif di kawasan pembangunan sedia ada. Penyelidikan ini dapat dicapai dengan mengkaji trend pasaran bagi hartanah sekunder di kawasan tidak aktif.

METODOLOGI KAJIAN

Konsep asas secara teori mengenai Pasaran Hartanah Kediaman Berdasarkan Implikasi Penentuan Harga Rumah Oleh Pembeli dikaji dengan mendalam untuk melihat gambaran keseluruhan kajian. Konsep asas ini termasuklah definisi rumah, konsep harga dan pasaran harta tanah kediaman, tingkah laku pembeli dalam penentuan pemilikan rumah dan sebagainya. Selain itu, rujukan daripada bahan-bahan bercetak seperti journal, tesis, monograf, laporan, kertas seminar artikel dan sebagainya dibuat untuk melihat perkembangan dalam pembangunan perumahan di negara berkenaan. Pada peringkat ini juga, faktor kenaikan harga rumah sekunder dikenal pasti pada peringkat ini.

Dalam melaksanakan penyelidikan ini, kaedah yang sistematik dibentuk untuk memastikan kajian tidak tersasar dicapai. Data dan maklumat diperolehi melalui dokumen, buku, laporan dan sebagainya. Aliran pasaran bagi hartanah sekunder di Negeri Selangor dikaji melalui data yang diperolehi di Pusat maklumat Harta Tanah Negara (NAPIC), Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH). Faktor yang mempengaruhi kenaikan nilai hartanah diperolehi melalui kajian literatur secara terperinci, laporan, buku dan melalui temu bual tidak berstruktur dengan pihak terlibat seperti pembeli, agen hartanah dan penilai.

Dalam memperolehi data bagi objektif pertama, data transaksi hartanah kediaman di negeri Selangor diperolehi melalui Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta untuk melihat aliran pasaran bagi hartanah sekunder. Bagi mencapai objektif kedua pula, data diperolehi melalui maklum balas daripada borang soal selidik yang dilakukan dengan penghuni di Bandar Tasik Kesuma, Semenyih, ejen hartanah dan penilai di kawasan sekitar.

SKOP KAJIAN

Selangor ialah sebuah negeri di Malaysia yang mempunyai penduduk kira-kira 5.46 juta, yang tertinggi di negara ini. Dengan keluasan 7900 kilometer persegi dan kepadatan 526 orang setiap kilometer persegi, Selangor telah menjadi sasaran untuk migrasi. Menurut 2010 statistik daripada Jabatan Perangkaan yang berumur di antara 20-29 tahun merupakan yang terbesar yang mewakili 23% daripada jumlah penduduk di Selangor. Ini adalah yang paling mungkin disebabkan oleh peluang pekerjaan ini, belajar dan aktiviti-aktiviti lain yang boleh ditawarkan kepada migran Selangor. Rupa-rupanya aktiviti di atas meningkat bilangan kepadatan di Selangor dan meningkatkan sifat pembangunan kediaman. Aktiviti-aktiviti komersial seperti kompleks membeli belah, industri dan perdagangan yang berlaku serentak dengan proses pemindahan. Sebagai kesan, permintaan untuk kediaman akan meningkat secara beransur-ansur untuk memenuhi keperluan.

Penyelidikan dijalankan di kawasan perumahan Bandar Tasek Kesuma khususnya bagi rumah teres dua tingkat. Bandar ini telah dibangunkan sejak tahun 1998 dan mula diduduki pada tahun 2001. Ia adalah antara pembangunan yang tidak aktif dan tidak diduduki suatu ketika dulu walaupun telah lama dibangunkan. Kawasan ni dipilih sebagai kawasan kajian memandangkan skim ini merupakan skim yang telah lama dibangunkan dan masih lagi dibangunkan. Justeru itu, trend harga boleh dilihat dengan lebih jelas antara harga primer dan sekunder. Tambahan pula, Semenyih dilihat antara kawasan yang mula menjadi perhatian pembangunan. Selain itu, Bandar Tasek Kesuma dan Bandar Bukit Beruntung juga dijadikan kajian iaitu di kawasan utara Lembah Klang yang mula menampakkan perkembangan pembangunan.

Penyelidikan ini menumpukan kepada pasaran rumah teres 2 – 2 ½ tingkat sahaja memandangkan data yang menunjukkan bilangan transaksi yang tertinggi antara semua jenis rumah di Negeri Selangor. Faktor yang mempengaruhi kenaikan harga dikenal pasti melalui pembeli, ejen hartanah dan penilai harta di akhir kajian ini melalui instrumen utama yang digun di dalam kajian ini iaitu borang soal selidik. Data yang terhasil daripada analisis ialah hubungan kolerasi antara harga dan faktor yang mempengaruhi kenaikan harga rumah teres dua tingkat bagi penentuan harga sesuatu harta tanah kediaman.

RUMUSAN

Penyelidikan ini dapat membantu pihak kerajaan dalam mengenal pasti faktor kenaikan harga rumah sekunder khususnya di kawasan yang tidak aktif seterusnya merancang pembangunan yang lebih aktif bagi memastikan setiap penduduk dapat memiliki rumah. Ia juga dapat membantu penilai harta dalam mengenal pasti faktor yang mempengaruhi nilai bagi harta tanah sekunder di kawasan tidak aktif dalam membuat penilaian seterusnya membantu pembeli agar boleh membuat keputusan dan pemilihan untuk memiliki rumah.

RUJUKAN

Adair, A., McGreal, S., Smyth, A., Cooper, J. & Ryley, T. 2000. House Prices and Accessibility: The Testing of Relationships within the Belfast Urban Area. *Housing Studies*,. doi:10.1080/02673030050134565

- Cindy Liew, N. A. (2013, Oktober). FACTORS INFLUENCING THE RISE OF HOUSE PRICE IN KLANG. *IJRET: International Journal of Research in Engineering and Technology*, 02(10), 261-272.
- Ding, C. & Knaap, G. 2002. Property values in inner-city neighborhoods: The effects of homeownership, housing investment, and economic development. *Housing Policy Debate*,. doi:10.1080/10511482.2002.9521462
- Ismail, R. (2013). Unravelling The Inflated House Price In The New Housing Supply. *Unraveling the Inflated House Price in the New Housing Supply (No. eres2013_44). European Real Estate Society (ERES). House Price in the New Housing Supply. No. eres2013_44. European Real Estate Society (ERES).*
- Mentaza Khan, P. A., Mahamud, R. & Kamaruddin, N. 2012. An Overview of Housing Affordability for First Time Home Buyer in Malaysia. *3rd International Conference on Business and Economic Research (3rd ICBER 2012) Proceeding*, hlm.388–400.
- So, H. M., Tse, R. Y. C. & Ganesan, S. 1997. Estimating the influence of transport on house prices: evidence from Hong Kong. *Journal of Property Valuation and Investment*,. doi:10.1108/14635789710163793
- Sun, J. & Yan, C. 2011. Study on the factors influencing house purchase price in China. *2011 International Conference on Computer Science and Service System, CSSS 2011 - Proceedings*, hlm.1740–1743. doi:10.1109/CSSS.2011.5974440
- Zainal Abidin Hashim. 2010. House Price and Affordability in Housing in Malaysia [Harga Rumah dan Tahap Mampu Milik Rumah di Malaysia]. *Akademika*, 78, 37–46. Retrieved from <http://pkukmweb.ukm.my/~penerbit/akademika/jademik.html>
- Malaysia: The Property Outlook for 2014, The National House Buyers Association (HBA), 2013. www.hba.org.my
- Permintaan hartanah terpakai meningkat, Berita Harian, 2014
- The Housing Market In The Klang Valley Has Been Mostly Stable With Increase In Capital Values In Some Locations, The Edge, Friday, 20 Sept 2013
- Laporan Pasaran Harta, JPPH 2014
- Laporan NAPIC - Jadual Data Transaksi Harta Tanah bagi suku tahun pertama tahun 2014 (Q1 2014)