



Original Article

## The Trend of House Price Increases Over the Past 25 Years (2020-2024)

### *Trend Kenaikan Harga Rumah Sepanjang 25 Tahun (2020-2024)*



Norazmawati Md. Sani @ Abd.Rahim<sup>\*,1</sup>

<sup>1</sup> Urban, Regional & Planning Department, School of Housing, Building and Planning, Universiti Sains Malaysia, 11800 Gelugor, Pulau Pinang, Malaysia

\* Correspondence email: [norazmawati@usm.my](mailto:norazmawati@usm.my)

#### Abstract

Over the last 25 years, from 2000 to 2024, Malaysian home prices have been steadily increasing, raising serious concerns in the real estate industry, especially in urban areas. This problem particularly impacts low-income households (B40) and first-time homebuyers. To improve housing affordability for all societal groups, this issue must be addressed. Analysing Malaysia's rising home prices over the 25 years from 2000 to 2024, and determining the reasons influencing this trend, are the goals of this study. Secondary data is gathered from market reports, the Valuation and Property Services Department (JPPH), and other relevant sources as part of the qualitative technique. To identify trends and causes influencing the increase in home prices, data analysis was conducted. The study's conclusions demonstrate that, over the past 25 years, home prices have increased significantly due to several factors, including rising building costs, urbanisation, demographic shifts, low loan interest rates, and increased demand and supply for homes. In conclusion, this study offers recommendations to the government and real estate developers to stabilise the housing market and advises stakeholders to develop plans to address the issue of rising home prices.

Copyright © 2025 KARYA ILMU PUBLISHING - All rights reserved

#### Article Info

Received 31 January 2025

Received in revised form 07 May 2025

Accepted 26 May 2025

Available online 7 June 2025

#### Keywords

Housing Price Increase

Driving Factors

Housing Market

Kenaikan Harga Rumah

Faktor Pemangkin

Pasaran Perumahan

#### Abstrak

Trend kenaikan harga rumah di Malaysia sejak 25 tahun lalu, dari 2000 hingga 2024, telah menjadi kebimbangan yang ketara dalam sektor hartanah, khususnya di kawasan bandar. Isu ini secara langsung memberi kesan kepada pembeli rumah kali pertama dan keluarga berpendapatan rendah (B40). Adalah penting untuk menangani masalah ini bagi memastikan kebolehcapaian perumahan yang lebih baik untuk semua lapisan masyarakat. Objektif kajian ini adalah untuk menganalisis trend kenaikan harga rumah di Malaysia dalam tempoh 25 tahun dari 2000 hingga 2024, serta mengenalpasti faktor-faktor yang menyumbang kepada fenomena ini. Metodologi yang digunakan

ialah pendekatan kualitatif yang melibatkan pengumpulan data sekunder daripada laporan pasaran, Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) dan sumber lain yang berkaitan. Analisis data dilakukan untuk mendedahkan corak dan faktor yang menyumbang kepada kenaikan harga rumah. Penemuan kajian menunjukkan peningkatan ketara dalam harga rumah sejak 25 tahun lalu, dipengaruhi oleh pelbagai faktor seperti peningkatan permintaan dan penawaran rumah, kadar faedah pinjaman yang rendah, peralihan demografi, urbanisasi, dan peningkatan kos pembinaan. Secara ringkasnya, kajian ini mencadangkan kepada pihak berkepentingan untuk merangka strategi bagi menangani isu kenaikan harga rumah, serta cadangan kepada kerajaan dan pemaju hartanah untuk menstabilkan pasaran perumahan.

Copyright © 2025 KARYA ILMU PUBLISHING - All rights reserved

## 1. Pengenalan

Trend peningkatan harga rumah adalah salah satu isu yang kerap dibincangkan dalam sektor hartanah. Dalam tempoh 25 tahun terakhir, harga rumah di Malaysia telah meningkat dengan ketara, terutamanya di kawasan bandar utama seperti Kuala Lumpur, Johor Bahru, dan Pulau Pinang. Pasaran hartanah di negara ini telah mengalami perubahan signifikan dalam pola harga yang dipengaruhi oleh faktor ekonomi, demografi, dan sosial yang rumit. Fenomena ini bukan sahaja memberi kesan kepada pembeli rumah pertama tetapi juga mempengaruhi pemaju, pelabur, penggubal dasar serta keseluruhan sektor ekonomi.

Isu kemampuan perumahan terus menjadi cabaran di Malaysia, khususnya dalam kawasan bandar utama seperti Kuala Lumpur, Johor Bahru, dan Pulau Pinang. Dengan menggunakan kaedah ‘Median Multiple’, sebuah rumah dianggap mampu beli jika harganya tidak melebihi tiga kali ganda daripada pendapatan tahunan median isi rumah. Namun demikian, kajian oleh Hassan et al. [1] menunjukkan bahawa median harga rumah di Malaysia jauh melebihi kebolehan kewangan kebanyakan isi rumah. Sebagai contoh, pada tahun 2019, harga median rumah di Malaysia adalah RM313,000 manakala pendapatan median isi rumah hanya RM5,228 sebulan.

Untuk harga rumah median RM313,000, sepatutnya pendapatan isi rumah median tidak melebihi tiga kali ganda daripada harga rumah tersebut untuk dianggap mampu beli. Hal ini bermaksud pendapatan tahunan yang ideal ialah RM104,333.33, atau RM8,694 sebulan. Pendapatan ini merupakan jumlah yang diperlukan untuk membeli rumah tersebut tanpa membebankan kewangan isi rumah berkenaan [2].

Jadual 1 menunjukkan klasifikasi kemampuan membeli rumah yang mengikut keperluan pendapatan berdasarkan harga rumah.

Jadual 1: Klasifikasi Kemampuan Membeli Rumah (Sumber: [3]).

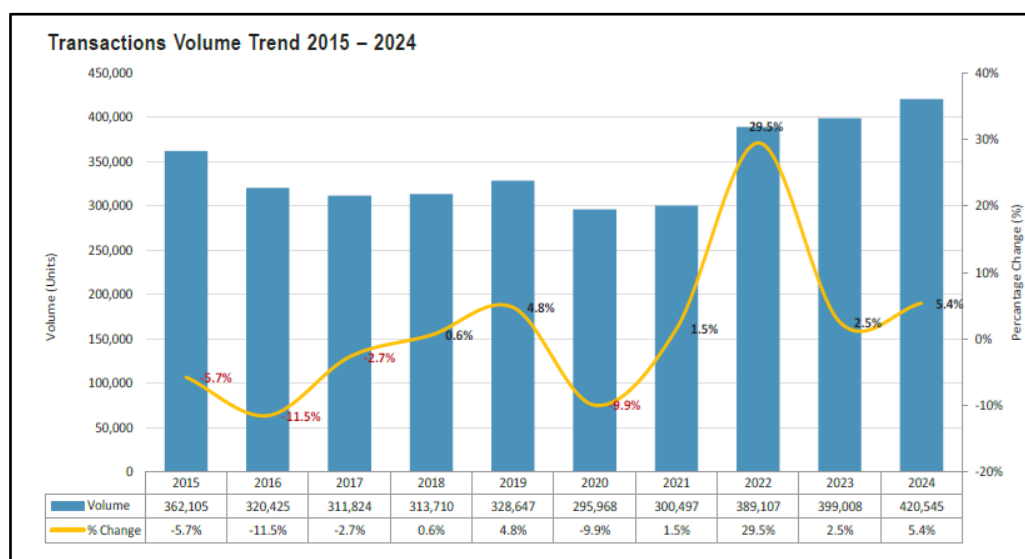
| Harga Rumah (RM) | Pendapatan Bulanan Diperlukan (RM) | Klasifikasi Kemampuan |
|------------------|------------------------------------|-----------------------|
| 100,000          | 2,000                              | Mampu                 |
| 200,000          | 3,500                              | Mampu                 |
| 300,000          | 5,000                              | Mampu                 |
| 400,000          | 6,500                              | Mampu                 |
| 500,000          | 8,500                              | Mampu                 |
| 600,000          | 10,000                             | Mampu                 |
| 700,000          | 11,500                             | Mampu                 |

**Jadual 1** menunjukkan setiap kategori harga rumah, terdapat pendapatan bulanan yang diperlukan untuk menunjukkan kemampuan untuk membayar ansuran pinjaman rumah. Secara keseluruhan, semua kategori harga rumah yang disenaraikan dalam **Jadual 1** berada di tahap "mampu", yang menunjukkan bahawa individu atau keluarga dengan pendapatan bulanan yang dinyatakan dapat memenuhi syarat pembayaran bulanan yang diperlukan untuk pinjaman perumahan berdasarkan anggaran yang diberikan.

Maklumat ini membantu untuk menganalisis kemampuan kewangan dalam kalangan pelbagai kumpulan pendapatan dan dapat membantu pembuat dasar serta perancang kewangan dalam memahami dan merancang penyelesaian perumahan yang lebih baik mengikut keperluan penduduk. Selain itu, maklumat ini juga membantu bakal pembeli rumah untuk menilai kemampuan mereka sebelum membuat keputusan memiliki rumah.

Kemampuan memiliki rumah memberi impak besar terhadap kemampuan pemilik rumah pertama, terutamanya bagi golongan B40 dan golongan berpendapatan sederhana (M40), yang sering kali menghadapi cabaran untuk memiliki rumah terutamanya mereka yang menetap di pusat bandar [4]. Menurut Zainal [5], harga rumah kediaman mempunyai kaitan langsung dengan faktor-faktor ekonomi dan demografi seperti pendapatan, kos modal, dan bilangan penduduk. Pergerakan harga yang mendadak, sama ada harga rumah meningkat maupun menurun, berpotensi mempengaruhi kemampuan pemilikan rumah seseorang. Selari dengan kajian yang dijalankan oleh Norazmawati [6], yang menyatakan bahawa faktor harga rumah yang tinggi dan kadar faedah pinjaman yang tinggi mempengaruhi kemampuan seseorang untuk memiliki rumah.

Trend ini sering kali dilihat sebagai indikator positif bagi perkembangan ekonomi, namun pada masa yang sama mencetuskan kebimbangan besar dalam kalangan pemilik rumah pertama dan golongan B40. Menurut Laporan Pasaran Harta Tanah 2024, bilangan dan nilai transaksi hartanah di Malaysia mencatatkan pertumbuhan yang memberangsangkan, dengan peningkatan sebanyak 5.4% dan 18.0% masing-masing, mencapai 420,545 transaksi bernilai RM232.30 bilion pada tahun 2024, berbanding pada tahun 2023 sebanyak 399,008 transaksi bernilai RM196.83 bilion (Rajah 1). Selain itu, indeks harga rumah Malaysia menunjukkan pertumbuhan tahunan sederhana sebanyak 3.3% pada 2024 [7]. Pertumbuhan ini, meskipun positif, telah menjadikan pemilikan rumah semakin sukar bagi golongan yang mempunyai pendapatan rendah, yang sering berhadapan dengan batasan kewangan yang ketat.



**Rajah 1: Trend Jumlah Transaksi 2015-2024 (Sumber: [7]).**

Kenaikan harga rumah di Malaysia telah menjadi tumpuan kajian ramai pakar ekonomi. Menurut Lee [8], kebanyakan rumah yang ditawarkan di pasaran kini berada dalam julat harga yang tidak mampu ditanggung oleh golongan B40, yang menyebabkan mereka sukar untuk memiliki rumah sendiri. Kajian oleh Afsheen & Mohd Lizam [9], menunjukkan bahawa pertumbuhan ekonomi yang positif membawa kepada peningkatan permintaan dalam pasaran hartanah, seterusnya menyebabkan kenaikan harga rumah di pasaran. Namun, ini juga menunjukkan bahawa golongan B40 semakin terpinggir daripada pasaran hartanah.

Indeks kemampuan pemilikan rumah berkait rapat dengan kos rumah berbanding pendapatan. Sebagai contoh, rumah boleh dianggap mampu milik jika peratusan yang dikhaskan untuk pembayaran bulanan tidak melebihi 30% daripada pendapatan isi rumah. Keluarga dengan pendapatan bulanan sebanyak RM4,000 boleh menganggap rumah mampu milik jika pembayaran bulanan tidak melebihi 30% daripada pendapatan mereka, iaitu RM1,200. Dengan anggaran ini, mereka mungkin dapat meminjam antara RM250,000 hingga RM300,000 berdasarkan kadar faedah 5% untuk tempoh pinjaman selama 30 tahun. Oleh itu, rumah yang tidak melebihi RM1,200 sebulan adalah dianggap mampu milik bagi keluarga tersebut. Penyelidikan menunjukkan bahawa dalam beberapa tahun baru-baru ini, kemampuan pemilikan rumah telah diperbaiki, walaupun harga rumah terus meningkat [5]. Indikator ini juga terpakai untuk penyewa rumah bagi mengelakkan mereka gagal untuk membayar sewa rumah [10].

Terdapat beberapa inisiatif kerajaan untuk menyokong pemilikan rumah bagi golongan B40, termasuk skim rumah mampu milik. Namun, kajian oleh Collinson et al. [2] mencadangkan bahawa inisiatif yang ada masih tidak mencukupi dan memerlukan penambahbaikan untuk menjadi lebih berkesan dalam membantu golongan B40. Menurut Hafirda et al. [11] krisis perumahan yang disebabkan oleh kenaikan harga tidak hanya memberi impak kepada ekonomi, tetapi juga kepada kesejahteraan sosial, kerana ramai individu dan keluarga terpaksa tinggal di kawasan yang kurang kemudahan dan menyebabkan mereka mencari kawasan perumahan di luar bandar pada harga yang lebih murah.

Terdapat 3 (tiga) sebab kajian ini sangat wajar dijalankan. Pertama, kajian ini berbentuk kajian jangka panjang kerana kebanyakan literatur hanya memberikan gambaran keadaan, berbanding dengan kajian jangka panjang yang meliputi trend harga rumah sepanjang waktu. Kedua, kajian ini wajar dijalankan kerana kesan dasar ekonomi yang memerlukan lebih banyak penyelidikan mengenai dasar kerajaan yang spesifik mempengaruhi harga rumah dan aksesibiliti untuk pembeli rumah kali pertama, terutamanya dalam konteks perubahan ekonomi. Ketiga, kajian ini menumpu pada demografi pembeli dari golongan B40 yang selalu terkesan dengan kenaikan harga rumah. Oleh yang demikian, kajian ini wajar dijalankan untuk mengetahui tentang trend kenaikan harga rumah untuk tempoh 25 tahun, memberi kesan pada dasar ekonomi dan dapat mengetahui dengan lebih terperinci tentang tahap kemampuan golongan B40 untuk memiliki rumah.

Kajian ini penting untuk implikasi dasar bagi memahami punca kenaikan harga rumah yang dapat membantu pembuat dasar merangka strategi untuk meningkatkan kemampuan membeli dan aksesibiliti perumahan. Hal ini selari dengan Dasar Perumahan Negara (2018-2025) [12], mengenai implikasi dasar dan cadangan untuk menstabilkan harga rumah dan meningkatkan kemampuan pemilikan rumah. Selain itu, kajian tentang trend harga rumah dapat membantu meramalkan trend masa depan untuk mengekalkan kestabilan ekonomi.

Hasil kajian ini dapat membantu pemaju hartanah dan pelabur membuat keputusan berdasarkan keperluan pasaran dan kemampuan pembeli. Dari pihak pembeli pula, kajian ini penting untuk mereka menghadapi cabaran terutama bagi pembeli rumah kali pertama agar dapat menyokong program yang meningkatkan pemahaman tentang pilihan pembiayaan rumah. Dan yang paling utama, kajian ini

penting untuk keadilan sosial iaitu dapat mengatasi ketidaksamarataan akses perumahan bagi memastikan kelompok terpinggir tidak tertinggal dalam situasi harga rumah yang meningkat. Dengan menekankan jurang dan kepentingan penyelidikan tentang trend kenaikan harga rumah dan faktor-faktornya, kita dapat memberikan pemahaman yang lebih mendalam tentang kesan sosioekonomi dalam konteks pasaran perumahan di Malaysia.

Kajian ini bertujuan untuk mengenalpasti trend kenaikan harga rumah di Malaysia dalam tempoh 25 tahun iaitu dari tahun 2000 hingga 2024 serta faktor-faktor yang menyumbang kepada fenomena ini. Dalam usaha untuk memahami fenomena ini, kajian akan meneliti faktor ekonomi [13], demografi, dan dasar perumahan kerajaan [13] yang menyebabkan kenaikan harga rumah.

Dengan menganalisis trend harga rumah [14] dan faktor-faktor yang mempengaruhinya, kajian ini diharapkan dapat memberikan idea yang bermanfaat untuk penggubal dasar, pemaju, dan individu yang terlibat dalam pasaran hartanah. Melalui pemahaman yang lebih mendalam mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi harga rumah, langkah-langkah dapat diambil untuk memastikan aksesibiliti dan pemilikan rumah menjadi lebih mudah untuk golongan B40, demi menjamin pembangunan mampan di masa hadapan.

## 2. Metodologi

Kajian ini menggunakan pendekatan kualitatif untuk menganalisis trend kenaikan harga rumah [15] di Malaysia dalam tempoh 25 tahun iaitu data dari tahun 2000 hingga 2024 serta faktor-faktor yang mempengaruhinya. Pendekatan ini dipilih kerana membolehkan pengumpulan dan analisis data yang objektif, sekaligus memberikan gambaran yang jelas tentang fenomena yang dikaji.

Data sekunder akan dikumpulkan dari beberapa sumber iaitu daripada laporan pasaran, Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) mengenai harga rumah, jumlah transaksi, dan statistik berkaitan pasaran hartanah. Selain itu, maklumat diperoleh daripada sumber lain yang relevan dengan merujuk kepada artikel, kajian akademik, dan laporan [16] daripada institusi berkaitan yang membincangkan trend pasaran perumahan, faktor ekonomi, dan dasar-dasar kerajaan yang mempengaruhi harga rumah. Dengan adanya maklumat-maklumat ini akan memperkukuhkan analisis kajian yang dijalankan.

Data kemudiannya dianalisis dengan menggunakan analisis statistik deskriptif untuk menilai perubahan harga rumah mengikut tahun, jenis hartanah, dan lokasi geografi. Data dianalisis dengan menggunakan pendekatan analisis kandungan. Pendekatan ini digunakan untuk mengenalpasti tema, pola, dan makna dalam laporan jabatan kerajaan dengan mengkategorikan dan memberikan kod kepada maklumat tertentu yang relevan dengan tujuan kajian. Selain itu, dengan menganalisis dokumen rasmi tersebut, penyelidik boleh memahami nilai, ideologi, dan konteks sosial laporan berkenaan. Proses ini juga melibatkan refleksi melalui maklumat yang diperoleh, dengan mencatat pemahaman dan membuat analisis terhadap makna yang terdapat dalam teks tersebut [17].

Untuk kajian ini, pendekatan analisis kandungan digunakan untuk mengenalpasti tema, makna dan trend sosial yang mungkin mempengaruhi pasaran perumahan. Analisis awal akan dilakukan untuk mengenalpasti pola kenaikan harga rumah sepanjang tempoh yang ditetapkan. Statistik deskriptif akan digunakan untuk memberikan gambaran jelas mengenai trend harga dengan memasukkan purata, median, dan variasi harga.

Data yang telah dianalisis dipaparkan dalam bentuk jadual untuk memudahkan pemahaman dan visualisasi trend yang diperoleh. Hasil daripada analisis ini akan dibentangkan dalam bentuk laporan yang menyimpulkan penemuan kajian dan memberikan cadangan berdasarkan hasil analisis. Hasil kajian ini diharapkan dapat memberi panduan kepada penggubal dasar, pemaju hartanah, dan pihak

berkepentingan lain dalam merumuskan strategi bagi menangani isu-isu yang berkaitan dengan harga rumah di Malaysia.

Oleh yang demikian, melalui penggunaan analisis statistik deskriptif dan pengumpulan data ini, kajian bertujuan memberi pemahaman yang komprehensif mengenai trend kenaikan harga rumah serta faktor-faktor yang menyokongnya sepanjang 25 tahun yang lalu.

### 3. Keputusan

Hasil analisis data menunjukkan bahawa harga rumah di Malaysia telah mengalami kenaikan yang konsisten dalam tempoh 25 tahun dari tahun 2000 hingga 2024 seperti pada [Jadual 2](#).

**Jadual 2: Indeks Harga Rumah Malaysia (IHRM) (Sumber: [7]).**

| NO. | TAHUN | INDEKS<br>HARGA RUMAH<br>MALAYSIA (IHRM) | KENAIKAN<br>HARGA (%) |
|-----|-------|------------------------------------------|-----------------------|
| 1.  | 2000  | 105.2                                    | 5.2                   |
| 2.  | 2001  | 107.5                                    | 2.2                   |
| 3.  | 2002  | 110.0                                    | 2.3                   |
| 4.  | 2003  | 112.8                                    | 2.5                   |
| 5.  | 2004  | 115.5                                    | 2.4                   |
| 6.  | 2005  | 120.7                                    | 4.5                   |
| 7.  | 2006  | 125.6                                    | 4.1                   |
| 8.  | 2007  | 130.2                                    | 4.9                   |
| 9.  | 2008  | 135.1                                    | 3.8                   |
| 10. | 2009  | 138.5                                    | 2.5                   |
| 11. | 2010  | 142.0                                    | 2.5                   |
| 12. | 2011  | 148.0                                    | 4.2                   |
| 13. | 2012  | 152.5                                    | 3.0                   |
| 14. | 2013  | 158.0                                    | 3.6                   |
| 15. | 2014  | 163.5                                    | 3.5                   |
| 16. | 2015  | 168.0                                    | 2.8                   |
| 17. | 2016  | 173.0                                    | 3.0                   |
| 18. | 2017  | 177.0                                    | 2.3                   |
| 19. | 2018  | 180.0                                    | 1.7                   |
| 20. | 2019  | 183.5                                    | 1.9                   |
| 21. | 2020  | 182.0                                    | -0.8                  |
| 22. | 2021  | 185.5                                    | 1.9                   |
| 23. | 2022  | 220.0                                    | 18.6                  |
| 24. | 2023  | 225.6                                    | 1.0                   |
| 25. | 2024  | 232.0                                    | 2.9                   |

#### 3.1. Trend Kenaikan Harga Rumah Dalam Tempoh 25 Tahun

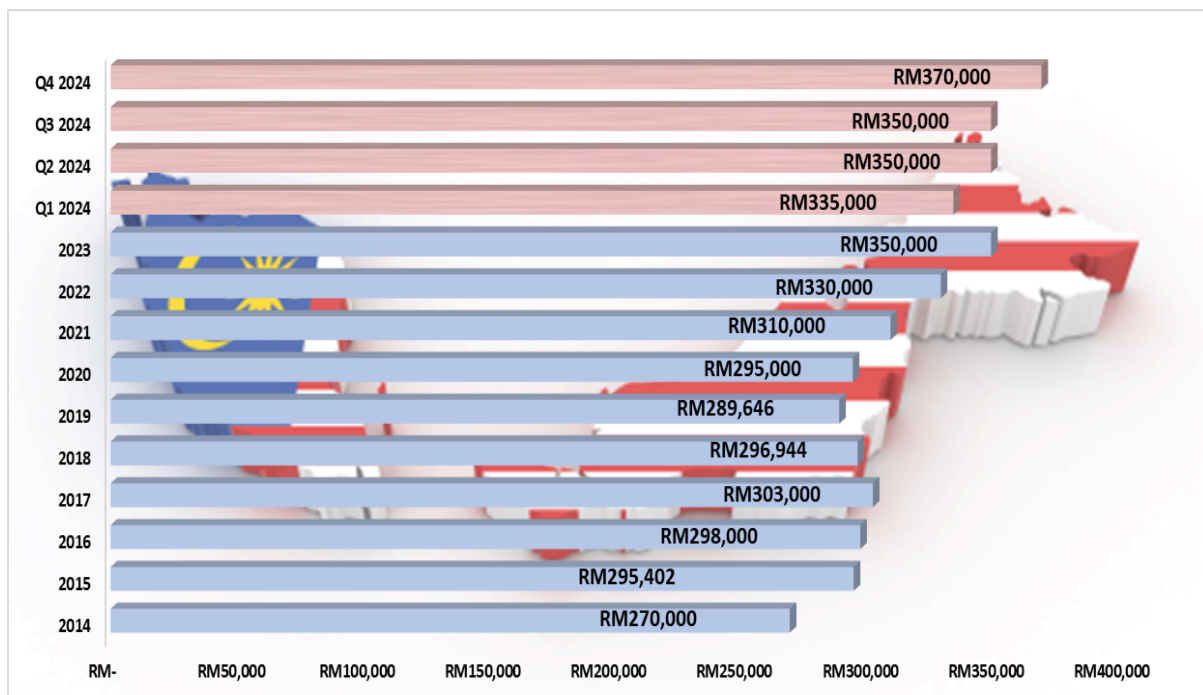
##### 3.1.1. Trend Umum Kenaikan Harga Rumah

[Jadual 2](#) menunjukkan trend kenaikan harga rumah dari tahun 2000 hingga 2024, dengan menunjukkan kadar kenaikan peratusan setiap tahun. Data ini membantu dalam memahami perkembangan pasaran harta dan prestasi harga rumah selama 25 tahun. Dari segi trend kenaikan harga rumah, data menunjukkan peningkatan harga rumah secara konsisten dari tahun 2000 hingga 2024, dengan indeks

harga rumah menunjukkan pertumbuhan dari 105.2 kepada 232.0. Keadaan ini mencerminkan permintaan yang berterusan terhadap harta tanah di Malaysia dan mencerminkan pertumbuhan ekonomi yang stabil.

Hal ini kerana harga rumah di Malaysia telah meningkat secara umum sepanjang dua dekad yang lalu. Indeks Harga Rumah Malaysia (IHRM) menunjukkan peningkatan yang berterusan dalam harga rumah, dengan harga purata untuk tahun 2024 ialah RM486,678. Peningkatan tahunan sederhana antara 0.6% hingga 5.5% di seluruh negeri. Kuala Lumpur menduduki tempat tertinggi dengan harga purata RM803,846, di negeri Melaka dan Perlis mencatatkan harga terendah pada RM238,109 dan RM239,872 masing-masing.

Kenyataan ini disokong oleh [Rajah 2](#) yang memberikan gambaran mengenai perubahan harga median rumah di Malaysia dari tahun 2014 hingga kuartal keempat tahun 2024. Graf ini menunjukkan adanya kenaikan harga median rumah secara konsisten dari 2014 hingga 2024. Data ini mencerminkan peningkatan permintaan terhadap rumah dan pengaruh faktor ekonomi yang lebih luas. Pertambahan jumlah populasi dan urbanisasi menyebabkan permintaan rumah semakin meningkat terutama di kawasan bandar, ketersediaan tanah untuk pembangunan perumahan terbatas, yang mendorong harga rumah meningkat. Pertumbuhan ekonomi Malaysia juga berperanan dalam peningkatan daya beli masyarakat, yang juga mempengaruhi harga rumah. Perubahan dalam mengurus kewangan dan kadar faedah pinjaman perumahan juga mempengaruhi keputusan pembelian rumah. [Rajah 2](#) juga menyentuh tentang ramalan harga rumah di masa depan, dengan beberapa indikator menunjukkan kemungkinan harga rumah terus meningkat.



**Rajah 2: Ringkasan Median Harga Rumah di Malaysia 2014 - Q4 2024 (Sumber: [18]).**

### 3.1.2. Kesinambungan Pertumbuhan

Trend kenaikan harga rumah menunjukkan kesinambungan pertumbuhan ekonomi. Hal ini bermaksud peningkatan harga rumah ini berlaku dalam kebanyakan tahun, dengan beberapa penurunan kecil yang berlaku pada tahun tertentu, seperti pada tahun 2020. Perubahan 2.5% ke 5.2% dalam sembilan tahun

pertama menunjukkan pertumbuhan yang stabil dan meningkat. Namun, meningkat kepada 18.6% pada tahun 2022 menunjukkan lonjakan harga yang luar biasa, yang mungkin dikaitkan dengan pemulihan ekonomi selepas COVID-19 dan kebangkitan semula permintaan pasaran [7].

Menurut kajian yang dijalankan oleh Norazmawati [19], menyatakan bahawa pasca pandemik Covid-19, memberi tekanan perumahan yang secara signifikan mempengaruhi kemampuan perumahan di Malaysia. Pertama, lambakan pasaran perumahan menjadi isu utama, apabila terdapat peningkatan jumlah rumah yang tidak terjual. Situasi ini menyebabkan ketidakseimbangan dalam pasaran perumahan yang mengakibatkan lebih penawaran rumah yang tidak seimbang dengan permintaan terhadap rumah. Kedua, penurunan pasaran perumahan dilihat apabila pasaran mengalami kemerosotan dalam jangka pendek dan sederhana, yang berpotensi mengubah harga serta permintaan terhadap hartanah. Ketiga, ramalan pasaran perumahan menyebabkan ketidakpastian, dengan prospek perkembangan pasaran di masa hadapan tidak dapat dipastikan yang sekali gus mempengaruhi keputusan pelaburan oleh individu dan pemaju perumahan.

### 3.1.3. Perubahan Kadar Kenaikan Harga Rumah

Setiap tahun dalam jadual menunjukkan nilai indeks yang berbeza. Kenaikan harga yang paling ketara dapat dilihat pada tahun 2022, dengan IHRM melonjak drastik kepada 220.0, mencatatkan peningkatan sebanyak 18.6% berbanding tahun sebelumnya. Kenaikan ini mencerminkan faktor-faktor tertentu dalam ekonomi seperti peningkatan permintaan terhadap rumah atau pengurangan terhadap penawaran rumah.

Selain itu, **perubahan kadar kenaikan** harga rumah menunjukkan perbezaan. Tahun 2007 dan 2011 mengalami kenaikan sekitar 4.9% dan 4.2%, masing-masing, mencerminkan fasa pertumbuhan ekonomi. Sebaliknya, kadar kenaikan yang rendah atau negatif iaitu pada kadar -0.8% yang dapat dilihat pada tahun 2020, yang menunjukkan impak pandemik COVID-19 yang mengakibatkan ketidakpastian di pasaran hartanah.

Kadar perubahan harga di Jadual 2 tidak konsisten dan berbeza iaitu pada tahun 2018 hingga tahun 2022 pada kadar antara 1.7% hingga 18.6%. Keadaan ini menunjukkan bahawa perubahan harga rumah tidak selalu stabil dan dipengaruhi oleh pelbagai faktor seperti keadaan ekonomi, permintaan pasaran, dan kebijaksanaan kerajaan dalam menangani isu harga rumah di pasaran [7].

### 3.1.4. Kestabilan Pasaran

Sementara jangka waktu hingga 2022 menunjukkan kadar kenaikan yang agak menaik iaitu pada kadar 2.3%. Tahun 2023 menunjukkan pemulihan yang lebih perlahan dengan kadar kenaikan 1.0% tetapi pada tahun 2024 menunjukkan peningkatan pada kadar 2.9%. Kenaikan ini menunjukkan kestabilan pasaran dengan pertumbuhan yang berterusan mungkin terhad oleh faktor luar seperti inflasi, kadar faedah, dan kebolehcapaian perumahan.

Kestabilan dalam pasaran perumahan dianggap penting, kerana kestabilan ini berkorelasi dengan kemampuan pemilikan dan kuasa beli pemilik [5]. Selepas penurunan pada tahun 2020 iaitu pada kadar -0.8%, IHRM meningkat semula ke 185.5 pada tahun 2021 dan terus tumbuh ke 232.0 pada tahun 2024. Perubahan ini menunjukkan pemulihan dalam pasaran rumah setelah krisis yang disebabkan oleh pandemik [7].

### 3.1.5. Pengaruh Ekonomi dan Dasar Kerajaan

Pengaruh ekonomi dan dasar kerajaan memainkan peranan dalam kenaikan yang ketara dalam tahun 2022 pada kadar 18.6% kerana disokong oleh inisiatif kerajaan dan pelaksanaan dasar yang mendorong pembelian harta tanah, serta minat pelabur yang lebih tinggi [7]. Pertumbuhan yang berterusan dalam

tahun-tahun lalu merangkumi dasar yang diumumkan dalam belanjawan yang melibatkan insentif kepada pembeli rumah sekali gus meningkatkan keyakinan pasaran.

### 3.1.6. Implikasi Jangka Panjang

Trend kenaikan harga rumah, memberikan implikasi jangka panjang. Kenaikan harga yang stabil menunjukkan keperluan berterusan terhadap perumahan, tetapi juga menimbulkan kesedaran bahawa harga yang tinggi boleh menjejaskan kemampuan perumahan bagi kumpulan pendapatan tertentu. Kebiasaannya kumpulan pendapatan yang paling terkesan ialah golongan B40.

Kumpulan ini merupakan golongan B40 yang mungkin tidak mampu untuk membeli rumah apabila harga rumah terus meningkat. Kumpulan berpendapatan M40 juga mungkin terkesan, tetapi mereka cenderung mempunyai lebih banyak sumber kewangan dan pilihan pembiayaan yang berbeza. Kumpulan berpendapatan T20 biasanya tidak terlalu berhadapan dengan masalah kemampuan perumahan kerana mereka memiliki lebih banyak pilihan dan sumber ekonomi yang kukuh [7].

Kenaikan harga yang drastik boleh menyebabkan cabaran bagi pemaju dan pembeli yang ingin memasuki pasaran, kerana mereka perlu mencari keseimbangan antara pembangunan yang berterusan dan kemampuan perumahan di masa hadapan. Keadaan ini dijelaskan menerusi [Jadual 3](#).

**Jadual 3: Kemampuan perumahan mengikut kumpulan pendapatan B40, M40, dan T20 (Sumber: [7]).**

| KUMPULAN PENDAPATAN | PENDAPATAN BULANAN (RM) | HARGA RUMAH MAMPU MILIK (RM) | KEMAMPUAN PERUMAHAN                                                                                                                                                                        | BILANGAN TRANSAKSI                    | TREND                                                                          |
|---------------------|-------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| B40                 | RM0 - RM4,850           | RM300,000 dan ke bawah       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Terdapat keperluan tinggi untuk rumah mampu milik.</li> <li>- Cenderung membeli rumah sekunder kerana harga rumah baru terlalu tinggi.</li> </ul> | Bilangan transaksi rendah.            | Peningkatan transaksi dalam segmen sekunder, tetapi kekurangan perumahan baru. |
| M40                 | RM4,851 - RM10,970      | RM300,001 hingga RM500,000   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebih banyak pilihan dalam julat harga pertengahan.</li> <li>- Cenderung untuk membeli dari pemaju baru.</li> </ul>                               | Bilangan transaksi semakin meningkat. | Minat dalam pembelian rumah di kawasan bandar.                                 |
| T20                 | RM10,971 dan ke atas    | RM500,001 dan ke atas        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Akses ke pelbagai jenis harta, termasuk rumah mewah.</li> <li>- Kadar pembelian yang lebih tinggi menunjukkan pertumbuhan ekonomi.</li> </ul>     | Bilangan transaksi tinggi.            | Pelaburan aktif dalam hartanah dan pembangunan.                                |

**Jadual 3** memberikan gambaran tentang cara setiap kumpulan pendapatan berperanan dalam pasaran harta tanah, dengan fokus pada pendapatan bulanan, kemampuan perumahan, dan trend yang dilihat dalam bilangan transaksi. Keperluan dan kecenderungan setiap kumpulan adalah berbeza.

**Jadual 3** yang diberikan mengandungi analisis mendalam mengenai tiga kumpulan pendapatan di Malaysia iaitu B40, M40, dan T20 dalam konteks kemampuan perumahan dan aktiviti pasaran harta tanah. Kumpulan pendapatan ini dibahagikan kepada kategori berdasarkan pendapatan bulanan mereka iaitu B40 mewakili kumpulan berpendapatan rendah (RM0 hingga RM4,850), M40 ialah bagi mereka yang berada dalam kategori pertengahan (RM4,851 hingga RM10,970), dan T20 ialah kumpulan berpendapatan tinggi (RM10,971 ke atas). Setiap kumpulan juga mempunyai julat harga rumah yang dianggap mampu, dengan B40 lebih cenderung bagi harga rumah di bawah RM300,000, M40 menginginkan rumah berharga antara RM300,001 hingga RM500,000, dan T20 berfokus pada rumah yang berharga lebih daripada RM500,000, termasuk rumah mewah.

Selari dengan kajian yang dijalankan oleh Norazmawati [20] yang menyatakan bahawa pendapatan isi rumah dikenalpasti sebagai faktor utama yang mempengaruhi kemampuan untuk memiliki rumah. Pendapatan yang lebih tinggi membolehkan individu membeli rumah yang lebih mahal, sementara pendapatan yang lebih rendah memberi cabaran kepada pembeli untuk memiliki rumah.

Kemampuan perumahan setiap kumpulan menunjukkan keadaan dan pilihan mereka dalam pasaran, dengan B40 menghadapi cabaran untuk membeli rumah baru yang sering kali terpaksa membeli rumah sekunder disebabkan harga rumah yang tinggi. M40 pula mempunyai pilihan yang lebih baik dalam julat harga pertengahan, dengan kecenderungan untuk membeli rumah baru daripada pemaju, sementara T20 menunjukkan akses yang lebih luas terhadap pelbagai jenis harta, termasuk pelaburan dalam hartanah mewah.

Selain itu, bilangan transaksi untuk setiap kumpulan mencerminkan aktiviti pasaran iaitu B40 menunjukkan bilangan transaksi yang rendah akibat kekangan kemampuan, sementara M40 mencatatkan peningkatan transaksi dan mempunyai tarikan yang lebih tinggi dalam membeli rumah. T20 memperlihatkan kadar transaksi yang tinggi, mencerminkan pelaburan aktif dan pertumbuhan ekonomi yang stabil. Keseluruhan **Jadual 3** ini memberikan pandangan menyeluruh mengenai cara setiap kumpulan pendapatan berfungsi dalam pasaran hartanah yang membantu pihak berkuasa dan pemaju memahami keperluan serta permintaan perumahan bagi setiap kumpulan pendapatan yang berbeza.

Secara keseluruhan, data menunjukkan bahawa harga rumah di Malaysia telah mengalami kenaikan yang signifikan sepanjang 25 tahun, tetapi perlu diambil perhatian tentang keseimbangan pasaran bagi memastikan bahawa pertumbuhan yang sihat diteruskan tanpa mewujudkan tekanan yang tidak perlu ke atas pemilik rumah dan pembeli baru. Pemantauan berterusan perlu dilakukan untuk menguruskan risiko dan memastikan kestabilan pasaran harta tanah.

### **3.2. Faktor-Faktor Kenaikan Harga Rumah**

Faktor-faktor yang menyumbang kepada trend kenaikan harga rumah di Malaysia selama 25 tahun boleh dibahagikan kepada beberapa kategori utama iaitu;

#### **3.2.1. Pertumbuhan Ekonomi**

Ekonomi Malaysia telah menunjukkan pertumbuhan yang positif sepanjang dua dekad terakhir. Pertumbuhan ini telah meningkatkan pendapatan per kapita dan meningkatkan keupayaan ekonomi masyarakat untuk membeli rumah. Menurut laporan, pertumbuhan nilai dan bilangan transaksi harta tanah meningkat sebanyak 18% dan 5.4% masing-masing pada tahun 2024, mencerminkan keadaan ekonomi yang baik yang menyokong pasaran harta tanah.

Kenaikan harga rumah sering kali berkait rapat dengan pertumbuhan ekonomi negara, dengan peningkatan pendapatan serta kuasa beli masyarakat mendorong permintaan terhadap hartanah. Selain itu, pelaksanaan dasar-dasar kerajaan seperti Skim Jaminan Kredit Perumahan dan insentif cukai turut memberi impak positif terhadap pemilikan rumah, sekali gus memberi dorongan kepada pasaran. Rumah dengan harga RM300,000 dan ke bawah menunjukkan permintaan yang tinggi, menyumbang 52.5% daripada jumlah transaksi kediaman keseluruhan yang menunjukkan permintaan untuk rumah mampu milik.

Walaupun terdapat pertumbuhan dalam pasaran perumahan, kenaikan harga rumah tidak seiring dengan peningkatan pendapatan rakyat, dan ini menimbulkan ketidakpuasan dalam kalangan pembeli, terutamanya golongan muda dan pertama kali membeli rumah. Perbandingan antara kenaikan harga rumah dan pertumbuhan pendapatan menunjukkan jurang yang semakin melebar, menjadikan pemilikan rumah semakin sukar bagi ramai individu.

### 3.2.2. Permintaan Tinggi terhadap Perumahan

Permintaan yang tinggi terhadap harta tanah, terutamanya di kawasan bandar besar seperti Kuala Lumpur dan Selangor, juga merupakan faktor utama. Dengan urbanisasi yang pesat, jumlah penduduk yang tinggal di bandar sentiasa meningkat, menyebabkan permintaan kepada perumahan meningkat dengan pesat. Keadaan ini terbukti dengan data yang menunjukkan bahawa segmen perumahan mampu milik bawah RM300,000 menyumbang 32.9% daripada transaksi keseluruhan, menunjukkan keperluan mendesak untuk lebih banyak unit dalam segmen ini.

Terdapat 260,516 transaksi rumah bernilai RM106.92 bilion yang direkodkan pada tahun 2024, mewakili peningkatan sebanyak 4.0% dalam bilangan transaksi dan 5.9% dalam nilai berbanding tahun sebelumnya. Selangor kekal sebagai penyumbang utama kepada jumlah keseluruhan transaksi kediaman negara.

Keadaan ini memberi petunjuk terhadap masa depan pasaran perumahan di Malaysia. Trend kenaikan harga rumah ini, memberi implikasi kepada pemilik rumah dan pembeli. Kenaikan harga rumah yang berterusan memberikan tekanan kepada pembeli, terutama bagi golongan B40 dan golongan M40. Peningkatan harga boleh mengakibatkan kesukaran dalam memiliki rumah, dan ini menimbulkan isu kemampuan pemilikan rumah. Oleh itu, langkah untuk menyediakan lebih banyak rumah mampu milik dan meningkatkan inisiatif pemilikan rumah perlu dipertimbangkan oleh penggubal dasar.

### 3.2.3. Dasar Kerajaan dan Inisiatif

Dasar-dasar sokongan kerajaan, seperti Program “My First Home”, “PR1MA” dan pelbagai insentif cukai yang diberikan kepada pembeli rumah kali pertama, telah memperkukuh minat membeli rumah. Inisiatif-inisiatif ini membantu meningkatkan pemilikan rumah dan menarik pelaburan dalam sektor perumahan. Kerajaan juga telah mengumumkan peruntukan untuk projek perumahan rakyat yang bertujuan untuk menyediakan pilihan perumahan yang lebih baik kepada rakyat.

Peranan dasar kerajaan dalam aspek pelepasan cukai dan skim pembiayaan yang menyokong pembeli rumah pertama, berupaya untuk merangsang pasaran dan meningkatkan keyakinan pembeli. Namun, perlu ada penekanan kepada penyelarasan antara pertumbuhan harga dan kemampuan pendapatan rakyat untuk memastikan keseimbangan pasaran. Menerusi trend sedia ada, permintaan terhadap rumah teres, apartment, dan jenis harta lainnya dijangka terus meningkat. Namun, dengan perkembangan teknologi dan keperluan hidup yang semakin berubah, kemungkinan diperlukan inovasi dalam pembangunan perumahan untuk memenuhi kehendak pasaran yang dinamik.

#### 3.2.4. Kenaikan Kos Pembinaan

Kenaikan harga bahan binaan seperti simen, bata, dan keluli juga menyumbang kepada peningkatan harga rumah. Kenaikan ini disebabkan oleh peningkatan permintaan global serta inflasi, yang menyebabkan kos pembinaan meningkat. Hal ini secara langsung membebankan pemaju untuk mengekalkan keuntungan mereka, yang kemudiannya dibebankan kepada pembeli dalam bentuk harga rumah yang lebih tinggi.

#### 3.2.5. Kebolehcapaian Kewangan dan Pembiayaan

Peningkatan dalam akses kepada pinjaman perumahan dan pelbagai produk kewangan yang fleksibel membolehkan lebih ramai individu dan keluarga untuk mendapatkan pembiayaan untuk membeli rumah. Hal ini telah mendorong lebih banyak orang untuk melabur dalam harta tanah, yang meningkatkan permintaan dan seterusnya mendorong kenaikan terhadap harga rumah.

#### 3.2.6. Spesifikasi dan Lokasi Harta Tanah

Lokasi geografi dan spesifikasi harta juga memainkan peranan utama. Harta tanah yang terletak di kawasan yang strategik dan memiliki kemudahan seperti pusat membeli-belah, sekolah, dan akses kepada pengangkutan awam cenderung mempunyai harga yang lebih tinggi. Permintaan di kawasan tersebut selalunya melebihi penawaran, mengakibatkan kenaikan harga rumah yang ketara.

#### 3.2.7. Perubahan Demografi dan Gaya Hidup

Perubahan dalam struktur demografi, termasuk peningkatan populasi muda yang berkeinginan untuk memiliki rumah, serta peningkatan dalam golongan ekspatriat yang mencari harta tanah di Malaysia, turut menyumbang kepada trend ini. Golongan muda lebih cenderung untuk membeli rumah bagi pelaburan jangka panjang, sekaligus mendorong permintaan untuk rumah di kawasan tertentu. Selain itu, peningkatan populasi bandar dan migrasi ke bandar untuk peluang kerjaya juga mempengaruhi permintaan untuk perumahan, menyebabkan peningkatan harga rumah.

Kajian ini jelas menunjukkan bahawa kenaikan harga rumah di Malaysia dipengaruhi oleh pelbagai faktor yang saling berkaitan. Hasil perbincangan dan analisis ini menekankan keperluan langkah-langkah strategik daripada kerajaan dan pemaju bagi memastikan pemilikan rumah yang mampu milik untuk semua lapisan masyarakat, sejajar dengan matlamat pembangunan mampan negara. Secara keseluruhan, trend kenaikan harga rumah mencerminkan pertumbuhan yang stabil tetapi tetap mencabar.

Dengan mempertimbangkan faktor-faktor yang mempengaruhi pasaran, tindakan proaktif daripada pihak berkuasa adalah penting bagi mengimbangi pertumbuhan harga dengan aksesibiliti perumahan kepada rakyat Malaysia. Keperluan untuk inisiatif perumahan yang lebih inklusif dan mampan semakin mendesak bagi memastikan pasaran perumahan tidak membebankan golongan B40 dan golongan M40 [21].

Dari analisis ini, dapat disimpulkan bahawa trend kenaikan harga rumah selama 25 tahun dipengaruhi oleh pelbagai faktor yang saling berkaitan. Menyusun strategi untuk menangani isu ini adalah penting bagi memastikan bahawa pasaran perumahan kekal mampan dan dapat diakses oleh semua lapisan masyarakat.

## 4. Kesimpulan

Dalam tempoh 25 tahun yang lalu, Malaysia telah menyaksikan trend kenaikan harga rumah yang ketara, yang dipengaruhi oleh pelbagai faktor yang saling berkaitan. Pertumbuhan ekonomi yang konsisten telah meningkatkan pendapatan dan kemampuan rakyat, di samping urbanisasi yang pesat yang meningkatkan permintaan perumahan di kawasan bandar utama. Kerajaan juga memainkan peranan

penting melalui dasar dan inisiatif yang menyokong akses kepada rumah, terutamanya bagi golongan B40 dan golongan M40.

Pakar industri meramalkan bahawa rumah teres di Malaysia akan menunjukkan prestasi yang baik pada tahun 2025, dengan peningkatan harga yang boleh mencapai 5%. Hal ini kerana rumah teres masih dianggap lebih mampu milik, dengan purata harga sebanyak RM453,343, berbanding rumah berkembar yang berharga RM718,599 dan rumah terpisah yang berharga RM643,387. Kenaikan harga sebanyak 5% yang dijangka ini didorong oleh prospek ekonomi Malaysia yang stabil pada tahun 2025, dengan pertumbuhan Keluaran Dalam Negara Kasar (KDNK) diunjurkan sekitar 5%. Selain itu, faktor-faktor lain yang memainkan peranan termasuk kadar faedah yang stabil daripada Bank Negara Malaysia, inisiatif kerajaan dalam menyediakan perumahan mampu milik, dan perkembangan projek pembangunan bercampur [22].

Namun, kenaikan ini tidak dapat dipisahkan daripada faktor kos pembinaan yang meningkat akibat kenaikan harga bahan mentah dan inflasi. Kebolehcapaian pembiayaan juga menyumbang kepada peningkatan dalam permintaan terhadap rumah, dengan produk kewangan yang lebih fleksibel membolehkan lebih ramai rakyat untuk memiliki rumah.

Lokasi dan spesifikasi harta tanah turut menjadi penentu utama dalam harga, dengan kawasan strategik sering kali mengecapi harga yang lebih tinggi berbanding lokasi lain. Tambahan pula, perubahan demografi, terutama dengan peningkatan dalam populasi muda dan ekpats, telah menambah kepada permintaan perumahan sedia ada.

Secara keseluruhan, kombinasi ekonomi yang positif, dasar kerajaan yang berkesan [23], permintaan tinggi, dan faktor-faktor kos telah meneruskan trend kenaikan harga rumah. Hal ini menimbulkan cabaran bagi pembeli rumah, terutama golongan B40, dan menunjukkan keperluan untuk pengawalan pasaran yang lebih baik bagi memastikan keadilan dan kemampuan pemilikan rumah pada masa hadapan. Pengawalan pasaran ini penting, bagi memastikan pertumbuhan yang stabil serta mengelakkan tekanan yang tidak perlu terhadap pembeli rumah dan pemilik sedia ada.

Untuk menyeimbangkan pasaran harta tanah dan memastikan pertumbuhan yang sihat, langkah-langkah berikut boleh diambil.

#### **4.1. Pengeluaran Rumah Mampu Milik**

Memastikan pemaju menyediakan rumah yang mampu milik untuk golongan B40 dan golongan M40. Inisiatif seperti bantuan kewangan dan insentif untuk pembeli rumah kali pertama boleh memperbaiki kemampuan mereka untuk memiliki rumah. Hal ini kerana implikasi kenaikan harga rumah terhadap kemampuan, memberi impak yang jelas khususnya untuk pembeli rumah pertama kali dan keluarga berpendapatan B40 [24].

#### **4.2. Peraturan dan Dasar Kerajaan**

Kerajaan perlu merumuskan dan mengekalkan dasar yang mempromosikan kestabilan harga, seperti had harga untuk pembelian rumah dan pengawasan pembiayaan. Selain itu, perbincangan tentang implikasi dasar dan cadangan untuk menstabilkan harga perumahan dan meningkatkan kemampuan rumah dapat dilakukan oleh pihak kerajaan [12].

#### **4.3. Pembiayaan yang Fleksibel**

Menyediakan pelbagai pilihan pembiayaan untuk pembeli rumah yang memenuhi syarat pembiayaan bagi golongan B40 dan golongan M40.

#### 4.4. Pembangunan Berlebihan dan Perancangan Bandar

Mengelakkan pembangunan berlebihan di kawasan tertentu yang boleh menyebabkan penurunan harga rumah dalam jangka panjang, sambil memastikan keperluan perumahan di kawasan luar bandar dan bandar adalah seimbang.

#### 4.5. Kerjasama Antara Sektor

Mewujudkan kerjasama antara sektor awam dengan sektor swasta untuk membangunkan projek perumahan yang memenuhi keperluan masyarakat.

Dengan mengamalkan langkah-langkah ini, keseimbangan dalam pasaran harta tanah dapat dicapai, sambil memastikan pertumbuhan yang sihat dan kestabilan untuk pemilik rumah serta pembeli baru. Berdasarkan analisis mengenai trend kenaikan harga rumah dalam tempoh 25 tahun, berikut ialah saranan yang boleh diberikan kepada pemegang taruh, pemaju hartanah, dan pihak kerajaan dalam mengatasi isu kenaikan harga rumah.

##### 4.5.1. Pemegang Taruh (Pelabur)

Meningkatkan kesedaran dan pengetahuan mengenai pasaran hartanah agar pelabur dapat membuat keputusan yang lebih bijak dan bukan hanya berfokus pada keuntungan jangka pendek. Selain itu, menggalakkan pelabur untuk mempertimbangkan pelbagai jenis aset dan lokasi untuk mengurangkan risiko turun naik pasaran perumahan di kawasan tertentu.

##### 4.5.2. Pemaju Hartanah

Pemaju hartanah perlu mengutamakan pembangunan projek perumahan yang mampu milik dengan memfokuskan kepada pasaran bagi golongan yang kurang berkemampuan dan golongan muda. Menawarkan pelbagai jenis hartanah untuk memenuhi keperluan berbeza. Selain itu, pemaju hartanah perlu menggunakan teknologi dalam pembinaan untuk mengurangkan kos dan meningkatkan kecekapan, yang seterusnya dapat mengekalkan harga hartanah pada harga yang lebih berpatutan. Seterusnya, pemaju hartanah boleh berkolaborasi dengan pihak kerajaan dalam projek pembangunan perumahan yang mengutamakan kebajikan sosial dan penyediaan perumahan mampu milik.

##### 4.5.3. Pihak Kerajaan

Pihak kerajaan perlu menggubal dan melaksanakan dasar yang menyokong penyediaan rumah mampu milik, termasuk insentif bagi pemaju yang membangunkan projek perumahan dalam bajet yang berpatutan. Selain itu, subsidi atau bantuan kewangan ditawarkan kepada pembeli rumah pertama dan golongan B40 untuk menjadikan pembelian rumah lebih mudah dan berpatutan.

Pembangunan infrastruktur yang baik seperti jalan, pengangkutan awam, dan kemudahan asas di kawasan luar bandar dapat menggalakkan pemaju membangunkan perumahan di kawasan tersebut, sekali gus memudahkan urusan pemilikan rumah.

Kajian dan analisis pasaran secara berkala mengenai keadaan pasaran hartanah untuk memahami trend dan cabaran yang dihadapi boleh dijalankan dengan merumuskan langkah-langkah yang sesuai untuk menghadapi cabaran dalam pasaran perumahan. Kajian ini selari dengan kajian yang dijalankan oleh [25] mengenai penyelesaian perumahan lestari sebagai respons terhadap kenaikan harga dan cabaran bandar di Malaysia.

Kombinasi langkah-langkah dari semua pihak berkepentingan diperlukan untuk mengatasi isu kenaikan harga rumah. Melalui kerjasama dan inisiatif yang bersepadu, adalah mungkin untuk mencapai pasaran hartanah yang lebih seimbang dan mampu milik bagi semua lapisan masyarakat [26].

Kesimpulannya, trend kenaikan harga rumah di Malaysia adalah kompleks dan dipengaruhi oleh pelbagai faktor. Menyusun strategi yang berkesan untuk menangani kenaikan harga dan memastikan

aksesibiliti perumahan adalah penting untuk masa depan yang mampan bagi semua rakyat Malaysia. Kajian ini memberi gambaran yang jelas bahawa tanpa tindakan proaktif, masalah ketidakstabilan dalam pasaran perumahan boleh terus berlanjutan, yang mungkin memberi kesan negatif kepada masyarakat secara keseluruhan.

## Pernyataan Konflik Kepentingan

Para pengarang menyatakan bahawa tiada konflik kepentingan dengan mana-mana pihak lain dalam penerbitan karya ini.

## Rujukan

- [1] M.M. Hassan, A. Nobaya, and H.H. Ahmad, A Review on Housing Affordability in Malaysia: Are We Doing Fine? *Malaysian Journal of Consumer and Family Economics* 26 (2021): 181-206.
- [2] C. Robert, I.G. Ellen, and J. Ludwig, Low-Income Housing Policy, in: *Economics of Means-Tested Transfer Programs in the United States, Volume II*, Chicago, University of Chicago Press, 2016.
- [3] Department of Statistics Malaysia (DOSM), Household income by administrative district. Retrieved from [https://open.dosm.gov.my/data-catalogue/hh\\_income\\_district](https://open.dosm.gov.my/data-catalogue/hh_income_district).
- [4] A. Soon and C. Tan, An Analysis on Housing Affordability in Malaysian Housing Markets and the Home Buyers' Preference, *International Journal of Housing Markets and Analysis* 13(3) (2019) 375-392. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-01-2019-0009>.
- [5] Z.A. Hashim, House Price and Affordability in Housing in Malaysia, *Akademika* 78(1) (2010): 37-46.
- [6] N.M. Sani, Economic Factors Affecting Housing Affordability in Malaysia, *ISAR Journal of Arts, Humanities and Social Sciences* 2(7) (2024) 40-47.
- [7] Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, Laporan Pasaran Harta 2024, Kementerian Kewangan, Putrajaya, 2024.
- [8] M.M.X. Lee, Factors Affecting Housing Preference of First Time Home Buyers Among University Students in Klang Valley Area, Bachelor's Thesis, Universiti Tunku Abdul Rahman, 2024.
- [9] S. Afsheen and M.L.M. Diah, The Relationship between House Prices and Economic Growth in Malaysia: An Empirical Analysis, in: *Proceedings of the 7th North American International Conference on Industrial Engineering and Operations Management*, Orlando, Florida, June 12-14, 2022.
- [10] N.M. Sani, Housing Issues in Land Administration, Malaysia, *European Journal of Science, Innovation and Technology* 4(3) (2024) 462-472.
- [11] H.A. Musaddad, S. Maamor, Z. Zainol, An Analysis of Housing Affordability in Malaysia: Random Effect Approach, *Journal of Islamic Accounting and Business Research*, ahead-of-print <https://doi.org/10.1108/JIABR-05-2022-0132>.
- [12] *Dasar Perumahan Negara (2018-2025)*, Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan, Kuala Lumpur, 2018.
- [13] H.M.T. Thaker, *Housing Prices and Affordability in Malaysia, Spotlight on Research, Volume 5*.
- [14] A.A. Manaf and G.I. Zheng, Faktor-Faktor Penentu Harga Rumah dari Perspektif Pemaju Perumahan, *Geografia Online Malaysian Journal of Society and Space* 15(4) (2019) 246-260. <https://doi.org/10.17576/geo-2019-1504-18>.
- [15] S. Osman and K.M. Saini, Analisis Trend Indeks Harga dan Taburan Jenis Perumahan Mengikut Kelas Sosioekonomi di Kuala Lumpur, *Akademika* 89(2) (2019): 155-168.
- [16] F.B. Hussin, J. Ali, and M.S.Z. Noor, *Kaedah Penyelidikan & Analisis Data SPSS*, UUM Press, 2014.
- [17] J. Saldana, *The Coding Manual for Qualitative Researchers*, 2nd ed. SAGE Publications, London, 2013.
- [18] *Jadual Harga Kediaman Sukuan Q4 2024*. Retrieved at: <https://napic2.jp-ph.gov.my/ms/archives/harga-kediaman-sukuantahunan-terkini> (accessed on 16 Mac 2025).

- [19] M.S. Norazmawati, Tekanan Perumahan Pasca Pandemi Covid-19 Terhadap Kemampuan Perumahan, *Jurnal Dunia Pengurusan* 3(2) (2021) 59-66.
- [20] M.S. Norazmawati, Household Income and Expenditure as Causes of Home Ownership Affordability, *ISRG Journal of Arts, Humanities and Social Sciences* 2(4) (2024): 188-193. <https://doi.org/10.5281/zenodo.12790625>.
- [21] Izzati & Associates, Naik atau Turun? Trend Harga Rumah di Malaysia. Retrieved from: <https://www.iaalawyers.com/2025/03/11/trend-harga-rumah-di-malaysia/> (accessed on 16 March 2025).
- [22] Evolusi Bina, Rumah Teres Dijangka Naik Harga 5% Menjelang 2025, Menurut Pakar, 2024. Retrieved from: <https://www.evolusibina.com/post/rumah-teres-dijangka-naik-harga-5-menjelang-2025-menurut-pakar> (accessed on 16 March 2025).
- [23] PropertyGuru Editorial Team, 7 Faktor Yang Mempengaruhi Harga Pasaran Hartanah Malaysia. Retrieved from: <https://www.propertyguru.com.my/bm/panduan-hartanah/7-faktor-yang-mempengaruhi-harga-pasaran-hartanah-malaysia-37790> (accessed on 16 March 2025).
- [24] M.C.A. Tarmymy, Faktor-Faktor Cabaran yang Dihadapi oleh Pemaju Hartanah Dalam Pembangunan Rumah Mampu Milik, Tesis PhD., Universiti Sains Malaysia, 2022.
- [25] L.F. Ariffin, Amal Gaya Hidup Lestari Harungi Tekanan Kenaikan Kos Sara Hidup, Institut Masa Depan Malaysia, 7 Mac 2024.
- [26] Impak Pemilikan Asing Terhadap Pasaran Hartanah Malaysia. February 18, 2025. Khidmat Guaman. Retrieved from: <https://khidmatguaman.my/impak-pemilikan-asing-terhadap-pasaran-hartanah-malaysia/> (accessed on 16 March 2025).