

Kajian Peningkatan Harga Rumah di Alor Setar, Kedah

Azlina Md Yassin^{1,3}, Muhammad Tsaqif Al Hadi Zulkiflee^{1*}, Haidaliza Masram^{1,3}, Haryati Shafii^{2,3}

¹ Jabatan Pengurusan Harta Tanah, Fakulti Pengurusan Teknologi dan Perniagaan, Universiti Tun Hussein Onn Malaysia, 86400 Parit Raja, Batu Pahat, Johor, MALAYSIA

² Jabatan Pengurusan Pembinaan, Fakulti Pengurusan Teknologi dan Perniagaan, Universiti Tun Hussein Onn Malaysia, 86400 Parit Raja, Batu Pahat, Johor, MALAYSIA

³ Centre of Project, Property and Facilities Management Services (PRoFMs), Faculty of Technology Management & Business, Universiti Tun Hussien Onn Malaysia, 86400 Parit Raja, Batu Pahat, Johor, MALAYSIA

*Pengarang Utama: ap220026@uthm.edu.my

DOI: <https://doi.org/10.30880/rmtb.2026.07.01.071>

Maklumat Artikel

Received: 31 March 2026

Accepted: 31 May 2026

Available online: 30 June 2026

Kata Kunci

Perumahan, Pasaran harta tanah
pasaran, Tren harga

Abstrak

Kajian ini bertujuan untuk menganalisis tren peningkatan harga rumah di Alor Setar, Kedah bagi tempoh 5 tahun (2020 hingga 2024) serta membuat anggaran perubahan harga rumah pada masa hadapan berdasarkan pola harga sedia ada. Kajian ini menggunakan pendekatan kuantitatif berasaskan data sekunder yang diperoleh daripada Pusat Maklumat Harta Tanah Negara (NAPIC), melibatkan harga median transaksi bagi tiga jenis rumah kediaman utama iaitu rumah teres setingkat, rumah teres dua tingkat dan rumah berkembar (Semi-D). Analisis deskriptif digunakan bagi mengenal pasti pola perubahan harga rumah secara tahunan, manakala kaedah pengiraan manual berdasarkan kadar pertumbuhan purata tahunan digunakan untuk menganggar pergerakan harga rumah pada masa hadapan. Dapatan kajian menunjukkan bahawa harga rumah di Alor Setar secara keseluruhannya mengalami peningkatan yang sederhana dan stabil sepanjang tempoh kajian, dengan variasi kadar pertumbuhan mengikut jenis rumah. Rumah berkembar mencatatkan peningkatan harga yang lebih ketara berbanding rumah teres, manakala rumah teres setingkat menunjukkan kestabilan harga yang lebih konsisten. Hasil kajian ini diharap dapat memberi gambaran awal kepada pembeli rumah, pelabur dan pihak berkepentingan dalam memahami arah aliran pasaran perumahan di bandar bersaiz sederhana serta menyokong perancangan dan pembuatan keputusan berkaitan perumahan.

Keywords

Housing, Property market, Pricing
trend

Abstract

This study aims to analyze the trend of house price increases in Alor Setar, Kedah for the period 2020 to 2024 and to estimate future house price movements based on existing price patterns. This study uses a quantitative approach based on secondary data obtained from the National Property Information Centre (NAPIC), involving the median transaction price for three main types of residential houses, namely single-storey terrace houses, double-storey terrace houses and semi-detached houses (Semi-D). Descriptive analysis is used to identify the

pattern of annual house price changes, while manual calculation methods based on the average annual growth rate are used to estimate future house price movements. The results show that house prices in Alor Setar overall experienced a moderate and stable increase throughout the study period, with variations in growth rates according to house type. Semi-detached houses recorded a more significant price increase compared to terrace houses, while single-storey terrace houses showed more consistent price stability. The results of this study are hoped to provide an initial insight to home buyers, investors and stakeholders in understanding housing market trends in medium-sized cities as well as supporting planning and decision-making related to housing.

1. Pendahuluan

Pasaran perumahan memainkan peranan penting dalam merangsang pertumbuhan ekonomi negara dan menyumbang kepada kesejahteraan masyarakat. Pemilikan rumah bukan sahaja dianggap sebagai keperluan asas manusia, tetapi juga simbol kestabilan hidup dan pelaburan jangka panjang bagi kebanyakan isi rumah (Bank Negara Malaysia (BNM), 2022). Dalam konteks negara membangun seperti Malaysia, isu kemampuan memiliki rumah terus menjadi topik utama dalam perbincangan dasar perumahan, terutama dalam kalangan golongan berpendapatan rendah dan sederhana yang semakin terkesan dengan trend peningkatan harga hartanah (Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan (KPKT), 2022).

Peningkatan harga rumah secara konsisten dilihat berlaku bukan hanya di bandar-bandar besar seperti Kuala Lumpur atau Johor Bahru, tetapi turut menular ke bandar-bandar kecil yang sedang membangun, termasuk Alor Setar, Kedah. Walaupun Alor Setar bukan sebuah bandar metropolitan, ia merupakan ibu negeri dan pusat pentadbiran yang sedang mengalami pertumbuhan pesat dari sudut pembangunan ekonomi, infrastruktur, dan sosial. Berdasarkan data daripada iProperty.com.my (2024), harga median rumah di Alor Setar telah meningkat kepada RM320,000, dengan kadar pertumbuhan tahunan sebanyak 4.94%. Peningkatan ini sekali gus menimbulkan persoalan tentang faktor-faktor yang menyumbang kepada fenomena ini dan kesannya terhadap kemampuan memiliki rumah.

Dalam situasi ini, isu pemilikan rumah yang mampu milik semakin mencabar, terutamanya bagi kumpulan B40 dan M40 yang berpendapatan tetap tetapi masih belum mencapai tahap mampu memiliki rumah sendiri. Golongan ini terdedah kepada risiko sewa jangka panjang dan kesukaran memperoleh pembiayaan perumahan (National Property Information Centre (NAPIC), 2023). Justeru, memahami faktor-faktor yang mempengaruhi harga rumah di kawasan seperti Alor Setar amat penting bagi semua pihak berkepentingan termasuk pembuat dasar, pemaju hartanah, institusi kewangan dan pengguna akhir.

Isu kemampuan memiliki rumah telah menjadi antara cabaran utama yang membelenggu sektor perumahan di Malaysia sejak beberapa dekad kebelakangan ini (Bank Negara Malaysia (BNM), 2022). Masalah ini bukan sahaja berlaku di bandar-bandar besar seperti Kuala Lumpur atau Johor Bahru, malah turut dirasai di bandar kecil yang sedang pesat membangun seperti Alor Setar, Kedah. Di Alor Setar, peningkatan harga rumah dalam tempoh lima tahun kebelakangan ini menunjukkan trend yang membimbangkan apabila kadar kenaikan tersebut tidak seiring dengan pertumbuhan pendapatan isi rumah penduduk tempatan (National Property Information Centre (NAPIC), 2023). Keadaan ini telah mewujudkan jurang kemampuan yang ketara, terutamanya bagi golongan berpendapatan rendah dan sederhana yang berhasrat untuk memiliki rumah pertama. Golongan muda dan pasangan baru berkahwin antara kumpulan yang paling terkesan kerana mereka berhadapan dengan syarat pinjaman perumahan yang ketat, simpanan yang terhad, dan beban komitmen kewangan lain seperti hutang pendidikan (Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan (KPKT), 2022).

Selain itu, peningkatan kos bahan binaan seperti simen, besi, dan kayu akibat gangguan rantaian bekalan global serta inflasi pasca pandemik COVID-19 turut menyumbang kepada lonjakan kos pembinaan rumah (Mah & Omar, 2019). Kekurangan tenaga buruh mahir dalam sektor pembinaan pula menyebabkan kos buruh meningkat, yang akhirnya akan dipindahkan kepada pengguna dalam bentuk harga jualan rumah yang lebih tinggi (Hassan, 2020). Kos tanah yang semakin mahal, terutamanya di lokasi strategik berhampiran pusat bandar dan kemudahan awam, juga menjadi punca utama peningkatan harga rumah di kawasan ini (Azahar, 2020).

Apa yang lebih membimbangkan ialah kurangnya kajian empirikal yang memfokuskan secara khusus terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi harga rumah di Alor Setar. Kebanyakan kajian terdahulu lebih tertumpu kepada bandar metropolitan, sedangkan dinamik pasaran hartanah di bandar kecil mempunyai ciri tersendiri yang perlu difahami secara lokal (Ting & Kamarudin, 2017). Ketiadaan data dan analisis yang menyeluruh ini menyukarkan pihak berkuasa tempatan dan pembuat dasar untuk merangka strategi pembangunan perumahan yang lebih inklusif dan berkesan.

Sehubungan dengan itu, kajian ini dijalankan bagi mengenal pasti dan menganalisis faktor-faktor utama yang mempengaruhi harga rumah di Alor Setar. Kajian ini juga bertujuan memberikan panduan dan cadangan yang berasaskan data kepada pemegang taruh dalam merangka strategi pembangunan perumahan yang lebih mampan, inklusif dan menepati keperluan masyarakat setempat.

2. Kajian Literatur

2.1 Konsep Harga Rumah

Harga rumah merupakan satu penunjuk penting dalam pasaran hartanah yang sering kali dipengaruhi oleh perubahan dinamik pasaran dan keadaan sosioekonomi. Secara konseptual, harga rumah bukan sekadar mencerminkan nilai fizikal sesebuah hartanah, tetapi turut dipengaruhi oleh pelbagai faktor luaran yang kompleks seperti kestabilan ekonomi, pembangunan infrastruktur, dan dasar pentadbiran. Dalam konteks pasaran terbuka, harga rumah sering dijadikan indikator kepada kesihatan ekonomi setempat, selain turut menjadi penanda aras kepada tahap kemampuan pemilihan oleh masyarakat. Kenaikan harga rumah yang tidak seiring dengan peningkatan pendapatan rakyat boleh mencetuskan krisis kemampuan pemilihan, terutama dalam kalangan golongan B40 dan M40.

Harga rumah merujuk kepada nilai pasaran semasa bagi sesebuah hartanah kediaman, yang boleh terdiri daripada pelbagai jenis seperti rumah teres setingkat, rumah teres dua tingkat, rumah berkembar, pangsapuri, atau kondominium. Nilai pasaran ini lazimnya ditentukan berdasarkan transaksi jual beli yang direkodkan dalam sesuatu tempoh tertentu, dan biasanya diukur melalui indikator statistik seperti harga purata atau harga median. Menurut National Property Information Centre (NAPIC, 2023), harga rumah dipengaruhi oleh pelbagai faktor termasuk lokasi geografi, jenis rumah, kemudahan sekeliling, tahap permintaan dan penawaran, serta keadaan ekonomi semasa.

Dalam konteks pasaran hartanah Malaysia, harga rumah juga ditentukan oleh penilaian profesional yang dibuat oleh penilai harta berdaftar berdasarkan kaedah perbandingan pasaran. Kaedah ini mengambil kira nilai transaksi rumah-rumah yang setanding dari segi lokasi, saiz tanah, keluasan binaan, umur bangunan, dan kemudahan yang disediakan. Selain itu, data harga rumah juga sering digunakan oleh agensi kerajaan seperti Bank Negara Malaysia untuk menilai tahap keterjangkauan perumahan rakyat berdasarkan nisbah harga rumah kepada pendapatan isi rumah.

Secara keseluruhannya, harga rumah bukan sekadar mencerminkan kos pembinaan atau nilai tanah semata-mata, malah ia merupakan hasil interaksi kompleks antara faktor ekonomi, sosial, fizikal dan dasar kerajaan. Dalam kajian ini, pemahaman terhadap definisi harga rumah adalah penting bagi menilai perubahan harga dalam tempoh lima tahun terakhir di Alor Setar, Kedah, serta mengenal pasti faktor-faktor yang menyumbang kepada trend tersebut secara objektif dan sistematik (Norazmawati, 2025).

2.2 Faktor Mempengaruhi Harga Rumah

Harga rumah dalam pasaran hartanah tidak ditentukan secara sewenang-wenangnya, sebaliknya dipengaruhi oleh pelbagai faktor yang saling berkait dan berubah mengikut masa, lokasi, dan keadaan ekonomi semasa. Dalam konteks kajian ini yang memberi tumpuan kepada trend harga rumah di Alor Setar, Kedah, beberapa faktor utama telah dikenal pasti sebagai penyumbang kepada kenaikan atau turun naik harga rumah, khususnya dalam tempoh lima tahun kebelakangan ini.

Faktor-faktor ini merangkumi elemen ekonomi dan fizikal, seperti kos tanah, kos buruh dan bahan binaan, yang secara langsung menentukan kos pembangunan sesebuah hartanah. Selain itu, lokasi dan tahap aksesibiliti juga memainkan peranan penting kerana hartanah yang terletak di kawasan strategik lazimnya mempunyai permintaan yang lebih tinggi, seterusnya mempengaruhi nilai pasaran rumah. Dasar kerajaan, sama ada di peringkat persekutuan atau negeri, turut menjadi pamacu utama dalam mengawal kestabilan harga pasaran serta ketersediaan rumah mampu milik kepada rakyat.

Tambahan pula, faktor pembangunan ekonomi dan sosial seperti kadar urbanisasi, pertumbuhan penduduk, serta peningkatan pendapatan isi rumah juga memberi impak kepada permintaan terhadap hartanah. Dalam situasi di mana permintaan melebihi penawaran, harga rumah cenderung untuk meningkat dengan ketara.

(a) Kos Tanah

Kos tanah sering dikaitkan dengan peningkatan harga rumah seperti yang dibincangkan dalam kajian terdahulu, terutamanya di kawasan bandar yang sedang membangun seperti Alor Setar. Tanah yang terletak di lokasi strategik seperti pusat bandar, kawasan komersial, atau berhampiran dengan kemudahan awam seperti sekolah, hospital dan lebuh raya, biasanya mempunyai nilai yang lebih tinggi berbanding tanah di kawasan pinggir bandar atau kawasan kurang membangun (Azahar, 2020). Lokasi yang strategik memberikan kelebihan dari segi kemudahan akses, keselamatan, dan pembangunan infrastruktur, sekaligus meningkatkan daya tarikan kawasan tersebut dalam kalangan pembeli dan pelabur hartanah.

Contohnya, di Alor Setar, kawasan seperti Taman Kenyalang Alor Malai menunjukkan harga rumah yang lebih tinggi berbanding kawasan lain kerana lokasinya yang hampir dengan pusat perniagaan, sekolah, dan jalan utama. Permintaan yang tinggi terhadap kawasan ini telah menyebabkan nilai tanah meningkat secara signifikan. Apabila nilai tanah meningkat, kos pembangunan juga akan turut meningkat kerana pemaju perlu menampung kos pembelian tanah yang lebih mahal sambil mengekalkan margin keuntungan mereka. Ini seterusnya memberi kesan langsung kepada harga jualan rumah yang ditawarkan kepada pembeli.

Tambahan pula, kekurangan tanah yang sesuai untuk pembangunan perumahan di kawasan bandar turut menyumbang kepada tekanan terhadap harga tanah. Persaingan dalam mendapatkan tanah di lokasi premium menjadikan pasaran semakin kompetitif, sekali gus menyukarkan penyediaan rumah mampu milik pada kos yang rendah. Oleh itu, kos tanah bukan sahaja memberi impak kepada harga rumah secara keseluruhan, tetapi turut menjadi indikator utama dalam merancang strategi pembangunan perumahan yang lestari dan inklusif di kawasan seperti Alor Setar.

(b) Kos Buruh Dan Bahan Binaan

Kos buruh dan bahan binaan merupakan antara faktor utama yang menyumbang kepada peningkatan harga rumah. Menurut Mah dan Omar (2019), lonjakan kos bahan binaan seperti simen, keluli, dan kayu telah menjadi penyumbang signifikan kepada kos keseluruhan pembinaan. Harga bahan mentah ini lazimnya terdedah kepada faktor global seperti kadar pertukaran mata wang, inflasi, dan gangguan rantaian bekalan. Sebagai contoh, kesan pasca pandemik COVID-19 telah menyebabkan kelewatan penghantaran dan kekurangan stok bahan binaan di seluruh dunia, sekali gus mengakibatkan peningkatan harga secara mendadak di pasaran tempatan.

Di samping itu, kos buruh juga memainkan peranan penting dalam menambah beban kos kepada pemaju. Kekurangan tenaga buruh mahir, terutamanya di kawasan bandar, menyebabkan pemaju terpaksa menawarkan kadar upah yang lebih tinggi bagi menarik serta mengekalkan pekerja yang berkemahiran. Di Malaysia, kebergantungan terhadap pekerja asing turut menimbulkan ketidaktentuan kos apabila berlaku perubahan dasar imigresen atau sekatan kemasukan buruh luar negara. Ketidakstabilan ini memberi kesan kepada kesinambungan projek pembinaan, sekaligus menambah tekanan kos kepada pemaju.

Akhirnya, segala peningkatan kos sama ada dari aspek bahan binaan atau buruh akan dipindahkan kepada pengguna akhir iaitu pembeli rumah. Pemaju akan menetapkan harga jualan yang lebih tinggi bagi menampung kos operasi serta mengekalkan margin keuntungan. Oleh itu, dalam analisis harga rumah, kos buruh dan bahan binaan merupakan elemen yang tidak boleh diabaikan kerana ia mempunyai pengaruh langsung terhadap harga pasaran hartanah, khususnya di kawasan seperti Alor Setar yang sedang mengalami pertumbuhan pesat.

(c) Lokasi Dan Aksesibiliti

Lokasi merupakan salah satu faktor paling dominan yang mempengaruhi harga rumah dalam pasaran hartanah. Ia sering menjadi pertimbangan utama pembeli kerana lokasi berkait rapat dengan kemudahan hidup harian, tahap keselesaan, dan akses kepada perkhidmatan penting. Rumah yang terletak berhampiran dengan sekolah, hospital, pasar raya, institusi kewangan dan jaringan pengangkutan awam lazimnya mempunyai nilai pasaran yang lebih tinggi. Seperti yang dinyatakan oleh Hassan (2020), pembeli sanggup membayar lebih untuk rumah yang menawarkan kemudahan akses kerana ia dapat menjimatkan masa perjalanan dan kos pengangkutan harian.

Dalam konteks Alor Setar, kawasan seperti Taman Cahaya Suria dan Taman Kenyalang Alor Malai telah dikenal pasti sebagai lokasi yang mencatatkan permintaan tinggi dalam kalangan pembeli rumah. Lokasi kawasan ini yang hampir dengan pusat bandar, institusi pendidikan, dan jaringan jalan utama menjadikannya lebih strategik dan mudah diakses. Akibatnya, harga rumah di kawasan-kawasan ini menunjukkan peningkatan yang lebih ketara berbanding kawasan yang kurang membangun. Pembangunan infrastruktur yang pesat juga menjadi pemangkin kepada peningkatan nilai hartanah di kawasan terbabit.

Fenomena ini sejajar dengan dapatan kajian-kajian terdahulu yang menunjukkan bahawa lokasi dan tahap aksesibiliti memainkan peranan penting dalam menentukan harga rumah, bukan sahaja di bandar besar, malah di bandar kecil yang sedang berkembang seperti Alor Setar. Oleh itu, faktor lokasi perlu diberi perhatian serius dalam analisis pasaran hartanah kerana ia bukan sahaja mencerminkan nilai fizikal hartanah, malah turut menggambarkan kelebihan strategik dan potensi pelaburan jangka panjang sesebuah kawasan.

(d) Dasar Kerajaan

Dasar kerajaan memainkan peranan yang sangat penting dalam menentukan arah aliran dan kestabilan harga rumah di Malaysia. Dalam usaha memastikan pemilikan rumah yang lebih menyeluruh, kerajaan di pelbagai peringkat telah melaksanakan pelbagai dasar dan inisiatif berkaitan perumahan, khususnya dalam menangani isu kemampuan memiliki rumah. Inisiatif seperti Skim Rumah Mampu Milik, pengecualian duti setem untuk pembeli rumah pertama, dan kawalan terhadap pemilikan asing merupakan antara mekanisme yang digunakan untuk mengawal kenaikan harga yang tidak terkawal dan memastikan kumpulan B40 serta M40 tidak terpinggir daripada pasaran hartanah.

Di peringkat persekutuan, dasar-dasar makro seperti Dasar Perumahan Negara (DPN) dan pelbagai skim sokongan kewangan telah digubal bagi menyediakan rumah berkualiti pada harga berpatutan. Manakala di peringkat negeri pula, pelaksanaan dasar lebih bersifat lokal dan menyesuaikan keperluan setempat, termasuk dalam aspek kelulusan pembangunan, kawalan harga dan penetapan zon pembangunan. Dalam kes negeri Kedah, pelan pembangunan seperti "The Greater Kedah" merupakan contoh inisiatif yang bertujuan merencanakan pertumbuhan kawasan luar bandar melalui pembinaan projek perumahan baharu, namun secara tidak langsung turut memberi tekanan terhadap harga rumah di lokasi tumpuan seperti Alor Setar.

Oleh itu, dalam konteks kajian ini, dasar kerajaan perlu dilihat bukan sekadar sebagai latar dasar pentadbiran, tetapi sebagai pemboleh ubah penting yang secara langsung mempengaruhi harga rumah di kawasan kajian. Campur tangan kerajaan sama ada dalam bentuk subsidi, regulasi pembangunan atau insentif pasaran, boleh menjadi faktor penstabil atau sebaliknya mencetuskan ketidakseimbangan pasaran jika pelaksanaannya tidak terselaras. Perbincangan lanjut dalam subtopik seterusnya akan meneliti bagaimana dasar kerajaan persekutuan dan negeri memberi kesan kepada harga rumah di Alor Setar secara lebih terperinci.

(e) Pembangunan Ekonomi Dan Sosial

Pembangunan ekonomi dan sosial sesebuah kawasan memberi impak besar terhadap permintaan pasaran hartanah, khususnya dalam mempengaruhi harga rumah. Pertumbuhan ekonomi yang berterusan lazimnya akan meningkatkan pendapatan isi rumah, memperluas peluang pekerjaan, dan memperkukuhkan keyakinan pengguna dalam membuat keputusan kewangan jangka panjang seperti pembelian rumah. Keadaan ini secara langsung meningkatkan kuasa beli masyarakat, seterusnya merangsang permintaan terhadap kediaman, terutamanya di kawasan yang strategik dan sedang membangun (Bank Negara Malaysia, 2022).

Menurut Hassan (2020), kadar urbanisasi yang semakin meningkat serta migrasi ke bandar menjadi antara faktor utama yang menyumbang kepada lonjakan permintaan terhadap rumah kediaman. Penduduk luar bandar atau dari daerah lain cenderung berhijrah ke bandar seperti Alor Setar bagi mendapatkan peluang pekerjaan, pendidikan yang lebih baik serta akses kepada kemudahan moden. Lonjakan populasi bandar ini seterusnya mencipta permintaan baharu terhadap unit kediaman, sekaligus memberi tekanan terhadap harga rumah.

Di Alor Setar, pembangunan pesat seperti pembukaan pusat komersial baharu, pembesaran infrastruktur jalan raya, serta kewujudan institusi pendidikan dan perubatan telah menjadikan kawasan ini semakin menarik dalam kalangan pembeli rumah. Kawasan seperti Mergong dan Alor Malai menunjukkan pertumbuhan harga rumah yang ketara, sebahagiannya didorong oleh pembangunan ekonomi setempat. Pembangunan tersebut bukan sahaja menjana pekerjaan, tetapi turut meningkatkan aktiviti ekonomi tempatan, sekali gus menaikkan nilai hartanah secara keseluruhan. Selain itu, faktor sosial seperti perubahan gaya hidup, pertambahan saiz keluarga, serta aspirasi untuk memiliki rumah yang lebih selesa dan moden turut memainkan peranan. Golongan muda kini cenderung memilih rumah di lokasi yang lengkap dengan kemudahan, selamat, dan mempunyai potensi pelaburan masa hadapan. Semua faktor ini mewujudkan permintaan berterusan terhadap rumah yang berkualiti dan terletak di kawasan membangun.

(f) Faktor Sosio-Demografi

Faktor sosio-demografi merujuk kepada ciri-ciri sosial dan demografi individu atau kumpulan penduduk yang boleh mempengaruhi permintaan dan harga rumah di sesuatu kawasan. Antara elemen penting yang termasuk dalam kategori ini ialah pendapatan isi rumah, saiz dan komposisi keluarga, umur, tahap pendidikan, status pekerjaan, serta gaya hidup pengguna (Mah & Omar, 2019). Faktor-faktor ini secara kolektif menentukan keupayaan pembelian, keutamaan pemilikan rumah, serta jenis kediaman yang menjadi pilihan dalam kalangan pembeli rumah.

Kawasan yang mempunyai peratusan tinggi golongan berpendapatan menengah dan tinggi lazimnya mencatatkan harga rumah yang lebih mahal. Ini disebabkan oleh kuasa beli yang lebih besar, di mana pembeli sanggup membayar lebih untuk mendapatkan rumah yang mempunyai ciri-ciri premium seperti lokasi strategik, reka bentuk moden, keluasan lebih besar dan akses kepada kemudahan

berkualiti. Di samping itu, pemilik rumah dalam kumpulan ini juga cenderung untuk menjadikan rumah sebagai satu bentuk pelaburan jangka panjang, justeru mereka lebih sanggup berbelanja bagi hartanah yang menjanjikan pulangan modal atau sewaan.

Perubahan gaya hidup juga menjadi pemangkin kepada peningkatan harga rumah. Golongan muda dan profesional kini semakin cenderung kepada rumah yang menawarkan fleksibiliti ruang, kemudahan pintar, dan persekitaran kejiranan yang selamat dan moden. Permintaan terhadap rumah bertingkat seperti kondominium atau apartmen servis juga meningkat sejajar dengan peningkatan gaya hidup urban. Selain itu, saiz keluarga turut mempengaruhi jenis rumah yang dicari. Keluarga besar memerlukan rumah yang lebih luas, sekali gus meningkatkan permintaan terhadap rumah dua tingkat atau berkembar, yang lazimnya lebih mahal. Manakala bagi pasangan muda atau individu bujang, apartmen kecil atau rumah teres satu tingkat lebih menjadi pilihan. Semua variasi ini memberi impak kepada trend permintaan, dan seterusnya mempengaruhi corak harga rumah dalam sesuatu kawasan.

Dalam konteks Alor Setar, perubahan struktur demografi masyarakat, penambahan graduan muda, serta migrasi golongan profesional dari daerah sekitar ke bandar turut mendorong permintaan terhadap rumah di kawasan strategik. Oleh itu, faktor sosio-demografi menjadi komponen penting dalam menganalisis penentu harga rumah, kerana ia mencerminkan ciri-ciri pengguna yang menjadi penyumbang utama kepada permintaan pasaran.

2.3 Perubahan Harga Rumah Mengikut Jenis Di Alor Setar

Pasaran hartanah di Alor Setar menunjukkan peningkatan harga rumah yang konsisten sejak lima tahun kebelakangan ini. Jadual 1 yang menunjukkan julat harga rumah mengikut jenis di Alor Setar. Mengikut data yang diperoleh daripada National Property Information Centre (NAPIC, 2024), jenis rumah yang paling popular dalam pasaran perumahan di Alor Setar ialah rumah teres setingkat, rumah teres dua tingkat dan rumah berkembar (semi-D). Kenaikan harga ini berkait rapat dengan peningkatan permintaan, pembangunan infrastruktur, serta faktor ekonomi tempatan.

Jadual 1 *Julat Harga Rumah Mengikut Jenis di Alor Setar (NAPIC, 2024)*

Jenis Rumah	Harga Median 2020 (RM)	Harga Median 2024 (RM)	Kadar Kenaikan (%)
Teres Setingkat	230,000	280,000	21.7%
Teres Dua Tingkat	350,000	420,000	20.0%
Rumah Berkembar (Semi-D)	450,000	530,000	17.8%

Analisis menunjukkan bahawa rumah teres setingkat mencatat kadar kenaikan tertinggi dalam tempoh lima tahun, iaitu sekitar 21.7%. Kenaikan ini disebabkan oleh permintaan tinggi dalam kalangan pembeli rumah pertama yang mencari rumah mampu milik dengan kos penyelenggaraan rendah. Rumah teres dua tingkat pula kekal menjadi pilihan utama keluarga bersaiz sederhana yang memerlukan ruang lebih luas tetapi masih dalam julat harga yang berpatutan.

Sementara itu, rumah berkembar menunjukkan kenaikan yang lebih sederhana, kemungkinan kerana ia tergolong dalam kategori harga sederhana-tinggi dan memerlukan komitmen kewangan lebih besar. Namun begitu, lokasinya yang biasanya berada dalam kawasan pembangunan baharu menjadikannya kekal relevan dalam pasaran. Kecenderungan pasaran ke arah peningkatan harga rumah, walaupun dalam suasana ekonomi yang mencabar, menandakan bahawa faktor bukan kewangan seperti lokasi strategik, akses kemudahan, dan jenis rumah masih memainkan peranan penting dalam menentukan nilai hartanah di kawasan kajian (NAPIC, 2024; DOSM, 2023).

2.4 Cabaran Dalam Meramal Harga Rumah

Meramal harga rumah merupakan satu proses yang kompleks dan memerlukan pemahaman mendalam terhadap pelbagai faktor yang mempengaruhi pasaran hartanah. Salah satu cabaran utama ialah ketidaktentuan dalam data pasaran, terutamanya apabila data yang diperoleh bersifat agregat, tidak konsisten antara taun, atau tidak menggambarkan situasi sebenar di peringkat mikro. Sebagai contoh, data purata harga rumah mungkin disumbang oleh beberapa transaksi luar biasa yang boleh memesongkan gambaran sebenar trend harga di sesuatu kawasan (Tan & Lim, 2020).

Selain itu, faktor luaran seperti perubahan dasar kerajaan, kadar faedah pinjaman, kadar inflasi, dan kestabilan ekonomi turut menyukarkan ramalan yang tepat. Sebarang perubahan mendadak seperti pengumuman bajet, dasar kawalan pemilikan asing atau insentif perumahan baharu boleh memberi kesan signifikan terhadap pasaran dalam jangka pendek, sekali gus mengganggu corak jangkaan harga yang telah diramalkan (Bank Negara Malaysia (BNM), 2022).

Formula kadar pertumbuhan harga rumah mengukur peningkatan atau penurunan nilai hartanah dari semasa ke semasa. Pengiraan ini bertujuan untuk mengira peratusan perubahan tahunan atau tempoh tertentu, atau menganggarkan kadar apresiasi pasaran tahunan dengan mengambil kira faktor seperti lokasi, kemudahan, dan penambahbaikan untuk memproyeksikan nilai masa hadapan. Dalam realiti pasaran hartanah, hubungan antara faktor seperti lokasi, kemudahan dan harga rumah sering kali tidak linear dan saling berinteraksi secara kompleks (Rosen, 1974).

Oleh itu, model statistik biasa mungkin tidak cukup fleksibel untuk menangani ketidaktentuan ini, melainkan disokong dengan pemilihan pemboleh ubah yang tepat dan data yang mencukupi. Tambahan lagi, faktor tidak terkawal seperti bencana alam, pandemik, krisis kewangan, dan ketidaktentuan geopolitik turut mempengaruhi pasaran hartanah secara tiba-tiba, menyebabkan unjuran harga tidak lagi selari dengan trend sebelumnya. Sebagai contoh, pandemik COVID-19 telah memperlambatkan pasaran hartanah secara mendadak pada tahun 2020, sebelum pulih secara beransur-ansur dalam tempoh 2021 hingga 2023 (NAPIC, 2023). Oleh itu, pemahaman terhadap cabaran ini penting untuk meningkatkan kebolehpercayaan ramalan harga rumah, di samping menambah baik pemilihan model dan sumber data yang digunakan dalam kajian seperti ini.

2.5 Faktor Spekulasi dan Kenaikan Harga Rumah

Kenaikan harga rumah tidak hanya dipengaruhi oleh faktor-faktor asas seperti kos tanah, bahan binaan, atau permintaan sebenar pembeli, tetapi turut didorong oleh aktiviti spekulasi dalam pasaran hartanah. Spekulasi merujuk kepada tindakan membeli hartanah bukan untuk tujuan didiami, tetapi semata-mata untuk dijual semula dengan keuntungan apabila harga meningkat. Aktiviti ini, jika berleluasa, boleh menyebabkan lonjakan harga yang tidak mencerminkan nilai sebenar hartanah, seterusnya menjejaskan kemampuan rakyat untuk memiliki rumah. Dalam pasaran Malaysia, terutamanya di kawasan yang sedang membangun seperti Alor Setar, fenomena ini kian ketara apabila unit rumah habis ditempah dalam tempoh singkat semasa pelancaran awal, bukan oleh pembeli kediaman sebenar, tetapi oleh pelabur jangka pendek. Kajian oleh (Tan & Lim, 2020) menunjukkan bahawa amalan “flipping” atau pembelian dan penjualan semula hartanah dalam masa singkat menyumbang kepada ketidakstabilan harga rumah. Malah, pemaju sendiri kadangkala cenderung memasarkan unit kepada pembeli pelaburan terlebih dahulu untuk memastikan kadar jualan awal yang tinggi, yang kemudiannya mencipta persepsi permintaan tinggi secara tidak langsung.

Tambahan pula, insentif seperti kadar faedah pinjaman yang rendah, margin pembiayaan yang tinggi, dan penangguhan pembayaran ansuran semasa pandemik turut memberi ruang kepada aktiviti pelaburan spekulatif. Situasi ini menyebabkan harga rumah terus meningkat walaupun pendapatan isi rumah tidak berubah secara signifikan. Menurut Bank Negara Malaysia (2022), ketidakseimbangan antara permintaan sebenar dan permintaan pelaburan ini menyumbang kepada pembentukan harga rumah yang tidak mampan.

Dalam konteks kajian ini, adalah penting untuk memahami bagaimana unsur spekulasi memainkan peranan dalam pembentukan harga rumah di Alor Setar. Aktiviti pelaburan jangka pendek ini bukan sahaja mewujudkan tekanan terhadap pasaran, tetapi juga menyukarkan golongan B40 dan M40 untuk memasuki pasaran perumahan. Oleh itu, pengaruh spekulasi perlu dinilai sebagai salah satu faktor yang menyumbang kepada trend peningkatan harga rumah, terutamanya dalam tempoh 2020 hingga 2024.

3. Metodologi Kajian

Metodologi kajian adalah strategi sistematik untuk menyelesaikan masalah kajian dengan mengumpulkan data menggunakan pelbagai kaedah, menganalisis data, dan membuat kesimpulan dari data dalam penyelidikan. Pendekatan yang dipilih mestilah selari dengan objektif dan skop kajian yang telah dirangka lebih awal. Kajian ini menggunakan pendekatan kuantitatif berasaskan data sekunder dengan reka bentuk kajian deskriptif.

Pendekatan kuantitatif sesuai digunakan apabila kajian melibatkan analisis data numerik yang telah tersedia, khususnya untuk mengenal pasti pola dan trend perubahan dalam sesuatu tempoh masa (Creswell, 2014). Reka bentuk deskriptif dipilih kerana kajian ini memfokuskan kepada pemerhatian trend harga rumah tanpa melibatkan pengujian hubungan sebab-akibat yang kompleks. Pendekatan ini selari dengan objektif kajian yang bertujuan untuk menganalisis trend peningkatan harga rumah serta membuat anggaran pergerakan harga pada masa hadapan berdasarkan pola harga sedia ada.

3.1 Kawasan Kajian

Kawasan kajian ini adalah di Alor Setar, iaitu ibu negeri Kedah yang sedang mengalami pertumbuhan pesat dari segi pembangunan perumahan dan infrastruktur bandar. Alor Setar dipilih kerana ia menampilkan ciri-ciri bandar kecil yang strategik, dengan peningkatan aktiviti ekonomi, pembangunan jalan raya, pusat komersial serta penawaran pelbagai jenis projek perumahan sejak beberapa tahun kebelakangan ini.

Kawasan perumahan yang terlibat dalam kajian ini merangkumi beberapa kawasan perumahan di sekitar Alor Setar yang mempunyai data lengkap dalam pangkalan data NAPIC. Pemilihan lokasi ini adalah bersesuaian kerana Alor Setar menunjukkan trend peningkatan harga rumah yang konsisten, seperti dilaporkan dalam Laporan Pasaran Harta Tanah Malaysia (NAPIC, 2023). Maka, bandar ini menjadi lokasi yang sesuai bagi mengkaji dinamik harga rumah secara mendalam.

3.2 Pengumpulan Data

Kajian ini menggunakan sepenuhnya data sekunder yang diperoleh daripada sumber rasmi dan sah, tanpa melibatkan data primer seperti soal selidik atau temu bual. Data dikumpul secara sistematik melalui kaedah dokumentasi daripada portal rasmi National Property Information Centre (NAPIC), di bawah seliaan Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH), Kementerian Kewangan Malaysia. Maklumat yang diperoleh merangkumi harga median rumah mengikut tahun (2020–2024), jenis rumah (teres setingkat, teres dua tingkat, dan rumah berkembar), lokasi projek perumahan di sekitar Alor Setar, serta jumlah transaksi tahunan bagi setiap jenis rumah. Data ini dimuat turun dalam bentuk fail Excel dan PDF, kemudian disusun dan ditapis mengikut keperluan kajian.

Proses pengumpulan data dimulakan dengan mengenal pasti jenis data yang diperlukan, diikuti dengan pencarian dalam pangkalan data NAPIC, penapisan data mengikut kawasan kajian, dan seterusnya penyusunan data mengikut tahun dan jenis rumah. Data ini kemudiannya disusun dan ditapis mengikut keperluan kajian untuk tujuan analisis. Pemilihan data sekunder sebagai kaedah pengumpulan adalah bersesuaian dengan objektif kajian yang menilai trend dan ramalan harga rumah secara kuantitatif, serta menjimatkan masa dan kos penyelidikan. Sumber data ini juga diiktiraf oleh pelbagai pihak termasuk institusi kewangan, penyelidik akademik, dan penggubal dasar.

3.3 Kaedah Analisa Data

Analisis data dijalankan menggunakan kaedah analisis deskriptif bagi mengenal pasti trend perubahan harga rumah sepanjang tempoh kajian. Analisis ini melibatkan pemerhatian terhadap perubahan harga secara tahunan bagi mengenal pasti pola peningkatan atau kestabilan harga rumah mengikut jenis rumah dan kawasan perumahan. Analisis deskriptif sering digunakan dalam kajian trend pasaran kerana ia membolehkan gambaran umum pergerakan data disampaikan dengan jelas dan mudah difahami (Pallant, 2020). Bagi memenuhi objektif kedua kajian, kaedah pengiraan manual berdasarkan kadar pertumbuhan purata tahunan digunakan untuk membuat anggaran pergerakan harga rumah pada masa hadapan. Kaedah ini digunakan secara konseptual dengan mengandaikan kesinambungan pola harga sedia ada, tanpa melibatkan pembinaan model ramalan statistik yang kompleks. Pendekatan ini sesuai bagi kajian trend jangka pendek hingga sederhana yang berasaskan data sejarah (Gujarati, 2003).

(i) Kaedah Pengiraan Kadar Pertumbuhan Tahunan

Kaedah kadar pertumbuhan tahunan purata digunakan bagi menganggarkan perubahan harga rumah bagi setiap jenis rumah. Kaedah ini dipilih kerana ia bersifat mudah, telus dan sesuai untuk kajian berbentuk analisis trend yang menggunakan data sekunder. Formula kadar pertumbuhan tahunan purata adalah seperti berikut:

$$\text{Kadar Pertumbuhan Tahunan} = \frac{\text{Harga Tahun Akhir} - \text{Harga Tahun Awal}}{\text{Harga Tahun Awal}} \div \text{Bilangan Tahun}$$

4. Dapatan Kajian Dan Perbincangan

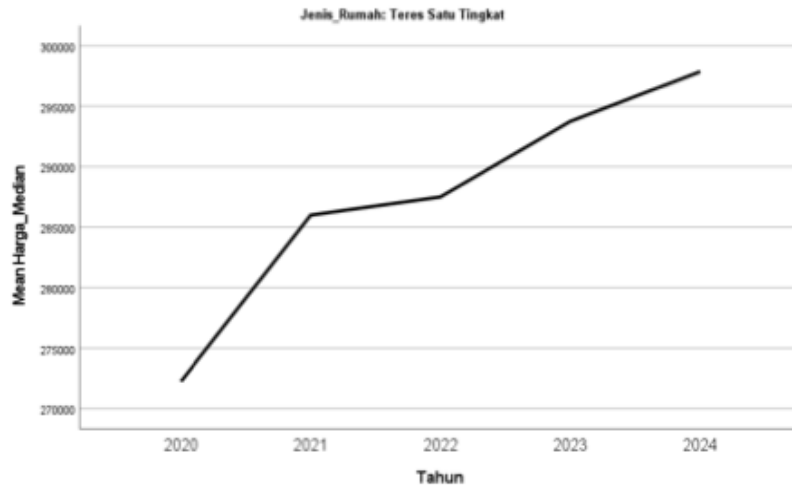
4.1 Mengkaji Tren Harga Rumah Di Alor Setar Bagi Tempoh 5 Tahun (2020 - 2024)

Analisis deskriptif dijalankan untuk mengkaji trend harga rumah di Alor Setar dalam tempoh 5 tahun kebelakangan ini bagi tiga jenis rumah utama, iaitu rumah teres satu tingkat, rumah teres dua tingkat dan rumah berkembar satu tingkat (Semi-D). Statistik deskriptif yang merangkumi min harga, sisihan piawai dan bilangan pemerhatian dipaparkan dalam Jadual 2.

Jadual 2 Statistik Deskriptif Harga Rumah Mengikut Jenis Rumah di Alor Setar (2020–2024)

Jenis rumah	Tahun	Min Harga (RM)	Sisihan Piawai (RM)	Bilangan (N)
Teres 1 Tingkat	2020	272 250	47 821.72	4
	2021	286 000	26 548.70	4
	2022	287 500	25 331.14	4
	2023	293 750	39 024.57	4
	2024	297 875	39 047.78	4
	Keseluruhan	287 875	33 693.07	20
Teres 2 tingkat	2020	430 000	49 665.55	4
	2021	429 125	38 898.10	4
	2022	400 000	38 944.41	4
	2023	421 625	65 515.11	4
	2024	435 000	68 190.91	4
	Keseluruhan	423 150	49 396.92	20
Satu Tingkat Berkembar (Semi-D)	2020	378 875	19 409.51	4
	2021	386 000	26 595.74	4
	2022	420 125	36 860.94	4
	2023	454 250	37 402.09	4
	2024	454 875	42 032.48	4
	Keseluruhan	418 825	44 570.55	20

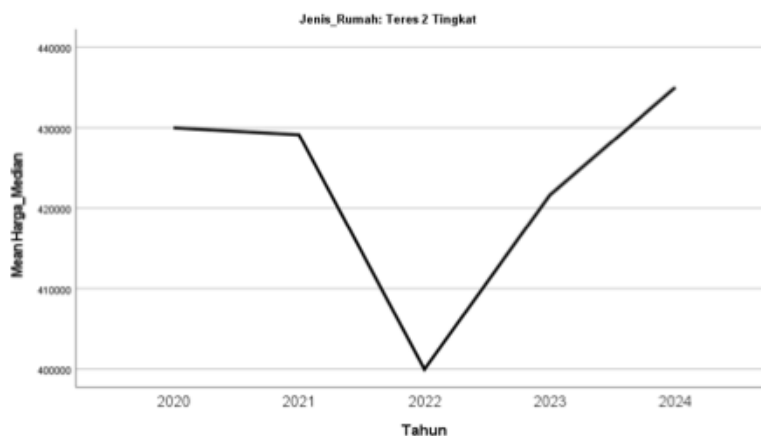
Berdasarkan Rajah 1, trend harga rumah teres satu tingkat menunjukkan pola kenaikan yang stabil dan konsisten sepanjang lima tahun kajian. Pada tahun 2020, harga median bermula pada paras RM272,250.00. Ini dijadikan sebagai tanda aras asas bagi analisis trend pasca-pandemik. Tahun 2021: Berlaku lonjakan ketara apabila harga meningkat kepada RM286,000.00, mencatatkan kenaikan sebanyak RM13,750 berbanding tahun sebelumnya. Peningkatan ini menandakan permulaan pemulihan permintaan pasaran. Tahun 2022 menunjukkan momentum kenaikan diteruskan secara perlahan dengan harga median mencecah RM287,500.00.



Rajah 1 Trend Min Harga Teres Satu Tingkat (2020-2024)

Walaupun kenaikan agak minimum iaitu RM1,500 berbanding tahun 2021, ia menunjukkan ketahanan harga rumah jenis ini walaupun dalam keadaan ekonomi yang mencabar. Pasaran kembali rancak dengan peningkatan harga kepada RM293,750.00 pada tahun 2023. Kenaikan harga ini mencerminkan permintaan yang konsisten daripada pembeli rumah pertama yang sering mensasarkan rumah jenis ini. Tren positif ini berterusan pada tahun 2024 dengan harga median tertinggi direkodkan pada RM297,875.00. Secara keseluruhannya, rumah teres satu tingkat mempamerkan prestasi "kalis inflasi" dengan trajektori menaik setiap tahun tanpa sebarang penurunan, menjadikannya pilihan aset yang paling selamat.

Berbeza dengan teres setingkat, rumah teres dua tingkat menunjukkan pola harga yang lebih tidak menentu seperti yang dipaparkan dalam Rajah 2.



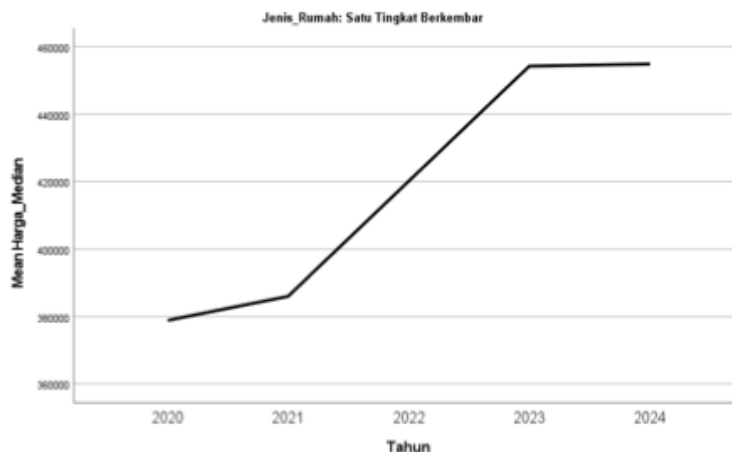
Rajah 2 Trend Min Harga Teres Dua Tingkat (2020-2024)

Tren pasaran bermula pada paras yang tinggi iaitu RM430,000.00 pada tahun 2020. Walau bagaimanapun, pada tahun 2021, harga mengalami sedikit penyusutan kepada RM429,125.00. Penurunan marginal sebanyak RM875 ini menunjukkan pasaran mula tepu atau berhati-hati. Tambahan lagi, pada tahun 2022 telah berlaku pembetulan pasaran (*market correction*) yang signifikan di mana harga jatuh mendadak ke paras terendah RM400,000.00. Penurunan sebanyak RM29,125 dalam tempoh satu tahun ini mungkin dipengaruhi oleh faktor kenaikan kadar faedah atau kos sara hidup yang memberi kesan kepada pembeli sasaran rumah dua tingkat.

Selain itu, pada tahun 2023, pasaran menunjukkan pemulihan pantas (*strong rebound*) dengan kenaikan harga kepada RM421,625.00. Lonjakan semula ini membuktikan wujudnya permintaan tertangguh (*pent-up demand*). Tren pemulihan diteruskan pada tahun 2024 dengan kukuh sehingga harga mencecah RM435,000.00, mengatasi harga asal pada tahun 2020. Corak pemulihan "V-Shape" ini menunjukkan bahawa walaupun rumah

teres dua tingkat berisiko mengalami kejatuhan harga sementara, ia mempunyai keanjalan (*resilience*) untuk pulih dengan cepat apabila sentimen pasaran membaik.

Kategori Rumah Semi-D mencatatkan kenaikan nilai aset yang paling agresif berbanding jenis rumah lain. Rajah 3 menunjukkan tren harga bagi rumah berkembar satu Tingkat (semi D) di Alor Setar.



Rajah 3 Tren Min Harga Semi-D (2020-2024)

Kategori Rumah Semi-D mencatatkan kenaikan nilai aset yang paling agresif, terutamanya pada fasa pertengahan kajian. Tahun 2020 mencatatkan harga median sebanyak RM378,875.00. Harga menunjukkan peningkatan sederhana pada tahun 2021 sebanyak RM7,125 menjadikannya RM386,000.00. Bermula tahun 2022, berlaku lonjakan harga yang sangat ketara apabila nilai median naik mendadak kepada RM420,125.00. Kenaikan sebanyak RM34,125 dalam setahun ini menandakan perubahan sentimen pembeli yang beralih kepada kediaman yang lebih luas pasca-pandemik. Seterusnya, pada tahun 2023, tren agresif ini diteruskan dengan satu lagi lonjakan besar kepada RM454,250.00.

Dalam tempoh dua tahun (2021-2023), nilai aset ini telah meningkat dengan sangat pesat. Walau bagaimanapun, menjelang tahun 2024 kadar kenaikan mula perlahan dan mendatar (*plateau*), dengan harga direkodkan pada RM454,875.00. Peningkatan yang sangat kecil iaitu hanya RM625.00 berbanding tahun 2023 memberi isyarat bahawa harga mungkin telah mencapai had kemampuan pasaran semasa (*ceiling price*). Kesimpulannya, rumah Semi-D menawarkan keuntungan modal (*capital appreciation*) tertinggi bagi pelabur yang membeli pada tahun 2020/2021, namun kini sedang memasuki fasa penstabilan harga.

Berdasarkan analisis deskriptif yang dijalankan terhadap data transaksi NAPIC bagi tempoh 2020 hingga 2024, jelas bahawa pasaran perumahan di Alor Setar menunjukkan trend kenaikan harga yang signifikan, walaupun tahap kestabilannya berbeza mengikut jenis rumah.

Bagi rumah teres satu tingkat, analisis menunjukkan pola kenaikan yang paling konsisten dan stabil. Harga purata meningkat setiap tahun tanpa sebarang penurunan, daripada sekitar RM272,250 pada tahun 2020 kepada hampir RM298,000 pada tahun 2024. Corak ini menggambarkan bahawa rumah jenis ini mempunyai permintaan yang berterusan dalam kalangan pembeli, terutamanya dalam kalangan golongan berpendapatan sederhana yang mencari kediaman mampu milik. Ketiadaan penurunan harga juga menunjukkan bahawa segmen ini lebih tahan terhadap ketidakpastian ekonomi.

Sebaliknya, rumah teres dua tingkat menunjukkan pola harga yang lebih tidak menentu (*volatile*). Walaupun harga bermula tinggi pada tahun 2020, berlaku penurunan ketara pada tahun 2022 sebelum harga kembali meningkat sehingga 2024. Corak berbentuk "V" ini menunjukkan bahawa segmen rumah dua tingkat lebih sensitif terhadap perubahan ekonomi dan sentimen pasaran. Situasi ini berlaku di mana pembetulan harga boleh berlaku apabila kemampuan pembeli terjejas, tetapi pemulihan boleh berlaku apabila keyakinan pasaran kembali pulih.

Bagi rumah berkembar satu tingkat (Semi-D), analisis menunjukkan kadar kenaikan harga paling agresif dalam tempoh kajian. Harga meningkat dengan ketara dari sekitar RM379,000 pada tahun 2020 kepada lebih RM454,000 pada tahun 2024. Kenaikan yang mendadak antara tahun 2021 hingga 2023 mencerminkan minat pelaburan yang tinggi terhadap rumah jenis ini, kerana ia dilihat sebagai aset bernilai tinggi dengan potensi pulangan jangka panjang. Walau bagaimanapun, harga yang mula mendatar pada tahun 2024 memberi isyarat bahawa segmen ini mungkin telah menghampiri had kemampuan pasaran semasa.

Secara keseluruhannya, dapatan ini membuktikan bahawa harga rumah di Alor Setar berada dalam trend menaik sepanjang 2020 hingga 2024, namun corak kenaikan berbeza mengikut jenis rumah. Rumah teres satu tingkat lebih stabil dan sesuai untuk pembeli kediaman, manakala rumah Semi-D lebih bersifat aset pelaburan. Perbezaan ini menunjukkan bahawa pasaran perumahan Alor Setar tidak homogen, sebaliknya dipengaruhi oleh struktur permintaan, kemampuan pembeli, dan strategi pelaburan dalam setiap segmen.

4.1 Analisis Anggaran Harga Rumah Pada Masa Hadapan Berdasarkan Pola Harga Sedia Ada

Bahagian ini membincangkan ramalan harga rumah di Alor Setar, Kedah bagi tahun 2025 dan 2026 berdasarkan trend peningkatan harga rumah bagi tempoh 2020 hingga 2024. Ramalan harga rumah ini dijalankan menggunakan kaedah pengiraan manual dengan mengambil kira kadar pertumbuhan tahunan purata bagi setiap jenis rumah. Analisis ini bertujuan untuk memenuhi objektif kajian kedua, iaitu meramalkan harga rumah di Alor Setar mengikut jenis rumah.

Dapatan ramalan yang diperoleh dalam kajian ini adalah berasaskan pola perubahan harga rumah yang diperhatikan dalam tempoh kajian. Corak trend yang dikenal pasti menunjukkan kecenderungan yang selari dengan pemerhatian umum dalam kajian literatur berkaitan pergerakan harga rumah di bandar sederhana. Walau bagaimanapun, kajian ini tidak menilai secara khusus faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan harga rumah, sebaliknya bertujuan untuk memberikan gambaran awal terhadap arah aliran harga rumah pada masa akan datang berdasarkan tren sedia ada.

Jadual 3 *Harga Purata Rumah Teres Setingkat di Alor Setar (2020–2024)*

Tahun	Harga Purata (RM)
2020	272 250
2021	286 000
2022	287 500
2023	293 750
2024	297 875

Jadual 4 *Ramalan Harga*

Tahun	Ramalan Harga
2025	$297,875.00 \times 1.0235 = 304,875.06$
2026	$304,875.06 \times 1.0235 = 312,039.62$

Berdasarkan data harga purata bagi tempoh 2020 hingga 2024, kadar pertumbuhan tahunan purata bagi rumah teres satu tingkat adalah sebanyak 2.35%. Berdasarkan kadar ini, harga rumah teres satu tingkat dianggarkan meningkat kepada RM304,875 pada tahun 2025 dan RM312,040 pada tahun 2026. Secara ringkas, dapatan ini menunjukkan pergerakan harga yang meningkat secara beransur-ansur, sejajar dengan trend umum pasaran perumahan yang dibincangkan dalam kajian terdahulu.

Jadual 5 *Harga Purata Rumah Teres Dua Tingkat di Alor Setar (2020–2024)*

Tahun	Harga Ramalan (RM)
2020	430 000
2021	429 125
2022	400 000
2023	421 625
2024	435 000

Jadual 6 Ramalan Harga

Tahun	Harga Ramalan
2025	$435,000.00 \times 1.0029 = 436,261.50$
2026	$436,261.50 \times 1.0029 = 437,526.66$

Bagi rumah teres dua tingkat, kadar pertumbuhan tahunan purata yang diperoleh ialah sebanyak 0.29%. Berdasarkan kadar ini, harga rumah teres dua tingkat diramalkan meningkat kepada RM436,262 pada tahun 2025 dan RM437,527 pada tahun 2026 (rujuk Jadual 5 dan Jadual 6). Secara ringkas, ramalan ini menunjukkan peningkatan harga yang perlahan dan tidak sekata. Pola ini selari dengan trend umum harga rumah teres dua tingkat seperti yang dilaporkan dalam kajian literatur.

Jadual 7 Harga Purata Rumah Berkembar di Alor Setar (2020–2024)

Tahun	Harga Ramalan (RM)
2020	378 875
2021	386 000
2022	420 125
2023	454 250
2024	454 875

Jadual 8 Ramalan Harga

Tahun	Harga Ramalan
2025	$454,875.00 \times 1.0501 = 477,664.24$
2026	$477,664.24 \times 1.0501 = 501,595.22$

Rumah berkembar satu tingkat mencatatkan kadar pertumbuhan tahunan purata sebanyak 5.01%. Berdasarkan kadar ini, harga rumah berkembar dijangka meningkat kepada RM477,664 pada tahun 2025 dan RM501,595 pada tahun 2026. Secara ringkas, anggaran ini menunjukkan trend peningkatan harga yang lebih ketara. Dapatan ini selari dengan pergerakan umum harga rumah berkembar yang dibincangkan dalam kajian terdahulu.

Berdasarkan analisis ramalan yang telah dijalankan, terdapat perbezaan ketara dalam potensi kenaikan harga bagi setiap jenis kediaman di Alor Setar menjelang tahun 2026. Jadual 9 di bawah meringkaskan perbandingan kadar pertumbuhan tahunan purata (CAGR) bagi ketiga-tiga jenis rumah.

Jadual 9 Perbandingan Kadar Pertumbuhan dan Ramalan Harga (2025-2026)

Jenis rumah	Kadar pertumbuhan tahunan purata	Ramalan harga 2025) (RM)	Ramalan harga 2026 (RM)	Potensi pelaburan
Semi – D Satu Tingkat	5.01%	477 664	501 595	Tinggi
Teres 1 tingkat	2.35%	304 875	312 040	Sederhana /stabil
Teres dua Tingkat	0.29%	436 262	437 527	Rendah / Pemulihan

Hasil analisis mendapati bahawa rumah berkembar satu tingkat (Semi-D) mencatatkan potensi pertumbuhan nilai modal yang paling tinggi dengan kadar purata 5.01% setahun. Ini menunjukkan bahawa pasaran Alor Setar kini sedang beralih minat kepada kediaman yang menawarkan ruang tanah yang lebih luas dan keselesaan, walaupun harganya lebih tinggi. Menjelang tahun 2026, harga rumah jenis ini dijangka melepasi paras RM500,000. Sebaliknya, rumah teres satu tingkat kekal sebagai aset "selamat" dengan pertumbuhan stabil sebanyak 2.35%. Permintaan untuk rumah ini dijangka sentiasa ada kerana harganya yang masih di bawah

paras RM320,000, menjadikannya pilihan utama bagi pembeli rumah pertama dan golongan berpendapatan sederhana.

Manakala bagi rumah teres dua tingkat, kadar pertumbuhan yang rendah dimana 0.29% bukanlah menunjukkan aset ini tidak bernilai, tetapi ia mencerminkan fasa pemulihan pasaran. Selepas mengalami kejatuhan harga pada tahun 2022, harga rumah ini baru sahaja kembali ke paras asalnya. Ini memberi implikasi bahawa pelabur mungkin perlu memegang aset ini untuk tempoh yang lebih lama sebelum dapat menikmati keuntungan modal yang signifikan.

5. Kesimpulan

Sebagai penutup, kajian ini telah berjaya mencapai objektif yang ditetapkan dengan menganalisis tren peningkatan harga rumah di Alor Setar, Kedah bagi tempoh 2020 hingga 2024 serta meramalkan harga rumah bagi tahun 2025 dan 2026 berdasarkan pola sejarah harga. Dapatan kajian menunjukkan bahawa pasaran perumahan di Alor Setar secara keseluruhannya berada dalam keadaan yang stabil dengan kecenderungan peningkatan harga yang berterusan, walaupun kadar dan corak pertumbuhan berbeza mengikut jenis rumah. Analisis tren mendapati bahawa rumah teres satu tingkat mencatatkan peningkatan harga yang paling konsisten, manakala rumah berkembar satu tingkat menunjukkan potensi peningkatan nilai aset yang lebih tinggi. Rumah teres dua tingkat pula memperlihatkan pola harga yang lebih tidak menentu, namun tetap menunjukkan keupayaan pemulihan pasaran dalam tempoh kajian. Keadaan ini menggambarkan bahawa pasaran perumahan di bandar bersaiz sederhana seperti Alor Setar masih mempunyai daya tahan yang baik walaupun berdepan ketidaktentuan ekonomi.

Selain itu, hasil ramalan harga rumah menunjukkan bahawa harga rumah di Alor Setar dijangka terus meningkat dalam jangka masa pendek sekiranya trend semasa berterusan. Ramalan ini memberi gambaran awal kepada pembeli, pemaju dan pihak berkuasa tempatan dalam merancang strategi pembelian, pembangunan dan dasar perumahan yang lebih berkesan. Walau bagaimanapun, ramalan yang dibuat perlu ditafsirkan dengan berhati-hati memandangkan ia berasaskan kaedah pengiraan manual dan data sejarah semata-mata.

Secara keseluruhannya, kajian ini diharapkan dapat menyumbang kepada pemahaman yang lebih jelas mengenai dinamika pasaran perumahan di Alor Setar serta menjadi rujukan awal kepada penyelidik dan pengamal industri hartanah. Dengan penambahbaikan dari segi skop, kaedah dan sumber data pada masa hadapan, kajian berkaitan pasaran perumahan berpotensi untuk memberikan dapatan yang lebih komprehensif dan menyokong pembangunan sektor perumahan yang mampan dan inklusif.

Penghargaan

Penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada Fakulti Pengurusan Teknologi dan Perniagaan serta Universiti Tun Hussein Onn Malaysia atas sokongan yang diberikan.

Konflik Kepentingan

Penulis mengumumkan bahawa tidak ada konflik kepentingan yang berkaitan dengan penerbitan makalah ini.

Sumbangan Penulis

*Penulis mengesahkan sumbangan kepada kertas ini seperti berikut: **konsepsi dan reka bentuk kajian:** Muhammad Tsaqif; Azlina Md Yassin; **pengumpulan data:** Muhammad Tsaqif; Azlina Md Yassin, Haidaliza Masram; **analisis dan interpretasi hasil:** Muhammad Tsaqif, Azlina Md Yassin,; **penyediaan draf manuskrip:** Muhammad Tsaqif, Azlina Md Yassin, Haryati Shafii. Semua penulis telah mengkaji hasil dan meluluskan versi terakhir manuskrip.*

Rujukan

- Azahar, N. (2020). Faktor Penentu Harga Rumah: Kajian Kes di Lembah Klang. *Jurnal Sains Sosial*, 18(2), 45–55.
- Bank Negara Malaysia (2022). Keterjangkauan Rumah di Malaysia. Di akses pada 20 Oktober 2025 di: https://www.bnm.gov.my/documents/20124/938039/ba_household2022.pdf
- Creswell, J. W. (2014). *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches* (4th ed.). Sage Publications.
- Department Of Statistic Malaysia (DOSM). (2022). *Laporan Tahunan 2022*. Di akses pada 15 November 2025 di: <https://www.dosm.gov.my>
- Department Of Statistic Malaysia (DOSM). (2022). *Laporan Tahunan 2022*. Di akses pada 15 Disember 2025.
- Gujarati, D.N. (2003). *Basic econometrics* (4th Ed.). London: McGraw-Hill
- Hassan, F. (2020). Kesan Aksesibiliti dan Lokasi terhadap Harga Rumah di Kawasan Bandar. *Jurnal Geografi Malaysia*, 56(2), 77–89.
- iProperty.com.my. (2024). *Alor Setar Property Trends*. Di akses pada 10 November 2025 di: <https://www.iproperty.com.my>.
- Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan (KPKT). (2022). *Dasar Perumahan Negara 2018–2025*. Di akses pada 20 Oktober 2025 di: <https://www.kpkt.gov.my>
- Mah, A., & Omar, F. (2019). Kesan Kos Bahan Binaan Terhadap Harga Rumah di Malaysia. *Jurnal Ekonomi Malaysia*, 53(2), 88–97.
- National Property Information Centre (NAPIC). (2023). *Laporan Pasaran Harta Tanah 2023*. Di akses pada 01 November 2025 di: <https://napic.jp-ph.gov.my>
- National Property Information Centre (NAPIC). (2024). *Laporan Pasaran Harta Tanah 2024*. Di akses pada 05 November 2025 di: <https://napic.jp-ph.gov.my>
- Norazmawati, M. S. (2025). The Trend of House Price Increases Over the Past 25 Years (2020–2024). *Progress In Energy And Environment*, 31(2), 149–164.
- Rosen, S. (1974). Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competition. *Journal of Political Economy*, 82(1), 34–55. <https://doi.org/10.1086/260169>
- Tan, Y. L., & Lim, K. W. (2020). Speculation and Flipping in Malaysia's Property Market. *Malaysian Journal of Real Estate*, 15(1), 23–38.
- Ting, L., & Kamarudin, K. (2017). Effectiveness of Government Housing Policies in Malaysia. *International Journal of Housing Policy*, 17(3), 367–384.