

'SHRINKFLATION' DALAM PASARAN KEDIAMAN

Oleh **NUR NAZLINA NADZARI**
ekonomi.utusan@mediamulia.com.my

INFLASI dalam pasaran menyebabkan banyak produk biasa digunakan dalam kehidupan seperti sabun, minuman, tepung, biskut dan sebagainya semakin mengecil dari segi saiz pembungkusannya.

Ini adalah 'shrinkflation' iaitu amalan mengurangkan saiz produk sambil mengekalkan harga bagi merangsang atau mengekalkan margin keuntungan akibat peningkatan kos bahan mentah.

Pengecilan saiz ini bukan sahaja berlaku pada kuantiti susu kotak kecil yang dahulunya 250 mililiter (ml) kepada

200 ml, malah pada sektor hartanah apabila kediaman yang ditawarkan terutamanya yang mampu milik semakin mengecil.

Sejak beberapa tahun ini, penawaran rumah di sekitar Lembah Klang terutamanya rumah mampu milik sudah semakin mengecil antara saiz 750 kaki persegi hingga 800 kaki persegi pada harga antara RM250,000 ke RM300,000.

Walaupun ada pemaju yang menawarkan saiz yang lebih atas 850 kaki persegi untuk harga berkenaan, tetapi jumlahnya makin berkurangan jika dibanding sebelum ini.

Malah, Syarikat Perumahan Negara Berhad (SPNB) juga mengecilkan keluasan Rumah

SEJAK BEBERAPA TAHUN INI, PENAWARAN RUMAH DI SEKITAR LEMBAH KLANG TERUTAMANYA RUMAH MAMPU MILIK SUDAH SEMAKIN MENGECIL.

Mesra Rakyat (RMR) dari 1,000 kaki persegi kepada 750 kaki persegi dengan harga ditetapkan pada RM75,000 sejak 2021.

Dalam laporan media pada tahun lalu, SPNB memberitahu, perkara tersebut disebabkan oleh harga bahan binaan seperti simen dan besi yang meningkat.

Bercakap kepada *Utusan Malaysia*, Penganalisis Ekonomi

UniKL Business School, Prof. Madya Dr. Aimi Zulhazmi Abdul Rashid berkata, bersetuju bahawa 'shrinkflation' ada berlaku dalam pasaran hartanah.

Katanya, faktor utama adalah kos barang binaan yang meningkat secara berterusan, kadar upah pekerja naik, sekaligus melonjakkan kos keseluruhan pembinaan yang pastinya dilipatgandakan dengan harga tanah yang juga meningkat.

**Bersambung
di muka 20**



'Shrinkflation' dalam pasaran kediaman

Dari muka 19

"Dalam usaha memenuhi permintaan rumah berharga kurang dari RM300,000, maka pemaju tiada cara lain selain dari mengecilkan saiz setiap unit yang mungkin akan membenarkannya membina tambahan unit yang boleh menyumbang kepada keuntungannya.

"Oleh itu, dalam jangka masa sederhana dan panjang, masyarakat yang tinggal di kawasan bandar terpaksa menghadapi perubahan kepada pilihan tempat perlindungan mereka kerana ia merupakan keperluannya," katanya.

Menurutnya, dengan kos sara hidup yang terus mene-

kan serta kenaikan harga barangan dan perkhidmatan keperluan, mereka tiada pilihan selain menerima sahaja tawaran rumah dengan saiz yang semakin kecil.

"Perancangan jumlah ahli keluarga juga akan berlaku terutamanya yang tinggal di bandar. Mereka mungkin menghadkan hanya satu hingga dua orang anak sahaja.

"Ini seiring dengan kos sara hidup dan tempat tinggal yang semakin sempit. Maka tidak hairanlah mungkin satu hari nanti rumah di bandar raya besar seperti Johor Bahru, Georgetown, Kuala Lumpur



AIMI ZULHAZMI
ABDUL RASHID



ISHAK ISMAIL

akan dibina dengan saiz seperti di Tokyo, Hong Kong dan Singapura," ujarnya.

Sementara itu, Presiden Persatuan Perunding Hartanah Muslim Malaysia (Peham), Sr Ishak Ismail berkata, memang berlaku pengecilan saiz rumah

terutamanya di kawasan bandar seperti Kuala Lumpur.

Menurutnya, ini didorong oleh harga tanah yang semakin mahal serta kos bahan binaan yang meningkat terutamanya yang melibatkan bahan-bahan yang diimport seperti simen dan besi.

"Dengan kata pertukaran mata wang ringgit yang menyusut ketika ini, ia pasti memberi kesan kepada pemaju. Oleh itu, mereka perlu inovasi dengan mengurangkan saiz rumah yang ditawarkan untuk mengekalkan harga mampu milik," ujarnya.

Beliau berkata, pembeli boleh memilih untuk sama ada membeli rumah pada masa sekarang atau menunggu apabila ekonomi dan tabung mereka lebih stabil bagi mendapatkan rumah yang diimpikan.

"Selain itu, mereka juga boleh menerokai pasaran hartanah sekunder iaitu rumah 'subsale' yang mungkin lebih rendah harganya dengan saiz yang mereka inginkan. Pasaran lelong juga adalah satu lagi yang boleh menjadi pilihan kepada pembeli.

"Bagaimanapun, mereka perlu mencari ejen yang berdaftar bagi membeli rumah di pasaran ini supaya tidak ditipu," ujarnya.

KECIL, TAPI ITU SAHAJA YANG MAMPU - PEMBELI

SAIZ kediaman bukan sahaja faktor utama yang mendorong pembeli untuk memilih sebuah hartanah itu, tetapi harga yang kompetitif serta lokasi yang strategik lebih menarik minat pembeli.

Oleh yang demikian, tidak hairanlah mengapa pengecilan saiz unit kediaman tidak memberi kesan besar dalam jualan hartanah yang berada di lokasi strategik di bandar utama.

Ini bukan kerana pembeli tidak mahu kediaman dengan ukuran kaki persegi yang lebih luas, tetapi itulah pilihan yang mereka ada tatkala pemaju membina unit yang lebih kecil.

Seorang pekerja swasta, Noor Hidayah Tanzizi, 36, berkata, dia membeli pangsapuri baharu bersaiz 800 kaki persegi pada harga RM295,000 di Kajang pada tahun lalu.

Katanya, itu adalah pilihan murah yang ditawarkan selain unit bersaiz 750 kaki persegi di projek sama.

Menurutnya, pembangunan tersebut juga menjadi pilihan kerana lokasinya yang agak strategik kerana berhampiran dengan stesen komuter dan Mass Rapid Transit (MRT) Kajang.

"Saya belum berkahwin, jadi untuk tinggal seorang

"TIGA EMPAT TAHUN LEPAS, KAWAN ADA BELI RUMAH PADA HARGA YANG SAMA DENGAN SAYA TETAPI UKURAN KAKI PERSEGINYA LEBIH BESAR BERBANDING RUMAH YANG SAYA BELI TAHUN LEPAS."



NOOR HIDAYAH
TANZIZI



NOR AZRIN RAMLI

diri, saiz tersebut sudah mencukupi dan berbaloi bagi saya.

"Bagaimanapun, bagi yang berkeluarga saiz rumah yang semakin mengecil pasti akan menjadikan ruang dalam kediaman tersebut agak padat dan tidak selesa terutamanya mereka yang mempunyai anak yang ramai," katanya kepada Utusan Malaysia di



sini, baru-baru ini.

Dia mengakui, kediaman terutamanya rumah mampu milik yang ditawarkan di pasaran semakin mengecil berbanding beberapa tahun lalu.

"Tiga empat tahun lepas, kawan ada beli rumah pada harga yang sama dengan saya tetapi ukuran kaki perseginya lebih besar berbanding rumah yang saya beli tahun lepas.

"Tidak mustahil, pasaran hartanah di negara ini boleh menjadi seperti negara-negara

yang mempunyai 'nano apartment' yang hanya boleh didiami oleh seorang sahaja pada masa depan. Kalau jual saiz kecil, mungkin harga rumah pun kena lebih rendah," ujarnya.

Sementara itu, Nor Azrin Ramli, 36, berkata, pemaju dilihat menawarkan saiz rumah yang semakin mengecil berbanding beberapa tahun yang lalu.

Pekerja swasta tersebut membeli rumah bersaiz 650 kaki persegi kerana harga ke-

diaman tersebut berada dalam lingkungan kemampuannya.

"Selain daripada harga yang saya mampu, saya memilih kediaman tersebut kerana kawasanannya yang juga strategik," ujarnya.

Dia mengakui bahawa unit kediaman yang lebih kecil boleh mendatangkan rasa kurang selesa kepada penghuninya.

"Ini terutamanya bagi keluarga semakin berkembang dan mempunyai beberapa anak atau generasi," tambahnya.