

Kenaikan nilai hartanah di Tanjung Malim rendah

Kuala Lumpur: Nilai hartanah-sekitar Tanjung Malim, Perak, yang turut merangkumi perbandaran Proton City hanya merekodkan kenaikan kira-kira 90 peratus dalam tempoh 15 tahun.

Presiden Persatuan Perunding Hartanah Muslim Malaysia (PEHAM), Idzwan Izuddin Shah Is-hak, berkata kenaikan itu paling rendah dicatatkan berbanding Indeks Harga Rumah bagi keseluruhan Perak dari 2010 hingga 2025.

Beliau berkata, berdasarkan Indeks Harga Rumah di Perak bagi suku ketiga 2025, dengan tahun asas 2010, mata yang dicatatkan ialah 251.2 berbanding di Muallim, termasuk Tanjung Malim iaitu 190.9 mata.

“Sejak kebelakangan ini, rungutan penduduk sekitar Tanjung Malim mengenai kenaikan

mendadak harga hartanah sering dikaitkan secara langsung dengan kewujudan pembangunan Proton City. Naratif yang mudah diterima ialah ‘ada Proton City, maka harga rumah pasti melambung.’

“Indeks bagi seluruh negeri Perak ialah 251.2 mata, sementara Tanjung Malim dan Proton City yang dahulunya dikenali sebagai Batang Padang, mata yang dicatatkan ialah 190.9, sekali gus bermaksud kenaikannya tidak tinggi, iaitu kira-kira 90 peratus.

“Ia tidak mencecah hingga 200 peratus kenaikan harga rumah seperti di kawasan lain, sama ada di Perak mahupun seluruh negara. Data rasmi menunjukkan Tanjung Malim masih antara daerah dengan kadar kenaikan harga rumah yang lebih rendah berbanding purata Perak dan

Malaysia,” katanya kepada *BH*, di sini.

Indeks Harga Rumah dari Pusat Maklumat Harta Tanah Negara (NAPIC) Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, Kementerian Kewangan bagi suku ketiga 2025, dengan tahun asas 2010 bagi purata Malaysia pula ialah 258.7 mata.

Beliau berkata, angka itu membawa maksud yang jelas kadar kenaikan harga rumah di Tanjung Malim sebenarnya jauh lebih rendah berbanding purata negeri dan negara.

Katanya, dalam analisis ekonomi dan hartanah, tiada satu faktor tunggal yang mampu mengawal kenaikan harga sesuatu kawasan secara mutlak.

Idzwan berkata, sebaliknya kenaikan harga rumah hasil gabungan pelbagai faktor, bukan

semata-mata kerana satu projek pembangunan.

“Antara faktor paling penting yang mempengaruhi harga hartanah ialah permintaan dan penawaran. Jika permintaan tinggi tetapi bekalan rumah terhad, harga akan naik, walaupun tanpa projek mega.

“Selain itu, akses pengangkutan dan infrastruktur serta jaringan jalan raya juga memberi kesan besar kepada nilai kawasan.

“Begitu juga dengan pertumbuhan ekonomi setempat mem-babitkan kewujudan peluang pekerjaan, universiti, industri sokongan dan aktiviti perniagaan,” katanya.

Beliau berkata, faktor keempat ialah kemudahan awam dan sosial, tahap pendapatan penduduk, spekulasi pasaran dan sentimen kerana persepsi pelabur

kadangkala lebih berpengaruh daripada prestasi sebenar kawasan serta dasar kerajaan dan pembiayaan bank.

Katanya, menyandarkan kenaikan harga hartanah di Tanjung Malim semata-mata kepada pembangunan Proton City satu simplifikasi yang mengelirukan.

“Jika benar kewujudan pembangunan Proton City mencetuskan lonjakan harga yang luar biasa seperti yang sering digembar-gemburkan, indeks daerah sepatutnya sekurang-kurangnya menghampiri atau melepasi purata Perak.

“Namun realitinya, jurangnya masih besar. Ini menunjukkan naratif ‘harga melambung kerana pembangunan Proton City’ lebih dipacu oleh sentimen dan persepsi, bukan bukti data pasaran sebenar,” katanya.