

HARGA HARTANAH DIJANGKA NAIK SEDERHANA 2.5%-5% TAHUN INI

Oleh **NUR NAZLINA NADZARI**
nazlina.nadzari@mediamulia.com.my

KADAR harga hartanah pada 2026 diunjurkan meningkat secara sederhana sekitar 2.5 peratus hingga lima peratus, dengan kenaikan yang lebih terpilih dan tertumpu di koridor infrastruktur utama, selari dengan fasa pemulihan pasaran yang semakin matang dan berhati-hati.

Pakar ekonomi, Prof. Emeritus Dr. Barjoyai Bardai berkata, unjuran itu mencerminkan landskap pasaran hartanah negara yang tidak lagi menyaksikan pemulihan menyeluruh, sebaliknya berkembang secara selektif bergantung kepada lokasi, kualiti pembangunan dan nilai sebenar kepada pembeli.

“Pasaran hartanah 2026 dijangka dalam ‘pemulihan terpilih’ iaitu aktiviti meningkat tetapi lebih berhati pilih terhadap lokasi, kualiti dan nilai.

“Penganalisis menyatakan pasaran akan memihak kepada projek berlokasi baik, berharga sederhana dan mempunyai pengurusan rapi, manakala aset usang atau kurang tersambung dijangka bergelut,” katanya kepada *Utusan Malaysia* di sini, baru-baru ini.

Beliau berkata, data Pusat Maklumat Harta Tanah Negara (NAPIC) sepanjang 2025 menunjukkan pembeli tempatan kekal sebagai pemacu utama transaksi, dengan kecenderungan jelas kepada unit kediaman berharga di bawah RM500,000.

“Pada suku pertama 2025, lebih 65 peratus pelancaran baharu berada dalam julat harga tersebut, mencerminkan kewujudan bekalan rumah yang lebih



selari dengan kemampuan sebenar pasaran.

“Dalam konteks itu, segmen rumah mampu milik dan harga pertengahan, khususnya dalam lingkungan RM300,000 hingga RM600,000, dijangka muncul sebagai pemacu utama volum transaksi pada 2026.

“Trend carian dan pertanyaan pembeli di platform hartanah digital juga menunjukkan peningkatan ketara bagi unit berharga bawah RM300,000 sepanjang 2025, disokong oleh dasar fiskal kerajaan yang pro pemilikan rumah,” ujarnya.

Dari sudut makroekonomi, Barjoyai berkata, kestabilan dasar monetari akan terus menyokong pasaran.



BARJOYAI BARDAI



**AHMED RAZMAN
ABDUL LATIFF**

Katanya, konsensus penganalisis menjangkakan Kadar Dasar Semalaman (OPR) dikekalkan sekitar 2.75 peratus sepanjang 2026, sekali gus membantu kemampuan bayaran balik pinjaman serta menyokong kelulusan pembiayaan, terutamanya bagi pembeli rumah pertama.

Dalam pada itu, Pengarah Program MBA, Putra Business

School (PBS), Prof. Dr. Ahmed Razman Abdul Latiff pula mengunjurkan keseluruhan sektor hartanah pada 2026 masih mengembang tetapi dengan kadar pertumbuhan yang lebih perlahan.

Katanya, ini didorong beberapa faktor iaitu permintaan pembeli tempatan yang kekal rendah disebabkan peningkatan purata harga rumah dan juga kekangan dari segi kelulusan pinjaman untuk perumahan sukar diperoleh disebabkan rekod kredit yang tidak memuaskan.

“Walaupun OPR agak rendah, faktor harga rumah yang semakin meningkat menyebabkan majoriti penduduk yang mahu

membeli rumah kali pertama akan berfikir dua kali sebelum membelinya.

“Rumah baharu akan berterusan dibeli warga asing yang mampu membeli dengan harga yang lebih mahal dan juga akan dibeli oleh kumpulan spekulator,” ujarnya.

Tambahnya, lokasi bandar utama seperti Kuala Lumpur, Pulau Pinang, Johor Bahru dan Selangor akan menyaksikan peningkatan harga rumah tetapi tidak semestinya akan dibeli oleh penduduk tempatan.

“Akan wujud lebih banyak projek perumahan luar bandar yang akan dibeli oleh penduduk tempatan menyebabkan isu kesesakan jalan raya akan berterusan kerana penduduk terpaksa bergerak ke tempat kerja di bandar dengan jarak yang jauh.

“Penyelesaian kepada masalah ini ialah kerajaan harus mengenakan cukai yang lebih tinggi ke atas tanah kosong di sekitar bandar yang tidak diusahakan dan kuota bilangan rumah yang dibina yang berharga kurang dari RM300,000 harus dinaikkan.

“Selain itu alternatif pembiayaan rumah harus diperkasakan iaitu tidak lagi melalui pinjaman bank tetapi melalui sistem *rent to own* atau *musharakah mutanaqisah* yang dikendalikan oleh koperasi atau boleh juga oleh Perumahan Perbadanan PR1MA Malaysia (PR1MA) dan Syarikat Perumahan Negara Berhad (SPNB),” ujarnya.

Tambahnya, harga rumah yang boleh dimiliki oleh warga asing juga harus dinaikkan kepada minimum RM2 juta untuk setiap negeri.