

**LEDAKAN PASARAN HARTA TANAH 1998 DAN 2008: BEBERAPA
PETUNJUK EKONOMI UTAMA
REAL ESTATE MARKET BOOM IN 1998 AND 2008: SOME KEY ECONOMIC INDICATORS**

ZAINAL ABIDIN HASHIM

ABSTRAK

Kertas kerja ini bertujuan melihat pergerakan harga harta kediaman di Malaysia antara tahun 1995 hingga 2009. Tumpuan analisis diberi untuk tahun 1998 dan 2008 kerana terdapat kejatuhan harga yang luar biasa bagi kedua-dua tahun tersebut. Kajian menilai adakah kejatuhan tersebut berpunca dari sikap pengguna yang kurang rasional, pasaran harta kediaman beroperasi dalam senario ekonomi yang sebenar atau dasar kewangan semasa yang mendorong harga harta kediaman untuk bertindak sedemikian.

ABSTRACT

This paper examines the movement of real estate prices in Malaysia from 1995 to 2009. Emphasis of the analysis is given for year 1998 and 2008 as there was evidence of abnormal price slumps. The study evaluates whether the fall in prices is a result of irrational behavior of consumers, true economic scenario where market for real estate operates, or current monetary policy that create the situation.

PENGENALAN

Sektor harta tanah secara tradisinya dianggap sebagai perniagaan tempatan memandangkan nilai setiap unit harta tanah mempunyai korelasi secara langsung dengan ekonomi dan demografi tempatan. Pasaran harta tanah kediaman di bandar tertentu juga mempunyai ciri-ciri pasaran tersendiri yang unik seperti pendapatan purata penduduk, kadar pertambahan bilangan penduduk, kadar gunatenaga, struktur umur dan kemudahan pinjaman.

Kertas kerja ini bertujuan melihat pergerakan harga harta kediaman di Malaysia di antara tahun 1995 hingga 2009 dan tumpuan pada dua tahun iaitu 1998 dan 2008 di mana terdapat kejatuhan harga yang luar biasa bagi dua tahun tersebut. Adakah kejatuhan tersebut berpunca dari sikap pengguna yang kurang rasional, pasaran harta kediaman beroperasi dalam senario ekonomi yang sebenar atau dasar kewangan semasa yang mendorong harga harta kediaman untuk bertindak sedemikian.

Teori Harta Tanah Kediaman

Sistem pasaran dan ekonomi menjadi semakin kompleks dan sukar untuk mendapat contoh yang menyerupai pasaran sempurna. Tambahan pula pasaran harta tanah merupakan pasaran yang dianggap paling tidak sempurna kerana setiap unit harta tanah mempunyai ciri-ciri yang berbeza, matlumat yang kurang terkini, bilangan pembeli dan penjual yang tidak menentu serta pihak tertentu mampu mempengaruhi harga harta tanah tertentu dipasaran.

Faktor mempengaruhi permintaan harta tanah kediaman

1. Demografi

Kajian menunjukkan peningkatan harga harta kediaman di Amerika Syarikat pada tahun 70an adalah berpunca dari generasi “baby boom” yang telah cukup umur dan memasuki pasaran untuk membeli harta kediaman. Pergerakan umur kohort penduduk sedemikian mampu di ramal dan pemaju perumahan yang rasional boleh menjangkakan permintaan ke atas harta kediaman akan meningkat. Yang merisaukan ialah dalam jangka masa 30 tahun kemudian, harga harta kediaman akan mengalami penurunan apabila kohort penduduk tersebut akan bersara dan berpindah ke jenis kediaman yang lebih kecil. Terdapat pendapat

mengatakan, peningkatan pendapatan dan bilangan penduduk mampu menampung permintaan sekiranya berlaku senario sedemikian.

Green dan Hendershott (1996) berpendapat, bukan hanya kerana umur yang menyebabkan pesara mengurangkan permintaan ke atas harta kediaman, tetapi faktor-faktor yang dikaitkan dengan umur seperti pendapatan dan saiz isi rumah yang mengurangkan permintaan ke atas harta kediaman.

2. Pendapatan

Pendapatan memainkan peranan penting dalam menentukan berapa banyak dan jenis harta kediaman yang mampu dimiliki oleh isi rumah. Negara yang mempunyai pendapatan per kapita yang tinggi seperti negara Germany, Spain dan Holland tahap mampu milik harta kediaman adalah tinggi hampir 72% berbanding negara yang mempunyai pendapatan per kapita yang rendah seperti Nepal, Kambodia dan India hanya 22%. Walaubagaimanapun, harga harta kediaman banyak mempengaruhi tahap mampu milik harta kediaman di satu-satu negara tertentu.

Tahap pendapatan bukan sahaja mempengaruhi jumlah permintaan ke atas harta kediaman tetapi ke atas komposisi permintaan. Tahap pendapatan yang tinggi mendorong isi rumah untuk membeli harta kediaman dan mengurangkan menyewa berbanding dengan pendapatan yang rendah akan mendorong pengkongsian kediaman dengan keluarga atau rakan.

3. Kekayaan

Isi rumah yang mempunyai kekayaan berupaya membuat pembayaran cagaran bulanan ke atas pemilikan harta kediaman mereka sekiranya mereka mengalami masalah pendapatan buat sementara waktu. Kekayaan juga mempengaruhi permintaan ke atas harta kediaman memandangkan simpanan yang sedia ada boleh di guna sebagai pembayaran pendahuluan, terutama bagi pemilikan pertama. Terdapat pada kebanyakan bakal pemilik, wang pendahuluan merupakan penghalang utama kepada pemilikan harta kediaman. Sewa bulanan boleh dianggap sama dengan bayaran cagaran bulanan tetapi penyewa tidak akan jadi pemilik sehingga mereka mempunyai cukup wang sebagai pembayaran pendahuluan untuk membeli harta kediaman sendiri.

4. Kos pinjaman

Ini melibatkan tahap kecairan kewangan dipasaran. Sekiranya kos pinjaman, yang digambarkan oleh kadar faedah adalah tinggi, maka kebanyakan isi rumah tidak mampu memiliki harta kediaman kerana bayaran bulanan ke atas pinjaman adalah tinggi. Dalam keadaan ekonomi yang pesat membangun, kadar faedah biasanya sedang dalam tren menaik. Tetapi memandangkan pendapatan per kapita juga turut meningkat, tahap kemampuan pemilikan harta kediaman akan turut meningkat.

Faktor Mempengaruhi Penawaran harta kediaman

1. Stok sedia ada

Harta kediaman berbeza dari komoditi ekonomi yang lain kerana sebahagian besar dari permintaan telah dipenuhi oleh stok yang sedia ada. Dalam suasana ekonomi sedang memuncak, pembinaan harta kediaman yang baru hanya lebih kurang 4% hingga 5% sahaja dan yang bakinya adalah dari stok sedia ada bagi tahun tersebut. Ini menunjukkan penawaran harta kediaman dalam jangka masa pendek adalah tidak anjal.

2. Harga semasa

Keputusan pemaju untuk membina harta kediaman di satu-satu lokasi amat dipengaruhi oleh tahap keuntungan yang bakal diperolehi mereka. Lokasi yang mempunyai potensi permintaan yang tinggi pasti menjanjikan keuntungan yang tinggi kepada pemaju akan mendorong pemaju membina kediaman di lokasi tersebut. Harga harta kediaman pada tahun-tahun sebelumnya turut mempengaruhi penawaran pada tahun semasa. Tidak dinafikan harga mempengaruhi tahap mampu milik harta kediaman kerana ianya berkait rapat dengan tahap pendapatan penduduk di lokasi tersebut.

3. Pengezonan

Undang-undang tempatan dan berbagai syarat yang dikenakan oleh kerajaan tempatan boleh menghalang pembinaan kediaman yang diperlukan. Sekiranya kawasan yang dizonkan untuk kawasan kediaman adalah terhad maka penawaran kediaman akan dikurangkan. Selain dari pengezonan, syarat-syarat kelulusan pelan bangunan yang lama boleh mengekang pembinaan dan melambatkan penawaran kediaman baru memasuki pasaran untuk memenuhi tuntutan semasa.

Prestasi Harta Kediaman Tahun 1998

Ianya banyak dipengaruhi oleh perubahan kepada polisi ekonomi-makro bertujuan mengekang kemelut mata wang serantau dan kejatuhan pasaran saham yang bermula pada penghujung tahun 1997 yang bertukar menjadi krisis keyakinan kepada pelabur asing di Malaysia. Susulan daripada krisis itu, Belanjawan 1998 telah memperkenalkan beberapa perundangan baru untuk menyakinkan pelabur asing, diantaranya ialah: pengurangan cukai korporat dari 30% kepada 28%, pembatalan levi RM100,000 dan maksima dua unit dibenarkan kepada pembeli asing dan kenaikan kouta dari 30% kepada 50% untuk rakyat asing membeli kondominium yang berharga melebihi RM250,000.

Dalam masa yang sama, Bank Negara telah melaksanakan beberapa langkah untuk menyederhanakan kadar pertumbuhan kredit yang tidak sejajar dengan pertumbuhan ekonomi dan menyalurkan pinjaman kepada sektor-sektor yang lebih produktif dan berkaitan dengan eksport. Kadar faedah dibenarkan menokok kepada 11% hingga 12% untuk meredakan inflasi dan memperlahankan lagi kegiatan pasaran.

Berbagai polisi dan insentif telah ditawarkan untuk memperkuatkan peranan sektor harta tanah sebagai komponen kritikal di dalam rancangan pemulihan ekonomi. Kegawatan yang melanda secara tiba-tiba selepas era kegemilangan pertumbuhan ekonomi mengakibatkan lebihan bekalan harta tanah di dalam kategori tertentu. Keadaan ini ternyata apabila jumlah pindah milik harta kediaman merudum 30%. Hal ini agak luar biasa kerana pada lazimnya sektor kediaman yang paling kukuh dan di ikuti dengan kejatuhan sebanyak 36% dari segi jumlah nilai pindah milik. Ini berpunca dari kadar faedah yang semakin tinggi dan kesukaran untuk mendapat pinjaman.

Kelembapan dan ketidaktentuan ekonomi global, terutama di Amerika Syarikat dan juga Jepun, telah mendorong KDNK Malaysia jatuh kepada 0.4% pada tahun 2001 setelah mengalami pertumbuhan yang menggalakkan pada tahun 2000 dan 1999. Walaubagaimanapun asas ekonomi masih kukuh: terdapat lebihan pada akaun semasa sebanyak 7.9%, rezab luar negara stabil pada paras tertinggi US\$30.8 billion (mampu biayai 5.7 bulan import), inflasi terkawal, guna tenaga paras maksimum(2001:3.7%), kadar faedah rendah dan nilai RM stabil. Bagi mengukuhkan sektor harta tanah, beberapa langkah diperkenalkan: duti setem pindah milik dikurangkan dari 4% ke 3%, kelayakan pinjaman perumahan bagi kakitangan sektor awam dinaikkan dan simpanan dalam akaun kedua KWSP dibenarkan untuk pembelian rumah kedua. Aktiviti pasaran harta tanah bagi tahun 2001 kurang memberangsangkan, bilangan pindah milik meningkat hanya 1.1% (2000 : 6.2%) dan jumlah nilai pindah milik menurun 1.4% (2001 : naik 13.9%). Pada keseluruhannya, prestasi sektor harta tanah telah mengalami penurunan.

Prestasi Harta Kediaman Tahun 2008

KDNK negara menurun sedikit kepada 4.6% pada tahun 2008 (2007 : 6.3%) kesan dari kemerosotan ketara dalam ekonomi global dan suasana kewangan antarabangsa. Walaubagaimanapun, sokongan dari permintaan dalam negeri, terutama penggunaan swasta dan perbelanjaan awam, mampu mempertahankan pertumbuhan KDNK. Kadar inflasi meningkat kepada 4.4% (2007 : 2.0%) turun dari tertinggi 8.4% pada Q3 2008.

Pengenalan konsep Bina-Dan-Jual (BTS) dengan beberapa insentif tidak mendapat sambutan yang baik dikalangan pemaju terutama pemaju yang kecil. Prestasi pasaran harta tanah negara keseluruhannya bagi tahun 2008 agak sederhana dalam menghadapi ketidaktentuan ekonomi dunia semasa. Dari segi transaksi, bilangan dan nilai pindah milik telah meningkat sebanyak 8.6% dan 13.2% bagi tahun 2008, peningkatan berkurangan berbanding tahun 2007 (bilangan: 9.3%, nilai 23.9%).

Tahun 2009, ekonomi negara berada di ambang pemulihan, ekonomi negara menguncup 1.7% (Q3 2009: -1.2%) dan lebih baik dari jangkaan ekoran peningkatan dalam permintaan domestik yang di dorong oleh pelaburan awam dan penggunaan swasta yang tinggi.

Pasaran harta tanah negara bergerak agak perlahan pada awal tahun kemudian meningkat pada penghujung tahun ekoran dari dua pakej rangsangan ekonomi yang diperkenalkan pada November 2008 dan Mac 2009. KDNK negara meningkat dari -6.2% (Q1 2009) kepada 4.5% (Q4 2009). Pada keseluruhannya prestasi pasaran harta tanah negara telah menurun pada tahun 2009 di mana bilangan pindah milik telah berkurangan sebanyak 2.4% tetapi nilai pindah milik meningkat sedikit sebanyak 1.3% berbanding tahun 2008.

Beberapa Petunjuk Ekonomi Utama

Pasaran harta tanah tempatan mahu pun peringkat nasional, amat dipengaruhi oleh prestasi dan tren ekonomi semasa. Memahami faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan ke atas ekonomi nasional akan membantu seseorang untuk menjangkakan tren perubahan ke atas pasaran harta tanah dalam masa terdekat dan jangka masa panjang. Terdapat beberapa faktor yang ternyata mampu mencorak aktiviti ekonomi semasa diantaranya ialah kitaran perniagaan, turun-naik bermusim dan tren jangka masa panjang. Walaubagaimanapun, membuat anggaran/ramalan ke atas ekonomi untuk beberapa jangka masa ke hadapan boleh sedikit sebanyak mengurangkan ketidaktentuan yang tersirat.

Bilangan dan nilai pindah milik

Dalam keadaan pasaran yang aktif yang di dorong oleh prestasi ekonomi yang memberangsangkan akan mendorong transaksi harta tanah, terutama harta kediaman, untuk meningkat. Ia amat nyata sekali di lokasi yang mempunyai bilangan penduduk yang ramai dan tahap aktiviti ekonomi yang tinggi.

Berdasarkan Jadual 1, bilangan dan nilai transaksi mengalami penurunan masing-masing sebanyak 30% dan 35.4% pada tahun 1998 ekoran dari krisis kewangan Asia. Beberapa perubahan polisi dilaksanakan oleh kerajaan seperti dasar peluasan kewangan dan fiskal, penurunan kadar faedah dan peningkatan mudah cair dalam usaha menyelamatkan ekonomi negara terus merudum. Warga asing yang melupuskan harta mereka hanya dibenarkan membawakan mereka dari Malaysia selepas satu tahun, ini bertujuan membendung spekulasi harta tanah. Kerajaan telah membuat kempen pemilikan harta tanah kediaman bagi merencanakan kembali pasaran dengan sedikit kejayaan.

Pada tahun 2002, bilangan dan nilai pindah milik harta kediaman mengalami penurunan secara marginal masing-masing sebanyak 7.9% dan 4.8%. Walaubagaimanapun, dasar ekonomi negara kekal teguh, kadar inflasi masih rendah, pengecualian duti setem oleh pemaju, peningkatan gaji bagi kakitangan awam dan pinjaman bank agak mudah diperolehi.

Pasaran harta kediaman negara bergerak dalam nada yang perlahan sepanjang tahun 2009 dengan bilangan pindah milik berkurangan sebanyak 2.4% dan nilai pindah milik meningkat sebanyak 1.3%. Pasaran mula mendapat kesan positif dari dua pakej rangsangan ekonomi yang diperkenalkan pada November 2008 dan Mac 2009. Pemulihan dibantu oleh persekitaran domestik yang bertambah baik serta ekonomi luaran yang kian stabil.

Jadual 2 menunjukkan penawaran dan stok sedia ada harta kediaman negara. Bagi unit siap di bina (*completions*) ia merangkumi unit yang siap di bina bagi tahun tersebut dan telah dikeluarkan Sijil Layak Huni (CF). Bagi stok sedia ada, (*existing inventory*) merupakan unit yang telah dikeluarkan Sijil Layak Huni (CF) tahun sebelumnya dicampur dengan unit yang telah memperolehi CF pada tahun tersebut.

Berdasarkan Jadual 2, stok sedia ada berterusan meningkat tetapi pada kadar yang berbeza bergantung kepada pasaran dan ekonomi semasa negara. Tetapi bagi unit siap dibina, yang merupakan unit-unit harta kediaman baru, bilangannya berubah bergantung kepada lebihan atau kekurangan yang berlaku dipasaran. Sebagai contoh, pada tahun 2000, bilangannya hanya 51,866 unit sahaja direkodkan. Ini disebabkan oleh bilangan unit yang dibina menurun di kesemua negeri. Satu faktor lagi, terdapat lebihan pada tahun-tahun sebelumnya ekoran dari kelembapan pasaran harta kediaman sepanjang tahun 1998 dan 1999.

Berdasarkan Jadual 3, harga median (harga pertengahan) harta kediaman mengalami tren peningkatan yang berterusan melainkan pada tahun 1998 disebabkan oleh krisis kewangan yang melanda negara-negara Asian. Walaubagaimana pun, jumlah pinjaman yang diberi oleh bank-bank perdagangan untuk pembelian harta kediaman terus meningkat tetapi pada kadar peningkatan yang berbeza. Kadar sewa bergerak pada kadar yang agak konsisten dan mengalami turun naik yang marginal. Kadar sewa harta kediaman banyak dipengaruhi oleh kadar pemilikan harta kediaman. Jika terdapat peningkatan atas kadar pemilikan, kadar sewa akan menurun dan sebaliknya.

Jadual 4 merupakan diantara faktor-faktor utama yang mencorakkan lanskap pasaran harta tanah kediaman negara. Ternyata tahun 1998 merupakan tahun yang memberi kesan negatif kepada tren pasaran harta kediaman negara. Kadar bunga perlu diturunkan untuk meningkatkan kecairan dipasaran dan seterusnya meningkatkan pembelian harta kediaman. Dalam masa yang sama, kadar inflasi negara menjadi lebih terkawal. KDNK negara mengalami penyusutan yang terburuk semenjak kemelesatan ekonomi dunia pada tahun 1930an. Ini secara langsung mempengaruhi pendapatan per kapita penduduk negara dengan ketara sekali. Kadar pengangguran kekal rendah sekitar 3.0% dan menggambarkan pasaran pekerjaan agak stabil walaupun terdapat peluang pekerjaan agak terbatas di beberapa lokasi tertentu.

Jika di lihat pada Jadual 3.0, harga median harta kediaman pada tahun 1998 jatuh dengan ketara ekoran dari keadaan ekonomi negara yang menurun. Ternyata bahawa senario ekonomi negara mampu menjejaskan prestasi pasaran harta kediaman secara langsung.

PENUTUP

Harga harta kediaman, seperti barangan lain, ditentukan oleh permintaan dan penawaran. Kenaikkan harga menggambarkan berlakunya permintaan melebihi penawaran. Dalam masa yang sama, elemen bilangan penduduk, pendapatan dan jangkaan perubahan ke atas harga juga merupakan sumber asas permintaan, walaubagaimanapun, kemudahan dan kos kewangan turut berperanan dalam permintaan. Dalam senario pasaran harta kediaman yang aktif, pelabur yang berisiko tinggi akan melabur ke atas *mortgage-backed-securities (MBS)* dalam *secondary market* dan merupakan sumber dana kepada bank dan institusi pinjaman dan secara langsung membuat kadar faedah menjadi rendah. Jika pembayaran balik pinjaman kepada bank dan institusi tidak mengalami masalah, pelaburan ke atas MBS amat menguntungkan. Keadaan sedemikian hanya akan berlaku sekiranya harga harta kediaman terus meningkat dan dalam masa yang sama pemilik harta kediaman tersebut berpeluang membuat cagaran kedua (*refinance*) dan memperolehi wang tambahan dengan kadar faedah yang rendah. Jika harga kediaman mengalami kejatuhan, keadaan sebaliknya akan berlaku.

Dari sudut penawaran, kadar bunga turut berperanan. Pembelian harta kediaman yang sedia ada atau yang baru dibina, memerlukan sumber kewangan. Dalam masa yang sama, kelulusan pembinaan oleh Kerajaan Tempatan boleh mempengaruhi penawaran. Masa yang lama, peraturan yang berbagai serta birokrasi yang tidak menentu merupakan kekangan kepada penawaran dan permintaan akan terus meningkat, kesannya ialah peningkatan ke atas harga. Walaubagaimanapun, sebab utama harga kediaman tidak akan jatuh dengan mendadak ialah, kekangan ke atas pembinaan secara berlebihan boleh mengelak dari berlakunya lebihan penawaran (*overbuilding*).

Dalam keadaan yang ekstrem, peningkatan ke atas harga harta kediaman dipanggil ledakan (*bubble*). Implikasi dari ledakan tersebut ialah, harga harta kediaman akan jatuh secara mendadak apabila *bubble bursts*. Petunjuk kepada wujudnya *bubble* ia apabila terdapat ramai pelabur membuat spekulasi bahawa harga harta kediaman akan terus mengalami kenaikan. Walaupun mereka membeli untuk tujuan sewaan, keuntungan dari transaksi bergantung kepada keuntungan modal yang di perolehi apabila ianya di jual semula bukan dari sewaan semata-mata.

Pasaran saham yang lemah dan kurang aktif boleh mendorong pelabur meminati pasaran harta tanah dan dengan harga harta kediaman sedang meningkat, pelabur berkemungkinan besar akan bertukar arah pelaburan ke sektor harta tanah. Selagi permintaan dari penghuni-pemilik (*owner-occupiers*) melebihi penawaran, kenaikan ke atas kadar bunga tidak mungkin memberi tekanan ke atas harga harta kediaman secara signifikan. Jika terdapat unsur-unsur spekulasi secara berlebihan, berkemungkinan harga harta kediaman boleh jatuh dalam masa terdekat.

Kitaran ekonomi mampu mewujudkan keadaan terdorong kepada ciri-ciri menyemarakkan pertumbuhan harga harta kediaman semasa pengembangan ekonomi. Semasa keadaan pasaran yang sedang memuncak dan lebihan binaan, ciri-ciri kejatuhan harga akan kelihatan secara tiba-tiba atau berkala dalam jangka masa beberapa tahun. Apabila ekonomi terus memuncak, yang di tunjukkan oleh tren KDNK, kadar bunga akan meningkat seiring dan polisi kewangan menjadi semakin ketat untuk mengawal inflasi. Kesan dari kenaikan kadar bunga ialah, permintaan ke atas harta kediaman akan menurun dan berkurang dalam penajaan peluang pekerjaan. Jika pengeluar menghadapi kos pengeluaran yang semakin tinggi, harga barangan perlu ditingkatkan. Jika keuntungan terjejas, pembuangan kerja akan berlaku, ini secara langsung kadar pengangguran akan meningkat. Fenomena ini akan mendorong berlakunya penjualan harta kediaman

di pasaran atau kegagalan pembayaran balik pinjaman ke atas pembelian harta kediaman yang membawa kepada *foreclosure*.

RUJUKAN

Englund, P. dan Ioannides Y.M (1997). *House Price Dynamics*. Journal Of Housing Economics. 6:119-129.

Green dan Henderslott (1996). *Age, Housing Demand and Real House Price*. Urban Economics, 26, 465-480.

Harris, J.C. (1998). *The Effects of Real Rates of Interest on Housing Prices*. Journal of Real Estate Finance and Economics. 2: 47-590.

Malaysia, *Laporan Pasaran harta*, Kementerian Kewangan Malaysia, beberapa isu.

Malaysia, *Laporan Ekonomi*, beberapa isu.

Mckenzie, Denis dan Richards Betts (2008). *Essentials of Real Estate Economics*. Fifth Edition, CENGAGE Learning, Australia.

Wofford, Larry dan Terrence Clauretie (2000). *Real Estate*. Third Edition, John Wiley & Sons, New York.

JADUAL 1 : Bilangan dan Nilai Transaksi Harta Tanah Kediaman Negara 1995-2009

Tahun	Bilangan Pindah Milik	Nilai Pindah Milik (RM,juta)
1995	156,913	15,813.67
1996	170,007	18,753.02
1997	175,682	21,610.50
1998	122,881	13,949.43
1999	157,082	18,539.50
2000	170,932	21,939.31
2001	176,208	22,199.24
2002	162,269	21,136.74
2003	164,723	23,011.23
2004	195,243	29,295.75
2005	181,762	28,407.34
2006	182,555	29,446.90
2007	199,482	36,490.61
2008	216,702	41,303.97
2009	211,600	41,841.21

Sumber : Laporan Pasaran Harta.

JADUAL 2 : Penawaran dan Stok Sedia ada Harta Kediaman Negara 1995-2009

Tahun	Siap di bina (unit)	Stok Sedia Ada (unit)
1995	-	-
1996	-	-
1997	102,943	1,670,285
1998	121,987	1,792,272
1999	128,351	1,925,673
2000	51,866	2,366,925
2001	117,787	2,835,696
2002	156,042	2,991,738
2003	192,490	3,287,733
2004	164,636	3,452,369
2005	180,003	3,680,462
2006	171,448	3,850,568

2007	178,609	4,043,040
2008	136,881	4,220,510
2009	102,411	4,322,921

Sumber : Laporan Pasaran Harta.

JADUAL 3 : Harga Median Harta Kediaman, Pinjaman Pembelian Harta Kediaman Oleh Bank Perdagangan dan Sewa Harta Kediaman 1995 – 2009.

Tahun	Harga Median (RM)	Jum. Pinjaman (RM,juta)	Sewa (RM)
1995	171,250	19,874.52	385
1996	174,590	29,219.26	403
1997	177,178	37,380.46	500
1998	157,239	43,197.54	518
1999	172,082	51,575.96	478
2000	178,668	61,272.65	505
2001	167,978	71,555.42	510
2002	177,161	83,918.64	515
2003	191,866	98,823.73	480
2004	203,398	122,299.19	490
2005	212,463	148,810.55	500
2006	235,990	161,110.21	515
2007	247,317	173,628.43	520
2008	258,941	191,999.32	525
2009	262,825	213,732.19	540

Sumber : Laporan Pasaran Harta dan Laporan Ekonomi.

JADUAL 4 : Petunjuk-Petunjuk Utama Ekonomi Negara 1995 – 2009

Tahun	Kadar Bunga	Inflasi (%)	KDNK (%)	Pengganguran (%)	Pendapatan Per kapita RM
1995	9.38	3.4	9.5	2.8	10,068
1996	10.65	3.5	8.6	2.6	11,239
1997	12.22	2.7	7.7	2.6	12,102
1998	9.5	5.2	-7.5	3.2	9,327
1999	7.95	2.8	5.8	3.4	12,305
2000	7.95	2.8	8.3	3.1	12,543
2001	7.45	1.4	0.4	3.6	12,867
2002	7.45	1.8	4.1	3.5	13,683
2003	6.90	1.2	5.3	3.6	14,838
2004	5.99	1.1	7.1	3.5	16,098
2005	6.00	1.3	5.2	3.5	17,182
2006	6.61	3.0	5.9	3.3	19,739
2007	6.72	3.8	6.3	3.2	22,345
2008	6.70	4.4	5.7	3.7	26,415
2009	6.15	5.4	5.6	3.6	23,368

Sumber : Laporan Ekonomi dan Laporan Bank Negara