

**HUBUNGAN KESEIMBANGAN ANTARA PASARAN AMANAH PELABURAN
HARTANAH ISLAM (IREIT) DAN PEMBOLEH UBAH
MAKROEKONOMI DI MALAYSIA**

YUSNI ANIS BINTI YUSUF

**TESIS DIKEMUKAKAN BAGI MEMENUHI SYARAT UNTUK MEMPEROLEH
IJAZAH SARJANA PERAKAUNAN (KEWANGAN ISLAM)
(MOD PENYELIDIKAN)**

**FAKULTI PENGURUSAN DAN EKONOMI
UNIVERSITI PENDIDIKAN SULTAN IDRIS**

ABSTRAK

Kajian ini dilakukan untuk melihat hubungan keseimbangan antara Amanah Pelaburan Hartanah Islam dan pemboleh ubah makroekonomi di Malaysia. Objektif utama kajian ini adalah untuk mengenal pasti kewujudan hubungan jangka panjang dan pendek antara pemboleh ubah pulangan Amanah Pelaburan Hartanah Islam dan pemboleh ubah makroekonomi. Selain itu, kajian ini juga mengenal pasti bentuk arah hubungan penyebab antara pulangan Amanah Pelaburan Hartanah Islam (I-REITs) dan pemboleh ubah makroekonomi. Data yang digunakan dalam kajian ini adalah data bulanan dari Disember 2008 hingga Disember 2013 dan dianalisis menggunakan model Vektor Autoregresif (VAR). Dapatan kajian menunjukkan wujudnya hubungan jangka panjang antara Amanah Pelaburan Hartanah Islam dengan Indeks Pengeluaran Industri, Kadar Pelaburan antara Bank secara Islam dan FTSE Bursa Malaysia Emas Syariah Indeks. Berdasarkan kepada hasil ujian Model Vektor Pembetulan Ralat (VECM) pula, didapati bahawa IREIT bukan penyebab Granger jangka pendek kepada semua pemboleh ubah makroekonomi, manakala pemboleh ubah Indeks Harga Pengguna dan Penawaran Agregat Kewangan merupakan penyebab Granger jangka pendek kepada pemboleh ubah IREIT. Oleh itu, didapati prestasi IREIT banyak dipengaruhi oleh pemboleh ubah makroekonomi di Malaysia dan kajian ini membuktikan bahawa IREIT merupakan salah satu instrumen kewangan Islam yang berdaya saing dan perlu diterokai oleh pelabur untuk mempelbagaikan portfolio pelaburan mereka.



UNIVERSITI PENDIDIKAN SULTAN IDRIS UNIVERSITI PENDIDIKAN SULTAN IDRIS UNIVERSITI PENDIDIKAN SULTAN IDRIS

N IDRIS UNIVERSITI PENDIDIKAN SULTAN IDRIS UNIVERSITI PENDIDIKAN SULTAN IDRIS UNIVERSITI F

**EQUILIBRIUM RELATIONSHIP BETWEEN ISLAMIC REAL ESTATE
INVESTMENT TRUSTS (IREIT) AND MACROECONOMIC
VARIABLES IN MALAYSIA**

ABSTRACT

This study was conducted to investigate the equilibrium relationship between Islamic Real Estate Investment Trusts and macroeconomic variables in Malaysia. The main objective of this study is to identify the existence of long and short term relationship between return of Islamic real estate investment trusts and macroeconomic variables. This study also aimed to identify the causal relationship between return of Islamic Real Estate Investment Trusts and macroeconomic variables. Monthly data from December 2008 to December 2013 were analyzed using Vector Autoregressive (VAR) Model. The findings indicate that there is long term relationship between IREIT and Industrial Production Index, Islamic Interbank Rate, and FTSE Bursa Malaysia Emas Syariah Index. Based on Vector Error Correction Model (VECM) test, this study finds that IREIT is not a short term Granger cause for all macroeconomic variables while Consumer Price Index and Money Supply variables are the short term Granger causes for IREIT variable. Thus, in conclusion, IREIT's performance is influenced by macroeconomic variables in Malaysia and this study proves that IREIT is one of the Islamic financial instruments that is competitive and should be explored by investors to diversify their investment portfolios.

KANDUNGAN

	Muka Surat
PENGAKUAN	ii
PENGHARGAAN	iii
ABSTRAK	iv
ABSTRACT	v
KANDUNGAN	vi
SENARAI JADUAL	xii
SENARAI RAJAH	xiv
SENARAI SINGKATAN	xv
SENARAI LAMPIRAN	xviii
 BAB 1 PENDAHULUAN	
1.1 Pengenalan	1
1.2 Latar Belakang Kajian	3
1.2.1 Pasaran Hartanah Malaysia	5
1.2.2 Amanah Pelaburan Hartanah (REIT)	11
1.2.3 Amanah Pelaburan Hartanah Islam (IREIT)	16
1.3 Pernyataan Masalah	20
1.4 Kepentingan Kajian	22
1.5 Soalan Kajian	23

1.6	Objektif Kajian	24
1.7	Hipotesis Kajian	24
1.8	Kerangka Kerja Kajian	27
1.9	Skop dan Batasan Kajian	28
1.10	Definisi Operasi	30
1.10.1	Hubungan Dinamik	31
1.10.2	Hubungan Keseimbangan	31
1.10.3	Pelaburan Amanah Hartanah Islam	31
1.10.4	Pasaran Modal Islam	32
1.10.5	Pemboleh Ubah Makroekonomi	32
1.11	Organisasi Kajian	32
1.12	Rumusan	34
BAB 2	EKONOMI MALAYSIA DAN PASARAN AMANAH PELABURAN HARTANAH ISLAM	
2.1	Pengenalan	35
2.2	Pertumbuhan Ekonomi Malaysia	36
2.3	Konsep Amanah Pelaburan Hartanah Islam	38
2.3.1	Definisi IREIT	39
2.3.2	Prinsip Syariah Dalam IREIT	41
2.3.2.1	Al-Musyārahah	42
2.3.2.2	Al-Wākalah	42

2.3.2.3 Al-Ujrah	43
2.3.2.4 Harta Musyā	43
2.3.3 Jenis IREIT	44
2.3.4 Kelebihan Melabur Dalam IREIT	44
2.3.5 Perbezaan REIT dan IREIT	46
2.4 Perkembangan IREIT di Malaysia	48
2.4.1 Perkembangan Pasaran Modal Islam Di Malaysia	48
2.4.1.1 Amanah Pelaburan Hartanah Islam (IREIT)	49
2.4.1.1.1 AXREIT	51
2.4.1.1.2 Perkembangan AXREIT	52
2.5 Rumusan	53

BAB 3 KAJIAN LITERATUR

3.1 Pengenalan	54
3.2 Amanah Pelaburan Hartanah (REIT)	55
3.3 Amanah Pelaburan Hartanah Islam (IREIT)	67
3.4 Rumusan	73

BAB 4 METODOLOGI KAJIAN

4.1	Pengenalan	74
4.2	Pengenalan Kepada Data	75
4.2.1	Indeks Pengeluaran Perindustrian (IPI)	76
4.2.2	Indeks Harga Pengguna (CPI)	77
4.2.3	Penawaran Wang (Agregat Kewangan M3)	79
4.2.4	Kadar Pelaburan Antara Bank Secara Islam (IIR)	80
4.2.5	Kadar Tukaran Asing Ringgit Malaysia- Dolar Amerika Syarikat (EXC)	83
4.2.6	FTSE Bursa Emas Syariah Indeks (FBMES)	85
4.2.7	Amanah Pelaburan Hartanah Islam (IREIT)	86
4.3	Kerangka Kerja Teori	90
4.3.1	Model Aliran Tunai Terdiskaun (DCF)	91
4.4	Kaedah Penyelidikan	94
4.5	Kaedah Penganalisaan Data	96
4.5.1	Analisis Deskriptif	97
4.5.2	Ujian Integrasi	100
4.5.2.1	Ujian Imbuhan <i>Dickey Fuller</i> (ADF)	103

4.5.2.2 Ujian <i>Philips Peron</i> (PP)	105
4.5.3 Ujian Kointegrasi	106
4.5.3.1 Ujian Kointegrasi <i>Johansen</i> dan <i>Juselius</i>	107
4.5.4 Analisis Hubungan Penyebab <i>Granger</i>	111
4.5.5 Model Vektor Pembetulan Ralat (VECM)	114
4.5.6 Ujian Diagnostik	120
4.5.6.1 Ujian Kestabilan VAR	120
4.5.6.2 Ujian Taburan Normal (Ujian <i>Jarque Bera</i>)	121
4.5.6.3 Ujian Autokolerasi (LM)	121
4.5.6.4 Ujian Heterokedastisiti (<i>White Hetero</i>)	122
4.6 Rumusan	123

BAB 5 ANALISIS KEPUTUSAN EMPIRIKAL

5.1 Pengenalan	124
5.2 Analisis Deskriptif	125
5.3 Analisis Integrasi	128
5.3.1 Ujian Punca Unit Imbuhan <i>Dickey Fuller</i> (ADF)	128
5.3.2 Ujian Punca Unit <i>Phillip Perrons</i> (PP)	130

5.4	Ujian Penentuan Tempoh Lat	132
5.5	Ujian Kestabilan VAR	133
5.6	Ujian Kointegrasi	134
5.7	Hubungan Keseimbangan Jangka Panjang	136
5.8	Ujian Penyebab Granger Versi Model Vektor Pembetulan Ralat (VECM)	139
5.9	Ujian Diagnostik	144
5.10	Rumusan	145
BAB 6	KESIMPULAN DAN CADANGAN	
6.1	Pengenalan	146
6.2	Rumusan	147
6.3	Implikasi Dasar	149
6.4	Cadangan	150
6.5	Rumusan	151
	RUJUKAN	152
	LAMPIRAN	

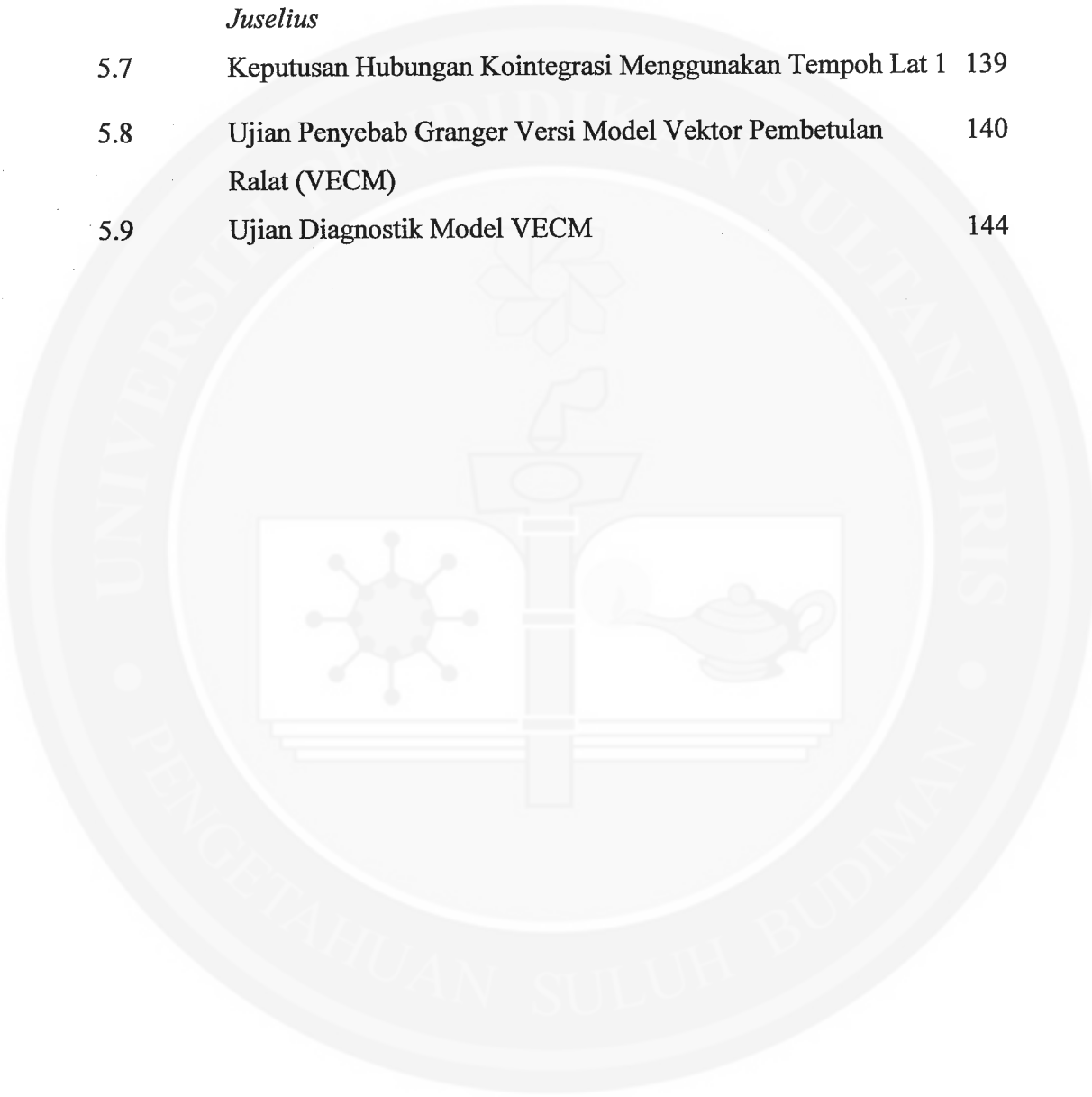
SENARAI JADUAL

Jadual		Muka Surat
1.1	Ringkasan Stok Sedia Ada Hartanah Sektor Kediaman, Perdagangan, Riadah, dan Industri Pada Suku Keempat 2012 di Malaysia	8
1.2	Penubuhan REIT di Asia	12
1.3	Jumlah REIT dan IREIT Tersenarai di Malaysia	15
1.4	Prestasi Pertumbuhan Amanah Pelaburan Hartanah Islam, Keluaran Dalam Negara Kasar dan Pasaran Saham Islam di Malaysia	17
2.1	Petunjuk-Petunjuk Utama Ekonomi Malaysia dari Tahun 1984-2012	37
2.2	Jenis-Jenis REIT	44
2.3	Perbezaan REIT dan IREIT	46
2.4	Prestasi Perkembangan IREIT	50
2.5	Portfolio Hartanah AXREIT	52
4.1	Pembolehkan Makroekonomi, Pasaran Saham Islam dan Pasaran Amanah Pelaburan Hartanah	87
4.2	Pertukaran Data Siri Masa Pemboleh Ubah Makroekonomi, Pasaran Saham Islam dan Amanah Pelaburan Hartanah Islam	89
5.1	Analisis Deskriptif Pemboleh Ubah Keluaran Dalam Negara Kasar dan Pemboleh Ubah Makroekonomi	126
5.2	Ujian Punca Unit Imbuhan <i>Dickey Fuller</i> (ADF)	129
5.3	Ujian Punca Unit <i>Phillip Perron</i> (PP)	131
5.4	Ujian Penentuan Tempoh Lat (Lag Length) Berdasarkan Kaedah Penganggaran VAR	132

Jadual

Muka Surat

5.5	Ujian Kestabilan VAR	133
5.6	Ujian Kointegrasi Pemboleh Ubah Berbilang <i>Johansen</i> dan <i>Juselius</i>	134
5.7	Keputusan Hubungan Kointegrasi Menggunakan Tempoh Lat 1	139
5.8	Ujian Penyebab Granger Versi Model Vektor Pembetulan Ralat (VECM)	140
5.9	Ujian Diagnostik Model VECM	144



SENARAI RAJAH

Rajah		Muka Surat
1.1	Jumlah dan Peratus Pecahan Hartanah Malaysia Mengikut Subsektor Bagi Tahun 2012	7
1.2	Kedudukan Kelas Subsektor Aset REIT Tahun 2007-2011	9
1.3	Pertumbuhan Pasaran Hartanah Dari Tahun 2007-2011	10
1.4	Pengaruh Pemboleh Ubah Makroekonomi Terhadap Prestasi IREIT	27
2.1	Aset Pelaburan Hartanah dalam IREIT	40
2.2	Prinsip Syariah Dalam Amanah Pelaburan Hartanah Islam	41
2.3	Kelebihan Melabur Dalam IREIT	45
2.4	Kepelbagaian Portfolio Hartanah AXREIT	51
5.1	Analisis Hubungan Penyebab <i>Granger</i> Jangka Pendek Versi VECM	143

SENARAI SINGKATAN

ADF	<i>Augmented Dickey Fuller</i>
AHP	Amanah Harta Tanah PNB
AHP2	Amanah Harta Tanah PNB 2
AIC	<i>Akaike Information Criterion</i>
AMFTP	<i>Arab Malaysian First Property Trust</i>
APT	Teori Penetapan Harga Arbitraj
AR	<i>AutoRegression</i>
ARCH	<i>Autoregressive Conditional Heteroskedasticity</i>
ASEAN	<i>Association of Southeast Asia</i>
AXREIT	Axis Reit
Bil	Bilangan
BNM	Bank Negara Malaysia
CAPM	<i>Capital Asset Pricing Model</i>
CPI	Indeks Harga Pengguna
CSRP	<i>Centre for Research in Security Prices</i>
DCF	Kadar Aliran Tunai Terdiskaun
ECM	Model Pembetulan Ralat
ECT	Terma Pembetulan Ralat
EGARCH	<i>Exponential General AutoRegressive Heteroskedastic</i>
EREIT	REIT Ekuiti

<i>et al.</i>	<i>et alia</i> (dan lain-lain)
EXC	Kadar Tukaran Asing Ringgit Malaysia-Dolar Amerika Syarikat
FBMES	FTSE Bursa Malaysia Emas Shariah Indeks
FMPT	First Malaysia Property Trust
FPE	<i>Final Prediction Error</i>
G-GARCH	<i>Generalized Autoregressive Conditional Heteroskedasticity</i>
HQ	<i>Hannan-Quinn Information Criterion</i>
IFS	<i>International Financial Statistics</i>
IIMM	<i>Islamic Interbank Money Market</i>
IIR	Kadar Pelaburan Antara Bank Secara Islam
IPI	Indeks Pengeluaran Perindustrian
IREIT	Amanah Pelaburan Hartanah Islam
JB	<i>Jarque-Bera</i>
KDNK	Keluaran Dalam Negara Kasar
KLCI	Indeks Komposit Kuala Lumpur
KLPI	Indeks Hartanah Kuala Lumpur
KNK	Keluaran Negara Kasar
LB	<i>LjungBox Statistic</i>
LPT	Amanah Hartanah Tersenarai
LPT	<i>Listed Property Trust</i>
M1	Penawaran Agregat Kewangan Secara Sempit
M2	Penawaran Agregat Kewangan Secara Luas
M3	Penawaran Agregat Kewangan Secara Sangat Luas
MPM	Model Portfolio Kewangan

MPS	Majlis Penasihat Syariah
MREIT	Reit Malaysia
NAREIT	<i>National Association of Real Estate Investment Trust</i>
NAV	<i>Net Asset Value</i>
OLS	Regrasi Kuasa Dua Terkecil Biasa
P	Harga
PMI	Pasaran Modal Islam
PP	<i>Phillip Perron</i>
PTF	<i>Property Trust Fund</i>
R	Kadar Faedah Jangka Pendek
REIT	Amanah Pelaburan Hartanah
RM	Ringgit Malaysia
SC	Suruhanjaya Sekuriti
SIC	<i>Schwarz Information Criterion</i>
SPC	Special Purpose Companies
SPI	Sistem Perbankan Islam
SPTF	Sistem Perbankan Tanpa Faedah
SPVM	Model Nilai Kini Mudah
UK	United Kingdom
US	United State of America
VAR	<i>Vektor Autoregression</i>
VECM	Model Vektor Pembetulan Ralat

A Ringkasan Kajian Literatur

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Pengenalan

Pasaran modal merupakan satu komponen sistem kewangan negara yang penting serta mempunyai peranan yang sangat signifikan dalam mempengaruhi pertumbuhan ekonomi negara (Ngadimon, 2009). Ia berperanan sebagai agen perantaraan antara mereka yang mempunyai lebih dana dengan mereka yang memerlukan dana untuk dilaburkan dalam institusi kewangan (Yusof & Bakar, 2005). Hal ini kerana kestabilan pasaran modal merupakan syarat utama dalam menentukan kestabilan ekonomi makro (Wahid, Ahmad & Kader, 2009).

Pasaran modal di Malaysia agak unik kerana terdiri daripada dua komponen yang berbeza tetapi beroperasi selari iaitu pasaran modal konvensional dan Pasaran Modal Islam (PMI) (Hussin, Muhammad, Habidin & Awang, 2009). Kewujudan PMI amat signifikan bagi menyediakan platform yang lebih efisien bagi tujuan mobilisasi dana terutamanya dalam kalangan umat Islam yang mahu mengelak daripada terlibat dengan aktiviti dilarang oleh syariah Islam seperti riba, perjudian dan kesamaran (Bakar, 2009).

Sistem kewangan Islam di Malaysia di dapati menjadi semakin sempurna apabila PMI mengalami perkembangan yang amat pesat serta menyumbang dengan ketara dalam keseluruhan pasaran modal negara. Sehingga akhir tahun 2013, jumlah PMI di Malaysia telah mengalami pertumbuhan sebanyak 8.8% daripada RM1.42 trilion pada tahun 2012 kepada RM1.54 trilion pada tahun 2013 (Suruhanjaya Sekuriti, 2014).

Sehingga tahun 2013, produk-produk kewangan Islam meliputi pelbagai sektor yang memiliki sifat dan tingkat risiko yang berbeza-beza seperti ekuiti, sukuk, unit amanah, Dana Dagangan Bursa Islam (ETF Islam), produk berstruktur Islam, produk derivatif dan terbaru amanah pelaburan hartanah Islam (IREIT) (Widjaja & Angga, 2008). Pengenalan IREIT sebagai instrumen pelaburan hartanah berasaskan syariah telah memberi dimensi baru dalam pasaran modal dunia dan merupakan kejayaan cemerlang Malaysia dalam usaha mengorak langkah menjadi peneraju dan hub pembangunan kewangan Islam antarabangsa (Hafidz & Mohamad, 2010).

Oleh itu, penulisan ini akan membincangkan secara terperinci mengenai instrumen pelaburan IREIT yang merupakan instrumen yang baru wujud dalam PMI Malaysia di samping menganalisis hubungan IREIT dengan pemboleh ubah makroekonomi terpilih iaitu Indeks Harga Pengguna (CPI), Indeks Harga Pengeluar (IPI), Penawaran Wang (M3), Kadar Pertukaran Asing Ringgit Malaysia-Dolar Amerika Syarikat (EXC), FTSE Bursa Malaysia Emas Syariah Indeks (FBMES) dan Kadar Pelaburan Antara Bank Secara Islam (IIR).

1.2 Latar Belakang Kajian

PMI merupakan salah satu komponen terbesar dalam keseluruhan pasaran modal di Malaysia (Bakar, 2009). Hal ini kerana dari sudut demografi pelabur Muslim merupakan 60 peratus daripada keseluruhan jumlah penduduk di Malaysia (Ngadimon, 2009). Tambahan pula secara global di dapati jumlah kekayaan di tangan umat Islam sedia ada di seluruh dunia secara individu dan institusi adalah amat besar (Suruhanjaya Sekuriti, 2004).

Kewujudan PMI di Malaysia dianggap masih baru berbanding sistem perbankan Islam lain yang telah bertapak di negara ini. Penubuhan Bank Islam Malaysia pada tahun 1983 dan Syarikat Takaful Malaysia pada tahun 1984 merupakan titik permulaan perkembangan PMI di Malaysia (Suruhanjaya Sekuriti, 2002). Skim Perbankan Tanpa Faedah (SPTF) atau kini lebih dikenali sebagai Skim Perbankan Islam (SPI) diwujudkan bagi melaksanakan operasi perbankan Islam di bank-bank perdagangan konvensional. Susulan perkembangan yang memberangsangkan itu, Akta

Suruhanjaya Sekuriti kemudiannya diperkenalkan pada tahun 1993 bagi memberi mandat kepada Suruhanjaya Sekuriti untuk membangunkan pasaran modal di Malaysia (Ngadimon, 2009).

Semua perkembangan di sektor perbankan dan takaful yang menerapkan prinsip-prinsip syariah dalam urus niaga mereka secara tidak langsung telah merangsang perkembangan PMI (Hussin et al., 2009). Inovasi dalam sukuk atau sekuriti swasta Islam, pembrokeran saham dan amanah saham Islam wujud ekoran usaha inovatif dan kejuruteraan kewangan yang kreatif. Hasilnya, sehingga kini terdapat pelbagai alternatif produk pasaran modal tersedia bagi umat Islam yang ingin melabur dan mengurus niaga dalam PMI (Shukor, 2003).

Pelbagai instrumen kewangan yang lebih menyeluruh seperti derivatif dan amanah pelaburan telah diperkenalkan dalam kewangan global bagi memenuhi permintaan pelanggan yang semakin meningkat. Hal ini kerana pelabur di seluruh dunia, sama ada secara individu atau institusi sentiasa mencari peluang untuk melaburkan lebih dana bagi membolehkan mereka melindungi serta menjana lebih banyak kekayaan pada masa hadapan (Hafidz & Mohamad, 2012).

Sektor hartanah merupakan salah satu pasaran yang dinamik kerana ia melibatkan suatu pelaburan berbentuk fizikal. Othman (1987) menyatakan bahawa pelaburan hartanah bukan sahaja memiliki ciri lindung nilai yang baik terhadap inflasi malahan mampu memberikan pulangan yang stabil kepada pelabur serta tidak akan mengalami penyusutan nilai atas faktor masa. Selain itu, turut dinyatakan bahawa

bilangan hartanah yang dimiliki oleh individu atau institusi lazimnya dapat dijadikan kayu ukur kekayaan dan kekuasaan seseorang.

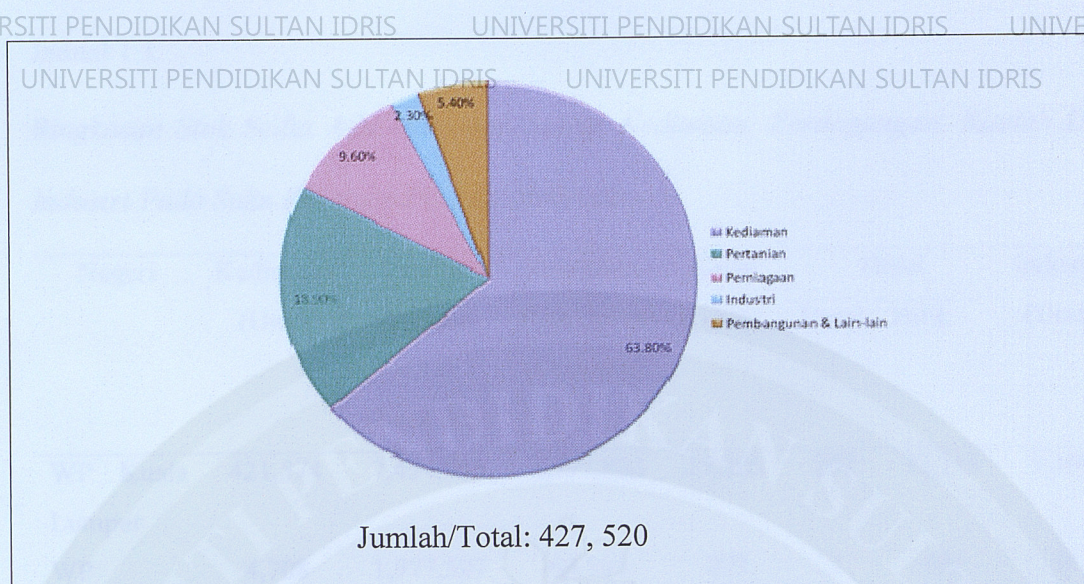
Selain itu, hartanah juga penting dalam ekonomi sesebuah negara kerana mampu menyumbang kepada kestabilan perbelanjaan pengguna, jumlah wang dalam sistem ekonomi dan penggunaan tempatan (Hashim & Noor, 2009). Oleh itu kejatuhan dalam sektor hartanah akan memberikan impak yang negatif kepada sektor kewangan negara tersebut. Ia menjadi petunjuk kepada kebanyakan krisis kewangan yang melanda ekonomi sebagaimana semasa kejatuhan pasaran hartanah Jepun pada lewat 1980-an, krisis gadai janji subprima di Amerika Syarikat pada tahun 2008 dan kemeruapan pasaran hartanah Dubai pada tahun 2009 (Chyi & Ting, 2008).

1.2.1 Pasaran Hartanah Malaysia

Ekonomi Malaysia telah mencatatkan pertumbuhan kukuh sebanyak 5.6% pada tahun 2012 berbanding 5.1% pada tahun 2011. Walaupun permintaan luar didapati perlahan, ekonomi negara terus berkembang melepasi sasaran pertumbuhan 4.5%-5.0% kerana disokong oleh aktiviti ekonomi domestik yang kukuh terutamanya pelaburan dan perbelanjaan sektor swasta (Laporan Ekonomi, 2013). Aktiviti pasaran hartanah didapati sederhana pada tahun 2012. Terdapat 427,520 transaksi bernilai RM142.84 bilion didaftarkan pada tahun 2012 berbanding 430,403 transaksi bernilai RM137.83 bilion pada tahun 2011. Jumlah transaksi ini didapati menurun sebanyak 0.7% tetapi nilainya meningkat sebanyak 3.6% (Laporan Pasaran Harta, 2013).

Aktiviti pasaran hartanah Malaysia pada tahun 2012 secara keseluruhannya sederhana kecuali subsektor kediaman dan tanah pembangunan. Subsektor tanah pembangunan didapati meningkat sebanyak 6.1% menjadi 20.7% pada tahun 2012 berbanding 14.8% pada tahun 2011. Subsektor kediaman pula mencatatkan pertumbuhan sebanyak 1.1% menjadi 20.0% selepas mencatatkan pertumbuhan 18.9% pada tahun 2011. Subsektor komersial, pertanian dan industri mencatatkan prestasi yang kurang menggalakkan dengan masing-masing mencatat perubahan -5.9%, -4.8% dan -4.7% pada tahun 2012 berbanding kenaikan 9.7%, 4.6% dan 6.5% pada tahun 2011 (Laporan Pasaran Harta, 2013).

Rajah 1.1 menunjukkan jumlah hartanah Malaysia mengikut subsektor pada tahun 2012. Berdasarkan Rajah 1.1, di dapati subsektor kediaman terus menguasai pasaran dengan bilangan hartanah 272,669 (63.8%) dan diikuti dengan subsektor pertanian 80,679 (18.9%), komersial 41,082 (9.6%), pembangunan tanah 23,106 (5.4%) dan perindustrian 9,984 (2.3%). Ini menjadikan jumlah keseluruhan jumlah hartanah di Malaysia pada tahun 2012 ialah sebanyak 427 520 unit (Laporan Pasaran Harta, 2013).



Rajah 1.1. Jumlah dan Peratus Pecahan Hartanah Mengikut Subsektor Bagi Tahun 2012. Diadaptasi daripada Laporan Pasaran Harta, 2013

Sementara itu, prestasi mengikut negeri pula di dapati bercampur-campur sepanjang tahun 2012. Kelantan menunjukkan perkembangan yang paling tinggi dengan nilai pertumbuhan sebanyak 49.9% diikuti oleh Putrajaya dengan nilai sebanyak 26.8%. Perlis juga menunjukkan perkembangan dua angka dengan kadar pertumbuhan 20.5% pada tahun 2012. Pahang, Terengganu dan Negeri Sembilan masing-masing mencatatkan pertumbuhan sebanyak 14.6%, 12.2% dan 11.2%. Perlis, Sabah, Labuan dan Kedah mencatatkan pertumbuhan yang sederhana iaitu masing-masing mencatatkan pertumbuhan sebanyak 7.0%, 6.8% dan 3.8% manakala negeri yang mencatatkan penurunan adalah Pulau Pinang (-21.4%), Perak (-7.8%), Kuala Lumpur (-2.8%), Selangor (-1.7%) dan Sarawak (-1.0%) (Laporan Pasaran Harta, 2013).

Jadual 1.1

Ringkasan Stok Sedia Ada Hartanah Sektor Kediaman, Perdagangan, Riadah Dan Industri Pada Suku Keempat 2012 Di Malaysia

Negeri	Kediaman (Unit)	Pejabat Binaan Khas (Luas m.p)	Kompleks Perniagaan (Luas m.p)	Kedai (Unit)	Hotel		Industri (Unit)
					Hotel	Bilik	
WP Kuala Lumpur	421,574	7,454,965	2,397,802	23,208	207	32,715	5,160
WP Putrajaya	4,708	1,977,507	68,503	273	2	401	48
WP Labuan	11,737	66,157	26,063	794	28	1,311	605
Selangor	1,327,962	2,587,365	2,897,832	80,544	120	14,192	34,862
Johor	692,906	1,033,176	1,668,784	68,574	355	20,085	13,689
Pulau Pinang	363,374	1,060,828	1,406,060	28,628	150	14,649	7,746
Perak	393,978	591,624	801,967	44,104	234	11,080	7,051
Negeri Sembilan	236,058	286,230	373,721	17,148	98	5,158	4,398
Melaka	158,896	386,756	368,386	16,968	135	10,683	4,140
Kedah	272,278	320,059	427,399	25,835	132	9,804	3,214
Pahang	223,350	331,319	251,165	16,519	274	21,788	2,792
Terengganu	79,127	326,756	93,323	4,971	148	6,856	749
Kelantan	57,414	368,114	218,534	8,219	79	3,800	474
Perlis	21,566	109,025	67,851	3,419	17	837	185
Sabah	146,646	674,554	535,993	16,088	269	14,444	4,266
Sarawak	207,592	578,757	467,812	23,707	330	15,837	4,524
Malaysia	4,620,166	18,153,192	12,071,195	378,999	2,578	183,640	93,903

Diadaptasi daripada Laporan Pasaran Harta, 2013