

**SEMINAR PENYELIDIKAN FAKULTI UKUR DAN HARTA TANAH  
JULAI 1995  
JOHOR BAHRU**

**PERMINTAAN DAN PENAWARAN KONDOMINIUM  
DI WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR**

**OLEH: HASMAH ABU ZARIN DAN AHMAD ARIFFIAN BUJANG  
FAKULTI UKUR, UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA  
KAMPUS SEKUDAI, JOHOR.**

**Abstrak**

Kondominium telah dapat diterima oleh rakyat sebagai salah satu cara kehidupan. Penerimaan rakyat terhadap kehidupan di kondominium adalah disebabkan oleh kemudahan-kemudahan yang terdapat di kondominium tersebut di samping keselesaan.

Permintaan dan penawaran kondominium adalah tidak tetap dan ini merupakan satu masalah kepada pemaju perumahan. Pemaju berada di dalam dilema siapakah yang akan membeli kondominium yang dibina oleh mereka dan dari aspek penawaran pula jumlah yang berada di pasaran sudah mencukupi atau belum bagi menampung pembeli-pembeli kondominium. Apabila faktor-faktor ini diketahui maka adalah mudah bagi pemaju menenruskan projek pembinaan kondominium tersebut.

**1.0 Pernyataan Masalah**

Permintaan dan penawaran adalah tidak menentu di Kuala Lumpur dan adalah penting bagi pemaju-pemaju perumahan mengetahui apakah faktor-faktor sebenar yang dilihat oleh pembeli-pembeli dan bagaimanakah faktor-faktor tersebut dikaitkan dengan aspek permintaan dan penawaran ini.

**2.0 Metodologi**

Bahan-bahan penulisan kajian diperolehi daripada buku-buku, majalah-majalah, keratan-keratan akhbar serta perjumpaan dengan beberapa pegawai di Jabatan Perancangan dan juga pegawai-pegawai di bahagian pengurusan kondominium di tapak pembinaan kondominium tersebut.

**3.0 Definisi Kondominium**

"Condominium" adalah dari perkataan Latin. "Con" bermaksud milikan bersama dan "Dominium" bermaksud kawalan atau hakmilik (Rothenberg, 1974; m.s. 9).

Selain daripada itu, kondominium juga bermaksud harta tanah yang boleh dibahagi dengan melintang di mana setiap pemilik mempunyai hak bersama ke atas ruang dalam bangunan tersebut (Karr, 1973; m.s. 19; Encyclopedia of Real Estate, 1987; m.s. 184). Hak bersama ialah hak ke atas komponen-komponen seperti kolam renang, gimnasium, gelanggang skuasi dan badminton, keselamatan 24 jam, dan sebagainya (The Oxford Dictionary, 1984).

Pemilik juga mempunyai kepentingan ke atas unitnya iaitu ruang di antara dinding, lantai dan siling struktur bangunan tersebut (Downs, 1980; m.s. 220; Abbott, 1987; m.s. 112).

Setiap unit adalah dibawah milikan perseorangan dan tertakluk kepada perjanjian dan syarta-syarat bersama (New Webster's Dictionary, 1981).

Di Malaysia, kondominium adalah bangunan yang lebih dari dua tingkat dan dimiliki bersama oleh semua penghuni dan berhak serta berkongsi ke atas harta bersama (Condominiums And Apartments, Housing And Property, 1984; m.s. 69).

Kondominium berbeza dari apartmen dari segi rekabentuk, kualiti, kemudahan-kemudahan dalaman dan harga. Pada dasarnya kondominium terletak di lokasi yang eksklusif serta mempunyai kemudahan-kemudahan seperti kolam renang, gelanggang skuasi dan tenis dan sebagainya. Ia dibina di atas tapak seluas dua ekar. Ini berbeza dengan apartmen di mana apartmen tidak mempunyai kemudahan-kemudahan dan dibina di atas tapak yang kurang daripada dua ekar. Apartmen terletak jauh dari pusat bandar serta taraf kehidupan yang lebih rendah. Pangsapuri pula dikenali sebagai flat kelas tinggi dan menyediakan perkhidmatan keselamatan dan mempunyai rekabentuk yang lebih baik dari flat serta mempunyai keluasan yang lebih besar. Kemudahan yang disediakan oleh pangsapuri adalah lebih terhad dari kondominium (New Straits Times, Januari 10, 1992).

Kesimpulannya, kondominium adalah berkelas mewah dan terletak di lokasi yang strategik. Ia juga mempunyai rekabentuk yang menarik dan kemas dalaman yang berkualiti. Pasarannya adalah terhad. Di Hong Kong, Singapura dan negara-negara ASEAN yang lain, kondominium ialah bangunan yang melebihi dari dua tingkat, hakmilik yang berasingan dan pemilik-pemiliknya berkongsi kemudahan yang terdapat di kondominium serta hidup dalam sebuah masyarakat (Lim Eng Chong, Development And Marketing Of Condominiums In Malaysia, 1991).

#### 4.0 Pembangunan Kondominium Di Kuala Lumpur

Kondominium telah mula diperkenalkan di Kuala Lumpur dalam tahun 1976 dengan terbinanya Desa Kudalari di Jalan Ampang. Ia telah dibina semasa Rancangan Malaysia Keempat (1976 - 1980) sebagai salah satu langkah mengoptimalkan guna tanah dan juga meningkatkan standad penghidupan.

Pada masa sekarang, kondominium digemari sebagai salah satu bentuk perumahan di kawasan bandar. Permintaan terhadapnya adalah baik selepas zaman meleset iaitu dari 1984 - 1987. Ini adalah disebabkan kos buruh yang murah dan kemasukan pelaburan asing terutamanya dari Jepun, Korea, Taiwan dan Singapura. Kemasukan pelabur asing ini meningkatkan permintaan terhadap kondominium dan juga bilangan penawaran kondominium.

#### 5.0 Penawaran Kondominium

Penawaran kondominium telah meningkat dari tahun 1983 hingga kini. Ini adalah disebabkan permintaannya telah meningkat dan juga untuk menampung expatriat dari negara asing dan juga pembeli-pembeli tempatan kerana ekonomi adalah stabil selepas tahun 1987.

Jadual 1: Penawaran Kondominium, Kuala Lumpur (1983 - 1994)

Tahun	Bil. Projek	Bil. Unit	Keluasan (Meter persegi)
1983	5	782	81698

1984	4	561	60065
1985	9	1240	204638
1986	2	460	70857
1987	6	1143	175975
1988	4	936	95771
1989	4	682	64248
1990	8	1221	139386
1991	16	3358	367851
1992	7	1344	161611
1993	26	5003	565000
1994	20	3675	138906
Jumlah	125	20405	

Sumber: Bank Negara Malaysia (1993) Dan Analisis Sendiri (1994).

### 5.1 Penawaran Semasa

Kawasan Bangsar, Bukit Bandaraya, Bukit Pantai dan Damansara, Jalan Duta dan Bukit Kiara, merupakan kawasan yang paling banyak dibina kondominium iaitu 2591 unit iaitu 28.5% daripada keseluruhan kondominium di Kuala Lumpur.

Bagi kawasan Ampang pula terdapat 611 unit dan ini merupakan 6.7% daripada keseluruhan kondominium yang wujud di Kuala Lumpur.

Di kawasan pusat bandaraya pula dan juga kawasan Brickfields dan Jalan Klang Lama terdapat 5286 unit kondominium dan ini merupakan 58.2% daripada keseluruhan kondominium.

Kawasan Setapak dan Wangsa Maju pula terdapat 592 unit kondominium dan ini merupakan 6.5% daripada keseluruhan kondominium di Kuala Lumpur.

### 5.2 Penawaran Kondominium Masa Hadapan

Penawaran kondominium bagi masa hadapan pula mengambilkira projek-projek yang di dalam pembinaan dan dijangka siap di antara tahun 1994 hingga 1996.

Terdapat 8017 unit kondominium yang dijangka siap dalam masa 1994 hingga 1996. Kebanyakan projek-projek ini terdapat di kawasan Bangsar, Bukit Bandaraya, Bukit Pantai dan Damansara, Jalan Duta dan Bukit Kiara iaitu sebanyak 25.2% daripada keseluruhan pasaran kondominium masa hadapan. Kawasan ini merupakan kawasan yang paling banyak kondominium dibina jika dibandingkan dengan kawasan-kawasan lain.

### 6.0 Permintaan Kondominium

Permintaan bagi kajian ini ialah permintaan berkesan iaitu kemahuan membeli dan didorong dengan kesanggupan untuk membayarnya. Pembeli membeli kondominium dengan dua tujuan iaitu untuk mendudukinya atau untuk menyewakannya dan mendapat pulangan dalam bentuk sewa bulanan.

Faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan kondominium ialah:

i. Penduduk

Pertambahan penduduk bermaksud peningkatan dalam permintaan perumahan kerana setiap isirumah memerlukan tempat tinggal. Pertambahan penduduk berpunca dari peningkatan kadar kelahiran dan juga kemasukan migrasi.

Kadar pertumbuhan penduduk negara ini dari tahun 1980 hingga 1990 ialah 2.64% di mana jika dibandingkan dengan negara Asia-Pasifik untuk jangka masa 1985 hingga 1990 iaitu 1.8% di mana kadar pertumbuhan penduduk ini jauh lebih tinggi dari negara-negara lain ( Jabatan Perangkaan, 1993).

Saiz isirumah di Kuala Lumpur juga telah menjadi kecil dan ini menunjukkan bahawa isirumah sekarang sesuai tinggal di kondominium di samping kemudahan-kemudahan yang terdapat di kondominium tersebut. Pada tahun 1980, saiz isirumah ialah 4.87 jika dibandingkan pada tahun 1991 iaitu hanya 4.65.

Di samping itu majoriti penduduk Malaysia berada pada tahap umur 15 hingga 64 tahun di mana tahap umur ini merupakan tahap umur produktif iaitu golongan yang ingin memiliki rumah. Sebanyak 59.8% pada tahun 1990 jika dibandingkan pada tahun 1980 iaitu hanya sebanyak 57.4% (Jabatan Perangkaan, 1993).

ii. Perbandaran

Pada tahun 2020, penduduk Malaysia dijangka berjumlah 70 juta orang dan ini bermakna 45 juta akan tinggal di bandar iaitu peningkatan sebanyak 264%. Ini disebabkan ramai orang akan tinggal di bandar-bandar kerana kemudahan-kemudahan yang terdapat di bandar dan juga peluang pekerjaan. Ini meningkatkan lagi permintaan terhadap perumahan (Malaysia Institute Economic Report, 1991).

iii. Perkahwinan

Walau pun tiada terdapat data mengenai perkahwinan tetapi oleh kerana perbandaran dan kemodenan maka kadar kematian dan kadar kelahiran telah menurun. Ini menunjukkan bahawa pada dunia sekarang kebanyakan isirumah mempunyai dua sumber pendapatan. Kedua-dua faktor ini mendorong peningkatan permintaan perumahan ( Jabatan Perangkaan, 1993).

iv. Tingkat Pendapatan

Kadar pertumbuhan ekonomi Malaysia berada pada tahap purata 8.0% selama lapan tahun dan ini menandakan ekonomi Malaysia adalah stabil. Ini meningkatkan kadar pekerjaan dan pendapatan sebenar per kapita telah meningkat. Pengeluaran Dalam Negara Kasar telah stabil pada 8.8% setahun semenjak tahun 1988 dan Index Harga Pengguna adalah pada tahap 3.8% (Rancangan Malaysia Keenam, 1991). Ini bermakna peningkatan permintaan terhadap perumahan.

v. Kadar Pinjaman

Kadar pinjaman asas adalah rendah jika dibandingkan dengan negara-negara lain di dunia. Kadar pinjaman boleh mempengaruhi permintaan dan juga penawaran kerana jika kadar pinjaman rendah bagi pemaju maka pemaju-pemaju boleh meningkatkan jumlah penawaran kondominium bagi menampung permintaan yang meningkat ini. Begitu juga bagi pihak pembeli di mana jika kadar pinjaman adalah rendah maka ini

mendorong pembeli membeli kondominium kerana mereka mampu untuk membayar semula pinjaman (Rujuk Jadual 2). Di samping itu tempoh pinjaman juga penting.

**Jadual 2: Kadar Pinjaman Asas**

Tahun	Kadar Pinjaman Asas	Tahun	Kadar Pinjaman Asas
1980	9.5	1989	7.0
1981	12.0	1990	7.5
1982	8.5	1991	8.8
1983	10.8	1992	9.5
1984	12.3	1993	9.0
1985	10.8	1994	8.7
1986	10.0	1995	8.3
1987	9.5	1996f	8.0
1988	7.0		

Sumber: Laporan Bank Negara (1980 - 1995).

vi. Permintaan Dari Aspek Lain:

Harga merupakan satu faktor penting dalam mempengaruhi permintaan. Kini kondominium merupakan satu alternatif kediaman perumahan tradisional iaitu persaingan kepada rumah jenis teres, berbandung dan sesebuah. Kajian ini tidak menyentuh faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan yang lebih terperinci kerana peringkat kajian itu akan dijalankan pada peringkat kedua iaitu data-data yang dipungut melalui soal selidik. Faktor-faktor yang perlu dikaji dengan terperinci pada peringkat kedua ialah akomodasi iaitu bilangan bilik tidur, ruang tamu, bilik tidur; kualiti lokasi iaitu lokasi di tempat yang lebih baik atau tidak; pembinaan samada kemudahan dan kemas yang berkualiti atau tidak; milikan samada kekal atau pajakan; dan akhir sekali keluasan sesuatu unit itu.

## 7.0 Rumusan

Kondominium merupakan satu konsep pembangunan yang mengarah kepada penyatuan penghuni kerana ia mengandungi idea pemilikan bersama ke atas harta bersama. Oleh itu perumahan kondominium bolehlah dicadangkan untuk memainkan peranannya sebagai alat pembangunan masyarakat.

Penghuni-penghuni perumahan kondominium berpendapat interaksi sosial adalah positif dan hidup di kondominium adalah seperti di sebuah kelab. Di samping itu masyarakat yang mendiami perumahan ini terdiri dari golongan mewah/elit. Jika ditinjau dari pengalaman lepas dan anggapan yang lumrah, perumahan mewah merupakan kawasan perumahan yang bersifat persendirian di mana interaksi sosial langsung tidak wujud. Corak tersebut telah berubah melalui pembangunan kondominium kerana ia memberi peluang yang besar untuk penghuni-penghuni mengenali antara satu sama lain.

## 8.0 Kesimpulan

Secara amnya pasaran perumahan kondominium masih lagi baik dengan disokong pertumbuhan penduduk dan juga peningkatan pendapatan per kapita.

Pemaju-pemaju dinasihatkan supaya sebelum terlibat dalam pembinaan kondominium, satu kajian pasaran yang terperinci mestilah dijalankan bagi menjamin terdapatnya pembeli dan apakah faktor-faktor yang diambilkira oleh pembeli dalam membeli kondominium ini.

### Rujukan

1. Berman, D. S. (1966). How To Organise And Sell A Profitable Real Estate Condominium, Prentice Hall., Inc., New Jersey, U.S.A.
2. Karr, J. N. (1973). The Condominium Buyer's Guide, Frederick Fell Publishers, Inc., New York, U.S.A.
3. Hubin, V. J. (1976). Warning: Condominium Ownership May Be Dangerous To Your Health, Wealth, And Peace Of Mind, Dow Jones Irwin, Illinois, U.S.A.
4. Rothenberg, H.H. (1974). What You Should Know About Condominium, Chilton Book Company, Radnor, Pennsylvania, U.S.A.
5. Wong Chak Wai (1980). "Condominiums - A Trend In Urban Development", Seminar Urban Development Om The 80's, Shangri-La Hotel, Singapore, 20 - 21 November.
6. Statistic Handbook (1993). Department Of Statistic, Malaysia.