

NILAI TRANSAKSI HARTANAH CECAH REKOD TERTINGGI

Oleh HENDRA WINARNO
hendra.winarno@mediamulia.com.my

PETALING JAYA: Jumlah nilai transaksi hartanah sebanyak RM232.30 bilion pada 2024 menunjukkan pertumbuhan tahunan sebanyak 18 peratus, termasuk rekod transaksi berdasarkan perjanjian jual beli daripada jualan utama oleh pemaju, yang mungkin merangkumi harga sebelum diskaun dan rebat.

Ini berdasarkan Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta di bawah Kementerian Kewangan yang mengeluarkan Laporan Pasaran Hartanah 2024, menunjukkan aktiviti transaksi hartanah di negara ini mencapai paras tertinggi dalam sejarah.

Firma penyelidikan hartanah, Rahim & Co Research Sdn. Bhd. (Rahim & Co) berkata, jumlah transaksi yang tinggi itu, masih mencerminkan keadaan pasaran yang bertambah baik selepas penyesuaian.

“Data sepanjang tahun bagi pasaran hartanah Malaysia mengesahkan prestasi kukuh yang telah diketengahkan bulan lalu oleh Rahim & Co dalam penerbitan tahunan syarikat.

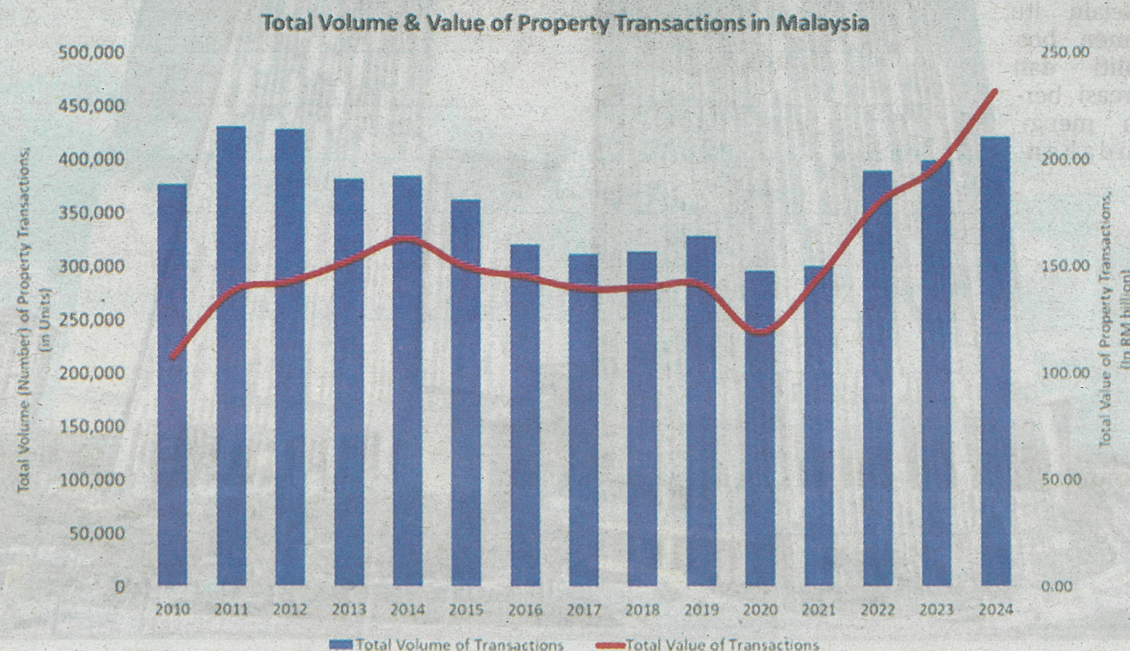
“Pada 2024, jumlah keseluruhan transaksi hartanah di Malaysia ialah 420,545 transaksi merangkumi semua subsektor hartanah, mencatatkan kadar pertumbuhan lebih tinggi sebanyak 5.4 peratus berbanding tahun sebelumnya.

“Ini merupakan jumlah tertinggi dalam tempoh sedekad dan ketiga tertinggi sejak milenium baharu.

“Dua tempoh tertinggi sebelumnya ialah pada 2011 dan 2012, ketika pasaran hartanah Malaysia berada pada kemuncaknya dengan masing-masing merekodkan 430,403 dan 427,520 transaksi,” katanya dalam kenyataan.

Jelas firma itu, peningkatan itu jelas merentasi semua sektor

Chart 1: Total Volume & Value of Property Transactions in Malaysia



hartanah di peringkat nasional, dengan transaksi kediaman meningkat sebanyak 4.0 peratus, komersial (+13.6 peratus), industri (+7.7 peratus), pertanian (+4.1 peratus) serta tanah pembangunan dan lain-lain (+9.7 peratus).

“Momentum pertumbuhan yang dicatatkan pada 2024 mencerminkan keyakinan pas-

aran yang meningkat, disokong oleh dasar kerajaan dan pelbagai insentif, meskipun berdepan ketidakpastian global serta cabaran ekonomi.

“Prestasi ini dianggap amat memberangsangkan kerana sentimen pembeli masih bercampur dan berwaspada akibat kenaikan kos sara hidup dan pertumbuhan pendapatan yang

perlahan dalam konteks kebimbangan terhadap kemampuan memiliki hartanah,” ujarnya.

Mengulas lanjut, Rahim & Co berkata, seiring dengan peningkatan jumlah transaksi, jumlah hartanah siap tidak terjual atau hartanah *overhang* turut menunjukkan penurunan keseluruhan.

“Dalam segmen terbesar har-

tanah *overhang*, *overhang* kediaman menurun sebanyak 10.3 peratus kepada 23,149 unit berbanding 25,816 unit pada 2023, manakala *overhang* pangsapuri servis susut 6.1 peratus kepada 19,564 unit berbanding 20,825 pada tahun sebelum.

“Oleh kerana unit kediaman dan pangsapuri servis, termasuk SOHO, kebanyakannya dibeli untuk tujuan tempat tinggal, ia diklasifikasikan secara kolektif sebagai unit kediaman.

“Secara keseluruhan, statistik *overhang* bagi unit kediaman ini mencatatkan penurunan sebanyak 7.7 peratus berbanding tahun sebelumnya, berjumlah 44,585 unit dengan nilai RM30.79 bilion pada 2024,” katanya.

Bagaimanapun, firma itu berkata, jumlah unit tidak terjual yang masih dalam pembinaan meningkat sebanyak 22.3 peratus kepada 115,674 unit.

“Walaupun unit-unit ini masih dalam proses jualan dan sedang dipasarkan secara aktif, pemantauan rapi perlu dilakukan.

“Ini untuk melihat bagaimana pasaran menyerap unit-unit baharu ini bagi mengelakkan risiko *overhang* pada masa hadapan, selepas trend penurunan sejak 2021,” katanya.

