

SEKTOR HARTANAH DIJANGKA DAPAT MANFAAT JS-SEZ, RTS

Oleh **ZAKKINA
WATI AHMAD TARMIZI**
zakkena.tarmizi@mediamulia.com.my

PETALING JAYA: Sektor hartanah akan terus positif dan dijangka akan mendapat manfaat daripada Zon Ekonomi Khas Johor-Singapura (JS-SEZ), Sistem Transit Pantas Johor Bahru-Singapura (RTS), permintaan yang semakin meningkat untuk pusat data dan hartanah industri di Malaysia, yang akan membuka nilai bank tanah pemaju hartanah, menurut MIDF Research.

Selain itu, Kadar Dasar Semalaman (OPR) yang kekal pada 3.0 peratus dijangka akan terus menyokong minat pembelian hartanah.

“Pilihan utama kami untuk sektor ini adalah Mah Sing Group dan Eco World Development Group.

“Kami memberi saranan ‘beli’ kepada Mah Sing dengan harga sasaran RM2.09. Kami tetap positif terhadap Mah Sing kerana prospek jualan baharu adalah positif, yang didorong oleh permintaan yang kukuh terhadap projek kediaman mampu milik, manakala Mah Sing DC Hub @ Southville City akan menyediakan pendapatan berulang dalam jangka masa terdekat.

“Sementara itu, kami memberi saranan ‘beli’ kepada Eco World Development Group dengan harga sasaran RM2.11. Kami melihat prospek positif untuk segmen pembangunan hartanah industri mereka, manakala perjanjian pembinaan dan sewa

pusat data untuk Pearl Computing menyokong pertumbuhan pendapatan berulang,” katanya dalam nota penyelidikan.

Dalam pada itu, MIDF Research berkata, hartanah meningkat pada suku keempat 2024 tetapi kekal sihat di bawah purata tiga tahun.

Menurut data yang dikeluarkan oleh Pusat Maklumat Hartanah Negara (NAPIC), kediaman siap tidak terjual di Malaysia meningkat kepada 23,149 unit pada suku keempat 2024 berbanding 21,968 unit pada suku ketiga 2024.

“Peningkatan kediaman tidak terjual pada suku keempat 2024 adalah disebabkan oleh kenaikan kediaman tidak terjual di Kuala Lumpur yang berkembang kepada 4,234 unit pada suku keempat 2024 berbanding 3,273 unit pada suku ketiga 2024.

“Perlu diingat bahawa Kuala Lumpur menyumbang kepada jumlah kediaman tidak terjual tertinggi pada suku keempat 2024 sebanyak 4,234 unit, diikuti oleh Johor (2,964 unit) dan Perak (2,844 unit).

“Walaupun terdapat peningkatan dalam kediaman tidak terjual pada suku keempat tahun kewangan 2024, kami berpendapat bahawa hartanah siap tidak terjual di Malaysia kekal sihat kerana kediaman ini masih berada di bawah purata tiga tahun iaitu 27,000 unit,” katanya.

Sementara itu, hartanah siap tidak terjual di Johor terus menunjukkan peningkatan dengan penurunan kediaman tidak ter-

jual yang jatuh daripada 3,030 unit pada suku ketiga 2024 kepada 2,964 unit pada suku keempat 2024.

“Begitu juga, pangsapuri servis tidak terjual di Johor menurun kepada 10,624 unit pada suku keempat 2024 berbanding 11,810 unit pada suku ketiga 2024, disebabkan oleh peningkatan sentimen positif terhadap pasaran hartanah Johor,” katanya.

Menurut data yang dikeluarkan oleh Bank Negara Malaysia (BNM), jumlah permohonan pinjaman untuk pembelian hartanah mencatatkan permulaan yang lebih lemah pada 2025 apabila permohonan pinjaman menurun sebanyak -12.3 peratus secara tahunan kepada RM44.8 bilion pada Januari 2025, selepas tiga kenaikan berturut-turut dari Oktober 2024 hingga Disember 2024.

“Secara bulanan, permohonan pinjaman menurun sebanyak -5.1 peratus pada Januari 2025, yang kami anggap mungkin disebabkan oleh pengurangan permohonan pinjaman semasa cuti sekolah dan cuti umum Tahun Baru Cina.

“Melihat ke hadapan, kami menjangka permohonan pinjaman akan kekal hampir rata pada Februari 2025 disebabkan oleh bulan yang pendek dan seterusnya menunjukkan peningkatan yang lebih kukuh bermula Mac 2025 dan seterusnya.

“Secara keseluruhannya, kami masih menjangka minat pembelian hartanah akan kekal kukuh pada 2025,” katanya.

