

Unit kediaman siap tidak terjual catat pengurangan

Sektor hartanah masuk fasa peralihan daripada ketahanan kepada kerelevanan

Oleh Rafhanah Hazirah Ramlin
bhbiz@nstp.com.my

Kebanyakan negeri di Malaysia berjaya mengurangkan jumlah rumah yang siap dibina, tetapi masih tidak terjual atau *overhang* dalam sektor hartanah kediaman pada tahun lalu.

Pengarah Urusan C H William Talhar & Wong (Sabah) Sdn Bhd, Cornelius Koh, berkata isu unit kediaman tidak terjual di seluruh negara masih wujud, tetapi ia bergantung kepada bagaimana situasi ini terus berkembang.

"Beberapa negeri dalam tempoh satu hingga dua tahun selepas pandemik melancarkan projek besar, sekali gus membantu mengurangkan stok unit yang tidak terjual.

"Berdasarkan data terkini, kebanyakan negeri mengalami penurunan *overhang*, kecuali Sabah, khususnya bagi unit segmen kediaman tinggi. Namun, angka ini belum lagi mencapai tahap krisis," katanya pada sidang media laporan Tinjauan Pasaran Hartanah 2026 oleh CBRE-WTW di Kuala Lumpur, semalam.

Mengikut data yang dikeluarkan CBRE sendiri dalam laporan itu, hartanah kediaman di kawasan Kota Kinabalu, Penampang dan Putatan di Sabah berdepan cabaran besar apabila jumlah unit rumah yang siap dibina, tetapi tidak terjual mencatatkan lonjakan ketara sebanyak 59 peratus bagi tempoh sembilan bulan pertama 2025.

Jumlah keseluruhan unit siap



Ka Leong (lima dari kiri) dan Koh pada sidang media laporan Tinjauan Pasaran Hartanah 2026 oleh CBRE-WTW di Kuala Lumpur, semalam.

(Foto Rohanis Shukri/BH)

dibina tetapi tidak terjual di ketiga-tiga kawasan itu meningkat kepada 1,398 unit dalam tempoh sembilan bulan pertama 2025, berbanding hanya 879 unit pada tempoh sama tahun sebelumnya, berbanding dengan negeri lain yang menunjukkan penurunan.

Penyumbang utama kepada lambakan ini adalah dari segmen kediaman tinggi yang menyaksikan kenaikan drastik sebanyak 63.1 peratus, menjadikan jumlah unit tidak terjual bagi kediaman tinggi kini mencecah 1,342 unit, berbanding 823 unit pada tahun sebelumnya.

Sementara itu, di Johor Bahru jumlah unit *overhang* berkurangan sebanyak 21.6 peratus dengan 11,272 unit daripada Januari 2025 hingga September 2025, berbanding daripada 14,383 unit pada tahun sebelumnya.

Lembah Klang juga menunjukkan pemulihan pasaran dengan penurunan jumlah unit *overhang* sebanyak 4.5 peratus, dengan jumlah unit kediaman tidak terjual di Lembah Klang susut kepada 13,433 unit pada Januari hingga Septem-

ber 2025 berbanding 14,059 unit tahun sebelumnya.

MM2H sokong pasaran

Dalam pada itu, Pengarah Urusan CBRE-WTW, Tan Ka Leong, berkata Program Malaysia My Second Home (MM2H) dilihat turut menyokong pasaran hartanah, terutama bagi segmen premium.

"Pelabur asing yang memegang visa ini dikehendaki memiliki hartanah sepanjang tempoh visa, sekali gus meningkatkan permintaan terhadap unit mewah dan di lokasi strategik.

"Program ini membantu menarik minat pelabur asing dan menyokong penjualan unit hartanah mewah di lokasi strategik, sekali gus turut membantu mengurangkan stok *overhang* dalam segmen premium," katanya.

Program MM2H adalah inisiatif kerajaan untuk menarik warga asing menetap di Malaysia bagi tempoh jangka panjang, menjadikan Malaysia sebagai destinasi kediaman jangka panjang di rantau Asia.

Strategi pembangun termasuk

harga, lokasi, reka bentuk unit, serta tarikan pelabur asing melalui program MM2H, dilihat sebagai kunci bagi memastikan pasaran hartanah kediaman kekal sihat dan stabil.

Laporan CBRE-WTW itu juga menjangkakan pasaran hartanah Malaysia pada 2026 kekal stabil dengan pertumbuhan dipacu bukan lagi oleh jumlah pembangunan baharu, sebaliknya oleh kestabilan ekonomi, pembaharuan dasar serta pembangunan berasaskan infrastruktur.

Menurutnya, sektor hartanah negara kini memasuki fasa peralihan daripada ketahanan kepada kerelevanan (relevance) sejajar dengan kestabilan ekonomi, pembaharuan dasar serta pembangunan berasaskan infrastruktur yang terus menyokong pertumbuhan jangka panjang.

"Ekonomi Malaysia diunjurkan berkembang antara 4.0 hingga 4.5 peratus pada 2026, disokong oleh inflasi yang terkawal, pasaran buruh yang semakin baik serta dasar monetari yang akomodatif," katanya.