

Pasaran hartanah negara lebih stabil

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

PETALING JAYA: Prospek pasaran hartanah negara dijangka kekal positif tahun ini, namun pada kadar yang lebih sederhana selari dengan pelarasan berterusan ke arah keseimbangan baharu pasaran.

Pengerusi Eksekutif Rahim & Co Research Sdn. Bhd., Tan Sri Dr. Abdul Rahim Abdul Rahman berkata, pertumbuhan sektor itu tidak lagi dipacu oleh peningkatan volum semata-mata, sebaliknya lebih bergantung kepada peningkatan kualitatif merangkumi kualiti aset, tahap kemampunan serta kesesuaian produk dengan keperluan pengguna akhir.

“Penubuhan Zon Ekonomi Khas Johor-Singapura (JS-SEZ) turut dilihat sebagai faktor sokongan penting yang mampu merancakkan pelaburan rentas sempadan serta meningkatkan permintaan terhadap hartanah

komersial dan kediaman di selatan tanah air.

“Pada masa sama, kempen Tahun Melawat Malaysia 2026 dijangka memberi kesan limpahan positif kepada sektor pelancongan dan perkhidmatan, sekali gus menyokong pertumbuhan subsektor berkaitan hartanah seperti hospitaliti dan runcit,” katanya pada Ulasan Pasaran Hartanah 2025/2026 Rahim & Co Research.

Mengulas mengenai prestasi 2025, jumlah transaksi menurun sedikit pada 2025, mencerminkan pelarasan pasaran yang lebih seimbang.

“Namun begitu, nilai transaksi terus meningkat, menandakan peralihan ke arah aset berkualiti lebih baik, lokasi matang serta pembangunan yang selari dengan keperluan sebenar pengguna.

“Ini mencerminkan pasaran yang semakin berdisiplin, dengan pembeli mengutamakan kebolehdiaman, kesalinghubungan dan nilai jangka pan-

jang berbanding pertimbangan spekulatif, ujarnya.

Dalam sembilan bulan pertama 2025, jumlah keseluruhan transaksi hartanah menurun secara marginal sebanyak 2.1 peratus kepada 304,482 unit, namun masih mencatatkan prestasi kedua tertinggi dalam tempoh lebih sedekad.

“Nilai keseluruhan transaksi pula meningkat sebanyak 5.6 peratus tahun ke tahun kepada RM172.06 bilion, menegaskan permintaan berterusan terhadap aset berkualiti di lokasi strategik.

“Sektor kediaman, yang kekal sebagai komponen terbesar pasaran hartanah, menunjukkan penyederhanaan pada 2025.

“Transaksi kediaman menurun sebanyak 2.8 peratus dalam sembilan bulan pertama kepada 187,073 unit, manakala nilai transaksi menurun sedikit sebanyak 0.3 peratus kepada RM77.88 bilion.

“Permintaan terus dipacu terutamanya oleh pembeli un-

tuk didiami sendiri, dengan keutamaan terhadap perumahan mampu milik, pembangunan berorientasikan transit dan perbandaran bersepadu gaya hidup. Pembeli semakin peka terhadap nilai, dengan penekanan kepada fungsi, kebolehcapaian dan perancangan komuniti,” katanya.

Laporan itu turut menunjukkan jumlah unit kediaman siap tetapi tidak terjual, sebelum ini dikenali sebagai lebihan bekalan (overhang), meningkat sepanjang tahun lalu.

Sementara itu, Pengarah Penyelidikan dan Perkhidmatan Perundingan Rahim & Co, Sr Sulaiman Saheh berkata, stok lebihan bekalan meningkat sederhana kepada 49,428 unit bernilai RM33.19 bilion setakat suku ketiga, tertumpu terutamanya dalam segmen hartanah bertingkat tinggi dan apartmen perkhidmatan di pusat bandar.

“Isu ini bukan hanya meli-

batkan hartanah mewah, malah banyak unit tidak terjual berada dalam julat harga RM500,000 hingga RM1 juta, serta di bawah RM500,000.

“Ini mencerminkan cabaran berkaitan harga, lokasi, kesesuaian produk dan tahap pendapatan isi rumah,” katanya.

Beliau berkata, unit tidak terjual yang lebih lama, khususnya yang siap lebih 10 tahun, semakin sukar dijual dan mungkin memerlukan penukaran guna atau strategi penggunaan alternatif.

“Pada masa sama, trend lebihan bekalan perlu dilihat secara berhati-hati, terutamanya bagi projek yang masih dalam tempoh pemasaran aktif.

“Peningkatan unit siap tidak terjual sebahagiannya berkait dengan pertambahan pelancaran baharu dalam tempoh tiga tahun lalu, apabila sebahagian unit kekal tidak terjual selepas siap dan seterusnya direkodkan sebagai lebihan bekalan,” katanya.