

Sektor hartanah labuh tirai, terus bawa harapan 2025

Oleh Sr Sulaiman Saheh



Pengarah Penyelidikan di Rahim & Co International Sdn Bhd

Saat tirai 2024 hampir tertutup, kita kini berada di ambang 2025 yang membawa pelbagai harapan dan aspirasi menjelang tahun baharu, termasuk bagi pembeli serta pelabur hartanah.

Sektor hartanah Malaysia pada 2024 mencatatkan pertumbuhan positif, tetapi sentimen pasaran adalah bercampur-campur dalam

kalangan pembeli yang menghadapi cabaran kos sara hidup yang meningkat dan ketidaktentuan ekonomi global.

Jumlah transaksi hartanah keseluruhannya meningkat sebanyak 6.2 peratus bagi sembilan bulan pertama tahun ini yang meliputi setiap subsektor pasaran utama.

Sejajar dengan itu, nilai kumulatif transaksi hartanah juga telah meningkat pada kadar 14.4 peratus berbanding masa yang sama pada tahun 2023.

Paras aktiviti pasaran hartanah juga mencerminkan kadar pertumbuhan Keluaran Dalam Negara Kasar (KDNK) Malaysia yang mencatatkan pengembangan sebanyak 5.2 peratus bagi sembilan bulan pertama tahun ini, didorong oleh aktiviti pelaburan yang

kukuh dan peningkatan eksport.

Di samping itu, walaupun rakyat masih menghadapi cabaran kos sara hidup, perbelanjaan runcit dijangka meningkat, meskipun pertumbuhan kecil, tetapi masih berkembang.

Menurut ramalan Retail Group Malaysia (RGM), pertumbuhan perbelanjaan runcit bagi tahun ini adalah 3.9 peratus, lebih tinggi berbanding 2.2 peratus pada 2023, dan dijangka meningkat sedikit kepada 4.0 peratus pada tahun 2025.

Sektor kediaman, yang menyumbang jumlah transaksi tertinggi, telah meningkat sebanyak 4.9 peratus dari segi jumlah bilangan dan 6.9 peratus dari segi nilai, dengan 192,484 transaksi bernilai RM78.17 bilion.

Perumahan mampu milik terus menjadi keutamaan kerajaan, dengan pelancaran tujuh projek Residensi MADANI berserta syarat baharu yang mewajibkan unit mampu milik MADANI dalam setiap projek perumahan akan datang.

Bagi pemaju pula, bagi menghadapi masalah kenaikan kos pembangunan dan isu lebih stok, fokus yang diberikan kepada pemasaran projek-projek sedia ada telah berhasil untuk mengurangkan lambakan unit 'overhang' atau siap tidak terjual.

Pada suku ketiga 2024, lambakan unit kediaman termasuk apartmen servis adalah sebanyak 44,057 unit bernilai RM31.58 bilion, menurun

sebanyak 10.8 peratus dari segi jumlah dan 14.4 peratus dari segi nilai berbanding tahun sebelumnya.

Pasaran komersial, khususnya sektor pejabat dan peruncitan, terus menghadapi persaingan sengit dengan banyak pilihan untuk penyewa.

Fenomena 'flight to quality' mendorong penyewa beralih ke bangunan komersil baharu dengan tawaran penyewaan yang lebih kompetitif.

Permintaan pejabat di lokasi utama yang mempunyai kemudahan dan kemudahsampaian yang baik kekal stabil, sementara gaya kerja hibrid mengurangkan keperluan ruang pejabat tradisional yang kurang daya fleksibiliti.

Pusat membeli-belah kini berfungsi sebagai destinasi untuk hiburan dan sosial, selain membeli-belah, dengan reka bentuk estetik dan ruang luar yang menarik pengunjung.

Kadar penghunian yang baik dan kadar pengunjung yang tinggi yang memerlukan trafik pejalan kaki berterusan menjadi teras untuk pulangan pelaburan.

Catat pertumbuhan

Bagi sektor hartanah industri, walaupun prestasinya berbeza mengikut negeri, secara keseluruhannya mencatatkan pertumbuhan sebanyak 6.5 peratus dalam jumlah bilangan dan 22.8 peratus dalam nilai transaksi dengan 6,320 transaksi bernilai

RM20.67 bilion.

Pemaju kini lebih memberi tumpuan kepada pembangunan industri berteknologi tinggi dan digital seperti pusat pengkalan data di samping sektor logistik yang telah menjadi tumpuan semenjak beberapa tahun yang lalu.

Konsep baharu semakin berkembang seperti taman perindustrian terurus atau 'Managed Industrial Parks' dengan kompleks penginapan pekerja berpusat atau 'Central Labour Quarters' (CLQ), yang diulit dengan konsep hijau dan kemampuhan.

Trend ini, bersama pelancaran inisiatif baharu untuk mewujudkan 'star-rating' bagi kawasan-kawasan perindustrian di seluruh negara pada tahun depan untuk memudahkan pembuatan keputusan oleh pelabur, berserta dengan implementasi Pelan Induk Perindustrian Baharu 2030 (NIMP 2030), akan memacu sektor perindustrian yang lebih berdaya tahan untuk memenuhi permintaan semasa dan masa depan, menjadikan Malaysia sebagai hab industri serantau.

Pada tahun ini, perbincangan mengenai cadangan Akta Pembaharuan Bandar oleh Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) telah dilihat mencetuskan perdebatan terutamanya bagi pemilik yang tidak bersetuju.

Walaupun ramai yang mengakui akan keperluan mendesak untuk pemulihan bandar di beberapa kawasan bandar utama di Malaysia, adalah penting untuk kita mencari keseimbangan antara usaha pembangunan dan keadilan kepada pemilik dan penduduk hartanah yang sedia ada.

Garis panduan yang lebih jelas diperlukan, yang bukan sahaja menggariskan sudut teknikal tetapi juga dari sudut implementasi dan kesaksamaan dalam perlaksanaan.

Dengan sebegitu, diharap hasrat untuk pembaharuan bandar dapat dicapai untuk meningkatkan taraf perbandaran di Malaysia.

Secara keseluruhannya, keyakinan terhadap pasaran hartanah Malaysia dilihat semakin bertambah walaupun berdepan pelbagai cabaran terutamanya dalam hal kemampuan pemilihan rumah dan kos-kos yang meningkat.

Pendekatan kolaboratif di antara pihak berkepentingan adalah diperlukan untuk mewujudkan pasaran yang lebih seimbang dan mampan, justeru memastikan sektor hartanah kekal dinamik dan saksama, dengan dasar dan inisiatif yang praktikal serta mesra perniagaan.

Walaupun sentimen pembeli masih berwaspada, pasaran hartanah mula menunjukkan kerlipan sinar dengan prospek pelaburan yang semakin pulih, mengharapkan pertumbuhan yang bertunjang dan mampan.



Pemandangan udara sebuah taman perumahan yang baru dibina. (Foto Aizuddin Saad/BH)