

REA GROUP
terus yakin industri
hartanah Malaysia Ms.32

BH HARTANAH



Kunci penting bagi
kemampuan pasaran
pejabat di Lembah Klang
adalah tidak hanya
bergantung kepada
pengembangan
penyewa sedia ada”

Abdul Rahim Abdul Rahman,
Pengasas yang juga
Pengerusi Eksekutif Rahim & Co

Ketidakseimbangan pasaran ancam kestabilan makroekonomi

➔ Lambakan segmen ruang pejabat, kompleks beli-belah perlu segera ditangani

Oleh Nurhayati Abillah
nurhayatiabillah@nstp.com.my

Segmen ruang pejabat dan kompleks beli-belah di negara ini masih mencatatkan lebih bekalan dan perlu ditangani secara menyeluruh bagi mengelak berlaku ketidakseimbangan segmen berkenaan.

Kelewatan dalam menangani isu itu mungkin akan memburukkan keadaan yang tidak seimbang dalam pasaran hartanah, sekali gus mengakibatkan limpahan kepada bahagian ekonomi lain.

Bank Negara Malaysia (BNM) menerusi Laporan Kestabilan Kewangan dan Sistem Pembayaran 2017 berkata, risiko dalam segmen ruang pejabat dan kompleks beli-belah masih tinggi berikutan ada bekalan yang berlebihan.

“Berdasarkan analisis bank, bekalan sebanyak 38 juta kaki persegi ruang pejabat baharu di Lembah Klang dijangka menyebabkan kadar kekosongan paras

tertinggi iaitu 32 peratus menjelang 2021, melebihi paras yang direkodkan ketika Krisis Kewangan Asia.

“Bekalan sebanyak 140 kompleks membeli belah baharu menjelang 2021 di seluruh Lembah Klang, Pulau Pinang dan Johor juga dijangka memburukkan lagi keadaan lebih bekalan dalam segmen ini,” katanya.

Bertindak secara bersepadu

BNM berkata, meskipun sentimen perniagaan keseluruhan dijangka bertambah baik, risiko kekal tinggi dalam segmen ruang pejabat, dengan langkah pengurangan kos yang berterusan oleh entiti perniagaan, termasuk mengurangkan saiz ruang pejabat atau berpindah ke premis di kawasan yang kosnya lebih rendah.

Justeru, bank itu berkata, pihak berkuasa, pemaju hartanah, pemilik ruang pejabat dan kompleks membeli-belah serta pihak berkepentingan lain perlu bertindak secara bersepadu dalam menangani ketidakseimbangan dalam segmen ruang pejabat dan

kompleks beli-belah.

“Ini termasuk langkah spesifik untuk mengurus bekalan akan datang yang banyak dan kadar kekosongan tinggi bagi hartanah sedemikian,” katanya.

Tambah masuk syarikat antarabangsa baharu

Sementara Pengasas dan juga Pengerusi Eksekutif Rahim & Co, Tan Sri Abdul Rahim Abdul Rahman, berkata jumlah penawaran di Lembah Klang sehingga kini mencecah 131 juta kaki persegi.

“Dengan penawaran 18 hingga 20 juta kaki persegi yang dijangka memasuki pasaran dalam tempoh beberapa tahun akan datang, tekanan berterusan akan dapat dilihat pada kadar penghunian dan kadar sewa.

“Oleh itu, kunci penting bagi kemampuan pasaran pejabat di Lembah Klang adalah tidak hanya bergantung kepada pengembangan penyewa sedia ada, tetapi dengan membawa masuk syarikat antarabangsa baharu dan syarikat multinasional untuk membuka pejabat di kawasan ini.

Fakta nombor

**38 JUTA
KAKI PERSEGI**

bekalan ruang
pejabat baharu
di Lembah Klang

**140
KOMPLEKS**

beli-belah
baharu menjelang
2021 di seluruh
Lembah Klang, Pulau
Pinang dan Johor

“Peranan dan usaha bersama oleh badan berkaitan serta agensi lain dalam sektor swasta mahupun awam sangat penting, selain dengan insentif menarik untuk merangsang syarikat baharu menubuhkan pejabat mereka di sini (Lembah Klang),” katanya ketika membentangkan prestasi pasaran hartanah Malaysia dan tinjauan prospek 2018 oleh Rahim&Co, di Kuala Lumpur, baru-baru ini.

Tukar strategi perniagaan

Katanya, kemunculan e-dagang dan pembelian menerusi atas talian juga kini menjadi trend semakin berkembang dan turut menjadi ancaman kepada kompleks perniagaan sedia ada.

“Ini memaksa operator ruang niaga perlu menukar strategi perniagaan mereka daripada sekadar menyediakan tempat membeli-belah, kepada menyediakan ruang perniagaan yang mampu menyediakan pengalaman membeli-belah lebih mengujakan serta mempunyai elemen hiburan lebih menarik,” katanya.