

Trend penyederhanaan pasaran hartanah diunjur melimpah 2024

Oleh Sr Sulaiman Saheh



Pengarah Penyelidikan Hartanah Rahim & Co International Sdn Bhd

Berikutan pemulihan peningkatan transaksi hartanah yang memberangsangkan pada 2022, pasaran hartanah pada 2023 bergerak pada kadar yang lebih sederhana.

Pasaran pada tahun ini bermula dengan kadar yang lebih perlahan apabila bilangan urusan iaga hartanah mencatat kejatuhan tahunan sebanyak 5.7 peratus pada suku pertama.

Namun, ini diikuti dengan pertumbuhan sebanyak 1.8 peratus pada suku kedua dan 3.7 peratus pada suku ketiga, yang akhirnya menarik prestasi pasaran negara untuk sembilan bulan pertama 2023 setanding dengan 2022.

Walaupun belum diketahui prestasi untuk suku keempat semasa artikel ini ditulis, bilangan urusan niaga untuk sembilan bulan pertama pada 2023 telah mencatat bilangan tertinggi sejak 2012.

Selain daripada normalisasi pasaran, prestasi 2023 kekal selari dengan kadar pemulihan pasca pandemik dan mengatasi prestasi sebelum 2020.

Sebagai sektor terbesar pasaran hartanah, prestasi sektor kediaman didapati kembali kepada keadaan sebelum 2020 di samping peningkatan aktiviti dalam sektor komersial, perindustrian dan pertanian selari dengan pertumbuhan ekonomi yang semakin baik.

Selepas terkesan dengan pandemik dalam tempoh tiga tahun kebelakangan ini, peningkatan harga rumah menunjukkan pergerakan yang lebih stabil dengan pertumbuhan positif dilihat dari 2022 hingga 2023.

Dalam tempoh tiga suku pertama 2023, harga kekal pada kadar yang stabil dan sederhana. Selepas menghadapi tempoh yang mencabar sejak hampir sedekad lalu, pemaju telah mengambil pendekatan yang lebih berhati-hati dalam pelancaran baharu dengan memfokuskan kepada fasa-fasa berskala kecil serta mengutamakan projek yang sedang berjalan berbanding dengan projek baru dilancarkan.

Tetap konsisten

Bilangan unit kediaman tidak terjual atau 'overhang' menunjukkan peningkatan kecil tetapi konsisten sepanjang tiga suku tahun 2023 dengan suku ketiga 2023 merekodkan 49,364 unit kediaman (termasuk unit pangsapuri servis dan unit SOHO) bernilai RM36.9 bilion.

Ini menandakan kali pertama bilangan stok kediaman tidak terjual telah kembali ke bawah 50,000 sejak 2019. Segmen tidak terjual ini memuncak pada suku keempat 2021 dengan 63,432 unit bernilai RM44.5 bilion.

Walaupun keyakinan pembeli rumah telah mula berputik semula berikutan kestabilan ekonomi dan kenaikan semula aktiviti pasaran, tidak semua kawasan-kawasan perumahan berkembang maju sama rata.

Bagi kawasan kejiranan yang

populer dalam kalangan pembeli dan penghuni tempatan, paras permintaan kekal mantap dengan permintaan domestik yang lebih kukuh dan konsisten dengan menunjukkan pertumbuhan yang lebih baik berbanding kawasan-kawasan lain yang lebih didorongi oleh spekulasi pelaburan.

Namun begitu, harga untuk kawasan pelaburan 'hotspot' kekal tinggi di pasaran, walaupun pada kadar pertumbuhan yang lebih perlahan.

Untuk sektor komersial, segmen kompleks perniagaan telah mengalami peningkatan kecil yang dibantu oleh kelewatan penyiapan bangunan baharu dalam tempoh dua tahun ini.

Ini telah memberi kadar penghunian masa untuk mengejar penawaran stok ruang kompleks perniagaan sedia ada.

Akan tetapi, keadaan masih dalam risiko kerana projek-projek yang tertangguh akan secara beransur siap untuk mencari penghunian baharu dalam setahun yang akan datang pula.

Bagi Lembah Klang, pembukaan pusat beli-belah besar seperti The Exchange TRX dan Pavilion Damansara Heights membawa lebih banyak tekanan kepada pasaran dengan masing-masing membawa anggaran sejuta kaki persegi stok ruang runcit baharu.

Bagi segmen pejabat, landskap kompetitif yang serupa dilihat dengan penyiapan menara pejabat baharu yang menawarkan penyewa korporat dengan lebih banyak pilihan.

Ciri-ciri stok baharu ini menunjuk-

kan keutamaan telah lebih diberikan kepada kualiti ruang pejabat bersama elemen-elemen kemampanan serta mesra alam.

Memandangkan tatakkerja hibrid akan terus kekal, permintaan untuk ruang kerja terbuka dan fleksibel adalah kriteria utama permintaan korporat.

Pelbagai kemudahan

Selain itu, semakin banyak organisasi meletakkan kepentingan ke atas pengiktirafan Alam Sekitar, Sosial dan Tadbir Urus (ESG), pilihan lokasi yang lengkap dengan pelbagai kemudahan termasuk akses ke stesen laluan transit dan kemudahan-kemudahan sedia ada di persekitarannya.

Bagi sektor perindustrian, minat pasaran kekal untuk taman perindustrian bersepadu yang moden dengan pelancaran rancangan pembangunan perindustrian serba lengkap dengan kompleks kediaman tenaga kerja, termasuk hab logistik dan industri bernilai-tambah.

Pada 1 September 2023, Pelan Induk Perindustrian Baharu (NIMP 2030) telah diumumkan dengan hasrat untuk melancarkan transformasi perindustrian Malaysia dari 2023 hingga 2030.

Selaras dengan Dasar Pelaburan Baharu (NIP), NIMP 2030 bertujuan untuk meningkatkan tahap eksport produk daripada lima sektor yang dikenal pasti iaitu aeroangkasa, kimia/petrokimia, ekonomi digital, elektrik & elektronik (E&E) dan farmaseutikal.

Dari segi penawaran, 2024 akan menyaksikan pemaju cuba memenuhi keperluan industri tertentu seiring dengan permintaan sektor-sektor yang lebih khusus atau 'niche' sebagai faktor daya tarikan yang unik berbanding tawaran industri generik.

Secara keseluruhannya, trend penyederhanaan 2023 diunjur melimpah ke 2024 dengan pertumbuhan yang sederhana.

Kadar pertumbuhan pasaran juga akan disuaitkan dengan suntikan tawaran baharu yang telah tertangguh.

Pemboleh daya berasaskan dasar kerajaan seperti Kadar Dasar Semalaman (OPR), program Malaysia Rumah Keduaku (MM2H) dan Akta Penyewaan Kediaman yang pernah dibahaskan akan memainkan peranan untuk melihat lebih banyak aktiviti hartanah, termasuk permintaan pelaburan asing dan pasaran sewa hartanah.

Hanya dalam persekitaran yang adil dan dikawal selia akan ada keyakinan yang lebih tinggi daripada penyewa dan pelabur tempatan dan antarabangsa.

Dalam tempoh tiga suku pertama 2023, harga rumah kekal pada kadar yang stabil dan sederhana.

