

Pembinaan, pelancaran hartanah baharu rancak pada suku pertama



Pengarah Penyelidikan Hartanah Rahim & Co International Sdn Bhd

Oleh Sr Sulaiman Saheh

Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta baru-baru ini menerbitkan Laporan Pasaran Hartanah Suku Pertama 2025 yang dinanti-nantikan untuk melihat keadaan pasaran terkini setelah tahun 2024 berakhir dengan prestasi yang menggalakkan.

Menurut laporan itu, sektor pembinaan hartanah terutamanya bagi sektor kediaman dan sektor pangsapuri khidmat, telah mencatatkan perkembangan positif.

Pembinaan unit kediaman dilihat kukuh dengan pertumbuhan 32 peratus manakala pangsapuri khidmat melonjak lebih 170 peratus di dalam bilangan unit yang mula dibina berbanding setahun lalu.

Peningkatan ketara ini mencerminkan keyakinan dalam kalangan pemaju terhadap prospek kedua-dua sektor ini.

Keyakinan ini juga dapat diperlihatkan daripada 12,498 unit kediaman baharu yang dilancarkan, lebih daripada dua kali ganda daripada tahun lalu.

Berbeza dengan trend aktiviti pembinaan dan pelancaran baharu oleh pemaju, bilangan transaksi jual beli hartanah secara keseluruhannya telah menurun sebanyak 6.2 peratus berbanding suku pertama tahun lalu kepada 97,772 transaksi, manakala nilai keseluruhan turut menurun sebanyak 8.9 peratus kepada RM51.42 bilion.

Ini merangkumi transaksi pasaran primer (bilangan jualan unit pemaju) dan pasaran sekunder (atau subsale).

Namun, penurunan ini lebih dilihat sebagai sebuah pembetulan pasara dan bukannya kemerosotan.

Ini memandangkan paras transaksi pasaran sebelum ini telah mencatatkan pertumbuhan positif sejak tujuh suku tahunan yang lalu - kecuali bagi pembetulan kecil pada suku kedua 2024, lanjutan daripada pertumbuhan mendadak pada pertengahan tahun 2022.

Walaupun jumlah keseluruhan transaksi menurun, prestasi transaksi bagi suku pertama tahun ini masih lebih tinggi berbanding suku yang sama pada 2022 dengan 94,536 transaksi dan pada 2023 (89,024 transaksi).

“**Pasaran hartanah dijangka kekal berdaya tahan pada tahun ini dengan pembetulan pasaran dalam mencari titik keseimbangan semula**”

Di samping pemerhatian tersebut, cabaran seperti lebih bekalan masih wujud.

➤Lambakan bekalan unit tempat tinggal yang tidak terjual (overhang dwelling) termasuk unit kediaman, pangsapuri khidmat dan SOHO, walaupun menurun daripada suku pertama tahun lalu, masih lagi berjumlah sebesar 43,510, bernilai lebih RM30.7 bilion.

Harga rumah tinggi

Isu kemampumilikan dan julat harga rumah yang tinggi diulit cabaran

kos sara hidup yang kian meningkat masih membelenggui pembeli dan memerlukan perhatian.

Bagi sektor pejabat dan ruang-niaga pula, isu lebih bekalan masih belum diatasi sepenuhnya walaupun kadar penghunian bangunan pejabat dan kompleks beli-belah telah menunjukkan bibit pertumbuhan.

Di sebalik pembetulan pasaran yang berlaku, daripada sudut transaksi jual beli hartanah menurut sektor, segmen hartanah industri telah menunjukkan prestasi yang kukuh dengan 2,002 transaksi bernilai RM7.11 bilion.

Ini mencatatkan peningkatan tahunan, walaupun sedikit dengan pertumbuhan 0.3 peratus dalam

bilangan dan 0.8 peratus dari segi nilai.

Trend ini didorongi permintaan berterusan untuk pergudangan, kemudahan logistik dan permintaan baharu daripada segmen pusat data, hasil pertumbuhan trend e-dagang dan digitalisasi.

Secara keseluruhannya, pembetulan pasaran dalam suku pertama 2025 adalah sebahagian daripada kitaran ekonomi yang sihat.

Kenaikan harga rumah yang sederhana sebanyak 0.9 peratus tahun ke tahun menandakan harga rumah kekal stabil dengan peningkatan sederhana, dan ini merupakan salah satu kesan daripada pembetulan pasaran yang dialami ini.

Aktiviti pembinaan masih kukuh dan terdapat inisiatif dan pelaburan kerajaan yang berterusan seperti Zon Ekonomi Khas Johor-Singapura dan Laluan Rel Pantai Timur (ECRL), yang bertujuan menarik pelaburan serta merangsang permintaan untuk menyokong pasaran hartanah negara.

Dengan ini, pasaran hartanah dijangka kekal berdaya tahan pada tahun ini dengan pembetulan pasaran dalam mencari titik keseimbangan semula.

Bagaimanapun, pemain industri dan pemaju perlu kekal berwaspada terhadap perubahan dinamik pasaran, cabaran ekonomi global serta ketidaktentuan persekitaran luaran yang sukar dijangka.

