



**JABATAN PENILAIAN DAN PERKHIDMATAN HARTA
KEMENTERIAN KEWANGAN MALAYSIA**



EMBARGO: Tidak dibenarkan untuk diterbitkan atau disiarkan sebelum 3.00 petang pada hari Isnin, 15 Mei 2023

**SIARAN MEDIA
PASARAN HARTA TANAH SUKU PERTAMA 2023**

Aktiviti pasaran harta tanah merekodkan penurunan pada S1 2023

1. Lebih daripada 89,000 transaksi bernilai RM42.31 bilion direkodkan pada S1 2023. Ini menunjukkan penurunan aktiviti pasaran sebanyak 5.7% berbanding S1 2022 tetapi jumlah nilai transaksi meningkat sedikit 0.8%.
2. Penurunan aktiviti di subsektor harta tanah kediaman dan pertanian masing-masing pada kadar 6.6% dan 12.5% berbanding tahun lalu memberi kesan ke atas prestasi pasaran harta tanah keseluruhan. Penurunan ini diimbangi oleh peningkatan aktiviti di subsektor perdagangan dan tanah pembangunan, masing-masing meningkat 14.5% dan 2.8% di dalam bilangan serta 22.1% dan 30.4% di dalam nilai.
3. Subsektor kediaman terus menyokong keseluruhan aktiviti pasaran harta tanah dengan syer 60.5%, merekodkan hampir 54,000 transaksi bernilai RM20.87 bilion.
4. Faktor bermusim (*seasonal*) dalam pembelian rumah yang lazimnya rendah semasa awal tahun, kenaikan Kadar Dasar Semalaman (OPR) serta Indeks Sentimen Pengguna (CSI) yang menurun (S1 2023: 99.2 mata; S1 2022: 108.9 mata) adalah antara faktor yang menyumbang kepada penurunan aktiviti pasaran kediaman khususnya.
5. Namun, bilangan transaksi yang direkodkan pada S1 2023 adalah lebih tinggi berbanding tahun-tahun pra pandemik.
6. Kediaman dalam lingkungan harga RM300,000 dan ke bawah merekodkan 29,560 (54.8%) bilangan transaksi, diikuti RM300,001 hingga RM500,000 sebanyak 13,325 (24.7%) dan 500,001 dan ke atas sebanyak 11,038 (20.5%) transaksi.

Pelancaran kediaman baharu menunjukkan sentimen berhati-hati di kalangan pemaju

7. Bilangan pelancaran baharu merekodkan hampir 4,700 unit, kurang berbanding tahun-tahun terdahulu. Prestasi jualan adalah sederhana iaitu 25.7%. Penurunan pelancaran baharu ini adalah seiring dengan penurunan jumlah lesen pemaju, permit dan iklan jualan perumahan baharu serta pembaharuan yang diluluskan oleh Kementerian Pembangunan dan Kerajaan Tempatan daripada 564¹ lesen (Januari dan Februari 2022) kepada 291¹ lesen (Januari dan Februari 2023).
8. Johor mencatat jumlah pelancaran baharu tertinggi negara sebanyak 2,077 unit iaitu kira-kira 45% daripada jumlah seluruh negara, dengan prestasi jualan 24.9%. Selangor menawarkan jumlah kedua tertinggi (791 unit, 17.0% syer) dengan prestasi jualan pada 37.0%.
9. Pelancaran baharu berharga RM300,000 dan ke bawah berjumlah 1,193 unit (25.6%) mencatat prestasi jualan 20.2% (242 unit) manakala RM500,000 dan ke atas berjumlah 1,986 unit (42.6%) merekodkan prestasi jualan lebih baik iaitu hampir 54.0%.

Status kediaman dan pangsapuri khidmat siap dibina tidak terjual terus positif

10. Bilangan kediaman siap dibina tidak terjual menurun kepada 26,872 unit bernilai RM18.31 bilion pada S1 2023, kesan daripada serapan pasaran di kesemua negeri kecuali Selangor. Bilangan dan nilai kediaman siap dibina tidak terjual menurun masing-masing sebanyak 3.2% dan 0.5% berbanding S4 2022.
11. Selangor merekodkan jumlah tidak terjual tertinggi dalam negara dengan 4,995 unit bernilai RM4.47 bilion, iaitu 18.6% dari segi bilangan dan 24.5% dari segi nilai seluruh negara. Ini diikuti oleh Johor (4,759 unit bernilai RM3.94 bilion), WP Kuala Lumpur (3,423 unit bernilai RM3.13 bilion) dan Pulau Pinang (3,138 unit bernilai RM2.48 bilion).
12. Segmen pangsapuri khidmat juga menyaksikan penurunan marginal bilangan dan nilai siap dibina tidak terjual sebanyak 3.0% setiap satu kepada 23,267 unit bernilai RM19.59 bilion.
13. Negeri Johor merekodkan bilangan tertinggi dalam negara dengan syer 58.6% (13,638 unit) dari segi bilangan dan 60.2% (RM11.80 bilion) dari segi nilai.

¹ Jadual 3.5.5 Penunjuk Sektor Pembinaan, *Monthly Highlights & Statistics in March 2023, BNM*

Aktiviti pembinaan perlahan

14. Sejalan dengan sentimen berhati-hati di kalangan pemaju², aktiviti pembinaan perlahan pada S1 2023. Bilangan unit kediaman siap dibina, mula dibina dan baru dirancang masing-masing menurun 25.4% (9,911 unit), 14.5% (19,861 unit) dan 22.6% (12,989 unit) berbanding suku pertama tahun lalu.
15. Sektor pangsapuri khidmat juga menyaksikan trend aktiviti pembinaan yang sama. Bilangan siap dibina, mula dibina dan baru dirancang masing-masing menurun 60.3% (3,218 unit), 51.8% (1,716 unit) dan 58.8% (1,645 unit). Ini dilihat sebagai satu yang positif bagi mengimbangi penawaran yang masih belum terjual di pasaran.

Harga kediaman kekal dengan pertumbuhan marginal

16. Indeks Harga Rumah Malaysia (IHRM) berada di 210.1 mata (RM453,365 seunit) pada S1 2023^P dengan pertumbuhan tahunan marginal 2.0%. Pertumbuhan yang direkodkan di kesemua negeri kecuali Sarawak, antara 0.4% hingga 5.8%, telah menstabilkan indeks harga rumah keseluruhan. Pertumbuhan tahunan ini hampir menyamai pertumbuhan pra pandemik.
17. Indeks Harga Unit Bertingkat Tinggi merekodkan pertumbuhan tahunan 5.3%, disokong oleh kenaikan dua angka di kawasan Petaling (Selangor) dan Bahagian Pulau (Pulau Pinang). Indeks Harga Rumah Teres mencatatkan pertumbuhan 2.3% manakala Indeks Harga Rumah Sesebuah dan Indeks Harga Rumah Berkembar mencatatkan penurunan kecil masing-masing pada 2.2% dan 0.2%.

Penghunian pejabat binaan khas swasta dan kompleks perniagaan meningkat marginal

18. Pejabat binaan khas swasta merekodkan kadar penghunian 71.9% pada S1 2023, meningkat kurang daripada 1% berbanding S4 2022. Ruang pejabat yang tidak dihuni kekal tinggi seluas 5.17 juta meter persegi.
19. Kadar penghunian di WP Kuala Lumpur dan Selangor masing-masing meningkat kecil kepada 72.8% dan 67.4%. WP Kuala Lumpur merekodkan jumlah ruang tersedia tertinggi

² REHDA Property Industry Survey 2H 2022 and Market Outlook for 2023

(2.53 juta meter persegi) melibatkan 290 bangunan, diikuti oleh Selangor (1.40 juta meter persegi) dengan 192 bangunan.

20. Segmen kompleks perniagaan juga melihat peningkatan marginal kadar penghunian kepada 76.0% pada S1 2023. Ruang niaga yang tidak dihuni pula berjumlah kira-kira 4.2 juta meter persegi.
21. Kadar penghunian di WP Kuala Lumpur dan Selangor masing-masing meningkat kecil kepada 82.9% dan 80.1% pada S1 2023. Selangor merekodkan jumlah tertinggi ruang niaga tersedia di seluruh negara (0.79 juta meter persegi) dengan 146 bangunan diikuti oleh WP Kuala Lumpur (0.56 juta meter persegi) dengan 97 bangunan.
22. Segmen pejabat binaan khas (swasta) dan kompleks perniagaan di WP Kuala Lumpur dan Selangor wajar diberikan perhatian kerana terdapat lebih penawaran yang dijangka akan lebih terkesan dengan kemasukan penawaran baharu pada tahun ini. Kedua-dua pihak iaitu pemaju perlu lebih teliti dan berhati-hati sebelum merancang pembangunan baharu manakala pihak berkuasa tempatan perlu menjalankan semakan yang terperinci sebelum meluluskan satu-satu projek baharu.

Pasaran harta tanah dijangka kekal optimistik yang berhati-hati

23. Peningkatan Kadar Dasar Semalaman (OPR) secara beransur-ansur sejak Mei 2022 dijangka akan memberi kesan kepada aktiviti pasaran harta tanah, khususnya dari segi permintaan kediaman. Di samping itu, prospek tenaga kerja di sektor pembinaan dan kenaikan harga bahan binaan akan turut memberi kesan kepada penawaran.
24. Perkembangan ekonomi dan kewangan negara merupakan faktor dalaman yang akan memberi kesan kepada sektor harta tanah dan sentimen penggiat industri di samping faktor luaran seperti situasi kewangan dan ekonomi global. Melihat kepada ekonomi negara yang diunjurkan berkembang sebanyak 4.0% hingga 5.0% pada tahun 2023 disokong oleh prospek pertumbuhan dalam negeri yang terus berdaya tahan, pasaran harta tanah dijangka kekal optimistik dengan berhati-hati pada tahun 2023.

**Pusat Maklumat Harta Tanah Negara
Jabatan Penilaian & Perkhidmatan Harta
Kementerian Kewangan Malaysia
15 Mei 2023**