

KEMENTERIAN KEWANGAN

INDEKS SEWAAN PEJABAT BINAAN KHAS LEMBAH KLANG, JOHOR BAHRU & GEORGE TOWN

*Purpose-Built Office Rental Index (PBO-RI) Klang Valley,
Johor Bahru & George Town*

Q1 - Q2 2025^P



PUSAT MAKLUMAT HARTA TANAH NEGARA
JABATAN PENILAIAN DAN PERKHIDMATAN HARTA
KEMENTERIAN KEWANGAN

Diterbitkan oleh

Pusat Maklumat Harta Tanah Negara (NAPIC)
Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta
Aras 7, Perbendaharaan 2
No.7, Persiaran Perdana
Presint 2
62592 PUTRAJAYA

Published by

*National Property Information Centre (NAPIC)
Valuation and Property Services Department
Level 7, Perbendaharaan 2
No 7, Persiaran Perdana
Precinct 2
62592 PUTRAJAYA*

Tel : 03 - 88869000
Fax : 03 - 88869007

Hak Cipta Terpelihara 2025
Copyright Reserved 2025

Boleh dimuat turun dari <https://napic2.jpph.gov.my>
Downloadable from <https://napic2.jpph.gov.my>

Kandungan/ Contents

Gambaran Keseluruhan	1
<i>Overview</i>	
Indeks Sewaan Pejabat Binaan Khas Lembah Klang (KV PBO-RI)	2
<i>Klang Valley Purpose-Built Office Rental Index (KV PBO-RI)</i>	
Indeks Sewaan Pejabat Binaan Khas Johor Bahru (JB PBO-RI)	7
<i>Johor Bahru Purpose-Built Office Rental Index (JB PBO-RI)</i>	
Indeks Sewaan Pejabat Binaan Khas George Town (GT PBO-RI)	8
<i>George Town Purpose-Built Office Rental Index (GT PBO-RI)</i>	
Sewaan Purata Pejabat Binaan Khas (RM s.m.p) di Lembah Klang, Johor Bahru	9
& George Town Q1 2025 – Q2 2025 ^P	
<i>Average Rental of Purpose-Built Office (RM p.s.m) in Klang Valley, Johor Bahru</i>	
<i>& George Town Q1 2025 – Q2 2025^P</i>	

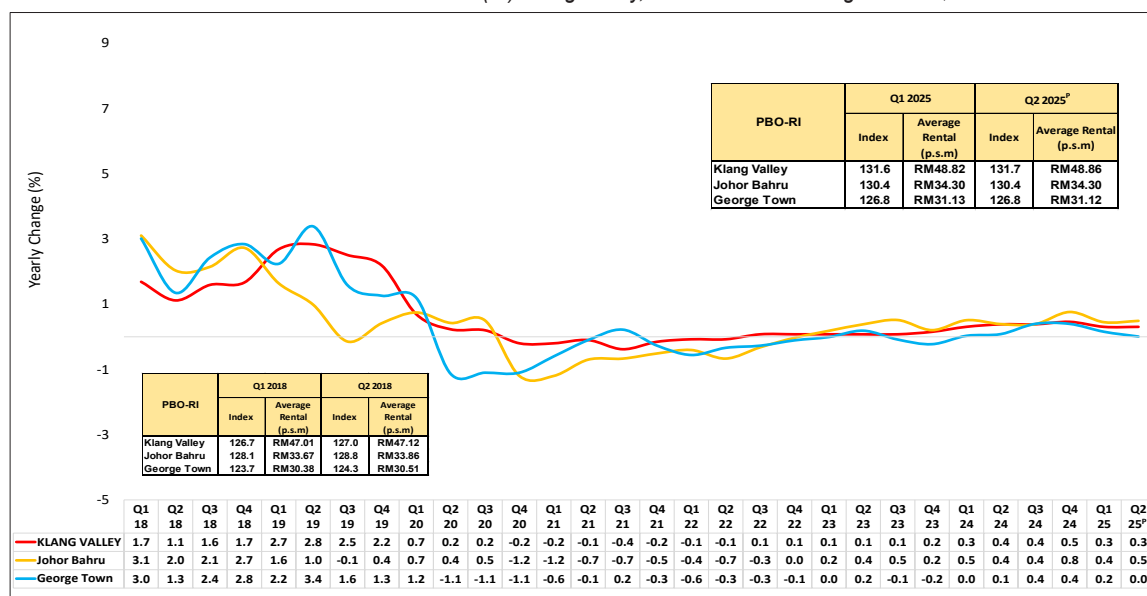
Gambaran Keseluruhan

Pada Q2 2025^P, Indeks Sewaan Pejabat Binaan Khas (milikan swasta) di bandar-bandar utama berada pada 131.7 mata (Lembah Klang), 130.4 mata (Johor Bahru), dan 126.8 mata (George Town) berbanding tahun asas 2010, dengan purata sewaan semeter persegi masing-masing pada RM48.86, RM34.30, dan RM31.12. Prestasi pasaran sewaan pejabat di bandar-bandar utama kekal stabil, dengan semua bandar raya menunjukkan pertumbuhan tahunan yang marginal atau mendatar. Trend pertumbuhan tahunan positif yang kecil diperhatikan sejak akhir tahun 2023 berterusan sehingga separuh pertama tahun 2025 bagi Lembah Klang dan Johor Bahru. Pada Q2 2025^P, Johor Bahru mencatatkan pertumbuhan tahunan tertinggi pada 0.5%, diikuti oleh Lembah Klang pada 0.3%. Walau bagaimanapun, pasaran sewaan di George Town menyaksikan pertumbuhannya terhenti, dengan mencatatkan kadar mendatar.

Overview

In Q2 2025^P, the Purpose-Built Office Rental Index (privately owned) in major cities stood at 131.7 points (Klang Valley), 130.4 points (Johor Bahru), and 126.8 points (George Town) compared to the base year of 2010, with an average rental per square meter of RM48.86, RM34.30, and RM31.12, respectively. The performance of the office rental market in major cities remained stable, with all cities demonstrating marginal or flat annual growth. The trend of slight positive annual growth observed since late 2023 continued through the first half of 2025 for both Klang Valley and Johor Bahru. In Q2 2025^P, Johor Bahru recorded the highest annual growth at 0.5%, followed by Klang Valley at 0.3%. The rental market in George Town, however, saw its growth stall, registering a flat rate.

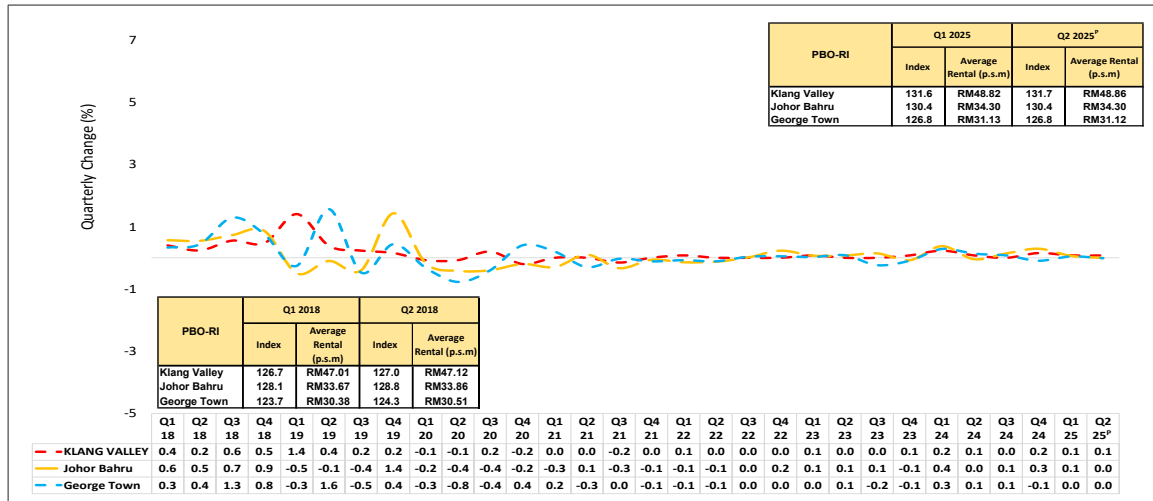
Carta 1: PBO-RI & Pertumbuhan Tahunan (%): Lembah Klang, Johor Bahru & George Town Q2 2025^P
Chart 1: PBO-RI & Annual Growth (%) Klang Valley, Johor Bahru & George Town Q2 2025^P



Pada asas suku ke suku, sebahagian besar trend pasaran kekal stabil atau menyederhana antara Q1 dan Q2 2025^P. Di Lembah Klang, pasaran sewaan mengekalkan pertumbuhannya minimumnya, mencatatkan kenaikan 0.1% pada Q2 2025^P, tidak berubah daripada suku sebelumnya. Trend di Johor Bahru menunjukkan sedikit penurunan, dengan pertumbuhan suku tahunannya menjadi perlahan daripada 0.1% pada Q1 2025 kepada sifar pada Q2 2025^P. Pasaran sewaan George Town juga meneruskan prestasi mendatar untuk dua suku berturut-turut.

On a quarter-to-quarter basis, the market trend remained largely stable or moderated between Q1 and Q2 2025^P. In Klang Valley, the rental market maintained its minimal growth, posting a 0.1% increase in Q2 2025^P, unchanged from the previous quarter. The trend in Johor Bahru saw a slight moderation, with its quarterly growth slowing from 0.1% in Q1 2025 to zero in Q2 2025^P. Similarly, George Town's rental market continued its flat performance for the second consecutive quarter.

Carta 2: PBO-RI & Pertumbuhan Sukuan (%): Lembah Klang, Johor Bahru & George Town Q2 2025^P
 Chart 2: PBO-RI & Quarterly Growth (%): Klang Valley, Johor Bahru & George Town Q2 2025^P



Indeks Sewaan Pejabat Binaan Khas Lembah Klang (KV PBO-RI)

Secara keseluruhan, pasaran sewaan pejabat Lembah Klang terus menunjukkan kestabilan, mengekalkan trend menaik yang sederhana selepas pulih daripada penurunan yang dilihat semasa pandemik.

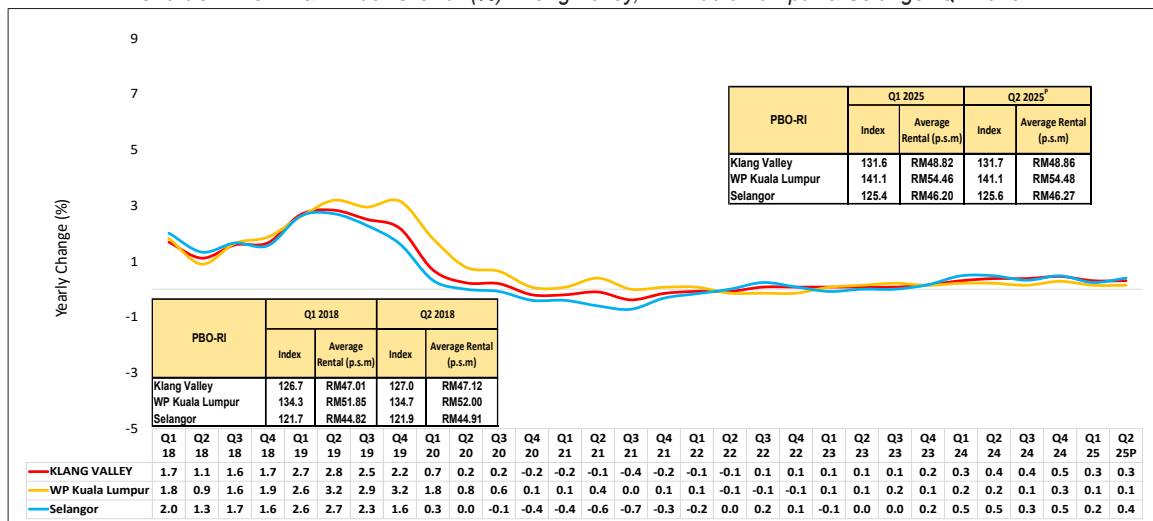
Secara perbandingan, pasaran sewaan Selangor terus mengatasi prestasi Kuala Lumpur, mencatatkan kadar pertumbuhan tahunan sebanyak 0.4% pada Q2 2025^P, manakala Kuala Lumpur mencatatkan kenaikan yang lebih minimum iaitu 0.1%. Walau bagaimanapun, Kuala Lumpur terus menunjukkan tindak balas yang lebih pantas terhadap perubahan pasaran, dengan menunjukkan turun naik yang lebih ketara, terutamanya semasa tempoh pandemik.

Klang Valley Purpose-Built Office Rental Index (KV PBO-RI)

Overall, the Klang Valley office rental market continues to show stability, maintaining a modest upward trend after recovering from the declines seen during the pandemic.

Comparatively, Selangor's rental market continues to outperform Kuala Lumpur's, recording an annual growth rate of 0.4% in Q2 2025^P, while Kuala Lumpur registered a more minimal increase of 0.1%. However, Kuala Lumpur continues to demonstrate a quicker response to market changes, having shown more pronounced fluctuations, particularly during the pandemic period.

Carta 3: PBO-RI & Pertumbuhan Tahunan (%): Lembah Klang, WP Kuala Lumpur & Selangor Q2 2025^P
 Chart 3: PBO-RI & Annual Growth (%): Klang Valley, WP Kuala Lumpur & Selangor Q2 2025^P



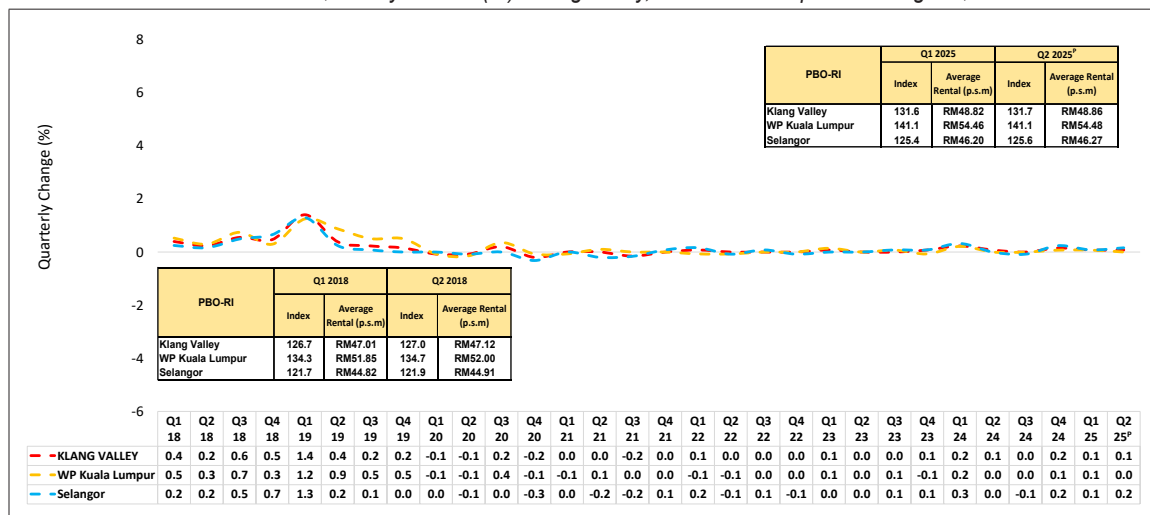
Dari perspektif suku tahunan, pasaran sewaan pejabat Lembah Klang kekal stabil sepanjang separuh pertama tahun 2025, meneruskan trend pertumbuhan mendatar hingga marginal yang dilihat sejak tahun 2022.

Pada Q2 2025^P, Selangor mencatatkan pertumbuhan suku tahunan sebanyak 0.2%, manakala Lembah Klang secara keseluruhan mencatatkan kenaikan minimum sebanyak 0.1%. Pasaran sewaan di WP Kuala Lumpur kekal tidak berubah untuk suku tersebut. Ini mengukuhkan lagi corak yang mana Selangor menunjukkan momentum yang lebih positif sedikit berbanding pasaran Kuala Lumpur dalam tempoh kebelakangan ini.

From a quarterly perspective, the Klang Valley office rental market remained stable through the first half of 2025, continuing the trend of flat to marginal growth seen since 2022.

In Q2 2025^P, Selangor registered a quarterly growth of 0.2%, while the Klang Valley as a whole increased by a minimal 0.1%. The rental market in WP Kuala Lumpur remained unchanged for the quarter. This reinforces the pattern of Selangor showing slightly more positive momentum compared to the Kuala Lumpur market in the recent period.

Carta 4: PBO-RI & Pertumbuhan Sukuan (%): Lembah Klang, WP Kuala Lumpur & Selangor Q2 2025^P
Chart 4: PBO-RI & Quarterly Growth (%): Klang Valley, WP Kuala Lumpur & Selangor Q2 2025^P



Sektor pejabat binaan khas Kuala Lumpur terus bergelut dengan tekanan dari segi penawaran, satu keadaan yang bertambah runcing dengan penyiapan dua pembangunan utama di City Centre baru-baru ini: TRX Campus Office dan Menara Oxley. Pengenalan gabungan ruang seluas 58,529 meter persegi daripada projek-projek ini telah mengurangkan kadar penghunian seluruh pasaran, dengan kadar di City Centre (CC) dan Outside City Centre (OCC) masing-masing berada pada 71.5% dan 67.3%. Walau bagaimanapun, di tengah-tengah persekitaran yang mencabar ini, kadar sewaan telah menunjukkan daya tahan yang ketara, terutamanya dalam segmen gred utama.

Kuala Lumpur's purpose-built office sector continues to grapple with supply-side pressures, a condition exacerbated by the recent completion of two major City Centre developments: the TRX Campus Office and Oxley Tower. The introduction of a combined 58,529 square meters from these projects has compressed market-wide occupancy, with rates in the City Centre (CC) and Outside City Centre (OCC) standing at 71.5% and 67.3%, respectively. Nevertheless, amidst this challenging environment, rental rates have demonstrated notable resilience, particularly within the prime-grade segment.

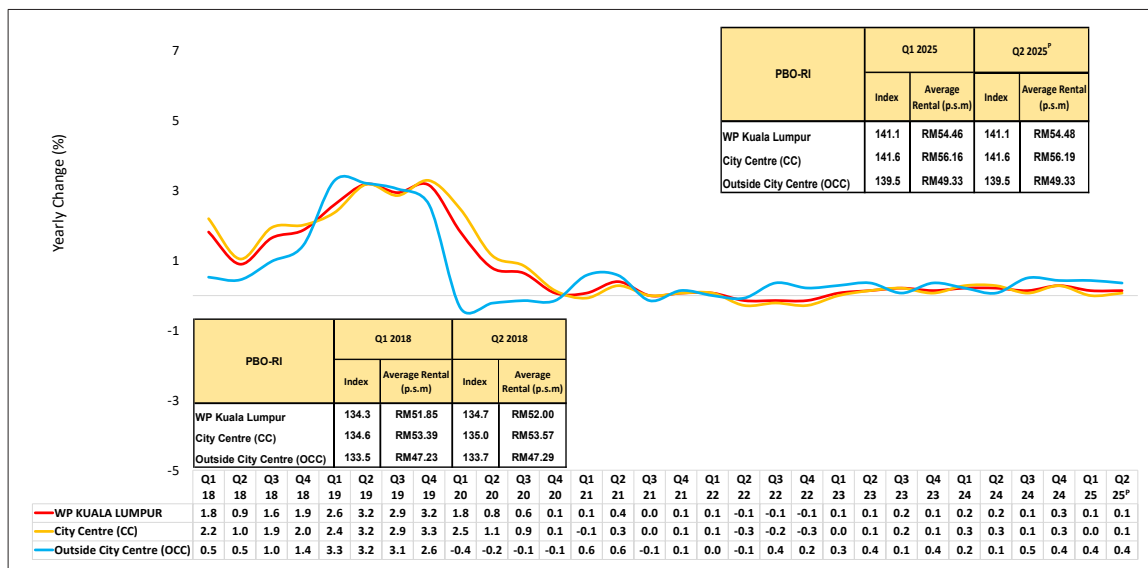
Terdapat perbezaan ketara dalam prestasi sewaan antara kedua-dua segmen pasaran tersebut. Di CC, pertumbuhan sewaan tahunan menunjukkan sedikit peningkatan, beralih daripada sifar pada suku pertama kepada 0.1% pada Q2 2025^P. Sebaliknya, pasaran di OCC mempamerkan kestabilan yang lebih besar, mengekalkan kadar pertumbuhan tahunan yang konsisten sebanyak 0.4% sepanjang tiga suku terakhir, sekali gus meneruskan trendnya mengatasi prestasi CC.

Walaupun dengan pertumbuhan marginal, CC mengekalkan premium sewaan, dengan kadar purata RM56.19 semeter persegi, berbanding RM49.33 semeter persegi di OCC.

A significant difference in rental performance is evident between the two market segments. In the CC, annual rental growth showed a slight improvement, moving from zero in the first quarter to 0.1% in Q2 2025^P. In contrast, the market in the OCC exhibited greater stability, sustaining a consistent annual growth rate of 0.4% over the last three quarters, thereby continuing its trend of outperforming the CC.

Despite the marginal growth, the CC maintains its rental premium, with average rates of RM56.19 per square meter, compared to RM49.33 per square meter in the OCC.

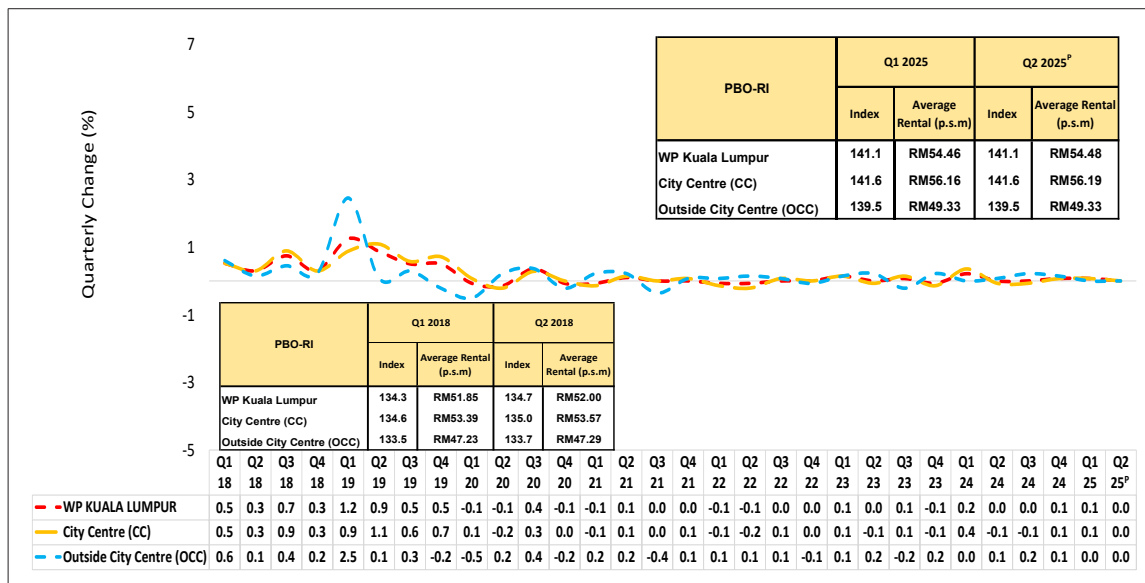
Carta 5: PBO-RI & Pertumbuhan Tahunan (%): WP Kuala Lumpur & Wilayah Q2 2025^P
Chart 5: PBO-RI & Annual Growth (%): WP Kuala Lumpur & Regions Q2 2025^P



Mencerminkan kestabilan pasaran yang berterusan, pasaran sewaan pejabat binaan khas di Kuala Lumpur mencatatkan pertumbuhan suku tahunan sifar pada Q2 2025^P. Trend ini adalah konsisten merentasi sub-wilayahnya, kerana kedua-dua City Centre (CC) dan Outside City Centre (OCC) juga mencatatkan tiada perubahan. Prestasi di CC menandakan satu penyederhanaan daripada pertumbuhan 0.1% pada suku sebelumnya.

Reflecting continued market stability, the purpose-built office rental market in Kuala Lumpur recorded zero quarterly growth in Q2 2025^P. This trend was consistent across its sub-regions, as both the City Centre (CC) and Outside City Centre (OCC) also posted no change. The performance in the CC marked a moderation from its 0.1% growth in the previous quarter.

Carta 6: PBO-RI & Pertumbuhan Sukuan (%): WP Kuala Lumpur & Wilayah Q2 2025^P
 Chart 6: PBO-RI & Quarterly Growth (%): WP Kuala Lumpur & Regions Q2 2025^P



Di Selangor, pasaran sewaan pejabat menunjukkan kestabilan yang berterusan dan pertumbuhan yang sederhana pada separuh pertama tahun 2025. Pertumbuhan tahunan keseluruhan untuk negeri ini direkodkan pada 0.4% pada Q2 2025^P, mencerminkan trend yang positif.

In Selangor, the office rental market showed continued stability and modest growth in the first half of 2025. The overall annual growth for the state was recorded at 0.4% in Q2 2025^P, reflecting a positive trend.

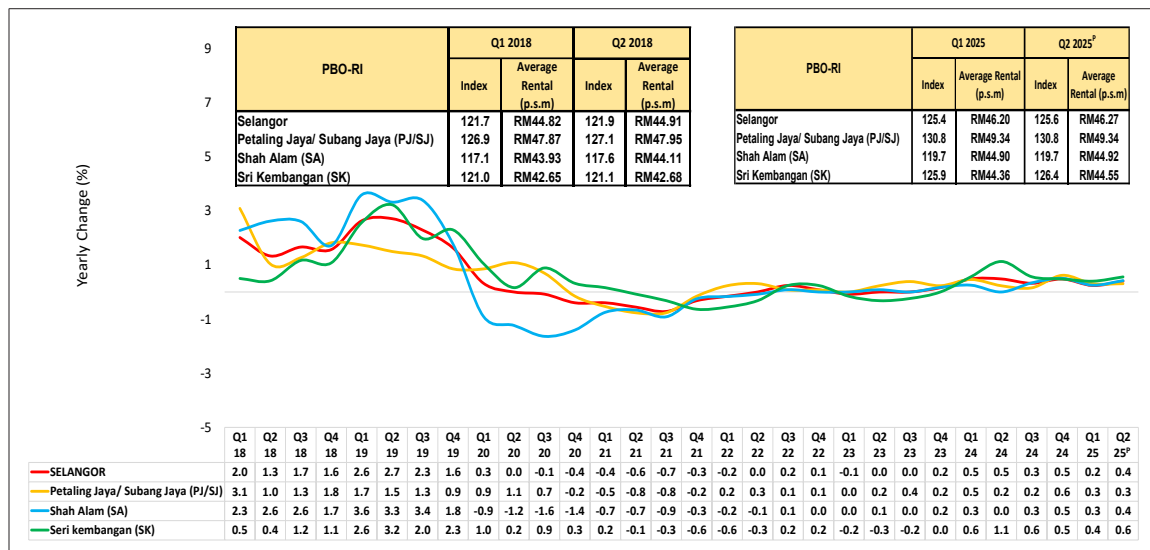
Antara wilayah, Seri Kembangan (SK) menunjukkan momentum paling kukuh, dengan pertumbuhan sewaan tahunannya memecut kepada 0.6%, disokong oleh peningkatan ketara kadar penghuniannya kepada 61.4%. Pasaran di Petaling Jaya/Subang Jaya (PJ/SJ) juga kekal konsisten dengan pertumbuhan 0.3%, disokong oleh kadar penghunian yang lebih baik iaitu 70.7%. Sebaliknya, Shah Alam (SA) menyaksikan pertumbuhan sewaan yang lebih baik iaitu 0.4% walaupun kadar penghuniannya menurun kepada 75.5%.

Among its regions, Seri Kembangan (SK) demonstrated the strongest momentum, with its annual rental growth accelerating to 0.6%, underpinned by a significant increase in its occupancy rate to 61.4%. Similarly, the market in Petaling Jaya/Subang Jaya (PJ/SJ) remained consistent with 0.3% growth, supported by an improved occupancy rate of 70.7%. In contrast, Shah Alam (SA) saw improved rental growth of 0.4% despite its occupancy rate declining to 75.5%.

Dari segi sewaan, Petaling Jaya/Subang Jaya mengekalkan kedudukannya sebagai peneraju, menguasai kadar sewaan purata tertinggi pada RM49.34 semeter persegi, diikuti oleh Shah Alam (RM44.92 s.m.p.) dan Seri Kembangan (RM44.55 s.m.p.).

In terms of rentals, Petaling Jaya/Subang Jaya retained its lead, commanding the highest average rental rate at RM49.34 per square meter, followed by Shah Alam (RM44.92 p.s.m.) and Seri Kembangan (RM44.55 p.s.m.).

Carta 7: PBO-RI & Pertumbuhan Tahunan (%): Selangor & Wilayah Q2 2025^P
 Chart 7: PBO-RI & Annual Growth (%): Selangor & Regions Q2 2025^P



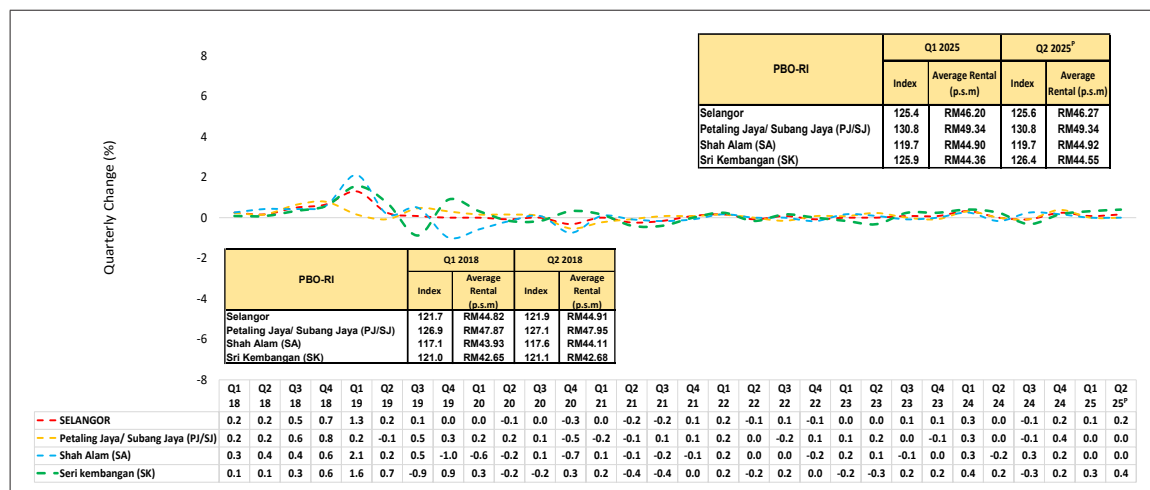
Mengikut suku tahunan, pasaran sewaan pejabat di Selangor menunjukkan prestasi yang pelbagai tetapi secara amnya positif pada Q2 2025^P, apabila pertumbuhan keseluruhan peringkat negeri meningkat sedikit kepada 0.2% daripada 0.1% pada Q1 2025.

Quarterly, the Selangor office rental market showed varied but generally positive performance in Q2 2025^P, as overall state-wide growth improved slightly to 0.2% from 0.1% in Q1 2025.

Tinjauan secara lebih terperinci terhadap wilayah-wilayahnya menunjukkan trend yang pelbagai. Seri Kembangan (SK) jelas mengatasi prestasi yang lain, dengan pertumbuhan suku tahunannya memecut daripada 0.3% pada Q1 kepada 0.4% pada Q2 2025^P. Sebaliknya, kedua-dua Petaling Jaya/Subang Jaya (PJ/SJ) dan Shah Alam (SA) merekodkan prestasi suku tahunan yang mendatar untuk suku kedua berturut-turut.

A closer look at its regions reveals divergent trends. Seri Kembangan (SK) was the clear outperformer, with its quarterly growth accelerating from 0.3% in Q1 to 0.4% in Q2 2025^P. In contrast, both Petaling Jaya/ Subang Jaya (PJ/SJ) and Shah Alam (SA) recorded a flat quarterly performance for the second consecutive quarter.

Carta 8: PBO-RI & Pertumbuhan Suku (%) : Selangor & Wilayah Q2 2025^P
 Chart 8: PBO-RI & Quarterly Growth (%): Selangor & Regions Q2 2025^P



Indeks Sewaan Pejabat Binaan Khas Johor Bahru (JB PBO-RI)

Berdasarkan data Q2 2025^P, pasaran pejabat binaan khas di Johor Bahru menyaksikan kadar penghuniannya menurun kepada 55.2% daripada 56.3% pada tempoh yang sama tahun lalu. Walaupun terdapat sedikit pemampatan dalam kadar penghunian, kadar sewaan kekal positif, disokong oleh pemacu ekonomi yang kukuh.

Menganalisis trend jangka panjang, pertumbuhan sewaan tahunan untuk Johor Bahru menunjukkan daya tahan yang ketara dan sedikit pengukuhan sepanjang separuh pertama tahun ini, meningkat daripada 0.4% pada Q1 2025 kepada 0.5% pada Q2 2025^P. Kestabilan sewaan ini diperkukuh oleh pemulihan ekonomi Johor Bahru yang teguh dan inisiatif strategik utama. Projek Sistem Transit Rapid Johor Bahru-Singapura (RTS) yang sedang berjalan dan pembangunan Zon Ekonomi Khas Johor-Singapura (JS-SEZ) sedang memperluas peluang dengan ketara untuk pasaran pejabat, meningkatkan permintaan daripada firma-firma yang mencari lokasi berdekatan dan penyambungan yang lebih baik ke Singapura.

Walaupun prestasi tahun ke tahun bertambah baik, momentum jangka pendek semasa telah menyederhana, dengan pertumbuhan suku tahunan menjadi perlahan daripada 0.1% pada Q1 kepada sifar pada Q2 2025^P.

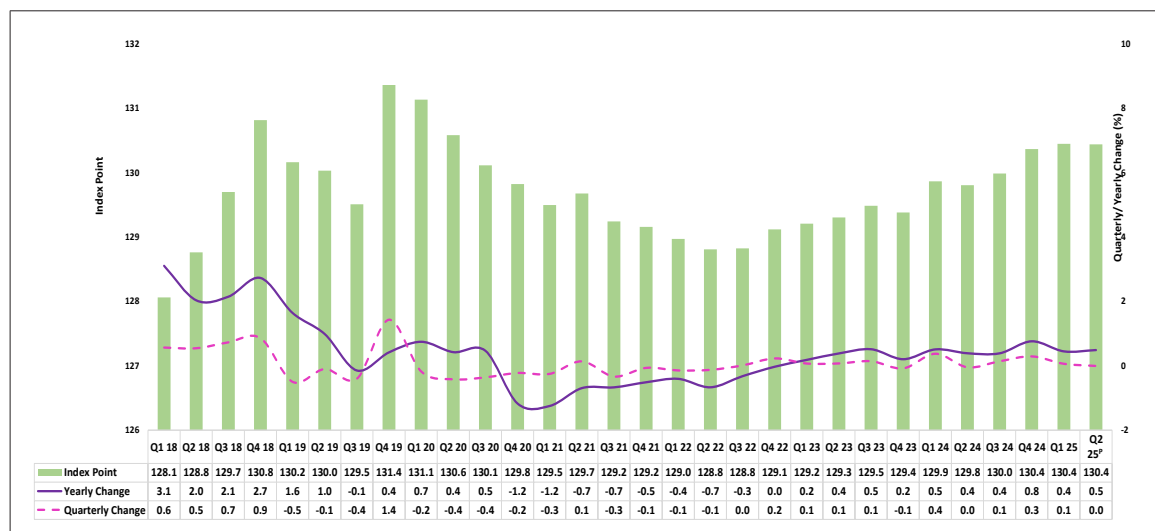
Johor Bahru Purpose-Built Office Rental Index (JB PBO-RI)

Based on Q2 2025^P data, the purpose-built office market in Johor Bahru saw its occupancy rate dip to 55.2% from 56.3% in the same period last year. Despite the slight compression in occupancy, rental rates have remained positive, supported by strong economic drivers.

Analysing the longer-term trend, the annual rental growth for Johor Bahru demonstrated notable resilience and a slight strengthening through the first half of the year, improving from 0.4% in Q1 2025 to 0.5% in Q2 2025^P. This rental stability is bolstered by Johor Bahru's robust economic recovery and key strategic initiatives. The ongoing Johor Bahru-Singapore Rapid Transit System (RTS) project and the development of the Johor-Singapore Special Economic Zone (JS-SEZ) are significantly expanding opportunities for the office market, increasing demand from firms seeking proximity and improved connectivity to Singapore.

While the year-on-year performance improved, the immediate short-term momentum moderated, with quarterly growth slowing from 0.1% in Q1 to zero in Q2 2025^P.

Carta 9: PBO-RI & Pertumbuhan Tahunan/ Suku (%) : Johor Bahru Q2 2025^P
Chart 9: PBO-RI & Annual/ Quarterly Growth (%) : Johor Bahru Q2 2025^P



Indeks Sewaan Pejabat Binaan Khas George Town (GT PBO-RI)

Pasaran sewaan pejabat George Town terus menghadapi persekitaran yang mencabar, dengan kadar penghunian seluruh bandar raya menurun kepada 82.3% pada Q2 2025^P daripada 85.2% pada tempoh yang sama tahun 2024. Walaupun terdapat pemampatan dalam kadar penghunian, kadar sewaan telah menunjukkan daya tahan, disokong oleh asas-asas ekonomi negeri yang kukuh.

Pertumbuhan sewaan tahunan di George Town menunjukkan trend penurunan yang jelas, menjadi perlahan daripada 0.4% pada Q4 2024 kepada 0.2% pada Q1 2025, sebelum mendatar kepada sifar menjelang Q2 2025^P. Walaupun trend sewaan terdekat sedang mengalami penurunan, pasaran pejabat Pulau Pinang berada pada kedudukan yang baik untuk kestabilan jangka panjang dan pertumbuhan masa depan. Daya tahan pasaran ini disokong oleh asas ekonomi Pulau Pinang yang teguh dan pelbagai, seperti industri pembuatan elektronik dan teknologi serta hab Perkhidmatan Perniagaan Global (GBS) yang pesat. Struktur ekonomi yang kukuh ini menyediakan asas permintaan korporat yang konsisten bagi menampung pasaran semasa tempoh yang lebih perlahan.

Trend penurunan ini adalah jelas dalam momentum jangka pendek, yang telah terhenti, dengan pertumbuhan suku tahunan mencatatkan sifar bagi kedua-dua Q1 dan Q2 2025^P.

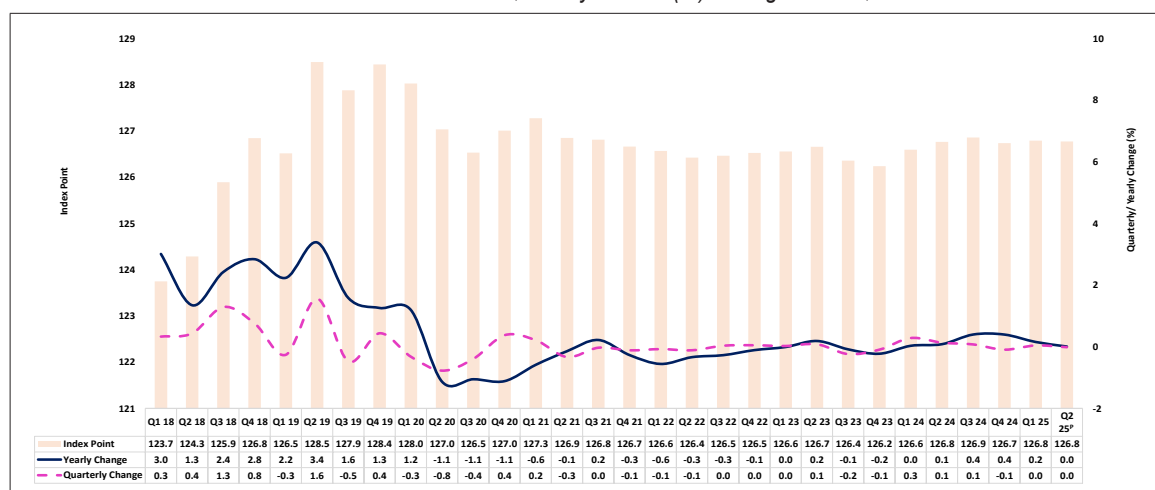
George Town Purpose-Built Office Rental Index (GT PBO-RI)

George Town's office rental market continued to face a challenging environment, with the city-wide occupancy rate declining to 82.3% in Q2 2025^P from 85.2% in the same period in 2024. Despite the compression in occupancy, rental rates have shown resilience, supported by the state's strong economic fundamentals.

The annual rental growth in George Town showed a clear cooling trend, slowing from 0.4% in Q4 2024 to 0.2% in Q1 2025, before flattening to zero by Q2 2025^P. While the immediate rental trend is cooling, Penang's office market is well-positioned for long-term stability and future growth. The market's resilience is anchored by Penang's robust and diversified economic base, such as electronics and technology manufacturing industry and its thriving Global Business Services (GBS) hub. This strong economic structure provides a consistent base of corporate demand that sustains the market during slower periods.

This cooling trend is evident in the short-term momentum, which has stalled, with quarterly growth registering zero for both Q1 and Q2 2025^P.

Carta 10: PBO-RI & Pertumbuhan Tahunan/ Suku (%) : George Town Q2 2025^P
Chart 10: PBO-RI & Annual/ Quarterly Growth (%) : George Town Q2 2025^P



**Sewaan Purata Pejabat Binaan Khas (RM s.m.p) di Lembah Klang, Johor Bahru & George Town
Q1 2025 – Q2 2025^P**

**Average Rental of Purpose-Built Office (RM p.s.m) in Klang Valley, Johor Bahru & George Town
Q1 2025 – Q2 2025^P**

