



KEMENTERIAN KEWANGAN

INDEKS SEWAAN PUSAT BELI-BELAH LEMBAH KLANG

Klang Valley Shopping Centre Rental Index (KV SC-RI)

Q1 - Q2 2025^P



Diterbitkan oleh

Pusat Maklumat Harta Tanah Negara (NAPIC),
Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta,
Aras 7, Blok 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 <i>Overview</i>	1
Prestasi Indeks Sewaan Pusat Beli-belah Lembah Klang (KV SC-RI)..... <i>Performance of Klang Valley Shopping Centre Rental Index (KV SC-RI)</i>	2
Prestasi KV SC-RI Mengikut Kategori..... <i>Performance KV of SC-RI by Categories</i>	4
i) Super Regional (SR).....	7
ii) Regional Centre (RC).....	9
iii) Neighbourhood Centre (NC)	10
iv) Community Centre (CC).....	11
Sewaan Purata Pusat Beli-belah (RM s.m.p) di Lembah Klang Q2 2025 ^P vs Q1 2025..... <i>Average Rental of Shopping Centre (RM p.s.m) in Klang Valley Q2 2025^P vs Q1 2025</i>	14

GAMBARAN KESELURUHAN

Pasaran sewaan pusat beli-belah Malaysia pada suku kedua tahun 2025 disifatkan mempunyai jurang yang ketara antara prestasi harta tanah yang berdaya tahan dengan sentimen perniagaan yang semakin lemah. Walaupun ekonomi negara secara amnya kekal stabil, disokong oleh permintaan domestik yang kukuh dan pasaran buruh yang sihat, suasana berhati-hati semakin meningkat dalam perniagaan, terutamanya dalam sektor perniagaan. Pesimisme ini didorong oleh tekanan kos operasi yang berterusan, persaingan yang meningkat, dan ketidaktentuan luaran seperti pencukaian perdagangan AS. Meskipun terdapat cabaran-cabaran ini yang menjejaskan penyewa, sektor harta tanah negara telah menunjukkan daya tahan yang ketara, dengan kadar penghunian keseluruhan kekal stabil walaupun ia menunjukkan tanda-tanda pengurangan daripada paras kemuncak sebelum ini.

Ketidaktentuan ini adalah jelas dalam penunjuk-penunjuk ekonomi utama. Walaupun penunjuk keyakinan perniagaan secara amnya menunjukkan momentum yang perlahan tetapi masih positif, tinjauan yang tertumpu pada sektor perniagaan dan perusahaan kecil dan sederhana (PKS) mendedahkan kemerosotan keyakinan yang ketara. Keyakinan yang merosot ini adalah amat ketara kerana ia berlaku meskipun terdapat inisiatif pemberian tunai oleh kerajaan, seperti program Sumbangan Tunai Rahmah (STR), dan Sumbangan Asas Rahmah (SARA), yang bertujuan untuk merangsang perbelanjaan pengguna. Walaupun penunjuk keyakinan perniagaan keseluruhan Malaysia adalah positif pada 2.0% pada Q2 2025, sektor Perdagangan Borong dan Runcit kekal negatif pada -6.7%¹. Sebaliknya, analisis trend ruang perniagaan fizikal menunjukkan pasaran yang bertahan. Kadar penghunian pusat beli-belah peringkat kebangsaan berkurang sedikit daripada 77.2% pada separuh kedua tahun 2024 kepada 77.0% pada Q2 2025. Penurunan marginal ini berlaku apabila jumlah keseluruhan ruang perniagaan menguncup kepada 13.24 juta meter persegi daripada 13.68 juta, disebabkan oleh pengelasan semula harta tanah pada suku sebelumnya.

OVERVIEW

The Malaysian shopping centre rental market in the second quarter of 2025 is characterised by a significant divergence between resilient property performance and weakening business sentiment. While the broader national economy remains stable, buoyed by strong domestic demand and a healthy labour market, a climate of caution is growing among businesses, particularly within the retail trade sector. This pessimism is driven by persistent operational cost pressures, increased competition, and external uncertainties like US trade tariffs. Despite these headwinds affecting tenants, the national retail property sector has demonstrated notable resilience, with overall occupancy rates remaining stable even as they showed signs of moderating from their previous peak.

This disconnect is clear in key economic indicators. While broad business confidence indicators show slowing but still positive momentum, surveys focused on the retail sector and small to medium-sized enterprises (SMEs) reveal a sharp downturn in optimism. This depleting confidence is particularly noteworthy as it occurs despite the government cash handout initiatives, such as the Sumbangan Tunai Rahmah (STR), and Sumbangan Asas Rahmah (SARA) programme, which are intended to boost consumer spending. While Malaysia's overall business confidence indicator was positive at 2.0% in Q2 2025, the Wholesale and Retail Trade sector remained negative at -6.7%¹. In contrast, trend analysis of physical retail spaces shows a market holding steady. The national occupancy rate for shopping centres moderated slightly to 77.0% in Q2 2025, down from 77.2% in the second half of 2024. This marginal dip occurred as total retail space contracted to 13.24 million square meters from 13.68 million, due to reclassification of property in the previous quarter.

¹ Business Tendency Statistics, DOSM May 2025

Pasaran dijangka memasuki tempoh penyesuaian semula apabila berdepan dengan kemasukan ketara penawaran ruang perniagaan baharu, khususnya tertumpu di Lembah Klang, yang dijadualkan pada separuh kedua 2025. Gelombang ruang baharu ini dijangka meningkatkan persaingan di kalangan pemilik pusat beli-belah di seluruh negara, yang berkemungkinan menekan kadar sewaan keseluruhan dan menambah kadar kekosongan, terutamanya bagi pusat beli-belah sekunder dan lama. Sehubungan itu, pemilik pusat beli-belah di seluruh Malaysia mungkin perlu menggunakan strategi penyewaan yang lebih fleksibel, termasuk menawarkan kadar sewaan yang lebih kompetitif serta mempertingkatkan kepelbagaian penyewa, bagi mengekalkan kadar penghunian dan membuat penyesuaian dalam persekitaran yang lebih mencabar serta lebih memihak kepada penyewa.

Looking ahead, the market is poised for a period of recalibration as it faces a significant influx of new retail supply, particularly concentrated in the Klang Valley, scheduled for the second half of 2025. This wave of new space is expected to intensify competition among landlords nationwide, which will likely place downward pressure on overall rental rates and increase vacancy, especially for secondary and older malls. Consequently, landlords across Malaysia may need to adopt more flexible leasing strategies, including offering competitive rental rates and enhancing tenant mixes, to maintain occupancy and navigate a more challenging and tenant-favourable environment.

PRESTASI INDEKS SEWAAN PUSAT BELI-BELAH LEMBAH KLANG (KV SC-RI)

Pada Q2 2025^P, Malaysia mencatatkan 13.24 juta meter persegi ruang perniagaan, dengan kadar penghunian berlegar sekitar 77.0%. Walau bagaimanapun, jumlah keseluruhan ruang perniagaan dalam KV SC-RI adalah sekitar 5.54 juta meter persegi (161 bangunan), dengan Kuala Lumpur mewakili 2.76 juta meter persegi (75 bangunan), dan Selangor (termasuk Putrajaya) pada 2.78 juta meter persegi (86 bangunan).

KV SC-RI menunjukkan trend penyusutan yang ketara, dengan bacaan 111.5 mata pada Q2 2025^P. Ini menandakan pengurangan mendadak dalam pertumbuhan tahunan kepada 0.2%, suatu kelembapan yang ketara berbanding pertumbuhan 1.6% yang direkodkan pada Q2 2024. Pasaran sewaan di WP Kuala Lumpur mencatatkan pertumbuhan tahunan yang semakin perlahan kepada 0.2% (111.4 mata) berbanding 1.1% (111.2 mata) pada Q2 2024. Selangor juga mengalami pengurangan dalam pertumbuhan tahunannya kepada 0.3% (109.7 mata) berbanding 0.6% (109.4 mata) pada tahun sebelumnya.

PERFORMANCE OF KLANG VALLEY SHOPPING CENTRE RENTAL INDEX (KV SC-RI)

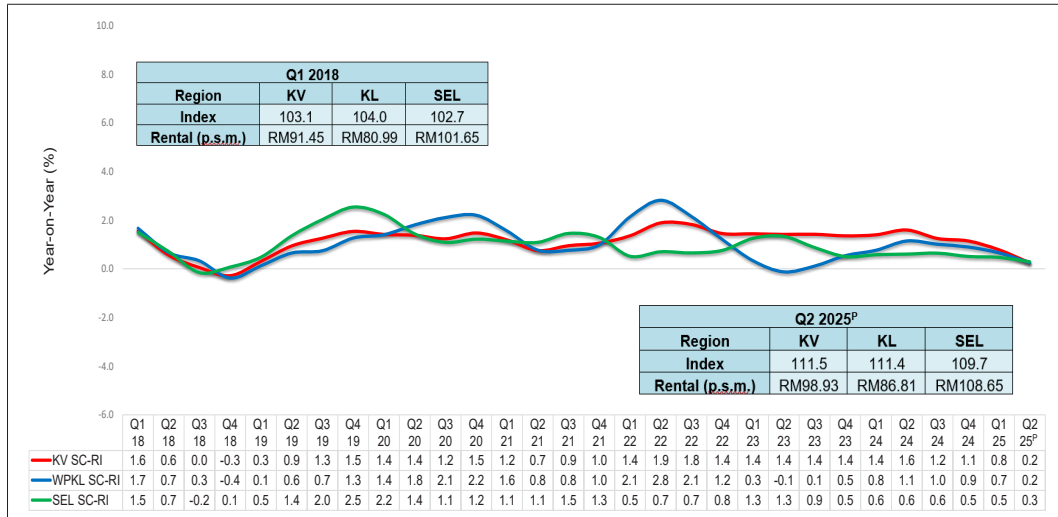
In Q2 2025^P, Malaysia recorded 13.24 million square meters of retail space, with an occupancy rate hovering around 77.0%. However, the total retail space in KV SC-RI is about 5.54 million square meters (161 buildings), with Kuala Lumpur representing 2.76 million square meters (75 buildings), and Selangor (including Putrajaya) at 2.78 million square meters (86 buildings).

The KV SC-RI showed a significant cooling trend, with the index at 111.5 points in Q2 2025^P. This marks a sharp moderation in annual growth to 0.2%, a notable slowdown from the 1.6% growth recorded in Q2 2024. The rental market in WP Kuala Lumpur saw its annual growth decelerate to 0.2% (111.4 points) from 1.1% (111.2 points) in Q2 2024. Similarly, Selangor experienced a moderation in its annual growth to 0.3% (109.7 points) compared to 0.6% (109.4 points) a year ago.

Dari segi sewaan, Selangor terus merekodkan sewaan purata yang lebih tinggi iaitu RM108.65 s.m.p., manakala Kuala Lumpur mencatatkan RM86.81 s.m.p., menjadikan purata Lembah Klang sebanyak RM98.93 s.m.p.

In terms of rental, Selangor continued to record a higher average rent at RM108.65 p.s.m., while Kuala Lumpur registered RM86.81 p.s.m., bringing the Klang Valley average to RM98.93 p.s.m.

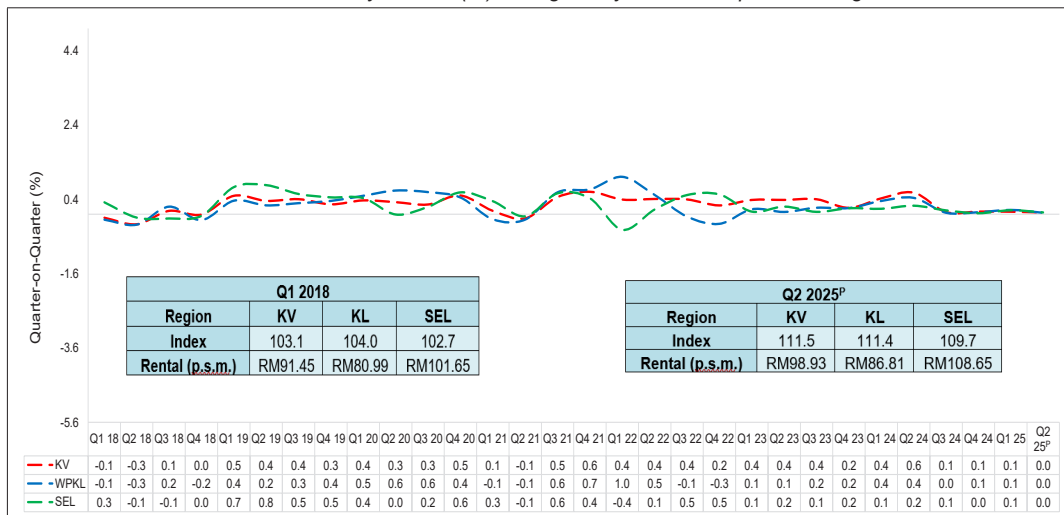
Carta 1: KV SC-RI: Pertumbuhan Tahunan (%): Lembah Klang, Kuala Lumpur & Selangor Q2 2025^P
Chart 1: KV SC-RI: Annual Growth (%): Klang Valley, Kuala Lumpur & Selangor Q2 2025^P



Berdasarkan perubahan suku ke suku, momentum pertumbuhan KV SC-RI menjadi mendatar pada suku kedua. Indeks keseluruhan merekodkan pertumbuhan 0.0% pada Q2 2025^P, berkurang daripada kenaikan 0.1% pada suku sebelumnya. Ini adalah hasil daripada kedua-dua Kuala Lumpur dan Selangor menyaksikan kadar pertumbuhan suku tahunan mereka menjadi perlahan kepada 0.0% daripada 0.1% pada suku pertama. Secara keseluruhan, tiada perubahan signifikan direkodkan dalam sewaan ruang perniagaan di pusat beli-belah Lembah Klang.

Based on quarter-to-quarter changes, the KV SC-RI's growth momentum flattened in the second quarter. The overall index recorded 0.0% growth in Q2 2025^P, moderating from the 0.1% increase in the preceding quarter. This was a direct result of both Kuala Lumpur and Selangor seeing their quarterly growth rates slow to 0.0% from 0.1% in the first quarter. Overall, no significant change was recorded in the rental of retail space at Klang Valley Shopping Centre.

Carta 2: KV SC-RI: Pertumbuhan Sukuan (%): Lembah Klang, Kuala Lumpur & Selangor Q2 2025^P
Chart 2: KV SC-RI: Quarterly Growth (%): Klang Valley, Kuala Lumpur & Selangor Q2 2025^P



PRESTASI KV SC-RI MENGIKUT KATEGORI

Pasaran pusat beli-belah Lembah Klang merekodkan prestasi bercampur pada Q2 2025^P berbanding suku yang sama pada tahun 2024, dengan trend yang pelbagai merentasi kategori perniagaan yang berbeza.

Segmen kecil Super Regional (SR) menunjukkan prestasi paling berdaya tahan, dengan kadar penghunian terus mengukuh di Kuala Lumpur dan Selangor. Kadar penghunian di Kuala Lumpur meningkat daripada 93.1% pada Q2 2024 kepada 95.3% pada Q2 2025, manakala Selangor mencatatkan peningkatan yang lebih ketara daripada 93.0% kepada 97.8%. Peningkatan ini menandakan permintaan yang berterusan untuk destinasi perniagaan bersaiz besar dengan daya tarikan. Walaupun hanya terdiri daripada 11 pusat beli-belah, pusat beli-belah SR mendominasi landskap Lembah Klang dari segi skala, menyediakan gabungan ruang perniagaan terbesar seluas 1.53 juta meter persegi. Regional Centre (RC) merekodkan hasil yang bercampur-campur. Sementara Kuala Lumpur menyaksikan peningkatan kadar penghunian daripada 86.1% kepada 88.2%, Selangor mencatatkan penurunan yang signifikan daripada 84.6% kepada 79.3%. Trend yang berbeza ini menunjukkan bahawa sementara pusat beli-belah di kawasan utama di Kuala Lumpur terus menjadi tarikan penyewa, sesetengah pusat beli-belah di Selangor menghadapi cabaran mengekalkan kadar penghunian disebabkan persaingan yang semakin meningkat.

Neighbourhood Centre (NC) menunjukkan kestabilan relatif di Kuala Lumpur, dengan kadar penghunian meningkat sedikit daripada 80.6% kepada 82.3%. Sebaliknya, Selangor mengalami penguncupan selanjutnya, dengan kadar penghunian berkurang daripada 72.1% kepada 68.5%. Community Centre (CC) juga menyaksikan prestasi yang kontras. Kadar penghunian di Kuala Lumpur meningkat secara sederhana daripada 73.2% kepada 76.5%, manakala Selangor menurun daripada 76.7% kepada 75.1%. Peralihan ini menunjukkan penyerapan terpilih di pusat-pusat yang lebih kecil, di mana pengekal dan pertukaran penyewa lebih sensitif terhadap perbelanjaan

PERFORMANCE OF KV SC-RI BY CATEGORIES

The Klang Valley shopping centre market recorded mixed performance in Q2 2025^P compared to the corresponding quarter of 2024, with varying trends across different retail categories.

Super Regional (SR) sub-segment demonstrated the most resilient performance, with occupancy rates strengthening further in both Kuala Lumpur and Selangor. Occupancy in Kuala Lumpur rose from 93.1% in Q2 2024 to 95.3% in Q2 2025, while Selangor registered a sharper increase from 93.0% to 97.8%. This uplift indicates sustained demand for large-format retail destinations with strong catchment appeal. Despite accounting for only 11 centres in total, SR malls dominate the Klang Valley landscape in terms of scale, providing the largest combined retail space of 1.53 million square metres. Regional Centre (RC) recorded a mixed outcome. While Kuala Lumpur saw an improvement in occupancy from 86.1% to 88.2%, Selangor posted a significant decline from 84.6% to 79.3%. The diverging trend suggests that while prime regional malls in KL continued to attract tenants, some centres in Selangor faced challenges in sustaining occupancy amid growing competition.

Neighbourhood Centre (NC) showed relative stability in Kuala Lumpur, with occupancy edging up from 80.6% to 82.3%. In contrast, Selangor experienced further contraction, with occupancy easing from 72.1% to 68.5%. Community Centre (CC) also saw contrasting performances. Occupancy in Kuala Lumpur increased modestly from 73.2% to 76.5%, while Selangor softened from 76.7% to 75.1%. The shift points to selective absorption in smaller centres, where tenant retention and turnover are more sensitive to localised consumer spending. Notably, CC overtook NC's position to become the top in terms of number of buildings. Although CC contribute the highest number of shopping

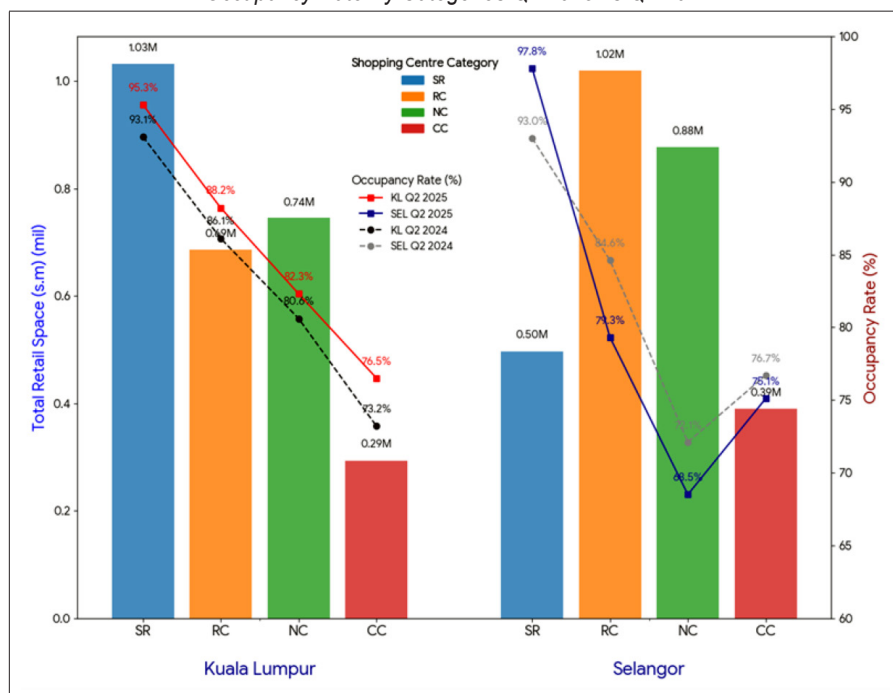
pengguna setempat. CC mengatasi kedudukan NC untuk menjadi yang teratas dari segi bilangan bangunan. Walaupun CC menyumbang jumlah pusat beli-belah tertinggi (64 keseluruhannya) di Lembah Klang, jumlah ruang perniagaannya seluas 0.68 juta meter persegi adalah lebih tersebar di merata lokasi, mencerminkan sifatnya yang berfokuskan komuniti.

Secara keseluruhan, Kuala Lumpur merekodkan peningkatan marginal dalam kadar penghunian, meningkat daripada 86.1% pada Q2 2024 kepada 88.0% (kenaikan 1.9%) pada Q2 2025. Sebaliknya, Selangor menyaksikan kadar penghunian keseluruhannya susut daripada 79.6% kepada 78.6% (penurunan -1.0%). Keputusan ini menggariskan jurang prestasi yang semakin meluas: pusat beli-belah Kuala Lumpur, terutamanya saiz yang lebih besar seperti yang berada dalam kategori SR, sedang mengukuhkan kedudukan pasaran mereka, manakala kategori tertentu di Selangor terus menghadapi cabaran.

centres (64 in total) across Klang Valley, their total retail space of 0.68 million square metres is spread more thinly across locations, reflecting their community-focused nature.

Overall, Kuala Lumpur recorded a marginal improvement in occupancy, rising from 86.1% in Q2 2024 to 88.0% (1.9% increase) in Q2 2025. Conversely, Selangor saw its overall occupancy slip from 79.6% to 78.6% (-1.0% decrease). The results underline a growing divide in performance: Kuala Lumpur shopping centres, particularly larger formats such as those within the SR category, are consolidating their market position, whereas certain categories in Selangor continue to face headwinds.

Carta 3: Indeks Sewaan Pusat Beli-belah Lembah Klang (KV SC-RI): Ruang Perniagaan & Kadar Penghunian Mengikut Kategori Q2 2025 vs Q2 2024
Chart 3: Klang Valley Shopping Centre Rental Index (KV SC-RI): Retail Space & Occupancy Rate By Categories Q2 2025 vs Q2 2024



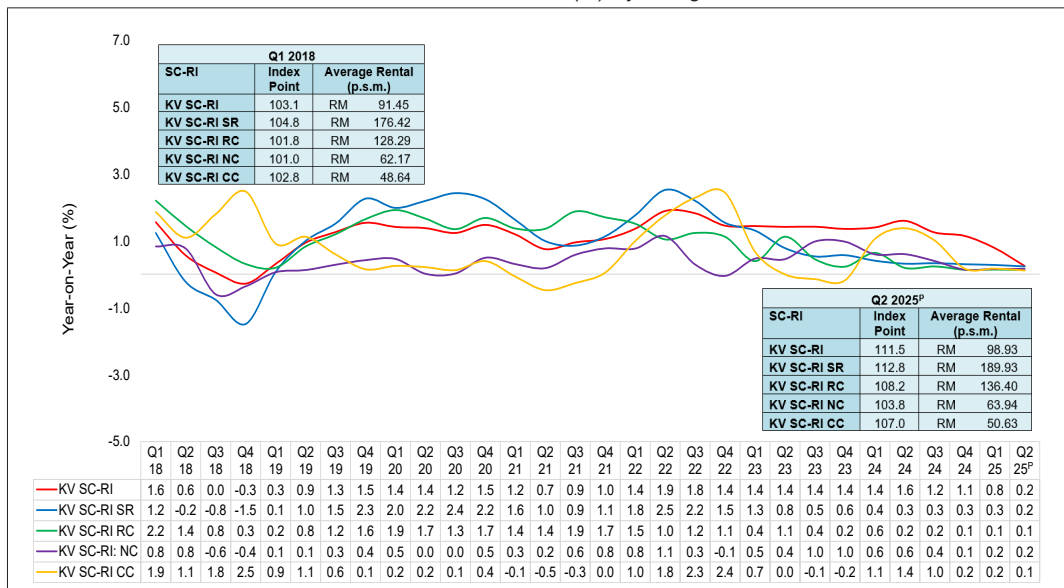
Pasaran sewaan pusat beli-belah Lembah Klang menunjukkan trend penyusutan yang meluas bagi tahun sehingga Q2 2025^P, dengan semua kategori pusat beli-belah mencatatkan pertumbuhan tahunan sederhana dalam julat antara 0.1% hingga 0.2%. Pertumbuhan

The Klang Valley shopping centre rental market showed a broad cooling trend in the year to Q2 2025^P, with all shopping centre categories posting moderate annual growth in a tight range of 0.1% to 0.2%. The annual rental growth for all shopping

tahunan sewaan bagi semua kategori pusat beli-belah menunjukkan pengurangan dalam tahun sehingga Q2 2025^P, walaupun tahap kelembapan berbeza mengikut kategori. Pusat beli-belah utama Super Regional (SR) (112.8 mata) dan Neighbourhood Centre (NC) (103.8 mata) masing-masing merekodkan pertumbuhan tahunan pada kadar 0.2%, iaitu suatu pengurangan ketara daripada pertumbuhan 0.3% dan 0.6% yang dicatatkan pada tempoh sama tahun lalu. Sementara itu, Regional Centre (RC) (108.2 mata) dan Community Centre (CC) (107.0 mata) mencatatkan pertumbuhan yang lebih sederhana sebanyak 0.1%, yang menandakan sedikit penurunan bagi RC (Q2 2024: 0.2%) dan pengurangan mendadak bagi CC (Q2 2024: 1.4%).

centre categories moderated in the year to Q2 2025^P, though the extent of the slowdown varied. The premier Super Regional (SR) malls (112.8 points) and Neighbourhood Centre (NC) (103.8 points) both saw their annual growth converge at 0.2%, representing a significant moderation from the 0.3% and 0.6% growth they recorded, respectively, in the same period last year. Meanwhile, the Regional Centre (RC) (108.2 points) and Community Centre (CC) (107.0 points) posted an even more modest growth of 0.1%, which marked a slight dip for RC (Q2 2024: 0.2%) and a sharp deceleration for CC (Q2 2024: 1.4%).

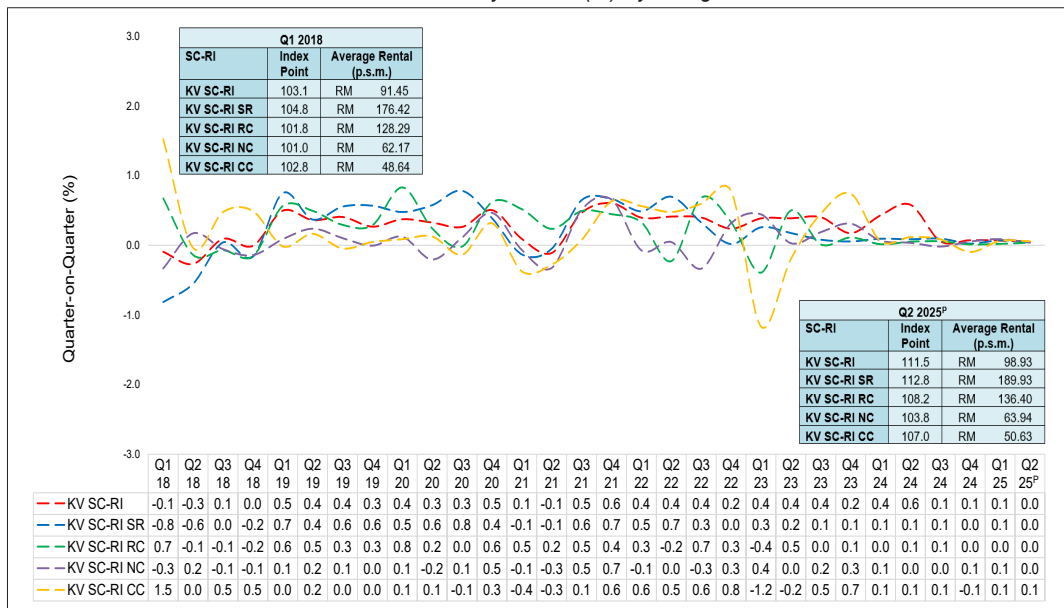
Carta 4: KV SC-RI: Pertumbuhan Tahunan (%) Mengikut Kategori Q2 2025^P
Chart 4: KV SC-RI: Annual Growth (%) By Categories Q2 2025^P



Pada asas suku ke suku, pasaran sewaan pusat beli-belah Lembah Klang menjadi mendatar pada Q2 2025^P, dengan pertumbuhan keseluruhan berkurang kepada 0.0% daripada 0.1% pada suku sebelumnya. Trend ini konsisten di kebanyakan kategori, dengan pusat beli-belah Super Regional (SR), Regional Centre (RC), dan Neighbourhood Centre (NC) kesemuanya menyaksikan pertumbuhan suku tahunan mereka menjadi perlahan kepada 0.0% daripada 0.1%. Kategori Community Centre (CC) merupakan pengecualian, mengekalkan pertumbuhan suku tahunan yang stabil sebanyak 0.1% dalam kedua-dua tempoh.

On a quarter-to-quarter basis, the rental market for Klang Valley shopping centres flattened in Q2 2025^P, with overall growth moderating to 0.0% from 0.1% in the previous quarter. This trend was consistent across most categories, with Super Regional (SR), Regional (RC), and Neighbourhood (NC) centres all seeing their quarterly growth slow to 0.0% from 0.1%. The Community Centre (CC) category was the exception, maintaining a stable quarterly growth of 0.1% in both periods.

Carta 5: KV SC-RI: Pertumbuhan Sukuan (%) Mengikut Kategori Q2 2025^P
 Chart 5: KV SC-RI: Quarterly Growth (%) By Categories Q2 2025^P



i) Super Regional (SR)

Kategori SR menunjukkan trend yang stabil antara Q2 2025^P dan tempoh yang sama tahun lalu, dengan hanya perubahan kecil direkodkan di Kuala Lumpur dan Selangor. Di Kuala Lumpur, indeks sewaan SR meningkat sedikit daripada 112.6 mata pada Q2 2024 kepada 112.8 mata pada Q2 2025^P. Ini diterjemahkan kepada pertumbuhan tahunan sederhana sebanyak 0.1%, menandakan pasaran yang semakin matang di mana tahap penghunian kekal sihat namun potensi pertumbuhan sewaan adalah terhad. Sebaliknya, Selangor mencatatkan kadar peningkatan yang lebih kukuh, dengan indeks meningkat daripada 114.1 mata kepada 114.6 mata bagi tempoh yang sama, mewakili pertumbuhan tahunan sebanyak 0.4%. Walaupun sederhana, ini menunjukkan segmen SR di Selangor terus memperlihatkan daya tahan, disokong oleh permintaan yang stabil walaupun berdepan persaingan yang sengit.

Sewaan purata bagi SR di Kuala Lumpur ialah RM321.46 s.m.p., iaitu yang tertinggi di Lembah Klang dan mencerminkan kedudukannya sebagai hab perniagaan premium wilayah ini. Di Selangor, sewaan purata ialah RM153.97 s.m.p., menawarkan alternatif yang lebih berpatutan yang memenuhi keperluan populasi pinggir bandar dan permintaan pasaran.

i) Super Regional (SR)

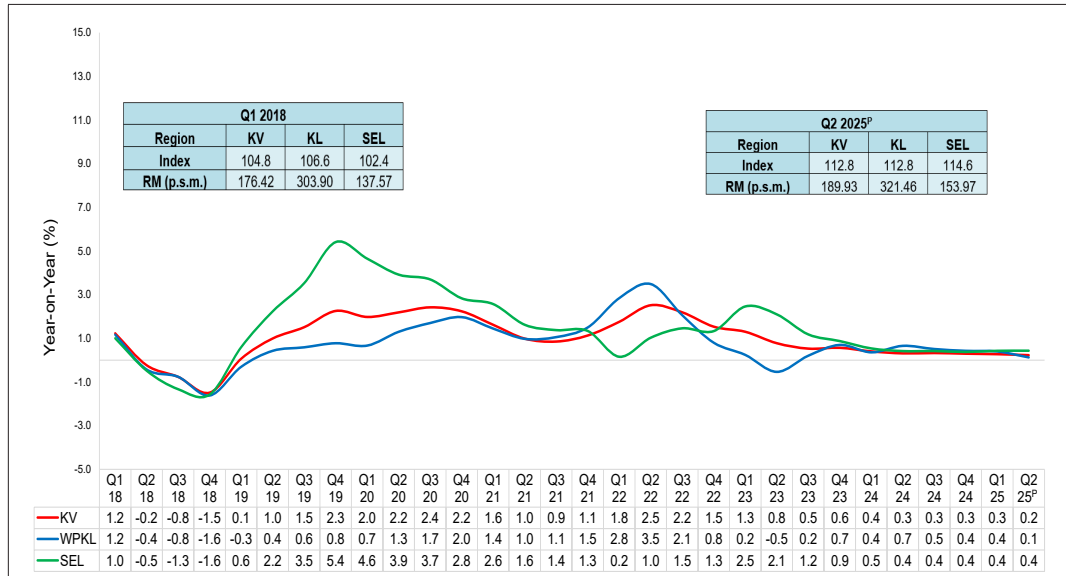
The SR category displayed a stable trend between Q2 2025^P and the same period last year, with only marginal changes observed across Kuala Lumpur and Selangor. In Kuala Lumpur, the SR rental index edged up slightly from 112.6 points in Q2 2024 to 112.8 points in Q2 2025^P. This translated into a subdued annual growth of 0.1%, signalling a maturing market where occupancy levels remain healthy but rental growth potential is limited. By comparison, Selangor registered a stronger pace of increase, with the index rising from 114.1 points to 114.6 points over the same period, representing an annual growth of 0.4%. Although modest, this suggests that Selangor's SR segment continues to demonstrate resilience, supported by steady demand despite heightened competition.

The average rents for SR in Kuala Lumpur stood at RM321.46 p.s.m., the highest in the Klang Valley and reflective of its position as the region's premium retail hub. In Selangor, rents averaged RM153.97 p.s.m., offering a more cost-effective alternative that caters to suburban populations and mass-market demand.

Paras sewaan di Kuala Lumpur kekal jauh lebih tinggi berbanding di Selangor, lebih daripada dua kali ganda purata negeri tersebut, sekali gus menegaskan kedudukan ibu negara sebagai destinasi perniagaan premium Lembah Klang di mana penyewa sanggup membayar premium bagi mendapatkan akses pasaran yang lebih kukuh dan keterlihatan jenama yang lebih tinggi.

The level of rental in Kuala Lumpur remains significantly higher than in Selangor, more than double the latter's average, underscoring the capital city's positioning as the Klang Valley's premium retail destination where tenants are prepared to pay a premium for stronger market access and brand visibility.

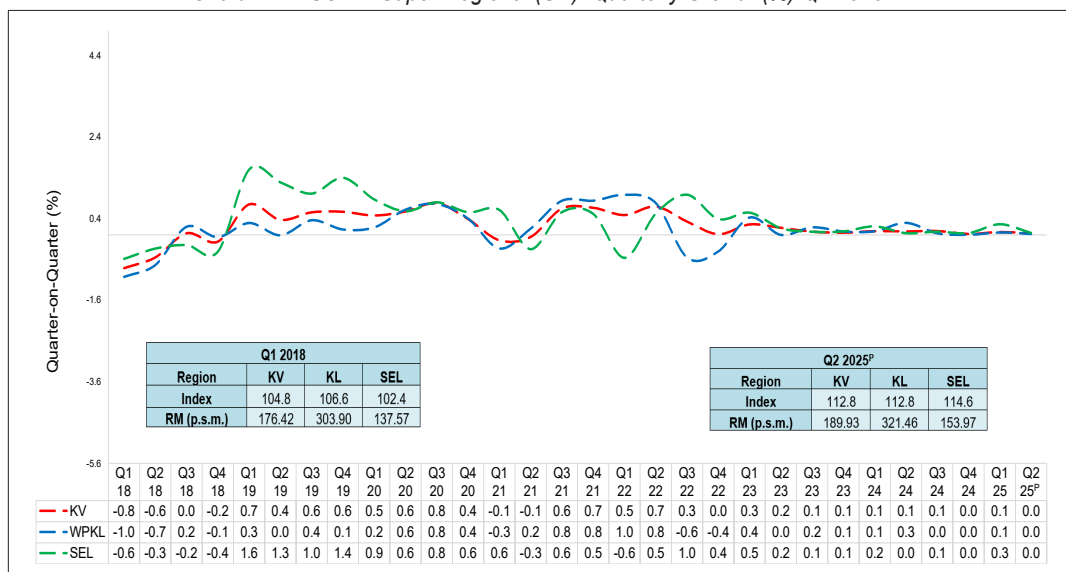
Carta 6: KV SC-RI: Super Regional (SR): Pertumbuhan Tahunan (%) Q2 2025^P
Chart 6: KV SC-RI: Super Regional (SR): Annual Growth (%) Q2 2025^P



Pertumbuhan sewaan yang mendatar sebanyak 0.0% direkodkan di kedua-dua Kuala Lumpur dan Selangor antara Q1 dengan Q2 2025^P, menandakan penstabilan dalam pasaran sewaan pusat beli-belah SR.

Flat rental growth of 0.0% was recorded in both Kuala Lumpur and Selangor between Q1 and Q2 2025^P, indicating a stabilisation in the SR shopping centre rental market.

Carta 7: KV SC-RI: Super Regional (SR): Pertumbuhan Sukuan (%) Q2 2025^P
Chart 7: KV SC-RI: Super Regional (SR): Quarterly Growth (%) Q2 2025^P



ii) Regional Centre (RC)

Kedua-dua Kuala Lumpur dan Selangor bergerak seiring, merekodkan pertumbuhan tahunan yang positif pada Q2 2025^P, walaupun kadar pengembangan berkurang berbanding tahun sebelumnya. RC berada pada 108.2 mata, mencerminkan pertumbuhan tahunan sebanyak 0.1%, menurun daripada 0.2% pada Q2 2024. Kuala Lumpur mencatatkan 104.9 mata, dengan pertumbuhan berkurang kepada 0.3% daripada 0.4% setahun sebelumnya. Selangor juga mencatatkan 108.5 mata, tetapi pertumbuhannya menjadi perlahan dengan lebih ketara kepada 0.1% daripada 0.6% pada tempoh yang sama tahun lepas.

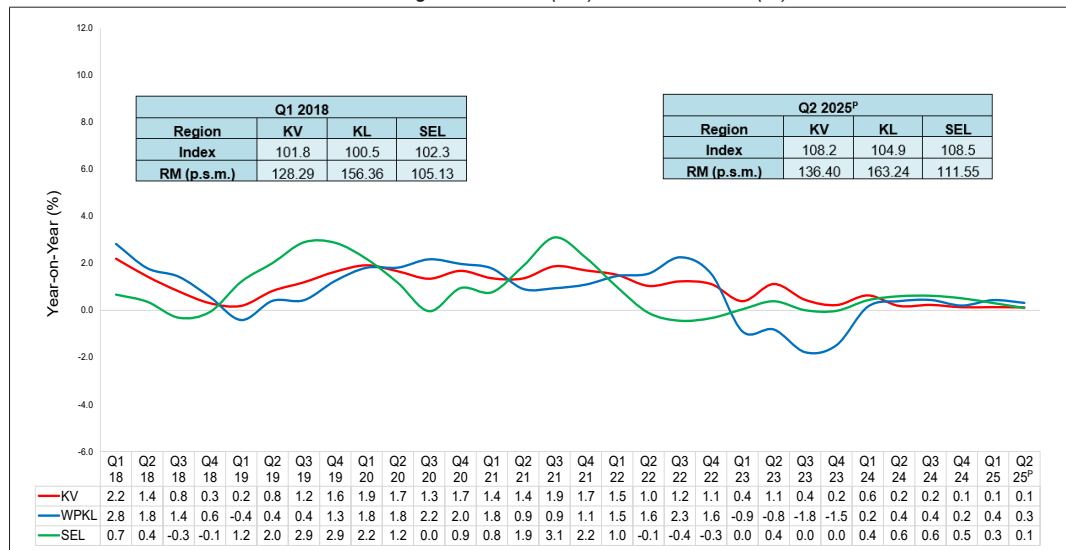
Paras sewaan sebahagian besarnya kekal stabil pada Q2 2025^P. Lembah Klang secara keseluruhan mencatatkan purata RM136.40 s.m.p., dengan Kuala Lumpur mengekalkan sewa yang lebih tinggi pada RM163.24 s.m.p., manakala Selangor terus ketinggalan pada RM111.55 s.m.p.

ii) Regional Centre (RC)

Both Kuala Lumpur and Selangor moved in tandem, recording positive annual growth in Q2 2025^P, although the pace of expansion moderated compared to the previous year. RC stood at 108.2 points, reflecting an annual growth of 0.1%, down from 0.2% in Q2 2024. Kuala Lumpur registered 104.9 points, with growth easing to 0.3% from 0.4% a year earlier. Similarly, Selangor posted 108.5 points, but its growth slowed more sharply to 0.1% from 0.6% in the same period last year.

Rental levels remained broadly stable in Q2 2025^P. The Klang Valley as a whole averaged RM136.40 p.s.m., with Kuala Lumpur sustaining higher rents at RM163.24 p.s.m., while Selangor continued to trail at RM111.55 p.s.m.

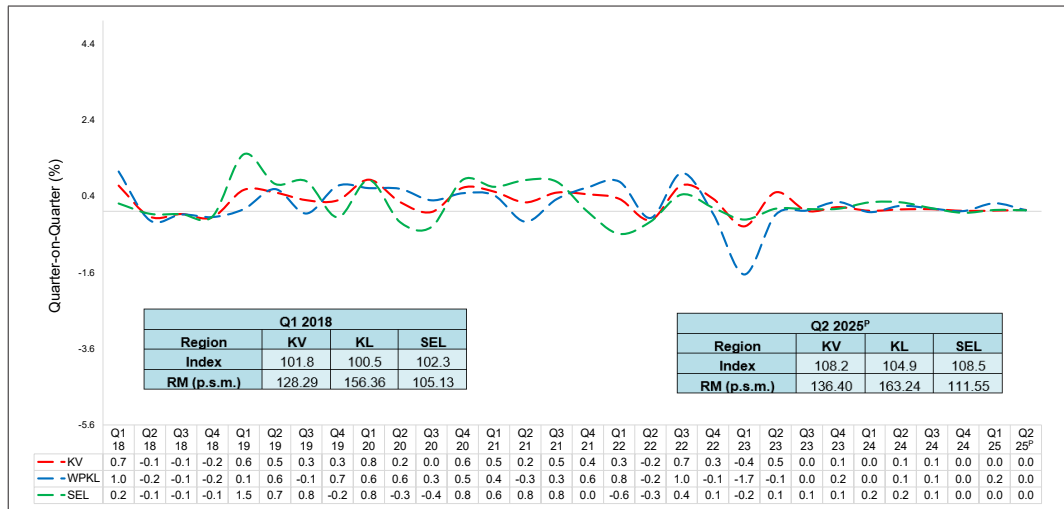
Carta 8: KV SC-RI: Regional Centre (RC): Pertumbuhan Tahunan (%) Q2 2025^P
Chart 8: KV SC-RI: Regional Centre (RC): Annual Growth (%) Q2 2025^P



Indeks sewaan untuk RC di Kuala Lumpur dan Selangor kekal tidak berubah antara Q1 2025 dengan Q2 2025^P, manakala kadar sewa purata hanya menyaksikan pelarasan yang minimum. Kuala Lumpur meningkat sedikit daripada RM163.20 kepada RM163.24 s.m.p., dan Selangor naik daripada RM111.52 kepada RM111.55 s.m.p., menandakan persekitaran sewaan yang stabil.

Rental indices for RC in Kuala Lumpur and Selangor remained unchanged between Q1 2025 and Q2 2025^P, while average rental rates saw only minimal adjustments. Kuala Lumpur edged up slightly from RM163.20 to RM163.24 p.s.m., and Selangor rose from RM111.52 to RM111.55 p.s.m., indicating a stable rental environment.

Carta 9: KV SC-RI: Regional Centre (RC): Pertumbuhan Sukuan (%) Q2 2025^P
 Chart 9: KV SC-RI: Regional Centre (RC): Quarterly Growth (%) Q2 2025^P



iii) Neighbourhood Centre (NC)

Pada Q2 2025^P, indeks NC berada pada 103.8 mata, mencerminkan pertumbuhan tahunan yang sederhana sebanyak 0.2%, lebih perlahan daripada 0.6% yang direkodkan pada Q2 2024. Kuala Lumpur mencatatkan 106.7 mata dengan pertumbuhan 0.2%, berkurang daripada 1.3% setahun sebelumnya, manakala Selangor bertahan pada 101.8 mata, tidak menunjukkan pertumbuhan tahunan, berbanding 0.6% pada Q2 2024. Ini menandakan kelembapan dalam momentum pertumbuhan di Kuala Lumpur dan Selangor.

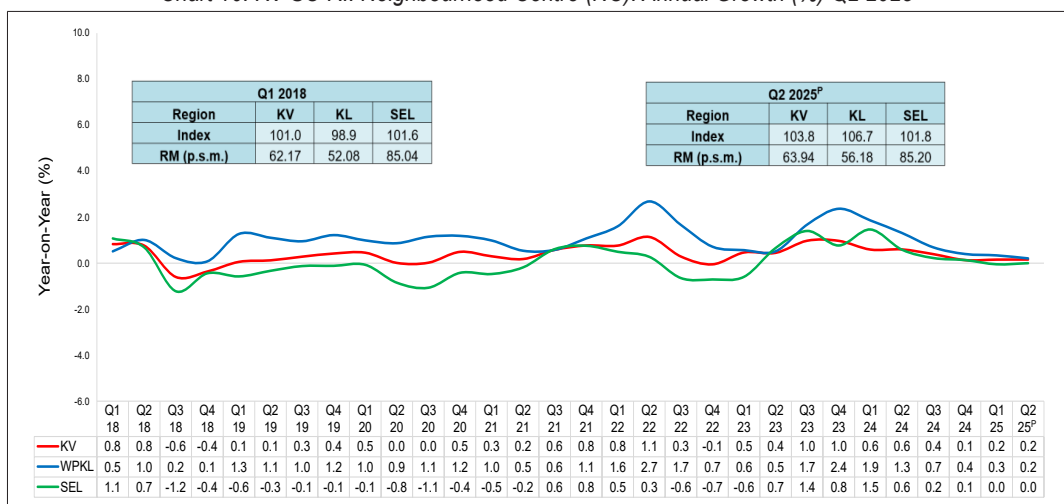
Sewa di Kuala Lumpur meningkat sedikit kepada RM56.18 s.m.p. daripada RM56.06, manakala Selangor tidak berubah pada RM85.20 s.m.p. Secara keseluruhan, pasaran sewaan kekal stabil, dengan hanya pelarasan marginal di kedua-dua wilayah.

iii) Neighbourhood Centre (NC)

In Q2 2025^P, the NC index stood at 103.8 points, reflecting a modest annual growth of 0.2%, slower than the 0.6% recorded in Q2 2024. Kuala Lumpur registered 106.7 points with 0.2% growth, easing from 1.3% a year earlier, while Selangor held steady at 101.8 points, showing no annual growth, compared to 0.6% in Q2 2024. This indicates a general deceleration in growth momentum across both Kuala Lumpur and Selangor.

Kuala Lumpur's rents edged up slightly to RM56.18 p.s.m. from RM56.06, while Selangor was unchanged at RM85.20 p.s.m. Overall, the rental market remains stable, with only marginal adjustments across both regions.

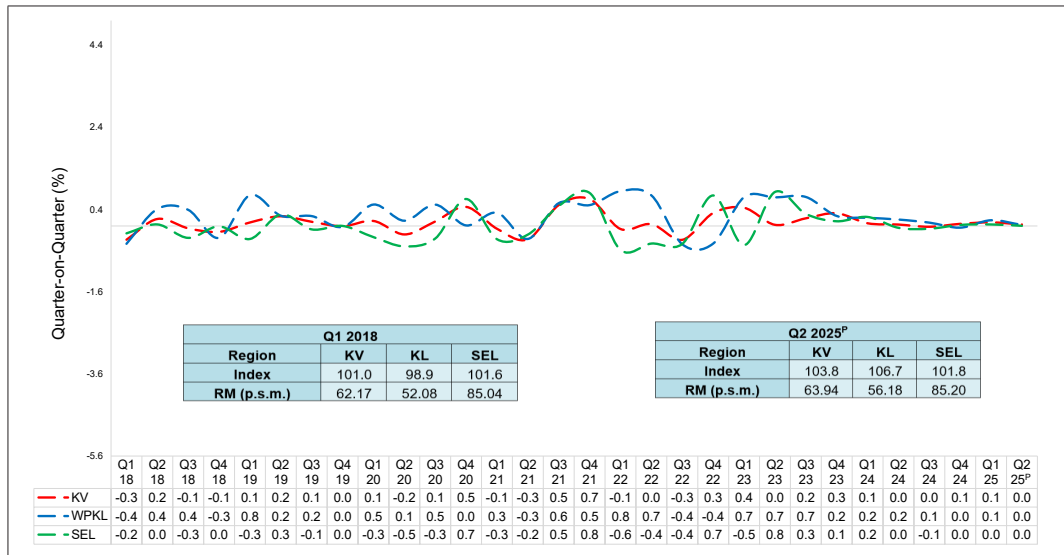
Carta 10: KV SC-RI: Neighbourhood Centre (NC): Pertumbuhan Tahunan (%) Q2 2025^P
 Chart 10: KV SC-RI: Neighbourhood Centre (NC): Annual Growth (%) Q2 2025^P



Pada asas sukuan, indeks NC dan sewaan purata sebahagian besarnya tidak berubah antara Q1 dengan Q2 2025^P, mencerminkan pasaran yang stabil di Kuala Lumpur dan Selangor.

On a quarterly basis, the NC index and average rentals were largely unchanged between Q1 and Q2 2025^P, reflecting a stable market across both Kuala Lumpur and Selangor.

Carta 11: KV SC-RI: Neighbourhood Centre (NC): Pertumbuhan Sukuan (%) Q2 2025^P
Chart 11: KV SC-RI: Neighbourhood Centre (NC): Quarterly Growth (%) Q2 2025^P



iv) Community Centre (CC)

Indeks CC berada pada 107.0 mata pada Q2 2025^P, dengan pertumbuhan tahunan berkurang secara mendadak kepada 0.1% daripada 1.4% setahun sebelumnya. Kuala Lumpur mencerminkan kelembapan ini, berkurang kepada 0.1% daripada 1.1%, manakala Selangor kekal mendatar pada 0.1%, tidak berubah daripada suku yang sama tahun lepas.

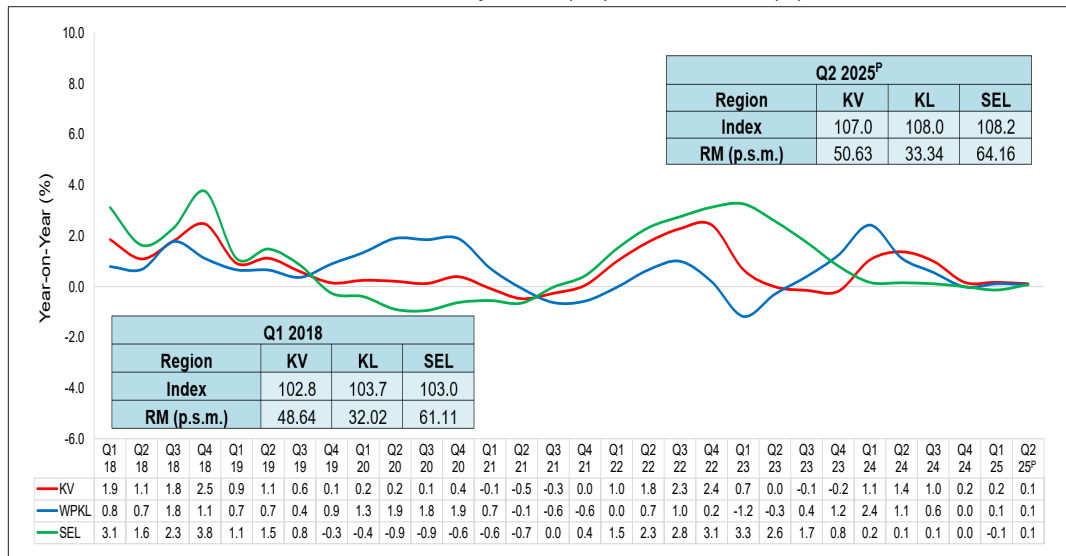
Sewaan purata di CC meningkat sedikit kepada RM50.63 s.m.p., mencerminkan kenaikan marginal daripada RM50.57 s.m.p. pada Q2 2024. Kuala Lumpur merekodkan RM33.34 s.m.p., sebahagian besarnya stabil berbanding setahun sebelumnya, manakala Selangor bertahan kukuh pada RM64.16 s.m.p.. Secara keseluruhan, trend sewaan menandakan pasaran yang mendatar dengan tekanan menaik yang minimum, mencadangkan permintaan penyewa yang stabil tanpa peningkatan kos penghunian yang signifikan.

iv) Community Centre (CC)

The CC index stood at 107.0 points in Q2 2025^P, with annual growth moderating sharply to 0.1% from 1.4% a year earlier. Kuala Lumpur mirrored this slowdown, easing to 0.1% from 1.1%, while Selangor remained flat at 0.1%, unchanged from the same quarter last year.

The average rentals in CC inched up to RM50.63 p.s.m., reflecting a marginal increase from RM50.57 p.s.m. in Q2 2024. Kuala Lumpur recorded RM33.34 p.s.m., largely stable compared to a year earlier, while Selangor held firm at RM64.16 p.s.m.. Overall, the rental trend indicates a flat market with minimal upward pressure, suggesting steady tenant demand without significant escalation in occupancy costs.

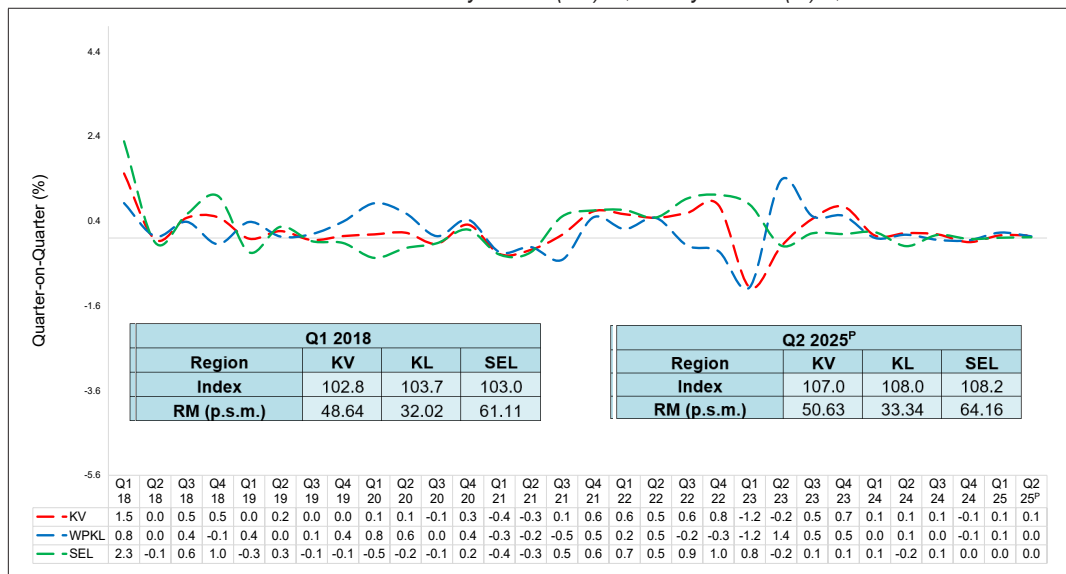
Carta 12: KV SC-RI: Community Centre (CC): Pertumbuhan Tahunan (%) Q2 2025^P
 Chart 12: KV SC-RI: Community Centre (CC): Annual Growth (%) Q2 2025^P



Secara sukuan, sewaan mencatatkan sedikit peningkatan suku tahunan sebanyak 0.1% pada Q2 2025^P, mengekalkan momentum menaik beransur-ansur yang dilihat sebelum ini. Indeks Kuala Lumpur kekal stabil pada 0.0%, manakala Selangor juga bertahan tanpa perubahan daripada suku sebelumnya. Ini mencerminkan prestasi yang secara amnya mendatar di seluruh wilayah, dengan hanya pergerakan marginal tertumpu pada jumlah Lembah Klang yang lebih luas.

Quarterly, the rental registered a mild quarterly uptick of 0.1% in Q2 2025^P, maintaining the gradual upward momentum seen earlier. Kuala Lumpur's index remained stable at 0.0%, while Selangor also held steady with no change from the previous quarter. This reflects a generally flat performance across the region, with only marginal movement concentrated in the broader Klang Valley aggregate.

Carta 13: KV SC-RI: Community Centre (CC): Pertumbuhan Sukuan (%) Q2 2025^P
 Chart 13: KV SC-RI: Community Centre (CC): Quarterly Growth (%) Q2 2025^P



Sewaan Purata Pusat Beli-belah (RM s.m.p) di Lembah Klang Q2 2025^P vs Q1 2025
Average Rental of Shopping Centre (RM p.s.m) in Klang Valley Q2 2025^P vs Q1 2025

