

## Prestasi Pangsapuri Khidmat Bertambah Baik Pada Suku Pertama 2024



Bilangan

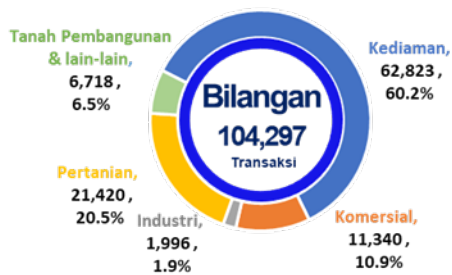
**104,297** Transaksi



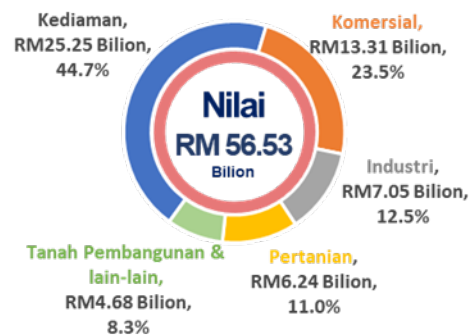
Nilai

**RM56.53** Bilion

Bilangan Mengikut Subsektor



Nilai Mengikut Subsektor



*Penulis: Pn. Ruzita binti Abdullah (Ketua Penolong Pengarah, Bahagian Pasaran Harta NAPIC) boleh dihubungi di alamat e-mel [ruzita@jpph.gov.my](mailto:ruzita@jpph.gov.my). Artikel ini menggunakan data dan maklumat yang diterbitkan Jadual Data Transaksi Harta Tanah NAPIC Q1 2024.*

### Aktiviti Pasaran Harta Tanah Suku Pertama 2024

Prestasi pasaran harta tanah Suku Pertama 2024 terus mengukuh dengan bilangan dan nilai transaksi masing-masing melonjak 17.2% dan 34.3% kepada 104,297 transaksi bernilai RM56.53 bilion, berbanding Suku Pertama tahun 2023 (89,024 transaksi bernilai RM42.11 bilion). Lonjakan bilangan dan nilai transaksi ini didorong oleh peningkatan ketara transaksi dan nilai di semua subsektor harta tanah dalam negara.

Semua subsektor menyaksikan peningkatan dalam bilangan transaksi dengan subsektor komersial mendahului kenaikan pada 33.4%, diikuti subsektor kediaman, industri, pertanian serta tanah pembangunan dan lain-lain masing-masing peningkatan pada 16.6%, 14.3%, 13.7% dan 10.7% berbanding tempoh yang sama tahun 2023. Nilai transaksi pula merekodkan peningkatan yang lebih tinggi di semua subsektor dengan didahului oleh subsektor pertanian (64.2%), komersial (51.5%), tanah pembangunan dan lain-lain (49.0%), industri (27.8%) dan kediaman (21.0%).

## Subsektor Komersial Merekodkan Pertumbuhan Optimistik

Peningkatan ketara bilangan transaksi bagi subsektor komersial disumbangkan oleh transaksi pangsapuri khidmat (90.8%) dan juga harta tanah kedai (28.1%). Mengikut nilai pula, semua jenis harta komersial mencatat pertumbuhan yang optimistik kecuali kedai/ pejabat strata. Kenaikan tertinggi direkodkan oleh harta tanah khas dengan merekod nilai lebih 16 kali ganda, diikuti pangsapuri khidmat peningkatan dua kali ganda berbanding suku yang sama tahun sebelumnya. Lain-lain kenaikan bilangan dan nilai direkodkan sebagaimana di jadual di bawah. Artikel kali ini akan memfokuskan prestasi pasaran bagi harta tanah pangsapuri khidmat yang dilihat semakin mendapat tempat di kalangan pembeli dan penggiat industri harta tanah.

| Jenis Harta           | Q1 2023      |                    | Q1 2024       |                     | % Perubahan |             |
|-----------------------|--------------|--------------------|---------------|---------------------|-------------|-------------|
|                       | Transaksi    | Nilai (RM Bilion)  | Transaksi     | Nilai (RM Bilion)   | % Transaksi | % Nilai     |
| Kedai                 | 3,782        | RM 3,168.79        | 4,845         | RM 4,504.03         | 28.1        | 42.1        |
| Pangsapuri Khidmat    | 1,987        | RM 1,220.84        | 3,792         | RM 2,737.68         | 90.8        | 124.2       |
| Kedai/ Pejabat Strata | 2,077        | RM 3,296.23        | 2,059         | RM 1,359.11         | -0.9        | -58.8       |
| *Harta Tanah Khas     | 20           | RM 132.05          | 20            | RM 2,943.39         | 0.0         | 2,129.0     |
| Lain-lain             | 637          | RM 965.23          | 624           | RM 1,764.59         | -2.0        | 82.8        |
| <b>Jumlah</b>         | <b>8,503</b> | <b>RM 8,783.14</b> | <b>11,340</b> | <b>RM 13,308.81</b> | <b>33.4</b> | <b>51.5</b> |

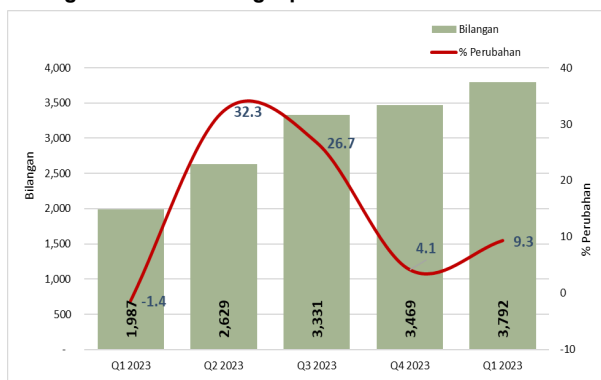
\* Kompleks perniagaan, pejabat binaan khas dan juga hotel

## Prestasi Aktiviti Pasaran Pangsapuri Khidmat Memberangsangkan

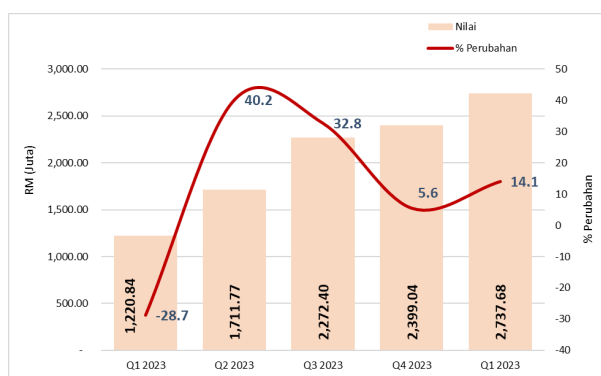
Prestasi aktiviti pasaran pangsapuri khidmat semakin memberangsangkan dengan merekod peningkatan bilangan dan nilai di setiap suku bermula Q2 2023 hingga Q1 2024. Segmen harta tanah ini menyumbang masing-masing 33.4% dan 20.6% daripada bilangan dan nilai transaksi harta tanah komersial dalam negara.

Mengikut negeri pula, Johor dan WP Kuala Lumpur merekodkan transaksi pangsapuri khidmat tertinggi, dengan syer masing-masing 37.7% (1,429 transaksi) dan 33.5% (1,271 transaksi). Mengikut harga pula, pangsapuri khidmat berharga antara RM500,000 hingga RM1.0 Juta seunit menjadi pilihan utama kepada pembeli menyumbang 48.6% (1,842 transaksi) daripada bilangan transaksi pangsapuri khidmat.

Bilangan Transaksi Pangsapuri Khidmat Q1 2023 - Q1 2024



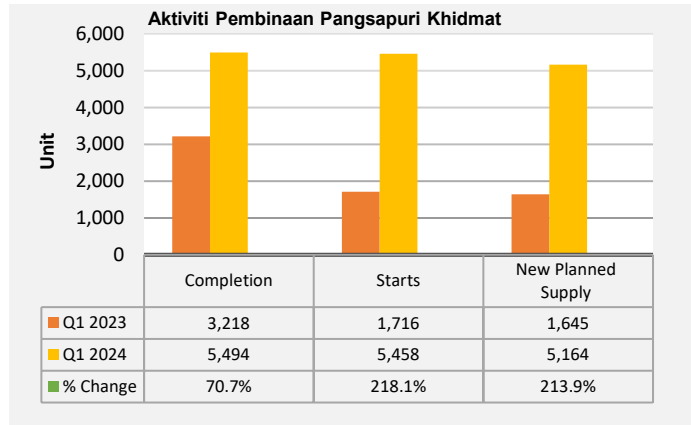
Nilai Transaksi Pangsapuri Khidmat Q1 2023 - Q1 2024



## Aktiviti Pembinaan Pangsapuri Khidmat Bertambah Baik

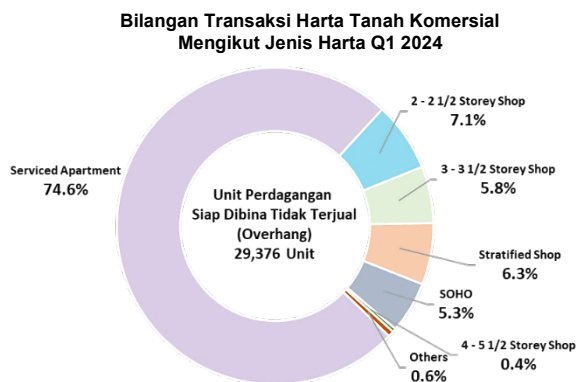
Aktiviti pembinaan menyaksikan aliran menarik di semua peringkat pembangunan iaitu Unit Siap Dibina (*Completion*), Mula Dibina (*Starts*) dan Penawaran Baharu Dirancang (*New Planned Supply*) dengan peningkatan masing-masing pada 70.7%, 218.1% dan 213.9% berbanding Q1 2023.

Dari segi penawaran pula, terdapat lebih 380,000 unit pangsapuri khidmat sedia ada (Existing Stock) di pasaran, manakala penawaran akan datang (Incoming Supply) dan penawaran dirancang (Planned Supply) pula masing-masing merekodkan lebih 160,000 unit dan 153,000 unit di dalam pasaran. WP Kuala Lumpur, Selangor dan Johor merupakan negeri tertinggi dalam menawarkan unit pangsapuri khidmat dalam negara.

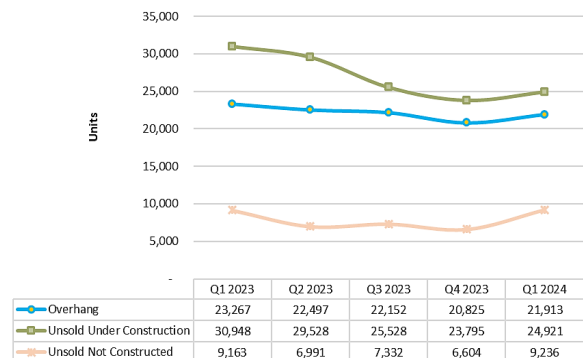


## Prestasi Siap Dibina Tidak Terjual (*Overhang*) Pangsapuri Khidmat Sederhana

Segmen pangsapuri khidmat mendominasi bilangan dan nilai unit Siap Dibina Tidak Terjual (*Overhang*) dalam subsektor komersial dengan menyumbang masing-masing lebih daripada 74.0%. Sehingga Suku Pertama 2024, pangsapuri khidmat merekodkan unit *Overhang* pada 21,913 unit bernilai RM18.16 bilion, dengan peningkatan bilangan dan nilai masing-masing pada 5.2% dan 9.7% berbanding suku sebelumnya.

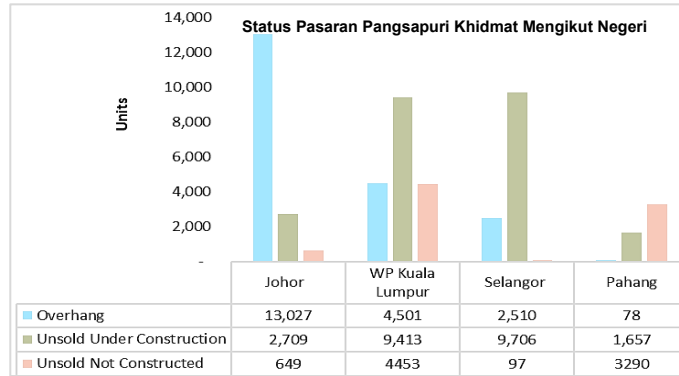


**Status Pasaran Pangsapuri Khidmat Q1 2023 - Q1 2024**

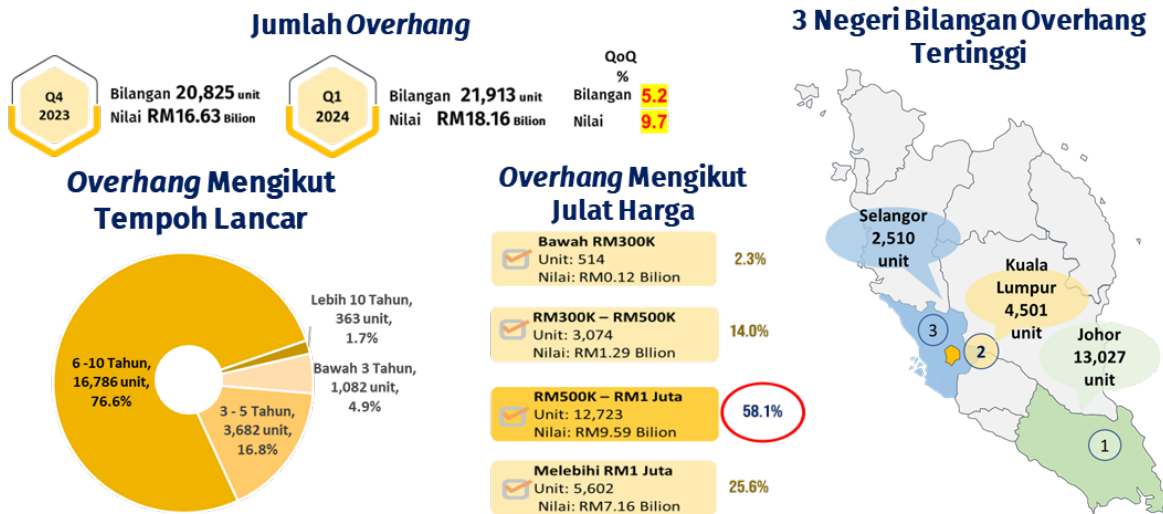


Mengikut negeri, Johor masih mendominasi pangsapuri khidmat *Overhang* sebanyak 59.4% (13,027 unit); dengan hampir kesemua unit tidak terjual ini berada di Daerah Johor Bahru (99.9%, 13,008 unit). Diikuti oleh WP Kuala Lumpur dan Selangor dengan masing-masing 20.5% (4,501 unit) dan 11.5% (2,510 unit). Prestasi *Overhang* berbanding Q4 2023 pula menunjukkan WP Kuala Lumpur telah menurunkan bilangan *Overhang* pada 6.3% (Q4 2023: 4,806 unit) manakala Selangor dan Johor masing-masing mencatat peningkatan *Overhang* pada 21.5% (4,806 unit) dan 11.2% (11,710 unit) kesan daripada kemasukan baharu unit siap dibina.

Bagi unit Dalam Pembinaan Belum Terjual (*Unsold Under Construction*) dan Belum Dibina Belum Terjual (*Unsold Not Constructred*) juga masing-masing menunjukkan peningkatan 4.7% (24,921 unit) dan 39.9% (9,236 unit) berbanding tempoh sebelumnya. Selangor merekodkan jumlah tertinggi unit Dalam Pembinaan Belum Terjual (9,706 unit), diikuti WP Kuala Lumpur (9,413 unit) dan Johor (2,709 unit). Bagi unit Belum Dibina Belum Terjual, WP Kuala Lumpur dan Pahang mendominasi bilangan dengan masing-masing pada 4,453 unit dan 3,290 unit. Peningkatan unit di Pahang melibatkan kedua-dua kategori unit Dalam Pembinaan Belum Terjual dan Belum Dibina Belum Terjual iaitu masing-masing pada 1,544 unit dan 3,188 unit dan majoritinya terletak di Daerah Bentong.



### Status Pasaran: *Overhang* Pangsapuri Khidmat



Mengikut julat harga, sebahagian besar unit *Overhang* dalam negara adalah bagi Pangsapuri Khidmat yang berharga melebihi RM500,000 hingga RM1.0 juta seunit dengan menyumbang 58.1% (12,723 unit), manakala harga melebihi RM1 juta pula membentuk 25.6% (5,602 unit). Hampir 76.6% unit *Overhang* adalah unit yang telah berada di pasaran dalam tempoh 6 hingga 10 tahun dari tarikh pelancaran manakala unit *Overhang* kurang daripada 3 tahun di pasaran pula hanya mewakili 4.9% (1,082 unit) sahaja.

### Pasaran Pangsapuri Khidmat Dijangka Kekal Berhati-hati

Berdasarkan data dan analisis yang dibuat, pasaran bagi unit pangsapuri khidmat dijangka kekal berhati-hati. Sokongan berterusan kerajaan melalui pelaksanaan langkah Belanjawan 2024 termasuk menambahbaik fleksibiliti syarat-syarat permohonan bagi program Malaysia My Second Home (MM2H), membangunkan Zon Ekonomi Khas Johor-Singapura (JS-SEZ) dan mewujudkan Zon Kewangan Khas di Forest City dijangka menjadi pemangkin permintaan pasaran harta tanah pangsapuri khidmat, mengurangkan bilangan *Overhang* dalam negara, sekaligus memacu ekonomi yang lebih kukuh.