

Di Sebalik Kepesatan dan Kebanjiran Pangsapuri Khidmat (*Serviced Apartments*)

Muhammad Nazhan Kamaruzuki



Pengenalan

Pangsapuri Khidmat atau secara komersialnya dikenali '*Serviced Apartment*', merupakan sejenis hartanah bertingkat tinggi yang ada di Malaysia. Kadangkala, hartanah ini juga dikenali sebagai Pangsapuri Servis atau Pangsapuri Perkhidmatan, dalam beberapa garis panduan di peringkat tempatan¹.

Secara lebih teknikal, Pusat Maklumat Harta Tanah Negara (NAPIC) mendefinisikan pangsapuri khidmat sebagai:

"sesebuah bangunan yang turut menyediakan penginapan jangka pendek yang mana tetamu hotel atau pengunjung perlu

Views are short opinion pieces by the author(s) to encourage the exchange of ideas on current issues. They may not necessarily represent the official views of the Khazanah Research Institute (KRI). All errors remain the authors' own.

This view was prepared by Muhammad Nazhan Kamaruzuki, a researcher from (KRI). The authors are grateful for the valuable comments from Dr Suraya Ismail, a Director of Research at KRI.

Author's email address:

nazhan.kamaruzuki@krinstitute.org

Attribution – Please cite the work as follows: Muhammad Nazhan Kamaruzuki. 2025. Di Sebalik Kepesatan dan Kebanjiran Pangsapuri Khidmat. Kuala Lumpur: Khazanah Research Institute. License: Creative Commons Attribution CC BY 3.0.

Information on Khazanah Research Institute publications and digital products can be found at www.KRIInstitute.org.

¹ Sebagai contoh, Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (DBKL) menggunakan istilah pangsapuri perkhidmatan servis dalam Garis Panduan Perancangan Pembangunan Pangsapuri servis. Negeri Sembilan pula menggunakan istilah pangsapuri perkhidmatan.

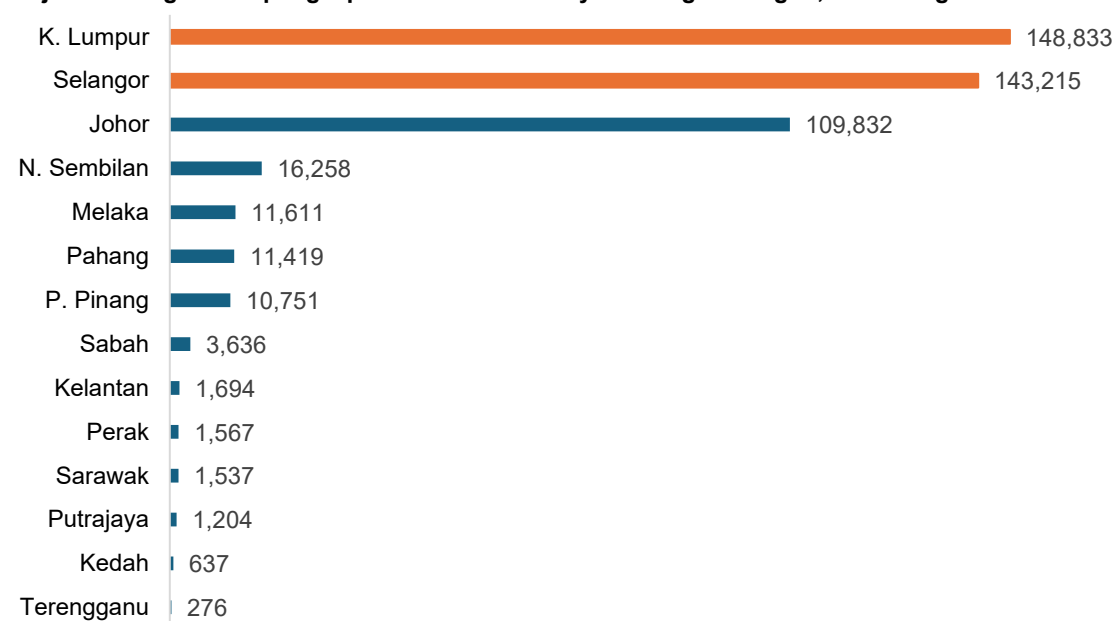
membayar kemudahan yang disediakan. Setiap unit menyediakan ruang yang lebih besar berbanding dengan bilik hotel dan mempunyai suasana seperti sebuah rumah yang dilengkapi dengan ruang tamu, ruang makan, dapur dan bilik tidur daripada satu hingga empat bilik beserta bilik air. Perkhidmatan yang disediakan sama seperti hotel. Unit-unit ini adalah sebagaimana yang terdapat di dalam stok kediaman kecuali ianya dimiliki oleh pengusaha hotel atau dijalankan oleh mereka sebagai alternatif kepada bilik hotel."

Pokoknya, hartanah pangsapuri khidmat semakin giat dibangunkan sehingga dipasarkan sebagai premis kediaman kekal dan bukan lagi semata-mata unit komersial sebagai alternatif kepada penginapan di hotel². Artikel ini mengupas aliran pasaran hartanah jenis pangsapuri khidmat berdasarkan data suku ketiga tahun 2025 yang diterbitkan oleh NAPIC, serta kebimbangan yang perlu diberi perhatian di sebalik kepesatannya.

Pembinaan Pangsapuri Khidmat Tertumpu di Kuala Lumpur dan Lembah Klang serta bandar utama

Menurut data NAPIC, jumlah stok pangsapuri khidmat di Malaysia adalah sebanyak 462,470 unit, setakat suku ketiga tahun 2025. Stok-stok ini tertumpu di Kuala Lumpur dan Selangor dengan jumlah masing-masing adalah 148,833 unit dan 143,215 yang merangkumi 63% daripada keseluruhan unit pangsapuri khidmat di Malaysia. Di Selangor, pembangunan pangsapuri khidmat tertumpu di daerah-daerah berhampiran geografi Kuala Lumpur iaitu Petaling (71,250), Hulu Langat (26,743), Sepang (22,432) dan Gombak (10,041). Johor Bahru pula mempunyai 108,607 buah unit pangsapuri khidmat – jauh lebih tinggi berbanding mana-mana daerah di Lembah Klang.

Rajah 1 Bilangan unit pangsapuri khidmat di Malaysia mengikut negeri, suku ketiga tahun 2025



Sumber: NAPIC (2025)

² PLANMalaysia@Negeri Sembilan (2017)

Jika diteliti, sejak sedekad lalu, penyediaan unit-unit pangsapuri khidmat telah meningkat berlipat kali ganda terutamanya di kawasan bandar. Kuala Lumpur dan Selangor mencatatkan peningkatan pembinaan pangsapuri khidmat melebihi 400%. Bilangan pangsapuri khidmat sedia ada di Kuala Lumpur bertambah daripada 28,869 unit pada suku ketiga tahun 2015 kepada 148,833 unit (naik 416%) pada suku ketiga 2025. Di Selangor pula meningkat daripada 25,811 unit kepada 143,215 unit (naik 455%) dalam sedekad yang sama. Ini menggambarkan bahawa idea pembangunan pangsapuri khidmat seperti sentiasa disokong oleh pihak berkuasa tempatan di bandar, tidak kira sama ada ianya benar-benar merupakan satu keperluan oleh penduduk tempatan.

Pada masa yang sama akan ada lebih banyak lagi unit pangsapuri khidmat di Lembah Klang dan beberapa bandar lain. Stok sedia sekarang akan ditambah dengan unit-unit yang sedang dibina dan bakal siap. Berdasarkan data NAPIC, Selangor mempunyai 65,152 unit pangsapuri khidmat yang dalam pembinaan manakala di Kuala Lumpur pula terdapat 30,801 unit. Angka-angka ini meliputi 57% daripada jumlah unit pangsapuri khidmat yang bakal siap di seluruh Malaysia. Ini belum lagi dikira dengan unit-unit dalam perancangan daripada projek-projek yang telah diluluskan. Sebagai rekod, terdapat juga kawasan bandar lain yang akan mengalami pertambahan unit pangsapuri khidmat seperti Johor Bahru, Timur Laut (Georgetown) dan Melaka Tengah. Maka, landskap perbandaran bakal terus dihujani dengan pembinaan hartanah ini.

Lambakan unit pangsapuri khidmat tak terjual gambaran permintaan sebenar?

Menurut DBKL, pangsapuri khidmat semakin mendapat tempat dalam pasaran hartanah berikutan permintaan tinggi seiring perubahan gaya hidup yang lazimnya, didiami oleh golongan yang tinggal dan bekerja di pusat bandar dengan gaya hidup urban³. DBKL juga menyatakan perbezaan pangsapuri khidmat dengan harta kediaman terletak kepada kadar caj, utiliti dan pembayaran yang tidak mengikut kadar kediaman biasa—besar kemungkinan adalah lebih tinggi.

Tetapi, setakat suku ketiga tahun 2025, terdapat 17,892 unit pangsapuri khidmat yang telah siap dibina tetapi tidak terjual di Malaysia dan angka itu lebih tinggi daripada mana-mana jenis hartanah lain sama ada kategori kediaman atau komersial – kedua paling tinggi adalah hartanah jenis pangsapuri/kondominium dengan 14,693 unit. Pangsapuri khidmat juga merekodkan paling tinggi unit tidak terjual dalam pembinaan dan belum dibina.

³ DBKL (2020)

Jadual 0.1 Bilangan unit hartanah komersial (kanan) dan kediaman (kiri) yang tak terjual, suku ketiga tahun 2025

Jenis Hartanah Komersial	Siap dibina belum dijual	Dalam pembinaan belum dijual	Belum dibina belum dijual	Jenis Hartanah Kediaman	Siap dibina belum dijual	Dalam pembinaan belum dijual	Belum dibina belum dijual
Pangsapuri Khidmat	17,892	44,035	12,909	Pangsapuri /Kondo	14,693	26,064	6,220
SOHO	2,864	6,199	1,023	Teres 2-3 Tingkat	4,492	15,468	3,431
2 - 2 1/2 Tingkat	2,662	2,012	457	Teres Setingkat	3,271	15,987	2,981
Strata	1,770	1,311	28	Berkembar Setingkat	1,476	2,813	363
3 - 3 1/2 Tingkat	1,760	1,046	109	Berkembar 2-3 tingkat	1,319	2,171	154
1 - 1 1/2 Tingkat	166	391	0	Kelompok	1,033	2,364	56
4 - 4 1/2 Tingkat	61	37	0	Rumah Kos Rendah	819	493	198
Berkembar	21	209	0	Sesebuah	803	1,087	129
Sesebuah	7	0	0	Rumah Bandar	572	2,626	659
5 - 5 1/2 Tingkat	0	0	0	Rumah Pangsa	143	76	0
Melebihi 5 1/2 Tingkat	0	0	0	Rumah Pangsa Kos Rendah	51	207	192

Sumber: NAPIC (2025a)

Statistik ini seolah-olah menggambarkan bahawa perancangan pangsapuri khidmat bukan sahaja gagal memenuhi permintaan perumahan, malah juga permintaan komersial daripada mereka yang inginkan menjadikan hartanah bercirikan kediaman sebagai aset pelaburan. ‘Kegagalan’ ini mungkin lebih kronik jika dilihat di kawasan tumpuan pembangunan pangsapuri khidmat dan projek-projek yang masih dalam pembinaan dengan status tidak terjual.

Misalnya di Johor Bahru, terdapat hampir 9,000 unit pangsapuri khidmat yang merangkumi 85% daripada hartanah komersial siap dibina tetapi tidak terjual. Tetapi, hanya ada 1,683 unit kediaman siap dibina tidak terjual di Johor Bahru. Di Kuala Lumpur pula, 4,687 unit pangsapuri khidmat merangkumi 80% unit-unit komersial siap dibina tidak terjual dan itu adalah lebih dua kali ganda daripada unit kediaman tidak terjual di Kuala Lumpur (iaitu 2,287 unit dan hampir kesemuanya adalah kondominium).

Bagi unit-unit dalam pembinaan, setakat suku ketiga tahun 2025, terdapat 44,035 unit yang belum dijual dan angka itu adalah 35% daripada keseluruhan jumlah unit yang telah dilancarkan. Ini menggambarkan permintaan kepada jenis hartanah ini tidaklah begitu tinggi kerana hanya sekitar 65% berjaya dijual setelah pembinaan bermula. Di Selangor pula, 41% unit pangsapuri khidmat yang dalam pembinaan adalah masih tidak terjual (59% terjual) setakat suku ketiga 2025.

Unit-unit pangsapuri khidmat yang tidak terjual ini besar kemungkinan akan kekal tidak terjual buat tempoh yang lama hatta setelah siap dibina sekalipun. Ini berdasarkan daripada laporan

NAPIC yang menyatakan 72% daripada unit-unit yang siap dibina dan tidak terjual adalah bertempoh selama 5-10 tahun⁴. Ini jelas menggambarkan bukan sahaja ketidakpadanan permintaan dengan penawaran, tetapi juga kebanjiran pangsapuri khidmat tanpa pemilikan akan berlaku.

Kesimpulan

Berdasarkan pola penawaran semasa, pangsapuri khidmat akan menjadi kebiasaan dalam pasaran perumahan di Kuala Lumpur dan Lembah Klang serta beberapa kawasan bandar lain di Malaysia. Mungkin ada yang optimistik tentang permintaan pangsapuri khidmat kerana konsep pembinaannya yang kononnya memenuhi citarasa semasa. Tetapi data unit-unit tidak terjual seolah-olah menggambarkan kekurangan permintaan atau kegelojohan pembangunan

Terdapat pelbagai kemungkinan yang boleh menjelaskan hal itu seperti kos caj servis yang mahal, kompleksiti penyelenggaraan (terutamanya jika projek adalah sebuah pembangunan bercampur), harga yang tidak sepadan, atau lokasi tidak strategik, mahupun larangan untuk aktiviti penginapan pendek oleh pihak pengurusan bangunan. Hakikatnya, lambakan projek pangsapuri khidmat tidaklah begitu mendapat sambutan sebagaimana yang digembar-gemburkan, baik untuk didiami sendiri atau sebagai instrumen pelaburan.

Bak kata pepatah: indah khabar dari rupa, mungkin begitulah realiti projek-projek pangsapuri khidmat yang ada di Malaysia. Jadi, perlu ada diskusi lebih mendalam bagi memahami rasional pihak berautoriti terhadap kepesatan pembinaan pangsapuri khidmat dan sejauh mana mereka memenuhi keperluan penempatan masyarakat.

Rujukan

DBKL. 2020. *Garis Panduan Perancangan Pembangunan Pangsapuri Servis*. Dewan Bandaraya Kuala Lumpur.

NAPIC. 2025a. *Jadual Status Pasaran Harta Tanah Q3 2025*. Pusat Maklumat Harta Tanah Negara.

NAPIC. 2025b. *Jadual Stok Harta Perdagangan Q3 2025*. Pusat Maklumat Harta Tanah Negara.

NAPIC. 2025c. *Laporan Hartanah H1 2025*. Pusat Maklumat Harta Tanah Negara.

PLANMalaysia@Negeri Sembilan. 2017. *Garis Panduan Perancangan Dan Pembangunan Pangsapuri Perkhidmatan Negeri Sembilan*. Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Sembilan.

⁴ NAPIC (2025c)