



KEMENTERIAN KEWANGAN

Pengenalan / Introduction
INDEKS HARGA KEDAI LEMBAH KLANG (IHK LK)
Klang Valley Shop Price Index (KV SPI)
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 2026

Copyright Reserved 2026

Boleh dimuat turun dari <https://napic.jp-ph.gov.my>
Downloadable from <https://napic.jp-ph.gov.my>

Kandungan/ Contents

Pengenalan	1
<i>Introduction</i>	
Pembangunan Indeks Harga Kedai Lembah Klang (IHK LK)	3
<i>Development Of The Klang Valley Shop Price Index (KV SPI)</i>	
Gambaran Keseluruhan Penawaran Dan Permintaan Kedai Di Malaysia	5
<i>Overview Of Shop Supply And Demand In Malaysia</i>	
Prestasi Indeks Harga Kedai Lembah Klang (IHK LK)	9
<i>Performance Of The Klang Valley Shop Price Index (KV SPI)</i>	
Gambaran Keseluruhan Prestasi	9
<i>Overall Performance</i>	
a) Prestasi di Kuala Lumpur & Wilayah	10
<i>Performance in Kuala Lumpur & Regions</i>	
b) Prestasi di Selangor & Wilayah	11
<i>Performance in Selangor & Regions</i>	

PENGENALAN

Pembangunan unit kedai di Malaysia, khususnya di Lembah Klang, telah bermula sejak beberapa dekad lalu dan berkait rapat dengan urbanisasi yang pesat serta perkembangan perdagangan di rantau ini. Pertumbuhan awalnya didorong oleh rumah kedai tradisional yang tertumpu di pusat bandar Kuala Lumpur, Petaling Jaya, dan bandar-bandar perintis lain. Apabila aktiviti ekonomi semakin rancak pada tahun 1980-an dan 1990-an, permintaan untuk ruang niaga dan perdagangan meningkat dengan ketara, memangkin pembangunan pejabat kedai moden dan kompleks perdagangan di kawasan pinggir bandar yang sedang membangun seperti Subang Jaya, Puchong, Shah Alam, Cheras dan Ampang.

Antara tahun 1991 dan 2000, Lembah Klang mengalami pembangunan pesat apabila penduduk melonjak daripada 3.69 juta kepada 5.60 juta di seluruh Kuala Lumpur dan Selangor, mencerminkan pertumbuhan ketara sebanyak 51.8%.¹ Pengembangan demografi ini, diiringi dengan peningkatan pendapatan isi rumah, telah memangkin kemunculan corak gaya hidup dan perdagangan baharu. Trend ini menyokong permintaan yang kukuh bagi unit kedai, sama ada sebagai premis perniagaan mahupun aset pelaburan. Pemaju bertindak dengan menawarkan pelbagai produk perdagangan, termasuk kedai pejabat 2 hingga 4 tingkat, komponen perdagangan bersepadu dalam perbandaran bercampur, dan hab perdagangan gaya hidup yang direka untuk memenuhi keperluan PKS, pengusaha makanan & minuman (F&B), pusat pendidikan serta industri perkhidmatan. Lokasi dengan perhubungan yang baik, kebolehlihatan yang tinggi, dan berhampiran dengan tadahan perumahan menjadi zon pembangunan utama.

Dalam konteks ini, kedai ditakrifkan sebagai unit yang digunakan untuk penjualan barangan dan perkhidmatan. Kedai-kedai ini biasanya terletak di bandar/pekan dan kawasan perumahan. Kedai dibahagikan kepada Kedai Sebelum Perang, Teres, Berkembar, Sesebuah, Berkelompok, dan Strata. Walau bagaimanapun, secara amnya kedai bercirikan akses hadapan jalan, kebolehlihatan, dan bersebelahan dengan tempat letak kereta/jalan raya, membezakannya daripada unit niaga berstrata yang terletak di dalam kompleks atau pusat membeli-belah yang diuruskan.

INTRODUCTION

The development of shop units in Malaysia, particularly within the Klang Valley, traces back several decades and is closely linked to the region's rapid urbanisation and commercial expansion. Early growth was driven by traditional shophouses concentrated in Kuala Lumpur city centre, Petaling Jaya, and other pioneer townships. As economic activity intensified in the 1980s and 1990s, demand for retail and commercial spaces grew substantially, catalysing the development of modern shop offices and commercial complexes across emerging suburban areas such as Subang Jaya, Puchong, Shah Alam, Cheras and Ampang.

Between 1991 and 2000, the Klang Valley experienced accelerated development as the population surged from 3.69 million to 5.60 million across Kuala Lumpur and Selangor, reflecting a substantial growth of 51.8%.¹ This demographic expansion, accompanied by rising household income, catalysed the emergence of new lifestyle and retail patterns. These trends supported strong demand for shop units both as business premises and as investment assets. Developers responded by delivering a variety of commercial products, including 2 to 4 storey shop offices, integrated retail components within mixed-use townships, and lifestyle commercial hubs designed to cater to SMEs, F&B operators, education centres and service industries. Locations with strong connectivity, high visibility, and proximity to residential catchments became prime development zones.

In this context, shops are defined as units used for the sale of goods and services. These shops are usually located in cities/towns and residential areas. Shops are divided into Prewar, Terraced, Detached, Semi-detached, Clustered and Stratified Shops. However, they are generally characterised by street-front access, visibility, and direct parking/road adjacency, distinguishing them from strata-titled retail units located within managed shopping complexes or malls.

¹ DOSM, *Population of Malaysia 1991 & 2000*

Kini, pasaran harta tanah perdagangan Lembah Klang sedang mengalami transformasi ketara, terutamanya didorong oleh ekonomi digital dan peralihan ke arah e-dagang. Walaupun lokasi perdagangan utama terus mencatatkan nilai yang tinggi, kawasan sekunder dan pinggirannya menghadapi persaingan sengit dan perubahan tingkah laku pengguna. Permintaan semakin tertumpu kepada kedai yang boleh menyesuaikan diri dengan model perniagaan baharu, seperti kedai makanan dan minuman (F&B), pusat logistik last-mile, dan perniagaan berasaskan perkhidmatan, berbanding perdagangan tradisional yang beralih secara dalam talian. Interaksi kompleks antara penawaran baharu, tarikan lokasi yang berbeza-beza, dan penembusan e-dagang ini telah membawa kepada prestasi yang pelbagai di segmen lot kedai.

Oleh itu, pembangunan Indeks Harga Kedai Lembah Klang (IHK LK), yang merupakan penerbitan indeks kelima NAPIC adalah penting untuk membantu pemaju, pelabur, dan penggiat industri lain dalam konteks:-

- i) Pelabur dan Pemaju: Melalui IHK LK, pihak berkepentingan boleh menganalisis prestasi harga di koridor, pihak berkuasa tempatan, dan kluster perdagangan. Maklumat ini menyokong pembuatan keputusan berkaitan dengan kebolehlaksanaan projek, potensi pelaburan, dan peningkatan nilai aset jangka panjang. Analisis perbandingan dengan penunjuk perdagangan lain dalam penerbitan NAPIC, iaitu Indeks Harga Pangsapuri Servis (IHPK), Indeks Sewaan Pejabat Binaan Khas (PBO-RI), dan Indeks Sewa Pusat Beli-belah Lembah Klang (KV SC-RI) juga membolehkan pengguna menilai portfolio pelaburan optimum dalam pasaran harta tanah yang lebih luas.
- ii) Pemilik Harta Tanah dan Pengusaha Perniagaan: Pemilik unit kedai boleh menggunakan indeks ini untuk mengukur trend harga dan menanda aras nilai pasaran harta tanah mereka bagi menyokong penilaian profesional untuk tujuan pembiayaan atau pembiayaan semula. Pengusaha perniagaan boleh merujuk pergerakan IHK LK untuk membantu merundingkan kadar sewa, menilai kos operasi, dan merancang untuk perkembangan atau penempatan semula.

Today, the Klang Valley commercial property market is undergoing significant transformation, primarily driven by the digital economy and the shift towards e-commerce. While prime retail locations continue to command high values, secondary and peripheral areas face intense competition and changing consumer behaviour. The demand is increasingly focused on shops that can adapt to new business models, such as food and beverage (F&B) outlets, last-mile logistics centres, and service-based businesses, rather than traditional retail which is migrating online. This complex interplay of new supply, varying locational appeal, and e-commerce penetration has led to diverse performance across the shop lot segment.

Therefore, the development of the Klang Valley Shop Price Index (KV SPI) which is NAPIC's fifth index publication is necessary to help developers, investors and other industry players in the context of:-

- i) Investors and Developers: Through the KV SPI, stakeholders can analyse price performance across corridors, municipalities, and commercial clusters. This information supports decision-making related to project feasibility, investment potential, and long-term asset appreciation. Comparative analysis with other commercial indicators in NAPIC's publications namely the Serviced Apartment Price Index (SA-PI), Purpose-Built Office Rental Index (PBO-RI) and Klang Valley Shopping Centre Rental Index (KV SC-RI) may also allow users to evaluate optimal investment portfolios within the broader real estate market.*
- ii) Property Owners and Business Operators: Owners of shop units can utilise the index to gauge price trends and benchmark the market value of their properties to support professional valuations for financing or refinancing purposes. Business operators can reference KV SPI movements to help negotiate rental rates, assess operational costs, and plan for expansion or relocation.*

iii) Penggubal dasar dan Badan kawal selia: Pihak-pihak ini boleh memanfaatkan data IHK LK bagi menyokong perancangan berasaskan bukti berkaitan pengezonan, peruntukan tanah perdagangan, dan langkah-langkah pengimbangan pasaran. Memahami trajektori harga adalah penting untuk melindungi pembangunan perdagangan yang mampan dan mengurangkan risiko lebihan penawaran di Lembah Klang.

iii) *Policymakers and Regulatory bodies: These entities can rely on KV SPI data to support evidence-based planning related to zoning, commercial land allocation, and market balancing measures. Understanding price trajectories is vital for safeguarding sustainable commercial development and mitigating risks of oversupply in the Klang Valley.*

PEMBANGUNAN INDEKS HARGA KEDAI LEMBAH KLANG (IHK LK)

IHK LK adalah indeks harga berasaskan transaksi kedai teres satu hingga empat tingkat bukan strata di Kuala Lumpur dan Selangor. Ia dikira menggunakan kaedah Indeks Hedonik Laspeyres. Indeks ini mengukur perubahan harga "purata harga seunit dan semeter persegi" dengan membandingkan harga transaksi kedai semasa dengan tahun asas. Untuk maklumat lanjut mengenai konsep dan pengiraan indeks ini, sila rujuk Nota Teknikal di Jadual IHK LK.

Pembangunan indeks ini telah dibentuk dengan pandangan dan maklum balas daripada Panel Pakar IHK LK semasa Sesi Komentari yang diadakan pada 27 Januari 2026. Objektif utama sesi ini adalah untuk mendapatkan maklum balas bagi menambah baik indeks tersebut dan memastikan versi akhir produk baharu NAPIC, iaitu IHK LK, adalah mantap dan disesuaikan dengan keperluan industri harta tanah. Panel pakar tersebut, yang terdiri daripada ahli statistik, ahli ekonomi, penilai, penyelidik, dan penggiat industri dari dalam dan luar Jabatan telah menyumbang beberapa penambahbaikan. Isi-isi penting maklum balas mereka termasuk:

- **Semakan Wajaran:** Data diberi wajaran berdasarkan bilangan transaksi mengikut wilayah dan bilangan tingkat untuk meminimumkan ketidaktentuan indeks serta memastikan pengiraan yang lebih seimbang adalah dipertimbangkan.
- **Semakan Pemboleh Ubah:** Model dilaksanakan semula bagi mengesahkan relevansi ciri 'Luas Lantai Efektif' terhadap sasaran 'Harga (RM)' semasa, dengan memperakui keperluan ini walaupun terdapat kawalan multikolineariti sedia ada.

Maklum balas yang dikemukakan oleh panel pakar telah diteliti dan diambil kira.

DEVELOPMENT OF THE KLANG VALLEY SHOP PRICE INDEX (KV SPI)

The KV SPI is a price index based on non-strata one-to-four-storey terraced shop transactions in Kuala Lumpur and Selangor. It is calculated using the Laspeyres Hedonic Index method. This index measures the "average price per unit and per square metre" price change by comparing current shop transacted prices to the base year. For more details on the concept and calculation of this index, please refer to the Technical Notes in KV SPI Table.

The development of this index has been shaped by insights and feedback from the KV SPI Expert Panel during the Commentary Session held on 27 January 2026. The primary objective of this session was to gain feedback to refine the index and to ensure the final version of the new NAPIC product, the KV SPI, is robust and tailored to the needs of the real estate industry. The expert panels, consisting of statisticians, economists, valuers, researchers, and industry players from within and outside the Department contributed several improvements. Key points of their feedback:

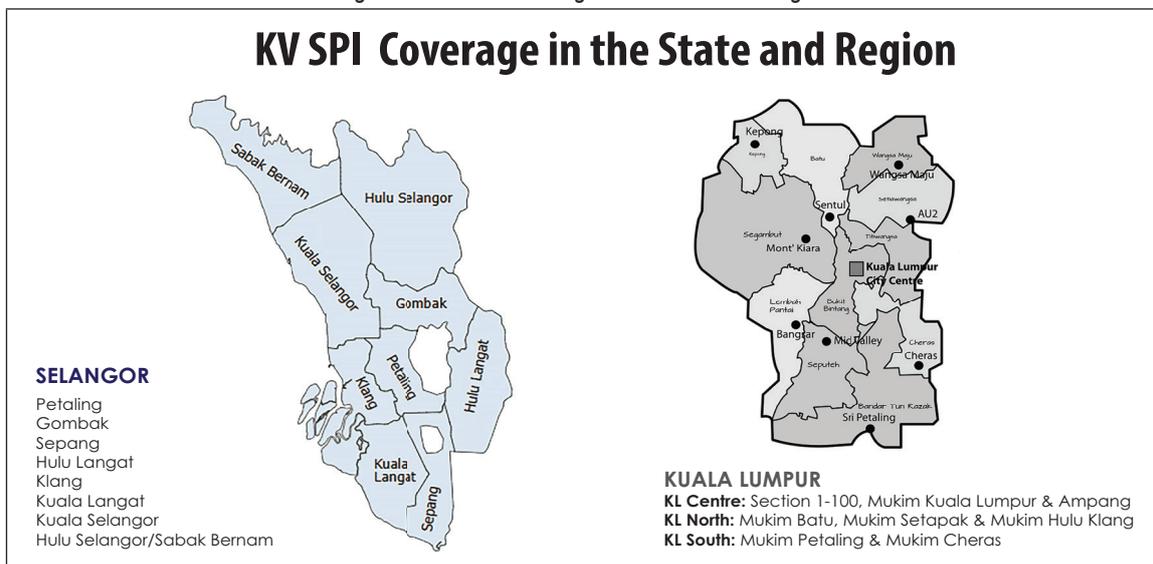
- **Weightage Review:** *Weighting the data based on the number of transactions per region and the number of floors to minimise index volatility and ensure a more balanced calculation is considered.*
- **Variable Review:** *Rerun the model to confirm feature relevance for 'Effective Floor Area' under the current 'Price (RM)' target, acknowledging that this is necessary despite existing multicollinearity controls.*

The feedback provided by the expert panel has been reviewed and taken into consideration.

Tahun asas mestilah mencerminkan keadaan pasaran dan ekonomi yang stabil. Oleh itu, data transaksi yang mencukupi dan tepat tersedia di setiap peringkat negeri dan wilayah yang dipilih. Ini memastikan hasil analisis indeks yang boleh dipercayai dan bermakna. Berdasarkan pemerhatian terhadap sampel data tahun asas, taburan data dan analisis harga yang dijalankan ke atas negeri dan wilayah terpilih, NAPIC telah menetapkan bahawa 2018 adalah tahun asas yang sesuai dan memenuhi keperluan ini. Rajah 1 menunjukkan negeri dan wilayah yang dipilih bagi pembentukan IHK LK.

The base year must reflect stable market and economic conditions. Thus, sufficient and accurate transactions data are available at each level of the selected states and regions. This ensures the production of a reliable and meaningful index analysis. Based on observations of the base year data sample, data distribution and price analysis conducted on selected states and regions, NAPIC has determined that 2018 is the appropriate base year that meets these requirements. Figure 1 shows the states and regions selected for the formation of the KV SPI.

Rajah 1: Liputan IHK LK di Negeri dan Wilayah
 Figure 1: KV SPI Coverage in the State and Region



Empat belas (14) model IHK LK telah dibangunkan di peringkat wilayah dan negeri. Pemilihan model dan kawasan liputan ini adalah berdasarkan populasi kedai, merangkumi stok sedia ada dan penawaran masa hadapan. Ketersediaan data merupakan faktor kritikal dalam proses pemilihan ini bagi memastikan data transaksi yang mencukupi untuk pengiraan indeks yang tepat dan boleh dipercayai. Berdasarkan kriteria ini, Kuala Lumpur dan Selangor telah dipilih memandangkan negeri-negeri ini merupakan penyumbang utama kepada stok sedia ada dan penawaran masa hadapan kedai di negara ini. Putrajaya dikecualikan disebabkan bilangan transaksi yang terhad. Negeri-negeri lain atau kedai berstrata mungkin dimasukkan pada tahun asas akan datang apabila jumlah data yang mencukupi dikenal pasti. Pendekatan ini memastikan indeks tersebut memberikan input yang bermakna kepada pihak berkepentingan industri.

Fourteen (14) KV SPI models have been developed at regional and state levels. The selection of these models and coverage areas is based on the population of shops, encompassing both existing stock and future supply. Data availability is a crucial factor in this selection process to ensure sufficient transaction data for accurate and reliable index calculations. Based on these criteria, Kuala Lumpur and Selangor have been chosen as these states are the primary contributors to the existing stock and future supply of shops in the country. Putrajaya is excluded due to limited transactions. Other states or stratified shops may be included in future base years when adequate amount of data is identified. This approach ensures the index provides meaningful insights for industry stakeholders.

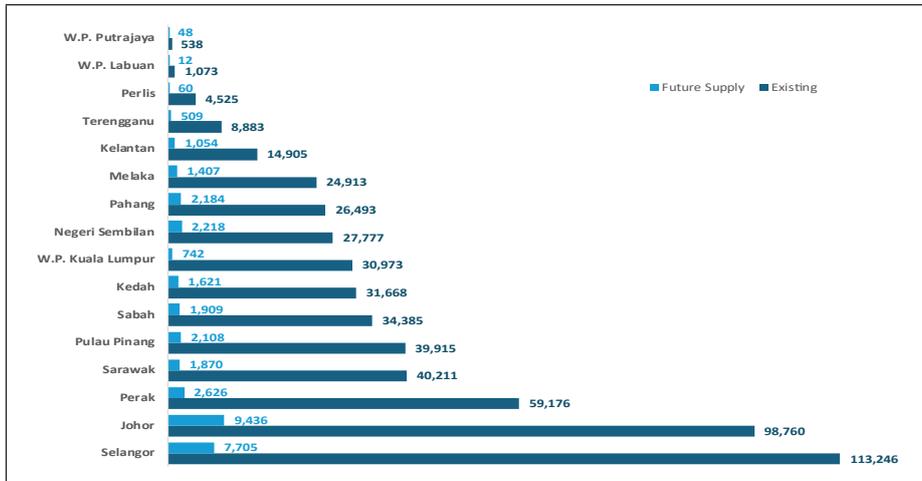
GAMBARAN KESELURUHAN PENAWARAN DAN PERMINTAAN KEDAI DI MALAYSIA

OVERVIEW OF SHOP SUPPLY AND DEMAND IN MALAYSIA

Sehingga 2025, stok sedia ada kedai dalam negara berjumlah 557,441 unit, dengan tambahan 35,509 unit bagi penawaran masa hadapan (Penawaran Akan Datang dan Penawaran Dirancang). Daripada jumlah ini, lebih daripada 50% terletak di negeri-negeri utama, iaitu Selangor, Johor, Perak dan Kuala Lumpur, seperti yang ditunjukkan dalam Rajah 2 di bawah.

As of 2025, the shops existing stock in the country totalled 557,441 units, with an additional 35,509 units projected for future supply (Incoming and Planned Supply). Of these, more than 50% are located in major states, namely Selangor, Johor, Perak and Kuala Lumpur, as shown in Figure 2 below.

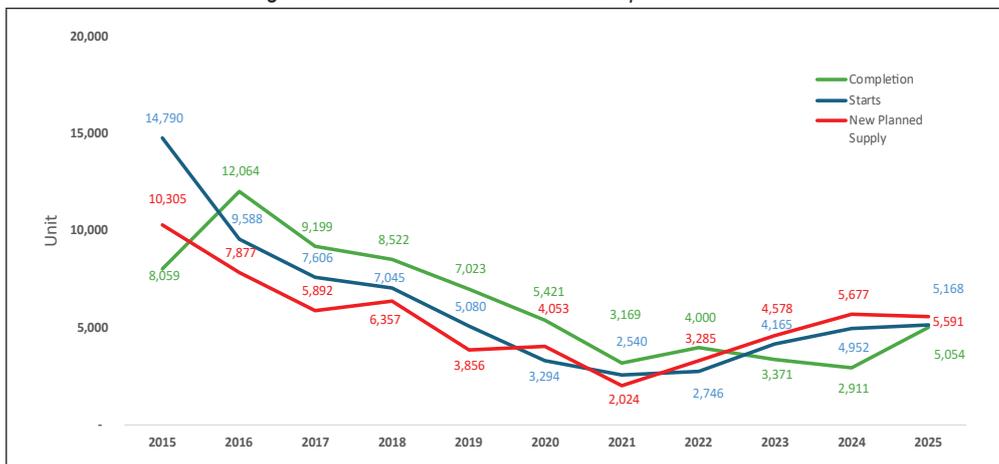
Rajah 2: Malaysia: Populasi Kedai pada 2025
 Figure 2: Malaysia: Population of Shop as at 2025



Trend keseluruhan bagi ketiga-tiga peringkat pembinaan kedai, iaitu Mula Dibina, Siap Dibina, dan Penawaran Baharu Dirancang, menunjukkan penurunan ketara daripada paras tertinggi pada 2015/2016. Ini mengakibatkan aktiviti-aktiviti pembinaan berada di paras terendah yang ketara sekitar 2021/2022, disusuli dengan pemulihan sederhana dan penstabilan menjelang 2025 seperti yang ditunjukkan dalam Rajah 3 di bawah.

The overall trend for all three construction stages for shops, which are Starts, Completion, and New Planned Supply, is a significant decline from the high point in 2015/2016. This resulted in a noticeable bottoming out of construction activities around 2021/2022, followed by a moderate recovery and stabilisation towards 2025, as illustrated in Figure 3 below.

Rajah 3: Aktiviti-Aktiviti Pembinaan Kedai Tahun 2015 – 2025
 Figure 3: Construction Activities for Shop 2015 – 2025



Pasaran penawaran kedai telah menjadi lebih matang, seperti yang ditunjukkan oleh Stok Sedia Ada yang lebih tinggi, namun sumber pertumbuhan masa hadapan telah menjadi sangat terhad. Penurunan ketara dalam kedua-dua Penawaran Akan Datang dan Penawaran Dirancang (kepada 0.2-0.4 kali ganda paras 2015) di Kuala Lumpur dan Selangor seperti yang ditunjukkan dalam Jadual 1 menunjukkan bahawa pemaju dan pelabur kini sangat berhati-hati untuk menambah stok baharu ke dalam pasaran. Ini mungkin merupakan tindak balas terhadap kadar kekosongan yang tinggi, perubahan tingkah laku pengguna yang didorong oleh pertumbuhan e-dagang, atau kelembapan umum dalam kitaran harta tanah perdagangan sejak 2015.

The market for shop supply has become more mature, as indicated by the higher Existing Stock, but the future growth pipeline has been severely restricted. The massive reductions in both Incoming and Planned Supply (to 0.2-0.4 times the 2015 levels) in Kuala Lumpur and Selangor as shown in Table 1 suggest that developers and investors are being highly cautious about adding new stock to the market. This could be a response to high vacancy rates, shifts in consumer behaviour attributed by e-commerce growth, or a general slowdown in the commercial property cycle since 2015.

Jadual 1: Penawaran Kedai di Lembah Klang pada 2015 dan 2025
Table 1: Supply of Shop in Klang Valley in 2015 and 2025

State	Existing Stock			Incoming Supply			Planned Supply		
	2015	2025	Increase (Times)	2015	2025	Increase (Times)	2015	2025	Increase (Times)
Kuala Lumpur	25,441	30,973	1.2	1,429	561	0.4	1,119	181	0.2
Selangor	86,352	113,246	1.3	14,390	5,418	0.4	7,342	2,287	0.3
Malaysia	412,699	557,441	1.4	81,152	20,929	0.3	61,553	14,580	0.2

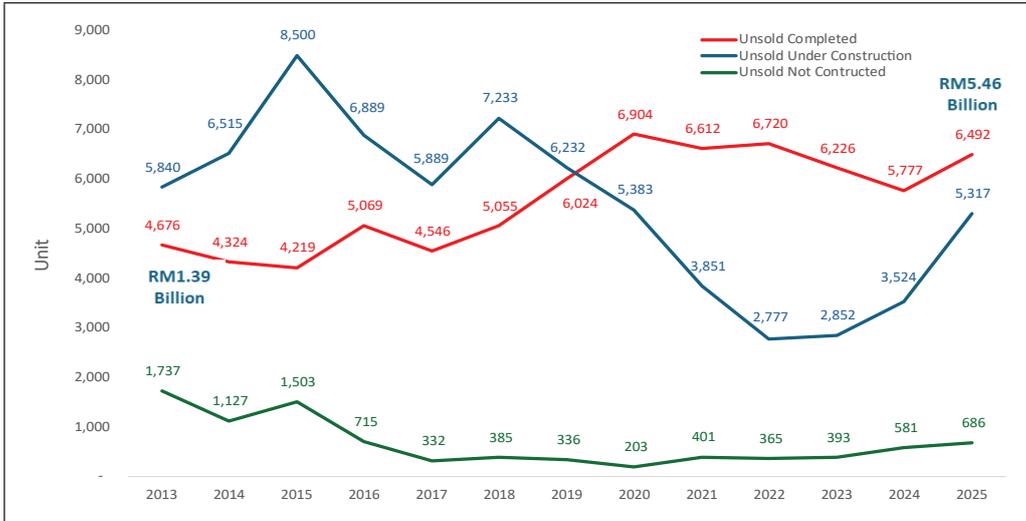
Sektor harta tanah perdagangan telah mengalami perubahan ketara dalam bilangan dan nilai unit kedai Siap Dibina Tidak Terjual, meningkat daripada 4,676 unit (bernilai RM1.39 bilion) pada 2015 kepada 6,492 unit (bernilai RM5.46 bilion) menjelang 2025 seperti yang digambarkan dalam Rajah 4. Secara khususnya, unit Siap Dibina Tidak Terjual berharga melebihi RM500,000 seunit mendominasi segmen ini, menyumbang 73.4% daripada jumlah keseluruhan. Begitu juga, segmen Dalam Pembinaan Belum Terjual tertumpu terutamanya kepada unit berharga melebihi RM500,000, yang menyumbang lebih daripada 75.0% bagi kategori tersebut.

The commercial property sector has experienced a notable shift in the volume and value of Unsold Completed shop units, increasing from 4,676 units (valued at RM1.39 billion) in 2015 to 6,492 units (valued at RM5.46 billion) by 2025 as illustrated in Figure 4. Notably, Unsold Completed units priced above RM500,000 per unit dominate this segment, accounting for 73.4% of the total. Similarly, the Unsold Under Construction segment is primarily concentrated in units priced above RM500,000 which account for more than 75.0% of the category.

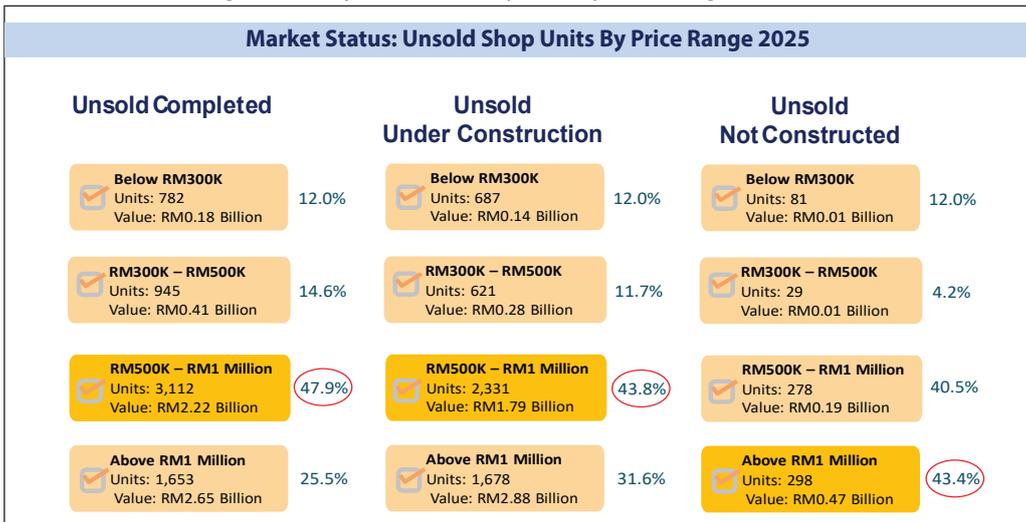
Manakala, lebih daripada 43.0% unit Belum Dibina Belum Terjual berharga dalam lingkungan mewah melebihi RM1 juta. Lonjakan unit Dalam Pembinaan Tidak Terjual memuncak pada 2015 sebanyak 8,500 unit sebelum mengalami penurunan jangka panjang, manakala inventori Siap Dibina Tidak Terjual kekal tinggi secara konsisten melebihi 6,000 unit sejak 2019 kecuali pada 2024.

Meanwhile, more than 43.0% of the Unsold Not Constructed units are priced in the luxury bracket of above RM1 million. The surge in Unsold Under Construction units peaked in 2015 at 8,500 units before a long-term decline, while the Unsold Completed inventory has remained consistently elevated above 6,000 units since 2019 except for 2024.

Rajah 4: Malaysia: Trend Unit Kedai Tidak Terjual 2015 – 2025
 Figure 4: Malaysia: Trends of Unsold Shop Units 2015 – 2025



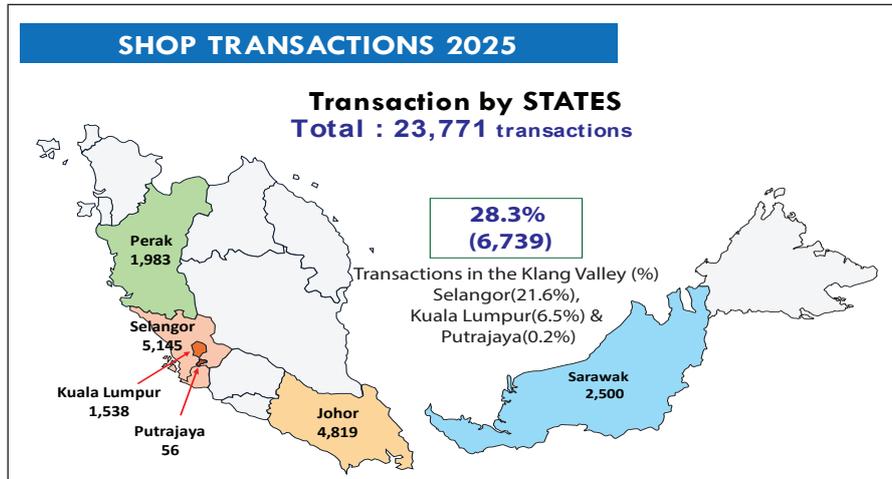
Rajah 5: Malaysia: Unit Kedai Tidak Terjual Mengikut Julat Harga pada 2025
 Figure 5: Malaysia: Unsold Shop Units by Price Range as at 2025



Pada 2025, sektor perdagangan merekodkan sejumlah 23,771 transaksi kedai. Aktiviti pasaran tertumpu secara ketara di Lembah Klang, yang menyumbang 28.3% (6,739 transaksi) daripada jumlah keseluruhan nasional. Di wilayah ini, Selangor merupakan penyumbang utama sebanyak 21.6%, diikuti oleh Kuala Lumpur sebanyak 6.5% dan Putrajaya sebanyak 0.2%. Di luar Lembah Klang, Johor dan Sarawak muncul sebagai tumpuan utama, masing-masing merekodkan 4,819 dan 2,500 transaksi.

In 2025, the commercial sector recorded a total of 23,771 shop transactions. Market activity was heavily concentrated in the Klang Valley, which contributed 28.3% (6,739 transactions) of the national total. Within this region, Selangor was the primary driver at 21.6%, followed by Kuala Lumpur at 6.5% and Putrajaya at 0.2%. Outside the Klang Valley, Johor and Sarawak emerged as significant hubs, recording 4,819 and 2,500 transactions respectively.

Rajah 6: Transaksi Kedai 2025
Figure 6: Shop Transactions 2025



Sepanjang tempoh 11 tahun dari 2015 hingga 2025, transaksi kedai di seluruh Lembah Klang menonjolkan Selangor sebagai pemacu utama aktiviti perdagangan, secara konsisten mengekalkan jumlah transaksi tertinggi. Walaupun Kuala Lumpur mengalami pergerakan ketara, mencecah paras terendah 828 pindah milik pada 2021 semasa tempoh pandemik, ia telah menunjukkan pemulihan yang kukuh. Ia mengatasi paras sebelumnya untuk mencapai puncak 1,538 pindah milik menjelang 2025.

Over the 11-year period from 2015 to 2025, shop transactions across the Klang Valley highlights Selangor as the primary driver of commercial activity, consistently maintaining the highest volume of transactions. While Kuala Lumpur experienced significant fluctuations, notably hitting a low of 828 transfers in 2021 during the pandemic period, it has shown a strong recovery. It surpassed previous levels to reach a peak of 1,538 transfers by 2025.

Sebaliknya, Putrajaya kekal sebagai pasaran khusus dengan aktiviti minimum. Ia jarang melebihi 25 transaksi setahun, sehingga berlaku lonjakan ketara kepada 56 transaksi pada 2025 seperti yang ditunjukkan dalam Jadual 2. Secara keseluruhannya, wilayah ini mencerminkan trend menaik yang berdaya tahan pada tahun-tahun pasca-pandemik, dengan Selangor menerajui lonjakan tersebut dengan mencapai paras tinggi 5,164 transaksi pada 2024. Ini menandakan keyakinan pelabur yang teguh dan pasaran harta tanah perdagangan yang semakin kukuh di Lembah Klang.

In contrast, Putrajaya remained a niche market with minimal activity. It rarely exceeded 25 transactions annually, until a notable surge to 56 transactions in 2025 as shown in Table 2. Overall, the region reflects a resilient upward trend in the post-pandemic years, with Selangor leading the surge by reaching a high of 5,164 transactions in 2024. This signals robust investor confidence and a strengthening commercial property market in the Klang Valley.

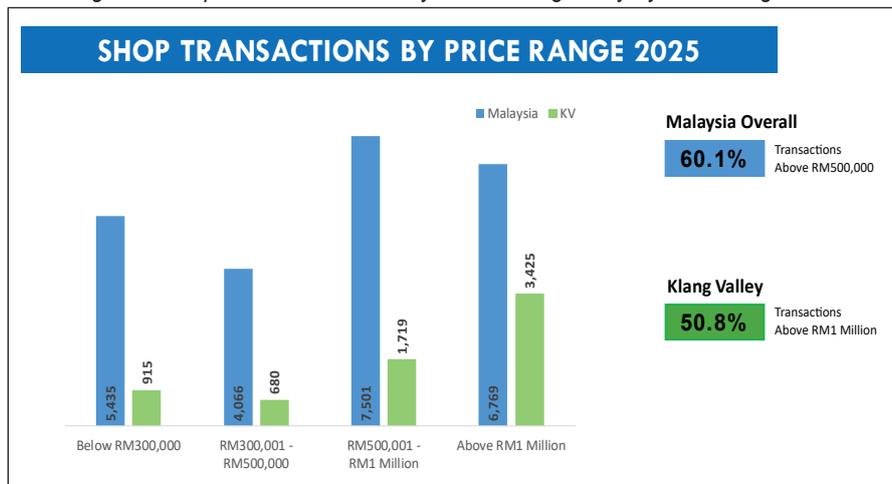
Jadual 2: Transaksi Kedai di Lembah Klang 2015 - 2025
Table 2: Shop Transactions in Klang Valley 2015 - 2025

YEAR	KUALA LUMPUR	PUTRAJAYA	SELANGOR
2015	1,182	21	4,026
2016	888	9	3,007
2017	875	11	2,786
2018	1,179	13	3,053
2019	1,108	13	3,577
2020	840	23	2,432
2021	828	12	2,843
2022	1,151	23	4,250
2023	1,259	20	4,418
2024	1,478	17	5,164
2025	1,538	56	5,145

Pada 2025, transaksi kedai di Lembah Klang mempamerkan peralihan yang jelas ke arah harta tanah bernilai lebih tinggi berbanding purata nasional. Walaupun Malaysia secara keseluruhan menyaksikan majoriti transaksi (60.1%) berharga melebihi RM500,000, pasaran Lembah Klang adalah jauh lebih premium, dengan 50.8% daripada transaksinya melebihi paras RM1 juta seperti yang ditunjukkan di Rajah 7.

In 2025, shop transactions in the Klang Valley exhibited a distinct shift toward higher-value properties compared to the national average. While Malaysia overall saw a majority of transactions (60.1%) priced above RM500,000, the Klang Valley market was significantly more premium, with 50.8% of its transactions exceeding the RM1 million mark as illustrated in Figure 7.

Rajah 7: Transaksi Kedai di Malaysia dan Lembah Klang Mengikut Julat Harga 2025
 Figure 7: Shop Transactions in Malaysia and Klang Valley By Price Range 2025



PRESTASI INDEKS HARGA KEDAI LEMBAH KLANG (IHK LK)

Gambaran Keseluruhan Prestasi

Berdasarkan data awalan bagi 2025^P, pasaran kedai di Lembah Klang mengekalkan momentum positif, walaupun kadar pertumbuhan keseluruhan menurun. IHK LK merekodkan peningkatan sederhana sebanyak 1.5%, perlahan sedikit berbanding pertumbuhan 2.0% yang diperhatikan pada 2024 dan menurun daripada puncak pasca-pandemik sebanyak 5.5% pada 2021. Trend ini menunjukkan bahawa pasaran beransur stabil selepas tempoh pemulihan kukuh susulan pandemik.

Tinjauan lebih dekat terhadap wilayah ini mendedahkan prestasi yang berbeza antara dua komponen utamanya. Kuala Lumpur mencatatkan pemulihan kukuh tahun ini, bangkit daripada penurunan sebanyak -1.8% pada 2024 untuk merekodkan pertumbuhan sebanyak 3.4% pada 2025^P. Sebaliknya, Selangor mengalami penurunan momentum, dengan pertumbuhan menurun kepada 2.2% berbanding peningkatan kukuh 5.4% yang direkodkan pada tahun sebelumnya. Menoleh

PERFORMANCE OF THE KLANG VALLEY SHOP PRICE INDEX (KV SPI)

Overall Performance

Based on preliminary data for 2025^P, the shop market in the Klang Valley sustained positive momentum, although the overall pace of growth moderated. The KV SPI recorded a modest increase of 1.5%, slowing down slightly from the 2.0% growth observed in 2024 and tapering off from the post-pandemic peak of 5.5% in 2021. This trend indicates that the broader market is gradually stabilising after a period of strong recovery following the pandemic.

A closer look at the region reveals contrasting performance between its two main components. Kuala Lumpur staged a strong recovery this year, bouncing back from a contraction of -1.8% in 2024 to record a growth of 3.4% in 2025^P. On the other hand, Selangor experienced a moderation in momentum, with growth softening to 2.2% compared to the robust 5.4% increase recorded in the previous year. Looking back at the longer timeline, the pandemic marked a clear shift in market direction. While

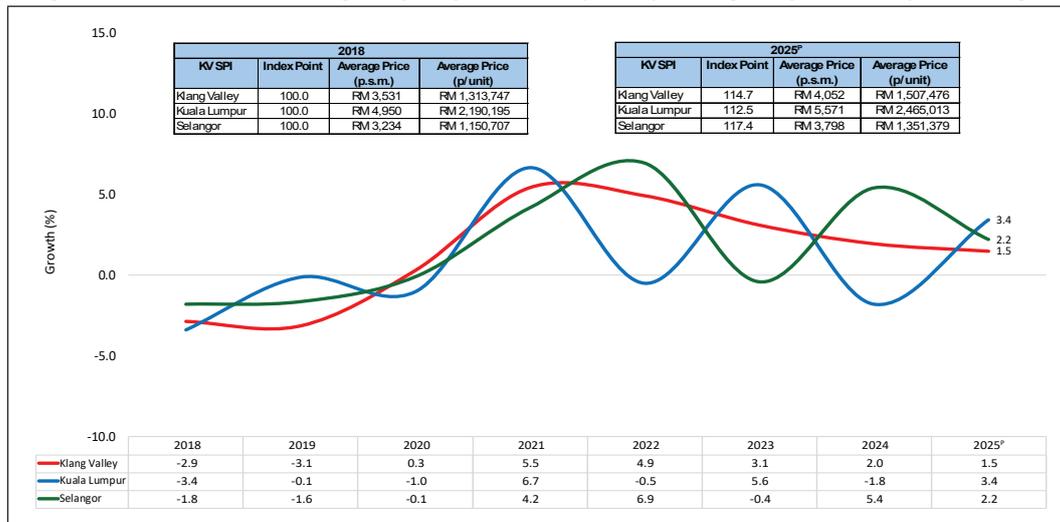
kembali kepada garis masa yang lebih panjang, pandemik menandakan perubahan jelas dalam arah pasaran. Manakala tahun-tahun pra pandemik 2018 dan 2019 menyaksikan pertumbuhan negatif secara menyeluruh, pasaran berjaya beralih ke paras positif bermula 2021, walaupun prestasi antara Kuala Lumpur dan Selangor kekal turun naik dan tidak sekata sejak itu.

Dari segi nilai, Selangor merekodkan indeks tertinggi pada 117.4 mata, mencerminkan peningkatan ketara daripada tahun asas (2018), diikuti oleh keseluruhan Lembah Klang pada 114.7 mata dan Kuala Lumpur pada 112.5 mata. Walaupun mempunyai pertumbuhan indeks yang lebih rendah, Kuala Lumpur kekal sebagai pasaran paling mahal dengan harga purata RM5,571 s.m.p. (RM2,465,013 seunit). Ini jauh lebih tinggi berbanding purata Lembah Klang sebanyak RM4,052 s.m.p. (RM1,507,476 seunit) dan purata Selangor sebanyak RM3,798 s.m.p. (RM1,351,379 seunit).

the pre-pandemic years of 2018 and 2019 saw negative growth across the board, the market successfully transitioned into positive territory starting in 2021, though the performance between Kuala Lumpur and Selangor has remained fluctuating and uneven since then.

In terms of value, Selangor recorded the highest index at 117.4 points, reflecting a significant increase from the base year (2018), followed by the overall Klang Valley at 114.7 points and Kuala Lumpur at 112.5 points. Despite having a lower index growth, Kuala Lumpur remains the most expensive market with an average price of RM5,571 p.s.m. (RM2,465,013 per unit). This is substantially higher than the Klang Valley average of RM4,052 p.s.m. (RM1,507,476 per unit) and Selangor's average of RM3,798 p.s.m. (RM1,351,379 per unit).

Rajah 8: Prestasi Indeks Harga Kedai Lembah Klang (IHK LK) di Lembah Klang, Kuala Lumpur & Selangor
Figure 8: Performance of the Klang Valley Shop Price Index (KV SPI) in Klang Valley, Kuala Lumpur & Selangor



a) Prestasi di Kuala Lumpur & Wilayah

Susulan pemulihan kukuh 3.4% di Kuala Lumpur, prestasi di wilayah-wilayahnya mendedahkan landskap yang berbeza. KL Centre mengekalkan trajektori stabil namun mendatar, merekodkan pertumbuhan marginal sebanyak 0.2% yang mencerminkan trend yang dilihat pada 2024. Sementara itu, KL North terus berkembang dengan peningkatan 2.9%, walaupun ini mencerminkan penurunan daripada lonjakan lebih kukuh 5.9% yang direkodkan pada tahun sebelumnya. Sebaliknya, KL South

a) Performance in Kuala Lumpur & Regions

Following the robust recovery of 3.4% in Kuala Lumpur, the performance across its specific regions revealed a divergent landscape. KL Centre maintained a stable but flat trajectory, recording a marginal growth of 0.2% which mirrors the trend seen in 2024. Meanwhile, KL North continued to expand with a 2.9% increase, though this reflects a moderation from the stronger 5.9% surge recorded in the previous year. In contrast, KL South faced distinct headwinds, sliding into negative territory with a

berdepan dengan cabaran, menurun ke paras negatif sebanyak -0.8%, satu perubahan ketara daripada kenaikan 3.9% yang diperhatikan setahun sebelumnya.

contraction of -0.8%, a sharp reversal from the 3.9% gain observed a year earlier.

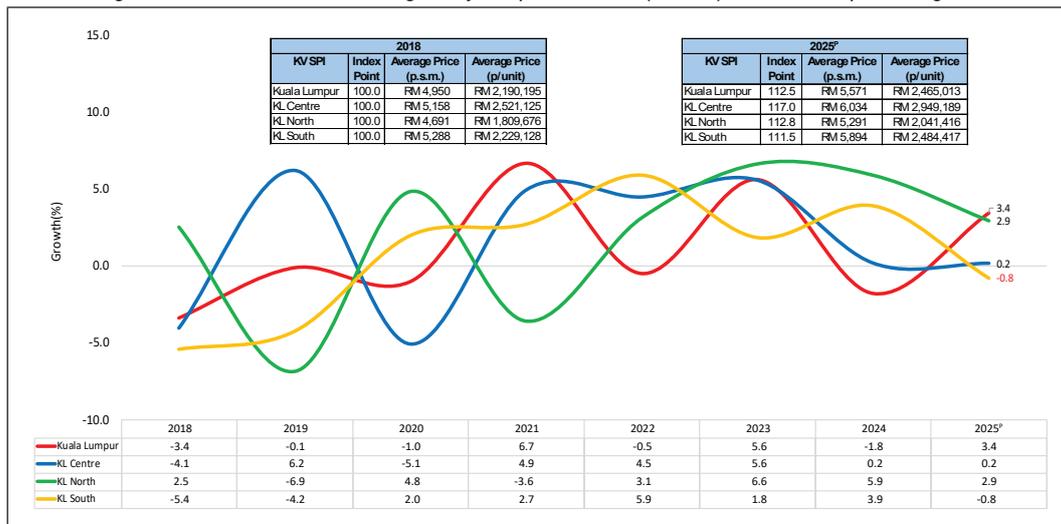
Dari segi pengekal nilai jangka panjang, KL Centre mendahului dengan indeks tertinggi pada 117.0 mata, diikuti oleh KL North pada 112.8 mata dan KL South pada 111.5 mata. Angka-angka ini menunjukkan bahawa walaupun terdapat turun naik jangka pendek, pusat bandar mengekalkan peningkatan nilai modal paling kukuh sejak tahun asas.

In terms of long-term value retention, KL Centre leads with the highest index at 117.0 points, followed by KL North at 112.8 points and KL South at 111.5 points. These figures indicate that despite short-term fluctuations, the city centre retains the strongest capital appreciation since the base year.

Dari segi harga, KL Centre menguasai peringkat premium dengan harga purata RM6,034 s.m.p. (RM2,949,189 seunit). KL South menyusuli dalam julat pertengahan pada RM5,894 s.m.p. (RM2,484,417 seunit), manakala KL North menawarkan harga yang lebih kompetitif pada RM5,291 s.m.p. (RM2,041,416 seunit).

Price-wise, KL Centre commands the premium tier with an average price of RM6,034 p.s.m. (RM2,949,189 per unit). KL South follows in the mid-range at RM5,894 p.s.m. (RM2,484,417 per unit), while KL North offers a more competitive price at RM5,291 p.s.m. (RM2,041,416 per unit).

Rajah 9: Prestasi Indeks Harga Kedai Lembah Klang (IHK LK) di Kuala Lumpur & Wilayah
Figure 9: Performance of the Klang Valley Shop Price Index (KV SPI) in Kuala Lumpur & Regions



b) Prestasi di Selangor & Wilayah

Di dalam penurunan yang sederhana di Selangor, prestasi di wilayah-wilayahnya adalah sangat tidak sekata. Petaling terus menerajui pertumbuhan negeri dengan peningkatan kukuh 4.1%, disokong rapat oleh Hulu Langat yang merekodkan kenaikan 4.0%. Pemulihan ketara diperhatikan di Klang, yang kembali ke paras positif dengan kenaikan 1.6% selepas menurun pada tahun sebelumnya. Walau bagaimanapun, kawasan lain menghadapi penurunan yang ketara. Hulu Selangor/ Sabak Bernam merekodkan penurunan paling tinggi pada -5.9%, satu perubahan ketara daripada

b) Performance in Selangor & Regions

Amidst the broader moderation in Selangor, the performance across its regions remained highly uneven. Petaling continued to anchor the state's growth with a solid 4.1% increase, supported closely by Hulu Langat which recorded a 4.0% rise. A notable recovery was observed in Klang, which rebounded into positive territory with a 1.6% gain after contracting the previous year. However, other areas faced significant corrections. Hulu Selangor/ Sabak Bernam recorded the steepest decline at -5.9%, a sharp reversal from its strong performance in 2024, while Kuala Langat and Gombak also

prestasi kukuhnya pada 2024, manakala Kuala Langat dan Gombak juga menurun ke pertumbuhan negatif masing-masing -3.9% dan -2.1%.

slid into negative growth of -3.9% and -2.1% respectively.

Dari segi peningkatan modal jangka panjang, Petaling menerajui negeri dengan indeks tertinggi pada 117.6 mata, diikuti oleh Kuala Selangor pada 115.3 mata. Sebaliknya, Kuala Langat kekal menghampiri paras asas pada 100.1 mata.

In terms of long-term capital appreciation, Petaling leads the state with the highest index at 117.6 points, followed by Kuala Selangor at 115.3 points. In contrast, Kuala Langat remains near the baseline level at 100.1 points.

Dari segi harga, Petaling menguasai peringkat premium dengan harga purata RM4,982 s.m.p. (RM2,003,286 seunit), jauh melebihi purata negeri. Sebaliknya, Hulu Selangor/ Sabak Bernam menawarkan harga yang lebih mampu milik pada RM1,430 s.m.p. (RM326,657 seunit).

Price-wise, Petaling commands the premium tier with an average price of RM4,982 p.s.m. (RM2,003,286 per unit), significantly outpacing the state average. On the opposite end, Hulu Selangor/ Sabak Bernam offers a more affordable price at RM1,430 p.s.m. (RM326,657 per unit).

Rajah 10: Prestasi Indeks Harga Kedai Lembah Klang (IHK LK) di Selangor & Wilayah
Figure 10: Performance of the Klang Valley Shop Price Index (KV SPI) in Selangor & Regions

