



iProperty.com.my 2020 上半年网站需求分析(租赁市场)

这份报告是根据iProperty.com.my网站用户的浏览和房地产分类广告数据，来分析马来西亚的住宅产业的租赁需求，尤其是针对吉隆坡，雪兰莪，槟城和柔佛等4个州属的房地产交易资讯。



Premendran Pathmanathan

General Manager Customer Data Solutions - REA Group Asia (iProperty.com.my)

Prem目前负责iProperty.com.my的数据业务，透过数据团队的共同努力，为房地产买卖家、经纪和发展商提供房地产数据分析工具。他常针对房地产市场定期演讲，教导投资者如何透过房地产数据来寻找价值。他也是Brickz.my的创始人，这个网站提供房地产最新价格走势，帮助马来西亚建立更健康的房地产市场。

前言

作为马来西亚首屈一指的房地产网站，iProperty.com.my每个月都会吸引数百万浏览量。这种能反映即时行为的数据，不仅能鉴定我国的二手房市场需求(消费者浏览量)，同时也能反映出市场的供应量(住宅房地产的租赁广告数量)。

iProperty.com.my发布的房地产需求分析报告，旨在透过iProperty.com.my的用户浏览量与物业租赁广告报告，提供全国范围及重要州属中，当前住宅市场需求趋势的宏观角度。

从销售的角度来看，租赁市场需求量的增长对房东有利，它意味着iProperty.com.my租赁用户浏览量增加了(有更多潜在租客进入市场)和/或网站上物业租赁广告减少了(较少房东之间的竞争)。相反的，当租赁需求量减少时，整个市场将倾向于对租客有利。

另外值得一提的是，这份报告中的租赁需求数据虽然显示了消费者信心指数，但也涵盖了有些处于探索阶段及有些可能向往居住在某些超出预算地区的网上浏览。



定义

不重复浏览	: 根据Google Analytics对不重复浏览用户的追踪定义, 在特定时间段内重复浏览的单一用户皆视为一次浏览
活跃物业广告	: iProperty.com.my上出现至少一天并拥有至少1个浏览的物业广告
房地产需求	: 不重复浏览的总次数, 除以活跃物业广告总数量
自然搜索/直接网络流量	: 根据Google Analytics追踪数据对自然搜索或直接网络流量的定义; 自然搜索或直接网络流量是无法透过广告付费来购买或从其他网站上获取的
租金中间价	: 租金中间价数据是从iProperty.com.my的租赁物业广告数据库中获得的, 并不反映最终商定的实际租金价格。仅使用评估期内(2019年7月至2019年12月)租赁物业广告数据库中的租金要价来确定每个房产种类的中间价。出于此分析的目的, 每当提及“租金”时, 它都会自动理解为“租金要价”

计算方程式

$$\text{需求} = \frac{\text{不重复浏览量的总数}}{\text{活跃房地产广告的总数}}$$

$$\text{按年需求 \% 变化} = \frac{\text{2020年上半年需求} - \text{2019年上半年需求}}{\text{2019年上半年需求}}$$

$$\text{租金回酬中间价} = \frac{\text{2019年下半年租金中间价}}{\text{2019年下半年交易价中间值}}$$

注意事项

- 仅选择拥有超过350个产业广告的区域数据以获得更准确的分析。
- 不重复分析同一区域, 以防止单个用户通过多次浏览来扭曲需求数据。
- 如果单个用户浏览多个区域, 那么系统将转向在各个区域和建筑物类型中的浏览进行近似的权重计算, 以保持用户的唯一性。
- 这份报告中只根据网站上的自然搜索和直接网络流量来分析所有的浏览量数据。
- 租金回酬的中间价是透过按租赁物业广告种类及地区的所有租金回酬的中间价来计算。

数据源

数据类型	资料来源	审核期
交易中间价	Brickz.my/JPPH	2019年7月至12月
租金中间价	iProperty.com.my	2019年7月至12月
房地产需求	iProperty.com.my	2020年1月至6月



国家概况

国家概况

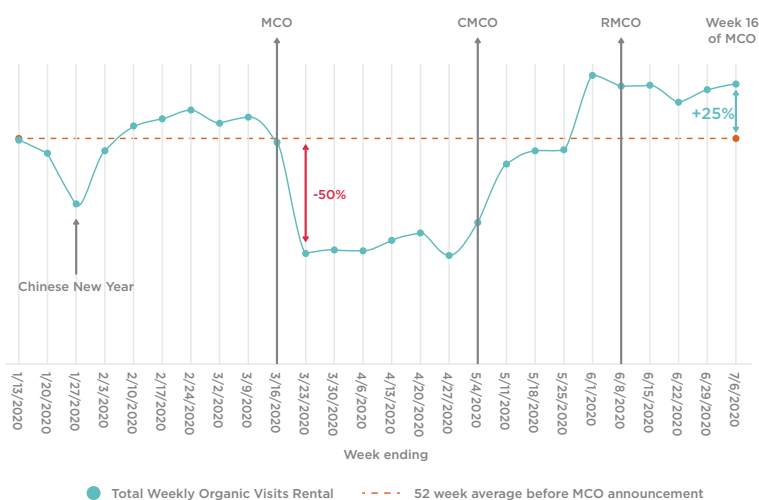
全球疫情导致需求下滑

在全球新冠疫情爆发期间，2020年上半年全国房产租赁的需求下滑了5.6%。我国从今年3月中旬实施的行动管制令不仅限制了各种经济活动，也导致包括房地产在内的相关活动都嘎然而止。

消费者据估计会在短期内推迟购买房产以控制支出，并仅专注于重要的日常用品开销，以确保财务稳定。不过，往好方面想，大多数人仍认为住房是必要的，因此租赁市场将可从中受益。

从实行动管制令(MCO)到有条件行动管制令(CMCO)，至目前的复原行动管制令(RMCO)，都意味着经济和社会的逐步复苏。随着政府进一步放松行动管制并批准物业浏览后，在CMCO期间的房产租赁兴致也逐渐回升。相应的，iProperty.com.my网站上的物业租赁广告及浏览量也逐渐增加。

本网站租业自然搜索量



租业自然搜索量于MCO初期下降了50%，现已比52周的平均值上升了25%

根据上图，在RMCO实施后的一个月，针对二手物业分类广告的自然搜索量就暴增了25%。这一增幅几乎与行管令前的52周平均水平相似，促使我们可采用行管令前的1年基准数据来分析复苏情况。

2020年上半年末的上升趋势预料可抵消疫情的最初影响，促使整体需求的下滑幅度缩窄至仅-5.6%。

在2020年上半年，与有地房产相比，低价的高楼房产租金回报率更高，达到4%以上。公寓和服务式公寓的租金回报分别为4.17%和4.03%，而排屋的租金回报则为3.43%。尽管公寓的需求量按年下降，但就浏览量而言，它仍然是需求最大的租赁类型。

另外，政府除了采取降低病毒传播的防疫措施外，还宣布了许多通融政策和经济刺激配套，以减轻疫情下企业和个人的负担。其中在国家关怀援助金(BPN)下，从今年4月至6月(包括这段期间结束后的三个月)，为中小企业提供租金折扣至少30%的业主，可获额外减税。

但是，任何住宅房产的减免措施均由房东决定。希望房东能将这为期六个月房贷暂缓令(moratorium)中的部分福利转嫁给房客。



所有房地产类型的全国需求

▼ -5.6% 按年



排屋

▼ -5.6% 按年

租金中间价

RM1,690

▲ +3.43%

租金回报



公寓

▼ -3.7% 按年

租金中间价

RM1,900

▲ +4.17%

租金回报



服务式公寓

▼ -4.9% 按年

租金中间价

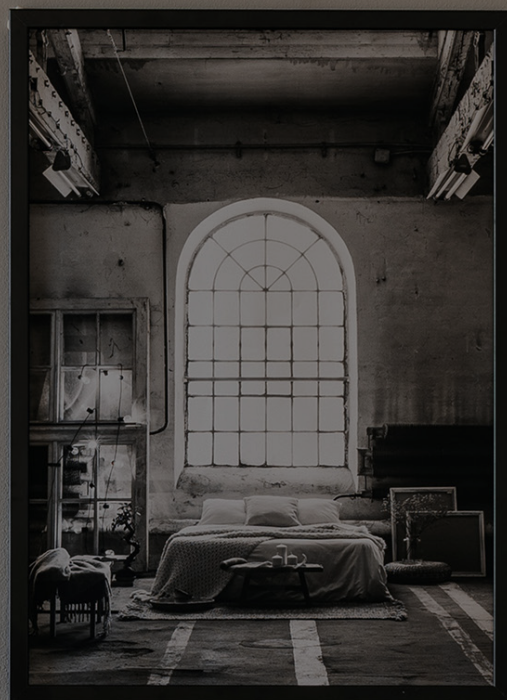
RM1,700

▲ +4.03%

租金回报

附注: 全国需求包含所有房地产类型: 排屋、公寓、服务式公寓、半独立屋、独立屋、田字屋、联排住宅、组屋和廉价公寓。





吉隆坡



吉隆坡

国家经济中心的需求微减

作为 马来西亚的经济中心，吉隆坡的租赁房地产市场仅微跌了2.9%。由于全国失业率创下30年历史新高，导致消费者可能推迟购买房地产，转而考虑租赁。

这可能解释了与2019年上半年相比，吉隆坡的的物业租赁浏览量和广告量都在增加，导致其租赁房产市场的需求跌幅较小，仅2.9%。

在吉隆坡，2020年上半年租金回酬最高的地区是Pantai和Brickfields。

2020年上半年的搜索趋势还显示，公寓仍是吉隆坡消费者最关注的租赁产业类型。寻租者对租金介于每月RM,500至RM2,000之间的物业特别感兴趣。

不过，一旦接下来有更多裁员，预计位于市中心的租赁产业的浏览人次将会减少。



所有房产类别

▼ -2.9% 按年

租金中间价

RM2,300

▲ +4.18%
租金回酬



排屋

▲ +1.3% 按年

租金中间价

RM2,700

▲ +3.24%
租金回酬



公寓

▲ +0.7% 按年

租金中间价

RM2,300

▲ +4.29%
租金回酬



服务式公寓

▼ -6.1% 按年

租金中间价

RM2,300

▲ +4.00%
租金回酬

TOP 20

吉隆坡租赁热点

- 1 Taman Tun Dr Ismail
- 2 Wangsa Maju
- 3 Damansara Heights
- 4 Pantai
- 5 Sentul
- 6 Setapak
- 7 Jalan Ipoh
- 8 Sungai Besi
- 9 Brickfields
- 10 Bangsar
- 11 Cheras
- 12 Kepong
- 13 Jalan Kuching
- 14 Kuchai Lama
- 15 Bukit Jalil
- 16 Bandar Menjalara
- 17 Segambut
- 18 KL Sentral
- 19 Ampang Hilir
- 20 Seputeh

在**TTDI**，大多数人都在寻找
租金介于**RM2,500**至
RM3,000的服务式公寓



区域分析

在Kuchai Lama，租金达**RM3,000**的新房产获得不少青睐。而每月租金低于**RM2,000**的公寓浏览量也提高了。

地点	需求	租金	
	按年	租金中间价	租金回报
KUCHAI LAMA	+31.02%	RM1500	+4.44%
SUNGAI BESI	+24.43%	RM1600	+4.80%
BANDAR MENJALARA	+14.98%	RM1400	+4.09%
JALAN IPOH	+14.30%	RM1600	+4.17%
TITWANGSA	+12.21%	RM2000	+4.36%
SENTUL	+10.40%	RM2000	+4.28%
WANGSA MAJU	+6.40%	RM1800	+4.26%
BANGSAR	+6.28%	RM3500	+3.30%
DUTAMAS	+5.23%	RM2800	+4.00%
MONT KIARA	+4.31%	RM4500	+4.45%
TAMAN DESA	+2.09%	RM1750	+4.51%
SRI PETALING	+1.46%	RM1500	+4.98%
KL SENTRAL	+0.60%	RM4000	+3.14%
DAMANSARA HEIGHTS	-0.61%	RM6000	+4.29%
SETAPAK	-1.00%	RM1400	+4.52%
SEPUTEH	-1.06%	RM2300	+4.49%
JALAN KUCHING	-2.51%	RM1300	+3.96%
SEGAMPUT	-4.39%	RM1800	+4.27%
SALAK SOUTH	-4.79%	RM1250	+4.84%
BUKIT JALIL	-5.28%	RM1500	+3.44%
BATU CAVES	-8.41%	RM1600	+4.70%
TAMAN TUN DR ISMAIL	-9.30%	RM2800	+3.33%
KEPONG	-10.35%	RM1350	+4.12%
SRI HARTAMAS	-10.51%	RM2400	+4.36%
DESA PARKCITY	-11.94%	RM4000	+3.51%
KL CITY CENTRE	-13.09%	RM3500	+4.50%
PANTAI	-13.12%	RM2300	+5.08%
BRICKFIELDS	-19.97%	RM2300	+5.66%
OLD KLANG ROAD	-20.02%	RM1800	+3.11%
AMPANG	-25.06%	RM2200	+4.02%
CHERAS	-25.78%	RM1400	+4.18%
DESA PANDAN	-35.49%	RM2800	+3.78%

雪兰莪



雪兰莪

需求转向郊外地区

雪兰莪的房产租赁数据与吉隆坡一致，租赁需求仅小幅下滑了-1.2%。这是由于物业广告数量的增幅超过浏览量的增幅。在2020年上半年，Ulu Kelang是需求增长最快的地区，按年增幅大涨 44.21%。

消费者对每月租金低于RM2,000的公寓尤感兴趣，导致大部分的雪州房产租赁需求皆来自公寓类别。由于价格相对合理，租金需求已转移到Ulu Kelang和Batu Caves等郊区。在这些地区，消费者主要寻找价格低廉的高层住宅。这也是其中一个让Ulu Kelang的租金回酬较雪兰莪其他地区高的原因。



所有房产类别

▼ -1.2% 按年

租金中间价

RM1,500

▲ +3.97%
租金回酬



排屋

▲ +7.1% 按年

租金中间价

RM1,700

▲ +3.15%
租金回酬



公寓

▼ -1.2% 按年

租金中间价

RM1,600

▲ +4.14%
租金回酬



服务式公寓

▼ -3.0% 按年

租金中间价

RM1,500

▲ +4.01%
租金回酬

TOP 20

雪兰莪租赁热点

- 1 Bangi
- 2 Klang
- 3 Sunway
- 4 Rawang
- 5 Shah Alam
- 6 Setia Alam
- 7 Semenyih
- 8 Glenmarie
- 9 Damansara Damai
- 10 Petaling Jaya
- 11 Damansara Perdana
- 12 Cyberjaya
- 13 Sungai Buloh
- 14 Kajang
- 15 Subang Jaya
- 16 Ampang
- 17 Bandar Utama
- 18 Batu Caves
- 19 Tanjong Duabelas
- 20 Ulu Kelang

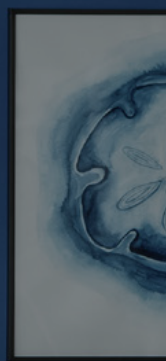
Bangi的房产租赁浏览量
多于广告量。许多消费者
都在寻找租金低于
RM1,500的服务式公寓



区域分析

地点	需求	租金	
	按年	租金中间价	租金回报
ULU KELANG	+44.21%	RM2100	+5.03%
BATU CAVES	+36.86%	RM1100	+4.30%
AMPANG	+31.73%	RM1500	+4.67%
KEPONG	+26.25%	RM950	+3.92%
BANGI	+21.94%	RM1100	+4.29%
DAMANSARA DAMAI	+16.29%	RM1200	+3.96%
DAMANSARA PERDANA	+13.74%	RM1350	+4.16%
TROPICANA	+11.75%	RM2300	+4.99%
SUBANG JAYA	+10.39%	RM1500	+3.47%
SEMENYIH	+9.08%	RM900	+3.71%
SELAYANG	+6.36%	RM1200	+4.07%
RAWANG	+5.25%	RM1000	+3.39%
SUNWAY	+3.75%	RM1800	+3.80%
BANDAR KINRARA	+3.61%	RM1500	+3.79%
BALAKONG	+1.68%	RM1200	+4.50%
KAJANG	+0.85%	RM1100	+3.84%
SAUJANA	+0.74%	RM2500	+3.57%
SUNGAI BULOH	+0.54%	RM1400	+3.37%
CHERAS	-1.33%	RM1200	+3.90%
GLENMARIE	-1.95%	RM1600	+4.39%
SUNGAI LONG	-2.47%	RM1200	+3.81%
KOTA DAMANSARA	-3.29%	RM2000	+4.40%
PETALING JAYA	-4.57%	RM1800	+4.22%
ARA DAMANSARA	-5.17%	RM1750	+3.58%
SHAH ALAM	-5.35%	RM1400	+4.05%
SERI KEMBANGAN	-7.32%	RM1150	+3.91%
PUCHONG	-7.47%	RM1300	+3.55%
KLANG	-8.77%	RM1100	+3.98%
BANDAR UTAMA	-9.13%	RM2300	+4.24%
BANDAR SRI DAMANSARA	-10.11%	RM1800	+3.42%
SETIA ALAM	-11.72%	RM1300	+2.84%
CYBERJAYA	-14.29%	RM1300	+3.84%
MUTIARA DAMANSARA	-18.82%	RM2900	+3.51%
TANJONG DUABELAS	-28.30%	RM1200	+3.18%

Batu Caves的高需求成长主要来自公寓类别。用户都在寻找月租低于RM1,200的房产



檳城



槟城

边境关闭影响租金需求

尽管在2020年上半年槟城的物业租赁浏览量和广告量有所增加，但这个东方明珠的整体租赁市场需求却下滑了13.7%，主要是因为物业租赁广告量多于浏览量。

此外，新冠肺炎促使政府采取封锁措施，导致租赁需求下降。州属和国家边界的关闭也影响了短期住宿租赁市场。

然而，与排屋和公寓相比，服务式公寓的租金仍高达RM2,500。这可能是基于房产投资者在热门旅游区把一些单位当作短期住宿租赁的缘故。槟城服务式公寓的租金也是四大主要城市中最高的。

Bukit Mertajam和Ayer Itam是当地人的首选居住地点。在这些地区，消费者普遍寻找月租低于RM1,000的房产。在Bukit Mertajam，消费者偏向寻找排屋和公寓，而在Ayer Itam，许多人则寻找廉价公寓和公寓。



所有房产类别

▼ -13.7% 按年

租金中间价

RM1,500

▲ +3.48%
租金回酬



排屋

▼ -8.4% 按年

租金中间价

RM1,350

▲ +3.01%
租金回酬



公寓

▼ -7.4% 按年

租金中间价

RM1,750

▲ +3.25%
租金回酬



服务式公寓

▼ -37.7% 按年

租金中间价

RM2,500

▲ +3.44%
租金回酬

TOP 14

檳城租賃熱點

- 1 Simpang Ampat
- 2 Bukit Mertajam
- 3 Ayer Itam
- 4 Butterworth
- 5 Bayan Baru
- 6 George Town
- 7 Sungai Ara
- 8 Jelutong
- 9 Bayan Lepas
- 10 Batu Feringghi
- 11 Tanjung Bungah
- 12 Gelugor
- 13 Pulau Tikus
- 14 Tanjung Tokong

在**Simpang Ampat**,
許多消費者在尋找月租低於**RM1,000**的排屋





区域分析

地点	需求	租金	
	按年	租金中间价	租金回报
BUTTERWORTH	-0.48%	RM1000	+3.64%
GELUGOR	-4.59%	RM1600	+3.51%
TANJUNG BUNGAH	-6.85%	RM2800	+2.69%
JELUTONG	-8.42%	RM1300	+3.62%
TANJUNG TOKONG	-10.59%	RM2600	+3.47%
GEORGE TOWN	-13.36%	RM2000	+3.61%
BATU FERINGGHI	-16.01%	RM2200	+3.35%
SUNGAI ARA	-17.74%	RM1200	+3.11%
PULAU TIKUS	-17.85%	RM2500	+3.98%
AYER ITAM	-20.16%	RM750	+4.19%
BAYAN LEPAS	-26.21%	RM1500	+2.83%
BUKIT MERTAJAM	-30.20%	RM1000	+3.25%
BAYAN BARU	-35.13%	RM1499	+4.05%
SIMPANG AMPAT	-35.98%	RM950	+3.33%



尽管拥有最高的租金回报，但是**Ayer Itam**的租金仍是最低的。这主要是由于这区的高楼房产价格偏低。



柔佛

柔佛

租金最低的州属

在2020年上半年，柔佛州的租赁需求下降了-19.5%，这是由于租赁物业的广告量大幅增加，其增幅远远超过浏览量。然而，柔佛州租金比起全国主要州属仍偏低。

Iskandar Puteri的按年需求增长最快，高达35%，大部分是由于公寓类别的租赁物业广告减少了一半。许多用户都正在寻找月租低于RM2,500的租赁物业。

柔佛州需求最高的租赁社区是Pasir Gudang，它也创下了今年上半年最高的租金回酬。这个工业镇的租金回酬接近7%，而其月租为RM1,200，极具吸引力。在Pasir Gudang，许多消费者都偏爱排屋租赁。



所有房产类别

▼-19.5% 按年

租金中间价

RM1,400

▲+4.24%

租金回酬



排屋

▼-31.5% 按年

租金中间价

RM1,300

▲+3.54%

租金回酬



公寓

▼-22.9% 按年

租金中间价

RM1,500

▲+4.76%

租金回酬



服务式公寓

▼-17.0% 按年

租金中间价

RM1,500

▲+4.22%

租金回酬

TOP 9

柔佛租赁热点

- 1 Pasir Gudang
- 2 Gelang Patah
- 3 Masai
- 4 Skudai
- 5 Tampoi
- 6 Johor Bahru
- 7 Permas Jaya
- 8 Tebrau
- 9 Iskandar Puteri (Nusajaya)



在**Permas Jaya**，大部分用户都在寻找租金低于**RM1,500**的廉价公寓

区域分析

地点	需求	租金	
	按年	租金中间价	租金回报
ISKANDAR PUTERI (NUSAJAYA)	+35.62%	RM2700	+3.60%
PASIR GUDANG	+8.08%	RM1200	+6.96%
PERMAS JAYA	-15.61%	RM1600	+4.73%
MASAI	-16.15%	RM1300	+5.38%
TAMPOI	-21.24%	RM1300	+4.59%
JOHOR BAHRU	-30.46%	RM1500	+3.89%
TEBRAU	-32.34%	RM1200	+4.71%
GELANG PATAH	-35.21%	RM1200	+3.39%
SKUDAI	-40.82%	RM1000	+3.84%



关于REA集团和iProperty.com.my

亚洲REA集团运营数码房地产网站、体验与活动，提供最全面的房地产相关服务和项目营销服务，业务范围遍及东南亚，包括马来西亚(iProperty.com.my)和泰国(thinkofliving.com和Prakard)，以及大中华地区，包括中国大陆(myfun.com)和香港(squarefoot.com.hk和SMARTExpo)。

REA集团总部位于澳洲，是一家专门从事房地产业务的跨国数码广告公司。我们在澳洲证券交易所(ASX : REA)上市，在澳洲经营多个知名住宅、商用产业及共享产业网站，包括realestate.com.au, realcommercial.com.au与Flatmates.com.au。REA集团也是99集团的主要合作伙伴，后者分别在新加坡运营99.co和iProperty.com.sg，及在印尼运营rumah123.com。REA集团还透过北美的realtor.com，持有Move, Inc重要股权，并透过印度的proptiger.com, maakan.com和housing.com，持有印度Elara Technologies重要股份。

iProperty.com.my总部位于马来西亚吉隆坡，拥有200多名员工。iProperty.com.my每月浏览量超过300万次，是市场领先的房地产网站，提供英语和马来语两种版本的搜索体验。iProperty.com.my还提供了消费者解决方案，例如LoanCare(房屋贷款合格指标)，News & Lifestyle频道(可提升消费者买房经验与相关活动的内容)，以将房地产投资者与代理商和发展商密切结合。

有关REA Group和iProperty.com.my的相关新闻，请登录www.iproperty.com.my/newsroom，以了解住宅房地产的需求和趋势，技术和产品更新等。



 realestate.com.au

 realcommercial.com.au

 Flatmates
com.au

 smartline
personal mortgage advisers

 spacely

 1form

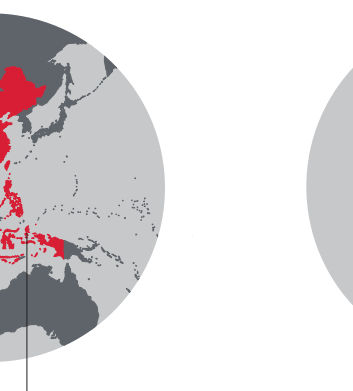
 hometrack



 PROPTIGER.COM

 HOUSING.com

 maakan



 买房
myfun.com

 iProperty.com.my

 squarefoot.com.hk

 SMARTExpo
Investment & International Property Expo

 thinkofliving.com

 Prakard.com

 99 | GROUP

 iProperty.com.sg

 rumah123.com
Situs Properti No.1 di Indonesia



 realtor.com

 OPCITY

本出版物使用与包含数据皆是截至出版时的最新资料。本出版物仅提供一般信息，并不构成任何建议或评估，也不应以此为依据。iProperty.com Malaysia Sdn Bhd和REA Group Ltd公司集团(统称为“REA”)对本出版物的使用准确性、有效性、充分性，完整性或可靠性不作任何保证或声明。在任何情况下，REA对于因使用本报告而产生或与之相关的任何损害，费用或成本概不负责。您不得，也不得尝试或允许任何第三方：i)按“原样”复制，分发，出租，租赁，转让许可，出售或转让本出版物中的任何数据；ii)公开传播与本出版物中任何数据有关的表现信息或分析(包括基准)；和/或 iii)以违反或侵犯任何法律，条规或监管条例，或REA或任何第三方的任何知识产权的方式，包括但不限于禁止进行财产评估/财产评估价格与提供财产价值意见下，使用本出版物。如果您在REA的合理判断中违反任何这些限制，REA可保留权利来暂停和/或限制您浏览和/或使用本出版物。您应赔偿REA及其雇员，借调人员，代理人，高级职员，董事，律师和代理人，无论是直接或间接因以下原因引起的所有责任，损害，费用和成本(包括法律费用)的赔偿：i)您或任何与您有关的第三方侵权引用本出版物中限制的任何数据；ii)第三方与您使用本出版物有关的任何索赔；iii)您侵犯他人的任何权利；或 iv)第三方使用您提供的本出版物或您提供的任何衍生分析/应用程序，导致第三方提出的任何索赔。在遵守上述限制的前提下，如果您希望引用或参考本出版物(或其中包含的任何发现或数据)，则必须将本出版物注明为“iProperty.com.my 2020上半年网站需求分析(租赁市场)”。