



Kuala Lumpur Market Insights 2025: Memahami Trend Ekonomi, Kerjaya & Kos Hidup

SEPINTAS LALU

- **Event:** Kuala Lumpur Market Outlook 2025
- **Industri Berkaitan:** Logistik, Perkhidmatan, Hartanah, Perdagangan, Pelaburan, Perhotelan, Pendidikan, SME Korporat
- **Potensi Impak:** Membantu usahawan, pelabur dan profesional memahami hala tuju ekonomi Kuala Lumpur secara menyeluruh — merangkumi prestasi KDNK, pasaran pekerjaan, pembangunan hartanah dan realiti kos sara hidup. Artikel ini menyokong pembuatan keputusan yang lebih strategik berkaitan pelaburan, perluasan pasaran, serta perancangan kerjaya dalam konteks bandar utama Malaysia.

OBJEKTIF

- Memberi gambaran menyeluruh berkenaan prestasi dan prospek ekonomi Kuala Lumpur bagi tahun 2025
- Menilai sektor-sektor utama yang menyumbang kepada pertumbuhan ekonomi dan peluang pekerjaan di KL
- Membantu pembaca membuat keputusan berdasarkan data, tren semasa, dan pelan jangka panjang

RUMUSAN

Kuala Lumpur memasuki tahun 2025 sebagai bandar yang semakin kompleks namun penuh potensi. Pertumbuhan ekonomi kekal sederhana dan stabil, dipacu oleh perbelanjaan domestik, pelaburan teknologi, serta pembangunan infrastruktur berskala besar. Pasaran buruh menunjukkan daya tahan, namun berdepan cabaran ketidakpadanan kemahiran.

Sektor hartanah dan kos sara hidup turut memperlihatkan dinamik yang berbeza antara kawasan bandar dan pinggir bandar.

Dalam landskap yang kompetitif dan pantas berubah ini, keupayaan menyesuaikan diri dan membuat keputusan berdasarkan data akan menjadi penentu kejayaan.



Lanskap Ekonomi Malaysia & Kuala Lumpur

Pada suku pertama 2025 (Q1 2025), ekonomi Malaysia mencatat pertumbuhan sebanyak **4.4%**, didorong oleh permintaan domestik yang berterusan. Walaupun sedikit rendah berbanding **4.9% pada suku sebelumnya (Q4 2024)**, prestasi ini masih kukuh memandangkan cabaran ekonomi global semasa.

Kerajaan Malaysia mengunjurkan pertumbuhan KDNK bagi tahun 2025 berada dalam lingkungan **4.5% hingga 5.5%**. Namun, beberapa badan antarabangsa dan agensi luar mengambil pendekatan yang lebih berhati-hati.

Sebagai contoh, Tabung Kewangan Antarabangsa (IMF) menurunkan anggaran pertumbuhan Malaysia kepada 4.1%, mengambil kira risiko **dasar luar dan ketidaktentuan perdagangan antarabangsa**. Firma penyelidikan ekonomi seperti BMI (di bawah Fitch Solutions) turut meramalkan pertumbuhan sekitar **4.2%**.

Laporan terkini **OECD pada Jun 2025** pula memberikan unjuran yang lebih konservatif, iaitu hanya **3.8%** bagi Malaysia.

a) Ramalan Pertumbuhan KDNK Malaysia – Perbandingan Sumber:

Sumber	Pertumbuhan 2024	Ramalan 2025	Key Notes
Bank Negara Malaysia	5.1%	4.5% - 5.5%	Domestic demand- driven
Kementerian Kewangan	4.8% – 5.3%	4.5% – 5.5%	Supported by pro-development policies
OECD	-	3.8%	Cautious due to global uncertainties
IMF	-	4.1%	Trimmed from earlier 4.7%
BMI (Unit di bawah Fitch Solutions)	-	4.2%	Revised down from 5.0%
Henry Butcher Malaysia	4.8% – 5.3%	4.5% – 5.5%	Upgraded projections by government

Sumber: IQI Global

b) Apa yang Menyokong Ekonomi Kuala Lumpur?

i. Perbelanjaan Pengguna

Perbelanjaan pengguna kekal sebagai pemacu utama pertumbuhan, terutamanya semasa musim perayaan seperti Tahun Baru Cina dan menjelang Hari Raya.

Kenaikan gaji minimum kepada RM1,700 bermula Februari 2025 (seperti dilaporkan oleh Henry Butcher Malaysia dan Bank Negara Malaysia dalam peruntukan Belanjawan 2025), serta pelarasan gaji penjawat awam, dijangka terus merangsang perbelanjaan domestik.

ii. Aktiviti Pelaburan

Pelaburan dalam dan luar negara menunjukkan peningkatan ketara, khususnya dalam sektor berintensifkan teknologi.

Bagi separuh pertama tahun 2024 sahaja, jumlah pelaburan yang diluluskan mencecah RM160 bilion, meningkat 18% berbanding tahun sebelumnya, dengan Kuala Lumpur menarik sebahagian besar pelaburan langsung asing (FDI).

iii. Pengurusan Inflasi

Kadar inflasi utama berjaya dikawal dengan baik, menurun kepada hanya 1.5% pada suku pertama 2025.

Namun, pengurangan subsidi bahan api dan tekanan gaji yang mungkin berlaku boleh menyebabkan inflasi meningkat sedikit sepanjang tahun, dengan unjuran berada antara 2.0% hingga 3.5%.

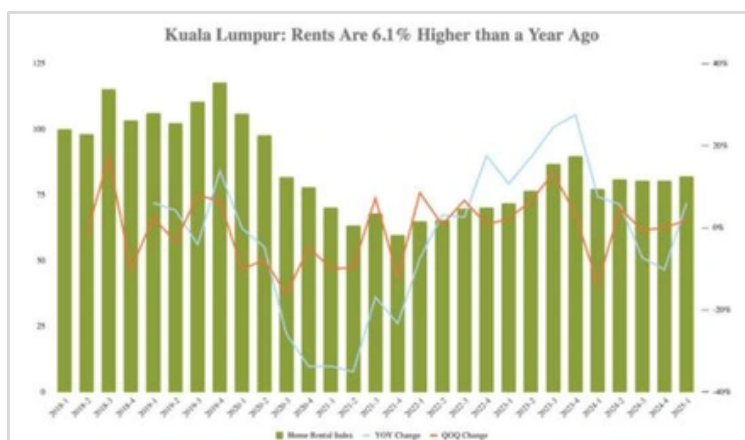
iv. Cabaran Perdagangan Global

Isu utama adalah ketegangan perdagangan global, khususnya tarif yang dikenakan oleh Amerika Syarikat. Sebagai sebuah ekonomi terbuka, Malaysia tidak terkecuali daripada merasai kesan langsung dan tidak langsung.

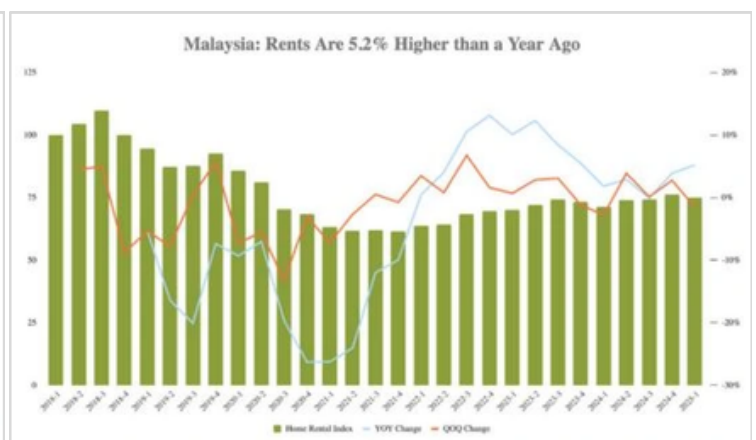
Sektor eksport – dijangka berdepan cabaran, terutama dengan tarif baharu AS yang memberi kesan kepada produk elektrik & elektronik (E&E) serta sektor utama lain. Walaupun terdapat lonjakan tempahan eksport pada awal 2025 sebelum tarif dilaksanakan, mengekalkan momentum ini akan menjadi cabaran. Kerajaan kini giat mempelbagaikan pasaran eksport dan memanfaatkan platform seperti ASEAN bagi mengurangkan risiko ini.

v. Latest Insights daripada IQI Global

Pasaran sewaan dilihat semakin menjadi petunjuk kepada momentum ekonomi semasa.



Sumber: IQI Global



Sumber: IQI Global

Pada Q1 2025, Kuala Lumpur mencatat peningkatan sewa sebanyak 1.9% secara sukuan dan 6.1% secara tahunan, melebihi purata nasional yang berada pada 5.2%. Kadar kenaikan sewa yang lebih tinggi di Kuala Lumpur berbanding purata nasional (+6.1% berbanding +5.2%) menunjukkan bahawa KL bukan sahaja mendahului trend nasional, malah terus mengukuhkan kedudukannya sebagai nadi ekonomi Malaysia.



Pembangunan Masa Depan Kuala Lumpur

a) Projek Infrastruktur Utama yang Menjana Pertumbuhan:

i. Pembangunan Berorientasikan Transit (*Transit-Oriented Developments - TOD*)

Peluasan berterusan sistem MRT, LRT, dan penambahbaikan KTM Komuter menjadikan mobiliti dalam Lembah Klang jauh lebih efisien.

Projek nasional seperti *East Coast Rail Link (ECRL)* turut memberikan impak besar kepada jaringan logistik KL — menjadikan bandar sebagai hab pengangkutan serantau yang lebih bersepadu.

ii. Inisiatif Bandar Pintar (*Smart City*)

Menurut *Henry Butcher Malaysia Outlook*, pemaju kini semakin aktif menggabungkan teknologi pintar seperti:

- Pengurusan bangunan berasaskan AI (*AI-managed buildings*)
- Sistem keselamatan bersepadu (*Integrated security*)
- Sistem tenaga cekap (*Energy-efficient systems*)
- Pensijilan hijau (*Green certifications; GreenRE & LEED*)

iii. Lonjakan Pusat Data (*Data Centre Boom*)

Kawasan Lembah Klang (termasuk Greater KL seperti Cyberjaya) semakin menjadi lokasi pilihan pembinaan pusat data, yang menarik pelaburan langsung asing (FDI) berskala besar.

Walaupun Johor mendahului secara nasional, KL mendapat manfaat daripada infrastruktur digital kukuh yang menyokong industri ini—sekali gus mewujudkan peluang pekerjaan khusus dan tulang belakang digital yang lebih kuat untuk semua jenis perniagaan.

iv. Pembaharuan Bandar (*Urban Renewal*)

Akta Pembaharuan Bandar (*Urban Renewal Act*) yang dicadangkan bertujuan untuk menghidupkan semula kawasan lama di KL. Ini mungkin melibatkan transformasi bangunan lama yang kurang digunakan kepada pembangunan bercampur moden (*mixed-use*), sama seperti projek berjaya di bandar global lain.

Secara keseluruhannya, semua inisiatif ini menyumbang ke arah meningkatkan kebolehdiaman dan daya saing KL, seiring dengan trend bandar moden di Asia Tenggara.



Pasaran Kerjaya di Malaysia & Kuala Lumpur

a) Pasaran Pekerjaan di Kuala Lumpur

Pasaran tenaga kerja di Kuala Lumpur dan Malaysia secara keseluruhan menunjukkan daya tahan yang memberangsangkan. **Kadar pengangguran negara kekal stabil pada 3.0% setakat April 2025**, satu peningkatan ketara berbanding tahun-tahun sebelumnya.

Kadar penyertaan tenaga kerja juga mencatat peningkatan, mencecah **70.7% pada suku pertama 2025**, yang menunjukkan lebih ramai individu kini aktif mencari pekerjaan atau sudah pun bekerja.

b) Trend Utama Pasaran Buruh:

Indicator	Status Q1 2025 (Nasional)	Implikasi kepada KL
Tenaga Buruh	17.23 juta, +2.7% (YoY)	Kumpulan bakat dan pencari kerja yang semakin berkembang di ibu kota
Individu Bekerja	16.70 juta, +3.0% (YoY)	Lebih banyak peluang pekerjaan, aktiviti ekonomi yang positif
Kadar Pengangguran	3.1% (overall Q1), 3.0% (April)	Kekal rendah – menunjukkan pasaran kerja yang ketat dan kompetitif
Labour Fource Participation	70.7%	Lebih ramai individu terlibat secara aktif dalam ekonomi
Time-related Underemployment	0.9% (down from Q1 2024)	Semakin kurang individu bekerja di bawah tempoh masa yang mereka inginkan
Skill-related Underemployment	35.7% (tertiary educated)	Cabaran utama – ramai graduan bekerja dalam bidang tidak setara kelayakan

Sumber: Department of Statistics Malaysia (DOSM), Ambition & JLL Malaysia

c) Di Mana Peluang Pekerjaan?

Laporan *Labour Market Review Q1 2025* oleh Jabatan Perangkaan Malaysia (DOSM) menyenaraikan sektor Perkhidmatan (+1.8% YoY) dan Pembuatan (+1.5% YoY) sebagai pemacu utama pekerjaan secara nasional.

Namun, bagi Kuala Lumpur secara khusus, beberapa subsektor menunjukkan pertumbuhan yang lebih ketara:

1. Teknologi & Ekonomi Digital

Menurut laporan JLL Malaysia dan sumber lain, syarikat teknologi dan sektor ekonomi digital menjadi antara pemacu utama permintaan ruang pejabat dan penciptaan pekerjaan baharu.

Kemahiran dalam bidang seperti *AI*, *cybersecurity*, *data analytics*, dan *cloud computing* sangat tinggi nilainya. Ekosistem startup di KL juga menyumbang kepada pertumbuhan ini.

2. Perbankan & Perkhidmatan Kewangan

KL terus kekal sebagai hab kewangan utama negara. Laporan *Ambition 2025 Market Insights* menunjukkan permintaan yang berterusan dalam bidang pemantauan jenayah kewangan (*financial crime compliance*), pematuhan AML (*anti-money laundering*), dan peranan berkaitan risiko (*risk-related roles*).

Perkhidmatan kewangan berpusat (*finance shared services*) turut mencatat pertumbuhan.

3. Pembinaan (Kemahiran Tertentu)

Projek infrastruktur berskala besar memerlukan tenaga kerja mahir seperti jurutera, pengurus projek, dan profesional dalam bidang pembinaan.

4. Pelancongan & Hospitaliti

Menjelang Tahun Melawat Malaysia 2026, sektor pelancongan yang menjadi komponen penting ekonomi KL kini menunjukkan pemulihan. Ini membuka peluang pekerjaan dalam bidang penginapan, F&B, dan perkhidmatan berkaitan.

5. Perkhidmatan Profesional

Perkhidmatan seperti perundingan (*consulting*), khidmat nasihat perniagaan (*advisory*), dan sokongan perniagaan (*business support services*) terus berkembang selari dengan pertambahan syarikat dan pelaburan di Kuala Lumpur.

d) Cabaran: Ketidakpadanan Bakat & Keperluan *Upskilling*

Laporan *Labour Market Review Q1 2025* oleh DOSM melaporkan bahawa **35.7% daripada individu berpendidikan tinggi yang bekerja kini berada dalam pekerjaan yang tidak setara dengan kelayakan mereka** (*skill-related underemployment*).

Beberapa inisiatif telah digerakkan untuk merapatkan jurang ini, antaranya:

- TVET (Pendidikan dan Latihan Teknikal & Vokasional)
- Latihan kemahiran digital di bawah program KESUMA

Perkara Penting untuk Pencari Kerja & Tenaga Profesional:

Jurang Kemahiran Masih Wujud

Walaupun Malaysia mempunyai jumlah tenaga kerja berkelayakan yang besar, ketidakpadanan kemahiran masih menjadi isu utama. Maka, latihan semula dan peningkatan kemahiran (terutamanya dalam bidang digital dan teknologi) sangat penting.

Persaingan Semakin Tinggi

Sebagai hab ekonomi serantau, KL menarik bakat dari seluruh Malaysia dan luar negara. Ini menjadikan pasaran kerja di KL sangat kompetitif.



Realiti Kos Sara Hidup & Gaji di Kuala Lumpur

a) Kos Sara Hidup & Harga Sewa

Laporan *Bamboo Routes* menggambarkan bajet bulanan asas (tidak termasuk gaya hidup mewah) sekitar **RM2,000 hingga RM3,000**. Untuk **expats** yang tinggal di kawasan seperti Mont Kiara dan Bangsar, kualiti hidup lebih tinggi — tetapi kos sewa dan perbelanjaan harian juga lebih mahal.

i. Rental Data – Q1 2025

Kawasan	Sewa Purata	Perubahan Suku ke Suku (QoQ)	Perubahan Tahun ke Tahun (YoY)
Malaysia	RM 2,020	-1.6%	+5.2%
Kuala Lumpur	RM 2,901	+1.9%	+6.1%
Selangor	RM 1,822	-0.9%	-3.1%

Sumber: IQI Global

Menurut IQI Global, purata sewa di Malaysia menurun daripada **RM2,052 pada Q4 2024** kepada **RM2,020 pada Q1 2025** — penurunan **1.6%** ini memberi sedikit kelegaan kepada penyewa dalam keadaan tekanan kos sara hidup.

Namun begitu, Kuala Lumpur mencatatkan peningkatan kadar sewa sebanyak 1.9%, menjadikan purata sewa mencecah hampir RM2,901 sebulan — jauh lebih tinggi daripada negeri-negeri lain. Ini mencerminkan jurang ketara antara kawasan bandar dan luar bandar dari segi kemampuan.

Sebaliknya, Selangor mencatat penurunan sewa sebanyak 0.9%, menunjukkan peningkatan kemampuan dan keseimbangan kos hidup di kawasan tersebut.

b) Gaji

Gaji purata di Kuala Lumpur sangat bergantung kepada industri dan tahap pengalaman.

Menurut laporan *Ambition 2025* dan statistik gaji DOSM, gaji median bagi pekerja formal pada Disember 2024 ialah RM3,045. Ini menunjukkan peningkatan berbanding tahun-tahun sebelumnya.

Namun, mereka yang mempunyai kemahiran khusus dalam *high-demand sectors* mampu memperoleh gaji lebih tinggi. Sebagai contoh, laporan *Ambition* menyebut bahawa pegawai pematuhan (*compliance*) yang berpengalaman atau sains data (*data scientists*) berada dalam posisi yang sangat baik untuk berunding gaji.

Sebahagian besar unjuran menjangkakan pertumbuhan KDNK (*GDP growth*) Malaysia yang sederhana bagi tahun 2025 (yang turut memberi kesan besar kepada Kuala Lumpur), iaitu antara **3.8% hingga 4.4%**, manakala sasaran rasmi boleh mencecah sehingga 5.5%.

Walaupun prospek keseluruhan kekal positif, risiko daripada ketegangan perdagangan global masih wujud dan perlu dipantau rapat. Dalam masa yang sama, kadar inflasi dijangka dapat dikawal dengan baik, memberi ruang kepada perniagaan dan pengguna untuk merancang kewangan secara lebih stabil.

Tahun 2025 menyaksikan Kuala Lumpur sebagai sebuah bandar yang penuh dengan peluang dinamik dan potensi dalam sektor ekonomi, pembangunan, kerjaya dan hartanah. Bandar ini bukan sekadar pusat pentadbiran; ia kini menjadi tempat bagi mereka yang bersedia bertindak dengan strategi.

Dengan panduan dan data yang telah dikongsikan, kini terpulung kepada anda untuk menentukan langkah seterusnya.

Peluang Strategik

1. Rancang Tawaran Produk & Servis Mengikut Trend Ekonomi Digital

- Jika anda dalam sektor perkhidmatan, pertimbangkan diversifikasi ke arah penyelesaian digital atau langganan SaaS — pasaran data, AI, dan cloud sedang berkembang pesat di KL dan Greater KL.



2. Sesuaikan Strategi Harga & Produk Mengikut Kos Sara Hidup di KL

- Data menunjukkan peningkatan sewa dan kos hidup di KL, khususnya di kawasan premium. Pemilik bisnes boleh menawarkan pilihan berperingkat (*tiered pricing*), produk 'value-for-money', atau perkhidmatan berfokus kepada segmen pengguna yang sensitif harga.

3. Rekrut & Latih Pekerja Berdasarkan Permintaan Sektor Berkembang

- Latih semula staf sedia ada dalam bidang digital & data analytics bagi mengurangkan kebergantungan kepada pasaran buruh luar dan menangani ketidakpadanan kemahiran.

4. Kepakaran Khusus dalam Industri Kewangan & Profesional

- Penawaran servis dalam bidang perakaunan, pematuhan, khidmat nasihat dan audit boleh diposisikan secara strategik berdekatan kawasan tumpuan FDI dan MNC.

KESIMPULAN

Sebagai ibu negara yang memacu pertumbuhan nasional, Kuala Lumpur bukan sekadar berkembang — ia berubah.

Daripada pembangunan fizikal seperti TOD dan pembaharuan bandar, kepada perubahan struktur pasaran kerja dan keperluan kemahiran, KL 2025 memerlukan tindak balas yang strategik daripada semua pemain industri.

Kunci utama terletak pada keupayaan membaca arah pasaran dan bertindak lebih awal.

Dengan data dan pandangan yang telah dikongsikan dalam artikel ini, kami percaya anda kini lebih bersedia untuk menyusun langkah seterusnya — sama ada dalam pelaburan, kerjaya, atau pembangunan perniagaan.