

Jaringan rel pemangkin pembangunan

[FOTO HIASAN]

Hartanah & Anda



Sr Sulaiman Saheh

Penulis ialah Pengarah Penyelidikan dan Perancangan Strategik di Rahim & Co International, sebuah syarikat perunding hartanah di Malaysia dan boleh dihubungi di sulaimansaheh@rahim-co.com



Jaringan pengangkutan seperti MRT bakal jadi penggalak kepada pertumbuhan pasaran hartanah.

Kini, ramai sedang menantikan Transit Aliran Massa (MRT) Sungai Buloh-Kajang yang bakal siap tidak lama lagi. Pembukaan jaringan rel ini akan membuka tirai kepada sistem perhubungan utama yang baharu bagi bandaraya Kuala Lumpur dan Lembah Klang secara amnya selain sistem rel yang sedia ada seperti Transit Aliran Ringan (LRT) dan komuter Keretapi Tanah Melayu (KTM).

Ketika ini, terdapat satu lagi jaringan pengangkutan utama yang sedang hangat diperkatakan iaitu kereta api berkelajuan tinggi (HSR), sebuah sistem rel yang akan menghubungkan Malaysia dan Singapura.

Kedua-dua negara ini telah pun menandatangani sebuah perjanjian pada Julai lalu bagi memulakan projek itu yang dijangkakan bakal beroperasi menjelang tahun 2026.

Antara contoh negara

maju di luar sana yang sudah mempunyai sistem seperti ini adalah di Eropah, China, Jepun dan Amerika Syarikat.

Rancang bina HSR

Selain Malaysia, terdapat juga negara lain yang sedang merancang untuk membina sistem pengangkutan HSR ini seperti Turki, India dan Indonesia.

Bagi pelabur hartanah, ini adalah antara faktor yang membuka peluang untuk kawasan berpotensi bagi pelaburan hartanah terutamanya yang membabit stesen atau hentian yang bakal dicadangkan.

Beberapa kawasan dikenal pasti bakal menempatkan hentian HSR ini adalah Putrajaya, Seremban, Ayer Keroh, Muar, Batu Pahat dan Iskandar Puteri.

Walau bagaimanapun, lokasi stesen secara tepatnya masih dalam pelbagai peringkat perbincangan.

Kita dapat lihat sesetengah

syarikat pemaju telah pun memiliki tanah berdekatan dengan kawasan berpotensi ini. Antara pemaju terkemuka yang dilihat berpotensi untuk menjana pembangunan di kawasan jangkaan ini adalah Sime Darby Bhd di Seremban dan Pagoh, Hatten Group dan IOI Corporation Bhd di Ayer Keroh serta UEM Sunrise Bhd, Eco World Development Group Bhd dan SP Setia Bhd di Iskandar Puteri.

Sebagai pemangkin

Beberapa golongan profesional sudah melahirkan pendapat berkenaan pembinaan jaringan rel ini di mana mereka telah mengenal pasti faktor yang dapat memangkin penggunaan sistem HSR ini apabila ia siap nanti.

Antara faktor yang diketengahkan ialah jumlah populasi sedia ada yang semakin meningkat saban hari, kemudahan jaringan sambungan kepada pengangkutan lain seperti bas

dan teksi, sistem perhubungan lain yang berkaitan seperti ruang pejalan kaki berbumbung, nilai tambang yang berpatutan dan aktiviti pelancongan.

Walaupun faktor ini adalah baik, tetapi pembangunan hartanah di kawasan yang sedang membangun seperti ini masih bergantung kepada keadaan ekonomi semasa penduduk tempatan dan permintaan terhadap projek hartanah yang bakal dibangunkan.

Memandangkan projek HSR ini masih dalam peringkat perancangan dan sementara menunggu ia siap, situasi pasaran hartanah juga boleh berubah mengikut keperluan dan kehendak semasa.

Oleh itu, asas (fundamental) sosial dan ekonomi dalam mewujudkan sesebuah pembangunan itu terutamanya di kawasan yang masih membangun perlulah kukuh bagi memastikan pasaran hartanah kekal mapan.



Bagi pelabur hartanah, ini adalah antara faktor yang membuka peluang untuk kawasan berpotensi bagi pelaburan hartanah terutamanya yang membabit stesen atau hentian yang bakal dicadangkan”