

Apa manfaat MRT untuk pelaburan

Hartanah & Anda



Radzi Tajuddin
Ketua Pegawai Eksekutif
Hartabumi.com

Projek MRT Fasa 1 sepanjang 51 kilometer (km) dari Sungai Buloh ke Kajang sudah disiapkan. Ia projek infrastruktur terbesar yang pernah dijalankan kerajaan.

Apakah maknanya buat sektor hartanah atau lebih tepat lagi kepada pembeli dan pelabur hartanah? Yang pertama, mempunyai hartanah berdekatan dengan pengangkutan awam seperti MRT sebenarnya memberi lebih pilihan kepada bakal penyewa atau pembeli.

Maksudnya, mereka yang tinggal di hartanah terbabit boleh memilih ke tempat kerja sama ada dengan menaiki kereta sendiri atau menggunakan MRT.

Dalam pelaburan hartanah, mempunyai lebih pilihan dari segi akses kepada pengangkutan menjadikan sesebuah hartanah tersebut lebih menarik dan bernilai.

Ini kerana orang ramai lebih gemar rumah yang banyak kemudahannya. Setakat ini, purata penumpang MRT adalah 150,000 orang sehari.

Namun perlu diingat, kapasiti penuh MRT adalah 400,000 orang sehari atau bersamaan 160,000 kenderaan. Inilah potensi pasaran baharu buat pelabur hartanah!

Kenal pasti golongan sasaran

Bagaimanapun, pembeli perlu bijak mengenal pasti golongan mana yang lebih menggunakan perkhidmatan pengangkutan awam ini sebelum membeli hartanah di MRT.

Sekiranya kawasan berkenaan didiami oleh golongan yang berpendapatan tinggi seperti Taman Tun Dr Ismail (TTDI), sudah pastilah mereka ini jarang dan tidak akan menggunakan perkhidmatan pengangkutan awam seperti MRT.

Namun, perkara sebaliknya jika kawasan terbabit

didiami dan mempunyai permintaan yang tinggi daripada golongan kebanyakan. Mereka adalah golongan sasar mengapa MRT dibina.

Jadi, hartanah sebegini yang berdekatan dengan MRT sudah pastilah adalah pelaburan yang bijak. Kata kuncinya adalah pelabur dan pembeli perlu jelas mengenai golongan sasar yang bakal menggunakan MRT.

Jangan sesekali menggunakan peraturan 'one size fits all'.

Kenaikan harga

Kesan kedua daripada MRT kepada pelaburan hartanah adalah kenaikan harga dari semasa ke semasa. Perkara ini berlaku apabila ramai pelabur di luar sana yang berlumba-lumba mahu mendapatkan hartanah di sekitar kawasan MRT kerana mereka tahu pulangnya memang lumayan.

Tidak hairanlah harga hartanah di sekitar MRT meningkat 20 peratus ke 30 peratus selepas sahaja laluan MRT disahkan kerajaan.

Pemaju bertindak menjual hartanah pada harga lima tahun akan datang kerana mereka yakin itulah harga hartanah terbabit apabila MRT siap dibina, dan terbukti mereka tepat.

Masa, harga tepat

Dari segi pelaburan hartanah, pelabur dan pembeli perlu membeli pada masa tepat dengan harga yang tepat. Sekiranya dirasakan hartanah projek baharu terlalu mahal atau tidak berbaloi, mereka seharusnya melihat di pasaran sekunder (sub-sale).

Ada kalanya di sini juga ada tawaran hartanah yang menarik. Sebagai contoh, projek baru seperti Pavillion Damansara Height kemungkinan sudah terlalu mahal tetapi ada kondominium 'sub-sale'

Twins Damansara yang 50 meter berhampiran yang dijual 20 peratus lebih murah.

Pengajarannya mudah - jangan membeli kerana hartanah terbabit ada MRT walaupun mahal, tetapi belilah hartanah pada harga yang tepat.

Bandingkan harga

Bagaimana pula untuk kita ketahui hartanah di kawasan MRT terbabit berbaloi? Pertama, bandingkan harga hartanah berkenaan.

Pembeli boleh membandingkan dahulu hartanah terbabit dengan hartanah yang mempunyai jarak sama dengan kemudahan pengangkutan awam yang disediakan.

Dengan cara ini, pembeli boleh tahu keuntungan yang bakal diperoleh berdasarkan harga hartanah semasa yang dijual. Selain itu, pembeli juga boleh membandingkan dengan hartanah yang dijual pemaju hartanah.

Lakukan kajian dalam semua aspek seperti harga, lokasi, pemaju dan lain-lain lagi sebelum membuat keputusan untuk beli hartanah berkenaan.

Selepas membuat kajian bandingkan hartanah manakah yang lebih menguntungkan daripada semua aspek tadi dan seterusnya buat pilihan.

Paling penting, jangan terlalu emosional hanya kerana perkara yang tidak bermakna seperti sentimen terhadap sesebuah kawasan, nostalgia kenangan tertentu atau komposisi penduduk kerana di akhirnya apa yang penting adalah anda ingin membuat keuntungan.

Semak harga sewaan

Kedua, anda perlu semak harga sewa semasa. Bagi menguntungkan pembeli, mereka boleh mengkaji harga sewa di sekitar kawasan hartanah yang bakal dibeli terutamanya di sekitar

kawasan pengangkutan awam.

Pembeli boleh membandingkan pulangan sewa yang dijangka apabila MRT siap dengan pulangan sewa semasa bagi mengenal pasti adakah berbaloi sekiranya mereka mahu melabur di hartanah terbabit.

Melalui cara ini pembeli boleh ketahui tahap kemampuan penyewa yang akan mendiami di kawasan terbabit. Sekiranya mereka perlu menyewakan dengan harga yang tinggi untuk pulang modal dan permintaan terhadap harga sedemikian lemah, eloklah tidak dibeli hartanah di MRT itu.

Jadi, mengapa perlu melabur di hartanah kawasan MRT? Kawasan hartanah yang baru saja mempunyai pengangkutan awam berpotensi menjadi kawasan yang matang seperti di Kuala Lumpur.

Apatah lagi jika kawasan ini mempunyai MRT yang menghubungkan kepada beberapa kawasan panas pekerjaan mega seperti KL Sentral, KLCC, TRX dan sebagainya.

Tahukah anda ada 38 pusat beli-belah, 40 institusi pengajian tinggi (IPT) dan 11 hospital sepanjang laluan MRT? Ini adalah kemudahan yang menjadikan hartanah berdekatan dengan MRT amat berbaloi untuk dibeli.

Melabur dengan ilmu

Di samping itu, dengan adanya MRT di sesebuah kawasan baru, ia mendorong kepada pembangunan lain seperti pejabat, pusat beli-belah, tarikan pelancongan dan kawasan perumahan.

Namun, melabur di sesuatu hartanah hanya kerana MRT sahaja tidak menjamin keuntungan sekiranya anda melabur tanpa ilmu.

Yang paling penting adalah pelaburan dibuat berdasarkan kajian, analisis dan pengetahuan. Salah labur, kelak lebur.



Namun, melabur di sesuatu hartanah hanya kerana MRT sahaja tidak menjamin keuntungan sekiranya anda melabur tanpa ilmu. Yang paling penting adalah pelaburan dibuat berdasarkan kajian, analisis dan pengetahuan. Salah labur, kelak lebur"

Radzi Tajuddin,
Ketua Pegawai Eksekutif
Hartabumi.com