

Letupan paip gas di Putra Heights

Nilai hartanah berpotensi susut sehingga 20 peratus

Eksklusif

Rekod transaksi data pembelian tempoh enam bulan tentukan keadaan seterusnya

Oleh Mahani Ishak
mahani@bh.com.my

Kuala Lumpur: Nilai hartanah di lokasi dan sekitar kawasan kebakaran paip gas bawah tanah di Putra Heights berpotensi susut antara lima hingga 20 peratus dalam jangka pendek.

Nilai hartanah di kawasan berkenaan dianggarkan bernilai antara RM650,000 hingga RM850,000 dengan kebanyakannya rumah teres dua tingkat.

Ini bermakna jika kemerosotan nilai hartanah dianggarkan pada kadar lima hingga 20 peratus, kediaman bernilai RM850,000 boleh mengalami penyusutan antara RM42,500 hingga RM170,000, sementara kediaman berharga RM650,000 berupaya merosot antara RM32,500 hingga RM130,000.

Presiden Institut Pengurus Harta dan Fasiliti Malaysia (MIPFM), Ishak Ismail, berkata senario sama berlaku di Shah Alam akibat banjir besar akhir 2021, namun diselesaikan apabila kerajaan negeri mengambil langkah pantas antaranya mendalirkan sungai dan tebatan banjir.

Justeru katanya, kemerosotan nilai hartanah akibat persepsi awam turut dijangka berlaku di

Putra Heights, namun bergantung kepada nilai rekod transaksi hartanah yang akan diperoleh dalam masa enam bulan ini.

“Rekod transaksi daripada data pembelian hartanah hasil urusan perbankan, pindah milik serta penilaian cukai setem lazimnya mengambil masa sehingga empat bulan dan kemudiannya baru maklumat itu dibekalkan kepada pasaran.

“Nilai merosot itu didorong kebimbangan orang ramai terhadap isu keselamatan, keharmonian serta kesihatan susulan kejadian yang tidak pernah dibayangi berlaku di kawasan perumahan matang.

“Sehubungan itu, kerajaan serta pihak berkaitan perlu mengambil langkah segera memperbaiki kerosakan infrastruktur bagi memulihkan keyakinan awam, di samping memperketatkan SOP untuk mengelak insiden berulang,” katanya kepada

Kerajaan serta pihak berkaitan perlu mengambil langkah segera memperbaiki kerosakan infrastruktur bagi memulihkan keyakinan awam, di samping memperketatkan SOP untuk mengelak insiden berulang

Ishak Ismail,
Presiden MIPFM



Sharizal Hashim



Mazlina Zaira

BH, semalam.

Pada 1 April lalu, Ketua Polis Selangor Datuk Hussien Omar Khan mengesahkan 364 mangsa daripada 74 keluarga terabit dalam kebakaran akibat kebocoran dan kebakaran saluran paip gas di Putra Heights.

Jumlah kerugian kediaman mencecah RM64.5 juta memabitkan 437 rumah.

Ishak yang juga Penasihat Persatuan Perunding Hartanah Muslim Malaysia (PEHAM) berkata, syarikat perunding hanya boleh membuat penilaian hartanah selepas tempoh enam bulan selepas menganalisis rekod transaksi.

Pengaruh persepsi penduduk

Pensyarah kanan Pusat Kajian Perniagaan Global dan Ekonomi Digital, Universiti Kebangsaan Malaysia (UKM), Dr Sharizal Hashim, berkata nilai hartanah di situ boleh merudum antara lima hingga 20 peratus bergantung kepada faktor sosioekono-



Penyusutan nilai hartanah dianggarkan pada kadar lima hingga 20 peratus dalam jangka pendek.
(Foto Hairul Anuar Rahim/BH)

mi, persekitaran dan lokasi, selain dipengaruhi sentimen dan persepsi penduduk.

Katanya, hartanah bernilai antara RM250,000 hingga RM5 juta itu boleh menyusut hingga 30 peratus jika ia berada di zon *zero ground* yang rata-ratanya rumah teres dua tingkat, sekiranya tiada tindakan segera yang lestari dan meyakinkan, manakala kesan buruk jangka panjang didorong cabaran lebih mencabar untuk membina persepsi pasaran ke arah lebih baik.

“Misalnya kita dapat menganggarkan rumah dua tingkat di kawasan letupan bernilai antara RM700,000 hingga RM1.3 juta boleh menyusut antara RM210,000 bagi rumah RM700,000 dan RM390,000 jika susut nilai mencecah 30 peratus.

“Tindakan baik pulih ini tidak boleh hanya disandarkan kepada kerajaan, tetapi menjadi tanggungjawab syarikat pembinaan, syarikat insurans dan PETRONAS yang perlu bersama-sama dalam merangka pelan tindakan,” katanya.

Katanya, langkah meminda SOP juga seharusnya sebahagian pelan tindakan berikutan SOP sedia ada tidak lagi sesuai dengan kepesatan ekonomi semasa.

“Selain itu, kes kebocoran gas ini berbeza daripada bencana semula jadi yang disebabkan faktor alam yang sememangnya

berisiko, tetapi dalam insiden ini, ia lebih kepada isu teknikal dan prosedur,” katanya.

Pensyarah Kanan dan Penyelaras Pasca Siswazah Program Sarjana Kejuruteraan Pembinaan, Universiti Teknologi MARA (UiTM) Shah Alam, Dr Mazlina Zaira Mohammad, berkata insiden di Putra Heights boleh memberi kesan langsung dan tidak langsung terhadap nilai hartanah di kawasan itu, terutama dalam jangka pendek.

“Pembeli dan pelabur akan menjadi kurang yakin dengan keselamatan dan infrastruktur utiliti di kawasan itu yang sekali gus menyebabkan permintaan hartanah menurun sementara waktu.

“Selain itu pemilik rumah mungkin perlu menurunkan harga jualan bagi menarik pembeli yang kini lebih berhati-hati.

Beliau berkata, kesan jangka panjang yang terkait ialah membabitkan pemuliharaan nilai hartanah yang mana jika insiden dikendalikan dengan baik, siasatan telus dan langkah keselamatan tambahan diperkenalkan, nilai hartanah mungkin pulih dalam jangka masa enam hingga 24 bulan.

“Bagaimanapun saya merasakan lokasi Putra Heights masih kukuh kerana ia mempunyai kelebihan dari segi akses lebuhraya, kemudahan awam, dan pembangunan sekitarnya,” katanya.

