

ISU TRAFIK PENGARUHI NILAI, PERMINTAAN HARTANAH



Oleh **HENDRA WINARNO**
hendra.winarno@mediamulla.com.my

ISU kesesakan trafik bukan sekadar cabaran harian, sebaliknya kini menjadi faktor ekonomi utama yang mempengaruhi keputusan pembelian hartanah, termasuk nilai rumah, permintaan pembeli dan strategi pelaburan pemaju.

Kesesakan trafik turut dilihat sebagai penunjuk penting dalam menentukan kelangsungan projek perumahan di Malaysia, khususnya bagi tempoh 2024 hingga 2026.

Pengaruh VERITAS Design Group, Azril Amir Jaafar berkata, isu itu kini bukan sekadar rungutan pengguna, malah mengubah landskap permintaan serta corak pemikiran pembeli.

“Konsep ‘the new luxury is time’ semakin relevan apabila pembeli lebih mengutamakan masa berkualiti berbanding saiz rumah.

“Dahulu, rumah pinggir bandar dianggap aset kerana lebih murah dan besar, namun kini perjalanan harian tiga hingga empat jam menjadikannya liabiliti dari segi masa dan kesi-

TEKANAN INFLASI GLOBAL TURUT MENINGKATKAN KOS PELAKSANAAN PROJEK, SEKALI GUS MENJEJASKAN MARGIN KEUNTUNGAN SERTA MELAMBATKAN PELAKSANAAN BEBERAPA PROJEK BERSKALA BESAR.

hatan mental,” katanya kepada *Utusan Malaysia*.

Beliau berkata, kawasan yang berdepan kesesakan trafik kronik tanpa pelan penyuraian jelas seperti di beberapa lokasi di Gombak dan Cheras Selatan cenderung mencatat kenaikan harga lebih perlahan.

“Situasi ini berbeza dengan kawasan yang mempunyai akses kepada pengangkutan rel seperti Sistem Transit Aliran Massa (MRT) dan Transit Aliran Ringan (LRT),” ujarnya.

Dalam pada itu, beliau menjelaskan kesan trafik terhadap harga hartanah berlaku melalui

dua mekanisme iaitu diskaun lokasi dan premium akses.

“Hartanah di jalan utama yang sesak dan bising lazimnya mengalami diskaun sekitar lapan hingga 10 peratus berbanding kawasan lebih tenang.

“Kesesakan juga menjejaskan kadar sewaan apabila unit di kawasan sesak lebih sukar disewakan. Golongan profesional sanggup membayar tambahan RM300 hingga RM500 untuk tinggal berhampiran MRT bagi mengelak kesesakan.

Isu trafik pengaruhi nilai, permintaan hartanah

Dari muka 15

“Trend pembangunan berorientasikan transit (TOD) turut menunjukkan pembeli sanggup mengecilkan saiz kediaman sekitar 800 kaki persegi asalkan perjalanan ke tempat kerja sekitar 30 minit tanpa memandu,” katanya.

Sementara itu, Pengasas Komuniti Perjuang Hartanah, Ahyat Ishak berkata, isu kesesakan trafik hari ini banyak dipengaruhi kesan selepas pandemik Covid-19.

Katanya, ketika Perintah Kawalan Pergerakan (PKP), bekerja dari rumah (BDR) menjadi kebiasaan dan ramai menyangka ia akan berterusan.

“Disebabkan itu, ada yang membeli rumah jauh dari tem-

pat kerja kerana menjangkakan tidak perlu lagi berulang-alik ke pejabat.

“Namun selepas pandemik, kebanyakan syarikat kembali bekerja di pejabat, hanya sebahagian kecil kekal dengan sistem hibrid. Ini menyebabkan pola perjalanan harian berubah semula.

“Keadaan ini menyumbang kepada kesesakan trafik yang lebih teruk berbanding sebelum pandemik.

“Jika dahulu perjalanan 30 hingga 45 minit dianggap normal, kini boleh mencecah sehingga dua jam sehala. Ini bermakna ada rakyat menghabiskan sekitar empat jam sehari di jalan raya,” katanya.



**AHMAD SOALAHUDDIN
AL-THANI**

Beliau berkata, situasi ini memberi kesan besar kepada masa, produktiviti dan kesejahteraan hidup.

Dalam pada itu, Ketua Pegawai Operasi Wilayah Tengah M K Land Holdings Berhad, Ahmad Soalahuddin Al-Thani berkata, pembeli kini menilai lebih daripada



**AHYAT
ISHAK**

sekadar harga dan reka bentuk rumah.

“Aspek aksesibiliti, masa perjalanan dan kemudahan harian kini menjadi keutamaan.

“Kawasan seperti Damansara Perdana dan Damansara Damai, yang menempatkan pembangunan aktif M K Land, terus berkembang kerana loka-



**AZRIL AMIR
JAAFAR**

si matang dengan ekosistem lengkap, sekali gus menarik minat pembeli dan pelabur,” katanya.

Beliau berkata, pemaju tidak semestinya mengelak kawasan sesak, sebaliknya lebih selektif dalam perancangan pembangunan.

“Kawasan sesak lazimnya lokasi aktif dengan permintaan kukuh.

“Pemaju kini memberi fokus kepada ketersambungan pengangkutan awam, pembangunan sendiri serta kemudahan dalam jarak dekat bagi mengurangkan kebergantungan kepada kenderaan,” katanya.