

Hala tuju hartanah di Pantai Timur

[FOTO HIASAN]

Hartanah & Anda



Sr Sulaiman Saheh

Penulis ialah Pengarah Penyelidikan di Rahim & Co International, sebuah syarikat perunding hartanah di Malaysia. Beliau akan membentangkan Tinjauan Pasaran Hartanah Pantai Timur di seminar "10th Malaysian Property Summit 2017" yang akan berlangsung pada 23 Februari 2017 di Sime Darby Convention Centre Kuala Lumpur. Sekiranya ada persoalan, sila emel kepada sulaimansaheh@rahim-co.com.

Fakta nombor

RM380,000

HARGA

rumah teres dua tingkat di Kelantan

RM800

HARGA sekaki persegi projek di Genting Highland

RM13.5

BILION keseluruhan jumlah pelaburan swasta yang masuk pada 2016 di Wilayah Ekonomi Pantai Timur

Penempatan dan corak urbanisasi di Pantai Timur adalah berbeza daripada trend di Pantai Barat Semenanjung. Konsep dan gaya hidup di kawasan Pantai Timur biasanya dilihat lebih santai berbanding Lembah Klang, Pulau Pinang dan Johor Bahru.

Dengan kehijauan alam sekitar dan pantai yang cantik di negeri ini, sektor pelancongan juga memainkan peranan penting untuk ekonomi Pantai Timur, di samping sektor lain.

Jumlah transaksi hartanah di Kelantan, Terengganu dan Pahang dalam tempoh tujuh tahun lalu (2008 hingga 2015) menunjukkan pertumbuhan antara 1.9 hingga 5.4 peratus setahun yang lebih tinggi daripada purata kadar pertumbuhan transaksi tahunan Malaysia antara 2008 hingga 2015, yakni 1.2 peratus.

Pada sembilan bulan pertama 2016 berbanding tempoh sama 2015, transaksi hartanah kediaman di Kelantan meningkat 18.7 peratus - satu-satunya negeri yang menunjukkan peningkatan di seluruh negara.

Potensi pertumbuhan

Peningkatan sebegini menunjukkan ada potensi pertumbuhan bagi sektor hartanah di negeri Pantai Timur.

Bagaimanapun, negeri berkenaan mempunyai saiz pasaran lebih kecil berbanding keseluruhan pasaran hartanah di Malaysia.

Jika dilihat jumlah transaksi hartanah keseluruhan pada sembilan bulan pertama 2016, Terengganu dan Pahang mencatatkan jumlah transaksi 14,583 dan 12,082 berbanding Kelantan yang hanya mencatatkan 9,568 unit.

Ini jauh lebih kecil daripada jumlah di Selangor sebanyak 46,805 ataupun di Johor sebanyak 29,520 unit.

Sejak beberapa tahun lalu kita dapat lihat pembangunan mula menjadi semakin pesat di bandar besar dan fenomena ini juga berlaku di negeri Pantai Timur.

Secara amnya pasaran hartanah kediaman di sini lebih menumpukan kepada penduduk tempatan sebagai pembeli sasaran dan jenis projek yang dijalankan lebih kecil serta khusus kepada



permintaan penduduk setempat.

Permintaan bagi rumah bertanah lebih popular di Pantai Timur ini.

Di Pahang, rumah teres dua tingkat secara puratanya berharga RM300,000 hingga RM500,000 mengikut lokasi dan jenis, manakala di Kelantan jenis rumah sama boleh mencecah RM380,000.

Di Terengganu pula permintaan dilihat bagi jenis rumah berkembar dan rumah sesebuah.

Sesuai gaya hidup terkini

Rumah bertingkat tinggi seperti apartmen dan kondominium mula dipromosikan akhir-akhir ini supaya sesuai dengan gaya hidup masa kini.

Namun, ia tidak banyak dan masih pada peringkat pemerhatian. Antara contoh projek seperti ini yang dilihat sedang membangun adalah Icon Residence di Kuala Terengganu dengan harga jualan ditawarkan RM420,000 dan Windmill Upon Hills serta D'Elemen di Genting Highlands, Pahang dengan harga jualan bermula daripada RM380,000.

Bagi projek di Genting Highlands dengan harga mencecah RM800 sekaki persegi ke atas, prestasi penjualan memakan

masa lebih panjang memandangkan ia adalah produk 'niche'.

Apa yang hendak disarankan di sini adalah sudah bermula minat daripada pemaju dan segelintir pembeli untuk kawasan Genting Highlands, terutama bagi pembeli sasaran untuk rumah percutian mereka.

Faktor lebuhraya

Antara faktor bagi peningkatan permintaan hartanah di Pahang yang dilihat sejak beberapa tahun lalu adalah naik taraf Lebuhraya Pantai Timur. Juga, dengan pembukaan Lebuhraya Pantai Timur 2 yang menghubungkan Kuala Lumpur ke Kuala Terengganu dan projek Rel Jajaran Pantai Timur sepanjang 600 kilometer yang dibentangkan pada Bajet 2017 lalu.

Ia dapat membantu menjadi pemangkin dalam membawa aktiviti ekonomi ke negeri di Pantai Timur.

Wilayah Ekonomi Pantai Timur atau lebih dikenali sebagai *East Coast Economic Region* (ECER) telah ditubuhkan untuk membangunkan pusat pertumbuhan seperti Kuala Terengganu City Centre (KTCC) di Terengganu, Kuantan Waterfront di Kuantan, Pahang dan Taman Industri

Halal Pasir Mas di Kelantan.

Pelaksanaan projek pembangunan yang dicadangkan kini berada pada pelbagai tahap perancangan dan status pembinaan.

Masih banyak cabaran yang terpaksa ditempuh terutama dengan ketidaktentuan ekonomi global dan tempatan masa kini.

Bagaimanapun, masih ada potensi pertumbuhan dilihat melalui aktiviti pelaburan yang juga membabitkan negara luar seperti China, Amerika Syarikat, Perancis dan Korea Selatan.

Antara projek yang kerap diperkatakan adalah Malaysia-China Kuantan Industrial Park (MCKIP) di Kuantan, Pahang dan Kertih Biopolymer Park di Kemaman, Terengganu.

Baru-baru ini, keseluruhan jumlah pelaburan swasta yang masuk pada 2016 di Wilayah Ekonomi Pantai Timur adalah RM13.5 bilion.

Bagi mereka yang berminat untuk melabur di Pantai Timur, tidak dinafikan bahawa kawasan ini berpotensi, namun mereka perlu mengenal pasti jenis hartanah bagi dibina dan pembeli sasarannya untuk menjana permintaan bagi hartanah yang dilaburkan.