

HARTANAH

DIARI
HARTANAH

➔ **Projek Lake Point Residence di Persiaran Sepang, Cyber 11, Cyberjaya, Selangor** kini dibuka untuk tempahan. Ia adalah pembinaan kondominium mewah pegangan milikan bebas (freehold) yang dibangunkan oleh pemaju, YanJian Group. Harga unit yang ditawarkan bermula RM420,000 dan dijangka siap pada tahun 2018. Maklumat lanjut boleh didapati dengan mengunjungi Galeri Jualan di Lake Point Residence, No 9, Cottage Walk, Off Persiaran Apec, 63000 Cyberjaya, Selangor atau menghubungi talian 1-800-888-566

➔ **PJD Eastern Land Sdn Bhd**, anak syarikat OSK Property Holdings Bhd melancarkan pembangunan apartmen servis terbaharunya, Luminari di Harbour Place Butterworth, Pulau Pinang. Pendaftaran kini dibuka dan projek berkenaan dijangka siap pada tahun 2020. Maklumat lanjut mengenainya boleh didapati dengan mengunjungi galeri jualan Harbour Place di Lot 2449 & 2450, Jalan Chain Ferry, Seberang Perai Utara, 12100 Butterworth, Pulau Pinang atau menghubungi talian 604 332 1188

Kadar sewa pejabat di Kuala Lumpur

Hartanah & Anda



Sr Sulaiman Saheh

Penulis ialah Pengarah Penyelidikan dan Perancangan Strategik di Rahim & Co International, sebuah syarikat perunding hartanah di Malaysia.

Dengan kepesatan pembangunan di bandaraya Kuala Lumpur terutamanya di dalam lingkungan sempadan 'Segitiga Emas' atau lebih dikenali sebagai 'Golden Triangle', terdapat beberapa bangunan pejabat dilihat telah siap seperti KL Trillion, Menara Ilham Baru, Menara TH Platinum, Menara Bangkok Bank dan lain-lain pada tahun 2015.

Selain itu, sebanyak lapan juta kaki persegi jumlah ruang pejabat yang dijangka bakal siap dalam tempoh lima tahun akan datang. Ada beberapa bangunan sedang dalam perancangan dan pembinaan seperti Aurora Tower dan Cititower di KLCC, KL118 (Menara Warisan Merdeka) dan 3 Towers di Jalan Ampang.

Sepanjang lima tahun lalu, prestasi bagi kadar penghunian ruang pejabat di Kuala Lumpur secara puratanya menunjukkan peningkatan sehingga tahun 2014 pada 83.3 peratus berbanding dengan 78.3 peratus pada tahun 2011.

Namun, prestasi itu dilihat mengalami sedikit tekanan pada tahun 2015 dengan purata kadar penghunian ruang pejabat menurun sedikit kepada 81.2 peratus.

Sedikit tekanan

Ini menunjukkan terdapat sedikit tekanan yang dialami untuk memenuhi ruang pejabat sedia ada. Namun begitu, secara keseluruhannya, ia dilihat masih stabil iaitu kadar penghuniannya lebih daripada 80 peratus dan kekal dengan kawasan yang mempunyai potensi tinggi bagi pemilikan ruang pejabat.

Baru-baru ini, terdapat desas-desus bahawa kadar sewa bagi ruang pejabat sedia ada bagi bangunan yang terletak berdekatan dengan KLCC sedang mengalami tekanan. Biasanya, julat pasaran kadar sewa bagi bangunan pejabat Gred A di Kuala Lumpur adalah pada RM7.00 sekaki persegi ke RM8.50 sekaki persegi sebulan bergantung kepada saiz, lokasi dan keadaan bangunan sama ada ia berteknologi tinggi, mem-



Ruang pejabat di Kuala Lumpur **sentiasa mendapat permintaan.**

punyai status 'Multimedia Super Corridor' dan juga Bangunan Hijau atau 'Green Building'.

Terdapat juga bangunan yang menawarkan sewaan lebih tinggi dengan kadar sewa kasar RM10.50 ke RM11.00 sekaki persegi sebulan dan ke atas tetapi ini hanyalah sesuai bagi bangunan berstatus Gred A yang diakui secara global dan juga terletak dalam kawasan KLCC.

Ada kemungkinan, terdapat tekanan kepada kadar sewa bagi bangunan baharu untuk memenuhi ruang pejabat yang telah siap dan mungkin mengambil masa selama satu hingga dua tahun.

Kadar sewa rendah

Tekanan ini mungkin juga turut dirasai oleh bangunan sedia ada yang telah lama dan tidak mempunyai fasiliti dan reka bentuk seperti bangunan baharu.

Baru-baru ini terdapat bangunan Gred A yang baharu di sekitar KLCC menawarkan kadar

sewa lebih rendah sebanyak RM5.00 sekaki persegi sebulan.

Bagaimanapun, ruang bangunan pejabat yang terletak di lokasi strategik serta mempunyai kelengkapan moden, 'dual-compliant' dan juga memenuhi keperluan semasa penyewa kekal bersaing dengan kadar sewa kasar dalam lingkungan RM7.00 sekaki persegi sehingga RM8.50 sekaki persegi sebulan.

Namun begitu, jika penurunan kadar sewa ini boleh membantu menjadi tarikan kepada penyewa untuk mendudukinya, sekurang-kurangnya pemilik mempunyai ruang untuk mendapatkan pulangan dengan kadar penghunian yang lebih baik.

Tarikan sesebuah bangunan pejabat juga adalah berdasarkan penyewa yang mempunyai reputasi pada peringkat antarabangsa seperti JP Morgan di Integra Tower.

Oleh itu, kadar sewa yang dikenakan juga adalah setara dengan bangunan berpres-

tij yang lain kerana ia diduduki oleh penyewa ternama dunia.

Persaingan lebih sengit

Dengan penambahan ruang pejabat yang baharu pada masa akan datang bukan sahaja di dalam bandar Kuala Lumpur, termasuk juga yang sedang dibina di Lembah Klang, persaingan dijangkakan akan lebih sengit dan kadar sewa ruang pejabat mungkin akan lebih mengalami tekanan.

Selain itu, keadaan ekonomi dunia yang tidak menentu juga mungkin memberikan impak secara tidak langsung terhadap pelaburan sedia ada terutamanya bagi syarikat antarabangsa yang sudah bertapak di sini.

Oleh itu, kadar sewa yang kompetitif dengan ruang pejabat yang mempunyai kemudahan yang setaraf dengan peringkat antarabangsa akan menjadi tarikan bagi syarikat antarabangsa ini kekal menyambung tempoh penyewaan pada masa akan datang.

Fakta nombor

83.3 PERATUS

kadar penghunian ruang pejabat di Kuala Lumpur sehingga 2014

RM10.50

KADAR

sewa kasar sekaki persegi sebulan

[FOTO HIASAN]