

→ HARTANAH

DIARI
HARTANAH

→ **Pameran pelaburan rumah dan hartanah di Pusat Pameran Mid Valley, Kuala Lumpur** pada 17 hingga 19 Jun 2016. Pameran dibuka mulai jam 11 pagi hingga 9 malam.

→ **Karnival Perumahan Mampu Milik Negeri Johor 2016** akan diadakan pada 12 hingga 14 Ogos 2016 di Plaza Angsana, Johor Bahru.

→ **Radiant Symphony Sdn Bhd** tawar kondominium mewah Dua Menjalara Kondominium di Bandar Menjalara, Kepong. Maklumat lanjut hubungi 03-7725 3037 (ibu pejabat).

→ **Sing Bun Liong Sdn Bhd** lancar 50 unit rumah berkembar dengan kawasan berkepadatan rendah, Cube on Hill di Kangkar Pulai, Johor. Dikelilingi kawasan berbukit yang menawan, Cube on Hill menawarkan gaya hidup resort dan pemandangan semula jadi di dalam bandar. Maklumat lanjut hubungi 012-773 6819, 012-779 8072, dan 07-550 0800 (ibu pejabat).

Selatan 'Greater KL' semakin menyerlah

Hartanah & Anda



Sr Sulaiman Saheh

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

Proses urbanisasi sesebuah bandar lazimnya akan berkembang ke kawasan sekitarnya terutama di kawasan yang terletak di sepanjang aliran jaringan pengangkutan seperti lebuh raya, stesen kereta api dan juga hab pengangkutan yang secara tradisionalnya adalah berdasarkan kepada perkhidmatan bas dan teksi.

Kita sudah melihat bagaimana perkembangan dan langkah menaik taraf jaringan jalan raya dan lebuh raya menggerakkan corak urbanisasi Kuala Lumpur ke kawasan sekitarnya.

Contohnya, Lebuhraya Persekutuan membantu perkembangan Petaling Jaya sebagai sebuah bandar satelit pada 1980-an yang berhubung terus dengan bandar Klang yang terletaknya pelabuhan utama negara.

Seterusnya pada 1990-an, sepanjang persekitaran Lebuhraya Persekutuan kita dapat lihat kelahiran pusat bandar pinggir atau *suburban centres* dari Bangsar ke Subang Jaya dan Shah Alam.

Lebuhraya Damansara-Puchong juga melonjakkan pembangunan di Puchong dan selatan Bandar Kuala Lumpur, di samping memperkukuhkan hubungan dengan kawasan barat Bandar Kuala Lumpur, iaitu Damansara, Taman Tun Dr Ismail, Bandar Utama ke Bandar Sri Damansara – dan kini menghala ke arah Sungai Buloh dan Shah Alam Utara.

Kembangan proses pembangunan

Manakala Jalan Lingkaran Tengah 2 (MRR2), Lebuhraya Cheras-Kajang dan Lebuhraya Utara-Selatan (PLUS) membantu mengembangkan proses pembangunan ke kawasan selatan Greater KL seperti Cheras, Seri Kembangan, Kajang dan Bangi.

Pada masa kini, pelbagai pembangunan infrastruktur pengangkutan menghubungkan kawasan yang lebih luas ke pusat bandar Kuala Lumpur melalui projek Mass Rapid Transit (MRT) dan sambungan Transit Aliran Ringan (LRT).

Ini memacu perkembangan hartanah di kawasan terbabit dengan lebih ketara berbanding sebelumnya. Lebih banyak projek hartanah baharu yang dilancarkan dan sedang dalam pelbagai fasa pembinaan di kawasan utara dan barat daya Greater KL seperti di Bandar Baru Rawang dan projek KWASA Damansara.

Selain itu, di sebelah selatan dan tenggara Greater Kuala Lumpur seperti di koridor Cheras-Kajang-Semenyih dan Puchong Selatan.

Corak urbanisasi semakin berkembang ke kawasan yang mempunyai tarikan dan daya saing ekonomi serta logistik seperti Pelabuhan Klang dan juga Lapangan Terbang Antarabangsa Kuala Lumpur (KLIA) serta bandar baharu seperti Putrajaya sebagai pusat pentadbiran kerajaan dan Cyberjaya sebagai hab multimedia.

Konsep pembangunan lengkap

Ini membolehkan kawasan yang terletak secara strategik dengan jaringan perhubungan pengangkutan di antara dua titik ini membangun secara dinamik.

Tambahan lagi, corak pertumbuhan projek hartanah baharu yang sedang dalam pembangunan di kawasan Greater KL kebanyakannya berkonsepkan pembangunan serba lengkap.

Ini membolehkan penduduk setempat mendapat kemudahan sewajarnya tanpa terlalu bergantung kepada kemudahan di pusat bandar utama.

Terdapat banyak projek yang sedang dibina di kawasan pinggir bandar dapat memenuhi impian pembeli hartanah yang ingin memiliki rumah indah dan selesa dengan kemudahan tidak kurang hebatnya dengan yang di bandar pada harga yang lebih rendah daripada pusat bandar.

Inilah antara sebabnya kawasan selatan Greater KL, seperti di Cheras, Kajang, Semenyih, Bangi, Puchong dan Cyberjaya, menarik minat ramai pembeli lantas memperlihatkan kadar pembangunan yang lebih pesat pada masa kini.

Di Kajang, kita dapat lihat

beberapa projek sedang dijalankan seperti Kajang 2 dan Kajang East Tropicana Heights.

Tidak dinafikan peman-tapan jaringan lebuh raya seperti LEKAS juga menjadi pemangkin untuk projek baharu berkembang di kawasan lain seperti Semenyih dan Bangi.

Kemunculan pemaju yang berwibawa seperti SP Setia, Mah Sing dan Sunway di selatan Kuala Lumpur ini juga membuka mata masyarakat untuk melihat potensi hartanah yang bakal dibangunkan.

Kewujudan pasar raya Tesco di Semenyih menunjukkan taraf kemudahan yang moden mula diperkenalkan di kawasan itu dan menyebabkan pelbagai rangkaian perniagaan lain membuka cawangan di situ.

Harga rumah teres 2 tingkat yang dahulunya hanya RM180,000 meningkat kepada RM220,000 setelah pasaraya itu dibuka. Pembangunan hartanah di kawasan ini lebih hangat apabila SP Setia melancarkan projek Setia Eco Hill berdekatan dengan kawasan berkenaan.

Setelah itu, pemaju dari China seperti Country Garden juga melancarkan projeknya iaitu Diamond City dan kemudi-an berturutan dengan kemunculan projek lain seperti Eco Majestic oleh Eco World dan Southville City oleh Mah Sing Group Bhd.

Projek terbabit juga mempunyai akses terus ke lebuh raya utama seperti ke LEKAS yang meningkatkan lagi minat pasaran terhadapnya.

Tahap 'sophistication' lebih tinggi

Struktur demografi penduduk dan pembeli di kawasan ini juga semakin berubah dan mula menunjukkan tahap *sophistication* yang lebih tinggi.

Rata-rata harga rumah teres dua tingkat di kawasan ini kini boleh mencecah RM400,000 dan RM500,000 ke atas bagi saiz standard dan ada juga projek yang sudah pun mencecah RM800,000 bagi sebuah rumah teres di sini.

Walaupun kenaikan harga kediaman di kawasan ini dilihat ketara tetapi ia tidaklah seperti harga kediaman bertanah di

kawasan bandar raya yang nilainya mencecah jutaan ringgit.

Antara contoh lain adalah seperti di Bangi terdapat pusat komersial baharu yang semakin popular dalam kalangan penduduk setempat seperti Bangi Sentral dan Bangi Gateway.

Kemunculan projek baharu oleh Sunway di Bangi seperti Sunway Gandaria juga menunjukkan imej Bandar Baru Bangi sebagai satu destinasi dengan jumlah populasi yang semakin berkembang.

Harga rumah teres dua tingkat di Bandar Baru Bangi kini juga boleh mencecah RM500,000 dan RM600,000 ke atas.

Harga makin meningkat

Di Puchong, harga rumah teres dua tingkat juga telah mencecah RM600,000 dan di sesetengah taman perumahan seperti Bandar Puteri dan Bandar Kinrara kini berharga RM750,000 hingga RM900,000 seunit.

Di selatan Puchong pula, kepadatan pembangunan sedia ada akan menyebabkan percambahan dan limpahan pembangunan untuk bergerak ke kawasan-kawasan berdekatan seperti Kajang dan Putrajaya/Cyberjaya.

Pertumbuhan bagi pembangunan di kawasan tersebut akan lebih dipacu oleh jaringan Lebuh Raya SKVE dan kewujudan kemudahan pusat komersial seperti IOI City Mall di Putrajaya.

Trend ini akan berterusan dan akan mengukuhkan kawasan Greater KL dengan kawasan metropolitannya berpotensi menjangkau sejauh Puchong dan Kajang serta mula melahirkan konurbasi selatan KL yang lebih besar sehingga ke Putrajaya dan Cyberjaya.

Aliran arah pembangunan ke kawasan selatan Greater KL ini dilihat positif kerana ia juga boleh memberi manfaat kepada mereka yang bekerja di kawasan tersebut dan membolehkan pembangunan bercambah secara sihat dan tidak hanya bertumpu di kawasan bandar yang berkepadatan tinggi.

Fakta nombor

RM580,000

HARGA

harga rumah teres dua tingkat di Bandar Baru Bangi

RM900,000

HARGA

harga rumah teres dua tingkat di Puchong