

KAJIAN KE ATAS LOKASI DAN SEWA RUANG PEJABAT
BANDARAYA KUALA LUMPUR DAN JOHOR BAHRU
KES KAJIAN

SAHARNAKA BIN YASMAIN

JABATAN PENGURUSAN HARTANAH
KAJIAN SENIBINA PERANCANGAN DAN UKUR
INSTITUT TEKNOLOGI MARA
SHAH ALAM, SELANGOR
MEI 1996

PENGHARGAAN

Bismillahirrahmanirrahim.....

Terlebih dahulu saya bersyukur ke hadrat illahi kerana dengan limpah kurnia dan rahmatnya dapatlah saya menyiapkan Projek Tahun Akhir ini sepertimana yang telah ditetapkan.

Pada kesempatan ini, ingin saya kalungkan atau ucapkan setinggi-tinggi penghargaan kepada semua pihak yang telah terlibat, sama ada secara langsung atau tidak langsung dalam memberikan bantuan dan kerjasama serta sokongan moral di sepanjang kajian dan penulisan projek tahun akhir atau disertasi ini.

Ribuan terima kasih khususnya kepada Penyelia Projek Tahun Akhir ini iaitu **Pn. Hajjah Zainon Bt. Abu Bakar** yang banyak bersabar dan tidak putus-putus memberi dorongan dan tunjuk ajar sehingga selesainya kajian ini. Juga tidak ketinggalan kepada **Pn. Sariah Bt. Ibrahim** sebagai koordinator bagi projek tahun akhir ini yang banyak memberi sokongan dan sentiasa bertolak ansur dalam mengawasi perjalanan dissertasi ini.

Seterusnya kepada beberapa pihak yang turut menyumbangkan kerjasama yang tidak terhingga bagi menyiapkan projek tahun akhir ini. Tidak juga dilupakan kepada sahabat-sahabat seperjuangan dan juga insan-insan yang sedia menanti dengan sabar. Akhir sekali kepada seluruh ahli keluarga yang banyak memberi sokongan, galakan dan dorongan selama ini sama ada dalam bentuk moral mahupun material bagi meneruskan perjuangan ini.

MAKLUMAN

Kajian Projek Tahun Akhir ini adalah hasil penyelidikan peribadi penulis. Segala kekurangan yang terdapat di dalamnya hendaklah dianggap sebagai kesilapan yang tidak dapat dielakkan.

Penulis,
**Jabatan Pengurusan Hartanah
Kajian Senibina, Perancangan Dan Ukur
Institut Teknologi Mara,
Shah Alam, Selangor Darul Ehsan**

RINGKASAN PROJEK

Projek ini merupakan satu kajian terhadap lokasi dan sewa ruang-ruang pejabat di dua kes kajian penulis iaitu Bandaraya Kuala Lumpur dan Johor Bahru. Ianya juga bertujuan untuk mendapatkan suatu gambaran menyeluruh mengenai sektor ruang pejabat di kedua-dua kes kajian tersebut. Ianya mencangkumi beberapa aspek penting seperti pasarannya, iaitu dari segi tren/arrah alirannya masa kini dan juga akan datang, kadar permintaan, penawaran dan juga kadar penghuniannya.

Namun begitu, pendekatan penulis dalam kajiannya lebih tertumpu kepada kajian terhadap faktor lokasi ataupun perletakan suatu bangunan pejabat dan kesannya terhadap kadar nilai sewa pada ruang-ruang pejabat yang bakal ditawarkan tersebut. Di samping itu kajian ini juga cuba untuk mengenalpasti beberapa faktor selain daripada faktor jarak dan lokasi tersebut yang boleh mempengaruhi nilai sewa bagi ruang-ruang pejabat di kedua-dua kes kajian tersebut.

Selain itu, persoalan adakah faktor jarak akibat dari suatu lokasi atau kedudukan perletakannya ini telah diambil perhatian atau dititikberatkan dalam suatu pembangunan hartanah pejabat di bandar-bandar tersebut. Memandangkan sejak akhir-akhir ini, pembangunan dalam sektor hartanah jenis pejabat ini agak pesat berkembang terutamanya di bandar-bandar besar seperti Kuala Lumpur dan Johor Bahru ini. Namun begitu bila ditinjau dari segi kepesatannya, kita tidak dapat nafikan bahawa Bandaraya Kuala Lumpur tersebut lebih ke hadapan dan pesat membangun berbanding dengan Johor Bahru.

DAFTAR ISI KANDUNGAN

ISI KANDUNGAN

PENGHARGAAN	i
RINGKASAN PROJEK	ii
PENERANGAN MENGIKUT BAB	v
DAFTAR ISI KANDUNGAN	viii
SENARAI JADUAL	xiv
SENARAI CARTA	xv
SENARAI GAMBARAJAH	xvi
SENARAI PETA	xvii

BAB SATU

PENDAHULUAN

1.0	PENDAHULUAN	1
1.1	SKOP KAJIAN	3
1.2	OBJEKTIF KAJIAN	4
1.3	METODOLOGI KAJIAN	5
1.3.1	Data dan Maklumat	5
1.3.2	Sumber Bagi Data/maklumat	6
1.3.3	Cara Kajian Dijalankan	8
1.4	HAD LIMITASI KAJIAN	10
1.5	PUSINGAN/KITARAN PASARAN HARTANAH SECARA UMUM	10
1.5.1	Keadaan Kemelesetan Ekonomi	15
1.5.2	Kekurangan Penawaran Ruang Pejabat	16
1.5.3	Masalah Lebihan Ruang Pejabat	18
1.6	PASARAN SEKTOR RUANG PEJABAT	22
1.6.1	Pasaran Ruang Pejabat di Kuala Lumpur	24
1.6.2	Pasaran Ruang Pejabat di Johor Bahru	26
1.7	ANALISIS TREN/ARAH ALIRAN PASARAN RUANG PEJABAT DI MALAYSIA SECARA UMUM (1980-1992)	27

BAB SATU

PENDAHULUAN

1.0 PENDAHULUAN

Bangunan-bangunan pencakar langit kini telah menjadi satu simbol kejayaan dan kemegahan kepada individu-individu serta syarikat-syarikat yang telah berjaya. Namun begitu dalam arus pembangunan bangunan-bangunan yang lebih moden, pemeliharaan dan pengekalan bangunan-bangunan lama masih perlu diteruskan. Bangunan berbentuk kolonial atau yang bercirikan sejarah boleh dijadikan satu tanda kemegahan dan juga menghiasi panorama keindahan suatu bandaraya dengan gayanya yang tersendiri.

Walau apa pun yang nyata kini ialah penambahan bangunan pejabat adalah seiring dengan pertumbuhan ekonomi negara dan juga kadar pertumbuhan suatu bandar itu juga. Permintaan terhadap ruang pejabat telah bertambah dari setahun ke setahun. Akhirnya bangunan-bangunan pejabat ini telah menjadi satu bentuk pelaburan yang popular dalam keadaan ekonomi yang berkembang pesat kini terutamanya di bandar-bandar besar pada hari ini. Kini bangunan-bangunan pencakar langit telah berlumba-lumba mencangkau langit mana-mana bandar-bandar besar dan menjadi suatu kemegahan kepada pemiliknya dan menggambarkan imej atau status yang tinggi kepada mereka yang menyewa atau menggunakan bangunan tersebut.