

Flat jualan semula HDB dengan pemandangan hijau lebih bernilai: Kajian

Pemilik rumah meletakkan nilai yang semakin meningkat pada kehijauan, dengan kajian baru menunjukkan bahawa flat jualan semula HDB yang terletak berhampiran – tetapi tidak terlalu dekat – dengan rimbunan pepohon mampu menarik harga yang lebih tinggi sejak tiga dekad lalu.

Mengimbangi kehijauan bandar, seperti taman dan hutan, dengan pembangunan dan keperluan perumahan Singapura boleh membawa manfaat ekosistem bandar yang lebih berguna, kata pengarang utama kajian itu, Encik Teo Hoong Chen, seorang pelajar Doktor Falsafah (PhD) daripada Pusat Universiti Nasional Singapura (NUS) untuk Penyelesaian Iklim berasaskan Alam, yang dilaporkan *The Straits Times*, pada Sabtu.

Sebagai contoh, kesan penyejukan daripada pokok boleh mengurangkan kesan haba bandar, di mana bandar yang dibina padat mengalami suhu yang lebih tinggi. Taman juga boleh bermakna ruang rekreasi baru untuk bersenam dan bermain.

Kajian itu, yang membandingkan perubahan penggunaan tanah jangka panjang dari 1990 hingga 2019 untuk penjualan flat jualan semula selama bertahun-tahun, mendapati bahawa flat yang terletak berhampiran perlindungan pokok – hutan bandar, jalan yang berderet dengan pokok, hutan jarang dan hutan simpanan – adalah lebih popular daripada yang berdekatan dengan kawasan rumput.

Memandangkan kawasan rumput selalunya tanah kosong yang dimiliki negara, pembeli mungkin mempu-

nyai tanggapan bahawa kawasan itu tidak lama lagi akan dibangunkan semula, yang boleh bermakna bunyi bising pembinaan yang berpanjangan dan pandangan terhalang, kata Encik Teo.

Penemuan itu diterbitkan dalam jurnal saintifik *Elsevier's Sustainable Cities and Society* (Masyarakat dan Kota Mampan Elsevier) pada 1 Jun lalu.

Flat yang kira-kira 200 meter atau 1 kilometer dari perlindungan pokok juga didapati lebih popular berbanding yang berada dalam lingkungan 200 meter pokok.

Ini mungkin kerana pemandangan hijau boleh dinikmati dari jarak yang lebih jauh dan kesan penyejukan lebih ketara, manakala berada lebih dekat dengan taman dan tempat hijau boleh bermakna menahan bunyi bising daripada kumpulan senaman dan kanak-kanak, lebih pertemuan dengan perosak dan kelembapan yang lebih tinggi, kata Encik Teo.

Kajian itu mengambil kira faktor lain yang mempengaruhi harga flat jualan semula, seperti jaraknya yang berdekatan dengan stesen MRT dan Kawasan Pusat Bandar (CBD) dan baki tahun dalam pajakan.

Tetapi, kedekatan pada kehijauan mengatasi faktor-faktor ini bagi memperoleh premium yang lebih tinggi selama beberapa dekad.

Pada tahun 2010-an, tinggal berhampiran dengan kehijauan menyumbang sehingga 11.7 peratus pada harga purata flat jualan semula, membawa harga premium sehingga \$50,000. Angka ini adalah 9.2 peratus pada tahun 1990-an.