

# Kadar sewa kekal faktor utama pengaruhi pilihan lokasi ruang industri

Kajian: Kos sewa atasi isu seperti mutu, keadaan ruang dan akses kepada tenaga kerja serta bakat

Sewa yang bersaing adalah faktor paling penting yang mempengaruhi keputusan pengguna ruang industri untuk berpindah.

Demikian menurut satu tinjauan di Singapura.

Sebahagian besar – 84 peratus – responden menyatakan kadar sewa berdaya saing adalah penentu utama dalam keputusan perpindahan semula, berdasarkan tinjauan oleh Sekolah Perniagaan Universiti Nasional Singapura (NUS) yang dikeluarkan pada 27 November.

Pertimbangan kos sedemikian jauh mengatasi isu lain, seperti mutu dan keadaan ruang, dengan 62.5 peratus berasa ia adalah faktor utama; serta akses kepada tenaga kerja dan bakat (51.6 peratus), lapor *The Business Times*.

Sebanyak 78 peratus responden pula menyatakan pemilik hartanah taman perindustrian perlu menawarkan sewa bersaing untuk menarik firma.

Walaupun sektor perkilangan menghadapi penguncupan dalam enam bulan pertama 2024, pasaran hartanah industri kekal “agak berdaya tahan”, kata NUS.

Laporan tinjauan itu menambah bahawa walaupun sentimen telah dilemahkan oleh ketidakpastian di peringkat sejagat, prospek tetap optimistik dan berhati-hati.

Sektor perkilangan pulih dengan pengembangan 7.5 peratus tahun ke tahun pada suku ketiga 2024.

Ketua Profesor Hartanah di Sekolah Perniagaan NUS, Profesor Sing Tien Foo, berkata:

“Pemerintah perlu terus mendahului dengan menarik lebih banyak pelaburan daripada syarikat sedunia untuk menubuhkan kilang dan kemudahan perkilangan bagi mengukuhkan kedudukan Singapura dalam rantai nilai sejagat.”

Dari segi pemacu yang boleh memastikan sektor perindustrian Singapura kekal berdaya saing, 58 peratus responden menyatakan sewa bersaing sebagai faktor utama, manakala 52 peratus menyebut pe-



Mempunyai akses mudah kepada pengangkutan awam adalah faktor utama dalam menarik syarikat ke taman perindustrian, menurut tinjauan oleh Sekolah Perniagaan Universiti Nasional Singapura (NUS). – Foto JTC

lepasan cukai dan insentif kewangan.

Kebanyakan responden berpendapat pengaturan ‘kerja dari mana-mana’ yang membolehkan syarikat memindahkan operasi ke lokasi luar negara yang lebih murah, serta pengaturan kerja hibrid, akan menjejaskan daya maju dan permintaan bagi ruang perindustrian.

Penggunaan teknologi baru seperti teknologi berasaskan awan dan pusat data, juga disebut sebagai faktor lain yang akan menjejaskan permintaan ruang perindustrian.

Mempunyai akses mudah kepada pengangkutan awam adalah faktor utama dalam menarik firma ke taman perindustrian, dengan kebanyakan responden (81 peratus) menyatakan ini sebagai faktor penting, berbanding tarikan lain, seperti ketersediaan kemudahan gaya hidup dan tempat makan (58.1 peratus) dan pengelompokan syarikat berkaitan (55 peratus).

Penggunaan tanah yang inovatif dan fleksibel, di-

tambah dengan peningkatan kesalinghubungan, adalah faktor bukan harga lain yang akan menarik firma untuk berpindah dan memenuhi keperluan ruang mereka yang semakin berkembang, kata laporan tinjauan itu.

Profesor Sing menambah: “Selain mempunyai tenaga kerja perkilangan berkemahiran tinggi, menyediakan kemudahan perindustrian bertaraf dunia dengan pengelompokan individu dan firma yang berfikir sama adalah penting untuk menarik firma perkilangan bertaraf dunia ke Singapura.”

Dalam perangkaan suku tahunan terkini JTC, sewa industri secara keseluruhan meningkat sedikit sebanyak 0.3 peratus pada suku ketiga, berbanding suku sebelumnya.

Pertumbuhan sewa kilang dan gudang berbilang pengguna masing-masing menyederhana kepada 0.6 dan 0.1 peratus, manakala kilang pengguna tunggal mengalami penurunan 0.3 peratus pada suku tersebut.