

Penentuan pengaruh lokasi terhadap nilai sewa lot perniagaan di pusat beli-belah menggunakan teknik ordinary least squares (ols)

ABSTRAK

Pusat beli-belah merupakan salah satu harta tanah komersial yang mempunyai nilai sewa yang tinggi. Keadaan ini dipengaruhi oleh pelbagai faktor antaranya faktor lokasi. Faktor lokasi sering menjadi faktor utama dalam mempengaruhi nilai sewa harta tanah komersial. Penilaian sewa kedai dapat ditentukan dengan lebih tepat dengan menggunakan kaedah statistik ruangan. Kertas kerja ini bertujuan mengkaji hubungan antara nilai sewa lot perniagaan di pusat beli-belah dengan pengaruh lokasi menggunakan teknik Ordinary Least Squares (OLS). Teknik OLS telah digunakan dalam kertas kerja ini, yang mana OLS merupakan satu kaedah regresi berganda yang sering digunakan untuk melihat hubungan spatial secara global. OLS dapat menunjukkan hubungkait nilai sewa dengan pembolehubah faktor lokasi melalui paparan nilai hasil analisis. Selain itu, analisis jaringan menggunakan teknologi sistem maklumat geografi (GIS) juga digunakan bagi memperoleh jarak lot perniagaan dengan pembolehubah bebas yang diperlukan. Antara pembolehubah bebas yang diteliti adalah kedudukan lot perniagaan, aras lot perniagaan, jarak dari pintu utama, jarak dari pintu kedua, jarak dari eskalator, jarak dari mesin angkat, jarak dari tandas dan jarak dari penyewa utama. Hasil dapatan menunjukkan faktor aras kedai memberikan pengaruh yang paling signifikan iaitu p-value kurang dari 0.05 berbanding dengan faktor lain. Kesimpulannya, teknik OLS secara umum dapat menunjukkan pengaruh lokasi terhadap nilai sewa lot perniagaan. Namun, terdapat kaedah statistik ruangan lain dapat digunakan bagi tujuan penilaian yang lebih mendalam pada masa akan datang.