

Bangunan premium kekal laris

JLL gesa kerajaan beri insentif untuk inisiatif tingkat aset bangunan lama

Oleh **Hazwan Faisal Mohamad**
hazwanfaisal@mediaprima.com.my

Kuala Lumpur: Tanggapan bahawa banyak bangunan pejabat sekitar ibu negara kini kosong atau tidak digunakan sepenuhnya adalah tidak tepat, sebaliknya permintaan terhadap bangunan premium dengan ciri kemampanan kekal kukuh.

Ketua Penyelidikan dan Perundingan JLL Malaysia, Yulia Nikulicheva, berkata analisis pihaknya menunjukkan kadar penghunian melebihi 90 peratus atau penurunan kekosongan yang pesat di kawasan mikro seperti KLCC dan Tun Razak Exchange (TRX) dalam pasaran Kuala Lumpur City serta KL Eco City dan Damansara Heights di ka-

wasan pinggir KL.

“Bangunan ini dilengkapi ciri ESG dan kemudahan moden yang memenuhi keperluan syarikat besar, justeru kekal menjadi pilihan utama penyewa,” katanya kepada *BH* baru-baru ini.

Sebaliknya beliau berkata, bangunan lebih lama yang kurang kemudahan moden, khususnya di kawasan pusat perniagaan (CBD) lama dan beberapa lokasi pinggir KLCC berdepan kesukaran menarik penyewa dengan kadar penghunian hanya sekitar 60 hingga 70 peratus.

Sementara itu Ketua Perunding Penyewaan JLL Malaysia, Quiny Lee, berkata trend kerja fleksibel dan ruang bersama, tidak semestinya menyebabkan syarikat mengurangkan keluasan pejabat secara drastik.

Menurutnya, terdapat kekeliruan di antara konsep *hot desking* (sewaan meja beberapa jam) dan ruang kerja bersama (*co-working space*) yang disewa secara persendirian untuk tempoh fleksibel enam hingga 12 bulan, berbanding tempoh sewaan standard 36 bulan.

“Kami lihat syarikat besar kini



Keadaan sebuah bangunan lama yang kosong dengan notis kerja pembaikan sementara di Jalan Raja Chulan. (Foto Nabila Adlina Azahari/BH)

menukar perancangan ruang daripada lebih banyak meja individu kepada lebih banyak ruang kolaborasi seperti bilik mesyuarat dan kawasan umum untuk kerja berpasukan. Walaupun bilangan meja tetap berkurang, jumlah keluasan pejabat kekal sama kerana keperluan ruang kolaborasi meningkat,” katanya.

Pada peringkat serantau, Asia Pasifik mendahului Amerika dan Eropah dalam kadar kehadiran semula ke pejabat, dengan kehadiran di Kuala Lumpur melebihi

90 peratus pada hari bekerja teras (Selasa hingga Khamis).

Kekangan struktur

Mengulas risiko bangunan lama menjadi ‘gajah putih’, Yulia berkata, hartanah berusia lebih 30 tahun yang dibina di bawah piawaian lama seperti di CBD lama, Bukit Damansara dan Damansara Utama, sering berdepan kekangan struktur termasuk ketinggian siling rendah dan kekurangan parkir.

“Bagi bangunan yang tidak

praktikal untuk dimodenkan, wajar dipertimbangkan penukaran guna kepada hotel, hostel, kediaman atau fungsi lain. Banyak bangunan lama kini terpaksa menurunkan kadar sewa hingga hanya cukup menampung kos operasi, tanpa modal untuk naik taraf,” katanya.

Dari sudut dasar, JLL menggesa kerajaan memberi insentif untuk inisiatif peningkatan aset (AEI) bagi bangunan lama, memandangkan ramai pemilik berdepan pendapatan bersih yang merosot dan tidak mampu membiayai kerja naik taraf.

“Kegagalan menaik taraf akan menjejaskan nilai hartanah, mencacatkan imej bandar dan menekan nilai kawasan sekitar. AEI yang berjaya boleh menghidupkan semula aktiviti perniagaan, meningkatkan trafik pengunjung, seterusnya menjana hasil cukai kepada kerajaan,” kata Yulia.

Beliau berkata, meskipun pelaksanaannya mengambil masa tiga hingga lima tahun, kesannya mampu memberi pembaharuan bandar yang berkekal dan merancakkan pertumbuhan ekonomi secara mampan.