

Pemilik perlu tambah baik bangunan lama elak terbiar

Premis dinaik taraf berjaya catat peningkatan penghunian, kadar sewaan

Oleh Hazwan Faisal Mohamad
hazwanfaisal@bh.com.my

Bangunan lama di Lembah Klang berusia lebih 20 tahun dan tiada penjiwaan alam sekitar, sosial dan tadbir urus (ESG), atau dikenali sebagai pejabat gred B dan C, perlu ditambah baik dan diubah suai segera bagi mengelak risiko menjadi 'bangunan berhantu'.

Ia susulan jurang penghunian semakin melebar berbanding bangunan pejabat gred A yang mempunyai penjiwaan ESG.

Menurut Penasihat Penyewaan JLL, Quiny Lee, dalam tinjauan pasaran yang dibuat pada 2025 menunjukkan penyewa semakin cenderung kepada bangunan pejabat berkualiti tinggi, dengan *trend flight-to-quality* berterusan apabila penyewa jangka panjang mengutamakan bangunan premium berbanding aset yang semakin usang.

Katanya, pasaran pejabat Kuala Lumpur mencatat pertumbuhan sederhana dengan kadar penyerapan bersih sebanyak 430,000 kaki persegi pada suku keempat 2025, apabila perniagaan memberi tumpuan kepada penilaian pemindahan secara menyeluruh sebelum membuat keputusan jangka panjang.

"Pemilik bangunan Gred B dan



(Dari kiri) Ketua Pegawai Pertumbuhan JLL Malaysia, Christophe Vici; Ketua Penyelidikan & Perundingan, Yulia Nikulicheva; Jamie Tan, Quiny Lee; Pengurus Urus Niaga Pusat Data, Sum Chun Kit dan Pengarah Perindustrian & Logistik, Derek Yap pada sidang media untuk suku pertama 2026 di Kuala Lumpur, semalam. (Foto Raihana Mansor/BH)

C masih mempunyai ruang untuk kekal relevan melalui pendekatan *re-purposing* dan penambahbaikan aset, selaras dengan prinsip ESG yang menekankan kelestarian dan pengoptimuman penggunaan aset sedia ada.

"Antara pilihan utama yang diterokai pemilik bangunan lama ialah penukaran sebahagian ruang kepada kegunaan alternatif, khususnya hotel dan butik hotel, berbanding kegunaan kediaman yang dilihat lebih mencabar dari sudut struktur.

"Bagi penukaran kepada kediaman, ia sangat rumit kerana kebanyakan bangunan lama mempunyai ketinggian siling yang rendah, maka ia bukan pilihan paling optimum," katanya pada sidang media untuk suku pertama 2026 di Kuala Lumpur, semalam.

Yang turut hadir Pengarah Urusan JLL Malaysia, Jamie Tan.

Mengulas lanjut Quiny berkata, sehubungan itu, kebanyakan pemilik bangunan memilih pendekatan

penambahbaikan aset berperingkat yang memerlukan kos modal lebih rendah, termasuk menaik taraf sistem pencahayaan kepada cekap tenaga bagi mengurangkan kos operasi, menambah baik sistem mekanikal dan elektrik serta menilai potensi untuk mencapai tahap pensijilan hijau yang lebih tinggi.

Tarik penyewa baharu

Selain itu katanya, pemilik bangunan turut menilai semula penggunaan ruang dalaman, termasuk menukar lebihan tempat letak kereta kepada podium runcit, ruang F&B terpilih atau kemudahan sokongan yang mampu menarik trafik dan penyewa baharu.

"Kajian pasaran awal 2025 menunjukkan bangunan yang melalui proses penambahbaikan aset berjaya mencatat peningkatan bukan sahaja dari segi kadar penghunian, malah turut merekodkan kenaikan kadar sewaan.

"Antara strategi dikenal pasti berkesan ialah pengenalan ruang kerja bersama atau *co-working space*, yang berfungsi sebagai tarikan awal kepada penyewa berskala kecil. Apabila perniagaan berkembang, penyewa ini cenderung untuk terus kekal dan berkembang dalam bangunan sama kerana sudah biasa dengan lokasi dan kemudahan yang disediakan.

"Selain itu, pemilik bangunan turut mempertimbangkan pembangunan ruang acara, bilik mesyuarat dan kawasan persidangan yang boleh disewakan secara fleksibel, selain penambahan kemudahan runcit berkonsepkan F&B terpilih," katanya.

"Bagaimanapun, penukaran guna bangunan kepada hotel atau kediaman masih terhad kerana melibatkan pelbagai kekangan peraturan, termasuk kepadatan plot, susun atur teras bangunan, keperluan tempat letak kereta serta pematuhan kepada piawaian keselamatan dan kesihatan semasa," katanya.