

Berani beradaptasi, inovasi atasi lambakan ruang niaga usang di KL

Pusat beli-belah gagal berubah sukar kekalkan penyewa dan tarik pengunjung

Oleh Hazwan Faisal Mohamad
bhnews@bh.com.my

Kuala Lumpur: Dakwaan ibu kota kini 'lemas' dalam lambakan ruang pejabat dan pusat beli-belah sering menjadi perbualan hangat, lebih-lebih lagi apabila papan tanda 'untuk disewa' jelas kelihatan di bangunan komersial sekitar bandar raya.

Situasi itu bagai mengesahkan kebimbangan pasaran hartanah komersial di sekitar Kuala Lumpur (KL) kini dalam keadaan tenat.

Namun, penelitian terhadap data rasmi dan pandangan pakar industri menunjukkan realitinya jauh lebih kompleks.

Hakikatnya, pasaran komersial di ibu kota sedang menyaksikan fenomena dwialiran (two-tier market) di mana sebahagian segmen bergelut dengan lebihan penawaran, manakala segmen lain terus menikmati permintaan kukuh.

Fenomena ini membabitkan kedua-dua sektor, ruang pejabat dan ruang niaga, sekali gus menandakan fasa penstrukturan semula besar-besaran dalam landskap hartanah komersial Kuala Lumpur.

Bagi sektor pejabat, data Pusat Maklumat Harta Tanah Negara (NAPIC) mengesahkan tekanan yang wujud.

Kadar penghunian ruang pejabat binaan khas di Kuala Lumpur jatuh kepada 72.1 peratus pada 2023, di tengah jumlah penawaran mencecah 10.24 juta meter persegi.

Firma perunding hartanah antarabangsa turut mengesahkan trend ini dengan *Knight Frank* melaporkan, kadar kekosongan pejabat utama pada paras 23.4 peratus suku kedua 2025, manakala Cushman & Wakefield merekodkan kekosongan keseluruhan sebanyak 27.49 peratus.

Kemasukan bekalan baharu seperti pengubahsuaian Menara 1194, Oxley Tower @ KLCC dan beberapa menara di Tun Razak Exchange (TRX) dijangka menambah jutaan kaki persegi ruang baharu menjelang tahun depan.

Namun, masalah sebenar bukan lambakan penawaran secara menyeluruh, sebaliknya fenomena 'lambakan keusangan'.

Perbandingan prestasi subpa-



Salah satu contoh bangunan yang tiada penyewa.

(Foto Nabila Adlina Azahari/BH)

saran jelas memperlihatkan perbezaan ketara.

Kawasan pinggir Kuala Lumpur seperti KL Eco City dan Bangsar South mencatat kadar kekosongan serendah 8.5 peratus, jauh lebih rendah berbanding Pusat Bandar Kuala Lumpur (KL CBD) sebanyak 19.4 peratus.

Perubahan ini didorong trend *flight-to-quality*, di mana syarikat multinasional dan firma teknologi memilih untuk pindah ke bangunan Gred A yang moden, lengkap pensijilan hijau dan kemudahan elemen alam sekitar, sosial dan tadbir urus (ESG).

Laporan JLL mendedahkan, kira-kira 70 peratus bangunan pejabat di Kuala Lumpur yang dibina sebelum 2015, kebanyakannya kini ketinggalan dari segi spesifikasi dan kemudahan.

Peralihan kepada bangunan baharu dipercepatkan oleh normalisasi kerja hibrid dengan kajian Cisco menunjukkan, 60 peratus pekerja Malaysia percaya kaedah itu meningkatkan kualiti kerja.

Permintaan terhadap ruang kerja fleksibel turut melonjak dengan penyedia seperti Common Ground mencatat kadar penghunian lebih 85 peratus pada 2024.

Bagi pemilik bangunan lama, strategi tunggu dan lihat tidak lagi relevan, sebaliknya pendekatan seperti guna semula adaptif menjadi pilihan.

Antara contoh kejayaan ialah bangunan bersejarah Lee Rubber di Jalan Tun H.S. Lee yang diubah menjadi hotel butik Else Kuala Lumpur, Kompleks Pejabat Damansara Blok A yang dijadikan hab runcit butik dan RexKL yang dihidupkan semula sebagai pusat komuniti dan kebudayaan.

Bagi sektor niaga pula, data NAPIC menunjukkan kadar penghunian kompleks beli-belah

di Kuala Lumpur meningkat kepada 83.8 peratus pada 2023, dengan laporan swasta terkini merekodkan angka lebih tinggi iaitu 86.8 peratus pada akhir 2024.

Sama seperti sektor pejabat, wujud pasaran dwialiran di sini.

Pusat beli-belah utama seperti Suria KLCC, Pavilion KL dan The Exchange TRX kekal prestasi cemerlang dengan kadar penghunian melebihi 85 peratus, dipacu lokasi strategik, gabungan penyewa yang menarik dan konsep runcit berasaskan pengalaman.

Pusat beli-belah moden

The Exchange TRX misalnya, menampilkan taman atas bumbung seluas 10 ekar sebagai tarikan, selari trend pusat beli-belah moden yang bukan lagi sekadar lokasi membeli-belah, tetapi destinasi hiburan, gastronomi dan aktiviti komuniti.

Sebaliknya, pusat beli-belah la-

ma yang gagal berinovasi berdepan kesukaran mengekalkan penyewa dan menarik pengunjung, masalah yang digelar 'lambakan pengalaman lapuk'.

Pemulihan sektor pelancongan, termasuk dasar pengucuaian visa pelancong dari China turut menyuntik nafas baharu kepada peruncit di pusat bandar.

Penganalisis menjangka kadar sewa di pusat beli-belah utama berpotensi meningkat sehingga 10 peratus pada 2025, sebahagian besarnya didorong perbelanjaan pelancong.

Di luar rangkaian pusat beli-belah besar, Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (DBKL) pula memberi tumpuan kepada pengukuhan ekosistem niaga kecil. Sepanjang 2023 dan 2024, tujuh pusat penaja dinaik taraf untuk menyediakan persekitaran lebih bersih dan selesa dengan sewa serendah RM162 sebulan di beberapa lokasi.

DBKL turut menawarkan unit di medan selera miliknya pada kadar sewa bulanan serendah RM40 sambil meneruskan tindakan penguatkuasaan terhadap peniaga tanpa lesen.

Langkah ini dilihat sebagai satu bentuk pendemokrasian ruang niaga, menyediakan peluang kepada usahawan kecil dan menyumbang kepada kepelbagaian ekonomi bandar.

Melangkah ke hadapan, pasaran hartanah komersial Kuala Lumpur dijangka kekal stabil de-

ngan pertumbuhan tertumpu pada segmen premium.

Asas ekonomi negara yang kukuh dengan unjuran pertumbuhan KDNK antara 4.4 hingga 5.5 peratus bagi 2025, selain sentimen perniagaan yang kembali positif berdasarkan Indeks Keyakinan Perniagaan RAM-CTOS pada suku pertama 2024, memberikan landasan yang baik untuk sektor ini.

Projek infrastruktur mega seperti Laluan Rel Pantai Timur (ECRL) dan pembangunan semula Bandar Malaysia dijangka menjadi pemangkin pertumbuhan jangka panjang, mewujudkan hab ekonomi baharu di sekitar ibu kota.

Namun, risiko tetap wujud, termasuk lebihan penawaran berterusan, ketidaktentuan ekonomi global serta kenaikan kos operasi seperti tarif elektrik yang berpotensi memberi tekanan kepada pemilik aset dan penyewa.

Bagi pemilik bangunan lama, langkah proaktif seperti pelaksanaan Inisiatif Peningkatan Nilai Aset (AEI) melalui pensijilan hijau atau projek guna semula adaptif dilihat penting untuk memastikan aset kekal relevan.

Pelabur pula boleh mengambil peluang membeli aset lama di lokasi strategik pada harga diskaun bagi tujuan pembangunan semula.

Pihak pembuat dasar disarankan memperkenalkan insentif bagi menggalakkan transformasi bangunan, sekali gus menguruskan lebihan penawaran dan menyokong agenda pembangunan semula bandar secara mampan.

Keseluruhannya, pasaran hartanah komersial Kuala Lumpur tidak berada dalam krisis kemelesetan menyeluruh, sebaliknya sedang melalui fasa transformasi yang memerlukan semua pihak iaitu pemilik, pelabur dan penggubal dasar untuk beradaptasi, berinovasi dan menawarkan nilai yang selari dengan kehendak generasi baharu pengguna serta tenaga kerja.



The Exchange TRX sedia taman di atas bumbung selari trend pusat beli-belah moden.