

# Potensi sewaan unit kediaman jenis 'co-living'

Oleh Sr Sulaiman Saheh



Pengarah Penyelidikan Hartanah Rahim & Co International Sdn Bhd

**Pesuruhjaya** Bangunan Kuala Lumpur bulan lalu mengeluarkan pekeliling yang melarang sekatan dinding dalaman di bangunan kediaman dan komersial berstrata yang merangkumi kategori pangsapuri, kondominium, pangsapuri servis dan SOHO di Kuala Lumpur.

Larangan berkenaan ditujukan kepada sekatan dalaman demi menambah bilangan bilik sesebuah unit strata yang pada asalnya di-

luluskan mengikut Perintah Pembangunan yang diberikan oleh pihak tempatan untuk penginapan sebuah isi rumah yang tipikal.

Penambahan nombor bilik akan mengubah reka bentuk susun atur unit yang berunsurkan penukaran kegunaan daripada kediaman kepada komersial untuk membolehkan aktiviti penyewaan secara komersial 'ala asrama' yang boleh menjurus kepada kesesakan akibat lebih kapasiti penghuni yang dihasratkan daripada reka bentuk asal.

Isu ini adalah seiring dengan trend di pasaran di mana konsep perkongsian dalam kediaman bersama atau 'co-living' semakin bercambah dan dilihat sebagai suatu cara alternatif bagi penyediaan ruang kediaman yang bersaiz kecil lebih mampu disewa atau dimiliki.

Pada pendapat penulis, hasrat pihak berkuasa tempatan mengekang perubahan susun atur sedia ada untuk menambahkan bilangan bilik, justeru jumlah penghuni bukanlah bagi menghalang penyediaan unit-unit sewaan kecil di pasaran, tetapi berdasarkan isu kesesuaian perubahan pasca pembinaan dan implikasi kepada reka bentuk yang dibina untuk menampung

perubahan berkenaan.

Unit-unit ini seharusnya direka bentuk dan dibina khas dengan kemudahan-kemudahan yang membenarkan kepadatan penghuni lebih tinggi, dengan fasiliti dan ciri-ciri keselamatan yang setimpal seperti ruang dan laluan kecemasan secukupnya.

Ini berbeza jika premis sedia ada yang direkabentuk dengan kepadatan penduduk yang lebih rendah, ditingkatkan kepadatannya secara 'retrofitting' tanpa pengubahsuaian keseluruhan sesebuah pembangunan sedia ada.

Perkongsian kediaman, sebagai sesuatu konsep kediaman tidak konvensional, bukanlah suatu perkara baharu. Gaya ruang kehidupan unit kecil atau bilik-ke-bilik ini boleh dilihat di kalangan di format-format asrama, terutamanya di premis kediaman di sekitar institusi pendidikan dan penyewaan bilik 'ala bujang'.

Cuma lazimnya ia terhad kepada penyewaan bilik konvensional dan penginapan pelajar. Konsep ini membantu dari segi penjimatan kos secara perkongsian perbelanjaan dan penggunaan kemudahan bersama.

## Rekaan moden

Dengan evolusi reka bentuk ruang dan kehidupan bersama, penyewaan bilik yang selama ini tanpa kemudahan yang pelbagai dengan reka bentuk moden dan menarik, dipertingkatkan kepada standard lebih tinggi melalui tawaran ruangan kediaman serta kemudahan lebih baik oleh sebuah pengurusan profesional.

Digelar sebagai 'co-living' atau

kediaman bersama, ia adalah konsep di mana unit kediaman, aras atau bangunan yang dihuni oleh berbilang penyewa yang menggunakan kemudahan dan ruang yang sama melainkan bilik tidur sendiri.

Pada masa kini, 'co-living' dianggap sebagai versi penyewaan konvensional yang telah dipertingkatkan dan dipermudahkan oleh sesebuah penyedia perkhidmatan profesional.

Bagi membezakan diri mereka dari penyewaan konvensional, co-living menawarkan ruang kegunaan dan kemudahan yang lebih meluas seperti ruang kerja, ruang hiburan, fasiliti senaman dan ruang serbaguna yang lain.

Perkhidmatan pembersihan juga sering ditawarkan untuk para penyewa dengan bayaran tambahan mengikut tahap keperluan masing-masing.

Walaupun ia sering disyorkan sebagai cara hidup yang ideal dengan kadar sewa yang lebih murah daripada sewaan bagi keseluruhan sebuah unit apartmen yang berorientasikan sosial dan komuniti, terdapat juga beberapa risiko dan kompromi yang harus dijangkakan apabila mengamalkan gaya hidup kongsi.

Faktor yang paling biasa dipertanyakan ialah kehilangan privasi di luar bilik tidur sendiri. Seperti yang dikatakan, 'co-living' adalah berdasarkan kehidupan komunal di mana selain daripada bilik tidur penyewa sendiri, semua ruang lain terbuka untuk digunakan oleh penyewa yang lain.

Ini bermakna seorang penyewa mungkin akan berada di sekeliling orang yang tidak dikenali apabila menggunakan ruang tamu, ruang kerja, dapur, dan mungkin juga menunggu giliran bilik air.

Bagi sesetengah orang, ini boleh diterima dan sedikit sebanyak mengujakan kerana anda tidak akan kekur-

ngan teman. Namun, ada yang mungkin melihat keadaan ini mengekang akibat ruang peribadi terhad ke hanya bilik tidur sendiri.

Bukan itu saja, penyewa sebuah bilik 'co-living' juga perlu lebih bertolak ansur dengan pelbagai jenis tingkah laku dan tabiat rakan seunit apabila menginap sesama orang lain.

Ini termasuk pengasingan ruang mengikut jantina yang tidak semestinya diikuti oleh semua penyedia perkhidmatan 'co-living' yang boleh menyebabkan sedikit sebanyak ketidakselesaan atas sebab agama atau keselamatan.

## Alternatif menarik

Kediaman bersama atau 'co-living' sering disyorkan sebagai alternatif yang menarik dan lebih-mampu bagi mereka yang mencari kediaman sementara yang dilengkapi dengan servis-servis tertentu termasuk penyelenggaraan dan pengemasan kediaman.

Bagi seorang penyewa, pemilihan sebuah unit harus menimbangkan tahap servis mengikut keperluan dan keutamaannya tersendiri kerana ia bukanlah suatu yang standard, disamping ciri-ciri asas seperti lokasi yang strategik, kemudahsampaian/akses dan kemudahan pengangkutan awam.

Pakej servis yang lebih meluas ditawarkan bersama kadar harga yang tinggi. Oleh itu, penyelidikan yang mencukupi perlu dibuat untuk memastikan anda telah meninjau semua pilihan yang ada dan memilih yang terbaik mengikut keperluan, keutamaan dan bajet anda.

Sama seperti kongsi ruang kerja atau 'co-working' di mana kesesuaian ruangan terhad kepada sesetengah jenis pekerja atau organisasi, kongsi kediaman-bersama bukanlah untuk semua orang.

Namun, rata-rata golongan yang disasarkan untuk unit-unit 'co-living' adalah mereka yang berhasrat untuk mencari kediaman sementara yang menawarkan pelbagai fasiliti bersama servis-servis penyelenggaraan harian dengan kadar sewaan yang lebih di dalam kemampuan berbanding dengan menyewa keseluruhan unit yang mungkin tidak digunapakai sepenuhnya.

Dengan trend gaya hidup dalam kalangan warga belia bandar profesional di dalam persekitaran kos kehidupan yang semakin tinggi, unit-unit 'co-living' ini dapat memberikan alternatif kepada unit-unit kediaman yang konvensional.

Cuma, pembangunan unit-unit seperti ini harus direka bentuk khas supaya aspek keselamatan, kesesakan dan penyelenggaraan dapat ditangani supaya operasi dan keharmonian sesebuah pembangunan itu berdaya mampan.

