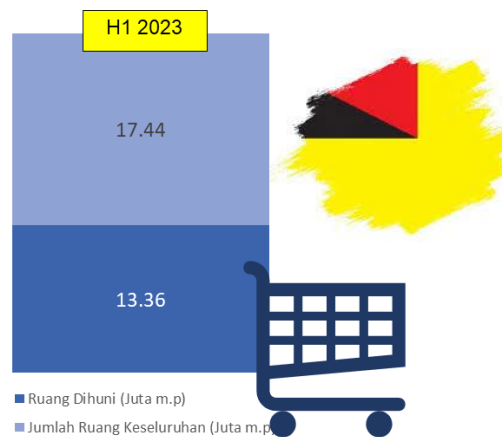


Tinjauan Prestasi Penghunian Kompleks Perniagaan di Negeri Sembilan: Kajian Kes Daerah Seremban



Penulis: Muhammad Ariffin bin Azhar (emel ariffin@jpph.gov.my) Artikel ini adalah hasil sumbangan penulis berdasarkan Kajian Penyelidikan JPPH 2023. Beliau merupakan Pegawai Penilai di JPPH Negeri Sembilan.

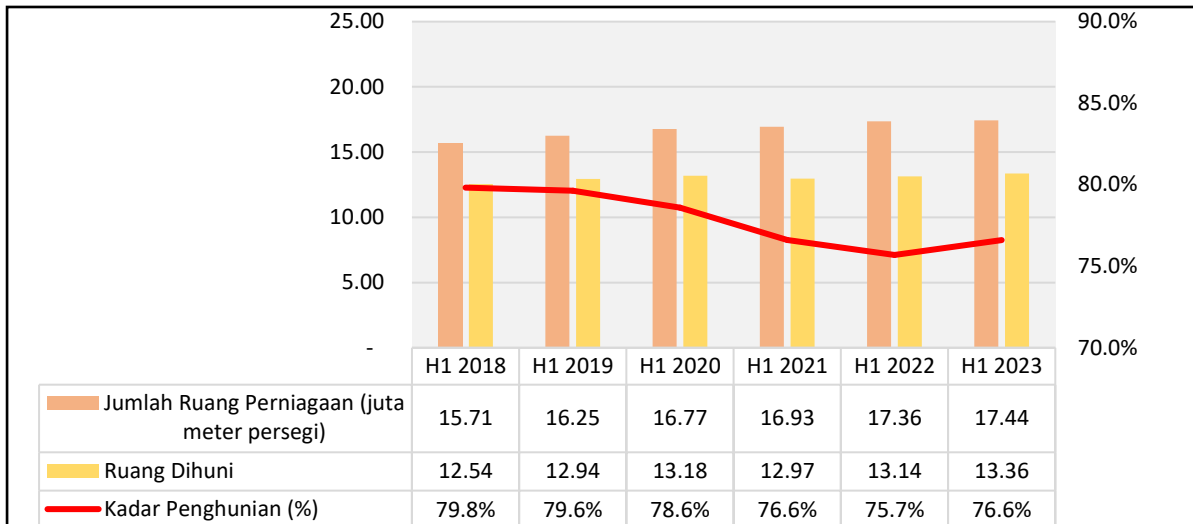
Abstrak

Kompleks perniagaan memainkan peranan penting dalam menyediakan kemudahan seperti barangan keperluan, fesyen, makanan, dan hiburan untuk penduduk setempat. Namun, persaingan antara kompleks perniagaan semakin sengit, menyebabkan beberapa kompleks yang kurang berdaya saing menghadapi kadar penghunian rendah. Di Negeri Sembilan, kadar penghunian kompleks perniagaan hanya mencapai 68.2%, lebih rendah daripada purata kebangsaan iaitu 76.6%. Kajian ini menumpukan kepada faktor dalaman yang mempengaruhi kadar penghunian, seperti reka bentuk bangunan, campuran penyewa, kemudahan, fasiliti, pengurusan bangunan, dan lokasi.

Kata Kunci : Kompleks perniagaan, Prestasi Kadar Penghunian, Faktor-Faktor Mempengaruhi, Arked, Pusat Membeli Belah, Pasaraya Besar

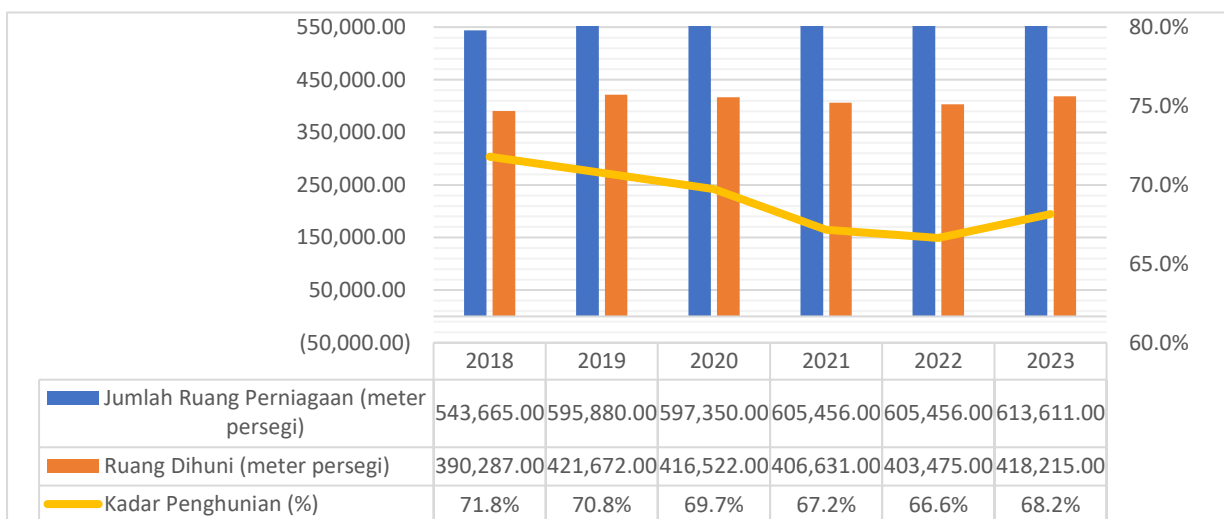
Pengenalan

Menurut Laporan Penghunian dan Ketersediaan Komersial Separuh Tahun Pertama (H1 CBSA) 2023 oleh NAPIC, prestasi kompleks perniagaan di seluruh negara menunjukkan peningkatan kecil. Kadar penghunian nasional meningkat kepada 76.6% berbanding 75.7% pada tempoh yang sama tahun 2022. Ruang tersedia turut menurun kepada 4.08 juta meter persegi, melibatkan 816 bangunan di seluruh negara. Enam negeri mencatat kadar penghunian melebihi 80.0%, manakala Negeri Sembilan (68.2%) dan Melaka (56.2%) mencatat kadar penghunian terendah di negara ini.



**Rajah 1: Jumlah Ruang Perniagaan Dan Kadar Penghunian Negara
(Sumber Laporan Penghunian dan Ketersediaan Komersial (CBSA) H1 2023)**

Dalam pembangunan bandar yang pesat, kejayaan pusat perniagaan diukur melalui kadar penghunian yang tinggi, menunjukkan ia berfungsi dengan baik dan menarik kunjungan penduduk sekitar. Namun, di Negeri Sembilan, penurunan kadar penghunian menjadi isu, terdapat beberapa kompleks perniagaan di Negeri Sembilan mengalami masalah kekosongan unit untuk disewa dalam tempoh yang lama, yang memberikan impak kepada pendapatan dan keberkesanan kompleks perniagaan.



**Rajah 2: Jumlah Ruang Perniagaan Dan Kadar Penghunian Di Negeri Sembilan
(Sumber Laporan Penghunian dan Ketersediaan Komersial (CBSA) Q2 2023)**

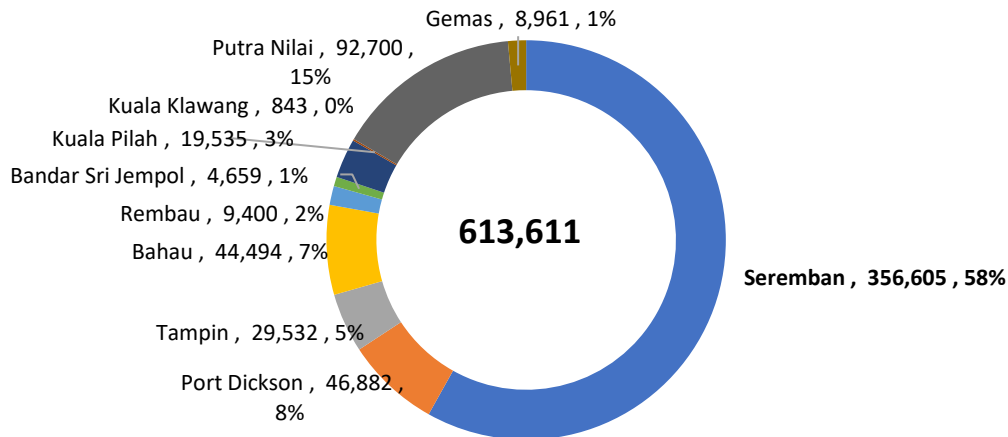
Objektif Kajian

Kajian ini penting untuk pembangunan ekonomi di Seremban, dengan tujuan memahami faktor yang mempengaruhi penghunian kompleks perniagaan dan mencadangkan langkah penambahbaikan. Objektif utama ialah:

- Mengkaji prestasi kompleks perniagaan di Seremban.
- Mengenal pasti kompleks perniagaan dengan kadar penghunian rendah.
- Menganalisis faktor yang mempengaruhi kadar penghunian tinggi dan rendah.

Skop Kajian

Kajian ini akan memberi tumpuan kepada penghunian kompleks perniagaan di kawasan Daerah Seremban sahaja. Kajian ini juga akan menumpukan kepada semua jenis kompleks perniagaan iaitu jenis “*Shopping Centre*”, “*Arcade*” dan “*Hypermarket*”. Manakala tempoh masa yang dikaji adalah di antara tahun 2018 hingga tahun 2023.



Rajah 3: Penawaran Ruang Niaga Di Negeri Sembilan Mengikut Daerah (Sumber, NAPIC CBSA H1 2023)

Jumlah ruang niaga di Negeri Sembilan pada separuh pertama 2023 ialah 613,611 meter persegi, dengan Seremban menyumbang 58% (356,605 meter persegi) dan Putra Nilai 15% (92,700 meter persegi). Skop kajian difokuskan kepada Seremban dan Putra Nilai yang keduanya terletak di Daerah Seremban dan menyumbang 73% daripada keseluruhan penawaran ruang niaga di negeri ini.

Penemuan Kajian

Objektif pertama: Mengkaji prestasi kompleks perniagaan di Seremban.

Kajian menunjukkan prestasi kompleks perniagaan di Seremban bagi tempoh 2018-2023 secara keseluruhan berada dalam tren menurun. Namun, pasar raya besar/hypermarket masih mencatat kadar penghunian tinggi melebihi 80%. Sebaliknya, pusat membeli-belah berada pada kadar sederhana sekitar 50%, manakala kompleks arked/bazar mencatat prestasi paling rendah dengan kadar penghunian di bawah 30%

Objektif kedua: Mengenal pasti kompleks perniagaan dengan kadar penghunian rendah di Seremban.

Pasar raya besar di Seremban tidak menghadapi masalah kadar penghunian rendah. Namun, kompleks arked/bazar seperti Bazar Mara Seremban, Sentral Bazar Nilai 3, dan Unicity Seremban 3 mencatat kadar penghunian yang kurang memuaskan. Bagi pusat membeli-belah, Wisma Punca Emas, Terminal 2, dan Terminal 1 dikenal pasti sebagai kompleks dengan kadar penghunian rendah.

Objektif Ketiga : Menganalisis faktor yang mempengaruhi kadar penghunian tinggi dan rendah.

Berdasarkan jadual, hasil temubual dengan pengurus bangunan telah mengenal pasti faktor utama yang mempengaruhi prestasi penghunian bangunan. Faktor ini merangkumi pandangan pengurus bagi pusat membeli-belah dan arked bazar sahaja. Kajian mendapati tiada isu penghunian rendah untuk pasaraya besar di Daerah Seremban. Berikut adalah perincian faktor yang mempengaruhi peratusan penghunian tinggi dan rendah bagi kompleks perniagaan:

Pusat Beli Belah					
Faktor Kadar Penghunian	Reka Bentuk & Keadaan Bangunan	Kemudahan & Fasiliti	Campuran Penyewa	Pengurusan Bangunan	Lokasi
Kadar Penghunian yang Tinggi	<ul style="list-style-type: none"> • Keselesaan Ruang Legar • Reka Bentuk dalaman 	<ul style="list-style-type: none"> • Penyediaan tempat parkir Kadar bayaran parkir • Kemudahan awam 	<ul style="list-style-type: none"> • Penyewaan dari segi perniagaan makanan dan minuman • Penyewaan hiburan • Penyewaan kedai berjenama besar 	<ul style="list-style-type: none"> • Pengurusan ruang yang disewa. 	<ul style="list-style-type: none"> • Hampir dengan kawasan perumahan • Kawasan tumpuan perdagangan
Kadar Penghunian yang Rendah	<ul style="list-style-type: none"> • Usia bangunan terlalu lama. • Rekabentuk dalaman yang tidak menarik 	<ul style="list-style-type: none"> • Kekurangan aspek keselamatan. • Kekurangan kemudahan parkir dan kemudahan awam 	<ul style="list-style-type: none"> • Tiada penyewa Kedai berjenama besar • Kekurangan kawasan hiburan 	Kerja-kerja penyelenggaraan tidak dijalankan	<ul style="list-style-type: none"> • Lokasi saingan setempat yang hampir. • Saingan dari pasaraya mega dari negeri berhampiran

Jadual 1: Ringkasan Faktor Mempengaruhi Prestasi Penghunian bagi Pusat Beli Belah (Sumber, Temubual)

Pasaraya Besar/ Hypermarket					
Faktor Kadar Penghunian	Reka Bentuk & Keadaan Bangunan	Kemudahan & Fasiliti	Campuran Penyewa	Pengurusan Bangunan	Lokasi
Kadar Penghunian yang Tinggi	<ul style="list-style-type: none"> • Keselesaan ruang legar • Ruang perniagaan 	<ul style="list-style-type: none"> • Kemudahan parkir • Tempat letak parkir percuma Kemudahan untuk orang awam 	<ul style="list-style-type: none"> • Kedai keperluan harian. • Kedai dengan harga yang berpatutan 	<ul style="list-style-type: none"> • Mengurus ruang yang disewa • Membaiki pulih ruang bangunan 	<ul style="list-style-type: none"> • Dekat dengan kawasan kediaman

Jadual 2: Ringkasan Faktor Mempengaruhi Prestasi Penghunian bagi Pasaraya Besar/ Hypermarket (Sumber, Temubual)

Arked/ Bazar					
Faktor Kadar Penghunian	Reka Bentuk & Keadaan Bangunan	Kemudahan & Fasiliti	Campuran Penyewa	Pengurusan Bangunan	Lokasi
Kadar Penghunian yang Rendah	<ul style="list-style-type: none"> Luas kedai / ruang niaga yang kecil 	<ul style="list-style-type: none"> Kekurangan Kemudahan parkir Kekurangan kemudahan untuk orang awam 	<ul style="list-style-type: none"> Kekurangan Kedai makanan dan minuman. Kekurangan kawasan hiburan. Kekurangan penyewaan dari segi hiburan 	<ul style="list-style-type: none"> Kadar sewaan yang tidak berpatutan 	<ul style="list-style-type: none"> Dekat dengan kawasan bandar dan banyak persaingan setempat Banyak persaingan. platform online

Jadual 3: Ringkasan Faktor Mempengaruhi Prestasi Penghunian bagi Arked/ Bazar (Sumber, Temubual)

Rumusan

Artikel ini menekankan pentingnya renovasi dan penambahbaikan pusat perniagaan untuk meningkatkan penghunian dan menarik pengunjung. Antara langkah yang dicadangkan adalah renovasi kemas-bangunan, termasuk penukaran lantai dan pengecatan bangunan luar, serta penyediaan kemudahan asas seperti penghawa dingin dan dekorasi ruang legar. Pemilihan penyewa yang pelbagai, merangkumi sektor makanan, hiburan, dan gaya hidup, juga penting untuk menarik lebih ramai pengunjung, begitu juga susunan penyewa.

Selain itu, pengurus bangunan perlu memastikan pusat perniagaan selamat dan kondusif dengan menyediakan ruang parkir yang mencukupi dan pencahayaan yang baik, demi memberikan pengalaman membeli-belah yang selesa dan selamat. Reka bentuk semula boleh merangkumi kerja renovasi kemas-bangunan seperti penukaran penggunaan lantai simen kepada lantai jenis seramik tile. Bangunan luaran juga harus perlu dicat semula bagi melihatkan keadaan bangunan sentiasa baru. Selain itu, kemudahan asas bagi memastikan ruang legar yang selesa turut perlu disediakan seperti kemudahan penghawa dingin dan ruangan dekorasi melibatkan tanaman seperti pasu bunga dan lain-lain. Ruang legar yang selesa dan mampan mampu menarik perhatian pengunjung dan memberi keselesaan untuk aktiviti membeli-belah berjalan dengan lancar.

Rujukan

- Abghari, M., & Hanzae, K. H. (2011). Investigation of the Effects of Stores' Tenant Mix and Internal and External Environmental Conditions on Customer Satisfaction from Shopping Centers in Iran. *International Journal of Marketing Studies*, 3(4). <https://doi.org/10.5539/ijms.v3n4p158>
- Cai Ying, H., & Ng Boon Aun, A. (2019). *EXAMINING FACTORS INFLUENCING CONSUMER CHOICE OF SHOPPING MALL: A CASE STUDY OF SHOPPING MALL IN KLANG VALLEY, MALAYSIA*.
- Chebat, J. C., Michon, R., Haj-Salem, N., & Oliveira, S. (2014). The effects of mall renovation on shopping values, satisfaction and spending behaviour. *Journal of Retailing and Consumer Services*, 21(4), 610–618. <https://doi.org/10.1016/j.jretconser.2014.04.010>
- Mohd, S., Huam, R., Tat, H., Chin, T. A., Md, A., Abu, R., Abd, B., & Rohaizat Baharun, H. (n.d.). *Pengaruh Persekitaran Dalaman dan Rekabentuk Kompleks Membeli-belah ke atas Tingkah-laku Pembelian Pengguna*.
- Mohd Sapie, N., Yusof Hussain, M., Ishak, S., Hair Awang, A., Lyndon, N., Pengajian Sosial Pesekitaran, P., dan Persekitaran, P., & Sains Sosial dan Kemanusiaan, F. (2014). *Motif dan daya tarikan pusat membeli-belah dalam kalangan pengunjung metropolitan Kuala Lumpur, Malaysia*.
- Pusat Maklumat Hartanah Negara (NAPIC) Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta. (2021). *Manual Definasi NAPIC 2021*. <https://napic2.jpjh.gov.my/storage/app/media/5-warga/dokumen/manual-definisi-napic-mod.pdf>