

Trend Ruang Kerja Bersama (Co-Working Space) di Kuala Lumpur



Penulis: Mohd Sharil bin Razali (emel msharil@inspen.gov.my)

Artikel ini adalah hasil sumbangan penulis berdasarkan Kajian Penyelidikan JPPH 2023. Beliau merupakan penerima Anugerah Penyelidikan Jabatan Tahun 2021 bagi kategori "Kertas Penyelidikan Terbaik". Kini beliau berkhidmat sebagai Pegawai Penyelidik di Pusat Penyelidikan dan Inovasi, INSPEN.

ABSTRAK

Keperluan kepada waktu bekerja yang fleksibel, pengurangan kos operasi pejabat, dan suasana kerja yang lebih santai dan dinamik adalah amat diperlukan oleh sesebuah organisasi dan pekerja pada masa kini, seterusnya menyebabkan wujudnya satu ruang kerja baharu yang dikenali ruang kerja bersama. Skop kajian ini tertumpu terhadap ruang pejabat binaan khas (swasta) yang terletak di Kuala Lumpur sahaja. Hasil kajian mendapati ruang kerja dan masa bekerja yang fleksibel merupakan antara faktor kelebihan utama ruang kerja bersama ini. Faktor kedudukan pejabat ruang kerja bersama yang terletak di lokasi strategik serta mudah dihubungi juga merupakan pemilihan utama oleh pengguna atau penyewa ruang ini. Secara keseluruhannya, berlakunya peningkatan ke atas trend ruang kerja bersama dalam pejabat binaan khas di Kuala Lumpur.

Kata kunci : Co-working space, trend penawaran ruang, ruang kerja bersama.

Pendahuluan

Konsep ruang kerja bersama (*co-working space*) semakin popular di Malaysia, khususnya dalam kalangan pemilik perniagaan dan pekerja. Ia menawarkan persekitaran komunal yang sesuai untuk pelbagai jenis pekerja, termasuk profesional, pekerja sepenuh masa, dan freelancer, sebagai alternatif kepada pejabat tradisional. Keunggulan konsep ini terletak pada penjimatan kos operasi serta fleksibiliti waktu bekerja yang didorong oleh transformasi ekonomi dan perkembangan teknologi. Di Malaysia, terutamanya di Lembah Klang, perkembangan *co-working space* menjadi pilihan di tengah-tengah cabaran sektor hartanah, seperti kadar kekosongan ruang pejabat yang meningkat akibat penyewa korporat mengurangkan saiz ruang kerja demi mengurangkan kos. Fenomena ini turut dipengaruhi oleh trend kerja hibrid, yang memperburuk risiko bagi pemilik dan pengurusan bangunan.

Objektif dan Kawasan Kajian

Objektif kajian ini adalah seperti berikut:-

- mengenal pasti kelebihan penyewaan, penggunaan, atau penghunian ruang kerja bersama;
- mengenal pasti faktor-faktor yang mendorong pengguna atau penyewa memilih ruang kerja bersama; serta
- mengkaji trend ruang kerja bersama di pejabat binaan khas (swasta).

Di Kuala Lumpur, berdasarkan laman *web coworker.com*, terdapat kira-kira 47 pengusaha atau syarikat pengendali ruang kerja bersama dengan 91 lokasi sehingga Mei 2023. Antara penyedia utama termasuk 8 Space, Avenue Business Centre, Co-labs, Common Ground, ECO SPACE, inCube8, Infinity 8, Komune, Regus, WeWork, dan WORQ.

Kelebihan Ruang Kerja Bersama

Terdapat banyak kelebihan menggunakan ruang kerja bersama berbanding ruang pejabat konvensional. Sebanyak 54.2% responden menyatakan bahawa mereka mempunyai waktu bekerja yang fleksibel, namun keadaan sebaliknya di ruang pejabat konvensional. Ia lantas memberikan kelonggaran waktu bekerja di samping meningkatkan produktiviti seseorang pekerja. Selanjutnya, 37.5% responden meletakkan persekitaran kerja yang selesa serta dapat berkomunikasi bersama pengguna lain yang menggunakan ruang kerja di sesuatu tempat ruang kerja bersama. Manakala 8.3% menyatakan kos yang rendah serta penggunaan ruang kerja yang lebih cekap adalah antara kelebihan ruang kerja bersama. Kajian ini hanya melihat dari segi pandangan pengguna yang menggunakan ruang kerja bersama itu sendiri.

Faktor Pemilihan Ruang Kerja Bersama oleh Penyewa atau Pengguna

Responden kajian telah menyenaraikan sebanyak lapan faktor utama bagi pemilihan ruang kerja bersama seperti Jadual 1 berikut:

Jadual 1 : Faktor pemilihan ruang kerja bersama oleh penyewa/ pengguna

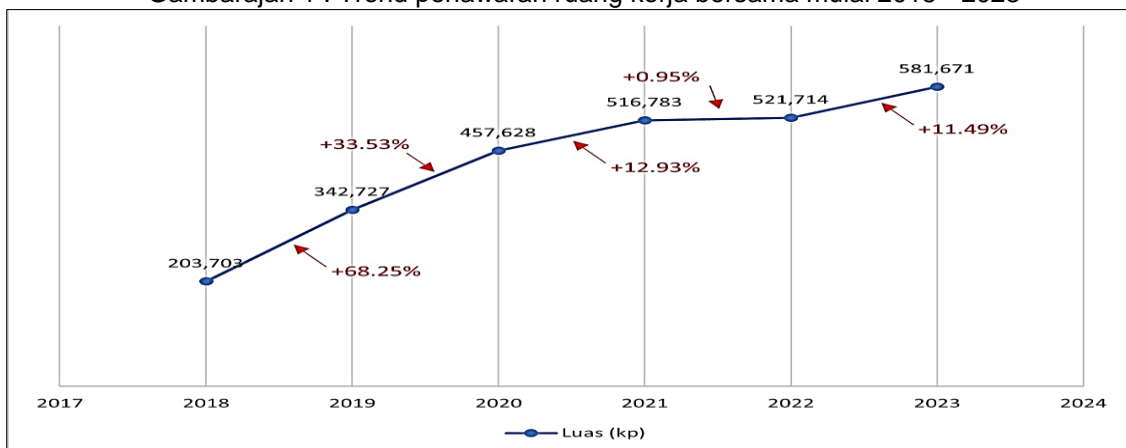
Bil	Faktor Pemilihan	Peratus
1	Lokasi strategik dan mudah dihubungi	91.6%
2	Susunatur dalaman ruang bekerja	87.5%
3	Peningkatan produktiviti kerja	83.4%
4	Waktu kerja yang fleksibel	79.2%
5	Kos yang rendah dan efektif	75.0%
6	Kontrak penyewaan ruang pejabat yang fleksibel	75.0%
7	Kemudahan aktiviti sokongan seperti bilik mesyuarat dan lain	75.0%
8	Rekabentuk dalaman ruang pejabat kerja bersama	70.8%

Faktor lokasi juga menjadi faktor utama dalam pemilihan ruang kerja bersama, dengan kemudahan pengangkutan awam dan aktiviti sokongan seperti kafe, tempat bersantai, dan tempat letak kenderaan memainkan peranan penting. Responden juga menekankan keperluan kemudahan lain, termasuk wifi berkelajuan tinggi, penyaman udara, akses 24 jam, peralatan pejabat lengkap, bilik mesyuarat dan persidangan, almari peribadi berkunci, ruang niaga di kawasan sekitar, ruang permainan atau arked, serta perpustakaan.

Trend Ruang Kerja Bersama di Pejabat Binaan Khas Milik Swasta

Bagi mencapai objektif kajian ini, penyelidik telah mengkaji trend penawaran ruang kerja bersama ke atas 27 bangunan pejabat binaan khas milik swasta di sekitar Kuala Lumpur untuk tempoh 2018 hingga 2023 seperti di Gambarajah 1.

Gambarajah 1 : Trend penawaran ruang kerja bersama mulai 2018 - 2023



Sumber: NAPIC 2023

Perbandingan ke atas trend analisis pasaran penawaran ruang pejabat sediaada dan ruang kerja bersama bagi pejabat binaan khas adalah seperti Jadual 2.

Jadual 2 : Perbandingan penggunaan ruang pejabat dan ruang kerja bersama di Pejabat Binaan Khas, Kuala Lumpur

Tahun	Ruang Pejabat			Ruang Kerja Bersama		
	Jumlah Ruang (m.p)	Jumlah Ruang Dihuni (m.p)	Kadar Penghuni/ (%)	Jumlah Ruang (m.p)	% Ruang Kerja Bersama / Jumlah Ruang Dihuni	Peratus Perubahan (+/-)
2018	8,890,157	7,088,850	79.74%	18,924	0.27%	-
2019	9,146,277	7,161,566	78.30%	31,840	0.44%	68.25%
2020	9,275,474	7,193,446	77.55%	42,515	0.59%	33.53%
2021	9,817,650	7,199,049	73.33%	48,010	0.67%	12.93%
2022	9,813,927	7,237,348	73.74%	48,468	0.67%	0.95%
2023	-	-	-	54,039	-	11.49%

Secara keseluruhannya, trend ruang kerja bersama menunjukkan pergerakan pasaran *Bull* yang menaik, dengan setiap puncak penawaran ruang kerja bersama lebih tinggi daripada sebelumnya. Penawaran ruang kerja bersama meningkat 68.25% pada 2019, namun mengalami penurunan pada 2020 (33.53%) dan 2021 (12.93%). Pada 2022, peningkatan hanya 0.95%, mencerminkan *trend Sideways* atau rata, terutamanya disebabkan oleh Perintah Kawalan Pergerakan (PKP) akibat Covid-19 yang menyebabkan pekerja bekerja dari rumah. Namun, pada 2023, trend peningkatan meningkat kepada 11.49%, namun ianya masih rendah berbanding 2019.

Kesimpulan dan Cadangan

Berdasarkan analisis dan huraian di atas, dapat disimpulkan bahawa kewujudan ruang kerja bersama tidak memberi kesan signifikan terhadap peningkatan kadar kekosongan ruang pejabat konvensional di Kuala Lumpur. Hal ini disebabkan oleh peratusan ruang pejabat yang digunakan sebagai ruang kerja bersama adalah kurang daripada 0.7% daripada jumlah keseluruhan ruang yang dihuni di bangunan pejabat binaan khas di Kuala Lumpur, seperti yang ditunjukkan dalam Jadual 2.

Pasaran hartanah, termasuk ruang pejabat, sangat dipengaruhi oleh faktor permintaan dan penawaran. Tahap kekosongan ruang pejabat binaan khas bukan sahaja bergantung kepada penawaran ruang pejabat sedia ada dan yang akan datang, tetapi juga kepada permintaan pasaran terhadap ruang tersebut. Selain itu, faktor luaran yang sukar dikawal, seperti isu ekonomi global, keadaan politik domestik, dan perubahan perundangan, turut memainkan peranan penting. Sebagai contoh, antara tahun 2020 hingga 2022, langkah kawalan pergerakan yang diperkenalkan oleh pihak kerajaan untuk membendung penularan Covid-19 telah memberi kesan langsung kepada penggunaan ruang pejabat, apabila ramai pekerja terpaksa bekerja dari rumah. Pemain industri harta tanah boleh memanfaatkan data penawaran dan penghunian ruang pejabat oleh NAPIC dalam membantu membuat keputusan pelaburan mahupun mengisi ruang pejabat sedia ada dan akan datang.

Sebagai cadangan juga, bagi mengurangkan kadar kekosongan ruang pejabat di bangunan binaan khas yang sedia ada, ruang-ruang ini boleh diubahsuai untuk pelbagai kegunaan komersial, dan tidak terhad kepada fungsi pejabat semata-mata. Contohnya, ruang-ruang ini boleh dimanfaatkan sebagai ruang pameran, dewan perkahwinan, atau tempat persidangan. Pendekatan ini bukan sahaja dapat meningkatkan kadar penggunaan ruang, tetapi juga menyokong diversifikasi ekonomi dengan memenuhi keperluan pelbagai sektor.

RUJUKAN

- Green, Rebecca (2013). Collaborate or Compete: How do landlords respond to the rise in coworking? Cornell Real Estate Review. Diakses daripada https://ecommons.cornell.edu/bitstream/handle/1813/70738/2014_52_59_Green.pdf?sequence
- Lee, Sheah Liang (2022). Potensi ruang kerja bersama selesai masalah hartanah tidak dijual. Diakses daripada <https://www.utusan.com.my/ekonomi/2022/05/bual-bicara-potensi-ruang-kerja-bersama-selesai-masalah-hartanah-tidak-terjual/>
- Moriset, B. (2014) Building new places of the creative economy. The rise of coworking spaces. 2nd Geography of Innovation International Conference 2014
- National Property Information Centre, NAPIC (2023) – Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur.
- PropSocial (2023). 7 Sebab Kenapa Anda Harus Cuba Bekerja di Ruang Kerja Bersama. Diakses daripada <https://www.propsocial.my/topic/1311/my/7-reasons-why-you-should-try-working-in-a-co-working-space-posted-by-propsocial-editor>
- Tan Hon Tech & Kelly Lau (2020). Understanding users' and hosts' motives to co-working spaces: Case of Kuala Lumpur, Malaysia. *Open House International* @ Emerald Publishing Limited.