

## Cara Developer Properti Besar Amerika Bereksperimen dengan Co-living Space

---

PROPERTY INSIDE - Dalam dekade terakhir, co-working space telah membuktikan dirinya lebih dari sekedar tren. Co-working space telah mengubah secara dramatis cara bekerja kita hari ini dan membingkai ulang gagasan tentang bagaimana seharusnya sebuah tampilan sebuah kantor.

Kini, co-living space mulai menjadi tren. Co-living space, gaya tinggal bersama, biasanya melibatkan apartemen full furnish, dapur umum dan ruang bersama - dengan penekanan pada fasilitas dan komunitas. Keuntungan bagi generasi milenial yang memilih co-living space ini meliputi keterjangkauan, fleksibilitas dan kemudahan penggunaan.

Belum lama ini, beberapa start-up seperti Common, The Collective, Ollie dan WeLive by WeWork, mulai bereksperimen dengan menerapkan model co-working ke ruang perumahan. Perusahaan-perusahaan ini tentu saja berada dalam bisnis real estate.

Namun mereka menyajikan sesuatu selaras dengan filosofi masyarakat, ruang bersama dan kehidupan sosial yang meliputi perabot bagus, layanan internet dan TV pra-instal, masakan terdistribusi, belanja bahan makanan yang tersedia dan banyak kegiatan sosial komunitas seperti klub lari, yoga dan lain-lain.

Kebanyakan dari perusahaan start-up ini berusaha untuk tetap ramping dan menghindari kompleksitas dalam memiliki dan mengembangkan proyek real estate, mereka bermitra dengan pengembang dan pemilik tanah yang lebih mapan, menjadi perusahaan manajemen de facto yang beroperasi atas nama pemilik properti ini.

Sebagian besar perusahaan yang mengembangkan konsep co-living ini belum mengembangkan model bisnis yang sangat menguntungkan, dan bahkan WeWork telah membatalkan rencana ekspansi untuk WeLive. Namun, pengembang utama seperti Durst Organization dan Property Markets Group baru-baru ini memutuskan untuk beralih ke shared-living bandwagon dan mengujinya sendiri.

Durst dilaporkan tengah menguji konsep tersebut dengan selusin apartemen bersama di Frank 57 West, sebuah gedung berlantai 10 di Manhattan. Masing-masing unit ini hanya sedikit lebih besar dari 1.000 kaki persegi dan mencakup fitur hidup bersama seperti beberapa kamar mandi.

Property Market Group telah meluncurkan sebuah divisi baru bernama X Social Communities, dengan sekitar

## Cara Developer Properti Besar Amerika Bereksperimen dengan Co-living Space

---

5.800 unit co-living. Perusahaan saat ini menawarkan 120 apartemen di Chicago dan memiliki lebih banyak karya di seluruh negeri, namun tidak ada di Manhattan.

Seiring model co-living terus beradaptasi, berbagai pengembang mengambil pendekatan yang berbeda untuk implementasi. Neil Shekhter, pendiri dan CEO NMS Properties, mengatakan bahwa dia “mengidentifikasi kebutuhan akan gaya hidup inklusif di Los Angeles dan Santa Monica.”

Sebagai salah satu pengembang terbesar di wilayah ini, NMS saat ini mengelola lebih dari 70 properti di Los Angeles County. “Kami menciptakan pasar apartemen berkualitas tinggi di lokasi prima untuk penyewa mencari pengalaman unik dengan harga terjangkau,” katanya.

“Dengan permintaan perumahan yang tak terpenuhi di lokasi-lokasi perkotaan utama seperti Santa Monica, Westchester, Brentwood, Westwood, dan lokasi West LA lainnya, menyediakan apartemen mewah yang sesuai dengan kebutuhan dan anggaran konsumen bisa menjadi tugas yang sulit. Namun, dengan merangkul model apartemen full-service, perusahaan yakin dapat menyediakan apartemen dengan perabotan berkualitas dan lengkap dengan harga terjangkau. ”

Selama tahun 2017, NMS mengerahkan 40 unit full furnish di LA County, dan Shekhter berencana untuk melipatgandakan jumlahnya setiap tahun untuk beberapa tahun ke depan. Perusahaan saat ini mengelola beberapa propertinya, dan berencana untuk bermitra dengan perumahan dan penyedia layanan lain yang dilengkapi perabotan dalam beberapa bulan ke depan.

The Domain Companies, pengembang yang beroperasi di NYC dan New Orleans, baru-baru ini mengumumkan rencana penggunaan properti mix-use senilai \$ 100 juta di Salt Lake City. “Konsep kami berkembang melampaui ‘unit mikro’ atau co-living,” kata Matt Schwartz, Principal The Domain Companies.

“Meskipun mereka memiliki tema serupa, kami melihat konsep ini sebagai evolusi dari format unit mikro awal. Apartemen menggunakan layout kreatif dan furnitur sebagai solusi untuk memaksimalkan efisiensi dan keterjangkauan.”

Ini mungkin jauh lebih kecil daripada apartemen tradisional, namun unit yang direncanakan untuk proyek ini lebih luas daripada unit mikro biasa. Apartemen studio berukuran 380 kaki persegi, sementara apartemen

## Cara Developer Properti Besar Amerika Bereksperimen dengan Co-living Space

---

dengan satu kamar tidur berukuran 434 kaki persegi, dan semuanya memiliki dapur pribadi dan kamar mandi lengkap.

“Tujuan kami adalah untuk menciptakan sebuah komunitas di mana penduduk mendapatkan keuntungan dari keterjangkauan dan interaksi sosial yang ditemukan dalam format mikro atau co-living, namun tetap merasa nyaman untuk tinggal dalam jangka panjang,” kata Schwartz.

“Selanjutnya, proyek ini adalah bagian dari mix-use development yang mencakup lokasi Shop co-working dan accelerator platform seluas 30.000 kaki persegi. Termasuk ritel seluas 3.000 kaki persegi di tingkat jalanan yang dirancang sebagai ruang inkubator untuk bisnis ritel kecil.”

Bagaimana perkembangan awal tahap awal tentang tren ini? Menurut Brad Hargreaves, pendiri dan CEO Common, yang baru-baru ini mendapat dukungan \$ 40 juta oleh NVP, ini sangat dianjurkan. “Lebih banyak pengembang yang memasuki ruang tersebut berarti lebih banyak mitra bagi kami untuk bekerja sama,” katanya.

“Pada masa awal, edukasi merupakan rintangan bagi kami. Yang umum diperlukan untuk membuktikan bahwa model kami bekerja dengan baik untuk proyek baru dan baru seperti yang dilakukan untuk proyek renovasi paling awal kami. Saat ini, karena lebih banyak pengembang menuju co-living, kami memiliki kesempatan lebih besar untuk terus mengembangkan operasi kami di pasar baru dan yang sudah ada.”