

ABSTRACT

The Malaysian Government recognizes housing as the basic human need and an important component of urban economy. In theory, the housing market in the economic structure is the influence of the core concepts of supply and demand, market forces, and the equilibrium price. Price is the amount of money paid by a willing buyer in a transaction to obtain title or right such as goods. However, the balance in the housing market is difficult to achieve because of the demand and supply of housing is influenced by various factors. These factors can be categorized into two types: macro and micro factors. Thus, this study is to identify the macro and micro factors that influencing housing price. Besides that, this study is also to analyze the relationship between the macro and micro factors that influence price of housing. However, many factors influencing housing price is identified. The data uses for this study obtained from the secondary sources only. The methods used to analyze data are correlation and regression analysis. Based on the analysis, it is found that the significant factors influencing house price are floor area, land area, corner lot position, number of levels and the end lot position.

Keywords:

Housing, Housing Price, Micro Factors

ABSTRAK

Kerajaan Malaysia mengiktiraf perumahan sebagai keperluan asasi manusia dan merupakan satu komponen terpenting didalam ekonomi bandar. Dari segi teori, harga adalah ditentukan oleh konsep teras, iaitu penawaran dan permintaan, kuasa pasaran, dan keseimbangan harga. Namun, keseimbangan dalam pasaran perumahan sukar untuk dicapai kerana permintaan dan penawaran perumahan dipengaruhi oleh faktor-faktor yang pelbagai. Faktor-faktor ini boleh dikategorikan dalam dua jenis, iaitu faktor makro dan mikro. Akan tetapi, didalam kajian ini hanya menfokuskan faktor mikro sahaja. Oleh itu, kajian ini dibentuk bagi mengenalpasti faktor-faktor mikro yang mempengaruhi harga rumah. Selain itu, kajian ini juga mengkaji hubungan antara faktor-faktor mikro yang mempengaruhi harga rumah. Data yang diperolehi tertumpu pada data sekunder sahaja. Kaedah yang digunakan untuk menganalisis data adalah teknik kuantitatif, iaitu menggunakan analisis korelasi dan regresi. Hasil dari kajian mendapati bahawa faktor-faktor mikro yang paling signifikan mempengaruhi harga rumah adalah luas lantai, luas rumah, kedudukan tepi, bilangan bilik dan kedudukan hujung.

Kata Kunci:

Perumahan, Harga Rumah, Faktor-faktor Mikro

KANDUNGAN

BAB PERKARA	MUKA SURAT
PENGESAHAN	
PENGAKUAN	ii
DEDIKASI	iii
PENGHARGAAN	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KANDUNGAN	vii
SENARAI RAJAH	xiii
SENARAI JADUAL	xiv
SENARAI SINGKATAN KATA	xv
I PENDAHULUAN	
1.1 Pengenalan	1
1.2 Pernyataan Masalah	3
1.3 Persoalan Kajian	3
1.4 Objektif Kajian	4
1.5 Skop Kajian	4
1.6 Kepentingan Kajian	5
1.7 Metodologi Kajian	5
1.7.1 Peringkat Pertama (Mengenalpasti Isu dan Penyataan Masalah)	6
1.7.2 Peringkat Kedua (Pengumpulan Maklumat dan Data)	6
1.7.3 Peringkat Ketiga (Analisis Data)	8
1.7.4 Peringkat Keempat (kesimpulan dan cadangan)	8

SENARAI JADUAL

NO. JADUAL	TAJUK	MUKA SURAT
2.1	Struktur Harga Harta Tanah Kediaman dan Golongan Sasaran	19
3.1	Perkembangan KDNK Malaysia	46
3.2	Taburan Penduduk Daerah Johor Bahru 2000-2010	48
3.3	Bilangan Pindah Milik Harta Tanah Kediaman (Rumah Teres) di Johor Bahru dari tahun 2003 hingga 2008	50
3.4	Penawaran Harta Tanah Kediaman (Rumah Teres) di Johor Bahru dari Tahun 2003 Hingga 2008	51
3.5	Bilangan Unit Harta Tanah Kediaman (Rumah Teres) Siap Dibina Tidak Terjual Di Johor Bahru bagi Suku Tahun 2007 dan 2008.	53
4.1	Faktor-faktor yang dimasukkan ke dalam Model dalam Kajian Lepas yang dijalankan Di Malaysia	65
4.2	Faktor-faktor yang di Kaji	66
4.3	Pembolehubah Bersandar dan Tidak Bersandar Yang Dianalisis Kepentingannya	67
4.4	Jenis Pengkuantitian Data yang Digunakan	69
5.1	Nilai Kolerasi antara harga dengan Pembolehubah Tidak Bersandar	80
5.2	Spesifikasi Nilai Hubung Kait	81
5.3	Keputusan Ujian Multikolineriti bagi Pembolehubah Tidak Bersandar	83
5.4	Model MRA yang dibentuk selepas Ujian t	84
5.5	Ringkasan Keputusan Model MRA	84
5.6	Ringkasan Keputusan Model MRA (Kaedah <i>Stepwise</i>)	86

SENARAI RAJAH

NO. RAJAH	TAJUK	MUKA SURAT
1.1	Carta Alir Metodologi Kajian	9
2.1	Kitaran Harta Tanah	24
2.2	Keluk Permintaan	27
2.3	Keluk Penawaran	28
2.4	Interaksi penawaran dan permintaan dengan harga dalam jangka masa pendek	29
2.5	Interaksi diantara permintaan, penawaran dan harga dalam jangka masa panjang	29
3.1	Bilangan Pindah Milik Harta Tanah Kediaman (Rumah Teres) di Johor Bahru dari tahun 2003 hingga 2008	50
3.2	Penawaran Harta Tanah Kediaman (Rumah Teres) di Johor Bahru dari Tahun 2003 Hingga 2008	51
4.1	Graf hubungan kolerasi	59
5.1	Hasil Ujian Pasaran dengan Menggunakan Analisis <i>Boxplots</i>	87

VIII LAMPIRAN

Lampiran A: Hasil Analisis Kolerasi	101
Lampiran B: Hasil Analisis <i>Multicollinearity</i>	102
Lampiran C: Hasil Analisis Regresi Kaedah <i>Enter</i>	104
Lampiran D: Hasil Analisis Regresi Kaedah <i>Stepwise</i>	105
Lampiran E: Data yang digunakan	109

V ANALISIS KE ATAS FAKTOR MIKRO YANG MEMPENGARUHI HARGA RUMAH

5.1	Pengenalan	79
5.2	Analisis Kolerasi	80
	5.2.1 Hasil Analisis Kolerasi	80
5.3	Pembentukan Model MRA	81
	5.3.1 Pembentukan Model Regresi Melalui Kaedah <i>Enter</i>	82
	5.3.2 Pembentukan Model Regresi Melalui Kaedah <i>Stepwise</i>	86
5.4	Ujian Pasaran	87
5.5	Kesimpulan	88

VII PENEMUAN, RUMUSAN DAN CADANGAN

6.1	Pengenalan	89
6.2	Penemuan Kajian	90
	6.2.1 Pencapaian Objektif Pertama : Mengenalpasti faktor-faktor mikro yang mempengaruhi harga rumah	90
	6.2.2 Pencapaian Objektif Kedua: Mengkaji hubungan faktor-faktor mikro dengan harga rumah	91
6.3	Limitasi Kajian	92
	6.3.1 Pengumpulan Data	92
	6.3.2 Penggunaan Model Harga Rumah yang Dibentuk	93
6.4	Cadangan Kajian Lanjutan	93
6.5	Kesimpulan Kajian	94

VII SENARAI RUJUKAN 95

IV METODOLOGI KAJIAN

4.1	Pengenalan	55
4.2	Metodologi Kajian	56
4.2.1	Objektif Pertama : Mengenalpasti faktor-faktor mikro yang mempengaruhi harga rumah	56
4.2.2	Objektif Kedua : Mengkaji hubungan faktor-faktor mikro yang mempengaruhi harga rumah	56
4.3	Kaedah Penganalisan Data	57
4.3.1	Analisis Dokumen	57
4.3.2	Analisis Deskriptif dan Kualitatif	57
4.3.3	Analisis Korelasi	58
4.3.3	Analisis Regresi Berganda (MRA)	60
4.4	Langkah-langkah dalam Penggunaan Kaedah Analisis Regresi Berganda (MRA)	61
4.4.1	Spesifikasi Model	62
4.4.2	Pemilihan Jenis Harta Tanah untuk di Analisis	63
4.4.3	Mengenal Pasti Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Harga Rumah Teres	64
4.4.4	Penetapan Unit Ukiran bagi Setiap Pembolehubah	66
4.4.5	Pembentukan Sampel	67
4.4.6	Pengumpulan Data	68
4.4.7	Pengkuantitian Data	68
4.5	Pembentukan Persamaan Model MRA	70
4.5.1	Kaedah “ <i>Enter</i> ”	70
4.5.2	Kaedah “ <i>Stepwise</i> ”	71
4.6	Ujian Ketepatan Model MRA yang Dibentuk	71
4.6.1	Ujian Logikal	72
4.6.2	Ujian Statistik	72
4.6.3	Ujian Diagnostik	76
	4.6.3.1 Multicollinearity	76
4.6.4	Ujian Pasaran	77
4.7	Kesimpulan	78

2.8.1	Faktor Makro	34
2.8.1.1	Keluaran Dalam Negara Kasar	34
2.8.1.2	Populasi Penduduk	35
2.8.1.3	Indeks Harga Pengguna	35
2.8.1.4	Indeks Harga Rumah	36
2.8.1.5	Kadar Berian Pinjaman Asas	37
2.8.1.6	Pendapatan Per Kapita	38
2.8.2	Faktor Mikro	38
2.8.2.1	Lokasi	39
2.8.2.2	Ciri-ciri fizikal Harta Tanah Kediaman	39
2.9	Kesimpulan	40

III PASARAN HARTA TANAH DI DAERAH JOHOR BAHRU

3.1	Pengenalan	41
3.2	Latar Belakang Johor Bahru	42
3.3	Pembangunan Daerah Johor Bahru Dalam Konteks Negeri Johor	44
3.4	Perspektif Ekonomi Negara terhadap Johor Bahru	46
3.5	Taburan Penduduk	47
3.6	Pasaran Harta Tanah Kediaman Di Daerah Johor Bahru	49
3.6.1	Corak Pindah Milik Harta Tanah Kediaman (Rumah Teres) di Daerah Johor Bahru Tahun 2003 Hingga 2008	50
3.6.2	Penawaran Harta Tanah Kediaman (Rumah Teres) di Johor Bahru dari Tahun 2003 Hingga 2008	51
3.6.3	Corak Penawaran Dan Pindah Milik Harta Tanah Kediaman Di Daerah Johor Bahru	52
3.6.4	Harta Tanah Kediaman Tidak Terjual	53
3.7	Kesimpulan	53

1.8	Susun Atur Bab	10
1.9	Kesimpulan	12
II	PASARAN HARTA TANAH KEDIAMAN	
2.1	Pengenalan	13
2.2	Definisi	14
	2.2.1 Harta Tanah	14
	2.2.2 Perumahan	15
2.3	Konsep Harga	16
2.4	Kategori Perumahan	18
	2.4.1 Pengkelasan Harga Perumahan	18
	2.4.2 Jenis-jenis Perumahan	19
2.5	Pasaran Harta Tanah Perumahan	21
	2.5.1 Ciri-ciri Pasaran Harta Tanah	21
	2.5.1.1 Memerlukan Modal yang Besar	22
	2.5.1.2 Pasaran yang Tidak Sempurna	22
	2.5.1.3 Tiada Pasaran Pusat	22
	2.5.1.4 Kemudahancairan	23
	2.5.1.5 Peranan Kerajaan	23
	2.5.2 Kitaran Pergerakan Nilai Harta Tanah	23
2.6	Permintaan dan Penawaran	26
	2.6.1 Teori Permintaan	26
	2.6.1.1 Keluk Permintaan	27
	2.6.2 Teori Penawaran	27
	2.6.2.1 Keluk Penawaran	28
	2.6.3 Hubungan Permintaan dan Penawaran Perumahan	29
2.7	Aspek Faktor-faktor Mikro dan Makro dalam Pasaran Harta Tanah Kediaman	32
	2.7.1 Faktor Mikro	32
	2.7.2 Faktor Makro	33
2.8	Faktor-Faktor Mikro dan Makro yang mempengaruhi Harga Harta Tanah Kediaman	34

SENARAI SINGKATAN KATA

SPSS	-	Statistical Package for Sosial Science
DD		Permintaan
SS	-	Penawaran
GNP	-	Keluaran dalam Negara Kasar
CPI	-	Indeks Harga Pengguna
PPI	-	Indeks Harga Pengeluar
HPI	-	Indeks Harga Rumah
PCI	-	Pendapatan Per Kapita
POP	-	Populasi Penduduk
BLR	-	Kadar Berian Pinjaman Asas
MBJB	-	Majlis Bandaraya Johor Bahru
MPJBT	-	Majlis Perbandaran Johor Bahru Tengah
MPPG	-	Majlis Perbandaran Pasir Gudang
PBPTDJB	-	Pihak Berkuasa Perancang Tempatan Daerah Johor Bahru

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Pengenalan

Kerajaan Malaysia telah mengiktiraf perumahan sebagai keperluan asasi utama manusia. Penawaran perumahan di Malaysia terbahagi kepada dua sektor iaitu sektor awam dan sektor swasta. Sektor awam hanya memberi tumpuan pada pembinaan perumahan kos rendah manakala sektor swasta iaitu pemaju-pemaju perumahan, selain mematuhi polisi 30 peratus unit perumahan kos rendah, mereka juga perlu memberi perhatian pada perumahan kos sederhana dan tinggi.

Kerajaan Malaysia juga telah menggubal satu dasar perumahan yang bertujuan untuk memperkukuhkan penglibatan sektor swasta dalam proses penawaran perumahan dan mereka juga terlibat secara tidak langsung dalam pembinaan perumahan (Asiah, 1999). Peranan penggubal-gubal dasar ini adalah bertujuan untuk memastikan bahawa semua Rakyat Malaysia mempunyai tempat tinggal bagi melindungi diri dan boleh melakukan aktiviti-aktiviti yang berkaitan (Alias bin Rameli *et al*, 2006a).

Bab III : Kawasan Kajian

Bab tiga ini menerangkan latar belakang kawasan kajian secara am. Ia menyentuh mengenai pembangunan daerah Johor Bahru dan lokasi kawasan kajian. Selain itu, prestasi pasaran rumah teres di daerah Johor Bahru turut diterangkan.

Bab IV: Metodologi Kajian

Bab ini bertujuan untuk memberi penjelasan tentang metodologi kajian iaitu kaedah-kaedah yang digunakan dalam kajian ini supaya mencapai kedua-dua objektif yang telah ditetapkan. Proses-proses yang terlibat termasuklah dari peringkat pengumpulan data sehingga ke peringkat analisis data dan pembentukan model.

Bab V: Analisis dan Hasil Kajian

Bab ini akan memberi tumpuan terhadap perbincangan analisis data-data yang diperolehi dengan menggunakan analisis kolerasi dan Analisis Regresi Berganda (MRA). Analisis ini dijalankan dengan bantuan perisian komputer "*Statistical Package for Social Science (SPSS)*".

1.8 Susun Atur Bab

Kajian yang akan dijalankan di susun ke dalam beberapa bab dan peringkat bagi menghasilkan satu penulisan yang baik. Peringkat-peringkat tersebut adalah:

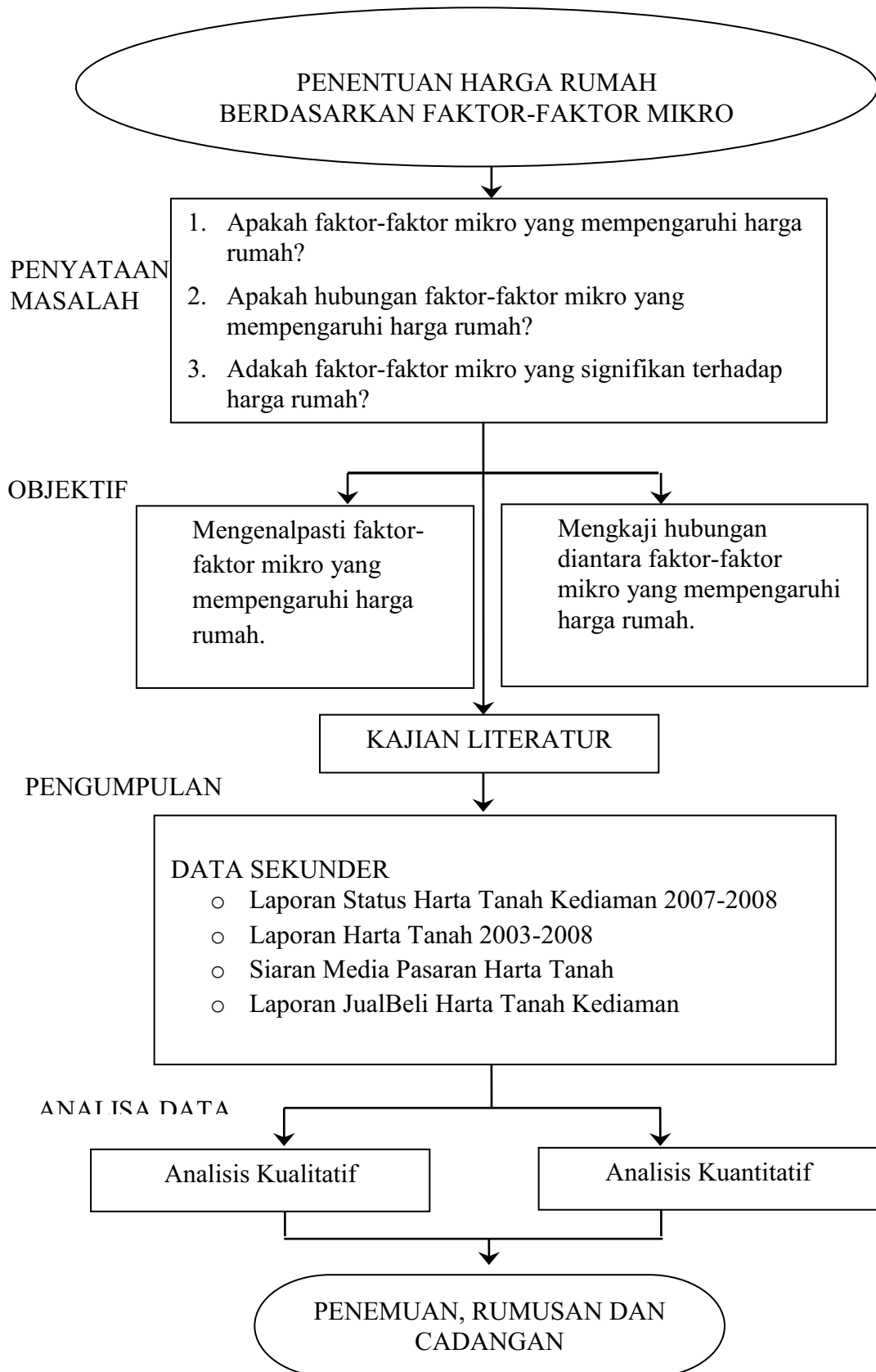
Bab I: Pendahuluan - Penentuan Permasalahan dan Objektif Kajian

Bab I merupakan peringkat awalan bagi kajian yang akan dijalankan. Bacaan mengenai isu semasa mengenai perkara yang berkaitan. Ini termasuk akhbar-akhbar dan tulisan-tulisan semasa bagi membentuk pernyataan masalah dan objektif kajian.

Setelah menentukan objektif dan permasalahan kajian, persoalan kajian dan tajuk kajian dirumuskan. Skop, metodologi dan kepentingan kajian juga ditentukan supaya kajian ini dapat dijalankan secara teratur dan tersusun. Secara amnya, didalam bab ini juga akan menerangkan dengan ringkas mengenai apa yang akan dilakukan dalam kajian ini.

Bab II: Kajian teoritikal atau literatur – Pasaran Harta Tanah Kediaman

Didalam bab ini pula akan menerangkan tentang konsep pasaran harta tanah yang berkait dengan definisi dan istilah harta tanah, teori permintaan dan penawaran perumahan. Didalam bab ini juga turut dibincangkan mengenai pasaran harta tanah secara kasar serta perkembangan sektor pasaran harta tanah kediaman secara umum.



Rajah 1.1: Carta Alir Metodologi Kajian

1.7.3 Peringkat Ketiga (Analisis Data)

Peringkat ini merupakan peringkat terpenting di dalam kajian ini. Segala jenis data dan maklumat yang diperolehi akan dianalisis mengikut kaedah yang telah ditentukan supaya bersesuaian dengan objektif yang hendak dicapai yang mana telah ditetapkan pada peringkat awal sebelum ini. Data-data yang diperolehi boleh juga dijadikan sebagai bukti sokongan di dalam mencapai objektif yang telah ditetapkan.

Bagi mencapai objektif kedua, pendekatan yang akan digunakan ialah pendekatan kuantitatif iaitu analisis kolerasi dan analisis regresi (MRA). Analisis ini dijalankan dengan menggunakan bantuan perisian komputer yang dikenali sebagai “Statistical Package For Social Science” (SPSS). Pakej ini merupakan sebuah perisian yang mesra pengguna yang boleh digunakan untuk melakukan pelbagai analisis statistik dan pengurusan data dalam bentuk grafik. Dengan itu, proses penemuan kajian dihasilkan dan seterusnya cadangan pembentukan model dapat dirangka untuk mencapai objektif kedua.

1.7.4 Peringkat Keempat (kesimpulan dan cadangan)

Peringkat ini merupakan peringkat terakhir yang mana segala penemuan di dalam kajian pada peringkat-peringkat sebelum ini akan dirumuskan. Berdasarkan kepada kesimpulan yang dibuat, hasil dari kajian yang dilakukan, maka beberapa cadangan akan dikemukakan.

Secara keseluruhannya, dalam melaksanakan kajian ini terdapat beberapa langkah yang telah dirancang, bermula daripada peringkat awal sehingga peringkat cadangan dan kesimpulan.

i) Kajian Literatur

Kajian literatur memainkan peranan yang amat penting dalam proses mencapai objektif pertama kajian yang telah ditentukan. Kajian literatur ini adalah berdasarkan pembacaan dan kajian terhadap buku-buku serta rujukan lain yang berkaitan. Antara bahan-bahan rujukan yang digunakan adalah seperti buku, majalah, jurnal, kertas seminar, artikel, kajian-kajian lepas dan lain-lain. Sumber data ini dikenali sebagai data sekunder dimana ia merupakan sumber data kedua selepas data primer. Kajian ini juga berkait dengan penjelasan tentang konsep permintaan dan penawaran perumahan dalam pasaran harta tanah yang melibatkan definisi dan istilah penting termasuk faktor-faktor mikro dan makro, harta tanah dan harta tanah kediaman. Seterusnya, membincangkan mengenai hubungan faktor makro dan mikro dengan harga rumah.

ii) Menganalisis Data

Bagi mencapai objektif kajian pertama iaitu mengenalpasti faktor-faktor mikro yang mempengaruhi harga rumah di daerah Johor Bahru, sumber-sumber data diperolehi melalui rujukan akhbar dan teknologi maklumat (internet), jurnal dan kajian-kajian lepas. Manakala untuk mencapai objektif kedua, sumber maklumat diperolehi dari Laporan Pasaran Harta, Laporan Ekonomi, Laporan Tahunan Bank Negara dan Laporan Perangkaan Malaysia dari tahun 2003 sehingga 2009.

1.7.1 Peringkat Pertama (Mengenalpasti Isu dan Penyataan Masalah)

Pada peringkat ini, isu dan masalah ini hendaklah dikenalpasti secara teliti. Setelah mengenalpastian dilakukan, rangka penyelidikan disediakan dan tujuan penyelidikan ditentukan. Skop kajian juga di ambilkira agar kajian yang dijalankan adalah munasabah dan tidak terlalu membebankan kelak. Sehubungan dengan itu, objektif, skop dan kepentingan kajian ditentukan dengan merujuk kepada objektif yang telah dibina. Peringkat ini juga bertujuan bagi memudahkan penulis mendapat gambaran awal mengenai pengumpulan data yang diperlukan. Ia juga adalah berkaitan dengan pemahaman secara teorikal mengenai kajian yang akan dikaji.

1.7.2 Peringkat Kedua (Pengumpulan Maklumat dan Data)

Peringkat ini melibatkan proses pengumpulan maklumat dan data. Di awal peringkat ini, segala maklumat dan data-data yang dikehendaki untuk tujuan analisis perlu ditentukan. Ini bagi mencapai objektif yang dibentuk berdasarkan analisis yang akan dijalankan. Data-data atau maklumat-maklumat ini penting bagi kesesuaian dan ketepatan analisis.

Secara umumnya, jenis maklumat atau data yang akan diperolehi adalah terdiri daripada dua sumber yang berlainan iaitu data sekunder dan data primer. Ini tetapi di dalam kajian ini penulis hanya menggunakan data sekunder. Data-data yang akan dikumpulkan diperolehi melalui proses- proses seperti berikut:

1.6 Kepentingan Kajian

Kajian yang dijalankan boleh dijadikan panduan kepada beberapa pihak yang terlibat secara langsung dan tidak langsung dalam sektor pembangunan harta tanah. Ini termasuklah juga Pihak Berkuasa Negeri yang terlibat dalam memperkenalkan dasar-dasar mengenainya serta pihak pemaju yang menjalankan aktiviti pembangunan harta tanah secara langsung.

Kedua-dua belah pihak, melalui kajian yang dijalankan ini boleh memperoleh maklum balas mengenai faktor-faktor mikro yang mempengaruhi harga rumah. Dengan memperolehi maklumat mengenai faktor-faktor mikro yang mempengaruhi harga rumah, Pihak Berkuasa Negeri dan pemaju-pemaju perumahan boleh membuat dan menyimpulkan satu rumusan bagi mencapai hasrat bersama.

Di samping itu, kajian yang dijalankan dapat memberi sumbangan kepada perkembangan ilmu pengetahuan yang berkaitan. Ini dapat dilakukan dengan pembentukan sebuah model bagi menyelesaikan masalah yang berkaitan dengan pengaruh peningkatan harga terhadap penawaran perumahan.

1.7 Metodologi Kajian

Metodologi kajian ini meliputi setiap langkah dan prosedur yang diambil bagi memastikan matlamat dan objektif kajian yang dijalankan tercapai. Secara terperinci, metodologi kajian yang akan dijalankan adalah seperti berikut:

1. Peringkat Pertama : Menenalpasti Isu dan Masalah
2. Peringkat Kedua : Pengumpulan Data dan Maklumat
3. Peringkat Ketiga : Menganalisis Data
4. Peringkat Keempat : Rumusan dan Cadangan

1.4 Objektif Kajian

Berdasarkan persoalan kajian di atas, objektif kajian yang dibentuk adalah seperti berikut:

1. Mengenalpasti faktor-faktor mikro yang mempengaruhi harga rumah.
2. Mengkaji hubungan faktor-faktor mikro yang mempengaruhi harga rumah.

1.5 Skop Kajian

Kajian yang dijalankan hanya difokuskan kepada jenis harta tanah kediaman yang dikategorikan sebagai rumah teres satu hingga tiga tingkat dan rumah berkembar satu hingga tiga tingkat dari tahun 2003 sehingga 2009 di daerah Johor Bahru. Sumber-sumber kajian ialah hanya terdiri daripada data sekunder sahaja iaitu daripada Laporan Stok Harta Kediaman, Laporan Ekonomi, Laporan Indeks Harga Rumah, Siaran Media Pasaran Harta Tanah Malaysia dan Laporan Perangkaan Malaysia.

1.2 Pernyataan Masalah

Pasaran perumahan pada dasarnya tertakluk kepada mekanisma pasaran sebagaimana barangan dan perkhidmatan yang lain di mana harga memainkan peranan utama (Rosadah Mahmud, 2004).

Rumah juga merupakan salah satu pelaburan yang amat menarik, disebabkan ciri tersebut, permintaan terhadap rumah sentiasa tinggi. Peningkatan permintaan ke atas rumah seiring dengan peningkatan populasi penduduk dunia. Faktor ini merupakan sebahagian daripada faktor yang boleh mendorong harga rumah sentiasa meningkat dari tahun ke tahun.

Selain itu, terdapat kemungkinan lain yang boleh menjadi faktor penyumbang kepada permasalahan ini yang mana harga perumahan juga bergantung pada faktor makro dan mikro. Merujuk kepada faktor makro dan mikro tersebut, faktor-faktor apa yang paling signifikan dan perkaitan yang berlaku yang mana dapat meningkatkan harga sesebuah rumah di Daerah Johor Bahru.

1.3 Persoalan Kajian

Berdasarkan pernyataan masalah beberapa persoalan boleh ditimbul untuk dibuat kajian. Persoalan tersebut adalah:

1. Apakah faktor-faktor mikro yang mempengaruhi harga rumah?
2. Apakah hubungan faktor-faktor mikro yang mempengaruhi harga rumah?
3. Adakah faktor-faktor mikro yang signifikan terhadap harga rumah?

Perumahan merupakan elemen terpenting dalam pembangunan ekonomi. Kepentingan perumahan kepada ekonomi negara diukur dalam bentuk gunatenaga, pengeluaran, pelaburan, perbelanjaan pengguna dan sumbangannya kepada Keluaran Kasar Negara (KNK) iaitu dari segi nilai pelaburan dan sumbangan kepada sektor perkhidmatan. Menurut World Bank (1993), pelaburan perumahan di negara sedang membangun menyumbang antara 2 hingga 8 peratus daripada KNK serta menyumbang 10 hingga 30 peratus pembentukan modal kasar di negara-negara tersebut. Dari segi aliran perkhidmatan pula, perumahan menyumbang 5 hingga 10 peratus daripada KNK (Rosadah Mahamud, 2004).

Dari segi teori, pasaran perumahan didalam struktur ekonomi adalah pengaruh daripada konsep teras iaitu kuasa penawaran dan permintaan, kuasa pasaran, dan keseimbangan harga (Paul De Vries *et al*, 2005). Keseimbangan harga akan tercapai apabila berlaku interaksi diantara permintaan dan penawaran pada tingkat harga yang tertentu. Walau bagaimanapun, keseimbangan dalam pasaran perumahan sukar dicapai kerana permintaan dan penawaran perumahan dipengaruhi oleh faktor-faktor yang pelbagai (Abdul Hamid, 1998). Faktor-faktor ini boleh dikategorikan kepada dua jenis iaitu faktor makro dan mikro.

Faktor makro merupakan faktor yang mempengaruhi permintaan dan penawaran pada skala nasional atau keadaan ekonomi secara keseluruhan (Abdul Hamid, 2002). Faktor ini sukar dikawal oleh pihak-pihak yang terlibat dalam pasaran perumahan. Di samping itu, faktor ini juga saling berkait rapat dengan pusingan perniagaan antarabangsa, iaitu pada peringkat nasional termasuk aktiviti ekonomi sesebuah Negara secara keseluruhannya. Antara faktor yang terlibat adalah kadar inflasi, pendapatan per kapita, pertumbuhan penduduk, kadar tukaran asing dan kadar faedah asas pinjaman.

Manakala faktor mikro merupakan faktor yang mempengaruhi permintaan dan penawaran harta tanah secara langsung semasa diperingkat projek (tapak). Kebanyakan faktor ini berkait rapat dengan ciri-ciri harta tanah tersebut, profil dan demografi pembeli (Abdul Hamid, 2002). Menurut Hee (2005), faktor mikro juga berhubung kait dengan ciri-ciri harta tanah, pembangunan sekitar dan aktiviti ekonomi di sekitar harta tanah seperti lokasi, luas rumah dan luas tanah.

Bab VI: Rumusan Dan Cadangan

Bab ini akan mengandungi penerangan ringkas tentang pencapaian objektif kajian dan masalah yang dihadapi semasa menjalankan kajian. Selain itu, cadangan kajian lanjutan juga dikemukakan. Selain itu, kesimpulan keseluruhan turut dibincangkan dalam bab ini.

1.9 Kesimpulan

Secara keseluruhannya, bab pertama ini penulis telah menerangkan tentang objektif yang ingin di capai daripada kajian berdasarkan isu dan pernyataan masalah yang telah dikenalpasti. Skop dan kepentingan kajian juga penting untuk dikenalpasti. Selain itu, penulis juga menerangkan secara ringkas keseluruhan bab yang akan dibincangkan didalam kajian ini.