

KEMAMPUAN PEMILIKAN PERUMAHAN BAGI GENERASI Y

FARAH HANAN BINTI MD ANUAR

UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA

Khas untuk suami, ibubapa dan ahli keluarga tersayang

KEMAMPUAN PEMILIKAN PERUMAHAN BAGI GENERASI Y

FARAH HANAN BINTI MD ANUAR

Tesis ini dikemukakan
sebagai memenuhi syarat penganugerahan ijazah
Sarjana Sains (Harta Tanah)

Fakulti Geoinformasi dan Harta Tanah
Universiti Teknologi Malaysia

DISEMBER 2014

PENGHARGAAN

Alhamdulillah setinggi-tinggi kesyukuran dipanjatkan ke hadrat Allah S.W.T. kerana dengan limpah kurniaNya dapat saya menyempurnakan penyelidikan ini dengan jayanya. Maka, di ruangan ini, saya ingin mengambil kesempatan untuk merakamkan ucapan setinggi-tinggi penghargaan dan jutaan terima kasih kepada penyelia saya, Lt. Kol. Assoc. Prof. Dr. Ahmad Ariffian bin Bujang atas bimbingan dan dorongannya sepanjang menjayakan tesis ini. Segala tunjuk ajar serta pandangan dan komen-komen yang membina sepanjang proses penulisan ini amatlah dihargai.

Sekalung penghargaan juga ditujukan buat Pn. Hasmah Abu Zarin dan En. Wilson Ranga anak Anthony Jiram dari Fakulti Geoinformasi dan Harta Tanah (FGHT) yang begitu banyak memberi sokongan dan bantuan dalam memberi idea dan maklumat berhubung kajian ini. Tidak ketinggalan juga terima kasih buat seluruh warga FGHT yang turut membantu dalam memberi panduan dan nasihat.

Setinggi-tinggi penghargaan juga ditujukan buat suami tercinta, bonda tersayang dan keluarga yang dikasihi yang begitu banyak memberi dorongan dan semangat sepanjang penulisan ini dilaksanakan. Akhir sekali, terima kasih kepada semua pihak sama ada individu atau berkumpulan yang terlibat secara langsung dan tidak langsung dalam menjayakan kajian ini. Semoga jasa baik kalian diberkati Allah S.W.T.

ABSTRAK

Sebilangan besar penyelidikan pada hari ini memberi tumpuan kepada kemampuan perumahan antara kumpulan pendapatan yang berbeza, tetapi hanya sebilangan kecil penyelidikan dibuat ke atas kemampuan perumahan untuk generasi yang berbeza. Kajian ini menumpukan kepada kemampuan perumahan untuk generasi muda, atau dikenali sebagai Generasi Y. Pertumbuhan ekonomi yang kukuh di Malaysia sejak beberapa dekad yang lalu telah menyaksikan harga rumah meningkat pada kadar yang jauh melebihi pertumbuhan dalam pendapatan sebenar. Perbezaan ini boleh dilihat serius berlaku ke atas Generasi Y, disebabkan menerima pendapatan yang rendah dan memulakan hidup mereka yang bekerja jauh dari perlindungan ibu bapa mereka. Untuk menyelidik isu ini, satu kajian penerokaan dijalankan ke atas sampel Generasi Y yang tinggal di Kuala Lumpur. Data telah dikumpul melalui soal selidik dan temu bual. Objektif pertama kajian ini adalah untuk mengenal pasti faktor-faktor utama yang mempengaruhi kemampuan di kalangan Generasi Y. Objektif kedua adalah untuk mengkaji hubungan antara faktor demografi dan kemampuan perumahan di kalangan Generasi Y. Hasil kajian telah dianalisis dengan menggunakan Analisis Kekerapan, teknik Skala Likert, Analisis Penjadualan Silang dan Ujian '*Chi-Square*'. Hasil kajian menunjukkan faktor-faktor demografi mempunyai hubungan yang paling signifikan dengan pendapatan dalam mempengaruhi kemampuan perumahan Generasi Y. Ini menjelaskan bahawa faktor demografi responden yang berbeza boleh mempengaruhi pasaran perumahan dan menyebabkan tahap kemampuan yang berbeza-beza.

ABSTRACT

Most of the available research today focuses on housing affordability between different income groups, but very little work has been done on housing affordability for different generations. This research focuses on housing affordability for the young generation, otherwise known as Generation Y. The strong economic growth in Malaysia over the last few decades have seen house prices increase at a rate that far exceeds the growth in real income. This disparity is particularly serious for the Generation Y, due to their lower income, as they start out their working life away from the protection of their parents. To investigate this issue, an exploratory study has been conducted on a sample of Generation Y employees living in Kuala Lumpur. Data have been collected through questionnaires and interviews. The first objective of the study is to identify the main factors that influenced affordability among Generation Y. The second objective is to study the relationship between demographic factors and housing affordability among Generation Y. The results have been analysed using Frequency Analysis, Likert Scaling, Cross Tabulation and Chi-Square. The findings should that there is a significant correlation between demographic factors in determining affordable housing within Kuala Lumpur area. Demographic factors had the most significant relationship with income in influencing housing affordability among Generation Y. This conclude that the different demographic factors would influence the housing market and the resulting different levels of ability.

KANDUNGAN

	TAJUK	MUKA SURAT
PENGESAHAN		ii
DEDIKASI		iii
PENGHARGAAN		iv
ABSTRAK		v
ABSTRACT		vi
ISI KANDUNGAN		vii
SENARAI JADUAL		xiii
SENARAI RAJAH		xvi
SENARAI CARTA		xvi
SENARAI LAMPIRAN		xvii

BAB	PERKARA	MUKA SURAT
1	PENDAHULUAN	1
	1.1 Pengenalan	1
	1.2 Penyataan Masalah	2
	1.3 Objektif Kajian	6
	1.4 Skop Kajian	6
	1.5 Kepentingan Kajian	7
	1.6 Metodologi Kajian	9
	1.6.1 Peringkat I : Pemahaman Awal	9
	1.6.2 Peringkat II : Pemahaman Teoritikal	10
		10

1.6.3	Peringkat III : Pengumpulan Data Kawasan Kajian	11
1.6.4	Peringkat IV : Penganalisan Data	11
1.6.5	Peringkat V : Rumusan dan Cadangan	13
1.7	Susun Atur Bab	13
1.7.1	Bab 1: Pendahuluan	13
1.7.2	Bab 2: Kajian Literatur	13
1.7.3	Bab 3: Demografi & Pasaran Perumahan di Kawasan Kajian	14
1.7.4	Bab 4: Metodologi Kajian	14
1.7.5	Bab 5: Analisis Data & Penemuan Kajian	14
1.7.6	Bab 5: Rumusan dan Cadangan	

2

GENERASI Y DAN FAKTOR-FAKTOR DEMOGRAFI YANG MEMPENGARUHI KEMAMPUAN PERUMAHAN

2.1	Pengenalan	15
2.2	Konsep Rumah Kediaman	16
2.2.1	Definisi Rumah	18
2.2.2	Definisi Perumahan	22
2.3	Definisi Kohort Generasi	23
2.3.1	Generasi 'Silent' / 'Traditionalist'	25
2.3.2	Generasi 'Baby Boomers'	27
2.3.3	Generasi X	30
2.3.4	Generasi Y	30
2.4	Generasi Y	32
2.4.1	Ciri-Ciri Generasi Y	36
2.4.2	Perwatakan Generasi Y	36
2.5.2.1	Mempunyai keyakinan baru, ceria dan harga diri yang tinggi	36
2.5.2.2	Generasi Y paling berfikiran pendidikan dalam sejarah	37
2.5.2.3	Generasi yang mengamalkan laluan terbuka ke arah masyarakat yang	37

	bertoleransi	
2.5	Mitos berhubung Generasi Y	
2.5.1	Mitos 1 : Generasi Y dikatakan malas	38
2.5.2	Mitos 2 : Generasi Y memerlukan kepuasan segera	38 38
2.5.3	Mitos 3 : Generasi Y tidak setia	
2.5.4	Mitos 4 : Generasi Y bersikap pentingkan diri sendiri	39 39
2.5.5	Mitos 5 : Generasi Y terlalu dimanjakan	
2.6	Generasi Y dan Kemampuan Perumahan	39
2.7	Definisi dan Konsep Kemampuan Perumahan	40
2.8	Definisi dan Konsep Demografi	41
2.9	Elemen-Elemen dalam Profil Pembeli Generasi Y	44
2.10	Faktor Demografi Yang Mempengaruhi Pasaran Harta Tanah dan Kemampuan Perumahan Generasi Y	46 47
2.10.1	Jantina	
2.10.2	Umur dan Kitaran Hidup	49
2.10.3	Bangsa	50
2.10.4	Saiz Isi Rumah	52
2.10.5	Bilangan Isi Rumah Yang Bekerja	53
2.10.6	Sektor dan Pekerjaan	54
2.10.7	Status Perkahwinan	54
2.10.8	Tahap Pendidikan	56
2.10.9	Pendapatan	56
2.10.10	Corak Perbelanjaan Isi Rumah	57
2.10.11	Simpanan Sendiri	58
2.11	Penentuan Kemampuan	59
2.11.1	Kemampuan Pembelian	60
2.11.2	Kemampuan Pembayaran Balik	61
2.11.3	Kemampuan Pendapatan	62
2.12	Skim Rumah Pertamaku	63
2.13	Kesimpulan	64
		66
	DEMOGRAFI DAN PASARAN PERUMAHAN	
3	KAJIAN KES : KUALA LUMPUR	67

3.1	Pengenalan	
3.2	Kawasan Kajian	67
3.3	Dewan Bandaraya Kuala Lumpur	68
3.4	Kemudahan Asas, Awam dan Utiliti di Kuala Lumpur	70
3.5	Ringkasan Profil Demografi di Kuala Lumpur	71
3.5.1	Kependudukan	73
3.5.2	Demografi Umur	74
3.5.3	Etnik	77
3.5.6	Jantina	79
3.5.7	Pekerjaan	80
3.5.8	Pendidikan	81
3.5.9	Saiz Isi Rumah	88
3.5.10	Pendapatan Isi Rumah	89
3.6	Kesimpulan	93
4		94
	METODOLOGI KAJIAN	
		95
4.1	Pengenalan	
4.2	Reka Bentuk Kajian	95
4.3	Kaedah Kajian dan Objektif	96
4.4	Kaedah dan Instrumen Kajian	96
4.5	Kaedah Pengumpulan Data	97
4.5.1	Pengumpulan Data Primer dan Data Sekunder	97
4.5.2	Pembentukan Borang Soal Selidik	98
4.5.3	Fungsi Kajian Borang Soal Selidik	99
4.5.4	Pengenalpastian Responden	102
4.5.5	Pengedaran Borang Soal Selidik	102
4.6	Kaedah Penganalisan Data	103
4.6.1	Analisis Kekerapan	103
4.6.2	Analisis Deskriptif	104
4.6.3	Analisis Penjadualan Silang dan Chi-Square	104
4.6.4	Ujian 'Chi-Square'	105
4.7	Kesimpulan	105
		106

5	ANALISIS KE ATAS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KEMAMPUAN PERUMAHAN DAN HUBUNGAN DI ANTARA FAKTOR-FAKTOR DEMOGRAFI	107
5.1	Pendahuluan	
5.2	Bahagian I: Latar belakang responden	107
5.2.1	Jantina	107
5.2.2	Bangsa	108
5.2.3	Umur Responden	108
5.2.4	Status Perkahwinan	109
5.2.5	Pekerjaan Responden	110
5.2.6	Tingkat Pendapatan	111
5.2.7	Saiz Isi Rumah	111
5.2.8	Tahap Pendidikan	113
5.2.9	Tempoh Perkahwinan	114
5.2.10	Tempoh telah Bekerja	115
5.2.11	Perbelanjaan dan Simpanan Isi Rumah	115
5.3	Bahagian II : Profil Responden Mengenai Pemilikan Rumah	116
5.3.1	Jenis dan Harga Rumah yang Dimiliki oleh Responden	119 120
5.3.2	Tempoh Kelulusan Pinjaman	
5.3.3	Tempoh Pembayaran Balik Pinjaman	122
5.3.4	Usia Ketika Membeli Rumah	122
5.4	Responden yang Belum Memiliki Rumah	123
5.4.1	Jenis dan Anggaran Harga Rumah yang Dibeli, jika Mampu Dibeli	124 124
5.5	Bahagian III : Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pembelian dan Pilihan Perumahan.	125
5.6	Analisis Ke Atas Faktor-Faktor yang Menjadi Isu dan Masalah Pemilikan Harta Tanah Kediaman di kalangan Generasi Y	127
5.7	Analisis Ke Atas Hubungan Di Antara Faktor Demografi Dengan Kemampuan Generasi Y	

	(Pendapatan) Dalam Pemilikan Perumahan	130
	5.7.1 Hubungan di antara Pendapatan Isirumah dengan Faktor Demografi	131
	5.7.2 Hubungan di antara Pendapatan Individu dengan Faktor Demografi	132
5.8	Kesimpulan	133
6	PENEMUAN, CADANGAN DAN KESIMPULAN	134
6.1	Pengenalan	134
6.2	Penemuan Kajian	134
	6.2.1 Objektif 1	134
	6.2.2 Objektif II	135
6.3	Cadangan untuk Mengatasi Masalah	135
6.4	Cadangan Kajian Lanjutan	142
6.5	Kesimpulan	144
	BIBLIOGRAFI	144
	LAMPIRAN : Borang soal selidik	146

SENARAI JADUAL

NO. JADUAL	PERKARA	MUKA SURAT
2.1	Kelompok Generasi dan Tahun Kelahiran	23
2.2	Perangkaan Utama Tenaga Buruh, Malaysia, 2008 - 2012	45
2.3	Jenis Pemilikan Perumahan yang Akan Dilakukan oleh Isirumah Mengikut Kitaran Hidup Isirumah	52
3.1	Unjuran Keperluan Kemudahan Komuniti Awam, 2020	73
3.2	Unjuran Keperluan Kemudahan Pendidikan, 2020	73
3.3	Luas Kawasan Malaysia Mengikut Negeri	74
3.4	Ringkasan Maklumat Penduduk pada Tahun 2020 di KL Perangkaan Utama Tenaga Buruh, Malaysia, 2008 – 2012	75
3.5	Jumlah Penduduk Mengikut Kumpulan Umur di KL, 2010	79
3.6	Jumlah Penduduk Mengikut Kumpulan Etnik dan Mukim di KL, 2010	80
3.7	Jumlah Penduduk Mengikut Jantina di KL, 2010	81
3.8	Taburan Peratusan Penduduk Bekerja Berumur 15 – 64 Tahun Mengikut Jantina di KL, 2010	83
3.9	Bilangan dan Peratusan Penduduk Bekerja Berumur 15 – 64 Tahun Mengikut Pekerjaan di KL, 2010	84
3.10	Bilangan dan Taburan Peratus Penduduk Umur Bekerja 15 – 64 Tahun Mengikut Industri di KL, 2010	85
3.11	Taburan Peratus Penduduk Bekerja Berumur 15 – 64 Tahun Mengikut Taraf Pekerjaan di KL, 2010	86
3.12	Penduduk Bekerja Berumur 15 – 64 Tahun Mengikut Kumpulan Umur, Jantina, Pekerjaan, Kumpulan Etnik di KL, 2010	87
3.13	Bilangan Penuntut Mengikut Institusi Pengajian Tinggi Malaysia, 2009 dan 2010	89
3.14	Bilangan Penuntut Mengikut Peringkat Pendidikan di Malaysia, 2000 dan 2010	89

3.15	Bilangan Isi Rumah Mengikut Negeri, 2000 dan 2010, Malaysia	90
3.16	Jumlah Isi Rumah Persendirian Mengikut Pemilikan Rumah di KL, 2010	91
3.17	Jumlah Isi Rumah Persendirian Mengikut Pemilikan Peralatan Isi Rumah di KL, 2010	92
3.18	Pendapatan Isi Rumah Bulanan Purata dan Kadar Pertumbuhan Tahunan Purata Mengikut Negeri, Malaysia, 2009 & 2012	93
4.1	Skala Tahap Mempengaruhi Sesuatu Faktor	101
4.2	Skala Darjah Permasalahan Tahap Mengikut Keutamaan	102
5.1	Jantina Responden	108
5.2	Bangsa	109
5.3	Umur Responden	109
5.4	Status Perkahwinan	110
5.5	Jenis Pekerjaan	111
5.6	Analisis ke atas Tingkat Pendapatan Isi Rumah Sebulan	111
5.7	Analisis ke atas Tingkat Pendapatan Individu Sebulan	112
5.8	Saiz Isi Rumah	113
5.9	Tahap Pendidikan Responden	113
5.10	Tempoh Perkahwinan	115
5.11	Tempoh Telah Bekerja	116
5.12	Perbelanjaan Sewa Rumah	117
5.13	Perbelanjaan Ansuran Kenderaan	117
5.14	Perbelanjaan Lain	118
5.15	Jumlah Simpanan	118
5.16	Analisis ke atas Pemilikan Harta Tanah Kediaman	120
5.17	Jenis Rumah yang Dimiliki oleh Responden	121
5.18	Harga Rumah yang Dibeli	121
5.19	Tempoh Kelulusan Pinjaman	122
5.20	Tempoh Pembayaran Balik Pinjaman	122
5.21	Usia Ketika Membeli Rumah	123
5.22	Anggaran Harga Rumah yang Mampu Dibeli oleh Responden	124

5.23	Jenis-Jenis Rumah yang Menjadi Pilihan	125
5.24	Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Generasi Y Membeli Rumah	126
5.25	Ringkasan Analisis Ke Atas Faktor-Faktor Permasalahan yang Mempengaruhi Kemampuan Perumahan dengan Menggunakan Penilaian Skala Likert	128
5.26	Ringkasan Analisis Ke Atas Faktor-Faktor Permasalahan yang Mempengaruhi Kemampuan Pendapatan, Kemampuan Pembelian dan Kemampuan Pembayaran Balik	129
5.27	Analisis Ke Atas Hubungan di Antara Faktor-Faktor Demografi Mengikut Tahap Kemampuan Perumahan Kadar Pengangguran Mengikut Strata, Malaysia, 2010	130
5.28	Analisis Ke Atas Hubungan di Antara Pendapatan Isi Rumah Dengan Faktor Demografi yang Mempengaruhi Kemampuan Perumahan Generasi Y	131
5.29	Analisis Ke Atas Hubungan di Antara Pendapatan Individu dengan Faktor Demografi yang Mempengaruhi Kemampuan Perumahan Generasi Y	132
6.1	Ringkasan Hubungan di Antara Faktor-Faktor Demografi Mengikut Tahap Kemampuan Perumahan	141

SENARAI RAJAH

NO. RAJAH	PERKARA	MUKA SURAT
1.1	Carta Aliran Kajian	12
2.1	Teori Hierarki Keperluan Maslow	20
3.1	Peta Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur	70
4.1	Metodologi Pengumpulan Data	98

SENARAI CARTA

NO. CARTA	PERKARA	MUKA SURAT
3.1	Taburan Penduduk Mengikut Negeri, Malaysia 2010	75
3.2	Kepadatan Penduduk Mengikut Negeri, Malaysia 2010	76
3.3	Paras Urbanisasi Mengikut Negeri, Malaysia 2010	77
3.4	Peratusan Penduduk Bekerja Berumur 15-64 Tahun Mengikut Negeri dan Strata, Malaysia 2000 dan 2010	84
3.5	Jumlah Isi Rumah di Malaysia. 1991, 2000 dan 2010	90
3.6	Saiz Purata Isi Rumah Mengikut Negeri, Malaysia 2000 dan 2010	91

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Pengenalan

Malaysia telah mengalami kepesatan kadar pertumbuhan penduduk sejak tahun 1950-an sehingga kini berikutan faktor migrasi, peningkatan dalam saiz penduduk, pengagihan pendapatan dan pelbagai aktiviti lain. Senario ini secara tidak langsung telah menyumbang kepada pertumbuhan perumahan Negara (Bujang et. al, 2010) sekali gus melambangkan kestabilan sosioekonomi dan pemangkin pembangunan sesebuah negara. Trend semasa dalam pembentukan isi rumah dan pembangunan perumahan telah mewujudkan tekanan dalam penyediaan perkhidmatan infrastruktur yang mencukupi bagi memenuhi keperluan penduduk yang semakin meningkat. Ia selari dengan dasar perumahan di Malaysia dalam menyediakan rakyat Malaysia dari semua lapisan pendapatan, terutamanya golongan berpendapatan rendah, akses kepada perlindungan yang mencukupi, berkualiti dan berkemampuan.

Pada peringkat ini, keperluan perumahan sentiasa berubah disebabkan oleh peningkatan dalam permintaan serta turun naik harga yang menyebabkan pembelian rumah berbeza mengikut tahap kemampuan. Pertumbuhan ekonomi yang kukuh di Malaysia sejak beberapa dekad yang lalu turut menyaksikan harga rumah meningkat pada kadar yang jauh melebihi pertumbuhan dalam pendapatan sebenar. Perihal ini amat membimbangkan semua lapisan peringkat umur terutamanya kumpulan pembeli dari generasi muda atau dikenali sebagai Generasi Y kerana golongan ini

berhadapan dengan pelbagai isu dan keutamaan untuk dititikberatkan sebelum membeli rumah (Wu, 2010). Sehubungan dengan itu, kajian ini tertumpu pada generasi muda kerana kemasukan Generasi Y secara meluas ke dalam pasaran perumahan menjana keperluan besar terhadap perumahan dan membentuk corak pembangunan kediaman di pasaran.

1.2 Penyataan Masalah

Kemampuan perumahan sentiasa berkait rapat dengan harga pasaran di mana harga perumahan pada hari ini bergantung kepada harga akan datang dengan mengambil kira kos modal, sewa, kos pembinaan, keadaan ekonomi, penduduk dan sebagainya (DiPasquale, 1996). Demografi adalah antara faktor yang mendorong harga di pasaran tempatan sekali gus mempengaruhi tahap kemampuan perumahan mengikut kumpulan pendapatan yang berbeza (Bujang et.al., 2010). Oleh yang demikian, kajian ini akan menjurus ke arah hubungan di antara ciri-ciri demografi dengan tahap kemampuan dalam keadaan pasaran tempatan.

Secara amnya, peningkatan penduduk mendorong pembangunan masa hadapan dan kepelbagaian dalam pilihan perumahan. Faktor keselesaan antara perkara utama yang dititikberatkan dalam pemilihan perumahan sebagai lambang status sosial dan ekonomi. Namun demikian, tekanan dari sudut kemampuan dan taraf hidup yang tinggi telah menjejaskan kecenderungan pembelian perumahan mengikut tahap kemampuan membayar tanpa mengambil kira keperluan sosial. Oleh yang demikian, dengan unjuran penduduk Malaysia yang semakin meningkat ini secara tidak langsung mempengaruhi bekalan perumahan dalam menampung keperluan tempatan.

Lantaran itu, sektor perumahan telah dilontarkan dengan pelbagai isu dan permasalahan di seluruh negara antaranya berhubung isu kemampuan perumahan di kalangan Generasi Y. Isu ini merupakan sesuatu yang menarik untuk dikaji memandangkan Generasi Y atau dengan kata mudahnya, golongan muda merupakan

kumpulan terbesar yang berhadapan dengan kesulitan dalam pemilikan rumah. Mereka tidak berkemampuan untuk memiliki rumah berikutan pendapatan yang diperoleh rendah dan kebimbangan semakin ketara apabila pendapatan isi rumah berada di tahap yang stagnan (Tsai dan Peng, 2010) sehingga mereka rasa terbeban untuk menampung keperluan harian dan membiayai komitmen perbelanjaan lain. Ini menunjukkan kemampuan perumahan adalah berkait rapat dengan pendapatan isi rumah dan kos perumahan.

Menurut Leow (2007), kemampuan perumahan dipengaruhi oleh faktor demografi yang merangkumi tahap pendidikan, pendapatan, harga rumah, bilangan isi rumah yang bekerja, umur, status perkahwinan dan sebagainya. Aspek pendapatan memainkan peranan penting dalam pemilikan perumahan di mana mereka yang mempunyai kekukuhan ekonomi tidak akan berhadapan dengan masalah pemilikan rumah kerana memiliki kuasa beli yang tinggi dan terdedah pada banyak pilihan. Sebaliknya, golongan yang mengalami ketidakstabilan ekonomi pula terpaksa membataskan pendapatan mereka pada keperluan asas sahaja menyebabkan mereka gagal menampung harga yang ditawarkan di pasaran dan bertindak menyewa rumah secara berterusan bagi memenuhi tuntutan hidup. Manakala menurut Linneman & Megbolugbe (1992), tahap kemahiran kerja dan pendidikan yang rendah turut menyumbang kepada masalah kemampuan perumahan. Ia seiring dengan pernyataan Bujang (2010) bahawa faktor-faktor demografi seperti bilangan isi rumah, status perkahwinan, tahap pendidikan dan pendapatan bulanan memberi impak kepada tahap kemampuan yang berbeza.

Generasi Y dilihat berhadapan dengan pelbagai dilema dalam kemampuan perumahan. Harga rumah merupakan aspek utama yang menjadi kebimbangan di kalangan Generasi Y di mana harga yang ditawarkan di pasaran terlampau tinggi dan kadang kala telah dispekulasi oleh pemaju untuk mengaut keuntungan. Mereka juga berhadapan dengan masalah kekurangan perumahan mampu milik kerana bekalan perumahan yang ditawarkan terhad tidak sejajar dengan permintaan yang tinggi. Keadaan ini seterusnya akan melonjakkan harga rumah ke tahap yang terlampau tinggi khususnya di Bandar utama serta memberi implikasi kepada kemampuan perumahan melebihi kemampuan pendapatan mereka. Ini kerana pendapatan yang

diterima oleh Generasi Y dianggap rendah kerana mereka masih baru di alam pekerjaan dan tiada pengalaman kerja. Ini menyebabkan mereka rasa terbeban dengan pelbagai komitmen kewangan. Meskipun mereka memperoleh kenaikan gaji namun ia tidak setimpal dengan kenaikan harga rumah di pasaran menjadikan Generasi Y berasa sukar untuk memenuhi harga rumah tersebut.

Generasi ini juga menghadapi kesukaran untuk mendapatkan pinjaman atau pembiayaan akhir daripada institusi perbankan dan kewangan kerana kelayakan pinjaman adalah bergantung kepada jumlah pendapatan dan perbelanjaan isi rumah. Proses ini akan menyukarkan mereka yang kebanyakannya tergolong daripada lepasan graduan universiti, individu yang baru mula bekerja dan mereka yang baru melangkah ke gerbang perkahwinan dalam mendapatkan pinjaman. Tambahan lagi, kebanyakan anak muda ini telah mempunyai liabiliti sedia ada yang perlu digalas sebaik sahaja memasuki alam kerjaya. Maka, apabila pinjaman perumahan yang dibuat tinggi ia memerlukan pembayaran balik bulanan yang lebih tinggi yang seterusnya akan meletakkan tekanan ke atas perbelanjaan bulanan pembeli rumah itu. Mereka akan dianggap berisiko tinggi kerana tidak mempunyai jaringan keselamatan dan terikat dengan pinjaman tambahan seperti pinjaman kereta, pinjaman pengajian, pinjaman peribadi dan hutang kredit kad. Hal ini akan meletakkan generasi ini sebagai peminjam berada dalam kedudukan defisit.

Selain itu, masalah utama yang sering membelenggu kebanyakan Generasi Y sebenarnya adalah ketidakupayaan untuk memperuntukkan 10 peratus deposit perumahan sebagai pendahuluan pembayaran. Ekoran itu, ramai golongan muda mendapatkan bantuan ibu bapa mereka atau sebarang bentuk pinjaman dalam penyediaan deposit. Masalah wujud apabila tiada sebarang bantuan diperoleh menyebabkan mereka perlu meneruskan simpanan sehingga mencukupi dengan tempoh pinjaman yang pendek dengan ansuran pembayaran yang lebih tinggi atau meneruskan pembayaran selepas bersara.

Generasi Y turut dikatakan mempunyai komitmen kewangan yang berbeza, dengan meletakkan 70% daripada pendapatan tersebut bagi maksud hiburan, perjalanan dan makanan (McCrindle, 2002). Secara ringkasnya, Generasi Y ini

menggemari hobi membeli-belah di mana turut dinyatakan oleh Zeithaml (1985) bahawa Generasi Y dilihat mempunyai sikap yang positif ke arah membeli belah dengan menjadikannya sebagai pengalaman yang menyeronokkan. Kebanyakan golongan muda ini lebih selesa untuk memenuhi keperluan lain dahulu berbanding pembelian rumah walaupun telah diberi banyak peluang oleh pihak kerajaan. Mereka lebih senang untuk menyewa kediaman dari memutuskan untuk memiliki kediaman sendiri. Maka, dapat disimpulkan bahawa Generasi Y ini tidak meletakkan keutamaan untuk membeli rumah malah sebahagian besar pendapatan tersebut dibelanjakan ke arah hiburan, membeli-belah, perjalanan dan makanan selain terikat dengan pembiayaan pinjaman pendidikan mereka.

Kerancangan pertumbuhan penduduk bandar bertanggungjawab memperkembangkan lagi industri perumahan di Malaysia. Populasi penduduk dianggarkan mencecah seramai 32 juta orang yang akan mendiami kawasan bandar menjelang tahun 2020. Industri perumahan berperanan penting dalam menjana ekonomi Negara melalui pembangunan hartanah kediaman yang lebih pesat mengikut lokasi dan jenis yang bersesuaian selari dengan keperluan isi rumah. Dalam hal ini, para pemaju harus bijak dalam mengenal pasti kehendak dan keinginan para pembeli bagi mengelakkan masalah hartanah tidak terjual. Sejalan dengan kenyataan Ta Mei Chu (2009) dalam kajiannya menyatakan pembeli masa kini lebih cenderung kepada nilai tambah dengan gaya hidup mereka dan tidak hanya bergantung pada keperluan asas sahaja. Lantaran itu, pihak pemaju seharusnya menitikberatkan perkara tersebut agar dapat menangani arus perubahan dan mengenal pasti trend gaya hidup baru dan mengenal pasti gelagat mereka dalam membuat keputusan pembelian harta tanah.

Berdasarkan beberapa pernyataan masalah di atas, terdapat beberapa persoalan kajian yang diutarakan iaitu :-

- i. Apakah masalah dan faktor-faktor yang mempengaruhi kemampuan Generasi Y untuk membeli rumah?
- ii. Adakah harga rumah di pasaran terletak dalam kemampuan mereka?

- iii. Apakah tahap am harga dan jenis perumahan yang mampu dimiliki oleh generasi muda ini?
- iv. Adakah golongan muda lebih mementingkan kehendak lain sebelum memiliki rumah?
- v. Apakah langkah-langkah yang boleh diambil oleh kerajaan dalam memastikan golongan muda ini mampu memiliki rumah pada usia muda?

Oleh yang demikian, kajian ini akan dijalankan dengan lebih terperinci ke atas aspek demografi seperti umur, tahap pendidikan, bangsa, bilangan isi rumah, jenis pekerjaan dan lain-lain untuk dijadikan ukuran bagi melihat dan mengupas persoalan ini bagi mencapai pemilikan perumahan di Negara ini.

1.3 Objektif Kajian

Objektif khusus kajian yang boleh dikenalpasti dalam kajian adalah seperti di bawah:-

1. Untuk mengenal pasti faktor-faktor utama yang mempengaruhi kemampuan perumahan di kalangan Generasi Y.
2. Untuk mengkaji hubungan di antara faktor demografi dengan kemampuan perumahan di kalangan Generasi Y.

1.4 Skop Kajian

Bagi mencapai objektif kajian yang ditetapkan, kajian akan menumpukan beberapa skop dan kawasan kajian. Skop kajian ini dijadikan sebagai panduan agar kajian yang dilakukan memenuhi tujuan sebenar. Antara skop yang difokuskan adalah :-

- a. Kawasan kajian yang dipilih adalah di Kuala Lumpur di bawah kawasan pentadbiran Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (DBKL).
- b. Golongan sasaran difokuskan ke atas Generasi Y yang berumur dalam lingkungan 20-39 tahun kerana mereka tergolong dalam golongan yang baru melangkah ke alam pekerjaan dan dirasakan layak untuk membeli rumah.
- c. Kaedah pengumpulan data adalah melalui pengedaran borang soal selidik yang diberikan ke atas responden terpilih.
- d. Skop kajian menjurus ke arah faktor-faktor yang mempengaruhi kemampuan perumahan Generasi Y.
- e. Kajian akan menumpukan trend demografi yang merangkumi penduduk, struktur umur, pendapatan, saiz isi rumah, tahap pendidikan dan sebagainya.

1.5 Kepentingan Kajian

Kajian ini diharapkan dapat menyumbang idea dan panduan serta dimanfaatkan oleh pihak yang terlibat secara langsung dalam industri perumahan di Malaysia iaitu: -

a. Pembeli

Kajian ini boleh bertindak sebagai panduan kepada bakal pembeli khususnya Generasi Y dalam membuat keputusan pembelian rumah. Melalui kajian ini, mereka dapat lebih memahami dan menilai faktor-faktor yang perlu dipertimbangkan dalam menentukan tahap kemampuan perumahan mereka dari aspek demografi. Antaranya merangkumi pendapatan, umur, saiz isi rumah, tahap pendidikan, pekerjaan dan sebagainya. Seterusnya, pembeli dapat menentukan kemampuan membeli mengikut harga dan jenis rumah yang mampu dimiliki dan kemampuan pembayaran balik pembiayaan perumahan mengikut tahap keupayaan pendapatan mereka.

b. Pemaju perumahan

Kajian ini diharap dapat memberi gambaran kepada pihak pemaju perumahan berhubung kehendak dan keperluan pembeli di samping mengenal pasti faktor-faktor yang dipertimbangkan oleh pembeli dalam pemilikan perumahan. Lantaran itu, pemaju dapat mengenal pasti kehendak pembeli mengikut tahap keupayaan mereka dengan menyediakan bekalan perumahan mampu milik yang mencukupi di pasaran. Lantas, ia turut memberi panduan kepada pemaju agar menyediakan skim perumahan berserta strategi pemasaran yang efektif agar dapat menarik minat golongan muda membeli rumah.

c. Pembuat dasar

Berperanan penting dalam penyediaan jenis perumahan yang mampu dimiliki untuk rakyat. Menerusi kajian ini diharapkan dapat memberi gambaran berhubung tanggungjawab pembuat dasar dalam pelaksanaan rancangan perumahan berserta dasar-dasar perumahan agar sasaran untuk memastikan setiap orang memiliki rumah akan tercapai.

d. Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) / Kerajaan

Kajian ini boleh dijadikan panduan dalam merancang sesuatu pembangunan di kawasan pentadbirannya agar dapat menarik minat pelabur untuk melabur di kawasan berkenaan. Ia juga bertanggungjawab dalam pengawalan pembangunan perumahan bagi mengawal pasaran hartanah dan mengurangkan masalah lebihan penawaran, di mana penawaran yang dibuat hendaklah bersesuaian dengan keperluan, cita rasa dan kehendak pembeli.

e. Bidang Harta Tanah

Penyelidikan ini turut membantu ahli akademik dan mereka yang berada dalam bidang harta tanah untuk memahami gelagat pembeli di dalam pasaran perumahan serta mengambil kira elemen-elemen yang terlibat dalam pembelian perumahan.

1.6 Metodologi Kajian

Bagi mencapai objektif kajian yang telah digariskan, pelaksanaan kajian ini melibatkan lima peringkat utama iaitu peringkat awal, peringkat penulisan, pengumpulan data, analisis data dan akhirnya kesimpulan dan cadangan seperti di bawah:-

1.6.1 Peringkat Pertama : Pemahaman Awal / Pengenalan Kepada Kajian

Peringkat awalan ini menjurus kepada pengenalanpastian isu dan permasalahan berhubung kemampuan perumahan di kalangan Generasi Y. Penelitian terhadap isu ini dilakukan melalui pencarian maklumat menerusi bahan-bahan bercetak seperti keratan akhbar, artikel, jurnal, kertas seminar dan bahan rujukan lain. Dalam peringkat ini, jurnal daripada laman web seperti Emerald, Science Direct dan SAGE digunapakai. Selain itu, kajian-kajian terdahulu turut diteliti bagi mengelakkan berlakunya pertindihan isu yang hendak dibincangkan. Hasil daripada isu dan permasalahan tersebut seterusnya akan menggariskan pembentukan objektif dan sasaran kajian. Menerusi peringkat ini juga, skop dan kepentingan kajian ditentukan bagi memastikan kejituan persembahan kajian dan tidak menyimpang daripada tujuan sebenar. Seterusnya, pembentukan metodologi dan carta aliran kajian dijalankan di peringkat akhir ini.

1.6.2 Peringkat Kedua: Pemahaman Teoritikal

Peringkat ini menerangkan kajian teoritikal secara menyeluruh mengenai definisi, teori dan konsep perumahan, kemampuan perumahan, Generasi Y, profil pembeli, demografi dan perumahan yang mampu dimiliki. Data dan maklumat tersebut diambil daripada kajian lepas yang dipetik daripada jurnal berkaitan, pembacaan artikel, kertas seminar, laman web dan pengetahuan umum.

1.6.3 Peringkat Ketiga: Pengumpulan Data Kawasan Kajian

Peringkat pengumpulan data di dalam kajian ini dilakukan bagi menghasilkan kajian yang terbaik dan lengkap selari dengan pencapaian objektifnya di mana sumber-sumbernya diperoleh daripada :-

a) Data Primer (Data Utama)

Data primer dijadikan asas bagi membentuk kajian yang kompeten dan realistik dalam memenuhi objektif kajian. Data-data tersebut diperoleh menerusi pemantauan dan tinjauan ke kawasan kajian bagi mendapatkan gambaran sebenar. Ia juga diperoleh hasil daripada pengedaran borang soal selidik kepada responden yang terdiri daripada Generasi Y.

b) Data Sekunder

Data Sekunder ini melibatkan pencarian maklumat dalam bentuk teori atau fakta melalui bahan bercetak seperti jurnal, artikel, kajian terdahulu, keratan akhbar, majalah dan bahan bercetak yang dikeluarkan oleh Pihak Berkuasa Tempatan seperti Rancangan Struktur, Rancangan Tempatan dan sebagainya. Ia juga boleh diperoleh melalui pencarian maklumat dari internet.

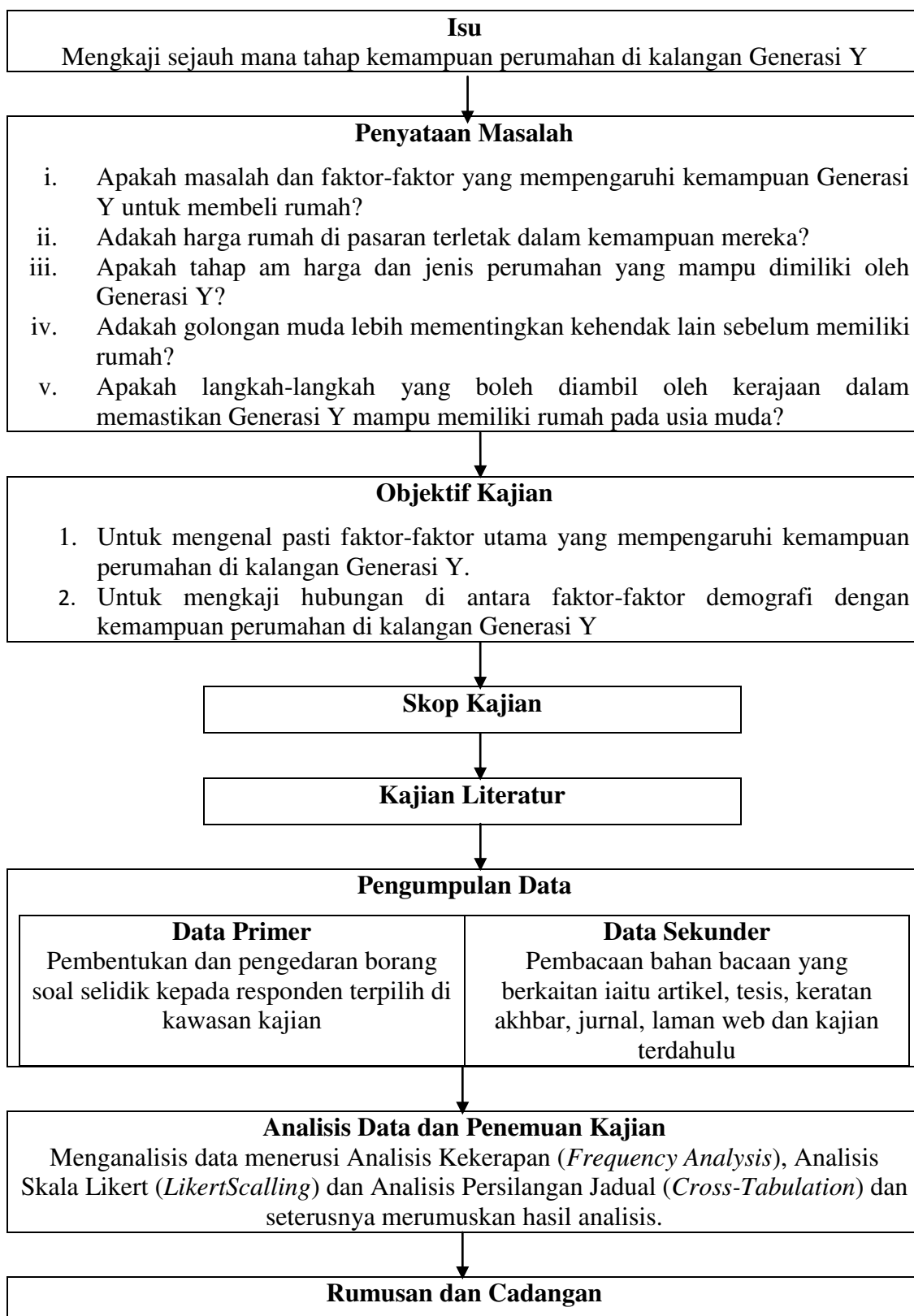
1.6.4 Peringkat Keempat : Penganalisaan Data

Pada peringkat ini, semua data yang dikumpulkan akan dianalisis menggunakan Kaedah Kuantitatif dan Kualitatif. Ia bertujuan untuk mendapatkan gambaran bagi menjawab persoalan yang timbul sekaligus mencapai objektif yang ditetapkan. Sehubungan dengan itu, analisis dijalankan ke atas faktor-faktor yang mempengaruhi kemampuan perumahan Generasi Y. Data-data yang diperoleh kemudiannya akan dianalisis menggunakan kaedah Analisis Kekerapan (*Frequency Analysis*), Analisis Skala Likert (*Likert Scalling*) dan Penjadualan Silang (*Cross Tabulation*).

1.6.5 Peringkat Kelima : Rumusan dan Cadangan

Pada peringkat ini, hasil kajian dikenalpasti dan dirumus bagi mendapat gambaran yang nyata dan jelas bagi menjawab segala persoalan yang timbul sekaligus memenuhi objektif yang ditentukan. Kesimpulan akan dibuat merangkumi keseluruhan kajian disusuli dengan cadangan lanjutan sebagai alternatif penyelesaian bagi isu yang dikaji agar dimanfaatkan oleh bakal pengkaji.

Carta alir proses penyediaan kajian ini dapat digambarkan melalui Rajah 1.1.



Rajah 1.1: Carta Aliran Kajian

1.7 Susun Atur Bab

Secara amnya, kajian ini telah disusunatur bagi menghasilkan aliran maklumat yang mengikut turutan bab secara menyeluruh kepada para pembaca sebagaimana yang berikut:-

1.7.1 Bab 1: Pendahuluan

Bab ini akan memberi gambaran awal berhubung kemampuan perumahan di kalangan Generasi Y. Ia merangkumi pengenalan kepada topik, pernyataan masalah, objektif, skop kajian, kepentingan kajian, metodologi kajian serta susunatur bab.

1.7.2 Bab 2 : Kajian Literatur

Bab ini menerangkan secara mendalam mengenai skop-skop yang berkaitan dengan kajian bagi menghasilkan kajian yang realistik dan terperinci. Ia menyentuh aspek teoritikal yang menjurus kepada definisi, konsep perumahan, kemampuan perumahan, Generasi Y, profil pembeli, demografi, perumahan yang mampu dimiliki dan lain-lain aspek yang berhubung sektor perumahan. Maklumat-maklumat ini diperoleh menerusi pembacaan jurnal, artikel, tesis, keratan akhbar, laman web dan kajian terdahulu.

1.7.3 Bab 3 : Demografi dan Pasaran Perumahan di Kawasan Kajian

Bab ini memberi penerangan dan gambaran menyeluruh tentang latar belakang kawasan kajian iaitu Kuala Lumpur. Ia menjurus kepada latar belakang kawasan kajian, lokasi dan kejiranan, kependudukan dan pasaran harta tanah kediaman. Ia bagi memberikan kefahaman yang lebih jelas mengenai kawasan kajian

serta situasi sebenar pembangunan harta tanah kediaman di sekitarnya. Bab ini turut memberi tumpuan ke atas corak demografi secara umum merangkumi umur, pendapatan individu dan isi rumah, pendidikan, pekerjaan, corak simpanan dan perbelanjaan bagi melihat korelasinya dengan trend perumahan pasaran.

1.7.4 Bab 4 : Metodologi Kajian

Bab ini akan menghuraikan secara terperinci berhubung metodologi kajian yang diguna pakai dari peringkat reka bentuk kajian, pembentukan borang soal selidik, proses pengumpulan data sehingga kaedah penganalisan data.

1.7.5 Bab 5: Analisis Data & Penemuan Kajian

Bab ini menyediakan analisis terperinci bagi memperoleh hasil kajian. Segala data yang diperoleh melalui borang soal selidik akan dikaji secara statistik dengan menggunakan perisian SPSS dan Microsoft Excel yang merangkumi analisis deskriptif dan frekuensi. Analisis ini melibatkan data-data yang diperoleh daripada maklum balas pengguna, kajian temubual dan soal selidik pengguna.

1.7.6 Bab 6 : Rumusan & Cadangan

Bab ini merupakan bab akhir yang meliputi rumusan hasil kajian secara menyeluruh dengan berpandukan objektif kajian. Bab ini turut mengemukakan cadangan-cadangan yang bersesuaian sebagai penyelesaian masalah yang dikenalpasti agar dapat dimanfaatkan kepada pihak-pihak berkepentingan di dalam kajian ini.

BIBLIOGRAFI

- Abdul Hamid Mar Iman (2006). *Basic Aspects of Property Market Research*. Universiti Teknologi Malaysia.
- Agus, M. R. (1997). *Historical Perspective on Housing Development*. Cagamas Berhad, Kuala Lumpur.
- Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133).
- Alch, M.L. (2000). *The Echo-Boom Generation: A Growing Force in American Society*. *The Futurist*, 34(5), (September/October), 42-46.
- Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan 1966).
- Allen, Paul. (2004, September) *Welcoming Y*. *Benefits Canada*, 28 (9), 51 (3).
- Alicia S, Bo Z, & Darcy Rollins S, (2007). *The Lack of Affordable Housing in New England: How Big a Problem? Why Is It Growing? What Are We Doing About It?* American Community Survey (2009)
- Arnott, R., Braid, R., Davidson, R. and Pines, D. (1996) *A general equilibrium spatial model of housing quality and quantity*, Research Report, February 2003. Available from: fmwww.bc.edu/EC-P/wp307/pdf [Accessed: 18/04/2002].
- Aroni Samuel (1978). *"Housing policies - a developing world perspective"*, *Housing Science* Vol.2. p.299
- Azwar, A., 1996. *Pengantar Administrasi Kesehatan*. Penerbit Binarupa Aksara. Jakarta.
- Badcock, B. & Beer, A (2000). *Home Truths: Property ownership and housing wealth in Australia*. Melbourne, Melbourne University Press
- Bayer, P., McMillan, R. and Rueben, K. (2003) *An equilibrium model of sorting in the urban housing market: a study of the causes and consequences of residential segregation*. Discussion paper No 860, Yale University: Economic Growth Centre, Available from: <http://ideas.repec.org/p/wop/censes/03-01.html>, [Accessed: 11/08/2003].

- Bennett, Peter D. and Harold H. Kassirjian (1972) *Consumer Behavior*. Englewood Cliffs: Prentice-Hall,
- Beth N Rosen, Lizette Peterson (1974). *Gender differences in children's outdoor play injuries: A review and an integration* . Clinical Psychology Review, Volume 10, Issue 2, 1990, Pages 187–205
- Beutell& Wittig - Berman (2008). *Work Schedule, Work Schedule Control and Satisfaction in Relation to Work-Family Conflict, Work-Family Synergy and Domain Satisfaction*. Emerald Insight. Vol 15 No. 5, 2010. pp. 501 - 518.
- Borges NJ, Manuel RS, Elam CL, Jones BJ (2006). *Comparing Millennial and Generation X medical students at one medical school*.Academic Med. 81(6), 571-687.
- Buckley, M.R., Beu, D.S., Novicevic, M.M., Sigerstad, T.D. (2001) *Managing Generation Next: Individual and Organizational Perspectives*. Review of Business, 21(1/2), 81-85.
- Bujang, A. A. (2006). *Pemilikan Harta Tanah Kediaman, Satu Kajian Penilaian Ke Atas Pencapaian Matlamat Peraturan Kuota Lot Bumiputra di Daerah Johor Baru*. Universiti Malaya.
- Bujang, A. A. et. al. (2010). The Relationship Between Demographic Factors and Housing Affordability. *Malaysian Journal of Real Estate*, 5(1), 49 – 58.
- Cole G, Smith R, Lucas L (2002). *The debut of Generation Y in the American workforce*. J. Business Administration Online, 1(2).
- Coolen, H. and J. H. (2001). “Values as Determinants of Preferences for Housing Attributes.” *Journal of Housing and the Built Environment (Kluwer Academic Publishers, 16*, 285–306.
- Costello, R. B. et al. (Eds.). (1995). Random House Webster’s college dictionary. New York: Random House.
- Costello, P. (2006) *Launch of the Great Australian Dream project speech*, 14 August 2006, <http://www.treasurer.gov.au/tsr/content/speeches/2006/016.asp?pf=1>
- Cox (2003). *Myths To Live By : The Jobs - Housing Balance of Wendell Cox* Consultancy, St. Louis.
- Crumpacker M, Crumpacker JM (2007). *Succession planning and generational stereotypes: Should HR consider age-based values and attitudes a relevant factor or a passing fad?* Public Personnel Management, 36(4), 349-369.

- Cruz, B.D.O. and Morais, M.D.P. (2000) *Demand for housing and urban services in Brazil: a hedonic approach*, paper delivered at the EBRH 2000 conference in Gavle, Sweden 26-30 June 2000, Available from: www.worldbank.org/wbi/banking/capmarkets/housing/pdf/Brazif.pdf, [Accessed: 13/02/2002].
- David Chua (1997). *Will Tomorrow Housing Be Priced Out Or Reach Of Tomorrow Generation?* : National Housing Convention 1997.
- De Vaus, D. (2002). *Surveys in Social Research* (5th ed.). London: Routledge. Ch. 9, 10.
- Deal, J. J. (2007). *Retiring the generation gap: How employees young and old can find common ground*. San Francisco: Jossey-Bass.
- Dennis C. Mueller (1992). *On the Foundations of Social Science Research*. Analyse & Kritik 14 (1992), S.195 - 220.
- Dickan (1992) *Globalisation, Regulation and the Urban System: Editors' Introduction to the Special Issue*. Urban Studies April 1994 31: 357-364.
- DiPasquale, D. and W. W. (1996). *Urban Economics and Real Estate Markets*. Englewood Cliffs, Prentice Hall.
- Dixon, R. (1988). *Investment Appraisal : A Guide for Managers*. London : Kogan Page Ltd.
- Doxiadis, C.A 1974. "The Science of Human Settlements." Ekisties pp_377-82.
- Dulin, L. (2005). *Leadership Preferences of A Generation Y Cohort: A Mixed Method Investigation* (Doctoral dissertation). Available from ProQuest Dissertations and Theses database. (UMI No. 1434728)
- Duvendack, Christine (2010) *Correlation of work-life balance decisions of different generations of physicians*. Source: DAI-B 71/05, p, Nov 2010 Source Type: Ph.D. Subjects: Management;Organizational behaviour; Health care management Publication Number: 3403222.
- Encyclopedia Britannica. (2010).
- Fodness, D.; Murray, B. 1999. *A Model of Tourist Information Search Behavior*. Journal of Travel Research. 37: 220-230.
- Forrester C, Arjomandi M (2009, 6-9 December). *Generation Y: Communication in engineering project teams*. Paper presented at the 20th Australasian Association for Engineering Education Conference, University of Adelaide, Australia.

- Francis-Smith, Janice. (2004, August 26). *Surviving and thriving in the multigenerational workplace*. Journal Record, 1.
- Frogner, M.L., 2002. *Skills shortages*. Labour Market Trends, 110(1),17-27.
- Gabriel, M., Jacobs, K., Arthurson, K., Burke, T. and Yates, J. 2005 *Conceptualising and measuring the housing affordability problem*, Research Paper, Australian Housing and Urban Research Institute, Melbourne
- Goodman, Allen and Masahiro Kawai, 1982. *Permanent Income, Hedonic Prices and Demand for Housing : New Evidence*. Journal of Urban Economics 12 : 214 - 37
- Gronbach, K. (2000a). *Don't Underestimate Generation Y*. Business West, 17(4), (August), 45.
- Hancock, K.E. (1993), "*Can Pay? Won't Pay?*" Or Economic Principles Of "*Affordability*", Urban Studies, 30(1), pp 127-145.
- Harris, P. (2006). *Beware of The Boomer Brain Drain!* Training and Development, 31.
- Hassan Jasy. (2004). *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pembelian Rumah Kediaman Dari Perspektif Pembeli. Kajian Kes : Rumah Teres Satu Tingkat di Tampoi*. Universiti Teknoogi Malaysia.
- Hobbs & Stopps (2002). *Demographic Trends in The 20th Century*. Census 2000 Special Reports.
- Hobbs, F. (2004). *Age and sex composition*. In: *The Methods and Materials of Demography*, 2nd ed., pp. 125–173, (Siegel, J.S. and Swanson, D.A., eds). Elsevier Academic Press. California, USA.
- Holt D., 1998. *Does Cultural Capital Sstructure American Consumption?* Journal of Consumer Research 25 (1), 1-25
- Hui, E. C. M. (2001). *Measuring Affordability in Public Housing from Economic Principles: Case Study Hong Kong*. Journal of Urban Planning and Development. 127(1): 34 -49.
- Hulchanski, J. David (1995) "*The concept of housing affordability: Six contemporary uses of the housing expenditure-to-income ratio*," Housing Studies, 10(4), October.
- Idrus, N. and H. C. S. (2008). *Affordable And Quality Housing Through The Lowcost Housing Provision In Malaysia*. Department of Town & Regional Planning, Faculty of Built Environment, Universiti Teknologi Malaysia.

- Ismail, N., Leow, Y. M., Chen, C. H. Lim, C. T. M., Ng, F. L. (2007). *Choice criteria for private tertiary programs at a private higher education institution*. Proceeding of the International Colloquium on Business & Management, Bangkok, Thailand.
- Ismail Omar. (1992). *Penilaian Harta Tanah*. Dewan Bahasa Dan Pustaka, Kuala Lumpur.
- Ismail Omar (2003). *Penilaian Harta Tanah*. Dewan Bahasa Dan Pustaka, Kuala Lumpur
- J.Norhaslinda. (2009). *The most significant characteristics in demographic factors and it's relationship in detemining affordable house*. Universiti Teknologi Malaysia.
- Jabatan Perangkaan Malaysia 2010.
- Johns, Katharine. (2003, April 11). *Managing generational diversity in the workforce. Trends & Tidbits*. Retrieved on October 10, 2004, from <http://www.workindex.com>.
- Jurkiewicz, C. E., & Brown, R.G. (1998). *GenXers vs. boomers vs. matures: Generational comparisons of public employee motivation*. Review of Public Personnel Administration, 18, 18–37
- Ka Man Lau dan Si-Ming Li. (2006). Commercial Housing Affordability in Beijing. *Habitat International*, 614 – 627.
- Kamus Dewan* (1992). Dewan Bahasa Dan Pustaka, Kuala Lumpur
- Kamus Dewan Edisi Baru*. (1993). Dewan Bahasa Dan Pustaka, Kuala Lumpur.
- Kamus Dewan Edisi Ketiga* (1994). Dewan Bahasa Dan Pustaka, Kuala Lumpur
- Kamus Dewan*(2000). Dewan Bahasa Dan Pustaka, Kuala Lumpur.
- Kamus Dewan*. (2005). Dewan Bahasa Dan Pustaka, Kuala Lumpur.
- Kamus Dewan Edisi Keempat* (2007). Dewan Bahasa dan Pustaka, Kuala Lumpur.
- Kamus Dwibahasa Oxford Fajar Edisi Keempat (2006).
- Kamus Living Webster (2000).
- Kamus Online Oxford (2010).
- Kamus Perniagaan Online (2000).

- Kandlbinder P (2010). *How to teach Gen-Y undergraduates*. HERDSA News, 32(2), 28,31.
- Kim, T.-K., Horner, M.W. and Marans, R.W. (2005), “*Life cycle and environmental factors in selecting residential and job locations*”, Housing Studies, Vol. 20, p. 457.
- Kupperschmidt BR (1998). *Understanding Generation X employees*. JONA, 28(12), 36-43.
- Kyles, D. (2005). *Managing Your Multigenerational Workforce*. *Strategic Finance*, 53-55.
- Lancaster, Lynne. C. & David Stillman, *When generations Collide: Who They Are. Why They Clash. How to Solve the Generational Puzzle at Work*, New York: Harper Collins, 2002.
- Landau, M. (2010). “*Baby Boomers’ Next Act*,” U.S. News & World Report, October, 12-20.
- Laporan Am, Banci Penduduk dan Perumahan Malaysia, 1970.
- Laporan Am, Banci Penduduk dan Perumahan Malaysia, 1980.
- Larry S. Bourne. (1981). *The Geography of Housing. United States of America : Edward Arnold Ltd.*
- Lawton, M. P. (1986). *Housing on Ageing Society. Chapter 7 : Housing Preferences and Choices. United States of America : Van Nostrand Reinhold Inc.*
- Leiter, M. P., Jackson, N. J., & Shaughnessy, K. (2009). *Contrasting burnout, turnover intention, control, value congruence and knowledge sharing between Baby Boomers and Generation X*. *Journal of Nursing Management*, 17, 100-109. <http://dx.doi.org/10.1111/j.1365-2834.2008.00884.x>
- Lim Yee Pheng (2006). *Kajian Profil Pembeli dan Faktor=Faktor Dalam Penentuan Pembeli Rumah Teres Dua Tingkat (Kes Kajian : Bandar Laguna Merbok)*. Fakulti Kejuruteraan dan Sains Geoinformasi, Universiti Teknologi Malaysia..
- Linneman, P. and, & Megbolugbe, I. F. (1992). *Housing Affordability: Myth or Reality?*. *Urban Studies*, 1(29), 369–392.
- MacLennan, D. and Pryce, G. (1996), “*Global Economic Change, Labour Market Adjustment and the Challenges for European Housing Policies*”, *Urban Studies*, Vol. 33, No. 10, pp. 1849-1865.

- Majamaa, W., Kuronen, M., Heywood, C., & Kostianen, J. (2008). A Consumer-Oriented Technique For Planned Residential Developments. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 1(3), 231–245. Retrieved from <http://www.emeraldinsight.com/10.1108/17538270810895088>
- Mar Iman, A. H. (2006). *Basic Aspects of Property Market Research*. Universiti Teknologi Malaysia.
- Mari Lind Frogner (2002). *Housing Tenure Choice and The Labour Market*. Labour Market Trends : 110, 10; ABI / INFORM Global pg. 523.
- Martin, Carolyn, & Tulgan, Bruce. *Managing the generation mix* part II. *Top Echelon, Employers*. Retrieved on October 29, 2004, from <http://www.topechelon.com>.
- Mazlan, A. (1996). *Corak Pembangunan Dan Pelaburan Harta Tanah Perdagangan (Rumah Kedai) Di Sepanjang Laluan Utama Di Kawasan Johor Bahru*. Universiti Teknologi Malaysia.
- McCrinkle, M. (2002). *Understanding Generation Y*. Retrieved from <http://www.learningtolearn.sa.edu.au/colleagues/files/links/understandinggeny.pdf>
- Megbolugbe, Isaac F and Peter D. Linneman. 1993. *Home Ownership*. *Urban Studies* 30 : 659 - 82
- Megbolugbe, I.F. and Cho, M. (1993) *An Empirical Analysis of Metropolitan Housing and Mortgage Markets*. *Journal of Housing Research*, Vol 4, no 2, pp 191-210.
- McCrinkle, M. (2002). *Understanding Generation Y. The Australian Leadership Foundation, North Parramatta*. Retrieved from <http://www.learningtolearn.sa.edu.au/Colleagues/files/links/UnderstandingGenY.pdf>
- Michael E.Stone, 1993. *Housing Affordability and Social Change*. In *Shelter Poverty: New Ideas on Housing Affordability*. Temple University Press, 1993. 352 pp.
- Mohd Majid Konting (1990), *Kaedah Penyelidikan Pendidikan*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Murphy, Patrick and William Staples (1979), "A Modernized Family Life Cycle," *Journal of Consumer Research*, Vol 6, pp 12-22.
- Myers, D. (2001). *Advances in homeownership across the states and generations: Continued gains for the elderly and stagnation among the young* (Fannie Mae Census Note 08). Washington, DC: Fannie Mae

- Na'Desh, F. (2008). *Grown up Digital: Gen-Y implications for organizations*. Retrieved from ProQuest Digital Dissertations. (AAT 1434728)
- Nelson (2007). *Tips and Techniques to Bridge the Generation Gaps*. Workforce Age Spans More than 50 Years.
- Neuborne, E. & Kerwin, K.. "Generation Y." Business Week, February 1999, p. 46-5
- Nisel, R. (2001). "Analysis of Consumer Characteristics Which Influence The Determinants of Buying Decisions by the Logistic Regression Model." *Logistics Information Management*, 14(3), 223 – 228.
- Noor Jamaluddin, J. (2005). *Faktor-Faktor Mempengaruhi Pembelian Rumah Kediaman Dari Perspektif Pembeli*. Universiti Teknologi Malaysia.
- Nooraini Hj Yusoff (1987). *Metodologi Keperluan Perumahan Skudai, Johor* . Fakulti Alam Bina, Jabatan Perancang Bandar dan Wilayah.
- Norazmawati Md. Sani et. at. (2006). *House Ownership Affordability in Low Cost in Kuala Lumpur*. A paper presented at The International Conference on Sustainable Housing 2006. Universiti Sains Malaysia, Penang, Malaysia. 18-19 September 2006.
- Norusis, Marija J. (1993), *SPSS for Windows Based System User's Guide Release 6.0*. Chicago: SPSS Inc.
- Nurizan Yahya dan Ahmad Hariza Hashim. (2001). *Perumahan Dan Kediaman, Serdang, Selangor*. Universiti Putra Malaysia.
- Oblinger D (2003). *Boomers, Gen-Xers and Millennials: Understanding the new students*. Educause Review, 38(4), 37-38.
- Odums, G. (2005, June 27). *Old, Smart, Productive*. Business Week
- Oxford Online Dictionary 2010.
- Pasieka, S. A. (2009). *Exploring the Changing Workforce: Understanding and Managing the Generation of Millennial Workers*. Unpublished doctoral dissertation, Northcentral University, Prescott Valley, AZ.
- Pertubuhan Bangsa-Bangsa Bersatu (PBB) 1961.
- Pheng, L. Y. (2005). *Kajian Terhadap Profil Pembeli Dan Faktor-Faktor Mikro Dalam Penentuan Pembelian Rumah Teres Dua Tingkat Di Bandar Laguna Merbok*. Universiti Teknologi Malaysia.

- Quan dan Hill. (2008). *Measuring Housing Affordability : Looking Beyond The Median*. The University of New South Wales.
- Raines, Claire. (2002). *Managing millenials. Generations At Work*. Retrieved on October 29, 2004, from <http://www.generationsatwork.com>.
- Raines, C. (2003). *Connecting generations*. CrispLearning, ISBN: 1560526939.
- Rancangan Malaysia Kesepuluh 2010 - 2015*. (n.d.). Percetakan Nasional Berhad, Kuala Lumpur.
- Rauf Nisel, (2001) "Analysis of consumer characteristics which influence the determinants of buying decisions by the logistic regression model", Logistics Information Management, Vol. 14 Iss: 3, pp.223 - 228
- Real Estate Investors Encyclopedia*(1982).
- Reed, R. and A. M. (2007). "Identifying the Drivers Behing Housing Preferences of First-Time Owners." *Property Management (Emerald Group Publishing Limited)*, 25(3), 225 – 241.
- Rosen, S. (1974). *Hedonic Prices and Implicit Markets : Products Differentiation in Pure Competition*. *Journal of Political Economy*, 82(1), 34 - 63.
- Rossi, P.H. (1955). *Why Families Move*. London: Sage Publications.
- Salbi, S. (2002). *Kajian Terhadap Faktor-Faktor Pemilihan dan Tahap Kemampuan Membeli Rumah oleh Penduduk Setinggalan (Kajian Kes : Larkin, Majidee dan Pandan)*. Universiti Teknologi Malaysia.
- Salfarina Samsudin. (2005). *Monograf Perumahan*. Universiti Teknologi Malaysia.
- Sassor (2007). *The Lack of Affordable Housing in New England : How Big A Problem? Why Is It Growing? What Are We Doing About It?* New England Public Policy Centre, Working Paper No. 06-1. 01/2007.
- Services, I. L. B. (1984). *Undang-Undang Kecil Bagunan Seragam 1984*. Malaysia.
- Sheilah Meikle, Tamsin Ramasut & Julian Walker (2001). *Sustainable Urban Livelihoods Concept and Implications For Policy*. Working Paper No. 112
- Smith, J. W., & Clurman, A. (1997). *Rocking the Ages: The Yankelovich Report on Generational Marketing*. New York: HarperCollins.

- Smola, K. W. & Sutton, C. (2002). *Generational differences: Revisiting generational work values for the new millennium*. *Journal of Organizational Behavior*, 23, 363–382.
- Soldo, Beth J. *Housing an Aging Society, Chapter 2 : Household Types, Housing Needs and Disability*. United States of America : Van Nostrand Reinhold Inc., 1986.
- Stone, Michael E. (1993). *Shelter Poverty : New Ideas On Housing Affordability*.
- Strauss, W. & Howe, N., *Generations: The History of America's Future, 1584 to 2069*, New York: Quill William Morrow, 1991.
- Strauss, W., & Howe, N. (2000). *Millennials rising: The next great generation*. New York: Vintage.
- Stone, M. (2006). What is Housing Affordability? The Case For The Residual Income Approach. *Housing Policy Debate*, 17(1), 151 – 184.
- Sullivan, P., & Heitmeyer, J. (2008). *Looking at Gen Y shopping preferences and intentions: Exploring the role of experience and apparel involvement*. *International Journal of Consumer Studies*, 32(3), 285–295.
- Syuzairin, S. (2010). *Kajian kemampuan pemilikan rumah kos rendah*. Universiti Teknologi Malaysia.
- Tsai, I.C. & Peng, C.W. (2011) *Bubbles in the Taiwan housing market: The determinants and effects*. *Journal of Habitat International*. 35(2), 379–390.
- Tulgan B (2009). *Not Everyone Gets a Trophy: How to Manage Generation Y*. San Francisco, CA: Jossey-Bass.
- Turner, J. F. . (1968). Housing Priorities, Settlement Patterns And Urban Development In Modernizing Countries. *AIP Journal*, 354 – 363.
- Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984*. International Law Book Services.
- United States Department of Housing and Urban Development. (2003). *Issue Papers on Demographic Trends Important to Housing*. Unknown Publisher.
- U.S. Census Bureau. (2006, January). Oldest Baby Boomers turn 60! Facts for features [Special Ed.] Retrieved April 4, 2007, from http://www.census.gov/Press-Release/www/releases/archives/facts_for_features_special_editions/006105.html

- Wagner, Janet and Sherman Hanna (1983), *'The Effectiveness of Family Life Cycle Variables in Consumer Expenditure Research,'* Journal of Consumer Research, Vol 10, pp 281-291
- Wahab, I. (1991). Housing Strategies in Malaysia - A Review. *Architecture and Planning*, 3(1), 19–36.
- Wells, William and George Gubar (1966), "Life Cycle Concept in Marketing Research," Journal of Marketing Research, Vol 3, pp 355-363
- White, S. Mark (2004). *Affordable Housing: Proactive and Reactive Planning Strategies*. Chicago, Ill.: American Planning Association,
- Whitehead, Christine M.E. (1991) "From Need to Affordability: An Analysis of UK Housing Objectives" dalam *Urban Studies*, 28, ms.871.
- Wu, F. (2010). Housing Environment Preference Of Young Consumers In Guangzhou, China: Using The Analytic Hierarchy Process. *Property Management*, 28(3), 174–192. Retrieved from <http://www.emeraldinsight.com/10.1108/02637471011051318>
- Yahya Nurizan, M. A. (1999). Status Perumahan dan Persekitaran Golongan Tua di Rumah Pangs. *Jurnal Kebajikan Masyarakat*, 21(1), 24 – 33.
- Yates J and Gabriel M (2006) *Housing Affordability in Australia, National Research Venture 3: Housing Affordability for Lower Income Australians* Research Paper 3, Australian Housing and Urban Research Institute. Sydney Research Centre, Australian Housing and Urban Research Institute.
- Zaidatun Tasir dan Mohd Salleh Abu, (2003), *Analisis Data Berkomputer SPSS 11.5 for Windows*, Venton Publishing (M), Sdn. Bhd. Kuala Lumpur.
- Zemke, Ron, Claire Raines & Bob Filipczak, *Generations at Work: Managing the Clash of Veterans, Boomers, Xers, and Nexters in your Workplace*, Toronto: Amacom, 2000.
- Zemke, R., Raines, C., & Filipczak, B. (2000). *Generations at work: Managing the clash of Veterans, Boomers, Xers, and Nexters in your workplace*. New York, NY: AMACOM
- Zeithaml, V. A. (1985). The New Demographics And Market Fragmentation. *Journal of Marketing*, 49, 64 – 75.
- Zilfirhani Zulkifli. (2008). *Housing Affordability: A Study On Household Expenditure Ratio On The Income For The Lower Income Groups*. Universiti Teknologi Malaysia.