

PEMBENTUKAN MODEL PEMILIHAN PEMBELIAN RUMAH PERTAMA

PUTERI AMEERA BINTI MENTAZA KHAN

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

Fakulti Geoinformasi Dan Harta Tanah  
Universiti Teknologi Malaysia

DISEMBER 2014

## ABSTRACT

The problem of house ownership of first time homebuyer is critical since they are constrained by the affordability as well as selecting the appropriate choice for them to suit their needs. Thus this study evaluates the preferences of first time homebuyers in buying houses to live in. Three objectives were formed to address this issue. The first objective is to determine the profile of the first time homebuyers. This profile will enable the preferences of houses for first time homebuyers to be identified. This will be supported by the second objective, which analyses the factors considered by first time homebuyers in making their choice. Having the factors identified, the third objective is to model first time homebuyer's preferences in selecting a house to live in. A survey was carried out to attain the objectives of the research. A total of 850 questionnaires were distributed and 650 were returned and only 351 are from first time homebuyer, which was further analyzed. The questionnaires were distributed to three major cities in Malaysia, which are Kuala Lumpur, Penang and Johor Bahru. The profiles of first time homebuyers showed that the main characteristics of first time homebuyers are mainly young people between the ages of 25 to 35, short employment history, some newly married and earn the income of between RM 1,500 to RM3,000 monthly. Analysis on their housing preferences using the factor analysis showed that the economy which is the expenditure and income of the household, neighborhood and final factor is financial which is financial resource and ability for them to pay for installment. In modeling the preferences using the Structural Equation Model (SEM) shows those same factors appears to be the preference of first time homebuyers. This finding has very important implication to the government or other agencies as they can plan in constructing the right house for first time homebuyers.

## ABSTRAK

Masalah pemilikan rumah bagi pembeli rumah pertama adalah kritikal kerana mereka dibatasi oleh kemampuan dan juga memilih pilihan yang tepat bagi mereka untuk memenuhi keperluan isi rumah. Oleh itu kajian ini menilai pemilihan pembeli rumah kali pertama dalam membeli rumah untuk didiami. Tiga objektif telah dibentuk untuk menangani isu ini. Objektif pertama adalah untuk menentukan profil pembeli rumah kali pertama. Profil ini akan membolehkan pilihan rumah untuk pembeli rumah kali pertama dikenal pasti. Ini akan disokong oleh objektif kedua, dimana menganalisis faktor-faktor yang dipertimbangkan oleh pembeli rumah kali pertama dalam membuat pilihan mereka. Apabila faktor-faktor dikenal pasti, objektif ketiga akan membina model pemilihan rumah bagi pembeli rumah pertama untuk didiami. Satu soal selidik telah dilakukan untuk mencapai objektif kajian. Sebanyak 850 borang soal selidik telah diedarkan dan 650 telah dikembalikan dan hanya 351 adalah dari pembeli rumah kali pertama, yang mana telah dianalisa dengan lebih lanjut. Borang Soal selidik telah diedarkan kepada tiga bandar-bandar utama di Malaysia, iaitu Kuala Lumpur, Pulau Pinang dan Johor Bahru. Profil pembeli rumah kali pertama menunjukkan bahawa ciri-ciri utama pembeli rumah kali pertama terdiri daripada golongan muda berumur di antara 25 hingga 35 tahun, sejarah pekerjaan yang pendek, sebahagian daripadanya adalah isi rumah yang baru berkahwin dan memperolehi pendapatan diantara antara RM 1,500 hingga RM3,000 setiap bulan. Analisis terhadap keutamaan pemilihan rumah dengan menggunakan analisis faktor menunjukkan bahawa faktor ekonomi dimana merangkumi perbelanjaan dan pendapatan isi rumah, faktor keejiran dan yang terakhir adalah faktor kewangan yang merangkumi sumber kewangan dan kemampuan isi rumah untuk membayar ansuran bulanan. Dalam pemodelan pemilihan keutamaan menggunakan Model Persamaan Struktur (SEM) menunjukkan bahawa faktor-faktor yang sama terhasil yang menjadi keutamaan pembeli rumah kali pertama. Penemuan ini mempunyai implikasi yang amat penting kepada kerajaan atau agensi-agensi yang lain kerana mereka boleh merancang untuk membina rumah yang sesuai untuk pembeli rumah kali pertama.

## ISI KANDUNGAN

<b>BAB</b>	<b>PERKARA</b>	<b>MUKA SURAT</b>
	<b>ABSTRACT</b>	<b>v</b>
	<b>ABSTRAK</b>	<b>vi</b>
	<b>ISI KANDUNGAN</b>	<b>vii</b>
	<b>SENARAI JADUAL</b>	<b>viii</b>
	<b>SENARAI RAJAH</b>	<b>ix</b>
<b>1</b>	<b>PENDAHULUAN</b>	
	1.1 Pengenalan	1
	1.2 Penyataan Masalah	4
	1.3 Objektif Kajian	9
	1.4 Skop Dan Limitasi Kajian	9
	1.5 Kepentingan Kajian	10
	1.6 Metodologi Kajian	12
	1.7 Susunatur Bab	13
	1.8 Ringkasan	15
<b>2</b>	<b>FAKTOR-FAKTOR YANG MENJADI KEUTAMAAN MEMILIH DAN KEMAMPUAN MEMILIKI</b>	

## **RUMAH BAGI PEMBELI RUMAH PERTAMA**

2.1	Pengenalan	16
2.2	Definisi	
	2.2.1 Rumah	17
	2.2.2 Isi Rumah	18
	2.2.3 Pemilikan Rumah	18
	2.2.4 Pembeli Rumah Pertama	19
2.3	Keutamaan Memilih Bagi Pembeli Di Dalam Menentukan Pemilihan Rumah	20
2.4	Faktor Demografi	
	2.4.1 Umur	25
	2.4.2 Pendapatan	26
	2.4.3 Pekerjaan	27
	2.4.4 Status Perkahwinan	27
	2.4.5 Peringkat Akademik	27
	2.4.6 Lokasi	28
	2.4.7 Saiz Isi Rumah	28
	2.4.8 Keselamatan	29
	2.4.9 Sumber Kewangan	29
2.5	Kemampuan Memiliki Rumah	
	2.5.1 Pengenalpastian Kemampuan Memiliki Rumah	30
	2.5.2 Indikator-Indikator Kemampuan Memiliki Rumah	32
2.6	Kemampuan Memiliki Rumah Bagi Pembeli Rumah Pertama	34
2.7	Ringkasan	36

## **3**

### **METODOLOGI KAJIAN**

3.1	Pengenalan	37
3.2	Rekabentuk Kajian	38
3.3	Populasi Dan Sampel Kajian	40
3.4	Lokasi Kajian	42

3.5	Instrumen Kajian	
	3.5.1	Kajian Literatur Dan Data Sekunder 43
	3.5.2	Borang Soal Selidik 43
		3.5.2.1 Pembentukan Borang 44
		Soal Selidik
	3.5.3	Ujian Kebolehpercayaan 46
3.6	Penganalisaan Data	47
	3.6.1	Teknik Frekuensi 48
	3.6.2	Teknik Analisis Faktor 49
	3.6.3	Teknik Analisis Model 52
		Persamaan Struktur (SEM)
3.7	Kesimpulan	53

#### 4

#### **KES KAJIAN: JOHOR BAHRU, KUALA LUMPUR DAN PULAU PINANG**

4.1	Pengenalan	55
4.2	Pengenalan Kepada Johor Bahru, Kuala Lumpur dan Pulau Pinang	56
4.3	Populasi Penduduk Di Johor Bahru, Kuala Lumpur Dan Pulau Pinang	57
4.4	Demografi Umur Pembeli Rumah Pertama Di Johor Bahru, Kuala Lumpur Dan Pulau Pinang	59
4.5	Peringkat Akademik	61
4.6	Isi Rumah	63
4.7	Perbelanjaan Isi Rumah	63
4.8	Tenaga Kerja	65
4.9	Sektor Perumahan Di Malaysia	65
4.10	Rumah Mampu Milik	
	4.10.1	Harga Rumah Mampu Milik 67
	4.10.2	Status Rumah Mampu Milik 69
	4.10.3	Rekabentuk Rumah Mampu Milik 70
4.11	Kesimpulan	70

<b>5</b>	<b>ANALISIS KAJIAN</b>	
5.1	Pengenalan	71
5.2	Mengenalpasti Profil Pembeli Rumah Pertama	71
5.3	Keutamaan Pembeli Rumah Pertama Semasa Membeli Rumah	77
5.3.1	Mengekstrak Dan Memutar Faktor	78
5.4	Model Keutamaan Pemilihan Pembelian Rumah Pertama	82
5.4.1	Keputusan Model Pengukuran (Measurement Model)	82
5.4.2	Keputusan Model Struktur (Structural Model)	87
5.5	Ringkasan	89
<b>6</b>	<b>KESIMPULAN DAN CADANGAN</b>	
6.1	Pengenalan	90
6.2	Kesimpulan Dan Penemuan Kajian	
6.2.1	Objektif Pertama: Profil Pembeli Rumah Pertama Di Malaysia	91
6.2.2	Objektif Kedua: Mengenalpasti Keutamaan Membeli Rumah Bagi Pembeli Rumah Pertama	92
6.2.3	Objektif Ketiga: Membentuk Model Keutamaan Dan Kemampuan Membeli Rumah Bagi Pembeli Rumah Pertama	93
6.3	Sumbangan Dan Cadangan Daripada Penemuan Kajian	95
6.4	Cadangan Dan Kajian Lanjutan	95
6.5	Limitasi Kajian	96
6.6	Kesimpulan	97

**RUJUKAN  
LAMPIRAN**

**SENARAI JADUAL**

<b>JADUAL</b>	<b>TAJUK</b>	<b>MUKA SURAT</b>
<b>Jadual 1.1</b>	Perbezaan Pendapatan Bulanan Untuk 20 Tahun	6
<b>Jadual 3.1</b>	Struktur Borang Soal Selidik	44
<b>Jadual 3.2</b>	Petunjuk Skala Di Dalam Borang Soal Selidik	45
<b>Jadual 3.3</b>	Nilai Kebolehpercayaan <i>Alfa Croanbach</i>	47
<b>Jadual 3.4</b>	Rumusan Kaedah Menganalisis Data	47
<b>Jadual 3.5</b>	Konsep Model Persamaan Struktur	50
<b>Jadual 4.1</b>	Anggaran Populasi Penduduk Di Johor Dan Johor Bahru	58
<b>Jadual 4.2</b>	Jumlah Populasi Penduduk Berdasarkan Umur Di Kuala Lumpur	59
<b>Jadual 4.3</b>	Jumlah Populasi Penduduk Berdasarkan Umur Di Pulau Pinang	60
<b>Jadual 4.4</b>	Jumlah Populasi Penduduk Berdasarkan Umur Di Johor	61
<b>Jadual 4.5</b>	Bilangan Graduan Malaysia Pada Tahun 2011	62
<b>Jadual 4.6</b>	Stok Bangunan Kediaman Di Kuala Lumpur, Johor Bahru Dan Pulau Pinang Bagi Tahun 2010	66



<b>Jadual 4.7</b>	Purata Harga Rumah Di Kuala Lumpur, Johor Bahru Dan Pulau Pinang Bagi Tahun 2010	67
<b>Jadual 4.8</b>	Klasifikasi Harga Baru Bagi Harta Tanah Kediaman Di Kuala Lumpur	68
<b>Jadual 4.9</b>	Klasifikasi Harga Rumah Mampu Milik Oleh Syarikat Perumahan Negara Berhad (SPNB)	69
<b>Jadual 4.10</b>	Status Rumah Mampu Milik Di Malaysia	69
<b>Jadual 5.1</b>	Demografi dan Status Pemilikan Rumah Bagi Pembeli Rumah Pertama	69
<b>Jadual 5.2</b>	Jadual Nilai KMO Dan Ujian <i>Bartlett's Of Sphericity</i>	78
<b>Jadual 5.3</b>	Nilai Faktor Yang Telah Diekstrak	79
<b>Jadual 5.4</b>	Nilai Pembolehubah Laten Endogen	83
<b>Jadual 5.5</b>	Faktor Bebanan Dan Pemberat Bagi Model	84
<b>Jadual 5.6</b>	Kebolehpercayaan Yang Diekstrak Di Dalam Model	86
<b>Jadual 5.7</b>	Purata Varians Yang Diekstrak	86
<b>Jadual 5.8</b>	<i>Path Coefficients</i> Dan Significant Bagi Model Struktur	87

## SENARAI RAJAH

<b>RAJAH</b>	<b>TAJUK</b>	<b>MUKA SURAT</b>
<b>Rajah 1.1</b>	Indeks Harga Pengguna – Indeks Bagi Jumlah Dan Kumpulan Utama Yang Terpilih Di Malaysia	5
<b>Rajah 1.2</b>	Peratusan Perbezaan Jumlah Transaksi Bagi Harta Tanah Kediaman	7
<b>Rajah 1.3</b>	Metodologi Kajian	12
<b>Rajah 2.1</b>	Rangka Kerja Bagi Pengaruh Terhadap Pemilihan Rumah	21
<b>Rajah 2.2</b>	Kerangka Teori Membuat Keputusan Bagi Keluarga Yang Ingin Membeli Rumah	24
<b>Rajah 3.1</b>	Kerangka Konsep	38
<b>Rajah 4.1</b>	Purata Perbelanjaan Bulanan Isi Rumah Di Malaysia Pada Tahun 1993/94 – 2009/10	64
<b>Rajah 4.2</b>	Pelan Lantai Rumah Mampu Milik SPNB	70
<b>Rajah 5.1</b>	Peratus Status Pemilikan Rumah Bagi Responden Di Johor Bahru, Pulau Pinang dan Kuala Lumpur	76
<b>Rajah 5.2</b>	Model Kemampuan Pembelian Rumah Pertama	88
<b>Rajah 6.1</b>	Profil Pembeli Rumah Pertama	91

## BAB 1

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Pengenalan

Di dalam zaman yang semakin berkembang maju dan membangun terutama dari segi infrastruktur, rumah atau tempat berlindung bukan lagi merupakan satu pelaburan tetapi lebih penting sebagai satu keperluan asas. Perbezaan pemilikan jenis rumah akan menggambarkan status sosial pemiliknya. Bourne (1981) telah menjelaskan bahawa rumah boleh bertindak sebagai satu unit fizikal, produk ekonomi, produk sosial atau boleh menjadi sebahagian yang menyumbang kepada sektor ekonomi. Manakala Asia (1982) menjelaskan bahawa sebuah rumah bukan sahaja akan melambangkan tempat tinggal sebagai komponen fizikal tetapi juga melibatkan unsur sosial, kerohanian dan psikologi. Sebagai tempat tinggal, rumah perlulah selesa dengan persekitaran yang baik bagi isi rumah terutama bagi yang telah berkeluarga. Oleh itu, keputusan untuk memiliki rumah adalah penting terutama dalam membantu isi rumah yang ingin membina sebuah keluarga yang harmoni.

Di Malaysia juga, rumah merupakan satu keperluan asas. Oleh kerana itu, kerajaan Malaysia amat mengambil serius di dalam mewujudkan persekitaran yang harmoni dan selesa di dalam menyediakan rumah. Perkara ini turut dinyatakan di dalam Polisi Perumahan Negara (2010) dimana matlamatnya adalah untuk menyediakan rumah mampu milik yang berkualiti, selesa dan harmoni untuk meningkatkan kelestarian kualiti hidup penduduk Malaysia. Bagi tujuan untuk mencapai matlamat tersebut, Polisi Perumahan Negara telah menetapkan tiga objektif. Objektif pertama adalah untuk menyediakan rumah yang berkualiti dengan kemudahan yang lengkap dengan persekitaran yang berkualiti. Objektif kedua adalah untuk meningkatkan keupayaan masyarakat untuk memiliki atau menyewa rumah. Manakala objektif ketiga yang ditetapkan oleh polisi perumahan Negara adalah untuk menetapkan hala tuju sektor perumahan bagi memastikan kemampanan sektor tersebut. Kerajaan Malaysia telah menunjukkan keperihatinan berkaitan isu perumahan melalui objektif di dalam Polisi Perumahan Negara tersebut. Ini kerana Polisi Perumahan Negara ini akan dijadikan landasan atau rujukan kepada pihak-pihak yang berkaitan di dalam menyediakan perumahan yang mampu dimiliki, selesa didiami dengan memenuhi aspek-aspek yang sesuai di dalam membina sebuah keluarga yang harmoni.

Namun begitu, memiliki rumah bukanlah sesuatu yang mudah kerana ia melibatkan pelbagai langkah dan kos yang besar dimana ini telah dipersetujui oleh ramai penyelidik lain. Menurut Assaf et. al. (2010) dan Duan (2011), kos perumahan adalah merupakan perbelanjaan tertinggi bagi isi rumah. Selain itu, Stone (2006) juga turut menekankan bahawa perbelanjaan untuk rumah adalah merupakan bajet paling besar yang diperuntukkan oleh isi rumah dan bukan sahaja sewaktu melakukan pembelian tetapi juga pada baki yang tinggal selepas pembelian dilakukan. Disebabkan itu, kemampuan memiliki rumah telah menjadi satu isu yang serius di kebanyakan Negara dan pelbagai faktor akan diambilkira didalam menentukan kemampuan memiliki rumah. Ini kerana individu yang berbeza akan memiliki keperluan rumah yang berbeza, manakala individu atau isi rumah yang sama boleh memiliki keperluan yang berbeza di masa yang berbeza (Vliet, 1998).

Oleh kerana memiliki rumah melibatkan satu komitmen yang besar serta berpanjangan, maka adalah penting untuk membuat pertimbangan sebaik-baiknya sebelum membeli sesebuah rumah. Sejajar dengan peningkatan di dalam pertumbuhan ekonomi Negara, sektor harta tanah dilihat semakin berkembang dan terus menjadi isu utama di dalam pembangunan semasa Negara. Pertumbuhan ekonomi ini secara tidak langsung memberi kesan kepada pasaran harta tanah. Dimana berlaku peningkatan di dalam harga rumah terutama di kawasan-kawasan Bandar. Ini akan memberi kesan kepada kemampuan untuk memiliki rumah. Apabila harga rumah meningkat, keperluan isi rumah untuk menyimpan lebih banyak wang boleh menjadi satu masalah sekiranya mereka tidak mempunyai wang yang mencukupi untuk perbelanjaan selain daripada perbelanjaan membeli rumah.

Menurut Bogdon dan Can (1997), kemampuan memiliki rumah boleh dikira berdasarkan perbezaan diantara peruntukan untuk membeli rumah oleh isi rumah pada masa sekarang dan jangkaan perbelanjaan mereka. Namun begitu, Yang dan Shen (2008) mencadangkan agar kemampuan memiliki rumah didefinisikan melalui analisis daripada pelbagai pengenalanpastian seperti permintaan terhadap perumahan, kebolehpayaan membuat pinjaman, kos yang terlibat selain daripada kos perumahan dan lain-lain. Manakala Chen et. al. (2010) mendefinisikan kemampuan memiliki rumah sebagai kebolehpayaan isi rumah mencapai kos perumahan tanpa memberi kekangan terhadap kos-kos lain selain kos perumahan. Seperti yang boleh dilihat, terdapat pelbagai definisi dan anggapan berkenaan kemampuan membeli rumah. Namun begitu, kajian berkaitan pemahaman kemampuan membeli rumah bagi golongan pembeli rumah pertama ini masih kurang terutama di Malaysia.

Berdasarkan kajian yang dilakukan oleh *National Association of Real Estate* (NAR) (2013), didapati bahawa golongan pembeli rumah adalah terdiri daripada kumpulan umur 18 hingga 34 tahun. Daripada kumpulan tersebut, 98 peratus daripadanya merupakan pembeli rumah pertama. Ini jelas menunjukkan golongan belia merupakan golongan sasaran kepada pembelian rumah pertama. Oleh yang demikian didalam membantu golongan ini memiliki rumah, pelbagai langkah yang

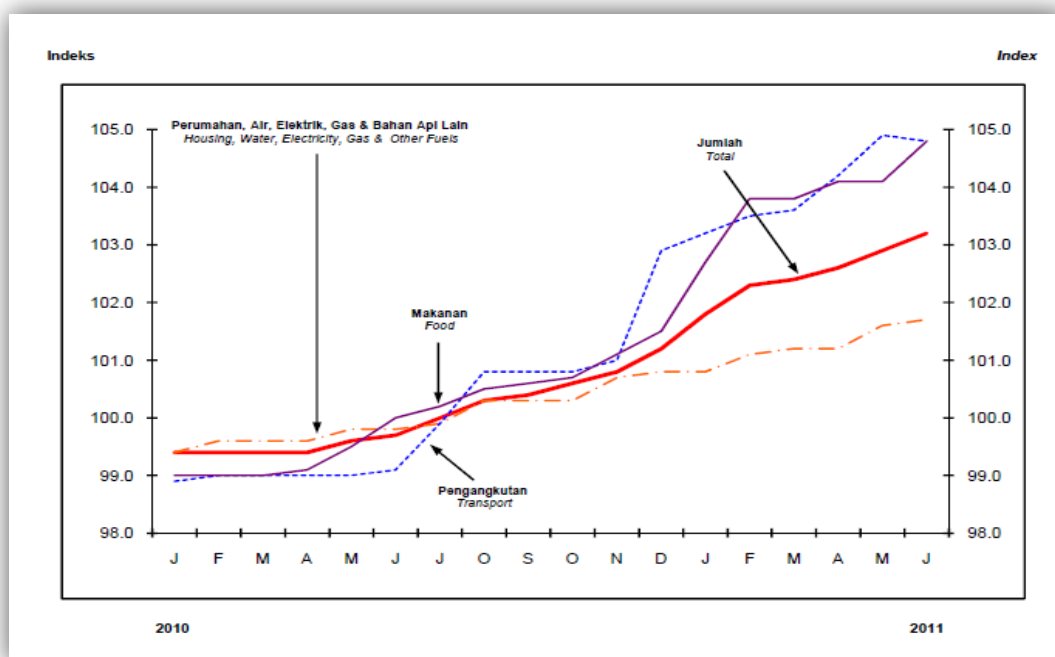
telah disarankan oleh pihak kerajaan bagi membantu kumpulan ini untuk memiliki rumah sendiri. Inisiatif-inisiatif yang dilaksanakan ini seharusnya menepati keperluan dan kehendak pembeli rumah pertama. Ini bagi memastikan apa yang dilaksanakan oleh pihak yang bertanggungjawab ini mampu menarik minat pembeli rumah pertama.

Oleh itu, kajian ini akan mengkaji secara lebih teliti berkaitan kemampuan membeli rumah bagi golongan ini serta keutamaan mereka di dalam membuat pilihan untuk membeli rumah pertama.

## **1.2 Penyataan Masalah**

Memiliki rumah merupakan satu perkara asas di dalam kehidupan. Ini kerana rumah bertindak sebagai tempat tinggal dan tempat berlindung. Oleh sebab memiliki rumah akan melibatkan sejumlah wang yang besar, maka ia dilihat mustahil bagi sesetengah individu atau isi rumah. Namun begitu, kini terdapat pelbagai bantuan seperti pinjaman perumahan daripada institusi-institusi kewangan serta bantuan daripada kerajaan disalurkan kepada mereka yang tidak mampu. Ini menyebabkan memiliki rumah adalah sesuatu yang tidak mustahil. Walaubagaimanapun di zaman yang semakin maju dan membangun kini, isu berkaitan kemampuan memiliki rumah sering menjadi persoalan. Pelbagai kajian telah dilakukan untuk mencari jalan penyelesaian bagi isu ini. Antara indikator-indikator yang dicadangkan oleh penyelidik-penyelidik berkaitan kemampuan memiliki rumah ini adalah seperti kaedah nilai baki perbelanjaan isi rumah (Yang dan Shen, 2008), Ratio harga-pendapatan (Duan, 2011) dan indeks kemampuan memiliki rumah (Kosareva dan Tumanov, 2008; Hashim, 2010 dan Camilleri, 2011).

Apabila isu kemampuan memiliki rumah dibangkitkan, secara tidak langsung ia akan melibatkan pendapatan, perbelanjaan isi rumah dan harga rumah pada masa kini. Menurut Yang dan Shen (2008), kemampuan memiliki rumah perlu diukur berdasarkan kepada keupayaan isi rumah untuk membayar balik pinjaman bulanan mereka tanpa mengganggu atau memberi kekangan kepada perbelanjaan harian mereka. Namun begitu, Duan (2011) menyatakan bahawa pendapatan isi rumah merupakan faktor paling utama yang mempengaruhi kemampuan membeli rumah. Ini adalah kerana ia bukan sahaja akan memberi kesan kepada permintaan perumahan tetapi juga kepada kemampuan isi rumah untuk membayar balik pinjaman. Kenyataan ini turut dipersetujui Kosareva dan Tumanov (2008), dimana menurut mereka peningkatan di dalam pendapatan isi rumah akan menyebabkan permintaan dan harga rumah turut meningkat.



**Rajah 1.1:** Indeks Harga Pengguna – Indeks bagi Jumlah dan Kumpulan Utama yang terpilih, Malaysia

Sumber: Jabatan Statistik, Malaysia, 2011

Isu berkaitan kemampuan memiliki rumah ini turut dirasai di Malaysia. Seperti yang sedia maklum apabila membincangkan isu kemampuan memiliki rumah, maka pendapatan dan perbelanjaan isi rumah merupakan satu elemen penting. Oleh itu sebagai sebuah Negara yang semakin membangun, Malaysia tidak dapat lari daripada berdepan dengan kenaikan kos sara hidup. Berdasarkan kepada indeks harga pengguna, berlaku kenaikan di dalam hampir kesemua keperluan asas seperti makanan, elektrik, bekalan air dan pengangkutan daripada tahun 2010 sehingga tahun 2011 (rajah 1.1). Oleh sebab kenaikan yang berlaku di dalam kos sara hidup, klasifikasi terhadap kategori pendapatan juga turut berbeza.

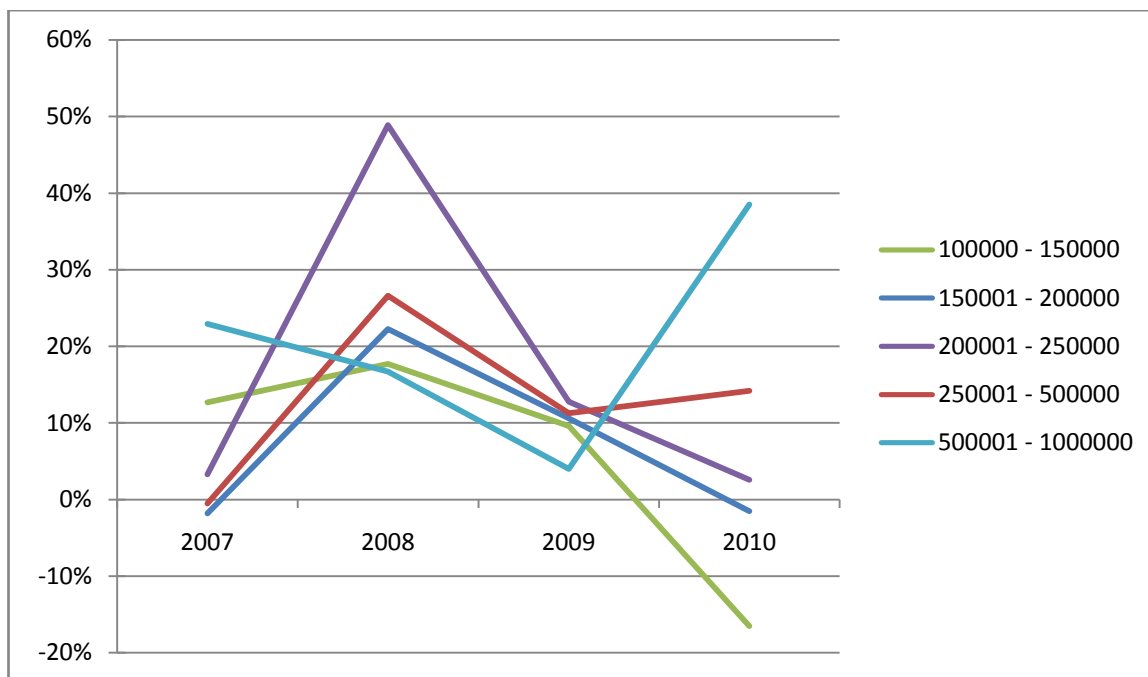
**Jadual 1.1** :Perbezaan pendapatan bulanan untuk tempoh 20 tahun

	1980 (RM)	2012 (RM)
Pendapatan sederhana tinggi	3,354	10,208
Pendapatan sederhana rendah	1,016	8,000
Pendapatan rendah	377	3,000

Sumber : National Economy Advisory Council, 2011

Jadual 1.1 menunjukkan anggaran peningkatan yang berlaku di dalam pendapatan bulanan isi rumah dalam tempoh 20 tahun. Seperti yang boleh dilihat pada tahun 1980, isi rumah dengan pendapatan RM3,000 dikategorikan sebagai golongan berpendapatan sederhana tinggi. Namun pada tahun 2012, isi rumah dengan pendapatan yang sama dikategorikan sebagai golongan berpendapatan rendah. Peningkatan di dalam pendapatan isi rumah seharusnya memberi peluang yang lebih besar kepada mereka untuk memperolehi pinjaman perumahan. Ini secara tidak langsung akan meningkatkan peratus transaksi yang berlaku di dalam pasaran harta tanah kediaman.





**Rajah 1.2:** Peratus Perbezaan Jumlah Transaksi bagi Harta Tanah Kediaman

Sumber: Laporan Pasaran Harta, Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta Tanah, 2008 – 2010.

Namun begitu, sekiranya diteliti laporan pasaran harta, transaksi perumahan adalah semakin menurun terutama bagi harta tanah kediaman yang bernilai RM250,000 kebawah. Kebiasaannya golongan sasaran bagi harta tanah ini adalah terdiri daripada golongan berpendapatan sederhana dan rendah. Seperti yang boleh dilihat di dalam rajah 1.2 di bawah, rumah kediaman yang berharga RM200,000 sehingga RM250,000 menunjukkan penurunan yang ketara dalam tempoh tiga tahun. Manakala rumah kediaman yang berharga RM100,000 sehingga RM150,000 juga turut menunjukkan penurunan daripada 10% sehingga -16.5%. Walaubagaimanapun keadaan berbeza bagi rumah kediaman bernilai lebih daripada RM250,000. Jika dilihat rajah 1.2, bagi rumah kediaman bernilai RM500,000 sehingga RM1,000,000 mengalami peningkatan yang ketara di dalam peratus transaksi sehingga 40% pada tahun 2010. Ini jelas menunjukkan terdapat kekangan bagi golongan berpendapatan sederhana dan rendah untuk membeli rumah memandangkan berlakunya penurunan di dalam jumlah transaksi.

Walaupun bagaimanapun, kerajaan dilihat semakin prihatin terhadap masalah memiliki rumah ini terutama bagi pembeli rumah pertama. Ini kerana pelbagai bantuan yang dilaksanakan kerajaan bagi membantu kumpulan ini untuk memiliki rumah sendiri. Antaranya adalah perumahan PRIMA, Skim Rumah Pertamaku serta Pembangunan Rumah Mesra Rakyat. Namun begitu, Syarikat Perumahan Negara Berhad (SPNB) telah mendedahkan bahawa terdapat kira-kira 8,000 unit kediaman yang bernilai RM220,000 dan ke bawah yang ditawarkan tidak terjual. Tambahnya lagi, sambutan yang diterima daripada orang ramai masih lagi kurang memberangsangkan (Berita harian, 2011).

Walaupun berhadapan dengan peningkatan di dalam kos sara hidup, peningkatan di dalam pendapatan seharusnya membantu pembeli rumah untuk memiliki rumah sendiri. Tambahan pula dengan pelbagai bantuan yang telah dilaksanakan oleh kerajaan kepada pembeli rumah pertama ini, seharusnya dapat membantu mereka di dalam memiliki rumah sendiri. Namun begitu, daripada peratusan transaksi yang menurun bagi rumah kediaman yang disasarkan kepada golongan berpendapatan sederhana dan rendah serta sambutan yang kurang memberangsangkan terhadap bantuan-bantuan yang telah dilaksanakan oleh kerajaan menunjukkan masih wujud kekangan bagi mereka untuk membeli rumah. Menurut Pengerusi SPNB, Datuk Idris Haron, walaupun harga yang ditawarkan oleh SPNB adalah lebih rendah berbanding syarikat perumahan lain, namun ia masih tidak dapat menarik minat pembeli. Ini mungkin disebabkan oleh pelbagai faktor terutamanya faktor kedudukan rumah yang ditawarkan (Berita Harian, 2011).

Oleh itu, persoalan yang timbul di sini apakah sebenarnya keutamaan memilih bagi pembeli rumah pertama ini. Oleh itu, kajian ini akan lebih memfokuskan kepada kumpulan pembeli rumah pertama. Maka, profil pembeli rumah pertama di Malaysia perlu dikenalpasti terlebih dahulu. Golongan pembeli rumah pertama ini dipilih memandangkan kumpulan ini mendapat tumpuan yang meluas daripada sektor kerajaan dengan menawarkan pelbagai skim perumahan tetapi masih berhadapan kekangan untuk membeli rumah. Daripada isu diatas, beberapa persoalan yang timbul adalah:-

- a) Apakah profil bagi pembeli rumah pertama?
- b) Apakah keutamaan pembeli rumah pertama untuk membeli rumah?
- c) Bagaimanakah pengaruh keutamaan memilih membentuk kemampuan membeli rumah pertama?

### **1.3 Objektif Kajian**

Berdasarkan kepada persoalan kajian, tiga objektif bagi kajian ini dirangka iaitu:-

- a) Mengenalpasti profil pembeli rumah pertama
- b) Menganalisis keutamaan memilih bagi pembelian rumah pertama
- c) Membina model pemilihan pembelian rumah pertama

### **1.4 Skop dan Limitasi Kajian**

Bagi memastikan objektif kajian dicapai, satu skop kajian telah dikenalpasti. Kajian ini akan merangkumi keutamaan memilih bagi membeli rumah serta pengaruhnya kepada kemampuan membeli rumah bagi pembeli rumah pertama di Malaysia. Namun begitu limitasi kajian hanya akan tertumpu pada tiga buah negeri di Malaysia iaitu Kuala Lumpur, Johor Bahru dan Pulau Pinang. Ini kerana negeri-negeri yang dipilih ini merupakan lokasi tumpuan terutamanya bagi generasi muda untuk mencari kerja serta memulakan kerjaya.

### **1.5 Kepentingan Kajian**

Kajian yang dilakukan ini diharap dapat membantu pihak-pihak yang berkenaan di dalam mengatasi isu kemampuan memiliki rumah serta mewujudkan satu suasana yang harmoni di dalam pembangunan sesebuah rumah kediaman. Hasil daripada kajian ini akan turut memberi kepentingan kepada beberapa pihak samada secara langsung atau pun tidak. Antaranya ialah:-

a) Pihak Kerajaan

Pada masa kini, kerajaan Malaysia telah memandang serius isu kemampuan memiliki rumah ini terutama bagi pembeli rumah pertama. Maka kajian ini akan menyediakan informasi kepada kerajaan untuk memahami profil sebenar pembeli rumah pertama serta keutamaan mereka di dalam membeli rumah. Oleh yang demikian, pihak kerajaan boleh melaksanakan atau menyalurkan bantuan atau polisi yang bersesuaian dengan keupayaan pembeli rumah pertama.

b) Pembeli rumah pertama

Hasil kajian ini juga boleh dijadikan rujukan pembeli-pembeli rumah terutama pembeli rumah pertama. Bagi mereka yang baru pertama kali ingin membeli rumah, faktor-faktor yang terdapat di dalam hasil kajian ini boleh dijadikan

rujukan. Selain itu, beberapa informasi berkaitan skim dan polisi yang dilaksanakan oleh kerajaan bagi pembeli rumah pertama turut disertakan.

c) Institusi Kewangan atau Bank

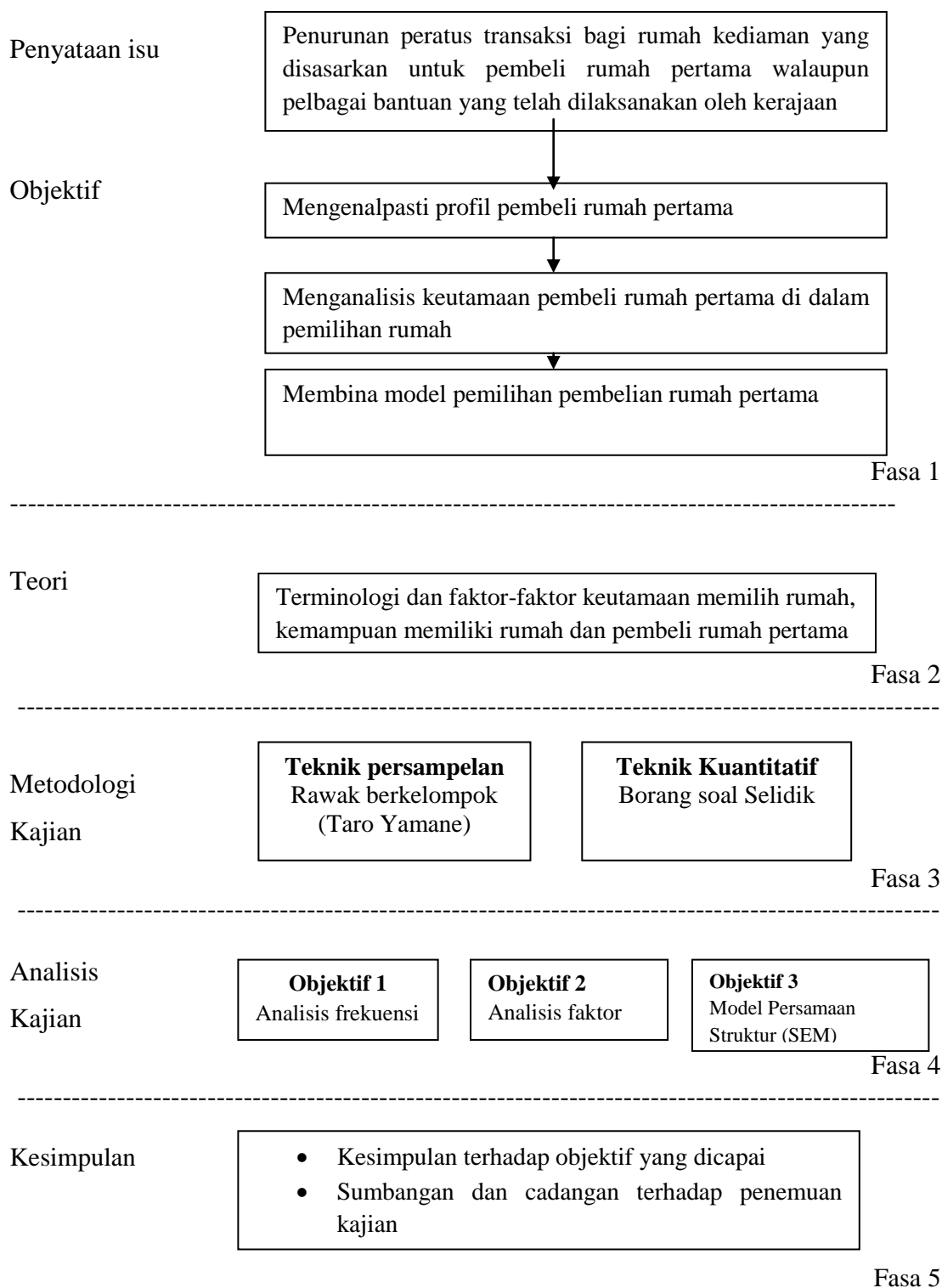
Memahami keupayaan pengguna adalah penting bagi sesebuah institusi kewangan memandangkan mereka merupakan pihak yang menyediakan peluang pinjaman perumahan kepada pembeli rumah terutama pembeli rumah pertama. Oleh itu, kajian ini akan menyediakan informasi mengenai tahap kemampuan membeli rumah oleh pembeli rumah pertama agar pihak ini lebih memahami profil pembeli rumah pertama ini.

d) Real Estate and Housing Developers' Association (REHDA)

Kajian ini boleh digunakan sebagai garis panduan kepada pemaju yang berhasrat untuk membina rumah mampu milik seperti yang diperuntukkan oleh kerajaan. Selain itu, kajian ini juga akan dapat membantu pihak ini untuk lebih memahami profil pembeli rumah pertama supaya mereka mampu membina rumah kepada pembeli rumah pertama seperti yang diinginkan serta mampu dimiliki oleh golongan ini.

Selain daripada pihak-pihak serta individu yang dinyatakan diatas, hasil kajian ini juga akan menyumbang samada secara langsung atau tidak kepada mana-mana pihak yang berkepentingan terutama yang terlibat didalam menangani isu kemampuan memiliki rumah.

## 1.6 Metodologi Kajian



Rajah 1.3: Metodologi Kajian

## **1.7 Susunatu Bab**

### 1.7.1 Bab 1: Pengenalan kepada keutamaan dan kemampuan memiliki rumah bagi pembeli rumah pertama di Malaysia

Bab ini merupakan nadi kepada kajian ini. Ini kerana bab ini menerangkan intipati kajian ini secara ringkas. Ini termasuklah pengenalan, pernyataan masalah, persoalan kajian, objektif kajian, skop dan limitasi kajian, kepentingan kajian dan serba ringkas mengenai konsep kajian yang akan dilakukan.

### 1.7.2 Bab 2: Faktor-faktor yang menjadi keutamaan memilih dan kemampuan membeli rumah bagi pembeli rumah pertama

Di dalam bab ini, penerangan melibatkan literatur berkaitan kemampuan serta keutamaan membeli rumah. Definisi-definisi serta kriteria-kriteria yang terlibat akan turut diterangkan di dalam bab ini. Selain itu, bab ini juga akan membincangkan dengan lebih terperinci mengenai faktor-faktor yang menjadi keutamaan membeli rumah bagi pembeli rumah pertama.

### 1.7.3 Bab 3: Metodologi kajian

Bab ini akan menerangkan mengenai kaedah-kaedah yang akan digunakan bagi mencapai objektif kajian ini. Kaedah memperolehi data juga akan dijelaskan

secara terperinci. Selain itu, analisis- analisis yang sesuai untuk digunakan bagi mendapatkan hasil kajian juga akan dibincangkan. Ini bagi memastikan perjalanan kajian lebih lancar dan teratur.

#### 1.7.4 Bab 4: Kajian Kes: Kuala Lumpur, Pulau Pinang dan Johor Bahru

Bab seterusnya iaitu bab 4 akan menerangkan berkaitan lokasi kajian yang dipilih. Bab ini juga akan menjelaskan dengan lebih terperinci mengenai sejarah dan latar belakang lokasi yang dipilih. Selain itu, keadaan pasaran harta bagi lokasi yang dipilih akan turut dijelaskan.

#### 1.7.5 Bab 5: Analisis keutamaan memilih dan kemampuan memiliki rumah bagi pembeli rumah pertama

Bab ini akan menjelaskan bagaimana analisis- analisis ke atas data yang diperolehi dilakukan. Kemudian hasil daripada analisis yang dilakukan juga akan ditunjukkan di dalam bab ini. Di akhir bab ini, hasil kajian yang diperolehi akan menjawab setiap persoalan kajian dan mencapai objektif kajian.



#### 1.7.6 Bab 6: Perbincangan, rumusan dan cadangan

Bab terakhir merupakan bab 6 iaitu bab yang membincangkan hasil kajian dan cadangan berkaitan kajian. Bab ini juga akan turut membincangkan kekangan dan masalah yang dihadapi sepanjang kajian ini dilakukan. Ini bagi memperbaiki proses kajian di masa akan datang.

### **1.8 Ringkasan**

Secara keseluruhannya, bab ini menjelaskan secara ringkas proses kajian ini. Bermula dengan permasalahan kajian iaitu masalah yang dihadapi oleh pembeli rumah pertama untuk membeli rumah kepada factor-faktor pemilihan dalam membeli rumah pertama. Selain itu, bab ini juga turut menjelaskan kepentingan kajian ini kepada pihak-pihak tertentu. Kajian ini akan disokong dengan definisi-definisi serta kajian-kajian yang lepas yang akan diterangkan di dalam bab seterusnya iaitu bab 2.

**RUJUKAN**

- Andersen, H.S. (2011); Explaining Preferences for Home Surrounding and Locations; *Urbani Izziv*; 22(1);100-114.
- Arimah, C.B. (1997); The Determinants of Housing Tenure Choice in Ibadah, Nigeria; *Urban Studies*; 34(1); 105-124.
- Ary,D.J., Razavieh, A.L.C., & Sorensen C. (2010); introduction to research in education;wadsworth publishing company
- Asia M. (1982). *Housing As a Basic Need*. Maruzen Investment Ltd. Hong Kong.
- Assaf, S. A., Bubshaitr, A. A., & Al-Muwasheer, F. (2010). Factors affecting affordable housing cost in Saudi Arabia. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 3(4), 290–307.
- Aziz, W.N.A.W.A., Hanif, N.R. and Singaravello, K. (2010). Housing Affordability Issue For Middle Income Household – The Malaysian Perspective. 22nd International Housing Research Conference. 4-7 July, Istanbul.
- Ayob, A.M. (2005). *Kaedah Penyelidikan Sosioekonomi Edisi Ketiga*. Dewan Bahasa dan Pustaka. Kuala Lumpur, Malaysia.

- Baba, Y. & Austin, D.M. (1989); Neighbourhood Environmental Satisfaction, Victimization and Social Participation as Determinants of Perceived Neighbourhood Safety; *Environment and Behaviour*; 21(6); 763.
- Bagozzi, R.P. & Philipps, L.W. (1982); Representing and Testing Organizational theories: A Holistic Construal; *Administrative Science Quarterly*; 27; 459-489.
- Bourne, L.S. (1981). *The Geography of Housing*. Edward Arnold Ltd. New York.
- Bogdon, A. S., & Can, A. (1997). Indicators of local housing affordability: Comparative and spatial approaches. *Real Estate Economics*, 25(1), 43–80.
- Camilleri, D. (2011). A long-term analysis of housing affordability in Malta. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 4(1), 31–57.
- Cassel, C.M., Hackl, P. & Westlund, A.H. (1999); Robustness of Partial Least Squares Method for Estimating Latent Variable Quality Structure; *Journal of Applied Statistics*; 26; 435-446.
- Costello, L. (2009). Urban–Rural Migration: housing availability and affordability. *Australian Geographer*, 40(2), 219–233.
- Consumer Price Index 2011; Department of Statistic Malaysia.

Chen, J., Hao, Q., & Stephens, M. (2010). Assessing Housing Affordability in Post-reform China: A Case Study of Shanghai. *Housing Studies*, 25(6), 877–901.

Chin, W.W. (1998); Issue and Opinion on Structural Equation Modelling; *MIS Quarterly*; 22(1); 8-16.

Cohen, J. (1988); *statistical Power Analysis for The Behavioral Science*; Lawrence Erlbaum Associates Publisher; Hillsdale, New Jersey.

Doling, J. & Elsing, M. (2006). *Homeownership – Getting In, Getting From, Getting Out. Part II*. IOS Press. Netherlands

Duan, M. (2011). Investigation on housing affordability in Lanzhou, Northwest China. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 4(2), 180–190.

Duffy, D. & Quail A. (2005). *First Time Buyers in The Irish Housing Market : A Survey of Permanent tsb First Time Buyers*. The Economic and Social Research Institute. Dublin.

Economic Planning Unit (2004). *Quality of Life*. Percetakan Nasional Berhad. Kuala Lumpur.

Elsinga, M. & Hoekstra, J. (2005); Homeownership and Housing Satisfaction; *Journal of Housing and The Built Environment*; 20; 401-424.

Fierro, K.P., Fullerton Jr., T.M. & Donjuan-Callejo, K.E. (2009); Housing Attribute Preference in A Northern Mexico Metropolitan Economy; 37; 159-172.

First Home Scheme 2010. Government of Malaysia. [www.srp.com.my](http://www.srp.com.my).

Fornell, C. & Bookstein, F.L. (1982); Two Structural Equation Models: LISREL and PLS Applied to Consumer Exit-Voice Theory; *Journal of Marketing Research*; 19; 440-452.

Fuller, S. (2008); Job Mobility and Wage Trajectories for Men and Women in The United State; *American Sociological Review*; 73(1); 158-168.

Gan, Q., & Hill, R. J. (2009). Measuring housing affordability: Looking beyond the median. *Journal of Housing economics*, 18(2), 115–125.

Gliem, J.A. & Gliem, R.R. (2003). Calculating , interpreting and reporting cronbach's alpha reliability coefficient for likert-type scales.

Granbois, D.H. (1971); A Multilevel Approach to Family Role Structure Research, in Gardner, D.M.: *Advance in Consumer Research*; Association for Consumer Research; College Park; pp 99-107.

Guest, R. S. (2005). A Life Cycle Analysis of Housing Affordability Options for First Home Owner-Occupiers in Australia. *Economic Record*, 81(254), 237–

248.

Hashim, Z. A. (2010). House Price and Affordability in Malaysia. *Akademika* 78

(Jan – April). 37-46.

Helmi abdullah (2001) faktor2 kekurangan pengunjung dan penyewa di plaza serangkai emas, pasir mas kelantan. Projek sarjana muda. Utm malaysia.

Housing and Population Census 2000; Department of Statistic Malaysia.

House Price Index, Q4 2011; Valuation and Property Service Department.

Hulland, J. (1999); Use of Partial Least Square (PLS) in Strategic Management

Research: A Review of Four Recent Studies; *Strategic Management Journal*; 20; 195-204.

Hulchanski, J. D. (1995). The concept of housing affordability: Six contemporary

uses of the housing expenditure-to-income ratio. *Housing studies*, 10(4), 471–491.

Kerlinger, F.N. & Lee, H.B. (2000); *Foundation of Behavioral Research*; Harcourt

College Publisher; Orlanda, Florida.

Johor Structure Plan 2000-2020 (2010).

Kosareva, N., & Tumanov, A. (2008). Assessing housing affordability in Russia.

*Problems of Economic Transition*, 50(10), 6–29.

Pelan Bandar Kuala Lumpur 2020. (2008). Kuala Lumpur City hall.

Kupke, V., & Rossini, P. (2011). Housing affordability in Australia for first home

buyers on moderate incomes. *Property Management*, 29(4), 357–370.

Laporan Pasaran Harta 2000; Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta Tanah

Laporan Pasaran Harta 2001; Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta Tanah .

Laporan Pasaran Harta 2002; Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta Tanah .

Laporan Pasaran Harta 2003; Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta Tanah .

Laporan Pasaran Harta 2004; Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta Tanah .

Laporan Pasaran Harta 2005; Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta Tanah .

Laporan Pasaran Harta 2006; Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta Tanah .

Laporan Pasaran Harta 2007; Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta Tanah .

Laporan Pasaran Harta 2008; Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta Tanah .

Laporan Pasaran Harta 2009; Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta Tanah .

Laporan Pasaran Harta 2010; Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta Tanah .

Laporan Status Pasaran Harta Q4 2010. (2010). Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta Tanah .

Lawley, D. N. & Maxwell, A. E. (1971); *Factor Analysis as a Statistical Method* (Second Edition); Butterworths.

Lawson, J.M. (2006). *Critical Realism and Housing Research*. Routledge, New York.

Levy, D.S. & Lee, C.K.C (2004); The Influence of Family Members on Housing Purchase Decisions; *Journal of Property Investment and Finance*; 22(4); 320-338.

Lee, C.K.C. (1992); A model of Family Buyer Behaviour; *New Zealand Journal of Business*; 14; 50-60.

Li, L.H. (2009); Community Attachment and Housing Choice in Hong Kong; *Journal of Property Management*; 27(1); 42-57.

Luffman, J. (2006). Measuring housing affordability. *Perspectives on labour and income*, 7(11), 16–25.



Moore, E. & Skaburskis, A. (2004); Canada's Increasing Housing Affordability Burdens; *Housing Studies*; 19(3); 395-413.

National Association of Realtors. [www.realtors.org](http://www.realtors.org). Retrieved 12-12-2011.

National Economy Advisory Council, 2011.

National Housing Policy 2010. Ministry Of Housing And Local Government

Nicolas, P.R. & Eric, S.B. (2002); Low-income Homeownership Examining The Unexamined Goal; Brookings Institution Press; Washington D.C.

Housing Education and Research Association (HERA) (2006); Introduction to Housing; Pearson Education; New Jersey.

Phang, S. Y. (2010). Affordable homeownership policy: implications for housing markets. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 3(1), 38–52.

Piaw C.Y. (2011). Kaedah Penyelidikan (Buku 1). McGraw-Hill Sdn Bhd. Malaysia.

Piaw C.Y. (2011). Asas Statistik Penyelidikan (Buku 2). McGraw-Hill Sdn Bhd. Malaysia.

- Piaw C.Y. (2011). *Statistik Penyelidikan Lanjutan – Ujian Regresi, Analisis Faktor dan Analisis SEM (Buku 5)*. McGraw-Hill Sdn Bhd. Malaysia.
- Quigley, J.M. & Raphael, S. (2004). “Is Housing Unaffordable? Why Isn’t It More Affordable?”. *Journal of Economic Perspective*. Vol.18. 129-125.
- Rappaport, J. (2008). The Affordability of Homeownership to middle-income Americans. *Economic Review*, (Q IV), 65–95.
- Report On Household Expenditure Survey 2009/2010. (2011). Department Of Statistic Malaysia.
- Sheth, J.N. (1973); A Model of Industrial Buying Behaviour; *Journal of Marketing*; 37(10); 50-60
- Stone, M. E. (2006). A housing affordability standard for the UK. *Housing Studies*, 21(4), 453–476.
- Suriatini ismail (2009), describing data:frequency distributions and graphic presentation
- Suhaida, M., Tawil, N., Hamzah, N., Che-Ani, A., Basri, H., & Yuzainee, M. (2011). Housing Affordability: A Conceptual Overview for House Price Index. *Procedia Engineering*, 20, 346–353.

Tabachnick, G. G. & Fidell L. S. (2007); *Experimental Design Using ANOVA*;  
Belmont, Duxbury.

Unit Perancang Ekonomi; [www.epu.gov.my](http://www.epu.gov.my)

Utusan Malaysia (2011). Skim Rumah Pertamaku Bantu Rakyat Milik Rumah  
Dilancar.

Utusan Malaysia (2011). Harga Rumah Baharu Meningkatkan 20 Peratus.

Yang, Z., & Shen, Y. (2008). The affordability of owner occupied housing in  
Beijing. *Journal of Housing and the Built Environment*, 23(4), 317–335.

Vliet, W.V.; (1998). *The Encyclopedia of Housing*. SAGE Publication. California

Voordt, D.J.M. & Wegen, H.B.R.(2005). *Architecture in Use: An Introduction To  
The Programming, Design and Evaluation of Buildings*. Oxford:  
Architectural Press.

“Malaysia: Largest Cities and Towns and Statistic of Their Population”.

<http://www.worldgazetter.com/wg.php?x=&men=gcis&lng=en&des=gamelan&geo=-152&srt=pnan&col=dhoq&msz=1500>. Retrieved 13-9-2012.

“Territorial Extent”. <http://www.statoids.com/umy.html>. state of  
Malaysia.statoids.com. Retrieved 13-9-2012.