

MODEL STRUKTUR TEKANAN DAN TAHAP KEMAMPUAN PERUMAHAN
DI DALAM PASARAN HARTA TANAH KEDIAMAN DI MALAYSIA

AZIZAH BINTI ISMAIL

Tesis ini dikemukakan
sebagai memenuhi syarat penganugerahan ijazah
Doktor Falsafah

Fakulti Geoinformasi dan Harta Tanah
Universiti Teknologi Malaysia

JUN 2018

DEDIKASI

*Khas buat ayah dan umi tercinta
En. Ismail bin Mohamad dan Pn. Siti Alawiyah
Terima kasih di atas doa kalian, kasih sayang dan jasa yang tidak terhingga
Doa restumu amat kuharapkan dalam menempuhi kehidupan ini.*

*Buat keluarga tersayang,
Kakak, abang dan adik,
Nurul Nazwa, Mohamad Nizam dan Afiqah,
Terima kasih di atas dorongan dan semangat yang diberikan.*

*Buat rakan-rakan seperjuangan,
Khas untuk yang tersayang,
Terima kasih di atas segala bantuan yang telah diberikan kepadaku.*

*Buat semua pensyarah,
Jasa kalian takkan ku lupakan.*

PENGHARGAAN

Alhamdulillah segala pujian bagi Allah S.W.T di atas limpah kurnia Nya memberikan kemudahan di dalam menyiapkan Tesis sarjana ini dengan jayanya.

Ribuan terima kasih diucapkan kepada penyelia utama saya iaitu Lt. Kol. Prof. Madya Dr. Ahmad Ariffian Bin Bujang dan Sr. Dr Mohd Nadzri Bin Jaafar, di atas tunjuk ajar, bimbingan, tunjuk ajar serta semangat yang tinggi dalam menyiapkan projek ini.

Setinggi penghargaan kepada kakitangan MPPG, MBIP, MPku, MBBJ, CIDB dan Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Johor Bahagian Perumahan di atas kerjasama dan bantuan yang diberikan dalam melengkapkan projek ini.

Ucapan penghargaan ini juga ditujukan kepada kedua ibu bapa saya, En. Ismail Bin Mohamad dan Pn. Siti Alawiyah Binti Jamberi yang sentiasa mendoakan kejayaan saya. Akhir sekali, untuk kakak, adik, insan tersayang, rakan-rakan serta semua pihak yang terlibat secara langsung atau tidak langsung dalam menyiapkan penulisan ini.

Kerjasama dan bantuan kalian amat dihargai.

ABSTRAK

Perumahan merupakan salah satu keperluan paling asas bagi manusia. Walau bagaimanapun, tekanan kemampuan perumahan telah menjadi satu cabaran ekonomi bagi isi rumah di beberapa negara termasuk Malaysia. Memiliki sebuah rumah memerlukan kos yang besar dan kenaikan harga rumah telah menurunkan kuasa beli dalam kalangan isi rumah. Ini secara tidak langsung menyebabkan kemampuan isi rumah semakin merosot. Perbezaan yang besar di antara kemampuan yang ada dengan harga jualan rumah telah memaksa mereka tinggal di dalam rumah kediaman yang kurang berkualiti dan tidak selesa serta kemudahan asas yang tidak sempurna sekaligus memberi tekanan kemampuan perumahan ke atas isi rumah. Justeru kajian ini dilaksanakan bagi mencapai tiga objektif. Objektif pertama kajian ini adalah; mengenalpasti faktor-faktor yang mempengaruhi tekanan kemampuan perumahan isi rumah dalam memiliki rumah; kedua, menilai tahap kemampuan perumahan semua golongan berpendapatan isi rumah; dan ketiga, membangunkan model hubungan di antara faktor yang mempengaruhi tekanan kemampuan perumahan dengan tahap kemampuan perumahan isi rumah. Kajian ini melibatkan 418 isi rumah yang dipilih secara persampelan rawak di Iskandar Malaysia. Kajian ini telah dilaksanakan menggunakan kaedah pengedaran borang soal selidik. Data yang telah dikumpul di dalam kajian ini telah dianalisis menggunakan teknik analisis deskriptif, pengiraan nilai indeks kepentingan relatif (RII), dan permodelan persamaan berstruktur-penganggaran kuasa dua terkecil separa (SEM-PLS). Hasil kajian mendapati kebanyakan responden memilih faktor-faktor yang mempengaruhi tekanan kemampuan perumahan adalah ekonomi, pasaran harta tanah, demografi, tekanan, keperluan perumahan, sosial dan persekitaran. Walau bagaimanapun, daripada tujuh faktor ini, tiga faktor utama telah dikenalpasti mempengaruhi tekanan kemampuan perumahan iaitu ekonomi, pasaran dan demografi. Sementara itu tahap kemampuan perumahan isi rumah adalah rumah-rumah yang berharga dalam lingkungan RM100,000 hingga RM250,000 dengan pendapatan RM3,000 hingga RM5,000. Jumlah ansuran bulanan yang perlu dibayar oleh isi rumah untuk memiliki rumah sendiri adalah antara RM1,500 hingga RM2,000 sebulan dengan tempoh pembiayaan selama 26 hingga 30 tahun. Kajian ini telah menunjukkan terdapat hubungan yang signifikan di antara faktor-faktor yang mempengaruhi tekanan kemampuan perumahan iaitu ekonomi, persekitaran, sosial dan tekanan dengan tahap kemampuan perumahan isi rumah. Walau bagaimanapun faktor-faktor seperti pasaran, demografi dan keperluan perumahan menunjukkan hubungan yang tidak signifikan dengan tahap kemampuan perumahan isi rumah. Sumbangan kajian ini merangkumi pembentukan dalam suatu dasar perumahan, instrumen bagi pengukuran tahap kemampuan isi rumah dan percambahan ilmu di dalam bidang berkaitan.

ABSTRACT

Housing is one of the basic needs for human being. However, housing affordability stress has becoming an economic challenge to households in several countries, including Malaysia. Owning a house required large amount of cost and the rise in house prices had led to the decline in purchasing power among households. This indirectly reduced house hold affordability. The big difference between the affordability and the house price has forced them to live in low quality and uncomfortable home, improper amenities, hence it led to housing affordability stress on household. Thus, this study was conducted to achieve three objectives. The first objective is to identify the factors that influence household housing affordability stress to own a house; secondly, to evaluate the level of housing affordability of all household income groups; and thirdly, to develop a relationship model among the factors that influence household housing affordability stress with household housing affordability level. This study involved 418 randomly selected household in Iskandar Malaysia. This study was conducted by distribution of questionnaires approach. The data gathered were analyzed by using descriptive analysis techniques, calculation on Relative Important Index (RII), and structural equation modeling-partial least square (SEM-PLS) estimation. The findings show that most of the respondents choose economy, property market, demography, stress, housing need, social and environmental are the factors that influenced housing affordability stress. However, out of these seven factors, three were identified as the key factors influencing the housing affordability stress. They are economy, property market and demography factors. Moreover, household housing affordability level are houses that priced within RM100,000 to RM250,000 with an income of RM3,000 to RM5,000. Total monthly installments payable to own a house is between RM1,500 and RM2,000 per month with a financing period of 26 to 30 years. This study shows that there is a significant relationship between housing affordability stress factors which are economy, environmental, social and stress with household housing affordability level. However, factors such as property market, demography and housing need, show no significant relationship with household housing affordability level. The contribution of this study include in the designing of a housing policy, instrument to measure the level of household housing affordability and the enhancement of knowledge in related field.

KANDUNGAN

BAB	TAJUK	MUKA SURAT
	PENGAKUAN	ii
	DEDIKASI	iii
	PENGHARGAAN	iv
	ABSTRAK	v
	ABSTRACT	vi
	ISI KANDUNGAN	vii
	SENARAI JADUAL	xiv
	SENARAI RAJAH	xvii
	SENARAI SINGKATAN	xix
	SENARAI LAMPIRAN	xxi
1	PENDAHULUAN	
	1.1 Pengenalan	1
	1.2 Penyataan Masalah	2
	1.3 Persoalan Kajian	8
	1.4 Objektif Kajian	8
	1.5 Skop Kajian	8
	1.6 Kepentingan Kajian	10
	1.7 Kajian Penyelidikan Dan Metodologi	12
	1.7.1 Peringkat Kajian	12
	1.7.1.1 Peringkat Pertama	12
	1.7.1.2 Peringkat Kedua	13
	1.7.1.3 Peringkat Ketiga	13
	1.7.1.4 Peringkat Keempat	14
	1.7.1.5 Peringkat Kelima	14
	1.8 Carta Alir Penyelidikan	16

2 KONSEP TEKANAN KEMAMPUAN PERUMAHAN DAN FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHINYA

2.1	Pengenalan	18
2.2	Tekanan	19
	2.2.1 Definisi Tekanan Atau Stres	19
	2.2.2 Jenis Tekanan Atau Stres	20
	2.2.3 Teori Tekanan Atau Stres	21
	2.2.4 Model Tekanan	26
2.3	Tekanan Perumahan: Konsep, Definisi Dan Ukuran	32
	2.3.1 Konsep Tekanan Perumahan	32
	2.3.2 Definisi Tekanan Perumahan	34
	2.3.3 Ukuran Tekanan Perumahan	35
2.4	Kemampuan Perumahan	35
	2.4.1 Ukuran Kemampuan Perumahan	39
	2.4.2 Dimensi Kecukupan Perumahan	40
	2.4.3 Keutamaan Perumahan	43
2.5	Keperluan Perumahan	45
	2.5.1 Penentuan Keperluan Perumahan	46
2.6	Rumusan	48

PASARAN PERUMAHAN MAMPU MILIK DAN FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI TEKANAN KEMAMPUAN PERUMAHAN

3.1	Pengenalan	49
3.2	Pasaran Perumahan	50
	3.2.1 Kitaran Pergerakan Nilai Harta Tanah	51
	3.2.2 Permintaan Dan Penawaran Dalam Pasaran	53
	3.2.3 Hubungan Permintaan Dan Penawaran	55
3.3	Polisi Perumahan	58
	3.3.1 Polisi Perumahan Di Peringkat Antarabangsa	60
3.4	Dasar Perumahan Negara	62
3.5	Rumah Mampu Milik	63
	3.5.1 Penanda Aras Bagi Perumahan Mampu Milik	65

3.6	Faktor Makro Dan Mikro Yang Mempengaruhi Tekanan Kemampuan Perumahan Isi Rumah	68
3.6.1	Faktor Demografi	69
3.6.2	Faktor Ekonomi	71
3.6.3	Faktor Persekitaran	83
3.6.4	Faktor Sosial	86
3.7	Kerangka Konseptual Kajian	91
3.8	Rumusan	93

4 METODOLOGI KAJIAN

4.1	Pengenalan	95
4.2	Paradigma Penyelidikan	96
4.3	Rekabentuk Kajian	97
4.4	Proses Kajian	99
4.5	Lokasi Kajian	101
4.6	Populasi Kajian Dan Penentuan Sampel Kajian	102
4.7	Data Kajian	104
4.7.1	Jenis Data Dan Sumber	105
4.7.2	Kaedah Pengumpulan Data	105
4.7.3	Pemeriksaan Data Primer	106
	4.7.3.1 Ujian Data Tidak Diisi Atau Kehilangan Data	106
	4.7.3.2 Ujian Taburan Normal Data Primer	108
	4.7.3.3 Analisis Data Dengan Nilai Ekstrim Atau Data Terpencil	108
4.7.4	Pembangunan Instrumen	109
4.7.5	Teknik Pengukuran Instrumen	110
4.7.6	Penentu Kesahan Item Dan Kerangka Konseptual	113
4.7.7	Kajian Awalan Instrumen	116
4.7.8	Kesahan Instrumen	117
4.7.9	Ujian Kebolehpercayaan Pada Instrumen	118
4.8	Kaedah Analisis Data	121
4.8.1	Tapisan Data	121

4.8.2	Analisis Deskriptif	122
4.8.3	Statistik Inferensi	122
4.8.4	Permodelan Persamaan Berstruktur-Penganggaran Kuasa Dua Terkecil Separa (SEM-PLS)	123
4.8.5	Peranan Dan Fungsi SEM Dan Analisis Statistik	125
4.8.6	Kriteria Pemilihan Penggunaan Kaedah CB-SEM Atau SEM-PLS	127
4.8.7	Cadangan Pembangunan Model Konsep Kajian Menggunakan Aplikasi SEM-PLS	133
	4.8.7.1 Penapisan Data (Data Screening)	136
4.9	Analisis Penilaian Model Dalam SEM-PLS	137
4.10	Rumusan	137

5 PASARAN PERUMAHAN DI ISKANDAR MALAYSIA

5.1	Pengenalan	139
5.2	Justifikasi Pemilihan Kawasan Kajian	140
5.3	Pasaran Perumahan Di Daerah Johor Bahru	141
	5.3.1 Unjuran Kependudukan Di Iskandar Malaysia	144
	5.3.2 Unjuran Penduduk 2025 Bagi Kawasan Iskandar Malaysia	146
5.4	Permintaan Dan Penawaran Dalam Pasaran Perumahan Di Iskandar Malaysia	147
	5.4.1 Harga Dan Transaksi Harta Tanah	150
	5.4.2 Pendapatan Penduduk Di Iskandar Malaysia	152
5.5	Pemilikan Rumah Mampu Milik	155
	5.5.1 Perumahan Mampu Milik Di Peringkat Persekutuan	157
	5.5.2 Dasar Perumahan Rakyat Johor	164
	5.5.3 Enakmen Pendekatan Pembangunan Harta Tanah Johor	165
5.6	Rumusan	168

6 ANALISIS KE ATAS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI TEKANAN KEMAMPUAN PERUMAHAN ISI RUMAH

6.1	Pengenalan	169
6.2	Analisis Ke Atas Maklumat Personal Responden (Bahagian A)	170
6.3	Analisis Ke Atas Pemilikan Harta Tanah Kediaman (Bahagian B)	174
6.3.1	Analisis Ke Atas Jenis Dan Harga Rumah Yang Didiami Oleh Responden	175
6.4	Dapatan Objektif Pertama: Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Tekanan Kemampuan Perumahan	176
6.4.1	Analisis Kekekapan Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Tekanan Kemampuan Perumahan	177
6.4.1.1	Keperluan Perumahan	177
6.4.1.2	Faktor Demografi	179
6.4.1.3	Faktor Ekonomi	180
6.4.1.4	Faktor Persekitaran	182
6.4.1.5	Faktor Sosial	183
6.4.1.6	Faktor Pasaran Perumahan	184
6.4.1.7	Faktor Tekanan	186
6.4.2	Analisis Kekekapan Faktor Kemampuan Perumahan	187
6.4.3	Analisis Ke Atas Julat Indeks Dan Susunan Keutamaan Faktor Yang Mempengaruhi Tekanan	188
6.4.4	Analisis Kepentingan Faktor Yang Paling Mempengaruhi Analisis Indeks Kepentingan Relatif (RII) Bagi Faktor Yang Mempengaruhi Tekanan Kemampuan Perumahan	191
6.4.5	Analisis Kepentingan Faktor Yang Paling Mempengaruhi: Analisis Indeks Kepentingan Relatif (RII) Bagi Faktor Kemampuan Perumahan	192
6.5	Dapatan Objektif Kedua: Tahap Kemampuan Perumahan Semua Golongan Pendapatan Isi Rumah	193
6.5.1	Analisis Ke Atas Jenis Dan Harga Rumah Yang Didiami Oleh Responden	194

6.5.2	Mengukur Tahap Kemampuan Pendapatan, Pembiayaan Dan Membayar Balik	196
6.5.3	Hubungan Di Antara Kemampuan Pendapatan Dengan Harga Rumah Dan Jenis Rumah	199
6.5.4	Anggaran Tahap Kemampuan Isi Rumah Untuk Memiliki Rumah Menggunakan Angka Belian Tahunan	202
6.6	Rumusan	205

7 HUBUNGAN DI ANTARA FAKTOR YANG MEMPENGARUHI TEKANAN KEMAMPUAN PERUMAHAN

7.1	Pengenalan	206
7.2	Dapatan Objektif Ketiga: Hubungan Di Antara Faktor Yang Mempengaruhi Tekanan Kemampuan Perumahan Dalam Pasaran Perumahan Dengan Tahap Kemampuan	206
7.2.1	Ringkasan Model	207
7.2.2	Analisis Penilaian Model Pengukuran	211
	7.2.2.1Kebolehpercayaan Ketekalan Dalaman	213
	7.2.2.2Kebolehpercayaan Petunjuk	214
	7.2.2.3Kesahan Menumpu	218
	7.2.2.4Kesahan Diskriminan	219
7.2.3	Analisis Penilaian Model Struktur	221
	7.2.3.1Pekali Penentuan	223
	7.2.3.2Koefisien Jalur	224
	7.2.3.3Pengujian Hipotesis	226
	7.2.3.4Kesan Saiz	230
	7.2.3.5Ujian Ramalan Yang Relevan Dan Kesan Relatif	232
7.2.4	Ringkasan Bagi Struktural Model	235
7.4	Rumusan	243

8	PENEMUAN DAN PERBINCANGAN	
8.1	Pengenalan	245
8.2	Teknik Kajian	245
8.3	Kesimpulan Penemuan Kajian	248
8.3.1	Objektif Pertama: Menentukan Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Tekanan Perumahan Isi Rumah	248
8.3.2	Objektif Kedua: Tahap Kemampuan Perumahan Semua Golongan Isi Rumah	250
8.3.3	Membangunkan Model Hubungan Di Antara Faktor Yang Mempengaruhi Tekanan Kemampuan Perumahan Isi Rumah Dengan Tahap Kemampuan Perumahan Isi Rumah	253
8.4	Sumbangan Kajian	255
8.4.1	Sumbangan Kajian Terhadap Pengetahuan	255
8.4.2	Sumbangan Kajian Terhadap Praktis	257
8.4.3	Sumbangan Kajian Terhadap Pembinaan Instrumen Untuk Mengukur Tahap Kemampuan Perumahan Isi Rumah Yang Diperlukan Di Sektor Kerajaan Dan Pemaju	259
8.5	Limitasi Kajian	260
8.6	Cadangan Kajian Lanjutan	260
	RUJUKAN	262
	Lampiran	287

SENARAI JADUAL

NO. JADUAL	TAJUK	MUKA SURAT
2.1	Definisi Hierarki Teori Keperluan Maslow	24
2.2	Ketidakselaraiian antara pendapatan dan harga rumah	37
2.3	Pembayaran balik bagi perumahan yang perlu ditanggung oleh isi rumah	37
3.1	Struktur harga perumahan mampu milik	66
3.2	Faktor yang mempengaruhi tekanan rumah, kategori dan contoh	90
4.1	Populasi kawasan kajian di Iskandar Malaysia	101
4.2	Latar belakang responden pakar	113
4.3	Ulasan pakar hasil dari kesahan muka	115
4.4	Pengesahan keseluruhan hasil Cronbach's Alpha	118
4.5	Hasil kesahan dan kebolehpercayaan pada instrumen	119
4.6	Ringkasan hasil ujian kebolehpercayaan pada instrumen	120
4.7	Istilah-istilah penting SEM	124
4.8	Perbandingan mengenai kaedah CB-SEM dan SEM-PLS	130
5.1	Tren harga rumah bagi kawasan Johor Bahru 2010-2014	143
5.2	Bilangan transaksi harta tanah kediaman di Johor Bahru	151
5.3	Tahap kemampuan memiliki harta tanah berdasarkan tahap pendapatan	154
5.4	Harga PR1MA di Malaysia	158
5.5	Perbezaan PPR yang disewa dan PPR yang dimiliki	159
5.6	Rumah masa kini RUMAWIP mngikut Dasar Perumahan Negara (KPKT)	162
5.7	Cadangan harga rumah mampu di di kawasan Wiayah Persekutuan	162

5.8	Syarat Rumah Mampu Milik Selangor	163
5.9	Spesifikasi minimum kategori rumah mampu milik Yang ditawarkan di Johor berdasarkan Jadual Dasar Baru	167
6.1	Analisis maklumat sosio ekonomi responden secara keseluruhan	171
6.2	Analisis ke atas pemilikan harta tanah kediaman	174
6.3	Jenis rumah yang dimiliki oleh responden	175
6.4	Harga rumah yang telah dimiliki oleh responden	175
6.5	Faktor keperluan perumahan	178
6.6	Faktor demografi	179
6.7	Faktor ekonomi	180
6.8	Faktor persekitaran	182
6.9	Faktor sosial	183
6.10	Faktor pasaran	185
6.11	Faktor tekanan	186
6.12	Faktor kemampuan perumahan	187
6.13	Purata skor mengikut susunan	189
6.14	Julat Indeks bagi faktor yang mempengaruhi tekanan Kemampuan perumahan	189
6.15	Analisis darjah kepentingan mengikut keutamaan	190
6.16	Analisis RII bagi setiap faktor yang mempengaruhi Tekanan kemampuan perumahan	191
6.17	Analisis RII bagi setiap faktor kemampuan perumahan	192
6.18	Analisis ke atas pemilikan harta tanah kediaman	193
6.19	Jenis rumah yang dimiliki reponden	194
6.20	Harga rumah yang telah dimiliki oleh responden	195
6.21	Analisis ke atas tahap kemampuan pembiayaan rumah responden	196
6.22	Analisis ke atas hubungan kemampuan pendapatan dengan harga rumah yang dimiliki	199
6.23	Analisis ke atas hubungan kemampuan pendapatan dengan jenis rumah yang dimiliki	200
6.24	Anggaran tahap kemampuan perumahan	

	Menggunakan Angka Belian Tahunan	204
7.1	Senarai pembolehubah dalam model (SEM-PLS)	209
7.2	Garis panduan penilaian model pengukuran	213
7.3	Kebolehpercayaan komposit dan pekali Cronbach's Alpha	214
7.4	Nilai pemberat	217
7.5	Kesahan menumpu model pengukuran	218
7.6	Matrik korelasi setiap pembolehubah pendam bagi Menentukan kesahan diskriminan model pengukuran	219
7.7	Nilai pemberat silang antara pembolehubah pendam dan petunjuk	220
7.8	Kriteria penilaian model berstruktur	223
7.9	Hasil analisis pengujian hipotesis	226
7.10	Pengujian hipotesis	227
7.11	Hasil analisis f^2 faktor utama tahap kemampuan perumahan	231
7.12	Hasil analisis q^2 bagi faktr-faktor yang mempengaruhi tahap kemampuan perumahan	234

SENARAI RAJAH

NO. RAJAH	TAJUK	MUKA SURAT
1.1	Carta alir penyelidikan	15
2.1	Model Tekanan Robbins	27
2.2	Lengkongan Adaptasi Prestasi Manusia	28
2.3	Faktor-faktor berlakunya stres dan kesannya kepada individu	30
2.4	Hierarki Keperluan Maslow (Maslow 1965-2006)	31
3.1	Kitaran Harta Tanah	52
3.2	Interaksi penawaran dan permintaan dengan harga dalam jangka pendek	56
3.3	Interaksi di antara permintaan, penawaran dan harga dalam jangka masa panjang	57
3.4	Penanda Aras Perumahan Mampu Milik	67
3.5	Ketidaxselarian antara pendapatan dengan penawaran	82
3.6	Kerangka kajian	92
4.1	Paradigma Kajian	97
4.2	Pendekatan Deduktif Kajian	98
4.3	Proses Kajian	100
4.4	Peringkat-peringkat analisis SEM-PLS	132
4.5	Rekabentuk SEM	134
5.1	Bancian penduduk semasa Iskandar Malaysia	145
5.2	Komposisi kaum penduduk Iskandar Malaysia	145
5.3	Komposisi struktur umur penduduk Iskandar Malaysia	146
5.4	Unjuran penduduk 2025 bagi kawasan Iskandar Malaysia	146
5.5	Kadar pertumbuhan harga rumah	148

5.6	Penawaran perumahan di Negeri Johor (2005-2015)	149
5.7	Tahap pendapatan di Iskandar Malaysia pada tahun 2009	153
5.8	Pendapatan di Iskandar Malaysia mengikut kaum	153
5.9	Kategori rumah PPR (Program Perumahan Rakyat) di Malaysia	159
5.10	Kategori rumah yang disediakan oleh SPNB	160
5.11	Panduan pemilikan RMM di bawah SPNB	161
5.12	Syarat pemilikan RMM di bawah SPNB	161
6.1	Ringkasan susunan kedudukan semua faktor yang mempengaruhi tekanan kemampuan perumahan	190
7.1	Permodelan Persamaan Berstruktur –Penganggaran Kuasa Dua Terkecil Separa (SEM-PLS)	208
7.2	Hasil analisis penilaian model pengukuran (SEM-PLS)	212
7.3	Kebolehpercayaan petunjuk bagi model pengukuran	216
7.4	Hasil analisis penilaian model struktur (SEM-PLS)	222
7.5	Model struktur kajian	224
7.6	Struktur model bagi Koefisien Jalur dan T-statistik	225
7.7	Nilai ramalan yang relevan (Q^2) dalam model struktur	233
7.8	Output yang telah diubahsuai	236
7.9	Struktur model akhir	236
7.10	Struktur model akhir yang telah diubahsuai	237

SENARAI SINGKATAN

ABT	Angka Belian Tahun
ACTH	adrenocorticotrophic
AHURI	Australian Housing and Urban Research Institute
ASEAN	Pertubuhan Bangsa-Bangsa Asia Rantau Tenggara
BLR	Base Lending Rate
CFA	Confirmatory Factor Analysis
DRN	Dasar Perumahan Negara
DPN	Dasar Perbandaran Negara
EFA	Exploratory Factor Analysis
G.A.S	General Adaptation Syndrome
HDB	Housing and Development Board
HES	Household Expenditure Survey
HILDA	Household Income and Labour Dynamics in Australia
IHP	Indeks Harga Pengguna
IRDA	Iskandar Regional Development Authority
JPN	Jabatan Perumahan Negara
JPPH	Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta
KDNK	Keluaran Dalam Negara Kasar
KPKT	Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan, dan Kerajaan Tempatan
KRI	Khazanah Research Institute
NAPIC	National Property Information Center
NKRA	Bidang Keberhasilan Utama Negara
PLS-SEM	Partial Least Square-Structural Equation Modeling
PPR	Program Perumahan Rakyat
REHDA	Persatuan Pemaju Harta Tanah Perumahan
RII	Indeks Kepentingan Relatif

RKR	Rumah Kos Rendah
RKSR	Rumah Kos Sederhana Rendah
RMM	Rumah Mampu Milik
RUMAWIP	Rumah Mampu Milik Wilayah Persekutuan
SEM	Structural Equation Model
SEM-CB	Covarian-Based Modeling
SJER	Wilayah Ekonomi Selatan Johor
SPNB	Syarikat Perumahan Negara Berhad
SPSS	Statistical Package For Social Science

SENARAI LAMPIRAN

LAMPIRAN	TAJUK	MUKA SURAT
A	BORANG SOAL SELIDIK	287

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Pengenalan

Isi rumah dalam tekanan kemampuan perumahan cenderung berada dalam keadaan miskin atau sangat miskin berbanding mereka yang tidak mengalami masalah tekanan kemampuan perumahan disebabkan oleh kuasa beli yang rendah. Berdasarkan Hancock (1993) dan Ismailet *al.*(2014), berapa banyak pendapatan yang diperolehi oleh sesebuah isi rumah dan berapa banyak daripada pendapatan perludiperuntukan untuk tujuan perumahan adalah merupakan titik permulaan untuk mengukur tingkat kemampuan pendapatan perumahan seseorang. Apabila kadar tingkat pendapatan meningkat dan tidak selari dengan perubahan harga rumah, maka ini akan memberi tekanan perbelanjaan bagi sesebuah isi rumah(Bailard *et al.*, 1977).

Tekanan kemampuan perumahan ini wujud akibat daripada peningkatan harga rumah yang terlalu tinggi dan cepat berbanding dengan pendapatan isi rumah. Walau bagaimanapun, 45 peratus isi rumah dalam tekanan kemampuan perumahan menganggap diri mereka berada dalam keadaan selesa dan menjadikan isi rumah yang berpendapatan rendah dan sederhana masih mengekalkan beban kos perumahan melebihi 30 peratus daripada yang sepatutnya. Oleh itu, kajian yang dijalankan adalah bagi mengenalpasti faktor-faktor yang mempengaruhi tekanan kemampuan perumahan isi rumah dalam memiliki rumah serta tahap kemampuan pendapatan setiap golongan isi rumah dengan lebih terperinci serta membangunkan model faktor

yang mempengaruhi tekanan kemampuan perumahan dengan kemampuan secara lebih terperinci.

1.2 **Penyataan Masalah**

Kajian di Australia menunjukkan tekanan kemampuan perumahan merupakan cabaran ekonomi yang paling mencabar dalam dasar awam kerajaan (National Housing Strategy, 1992; Nepal *et al.*, 2008). Di Malaysia tekanan kemampuan perumahan yang dihadapi oleh isi rumah telah berlaku sejak sedekad yang lalu, disebabkan terdapat peningkatan yang besar dalam harga perumahan menjangkau kemampuan pendapatan (Baqutayan *et. al.*, 2014). Harga rumah yang semakin meningkat naik menjangkau kemampuan isi rumah telah menambah keluhan rakyat Malaysia yang terpaksa menghadapikos sara hidup yang tinggi disebabkan oleh peningkatan cukai barang dan perkhidmatan serta kehilangan subsidi kerajaan terutama pada barang harian dan juga petrol yang memberi kesan kepada kemampuan membeli (Pooi, 2017). Manakala menurut Laporan Institut Penyelidikan Khazanah (2015), harga rumah median di Malaysia adalah 4.4 kali pendapatan median tahunan isi rumah yang menjadikan pasaran perumahan tidak mampu dimiliki berbanding dengan piawaian global. Ini selari dengan dapatan hasil kajian Ismail (2014) yang menunjukkan kekangan pendapatan menjadi masalah utama bagi isi rumah membuat pembayaran balik pembiayaan perumahan. Oleh kerana pendapatan yang tidak mencukupi dan harga rumah yang tinggi menyebabkan pembayaran balik pembiayaan perumahan tidak mampu diselesaikan oleh isi rumah. Kesannya rumah terpaksa dilelong disebabkan masalah pembayaran balik kepada bank (Bujang, 2006). Ini secara tidak langsung memberi tekanan kepada isi rumah untuk memiliki perumahan sendiri.

Bagi memenuhi keperluan penduduk yang semakin bertambah, kerajaan Malaysia komited kearah memastikan rumah kediaman yang disediakan mencukupi, mampu dimiliki dan berkualiti. Ini selaras dengan matlamat Dasar Perumahan Negara (2011) untuk menyediakan rumah yang mencukupi, mampu milik, berkualiti, berdaya huni dan selesa serta memenuhi kepuasan penghuni dengan menyediakan

pelbagai kemudahan awam. Namun, rumah yang dibina oleh pemaju semakin mengabaikan matlamat Dasar Perumahan Negara yang menetapkan rumah yang dibina harus mampu dimiliki dan berdaya huni.

Isi rumah yang membayar lebih daripada 30 peratus daripada pendapatan mereka untuk perumahan dan berada dalam 40 peratus terendah daripada rangkaian pengagihan pendapatan, dianggap berada dalam tekanan perumahan kewangan (Strategi Perumahan Negara, 1991; Baqutayan, 2014). Mereka menghadapi kesukaran untuk mempunyai wang yang cukup untuk membeli keperluan lain seperti makanan, pakaian, pengangkutan, penjagaan kesihatan dan pendidikan (Strategi Perumahan Negara, 1991; Department of Housing and Urban Development, 2003; Baqutayan, 2014).

Selain itu, tren harga rumah yang meningkat naik telah berlaku di semua bahagian di negara ini dan tidak ada sebarang tanda bahawa tren ini akan berubah (Zainal, 2010). Dalam konteks tren harga perumahan yang meningkat naik dan kekangan pendapatan menyebabkan lebih ramai orang mendapati sukar untuk membeli rumah dan seterusnya terpaksa bergantung kepada harta tanah sewa untuk penginapan mereka (Mar Iman, 2006). Keadaan ini juga memberi kesan kepada peningkatan permintaan untuk rumah sewa dan caj sewaan. Kesan peningkatan dalam kadar sewa telah menyebabkan masalah perumahan sukar dimiliki. Walaupun di Malaysia pendapatan per kapita telah meningkat naik, namun hakikatnya ia merosot berikutan kadar inflasi yang tinggi melebihi kadar pertumbuhan pendapatan dan ini sekaligus memberi kesan kepada kuasa beli dan kemampuan pendapatan. Istilah terbaik untuk menggambarkan masalah perumahan yang mampu dimiliki adalah tekanan kemampuan perumahan (Yates dan Milligan, 2007; Robinson dan Adams, 2008; Baqutayan, 2014).

Manakala kajian Baqutayan (2014) juga membuktikan isu tidak mampu memiliki rumah disebabkan oleh harga rumah yang tinggi, jauh dari kemudahan dan fasiliti hidup di dalam rumah yang sempit juga penggunaan wang yang banyak untuk pengangkutan mengakibatkan tekanan kemampuan perumahan dalam keluarga. Walaupun rumah mampu milik disediakan, namun kajian daripada Khazanah

Research Institute (KRI) 2015 mendedahkan harga rumah yang terlalu tinggi menyebabkan harta tanah kediaman di Malaysia tidak mampu dimiliki. Ini kerana, perumahan sering dipadankan dengan ‘*wealth*’ dan ‘*health*’ namun polisi perumahan yang fokus kepada aspek permintaan perlu diubah kepada menyelesaikan aspek bekalan atau penawaran yang tidak efisien. Tekanan kemampuan perumahan disebabkan permintaan dan bekalan tidak sepadan serta harga yang tinggi ini memberi kesan kepada kemampuan membeli dan kesejahteraan isi rumah serta menyebabkan kualiti hidup semakin merosot (Rowley dan Ong, 2012; Baqutayan, 2015).

Walaupun kerajaan telah memperkenalkan Dasar Perumahan Negara dengan objektif untuk melindungi nasib rakyat, namun dasar yang sedia ada terlalu fokus untuk menyediakan rumah tanpa mengambilkira jumlah kemampuan isi rumah yang perlu dibina. Realitinya, walaupun terdapat dasar perumahan, namun masalah timbul akibat permintaan tinggi bagi unit kediaman rendah sedangkan penawarannya kurang (Ibrahim Wahab, 2015). Kesan dari pengabaian dasar dan polisi perumahan ini, menyebabkan tekanan kemampuan pada isi rumah untuk memiliki rumah sendiri yang memenuhi keselesaan setiap isi rumah.

Menurut Nur Jihan (2012), pembelian dan pemilikan rumah sering dikaitkan dengan pembiayaan perbankan melalui institusi kewangan sama ada pinjaman kerajaan ataupun swasta. Pembiayaan yang diperolehi dapat membantu bakal pembeli dan pemilik dari segi kewangan dan majoriti pembeli memilih mendapatkan pembiayaan daripada institusi kewangan untuk membiayai pembelian rumah mereka. Walau bagaimanapun, jumlah pembeli rumah yang gagal memperolehi pembiayaan perumahan daripada institusi perbankan semakin meruncing member kesan kepada kemampuan membayar balik dan sekaligus menjejaskan sektor perumahan di negara ini (Bengkel Pemilikan Harta Tanah Bumiputera, 2013; Laporan Bank Negara Malaysia, 2012; Aminah dan Chai, 2013).

Perubahan harga rumah memberi kesan langsung dan tidak langsung kepada permintaan kredit oleh isi rumah dan kemampuan untuk membayar hutang khususnya dalam keadaan kenaikan harga rumah dan sekatan pinjaman yang ketat. Ini

kerana tindak balas harga perumahan adalah berdasarkan penentuan harga oleh pemaju. Menurut Presiden dan Ketua Pegawai Eksekutif Kumpulan Maybank, Datuk Abdul Farid Alias (2016), data Persatuan Perbankan Malaysia pada 2015 menunjukkan, sebanyak 456,000 permohonan dibuat bagi pinjaman perumahan. Namun, daripada jumlah tersebut, 93,000 ataupun 20 peratus permohonan pinjaman bagi tujuan perumahan ditolak, manakala sehingga Februari 2016, 20.6 peratus pinjaman perumahan tidak diluluskan. Kegagalan memperoleh pembiayaan perumahan disebabkan oleh nisbah kemampuan pembayaran balik pinjaman, prestasi kredit yang tidak memuaskan dan pendapatan yang tidak mencukupi.

Selain itu, statistik Jabatan Insolvensi Malaysia (2013) menunjukkan seramai 16,306 orang telah diisytiharkan muflis dengan purata 1,812 sebulan. Jumlah statistik juga menunjukkan 48.4 peratus adalah melayu, 33.2 peratus cina dan 14.1 peratus india, dengan jumlah sebanyak 4,100 (21 peratus) adalah berumur di bawah 34 tahun. Berdasarkan rekod statistik, jumlah hutang isi rumah terbesar adalah pembelian rumah iaitu RM377.7 bilion atau 44.2 peratus. Menurut mantan Timbalan Menteri Kewangan Malaysia, Datuk Ahmad Maslan, statistik sejak tahun 2010 hingga April 2015 menunjukkan 23,484 orang daripada 107,000 individu terdiri daripada golongan belia yang berumur antara 25 hingga 34 tahun diisytiharkan muflis. Menurut beliau lagi, seramai 1,469 belia di bawah umur 25 tahun turut muflis manakala individu yang berumur antara 35 hingga 44 tahun pula merupakan golongan tertinggi yang diisytiharkan muflis iaitu sebanyak 37,888 orang daripada jumlah keseluruhan (Nurauliani *et al.*, 2015).

Antara punca utama muflis yang dilaporkan oleh Jabatan Insolvensi Malaysia (2014) adalah disebabkan oleh kegagalan pemilik di dalam membayar pinjaman perumahan. Ini secara tidak langsung menunjukkan rakyat Malaysia berhadapan dengan kekangan kewangan akibat peningkatankos sara hidup yang lebih tinggi daripada kadar kenaikan pendapatan. Kegagalan melunaskan pinjaman perumahan menyebabkan individu terpaksa membuat pinjaman peribadi, dan pinjaman tersebut pastinya mengandungi kadar faedah yang tinggi dan secara tidak langsung memberi kesan buruk untuk jangka masa panjang.

Kesejahteraan kewangan atau bebas kewangan bermaksud pendapatan bersih melebihi daripada hutang (Norzita dan Siti Hadijah, 2014). Masalah tekanan kemampuan perumahan berlaku disebabkan oleh kurang penghayatan Dasar Perumahan Negara dikalangan pihak-pihak yang bertanggungjawab dengan kelulusan projek perumahan. Pemberian kelulusan untuk projek perumahan yang berharga tinggi diluar kemampuan kebanyakan rakyat yang betul-betul memerlukan, tidak selari dengan aspirasi meletakkan kepentingan rakyat sebagai yang utama. Pembinaan rumah melalui hasrat Dasar Perumahan Negara dilihat seolah-olah tertumpu kepada memenuhi keperluan kuantiti sahaja, tetapi kurang memberi penekanan kepada isu pemilikan dan kesejahteraan isi rumah. Ini secara tidak langsung mempengaruhi tekanan kemampuan perumahan terutama ke atas kesejahteraan semua golongan pendapatan untuk memiliki dan tinggal di rumah yang selesa serta berdaya huni seperti yang disasarkan melalui Teras 6 Dasar Perumahan Negara (Dasar Perumahan Negara, 2011).

Hasil beberapa kajian yang lepas membuktikan dasar perumahan perlu dibuat penilaian termasuklah membentuk model permintaan bagi menangani masalah tekanan kemampuan perumahan (Rowley dan Steven, 2011). Selain itu, kajian Baqutayan (2014), menunjukkan kesan tekanan perumahan menyebabkan golongan pertengahan perlu mengeluarkan wang yang banyak untuk pengangkutan. Walau bagaimanapun, kajian Baqutayan (2014) hanya tertumpu kepada faktor yang mempengaruhi tekanan perumahan golongan pertengahan tanpa mengambilkira Dasar Perumahan Negara.

Dasar yang diperkenalkan oleh kerajaan mempunyai tujuan agar semua masyarakat dapat memiliki rumah. Kerajaan melihat pemilikan rumah bukan hanya dari sudut mampu memiliki tetapi melihat juga dari sudut saksama dan adil. Dasar perumahan juga telah digubal dengan mengambilkira aspek keperluan, permintaan dan penawaran, tanah, kewangan, sumber manusia, teknologi, prasarana dan lain-lain. Walaupun dasar ini telah digubal, namun keperluan perumahan amat tinggi, dan pemaju lebih berminat untuk membina rumah kos tinggi atas sebab keuntungan yang besar tanpa memikirkan kemampuan isi rumah secara tidak langsung memberi tekanan kepada isi rumah untuk memiliki rumah sendiri (Ibrahim Wahab, 2015).

Selain itu, dasar perumahan yang longgar juga menyebabkan golongan pemaju perumahan lebih banyak mendirikan harta tanah yang bersifat “high end” untuk memenuhi permintaan golongan ekspatriat daripada Timur Tengah dan pada masa yang sama peratusan rakyat Malaysia yang tidak dapat memiliki harta tanah sendiri adalah tinggi. Malah, 64 peratus daripada keseluruhan rakyat Malaysia yang berpendapatan isi rumah kurang daripada RM3,000 sebulan, dengan harga rumah yang tinggi akibat daripada permintaan pasaran yang tidak terkawal sehingga harga rumah melonjak lebih daripada tahap kemampuan menyebabkan rakyat Malaysia semakin menghadapi masalah tekanan ekonomi yang tinggi (Nazreen,2013; Hodari, Sarmidi *et al.*, 2014).

Secara realitinya, golongan berpendapatan tinggi juga menghadapi masalah tekanan kemampuan perumahan. Kebanyakan penduduk di kawasan Iskandar Malaysia terutama di Johor Bahru terdiri daripada golongan yang berpendapatan tinggi tetapi memiliki rumah yang jauh lebih murah dari tahap kelayakan pendapatan yang sepatutnya (IRDA,2013). Ini disebabkan oleh ketakpadanan (*mismatch*) di antara keperluan dan permintaan perumahan (Nor Atiqah, 2011). Selain itu, pergerakan peningkatan pendapatan adalah lebih perlahan berbanding kenaikan harga rumah dan ini sekaligus menunjukkan bahawa peningkatan kedua-duanya adalah tidak selari (Aminah dan Chai, 2013). Kenyataan ini disokong oleh kajian Bujang (2006), Ismail Omar (2000) dan Harvey (1987) yang menyatakan kebanyakan polisi perumahan di dunia lebih mementingkan keperluan perumahan dengan mengabaikan permintaan perumahan.

Dalam kajian lepas telah mengenal pasti hubungan di antara kemampuan perumahan dan tekanan. Kajian lepas telah mengeksploitasi pembolehubah kesusahan kewangan, namun kajian tersebut tidak mengambilkira Dasar Perumahan Negara (DRN) yang sedia ada dan masih terdapat isi rumah yang mengalami tekanan kemampuan perumahan walaupun dasar perumahan diwujudkan bagi membantu isi rumah memiliki rumah sendiri. Ini kerana polisi perumahan lebih mementingkan keperluan perumahan dengan mengabaikan permintaan perumahan. Kesan pengabaian polisi perumahan ini menyebabkan rakyat Malaysia semakin menghadapi masalah tekanan ekonomi yang tinggi. Oleh itu, kajian ini dibuat bagi mengenalpasti

lebih mendalam faktor yang mempengaruhi tekanan kemampuan perumahan isi rumah untuk memiliki rumah sendiri.

1.3 Persoalan Kajian

Berdasarkan pernyataan di atas beberapa persoalan boleh ditimbulkan untuk dibuat kajian. Persoalan tersebut adalah:

1. Apakah yang dimaksudkan dengan tekanan kemampuan perumahan?
2. Adakah tekanan kemampuan perumahan wujud di negara ini berdasarkan keadaan pasaran harta tanah kini?
3. Apakah faktor-faktor yang mempengaruhi tekanan kemampuan perumahan?
4. Bagaimana hendak mengukur tahap kemampuan perumahan?
5. Adakah terdapat hubungan di antara faktor-faktor yang menyebabkan tekanan kemampuan perumahan dengan kemampuan pemilikan isi rumah?

1.4 Objektif Kajian

Terdapat tiga objektif kajian, dan objektif-objektif tersebut adalah:

- 1) Menenalpasti faktor-faktor yang mempengaruhi tekanan kemampuan perumahan isi rumah dalam memiliki rumah.
- 2) Menilaitahap kemampuan perumahan semua golongan pendapatan isi rumah.
- 3) Membangunkan modelhubungan di antara faktor yang mempengaruhi tekanan kemampuanperumahan dengan tahap kemampuan perumahan isi rumah.

1.5 Skop Kajian

Kajian yang dijalankan berkaitan dengan tekanan kemampuan perumahan yang dihadapi oleh semua golongan isi rumah sama ada berpendapatan rendah dan

sederhana. Ini adalah kerana tidak semua golongan berpendapatan tinggi mampu untuk membeli rumah yang setaraf dengan kelayakkan mereka, dan tidak semua golongan berpendapatan rendah dan sederhana mampu membeli rumah mampu milik yang disediakan kepada mereka.

Kajian ini juga fokus kepada pasaran perumahan mampu milik ataupun pasaran harga kawalan. Ini kerana walaupun Dasar Perumahan Negara telah menyediakan polisi perumahan bagi membantu golongan sasaran ini memiliki rumah di bawah harga kawalan, namun ketidakselarian di antara pendapatan dan harga rumah serta tanggungan lain memberi tekanan kepada isi rumah dan menyebabkan isi rumah menghadapi tekanan untuk memiliki rumah sendiri.

Kawasan yang dipilih bagi penyelidikan ini adalah di kawasan Iskandar Malaysia. Daerah Johor Bahru ini termasuk di dalam Wilayah Pembangunan Iskandar Malaysia yang sedang pesat membangun. Berbagai-bagai jenis harta tanah kediaman dibangunkan di dalam kawasan ini yang melibatkan dari rumah kos rendah, mampu milik hinggalah kos tinggi. Kawasan Iskandar Malaysia juga menjadi tumpuan daripada pelbagai lapisan penduduk sama ada yang berpendapatan rendah, sederhana dan tinggi disebabkan terdapat banyak peluang pekerjaan. Dengan menjadi tumpuan penduduk sudah tentu kawasan Iskandar Malaysia menerima ramai migrasi dari luar bandar dan daerah berdekatan yang mana permintaan terhadap perumahan meningkat.

Akibat peningkatan harga rumah, maka timbul masalah perumahan yang memberi tekanan kepada isi rumah untuk memiliki rumah sendiri. Selain itu, harga harta tanah kediaman pada tahun 2005 hingga 2012 di Iskandar Malaysia pada keseluruhannya menunjukkan peningkatan setiap tahun (NAPIC, 2012). Di samping itu, banyak pembangunan harta tanah kediaman di daerah bertumpu di Wilayah Iskandar Malaysia dan kebanyakannya dari jenis kos tinggi dengan tawaran konsep gaya hidup terkini. Bandar utama di dalam daerah ini adalah Johor Bahru yang merupakan salah satu daripada bandar utama negara yang pesat membangun.

Selain itu, di kawasan Iskandar Malaysia terutamanya di Nusajaya berlaku keadaan ekuiti negatif, di mana pembeli perlu menanggung hutang yang tinggi akibat kejatuhan nilai harga rumah dalam masa yang singkat. Ini secara tidak langsung memberi tekanan kepada pembeli rumah yang berharga tinggi kerana perlu membayar ansuran bulanan yang tinggi mengikut harga pinjaman rumah. Ini bermaksud, harga rumah dijual dengan harga RM500,000 tetapi setelah didapati harga rumah tersebut tidak dapat dijual, maka harga rumah tersebut diturunkan, dan ini menyebabkan pembeli yang telah membuat pembayaran pada harga asal yang ditawarkan menghadapi ekuiti negatif, di mana pembayaran bulanan pada pihak bank lebih tinggi daripada sepatutnya. Ini secara tidak langsung memberi tekanan kepada pembeli rumah yang berharga tinggi kerana perlu membayar ansuran bulanan yang tinggi mengikut harga pinjaman rumah (Pemaju UEM Sunrise dalam International Real Estate Symposium, 2016).

1.6 Kepentingan Kajian

Secara amnya, berdasarkan objektif yang telah dinyatakan, kajian ini dapat memberi sumbangan kepada:

i. Perkembangan dalam bidang

Kajian yang dijalankan ini dapat memberi sumbangan kepada perkembangan ilmu pengetahuan dalam bidang ekonomi harta tanah. Disebabkan oleh ketidakselarian pendapatan dan peningkatan harga rumah yang tinggi serta permintaan yang tinggi terhadap perumahan menyebabkan semua golongan pendapatan rendah dan sederhana menghadapi tekanan kemampuan perumahan sekaligus akan mengakibatkan kesejahteraan isi rumah terganggu. Kesejahteraan sangat penting bagi mencapai pembangunan sesebuah negara. Kesejahteraan juga merupakan kebahagiaan dan kepuasan terhadap kehidupan harian seseorang.

Walau bagaimanapun, jika hilang kesejahteraan tersebut, sudah pasti wujud ketidakseimbangan hidup seseorang individu yang seterusnya akan menimbulkan masalah-masalah seperti masalah sosial, pengabaian amalan kesihatan dan budaya materialistik atau dunia kebendaan yang diletakkan daripada kesejahteraan hidup. Oleh yang demikian, faktor-faktor yang mempengaruhi tekanan kemampuan perumahan dalam kemampuan pemilikan rumah ini penting bagi membantu pembuat dasar mengkaji semula keadaan ekonomi setiap isi rumah untuk memiliki rumah. Maka kajian ini mampu memberi penambahbaikan dan boleh dijadikan garis panduan dalam memastikan semua golongan mampu memiliki rumah tanpa menghadapi tekanan perumahan yang serius serta mencapai kesejahteraan hidup.

Teknik analisis Model Persamaan Berstruktur (SEM) menggunakan perisian SMART PLS digunakan di dalam kajian ini telah menghasilkan model tekanan kemampuan perumahan dengan mengambilkira kemampuan perumahan, pendapatan, harga rumah, kos pembiayaan, permintaan dan penawaran harta tanah. Model ini dapat memberi manfaat kepada semua golongan pendapatan dan mampu membantu pembuat dasar dan polisi yang melibatkan perumahan bagi membantu semua golongan memiliki rumah dan mengurangkan tekanan kemampuan perumahan. Oleh itu, Model Persamaan Berstruktur (SEM) ini dapat membantu di dalam menyumbang kepada perkembangan bidang ilmu.

ii. Pembeli dan Pemaju Perumahan

Pembeli rumah merupakan seorang pengguna yang akan membuat permintaan dalam pasaran terhadap rumah kediaman. Harga rumah sering berubah disebabkan oleh keadaan ekonomi semasa, perubahan dalam perundangan perletakan kawasan dan sebagainya. Hasil kajian ini dapat membantu bakal pembeli rumah mempertimbangkan aspek yang perlu diambilkira sebelum membuat keputusan membeli rumah terutamanya dari segi mengurangkan tekanan kemampuan perumahan bagi mencapai kesejahteraan hidup. Selain itu, kajian ini dapat membantu pemaju perumahan mempertimbangkan harga rumah mengikut kemampuan perumahan dari segi pendapatan seimbang dengan kemampuan harga rumah.

1.7 Kajian Penyelidikan Dan Metodologi

Metodologi merujuk kepada kaedah yang paling sesuai untuk menjalankan penyelidikan yang efektif bagi menjawab permasalahan kajian. Dalam menjalankan kajian ini, satu cara kerja atau kaedah yang sistematik dibentuk dari peringkat awal sehingga peringkat akhir kajian. Ini penting untuk memastikan kajian yang dilaksanakan tidak tersasar daripada objektif kajian yang ingin dicapai. Oleh itu, beberapa langkah dan proses dijalankan di dalam kajian ini iaitu mengenalpasti jenis data, kaedah pengumpulan data dan juga mengenalpasti populasi dan sampel. Dua jenis data digunakan dalam kajian ini iaitu data primer dan juga data sekunder. Data primer diperolehi secara terus dari lapangan, manakala data sekunder diperolehi melalui sumber kedua seperti bahan bercetak termasuklah jurnal, buku-buku ilmiah dan juga laporan.

1.7.1 Peringkat Kajian

Terdapat lima (5) peringkat yang perlu dijalankan iaitu peringkat pertama (menentukan tajuk kajian), peringkat kedua (kajian literatur), peringkat ketiga (pengumpulan data), peringkat keempat (menganalisis data) dan akhir sekali peringkat kelima (rumusan cadangan).

1.7.1.1 Peringkat Pertama (Menentukan tajuk kajian)

Isu-isu semasa dikenalpasti melalui akhbar, jurnal, laporan-laporan teknikal dan kajian lepas bagi membentuk pernyataan masalah dan tajuk kajian di peringkat pertama ini. Setelah dapat menentukan pernyataan masalah dan tajuk kajian, penetapan objektif, latar belakang, metodologi, skop kajian, kepentingan dan susunan bab akan dilakukan bagi memastikan kajian yang dilaksanakan selari dengan topik yang dikaji.

Secara dasarnya, kajian ini berkaitan dengan isu faktor yang mempengaruhi tekanan kemampuan perumahan dan tahap kemampuan perumahan oleh isi rumah. Oleh itu, kajian literatur akan menerangkan dengan lebih mendalam mengenai definisi tekanan, kemampuan perumahan, keperluan perumahan, pembiayaan perumahan dalam perumahan dan faktor-faktor yang mempengaruhi tekanan kemampuan perumahan. Maklumat diperolehi melalui pembacaan artikel, jurnal dan buku-buku yang berkaitan. Peringkat ini tertumpu pada pengumpulan data dari sumber sekunder.

1.7.1.2 Peringkat Kedua (Kajian literatur)

Peringkat ini adalah peringkat kupasan teori yang telah digunakan oleh penyelidik-penyelidik yang lalu. Peringkat ini termasuklah kupasan mengenai definisi tekanan, kemampuan perumahan, keperluan perumahan, penawaran dan permintaan perumahan, dasar dan polisi perumahan negara akandihuraikan dengan lebih mendalam. Pada peringkat ini akan lebih tertumpu pada pengumpulan data dari sumber sekunder iaitu melalui pembacaan artikel, jurnal dan buku-buku berkaitan. Selain itu, maklumat yang perlu dikumpulkan untuk kajian ini akan meliputi kepada pendapatan isi rumah semua golongan, keadaan ekonomi semasa dan polisi kerajaan secara khususnya.

1.7.1.3 Peringkat Ketiga (Pengumpulan Data)

Semua maklumat berkaitan yang diperolehi diperingkat ketiga ini dikumpul bagi membantu melaksanakan kajian ini. Seterusnya, pengumpulan data dibahagikan kepada dua iaitu data primer dan data sekunder.

Penyelidikan ini direkabentuk berdasarkan penyelidikan kuantitatif. Pengumpulan data primer dilakukan melalui borang soal selidik sebagai instrumen penyelidikan. Reka bentuk soal selidik dilakukan berdasarkan penyelidikan lalu dan merangkumi aspek sosio-demografi, pendapatan, tahap pendidikan, umur, bilangan isi rumah, jenis pekerjaan dan jumlah isi rumah bekerja (Suhaidab, *et al.*, 2011; Yang dan Wang, 2011). Selain faktor sosio-demografi, borang soal selidik juga mengambil

kira kemampuan responden dalam membayar wang pendahuluan (*downpayment*) dan bayaran ansuran pinjaman perumahan; saiz, pegangan tanah, bayaran bulanan sewa, pinjaman perumahan dan tahun menduduki. Bagi pengumpulan data primer, melibatkan pengumpulan data secara terus ke atas kawasan kajian iaitu di sekitar kawasan Iskandar Malaysia.

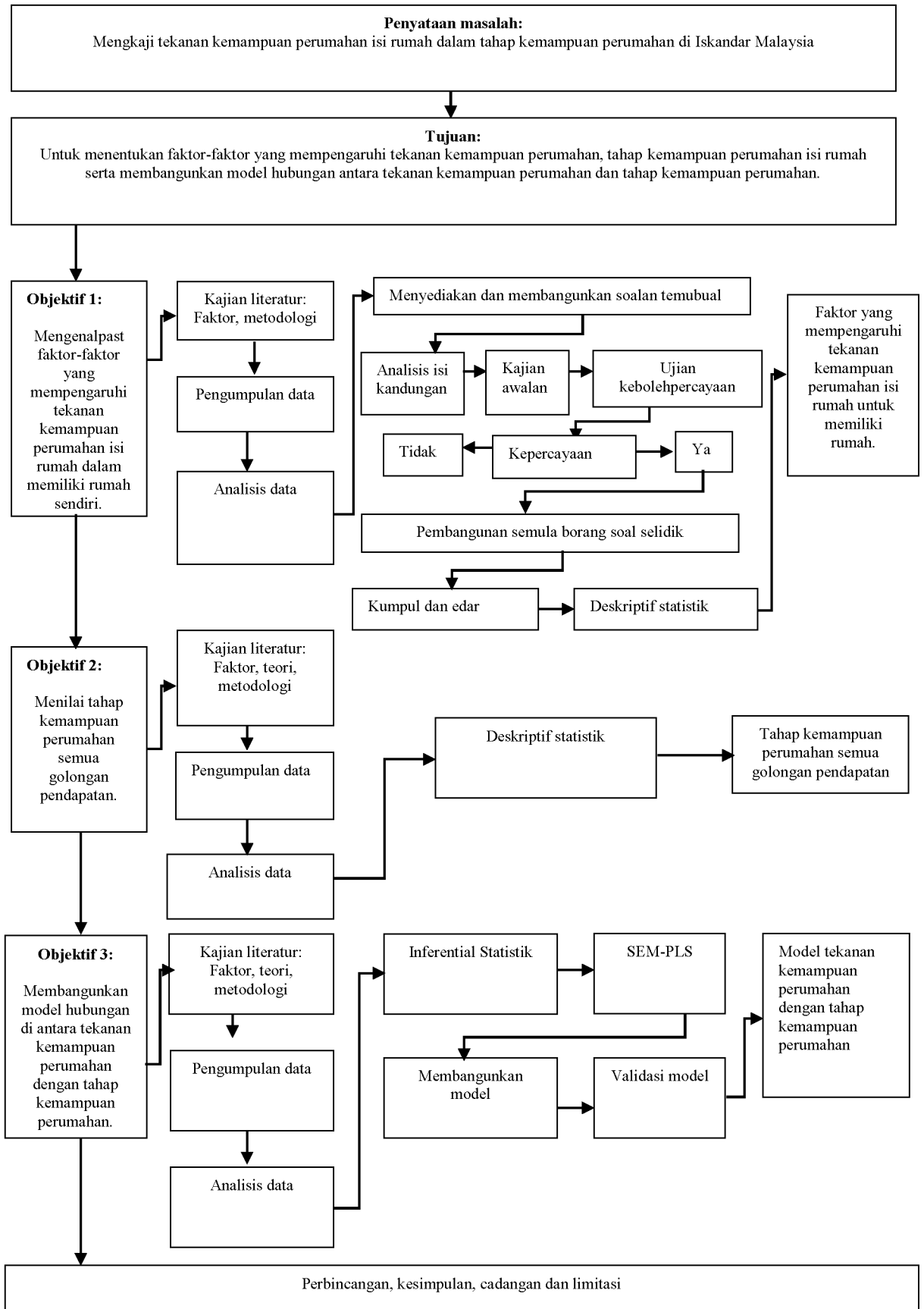
Bagi mengambil kira ketepatan dalam pengumpulan data, penyelidikan ini dilakukan melalui teknik pengedaran borang soal selidik kerana potensi borang soal selidik untuk dikembalikan serta pemahaman responden dalam menjawab soal selidik adalah lebih tinggi berbanding kaedah pos (Suhaidab, *et al.*, 2011). Sumber kedua iaitu data sekunder sangat penting dalam analisis tekanan kemampuan perumahan dan tahap kemampuan perumahan isi rumah. Data-data ini diperolehi dari jabatan dan agensi kerajaan seperti Jabatan Perangkaan Malaysia, Bank Negara Malaysia, Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, Unit Perancangan Ekonomi serta data-data diperolehi melalui jurnal, buku dan artikel berkaitan.

1.7.1.4 Peringkat Keempat (Analisis Data)

Maklumat dan data yang diperolehi di peringkat ketiga dianalisis dan seterusnya diolah pada peringkat yang keempat ini. Analisis yang dilakukan di peringkat ini menggunakan teknik analisis Model Persamaan Berstruktur (SEM) menggunakan perisian SMART PLS. Analisis digunakan untuk mendapatkan gambaran yang jelas berkenaan dengan kekuatan dan hubungan antara faktor-faktor yang mempengaruhi tekanan kemampuan perumahan dan tahap kemampuan perumahan.

1.7.1.5 Peringkat Kelima (Rumusan dan Cadangan)

Pada peringkat kelima ini, keputusan kajian diperolehi. Rumusan daripada hasil kajian diikuti dengan cadangan kajian akan datang dibincangkan secara terperinci di peringkat akhir ini. Cadangan kajian dibentuk bagi meningkatkan serta menambahbaik kajian mengikut peredaran semasa. Peringkat peringkat menjalankan kajian dapat dirumuskan di dalam Carta Aliran Penyelidikan Rajah 1.1.



Rajah 1.1: Carta alir penyelidikan

1.8 Susun Atur Bab

Pembentukan bab di dalam kajian ini adalah seperti di bawah:

Bab 1 (Pendahuluan): Bab ini menerangkan secara umum keseluruhan kajian iaitu berkenaan pengenalan, pernyataan masalah, persoalan kajian, objektif kajian, skop kajian, kepentingan kajian dan juga menerangkan secara ringkas metodologi kajian serta organisasi penulisan bab.

Bab 2 (Konsep Tekanan Kemampuan Perumahan Dan Faktor Yang Mempengaruhinya): Bab ini membincangkan kajian literatur tentang definisi tekanan, jenis tekanan, teori tekanan dan model tekanan. Selain itu, bab ini juga menerangkan mengenai konsep tekanan perumahan, ukuran tekanan perumahan, kemampuan perumahan, ukuran kemampuan perumahan, keutamaan perumahan, keperluan dan penentuan keperluan perumahan

Bab 3 (Pasaran Perumahan Mampu Milik Dan Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Tekanan Kemampuan Perumahan): Bab ini membincangkan tentang faktor yang mempengaruhi tekanan kemampuan perumahan. Faktor-faktor tersebut adalah faktor demografi, ekonomi, persekitaran, sosial, pasaranperumahan dan juga polisi serta dasar perumahan.

Bab 4 (Metodologi Kajian): Bab ini membincangkan berkenaan peringkat-peringkat pelaksanaan kajian dengan terperinci bagi mencapai setiap objektif kajian. Perbincangan dalam bab ini merangkumi perolehan data daripada kajian literatur, soal selidik serta kaedah analisis data.

Bab 5 (Pasaran Perumahan Di Iskandar Malaysia): Bab ini menerangkan mengenai skop kawasan kajian iaitu mengenai pasaran perumahan di Iskandar Malaysia, justifikasi pemilihan kawasan kajian, permintaan dan penawaran di kawasan kajian serta pemilikan rumah di kawasan kajian.

Bab 6 (Analisis Ke Atas Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Tekanan Kemampuan Perumahan Isi Rumah Dalam Pasaran Harta Tanah Perumahan): Bab ini menerangkan mengenai hasil analisis data yang telah diperolehi setelah data dikumpulkan daripada kajian soal selidik untuk mencapai objektif pertama dan kedua kajian iaitu faktor yang mempengaruhi tekanan kemampuan perumahan serta tahap kemampuan perumahan.

Bab 7 (Hubungan Di Antara Faktor Yang Mempengaruhi Tekanan Kemampuan Perumahan Dengan Kemampuan Perumahan): Bab ini menerangkan hasil analisis data yang telah diperolehi setelah data yang diperolehi daripada kajian soal selidik untuk mencapai objektif ketiga kajian.

Bab 8 (Penemuan Dan Kesimpulan): Bab ini membincangkan penemuan dan kesimpulan mengenai pencapaian kepada semua objektif kajian. Selain itu, bab terakhir ini terdiri daripada rumusan keseluruhan kajian yang telah dijalankan sepanjang kajian ini beserta sumbangan kajian terhadap ilmu dan cadangan kajian lanjutan.

RUJUKAN

- Aarland, K., & Nordvik, V. (2009). On the Path to Homeownership : Money , Family Composition and Low-income Households. *Housing Studies*, 24(1), 81–101. doi:10.1080/02673030802547439
- Abdul-Aziz, A. R., & Kassim, P. J. (2011). Objectives, success and failure factors of housing public–private partnerships in Malaysia. *Habitat International*, 35(1), 150-157.
- Acuna, E., & Rodriguez, C. (2004). The treatment of missing values and its effect on classifier accuracy. *Classification, clustering, and data mining applications*, 639-647.
- Affordable Housing Consultants (2013). This Government does Maslow-Apart From Housing. HATC.
- Agresti, A., & Kateri, M. (2011). Categorical data analysis. In *International encyclopedia of statistical science* (pp. 206-208). Springer Berlin Heidelberg.
- Agus, M. R. (1997). *Historical Perspective on Housing Development*. Cagamas Berha, Kuala Lumpur.
- Ahad, N. A., Yin, T. S., Othman, A. R., & Yaacob, C. R. (2011). Sensitivity of normality tests to non-normal data. *Sains Malaysiana*, 40(6), 637-641.
- Ahmad Mahdzan, A. (1992). Kaedah Penyelidikan Sosioekonomi. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa Dan Pustaka.
- Aimi Mohammed (2010). Penentuan Harga Rumah Berdasarkan Faktor-Faktor Mikro. Tesis Ijazah Sarjana. Universiti Teknologi Malaysia. Faculty of Geoinformation and Real Estate
- Akter, S. dan Hani, U. (2011). Complex Modeling in Marketing Using Component Based SEM. *Australian and New Zealand Marketing Academy Conference (ANZMAC2011)*. Perth, Western Australia. 1-9.
- Alias R., Foziah J., Chin H. S. (2006) Responsive Of The Malaysian Planning System In Managing Housing Supply. Presented at International Conference of Sustainable Housing (ICSH2006).

- Alonso, W. (1964). Location and land use. Toward a general theory of land rent. *Location and land use. Toward a general theory of land rent*. Aminah, M. Y., & Azimah, R. (2004). House Price Discovery in Malaysia: A Preliminary Analysis. International Real Estate Research Symposium (IRERS). Kuala Lumpur: INSPEN.
- Aminah, M. Y., & Chai, C. S. (2013). An Analysis Of Urban Poor And Housing Affordability In Kuala Lumpur. Malaysia: NAPREC.
- Aminah, M. Y., & Ismail. O.. (2007). Analisis Kitaran Ekonomi dan Industri Pembinaan di Malaysia. *Laporan Akhir Penyelidikan. UTM, Skudai*.
- Asian Development Outlook (ADO) 2013: Asia's Energy Challenge. Publication April 2013
- Australian Housing and Urban Research Institute, AHURI. (2014). Do current measures of housing affordability reflect wellbeing? (Issue 166)(ISSN 1445-3428).
- Australian Housing and Urban Research Institute, *Housing stress and household wellbeing in Australia*
- Australian Psychological Society (2012). June December 2012, Volume 34
- Azmi, N., A. A. Bujang, W. R. A. Jiram, and H. A. Zarin.(2015) Mismatch between housing affordability and affordable houses in Malaysian property market: A review. In *Economics, Social Sciences and Information Management: Proceedings of the 2015 International Congress on Economics, Social Sciences and Information Management (ICESSIM 2015)*, p. 125. CRC Press, 2015.
- Azrina S., (2013). Masalah Pemilikan Rumah Dan Kesannya Kepada Kesejahteraan Masyarakat. Artikel Institusi Kefahaman Islam Malaysia
- Ba'izah Burhan. (2007). *Kesan kegawatan ekonomi terhadap harga rumah: kes kajian: rumah teres satu tingkat di kawasan Skudai* (Doctoral dissertation, Universiti Teknologi Malaysia).
- Babulo, B., Muys, B., Nega, F., Tollens, E., Nyssen, J., Deckers, J., & Mathijs, E. (2008). Household Livelihood Strategies and Forest Dependence in The Highlands Of Tigray, Northern Ethiopia. *Agricultural Systems*, 98, 147–155.
- Badcock, B., & Beer, A. (2000). Home Truths: Property ownership and housing wealth in Australia, Melbourne University Press, Carlton South, Vic

- Bagozzi, R. P., & Yi, Y. (1988). On the evaluation of structural equation models. *Journal of the academy of marketing science*, 16(1), 74-94.
- Bajet 2016. Kementerian Kewangan Malaysia
- Bank Negara Malaysia (2003). Laporan Tahunan. Kuala Lumpur: Bank Negara Malaysia.
- Bank Negara Malaysia (2012). Laporan Tahunan. Kuala Lumpur: Bank Negara Malaysia.
- Bank Negara Malaysia (2013). Laporan Tahunan. Kuala Lumpur: Bank Negara Malaysia.
- Bailard TE, Bielhl DC, Kaiser RW (1977) *Personal Money Management* 2nd ed. Science Research Association Inc, United States
- Babbie, E. R. (2013). *The basics of social research*. Cengage Learning.
- Baqutayan S. M. S., (2015). The Affordable Housing Stress among Middle-Income Group. *IOSR Jurnal of Humanities and Social Science*. Vol.19, Issue 7, Ver IV Pp: 82-90
- Baqutayan, S. M. S., Ariffin, A. S. B., & Raji, F. (2015). Describing the need for affordable livable sustainable housing based on Maslow's theory of need. *Mediterranean Journal of Social Sciences*, 6(3 S2), 353.
- Baqutayan, S., Ariffin, A. S., & Raji, F. (2016). Affordable housing policy: Issues and challenges among middle-income groups. *International Journal of Social Science and Humanity*, 6(6), 433.
- Barclay, D., Higgins, C., & Thompson, R. (1995). The partial least square (PLS) approach to causal modeling: Personal computer adoption and use as an illustration. *Technology studies*, 2(2), 285-309
- Beebe, K. R., Pell, R. J., dan Seasholtz, M. B. (1998). *Chemometrics: A Practical Guide*. New York: John Wiley & Sons.
- Beer, A. Faulkner, M. and Gabriel, M. (2006) *21st Century Housing Careers and Australia's Housing Future: a Literature Review* (Melbourne: AHURI)
- Bengkel Pemilikan Harta Tanah Bumiputera Di Iskandar Malaysia (2013). Malaysia: Institut Sultan Iskandar. Universiti Teknologi Malaysia.
- Benjamin Chan Yin-Fah, Jariah Masud, Tengku Aizan Hamid & Laily Paim. 2010. Financial Wellbeing of Older Peninsular Malaysians: A Gender Comparison. *Asian Social Science* pp.58-71.

- Bentzinger, A. L., & Cook, C. C. (2012). On The Path To Homeownership: Low Income Owners And Renters In Rural Communities. *Housing and Society*, 39(1), 77–98.
- Berry, M. (2005). Show Me The Money: Financing More Affordable Housing. Just Policy: A Journal of Australian Social Policy. No. 36, June 2015:11-9
- Berry, M. (2006). *Housing affordability and the economy: A review of macroeconomic impact and policy issues*. Sydney: Australia Housing and Urban Research Institute.
- Blaxter, L., Hughes, C. and Tight, M. (2006) How to Research (3rd edn). Buckingham: Open University Press
- Bloch, B. (1997). Volatility in the residential housing market: an international perspective. *Property Management*, 15(1), 12-24.
- Bourassa, S. C. (1995). Measuring the affordability of Home-ownership. *Urban Studies*, 1867-1877.
- Bourne, L. S. (1981). *The Geography of Housing*. John Wiley and Sons
- Bramley, G. (2011). Affordability, poverty and housing need: triangulating measures and standards. *Journal of Housing and the Built Environment*, 27(2), 133–151. doi:10.1007/s10901-011-9255-4
- Brown, A. L. (1974). The role of strategic behaviour in retardate memory. In N. R. Ellis (Ed.), *International review of research in mental retardation* (Vol.7) (pp. 55-111). New York: Academic Press.
- Bujang, A. A.(1996). *Masalah Pengurusan Kondominium: Satu Kajian Di Kuala Lumpur*. Kuala Lumpur: Universiti Teknologi Malaysia
- 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.
- Bujang, A. A. (2014) Cabaran Dan Kemampuan Gen Y Dalam Memiliki Rumah. Pra Kongres Perumahan Rakyat. Lecture Conducted from Pergerakan Pemuda UMNO Malaysia, Kuala Lumpur, November 2015.
- Canadian Housing Observer, 2015. Housing Affordability and Need. Canada Mortgage and Housing Corporation.

- Case, K. E., & Shiller, R. J. (1988). *The behaviour of home buyers in boom and post-boom markets*. Cambridge: The National Bureau of Economic Research.
- Chin, W. W. (1998). The partial least squares approach to structural equation modeling.
- Chin, W. W. (2010). How to write up and report PLS analyses. In *Handbook of partial least squares* (pp.655-690). Springer Berlin Heidelberg.
- Chin, W. W. , & Newsted, P. R. (1999). Structural equation modeling analysis with small samples using partial least squares. *Statistical strategies for small sample research*, 2, 307-342.
- Christie, O. A. dan Wee T. A. (2012). Comfort In Low Cost Houses: Theoretical Framework Development. Proceedings 3"d International Conference on Human Habitat & Environment
- Chua, Yan Piaw (2009). *Kaedah dan Statistik Penyelidikan. Buku 5. Asas Statistik Penyelidikan*. Malaysia: McGraw-Hill (Malaysia) Sdn Bhd.
- Chua, Yan Piaw (2006). *Kaedah dan Statistik Penyelidikan. Buku 2. Asas Statistik Penyelidikan*. Malaysia: McGraw-Hill (Malaysia) Sdn Bhd
- Chua, Yan Piaw (2011). *Kaedah Dan Statistik Penyelidikan: Kaedah Penyelidikan Buku 1*. Edisi Kedua. Malaysia: McGraw-Hill.
- Chua Yan Piaw (2012). *Asas Statistik Penyelidikan*. McGraw Hill Education
- Churchill, G. A. (1979). A Paradigm for Developing Better Measures of Marketing Constructs. *Journal of Marketing Research*. 16(1): 64-73.
- Clayton, J. (1996). Market Fundamentals, Risk And The Canadian Property Cycle: Implications For Property Valuation And Investment Decisions. *Journal of Real Estate Research*. Volume 12 Issue 3. pp. 347-367.
- Clayton, J. (1998). Further evidence on real estate market efficiency. *Journal of Real Estate Research*, 15(1), 41-57.
- Coakes, S.J., Steed, L.G. dan Dzidic, P. (2007). *SPSS Analysis without Anguish Version 13.0 for Windows*. Brisbane: John Wiley and Sons
- Costello, R. B. et al. (Eds.). (1995). *Random House Webster's college dictionary*. New York: Random House.
- Cohen, J. (1988). *Statistical Power Analysis For the Behavioral Sciences*. Hillsdale, NJ: Erlbaum.
- Cohen, S. (1980). After effects of stress on human performance and social behaviour: a review of research and theory. *Psychological Bulletin*, 88, 82-108.

- Coolen, H. and J. Hoekstra. (2001). "Values as Determinants of Preferences for Housing Attributes." *Journal of Housing and the Built Environment (Kluwer Academic Publishers, 16, 285–306.*
- Cooper C.L., Sloan, S.J. & Williams, S. (1988). Occupational Stress Indicator Management Guide. Windsor: NFER-NELSON.
- Cox, T. (1978) Stress. Macmillan , London
- Creswell, J. W. Dan V.L.P. Clark (2012). Designing and Conducting Mixed Methods Research, SAGE Publications.
- Crowley, S. (2003). The Affordable Housing Crisis: Residential Mobility of Poor Families and School Mobility of Poor Children. *The Journal of Negro Education, 22-38*
- Dasar Pembangunan Negara. (2011). Jabatan Perumahan Negara, Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan
- De Groot, C., Manting, D., & Mulder, C. H. (2013). Longitudinal analysis of the formation and realisation of preferences to move into homeownership in the Netherlands. *Journal of Housing and the Built Environment, 28(3), 469–488.* doi:10.1007/s10901-012-9320-7
- Department of Housing and Urban Development 2003 (HUD)
- DiPasquale, D. and W. W. (1996). *Urban Economics and Real Estate Markets.* Englewood Cliffs, Prentice Hall.
- Disney, J. (2006). Over our heads: Housing costs & Australian families. *Australian Quarterly, 78(2), 4–11.*
- Dorokh, E., & Torluccio, G. (2011). Housing affordability and methodological principles: An application.
- Doss, C. R., & McPeak, J. G. (2005). Are household production decisions cooperative? Evidence on pastoral migration and milk sales from Northern Kenya.
- Drost, E. A. (2011). Validity and reliability in social science research. *Education Research and perspectives, 38(1), 105.*
- DTZ New Zealand (2005) Housing tenure aspirations and attainment (Wellington: CHRANZ and Building Research).
- Earl M. W., and Mary W., (1978). 'Housing, Family and Society,' Jhon Willey & Sons Inc.

- Ellis, A. & Harper, R. A. (1975). *A New Guide to Rational Living*. Hollywood. Wilshire Book Co.
- Engeland, J dan Wheatley, P (1992). “ A Comparison of Housing Needs Measures Used in Canada, The United States and England.” *Socio-Economic Series, 7*. Research and Development Highlight. Canada
- Engelhardt, G. V. (1994). House Prices And Home Owner Saving Behavior. *Regional Science & Urban Economics* , 313-336.
- Esposito Vinzi, V., & Russolillo, G. (2010). Partial least squares path modeling and regression. *Wiley interdisciplinary reviews: computational statistics*. New York: Wiley.
- Evans, A. W. (1995). The Property Market: Ninety Per Cent Efficient? *Urban Studies*,5-29
- Falk, R. F., dan Miller, N. B. (1992). *A Primer for Soft Modeling*. Akron, OH: The University of Akron.
- Fariza M. S. (2005). Tekanan Emosi Remaja Islam. *ISLAMİYAT*. 27(1) (2005): 3 - 24
- Fellows, R. F., dan Liu, A. M. M. (2009). *Research Methods for Construction*. 3rd ed. United Kingdom: John Wiley & Sons.
- Field, A. (2005). *Communication in Organisations: Preparing. Discovering Statistics Using SPSS*. 2nd ed. London: Sage.
- Fielding, N., & Schreier, M. (2001, February). Introduction: On the compatibility between qualitative and quantitative research methods. In *Forum Qualitative Sozialforschung/Forum: Qualitative Social Research* (Vol. 2, No. 1).
- Fornell, C. dan Larcker, D. F. (1981). Evaluating Structural Equation Models with Unobservable Variables and Measurement Error. *Journal of Marketing Research*. 18(1): 39-50.
- Fowler Jr, F. J. (2013). *Survey research methods*. Sage publications.
- Fraenkel, R.J. & Wallen, N.E. (2007). *How to design and evaluate research in education*. 6 th Ed. McGraw-Hill: Boston.
- Frontier Economic 2014 . Assessing the social and economic impact of affordable housing investment. A report prepared for G15 and The National Housing Federation

- Fuller TD., Edwards JN., Sermsri S., and Vorakitphokatorn S., (1993). Housing, Stress, and Physical Well-Being: Evidence from Thailand. US National Library of Medicine National Institutes of Health.
- Gabriel M., Jacobs K., Arthurson K., Burke T. and Yates J. (2005). Conceptualising and Measuring The Housing Affordability Problem. National Research Venture 3: Housing Affordability for Lower Income Australians. Australian Housing and Urban Research Institute.
- Gau, G. W. (1985). Public Information and Abnormal Returns in Real Estate Investment. *Real estate Economics*, 15-31.
- Gan, Q., & Hill, R. J. (2009). Measuring housing affordability: Looking beyond the median. *Journal of Housing Economics*, 115-125.
- Gay, L.R., & Airasian, P. (2003). Educational research (7th ed.). Upper Saddle River, NJ: Merrill
- Gefen, D., Straub, D., & Boudreau, M. C. (2000). Structural equation modeling and regression: Guidelines for research practice. *Communications of the association for information systems*, 4(1), 7.
- Ghozali, I. (2011). Analisis Multivariat Dengan Menggunakan SPSS. *Edisi Tiga*. Semarang. Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Giuseppe T. (2011). Housing Affordability and Methodological Principles: An Application. Department of Management-Center for Research in Banking and Finance (CEFIN). *Research Journal of Finance and Economics*, No. 79, p. 64, 2011
- Golland, A., & Gillen, M. (2004). Housing Need, Housing Demand And Housing Supply In Golland A. and Blarke R. eds. Housing Development: Theory, Process And Practice. (pp. 45-70). London: Routledge.
- Guba E. G., and Lincoln, Y. S. (1994). Competing Paradigms in Qualitative Research. *Handbook of Qualitative Research* (pp. 106-117) Thousand Oaks, CA: Sage
- Gummesson, E. (2000). *Qualitative methods in management research*. Sage.
- Guthrie, E. R. (1935). Psychology of Learning.
- Gyourko, J., Linneman, P., & Wachter, S. (1999). Analyzing the Relationships among Race , Wealth , and Home Ownership in America. *Journal of Housing Economics*, 8, 63–89.

- Hair, J., Anderson, R., Tatham, R., & Black, W. (2014). *Multivariate Data Analysis* (Fifth Edition). New Jersey: Prentice Hall Inc.
- Hair, J. F., Black, W.C., Babin, B.J., & Anderson, R. E., (2006), *Multivariate Data Analysis*. Upper Saddle Rive, New Jersey:Pearson Prentice Hall.
- Hair, J. F., Black, W. C., Babin, B. J., & Anderson, R. E. (2010). *Multivariate data analysis: A global perspective, Pearson: Upper Saddle River, NJ*.
- Hair, J., Celsi, M., Money, A., Samouel, P., & Page, M. (2011). *Essentials of business research methods*. Armonk, NY: ME Sharpe.
- Hair, J. F., Ringle, C. M., & Sarstedt, M. (2011). PLS-SEM: Indeed a silver bullet. *Journal of Marketing Theory and Practice*, 19(2), 139-152
- Hair J. F., Hult, G. T., Ringle, C., & Sarstedt, M. (2014). *A primer on partial least squares structural equations modelling (PLS-SEM)*. Los Angeles L:SAGE Publication.
- Halıcıoğlu, F. (2005, July). The demand for new housing in Turkey: an application of ARDL model. Conference Paper. In *2005 Business and Economics Society International Conference* (pp. 22-25).
- Hancock, K. (1993). Can Pay-Won't Pay-or Economic principles of affordability. *Urban Studies*, 30(1), 127-145.
- Hanif, M. (2010). *Housing Affordability and Price Mechanism in Kelantan*. Malaysia: Universiti Teknologi Malaysia.
- Hasmah A.Z., A. A. Bujang., M. Fildaus (2004). *Kesan Pembangunan Kolej Universiti Teknologi Tun Hussein Onn (KUITTHO) Terhadap Keperluan Perumahan*
- Harvey, J. (1987). *Urban Land Economics. The Economics Of Real Estate*. London: MacMillan Education.
- Harvey, J. & Jowsey, E. (2004). *Urban Land Economics*. Basingstoke: Palgrave MacMillan.
- Hassan, M. M. (2016). *Attitude Of Communities Towards Community Oriented Policing (Cop) Development And Implementation In Pulau Pinang* (Doctoral dissertation, Universiti Sains Malaysia).
- Hatta Sidi dan Mohamed Hatta S. (2005). *Mengurus Stres Pendekatan Yang Praktikal*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka

- Haurin, & Rosenthal, S.S (2007). The Influence Of Household Formation On Homeownership Rates Across Time And Race. *Real Estate Economics*, 35(4), 411-450.
- Healy, K. & Hillman, W. (2008) Young families migrating to non-metropolitan areas: are they at increased risk of social exclusion? *Australian Journal of Social Issues*, 43(3), pp. 479–497.
- Hendershott, P. H., & White, M. (2000). Taxing And Subsidizing Housing Investment: The Rise And Fall of Housing's Favored Status. National Bureau of Economic Research .
- Henseler, J. F., Ringle, C. M., & Sinkovics, R. R. (2009). The use of partial least squares path modelling in international marketing. *Advances in International Marketing*, 277-320
- Hernandez, L. M., & Blazer, D. G. (2006). The Impact of Social and Cultural Environment on Health.
- Himmelberg, C., Mayer, C., & Sinai, T. (2005). *Assessing High House Prices: Bubbles, Fundamentals and Misperceptions*. Cambridge: National Bureau of Economic Research.
- Hishamuddin, M. A., Ibrahim, S., & Ng, Y. Q. (1998). Pembentukan Model Penawaran Optimum Bagi Harta Tanah Perdagangan Di Taman Perumahan. Universiti Teknologi Malaysia.
- Hodari A. B., Sarmidi T., Mohd Salleh N. H., (2014). Hutang dan Golongan Muda di Malaysia: Satu Kajian Awal. Prosiding Perkem ke-9 (833-844) ISSN:2331-962X
- Holt, J. (2009). A Summary Of The Primary Causes Of The Housing Bubble And The Resulting Credit Crisis: A Non Technical Paper. *The Journal Of Business Inquiry* , 120-129.
- Holt, R. (2007). *Issues: Housing. US*.
- Household, Income and Labour Dynamics in Australia Survey: Selected Findings from Waves 1 to 15. The 12th Annual Statistical Report of the HILDA Survey
- Hulse, K., & Pawson, H. (2010). Worlds apart? Lower-income households and private renting in Australia and the UK. *International Journal of Housing Policy*, 10(4), 399-419.

- Huber, G. A., & Arceneaux, K., (2007). What to do (and not do) with multicollinearity in state politics research. *State Politics & Policy Quarterly*, 7(1), 81-101.
- Ibem, E. O. (2012). Residents' perception of the quality of public housing in urban areas in Ogun State, Nigeria. *International Journal of Quality & Reliability Management*, 29(9), 1000–1018. doi:10.1108/02656711211272917
- Ibrahim Wahab, 2015. Perumahan, Pengurusan Projek dan Urus Tadbir. Dewan Bahasa dan Pustaka. Kuala Lumpur
- 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.
- Iskandar Malaysia (2007-2013). Kelebihan-kelebihan Strategik. <http://www.iskandarmalaysia.com.my/kenapa-iskandar-malaysia-kelebihan-kelebihan-strategik>
- IRDA (2013). Malaysia: Iskandar Regional Development Authority.
- Irdayati A. A.. (2005). Kadar ketersediaan tanah untuk pembangunan perumahan di kawasan bandar menurut rancangan tempatan daerah: keberkesanannya dari perspektif pemaju.
- Ismail A., Bujang A. A., Anthony Jiram W. R., Abu Zarin and Jafar M. N. (2014). Factor Affecting the Housing Financing of Bumiputera Iskandar Malaysia. *Jurnal of Economics, Bussiness and Management*, Vol. 3, No. 11, November 2015. 1031
- Ismail, O.(1999). *The Supply Constraints of Indegenous Land in Kuala Lumpur*. Tesis Ph.D. University of Aberdeen.
- Ismail, O. (2000). Perumahan: Teori, Polisi Dan Amalan. Johor Bahru: Jabatan Pentadbiran Dan Pembangunan Tanah. Universiti Teknologi Malaysia.
- Ismail O. (2016). Memahami Nilai Pasaran Harta Tanah. Fakulti Pengurusan Teknologi Dan Perniagaan, Universiti Tun Hussein Onn Malaysia. <http://www.utusan.com.my/rencana/memahami-nilai-pasaran-hartanah-1.273769>
- Israel, G. D. (1992). *Determining Sample Size*. Florida: University of Florida
- Ivancevich, J. M., & Matteson, M. T. (1980). Stress and work. Glenview, II: Scott, Foresman
- Jabatan Insolvensi Malaysia, (2014).

- Jabatan Perumahan Negara. (2011). *Dasar Perumahan Negara*. Kuala Lumpur: Jabatan Perumahan Negara.
- Jamal A. dan Mansoor C. E. (20015). teori mikroekonomi. Petaling Jaya: Prentice Hall
- Jarvis, C. B., MacKenzie, B. S., dan Podsakoff, M. P. (2003). A Critical Review of Construct Indicators and Measurement Model Misspecification in Marketing and Consumer Research. *Journal of Consumer Research*. 30(2): 199-218.
- J.Norhaslinda. (2009). *The most significant characteristics in demographic factors and it's relationship in detemining affordable house*. Universiti Teknologi Malaysia.
- Johnson, B., & Christensen, L. (2008). *Educational research: Quantitative, qualitative, and mixed approaches*. Sage.
- Julizah, S. (2014). Kenaikan kos sara hidup kesan kepada rakyat. Maktab Koperasi Malaysia Cawangan Selatan. DIMENSIKOOP. Bil.44/2014
- Ka Man Lau dan Si-Ming Li. (2006). Commercial Housing Affordability in Beijing. *Habitat International*, 614 – 627.
- Kamus Dewan Edisi Ke -4*. (2008-2016). Dewan Bahasa Dan Pustaka, Kuala Lumpur.
- Karsten L., (2007). Housing as a Way of Life: Towards an Understanding of Middle-Class Families' Preference for an Urban Residential Location. University of Amsterdam, Amsterdam The Netherlands
- Kerajaan King Country. (2016,Mei 17). *KingCountry Benchmarks: Affordable housing*. Retrieved from king country: <http://www.kingcountry.gov/depts/executive/performance-strategy-budget/regional-planning/benchmark-program/AffordableHousing.aspx>
- Kerlinger, Fred N. (1986). *Foundations of Behavioral Research*, New York:Holt, Rinchart & Winston
- Khatleen S. and Amy O.H. (2008).Valuing Housing in Measures of Household and Family Economic Well-Being. Housing and Household Economic Statistics Division U.S. Census Bureau Washington, D.C. 20233
- Khazanah Research Institute, August 2015.
- Kim, K.-H., & Suh, S. H. (1993). Speculation and Price Bubbles in the Korean and Japanese Real Estate Markets. *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 73-87.

- King., A. (2006), Towards indicators of housing stress, Department of Housing and Regional Development, Housing and Social Policy Group, Monograph series No. 2, AGPS, Canberra.
- Kivell . Philip (1993) . Land and the City Patterns and Processes of Urban Change . Routledge , New York
- Kline, R. B. (2005). *Methodology in the social sciences*.
- Kolmogorov, A. 1956. *Foundations of the Theory of Probability*, 2nd ed. Chelsea: New York.
- Krishnaswamy, K. N., Sivakumar, A. I., & Mathirajan, M. (2009). *Management research methodology: integration of principles, methods and techniques*. Pearson Education India.
- Kuang, W., & Li, X. (2012). Does China face a housing affordability issue? Evidence from 35 cities in China. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 272-288.
- Kupke, V., & Rossini, P. (2011). Housing affordability in Australia for first home buyers on moderate incomes. *Property Management*, 29(4), 357–370. doi:10.1108/02637471111154809
- Kutty, N. K. (2005). A new measure of housing affordability: Estimates and analytical results. *Housing Policy Debate*, 16(February), 113–142. doi:10.1080/10511482.2005.9521536
- Kyriacou, C., & Sutcliffe, J. (1978). Teacher stress: Prevalence, sources, and symptoms. *British Journal of Educational Psychology*, 48(2), 159-167.
- Laily, P., & Nurizan, Y.. (2004). *Kesejahteraan isi rumah: Johor Darul Takzim*. Penerbit Universiti Putra Malaysia.
- Lai MM, Tan WK (2009) An Empirical Analysis of Personal Financial Planning in an Emerging Economy. *European Journal of Economics, Finance and Administrative Sciences* 16, 99-111.
- Lau, K. M dan Li. S. M., (2006). Commercial Housing Affordability in Beijing. *Habitat International*, 614 – 627.
- Laporan Banci Penduduk 2010. Department of statistics, Malaysia
- Laporan Habitat for Humanity New Zealand (2014). <https://www.habitat.org/where-we-build/new-zealand>
- Laporan Pasaran Harta (2011). Malaysia: Jabatan Penilaian Dan Penilaian Harta. Kementerian Kewangan Malaysia.

- Laporan Pasaran Harta (2012). Malaysia: Jabatan Penilaian Dan Penilaian Harta. Kementerian Kewangan Malaysia.
- Lawton, M. P. (1986). *Housing on Ageing Society. Chapter 7 : Housing Preferences and Choices. United States of America : Van Nostrand Reinhold Inc.*
- Leech, N., Barrett, K.C. and Morgan, G.A. (2005). *SPSS for intermediate statistics: Use and interpretation.* (2nd ed.). London: Lawrence Erlbaum Associates.
- Leishman, C & Rowley, S 2012, 'Affordable housing' in DF Clapham, AV Clarke & K Gibb (eds), *The Sage handbook of housing*, Sage, London.
- Leong, T. O. (1998). Kajian Terhadap Keupayaan Golongan Berpendapatan Rendah Untuk Memiliki Rumah. Kes Kajian: Johor Bahru. Johor Bahru: Universiti Teknologi Malaysia.
- Leow A.L. (2007). Faktor-faktor Yang Menyebabkan Masalah Golongan Bumiputera Tidak Membeli Rumah Kuota Bumiputera Yang Diperuntukkan. Satu Kajian Di Johor Bahru. Universiti Teknologi Malaysia.
- Lincoln, Y. S., A.Lynham, S., & Guba, E. G. (2005). Pradigmatic Controversies, Contradictions and Emerging Confluences. In N. K. Denzin, & Y. S. Lincoln, *The SAGE Handbook of Qualitative Research* (pp. 191-216). London : Sage Publication.
- Linneman, P. and, & Megbolugbe, I. F. (1992). Housing Affordability: Myth or Reality?". *Urban Studies*, 1(29), 369–392.
- Liu. (2011). Economic Well-Being. OECD Framework for Statistics on the Distribution of Households Income, Consumption and Wealth.
- Loo, L.S. (2003). "Public Housing And Ethnic Integration In Singapore". *Habitat International*, Volume 27, Issue 2, June 2003. pp. 293-307.
- MacKenzie, S. B., Podsakoff, M. P., dan Jarvis, C. B. (2005). The Problem of Measurement Model Misspecification in Behavioral and Organizational Research and Some Recommended Solutions. *Journal of Applied Psychology*. 90(4): 710-730.
- Majid, R., Said, R., & Daud, M. N. (2012). The Impact Of Buyers? Demography On Property Purchasing. *Journal of Surveying, Construction and Property*, 3(2).
- Makowiec, D. (2004). On Modelling of Inefficient Market. *Physica A: Statistical Mechanics and its Applications*, 36-40
- Malhotra, N.K. (2008). *Essentials of marketing: An applied orientation* (2nd ed.). Australia: Pearson Education

- Malpezzi, S., & Wachter, S. M. (2005). The Role of Speculation in Real Estate Cycles. *Journal of Real Estate Literature*, 141-164.
- Mann, P. S. (2004). *Introductory Statistics*. John Wiley & Sons.
- Marcoulides, G. A., Chin, W. W., & Saunders, C. (2009). A critical look at partial least squares modeling. *Mis Quarterly*, 33(1), 171-175.
- Mar Iman, A. H. (1998). *Macroeconomic Techniques for Real Estate*. Malaysia: Universiti Teknologi Malaysia.
- Mar Iman, A. H. (2006). *Basic Aspects of Property Market Research*. Universiti Teknologi Malaysia.
- Mar Iman, A. H. (2002). *An Introduction of Property Marketing*. Malaysia: Universiti Teknologi Malaysia.
- Martin D., and Joomis K. (2007). *Building Teachers: A Constructivist Approach to Introducing Education*, (Belmont, CA: Wadsworth, 2007), pp. 72–75
- Maslow, A. H. (1954). A Theory of Human Motivation. *Psychological Review*, 50(4), 370-96.
- Maqbool. N., Viveiros J., dan Ault M., (2015). *The Impact of Affordable Housing on Health: A Research Summary*. Center For Housing Policy. Housing Policy Research.
- Mellor Wati Othman (1992). *Permintaan dan Penawaran Perumahan Wilayah Persekutuan*. UTM, Skudai: Projek Sarjana Muda (Pengurusan Harta Tanah).
- McCord, M., McGreal, S., Berry, J., Haran, M., Davis, P. (2011), "The Implications Of Mortgage Finance On Housing Market Affordability", *International Journal of Housing Markets and Analysis*, Vol. 4 No.4, pp.394-417.
- Mertens, D.M. (2005). *Research methods in education and psychology: Integrating diversity with quantitative and qualitative approaches*. (2nd ed.) Thousand Oaks: Sage.
- Meyers, L. S., Gamst, G., dan Guarino, A. J. (2006). *Applied Multivariate Research: Design and Intrepretation*. California, USA: Sage Publication, Inc.
- Milligan V, Phibbs P, Fagan K and Gurrán N (2004) *A Practical Framework for Expanding Affordable Housing Services in Australia: Learning from Experience*, Final Report No. 65, Australian Housing and Urban Research Institute.
- Mitchell R., E., (1971). Some Social Implications of High Density Housing. *American Sociological Review*. Vol. 36, No. 1 (Feb., 1971), pp. 18-29

- Mohd Nasir A. R. (2008). Pelaburan asing dalam harta tanah perindustrian di Malaysia. Kertas Penyelidikan Institut Penilaian Negara
- Mohd Majid K.(2000). Kaedah Penyelidikan Pendidikan. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Mohd. Salleh L. (1994). Pengajian Dan Pendidikan – Asas Psikologi Perkembangan. Kuala Lumpur: Utusan Publications & Distributors Sdn. Bhd.
- Mohit, M. A., & Nazyddah, N. (2011). Social housing programme of Selangor Zakat Board of Malaysia and housing satisfaction. *Journal of Housing and the Built Environment*, 26(2), 143–164. doi:10.1007/s10901-011-9216-y
- Moore, E., & Skaburskis, A. (2004). Canada's increasing housing affordability burdens. *Housing studies*, 19(3), 395-413.
- Morissan, M. A., Corry, A., & Hamid, F. (2012). Metode penelitian survei. *Jakarta: Kencana*.
- Munandar, A. S. (2001). *Psikologi industri dan organisasi*. Universitas Indonesia (UI-Press).
- MURNInets.
<http://murninet.townplan.gov.my/murninets/nodes/view/type:petunjuk/slug:kt-1-p1-peratus-unit-rumah-mampu-milik-berkualiti>
- Mustafa, S. A. (2007). *Aplikasi Ergonomik Dalam Sistem Kerja Untuk Kesejahteraan Motivasi Pekerja Menggunakan Terminal Paparan Visual* (Doctoral dissertation, Universiti Sains Malaysia).
- NAPIC. (2012). Laporan Pasaran Harta. Kementerian Kewangan Malaysia.
- NAPIC. (2014). Laporan Pasaran Harta. Kementerian Kewangan Malaysia.
- National Housing Strategy (1992) National Housing Strategy: Summary of Papers (Canberra: Australian Government Publishing Service)
- Nazir, M., 2009. Metode Penelitian. [Research Methods]. Ghalia Indonesia. Bogor.
- Nepal B., Tanton R., Harding A., (2008). Measuring Housing stress: How Much do Definitions Matter? *Urban Policy and Research*. Vol.28, No. 2, Pp: 211-224
- Nesar, A., Troell, M., Allison, E.H., & Muir, J.F. (2010). Prawn Postlarvae Fishing in Coastal Bangladesh: Challenges For Sustainable Livelihoods. *Marine Policy*, 34, 218-227.
- Nevin, B. & Leather, P. (2012). Localism, Welfare, Reform And Housing Market Change:Identfying The Issue And Responding To The Challenge. A Report For North Area Social Housing Forum (NASHF).

- New Zealand Productivity Commission. (2012). Housing affordability inquiry. *Wwllington, New Zealand*.
- Noor Aziza, M. A. (2012). Perubahan Dalam Pasaran Mempengaruhi Kemampuan Pemilikan Rumah Di Daerah Johor Bahru. Master Thesis. UTM
- Nor Atiqah M., (2011). Ketakpadanan Di Antara Keperluan Dan Permintaan Perumahan Terhadap Pasaran Perumahan Mampu Milik. Tesis Ijazah Sarjana. Universiti Teknologi Malaysia. Faculty of Geoinformation and Real Estate
- Nor Malina Malek. (2015). Pemilikan Rumah Dalam Kalangan Masyarakat Bandar Berpendapatan Sederhana Dan Rendah Di Malaysia.
- Nor Malina Malek dan Azrina Husin. (2012). Pemilika Rumah Dalam Kalangan Masyarakat Bandar Berpendapatan Sederhana Dan Rendah Di Malaysia. *SOSIOHUMANIKA*, 5(2)
- Norusis, M. (2008). SPSS Statistics 17.0. NJ: Prentice Hall.
- Noorizan R., Dani S., Mazlan I. (2016). Kemampuan Memiliki Rumah: Satu Analisa dari Sudut Sosio-Ekonomi Isi Rumah. School of Government, College of Law, Gpvernment and International Studies (CLOGIS), University Utara Malaysia (UUM), Kedah. *Malaysian Journal of Social Sciences and Humanities*, Volume 1, Issue 1, (pg10-16)
- Norzita J., dan Siti Hadijah C.M. (2014). Realiti Kemiskinan: Satu Kajian Teoritikal. *Jurnal Ekonomi Malaysia* 48(1) 2014167-177
- Naoum, S. (2012). Dissertation Research & Writting for Construction Students. 2nd. Ed. Oxford: Butterworth-Heinemann
- Nur Amirah S. S., Bujang, A. A., Jaafar M. N., Anthony Jiram W. R., and Abu Zarin H. (2016). Household's economic wellbeing in home ownership affordability -A review. *International Conference Science Engineering, Management and Social Science (ICSEMSS)*. Universiti Teknologi Malaysia
- Nurauliani J. F., Noor Aimi M. P., Wan Shahdila W. S., Fadilah M. N., dan Wan Shazlinda W. S., (2015). Faktor-Faktor Musls Di Kalangan Belia. *Proceeding of the 2nd International Conference on Management and Muamalah 2015 (2ndICoMM)* 16th – 17th November 2015, e-ISBN: 978-967-0850-25-2
- Nurizan Yahya dan Ahmad Hariza Hashim. (2001). *Perumahan Dan Kediaman, Serdang, Selangor*. Universiti Putra Malaysia.
- Nur Jihan R. (2012). Pembiayaan Perumahan Mampu Milik Kes Kajian : Johor Bahru. Universiti Teknologi Malaysia.

- Nyasulu, E.C., & Cloete, C.E. (2007). Lack of Affordable Housing Finance In Malawi's Major Urban Areas. *Property Management*, Vol. 25 Iss:1 pp.54-67
- O'leary, Z. (2004). *The essential guide to doing research*. Sage.
- Pearlin L. I., Lieberman M. A., Menaghan E. G., & Mullan J. T., (1981). The Stress Process. *Journal of Health and Social Behaviour* 1981, Vol. 22 (December): 337-356
- Pett, M. A., Lackey, N. R., & Sullivan, J. J. (2003). *Making sense of factor analysis: The use of factor analysis for instrument development in health care research*. Sage.
- Petter, S., Straub, D., dan Rai, A. (2007). Specifying Formative Constructs in Information Systems Research. *MIS Quarterly*. 31(4): 623-656.
- 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.
- Polakow, V. (2007). In the shadows of the ownership society: Homeless children and their families. *Invisible children in the society and its schools*, 39-62.
- Pooi K. C. (2017). Here's why Malaysian can't afford a house. *Bloomberg markets*. October 11, 2017
- Raines, C. (2003). *Connecting generations: The sourcebook for a new workplace*. Menlo Park, CA: Crisp.
- Rancangan Malaysia Kesepuluh 2010 - 2015*. (n.d.). Percetakan Nasional Berhad, Kuala Lumpur.
- Ratcliffe, P. (1998). 'Race', housing and social exclusion. *Housing Studies*, 13(6), 807-818.
- 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.
- Reinarts, W., Haenlein, M., & Henseler, J. (2009). An empirical comparison of the efficacyof covariance-based and variance-based SEM. *International Journal of research in Marketing*, 26(4), 332-344
- Richards A. (2008) . Some observations on the cost of housing in Australia, address to 2008 Economic and Social Outlook Conference The Melbourne Institute, Melbourne, 27 March 2008, http://www.rba.gov.au/Speeches/2008/sp_so_270308.html

- Ring, A. A dan Dasso, J. (1972). *Real Estate Principles and Practices*. Englewood Cliff, N.J.: Prentice Hall Inc.
- Ringle, C., Wende, S., & Will, A. (2005). Smart-PLS Version 2.0 M3. *University of Hamburg*.
- Robbins, S. P. (1993). *Organization theory: structure, design and applications*. Organizational Behavior (6 ed.). Englewood Cliffs: Prentice-Hall.
- Robert B. Bechtel and Arzah Ts'ert'man (2002). *Handbook of Environmental Psychology*. John Wiley & Sons, Inc. New York.
- Robinson E., and Adams R., (2008). *Housing Stress and The Mental Helath and Wellbeing of Families*. Child Family Community Australia. Australian Government Australian Institute of Family Studies.
- Robinson, M., Scobie, G. M., & Hallinan, B. (2008). *Affordability of Housing : Concepts ,Measurement and Evidence* (No. 06/04). New Zealand, New Zealand.
- Rohayu A. M. (2013). *Impak Kitaran Harta Tanah Dalam Pasaran Perumahan*. Faculty of Built Environment, University of Malaya.
- Roldán, J. L., & Sánchez-Franco, M. J. (2012). Variance-based structural equation modeling: guidelines for using partial least squares. *Research methodologies, innovations and philosophies in software systems engineering and information systems, 193*.
- Rowley, S., & Ong, R. (2012). *Housing affordablitiy, housing stress and household wellbeing in Australian*. Melbourne, Australia: Australian Housing and Urban Research Institute.
- Rowley, S, Ong, R & McMurray, C 2011, Do traditional measures of housing stress accurately reflect household financial wellbeing?, Australasian Housing Researchers Conference, Auckland, 17–19 November 2010.
- Rozumah, B., & Nor Sheereen, Z. (2006). *Asas Kaedah Penyelidikan*
- Sabariah S. (2002). *A Study on the Factors in the Selection and Affordability Level to Purchase a House By Squatters*. University Teknologi Malaysia
- Sabitha Marican (2005). *Kaedah Penyelidikan Sains Sosial*. Edisi Pertama. Petaling Jaya: Prentice Hall Pearson Malaysia Sdn Bhd.
- 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. (2001). *Monograf Perumahan*. Universiti Teknologi Malaysia.
- Sandel M., and Wright R. J., (2006). When Home is Where The Stress is: Expanding The Dimensions of Housing That Influence Asthma Morbidity. *Archives of Disease in Childhood*. BMJ Publishing Group & Royal College of Paediatrics and Child Health. Nov;91(11):942-948
- Santoso, S. (2007). *Structural Equation Modeling*. Elex Media Komputindo.
- Sarkar, A., Dhavalikar, U., Agrawal, V., & Morris, S. (2016). Examination of Affordable Housing Policies in India.
- Schor, J. B. (1991). Global equity and environmental crisis: An argument for reducing working hours in the north. *World Development*, 19(1), 73-84.
- Schuler, A.; Adair, C. (2003). Demographics, The Housing Market and Demand for Building Materials. *Forest Product Journal*. Volume 53 Issue 5 (May). Pp. 8-17.
- Scott, A. J. (2006). Creative cities: Conceptual issues and policy questions. *Journal of urban affairs*, 28(1), 1-17.
- Schiffman, L.G. and L.L. Kanuk, 2007. *Consumer behavior*. 9th Edn., New Jersey: Pearson Education International Press.
- Sekaran, U. (2003). *Research Methods for Business: A Skill Building Approach*. 4 th Edition. New York: John Wiley & Sons.
- Selye, H. (1978). *The Stress of Life* (rev. ed.) New York: McGraw-Hill.
- Services, I. L. B. (1984). *Undang-Undang Kecil Bagunan Seragam 1984*. Malaysia.
- Sharpe, K. E. (2010). *Structural Equation Modeling for Mixed Designs*. Ph.D Thesis in Applied Mathematics and Statistics. Stony Brook, State University of New York.
- Shapiro, S.S. & Wilk, M.B. 1965. An analysis of variance test for normality. *Biometrika* 52: 591-611.
- Siti Noraishah S. (2008). *Kajian terhadap hubungkait di antara harga dan sewa harta tanah kediaman di Lembah Klang*. Institut Penilaian Negara
- Sivo, S. A., Fan, X., Witta, E. L., & Willse, J. T. (2006). The search for " optimal" cutoff properties: Fit index criteria in structural equation modeling. *The Journal of Experimental Education*, 74(3), 267-288.
- Skinner, BF. (1956) .A Case History in Scientific Method," *The American Psychologist*, 11, 221-33

- Smith, J. W., & Clurman, A. (1997). Generational marketing. *Inc.*, 19(5). Retrieved April 3, 2007, from ProQuest database. (ABI/INFORM Global; ID 11375441)
- Sosik, J. J., Kahai, S. S., & Piovoso, M. J. (2009). Silver bullet or voodoo statistics? A primer for using the partial least squares data analytic technique in group and organization research. *Group & Organization Management*, 34(1), 5-36.
- SPNB 2013. Syarikat Perumahan Negara Berhad
- Stafford, J. T. (1978). Module structure of Weyl algebras. *Journal of the London Mathematical Society*, 2(3), 429-442.
- Statt, D. (1981). *A dictionary of Human Behaviour*. Harper and Row Publishers.
- Statistik Jabatan Insolvensi Malaysia 2013
- Stranks, J. (2005). *Stress at Work: Management and Prevention*. MA: Elsevier Butterworth Heinemann.
- Strauss, W., & Howe, N. (1991). *Generations: The history of America's future, 1584 to 2069*. New York: William Morrow.
- Stone, M. (1994). *Shelter Poverty: New Ideas On Housing Affordability*.
- Stone, M. (2006). What is Housing Affordability? The Case For The Residual Income Approach. *Housing Policy Debate*, 17(1), 151 – 184.
- Stone E., Burke T., Ralston L (2011). *The Residual Income Approach to Housing Affordability: The Theory and the Practice*
- Suhaidab, M. S., Tawila, N. M., Hamzaha, N., Che-Ania, A. I., Basria, H., & Yuzaineec, M. (2011). Housing Affordability: A Conceptual Overview for House Price Index. *Procedia Engineering*, 20, 346-353.
- Sulaiman Masri (2003). *Kaedah Penyelidikan dan Panduan Penulisan (Esei, Proposal, Tesis)*. Kuala Lumpur: Utusan Publications & Distributors Sdn. Bhd.
- Summer, K.W. (2005). "Determining Housing Need in Rural Manitoba." Canada. University of Manitoba.
- Sun, W., Zheng, S., Geltner, D. M., & Wang, R. (2017). The housing market effects of local home purchase restrictions: evidence from Beijing. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 55(3), 288-312.
- Tabachnick, B. G., & Fidell, L. S. (2007). Multivariate analysis of variance and covariance. *Using multivariate statistics*, 3, 402-407.

- Tanton, R., Nepal, B., & Harding, A. (2008) *Wherever I Lay my debt, that's my home*, 19, National Centre for Social and Economic Modelling, Canberra.
- Thayer, J. F., Rossy, L. A., Ruiz-Padial, E., & Johnsen, B. H. (2003). Gender differences in the relationship between emotional regulation and depressive symptoms. *Cognitive Therapy and Research*, 27, 349-364.
- The Housing Improvement Regulations (1974). Housing Act 1974-Legislation.gov.uk
- The Standard Bank of South Africa (2010).
- Trimbath S., Montoya J., (2002). *Housing Affordability in Three Dimensions: Price, Income and Interest Rates*. Milken Institute Policy Brief No. 31
- Trinchera dan Russolillo, (2010), *On the use of Structural Equation Models and PLS Path Modeling to build composite indicators*, Dipartimento di Studi Sullo Sviluppo Economico, Macerata.
- Turner, J. F. . (1990). *Housing Priorities, Settlement Patterns And Urban Development In Moderning Countries*. *AIP Journal*, 354 – 363.
- United States Department of Housing and Urban Development. (2003). *Issue Papers on Demographic Trends Important to Housing*. Unknown Publisher.
- Urbach, N. dan Ahlemann, F (2010). *Structural Equation Modeling in Information Systems Research Using Partial Least Squares*. *Journal of Information Technology Theory And Application* Vol.11, No. 2, Pages 5-40.
- 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
- Vaus, D. A. (1990). *Survey in Social Research* (2nd ed.). London: Unwin Hyman. Ch. 5.
- Vidyattama, Y., Tanton, R., & Nepal, B. (2011). *Housing Stress or Transport Stress? Issues in Australian Housing Affordability*(No. 11/06). University of Canberra, National Centre for Social and Economic Modelling.
- Vincent, I.O. & Joseph, E.O. (2001). *Housing policy in Nigeria: towards enable of private housing development*, *Habitat International*, Volume 25, Issue 4, December 2001, pp. 473-492.

- Watson, J. B. (1916). Behavior and the concept of mental disease. *The Journal of Philosophy, Psychology and Scientific Methods*, 13(22), 589-597.
- Wan, N. A., Singaravelloo, K., & Hanif, N. R. (2009). A study on affordable housing within the middle income households in major cities and towns in Malaysia.
- Wetzels, M., Odekerken-Schröder, G., & Van Oppen, C. (2009). Using PLS path modeling for assessing hierarchical construct models: Guidelines and empirical illustration. *MIS quarterly*, 177-195.
- Winter, I. C., & Stone, W. (1998). *Social polarisation and housing careers: exploring the interrelationship of labour and housing markets in Australia* (Vol. 13). Melbourne: Australian Institute of Family Studies.
- Williams, L., Vandenberg, R. J, dan Edwards, R. J. (2009). Structural Equation Modeling in Management Research: A Guide for Improved Analysis. *The Academy of Management Annals*. 3(1): 543-604.
- 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>
- Wold, H. (1985). System analysis by partial least squares. In Nijkamp, P., Leitner, H., dan Wrigley, N. (Eds.). *Measuring the Unmeasurable*. Dordrecht, The Netherlands: Martinus Nijhoff. 221-251.
- World Bank Economic Review Volume 27 (2013). Issue 3, September 2013 pp.389-572
- Worthington, A. C. (2012). The quarter century record on housing affordability, affordability drivers, and government policy responses in Australia. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 235 - 252.
- WTW. (2005-2012). Property Market Report. Malaysia: WTW International.
- Yamane, T. (1976). *Statistics, An Introductory Analysis*. Third Edition. New York: Harper & Row.
- Yang, Z., & Shen, Y. (2008). The affordability of owner occupied housing in Beijing. *Journal of Housing and the Built Environment*, 317-335.
- Yang, Z., & Wang, S. (2011). The impact of privatization of public housing on housing affordability in Beijing: An assessment using household survey data. *Local Economy*, 384-400.

- Yates, J. (2008). Australia's Housing Affordability Crisis. *Australian Economic Review*, 200-214.
- Yates, J., Milligan, V., Berry, M., Burke, T., Gabriel, M., Phibbs, P., et al. (2007). *Housing affordability: a 21st century problem*. Melbourne Victoria: Australian Housing and Urban Research Institute.
- Yates, J. (2007) Housing Affordability and Financial Stress, National Research Venture 3, Research Paper No. 6, Melbourne: Australian Housing and Urban Research Institute.
- Yates, J., & Milligan, V. (2007). Housing affordability: A 21st century problem. National research venture 3: Housing affordability for lower income Australians (AHURI Final Report No. 105). Retrieved 28 March 2008, from http://www.ahuri.edu.au/publications/download/nrv3_final_report
- Yates, J. (2007) Housing Affordability and Financial Stress, National Research Venture 3, Research Paper No. 6, Melbourne: Australian Housing and Urban Research Institute.
- Ying, Q., Luo, D., & Chen, J. (2013). The Determinants of Homeownership Affordability among the 'Sandwich Class': Empirical Findings from Guangzhou, China. *Urban Studies*, 1870–1888.
- Ying, W., & Su-xian, Z. (2007). An Empirical Study on the Relationship between Housing Price Bubbles and Urban Growth. *International Conference on Management Science & Engineering*, (pp. 2369-2374). Harbin, P.R.China.
- Zaidatun Tasir. & Mohd Salleh Abu. (2003). Analisis Data Berkomputer SPSS 11.5 for windows. Kuala Lumpur: Venton Publishing.
- Zainal, A. H. (2010). House Price and Affordability in Housing in Malaysia. *Malaysia Akademika* 78 (Jan. - April) 2010: 37 – 46 House
- Zainal A. H. (2010). Ledakan Pasaran Harta Tanah 1998 Dan 2008: Beberapa Petunjuk Ekonomi Utama Real Estate Market Boom In 1998 And 2008: Some Key Economic Indicators. *Prosiding Perkem V*, Jilid 2 (2010) 152 – 158 Issn: 2231-962x
- Zebardast, E. (2006). Housing Affordability Analysis for the Different Zones of Tehran City Using Factor and Cluster Analysis. *International Conference on Sustainable Housing* (pp. 18-19). Georgetown: Universiti Sains Malaysia.
- 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.
- Zemke, R., Raines, C., & Filipeczak, B. (2000). *Generations at work: Managing the clash of Veterans, Boomers, Xers, and Nexters in your workplace*. New York : AMACOM.
www.kingcounty.gov/PSB/BenchmarkProgram/AffordableHousing.aspx
- Zulkipli, O. (2016). *Peningkatan Kos Hidup*. Institut Penyelidikan Ekonomi Malaysia (MIER).
- Zulkepli, M. (2011). *Pembangunan model penentuan keperluan perumahan. Kajian kes: Johor Bahru, Malaysia*(Doctoral dissertation, Universiti Tun Hussein Onn Malaysia).
<http://www.themalaysianinsider.com/bahasa/article/gaya-hidup-rakyat-malaysia-dorong-hutang-tidak-berpenghujung> (2013)