

Kos Perbelanjaan Perumahan dalam Kalangan Penduduk Kawasan Perumahan Kos Rendah dan Sederhana di Pulau Pinang

Housing Consumption Cost among the Residents in Low and Middle Cost Housing Areas in Penang

NOORIAH YUSOF & ZAKIYAH JAMALUDDIN

ABSTRAK

Kos perbelanjaan perumahan merujuk kepada semua bentuk perbelanjaan setiap bulan yang ditanggung oleh penghuni yang meliputi kos bayaran pinjaman atau sewa rumah, utiliti, bayaran perkhidmatan dan lain-lain kos yang berkaitan perumahan. Tanggungan atau bebanan yang perlu dipikul dalam memperuntukkan pendapatan bagi mengurus kos perumahan merupakan antara faktor penting yang boleh mempengaruhi kesejahteraan hidup penghuni. Ini kerana perbelanjaan atau kos mengurus perumahan merupakan item perbelanjaan yang paling besar dalam perbelanjaan kebanyakan keluarga atau individu dan sekiranya berlaku perubahan terhadap harga atau sewa rumah (kenaikan) akan memberi kesan yang besar terhadap perbelanjaan bukan-perumahan yang lain. Fokus makalah ini adalah untuk menilai persepsi penghuni di perumahan kos rendah dan sederhana dalam bandar di Pulau Pinang terhadap kemampuan menanggung kos perbelanjaan perumahan pada masa kini dan masa hadapan serta kesannya terhadap kesejahteraan hidup mereka. Perbincangan yang dibuat adalah berdasarkan hasil kajian empirikal yang menggunakan kaedah kuantitatif melalui edaran borang soal selidik yang melibatkan responden seramai 400 orang. Hasil kajian mendapati majoriti responden memperuntukkan lebih daripada 30 peratus daripada pendapatan mereka untuk kos perbelanjaan perumahan dan mengangap ianya adalah membebankan. Malahan terdapat segelintir responden yang tidak dapat membuat bayaran tepat pada masanya. Ini telah menyebabkan mereka terpaksa mengawal perbelanjaan, mendapatkan pinjaman daripada pihak lain atau melakukan pekerjaan tambahan bagi meneruskan kelangsungan hidup. Fenomena sosial ini penting untuk diselidiki dan difahami kerana ianya boleh memberi kesan terhadap kualiti hidup masyarakat. Penduduk berpendapatan rendah dan sederhana ternyata menerima kesan ketara apabila kos perbelanjaan perumahan menjadi semakin mahal dan membebankan.

Kata kunci: Kos perbelanjaan perumahan; pendapatan; beban; kemampuan; kawasan bandar

ABSTRACT

Housing consumption cost refers to all forms of monthly expenses incurred by residents which include the cost of loan payments or rent, utilities, service fees and other housing-related costs. Obligations or the burden to be shouldered in the allocated income to manage the cost of housing is one of the important factors that could affect the well-being of residents. This is because the expenses or cost of managing a house is the biggest expenditure item in the budget of most families and individuals. Changes to the price or increase in the rent will give a huge impact on non-housing expenses. The focus of this article is to evaluate the perception of the residents of the low and medium-cost housing in urban areas in Penang regarding their ability to bear the cost of managing the house at present and in the future and its impact on their affordability. The discussion in this article is based on the results of empirical study obtained using quantitative method through the distribution of questionnaires involving total of 400 people. The findings show that the majority of respondents have allocated more than 30 percent of their income for housing

consumption cost and consider it to be burdensome; a few have difficulty in making timely payments. This has led them to control spending, get loans from the bank or family or do additional work to continue their survival. This social phenomenon is important to be investigated and understood as it can affect the quality of life of the community. Low and medium income households have had a noticeable impact when the cost of housing expenditure has become increasingly expensive and burdensome.

Keywords: Housing consumption cost; income; burden; affordability; urban areas

PENDAHULUAN

Isu berkaitan perumahan sama ada dari segi penawaran rumah atau kos perumahan merupakan isu yang lazimnya dihadapi oleh kebanyakan bandar di dunia. Hal ini adalah jelas apabila ianya melibatkan golongan penduduk berpendapatan rendah dan sederhana dalam bandar. Pada hari ini kos perbelanjaan perumahan telah menjadi semakin mahal dan membebankan sehingga terdapat sekelompok penduduk menghadapi kekangan kewangan dalam mengurus kos perumahan. Tekanan yang dialami boleh memberi kesan terhadap kesejahteraan hidup mereka. Ini kerana perbelanjaan atau kos mengurus perumahan merupakan item perbelanjaan yang paling besar dalam perbelanjaan kebanyakan keluarga atau individu dan sekiranya berlaku perubahan terhadap harga atau kenaikan sewa rumah akan memberi kesan yang besar terhadap perbelanjaan bukan-perumahan (*non-housing consumption*) yang lain. Perumahan merupakan keperluan asas yang penting kepada penempatan penduduk dalam memenuhi keperluan ekonomi, sosial dan peribadi yang boleh menyumbang kepada kualiti hidup penduduk. Kualiti hidup amat penting dalam sesebuah negara kerana ianya merupakan pengukur yang efektif dalam menilai tahap kemajuan sesebuah komuniti. Makalah ini membincangkan pandangan penduduk di beberapa kawasan perumahan kos rendah dan sederhana di Pulau Pinang terhadap tahap kemampuan mereka dalam mengurus kos perumahan pada masa kini dan masa akan datang serta implikasinya terhadap kesejahteraan hidup mereka.

KEMAMPUAN DAN KOS PERBELANJAAN PERUMAHAN

Peningkatan kos perbelanjaan perumahan dan harga rumah telah menarik banyak perhatian terhadap kajian berkaitan dengan kemampuan perumahan (*housing affordability*) dan kesannya

terhadap kesejahteraan kewangan (*financial well-being*) penduduk. Kemampuan perumahan secara amnya boleh ditakrifkan sebagai kos yang mampu ditanggung oleh penghuni dalam memiliki rumah yang mempunyai kemudahan asas yang mencukupi dan tahap ketersampaian kepada peluang pekerjaan dan perkhidmatan komuniti (Disney 2006). Kemampuan perumahan berkait rapat dengan masalah kemiskinan. Golongan berpendapatan rendah dan sederhana lazimnya menghadapi kekangan kewangan yang lebih tinggi dalam mengurus kos perumahan. Menurut Heylen dan Haffner (2013) nisbah perbelanjaan-pendapatan merupakan petunjuk yang lazimnya digunakan bagi mengukur kemampuan perumahan. Shadiya, Aini Suzana & Fauziah (2015) mendapati terdapat tiga isu utama perumahan yang dihadapi oleh kumpulan berpendapatan sederhana; harga perumahan, pinjaman perumahan dan dasar skim perumahan. Kemampuan perumahan bukan sekadar melibatkan pengukuran kos perumahan dan pendapatan isi rumah tetapi yang lebih penting dan diberikan perhatian adalah tafsiran hubungan di antara kos perumahan yang ditanggung dengan pendapatan yang dimiliki penduduk terhadap kualiti dan kesejahteraan hidup penduduk. Oleh itu, gambaran kemampuan perumahan seharusnya melampaui bukan sahaja dari segi kemampuan membiayai kos perumahan tetapi juga persepsi dan pengalaman isi rumah terhadap kesan kos perumahan kepada kualiti hidup mereka. Malahan menurut Stone, Burke dan Ralston (2011) dan Leishman dan Rowley (2012), kemampuan yang lebih luas meliputi piawai perumahan dan kesesuaian, penyertaan ekonomi serta isu-isu sosial dan kejurangan. Ini adalah kerana golongan yang mempunyai kemampuan perumahan yang rendah akan mengalami banyak kekurangan misalnya terpaksa berkompromi dari segi kualiti atau lokasi perumahan bagi mengurangkan bebanan kos yang ditanggung.

Keupayaan atau kemampuan penghuni kawasan perumahan dalam menanggung kos perbelanjaan perumahan memainkan peranan penting dalam kesejahteraan hidup penduduk. Menurut Bonnefoy (2007), rumah yang menjadi tempat kediaman bertindak seperti *physical and psychology envelope* yang boleh mempengaruhi keakraban dan perkembangan hubungan antara penghuninya. Oleh itu, rumah bukan sekadar perlindungan fizikal tetapi juga mempengaruhi tahap kesejahteraan hidup individu. Isu berkaitan kemampuan pemilikan rumah yang semakin meningkat kebelakangan ini khususnya di kawasan bandar besar telah menjadi antara masalah utama kepada komuniti bandar. Menurut Quigley dan Raphael (2004), keprihatinan terhadap kemampuan memiliki rumah disebabkan oleh dua faktor iaitu (i) perbelanjaan atau kos mengurus perumahan merupakan item perbelanjaan yang paling besar dalam bajet kebanyakan keluarga dan individu dan sekiranya berlaku perubahan (walaupun kecil) terhadap harga atau sewa rumah (selalunya melibatkan kenaikan) akan memberi kesan yang besar terhadap perbelanjaan bukan-perumahan (*non-housing consumption*) dan kesejahteraan hidup isi rumah; dan (ii) kebanyakan bandar metropolitan besar telah mengalami kenaikan harga rumah dan sewa rumah, dan trend ini dijangka berterusan. Pada hari ini kos mengurus perumahan telah menjadi semakin mahal dan membebankan khususnya di kawasan bandar yang menjadi tumpuan penduduk.

Sejak beberapa tahun yang lalu, harga rumah di Malaysia telah meningkat dengan tinggi dan trend peningkatan ini berlaku khususnya di kawasan bandar. Hal ini telah menyebabkan semakin ramai penduduk mengalami kesukaran untuk membeli dan memiliki rumah. Keadaan ini juga

menyebabkan ramai yang terpaksa menyewa untuk tempat kediaman. Kawasan-kawasan bandar utama seperti Kuala Lumpur, Pulau Pinang dan Selangor, yang menyediakan peluang pekerjaan yang besar serta menjana dan memacu pertumbuhan ekonomi menjadi antara negeri yang mempamerkan peningkatan dalam tahap *housing stress*; situasi di mana kos perumahan (sewa atau gadai janji) lebih tinggi berbanding dengan pendapatan isi rumah (MacDonald 2011). Di Pulau Pinang misalnya, indeks harga rumah mencapai 183.8 pada suku kedua 2012 iaitu 83.8 % pertambahan harga sejak tahun 2000 (11.4 % lebih tinggi daripada indeks nasional), manakala dalam jangka masa yang sama (1999-2012) pendapatan purata isi rumah hanya meningkat sebanyak 62%. Indeks harga rumah di Pulau Pinang mencapai 186.0 pada suku pertama tahun 2017 (Penang Institute 2017). Malahan kajian oleh Khazanah Research Institute (2015) yang membuat perbandingan antara negeri kemampuan perumahan berasaskan kepada purata pendapatan tahunan isi rumah dan purata harga semua rumah di Malaysia pada tahun 2014 meletakkan isi rumah di Pulau Pinang dalam kategori yang sangat tidak berkemampuan (*severely affordable*). Kajian di Selangor dan Kelantan juga menunjukkan kebanyakan isi rumah berasa bimbang dengan harga rumah yang tinggi berbanding dengan kesediaan perumahan dalam julat harga rumah yang lebih rendah (Zainal 2010). Selain itu Indeks Harga Pengguna di Malaysia juga menunjukkan peningkatan berterusan untuk perumahan, air, elektrik, gas dan bahan api lain iaitu peningkatan sebanyak 11.6 peratus pada tahun 2016 berbanding tahun 2011 (Jadual 1). IHP untuk item perumahan, air, elektrik, gas dan bahan api lain terus menunjukkan peningkatan saban tahun bagi tempoh 2011-2016.

JADUAL 1. Jumlah Indeks Harga Pengguna, Nombor Indeks Kumpulan Utama (Makanan & Minuman bukan Alkohol, Perumahan, Air, Elektrik, Gas & Bahan Api Lain, Pengangkutan) Kumpulan Pendapatan Bawah RM3000, Malaysia

Indeks Harga Pengguna	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Makanan & minuman bukan alkohol	105.0	107.7	111.6	115.1	119.1	123.6
Perumahan, air, elektrik, gas & bahan api lain	101.8	103.3	105.1	108.4	110.8	113.4
Pengangkutan	104.6	105.3	107.5	113.1	107.9	102.5

Sumber: Di ubah suai daripada data Indeks Harga Pengguna, 2011-2016. Jabatan Perangkaan Malaysia.

Gabriel et al. (2005) mentakrifkan *housing stress* sebagai istilah umum bagi menunjukkan kesan negatif terhadap isi rumah yang mempunyai pendapatan tidak mencukupi termasuk kekangan deposit bagi mendapatkan perumahan yang baik. *Housing stress* juga boleh merujuk kepada aspek-aspek lain seperti kesesakan, persekitaran yang tidak selamat, tempoh pemegangan dan kemudahan yang disediakan. Malah menurut Stone, Burke dan Ralston (2011) dan Leishman dan Rowley (2012), kemampuan yang lebih luas meliputi piawai perumahan dan kesesuaian, penyertaan ekonomi serta isu-isu sosial dan keejiran. Oleh itu, gambaran kemampuan perumahan seharusnya melampaui bukan sahaja dari segi kemampuan membiayai kos perumahan tetapi juga persepsi dan pengalaman isi rumah terhadap kesan kos perumahan kepada kualiti hidup mereka.

Banyak kajian mendapati kekangan kewangan (*financial hardship*) menjadi penyebab utama kepada *housing stress*. Hulse et al. (2010) misalnya mengkaji indikator kekangan kewangan terhadap perbelanjaan isi rumah seperti ketidakupayaan untuk membayar bil utiliti tepat pada masanya, terpaksa mendapatkan bantuan kewangan daripada keluarga dan rakan, sebagai petunjuk kepada *housing stress*. Sementara Yates dan Milligan (2007) menjelaskan bahawa isi rumah dianggap mengalami *housing stress* apabila menghadapi kesukaran yang tinggi dari segi kewangan dalam menguruskan perbelanjaan isi rumah. Menurut Vidyattama, Tanton dan Nepal (2011) isi rumah dikatakan mengalami *housing stress* apabila membelanjakan lebih daripada 30 % daripada pendapatan untuk kos mengurus perumahan dan golongan ini merupakan golongan yang berada dalam kelompok 40 % terbawah dari segi pendapatan. Oleh yang demikian, dalam mengukur *housing stress* kebanyakan kajian melihat kepada aspek bebanan kewangan yang ditanggung oleh isi rumah akibat daripada kenaikan harga rumah atau sewa rumah berbanding dengan pendapatan yang dimiliki sebagai faktor yang menyumbang kepada *housing stress*. Begitu juga dengan kajian Quoc Ngu Vu (2007) tentang kesan kenaikan sewa menyebabkan tekanan perumahan di Australia khususnya Queensland yang mempunyai kadar paling tinggi tekanan perumahan, diikuti oleh New South Wales dan Victoria, Tasmania, South Australia dan Western Australia. Hal ini disebabkan oleh perbezaan dalam pendapatan boleh guna dan kadar sewa di antara wilayah.

Peranan perumahan sebagai alat dasar sosial telah menjadi semakin penting khususnya di kawasan bandar utama bagi memenuhi keperluan asas penduduk. Isu *housing stress* lazimnya dikaitkan dengan golongan masyarakat berpendapatan rendah dan sederhana dalam bandar yang tidak mempunyai kemampuan untuk memiliki rumah yang baik, selesa dan di lokasi yang diingini. Smith, Searle dan Cook (2009) misalnya telah mengenal pasti dimensi kesejahteraan hidup dan penyertaan sosial; ekonomi dan kestabilan kewangan sebagai aspek yang semakin kritikal yang menuntut campur tangan kerajaan dalam dasar perumahan pada masa kini. Masalah perumahan merupakan antara komponen yang boleh menimbulkan pelbagai kekurangan yang boleh memberi kesan terhadap kesihatan dan kesejahteraan hidup penduduk. Isu kewangan jelas memainkan peranan penting dalam hal berkaitan dengan perumahan yang seterusnya boleh menyumbang kepada *housing affordability stress* dan kesannya terhadap keluarga dan hubungan antara ahli keluarga. Oleh yang demikian, sekiranya isu ketidakmampuan ini tidak diatasi ianya boleh membawa kepada tekanan yang lain (kesan bukan ekonomi) kepada komuniti bandar seperti rasa tidak stabil, terpaksa berpindah randah, mengalami rasa rendah diri, kurang kawalan terhadap tempat tinggal, kemiskinan dan keterpinggiran sosial. *Housing stress* telah dikenalpasti sebagai satu cabaran ekonomi yang penting dan petunjuk kepada kemampuan perumahan yang boleh digunakan dalam membantu pembentukan polisi bagi menyokong strategi perumahan dalam meningkatkan kesejahteraan hidup penghuni.

PERUMAHAN DAN KESEJAHTERAAN HIDUP PENDUDUK

Perumahan merupakan satu isu yang kritikal di kawasan bandar khususnya yang melibatkan perumahan kos rendah dan sederhana. Perumahan bukan sahaja merujuk kepada kemudahan fizikal sebagai tempat kediaman tetapi juga memainkan peranan penting sebagai satu dasar sosial dalam pembangunan mampan ke arah meningkatkan kesejahteraan hidup penduduk yang menjadi agenda penting dalam pembangunan negara. Perumahan telah dikenal pasti sebagai keperluan asas kepada manusia. Keperluan asas ini merangkumi keperluan untuk diri atau fizikal seseorang seperti keperluan

tempat tinggal. Pada peringkat ini seseorang itu akan memenuhi keperluan dasarnya terlebih dahulu sebelum berusaha memenuhi keperluan yang lebih tinggi. Menurut Fang (2005) konsep keperluan perumahan berdasarkan Hierarki Keperluan Maslow menunjukkan bahawa kepuasan pemilikan kediaman akan tercapai apabila keperluan perumahan individu dapat dipenuhi. Perumahan menyediakan keperluan asas yang utama untuk kehidupan fizikal dan sosial. Ia merupakan tempat asas untuk keluarga berlindung dan ruang peribadi untuk individu yang seterusnya membawa kepada pencapaian kesihatan mental dan fizikal. Menurut Artikel 25(1) Deklarasi Human Right United Nations, setiap individu berhak mendapat tahap kehidupan yang mencukupi untuk kesihatan dan kesejahteraan hidup sendiri dan ahli keluarga. Ini termasuklah makanan, pakaian, perumahan, penjagaan kesihatan, perkhidmatan sosial yang diperlukan dan keselamatan.

Ketiadaan dan kesukaran memiliki rumah boleh memberi kesan ekonomi dan sosial yang signifikan terhadap individu, ini termasuklah keterpinggiran sosial, gelandangan, kesihatan mental, ketidakjaminan pendapatan, perpecahan keluarga dan individu atau keluarga yang mengalami *housing stress* (Australia Housing and Urban Research Institute - AHURI, 2008). Menurut Newman dan Holupka (2005) tidak banyak kajian yang telah dibuat untuk melihat kesan ketidakmampuan perumahan terhadap kesejahteraan hidup penghuni. Kesan ini cenderung berlaku dalam kalangan komuniti yang berpendapatan rendah dan sederhana yang mudah terperangkap dalam situasi ini dan mengalami tekanan yang boleh memberi kesan terhadap kesejahteraan hidup mereka. Elemen kritikal dalam menentukan kesejahteraan ekonomi penduduk adalah kedudukan atau kemampuan kewangan yang dimiliki. Golongan yang tidak mampu untuk memiliki rumah yang diinginkan sama ada akibat daripada harga rumah yang tinggi berbanding pendapatan yang dimiliki ataupun terpaksa memiliki rumah yang tidak memenuhi citarasa boleh menyumbang kepada *housing stress* ini. Menurut Yates dan Milligan (2007), banyak famili terpaksa membuat *trade-off* untuk mengelak kos rumah yang tinggi di kawasan bandar dengan memilih tinggal di bandar yang lebih murah, memilih untuk terus menyewa daripada membeli rumah serta terpaksa berkompromi dengan kualiti dan kesesuaian rumah yang dimiliki dalam usaha

untuk mengurangkan kos. Kekurangan perumahan kos rendah dan mampu milik dalam kawasan bandar berbanding permintaan yang wujud turut memberi tekanan kepada golongan ini dalam mendapat rumah yang sesuai kerana persaingan yang tinggi. Menurut Evans (2003), jenis perumahan seperti rumah pangsa tingkat tinggi (*high rise*) dan kualiti binaan turut memberi kesan terhadap kesihatan mental dan kualiti hidup. Selain itu, jenis perumahan begini juga turut membawa kepada keterpinggiran sosial akibat daripada kurangnya akses kepada ruang untuk interaksi sosial, dan kebimbangan terhadap jenayah. Kajian oleh Cummins et al. (2006) mendapati bahawa kerisauan terhadap keupayaan untuk membayar bayaran perumahan (*mortgage*) atau bayaran sewa boleh memberi kesan yang signifikan terhadap kesejahteraan hidup.

Proses perbandaran akibat daripada kepesatan aktiviti ekonomi dan sosial serta pertumbuhan penduduk telah menyebabkan komuniti bandar bersaing untuk mendapat kualiti hidup yang baik di bandar. Permasalahan yang berlaku dalam bandar telah menimbulkan pelbagai isu dan cabaran baru yang perlu dihadapi oleh komuniti bandar khususnya di negara sedang membangun seperti Malaysia. Isu kekurangan penyediaan perumahan di kawasan bandar terutamanya bagi golongan berpendapatan rendah dan sederhana telah membawa kepada meningkatnya kebimbangan terhadap sektor perumahan. Penawaran dan bilangan perumahan kos rendah dalam bandar masih meliputi peratusan yang kecil berbanding dengan kategori perumahan yang lain. Berdasarkan data perumahan yang dikeluarkan oleh KPKT (2015) perumahan kos rendah sedia ada dalam bandar-bandar di Malaysia hanyalah sebanyak 22.1 % sementara yang siap dibina bagi tahun 2014 hanyalah 6.5 % sahaja. Jadual 2 menunjukkan peratus perumahan kos rendah dalam bandar di Malaysia pada tahun 2014. Walaupun keperluan untuk perumahan ini adalah tinggi namun keupayaan untuk menyediakan perumahan kos rendah dalam bandar agak terhad. Malahan pemaju swasta juga kurang berminat untuk membina perumahan kos rendah dan sederhana dalam bandar kerana faktor kos tanah yang mahal. Rajah 1 menunjukkan bilangan unit perumahan yang diluluskan kepada pemaju swasta untuk pembinaan mengikut kategori perumahan bagi tempoh 2011-2015. Ternyata terdapat jurang yang besar antara projek pembinaan rumah kos tinggi dengan kos rendah dan sederhana.

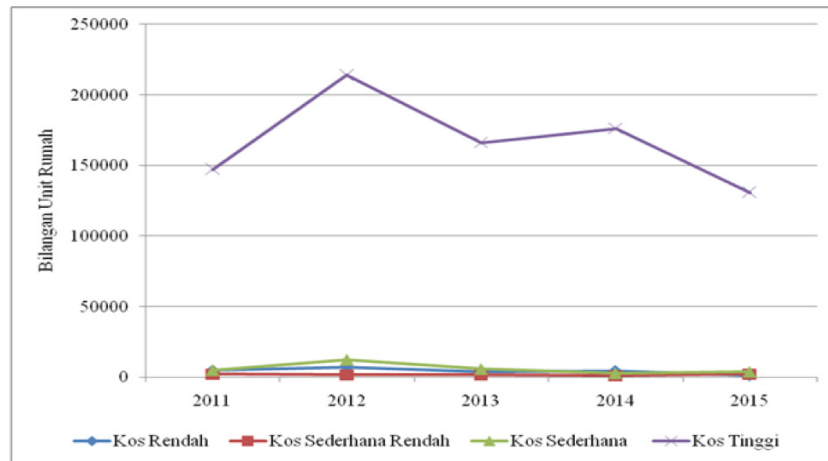
JADUAL 2. Stok Sedia Ada (rumah sedia ada), Siap Dibina Perumahan Kos, Penawaran dan Perancangan Perumahan Kos Rendah pada Masa Hadapan di Malaysia

Negeri	Perumahan Kos Rendah					
	<i>Stok sedia ada (Rumah sedia ada)</i>			<i>Unit rumah yang siap dibina</i>		
	Jumlah*	Bil	Peratus	Jumlah*	Bil	Peratus
Johor	719,519	170,601	23.7	13,321	213	1.6
Kedah	282,465	93,295	33.0	6,105	510	8.4
Kelantan	61,581	10,246	16.6	2,888	-	-
Melaka	165,718	37,158	22.4	2,737	-	-
Negeri Sembilan	242,939	46,206	19.0	4,051	84	2.1
Pahang	230,621	50,063	21.7	6,453	638	9.9
Perak	418,612	88,246	21.1	10,900	58	0.5
Perlis	22,884	8,926	39.0	1,075	210	19.5
<i>Pulau Pinang</i>	<i>391,826</i>	<i>72,303</i>	<i>18.5</i>	<i>13,914</i>	<i>1,595</i>	<i>11.5</i>
Sabah	161,917	37,791	23.3	4,610	500	10.8
Sarawak	218,256	45,137	20.7	9,028	36	0.4
Selangor	1,386,601	287,423	20.7	17,347	1,168	6.7
Terengganu	86,534	22,224	25.7	4,396	1,964	44.7
W.P. Kuala Lumpur	440,696	99,433	22.6	9,781	-	-
W.P. Labuan	11,761	1,646	14.0	141	-	-
W.P. Putrajaya	6,100	2,538	41.6	1000	-	-
Jumlah	4,848,030	1,073,236	22.1	107,747	6,976	6.5

Negeri	Perumahan Kos Rendah					
	<i>Penawaran perumahan akan datang</i>			<i>Penawaran perumahan yang dirancang</i>		
	Jumlah*	Bil	Peratus	Jumlah*	Bil	Peratus
Johor	484,654	41,859	8.6%	757,317	102,223	13.5%
Kedah	147,519	38,854	26.3%	111,297	33,192	29.8%
Kelantan	52,813	3,068	5.8%	25,928	4,224	16.3%
Melaka	84,085	5,292	6.3%	77,461	12,976	16.8%
Negeri Sembilan	213,289	28,356	13.3%	304,127	65,012	21.4%
Pahang	121,836	22,748	18.7%	192,829	30,441	15.8%
Perak	135,126	16,457	12.2%	110,273	1,903	1.7%
Perlis	12,827	1,316	10.3%	9,820	1,198	12.2%
<i>Pulau Pinang</i>	<i>243,918</i>	<i>34,194</i>	<i>14.0%</i>	<i>264,441</i>	<i>37,937</i>	<i>14.3%</i>
Sabah	169,787	26,944	15.9%	65,932	7,720	11.7%
Sarawak	90,147	10,334	11.5%	54,689	4,347	7.9%
Selangor	579,133	44,811	7.7%	363,540	52,368	14.4%
Terengganu	92,574	37,811	40.8%	75,623	22,192	29.3%
W.P. Kuala Lumpur	204,115	1,744	0.9%	137,962	16,568	12.0%
W.P. Labuan	3,326	-	-	502	-	-
W.P. Putrajaya	12,372	-	-	16,541	-	-
Jumlah	2,647,521	313,788	11.9%	2,568,282	392,301	15.3%

Nota: * Jumlah merujuk kepada jmlah keseluruhan rumah yang terdiri daripada Rumah Sesebuah Bekembar, Teres, Rumah Bandar, Kelompok, Kos Rendah, Rumah Pangsa, Pangsapuri Khidmat dan Pangsapuri, Kondominium bagi setiap negeri

Sumber: Jabatan Perangkaan, mknbgghyuan Malaysia 2015: 49-58.



RAJAH 1. Bilangan Unit Rumah yang diluluskan Pembinaan kepada Pemaju Swasta mengikut Kategori Harga Rumah, 2011-2015

Nota: Kos Rendah (RM42,000 ke bawah); Kos Sederhana Rendah (RM42,001 - RM70,000); Kos Sederhana (RM70,001 - RM100,000); Kos Tinggi (Melebihi RM100,000)

Sumber: Ubah Suai daripada Data Perangkaan KPKT 2015, Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan, 2015

Peranan utama kerajaan dan industri perumahan adalah untuk menyediakan rumah yang murah, mampu dimiliki dan berkualiti kepada golongan yang memerlukan khususnya kepada penduduk berpendapatan rendah dan sederhana. Namun kenaikan kos rumah yang cepat di kawasan bandar dan pada masa yang sama wujud jurang yang besar dalam permintaan-penawaran rumah kos rendah dan sederhana telah memburukkan lagi keadaan ini. Oleh yang demikian, berdasarkan permasalahan dan isu-isu yang telah dibincangkan satu kajian telah dilaksanakan di beberapa kawasan perumahan kos rendah dan sederhana dalam bandar di Pulau Pinang bagi mengetahui dengan lebih mendalam kemampuan penduduk menanggung kos perbelanjaan perumahan dan kesannya terhadap kesejahteraan hidup mereka.

METODOLOGI DAN LOKASI KAJIAN

Kajian ini melibatkan pengumpulan data primer melalui edaran borang soal selidik dalam kalangan penduduk di beberapa kawasan perumahan kos rendah dan sederhana di Pulau Pinang. Empat kawasan perumahan kos rendah dan sederhana terlibat dalam kajian ini iaitu di bandaraya George Town, Bayan Baru, Gelugor dan Bukit Jambul yang merupakan antara kawasan bandar yang pesat berkembang. Pemilihan responden dibuat secara rawak berdasarkan kepada kesediaan dan

persetujuan untuk terlibat dengan kajian yang dijalankan. Seramai 400 responden telah bersetuju untuk terlibat dalam kajian ini dengan pecahan 100 responden bagi setiap kawasan kajian. Borang soal selidik telah diedarkan kepada ketua isi rumah dan ditadbir oleh penyelidik dan pembantu penyelidik yang terlatih untuk membantu responden melengkapkan borang soal selidik tersebut. Secara puratanya responden mengambil masa di antara 30-40 minit untuk melengkapkan borang soal selidik. Data yang dikutip melalui borang soalselidik telah dianalisis menggunakan SPSS versi 22 dan dibincangkan secara deskriptif tetapi kritis dalam menilai pandangan responden terhadap isu kos perbelanjaan perumahan yang ditanggung oleh mereka.

PERBINCANGAN HASIL DAPATAN KAJIAN

Pertumbuhan ekonomi mampu membawa kedudukan taraf hidup yang lebih baik. Namun begitu, kebanyakan isi rumah masih bimbang akan kemampuan mereka untuk menangani kos sara hidup berikutan perbelanjaan yang perlu ditanggung akibat kenaikan kos hidup berbanding pendapatan yang diterima. Keadaan ini memberi tekanan kepada masyarakat khususnya golongan yang berpendapatan rendah yang tinggal dalam bandar. Hal ini kerana bagi isi rumah yang menetap di bandar, purata perbelanjaan sebulan adalah 49.3

% lebih tinggi berbanding isi rumah di kawasan luar bandar. Ini disebabkan kos sara hidup yang tinggi di bandar, termasuklah perbelanjaan untuk perumahan yang lebih tinggi, sama ada untuk membayar sewa atau ansuran pinjaman bank (Malaysia 1999). Jadual 3 menunjukkan profil demografi responden yang terlibat dalam kajian ini. Analisis hasil dapatan kajian menunjukkan kebanyakan responden (ketua isi rumah) berada dalam lingkungan pendapatan RM1,000 - RM3,500. Didapati hampir 87 % daripada responden kajian mempunyai pendapatan

bulanan kurang daripada RM3,500. Namun jika dilihat dari segi pendapatan isi rumah didapati tidak kurang daripada 70 % responden berada dalam kategori pendapatan melebihi RM3,000 sebulan. Ini menunjukkan bahawa kebanyakan responden mempunyai ahli isi rumah yang bekerja iaitu sama ada pasangan atau anak-anak yang turut menyumbang pendapatan setiap bulan. Malahan terdapat responden yang mempunyai pendapatan isi rumah melebihi RM9,000 sebulan.

JADUAL 3. Profil Demografi Responden (N=400)

Ciri-Ciri Demografi		Jumlah	Peratus (%)
Jantina	Lelaki	289	72.3
	Perempuan	111	27.8
Umur	Bawah 30 Tahun	16	4.0
	30 Tahun – 40 Tahun	105	26.3
	41 Tahun – 50 Tahun	129	32.3
	51 Tahun – 60 Tahun	97	24.3
	60 Tahun Ke Atas	53	13.3
Bangsa	Melayu	211	52.8
	Cina	65	16.3
	India	58	14.5
	India Muslim	66	16.5
Status Perkahwinan	Bujang	37	9.3
	Berkahwin	314	78.5
	Duda/Janda	35	8.8
	Balu	14	3.5
Tahap Pendidikan	Universiti	47	11.8
	Kolej (sijil kemahiran)	22	5.5
	Menengah Atas (STPM/A Level)	15	3.8
	Sekolah menengah	259	64.8
	Sekolah Rendah	55	13.8
	Tidak Bersekolah	2	0.5
Status Pekerjaan	Bekerja	302	75.5
	Pesara	34	8.5
	Bekerja sendiri	64	16.0
Pendapatan sebulan ketua isi rumah	Kurang RM 1,000	39	9.8
	RM 1,000- 2,500	181	45.3
	RM 2,501- 3,500	126	31.5
	RM 3,501- 4,500	31	7.8
	RM 4,501- 5,500	15	3.8
	Lebih RM 5,500	8	2.0
Pendapatan sebulan Isi rumah	Kurang RM 1,000	13	3.3
	RM 1,000-RM 3,000	87	21.8
	RM 3,001-RM 5000	181	45.3
	RM 5,001-RM7,000	92	23.0
	RM 7,001-RM 9000	20	5.0
	Lebih RM 9,000	7	1.8
Status Milikan Rumah	Sendiri	220	55.0
	Sewa	91	22.8
	Milik Keluarga	89	22.2

Majoriti responden merupakan pemilik rumah dan hanya 22.8 % merupakan penyewa. Kajian yang dijalankan mendapati bahawa 97 % daripada responden memperuntukkan lebih daripada 30 % daripada pendapatan mereka untuk perbelanjaan perumahan (Jadual 4). Walaupun terdapat beberapa kritikan tentang ukuran yang

digunakan dalam menentukan tekanan perumahan, pendekatan nisbah merupakan ukuran yang paling luas digunakan bagi mengukur tekanan perumahan (Stone 2006). Ukuran adalah berdasarkan kepada nisbah kos perumahan dengan pendapatan pada tahap 30 % menjadi penanda aras.

JADUAL 4. Anggaran Peruntukan Mengurus Kos Perbelanjaan Perumahan mengikut Status Milikan Perumahan

Status Pemilikan Rumah	Kurang daripada 30% daripada jumlah pendapatan		Lebih daripada 30% daripada jumlah pendapatan		Jumlah
Sendiri	7	3.2	213	96.8	220
Sewa	5	5.5	86	94.5	91
Milik Keluarga	0	-	89	100.0	89
Jumlah	12	3.0	388	97.0	400

Hulchanski (1995) menyatakan terdapat anjakan dalam menentukan kos perumahan dengan pendapatan, daripada 20 % pada tahun 1950 kepada 25 % sehingga tahun 1980-an dan 30 % pada masa kini. Kebanyakan analisis kontemporari menentukan isi rumah sebagai berada dalam tekanan perumahan jika mereka membayar lebih daripada 30 % daripada pendapatan mereka ke atas kos perumahan. Isi rumah ditakrifkan sebagai berada dalam tekanan perumahan apabila ia membayar lebih daripada 30 % daripada pendapatan kasar untuk menanggung kos perumahan dan pendapatannya adalah antara 40 % terendah daripada semua isi rumah (peraturan 30:40). Di Malaysia, golongan yang berada dalam kelompok 40 % ke bawah (dikenali sebagai B40) adalah merujuk kepada isi rumah berpendapatan sehingga RM3,855 sebulan (Malaysia 2015). Majoriti responden kajian berada dalam lingkungan pendapatan ini. Isu berkaitan dengan kemampuan

dan kelangsungan pemilikan rumah merupakan kebimbangan utama dalam kalangan isi rumah khususnya mereka yang tinggal di kawasan bandar-bandar besar.

Jadual 5, menunjukkan bahawa tidak kurang daripada 73 % daripada responden melaporkan mereka terbeban dengan kos perbelanjaan perumahan yang ditanggung. Didapati lebih ramai responden dalam kategori pendapatan yang lebih rendah (kurang RM2,500) melaporkan mengalami bebanan dalam menanggung kos perbelanjaan perumahan. Hampir 85 % daripada responden yang mempunyai pendapatan kurang daripada RM1,000 melaporkan bahawa kos perbelanjaan perumahan adalah membebankan dan sangat membebankan. Namun terdapat juga responden dalam kategori pendapatan yang melebihi RM5,500 juga melaporkan mereka merasa terbeban dengan kos perbelanjaan perumahan yang ditanggung.

JADUAL 5. Bebanan Kos Perbelanjaan Perumahan mengikut Pendapatan

Pendapatan Bulanan Ketua Isi rumah	Kos Perbelanjaan Perumahan						Jumlah [%*]
	Tidak Membebankan		Membebankan		Sangat Membebankan		
	Bil	%	Bil	%	Bil	%	
< RM 1,000	6	15.4	23	59.0	10	25.6	39 [84.6]
RM 1,000-RM 2,500	31	17.1	84	46.4	66	36.5	181 [82.9]
RM 2,501-RM 3,500	33	26.2	79	62.7	14	11.1	126 [73.8]
RM 3,501-RM4,500	11	35.5	19	61.3	1	3.2	31 [67.7]
RM 4,501-RM 5,500	10	66.7	5	33.3	0	0.0	15 [33.3]
> RM 5,500	4	50.0	4	50.0	0	0.0	8 [50.0]
Jumlah	95	23.8	214	53.5	91	22.8	400

Nota: [*] merujuk kepada peratus membebankan dan sangat membebankan

Sementara Jadual 6, pula menunjukkan bahawa responden yang menyewa lebih ramai yang melaporkan bebanan kos perbelanjaan perumahan

yang tinggi berbanding dengan pemilik rumah dan mereka yang mendiami rumah milik keluarga.

JADUAL 6. Bebanan Kos Perbelanjaan Perumahan Mengikut Status Pemilikan Rumah

Status Pemilikan Rumah	Kos Perbelanjaan Perumahan Setiap Bulan						Jumlah [%*]
	Tidak Membebankan		Membebankan		Sangat Membebankan		
	Bil	%	Bil	%	Bil	%	
Sendiri	62	28.2	118	53.6	40	18.2	220 [71.8]
Sewa	13	14.3	48	52.7	30	33.0	91 [85.7]
Milik Keluarga	20	22.5	48	53.9	21	23.6	89 [77.5]
Jumlah	95	23.8	214	53.5	91	22.8	400

Nota: [*] merujuk kepada peratus membebankan dan sangat membebankan

Walaupun sebahagian besar responden menyatakan bahawa kos perbelanjaan perumahan membebankan namun didapati komitmen responden untuk membuat pembayaran adalah tinggi kerana majoriti responden menyatakan mereka tidak pernah lewat atau mengalami tunggakan untuk membuat bayaran

pinjaman/sewa, bayaran utiliti, penyelenggaraan dan juga cukai yang berkaitan dengan rumah yang didiami. Namun demikian, masih terdapat segelintir responden yang mengalami masalah tunggakan atau lewat bayar (Jadual 7).

JADUAL 7. Tunggakan/Lewat bayar Kos Perbelanjaan Perumahan Setiap Bulan

Item	Tunggakan		
	Tidak Pernah	Kadang-kadang	Sangat Kerap
Bayaran Pinjaman/Sewa	121	6	2
Utiliti			
• Bil Air	362	34	4
• Bil Elektrik	360	35	5
• Bil ASTRO	317	27	2
• Bil Internet	92	2	-
• Bil Telefon	34	1	-
• Bil IWK	218	5	1
Cukai/Insuran			
• Cukai Pintu	287	22	-
• Cukai Tanah	141	6	-
• Insuran	171	6	-
rumah			-
Bayaran Penyelenggaraan	241	21	

Menurut Rowley dan Ong (2012), masalah aliran tunai yang dihadapi oleh isi rumah dalam mengurus kos perbelanjaan perumahan merupakan petunjuk kepada masalah tekanan perumahan seperti berlakunya tunggakan dalam pembayaran pinjaman, sewa atau bayaran utiliti. Cummins et al. (2006) menyatakan bahawa kerisauan terhadap keupayaan untuk membayar bayaran perumahan atau bayaran sewa boleh memberi kesan yang signifikan terhadap kesejahteraan hidup.

Perbelanjaan isi rumah penghuni di perumahan kos rendah merupakan indikator penting khususnya dalam menilai keupayaan mereka untuk meneruskan kehidupan dan pada masa yang sama mengekalkan kesejahteraan hidup golongan ini. Mengikut Laporan Penyiasatan Pendapatan dan Perbelanjaan Isi rumah, yang dijalankan oleh Jabatan Perangkaan Malaysia membabitkan 83,456 isi rumah yang tinggal di kediaman persendirian menunjukkan purata perbelanjaan bulanan isi

rumah mencatat pertumbuhan tahunan sebanyak 8.8 % kepada RM3,496 berbanding RM2,254 yang direkodkan pada 2009. Segmen perumahan, air, elektrik, gas dan bahan api lain merupakan penyumbang utama kepada keseluruhan perbelanjaan isi rumah dengan peratusan sebanyak 22.8 % (Berita Harian 2014). Kesukaran untuk membuat bayaran tepat pada masanya merupakan petunjuk kepada bebanan yang dipikul dalam memperuntukkan dan mengagihkan pendapatan mereka dengan keperluan kehidupan setiap hari.

Selain itu, 50 % daripada responden kajian melaporkan bahawa mereka menghadapi kesukaran untuk menyediakan wang tunai sekiranya

berlaku kecemasan. Hal ini telah menyebabkan 51 % daripada responden (204 orang) terpaksa mengambil tindakan bagi mengatasi masalah dalam mengurus kos perbelanjaan perumahan sama ada dengan membuat kerja tambahan bagi meningkatkan sumber pendapatan mereka, mengawal perbelanjaan atau memohon pinjaman daripada pihak lain (Jadual 8). Tindakan berhutang dengan institusi kewangan atau membuat pinjaman dengan pihak lain akan meningkatkan lagi komitmen kewangan bulanan golongan ini. Hal ini akan menyebabkan perbelanjaan lain seperti pendidikan, kesihatan dan rekreasi terpaksa dikurangkan.

JADUAL 8. Tindakan Untuk Atasi Masalah Mengurus Kos Perumahan [N=204]

Tindakan Yang Di Ambil	Bilangan	Peratus
Buat kerja tambahan/cari sumber pendapatan tambahan	32	15.6
Mohon bantuan/pinjaman kewangan daripada keluarga/bank	57	28.0
Mendapatkan bantuan daripada jabatan kebajikan/NGO	2	1.0
Mengadai/pajak barang emas	9	4.4
Kawalan perbelanjaan/jimat	104	51.0
Jumlah	204	100.0

Ini selaras dengan hasil kajian Suriati (2002) yang mendapati bahawa golongan yang berpendapatan rendah terpaksa melakukan beberapa jenis pekerjaan untuk menambah pendapatan bulanan mereka. Hal ini juga telah mendorong isi rumah yang tidak bekerja (surirumah) untuk mencari sumber pendapatan tambahan seperti berniaga kecil-kecilan, mengasuh anak atau sebagainya yang tidak memerlukan modal yang besar. Pendapatan yang diterima daripada aktiviti ini walaupun tidak lumayan tetapi sekurang-kurangnya memberi peluang kepada mereka untuk meneruskan perjuangan hidup di bandar yang begitu mencabar (Nor Aini & Chamhuri 2003). Selain daripada itu, majoriti responden juga melaporkan mereka terpaksa mengawal perbelanjaan seharian dan berjimat cermat supaya tidak timbul masalah kewangan. Ini mengakibatkan mereka tidak dapat menikmati kehidupan yang lebih baik dari segi kesihatan, hiburan, pendidikan dan keperluan lain kerana perlu memenuhi keperluan asas yang penting terlebih dahulu dan tiadanya lebihan wang untuk kegunaan sampingan yang lain. Menurut Newman dan Holupka (2015) pada dasarnya keluarga yang mempunyai kemampuan perumahan yang tinggi lazimnya mempunyai pendapatan yang lebih untuk dibelanjakan bagi keperluan anak-anak

seperti penjagaan kesihatan, pembangunan siasah, pembelian buku, komputer dan pelancongan.

Berdasarkan Laporan Ekonomi 2014/2015 yang dikeluarkan oleh Kementerian Kewangan, golongan berpendapatan rendah merupakan mereka yang paling teruk terkesan dengan kenaikan kos sara hidup, disebabkan kenaikan pendapatan mereka tidak sejajar dengan kadar kenaikan harga barang dan perkhidmatan (Bernama, 10 Oktober 2014). Tambahan pula, berdasarkan laporan oleh Bank Negara Malaysia, menyatakan tabungan isi rumah berpendapatan rendah adalah tidak mencukupi untuk menampung perbelanjaan selepas umur persaraan (Malaysia, 2015a) Keadaan ini lebih merisaukan kerana sebahagian besar daripada responden melaporkan bahawa mereka tidak memiliki tabungan (59%) dan insuran (78%) untuk jaminan masa hadapan. Oleh yang demikian, tidak kurang daripada 41 % daripada responden mengakui mereka tidak mempunyai kemampuan dan 48 % pula tidak pasti atau kurang yakin dengan kemampuan untuk mengurus kos perbelanjaan perumahan sekiranya berlaku kenaikan kos pada masa hadapan. Keadaan ini amat membimbangkan kerana dengan kenaikan kos hidup yang cepat berbanding pendapatan akan memberi kesan yang ketara kepada golongan ini

yang akhirnya boleh menjejaskan kesejahteraan hidup mereka. Dimensi kesejahteraan hidup seperti penyertaan sosial dan ekonomi, kestabilan kesihatan dan kewangan telah menjadi ukuran yang semakin penting dalam menilai kejayaan polisi perumahan pada masa akan datang (Rowley, Ong & Haffner 2015). Oleh yang demikian, polisi perumahan bukan sekadar menyediakan rumah yang mampu dimiliki sebagai tempat tinggal kepada semua lapisan penduduk tetapi yang lebih penting adalah dapat menyumbang kepada kesejahteraan hidup mereka.

KESIMPULAN

Peningkatkan kos perumahan dari segi harga rumah dan kos utiliti serta yang berkaitan dengan perumahan boleh memberi kesan yang besar terhadap golongan berpendapatan rendah dan sederhana dalam bandar. Walaupun dalam hasil kajian yang dijalankan menunjukkan bahawa kos perbelanjaan perumahan bukan merupakan satu bebanan kepada majoriti responden namun kelompok yang menghadapi masalah mengurus kos perumahan masih boleh ditemui. Ini jelas apabila terdapat dalam kalangan responden yang tidak dapat membuat pembayaran sama ada pinjaman atau sewa rumah dan bayaran utiliti serta perkhidmatan tepat pada masanya. Malahan peratusan responden yang melahirkan kebimbangan terhadap kemampuan untuk mengurus kos perumahan pada masa hadapan sekiranya berlaku kenaikan kos juga menunjukkan peningkatan. Ini menunjukkan bahawa kenaikan dalam kos hidup seperti harga barang dan perkhidmatan, kos utiliti, kos bahan api, cukai barangan dan perkhidmatan (GST) dan lain-lain kos bukan perumahan boleh memberi kesan terhadap kemampuan penduduk berpendapatan rendah dan sederhana di kawasan kajian untuk mengurus kos perumahan. Keadaan ini juga akan memaksa golongan ini untuk melakukan beberapa pekerjaan bagi meningkatkan pendapatan mereka atau terpaksa berhutang bagi menampung keperluan hidup yang akhirnya boleh memberi kesan terhadap kesejahteraan hidup golongan ini.

PENGHARGAAN

Makalah ini merupakan sebahagian daripada hasil penyelidikan Geran Universiti Penyelidikan, Universiti Sains Malaysia (RU-USM) [1001/PHUMANITI/816266].

RUJUKAN

- Australia Housing and Urban Research Institute (AHURI). 2008. Do housing condition make a difference to our health? AHURI Research and Policy Bulletin No 6. Melbourne. Online at <http://www.ahuri.edu.au/publications/projects/p30002>. Tarikh capaian: 20 Julai 2014.
- Berita Harian. 10 Oktober 2014. *Pendapatan Isi rumah 2014 Tunjuk Corak Positif*.
- Bernama. 10 Oktober 2014. *Laporan: Langkah Berterusan Ringankan Beban Rakyat*.
- Bonnefoy, X. 2007. Inadequate housing and health: An overview. *International Journal of Environment and Pollution* 30(3/4): 411-429.
- Cummins, R. A., Woerner, J., Tomin, A., Gibson, A., & Knapp, T. 2006. Australian Unity Wellbeing Index: Report 16.0 - The Wellbeing of Australians - Mortgage Payments and Home Ownership. *Melbourne: Australian Centre on Quality of Life, School of Psychology, Deakin University* 1(7415): 6071.
- Disney, J. 2006. Over our heads: Housing costs and Australian families. *Australian Quarterly*, 78(2): 4-11.
- Evans, G. 2003. The built environment and mental health. *Journal of Urban Health* 80(4): 536-555.
- Fang, Y. 2005. *Residential Satisfaction Conceptual Framework Revisited - A Study On Redevelopment Neighbourhoods in Inner City Beijing*. United States: University of Colorado at Denver.
- Gabriel, M., Jacobs, K., Arthurson, K. & Burke, T. 2005. Conceptualising and Measuring the Housing Affordability Problem. *Research Paper 1, National Research Venture, 3: Housing Affordability for Lower Income Australians*, Australian Housing and Urban Research Institute (AHURI), Melbourne.
- Heylen, K. & Haffner, M. 2013. A ratio or budget benchmark for comparing housing affordability across countries. *Journal of Housing and the Built Environment* 28(3): 547-565.
- Hulchanski, J. D. 1995. 'The concept of housing affordability: Six contemporary uses of the housing expenditure-to-income ratio'. *Housing Studies* 10(4): 471-91.
- Hulse, K., T. Burke, L. Ralston & Stone, W. 2010. *The Benefits and Risks of Home Ownership for Low-Moderate Income Households*, Final Report No. 154. Melbourne: Australian Housing and Urban Research Institute.

- Jabatan Perangkaan Malaysia. 2015. *Buletin Perangkaan Sosial Malaysia 2015*. Putrajaya: Jabatan Perangkaan Malaysia.
- Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT). 2015. Data Perangkaan KPKT 2015. Putrajaya: KPKT
- Khazanah Research Institute. 2015. Making Housing Affordable. Kuala Lumpur: Khazanah Research Institute.
- Leishman, C. & Rowley, S. 2012. Affordable housing. In *The Sage Handbook of Housing*, edited by D. F. Clapham, A. V. Clarke, & K. Gibb, 379-397. London: Sage.
- Stuart MacDonald. 2011. *Supply and Demand in the Penang Housing Market: Assessing Affordability*. Research Paper, Nov. 2011. Penang: Urbanisation & Environment Penang Institute.
- Malaysia. 2015. *Laporan Penyiasatan Pendapatan & Perbelanjaan Isi rumah, 2014*. Jabatan Perangkaan Malaysia.
- Malaysia. 2015a. Rancangan Malaysia ke Sebelas (2016-2020). Kuala Lumpur: Percetakan Nasional Malaysia Berhad.
- Malaysia. 1999. *Laporan Penyiasatan Perbelanjaan Isi rumah 1998/1999*. Jabatan Perangkaan Malaysia.
- Newman, S. J. & Holupka C. S. 2015 Housing affordability and child well-being, *Housing Policy Debate* 25(1): 116-151. DOI:10.1080/10511482.2014.899261.
- Nor Aini Haji Idris & Chamhuri Siwar. 2003. *Kemiskinan Bandar dan Sektor Tidak Formal di Malaysia*. Bangi, Selangor: Penerbit Universiti Kebangsaan Malaysia.
- Quigley, J. M., & Raphael, S. 2004. Is housing unaffordable? Why isn't it more affordable? *The Journal of Economic Perspectives* 18(1): 191-214.
- Quoc N. V. 2007. *The Effect of Rent Increases on Housing Stress in Australia*. National Centre for Social and Economic Modelling (Natsem). Australia: University of Canberra.
- Rowley, S., Ong, R. & Haffner, M. 2015. Bridging the gap between housing stress and financial stress: The case of Australia. *Housing Studies* 30(3): 473-490.
- Rowley, S. & Ong, R. 2012. *Housing Affordability, Housing Stress and Household Well-being in Australia*. AHURI Final Report No 192. Melbourne: Australia Housing and Urban Research Institute.
- Shadiya Baqutaya, Aini Suzana Ariffin & Fauziah Raji. 2015. Affordable housing policy: issues and challenges among middle-income groups. *International Journal of Social Science and Humanity* 6(6): 443-436.
- Smith, S. J., Searle B. A. & Cook, N. 2009. Rethinking the risks of home ownership. *Journal of Social Policy* 38: 83-102.
- Stone, M.E. (2006), *Housing Affordability for Households of Color in Massachusetts*. Boston: Gaston Institute, Trotter Institute, Institute for Asian American Studies, University of Massachusetts Boston.
- Stone, M. Burke, T. & Ralston, L. 2011. The Residual Income Approach to Housing Affordability: The Theory and the Practice. *AHURI Positioning Paper No. 139*, Australia Housing and Urban Research Institute, Melbourne.
- Suriati Ghazali. 2002. *Di Mana Mak, Ayah? Agihan Tugas Baru Kesan Baru Pemodenan dan Perindustrian*. Kuala Lumpur: Utusan Publications & Distributors.
- 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. Australia: AHURI.
- Zainal, A.H. 2010. Housing price and affordability in housing in Malaysia. *Akademika* 78 (Jan.-April): 37-46.

Nooriah Yusof (corresponding author)
 Bahagian Geografi
 Pusat Pengajian Ilmu Kemanusiaan
 Universiti Sains Malaysia
 11800 Minden
 Pulau Pinang
 Malaysia
 E-mail: nooriah@usm.my

Zakiah Jamaluddin
 Pusat Pengajian Psikologi Gunaan, Dasar dan
 Kerja Sosial
 Universiti Utara Malaysia
 06010 Sintok
 Kedah Darul Aman
 Malaysia
 E-mail: zakiah@uum.edu.my

Received: 24 May 2017
 Accepted: 19 March 2018

