

Analisis Penerokaan Faktor Ketidakupayaan Pemilikan Kediaman Mampu Milik dan Pemprofilan Pembeli Berkemampuan  
(An Exploratory Analysis of Disability Factors in Affordable Home Ownership and Profiling of Affordable Buyers)

SATHEES BALACHANDRU, AHMAD FIRDHAUS ARHAM\*, MUHAMMAD FIRDAUS AZIZ\*, JAMSARI ALIAS, MASHITOH YAACOB, AHMAD FADHLY ARHAM, AINORIZA MOHD AINI, NOR SABRENA NORIZAN MOHAMAD ZUBER ABD MAJID, AHMAD NAZRUL HAKIMI IBRAHIM & NURUL HANIS AMINUDDIN JAFRY

ABSTRAK

Kediaman selesa adalah keperluan asas bagi setiap individu di seluruh dunia termasuk di Malaysia. Ia merupakan matlamat utama yang menggambarkan kejayaan sesebuah negara dari aspek penerimaan sosial dan pertumbuhan ekonomi. Jelas menunjukkan golongan berpendapatan rendah dan sederhana juga mengimpikan sebuah kediaman yang mampu dimiliki. Oleh itu, Semua golongan individu yang mempunyai pendapatan yang berbeza telah diteliti dalam kajian ini untuk mengenalpasti faktor-faktor ketidakupayaan pemilikan kediaman mampu milik di Malaysia. Objektif kajian ini bertujuan untuk mengetahui apa yang menyebabkan rakyat Malaysia sukar untuk membeli sebuah kediaman. Metodologi dalam kajian ini adalah dengan meneliti beberapa kajian lepas dengan menggunakan pendekatan penerokaan. Matlamatnya adalah untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan rakyat Malaysia tidak berupaya untuk memiliki kediaman sendiri. Dapatan kajian ini mendedahkan bahawa terdapat empat faktor yang menyukarkan rakyat Malaysia untuk membeli rumah mampu milik: (1) harga rumah yang tinggi dengan pendapatan isi rumah yang rendah; (2) kualiti dan pembinaan rumah mampu milik yang tidak konsisten; (3) kurang pilihan untuk pembiayaan kediaman; dan (4) lokasi perumahan yang tidak sesuai untuk didiami. Kajian ini juga menambah kefahaman terhadap faktor-faktor ketidakupayaan pemilikan rumah mampu milik yang perlu diambil berat di Malaysia supaya pihak berkepentingan boleh menggunakannya sebagai panduan.

Kata Kunci - Faktor Ketidakupayaan, Pemilikan Rumah, Pendapatan, Harga Rumah, Lokasi Perumahan, Profil Pembeli

ABSTRACT

*A comfortable home is a basic need for every individual worldwide, including Malaysia. It is the main goal that reflects the success of a country from the aspect of social acceptance and economic growth. It clearly shows that the low and middle classes also dream of affordable homes. Therefore, all groups of individuals with different incomes have been examined in this study to identify the factors of disability of affordable housing owners in Malaysia. This study aims to find out what makes it difficult for Malaysians to buy a home. The methodology of this study is to examine some past studies using an exploratory approach. The aim is to discover the factors that cause Malaysians to be unable to own their own homes. The findings of this study reveal that four factors influence Malaysians to buy affordable houses: (1) High house prices with low household income; (2) Inconsistent quality and construction of affordable housing; (3) Fewer options for residential financing; (4) Housing locations that are not suitable for living. This study also adds to the understanding of the factors of the disability of affordable homeowners that need to be taken seriously in Malaysia so that stakeholders can use property rights as a guide.*

Keywords - Disability Factors, Home Ownership, Income, Home Prices, Housing Locations, Buyer Profiles

## PENGENALAN

Konsep kediaman selesa, selamat dan mampan adalah keperluan untuk semua individu, dan peningkatan percambahan inisiatif kediaman mampu milik telah mewujudkan ruang bagi individu yang mempunyai sumber kewangan yang terhad untuk mencapai Impian untuk pemilikan kediaman. Kerajaan Malaysia telah melaksanakan Dasar Perumahan Mampu Milik untuk memudahkan pemilikan kediaman dalam kalangan individu berpendapatan rendah dan sederhana. Dasar ini memberi tumpuan kepada perancangan strategik, Pembangunan berstruktur, amalan pengurusan mampan, keselesaan persekitaran kediaman yang boleh didiami, standard kualiti kediaman yang baik dan akses kemudahan untuk semua individu memiliki kediaman.

Menjadi langkah bijak untuk merekabentuk kediaman dengan kemudahan lengkap dan memenuhi keperluan akses dengan mengambil kira keupayaan masyarakat untuk membeli kediaman (Abu Bakar & Jusoh, 2017). Idea kediaman mampu milik dengan harga berpatutan semakin popular sejak beberapa tahun kebelakangan ini. Kemajuan ini telah membolehkan mereka yang berpendapatan rendah memiliki kediaman yang diinginkan. Apabila bilangan kediaman mampu milik semakin meningkat, kurang perhatian diberikan untuk menyelidiki faktor ketidakupayaan kerana perlu wujud keseimbangan antara penawaran dan permintaan. Hal ini menunjukkan bahawa orang ramai mungkin menjadi keliru untuk membuat keputusan untuk membeli kediaman jika terdapat beberapa perkara yang kurang jelas (Hakim et al., 2022).

Walaupun bagaimanapun, ramai rakyat Malaysia, terutamanya mereka yang berpendapatan rendah dan sederhana, menghadapi cabaran berkaitan ketidakupayaan pemilikan. Hutang kad kredit, hutang pembelian kenderaan, dan obligasi yang berpunca daripada pinjaman Perbadanan Tabung Pendidikan Tinggi Nasional (PTPTN) telah menyumbang kepada ketidakupayaan untuk memperoleh pemilikan rumah (Malaysiakini 2019). Keutamaan yang semakin meningkat dalam kalangan rakyat Malaysia untuk menyewa rumah berbanding memiliki kediaman sendiri menjadi halangan yang ketara untuk memperoleh kediaman mampu milik yang berkualiti (Kepili 2020). Kajian ini bertujuan untuk mengkaji faktor yang memberi kesan kepada ketidakupayaan rakyat Malaysia untuk memperoleh kediaman mampu milik. Ia bertujuan untuk memberikan pandangan tentang pendapatan yang tidak stabil dengan harga rumah yang tinggi, kualiti perumahan yang tidak konsisten, kemudahan pembiayaan yang terhad dan lokasi perumahan yang tidak sesuai menjadi faktor yang dapat dikenalpasti

Motivasi di sebalik kajian ini terletak pada kepentingan kediaman mampu milik sebagai penyelesaian kepada cabaran sosioekonomi. Penyelidikan itu mengenal pasti empat faktor utama yang mempengaruhi ketidakupayaan rakyat Malaysia untuk memiliki kediaman mampu milik dengan menawarkan cadangan penambahbaikan. Kajian ini berfungsi sebagai rujukan untuk peningkatan dasar kerajaan, membantu pemaju perumahan dalam pelaksanaan projek kediaman mampu milik, dan membantu agensi-agensi perumahan memperkemas proses pembelian kediaman rumah mampu milik untuk pelanggan berpendapatan rendah dan sederhana.

## METODOLOGI

Kajian ini memberi tumpuan kepada cabaran yang dihadapi rakyat Malaysia dalam memperoleh kediaman mampu milik dengan meneliti beberapa kajian lepas dengan menggunakan pendekatan penerokaan. Artikel-artikel tersebut dipilih berdasarkan penerbitan mereka dalam jangka masa yang telah ditetapkan, memberi tumpuan kepada industri perumahan dan pembangunan Malaysia dan kekhususan pada aspek tanah dan hartanah. Penemuan ini bertujuan untuk menjelaskan sebab asas di sebalik cabaran rakyat Malaysia dalam ketidakupayaan pemilikan rumah mampu milik.

## KEPUTUSAN DAN PERBINCANGAN

### Faktor Ketidakupayaan Pemilikan Kediaman

Untuk memahami faktor ketidakupayaan pemilikan kediaman mampu milik dalam kalangan rakyat Malaysia, kajian ini telah mengkaji beberapa kajian lepas untuk mendapatkan faktor-faktor penting yang mempengaruhi ketidakupayaan pemilikan rumah mampu milik. Antara faktor-faktor yang telah dikenalpasti adalah interaksi antara kos perumahan yang tinggi dan pendapatan isi rumah yang rendah menyebabkan pemilikan rumah rendah rakyat Malaysia. Kualiti dan struktur kediaman dan kekurangan peluang pembiayaan kediaman juga menyumbang kepada ketidakupayaan. Akhir sekali, ketidaksesuaian lokasi perumahan untuk kediaman memainkan peranan penting dalam aspek ketidakupayaan pemilikan kediaman.

### *Kestabilan Pendapatan, Harga Kediaman Berpatutan*

Kerja yang konsisten dengan pendapatan yang stabil pasti mempercepatkan kelulusan pinjaman pembiayaan dan meningkatkan pemilikan kediaman.

Perbelanjaan isi rumah yang tinggi telah menghalang pembelian kediaman. Malah, perbelanjaan sara hidup yang semakin meningkat memberi kesan kepada perbelanjaan isi rumah (Junaidi et al., 2020). Umum mengetahui kawasan bandar mempunyai harga hartanah yang tinggi, jurang kualiti perumahan, migrasi penduduk yang tinggi dan kepadatan pembangunan menyebabkan pemilikan kediaman menjadi lebih rendah (Malek et al., 2017). Kajian di Johor Bahru pada tahun 2015 menunjukkan bahawa harga hartanah yang tinggi merupakan halangan terbesar kepada pemilikan kediaman mampu milik. Bumiputera di Johor Bahru bergelut untuk memperoleh dan memiliki rumah kerana harga yang terlalu tinggi. Walaupun penurunan harga rumah sebanyak 15%, lokasi utama Bandaraya Johor Bahru kekal mahal harga kediamannya. Sebuah rumah teres dua tingkat di Johor Bahru dijual pada harga lebih RM300,000. Perbelanjaan perumahan yang tinggi menyukarkan Bumiputera Johor Bahru berpendapatan rendah dan sederhana untuk memiliki kediaman yang diinginkan. Hal ini mungkin kerana harga perumahan pasaran melebihi pendapatan pembeli.

Kenaikan harga perumahan juga menghalang akses pinjaman pembiayaan kediaman menurut Ismail et al. (2015). Indeks Harga Rumah di Kuala Lumpur, telah meningkat secara konsisten sepanjang 2019 (Saripah & Khairros 2019). Peningkatan ini dilihat dalam semua kategori kediaman. Kenaikan harga tanah di Kuala Lumpur telah membangunkan harga rumah yang sesuai dengan status sosioekonomi. Kondominium dan jenis rumah berkos tinggi sering dibangunkan berhampiran bandar. Manakala rumah teres dan seumpamanya hanya wujud di pinggir bandar, manakala rumah pangsa lebih banyak dibangunkan. Untuk meningkatkan kemampuan pemilikan kediaman, pertimbangkan faktor seperti kuasa beli, kestabilan pendapatan dan keupayaan pembayaran balik pinjaman perlu dititikberatkan. Memperkasa dasar dan polisi perumahan untuk memanfaatkan golongan miskin dan sederhana untuk pemilikan kediaman boleh dipertingkatkan dengan memperbanyakkan pembinaan kediaman mampu milik.

#### *Kualiti Kediaman Mampu Milik*

Kualiti kediaman yang baik membantu menyediakan persekitaran hidup yang mampan dan selamat. Isu berkaitan perumahan seperti kesesakan, tempat letak kereta yang tidak mencukupi, kos pengangkutan yang terlalu tinggi, pencemaran berleluasa (kualiti udara dan bau), dan langkah keselamatan yang kurang terjaga meningkatkan tekanan di kebanyakan kawasan kediaman mampu milik. Isu-isu ini menghalang

golongan berpendapatan rendah daripada memenuhi keperluan perumahan mereka (Yusof, 2019). Kebimbangan kualiti perumahan ini menyebabkan tekanan terhadap pemilikan rumah malahan kekurangan ketersediaan kediaman mampu untuk dimiliki dipengaruhi dengan aspek psikologi, sosial, alam sekitar dan budaya. Menurut Rowley dan Ong (2012), kajian kemampuan rumah mesti menggabungkan saiz kediaman, kualiti binaan, kawasan kejiranan, lokasi dan komposisi keluarga. Topik penting ini telah diselidiki di Kota Bharu, Kelantan, pada tahun 2021 (Md. Sani & Che Ghani 2021). Tinjauan mendapati bahawa penghuni rumah kediaman tidak menyukai rekabentuk binaan, taman permainan, sistem pembuangan sampah dan tabiat pengotor penduduk di sekitarnya.

Kajian lain juga mendapati rumah pecah dan retak menyebabkan tekanan kepada pemilik kediaman mampu milik (Md. Sani & Che Ghani 2021). Kajian 2016 terhadap rakyat Malaysia berpendapatan sederhana mendapati 19% tidak berpuas hati dengan kualiti binaan perumahan. Ini adalah punca terbesar dalam tekanan dan kesan negatifnya terhadap pemilikan kediaman (Baqutayan, 2016). Oleh itu, pihak berkepentingan mesti memainkan peranan penting dalam membangunkan dimensi spatial mengikut norma yang ditetapkan, memastikan penduduk mendapat pengalaman hidup yang memuaskan dan meningkatkan keinginan kediaman ideal untuk bakal pembeli. Apabila menilai unit rumah mampu milik, pemaju dan kerajaan mesti menilai parameter perumahan seperti kiraan dan saiz bilik tidur, saiz ruang tamu dan dapur yang selesa untuk dimiliki.

#### *Pinjaman Pembiayaan Kediaman*

Kestabilan kewangan adalah penting untuk pemilikan sebuah kediaman. Sebarang pembiayaan menekankan kestabilan kerja, kewangan dan untung rugi antara institusi kewangan dan pengguna. Kenaikan kos hartanah sejak lima tahun lalu, terutamanya di bandar-bandar besar, telah menghalang peluang penduduk bandar untuk memiliki rumah. Golongan “miskin bandar” juga menyebabkan penduduk bandar untuk mendapatkan pinjaman pembiayaan untuk pemilikan kediaman, terutamanya di wilayah metropolitan (Malek et al., 2017). Kemudahan pembiayaan membantu golongan berpendapatan rendah membeli kediaman dengan subsidi kerajaan atau bantuan kewangan dari institusi kewangan.

Skim Pinjaman Kerajaan menawarkan banyak faedah untuk pembiayaan kewangan. Antara kelebihan skim sedia ada adalah pinjaman tidak membawa faedah sepanjang tempoh pembinaan kerana potongan

pendapatan peminjam bermula selepas rumah siap. Strategi ini mempunyai kadar faedah yang murah dan tidak mengambil kira kredit kewangan yang buruk. Oleh itu, menjadi tanggungjawab kerajaan untuk mempromosikan dan memperbanyakkan maklumat mengenai skim pembiayaan perumahan yang boleh diakses oleh semua individu berbeza tahap ekonomi dan kapasiti kewangan. Strategi kewangan rumah juga memerlukan insentif tambahan untuk menjadikan pembelian kediaman lebih selesa.

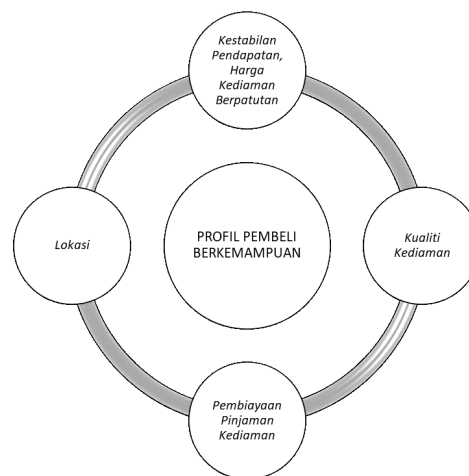
### Lokasi

Lokasi memberi kesan ketara kepada nilai pasaran kediaman dan gaya hidup, tanpa mengira bentuk pemilikan. Kedekatan rumah dengan pusat bandar, akses lebuh raya, mudah ke tempat pekerjaan, kedai runcit dan hospital boleh meningkatkan kualiti hidup penduduk. Apabila membeli, lokasi strategik berhampiran jalan utama, pengangkutan awam, tempat letak kereta dan institusi awam seperti bank dan pasar raya adalah penting untuk pelanggan. Pembeli rumah lebih suka kawasan kejiranan kediaman dengan sekolah, pasar raya, pengangkutan awam yang mudah diakses,

dan berdekatan dengan kawasan hijau dan tempat rekreasi (Farahnadiah et al., 2021). Pemaju perumahan harus meneliti keperluan kebolehcapaian penduduk dan menyediakan kemudahan penting sebelum membina. Pemasaran dan kerjasama yang tepat dengan kerajaan boleh meningkatkan minat dalam kalangan bakal pembeli rumah dan menghalang pembeli daripada menjual semula kediaman baharu kerana tidak berpuas hati dengan kemudahan berdekatan.

### Perkaitan Faktor-Faktor Ketidakupayaan Pembelian Rumah Mampu Milik dengan Pemprofilan Pembeli Berkemampuan

Dalam pasaran perumahan mampu milik, terdapat 4 faktor-faktor yang boleh menyebabkan kesukaran untuk membeli rumah murah hasil penerokaaqn dalam kajian ini. Faktor-faktor ini saling berhubungan dengan profil pembeli itu sendiri yang menjadikannya lebih mencabar untuk mengenal pasti kemampuan mereka "Rajah 1)". Kajian literatur mendapati bahawa terdapat empat faktor utama yang mencerminkan profil pembeli berkemampuan.



RAJAH 1. Hubungkait Faktor-Faktor Ketidakupayaan Pemilikan Rumah Mampu Milik dengan Pemprofilan Pembeli Berkemampuan

Keupayaan pembeli untuk memiliki kediaman murah dan mampu milik bergantung pada pendapatan isi rumah yang rendah (Steegmans & Hassink 2017). Pinjaman perumahan mungkin sukar untuk didapati untuk individu yang berpendapatan rendah. Oleh itu, mereka lebih tertarik kepada pilihan rumah kos rendah yang sesuai dengan kewangan mereka (Warade & Walvekar, 2018). Ada juga yang lebih memilih untuk menyewa sahaja kerana mahukan keselesaan daripada

berhutang dalam tempoh yang panjang. Oleh itu, adalah penting untuk mempelajari sosiodemografi individu ini sebelum mereka membeli rumah. Hal ini memerlukan pemahaman tentang jenis pekerjaan mereka, sama ada mereka bekerja tetap atau tidak, sektor dan jenis pekerjaan, kestabilan pendapatan bulanan dan untuk membeli sebuah kediaman. Hal ini disebabkan oleh kos perumahan yang terlalu tinggi pada masa ini, yang menjadikannya sangat mencabar bagi individu yang



ingin memiliki rumah (Rangaswamy et al., 2022). Individu berpendapatan rendah menghadapi kesukaran untuk mendapatkan kediaman yang mampu milik kerana harga yang terus meningkat (Johnston & Regan 2017). Dalam situasi ini, klasifikasi maklumat profil pembeli berkemampuan amat penting untuk menilai kewangan mereka atau keluarga mereka. Hal ini termasuk maklumat pembeli yang pertama kali ingin membeli kediaman dan pembeli yang cuba mencari harga kediaman yang lebih murah untuk mengurangkan perbelanjaan bulanan mereka.

Sebelum seseorang individu memutuskan untuk membeli sebuah kediaman, kualiti pembinaan rumah juga mempunyai kesan dan impak yang besar. Pembeli yang ingin membeli kediaman kos rendah mungkin menghadapi kesukaran untuk membuat keputusan untuk membeli mana-mana projek perumahan, yang selalunya mempunyai kualiti yang rendah dan pemajunya tidak boleh dipercayai (Nguyen et al., 2013). Dalam keadaan seperti ini, adalah penting untuk mempunyai pemahaman yang baik tentang bagaimana maklumat yang berkaitan dengan kualiti kediaman difahami oleh pembeli, supaya mereka boleh menangani sebarang cabaran yang mungkin timbul dalam proses membeli kediaman mampu milik. Profil penting hasil kajian ini mendapati pembeli harus mempunyai pengetahuan berkenaan dengan hartanah.

Faktor penting dalam memastikan rakyat Malaysia mempunyai kediaman mampu milik adalah tawaran pembiayaan pinjaman perumahan perlulah sesuai dengan profil pembeli berpendapatan rendah dan sederhana. Untuk menghubungkan pembeli dengan pilihan pinjaman kewangan yang terhad, adalah penting untuk mengetahui tahap pengetahuan kewangan mereka, kelayakan kredit mereka dan kesan amalan pinjaman sebelumnya terhadap keupayaan mereka untuk mendapatkan pinjaman (Huston 2012; Gerth & Temnov 2021). Individu yang mempunyai pekerjaan yang tidak stabil, rekod kredit yang lemah atau memerlukan bantuan untuk mendapatkan pinjaman perumahan mungkin termasuk dalam kategori ini. Malahan, profil pembeli kediaman mampu milik perlu dipertingkatkan dengan sistem sokongan kerajaan melalui dasar dan inisiatif. Pembeli boleh dipilih berdasarkan keupayaan mereka untuk menerima bantuan daripada kerajaan, melalui subsidi atau insentif cukai yang bertujuan untuk membantu mereka membeli kediaman mampu milik (Owen 2015). Mengenal pasti dasar dan polisi kerajaan boleh membantu dan memahami bantuan yang diperlukan untuk membeli kediaman murah.

Harga dan kediaman juga dipengaruhi secara ketara dengan faktor lokasi. Kedudukan geografi pelanggan adalah penting untuk memahami cabaran

mereka (Santoso & Anas, 2021). Perbelanjaan yang terlalu tinggi yang dikaitkan dengan tinggal di kawasan bandar mungkin menghalang pembeli berpendapatan rendah dan sederhana untuk memiliki kediaman yang murah (Wetzstein 2017). Akibatnya, mereka mungkin lebih suka mencari rumah di kawasan pinggir bandar atau luar bandar (Wetzstein 2017). Analisis keperluan berterusan, ketersediaan kemudahan dan kesesuaian umum kawasan yang dipilih adalah penting untuk menilai pengaruh lokasi. Faktor yang berkaitan dengan persekitaran sosial dan komuniti juga termasuk dalam pemilihan kediaman yang tepat. Faktor ekonomi juga penting dalam menentukan profil pembeli kediaman mampu milik. Faktor sosial seperti rangkaian sokongan yang tersedia, aktiviti pembangunan komuniti dan kualiti hidup yang baik di kawasan tertentu turut mempengaruhi pilihan pembeli (Soon and Tan 2019). Adalah penting untuk memahami kriteria ini apabila mengklasifikasikan profil seseorang individu atau keluarga mereka bagi mencari kediaman yang murah berdasarkan keutamaan mereka dengan konsep perumahan dan kejiranan yang saling menyokong dan inklusif.

Akhir sekali, menentukan profil pembeli yang mencari kediaman bersesuaian adalah proses yang rumit dan dipengaruhi oleh pelbagai faktor, termasuk pendapatan terhad, kos perumahan yang terlalu tinggi, kualiti pembinaan, kebolehcapaian pinjaman kewangan, lokasi geografi, dasar dan polisi kerajaan, dan hubungan interaksi masyarakat. Pihak berkepentingan dalam industri perumahan boleh membuat rancangan teliti untuk memenuhi keperluan dan cabaran dengan menilite profil pembeli berkemampuan untuk memastikan pembeli mampu memiliki kediaman yang dikehendaki.

## KESIMPULAN

Penyelidikan ini mengenal pasti empat faktor utama yang mempengaruhi keupayaan rakyat Malaysia untuk membeli kediaman mampu milik iaitu harga rumah yang tinggi dengan pendapatan isi rumah yang rendah, kualiti rumah yang tidak konsisten, skim pembiayaan pinjaman perumahan yang terhad, dan lokasi perumahan. Cadangan penambahbaikan menangani isu-isu ini dapat ditambah baik dengan menilite profil pembeli dengan tepat terlebih dahulu agar dapat mengelakkan persepsi yang salah terhadap pemilikan kediaman. Kajian ini juga boleh membantu menambah baik dasar dan polisi kerajaan yang berkaitan dengan kediaman mampu milik, membolehkan golongan berpendapatan rendah dan sederhana memiliki kediaman yang lengkap, murah, selesa dan mampan. Kajian ini juga boleh menjadi

rujukan kepada negara membangun yang lain untuk memperkukuhkan sistem perumahan mereka. Pemaju rumah boleh melaksanakan projek dengan infrastruktur dan kemudahan yang dikehendaki, manakala agensi perumahan boleh menggunakan penemuan ini untuk membantu pelanggan mencari projek kediaman yang bersesuaian.

#### PENGHARGAAN

Penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada Universiti Kebangsaan Malaysia kerana menyokong penyelidikan ini di bawah geran GGPM-2023-022 dan GP-K024467.

#### RUJUKAN

- Abu Bakar, D. A., & Jusoh, H. (2017). Kesejahteraan Komuniti Dalam Skop Perumahan Mampu Milik Mampan. *Malaysian Journal of Society and Space*, 13(2), 97–114.
- Arksey, H., & O'Malley L. (2005). Scoping studies: towards a methodological framework. *International Journal of Social Research Methodology*, 19-32.
- Baqutayan, S. (2016). Is Affordable Housing an Issue? A Case Study of Housing Stress among Middle-Income Group In Malaysia. *International and Multidisciplinary Journal of Social Sciences*, 5(1), 26–50. <https://doi.org/10.17583/rimcis.2016.1871>
- Farahnadiah, N., Asli, M., Ezwan, E., & Safian, M., (2021). Faktor dan Corak Lambakan Harta Tanah Kediaman Tidak Terjual di Johor Bahru, Johor melalui Aplikasi Sistem Maklumat Geografi. *Research in Management of Technology and Business* 2(1), 1397–1411.
- Gerth, F., & Temnov, G. (2021). New Ways of Modeling Loan-to-Income Distributions and their Evolution in Time - A Probability Copula Approach. *International Review of Economics & Finance*, 71, 217-236. <https://doi.org/10.1016/J.IREF.2020.08.022>
- Gupta, A., Sapriza, H., & Yankov, V. (2022). The Collateral Channel and Bank Credit. *SSRN Electronic Journal*. <https://doi.org/10.2139/ssrn.4023809>
- Hamidon, I. N., H., Ariffin, M. K., & Omar, A. J. (2022). Cabaran yang Dihadapi oleh Agen Hartanah dalam Menjual Rumah Kediaman di Johor. *Research in Management of Technology and Business*, 3(1), 870–886.
- Huston, S. (2012). Financial literacy and the cost of borrowing. *International Journal of Consumer Studies*, 36, 566-572. <https://doi.org/10.1111/J.1470-6431.2012.01122.X>
- Ismail, A. (2015). Factor Affecting the Housing Financing of Bumiputera in Iskandar Malaysia. *Journal of Economics, Business and Management*, 3(11). <https://doi.org/10.7763/joebm.2015.v3.329>
- Junaidi Awang Besar. (2015). Geopolitik Dan Program Perumahan Rakyat Di Kuala Lumpur Pasca Pilihan Raya Umum Ke-13. *Tesis Dr. Falsafah, Universiti Malaya*.
- Johnston, A., & Regan, A. (2017). Global Finance, Labor Politics, and the Political Economy of Housing Prices. *Politics & Society*, 45, 327 - 358. <https://doi.org/10.1177/0032329217702102>
- Kepili, E. (2020). The Indirect Impact of Liberalization on Detached (Luxury) Housing Market in Malaysia. *International Journal of Economics, Management and Accounting*, 28, 63-78.
- Malek, N. M., Samsurijan, M. S., Leng, K. S., S. Gopal, P., & Hamat, Z. (2017). Kemampuan Memiliki Rumah dalam Kalangan Keluarga Bandar di Malaysia: The Ability to Own a House among Urban Families in Malaysia. *GEOGRAFI* 5(2), 69–77.
- Md.Sani, N. and Che Ghani, S. N. F. (2021). Kepuasan Kediaman Perumahan Kos Rendah di Kota Bharu, Kelantan. *Malaysian Journal of Social Sciences and Humanities (MJSSH)*, 6(11), 88-98.
- Nguyen, M., Basolo, V., & Tiwari, A. (2013). Opposition to Affordable Housing in the USA: Debate Framing and the Responses of Local Actors. *Housing, Theory and Society*, 30, 107 - 130. <https://doi.org/10.1080/14036096.2012.667833>
- Parsell, C., & Pawson, H. (2022). COVID-19 and the meaning of home: how the pandemic triggered new thinking on housing. *Housing Studies*, 38, 1 - 7. <https://doi.org/10.1080/02673037.2023.2148337>
- Rangaswamy, E., Chong, Y., & Nawaz, N. (2022). A Study on the Relationship Between the Affordability of Private Residential Property and its Demand in Singapore. *Frontiers in Built Environment*. 8:796090. doi: <https://doi.org/10.3389/fbuil.2022.796090>
- Santoso, F., & Anas, Z. (2021). Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi pengambilan keputusan konsumen terhadap pembelian rumah: Studi kasus di Perumahan Griya Emas Kabupaten Pamekasan. *Journal of Management and Digital Business*, 1(3), 163–174. <https://doi.org/10.53088/jmdb.v1i3.323>
- Saripah, O., & Khairos, M. S., (2019) Analisis trend indeks harga dan taburan jenis perumahan mengikut kelas sosioekonomi di Kuala Lumpur. *AKADEMIKA* 89(2): 155-168.
- Soon, A., & Tan, C. (2019). An analysis on housing affordability in Malaysian housing markets and the home buyers' preference, *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 13 (3), 375-392. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-01-2019-0009>
- Steegmans, J., & Hassink, W. (2017). Financial position and house price determination: An empirical study of income and wealth effects. *Journal of Housing Economics*, 36, 8-24. <https://doi.org/10.1016/J.JHE.2017.02.004>
- Yusof, N. (2019). Faktor Penyumbang kepada Tekanan Perumahan di Kawasan Perumahan Kos

- Rendah dan Sederhana Rendah di Pulau Pinang. *Kemanusiaan the Asian Journal of Humanities*, 26(1), 143–171. <https://doi.org/10.21315/kajh2019.26.1.6>
- Wetzstein, S. (2017). The global urban housing affordability crisis. *Urban Studies*, 54, 3159 - 3177. <https://doi.org/10.1177/0042098017711649>
- Warade, S., & Walvekar, S. (2018). A Study on Consumer Perception towards Affordable Housing Loans. *Asian Journal of Managerial Science*, 7(2), 41–46. <https://doi.org/10.51983/ajms-2018.7.2.1316>

Sathees Balachandru, Ahmad Firdhaus Arham\*, Muhammad Firdaus Aziz\*, Jamsari Alias, Mashitoh Yaacob & Nurul Hanis Aminuddin Jafry  
 Pusat Pengajian Citra Universiti,  
 Universiti Kebangsaan Malaysia,  
 43600 UKM Bangi Selangor D.E., Malaysia.

Ahmad Fadhly Arham & Nor Sabrena Norizan  
 Universiti Teknologi MARA (UiTM),  
 Cawangan Melaka Kampus Bandaraya Melaka,  
 110 Off Jalan Hang Tuah,  
 75350 Melaka, Malaysia.

Ainoriza Mohd Aini  
 Fakulti Alam Bina,  
 Universiti Malaya,  
 Jln Profesor Diraja Ungku Aziz,  
 50603 Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, Malaysia.

Mohamad Zuber Abd Majid  
 Fakulti Pendidikan,  
 Universiti Kebangsaan Malaysia,  
 43600 UKM Bangi Selangor D.E., Malaysia.

Ahmad Nazrul Hakimi Ibrahim  
 Fakulti Kejuruteraan & Alam Bina,  
 Universiti Kebangsaan Malaysia,  
 43600 UKM Bangi Selangor D.E., Malaysia.

\*Pengarang untuk surat menyurat; e-mel: [firdaus95aziz@ukm.edu.my](mailto:firdaus95aziz@ukm.edu.my); [benferdao@ukm.edu.my](mailto:benferdao@ukm.edu.my)