

**KEMAMPUAN PEMILIKAN RUMAH KOS RENDAH  
DI KUALA LUMPUR**

**NORAZMAWATI BT MD. SANI @ ABD. RAHIM**

**UNIVERSITI SAINS MALAYSIA**

**2007**

**KEMAMPUAN PEMILIKAN RUMAH KOS RENDAH  
DI KUALA LUMPUR**

**oleh**

**NORAZMAWATI BT MD. SANI @ ABD. RAHIM**

**Tesis yang diserahkan untuk  
memenuhi keperluan bagi Ijazah  
Doktor Falsafah**

**April 2007**

## PENGHARGAAN

Saya sangat berterima kasih kepada Prof. Dr. Abd. Ghani Bin Hj. Salleh selaku penyelia utama atas tunjuk ajar, pandangan dan cadangan beliau sepanjang penyelidikan ini dijalankan. Saya juga mengucapkan terima kasih kepada penyelia kedua, Dr. Nor'Aini bt Yusof dan kakitangan di Pusat Pengajian Perumahan, Bangunan dan Perancangan, Universiti Sains Malaysia, Pulau Pinang atas nasihat dan bantuan yang diberikan.

Saya juga sangat berterima kasih kepada pihak Universiti Sains Malaysia yang telah membiayai pengajian saya selama ini. Banyak pihak yang terlibat dalam membantu saya menyiapkan penyelidikan ini dan saya ucapkan ribuan terima kasih. Secara khususnya saya ingin mengucapkan terima kasih kepada En. Haris bin Md. Isa, Penolong Pegawai Tadbir Kanan di Dewan Bandaraya Kuala Lumpur atas bantuan beliau semasa soal selidik dijalankan dan kepada pembantu penyelidik atas bantuan yang diberikan.

Kepada suami saya, Ir. Muhammad Arkam Bin Che Munaaim dan anak lelaki saya Muhammad Akmal, saya ingin mengucapkan terima kasih atas kesabaran semasa saya belajar di sini. Terima kasih juga untuk kedua-dua ibu bapa, Md. Sani Bin Abdullah dan Norraini Hj. Abu atas doa dan galakkan yang diberikan.

## JADUAL KANDUNGAN

	Muka surat
<b>PENGHARGAAN</b>	ii
<b>JADUAL KANDUNGAN</b>	iii
<b>SENARAI JADUAL</b>	viii
<b>SENARAI RAJAH</b>	x
<b>SENARAI CARTA ALIR</b>	xi
<b>SENARAI SINGKATAN</b>	xii
<b>SENARAI LAMPIRAN</b>	xiii
<b>SENARAI PENERBITAN DAN SEMINAR</b>	xiii
<b>ABSTRAK</b>	xiv
<b>ABSTRACT</b>	xvi
<b>BAB SATU : PENGENALAN</b>	
1.1 Pengenalan	1
1.2 Kemampuan Perumahan	2
1.3 Persoalan Penyelidikan	9
1.4 Objektif Kajian	13
1.5 Sumbangan Kajian	15
1.6 Hipotesis Kajian	18
1.7 Skop Kajian	19
1.8 Organisasi Kajian	20
1.9 Rumusan	23
Nota Akhir	24
<b>BAB DUA : KEMAMPUAN PERUMAHAN : SOROTAN LITERATUR</b>	
2.1 Pengenalan	25
2.2 Kemampuan Perumahan : Konsep, Definisi Dan Ukuran	26
2.2.1 Konsep Kemampuan Perumahan	31
2.2.2 Definisi Kemampuan Perumahan	33

2.2.3	Ukuran Kemampuan Perumahan	41
2.3	Pembolehkan Yang Mempengaruhi Kemampuan Perumahan	58
2.3.1	Pendapatan Isi Rumah	65
2.3.2	Perbelanjaan Isi Rumah	69
2.3.3	Jenis-Jenis Pekerjaan	72
2.3.4	Tahap Pendidikan	73
2.3.5	Mempunyai Anak	74
2.3.6	Isi Rumah Yang Bekerja	75
2.3.7	Bayaran Bulanan Perumahan	76
2.4	Rumusan	83
	Nota Akhir	86

### **BAB TIGA : METODOLOGI KAJIAN**

3.1	Pengenalan	87
3.2	Proses Kajian	87
3.3	Rangka Kerja Konsep	88
3.4	Pengumpulan Data Dan Maklumat	95
3.4.1	Sumber Primer	96
3.4.1.1	Kaedah Soal Selidik	96
3.4.1.2	Teknik Persampelan	99
3.4.1.3	Menentukan Saiz Sampel	101
3.4.2	Sumber Sekunder	106
3.5	Kaedah Analisis Data	107
3.5.1	Binari Regresi Logistik ( <i>Binary Logistic Regression</i> )	108
3.5.2	Ujian Kebolehpercayaan Dan Kesahihan Data ( <i>Reliability and Validity Test</i> )	114
3.6	Rumusan	116
	Nota Akhir	117

## **BAB EMPAT : PEMILIKAN RUMAH KOS RENDAH DI MALAYSIA**

4.1	Pengenalan	118
4.2	Peranan Industri Perumahan	119
4.3	Dasar Perumahan	123
4.3.1	Dasar Perumahan Kos Rendah	124
4.3.2	Dasar Pemilikan Rumah	127
4.4	Pemilikan Rumah Di Negara Maju	128
4.5	Pemilikan Rumah Di Malaysia	133
4.6	Pembangunan Rumah Kos Rendah Di Malaysia	138
4.6.1	Permintaan Terhadap Rumah Kos Rendah	145
4.6.2	Harga Rumah Kos Rendah	148
4.6.3	Spesifikasi Perancangan Dan Rekabentuk Rumah Kos Rendah	151
4.6.4	Golongan Yang Disasarkan Untuk Rumah Kos Rendah	155
4.7	Rumusan	158
	Nota Akhir	160

## **BAB LIMA : PERUMAHAN KOS RENDAH DI KUALA LUMPUR**

5.1	Pengenalan	161
5.2	Rumah Kos Rendah Kuala Lumpur	161
5.3	Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur	162
5.3.1	Dewan Bandaraya Kuala Lumpur	166
5.4	Pembahagian Zon Di Kuala Lumpur	170
5.5	Pasaran Perumahan Di Kuala Lumpur	174
5.6	Rumusan	177

## **BAB ENAM : ANALISIS KEMAMPUAN PEMILIKAN RUMAH**

6.1	Pengenalan	179
6.2	Tahap Kemampuan Memiliki Rumah Kos Rendah Di Kuala Lumpur	180
6.3	Pembolehubah Yang Mempengaruhi Kemampuan Memiliki Rumah Kos Rendah Di Kuala Lumpur	182
6.3.1	Pendapatan Isi Rumah	183
6.3.2	Perbelanjaan Isi Rumah	184
6.3.3	Jenis-Jenis Pekerjaan	185
6.3.4	Tahap Pendidikan	187
6.3.5	Mempunyai Anak	188
6.3.6	Isi Rumah Yang Bekerja	189
6.3.7	Bayaran Bulanan Perumahan	190
6.4	Peranan Kerajaan Dalam Pemilikan Rumah	198
6.5	Rumusan	203
	Nota Akhir	205

## **BAB TUJUH : KESIMPULAN**

7.1	Pengenalan	207
7.2	Penemuan Kajian Terhadap Tahap Kemampuan Memiliki Rumah	207
7.3	Penemuan Kajian Terhadap Pembolehubah Yang Mempengaruhi Kemampuan Memiliki Rumah	209
7.4	Implikasi Dasar Perumahan	216
7.5	Kajian Lanjutan	218
7.6	Rumusan	221

<b>SENARAI RUJUKAN</b>	<b>223</b>
------------------------	------------

## **LAMPIRAN**

Lampiran A Borang Soal Selidik	234
Lampiran B Nombor Sampel	239
Lampiran C Saiz Sampel	243
Lampiran D Pembolehubah Dichotomous	244



## SENARAI JADUAL

	Muka surat
Jadual 3.1 Senarai Rumah Kos Rendah Yang Dijual Kuala Lumpur Tahun 2005	103
Jadual 4.1 Taburan Bilangan Rumah Yang Perlu Dibina Mengikut Negeri Dan Kategori Kos Rumah 2001-2005	147
Jadual 4.2 Harga Baru Rumah Kos Rendah, Jenis Struktur Dan Pendapatan Bulanan Golongan Sasaran Mengikut Harga Tanah Sesuatu Kawasan	151
Jadual 4.3 Piawaian Rekabentuk Rumah Kos Rendah	152
Jadual 4.4 Spesifikasi Perancangan Dan Rekabentuk Rumah Kos Rendah	154
Jadual 5.1 Pendapatan Isi Rumah Dan Kemampuan Perumahan Di Kuala Lumpur Tahun 2000	164
Jadual 5.2 Statistik Dan Permohonan Membeli Rumah Awam DBKL Pada Tahun 1993	176
Jadual 6.1 Kod Bagi Pembolehkan Bersandar	181
Jadual 6.2 Tahap Kemampuan	181
Jadual 6.3 Pendapatan Isi Rumah	183
Jadual 6.4 Perbelanjaan Isi Rumah	184
Jadual 6.5 Kategori Jenis-Jenis Pekerjaan	185
Jadual 6.6 Tahap Pendidikan	187
Jadual 6.7 Mempunyai Anak	188
Jadual 6.8 Isi Rumah Yang Bekerja	189
Jadual 6.9 Bayaran Bulanan Perumahan	190
Jadual 6.10 Kadar Faedah Pinjaman Perumahan	192
Jadual 6.11 Nisbah Odds Bagi Pembolehkan	195
Jadual 6.12 Tahap Keertian Pembolehkan	196

Jadual 6.13	Ujian Omnibus	197
Jadual 6.14	Keperluan Perumahan Mengikut Negeri 2006-2010	199
Jadual 6.15	Sasaran Perumahan Sektor Awam Dan Swasta 2006-2010	200

## SENARAI RAJAH

		Muka surat
Rajah 5.1	Pelan Lokasi	173

## SENARAI CARTA ALIR

Muka surat

Carta Alir 1.1 Organisasi Kajian

22

## **SENARAI SINGKATAN**

RIR- Rent to Income Ratio

PIR- Price to Income Ratio

RMK- Rancangan Malaysia Ke

PBB- Pertubuhan Bangsa-Bangsa Bersatu

DBKL- Dewan Bandaraya Kuala Lumpur

KWSP- Kumpulan Wang Simpanan Pekerja

NFHA- National Federation of Housing Association

## SENARAI LAMPIRAN

	Muka surat
Jadual B 3.1 Nombor Sampel Yang Diambil Bagi Zon 2	239
Jadual B 3.2 Nombor Sampel Yang Diambil Bagi Zon 3 (Blok 166)	239
Jadual B 3.3 Nombor Sampel Yang Diambil Bagi Zon 3 (Blok 168)	240
Jadual B 3.4 Nombor Sampel Yang Diambil Bagi Zon 4 (Blok 1)	240
Jadual B 3.5 Nombor Sampel Yang Diambil Bagi Zon 4 (Blok 2)	241
Jadual B 3.6 Nombor Sampel Yang Diambil Bagi Zon 4 (Blok 4)	241
Jadual B 3.7 Nombor Sampel Yang Diambil Bagi Zon 4 (Blok 6)	242
Jadual B 3.8 Nombor Sampel Yang Diambil Bagi Zon 4 (Blok 8)	242
Jadual C 3.1 Saiz Sampel Yang Tepat Untuk Pelbagai Peringkat 'P' Dan Ralat Sampel Yang Boleh Diterima	243
Jadual D 3.1 Cara Menentukan Pembolehubah Dichotomous	244
<b>SENARAI PENERBITAN DAN SEMINAR</b>	<b>245</b>

## **KEMAMPUAN PEMILIKAN RUMAH KOS RENDAH DI KUALA LUMPUR**

### **ABSTRAK**

Kemampuan pemilikan rumah merupakan keupayaan kewangan seseorang untuk membayar kos-kos perumahan yang terlibat di dalam proses membeli rumah. Isu mengenai kemampuan memiliki rumah seringkali dibincangkan dan melibatkan golongan berpendapatan sederhana dan golongan berpendapatan rendah. Namun demikian, masalah kemampuan untuk memiliki rumah lebih kritikal dialami oleh golongan berpendapatan rendah kerana pendapatan yang terhad dan harga rumah yang tinggi menyebabkan golongan berpendapatan rendah sukar untuk memiliki rumah sendiri. Objektif kajian ini ialah untuk mengkaji tahap kemampuan golongan berpendapatan rendah memiliki rumah kos rendah dan pembolehubah yang mempengaruhi kemampuan golongan berpendapatan rendah untuk memiliki rumah kos rendah di Kuala Lumpur. Secara umumnya untuk mengukur kemampuan seseorang memiliki rumah ialah dengan berpandukan pendapatan mereka iaitu sekiranya pendapatan mencukupi untuk membayar ansuran rumah dan untuk perbelanjaan-perbelanjaan lain yang ditawarkan di pasaran, maka mereka dianggap sebagai berkemampuan untuk memiliki rumah dan begitulah sebaliknya. Sampel kajian merangkumi 300 orang iaitu pemilik rumah kos rendah di Kuala Lumpur yang diuruskan di bawah pentadbiran Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (DBKL). Kaedah persampelan sistematik digunakan untuk memilih sampel dan kajian ini dianalisis dengan menggunakan kaedah binari regresi logistik. Hasil kajian mendapati bahawa golongan berpendapatan rendah mampu memiliki rumah kos rendah di Kuala Lumpur. Pembolehubah

utama yang dikenal pasti mempengaruhi kemampuan golongan berpendapatan rendah untuk memiliki rumah kos rendah ialah pendapatan isi rumah, perbelanjaan isi rumah, jenis-jenis pekerjaan, tahap pendidikan, isi rumah yang bekerja dan jumlah bayaran bulanan perumahan. Manakala hanya satu pembolehubah sahaja yang tidak mempengaruhi kemampuan golongan berpendapatan rendah untuk memiliki rumah kos rendah di Kuala Lumpur iaitu pembolehubah mempunyai anak.



# **HOMEOWNERSHIP AFFORDABILITY OF LOW COST HOUSING IN KUALA LUMPUR**

## **ABSTRACT**

Homeownership affordability refers to the financial ability to own a house. Nevertheless, low-income groups always have had a problem in owning a house. This is attributable to the income variable, as low-income groups have limited financial spending capacity. The situation is also related to the price variable wherein prices of homes sold are invariably high. The objective of this research is to examine the level of affordability and other variables that affect low cost homeownership amongst the low-income group in Kuala Lumpur. Generally, in order to measure the homeownership affordability of an individual, we should focus on his/her income. If the income is adequate to pay for a house and to buy other essential necessities as well as to obtain services in a market, then the individual concerned possesses home affordability. The sample of this research comprised 300 individuals who own a low cost house managed by the Kuala Lumpur City Hall (DBKL) in Kuala Lumpur. The systematic sampling technique was the method of sampling utilized. This research utilizes binary logistic regression as its analytical tool. The findings of this research indicate that low income earners can afford to own a low cost house in Kuala Lumpur. The main variables that affect the affordability of the low-income group to own a low cost house include household income, household expenditure and the type of occupation, education levels, working household and monthly payment for housing. The only variable that does not affect the ability of low income earners to own a low cost house in Kuala Lumpur is having children.

## **BAB 1**

### **PENGENALAN**

#### **1.1 Pengenalan**

Kemampuan memiliki rumah merupakan satu perkara yang penting dalam pasaran perumahan di setiap negara. Keadaan ini boleh menggambarkan kestabilan sosioekonomi dan pembangunan di negara berkenaan. Kemampuan perumahan bertujuan untuk memastikan perumahan yang disediakan mampu dimiliki oleh setiap golongan sama ada golongan yang berpendapatan tinggi, berpendapatan sederhana mahupun golongan berpendapatan rendah.

Oleh itu, Kerajaan Malaysia di bawah Rancangan Malaysia Lima Tahun, sentiasa memperuntukkan unit perumahan kos rendah yang perlu dibina dan disediakan, khususnya untuk golongan berpendapatan rendah bagi memastikan golongan yang berpendapatan rendah di antara RM750 hingga RM1,500 sebulan, mampu untuk memiliki rumah sendiri. Namun begitu, masih terdapat golongan berpendapatan rendah yang tidak mampu untuk memiliki rumah sendiri pada harga RM25,000 hingga RM42,000 seunit. Keperluan untuk mengkaji tahap kemampuan golongan berpendapatan rendah memiliki rumah kos rendah amat penting bagi memastikan kejayaan dasar perumahan di Malaysia tercapai.

Bab ini bertujuan untuk memberikan pengenalan mengenai kemampuan perumahan secara umum dengan merujuk kepada kajian daripada sarjana terdahulu yang mengkaji isu tersebut. Selain itu, bab ini membincangkan mengenai persoalan penyelidikan, objektif kajian, sumbangan kajian dan skop kajian. Organisasi kajian turut dihuraikan dalam bab ini untuk memudahkan pembaca memahami penyusunan kajian dalam setiap bab yang dikemukakan.

## **1.2 Kemampuan Perumahan**

Kemampuan perumahan bukan satu perkara yang mudah untuk ditentukan dan dikenal pasti. Pelbagai pendekatan dan kaedah telah diguna pakai oleh sarjana terdahulu dalam usaha untuk mentakrif kemampuan perumahan. Kemampuan perumahan merupakan keupayaan kewangan seseorang untuk membayar kos-kos yang terlibat dalam proses pemilikan sesebuah rumah.

Bagi mengetahui sama ada seseorang mampu memiliki rumah berkenaan ialah sekiranya selepas membayar sejumlah amaun untuk memiliki rumah dan mereka masih mempunyai baki pendapatan untuk membeli keperluan lain, maka mereka dianggap sebagai berkemampuan untuk memiliki rumah (Whitehead, 1991). Sebaliknya, jika mereka tidak mampu untuk membayar sejumlah amaun untuk ansuran rumah berkenaan dan tidak mempunyai wang yang mencukupi untuk membeli keperluan harian yang diperlukan, maka mereka dianggap sebagai tidak berkemampuan memiliki rumah.

Bagi menentukan kemampuan perumahan seseorang, pendapatan isi rumah merupakan asas utama yang perlu ditentukan terlebih dahulu (Arimah, 1997). Pendapatan isi rumah ini merangkumi pendapatan suami dan pendapatan isteri sekiranya kedua-duanya bekerja. Jika suami atau isteri sahaja yang bekerja, maka pendapatan mereka yang bekerja sahaja yang diambil kira. Pendapatan anak-anak tidak diambil kira sebagai pendapatan isi rumah kerana anak-anak akan meninggalkan rumah pada suatu masa kelak dan tidak akan tinggal lama dengan ibu bapa mereka terutama setelah mereka berkahwin. Dalam kajian ini, sumbangan daripada anak-anak atau daripada orang yang tinggal bersama tidak diambil kira memandangkan sumbangan ini dianggap sebagai sumbangan berbentuk sementara (Arimah, 1997).

Masalah kemampuan perumahan merupakan masalah yang sangat kritikal dan sangat sukar di atasi terutamanya oleh golongan berpendapatan rendah (Linneman dan Megbolugbe, 1992) kerana golongan ini mempunyai tahap pendapatan yang rendah dan terhad. Masalah kemampuan perumahan di kalangan golongan berpendapatan rendah ini mula diperbincangkan sejak tahun 1980 (Whitehead, 1991). Pada waktu itu, golongan berpendapatan rendah terpaksa membayar cukai yang tinggi kerana keadaan ekonomi yang lembab. Keadaan ini menambahkan beban kepada golongan berpendapatan rendah untuk membayar ansuran rumah dan menyebabkan mereka tidak mampu memiliki rumah dan membeli keperluan harian yang diperlukan.

Konsep kemampuan perumahan bertujuan untuk melihat keupayaan isi rumah untuk membayar ansuran rumah (Hulchanski, 1995). Konsep kemampuan perumahan ini mula digunakan di United Kingdom dan di Amerika Syarikat sejak tahun 1960 dan 1980 dengan matlamat dasar yang berbeza (Hui, 2001). Di United Kingdom, konsep kemampuan perumahan digunakan semasa sistem perumahan mereka berpandukan kepada sistem yang berorientasikan pasaran dengan tujuan untuk membantu mereka yang memerlukan. Pendekatan ini berbeza dengan Amerika Syarikat yang menggunakan konsep kemampuan perumahan untuk mengukur jumlah subsidi yang diperlukan oleh golongan berpendapatan sederhana dan golongan berpendapatan rendah dalam sistem perumahan yang berorientasikan pasaran.

Di Hong Kong pula, konsep perumahan diperkenalkan oleh Pihak Berkuasa Perumahan pada tahun 1987 yang mengeluarkan garis panduan berhubung penyediaan subsidi perumahan (Hui, 2001). Terdapat banyak kajian dan penulisan mengenai perumahan yang telah dibincangkan oleh sarjana terdahulu. Antara isu yang dibincangkan ialah mengenai masalah perumahan kos rendah dan masalah setingan dari sudut sosioekonomi, sosiopolitik dan geografi. Selain itu, kajian ditumpukan kepada aspek-aspek dasar, perundangan, perancangan, pelaksanaan, keperluan dan kemampuan perumahan (Mohd. Razali, 1992).

Hulchanski (1995) mengkaji mengenai kemampuan perumahan pada abad ke-19 dari segi perbelanjaan isi rumah dan menyatakan bahawa '*one week's pay for one month's rent*'. Kenyataan tersebut menggambarkan

sesebuah keluarga dianggap sebagai mampu untuk membayar ansuran rumah dengan hanya membelanjakan kira-kira satu perempat daripada pendapatan mereka untuk tujuan tersebut. Sekiranya mereka membelanjakan melebihi nisbah tersebut untuk membayar ansuran rumah, maka mereka dianggap sebagai tidak berkemampuan untuk memiliki rumah.

Bagi tujuan mengukur kemampuan perumahan, kebanyakan sarjana terdahulu menggunakan kaedah nisbah dengan peratusan sebanyak 20 hingga 30 peratus daripada pendapatan isi rumah untuk menentukan sama ada seseorang itu mampu atau tidak mampu memiliki rumah<sup>1</sup>. Di antara sarjana terdahulu yang menggunakan kaedah nisbah ini termasuk Anthony (1992), Linneman dan Megbolugbe (1992), Nelson (1992), Hancock (1993), Vliet dan Hirayama (1994), Bogdon dan Can (1997), Chaplin dan Freeman (1999), Thalmann (1999), Ho dan Chiu (2002) dan Thalmann (2003).

Isu kemampuan perumahan selalunya bertumpu kepada dua aspek utama iaitu pendapatan dan harga rumah. Keadaan ini dibuktikan melalui kajian yang dijalankan oleh Lau dan Li (2006) terhadap harga rumah yang tinggi dengan berpandukan kepada tahap kemampuan perumahan yang rendah untuk tempoh 1992 hingga 2002. Hasil kajian mereka mendapati bahawa apabila nisbah harga dengan pendapatan (*Price to Income Ratio* - PIR) adalah tinggi, penduduk di Beijing tidak akan membeli rumah malah mereka akan bergantung kepada subsidi perumahan yang diberikan oleh kerajaan untuk memiliki rumah. Sekiranya, mereka tidak memperoleh subsidi perumahan ini,

mereka tidak akan membeli rumah sebaliknya akan terus kekal sebagai penyewa sahaja.

Linneman dan Megbolugbe (1992) juga menyatakan bahawa disebabkan oleh harga rumah yang tinggi dan pendapatan yang tidak mencukupi, isi rumah tidak mampu untuk memiliki rumah. Seterusnya, mereka menyatakan bahawa isu kemampuan perumahan juga dihadapi oleh golongan berpendapatan sederhana disebabkan oleh harga rumah yang tinggi dan kenaikan pendapatan yang perlahan sejak tahun 1970-an lagi. Harga rumah yang tinggi adalah akibat peningkatan dalam kualiti perumahan untuk memenuhi citarasa individu terhadap rumah yang lebih baik dan selesa.

Selain itu, kenaikan harga rumah adalah disebabkan oleh inflasi yang tinggi pada tahun 1970-an (Linneman dan Megbolugbe, 1992) dan juga disebabkan oleh pertumbuhan ekonomi negara yang bertambah mantap. Peningkatan harga yang tinggi bagi rumah kos rendah menimbulkan masalah kepada golongan berpendapatan rendah memiliki rumah terutamanya di kawasan bandar. Kenaikan harga rumah ini adalah disebabkan oleh nilai pasaran hartanah yang meningkat yang menyebabkan pihak pemaju perumahan menaikkan harga rumah. Selain itu, kenaikan kos bahan binaan dan kos buruh juga telah menyebabkan harga rumah kos rendah meningkat. Kesemua ini jelas menunjukkan bahawa terdapat banyak aspek yang menyumbang kepada kenaikan harga rumah di pasaran.

Disebabkan oleh harga rumah yang berbeza-beza di pasaran tempatan, maka tahap kemampuan perumahan juga berbeza-beza seperti di Amerika Syarikat dan di United Kingdom. Hubungan di antara harga rumah dengan pendapatan isi rumah memberikan kesan kepada kemampuan perumahan seseorang (Weicher, 1977; Anthony, 2000). Sehubungan dengan itu, isi rumah yang berpendapatan tinggi akan tinggal di perumahan yang berharga tinggi manakala isi rumah yang berpendapatan rendah akan tinggal di perumahan yang berharga rendah. Oleh yang demikian, ini menjelaskan bahawa kemampuan perumahan seseorang bergantung kepada tahap pendapatan mereka (Whitehead, 1991).

Strategi untuk mengawal harga rumah dan usaha untuk menggalakkan golongan berpendapatan rendah memiliki rumah sendiri, perlu diberi perhatian oleh semua pihak. Usaha ini telah dilakukan pada peringkat awalnya oleh Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan Malaysia dengan mengadakan perbincangan mengenai cara-cara untuk mengatasi masalah kenaikan harga rumah sejak 1995 lagi. Usaha ini amatlah penting dalam menangani masalah perumahan di Malaysia (Mohd. Razali, 2001).

Pendapatan isi rumah yang rendah dan harga rumah yang tinggi, menghalang golongan berpendapatan rendah membeli rumah kerana kewangan mereka yang terbatas (Izeogu, 1993). Di Amerika Syarikat, isu mengenai kemampuan perumahan mula dibincangkan pada tahun 1980-an bersama dengan isu mengenai pemilikan rumah dan isu penswastan (Linneman dan Megbolugbe, 1992). Isu berkenaan dibincangkan di dalam



dasar dan program perumahan Amerika Syarikat. Antara aspek yang dibincangkan adalah mengenai kos perumahan yang mempunyai kaitan dengan pendapatan isi rumah iaitu sekiranya wang yang dibelanjakan untuk memiliki rumah melebihi daripada pendapatan mereka, maka mereka tidak mampu untuk memiliki sesebuah rumah.

Di Negara China pula, isu kemampuan perumahan mula dibincangkan pada awal tahun 1990. Kebanyakan rakyat China hanya menyewa rumah. Mereka tidak mampu untuk membeli rumah disebabkan oleh harga rumah yang tinggi. Selain harga rumah yang tinggi, seseorang itu tidak mampu memiliki rumah disebabkan oleh kadar faedah pinjaman yang meningkat. Fakta ini adalah selari dengan dapatan Weicher (1977) yang menyatakan bahawa pembeli rumah yang pertama kali membeli, tidak mampu untuk membeli rumah apabila kadar faedah pinjaman meningkat. Sebagai contoh, keadaan inflasi yang berlaku dalam ekonomi Amerika sejak pertengahan tahun 1960-an telah menyebabkan kadar faedah pinjaman meningkat daripada kurang dari 6 peratus pada tahun 1965 sehingga 9 peratus pada tahun 1975 dan 1976. Kesan daripada keadaan inflasi ini, telah meningkatkan kos-kos lain seperti kos penyelenggaraan dan kos pemilikan rumah. Keadaan ini jelas menunjukkan bahawa kenaikan kadar faedah pinjaman telah menjejaskan kemampuan seseorang untuk memiliki rumah.

Selain aspek pendapatan dan harga rumah yang dapat menunjukkan keupayaan seseorang untuk membayar ansuran rumah, kemampuan perumahan seseorang juga boleh dilihat melalui tahap pendidikan (Gyourko

dan Linneman, 1993), jenis-jenis pekerjaan (Gyourko dan Linneman, 1993; Morshidi et al., 1999), bilangan isi rumah yang bekerja (Clark et al., 1994; Dieleman dan Everaers, 1994; Clark et al., 1997), mempunyai anak (Clark et al., 1994; Dieleman dan Everaers, 1994; Deurloo et al., 1994; Dieleman et al., 1995; Yates, 2000; Feijten et al., 2003), bayaran bulanan perumahan (Bramley, 1992) dan subsidi perumahan (Thalmann, 1999; Grigsby dan Bourassa, 2003; Thalmann, 2003).

Kesimpulannya, kemampuan perumahan sangat berkait rapat dengan pendapatan isi rumah, perbelanjaan isi rumah, harga rumah, mempunyai anak, isi rumah yang bekerja, jenis-jenis pekerjaan, tahap pendidikan, bayaran bulanan perumahan dan subsidi perumahan. Sehubungan dengan itu, menunjukkan bahawa pembolehubah tersebut mempengaruhi kemampuan seseorang memiliki rumah.

### **1.3 Persoalan Penyelidikan**

Berdasarkan penerangan di atas, jelas bahawa kebanyakan golongan berpendapatan rendah tidak mampu memiliki rumah kos rendah. Walaupun harga rumah kos rendah merupakan harga yang bersesuaian mengikut lokasi rumah dan subsidi perumahan telah diperuntukkan untuk mereka, masih didapati tahap kemampuan perumahan mereka adalah rendah. Masalah golongan berpendapatan rendah memiliki rumah bukan satu isu baru di dalam perumahan kos rendah. Isu ini telah lama dibincangkan. Namun begitu, isu ini tidak pernah selesai dan sentiasa menjadi topik hangat dalam perumahan kos rendah.

Apabila isu mengenai kemampuan perumahan diketengahkan, terdapat tiga pembolehubah yang dominan yang selalu dibincangkan dalam kemampuan perumahan seseorang. Pembolehubah tersebut ialah pendapatan isi rumah (Linneman dan Megbolugbe, 1992; Izeogu, 1993), perbelanjaan isi rumah (Hulchanski, 1995) dan harga rumah (Peattie, 1987; Linneman dan Megbolugbe, 1992; Hancock, 1993; Lau dan Li, 2006). Tiga pembolehubah ini saling berkait rapat antara satu sama lain. Pendapatan isi rumah merupakan pembolehubah utama yang dikenal pasti sebelum mengambil kira perbelanjaan isi rumah dan harga rumah. Ia adalah kerana harga rumah mempunyai kaitan yang rapat dengan pendapatan isi rumah (Weicher, 1977; Linneman dan Megbolugbe, 1992; Izeogu, 1993; Anthony, 2000) dan sekiranya pendapatan isi rumah tidak mencukupi, ini akan mengakibatkan seseorang tidak mampu memiliki rumah (Thalmann, 1999).

Satu cara bagi menentukan kemampuan perumahan seseorang adalah dengan melihat keupayaan isi rumahnya untuk membayar ansuran rumah dan membeli keperluan harian yang diperlukan. Sekiranya pendapatan mereka mencukupi untuk membayar ansuran rumah dan membeli keperluan harian yang diperlukan, maka mereka mampu untuk memiliki rumah. Menurut Hulchanski (1995), untuk menentukan sama ada isi rumah itu mampu memiliki rumah ialah dengan menggunakan kaedah nisbah pendapatan dengan perbelanjaan rumah. Caranya ialah bayaran ansuran rumah tersebut hendaklah sebanyak satu per empat daripada pendapatan mereka. Sekiranya ianya melebihi nisbah ini, maka mereka tidak mampu untuk memiliki rumah.

Berbeza pula dengan Lau dan Li (2006) yang mengukur kemampuan seseorang untuk memiliki rumah dari segi harga rumah. Mereka menyatakan bahawa sekiranya PIR tinggi, maka seseorang itu tidak berkemampuan untuk memiliki rumah. Oleh itu, timbul persoalan bagaimana untuk menentukan tahap kemampuan golongan berpendapatan rendah untuk memiliki rumah kos rendah di Kuala Lumpur?. Adakah mereka berkemampuan untuk memiliki rumah kos rendah yang ditawarkan kepada mereka atau adakah mereka sebenarnya tidak mampu untuk memiliki rumah tersebut?.

Terdapat ramai sarjana terdahulu yang membuat kajian mengenai kemampuan perumahan. Namun begitu, kajian mereka lebih bertumpu kepada golongan penyewa. Di antara sarjana terdahulu yang membuat kajian terhadap penyewa ialah Thalmann (1999) yang mengkaji kemampuan perumahan penyewa di kalangan golongan yang berpendapatan tinggi, sederhana dan rendah dengan menggunakan kaedah nisbah sewa dengan pendapatan (*Rent to Income Ratio* - RIR) dan kaedah analisis regresi hedonik. Chaplin dan Freeman (1999) mengkaji kemampuan penyewa persatuan perumahan di England, Hui (2001) mengkaji kemampuan penyewa di perumahan sewa awam di Hong Kong dan Ho dan Chiu (2002) mengkaji kemampuan penyewa perumahan sewa swasta di Hong Kong dengan menggunakan kaedah RIR. Thalmann (2003) pula mengkaji kemampuan penyewa di Switzerland yang merupakan satu-satunya negara yang mempunyai jumlah penyewa yang paling ramai.

Hancock (1993) pula mengkaji kemampuan perumahan dalam kalangan penyewa yang terdiri daripada pihak berkuasa tempatan dan penyewa persendirian terhadap kos-kos rumah dengan menggunakan kaedah nisbah kos perumahan dengan pendapatan. Beliau mendapati bahawa seseorang tidak mampu untuk memiliki rumah kerana kos perumahan melebihi pendapatan mereka. Berbeza pula dengan Bourassa (1996) yang mengkaji kemampuan memiliki rumah terhadap pemilik dan penyewa rumah yang berdasarkan kepada *aggregate data* tanpa mengambil kira pendapatan dan harga rumah dengan menggunakan kaedah sekatan pinjaman (*Borrowing Constraint Method*).

Berdasarkan penerangan di atas, jelas menunjukkan bahawa kebanyakan sarjana terdahulu lebih bertumpu kepada mengkaji kemampuan perumahan penyewa dan masing-masing menggunakan kaedah yang berbeza-beza untuk menentukan kemampuan perumahan. Tiga pembolehubah yang selalu dibincangkan dalam kajian terdahulu ialah pendapatan isi rumah, perbelanjaan isi rumah dan harga rumah.

Isu yang timbul di sini adalah berkaitan dengan kemampuan perumahan iaitu didapati bahawa kajian mengenai kemampuan perumahan dalam kalangan pemilik dan kajian terhadap pembolehubah lain yang mempengaruhi kemampuan golongan berpendapatan rendah untuk memiliki rumah, masih kurang dikaji. Oleh itu, kajian ini mengkaji mengenai tahap kemampuan golongan berpendapatan rendah untuk memiliki rumah dan pembolehubah

yang mempengaruhi kemampuan golongan berpendapatan rendah untuk memiliki rumah kos rendah di Kuala Lumpur.

#### **1.4 Objektif Kajian**

Objektif kajian ini adalah;

1) Menentukan tahap kemampuan golongan berpendapatan rendah untuk memiliki rumah kos rendah di Kuala Lumpur.

Bagi mencapai objektif kajian ini, kemampuan perumahan golongan berpendapatan rendah yang telah membeli rumah kos rendah di Kuala Lumpur diukur dengan menggunakan kaedah baki pendapatan iaitu pendapatan isi rumah ditolak dengan jumlah bayaran ansuran rumah. Sekiranya mereka mempunyai baki pendapatan yang mencukupi untuk perbelanjaan keperluan harian yang diperlukan, maka mereka mampu untuk memiliki rumah. Tetapi, sekiranya mereka tidak mempunyai baki pendapatan yang mencukupi untuk perbelanjaan keperluan harian yang diperlukan, maka mereka tidak mampu untuk memiliki rumah.

Kaedah baki pendapatan dipilih kerana kaedah ini menggunakan pembolehubah pendapatan isi rumah, perbelanjaan isi rumah dan bayaran ansuran rumah yang merupakan tiga pembolehubah utama yang ditumpukan oleh sarjana terdahulu untuk mengukur kemampuan perumahan. Di antara sarjana yang menggunakan kaedah ini ialah Grigsby dan Rosenberg (1975), Hancock (1993), Yip (1996), Ho dan Chiu (2002), Thalmann (2003), Kutty (2005) dan Stone (2006). Oleh itu, kajian ini juga menggunakan tiga

pembolehubah tersebut untuk mengkaji kemampuan perumahan dalam kalangan golongan berpendapatan rendah yang memiliki rumah kos rendah di Kuala Lumpur.

Berdasarkan penerangan di atas, jelas menunjukkan bahawa seseorang itu mampu untuk memiliki rumah sekiranya mereka mempunyai wang yang mencukupi untuk membeli keperluan harian yang diperlukan. Ia bermaksud bahawa mereka mempunyai baki pendapatan selepas membayar ansuran rumah yang menunjukkan mereka mampu untuk memiliki rumah. Sekiranya mereka tidak mempunyai baki pendapatan yang mencukupi untuk membeli keperluan harian yang diperlukan selepas membayar ansuran rumah, maka mereka tidak mampu untuk memiliki rumah.

2) Mengkaji pembolehubah yang mempengaruhi kemampuan golongan berpendapatan rendah untuk memiliki rumah kos rendah di Kuala Lumpur.

Bagi mencapai objektif kajian ini, pembolehubah yang dikaji adalah seperti pendapatan isi rumah, perbelanjaan isi rumah, jenis-jenis pekerjaan, tahap pendidikan, mempunyai anak, isi rumah yang bekerja dan jumlah bayaran bulanan perumahan. Pembolehubah ini dipilih kerana merupakan pembolehubah yang telah dikaji oleh sarjana terdahulu terhadap kemampuan perumahan iaitu tahap pendapatan (Moore, 1991; Linneman dan Megbolugbe, 1992; Izeogu, 1993), jenis-jenis pekerjaan (Gyourko dan Linneman, 1993; Morshidi et al., 1999), tahap pendidikan (Gyourko dan Linneman, 1993), mempunyai anak (Clark et al., 1994; Deurloo et al., 1994; Dieleman dan

Everaers, 1994; Dieleman et al., 1995; Yates, 2000; Feijten et al., 2003), isi rumah yang bekerja (Clark et al., 1994; Dieleman dan Everaers, 1994; Clark et al., 1997) dan bayaran bulanan perumahan (Bramley, 1992).

Dengan itu, kajian ini mengkaji pembolehubah tersebut terhadap kemampuan perumahan golongan berpendapatan rendah yang memiliki rumah kos rendah di Kuala Lumpur yang merangkumi tiga kawasan kajian iaitu di Zon Dua, Vista Angkasa (Blok G) di Kerinchi, di Zon Tiga, Sri Pangkor 1 (Blok 166 & 168) di Sentul dan Zon Empat, rumah pangsa moden (Fasa 3B) di Gombak.

### **1.5 Sumbangan Kajian**

Berdasarkan penerangan di atas, jelas menunjukkan bahawa kajian terdahulu lebih bertumpu kepada kemampuan perumahan dalam kalangan penyewa sahaja. Antara sarjana terdahulu yang mengkaji mengenai kemampuan perumahan dalam kalangan penyewa ialah Susan (1985), Linneman dan Megbolugbe (1992), Hancock (1993), Clark et al. (1994), Bourassa (1996), Yip (1996), Chaplin dan Freeman (1999), Thalmann (1999), Hui (2001), Ho dan Chiu (2002) dan Thalmann (2003).

Didapati bahawa bidang kemampuan perumahan dalam kalangan pemilik masih kurang dikaji khususnya di kalangan golongan berpendapatan rendah. Keadaan ini adalah disebabkan oleh kebanyakan kajian bertumpu kepada penyewa yang terdiri daripada golongan yang berpendapatan tinggi, golongan berpendapatan sederhana dan golongan berpendapatan rendah. Oleh yang demikian, kajian ini bertujuan untuk memenuhi kekurangan ilmu



dalam bidang kemampuan perumahan bagi golongan berpendapatan rendah yang memiliki rumah kos rendah di Kuala Lumpur.

Selain itu, kajian ini hanya bertumpu kepada rumah kos rendah yang dibeli oleh golongan berpendapatan rendah di Kuala Lumpur. Sehubungan dengan itu, ia adalah disebabkan oleh kajian terhadap golongan berpendapatan rendah yang telah memiliki rumah, masih kurang dikaji kerana mereka lebih gemar memilih untuk menyewa rumah daripada membeli rumah disebabkan oleh pendapatan mereka yang tidak mencukupi. Tambahan pula, telah banyak kajian yang dijalankan terhadap golongan berpendapatan tinggi (Thalmann, 1999), golongan berpendapatan sederhana (Linneman dan Megbolugbe, 1992; Thalmann, 1999) dan golongan berpendapatan rendah (Susan, 1985; Hancock, 1993; Yip, 1996; Chaplin dan Freeman, 1999; Aboutorabi dan Abdelhalim, 2000; Hui, 2001; Ho dan Chiu, 2002; Thalmann, 2003) yang menyewa.

Banyak kajian mengenai kemampuan perumahan bertumpu kepada tiga pembolehubah utama iaitu pendapatan isi rumah, perbelanjaan isi rumah dan harga rumah. Namun begitu, terdapat juga kajian-kajian yang bertumpu kepada pembolehubah subsidi perumahan (Thalmann, 1999; Grigsby dan Bourassa, 2003; Thalmann, 2003), kadar faedah pinjaman (Weicher, 1977), jenis-jenis pekerjaan (Gyourko dan Linneman, 1993; Morshidi et al., 1999), tahap pendidikan (Gyourko dan Linneman, 1993), mempunyai anak (Clark et al., 1994; Deurloo et al., 1994; Dieleman dan Everaers, 1994; Dieleman et al., 1995; Yates, 2000; Feijten et al., 2003), isi rumah yang bekerja (Clark et al., 1994; Dieleman dan Everaers, 1994; Clark et al., 1997) dan bayaran bulanan

perumahan (Bramley, 1992). Oleh itu, berdasarkan kajian-kajian terdahulu, kajian ini hanya bertumpu kepada tujuh pembolehubah iaitu pembolehubah pendapatan isi rumah, perbelanjaan isi rumah, jenis-jenis pekerjaan, tahap pendidikan, mempunyai anak, isi rumah yang bekerja, dan bayaran bulanan perumahan.

Selain itu, kajian terdahulu melihat kemampuan perumahan untuk tempoh yang singkat. Sebagai contoh kajian oleh Lau dan Li (2006) yang mengukur kemampuan perumahan untuk tempoh 1992 hingga 2002 iaitu selama 10 tahun. Bourassa (1996) menjalankan kajian untuk tempoh 2 tahun iaitu 1989 dan 1990. Manakala Ho dan Chiu (2002) untuk tempoh setahun iaitu pada tahun 1996. Berbeza dengan kajian terdahulu, kajian ini mengkaji kemampuan perumahan untuk tempoh 12 tahun iaitu dari tahun 1987 hingga tahun 1999. Pada tahun tersebut, Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (DBKL) telah menyediakan dan menjual rumah kos rendah kepada golongan berpendapatan rendah di Kuala Lumpur. Oleh itu, kajian ini memilih tempoh masa selama 12 tahun untuk menjalankan kajian terhadap golongan berpendapatan rendah yang telah membeli rumah kos rendah di Kuala Lumpur.

Diharapkan bahawa hasil kajian ini akan dapat menyumbang kepada pengetahuan dan pemahaman mengenai tahap kemampuan perumahan bagi golongan berpendapatan rendah dan pembolehubah yang mempengaruhi kemampuan golongan berpendapatan rendah untuk memiliki rumah kos rendah di Kuala Lumpur. Semoga penemuan kajian ini akan membantu di dalam pembentukan dasar-dasar perumahan negara pada masa hadapan.

## 1.6 Hipotesis Kajian

Hipotesis kajian ini ialah;

1) Sekiranya seseorang pembeli mempunyai pendapatan yang mencukupi untuk membayar ansuran rumah dan membeli keperluan harian yang diperlukan, maka mereka mampu untuk memiliki rumah.

Dengan pendapatan yang mencukupi untuk membayar ansuran rumah dan membeli keperluan harian yang diperlukan, maka seseorang itu mampu untuk memiliki rumah. Sebaliknya, sekiranya pendapatan mereka tidak mencukupi untuk membayar ansuran rumah dan membeli keperluan harian yang diperlukan, maka seseorang itu tidak mampu untuk memiliki rumah.

2) Pembolehubah yang mempengaruhi kemampuan golongan berpendapatan rendah untuk memiliki rumah kos rendah di Kuala Lumpur ialah pendapatan isi rumah, perbelanjaan isi rumah, jenis-jenis pekerjaan, tahap pendidikan, mempunyai anak, isi rumah yang bekerja dan jumlah bayaran bulanan perumahan.

Dengan pendapatan yang mencukupi untuk membayar ansuran rumah dan berbelanja untuk perbelanjaan-perbelanjaan lain, tidak mempunyai anak, mempunyai jenis-jenis pekerjaan yang baik dan tahap pendapatan yang tinggi, memberi lebih keupayaan kepada seseorang untuk memiliki rumah sendiri. Oleh yang demikian, ini menunjukkan bahawa semua pembolehubah di atas mempengaruhi kemampuan golongan berpendapatan rendah untuk memiliki rumah kos rendah di Kuala Lumpur.

## 1.7 Skop Kajian

Bagi memenuhi objektif kajian, kajian ini akan memberikan tumpuan kepada kemampuan perumahan secara umum. Kemudian, kajian ini akan bertumpu kepada konsep, definisi dan ukuran kemampuan perumahan. Kajian ini menggunakan kaedah baki pendapatan. Disebabkan kemampuan perumahan lebih banyak dibincangkan dalam kalangan penyewa, maka kajian ini menjadikannya sebagai rujukan untuk mengkaji kemampuan perumahan di kalangan pemilik rumah kos rendah di Kuala Lumpur.

Kajian ini menumpu kepada pembolehubah yang mempengaruhi kemampuan golongan berpendapatan rendah untuk memiliki rumah kos rendah di Kuala Lumpur. Antara pembolehubah yang dikaji ialah pendapatan isi rumah, perbelanjaan isi rumah, jenis-jenis pekerjaan, tahap pendidikan, mempunyai anak, isi rumah yang bekerja dan jumlah bayaran bulanan perumahan.

Kawasan kajian ini adalah di tiga kawasan iaitu di Zon Dua, Vista Angkasa (Blok G) di Kerinchi, Zon Tiga, Sri Pangkor 1 (Blok 166 & 168) di Sentul dan Zon Empat, rumah pangsa moden (Fasa 3B) di Gombak iaitu merupakan kawasan perumahan kos rendah yang telah dibeli oleh golongan berpendapatan rendah di Kuala Lumpur untuk tempoh 12 tahun iaitu pada tahun 1987 hingga tahun 1999 yang dijual dengan harga RM22,000 hingga RM25,000 seunit. Manakala, rumah kos rendah di Zon Satu tidak dipilih sebagai kawasan kajian adalah kerana golongan berpendapatan rendah di zon ini mendapat pampasan kerana kehilangan harta mereka yang diambil alih oleh kerajaan untuk projek-projek pembangunan.

## 1.8 Organisasi Kajian

Kajian ini mengandungi tujuh bab dan organisasi setiap bab ditunjukkan menerusi Carta Alir 1.1. Bab satu, dua, dan tiga merupakan rangka kerja teori kajian. Bab satu menerangkan tentang latar belakang kemampuan perumahan secara umum. Melaluinya persoalan penyelidikan akan dikenal pasti dan dihuraikan bersama dengan objektif kajian, sumbangan kajian, skop kajian dan hipotesis kajian.

Bab dua pula menjelaskan mengenai kemampuan perumahan dengan lebih terperinci. Bab ini akan menghuraikan secara terperinci mengenai kemampuan perumahan, konsep kemampuan perumahan, definisi kemampuan perumahan, kaedah untuk mengukur kemampuan perumahan dan pembolehubah yang mempengaruhi kemampuan perumahan.

Metodologi kajian akan dibincangkan dengan lebih terperinci dalam bab tiga yang meliputi teknik-teknik pengumpulan data primer dan data sekunder. Bab ini merupakan asas kajian yang membincangkan mengenai proses kajian, rangka kerja konsep, kaedah pengumpulan data dan maklumat dan kaedah analisis data. Metodologi kajian ini bertujuan untuk membuktikan kesahihan (*validity*) dan kebolehpercayaan (*reliability*) kepada penemuan kajian.

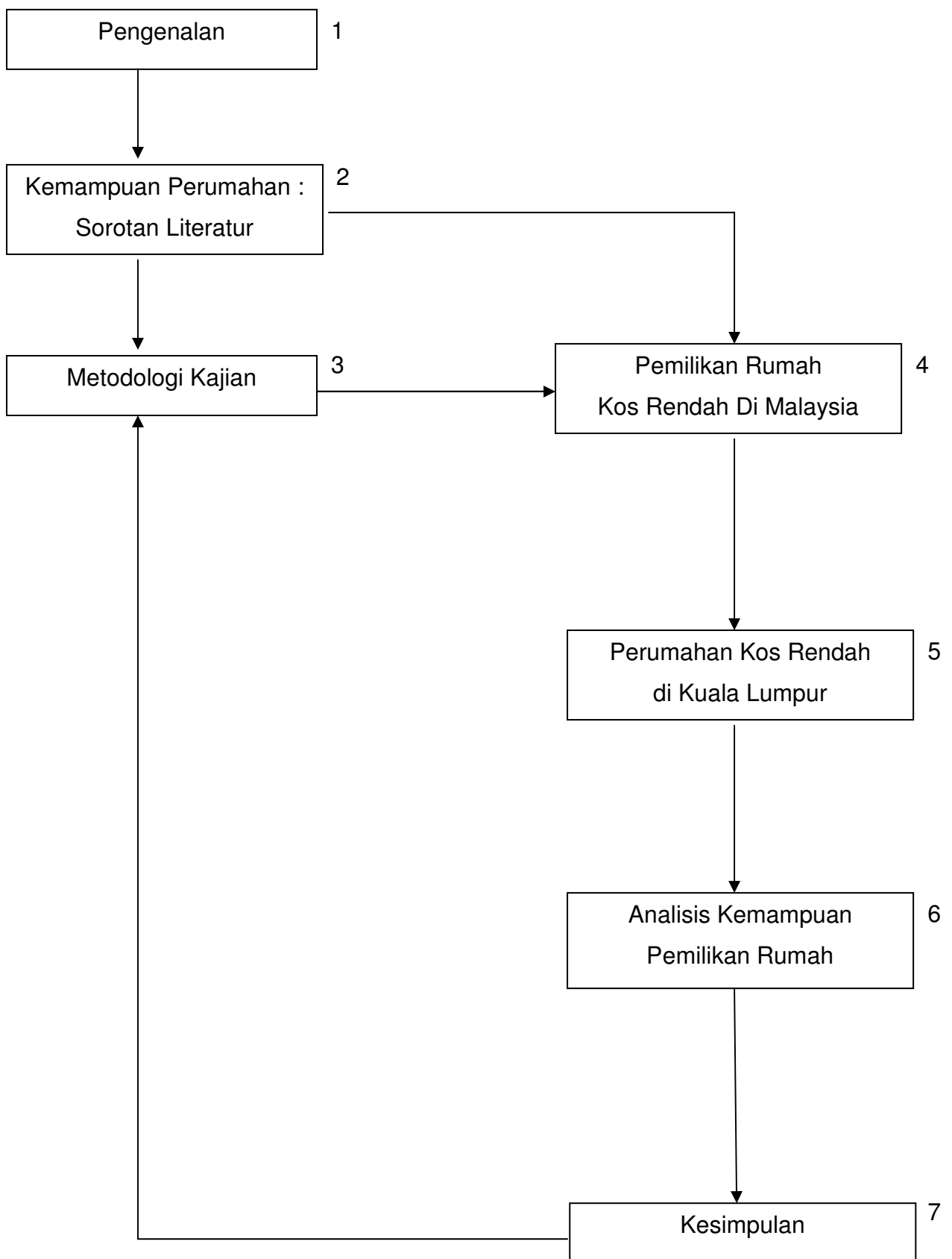
Bab empat memberi tumpuan kepada pemilikan rumah kos rendah di Malaysia sekaligus membentuk rangka kerja konsep kajian ini. Bab empat ini menjelaskan mengenai peranan industri perumahan, dasar perumahan,

pemilikan rumah di negara maju dan di Malaysia. Selain itu, bab ini juga membincangkan mengenai pembangunan rumah kos rendah di Malaysia.

Bab lima menyentuh mengenai kawasan kajian iaitu rumah kos rendah di Kuala Lumpur. Analisis kemampuan pemilikan rumah diterangkan di bab enam kajian ini. Menerusi bab ini, tahap kemampuan perumahan dianalisis bersama dengan pembolehubah yang mempengaruhi kemampuan perumahan golongan berpendapatan rendah untuk memiliki rumah kos rendah di Kuala Lumpur. Bab ini memberikan penjelasan yang terperinci mengenai kemampuan perumahan golongan berpendapatan rendah di Kuala Lumpur.

Akhir sekali, bab tujuh merumuskan penemuan kajian terhadap tahap kemampuan perumahan dan pembolehubah yang mempengaruhi kemampuan perumahan golongan berpendapatan rendah untuk memiliki rumah kos rendah di Kuala Lumpur. Selain itu, implikasi penemuan kajian terhadap dasar perumahan juga dihuraikan menerusi bab tujuh ini. Cadangan untuk memperbaiki strategi sedia ada dalam pembangunan rumah kos rendah dan kajian lanjutan juga dikemukakan dalam bab ini.

Carta Alir 1.1: Organisasi Kajian



Nota : Nombor merujuk bab

## **1.9 Rumusan**

Bab ini memperkenalkan mengenai latar belakang kemampuan perumahan secara umum. Kajian mengenai kemampuan perumahan juga turut dijelaskan dalam bab ini bagi mengukuhkan kajian. Berpandukan kepada latar belakang tersebut, objektif kajian ini adalah untuk menentukan tahap kemampuan golongan berpendapatan rendah untuk memiliki rumah kos rendah di Kuala Lumpur dan mengkaji mengenai pembolehubah yang mempengaruhi kemampuan golongan berpendapatan rendah untuk memiliki rumah kos rendah di Kuala Lumpur. Antara pembolehubah yang dikaji ialah pendapatan isi rumah, perbelanjaan isi rumah, jenis-jenis pekerjaan, tahap pendidikan, mempunyai anak, isi rumah yang bekerja dan jumlah bayaran bulanan perumahan.

Kajian ini hanya bertumpu kepada rumah kos rendah yang dibeli oleh golongan berpendapatan rendah di Kuala Lumpur untuk tempoh 12 tahun iaitu dari tahun 1987 hingga tahun 1999 yang disediakan oleh Dewan Bandaraya Kuala Lumpur yang meliputi tiga kawasan iaitu di Zon Dua, Vista Angkasa (Blok G) di Kerinchi, di Zon Tiga, Sri Pangkor 1 (Blok 166 & 168) di Sentul dan Zon Empat, rumah pangsa moden (Fasa 3B) di Gombak. Organisasi kajian ada dijelaskan dalam bab ini untuk memudahkan pembaca memahami penyusunan kajian dalam setiap bab yang dikemukakan.



## **Nota Akhir :**

<sup>1</sup> Garis panduan 25 peratus yang ditubuhkan oleh Perundangan Kebangsaan Rumah Kos Rendah pada tahun 1969 telah ditambahkan kepada 30 peratus pada tahun 1981. Sesetengah analisa termasuk daripada William Reeder, Pejabat Pembangunan Polisi dan Penyelidikan, Jabatan Perumahan dan Pembangunan Bandar di Amerika Syarikat juga menggunakan 25 peratus dan 35 peratus dan menyatakan bahawa peratusan ini perlu dikekalkan (Linneman dan Megbolugbe, 1992).