



Malaysian Journal of Social Sciences and Humanities (MJSSH)

Volume 1, Issue 1, March 2016

e-ISSN : 2504-8562

Journal home page:
www.msocalsciences.com

Kemampuan Memiliki Rumah: Satu Analisa dari Sudut Sosio-Ekonomi Isi Rumah

Norizan Rameli¹, Dani Salleh¹, Mazlan Ismail¹

¹School of Government, College of Law, Government and International Studies (COLGIS),
University Utara Malaysia (UUM), Kedah

Correspondence: Norizan Rameli (norizanrameli@ymail.com)

Abstrak

Kemampuan memiliki rumah bukan sekadar keupayaan isi rumah membayar kos perumahan. Namun, kemampuan memiliki rumah juga melibatkan keupayaan isi rumah membayar kos perumahan disamping mengekalkan keupayaan untuk memenuhi keperluan asas lain dalam kelangsungan kehidupan. Oleh itu, aspek kemampuan adalah penting dalam pemilihan rumah. Manakala, pemilihan rumah merupakan keputusan terbesar isi rumah pada suatu jangka masa. Kombinasi kemampuan dan pemilihan rumah mendorong kajian tentang faktor yang mempengaruhi kemampuan pemilihan rumah terutama dari sudut sosioekonomi isi rumah secara inklusif. Faktor sosioekonomi yang dibincangkan merangkumi pendapatan, perbelanjaan isi rumah, jenis pekerjaan, tahap pendidikan, bilangan tanggungan, bayaran bulanan perumahan dan tabungan kewangan. Setiap faktor memainkan peranan tersendiri untuk memastikan tahap kemampuan isi rumah dalam pemilihan. Malah, faktor yang mempengaruhi kemampuan memiliki rumah adalah berbeza antara isi rumah. Penelitian kepada faktor sosioekonomi adalah perlu kerana isu kemampuan pemilihan rumah memberi impak kepada kualiti kehidupan manusia sejagat.

Kata kunci: kemampuan, pemilihan rumah, faktor sosioekonomi, kualiti hidup

Homeownership Affordability: An Analysis of Household Socio-Economic

Abstract

Homeownership affordability is not only the ability of households to pay the housing cost. But homeownership affordability is also involving the ability of households to pay housing costs as well as to maintain the basic needs in the continuity of life. Thus, affordability aspect is important in home ownership. Meanwhile, home ownership is the biggest decision for a household in a term. The combination of affordability and homeownership led to research on factors that affect the affordability of homeownership, especially in terms of socio-economic households inclusively. Socio-economic factors as discussed include income, household expenditures, job type, education level, number of dependents, monthly housing loan and financial savings. Each factor plays the role of its own to ensure the affordability level of homeownership. In fact, the factors that affect the homeownership affordability is different between households. Analysis of the socio-economic factors is necessary because homeownership affordability issues impact the quality life of mankind.

Keywords: affordability, homeownership, socio-economic factor, quality of life

Pengenalan

Kemampuan pemilikan rumah merupakan antara isu tumpuan polisi awam. Keperluan rumah bukan sekadar tempat berlindung, tetapi penting untuk perkembangan sosial dan ekonomi isi rumah. Rumah menjadi sumber kekayaan dan aset pelaburan yang penting kepada isi rumah (Turner & Luea, 2009). Bukan itu sahaja, pemilikan rumah dianggap suatu mekanisme simpanan jangka panjang yang menguntungkan pemilik. Pemilikan juga memberi manfaat kepada perkembangan minda dan tumbesaran anak-anak pemilik (Atterhog & Song, 2009). Disamping itu, pemilikan rumah menggalakkan pembentukan hubungan kejiwaan yang lebih baik dalam sesebuah komuniti (De Groot, Manting, & Mulder, 2013). Kepelbagaian manfaat pemilikan telah mendorong kebanyakan negara meletakkan pemilikan rumah sebagai prioriti negara. Disebabkan pemilikan menjadi prioriti polisi awam, isu kemampuan juga diberikan tumpuan untuk meningkatkan kadar pemilikan rumah negara (Phang, 2010). Hal ini menjadikan isu kemampuan dan pemilikan rumah dibincangkan secara serentak. Dalam memahami isu kemampuan pemilikan rumah, faktor sosioekonomi antara faktor yang perlu dititikberatkan dalam menentukan kemampuan pemilikan isi rumah. Sehubungan itu, objektif utama kertas konseptual ini ialah menganalisa tujuh faktor sosioekonomi yang mempengaruhi kemampuan pemilikan rumah.

Faktor Sosio-Ekonomi yang Mempengaruhi Kemampuan Memiliki Rumah

a) Pendapatan

Faktor utama yang sering dibahaskan dalam penentuan kemampuan pemilikan ialah pendapatan. Pendapatan bulanan yang tinggi meningkatkan kemampuan memiliki rumah sebaliknya pendapatan yang rendah menyukarkan akses kepada kemampuan memiliki rumah. Pendapatan yang tinggi juga mewujudkan kepelbagaian pilihan dalam memiliki rumah dan pendapatan yang rendah pula menyebabkan pilihan terhad untuk pemilikan rumah. Pendapatan menjadi instrumen penting kelayakan pinjaman perumahan. Oleh yang demikian, kemampuan diistilahkan sebagai keupayaan untuk mendapatkan pinjaman (Gyourko, Linneman, & Wachter, 1999). Tahap kemampuan isi rumah meningkat seiring peningkatan jumlah pendapatan apabila bilangan isi rumah yang bekerja telah bertambah. Hal ini bermakna, bagi isi rumah berkeluarga iaitu suami dan isteri bekerja jumlah pendapatan yang diterima lebih tinggi, namun jika hanya suami sahaja yang bekerja, jumlah pendapatan yang diterima lebih rendah (Arimah, 1992). Isi rumah yang bergantung kepada pendapatan tunggal berhadapan masalah kemampuan kritikal di bandar-bandar utama. Misalnya, kebergantungan kepada pendapatan tunggal mengakibatkan isi rumah di bandar Adelaide dan Melbourne menghadapi kesukaran untuk memiliki rumah (Kupke & Rossini, 2011).

Selain meningkatkan tahap kemampuan, peningkatan pendapatan juga meransang kadar pemilikan rumah negara. Kemampuan pemilikan rumah mempengaruhi kadar pemilikan rumah yang tinggi di Singapura (Phang, 2010). Pendapatan juga mempengaruhi keupayaan bayaran balik pinjaman perumahan secara konsisten. Peningkatan pendapatan telah melancarkan proses bayaran balik pinjaman perumahan di 270 majlis perbandaran Denmark sekaligus meningkatkan kadar pemilikan rumah negara tersebut (Lauridsen, Nannerup, & Skak, 2008). Namun fenomena berbeza berlaku di Jerman iaitu lebih tinggi pendapatan, lebih rendah kadar pemilikan. Hal ini menunjukkan terdapat faktor lain mempengaruhi kemampuan pemilikan isi rumah selain pendapatan (Fisher & Jaffe, 2003) yang seharusnya diberikan perhatian dalam menganalisa isu kemampuan pemilikan secara mendalam. Jumlah pendapatan yang kecil juga memberi kesan kepada kemampuan pemilikan rumah golongan berpendapatan rendah. Sebahagian besar daripada pendapatan yang diterima golongan berpendapatan rendah digunakan untuk membayar kos perumahan (Winters & Elsinga, 2008). Hal ini dikhuatiri menjejaskan perbelanjaan bukan perumahan yang juga merupakan komponen penting dalam meneruskan kehidupan.

b) Perbelanjaan isi rumah

Perbelanjaan isi rumah merupakan bajet keperluan harian isi rumah. Perbelanjaan isi rumah yang dimaksudkan merangkumi makanan, pakaian, pendidikan, kesihatan, pelaburan modal insan (Kutty, 2005), bayaran utiliti (Bentzinger & Cook, 2012) dan kos pengangkutan (Kupke & Rossini, 2011) iaitu antara perbelanjaan yang diperlukan setiap hari. Perbelanjaan isi rumah juga diistilahkan perbelanjaan bukan perumahan. Perbelanjaan isi rumah saling berkaitan dengan pendapatan bulanan isi rumah. Isi rumah yang berkemampuan seharusnya menggunakan satu per empat daripada pendapatan untuk membayar kos perumahan dan bakinya tiga per empat digunakan untuk kos bukan perumahan (Hulchanski, 1995). Penggunaan lebih daripada satu per empat untuk kos perumahan akan memberi impak kepada perbelanjaan bukan perumahan yang juga tidak boleh diabaikan. Isu pengabaian perbelanjaan bukan perumahan dapat dilihat dengan jelas melalui hasil kajian Bentzien, Rottke, & Zietz (2012) di 16 negeri persekutuan Jerman yang mendapati majoriti isi rumah menggunakan sebahagian besar perbelanjaan bukan perumahan untuk memastikan mereka berkemampuan memiliki rumah. Bukan itu sahaja, perbelanjaan kos perumahan yang melebihi pecahan ditetapkan boleh mengakibatkan isi rumah terjerumus dalam kelompok tidak mampu memiliki rumah dan lebih kritikal apabila berada dalam kelompok kemiskinan.

Perbelanjaan bukan perumahan seperti pendidikan merupakan suatu bentuk pelaburan modal insan yang amat diperlukan untuk pengukuhan ekonomi masa depan. Perbelanjaan pendidikan kepada anak-anak menjadi salah satu kaedah mengeluarkan isi rumah dari kepompong kemiskinan (Kutty, 2005). Pengabaian pendidikan anak-anak juga akan menyebabkan peningkatan masalah sosial (Shlay, 2006). Oleh itu, faktor pendidikan perlu ditekankan dalam perbelanjaan bukan perumahan isi rumah. Selain itu, perbelanjaan bukan perumahan lebih tinggi di kawasan bandar. Ini dibuktikan dengan purata perbelanjaan melebihi 15 peratus daripada pendapatan untuk kos pengangkutan di bandar Adelaide. Perbelanjaan yang tinggi untuk kos pengangkutan akan mempengaruhi kemampuan pemilikan rumah (Kupke & Rossini, 2011). Perbelanjaan bukan perumahan juga tinggi kepada golongan berpendapatan rendah hinggan prioritasi perbelanjaan daripada pendapatan hanya ditumpukan untuk memenuhi keperluan asas seperti makanan dan pakaian. Pemberian rumah bersubsidi dengan bayaran yang rendah masih dianggap tinggi oleh golongan berpendapatan rendah ini (Luffman, 2006).

c) Jenis pekerjaan

Kemampuan juga dipengaruhi oleh jenis pekerjaan isi rumah. Kategori pekerjaan yang berbeza memberi jumlah pendapatan yang berbeza. Pekerja mahir memperoleh pendapatan yang lebih tinggi daripada pekerja separa mahir. Manakala pekerja separa mahir memperoleh pendapatan yang lebih tinggi daripada pekerja tidak mahir (Unit Perancang Ekonomi, 2010). Jenis pekerjaan juga menjadi pengukur kelayakan pinjaman perumahan. Isi rumah dari pekerjaan jenis professional lebih mudah memperoleh pinjaman perumahan. Hal ini disebabkan kestabilan pekerjaan merupakan suatu bentuk jaminan yang dituntut oleh pihak bank bagi melancarkan urusan bayaran balik pinjaman perumahan yang dibuat (Lauridsen et al., 2008). Oleh itu, pemilikan rumah lebih tinggi dalam kalangan isi rumah dari pekerjaan professional. Pernyataan ini selari dengan hasil kajian Gan, Hu, Gao, Kao, & Cohen (2014) yang mendapati kadar pemilikan rumah yang tinggi oleh golongan professional di bandar-bandar utama China. Bagi isi rumah yang tidak mempunyai pekerjaan yang stabil, kemampuan pemilikan mereka juga tidak stabil hingga menyebabkan pemilikan rumah dilakukan pada usia tua.

Disamping itu, pekerjaan tidak stabil juga disebabkan oleh pasaran buruh tidak stabil yang terdedah kepada risiko pengangguran. Hal ini secara tidak langsung menjejaskan kemampuan terutama kepada isi rumah yang tidak mempunyai pekerjaan tetap. Golongan berpendapatan rendah yang terdedah kepada pekerjaan tidak stabil cenderung untuk terus menyewa kerana kemungkinan mendapatkan pekerjaan dengan pendapatan yang mencukupi untuk memiliki rumah adalah tipis (Yates et al., 2007). Bagi pemilik rumah pula, kerja sampingan dan bekerja lebih masa antara langkah yang diambil untuk memastikan kemampuan pemilikan rumah tidak tergugat. Hal ini juga disebabkan oleh

ketidakmampuan isi rumah mengurangkan perbelanjaan bukan perumahan hingga isi rumah mengambil langkah meningkatkan pendapatan (Luffman, 2006). Walau bagaimanapun, tekanan kerja lebih masa dan kerja sampingan boleh menjejaskan hubungan kekeluargaan (Yates et al., 2007). Ini kerana isi rumah memperuntukkan lebih banyak masa kepada pekerjaan hingga mengabaikan keluargaterutama anak-anak yang amat memerlukan perhatian daripada ibubapa.

d) Tahap pendidikan

Seterusnya ialah faktor tahap pendidikan dalam menentukan kemampuan pemilikan. Tahap pendidikan yang tinggi mendorong lebih ramai isi rumah memiliki rumah dan meransang peningkatan kadar pemilikan rumah negara (Robinson, Scobie, & Hallinan, 2006). Tahap pendidikan isi rumah yang rendah menyukarkan pemilikan rumah. Penurunan kadar pemilikan rumah di Amerika Syarikat dalam era 90-an disebabkan oleh golongan berpendapatan rendah mempunyai tahap pendidikan rendah yang membantutkan akses kepada pemilikan rumah (Gyourko et al., 1999). Tambahan pula, faktor tahap pendidikan relevan diaplikasi dalam kajian kemampuan pemilikan di Malaysia. Hal ini kerana tahap pendidikan yang tinggi mencerminkan tahap pendapatan isi rumah yang tinggi. Sebaliknya, dengan tahap pendidikan yang rendah, perolehan pendapatan isi rumah adalah rendah disebabkan oleh pekerjaan bergaji rendah (Mohit & Nazyddah, 2011). Pernyataan ini juga selari dengan hasil kajian Norazmawati Md. Sani (2012) yang mendapati golongan berpendapatan rendah di Kuala Lumpur mempunyai tahap pendidikan yang rendah iaitu lebih 40 peratus responden mempunyai tahap pendidikan rendah bersesuaian dengan jenis pekerjaan berkemahiran rendah.

Anjakan tahap pendidikan juga menjadi pemangkin penting yang mendorong pemilikan rumah dalam golongan berpendapatan rendah. Kadar pemilikan rumah lebih tinggi bagi isi rumah berpendidikan tinggi berbanding isi rumah berpendidikan rendah dalam kalangan sampel golongan berpendapatan rendah di Norway. Ini menunjukkan pentingnya anjakan tahap pendidikan untuk meningkatkan tahap kemampuan golongan berpendapatan rendah untuk memiliki rumah. Bukan itu sahaja, tahap pendidikan yang tinggi dalam golongan berpendapatan rendah meningkatkan kebarangkalian pinjaman perumahan diluluskan (Aarland & Nordvik, 2009). Selain itu, melalui pendapatan tinggi daripada tahap pendidikan yang tinggi membolehkan jumlah pinjaman perumahan yang diluluskan lebih banyak. Hal ini mewujudkan kepelbagaian pilihan jenis rumah kepada isi rumah berpendidikan tinggi. Maka, isi rumah berpendidikan tinggi lebih cenderung memiliki rumah yang berkualiti (Ibem, 2012). Sehubungan itu, sebahagian daripada dasar kerajaan menekankan perkembangan sektor pendidikan kerana peningkatan tahap pendidikan berpotensi meningkatkan kadar pemilikan rumah oleh golongan berpendapatan rendah (Aarland & Nordvik, 2009).

e) Bilangan tanggungan

Seterusnya, faktor bilangan tanggungan iaitu jumlah isi rumah yang menjadi tanggungan atau saaraan kepada ketua isi rumah. Anak-anak adalah antara tanggungan kepada ketua isi rumah yang telah berkeluarga. Namun, pertambahan bilangan anak cenderung memberi impak kepada kemampuan pemilikan rumah. Ini disebabkan pertambahan isi rumah bukan sekadar meningkatkan keperluan penyewa untuk memiliki rumah sendiri (Bourassa & Hoesli, 2008; Scalon & Whitehead, 2004) malah mendorong pemilik sedia ada menambah ruang untuk pertambahan bilangan isi rumah (Atterhog, 2005). Pertambahan bilangan tanggungan untuk isi rumah berkeluarga juga menggambarkan pemilikan rumah menjadi pilihan golongan berkeluarga jika dibandingkan dengan golongan muda yang belum berkahwin. Golongan muda yang belum berkahwin ini lebih memilih untuk menyewa rumah kerana kebebasan untuk bergerak mencari peluang pekerjaan dengan pendapatan lumayan (Lauridsen et al., 2008).

Pertambahan bilangan tanggungan memberi impak kepada kemampuan pemilikan isi rumah melalui perubahan corak hidup isi rumah. Pertambahan bilangan tanggungan meningkatkan perbelanjaan bukan perumahan isi rumah (Whitehead & Scanlon, 2004; Atterhog, 2005). Oleh itu, untuk memastikan kemampuan pemilikan rumah tidak terjejas teruk terutama kepada golongan

berpendapatan rendah, langkah pengurangan perbelanjaan bukan perumahan antara langkah diambil isi rumah. Walaupun demikian, tahap kemampuan pemilikan rumah dijangka kembali pulih apabila berlaku pertambahan bilangan isi rumah yang bekerja. Misalnya, pertambahan isi rumah yang bekerja dan tidak bergantung kepada pendapatan ketua isi rumah semata-mata telah meningkatkan kemampuan isi rumah hingga meningkatkan kadar pemilikan rumah di Belgium pada awal tahun 90-an (Decker & Dewilde, 2010).

f) Bayaran bulanan perumahan

Bayaran bulanan perumahan merupakan kos perumahan yang perlu dibayar isi rumah setiap bulan. Selain bayaran bulanan, cukai harta tanah, kos penyelenggaraan juga termasuk dalam kos perumahan. Kos perumahan bukan sahaja menjadi ukuran penting kemampuan pemilikan rumah malah menjadi penanda aras kemiskinan yang diukur mengikut prestasi kewangan isi rumah setelah membayar kos perumahan (Bourassa, 1996). Aras kemiskinan yang dimaksudkan melibatkan tahap kemampuan golongan berpendapatan rendah yang tidak mampu membuat bayaran bulanan perumahan dan terjejas perbelanjaan keperluan asas. Konsep kemampuan pemilikan oleh Norazmawati Md. Sani (2012) pula menekankan bayaran bulanan perumahan seharusnya tidak melebihi 30 peratus daripada pendapatan isi rumah. Apabila bayaran bulanan perumahan melebihi 30 peratus, isi rumah dianggap tidak mampu memiliki rumah kerana harga rumah tersebut tidak sepadan dengan pendapatan isi rumah.

Bayaran bulanan perumahan yang tinggi juga memberi makna berbeza antara pemilik dan penyewa. Bayaran bulanan perumahan yang tinggi membantutkan keinginan penyewa untuk memiliki rumah (De Groot et al., 2013) kerana bayaran bulanan perumahan antara kos perumahan terbesar ditanggung khususnya golongan berpendapatan rendah. Sebaliknya, pemilik rumah mendapat manfaat pemilikan apabila bayaran bulanan perumahan pemilik lebih rendah daripada penyewa di Amerika Syarikat antara tahun 2003 hingga 2011 untuk golongan berpendapatan rendah (Riley, Ru, & Feng, 2013). Bayaran bulanan perumahan yang rendah untuk pemilik di Amerika Syarikat dalam tempoh ini juga menggalakkan lebih ramai golongan berpendapatan rendah menjadi pemilik disamping meningkatkan kadar pemilikan rumah negara.

g) Tabungan

Faktor tabungan boleh bertindak sebagai penyumbang penting untuk meningkatkan kemampuan pemilikan rumah. Tabungan membantu isi rumah menyelesaikan masalah kewangan untuk pembelian rumah. Hal ini selari dengan program tabungan untuk menggalakkan golongan muda memiliki rumah di Kanada. Selain Kanada, kebanyakan negara Eropah menggalakkan program tabungan sebagai langkah membantu isi rumah membayar wang pendahuluan rumah. Program tabungan dijalankan oleh institusi kewangan formal untuk pemilikan rumah (Atterhog & Song, 2009). Namun berlainan pula konsep tabungan di Nigeria, tabungan dilakukan isi rumah secara tidak formal untuk membolehkan pembinaan rumah dilakukan sendiri. Tabungan tidak formal menjadi sumber kewangan utama pemilikan rumah di Nigeria. Hal ini disebabkan sektor pembiayaan perumahan formal yang terhad. Oleh kerana pemilikan rumah bergantung sepenuhnya kepada keadaan kewangan semasa isi rumah, proses pembinaan rumah menjadi tidak menentu. Tempoh pembinaan rumah bergantung kepada jumlah tabungan dan pendapatan isi rumah (Nwuba, Kalu, & Umeh, 2015).

Hasil tabungan mempengaruhi kemampuan pemilikan rumah dan secara tidak langsung membantu isi rumah memiliki aset. Tabungan secara konsisten juga digunakan apabila berlaku situasi luar jangka seperti ketika isi rumah menghadapi masalah kesihatan yang menjejaskan keupayaan bekerja. Tabungan yang ada digunakan untuk membayar kos perumahan dan kos bukan perumahan buat sementara waktu (Bramley, 2011). Walau bagaimanapun, jumlah tabungan bergantung kepada faktor demografi isi rumah iaitu status sama ada berkahwin atau bujang, kestabilan pekerjaan yang mempengaruhi keupayaan isi rumah menabung (Turner & Luea, 2009). Tabungan bukan sekadar membantu isi rumah membayar wang pendahuluan pembelian rumah, malah tabungan yang banyak membantu isi rumah membaiki atau menaik taraf rumah sedia ada agar lebih selesa dihuni (Porteous,

2011). Selain itu, tabungan juga membantu isi rumah sebagai persediaan menghadapi hari tua. Ini kerana wang pencen yang diperoleh belum tentu mencukupi untuk menampung perbelanjaan harian (Decker & Dewilde, 2010).

Kesimpulan

Ketujuh-tujuh faktor sosioekonomi yang dibincangkan merupakan antara faktor utama yang sering diaplikasi dalam menentukan kemampuan pemilikan rumah. Setiap faktor memainkan peranan tersendiri dalam isu kemampuan pemilikan rumah. Galakan kerajaan untuk meningkatkan kadar pemilikan rumah negara seharusnya bergerak seiring gagasan perancangan dan program jangka panjang dan jangka pendek untuk menangani isu kemampuan. Penelitian kepada faktor sosioekonomi memberi ruang kepada intervensi kerajaan meningkatkan kemampuan pemilikan rumah terutama kepada golongan berpendapatan rendah. Namun harus ditegaskan bahawa peningkatan pendapatan bukanlah jaminan peningkatan kemampuan memiliki rumah kerana ciri-ciri isi rumah adalah berbeza yang memerlukan gabungan beberapa faktor sosioekonomi yang berbeza. Walau bagaimanapun, isu pemilikan perlu terus dibahaskan kerana pemilikan rumah bukan sekadar memberi manfaat kepada isi rumah, malah memberi manfaat kepada persekitaran sosial masyarakat secara keseluruhan.

Rujukan

- Aarland, K., & Nordvik, V. (2009). On the Path to Homeownership : Money , Family Composition and Low-income Households. *Housing Studies*, 24(1), 81–101. doi:10.1080/02673030802547439
- Arimah, B. (1992). Hedonic Prices and the Demand for Housing Attributes in a Third World City: The Case of Ibadan, Nigeria. *Urban Studies*, 29(5), 639–651. doi:10.1080/00420989220080601
- Atterhog, M. (2005). *Importance of government policies for home ownership rates An international survey and analysis*. Swedish Royal Institute of Technology Stockholm.
- Atterhog, M., & Song, H. (2009). A Survey of Policies that may Increase Access to Home Ownership for Low Income Households. *Housing, Theory and Society*, 26(4), 248–270. doi:10.1080/14036090802614479
- Bentzien, V., Rottke, N., & Zietz, J. (2012). Affordability and Germany's low homeownership rate. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 5(3), 289–312. doi:10.1108/17538271211243616
- Bentzinger, A. L., & Cook, C. C. (2012). On The Path To Homeownership: Low Income Owners And Renters In Rural Communities. *Housing and Society*, 39(1), 77–98.
- Bourassa, S. C. (1996). Measuring the Affordability of Home-ownership. *Urban Studies*, 33(10), 1867–1877.
- Bourassa, S. C., & Hoesli, M. (2008). Why Do the Swiss Rent? *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 40(3), 286–309. doi:10.1007/s11146-008-9140-4
- Bramley, G. (2011). Affordability, poverty and housing need: triangulating measures and standards. *Journal of Housing and the Built Environment*, 27(2), 133–151. doi:10.1007/s10901-011-9255-4
- De Groot, C., Manting, D., & Mulder, C. H. (2013). Longitudinal analysis of the formation and realisation of preferences to move into homeownership in the Netherlands. *Journal of Housing and the Built Environment*, 28(3), 469–488. doi:10.1007/s10901-012-9320-7
- Decker, P., & Dewilde, C. (2010). Home-ownership and asset-based welfare: the case of Belgium. *Journal of Housing and the Built Environment*, 25(2), 243–262. doi:10.1007/s10901-010-9185-6
- Fisher, L. M., & Jaffe, A. J. (2003). Determinants of International Home Ownership Rates. *Housing Finance International*, (September), 34–42.
- Gan, C., Hu, B., Gao, C., Kao, B., & Cohen, D. a. (2014). An empirical analysis of homeownership in urban China. *Journal of Asia Business Studies*, 8(1), 1–17. doi:10.1108/JABS-01-2012-0005
- Gyourko, J., Linneman, P., & Wachter, S. (1999). Analyzing the Relationships among Race , Wealth , and Home Ownership in America. *Journal of Housing Economics*, 8, 63–89.
- Hulchanski, J. D. (1995). the Concept of Housing Affordability - 6 Contemporary Uses of the Housing Expenditure-To-Income Ratio. *Housing Studies*, 10(4), 471–491. doi:10.1080/02673039508720833

- Ibem, E. O. (2012). Residents' perception of the quality of public housing in urban areas in Ogun State, Nigeria. *International Journal of Quality & Reliability Management*, 29(9), 1000–1018. doi:10.1108/02656711211272917
- Kupke, V., & Rossini, P. (2011). Housing affordability in Australia for first home buyers on moderate incomes. *Property Management*, 29(4), 357–370. doi:10.1108/02637471111154809
- Kutty, N. K. (2005). A new measure of housing affordability: Estimates and analytical results. *Housing Policy Debate*, 16(February), 113–142. doi:10.1080/10511482.2005.9521536
- Lauridsen, J., Nannerup, N., & Skak, M. (2008). Dynamic and Geographic Variation in Determinant Effects on Home Ownership. *Discussion Papers on Business and Economics*, 5.
- Luffman, J. (2006). *Measuring housing affordability. Perspective*. Canada.
- Mohit, M. A., & Nazyddah, N. (2011). Social housing programme of Selangor Zakat Board of Malaysia and housing satisfaction. *Journal of Housing and the Built Environment*, 26(2), 143–164. doi:10.1007/s10901-011-9216-y
- Norazmawati Md. Sani. (2012). Affordable House in Kuala Lumpur, Malaysia. *International Journal of Academic Research*, 4(3), 75–83.
- Nwuba, C. C., Kalu, I. U., & Umeh, J. a. (2015). Determinants of homeownership affordability in Nigeria's urban housing markets. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 8(2), 189–206. doi:10.1108/IJHMA-06-2014-0020
- Phang, S. Y. (2010). Affordable homeownership policy: Implications for housing markets. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 3(1), 38–52. doi:10.1108/17538271011027069
- Porteous, D. (2011). Housing Finance and Financial Inclusion. In D. Köhn & J. D. Pischke (Eds.), *Housing Finance in Emerging Markets: Connecting Low-Income Groups to Markets* (pp. 7–48). Berlin, Heidelberg: Springer Berlin Heidelberg. doi:10.1007/978-3-540-77857-8
- Riley, S. F., Ru, H., & Feng, Q. (2013). The User Cost of Low-Income Homeownership. *The Journal of Regional Analysis and Policy*, 43(2), 123–137.
- Robinson, M., Scobie, G. M., & Hallinan, B. (2006). *Affordability of Housing: Concepts , Measurement and Evidence* (No. 06/04). New Zealand, New Zealand.
- Scalon, K., & Whitehead, C. (2004). *International trends in housing tenure and mortgage finance*. London: The Council of Mortgage Lenders (CML). Retrieved from www.cml.org.uk/cml/filegrab/pdf_pub_resreps_51full.pdf.pdf?ref=3870
- Shlay, A. B. (2006). Low-income Homeownership: American Dream or Delusion? *Urban Studies*, 43(3), 511–531.
- Turner, T. M., & Luea, H. (2009). Homeownership, wealth accumulation and income status. *Journal of Housing Economics*, 18(2), 104–114. doi:10.1016/j.jhe.2009.04.005
- Unit Perancang Ekonomi. (2010). *Rancangan Malaysia Kesepuluh 2011-2015*. (Jabatan Perdana Menteri, Ed.). Putrajaya.
- Winters, S., & Elsinga, M. (2008). The future of Flemish social housing. *Journal of Housing and the Built Environment*, 23(3), 215–230. doi:10.1007/s10901-008-9113-1
- Yates, J., Milligan, V., Berry, M., Burke, T., Gabriel, M., Phibbs, P., ... Randolph, B. (2007). Housing affordability: a 21st century problem. *Australian Housing and Urban Research Institute*, (105), 1–63.