

FACTORS AND CAUSES OF RISING PRICE OF LOW-COST HOUSES IN
PENANG, MALAYSIA.

MOHAMAD SYAHMI BIN MOHD RADZI

Thesis submitted in fulfillment of the requirements
for the award of the
Bachelor Degree in Civil Engineering

Faculty of Civil Engineering and Earth Resources

UNIVERSITI MALAYSIA PAHANG

JUNE 2017

ABSTRAK

Perumahan kos rendah adalah satu contoh perumahan mampu milik untuk rakyat berpendapatan rendah di Malaysia. Baru-baru ini, harga rumah kos rendah telah meningkat secara mendadak sama ada di bandar-bandar besar atau bandar-bandar kecil, atau bergantung kepada lokasi tertentu. Migrasi bandar telah menyebabkan peningkatan permintaan untuk hartanah kediaman di bandar, dan kekurangan tanah untuk pembangunan hartanah kediaman bertanah di kawasan bandar utama di Malaysia, seperti Pulau Pinang, Kuala Lumpur, Selangor dan Johor Bahru. Kajian ini dijalankan adalah untuk memahami teori dan konsep perumahan kos rendah di Malaysia termasuk dasar, garis panduan dan pasaran perumahan. Selepas itu, kajian ini untuk mengenal pasti kos rendah pelaksanaan program perumahan di Malaysia secara amnya dan khususnya di Pulau Pinang. Disamping itu, kajian ini dilakukan untuk mengkaji faktor-faktor dan sebab-sebab kenaikan harga dalam pelaksanaan perumahan kos rendah di Pulau Pinang dan aspirasi untuk meningkatkan prestasi pada masa akan datang. Kajian ini menggunakan pendekatan kaedah kuantitatif. Analisis data sekunder digunakan untuk mencapai persoalan kajian pertama dan kedua yang mengenal pasti teori dan konsep perumahan di Malaysia termasuk dasar, garis panduan, unjuran keperluan perumahan, pasaran perumahan dan untuk mengenal pasti kos rendah pelaksanaan program perumahan di Malaysia. Analisis deskriptif digunakan untuk mencapai objektif kajian ketiga. Analisis deskriptif dilakukan dengan menggunakan perisian Statistical Package for Social Science (SPSS). Seramai 71 responden telah menjawab soal selidik yang telah diterima pakai dari penyelidikan sebelumnya untuk memastikan kebolehpercayaan dan kesahihan penemuan tersebut. Keputusan kajian menunjukkan bahawa faktor-faktor utama yang mempengaruhi harga kenaikan rumah kos rendah adalah disebabkan oleh hartanah dan zon. Oleh itu, pemaju perumahan perlu mengambil kira faktor ini untuk membuat keputusan mengenai harga perumahan. Hasil kajian ini dapat memberi manfaat kepada pelbagai orang seperti pembeli, pemaju, pemasar dan pengawal selia dasar kerajaan, serta penyelidik lain untuk merangka dasar yang lebih baik atau pelan tindakan yang dapat meningkatkan pembangunan sektor perumahan di Malaysia.

ABSTRACT

Low-cost housing is an example of affordable housing for lower income people in Malaysia. Recently, housing prices have risen dramatically either in big cities or small towns, or depending on the particular location. Urban migrations have caused an increasing demand for residential property in the city, and the scarcity of land for development of landed residential properties in major urban areas in Malaysia, such as Penang, Kuala Lumpur, Selangor and Johor Bahru. This research aims is to understand the theory and the concept of housing in Malaysia which include policies, guidelines, and housing market. Then, this research also to identifying low-cost housing program implementation in Malaysia in general and especially in Penang. Besides that, this research is to analyze the factors and causes of rising price in the implementation of low cost housing in Penang and aspirations to improve its performance in the future. This research adopts a quantitative methods approach. Secondary data analysis is used to achieve the first and second research questions which are the identifying of theory and the concept of housing in Malaysia which include policies, guidelines, projected housing needs, housing market and to identifying low-cost housing program implementation in Malaysia. Descriptive analysis is used to achieve the third research objectives. Descriptive analysis done by using Statistical Package for Social Science (SPSS) software. A total of 71 respondents had answered the questionnaire that was adopted from previous research to ensure the reliability and validity of the findings. The results of the research indicated that the main influencing factors of rising price of low cost house is caused by land and zoning. So, housing develop need to consider this factor to make decision on housing price. The findings are able to benefit various people such as buyers, developers, marketers and government policy regulators, as well as other researchers in order to design a better policy or blueprint that can enhance the development of the housing sector in Malaysia.