

Pilihan lokasi perumahan di pinggiran Kota Yogyakarta

Suryanto¹, Jimly Al Faraby¹, Irsyad Adi Waskita Hutama¹

¹Universitas Gadjah Mada, Jurusan Teknik Arsitektur dan Perencanaan, Yogyakarta, 55281, Indonesia

Abstract

Studies on housing site selection have been frequently conducted. Therefore, many variables have been identified to specify the location of housing, which are mainly related to affordability and accessibility. Phenomenon in Yogyakarta shows a somewhat different trend from the common one in terms of housing site selection. Based on the observation and existing data, many desirable residential locations are located in the northern part of the city. In terms of price and accessibility, such locations do not fully demonstrate excellence in terms of the price and accessibility. Thus, there might be other variables that are more dominant than the price and accessibility. This research attempted to recognize other variables that influence the choice of housing location, in addition to the price and accessibility. Based on the results, it was concluded that the factors that have a strong influence in the choice of residential location for owners of residential units, are: 1) investment, 2) safety and security, 3) the condition of the physical environment; while the least influential factors are: 1) the price of the home, 2) proximity to relatives, and 3) the design of the house. However, the influence of these factors is varied by location and income groups. In addition, it is also revealed that there is an indication of a shift in preference from of motivation of fulfillment (related to physical accessibility and quality of housing) to the prestige and investment.

Keywords: housing preference, investment, Yogyakarta

1. Pendahuluan

1.1. Latar belakang

Perumahan di bagian utara Yogyakarta sejak tahun 1970 an telah berkembang jauh lebih pesat dibanding dengan pinggiran kota lainnya. Di sisi lain, kawasan utara Yogyakarta secara alamiah merupakan kawasan resapan air. Oleh karena itu, kelestarian kawasan tersebut sebagai kawasan pertanian sangat penting bagi ketersediaan air tanah untuk kota Yogyakarta dan Bantul. Oleh karena itu, sebagai upaya pengendalian, dalam RUTR DIY maupun Kabupaten Sleman, kawasan pinggiran Kota Yogyakarta sebagian besar telah ditetapkan sebagai kawasan lindung bawahan dan kawasan sawah abadi.

Kenyataan yang ada menunjukkan bahwa pembangunan perumahan baru di kawasan tersebut tetap saja berlangsung. Namun demikian, fenomena pertumbuhan perumahan ini memperlihatkan kecenderungan yang agak berbeda dengan gejala umum pemilihan lokasi perumahan. Berdasarkan observasi dan data yang ada, lokasi perumahan yang banyak diminati berlokasi di sebelah utara Yogyakarta. Jika ditinjau dari sisi harga dan

aksesibilitas, lokasi di utara Yogyakarta tidak sepenuhnya memperlihatkan keunggulan dalam variabel harga dan aksesibilitas.

Oleh karena itu penelitian tentang *housing preference* masih sangat terbuka, mengingat pemahaman mengenai perilaku pembeli sangat penting bagi perumusan strategi pembangunan perumahan, baik dalam hal perumusan kebijakan di sektor publik maupun perumusan strategi pemasaran bagi para pengembang [1].

1.2. Tinjauan pustaka

Studi mengenai pilihan lokasi perumahan sebenarnya sudah dimulai cukup lama, diawali oleh von Thunen, dengan teori struktur konsentrik kota. Studinya mengenai struktur kota konsentris tersebut mengilhami para geografer, ekonom dan planner untuk menjelaskan bagaimana kota berkembang dan terbentuk. Studi yang lebih fokus melihat kaitan struktur kota dengan pilihan perumahan dilakukan oleh Hallet (1978), Hudson dan Rhind (1980), Maclenan (1982) dan Balchin et.al (1995) (lihat [1]). Dasar pemikirannya adalah fakta bahwa dominasi

¹ Korespondensi: soer141@yahoo.com

penggunaan tanah di kota adalah perumahan. Dengan demikian masalah perumahan bisa dijelaskan dengan teori struktur kota.

Di samping itu masih banyak penelitian lain yang melihat masalah pilihan perumahan dari sudut pandang yang berbeda, seperti perilaku dari pembeli dalam proses pemilihan lokasi (lihat [2],[3],[4],[5]), atau kaitan antara pilihan perumahan dengan pergerakan penduduk, ketersediaan transportasi umum atau kemudahan akses (lihat [6], [7], dan lain lain).

1.2.1. *Market Approach* dan *NonMarket Approach*

Market approach memiliki basis cara pandang yang memaksimalkan keuntungan yang diperoleh dari pilihan lokasi. *Market approach* mempunyai 3 varian. Varian pertama yaitu teori yang berbasis pada minimalisasi biaya perjalanan, yang kedua berbasis pada trade off antara harga rumah dengan biaya perjalanan, dan varian yang ketiga berbasis pada pengeluaran yang dilakukan jika memilih lokasi untuk tinggal. Dari ketiga varian teori tersebut, varian kedua merupakan yang paling banyak diterima sebagai penjelasan logis tentang pilihan lokasi perumahan. Teori ini banyak digunakan para peneliti yang berbasis pendekatan ekonomi [1].

Di sisi yang lain, para peneliti yang berlatar belakang sosiologi, geografi dan ilmu politik mempunyai cara pandang yang berbeda, dan kemudian membangun teori yang berbasis *Non Market Approach* [1]. Menurut kelompok ini, pendekatan non market mempunyai akar sejarah yang panjang, karena sudah ditulis oleh pemikir pemikir klasik, seperti Plato dan Aristoteles, berbeda dengan *Market Approach* yang dianggap ahistori. Dalam era modern, kelompok tersebut masih menganggap fenomena tersebut (sistem monopoli dalam pasar tanah) masih terjadi, tetapi aktornya bertransformasi. Penguasa adalah kelompok (pengusaha, pemilik lahan, calo), yang menentukan pola pasar tanah/perumahan. Distribusi dan alokasi perumahan sangat ditentukan oleh kelompok tersebut (lihat [1]; [8]).

1.2.2. *Utility Maximisation Theory* dan *Tiebout Theory*

Utility maximisation theory adalah teori dasar ekonomi yang menyatakan bahwa setiap individu akan memaksimalkan keuntungan yang diperoleh

dari suatu usaha yang dilakukan atau peluang yang bisa dimanfaatkan. Dalam konteks pilihan lokasi perumahan, keuntungan tersebut ditunjukkan oleh perbandingan antara pengeluaran yang dibayarkan untuk biaya perjalanan ke tempat kerja dengan harga rumah yang ditawarkan. [9]. Kemungkinan pertama, mereka akan bersedia membayar ongkos transport yang lebih mahal, tetapi memperoleh rumah yang lebih murah (terjangkau) pada suatu saat. Kemungkinan lain, mereka akan memilih rumah yang agak mahal, tetapi aksesibilitasnya bagus. Jika dilihat dari logika yang mendasari, teori ini sama dengan teori *trade off* antara biaya perjalanan dengan harga tanah (rumah), atau market teori [1].

Walaupun *utility maximisation theory* besar pengaruhnya dalam kajian pilihan lokasi perumahan, tetapi banyak kritik terhadap teori tersebut, karena sangat berorientasi pada teori neoklasik ekonomi. Teori tersebut juga mengabaikan beberapa faktor mendasar, di antaranya:

- a) Pengabaian terhadap adanya batasan yang dihadapi oleh setiap keluarga dalam pemilihan tempat tinggal baru [10].
- b) Pengabaian terhadap ketidak sempurnaan pasar, khususnya dalam ketersediaan informasi [2].
- c) Pengabaian terhadap aspek non ekonomik dari pembeli rumah yang merupakan ciri spesifik dari proses pemilihan lokasi perumahan, seperti life cycle, latar belakang sosial dan kepercayaan (lihat [3];[11];[12]), status sosial dan citra diri (lihat [2];[4];[13]), posisi pekerjaan (suami bekerja atau suami istri), dan berbagai faktor yang terkait gaya hidup.

Pandangan lain tentang pilihan rumah disampaikan oleh Charles Tiebout, yang dikenal sebagai '*Tiebout hypothesis*' (lihat [14]). Dasar dari teori ini adalah usaha yang dikeluarkan untuk memperoleh layanan dibanding dengan beban pajak yang harus dibayarkan di lokasi terpilih. Pembeli akan menilai berbagai layanan umum yang tersedia atau diperoleh jika mereka membeli rumah di lokasi tertentu dibandingkan dengan pajak yang harus dibayarkan ketika mereka tinggal di tempat tersebut (lihat [7];[14];[15]). Layanan umum tersebut antara lain perpustakaan, kesehatan, pendidikan, kebersihan, rekreasi dan fasilitas sosial lainnya. Beberapa peneliti menyatakan bahwa layanan pendidikan merupakan

faktor paling kuat dalam pertimbangan pemilihan lokasi ([15];[16];[17]). Namun demikian, asumsi tersebut juga dikritik, karena sejalan dengan semakin menurunnya jumlah anak usia sekolah di satu lingkungan, maka daya tarik keberadaan fasilitas tersebut juga menurun [5].

1.2.3. *Status/Quality Trade-off Theory.*

Pendekatan market walapun dikritik (karena terlalu berbau ekonomi, mengabaikan aspek sosial dan karakter pembeli), lebih bisa menjelaskan fenomena pilihan rumah, dengan bukti empiris perkembangan kota-kota di Amerika [1]. Dapat diterimanya market teori bukan karena atribut akses dan ruang yang penting, melainkan hubungan antara dua variabel tersebut, yang menggambarkan proses tawar menawar (*trade off*). Beberapa pertimbangan diperlukan untuk penyesuaian teori *trade-off*, dalam kaitannya dengan realitas kehidupan perkotaan [1], antara lain:

- a) Pertimbangan status sosial, khususnya jika area studi berada dalam masyarakat yang struktur sosialnya menjadi bagian utama tatanana kehidupan;
- b) Pertimbangan terhadap perubahan struktur kota sebagai akibat dari perkembangan teknologi transportasi dan informasi;
- c) Pertimbangan atas kemampuan manusia untuk menyesuaikan diri dengan berbagai pilihan atau keterbatasan yang rentangnya cukup lebar;
- d) Pertimbangan atas keterikatan sejarah dan budaya, yang melekat pada tempat tinggal.

Dari kajian di atas, variabel-variabel yang diidentifikasi berkontribusi terhadap proses pengambilan keputusan pilihan lokasi dapat dikelompokkan dalam 2 cara pandang, yaitu variabel-variabel *push* dan *pull factor* serta variable-variabel dalam *functional congruity* dan *self congruity* [2]. Variabel *push* dan *pull factor* merujuk tempat, sedangkan variabel-variabel *Functional* dan *self-congruity* merujuk pada aktornya.

1.3. *Tujuan penelitian*

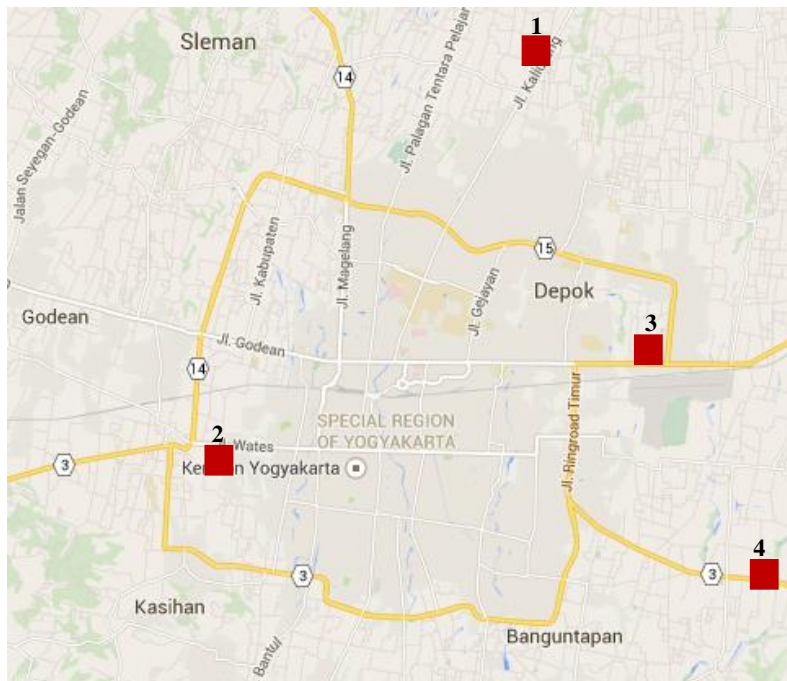
Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan pola pemilihan lokasi perumahan di wilayah pinggiran Yogyakarta, yang mempunyai kecenderungan berbeda dengan pola umum yang selama ini dikenal dalam kajian pemilihan lokasi perumahan. Oleh karena itu, pertanyaan penelitian yang diajukan yaitu:

- 1) Variabel apa saja yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan di sekitar Yogyakarta?
- 2) Di antara berbagai variabel yang mempengaruhi pemilihan lokasi, variabel apa yang paling dominan, baik dalam satu lokasi maupun di seluruh lokasi terpilih?

2. **Metode**

Penelitian ini menggunakan metode campuran kuantitatif dan kualitatif yang diawali dengan studi pustaka, untuk mengumpulkan berbagai variabel yang sudah dikenali dari berbagai penelitian terdahulu. Untuk memperoleh informasi yang dibutuhkan, penelitian ini menggunakan kuesioner dan teknik wawancara dengan model *snowball* untuk setiap lokasi perumahan. Tahap berikutnya adalah mengolah informasi yang terkumpul, dengan mengkategorikan berdasar tema-tema tertentu. Penelitian ini mengambil 4 lokasi perumahan sebagai sampelnya. Pemilihan ini didasarkan pada karakteristik, waktu pembangunan, dan lokasinya yang berbeda antar satu dengan yang lainnya. Pada masing-masing perumahan, diambil sejumlah sampel lagi sebagai responden. Empat perumahan tersebut adalah:

- a) Perumahan Mega Asri Regency, di sebelah utara: 16 responden;
- b) Perumahan Griya Alvita di sebelah barat: 18 responden;
- c) Perumahan Kinara Puri di sebelah timur: 9 responden;
- d) Perumahan Laguna Spring di sebelah selatan: 3 responden.



■ Lokasi Penelitian:

- 1: Mega Asri Regency
- 2: Griya Alvita
- 3: Kinara Puri
- 4: Laguna Spring

Gambar 1. Lokasi Penelitian

Total jumlah responden yang berkontribusi terhadap penelitian ini adalah 47 orang yang dipilih secara acak pada masing-masing lokasi perumahan. Berbedanya jumlah responden yang diambil pada tiap lokasi perumahan dilakukan dengan mempertimbangkan keberadaan responden (jumlah penghuni perumahan) dan ketersediaan waktu yang mereka miliki.

Responden tersebut kemudian dikategorikan berdasarkan tingkat pendapatannya yang digunakan sebagai basis analisis karakteristik responden terhadap preferensi pemilihan lokasi perumahannya. Rincian karakteristik responden berdasarkan tingkat pendapatannya dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 1. Karakteristik Responden menurut Tingkat Pendapatan

Pendapatan	Kinara Puri	Griya Alvita	Mega Asri	Laguna Spring	Total
1 – 2,5 juta	1	0	1	0	2
2,5 – 5 juta	4	9	11	1	25
5 – 7,5 juta	1	6	4	2	13
7,5 – 10 juta	3	1	0	0	4
> 10 juta	0	3	0	0	3

3. Hasil dan Pembahasan

Berdasarkan hasil pengolahan kuesioner dari keempat lokasi perumahan, ditemukan adanya faktor dengan tingkat pengaruh yang bervariasi dalam

preferensi pemilihan perumahan di pinggiran Yogyakarta. Variasi ini ditemukan antara responden dengan kelas pendapatan yang satu dengan yang lainnya, dan lokasi perumahan yang satu dengan yang lainnya.

Secara agregat dari lima kelompok kelas pendapatan menunjukkan bahwa alasan yang paling berpengaruh dalam pemilihan lokasi perumahan adalah: 1) investasi, 2) keamanan, 3) kondisi lingkungan fisik. Adapun yang paling kecil pengaruhnya adalah: 1) harga rumah, 2) kedekatan saudara, dan 3) design rumah. Namun demikian, alasan-alasan pemilihan lokasi perumahan tersebut akan berbeda antara kelompok pendapatan yang satu dengan yang lainnya, sebagai berikut:

a) Kelompok pendapatan 1-2,5 juta/bulan

Responden dengan pendapatan berkisar antara 1-2,5 juta/bulan memprioritaskan “investasi” dan “keamanan” sebagai alasan yang paling berpengaruh dalam pemilihan lokasi perumahan. Adapun yang paling tidak berpengaruh adalah alasan “harga rumah”, “kedekatan / kemudahan ke tempat bekerja”, dan “kedekatan/kemudahan sekolah anak”.

b) Kelompok pendapatan 2,5 – 5 juta/bulan

Responden dengan pendapatan berkisar antara 2,5-5 juta/bulan memprioritaskan “kedekatan/

kemudahan tempat belanja)” sebagai alasan yang paling berpengaruh, disusul dengan alasan “kondisi lingkungan fisik”, “kualitas rumah”, dan “investasi”. Adapun alasan yang paling tidak berpengaruh adalah “kedekatan saudara”, “design rumah” dan “kedekatan / kemudahan ketempat kerja”.

c) Kelompok pendapatan 5-7,5 juta/bulan

Bagi responden dengan tingkat pendapatan berkisar antara 5-7,5 juta/bulan, alasan yang paling berpengaruh adalah “kondisi lingkungan fisik”, “investasi”, dan “kedekatan/kemudahan ke tempat kerja. Adapun alasan yang paling tidak berpengaruh adalah “kedekatan saudara”, “kualitas rumah”, dan “harga rumah”.

d) Kelompok pendapatan 7,5-10 juta/bulan

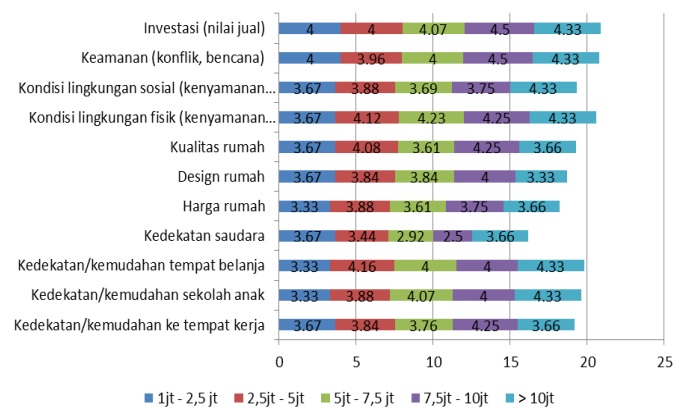
Responden dengan kelompok pendapatan antara 7,5-10 juta/bulan menempatkan faktor “investasi”, dan “keamanan dari konflik/bencana”, sebagai alasan yang utama. Adapun “kedekatan dengan saudara”, “harga rumah”, “kondisi lingkungan fisik”, dan “kedekatan/kemudahan ketempat kerja” bukan merupakan alasan yang cukup berpengaruh dalam pemilihan rumah.

e) Kelompok pendapatan > 10 juta/bulan

Responden dengan pendapatan berkisar antara > 10 juta/bulan memprioritaskan “investasi”, “keamanan”, “kondisi lingkungan sosial”, “kondisi lingkungan fisik”, “kedekatan /kemudahan tempat belanja”, dan “kedekatan/

kemudahan sekolah anak” yang dijadikan sebagai alasan yang berpengaruh dalam pemilihan lokasi perumahan. Adapun alasan yang paling tidak berpengaruh adalah “design rumah”.

Untuk lebih detilnya, preferensi masing-masing kelompok pendapatan terhadap tiap faktor pemilihan lokasi perumahan dapat dilihat pada grafik berikut.



Gambar 2. Preferensi Agregat Pemilihan Lokasi Perumahan menurut Tingkat Pendapatan

Sementara itu, berdasarkan faktor-faktor yang dominan yang diperoleh di tiap-tiap lokasi perumahan untuk setiap kelompok pendapatan, ditemukan beberapa pola preferensi yang menjadi alasan pemilihan lokasi perumahan tertentu, sebagai mana yang terlihat pada tabel 2.

Tabel 2. Kompilasi Faktor-faktor yang Paling Berpengaruh dalam Pemilihan Lokasi Perumahan di Pinggiran Yogyakarta

Kelompok pendapatan	Kinara Puri	Griya Alvita	Mega Asri	Laguna Spring Jogja
1 – 2,5 juta/bln	<ul style="list-style-type: none"> kedekatan/kemudahan ke sekolah anak 	-	<ul style="list-style-type: none"> desain rumah 	-
2,5 – 5 juta/bln	<ul style="list-style-type: none"> kondisi lingkungan fisik perumahan investasi kondisi lingkungan sosial, kedekatan/kemudahan ke tempat belanja 	-	<ul style="list-style-type: none"> investasi kedekatan/kemudahan tempat belanja keamanan 	<ul style="list-style-type: none"> Semua faktor (tidak ada faktor dominan)

Kelompok pendapatan	Kinara Puri	Griya Alvita	Mega Asri	Laguna Spring Jogja
5 – 7,5 juta/bln	<ul style="list-style-type: none"> ▪ kedekatan/kemudahan ke tempat belanja. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keamanan (konflik/bencana). 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ desain rumah ▪ harga rumah ▪ investasi 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ investasi
7,5 – 10 juta/bln	<ul style="list-style-type: none"> ▪ investasi ▪ keamanan ▪ kondisi lingkungan sosial ▪ kedekatan/kemudahan ke tempat kerja 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ investasi ▪ keamanan ▪ kondisi lingkungan fisik perumahan ▪ kualitas rumah ▪ design rumah ▪ harga rumah 	-	-
> 10 juta/bln	-	<ul style="list-style-type: none"> ▪ investasi ▪ keamanan ▪ kondisi lingkungan sosial ▪ kondisi lingkungan fisik perumahan ▪ kedekatan/kemudahan tempat belanja ▪ kedekatan/kemudahan sekolah anak 	-	-

Hal yang cukup menarik dari temuan di tiap lokasi perumahan ini adalah, tampaknya ada kecenderungan pergeseran motivasi pemilihan lokasi perumahan di pinggiran Yogyakarta. Penghuni di perumahan yang muncul lebih awal, yaitu Kinara Puri dan Griya Alvita, cenderung memilih lokasi hunian karena alasan-alasan logis klasik untuk memenuhi kebutuhan dasar individu/keluarga, seperti aksesibilitas dan kualitas lingkungan fisik perumahan. Adapun pemilik unit hunian di perumahan yang muncul belakangan, seperti Mega Asri Regency dan Laguna Spring Jogja, tampaknya tidak lagi memilih lokasi perumahan semata-mata karena alasan pemenuhan kebutuhan dasar bagi individu/keluarga, tapi juga adanya motivasi tambahan, seperti prestis dan alasan investasi.

4. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian ini, disimpulkan bahwa secara keseluruhan faktor yang memiliki pengaruh kuat dalam pemilihan lokasi perumahan bagi pemilik unit hunian yaitu: 1) investasi, 2) keamanan, 3) kondisi lingkungan fisik. Adapun yang paling kecil pengaruhnya adalah: 1) harga rumah, 2)

kedekatan saudara, dan 3) design rumah. Namun demikian, pengaruh faktor-faktor tersebut bervariasi pada lokasi dan kelompok pendapatan yang berbeda. Selain itu, juga ditemukan adanya indikasi pergeseran motivasi pemilihan dari pemenuhan kebutuhan kepada prestis dan investasi.

Namun demikian, hasil penelitian ini masih membutuhkan klarifikasi lebih lanjut. Hal ini terutama disebabkan karena tidak memadainya sampel responden yang digunakan dalam penelitian ini untuk tiap lokasi penelitian (misalnya, perumahan Laguna Spring yang ternyata banyak tidak dihuni oleh pemiliknya). Selain itu, ada pula indikasi bahwa tingkat pendapatan penghuni belum sepenuhnya merepresentasikan afordabilitas untuk mengakses perumahan, karena variabel status kepemilikan dan cara memperoleh rumah belum diikutsertakan dalam penelitian ini. Oleh karena itu, penelitian lanjutan dengan lokasi perumahan yang lebih representatif dan responden yang lebih memadai perlu untuk dilakukan.

Daftar Pustaka

- [1] Phe, Hoang Huu, and Patrick Wakely. "Status, quality and the other trade-off: Towards a new theory of urban residential location." *Urban Studies* 37.1 (2000): 7-35.
- [2] Sirgy, M. J., Grzeskowiak, S., & Su, C. (2005). Explaining housing preference and choice: the role of self-congruity and functional congruity. *Journal of Housing and the Built Environment*, 20(4), 329-347.
- [3] Stringer, M., Cornish, I. M., & Finlay, C. (1991). Strength of group identity and locational preference in Northern Ireland. *The Journal of Social Psychology*, 131(5), 743-745.
- [4] Lindstrom, B. (1997) A Sense of Place: Housing Selection on Chicago's North Shore, *Sociological Quarterly*, 38(1), 19-39.
- [5] Myers, D., & Gearin, E. (2001). Current preferences and future demand for denser residential environments.
- [6] Crane, R. (1996). Cars and drivers in the new suburbs: linking access to travel in neotraditional planning. *Journal of the American Planning Association*, 62(1), 51-65.
- [7] John, P., Dowding, K., & Biggs, S. (1995). Residential mobility in London: a micro-level test of the behavioural assumptions of the Tiebout model. *British Journal of Political Science*, 25(03), 379-397.
- [8] Winarso, H. (2000). Residential land developers' behaviour in Jabotabek, Indonesia. *Unpublished PhD Thesis. Bartlett School of Architecture and Planning. London: University of London.*
- [9] Alonso, W, 1964; *Location and Land Use: Toward a General Theory of Land Rent*, Cambridge, Mass. : Harvard University Press.
- [10] Richardson, H. W. (1977). A generalization of residential location theory. *Regional Science and Urban Economics*, 7(3), 251-266.
- [11] Guo J., and Baht, C. (2006) Residential Location Choice Modeling: Accommodating Sociodemographic, School Quality and Accessibility Effects. Department of Civil Engineering, ECJ 6.8 University of Texas at Austin, Austin.
- [12] Toussaint-Comeau, M., & Rhine, S. L. (2004). Tenure choice with location selection: The case of Hispanic neighborhoods in Chicago. *Contemporary Economic Policy*, 22(1), 95-110.
- [13] Kenyon, E., & Heath, S. (2001). Choosing this life: narratives of choice amongst house sharers. *Housing Studies*, 16(5), 619-635.
- [14] Tiebout, C. M. (1956). A pure theory of local expenditures. *The journal of political economy*, 416-424.
- [15] Bayoh, I., Irwin, E. G., & Haab, T. (2006). Determinants of Residential Location Choice: How Important Are Local Public Goods in Attracting Homeowners to Central City Locations?*. *Journal of Regional Science*, 46(1), 97-120.
- [16] Kim, J. H., Pagliara, F., & Preston, J. (2005). The intention to move and residential location choice behaviour. *Urban Studies*, 42(9), 1621-1636.
- [17] Morrow-Jones, H. A., Irwin, E. G., & Roe, B. (2004). Consumer preference for neotraditional neighborhood characteristics. *Housing Policy Debate*, 15(1), 171-202.