

Intisari

Penelitian ini bertujuan untuk melihat hubungan antara kebijakan moneter, ekspektasi terhadap ketidakpastian, capital inflow, dan harga properti residensial. Dari studi ini dapat dilihat faktor mana yang memiliki pengaruh terhadap pergerakan harga properti residensial. Dengan diketahui determinan yang berpengaruh terhadap pergerakan harga properti residensial maka pemerintah dapat mengambil kebijakan yang aplikatif dan kontekstual.

Alat analisis yang digunakan dalam riset ini adalah *vector error correction model* (VECM). Variabel yang digunakan dalam penelitian ini adalah indeks harga properti residensial, Tingkat Suku Bunga Acuan, *consumer confidence index*, *capital inflow* subsektor real estat, indeks ekspektasi kondisi ekonomi, indeks harga properti kecil, indeks harga properti menengah, dan indeks harga properti besar. Dari hasil studi didapat dalam jangka pendek, harga properti residensial kecil, harga properti residensial menengah, dan harga properti residensial besar dipengaruhi secara negatif oleh *consumer confidence index*. Selain itu, harga properti residensial kecil dan menengah dipengaruhi secara negatif oleh *capital inflow* sub-sektor real estat. Determinan lain yang mempengaruhi harga properti residensial kecil adalah tingkat suku bunga acuan dua periode sebelumnya. Tingkat suku bunga acuan berpengaruh negatif terhadap harga properti residensial kecil. Sementara, pada harga properti menengah dan besar tingkat suku bunga tidak berpengaruh. Hal ini menunjukkan bahwa preferensi konsumen dalam membeli rumah kecil dipengaruhi oleh tingkat suku bunga, sementara konsumen properti tingkat menengah dan besar tidak melihat suku bunga sebagai salah satu acuan dalam membeli properti.

Kata Kunci: Harga Properti Residensial, *Vector Error Correction Model* (VECM), *Consumer Confidence Index*

Abstract

This study aims to examine the relationship between monetary policy, expectations of uncertainty, capital inflow, and residential property prices. From this study it can be seen which factors have an influence on the movement of residential property prices. By knowing the determinants that influence residential property price movements, the government can adopt applicable and contextual policies.

The analytical tool used in this research is the vector error correction model (VECM). The variables used in this study are the residential property price index, the benchmark interest rate, the consumer confidence index, the real estat sub-sector capital inflow, the economic conditions expectation index, the small property price index, the medium property price index, and the large property price index. From the study we get some results, in the short term, small residential property prices, medium residential property prices, and large residential property prices are negatively affected by the consumer confidence index. In addition, small and medium residential property prices were negatively affected by capital inflow in the real estat sub-sector. Another determinant that affects the price of small residential property is the benchmark interest rate for the previous two periods. The benchmark interest rate has a negative effect on small residential property prices. Meanwhile, for medium and large property prices, interest rates have no effect. This shows that consumer preferences in buying small houses are influenced by interest rates, while medium and large property consumers do not see interest rates as a reference in buying property.

Keywords: Housing Price, Vector Error Correction Model (VECM), Consumer Confidence Index