

## **Intisari**

Penelitian ini melihat dinamika simetris dan asimetris dari pasar saham dan pasar valuta asing terhadap pasar rumah di Indonesia. Analisis dilakukan menggunakan model ARDL dan NARDL. Temuan dari model ARDL menunjukkan bahwa harga saham berpengaruh negatif terhadap pasar rumah dalam jangka pendek, tetapi berpengaruh positif dalam jangka panjang. Pengaruh negatif jangka pendek kemungkinan disebabkan oleh efek substitusi, di mana investor lebih memilih pasar saham yang sedang berkinerja baik daripada sektor properti. Namun, dalam jangka panjang, efek kekayaan menyebabkan investor mendiversifikasi portofolio mereka, termasuk investasi di bidang properti, sesuai dengan studi oleh (Kapopoulos dan Siokis 2005; Liu dan Su 2010). Terkait nilai tukar, penelitian ini menemukan pengaruh positif dalam jangka pendek dan pengaruh negatif dalam jangka panjang. Efek positif jangka pendek dikaitkan dengan peningkatan daya beli relatif, yang mendorong permintaan secara keseluruhan, termasuk untuk rumah. Sebaliknya, apresiasi mata uang dalam jangka panjang menyebabkan penurunan harga rumah, yang bisa dijelaskan oleh efek substitusi dan penurunan biaya impor. Hasil model NARDL mendukung temuan dari model ARDL. Namun, ditemukan bahwa efek signifikan lebih mungkin terjadi karena perubahan positif daripada negatif, yang mengindikasikan pengaruh asimetris. Perubahan positif menunjukkan dinamika serupa dengan model ARDL, sedangkan perubahan negatif tidak menunjukkan pengaruh signifikan. Hal ini menunjukkan bahwa masyarakat lebih responsif terhadap sinyal positif daripada negatif dari harga saham dan nilai tukar dalam pengambilan keputusan pembelian rumah.

Kata Kunci: Harga Rumah, Pasar Saham, Nilai Tukar, ARDL, NARDL

### ***Abstract***

*This study investigates the symmetric and asymmetric dynamics of the stock market and foreign exchange market on the housing market in Indonesia. The analysis utilized ARDL and NARDL models. Findings from the ARDL model reveal that stock prices negatively impact the housing market in the short term but have a positive impact in the long term. The short-term negative effect is likely due to the substitution effect, where investors prefer the well-performing stock market over the property sector. In the long term, however, the wealth effect leads investors to diversify their portfolios, including investments in housing, consistent with the studies by (Kapopoulos and Siokis 2005; Liu and Su 2010). Regarding exchange rates, the study found a positive impact in the short term and a negative impact in the long term. The short-term positive effect is attributed to an increase in relative purchasing power, boosting overall demand, including for housing. Conversely, long-term appreciation of the currency leads to lower house prices, explained by the substitution effect and reduced import costs. The NARDL model results for stock prices and exchange rates align with the ARDL findings. However, significant effects are more likely from positive changes than negative ones, indicating an asymmetric impact. Positive changes exhibit similar dynamics to those observed in the ARDL model, showing significant impacts, while negative changes do not show a significant impact. This suggests that people are more responsive to positive signals than negative ones from stock prices and exchange rates when making housing purchase decisions.*

*Keywords: Housing Price, Stock Market, Exchange Rate, ARDL, NARDL*