

## Intisari

Penelitian ini mengkaji pengaruh faktor-faktor urbanisasi, kepadatan penduduk, pengangguran, dan PDRB nominal terhadap indeks harga properti residensial (IHPR) di kota-kota besar Indonesia dengan tambahan variabel dummy untuk mengendalikan dampak eksternal pandemi Covid-19. Menggunakan estimasi data panel dinamis dengan metode *two-step System GMM*, hasil analisis menunjukkan bahwa variabel urbanisasi, kepadatan penduduk, dan pengangguran memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap IHPR. Namun, PDRB nominal menunjukkan pengaruh positif yang tidak signifikan. Sementara itu, variabel dummy Covid-19 memiliki pengaruh negatif yang signifikan terhadap IHPR. Temuan ini menitikberatkan bahwa pertumbuhan populasi dan perubahan dalam struktur pekerjaan di wilayah perkotaan memainkan peran penting dalam menentukan dinamika permintaan properti residensial, sedangkan faktor ekonomi yang lebih luas, seperti PDRB nominal, memiliki dampak yang lebih lemah terhadap pasar perumahan.

**Kata kunci:** Data Panel, *System GMM*, Urbanisasi, Kepadatan Penduduk, Pengangguran, PDRB Nominal, dan Covid-19.

### **Abstract**

This study examines the impact of urbanization, population density, unemployment, and nominal GDP on the Residential Property Price Index (RPPI) in major cities in Indonesia, with an additional dummy variable to control for the external effects of the Covid-19 pandemic. Using dynamic panel data estimation with the two-step System GMM method, the analysis shows that urbanization, population density, and unemployment have a positive and significant effect on RPPI. However, nominal GDP exhibits a positive but insignificant effect. Meanwhile, the Covid-19 dummy variable has a negative and significant effect on RPPI. These findings emphasize that population growth and changes in employment structures in urban areas play a crucial role in determining the dynamics of residential property demand, while broader economic factors, such as nominal GDP, have a weaker impact on the housing market.

**Keywords:** Panel Data, GMM System, Urbanization, Population Density, Unemployment, Nominal GRDP, and Covid-19.