



## INTISARI

Keterjangkauan perumahan telah menjadi isu penting dalam pembangunan perkotaan di Indonesia, terutama di tengah meningkatnya harga rumah, *backlog* perumahan, serta tekanan urbanisasi. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh harga rumah terhadap keterjangkauan perumahan di kota-kota Indonesia. Metode analisis yang digunakan adalah regresi data panel dengan pendekatan *fixed effect* menggunakan data dari 18 kota selama periode 2015–2021. Variabel dependen diukur melalui *Housing Cost Burden (HCB)*. Variabel independen utama adalah harga rumah yang diukur dengan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR), sementara variabel kontrol meliputi PDRB per kapita, inflasi, tingkat kemiskinan, kepadatan penduduk, dan pendidikan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa harga rumah memiliki pengaruh positif signifikan terhadap keterjangkauan. Penelitian ini menegaskan pentingnya kebijakan perumahan yang tidak hanya berfokus pada penyediaan fisik hunian, tetapi juga pada pengendalian dinamika harga rumah serta penguatan kapasitas ekonomi rumah tangga.

**Kata kunci:** keterjangkauan perumahan, harga rumah, faktor sosial ekonomi

## ABSTRACT

Housing affordability has become an important issue in urban development in Indonesia, especially amid rising house prices, housing backlogs, and the pressures of urbanization. This study aims to analyze the effect of house prices on housing affordability in Indonesian cities. The analysis method used is panel data regression with a fixed effect approach using data from 18 cities during the period 2015–2021. The dependent variable is measured through Housing Cost Burden (*HCB*). The main independent variable is house prices, measured by the Residential Property Price Index (*IHPR*), while the control variables include per capita GRDP, inflation, poverty rate, population density, and education. The results show that house prices have a significant positive effect on affordability. This study emphasizes the importance of housing policies that not only focus on the physical provision of housing but also on controlling house price dynamics and strengthening household economic capacity.

**Keywords:** housing affordability, house prices, socioeconomic factors