



INTISARI

Sektor properti residensial berperan penting dalam perekonomian, baik sebagai penyedia kebutuhan dasar maupun instrumen investasi yang memberikan kontribusi signifikan terhadap Produk Domestik Bruto (PDB). Di Asia Tenggara, variasi harga properti residensial tidak sepenuhnya dapat dijelaskan oleh faktor ekonomi makro, sehingga stabilitas politik muncul sebagai faktor non-ekonomi yang relevan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh stabilitas politik terhadap Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) di Asia Tenggara, dengan fokus pada enam negara sampel Brunei Darussalam, Indonesia, Malaysia, Singapura, Thailand, dan Filipina selama periode 2000–2024.

Metode yang digunakan adalah pendekatan kuantitatif dengan data panel dan *Fixed Effect Model (FEM)*. Variabel dependen adalah IHPR, variabel independen utama adalah *Political Stability Index (PSI)*, serta variabel kontrol meliputi GDP per kapita, inflasi, dan suku bunga pinjaman.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa stabilitas politik berpengaruh signifikan terhadap IHPR di Asia Tenggara. Tingkat stabilitas politik yang lebih tinggi berasosiasi dengan harga properti yang lebih stabil, sedangkan ketidakpastian politik meningkatkan fluktuasi. Selain itu, GDP per kapita berpengaruh positif terhadap IHPR, inflasi tidak berpengaruh signifikan, dan suku bunga pinjaman berpengaruh negatif terhadap harga properti.

Temuan ini menegaskan pentingnya stabilitas politik dalam menjaga keberlanjutan pasar properti residensial. Secara praktis, hasil penelitian dapat menjadi dasar bagi pemerintah dalam menciptakan iklim investasi yang kondusif serta bagi investor dalam mempertimbangkan risiko politik dalam strategi investasi lintas negara. Secara akademik, penelitian ini berkontribusi dalam memperluas kajian *political economy of real estate* di kawasan Asia Tenggara.

Kata kunci: Stabilitas politik, harga properti residensial, Asia Tenggara



ABSTRACT

The residential property sector plays a vital role in the economy, serving both as a provider of basic needs and a long-term investment instrument that contributes significantly to Gross Domestic Product (GDP). In Southeast Asia, fluctuations in residential property prices cannot be fully explained by macroeconomic factors alone, making political stability an important non-economic factor to consider. This study aims to analyze the impact of political stability on the Residential Property Price Index (RPPI) in Southeast Asia, focusing on six sample countries Brunei Darussalam, Indonesia, Malaysia, Singapore, Thailand, and the Philippines over the period 2000–2024.

A quantitative approach with panel data and the Fixed Effect Model (FEM) is employed. The dependent variable is RPPI, the main independent variable is the Political Stability Index (PSI), and the control variables include GDP per capita, inflation, and lending interest rates.

The results reveal that political stability significantly affects RPPI in Southeast Asia. Higher political stability is associated with more stable property prices, while political uncertainty increases fluctuations. In addition, GDP per capita positively influences RPPI, inflation shows no significant effect, and lending interest rates have a negative effect on property prices.

These findings highlight the importance of political stability in sustaining the residential property market. Practically, the results provide a foundation for policymakers to create a more stable and transparent investment climate, and for investors to incorporate political risks into cross-country property investment strategies. Academically, this study contributes to expanding the literature on the political economy of real estate in the Southeast Asian context.

Keywords: Political stability, residential property prices, Southeast Asia.