



## INTISARI

Penelitian ini bertujuan menguji determinan fluktuasi harga rumah yang direpresentasikan oleh *house price index (HPI)* di kawasan ASEAN-5 dengan fokus pada faktor sosial-demografi dan makroekonomi. Penelitian ini menggunakan data panel lima negara ASEAN-5, yaitu Indonesia, Malaysia, Singapura, Thailand, dan Filipina, selama periode 2005–2024. Hasil penelitian menunjukkan bahwa variabel sosial-demografi, yang meliputi jumlah pernikahan dan populasi perkotaan, tidak berpengaruh signifikan terhadap fluktuasi HPI. Sebaliknya, variabel makroekonomi memiliki pengaruh yang lebih dominan, di mana produk domestik bruto (GDP) berpengaruh positif signifikan, sedangkan tingkat pengangguran berpengaruh negatif signifikan terhadap HPI. Temuan ini menegaskan bahwa kondisi fundamental ekonomi lebih menentukan dinamika harga rumah dibandingkan faktor sosial-demografi, serta menunjukkan pentingnya stabilitas pertumbuhan ekonomi dan kebijakan ketenagakerjaan dalam menjaga keberlanjutan pasar perumahan di kawasan ASEAN-5.

**Kata kunci:** *House Price Index (HPI)*, ASEAN-5, Sosial-Demografi, Makroekonomi



## ABSTARCT

This study aims to examine the determinants of housing price fluctuations, as represented by the House Price Index (HPI), in the ASEAN-5 region, with a particular focus on socio-demographic and macroeconomic factors. The study employs panel data from five ASEAN-5 countries, namely Indonesia, Malaysia, Singapore, Thailand, and the Philippines, covering the period from 2005 to 2024. The results indicate that socio-demographic variables, including the number of marriages and the urban population, do not have a significant effect on fluctuations in the HPI. In contrast, macroeconomic variables play a more dominant role, with gross domestic product (GDP) exerting a positive and statistically significant impact, while the unemployment rate has a negative and statistically significant effect on the HPI. These findings underscore that fundamental economic conditions are more influential in shaping housing price dynamics than socio-demographic factors and highlight the importance of economic growth stability and employment policies in ensuring the sustainability of the housing market in the ASEAN-5 region.

**Keywords:** House Price Index (HPI), ASEAN-5, Socio-Demography, Macroeconomy