

## INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh struktur usia populasi terhadap harga rumah di perkotaan Indonesia. Studi ini menggunakan data panel tahunan 17 kota besar di Indonesia selama periode 2014–2024, dengan harga rumah diproksikan oleh Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) yang dirilis Bank Indonesia. Struktur usia populasi diklasifikasikan ke dalam empat kelompok usia, yaitu penduduk berusia di bawah 15 tahun, 15–39 tahun, 40–64 tahun, dan 65 tahun ke atas. Untuk mengatasi permasalahan endogenitas, heterogenitas antar kota, serta dinamika harga perumahan, penelitian ini menerapkan metode panel dinamis *System Generalized Method of Moments (System GMM)*. Hasil estimasi menunjukkan adanya persistensi yang tinggi pada harga perumahan perkotaan di Indonesia, di mana perubahan harga pada periode sebelumnya memiliki pengaruh yang kuat dan berkelanjutan terhadap harga pada periode berjalan. Secara empiris, proporsi penduduk usia 15–39 tahun berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga rumah, menunjukkan bahwa kelompok usia produktif muda merupakan pendorong utama permintaan perumahan di kawasan perkotaan.

**Kata Kunci:** Struktur usia populasi, Indeks Harga Properti Residensial, panel dinamis, System GMM.

## ABSTRACT

This study aims to examine the impact of population age structure on urban housing price in Indonesia. Using annual panel data for 17 major Indonesian cities over the period 2014–2024, housing prices are proxied by the Residential Property Price Index published by Bank Indonesia. Population age structure is classified into four age groups: below 15 years, 15–39 years, 40–64 years, and 65 years and above. To address endogeneity, cross-city heterogeneity, and housing price dynamics, this study employs a dynamic panel estimation using the System Generalized Method of Moments (System GMM). The estimation result reveals strong persistence in urban housing price in Indonesia, indicating that price change in the previous period exert a substantial and persistent influence on current housing prices. Empirically, the proportion of the population aged 15–39 years has a positive and statistically significant effect on housing prices, suggesting that young working-age cohorts are the primary drivers of housing demand in urban areas.

**Keywords:** population age structure, residential property price index, dynamic panel data, system GMM.