



Intisari

Penelitian ini bertujuan merancang model untuk mengestimasi pengaruh faktor fundamental pasar (penggerak ekonomi makro) terhadap harga perumahan di Indonesia. Dengan teridentifikasinya penggerak ekonomi makro maka pemerintah dapat memanfaatkan indikator-indikator ekonomi makro tersebut untuk mengendalikan harga perumahan sesuai dengan keadaan yang sedang dihadapi.

Alat analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Autoregressive Distributed Lag-Error Correction Model* (ARDL-ECM). Variabel-variabel yang digunakan dalam penelitian ini yaitu, indeks harga perumahan residensial, suku bunga pinjaman riil, dan tingkat pengangguran dengan periode observasi dimulai pada kuartal I tahun 2010 - kuartal IV tahun 2019. Proses pembentukan ARDL-ECM dilakukan melalui serangkaian pengujian terhadap data penelitian. Pengujian tersebut antara lain uji stasioneritas, uji kointegrasi, dan estimasi ARDL-ECM. Hasil estimasi ARDL-ECM dapat menunjukkan adanya arah hubungan antar variabel penelitian. Berdasarkan hasil estimasi ARDL-ECM ditemukan bahwa dalam jangka pendek suku bunga pinjaman riil berpengaruh negatif dan signifikan terhadap harga perumahan sedangkan dalam jangka panjang suku bunga pinjaman riil dan tingkat pengangguran berpengaruh negatif dan signifikan terhadap harga perumahan. Hasil ini menunjukkan bahwa suku bunga riil dan tingkat pengangguran sebagai penggerak ekonomi makro dapat mempengaruhi harga perumahan sehingga dapat dimanfaatkan oleh pembuat kebijakan.

Kata Kunci: Harga Perumahan, Penggerak Harga Perumahan, *Autoregressive Distributed Lag - Error Correction Model* (ARDL-ECM), Pasar Perumahan



Abstract

This study aims to design a model to estimate the influence of market fundamental factors (macroeconomic drivers) on housing prices in Indonesia. By identifying macroeconomic drivers, the government can take advantage of these macroeconomic indicators to control housing prices according to the situation at hand.

The analytical tool used in this study is the Autoregressive Distributed Lag-Error Correction Model (ARDL-ECM). The variables used in this research are the residential housing price index, real loan interest rate, and unemployment rate with the observation period starting in the first quarter of 2010 - the fourth quarter of 2019. The process of forming the ARDL-ECM was carried out through a series of tests on research data. These tests include the stationarity test, cointegration test, and ARDL-ECM estimation. The ARDL-ECM estimation results can indicate the direction of the relationship between research variables. Based on the ARDL-ECM estimation results, it was found that in the short run the real loan interest rate had a negative and significant effect on housing prices while in the long run the real loan interest rate and the unemployment rate had a negative and significant effect on housing prices. These results indicate that real interest rates and the unemployment rate as macroeconomic drivers can affect housing prices so that they can be used by policy makers.

Keywords: Housing Price, Housing Price Drivers, Autoregressive Distributed Lag - Error Correction Model (ARDL-ECM), Housing Market