

Intisari

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor makroekonomi yang mempengaruhi harga properti residensial pada Kota Yogyakarta dan Kota Denpasar, serta mengetahui model *forecast*-nya dalam jangka panjang maupun dalam jangka pendek. Dengan mengetahui faktor makroekonomi yang berpengaruh dan model *forecast*-nya, pihak-pihak yang berhubungan dengan sektor properti terutama properti residensial dapat membuat kebijakan yang lebih akurat terhadap bisnisnya. Model analisis yang digunakan pada penelitian ini adalah dengan menggunakan *error correction model* (ECM).

Hasil penelitian ini ditemukan bahwa pengaruh faktor makroekonomi pada tiap kota dapat berbeda-beda. Pada jangka panjang harga properti residensial pada Kota Yogyakarta, PDRB dan indeks harga konsumen berpengaruh signifikan secara positif, sedangkan tingkat pengangguran berpengaruh signifikan secara negatif. Namun, pada Kota Denpasar PDRB berpengaruh signifikan secara negatif, sedangkan indeks harga konsumen dan nilai tukar mata uang berpengaruh signifikan secara positif, sedangkan pada jangka pendek pada Kota Yogyakarta, tingkat pengangguran berpengaruh signifikan secara negatif terhadap harga properti residensial dan variabel lainnya tidak berpengaruh secara signifikan. Namun, pada Kota Denpasar, indeks harga konsumen dan nilai tukar mata uang berpengaruh signifikan secara positif terhadap harga properti residensial tipe menengah pada Kota Denpasar.

Kata kunci: Makroekonomi, harga properti residensial, *error correction model*

Abstract

This research aims to analyse the influence of macroeconomic factors on residential property price indices for the City of Yogyakarta and the City of Denpasar, and determine the long term and short term forecasts, using Error Correction Model (ECM). By understanding the impact of macroeconomic factors on the prices and the forecast model, stakeholders could develop a better business policy.

Research findings show that the impact of macroeconomic factors on residential property prices in each city are distinct. In a long term, at the City of Yogyakarta, there are statistically significant positive correlation between residential property prices and selected macroeconomic factors, which are the Gross Regional Domestic Product, and the Consumer Price Index. The finding also indicates that the price of residential property statistically has negative correlation with the unemployment rate. In the case of the City of Denpasar, the result shows statistically negative correlation between Gross Regional Domestic Product and the residential property prices. Meanwhile, the Consumer Price Index and the foreign exchange rates show statistically significant positive correlation.

In a short term, at the City of Yogyakarta, there is a statistically significant negative correlation between the unemployment rate and residential property prices. While other factors show neutral correlation. While in the case of the City of Denpasar, the Consumer Price Index and the foreign exchange rates statistically have significant positive correlation with the medium residential property prices.

Keywords: Macroeconomic, residential property prices, error ccorrection model