

RINGKASAN

Penggunaan dari properti residensial saat ini mulai terjadi pergeseran dari untuk memenuhi kebutuhan menjadi sarana investasi. Hal ini menjadikan harga properti menjadi lebih fluktuatif. Teori utama yang dijadikan dasar dalam penelitian ini adalah teori faktor ekonomi yang mempengaruhi konsep nilai. Secara teoritis, penelitian ini diharapkan memberi kontribusi pada pengembangan ilmu ekonomi properti, sementara secara praktis dapat menjadi bahan pertimbangan bagi pemerintah dalam merumuskan kebijakan pengendalian harga, serta bagi investor dalam mengambil keputusan investasi. Keterbaruan penelitian ini terletak pada ruang lingkupnya yang spesifik pada Indonesia, penggunaan data hingga 2024, serta pengujian model permintaan-penawaran dengan delapan model penelitian yang mengakomodasi perbedaan regional dan tipe properti.

Studi literatur yang digunakan menunjukkan adanya *research gap*, dengan sebagian besar penelitian terdahulu lebih berfokus pada negara lain seperti Malaysia, Cina, maupun negara-negara maju. Di Indonesia, keterkaitan indikator makroekonomi dengan properti masih relatif kurang dieksplorasi secara mendalam, padahal pasar properti di Indonesia memiliki ciri khas tersendiri, seperti diferensiasi harga berdasarkan tipe rumah (kecil, menengah, besar) serta variasi regional. Objek dalam penelitian adalah Kabupaten/Kota di Indonesia yaitu Bandung, Bandar Lampung, Banjarmasin, Denpasar, Palembang, Semarang, Yogyakarta, Padang, Medan, Makassar, Manado, Surabaya, Pontianak, Batam, Balikpapan, Pekanbaru, dan Samarinda. Dalam penelitian ini juga mengamati bagaimana properti tidak hanya berfungsi sebagai kebutuhan dasar tempat tinggal, tetapi juga sebagai instrumen investasi yang sensitif terhadap dinamika makroekonomi.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah GMM *Two Step*. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa beberapa indikator makroekonomi berpengaruh signifikan terhadap sektor properti, baik dari sisi permintaan maupun penawaran, dengan dampak yang berbeda tergantung tipe properti. Secara keseluruhan, penelitian ini menegaskan bahwa dinamika harga dan biaya properti sangat dipengaruhi kondisi ekonomi regional, regulasi upah, serta faktor geografis seperti risiko bencana, sehingga kebijakan pengendalian harga properti perlu dirumuskan lebih spesifik dan tersegmentasi.

Implikasi Kebijakan Makroekonomi dan Stabilitas Sektor Properti. Hasil penelitian ini mengimplikasikan bahwa dinamika harga properti residensial di Indonesia tidak dapat dipisahkan dari kondisi makroekonomi regional. Oleh karena itu, kebijakan makroekonomi termasuk kebijakan moneter dan fiskal perlu mempertimbangkan indikator sektor properti sebagai bagian dari sistem peringatan dini (*early warning system*) untuk mencegah pembentukan gelembung harga aset (*asset price bubble*) yang berpotensi mengganggu stabilitas keuangan.

Kata Kunci : Makroekonomi, Properti, *Demand*, *Supply*

SUMMARY

The primary objective of this study is to analyze the influence of supply-and-demand macroeconomic indicators on residential property price movements and construction costs. Theoretically, this research is expected to contribute to the development of property economics, while practically, it can serve as a reference for the government in formulating price control policies and for investors in making investment decisions. The novelty of this research lies in its specific scope within Indonesia, the use of the latest data up to 2024, and the testing of eight demand-supply models that accommodate regional differences and property types.

The literature review revealed a research gap, with most previous studies focusing on other countries, such as Malaysia, China, and developed nations. In Indonesia, the relationship between macroeconomic indicators and property remains relatively underexplored, despite the Indonesian property market possessing distinctive characteristics, such as price differentiation based on house type (small, medium, large) and regional variations. The objects of the research are regencies/cities in Indonesia, namely Bandung, Bandar Lampung, Banjarmasin, Denpasar, Palembang, Semarang, Yogyakarta, Padang, Medan, Makassar, Manado, Surabaya, Pontianak, Batam, Balikpapan, Pekanbaru, and Samarinda. This study also examines how property serves not only as a basic housing need but also as an investment instrument sensitive to macroeconomic dynamics.

The method used in this study is GMM Two Step. The results of this study indicate that several macroeconomic indicators significantly influence the property sector, both on the demand and supply side, with varying impacts depending on the property type. Overall, this study confirms that property price and cost dynamics are heavily influenced by regional economic conditions, wage regulations, and geographic factors such as disaster risk, necessitating more specific and segmented formulation of property price control policies.

Implications for Macroeconomic Policy and Property Sector Stability. The results of this study imply that residential property price dynamics in Indonesia cannot be separated from regional macroeconomic conditions. Therefore, macroeconomic policies, including monetary and fiscal policies, need to consider property sector indicators as part of an early warning system to prevent the formation of asset price bubbles that could potentially disrupt financial stability.

Keywords: Macroeconomics, Property, Demand, Supply