

Hubungan Antara Harga Rumah dan Makro Ekonomi di Indonesia: Perumahan Ukuran Kecil, Sedang, dan Besar = Relationship Between Housing Price and Macro Economy in Indonesia: Small, Medium, and Large Size Housing

Rizki Akbar Maulana, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20480048&lokasi=lokal>

Abstrak

Perumahan adalah bagian dari kebutuhan dasar manusia. Namun, banyak keluarga miskin yang tidak mampu walau hanya sekedar memiliki rumah ukuran kecil. Keadaan ini diperparah dengan peningkatan harga rumah ukuran kecil yang sangat tinggi, dimana lebih tinggi dari peningkatan pada rumah ukuran sedang dan besar. Penelitian ini menganalisis hubungan antara harga rumah dengan variabel-variabel makro ekonomi (suku bunga, produk domestik regional bruto/PDRB per kapita, inflasi, dan biaya konstruksi) sehingga pemerintah pusat dapat memberikan sebuah kebijakan yang sesuai untuk mengendalikan harga rumah. Penelitian ini menggunakan data panel yang terdiri dari 14 kota dan delapan tahun (2009–2016). Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa terdapat beberapa perbedaan hubungan antar empat pasar rumah berdasarkan ukuran: perumahan keseluruhan, kecil, sedang, dan besar. Walaupun, semua variabel yang signifikan secara statistik menunjukkan hubungan positif terhadap harga rumah. Hubungan positif suku bunga mengindikasikan bahwa sisi suplai pada pasar rumah di Indonesia lebih sensitif daripada sisi permintaan. Lebih lanjut lagi, pemerintah sebaiknya memperhatikan tingginya pertumbuhan tahunan rata-rata biaya konstruksi di ibu kota negara—Jakarta—dan kota-kota satelit, dimana berkaitan dengan tingginya pertumbuhan harga rumah di daerah tersebut.

Housing is part of a human's basic needs. However, many poor families cannot afford to buy even a low-cost or small property. This is exacerbated by a rapid yearly increase in the price of small housing, which is greater than that of larger houses. This research analyzes the relationship of housing price with macro economy variables (interest, gross regional domestic products/GRDP per capita, inflation, and construction cost) so that the central government can deliver an appropriate policy to control housing price. This research analyzes a data set of 14 cities as cross-sectional data and eight years (2009–2016) as the time span using panel data analysis. The result shows that there are relationship differences among four types of markets: general, small, medium, and large housing. However, all significant variables show positive relations to housing price. Importantly, a positive interest rate indicates that the supply side of the Indonesian housing market is more sensitive to it rather than the demand side. Moreover, the government should be concerned about the high growth of the yearly average construction cost in the capital city—Jakarta—and the satellite cities, which is associated with the high growth of housing price.