

# Efek Spillover dari Bubbles Harga Rumah dan Dampaknya Terhadap Keterjangkauan: Bukti di Indonesia = The Spillover Effect of Housing Price Bubbles and Its Impact to Affordability: Evidence in Indonesia

Salma Salsabil Lubay, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20524657&lokasi=lokal>

---

## Abstrak

Pasar perumahan memainkan peran utama terhadap perekonomian suatu negara karena berkorelasi erat dengan belanja konsumen. Perumahan merupakan sektor penting bagi perekonomian namun karena strukturnya juga merupakan sumber kerentanan dan krisis. Selama bertahun-tahun Indonesia menunjukkan peningkatan harga perumahan yang signifikan seiring dengan peningkatan pertumbuhan ekonomi yang terus berlanjut di negara tersebut. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mendeteksi gelembung harga perumahan di 10 kota besar di Indonesia dan mengetahui pada periode berapa gelembung tersebut ada dengan menggunakan metode PSY (2015) GSADF dan SADF serta mengetahui apakah ada efek limpahan antara kota-kota tersebut. yang memiliki kehadiran gelembung. Hasil penelitian menunjukkan bahwa di antara 10 kota tersebut hanya 8 kota yang mengalami bubble dan dengan menggunakan model regresi data panel penulis menemukan bahwa variabel makroekonomi PDRB, Inflasi, dan suku bunga signifikan secara statistik terhadap harga rumah. Apalagi spillover effect lebih banyak disebabkan oleh Jabodebek-Banten, yang menunjukkan bahwa harga rumah di kota tersebut dapat digunakan untuk memprediksi pergerakan kota lainnya. Kesimpulannya, dengan sebagian besar kota menampilkan gelembung perumahan, dampaknya terhadap keterjangkauan menyiratkan bahwa sulit bagi warga negara Indonesia untuk membeli perumahan yang layak karena harganya juga merambah ke daerah lain.

.....The housing market plays a major role towards a nation's economy since it is closely correlated to consumer spending. Housing is an essential sector for the economy however due to its structure it is also a source of vulnerabilities and crises. Over the years Indonesia showed a significant increase in housing prices as the increase in economic growth continues for the country. The purpose of this research is to detect housing price bubbles in 10 major cities of Indonesia and find out at which period these bubbles exist by using PSY (2015) method of GSADF and SADF as well as knowing if there is a spillover effect between this cities that has the presence of bubbles. The result showed that amongst the 10 cities only 8 had the presence of a bubble and by using panel data regression model the author found that the macroeconomic variable of GRDP, Inflation, and interest rate is statistically significant to housing prices. Moreover the spillover effect was mostly caused by Jabodebek-Banten, indicating that the housing price of that city can be used to forecast the movement of the others. To conclude, with majority of the cities displaying housing bubbles the impact it has to affordability implies that it is difficult for Indonesian citizens to afford adequate housing as the prices also spillover to other areas.