

ABSTRACT

Macroeconomic and micro factors in the property market, are factors that affecting in the residential property market. However, these factors tend to be dynamic depending on the decisions and policies of stakeholders in the residential property sector.

The interrelationship between these dynamic factors has made demand in the property sector difficult to predict. Therefore, to forecast the demand for residential property can not be done by relying on past trends.

The purpose of this study is to determine the factors that are affecting the residential property market. In this study an approach will be made using causal loop modeling using the system dynamics method. Some of developers in South Tangerang City was chosen to represent the overall characteristics of the developer in case study.

The results showed that there were seven main variables affecting the property market, namely residential property demand, residential supply chain, interest rates, inflation, selling price, transaction volume, and population. Interest rates were the most influential factors in land property property demand.

Keywords: System dynamics, forecasting residential demand, causal loop model, interest rates.



ABSTRAK

Ekonomi makro dan faktor mikro dalam pasar properti, merupakan faktor-faktor yang bekerja di dalam pasar properti perumahan. Namun, faktor-faktor tersebut cenderung bersifat dinamis tergantung pada keputusan dan kebijakan para pelaku usaha di sektor properti perumahan.

Keterkaitan antar faktor-faktor yang bersifat dinamis tersebutlah yang menyebabkan permintaan pada sektor properti menjadi sulit untuk diprediksi. Oleh karena itu, memprediksi permintaan properti perumahan tidak bisa dilakukan dengan mengandalkan tren harga di masa lalu.

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui faktor apa saja yang berpengaruh terhadap pasar properti perumahan. Pada penelitian ini akan dilakukan pendekatan menggunakan pemodelan sebab akibat dengan menggunakan metode sistem dinamik. Dalam metode studi kasus dipilih sampel pengembang-pengembang di Kota Tangerang Selatan yang dapat mewakili karakteristik pengembang secara keseluruhan.

Hasil penelitian menunjukkan ada tujuh variabel utama yang memengaruhi pasar properti rumah tapak yaitu permintaan properti perumahan, rantai pasok perumahan, suku bunga, inflasi, harga jual, volum transaksi, dan jumlah penduduk. Suku bunga merupakan faktor yang paling berpengaruh dalam permintaan properti rumah tapak

Kata Kunci: Sistem dinamik, prediksi permintaan perumahan, model sebab akibat, suku bunga.

UNIVERSITAS
MERCU BUANA