

ABSTRAK

Ketersediaan rumah layak huni menjadi permasalahan utama di negara berkembang kawasan ASEAN, di tengah pertumbuhan penduduk yang pesat. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis peran *foreign direct investment* (FDI) di sektor real estat terhadap kinerja sektor real estat dan juga determinan lainnya seperti total populasi, tingkat pengangguran, dan harga properti di 6 negara berkembang kawasan ASEAN pada tahun 2015-2023.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah kuantitatif dengan data sekunder yang diperoleh dari berbagai sumber. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah regresi data panel dengan *fixed effects model* (FEM) untuk mengetahui peran yang mempengaruhi kinerja sektor real estat di kawasan ASEAN.

Berdasarkan hasil estimasi regresi menunjukkan bahwa FDI di sektor real estat berpengaruh positif namun tidak signifikan terhadap kinerja sektor real estat karena dapat terlihat dari sedikitnya aliran investasi yang masuk ke beberapa negara dalam objek penelitian ini. Total populasi dan harga properti berpengaruh positif dan signifikan terhadap kinerja sektor real estat, yang menandakan bahwa peningkatan harga dan jumlah penduduk dapat mendorong pertumbuhan kinerja sektor real estat. Sementara itu, tingkat pengangguran berpengaruh negatif dan signifikan, yang mencerminkan inefisiensi tenaga kerja. Penelitian ini menyimpulkan bahwa faktor domestik seperti dinamika demografis dan harga properti lebih berpengaruh dibandingkan FDI dalam menentukan kinerja sektor real estat. Temuan ini memberikan implikasi bagi pembuat kebijakan untuk meningkatkan peran investasi asing dan mendorong stabilitas ekonomi sektor real estat secara menyeluruh.

Kata kunci: *Foreign Direct Investment*; Kinerja Sektor Real Estat; Populasi; Pengangguran; Harga Properti; ASEAN