

## ABSTRAK

*Pasar perumahan pada dasarnya tersusun atas unit hunian yang heterogen, sehingga berpotensi membentuk subpasar perumahan dengan karakteristik yang berbeda. Di Singapura, penelitian mengenai pasar resale flat HDB selama ini lebih banyak berfokus pada faktor-faktor penentu harga properti, sementara identifikasi struktur subpasar perumahan, persebarannya, dinamikanya, dan faktor-faktor pembentuk utamanya masih relatif terbatas. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi struktur subpasar perumahan pada pasar resale flat HDB di Singapura, menganalisis persebaran dan dinamika subpasar pada tingkat town selama periode 2017–2025, serta mengidentifikasi variabel yang paling berperan dalam pembentukan subpasar perumahan.*

*Penelitian ini menggunakan analisis kluster spasial K-Means dan analisis faktor berupa Principal Component Analysis (PCA) dengan memanfaatkan data sekunder berupa transaksi resale flat HDB periode 2017–2025 serta data spasial fasilitas perkotaan. Data diolah melalui proses pembersihan data, identifikasi transaksi unik, serta perhitungan variabel struktur hunian dan kualitas lokasi. Sebelum analisis kluster dilakukan, terlebih dahulu ditentukan jumlah kluster optimal menggunakan metode Elbow, Silhouette, Indeks Calinski-Harabasz, dan NbClust. Selanjutnya, pada tahap PCA dilakukan uji kelayakan data menggunakan KMO, MSA, dan Bartlett's Test of Sphericity.*

*Hasil penelitian menunjukkan bahwa pasar resale flat HDB di Singapura dapat diidentifikasi ke dalam dua subpasar perumahan utama. Namun, perbedaan antarkluster tidak terlalu mencolok, sehingga struktur pasar yang terbentuk lebih menunjukkan variasi internal dalam pasar yang masih relatif terintegrasi daripada pemisahan subpasar yang benar-benar tegas. Kluster 1 merupakan kluster dominan yang mencakup sekitar 73% dari total observasi (135 dari 184 observasi), dengan karakter hunian yang relatif lebih terjangkau, ukuran unit lebih besar, dan aksesibilitas yang cukup baik terhadap sebagian besar fasilitas perkotaan, sedangkan Kluster 2 ditandai oleh harga yang lebih tinggi, ukuran unit lebih kecil, dan kedekatan yang lebih tinggi terhadap MRT. Hasil analisis pada tingkat town juga menunjukkan bahwa struktur subpasar bersifat dinamis, karena beberapa town mengalami pergeseran kluster selama periode 2017–2025, terutama setelah 2021. Dari sisi faktor pembentuk, hasil PCA menunjukkan bahwa umur bangunan dan luas unit merupakan variabel yang paling berperan dalam pembentukan subpasar perumahan. Dengan demikian, pembentukan subpasar pada pasar perumahan publik Singapura lebih banyak dipengaruhi oleh karakteristik struktur fisik hunian dibandingkan kualitas lokasi. Temuan ini memperkuat argumen bahwa ketika kualitas lokasi telah terdistribusi secara merata dan optimal, sebagaimana yang diupayakan melalui model perencanaan town HDB, diferensiasi pasar perumahan akan kembali bertumpu pada nilai intrinsik hunian (intrinsic value of goods) sebagai barang, khususnya usia bangunan dan ukuran unit.*

**Kata Kunci:** *Pasar Perumahan, Subpasar Perumahan, Resale Flat HDB*