

PUPR(인공공주택사업부), JICA 주최 Lebak Bulus 지역
Pasar Jumat 구역 주택 재개발 프로젝트 시장의견조사 참가 결과보고
2024.7.10
한-인도네시아 인프라 협력센터

□ 행사 개요

- 일시/장소 : 2024. 7. 9(월) 09:00 / Ra Suites Simatupang
- 참석 : PUPR Trino Junoasmono 인프라 금융 국장, Haryo Bakti Martoyeodo 주택 금융 실행 과장, PT.Perumahan Nasional Imelda Alini Pohan 마케팅 이사, JICA Nozomu Ono Indonesia 지사장, PT. MRT Jakarta Rizki TOD 부문장, 온라인 참가자 70명

□ 주요 내용

- 레박 블루스 Lebak Bulus 지역 빠사르 주맛 Pasar Jumat 구역의 TOD를 포함한 주택 재개발 프로젝트
 - 본 프로젝트는 도시재생 개념을 통해 TOD와 아파트식 주거지의 시너지 사례 모델을 개발하는 것을 목표로 함
 - 빠사르 주맛 구역은 레박 블루스 역세권에 위치하며, 개발 가치가 높은 구역임
 - 인구 증가와 도시화로 인해 주택 수요는 증가하는 반면, 토지는 부족해져 토지가격이 상승하는 등 주택 문제가 심화되고 있음
- 프로젝트 위치 및 배경
 - 자카르타 MRT의 남쪽 관문으로 구상된 레박 블루스 지역은 자카르타 남부의 신흥 비즈니스 지구에 인접해 있으며 고부가가치 개발을 위한 최고의 기회를 제공하는 주요 시설에 대한 편리한 접근성을 갖추고 있음
 - 레박 블루스 MRT역은 두꾸 아따스 Duku Atas, 분다란 하이 Bundaran HI

에 이어 승객 수가 3번째로 많으며, 2020년부터 꾸준한 성장세를 보이고 있음

- 1단계(단기)의 사업 범위는 빠사르 주맛 구역 활성화이며,
- 2단계(중기)는 TOD와 빠사르 주맛 구역 활성화를 포함하고 있고,
- 3단계(장기)는 빠사르 주맛 구역과의 통합 특성이 약하고 긴 준비 과정이 필요할 수 있는 시설로 구성됨

○ 주재국 정부 계획 및 약속

- 토지는 PUPR의 소유이며, PPP로 주택 부족 해소, TOD를 포함한 도시 통합 개발 및 저렴한 주택 모델 사례 개발
- 본 프로젝트는 중앙 정부와 지방 정부가 주요 이해관계자로 참여할 것임
- 정부는 TOD를 포함한 전략적인 도시재생 모범 사례 개발을 위해 장기적인 활성화 노력에 전념할 것임

○ 실행 기관으로서의 Perumnas의 역할

- 2015/83에 따른 백만 주택 프로그램(PSR, 정부 주택 개발업체 간 주택 제공 가속화 및 협력 운동), 천 타워 프로그램(서민, 중산층을 위한 아파트 건설 운동), 대중교통 중심 지역 개발 프로그램, 주택 및 아파트 품질 개선 프로그램, 대규모 주택 개발 프로그램 같은 정부 프로그램에 참여하고 있음.
- Samesta Sentraland Medan Apartment, Klender Housing Revitalization 등 저렴한 아파트 재개발 경험을 가지고 있음
- Samesta Mahata는 PT.KAI(인철도공기업)가 소유한 토지를 활용하여 아파트와 교통 시설을 통합한 건물임
- 실행 기관으로 지정되며, 프로젝트를 공동 개발할 파트너를 찾을 것임

○ 상업 및 기술적 정보

- 프로젝트 IRR (15%), 프로젝트 EIRR (16%)
- 최소 요구사항: 저렴한 주택(상업용 주택 건평의 20% 이상), 최소 204세대, 국가 표준 또는 기술 요구 사항을 준수
- 리스크 분담은 리스크를 가장 잘 관리할 기관이 어디인지에 따라 공공 및 민간의 범위를 기반으로 함
- 입찰자는 최소 요구 사항을 충족할 수 있는 한 최적의 상업 시설 개발을 제안할 자유가 주어짐

○ 프로젝트 일정

- RfP 문서 개발: 2024년 7월
- 민간 개발 제안: 2024년 10월
- 제안심사: 2025년 1월
- 합작투자 계약협상: 2025년 3월
- 조건 선행 이행 및 기타 준비: 2025년 7월
- 설계 및 시공: 2026년 1월
- O&M: 2028년 4월 시작

※ 한국해외인프라도시개발지원공사(KIND)는 우리 기업에게 프로젝트 기획과 타당성 조사 지원, 양질의 프로젝트 정보 제공, 금융조달 능력 제고 등 해외투자개발사업의 전단계를 적극 지원하고 있습니다.