

신수도청 Housing PPP 프로젝트 Market Sounding

2024.3

한-인도네시아 인프라 협력센터

□ 행사 개요

- 일시/장소 : 2024. 3. 7(월) 09:00 / Ayana Midplaza 호텔
- 참석 : (인) 신수도청 Agung Wicaksono Funding and Investment 부문 Deputy, Muhammad Naufal Aminuddin Financing Director 등, BAPPENAS, 인도네시아 상공회의소 등
- 사업 : 주택(Unsolicited PPP)

□ 주요 내용

- 신수도청 및 신수도 사업 현황
 - 신수도청은 대통령 직속 기구로 수도의 준비, 건설 및 이전을 위한 활동을 수행하며 누산타라를 위한 특별 지방 정부의 관리와 IKN 및 인근 지역의 개발을 수행(대통령령62/2022)
 - 신수도 이전 사업의 주요 재원은 비정부 예산(민간의 투자)이며 54%는 PPP를 활용 예정
 - PPP는 Unsolicited와 Solicited로 구분
 - Unsolicite PPP : Preparation → Transaction → Implementation
 - Solicited PPP : Planning → Preparation → Transaction → Implementation
 - 신수도 내 12개 투자 섹터. 6개의 중점 부문과 6개의 우선 부문
 - 중점 : 폐기물 관리, 재생 에너지, 통신, 교통, 주거, 수자원 관리
 - 우선 : 산업, 기술, 의료 시설, 상업, 인프라, 산업 분야 및 교육
 - 중앙 정부 핵심 지역(KIPP)에는 현재까지 약 500개 이상의 프로젝트가 있음
 - 6단계 착공식은 5월 중 실시(교육 부문)
 - 신수도의 주거/주택용 토지는 600ha이며, 투자 비용은 150조 Rp
 - 신수도청 관련 규정은 11개 이상. PPP 관련 규정은 9개 이상
 - 신수도 자금조달계획은 BAPPENAS 장관령(PPN 06/2022)에 규정

○ 주택 PPP 프로젝트 개요

- 타입

- Type A : 266개 유닛, 8개 타워. CAPEX: IDR 2.2T, 운영 10년
- Type B : 109개 주택. CAPEX: IDR 2.3T, 운영 8년
- Type C : 208개 유닛, 8개 타워. CAPEX: IDR 2.5T, 운영 15년

- 기술 사양(근거법)

- 단위 면적 표준(IKN에 관한 법률 No. 3/2022)
- 국가 건물 표준(국가 건물 건설 지침에 관한 PUPR 장관령 22/2018)
- 녹색 건축 표준(PUPR 장관령 친환경 건물 성능 평가에 관한 규정 21/2021) 및 IKN의 스마트 빌딩 건설에 관한 스마트 빌딩 표준(SE OKIN NO.009/ES/Kepala-Otorita-IKN/VIII/2023)

- 프로젝트에 대한 정부의 책임 및 지원

- 토지공급(GCA), 임대료 지급재정관리, 서비스 AP, 보증시설(보증사업체 인프라), 관련 인허가

- 프로젝트 수익 구조

- 사업체 설계, 건설 수행, 자금 조달, 운영 및 서비스 유지 관리 제공, 서비스 제공 시 AP 지급 시작(건설 기간 동안에는 AP 지급 없음)
- SLA 달성을 위해 AP 지급 조정 필요(서비스 수준 계약)은 IKN PPP 계약, IKN 당국이 사업체에 지급하는 계약에 동의

- 외국인 투자자 참여 조건

- PPP 방식을 적용한 프로젝트의 범위를 고려하여, 발주 사업체가 하청업체를 활용하여 건설을 수행하는 구조
- 2021년 10월 대통령령과 BPS 규정 2/2020의 조항을 참조하면 BUP 소유와 관련된 인도네시아 사업 분야의 표준 분류("KBLI")는 다음과 같음. 구매, 판매가 포함. 아파트 건물, 주거용 건물 및 비주거용 건물(예: 시설 창고/창고, 쇼핑몰, 쇼핑 센터 등)과 같이 소유하거나 임대한 소유 부동산의 임대 및 운영

뿐만 아니라 주택 및 아파트 또는 아파트를 제공하거나 월간 또는 연간 기준으로 영구적으로 사용할 가구가 없음. 판매 활동에는 토지, 자체 운영을 위한 건물 개발(건물 내 공간 임대), 토지 개발 없이 부동산을 토지로 분할, 이동식 주택을 위한 주거 지역 운영 등이 포함

- 향후 일정

- 2024.4 조달공고
- 2024.4~7 사전심사 및 입찰
- 2024.7 낙찰자 발표
- 2024.7~8 Business Entity 설립
- 2024.8, PPP 협약 및 기타 협약 체결
 - * 금융종결은 PPP 협약 체결 이후 4개월
- 2024.7 착공
- 2024.7~8 최종설계 및 승인
- 2024.9~2026 공사

○ PT PII

- 지속 가능한 인프라 개발의 가속화를 지원하기 위해 설립. 법적 근거는 대통령령 78/2010과 PMK 260/2010
- 현재 52개 프로젝트에 502조 Rp 투자 중이며, 이 중 34개는 PPP 프로젝트로, 투자규모 IDR 300조 Rp
- 국가 인프라 개발에서 PT PII의 역할: 생태계 및 심층 네트워크 인프라 제공 강화, 프로젝트 파이낸싱 지원자로서의 인프라 보증, 현지 및 국제기구와의 협력, IIGF 연구소를 통한 학계 및 싱크탱크와의 협력
- IKN PPP 프로젝트 지원: Viability Gap Fund, 정부 보증, 프로젝트 개발 시설 및 대기 대출 기관
- PT PII를 통한 인프라 보증: PT PII는 단일 창구 정책으로 작동하며, IKN PPP 프로젝트에 대한 정부 보증은 MoF와 함께 수행

되고 MoF를 통한 정부 지원 신청과 동시에 처리. GCA 책임을 양도하지 않으며 인프라 위험에서 발생하는 GCA의 재정적 의무를 고려

- 잠재적인 보증 범위: GCA 또는 GCA 이외의 정부의 조치 또는 무작위, GCA 법률/정책 이외의 GCA 또는 정부의 변경, GCA 또는 GCA가 아닌 정부기관의 일방적 결정, 계약 위반 등