

## 인도네시아 주거용 부동산 시장의 성장 전망(2024~2029)

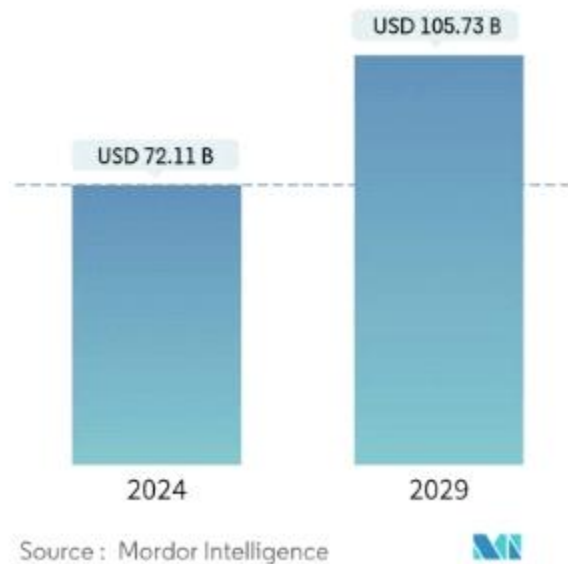
2024. 2. 29

한-인도네시아 인프라 협력센터

### 인도네시아 주거용 부동산 시장 분석

2023년 668억 달러였던 인도네시아의 주거용 부동산 시장은 2029년까지 연평균(CAGR) 7.95% 성장하여 2029년에는 1,057.3억 달러에 이를 것으로 예상됩니다.

[주거용 부동산 규모]



코로나19 팬데믹 위기는 주거용 부동산 부문에 큰 충격을 줬는데, 부동산 부문은 규모가 크고 실물경제와 강력한 상호 연관성을 가지고 있기 때문에 향후 거시금융의 안정에 중요한 영향을 미칠 수 있습니다.

주택 시장에 대한 수요는 유리한 인구 구성, 도시화 증가, 1인당 국민소득 증가, 향후 몇 년 내에 첫 주택 구입자가 될 상당수의 젊은 인구에 의해 주도될 것으로 예상됩니다.

한편, 실제 주택 구입자를 대상으로 중저가의 저렴한 아파트 건설에

주력하는 개발업체가 늘어나고 있습니다. 이는 또한 주거용 부동산의 경쟁을 심화시켰으며 가까운 미래에도 계속될 것으로 예상됩니다.

인도네시아는 동남아시아의 새로운 경제 강국으로 자리매김해 해외 개인 투자자와 기업을 더 많이 유치할 예정입니다. 특히 중국을 비롯한 외국인들이 점점 더 많은 투자 기회를 발견하고 있습니다.

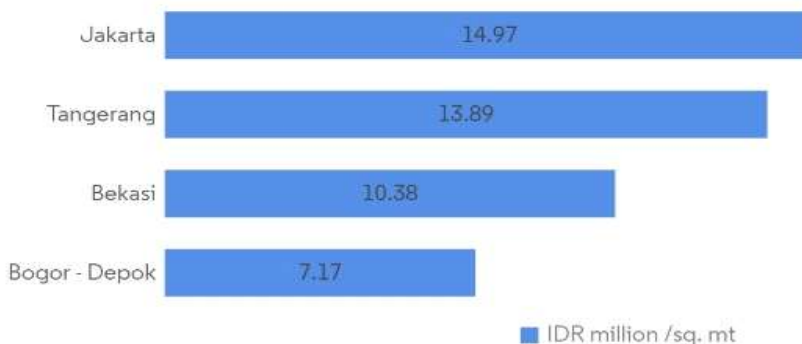
인도네시아 중앙은행(BI)이 최근 실시한 주거용 부동산 가격 조사에 따르면 2021년 3분기에는 1.41%(yoy) 상승하며, 2분기 1.49%(yoy) 상승 대비 다소 낮은 상승률을 기록했습니다.

### 인도네시아 주거용 부동산 시장 동향

최근 몇 년 동안 부동산 시장의 급속한 성장에도 불구하고 주택과 아파트의 가격은 여전히 동남아 지역에서 가장 저렴한 편에 속합니다. 시장 추정치에 따르면 자카르타 부동산의 평균 가격은 m<sup>2</sup>당 2,692달러로 말레이시아, 캄보디아, 필리핀, 태국의 주요 지역 대비 훨씬 낮습니다.

가처분 소득이 증가하고 더 나은 고용을 찾아 자카르타로 이주하는 인도네시아인들은 자카르타를 구매자와 투자자 모두에게 매력적인 임대 시장으로 만듭니다. 보고서에 따르면 인도네시아는 부동산을 구매하여 가장 높은 임대수익을 얻는 국가 중 하나입니다.

[21년 상반기 Greater Jakarta 지역 주택의 평균 토지 가격]



Source: Mordor Intelligence

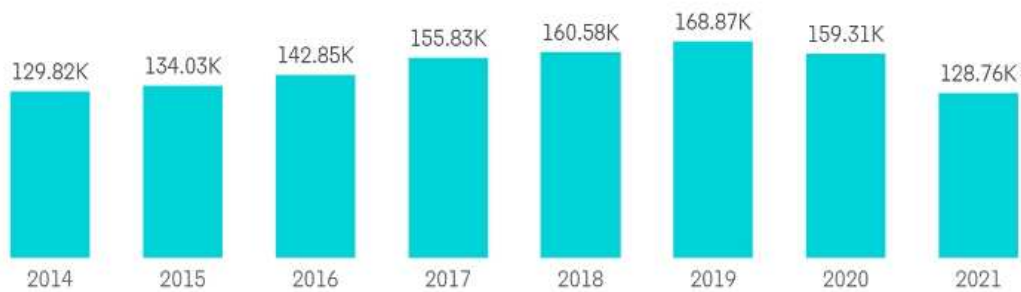


2020년 주택 착공은 2019년에 비해 5.6% 감소했으며, 2021년에는 2020년에 비해 거의 10% 감소한 것으로 추정되지만, 정부의 인센티브는 인도네시아의 주택 착공을 촉진할 것으로 예상됩니다.

부동산 수요를 충족시키기 위해 인도네시아 정부는 주요 금리 인하, REIT에 대한 세제혜택 제공, 외국인 소유에 대한 제한 완화, LTV 상향 등 여러 조치를 취했습니다.

정부는 또한 인도네시아의 주택 구입을 장려하기 위해 고급 재산세의 가격 기준점을 높여 최소 IDR 300억(USD 210만) 상당의 토지 또는 아파트 구매에만 20%의 세율이 적용됩니다. 주택 건설 부문에 대한 정부의 지원은 부동산 판매를 증가시킬 것으로 예상됩니다.

[신규 착공 주택 수]



Source: Industry Association



인도네시아 주거용 부동산 시장은 경쟁이 매우 치열하며, 매우 세분화되어 있습니다. 주요 업체로는 Agung Podomoro Land, Lippo Homes, Sinar Mas Land, Ciptura Group, Tokyo Land Indonesia 등이 있습니다. 플레이어들은 인터넷 보급률 증가와 전자 상거래 확장 증가로 인해 기술 동향에 적응하고 있습니다.

Source: <https://www.mordorintelligence.com/industry-reports/residential-real-estate-market-in-indonesia>

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

