



인도네시아 부동산 및 건설 시장 현황

글 | 윤재광 | 해외건축부 과장

전화 02-3433-7528 E-mail : yoonjk@ssyenc.com

1. 서론

1-1. 국가 개요

세계 4위의 인구수 2억3,000만 명의 인도네시아는 1945년 8월 17일 독립하여, 현 대통령 중심제로 수도 자카르타(인구 1,050만 명, 664㎢)를 중심으로 33개 주(Province), 327개 군(District), 55개 구(Municipality), 3,841개 면(Sub-District)으로 구성되어 있으며, 면적은 1,919,444㎢로 한반도 면적의 9배에 해당하는 면적을 소유하고 있다.

공용어로는 인니어(Bahasa Indonesia)를, 상용어로는 영어를 사용하며, 지방 사투리를 포함하여 580여 종의 언어가 있으며, 연평균 25~28도의 열대성 몬순 기후로 고온 무풍 다습한 지역이다.

1-2. 국가 성장 배경

3만여 개의 섬으로 된 거대한 영토를 가진 인도네시아는 동남아시아 유일의 석유수출회원국(OPEC)으로, 원유 매장량은 44억 배럴, 일일 생산량은 95만 배럴로 추산된다.

또한 천연가스, 석유, 목재, 석탄 등 천연자원뿐만 아니라 세계 4위에 이르는 인구 대국으로서, 값싸고 풍부한 노동력이 매력적 요소로 작용하는 가장 큰 장점으로 볼 수 있다.

또한 2004년 10월 유도유노의 대통령 취임을 통해 정치적, 사회적 안정을 찾고 있어 해외 투자자들이 가장 우려하던 부분 중에 하나로 간주 되었던 정치적, 사회적인 불안 요소가 해소된 것으로 파악되고 있다.

2. 본론

2-1. 국가 경제 활동 현황

국가 경제 성장률은 2006년 기준 총 GDP 3,668억불, 1인당 GDP 1,663억불 GDP 성장률 5.5%로, 2007년 이후 향후 지속적으로 6%가 넘는 성장률을 기록할 것으로 월드뱅크가 분석했다.

2007년 세계 경제 성장률이 4% 미만대로 예상되는 가운데, 인도네시아 경제는 상대적으로 견고한 상황이다. GDP 성장률은 1997년 외환위기 이후 가장 높은 성장률 6.5%로 중앙은행의 전망치인 6.2~6.3% 보다 추정되고 있으며 교통, 통신, 전기, 가스 분야에서 높은 성장률을 달성하였다.

	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년 예상
GDP성장률	5.13%	5.6%	5.6%	6.5%	6.2~6.8%
물가인상률	6.40%	17.10%	6.6%	6%	6.5%
금리	7.43%	12.75%	9.75%	8%	8%
환율(USD)	8,950	9,705	9,300	9,200	8,900~9,200

투자 신뢰도는 처음 9개월 동안 높은 투자 성장을 반영한 듯 지속적으로 상승했다. 최근 BKPM(Investment Coordinating Board)의 통계치에 따르면 지난 같은 기간 동안 대비 70.75% 성장세를 보였으며, 동시에 외국인 투자는 USD 3,100만 불로 지난 같은 기간과 비교하여 361.90% 증가하는 추세를 보였다.

국제 곡물시장의 가격상승 및 교육 여가활동 비용 등의 증가로 인하여 단기적 인플레이션 현상이 있었으나, 2006년 대비 감소된 인플레이션 목표치를 달성할 것으로 보인다. 루피아는 미국 달러에 대해 완만한 평가절하를 보이고 있다. 2007년 9월말 루피아의 달러에 대한 환율은 9.9137달러에서 6월말에 8.968달러에 비해 다소 평가절하를 보였으며, 이는 미국의 서브 프라이머 모기지론 사태의 영향으로 기인했다.

현재 소비와 수출증가, 물가 및 루피아 시세 안정을 바탕으로 성장을 지속하는 긍정적인 전망을 유지하며, 중앙은행은 기준 금리를 2007년 12월 6일 8.25% 에서 8%로 0.25% 추가로 인하하였다.

2-2. 부동산 및 건설 시장 환경

건설 시장은 1990년대 경제성장을 뒷받침하기 위한 인프라 정비, 도심개발, 산업단지 조성 등에 힘입어 매년 10%이상 고성장을 지속하였으나, 1997년 외환위기 여파로 부동산시장 침체, 금리인상에 따른 자금난, 건설 수요 감소 등으로 급격하게 위축 되었으나,



2000년부터 경제회복과 함께 주택을 중심으로 건설 시장이 회복되기 시작했다.

2004년부터 부동산 시장의 활성화, 중단된 인프라 투자사업 재개, 석유 및 가스 개발사업 발주 증가 등으로 지속적인 성장세를 보이고 있으나, 정부의 재정 부족으로 부동산 개발 사업 중심의 민간 부분이 전체 발주 프로젝트의 60%를 차지하며 건설 시장을 주도하고 있다. 현재 지속적으로 안정적인 성장세를 보이고 있으며, 민간 부분의 부동산 시장이 당분간 시장을 주도할 것으로 전망된다.

2007년의 경우 소핑 관련 부분을 제외한 민간 부분은 모든 분야에서 신규 공급량이 2배 증가하였다. 신규 공급 아파트는 11,152세대로 2004년 의욕적인 공급으로 인해 높은 수준을 기록하였다. 산업기반 시설부분은 여전히 취약한 상태로 지난 1년 동안 신규 공급과 수요의 움직임은 보이지 않았다.

업무시설분야는 공급량이 1997년 외환위기 이전 대비 부족한 상황이나, 향후 지속적으로 개선 될 것으로 전망되며, 현재 2008년 완공 예정인 사무실에 대한 높은 사전 계약률을 보이고 있다. 2007년 신규 사무실 완공에 따라 고급 사무실 임대 사업이 급등세를 보였다.

주거시설은 지속적인 신규 물량 공급에도 불구하고 꾸준히 성장세를 보이고 있으며, 개발업자의 경쟁 및 다양한 판매 전략 다각화 등으로 인해 향후 지속적으로 활황을 보일 것으로 예상된다. 임대 사업은 지난 3년간 70% 정도의 임대율을 보이며 지속적인 수요가 예상되고 있다.

판매시설은 많은 글로벌 브랜드 업체의 진출 등으로 신규 요구가 늘고 있는 상황이나, 새롭게 개장 하는 판매 시설 및 할인점의 개업 등으로 지속적으로 임대율이 감소하는 상황으로 그 수요는 취약한 상황이다.



1) CBD(Central Business District) Office Market

2007년 9월말 CBD의 업무 시설 공급률은 소폭 성장세를 보이고 있으며, A등급 54%, B등급 31%, C등급 15%를 보이고 있다. Sudirman-Thamrin의 연결 축으로 전체의 과반수가 넘는 57%가 공급되고 있으며, Kuningan지역 24%, Gatot Subroto지역 19%로 집계되었다.

2008년 추가로 356,200m²의 물량이 공급될 것으로 추정되며 물량의 90% 정도가 A등급으로 Sudirman-Thamrin지구와 Kuningan지구가 전체의 56%를 차지한다.

업무시설 임대시장은 신규 빌딩의 공급으로 인해 지난 분기 대비 지속적으로 성장하고 있으며, 다국적기업과 주요 국내 기업의 합병 및 사무실 재배치 추진으로 인해 양질의 대규모 사무실을 수요가 늘어나고 있다. 또한 지난 10년간 신축 물량 및 임대율은 꾸준히 상승하고 있으며 Sudirman-Thamrin지구 90.9%, Kuningan지구 88.8% 등 전체적으로 88.1%의 최고 수치를 보이고 있다. 자카르타 CBD 사무실의 높은 신축 물량 및 임대율은 신규 기업의 합병 및 확장에 기인하고 있다. 향후 6개월간 많은 프로젝트 준공에 힘입어 꾸준히 상승할 것으로 보고 있다.

평균 임대료는 2/4분기 월 임대료는 RP130,350/m²이었으며, 2007년 9월은 4.8% 증가한 RP136,500/m²로 A등급 빌딩의 경우 연간 임대 상승률은 여전히 최고치를 보이고 있으며 동시에 시장에서 견고한 수요를 보이고 있다. B등급 빌딩의 경우 C등급 빌딩에 비해 상대적으로 경쟁력을 보이며, 새로운 빌딩으로 사무실을 옮기려는 수요에 따라 C등급보다 품질이 뛰어난 시장에 잠재적 신규 수요를 보이고 있다.

2007년 지난 분기까지 사무실 임대사업은 안정적인 상황을 유지하고 있다. 2007년 이후 CBD지역에 양질의 빌딩 공급에 따라 전년과 대비 2008년 2~5% 증가를 보일 것으로 예상된다.

2) 판매시설

2007년 9월말 신규 공급 대형 판매시설은 Grand Indonesia Shopping Town의 준공에 따라 지난 분기 대비 2배 상승을 기록하였으며, 지속적인 공급이 예상된다.

또한 주요 상권으로부터 중간 위치 쇼핑몰과 프리미엄 쇼핑몰 간의 경쟁에 따라 시공사는 리노베이션, 재건축, 콘셉트의 변화, 복합 건물 등 다양한 전략을 추구하고 있다. 이러한 경향은 시장 상황에서 경쟁력 유지 및 생존하기 위한 전략으로 보여진다. 하지만 대규모

모 판매 시설의 공급률 증가에 따라 평균 판매 시설 임대율은 전년 대비 3%감소한 78.2%를 보이고 있다.

3) 임대 주거시설

현재 총 임대 아파트는 29,263세대로, 78.4%에 해당하는 콘도가 22,868세대로 대부분을 차지하고 있으며, 서비스 임대 아파트, 일반 아파트 순이다.

총 1,618세대의 임대 주거시설이 2007년 말까지 공급될 것으로 기대되며, 사업 다각화에 따라 안정적인 상황을 보이고 있다. 예로 개발 업체에서는 임대율을 높이기 위해 거주자에 대한 국제학교 셔틀 버스 서비스를 제공하는 등 이벤트를 활용하고 있기도 하다. 2007년 3분기 동안 대부분의 콘도 임대료는 월 2백만~6백만 루피 정도로 전체 임대율은 71.3%를 보이고 있다. 또한 경제 수준 향상에 따른 신규 건물 임대율이 증가하고 있다. 향후 금년 말 신규 서비스 아파트 공급이 지속될 것이며, 추가적인 대규모 단지의 공급이 이루어 질 것으로 보인다. 향후 수요는 3/4분기와 비교하여 비슷한 상황을 보이며, 지속적으로 외국인에 의한 임대 아파트와 서비스 아파트에 수요가 지속될 것으로 보인다.

4) 주거시설

연간 신규 주거시설(콘도) 공급은 최근 몇 년 가장 높은 수준을 보이고 있으며, 2007년 3/4분기까지 1만 4,000세대를 초과할 것으로 예상하고 있다. 2004년 이후 견고한 시장 상황이 유지되고 있다. 2007년 3/4분기 신규 프로젝트는 1,800여 세대 정도로, 70%가 남쪽 자카르타 지역에 위치하고 있으며, Kemang Village, Kemang Mansion, Gardenia Boulevard 등 1,300여 세대의 추가 개발이 예상되고 있다. 분양률은 Kemang Village와 같은 중상의 등급의 물



량으로 인해 80%이상을 보이고 있다.

공급량이 증가함에도 불구하고, 2007년 4분기 이후 이자율 하락으로, 지속적인 개발 물량 증가가 예상 된다.

평균 거래 가격은 2007년 3분기 현재 안정적인 상황을 보이고 있으며, 전년대비 1.31% 증가한 RP1천2백만/m² 로 연간 2.57% 상승했다.

5) 산업기반시설

산업기반시설은 2008년 대규모 물량이 Bekasi Area (78%), Serang Area (14.98%) 등에 자동차 부품공장을 비롯한 플라스틱, 중장비 공장 등이 들어설 예정이다. 현재 한국을 포함한 일본, 중국 자본의 투자가 계속 되고 있으나, 명확한 성장세는 보이지 않고 있다.

다가올 2008년 대통령 선거로 인한 개발 정책 확정 지연이 예상되어 큰 성장세는 기대하기 어려우나, 시장의 높은 수요로 인해 약 10% 공급 물량은 증대 될 것으로 예상하고 있으며, 환율변동 및 대통령 선거, 추가 토지 공급을 통해 급격한 토지 공급 가격 변동이 없을것으로 예상되어 산업기반시설 성장의 긍정적인 측면으로 기대된다.

2-3. 향후 부동산 및 건설시장 예상

2008년 또한 전체적으로 금년과 같은 견고한 상황을 유지할 것으로 예상된다. 대통령 선거, 서브 프라임 모기지론, 고유가 지속으로 인해 건설비용과 인플레이션을 유발 및 교통과 산업생산비용의 증가로 이어져 소비자 경제에 영향을 끼치겠지만 정부는 잠재적인 도전에 직면할 지라도 전반적으로 일시적인 영향에 그칠 것으로 예상하고 있다.

업무시설 분야는 현재 진행 중인 사업에 대한 높은 매매 계약률이 유지되고 있고, 은행, IT 및 통신, 무역, 금융, 전문 서비스업에서 사무실에 대한 수요 확대로 성장세를 유지할 것으로 기대하고 있다.

판매시설은 2008년 신규공급량이 2007년 보다 높을 것으로 예상되는 상황으로 많은 신규 물량으로 공실률이 증가할 것으로 예측되어, 시장은 다소 감소세로 돌아설 것이며, 잠재적인 성장 수준에 약간의 어려움이 예상된다.

주거시설 성장의 배경에는 인구증가, 생활수준 개선으로 인한 문화적 변화, 도심 생활 및 접근 효율성 등이 있어 시장 확대 추세에 있으며, 또한 낮은 이자율은 주거 자산에 투자하고자 하는 소비자



의 심리에 힘을 실어 주고 있다.

임대 주거시설 분야는 좀 더 나은 시설과 서비스를 제공하는 매력적인 프로젝트와 신규 건물이 지속적으로 공급될 것이며, 자카르타 남쪽에 빌딩 수요가 증가 추세에 있어 수요가 꾸준히 지속되고 있다. 임대 주거 시설 시장의 경쟁은 지속적으로 양질의 주택과 콘도를 임대하기 위한 불가피한 현상으로 보인다.



3. 결론

인도네시아 정부는 향후 경제 성장을 가속화하기 위해, 현재의 GDP 대비 19.6%의 건설 투자를 28.4%까지 증가 시킬 계획이며, 특히 유두유노 대통령은 발전소, 고속도로, 주택 등 인프라 건설을 적극 추진하게 밝혔다. 또한 2010년까지 총 연장 119Km 유료 도로 건설을 목표로 세우고 있으며, 2008년에 해외 자본 유치를 위한 Conference를 개최 예정이다.

인도네시아 정부에서는 건설산업의 발전을 주요한 정부 시책으로 삼고 있으며, 이는 건설 부분이 사회 경제적인 발전을 이끄는 핵심 요소 중의 하나라서, 국가 정책에 반영되어야 한다는 입장을 견지하고 있다.

이에 따라 아래와 같이 2030년까지 단계적 발전 전략을 추진하고자 한다.

- 1단계 : 리더십 강화와 법적 제도 정착
- 2단계 : 전문적 기술 증가
- 3단계 : 건설 생산의 품질 향상과 이용성, 내구성 확보
- 4단계 : 시너지 효과 발생과 최상의 환경 조성

또한 민간 시장에서는 2002년부터 2007년까지 5년간 연평균

33.95%의 부동산 금융 성장이 이뤄지고 있는 상황에서 2007년 부동산 시장에 투입된 은행 자본은 137.4조 루피아에 달한다. 은행 이자율 인하와 인플레이션 안정에 기인하여 부동산 대출이 지속적으로 증가 추세에 있다.

현재 인도네시아에 진출한 외국 건설업체의 수는 2배 이상 증가하고 있으며, 2007년 현재 127개 건설업체와 91개 엔지니어링 및 설계회사가 진출해 있다. 아국 업체의 경우, 건축/토목 분야에 쌍용건설, 대주건설, 신창건설, 신동아건설 등의 다수 업체가 개발 사업 및 도급 사업에, 플랜트 및 자원 개발 부문에 현대건설, 삼성건설, 포스코건설, SK건설 등 다수의 업체가 진출 및 참여 추진 중에 있는 것으로 파악되고 있다.

1997년 외환위기 이후 성장을 거듭해온 인도네시아는 외국 자본의 유입을 적극 지원 및 개발 기초의 정부 정책으로 향후 지속적인 성장세를 구가할 것으로 파악된다. 또한 풍부한 값싼 노동력은 제조업뿐만 아니라 건설산업에도 상당한 이점으로 다가 오는 것이 현실이다. 현 풍부한 석유 자원 보유로 건설 경기가 활황인 중동지역을 포함한 산유국 등에 진출한 아국 건설 업체의 사업 다각화 측면에서, 새롭게 떠오르는 인도네시아 또한 매력적인 국가가 될 것이다. **S**



참고문헌

1. 해외건설협회, Procon (Jakarta Quarterly Property Market Review)