



두 얼굴의 도시, 자카르타

고급 주거지역 중심으로 외국 자본 유입 증가

1997년 아시아 외환위기를 겪은 인도네시아는 아직 환란을 완전히 극복하지 못했다. 환율은 여전히 안정적이지 않고, 부실 대출 비율이 증가하는 등 불안 요인도 많다. 정부 차원에서 외국인 투자 유치를 위한 정책을 내놓는 등 시장 활성화에 힘쓰고 있는 인도네시아 자카르타 부동산 시장을 짚어보았다.

글·사진 | 박준형 · 에디터 | 김소진



인도네시아의 극심한 빈부 격차는 잘 알려져 있다. 도시를 조금만 벗어나도, 심지어 도시 중심부 인근에서도 할 일 없이 그늘에 앉아 삼삼오오 이야기를 나누는 젊은이들을 쉽게 만날 수 있다. 이 밖에도 돈을 구걸하는 어린아이와 아기를 안고 있는 아줌마들, 담배나 음료를 팔러 다니는 행상들까지, 자카르타에서 흔히 볼 수 있는 풍경이다. 실제로 인도네시아의 인구 80%가 연소득 1000달러를 넘지 못하는 저소득층이고, 실업률도 무려 44%에 이른다.

인도네시아에는 중국계, 인도계, 아랍계, 유럽계 등 다양한 민족이 살고 있는데, 전체 인구의 5%에 불과한 중국계 화교가 경제를 장악하

고 있다. 수하르트 집권 이후 화교의 공직 진출은 제한받고 있지만 경제계에서 화교 자본의 영향력은 절대적이다. 정부 통계에 따르면 인도네시아 10대 그룹 중 9개가 화교 자본이고, 상장기업의 화교 자본 비중이 73%를 차지한다. 그 밖에 일본과 한국 사람들이 인도네시아의 상류층을 형성하고 있다. 최근 국내 제조업의 진출이 활발해지면서 우리나라도 일본에 버금가는 영향력을 행사하고 있다. 현지의 그린 프라퍼티(Green Property) 김종권 대표는 “한국인이 많이 거주하는 지역은 부촌으로 알려져 있으며, 주택 가격도 다른 지역에 비해 상승폭이 크다”고 밝히고 있다.

자카르타의 도심(CBD) 중부 지역, 외환 위기 영향 남아 있어

인도네시아의 수도 자카르타의 면적은 서울보다 조금 넓은 661㎢ 정도다. 자카르타의 행정구역은 중부·동부·서부·남부·북부로 나뉘어져 있고, 수도권을 중심으로 위성도시가 위치해 있다.

자카르타는 도시의 발전 모습이 서울과 비슷하다. 서울의 경제 중심이 강북에서 강남으로 옮겨간 것처럼 인도네시아 자카르타도 발전의 축이 남쪽으로 이동하고 있다. 자카르타의 전통적인 중심지는 네덜란드 식민지 시절의 수도인 바타비아(Batavia) 중심부인 코타(Kota) 지역이다. 이곳은 한때 모든 관공서와 상권의 중심지였으며 아직도 네덜란드풍의 고급 주택을 쉽게 발견할 수 있다. 그러나 지금은 중국 상인들이 몰려 있는 차이나타운으로 더 유명하다. 코타 지역의 대표적인 상가 글로독에 가보면 이곳이 오래된 도심이라는 것을 쉽게 느낄 수 있다. 청계천 세운상가와 같은 전자상가인 글로독에는 오래된 전자상가

건물이 길가에 빼곡히 들어서 있고, 불법 복제 CD를 파는 노점상이 행인을 부르는 모습을 쉽게 볼 수 있다.

현재 중심 상업지구(CBD)인 자카르타의 중부 지역에는 관공서와 대기업, 호텔 등이 몰려 있다. 길거리에는 고층 빌딩이 즐비하고, 공사가 진행 중인 건물도 쉽게 찾아볼 수 있다. 하지만 외환 위기 이후 건설업체가 대거 도산해 아직도 주인을 찾지 못한 건물이 많다고 현지 부동산 중개업소 관계자는 설명한다.

세나얀·포인독 인다, 외국인들이 선호하는 부촌

자카르타의 고급 주거지는 남부 지역에 집중돼 있다. 한인 타운과 외국인 타운이 조성돼 있고, 국제학교가 많아서 외국인이 선호하는 지역이다. 최근에는 한인 타운에 인접한 세나얀(Senayan)과 포인독 인다(Poindok Indah) 지역이 외국인에게 큰 인기를 얻고 있다. 이들 도시는 깨끗한 신시가지이면서 도심과 가깝다.

최근 고급 쇼핑몰과 테마파크가 새로이 들어선 세나얀은 한국인 관광객이 많이 찾는 곳이다. 쇼핑몰과 테마파크에 인접한 지역에 작년 6월에 분양한 세나얀 레지던스(Senayan Residence)는 77㎡(23평)가 10억 루피(1억 1000만 원), 151㎡(47평)가 25억~28억 루피(2억 8000만~3억 1000만 원) 수준에 매물이 거래되고 있다. 세나얀 레지던스 마케팅 매니저 피피 레스마나(Fifi Lesmana)는 “아직 분양이 완료되지는 않았지만 주변 주거 환경이 매우 뛰어나 실수요자와 투자자가 꾸준히 방문하고 있다”고 말한다.

포인독 인다 지역에는 아파트와 단독주택 단지가 조성돼 있고, 한인

1 인도네시아 내 한인들이 다수 거주하고 있는 세나얀 레지던스, 2 국제학교와 인접해 인기가 높은 포인독 인다의 파크우드 레지던스, 3 세나얀 지역에는 고급 아파트와 빌라형 주택이 분포하고 있다.





타운과 국제학교와의 거리도 가까워서 특히 한국인들에게 인기가 있다. 포인독 인다의 파쿠부오노(Pak-ubuwono) 아파트는 2006년 4월에 입주를 시작한 단지로 153㎡(46평)가 25억~28억 루피(2억 8000만~3억 1000만 원), 206㎡(62평)가 30억~35억 루피(3억 3000만~3억 9000만 원)대에 거래되고 있다.

요그야카르타, 가장 높은 가격 상승세 보여

뱅크 인도네시아(Bank Indonesia)의 주택 가격 조사(Residential Property Price Survey, RPPS)에 따르면 인도네시아의 2006년 연간 주택 가격 상승률은 7.69%였다. 2005년(8.63%)에 비해 상승폭은 둔화됐지만 여전히 가파른 오름세를 보이고 있다. 주택 규모별로는 소형 평형이 8.63%로 가장 높은 상승률을 보였고, 지역별로는 특별 지역주인 요그야카르타(Yogyakarta)가 높은 인구 밀도와 지속적인 수요 증가로 인도네시아에서 가장 높은 상승률인 19.69%를 기록했다. 이외에도 자카르타를 중심으로 한 수도권 지역인 자보타벡(Jabotabek)이 12.30% 올랐다. 최근 2006년도 4/4분기 기준으로 인도네시아 14개 대도시의 주택 가격 지수는 지난 분기보다 2.14% 상승한 142.60(2002년 : 100)을 기록했다.

지역별로는 자바(Java) 섬 중앙부의 자와텡가(Jawa Tengah) 주

아래쪽에 위치한 특별 지역주인 요그야카르타가 높은 인구 밀도로 인한 지속적인 수요 증가로 8.37%, 자카르타를 중심으로 한 수도권 지역인 자보타벡이 4.16% 상승했다.

이처럼 인도네시아의 주택 가격은 주요 지역을 중심으로 비교적 높은 상승세를 기록하고 있다. 하지만 이러한 상승세가 언제까지 지속될 지 의문을 제기하는 부동산 전문가도 많다. 실제로 인도네시아는 1997년 외환위기 이후 루피의 평가 절하에 따른 시세 차익을 챙기기 위해 외국 자본이 유입되면서 부동산 가격이 뛰었다. 하지만 루피의 가치가 계속 절하되고 있고, 경제 시스템 역시 여전히 비효율적이다. 민주적인 유도요노 정부가 집권한 이후 외국 자본이 유입되고 있지만 지나친 빈부 격차로 인해 정치적으로 안정을 찾지 못하고 있는 점도 외국인들의 투자를 망설이게 하는 이유 중 하나다.

사용권이 허용된 아파트, 외국인 소유 가능

인도네시아의 토지 관련 권리 제도는 독특하다. 토지에 대한 권리를 권리보유자의 법적인 신분과 토지 보유 목적에 따라 소유권(Hak Milik / HM), 사업권(Hak Guna Usaha / HGU), 건축권(Hak Guna Bangunan / HGB) 및 사용권(Hak Pakai / HP)으로 구분하고 토지, 물, 공중에 대한 근본적인 권리는 국가에 있다는 토지공개념을 채



택하고 있다. 소유권은 인도네시아 국적의 자연인과 특수 공법인에게만 허용하는 토지 권리다. 단독주택은 소유권 혹은 건축권이 있는 부지에 지어진 주택을 외국인이 매입해 사용권으로 권리를 변경해 합법적으로 소유할 수 있다.

소유권 혹은 건축권이 허가된 부지에 지은 아파트는 외국인이 소유할 수 없지만 사용권이 있는 부지에 지은 아파트는 외국인의 소유가 허용된다. 외국인이 출자한 인도네시아 회사는 사업권, 건축권 혹은 사용권이 있는 부지에 지은 부동산을 보유할 수 있으며, 외국 회사의 인도네시아 지점은 외국인으로 분류되므로 사용권 부지 위에 지어진 부동산 보유만 허용된다.

현지의 그린 프라퍼티 김종권 대표는 “인도네시아 정부는 올해 1월 1일부터 55세 이상의 외국인을 대상으로 시니어 비자(Senior Visa)를 발급하고, 외국인 투자를 허용하는 법안을 논의하는 공청회를 개최하는 등 올해 안에 외국인 투자를 허용할 가능성이 높다”고 밝혔다.

경제 발전 수준이 낮고 빈부 격차가 큰 나라, 인도네시아. 국내 투자자들에게 아직은 낯선 인도네시아 부동산 시장이 외국 투자자들의 눈에는 잠재 가능성이 높은 투자처로 인식되고 있다. 정치적 불안과 집값 상승 등 정치·사회적으로 해결해야 할 문제가 많지만, 외국 부동산 개발 업체들은 인도네시아로 고개를 돌리고 있다. 🏠



1 포인독 인도의 고가 단독주택 모습. 2·3 포인독 인단에는 인도네시아의 부유층과 외국인이 주로 거주한다. 4 입주자들을 위한 풀장이 시원함을 더하는 세나안 레지던스. 5 인도네시아의 고가 아파트들은 지속적인 수요 증가로 높은 가격 상승률을 보이고 있다.