

# 疫情之下，印尼房地产市场如何？上

原创 源筑地产  
2020年7月27日

“疫简析疫情当下，印尼房价所受影响及变化。”

疫情当下，国内房地产市场从各大城市楼市疲靡、回暖到深圳楼市的魔幻火爆，又到政策的出台降温，可谓风云变幻。市场动荡，而人们最关心的就是“房价”，疫情当下，印尼房价又如何呢？

本篇将从几个方面简析疫情当下，印尼房价所受影响及变化。

## 疫情下的印尼经济与政策措施

3月全球疫情蔓延开始，世界经济受到重创，自此陷入不可估量的衰退，国际货币基金组织预测，2020年全球经济预计将萎缩4.9%。而第一季度全球商业地产直接投资回落5%，降至2000亿美元。

2020年第一季度



印尼经济同比增长2.97%，为19年来最弱，因疫情冲击，家庭支出和投资大幅下滑。财政部长Sri Mulyani Indrawati预计，第二季度经济将同比收缩3%以上。在基准情况下，全年增长1%，但在最坏的情况下，全年将收缩0.4%。国际货币基金组织预测2021年印尼经济强力反弹，将增长6.1%。

过去17个月，印尼盾对美元升值10.4%，2020年2月平均汇率达到13757.9印尼盾兑1美元，疫情以来大幅波动过后，7月平均汇率水平为14100印尼盾兑1美元，趋于稳健。

2020年上半年通胀率已从3月最高2.68%降至6月1.96%

在PSBB实施近3个月后，印尼开始逐

步重新开放经济，尽管只是50%的产能，以促进经济、遏制岗位流失。印尼政府希望经济复苏进程能在第三季度开始。

## 政策措施

印尼央行自年初以来共注入583.5万亿印尼盾进行货币操作，以稳定金融市场和提高银行流动性。且将利率又降低了0.25个百分点，从4.25%降至年利率4%。

2020年3月，印尼政府公布了价值80亿美元的紧急刺激计划，以保护经济免受冠状病毒爆发的不利影响。该方案包括1.04亿美元资金用于补贴住房计划，预计将用于17.5万套新房的融资。

印尼政府6月底公布了价值677.2万亿印尼盾(476亿美元)的更大的刺激计划，以支撑疫情影响的经济，旨在加强医疗体系，将更多的支出用于社会保障以促进消费，并提供激励措

施以拯救印尼企业免于破产和工人免于裁员。

专家预测，疫情过后，印尼国内经济将出现U型复苏。

## 印尼近年房产走向回顾

从印尼银行发布的住宅价格指数来看，印尼房地产市场在经历了2012年的大幅增长后，在之后几年里有所放缓。

如图所示，平均价格涨幅已从2013年的14%下滑至2017年和2018年的3%左右。在2019年，平均价格涨幅更低，第二季度约为2.5%。

造成这种下滑的原因主要有几个方

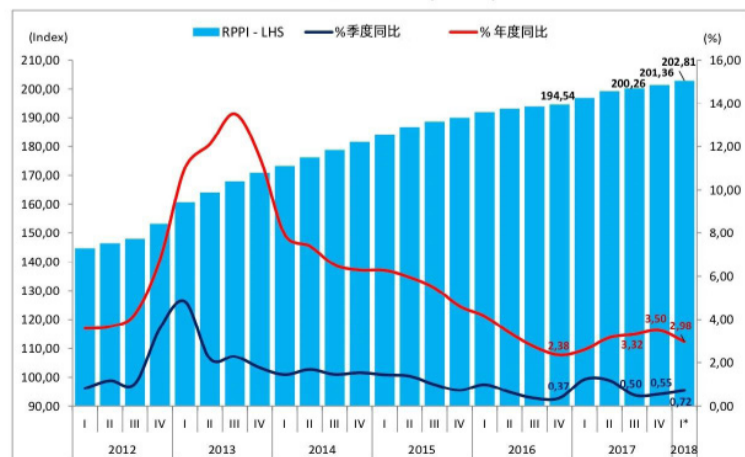
面，18年选举年造成的政治不确定性，以及所开征新的豪宅税。2012年至2015年人均GDP下降，经济放缓是主要原因，导致中产阶级和中上层阶级的购买力下降。2015年后人均GDP又开始上升，经济升温。

2017年第四季度住宅物业价格季度增长较强，住宅价格指数(RPPI)季度上涨0.55%，比上一季度的0.50%略有上升，年度住宅价格指数由3.32%升至3.50%。

而2018年第一季度仍然强劲上涨，季度上涨1.42%，同比19年第四季度上涨0.55%，而年度房价增长率则从3.5%升至3.69%。

2018年印尼房地产市场上半年报告显示，与2017年上半年相比，预售市场同比大幅增长(37%)。租金收益率略有提高，价格也有所上涨。数据显示，2018

住宅价格指数 (RPPI)



数据来源：印尼银行

