

疫情之下，印尼房地产市场如何？ 中



印尼住宅价格指数 数据来源：印尼银行

年雅加达公寓的平均租金涨幅为3%至4%。

与2017年上半年相比，2018年上半年公寓的平均售价上涨了2.5%，与其他新兴市场相比，价格相当低。

2019年市场疲软，走势趋平，雅加达公寓价格小幅上涨。

根据 Colliers International 的数据，雅加达的公寓市场2019年价格年度上涨3%，达到每平方米3480万印尼盾（2130美元）。

在雅加达中央商务区，2019年产权公寓的平均价格同比微涨0.8%，至每平方米5225万印尼盾（3198美元）。

在南雅加

达，2019年产权公寓的平均价格同比上涨1.7%，至每平方米3912万印尼盾（2395美元）。

在雅加达其它地区，同期产权公寓的平均价格同比上涨3.5%，至每平方米2636万印尼盾（1614美元）。

根据《全球房地产指南》2019年7月的研究，雅加达高端物业的毛租金收益率在5.2%至7.7%之间。然而由于高端公寓需求旺盛，近年来价格大幅上涨，最终导致租金收益率低于6年前10%至13%的收益率。

根据 Colliers International 的数据，2019年期间，雅加达公寓的平均租金为每平方米427,882印

尼盾（26.3美元）。随着预计8个新的高端项目的加入，预计未来四年租金将继续以每年3%至4%左右的速度增长。

政策变化

自2016年以来，印尼政府通过提供一



租金年增长
-3.3%



平方米/年
IDR 3,038,697



周期阶段
租金稳定

系列激励措施，优先提振房地产行业。其中包括将购房所需的LTV（贷款与价值）比例从20%放宽至15%，从而降低了首付要求；将最终所得税降至0.5%；将土地和建筑权转让税（BPHTB）上限降至最高1%。此外，印尼政府还推出了低收入住房的许可证简化措施，使成本降低了70%，时间从769-981天减少到仅44天。

疫情之下的印尼房地产市场

印尼银行在2020年第一季度进行的住宅物业价格调查证实，印尼房产住宅价格上涨速度放缓，住宅价格指数(RPPI)从2019年第四季度的1.77%降至1.68%。预

计2020年第二季度将继续放缓，年增长预计1.56%。住宅价格指数年增速放缓主要影响到中大户型住宅，其年增速分别由上期的1.44%和1.03%降至1.36%和0.86%。

2020年第一季度，小型、中型和大型房屋的销售量合计同比下降了43.19%。

办公楼

由于过去五年的巨大供应量及2020年的持续增加，甲级办公楼租金从高峰

(2015年中) 到低谷(2020年初) 已经下降了约三分之一。雅加达的租金已经相对很低，预计疫情不会对其造成进一步的压缩，已经趋于接近市场的底部。当前形势的影响更多的是对短期需求的影响。

2020年第一季度受疫情影响有限，保持相对稳健；第二季表现疲弱，疫情的发生导致了短期需求放缓。20年下半年随着经济逐步开放会有改善。但新甲级办公楼的交付，意味着空置率可能会居高不下，租金将继续承压，随后将趋于稳定。

2020年第1季度有一栋新的甲级写字楼落成—世界资本大厦 World Capital Tower (8万平方米)，位于雅加达CBD的Mega Kuningan地区。该地区有许多大使馆以及商业办公楼和公寓。

住宅

与亚太地区其他一些市场不同，外国所有权法使非印尼人

雅加达2019年第四季度公寓均价

区域	年度同比 (%)	季度同比 (%)	均价 (IDR/sq. m.)	均价 (USD/sq. m.)
CBD	0.8	0.0	52,249,863	3,198
南雅加达	1.7	0.7	39,121,166	2,395
其它地区	3.5	0.2	26,362,511	1,614
平均	3.0	0.6	34,800,000	2,130



租金年增长
-3.2%



平方米/年
IDR 3,182,491



周期阶段
租金下降