



住宅 事情

JETRO



ガーナ

BOP層実態調査レポート

概要

ガーナにおける土地開発は、民間、公共部門、個人の3者で行われている。住宅地と商業地の開発が大半で、そのうち住宅用地の開発が最も活発で、過去10年の取引数はおよそ85,000件、総額約17億米ドルと見積もられている。2番目は事務所や小売などの商業用地の開発で、工業用地の開発規模は非常に小さい。娯楽や文化用の不動産開発は、関係者の関心を集める新しい分野となっている。

住宅地と商業地の開発は、民間企業が主体で、政府の関与は最小限となっており、テマ開発公社、国営住宅公社と社会保障・国民保険信託の3事業体のみが関係している。

民間の不動産開発業者の協会であるGhana Real Estate Developers Associationは、不動産開発に積極的な役割を果たしており、アクラやテマの高所得者層や国外居住者の住宅需要に対してサービスを提供している。

現在、ガーナの不動産開発市場は初期段階にありまだ大きくはないが、若い世代は不動産の値上がり益がインフレ期に富を得る近道であることを実感していることから、不動産市場の成長の将来性は高い。

業界によると、国内の住宅需要は年10万戸で、25万戸の累積不足が発生していると言う。現在の住宅建設は年平均7万戸で、需給に大きな差がある。

出張者がみたアクラ

ガーナは過半数がキリスト教徒で、約15%がイスラム教徒、残りが伝統的な宗教の信者である。

訪問したニマ地区はイスラム教徒が住む長屋が集まったところで、家々の間にキオスクや水売り場、モスクや集会所がある。



洗濯物は外に干す



住宅外観 屋根はトタン



長屋の一棟は約6部屋あり、訪れた建物は6部屋で3家族、40人ほどが住んでいた。インタビューを行った家族は5人暮らしで2部屋をテレビ部屋と寝室として利用している。お婆さん65歳と孫4人が住み、孫の母親はサウジアラビアに出稼ぎに出ている。夫は別の家に住んでおり、通い婚の名残が残っている。



寝室

トイレとシャワーはいずれも敷地内だが屋外にあり、3家族が共有で使用している。トイレは穴が開いているだけの造りで、便座は壁に掛けられていて、適宜穴の上に置いて使用する。生活用水は地区内にある水道の蛇口付近で売られていた。トイレを流す際は買って来た生活用水を使用するが、同時に水分を失くす乾燥剤のような薬を流す。共同のシャワーは水浴びをする場所として区切られ、背丈の高さの壁で囲まれていた。家賃は2部屋で月々約20～25米ドル。家主が家賃を集金に来る。



生活用水の容器(室内)



共同シャワー



共同トイレ

JETRO

【免責事項】本レポートで提供している情報は、ご利用される方のご判断・責任においてご使用ください。ジェトロでは、できるだけ正確な情報の提供を心掛けておりますが、本レポートで提供した内容に関連して、ご利用される方が不利益等を被る事態が生じたとしても、ジェトロ及び執筆者は一切の責任を負いかねますので、ご了承ください。