



住宅 事情

JETRO



ケニア

BOP層実態調査レポート

- 調査実施日：2012年6月
- 調査場所：ナイロビ州カワングワレ地区（低所得地域） ※2009年のケニア国勢調査によれば人口は3万8,000人。
- 調査対象世帯：無差別抽出サンプルの30世帯を対象に調査を実施した。
サンプル調査を採用し、回答者との直接面談で住宅に関する具体的な質問に対する答えを求めた。

1. 調査結果

ケニアでは人口の46%以上が貧困ライン以下で生活していることから、各家庭では、世帯所得に対して一定の割合を占める住宅費の支出に苦勞している。これは裏を返せば住宅や住宅建材に対する継続的な需要があり、投資家にとっては市場を生み出すチャンスでもあるということでもある。

貧困層（BOP層）の住宅金融はマイクロファイナンスやモーゲージファイナンスとは別に、新たに台頭してきた分野である。この階層をターゲットとする投資は一定の利益が見込まれるとともに市民の生活を改善することによって社会的開発課題の解決を果たすことができるであろう。



調査実施地区（カワングワレ地区）
の住宅の様子



住宅所有の状況

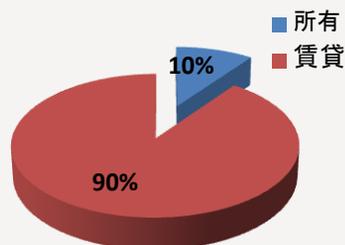


図1. 住宅所有

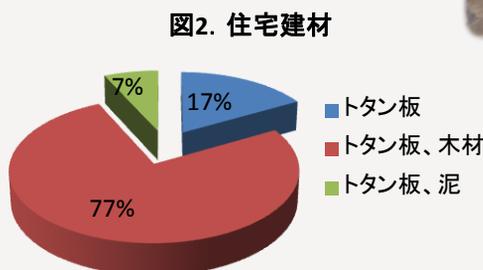


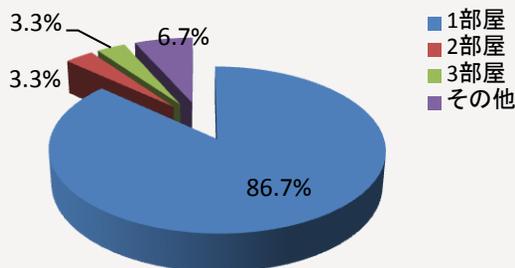
図2. 住宅建材

トタン板と木材を建築材料とする住宅が77%を占めている。



住宅所有の状況

図3. 住宅規模



全世帯の86.7%は、1部屋の家に住む核家族である。この点は、社会観察者の多くが社会問題の主な原因として指摘しており、プライバシーが守れないために低所得居住地の多くで影響が出ている。したがって、この市場層への住宅供給は、ビジネスとして賢明であるだけでなく、社会に転換をもたらす動きでもある。



建設中の様子



BOP層の多くは、長屋の1部屋を賃借しており、大抵の長屋にはこのような中庭がある。

2. 参入への考察

本調査では18歳から36歳までの回答者が63%を占めており、この層は働き盛りであることから、今後より良い住宅を取得できる可能性がある。ケニアの都市部BOP層の家賃支払額は8,060万米ドルにのぼり、企業にとってはこれだけの収益を手にすると同時に、BOP世帯の将来を改善する絶好の機会があるということになる。

BOP層の住宅分野の商業的な成長における主な障害は、十分なスケールで適用できるソリューション、つまり(先進国並みの水準の)高品質の住宅を提供する方法がないことである。ここで高品質の住宅というのは、十分な大きさがあり、必要な電気・ガス・水道等の設備を備え、環境に優しく、2階建て以上で(都市のスプロール現象の影響を最低限に抑えることができる)、整備された土地に建設され、多くの社会経済的なメリット(雇用、所得、その他の機会)をもたらすものことである。

開発は垂直的に進めるよりも水平的に広げた方が、規模の経済を実現できる。これを実現するためには、地価が低く、コストを抑えられる(その分だけ手ごろな価格で転嫁できる)都市の周縁地域で、住宅を建設するための整地された土地をより多く確保する必要がある。

現在ケニアで一般的な2階建て以上の住宅は、集約的な労働力が必要となることや、建設期間が長くコストがかなり割高になることから、建築費が相対的に高い。そのため、コスト削減のための代替的な工法や廉価な建築材料の利用が重要になる。開発業者が新たな工法を採用し始めるにつれて規模の経済の効果が大きくなり、手ごろな価格で住宅を提供できるビジネスモデルが生まれるだろう。最終的には、建設業者、建築家、建材業者などが、新しい建材や工法が標準的な住宅よりも優れているという考え方を理解し、広めていく必要がある。

BOP層による住宅への投資を促進するためには、マイクロファイナンス機関(MFI)や社会的事業、建築小売業者などの新たな流通チャンネルと連携を組むことが重要になるだろう。低コスト住宅の供給のために、MFIとは資金供給面での協力や連携が見込める。

低コスト住宅の供給例としては、Jamii Bora Micro Finance (Jamii Bora Makao)が運営するプロジェクトがある。このプロジェクトでは、土地を低価格で取得するとともに、すべての建築作業や資材を標準化することで、このプロジェクトが無ければ住宅を所有できなかったと思われる2,000人の住民に手ごろな価格の住宅を供給している。



2. 参入への考察

階層別ソリューション

BOP世帯にはそれぞれ異なる特色があり、BOP層の中の各層で所得水準が異なるとともに、それぞれ独自のニーズがあることから、それに応じて異なるソリューションを提供する必要がある。BOP層のなかでも可処分所得が比較的高い世帯もあれば、可処分所得の低い、あるいはまったくない世帯もある。BOP層は3つの層に分かれると世界的に認められており、それぞれの層で受け入れられるソリューションは以下のように考えられる。



1. BOPの底辺 (BBoP)

このカテゴリーには、都市のスラムに新たに流入してきた貯蓄や資産、職もなく、都市で就業するためのスキルもほとんど持たない移住者や、不法占拠者、十分な収入を得ることができないために最低限の住居費さえ支払うことができない日雇い労働者が含まれる。このグループには、市場ベースのソリューションが妥当でないことは明らかである。BBoPの場合は、補助金による支援モデル(政府もしくは慈善団体による)が最も説得力のあるソリューションだと言える。特に必要となるのが、補助金による仮設住宅、あるいは賃貸モデルによる住宅である。これは、この層では都市部の現在の市場価格での長期所有が不可能なためである。このためには、この層を対象とした住宅建築の費用を負担する慈善金融団体や、政府、NGOとの連携が必要になる。企業からこうしたパートナーに提案を行い、この層を対象とした住宅スキームの資金調達に向けて連携することも可能である。

2. BOPの中間層 (MBoP)

この層は、スラム住民は自宅に住んではいるものの、住宅が建っている土地に対する明確な所有権や借地権がない場合が多く、これは、土地を無断で占拠して違法に住宅を建てた結果である。この場合、自宅を担保にして、新たな住宅の資金を調達するために融資を受けることは不可能になる。こうした家庭の場合に最も妥当な戦略は借地権を取得できるよう支援し、自宅を抵当にして改築費用として少額の融資を受けられるようにすることである。もう一つの戦略は、NGOと協力して住民による所得書類の作成を支援するとともに、その保証人となることで、少額の住宅改築ローンを得ることができるようにすると同時に、マイクロファイナンス会社が住宅改築向けの新たな融資商品を開発できるよう支援することである。このプロセスには、資金計画の提供、マイクロ預金口座の開設、MBoP世帯が住宅を改築する(いわゆる改修、または改築)ためのマイクロ融資を受けられるようにする支援が含まれる。少額融資によって、民間企業はMBoP向けの大規模な住宅スキームを実施できるようになる。

3. BOPの頂点 (TBoP)

この層に位置する人々には(依然としてBOPではあるものの)、複数の稼得者がおり、安定した職がある(例えばボダボダ(自転車タクシー)の所有者)。あるいは安定した小規模ビジネスを営む(例えば街の食品店)世帯でもある。TBoPの場合、貯蓄を行うことも住宅ローンを支払うことも可能である。ではなぜ依然としてスラムに住んでいるのだろうか。これは、所得から見れば融資を受ける資格があっても、非公式経済のなかで生活し就労しているため給与明細や納税申告書、領収書その他の所得や信用度を証明する正式な書類を持たないからである。所得源泉を証明できない家庭の場合、公式の銀行部門からは基本的に閉め出されてしまう。そのため地元の金融業者/高利貸しを頼ることになるが、利子が高いために住宅の長期的な資金調達を行うことは不可能である。こうした家庭はスラムに住んでいても、住居は本格的な家屋や1~2階建てのコンクリート建築に改築され、テレビを所有しており、子どもたちを地元の私立学校に通わせるだけの余裕がある。新築住宅が1万5,000米ドル未満で購入可能であれば、住宅ローンの毎月の返済(所得の40%)が可能であり、15年で自宅を所有できるようになるだろう。

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。