



—湾岸・アラビア半島地域ニュース—

クウェイト経済：深刻な住宅供給問題と政府の対応（4月26日付クウェイト・タイムズ紙）

26日付クウェイト・タイムズ紙は、クウェイトで深刻化している住宅不足の問題に関するオックスフォード・ビジネス・グループによるレポートを掲載している。

1. レポート概要

クウェイト国民は、結婚後、緩やかな条件で、政府による住宅供給を受ける権利を与えられているが、住宅供給が需要に追いつかず、既に10万件を超える待機リストが生じ、さらに増加する見込みである。問題の深刻化を受け、政府は、住宅プロジェクトにおける民間セクターの活用、住宅ローン借り入れ条件の緩和などの対策を打ち出している。

2. 住宅問題の状況

政府補助金による住宅の待機リストは、2013年に10万件を超えるまでに膨れ上がり、住宅不足解消のため、今後数年間、多くの新規建設プロジェクトが実施されるだろう。住宅向け不動産物件数の鈍い増加や様々な規制は、住宅セクターに困難をもたらしてきたが、新たな官民パートナーシップ（PPP）と信用アクセスの改善は、クウェイトの住宅問題を軽減しうる。

クウェイトの法律の下では、国民120万人には結婚後、政府が供給する住宅を申し込み、返済期間30年のソフト・ローンを組む権利が与えられている。しかしながら、この国の4,000億米ドルに上る石油収入にもかかわらず、現在の住宅の申込者は供給数より10万件以上上回っており、地元メディアの報道によれば、申込者数は年間8,000件のペースで増加すると見積もられている。

3. 住宅問題の原因

(1) 土地不足と住宅に対するクウェイト人の好み

開発されているのは国土面積のうち8%以下に過ぎず、95%は政府が所有し、石油およびガス・セクターの管理下にある。

(2) 土地価格の高騰

2000年から2011年の間に、住宅向け不動産価格が高騰しており、1平方メートル当たりの土地の平均価格は137.7%上昇した。

(3) 法による民間企業参入の規制

投機抑制のための 2008 年第 8 法（総面積が 5,000 平方メートルを超える土地の所有者への課金を規定）および第 9 法（企業による個人住宅エリアの土地および住宅の取引を禁止）の下、民間企業は住宅向け不動産の取引を規制されている。

4. 政府の対応

- ・ここ数カ月、政府は、ビジネス環境の整備および新規外国投資の誘致のため、2012 年 12 月に承認された広範な改革に始まる規制緩和のための方策をとってきた。
- ・2020 年目標達成に向けた努力の一環として、入札や幾つかの PPP への着手に関する計画を発表した。
- ・外国企業とのパートナーシップ強化に加え、クウェイトの指導部は、2012 年 10 月の中央銀行による利子率 2%への低減をはじめとする住宅向け不動産セクターを蘇生させるための方策を講じている。
- ・住宅問題にコミットするため、政府は、徐々に PPP へと移行し、外国投資家のために規制緩和を実施し、国民の信用アクセスを改善している。

©本「かわら版」の許可なき複製、転送、引用はご遠慮ください。

ご質問・お問合せ先 公益財団法人中東調査会 TEL:03-3371-5798、FAX:03-3371-5799