

Rozwój mieszkalnictwa w Egipcie priorytetem



Od wielu lat jednym z największych wyzwań w Egipcie jest zapewnienie mieszkań dla rosnącej generacji ludzi młodych. Niedostatek godnych warunków mieszkaniowych dla grup społecznych o niskich i średnich dochodach jest uznawany za jeden z powodów rewolucji z 2011 roku. Nowy rząd Egiptu powołany przez prezydenta Mohameda Mursi'ego zamierza przyjąć rozwój mieszkalnictwa jako priorytet polityki gospodarczej.

Szacunkowe wielkości brakujących mieszkań są różne, niemniej zgodne co do tego, że ich liczba mieści się w przedziale 1 mln - 1,5 mln. Wg oceny branży deweloperskiej w Egipcie zapotrzebowanie na mieszkania zwiększa się o ok. 300 tys. rocznie.¹

Populacja Egiptu, największa wśród państw arabskich, wg danych Banku Światowego rośnie w tempie 1,5% rocznie. Prawie 40% społeczeństwa egipskiego ma mniej niż 18 lat, powodując stabilność popytu na mieszkania w długim okresie czasu. Także liczba małżeństw, w 2011 roku w liczbie 860 tys., stanowiąc wskaźnik dla szacowania zapotrzebowania na mieszkania, kreuje obiecującą perspektywę dla rozwoju mieszkalnictwa w nadchodzących latach w Egipcie. Dane te pozwalają kreować korzystną długoterminową prognozę, zwiększając jednocześnie presję na szybkie wprowadzenie krótkoterminowych rozwiązań powstrzymujących nielegalne budownictwo.

W ostatnich latach w Egipcie zmniejszył się popyt na mieszkania luksusowe, których podaż znacząco przewyższyła popyt, a firmy budowlane skierowały uwagę na grupy społeczne o niskich i średnich dochodach, wobec których realizować mogą mniejszy zysk lecz stabilną sprzedaż mieszkań. W tym segmencie dochodów popyt rosnący o 300 tys. mieszkań rocznie powoduje konieczność podjęcia przez rząd wspólnie z sektorem prywatnym programu dla rozwoju mieszkalnictwa i pokrycia zapotrzebowania. Budownictwo luksusowych mieszkań pozostaje lukratywnym biznesem, ale obsługuje zaledwie 3% społeczeństwa. Porównywalne zyski mogą być realizowane w mieszkalnictwie standardowym socjalnym przy założeniu realizacji projektów o dużej skali.

Brak mieszkań w Egipcie jest sprawą palącą jak zawsze, lecz powołanie nowego rządu i bardziej optymistyczne nastroje sprawiają, że deweloperzy spodziewają się w średnim okresie czasu rozwoju mieszkalnictwa socjalnego stymulowanego popytem, który uległ wyhamowaniu warunkami rewolucji 2011 roku. Wiele projektów bieżących i przyszłych w mieszkalnictwie zostało wstrzymanych w związku z oczekiwaniem na

¹ Egypt Economic Update – Housing a priority, OBG - October 2012

nowy rząd i zatwierdzenie zmian prawnych. Rok bieżący ma być przełomowy dla budownictwa mieszkaniowego, a od 2013 roku spodziewany jest boom w mieszkalnictwie, któremu mają sprzyjać nowe regulacje i zmniejszenie obciążenia podatkowego dla działalności gospodarczej.

Deweloperzy budowlani spodziewają się także rozwoju rynku hipotecznego, który był wstrzymywany wieloma czynnikami – w tym głównie niskim poziomem dochodów, brakiem bezpiecznych tytułów własności, brakiem wiedzy rynkowej kupujących, dużym udziałem w rynku mieszkań zbudowanych nieformalnie w efekcie nie akceptowanych jako zabezpieczenie kredytu.

Dotychczas większość mieszkań socjalnych była budowana przez rząd egipski, który będzie kontynuował rozwój taniego mieszkalnictwa w przewidywalnej przyszłości. Ministerstwo Mieszkalnictwa Egiptu planuje zbudować 1 mln mieszkań w 22 miastach w okresie 5 lat, a poprzednio sprawujący władzę rząd tymczasowy i Najwyższe Dowództwo Sił Zbrojnych przeznaczyło na budownictwo socjalne 2 mld EGP /327 mln dol. USA/ oraz tereny w Helwan na południe od Kairu. Rząd egipski oferuje także ułatwienia finansowe dla deweloperów prywatnych podejmujących realizację projektów mieszkalnictwa socjalnego. Zaangażowanie nowego rządu i zainteresowanie firm deweloperskich projektami budownictwa socjalnego prognozują w okresie 5 lat realny rozwój mieszkalnictwa w Egipcie.

Opracowanie: WPHI w Kairze, październik 2012 r.