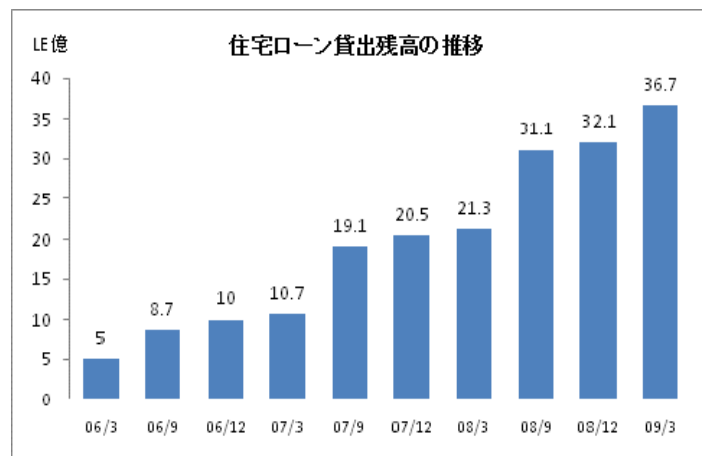


エジプトのモーゲージ金融

エジプト政府は自国の低額住宅不足を徐々に解消しつつあるが、ここへきてモーゲージ金融を拡大したことはこれまでで最も革新的な試みかもしれない。建設計画が引き続き対策の中核である一方、国営銀行であるナショナル・バンク・オブ・エジプト(NBE)の新しい基金は開発途上分野に資本提供することになり、潜在的な自家保有者と貸し手の両方がその恩恵を享受する。

NBE のローンは住宅費用の 80%を上限とし、LE 40,000 (7,200 米ドル)から LE 3,000,000 (540,000 米ドル)までの金額を融資する。借り手は最長 20 年の少額分割払で負債を返済する。同行は 7 月の記者会見で、融資制度に LE 100 億 (18 億米ドル)を振り向けると発表した。

住宅金融を提供するのは NBE の他に約 10 社あり、2001 年に規制法が成立しているものの、このセクターは実際にはまだ開始されていない。EFG ヘルメスによれば、モーゲージ金融は LE 30 億 (5,400 万米ドル)で GDP 比 0.3%に過ぎず、その経済への寄与度は新興国と比べてもまだ小さい。低調な出足にもかかわらず、モーゲージ金融庁のオサマ・サレフ長官は 6 月にカイロで開催された第 3 回「ユーロマネー・エジプト住宅金融会議」で、同セクターの成長性について次の通り楽観的な見通しを示した。「われわれは向こう 7 年間に LE 400 億 (72 億米ドル)のモーゲージ・ローンの融資を目指しており、これによってモーゲージ残高の GDP 比は他の新興国並みの水準に達する。」



資料:住宅金融庁

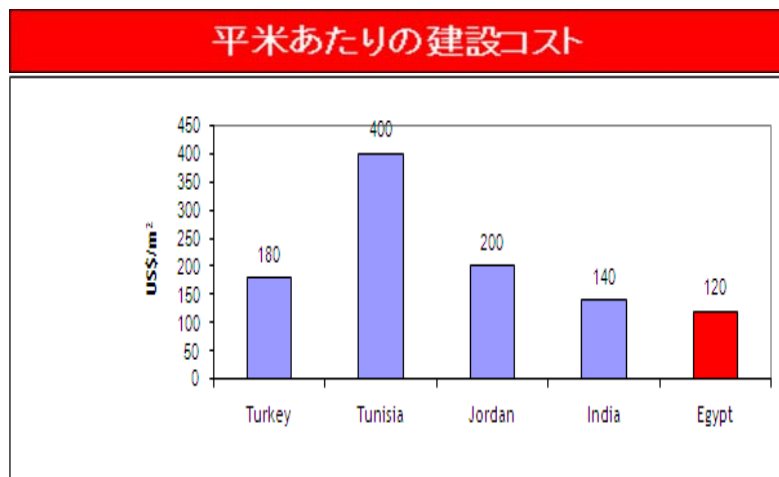
政府はこのセクターの成長を促すべく不動産登記手続きの簡略化などの対策を実行しているが、モーゲージ金融セクターを本格化させるためには、この選択肢について国民を教育する必要がある。融資対象拡大の恩恵を享受する人が無尽蔵である一方、人口急増と都市化のために需要を満たす低価格住宅の供給は困難になっている。

最新の国勢調査が行なわれた 1998 年時点で、エジプトの住宅不足は 400 万戸、毎年の新規需要は約 57 万戸と推計されていた。その後の住宅建設戸数は平均年 30 万戸であり、毎年 27 万戸の供給不足が生じている。この数字を参考に OBG (オクスフォード・ビジネス・グループ)は、この 10 年間で供給不足が全国でおそらく 600 万戸まで増加したと推計している。向こう 20 年間の需要に応えるために、政府は年間建設戸数を 820,000 戸まで引き上げる必要があると推計している。

住宅の必要性は政治問題化している。ホスニ・ムバラク大統領は 2005 年の選挙公約の一つとして、2011 年までに 500,000 戸の低価格住宅を供給することを掲げた。第 6 次 5 ヵ年計画の一部として、民間部門の達成率を最低 80%に維持することが全国的な住宅政策の目標とされている。2006-07 年度(入手可能な最新実績)の住宅セクターの総投資額は LE 156 億 5,000 万(28 億 9,000 万米ドル)となり、前年実績の LE 165 億(30 億 5,000 万米ドル)からやや減少したが、民間部門の達成率は 95%であった。

住宅(施設・都市開発)省はこの 5 月に、向こう 2 年間にかけて民間開発業者との協力による住宅建設を計画中でであると発表した。これらの住宅は補助金付きで販売される。住宅・施設(・都市開発)省のサハール・M・トハミー経済顧問の発言によれば、政府は民間部門がこのプロジェクト後も引き続き協力し、「人口動態に基づいた需要を市場に織り込む」ことを期待している。民間部門も政府と同様に提携関係の継続に前向きのものである。ユーロマネーの会議ではタムウィール・ファイナンス・ハウジングのアフメド・ザフラン・マネージング・ディレクター兼 CEO とエジプシャン・ハウジング・ファイナンス・カンパニーのハラ・バッシオーニ・マネージング・ディレクターが、たとえ大型プロジェクトが停滞したとしても、市場の低価格帯に対する安定的な需要が開発業者に堅調な利益を上げる機会を提供していると発言した。

これら一連の発言はエジプト住宅市場が長期的に健全であることを示す朗報であり、改革の効果が現れる前にもマクロ経済要因の変化による恩恵を受ける可能性がある。建築費用が低水準にとどまり、インフレが下がり続ければ、景気後退にもかかわらず開発業者と消費者の両方が購買力を高められるだろう。(情報提供：Oxford Business Groups)



資料：エジプト投資省、エジプト投資・フリーゾーン庁

■当資料の情報は信頼できると判断した情報に基づき作成されていますが、情報の正確性、完全性について弊社が保証するものではありません。当資料に掲載されている数値、図表は過去の実績を示したものであり、将来の運用成果および市場環境の変動等を保証するものではありません。■当資料は投資家の皆様にエジプト市場のご理解を高めて頂くために作成した資料であり、証券取引法、投資信託及び投資法人に関する法律に基づく開示資料ではありません。また、特定ファンドの勧誘、販売を目的としたものではありません。