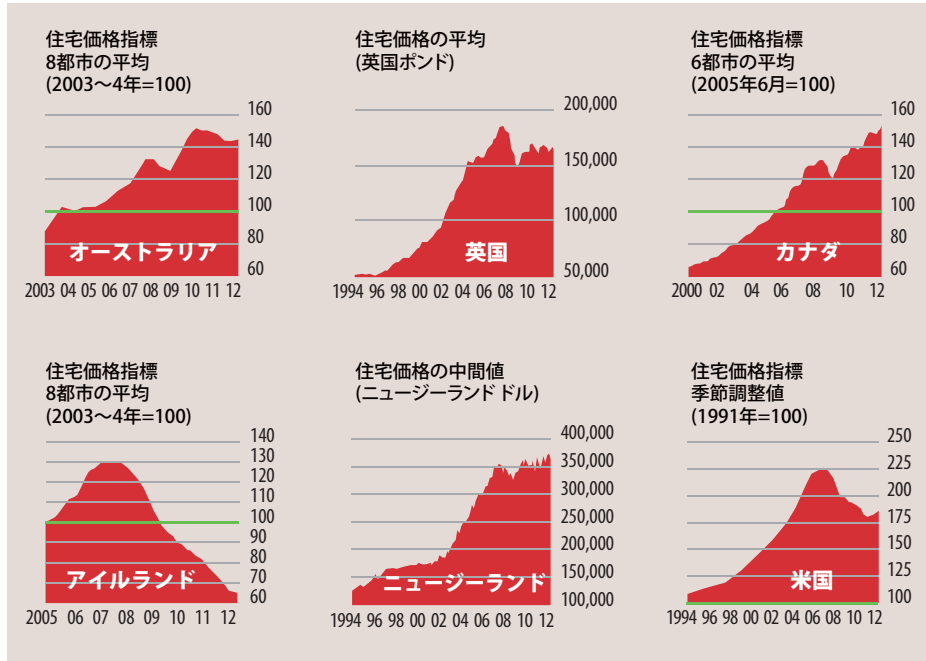


住居 — その事実

不動産バブル

不動産投機と疑わしい貸貸が相まって、住宅価格の高騰と世界的な金融危機を引き起こした。

住宅価格を見ると、世界のいくつかの国では不動産バブルが起こったことを示している。(1)



不動産ブームは目新しいことではない。

バンコクの土地の価格は1985年から1990年の間に **1,500%** 高騰した。(2)

住宅価格の上昇幅を英国での食品価格に当てはめると、次のようになる。(3)



価格と収入

手が届く住宅の価格は、住宅価格の中間値を総世帯収入の中間値で割ることによって求められる。その倍率が3倍以下の場合には購入可能と考えられ、4倍を超えると購入はかなり難しい。

2012年の総世帯収入に対する都市不動産価格の倍率(4)

住宅不足



追加で必要な戸数の推測値(5,6,2)

西側諸国の住宅不足は、特定の地域で起こることが多い。

英国のイングランド地方では、住宅不足は2022年までに**100万户**を超えると考えられているが、そのほとんどはロンドンと南東部である。(7)

パキスタンでは、住宅の供給不足が毎年 **27万户** 増加している。(2)

ラテンアメリカの世帯の **40%** は、不適切あるいは過密な状態で居住しているか、ホームレス状態にある。(6)

公営住宅の減少は、多くのヨーロッパ諸国で顕著である。

	民営化された公営住宅の数(7)
英国	216万
ポーランド	140万
ラトビア	41万
オランダ	28万6,000

スラム

スラムに住む人々の数は**10億人**である。(2)

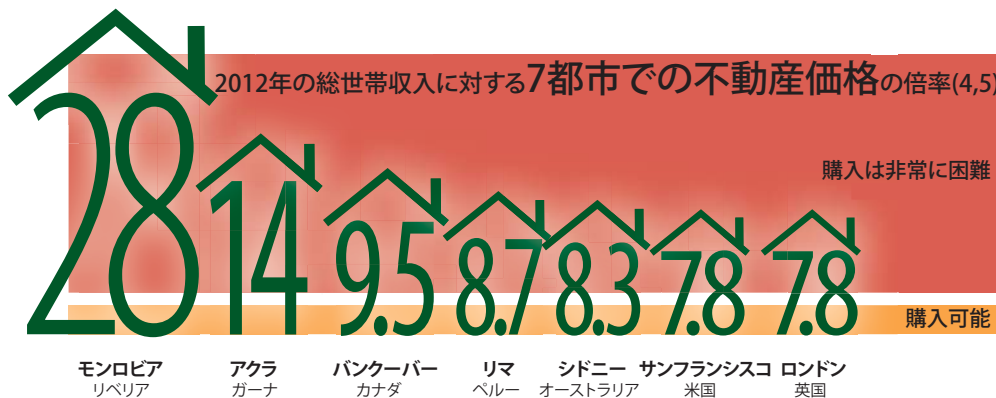
スラム人口が最も多いのは中国(**1億7,000万人**)で、その次がインド(**1億900万人**)である。(2)

都市の居住者のうちスラムに住む人々の割合(8)





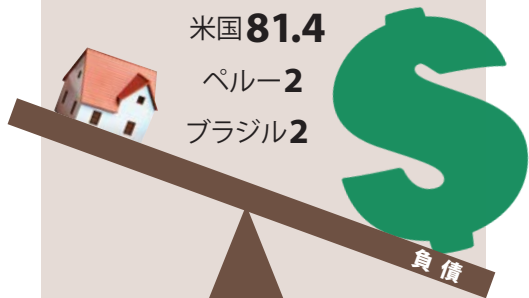
歴史的に見ると、この6カ国の倍率は3倍以下であった。



西側経済は、不動産を担保とした負債を抱えている。

2009年のGDPに占める不動産担保負債の割合(7,6)

- オランダ **105.6**
- デンマーク **103.8**
- アイルランド **90.3**
- 英国 **87.6**
- スウェーデン **82**
- 米国 **81.4**
- ペルー **2**
- ブラジル **2**



あふれる都会

2010年、世界の都市人口は農村人口を超えた。
2050年には、世界の**10人に7人**が都市に住むようになる。(8)

2010年から2015年の間、毎日**20万人**が都市に流入することになる。(7)
この20万人のうち、**91%**はマジョリティー・ワールド[訳注:世界人口の過半数が住む開発途上国のこと]の都市で起こる。(8)
世界の都市人口の半分はアジアの都市が占める。アジアの都市における住宅需要は、1日あたり**20万戸**あまりになると予想されている。(8,2)

ムンバイの家賃は、マンハッタン**の2倍**あまりに上る。(8)

アフリカの都市では、住宅融資を受けられるのは**居住者の15%**にすぎない。(2)



エジプト、モロッコ、チュニジアは、低所得者住宅とスラム改善のプログラムを行い、スラム地域の人口を1990年の**2,080万人**から2010年には**1,180万人**にまで減らした。(5)

もし現在の傾向が続くようであれば、サハラ以南のアフリカ諸国のスラム人口は倍増して2020年には**4億人**に達し、アジアを追い抜くだろう。(5)

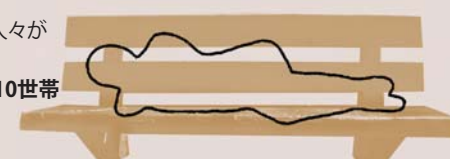
強制立ち退き

大規模開発による住民の強制立ち退きが起こっている。
(9)
毎年1,000万人 — 1980年代から90年代にかけて。
毎年1,500万人 — 2000年代。

ホームレス

国連人権委員会によれば、2005年のホームレス人口は全世界で**1億人**。この推測値は現在も広く使われているが、控えめな数字だと考えられている。2003年、英国の国際協力NGO、Action Aidは、インドだけで**ホームレスが7,800万人**に上ると推測している。

- ヨーロッパ — **60万人**(7)
- 米国 — **63万3,782人** だが、これよりも多くの人々が一時的なホームレス状態を経験している(10)
- 英国 — 2011年に**14%**増加した。現在は**4万8,510世帯**がホームレス(11)
- オーストラリア — **10万5,000人**(12)



異なる手段

ボツワナでは、**75.5%**の住宅が自己建築[訳注:自分の手で自分の家をつくること]で、より手が届きやすい形態であった。(5)

メキシコでは、1980年から2003年の間に建てられた新築住宅のうち、**50%**を超える住宅が自己建築だった。しかし、公的な融資を受けたのは、このうちの**20%**にも満たなかった。これらの自己建築住宅は、人口の**3分の2**を超える人々に住む場所を提供した。(7)

シンガポールでは、**85%**の人々が補助付きの公営住宅に住んでいる。このうち**96%**の住宅が、居住者の**所有**となっている。(2)

ペルー政府は、**120万戸**を超える「非公式」な不動産を10年かけずに合法化した。このうち半数は首都リマの物件だった。(6)

南アフリカ政府は、1994年以来補助付き住宅を建設し、**4,000万人**の人口の**12%**を超える人々に住居を提供してきた。(5)

(1) globalpropertyguide.com (2) UN-HABITAT, Affordable Land and Housing in Asia, 2011. (3) Shelter, 'Shelter reveals unaffordable housing costs', 7 February 2013; shelter.org.uk (4) Demographia, '9th Annual Demographia International Housing Affordability Survey: 2013 Ratings for Metropolitan Markets', 2012; demographia.com/dhi.pdf (5) UN-HABITAT, Affordable Land and Housing in Africa, 2012. (6) UN-HABITAT, Affordable Land and Housing in Latin America and the Caribbean, 2011. (7) UN-HABITAT, Affordable Land and Housing in Europe and North America, 2011. (8) UN-HABITAT, State of the World's Cities 2012/13, 2012. (9) UN-HABITAT, Forced evictions: Global Crisis, Global Solutions, 2011. (10) US Department of Housing and Urban Development press release, 10 December 2012. (11) Department for Communities and Local Government, 'Statutory homelessness in England: October to December 2011', 8 March 2012. (12) Australians for Affordable Housing, 'Australia's Broken Housing System', September 2011; housingstressed.org.au