

# Möjlig lösning på bristen på prisvärda bostäder i Nairobi, Kenya

## - Ett fältstudie i Niarobi län

Kamil Abdulkadir Abdi Sheikh, 2019, Lunds Tekniska Högskola, Campus Helsingborg

### Sammanfattning

Kenya är ett hem till 51.3 miljoner människor. Urbaniseringen växer årligen med 4,2% vilket motsvarar 500 000 nya invånare i städer varje år. De spontana bosättningarna (Slum) expanderar på grund av bristen på prisvärda bostäder, nödvändigheten av möjligheter, de höga levnadskostnaderna och den höga urbaniseringsgraden. Nairobi är ett hem till ett stor andel av den kenyanska befolkningen. Staden växer i befolkning med en grad på över 4% vilket gör den till en av världens snabbast växande städer på kontinenten. Stadens befolkningstillväxt beräknas växa upp till 5 miljoner år 2025. På grund av dem höga markkostnaderna i nairobi län och dem höga konstruktion kostnaderna begränsas den privata sektor att uppnå goda finansiella vinster på bostäder, därför satsar de på att bygga hos för övre medelklass och övreklass invånarna. Dessa faktorer sätter stop på mass produktion av bostäder eller rättare sagt, massproduktion av prisvärda bostäder som låg- och medel-inkomsttagarna kan ha råd med. Med alla dessa sagt i sammandrag är efterfrågan på prisvärda hus högre än någonsin. Studien undersöker om EPS tekniken kan vara möjlighetslösning för att minska byggkostnaderna samt byggtiden för att kunna mass producera prisvärda bostäder i Nairobi län.

### Diskussion

**Frågeformulär** - Trots att EPS-tekniken kunde ge billigare bostadspriser, de flesta av de responenterna lita inte på tekniken och föredrog den konventionella metoden. Detta förhindrar att privata utvecklare utnyttjar EPS-teknik för att minska byggkostnaderna och ge bättre bostadspriser för boende. Eftersom många människor inte litar på byggtekniken kan den privata utvecklaren inte använda EPS-tekniken än den konventionella byggnadsmetoden för att uppnå ekonomiskt vinst.

**Intervjuer** - Resultaten av rapporten visar att byggkostnaden och den höga markkostnaden var ett av de viktigaste faktorerna som bidrar till bristen av prisvärda bostäder. De intervjuade aktörerna hade blandade åsikter om utnyttjandet av EPS-tekniken men de var överens om att det fanns andra faktorer som hindrar byggteknikens utnyttjande och dessa faktorer måste lösas för att uppnå teknikens fördelar. Dessa faktorer var bland annat teknofobi och höga land kostnader.

**Observation** - Observationerna visade att EPS tekniken kan var möjlig lösning till att uppnå prisvärda bostäder i Nairobi län, trots att det gick dåligt med utnyttjandet av EPS tekniken för Hurlingham projekte som kan ses som brist på projektledning.

### Problem

Enligt konferenspresentationen som var genomfört av KPDA (Kenya Property Developers Association), ökar stadsbefolkningen med 4,2% årligen. För att minimera 61% av de urbana hushållen som bor i slumpartiet, måste Kenya bygga 200 000 hus årligen för att möta de efterfrågade bostäderna. Men bara 50 000 nya hus byggs årligen.

Denna studien undersöker om utnyttjandet av EPS-tekniken i Nairobi skulle kunna vara en möjlighetslösning för att minska bristen på prisvärda bostäder. Mest fokus kommer att vara på de faktorer som påverkar valet av byggteknik.

- Hur ser tillämpningen av EPS-tekniken ut i den kenyanska byggsektorn?
- Vilka är de faktorer som kan påverka bostadens överkomliga priser?
- Kan EPS-teknik vara en lösning för massproduktion av prisvärda bostäder?

### Metod

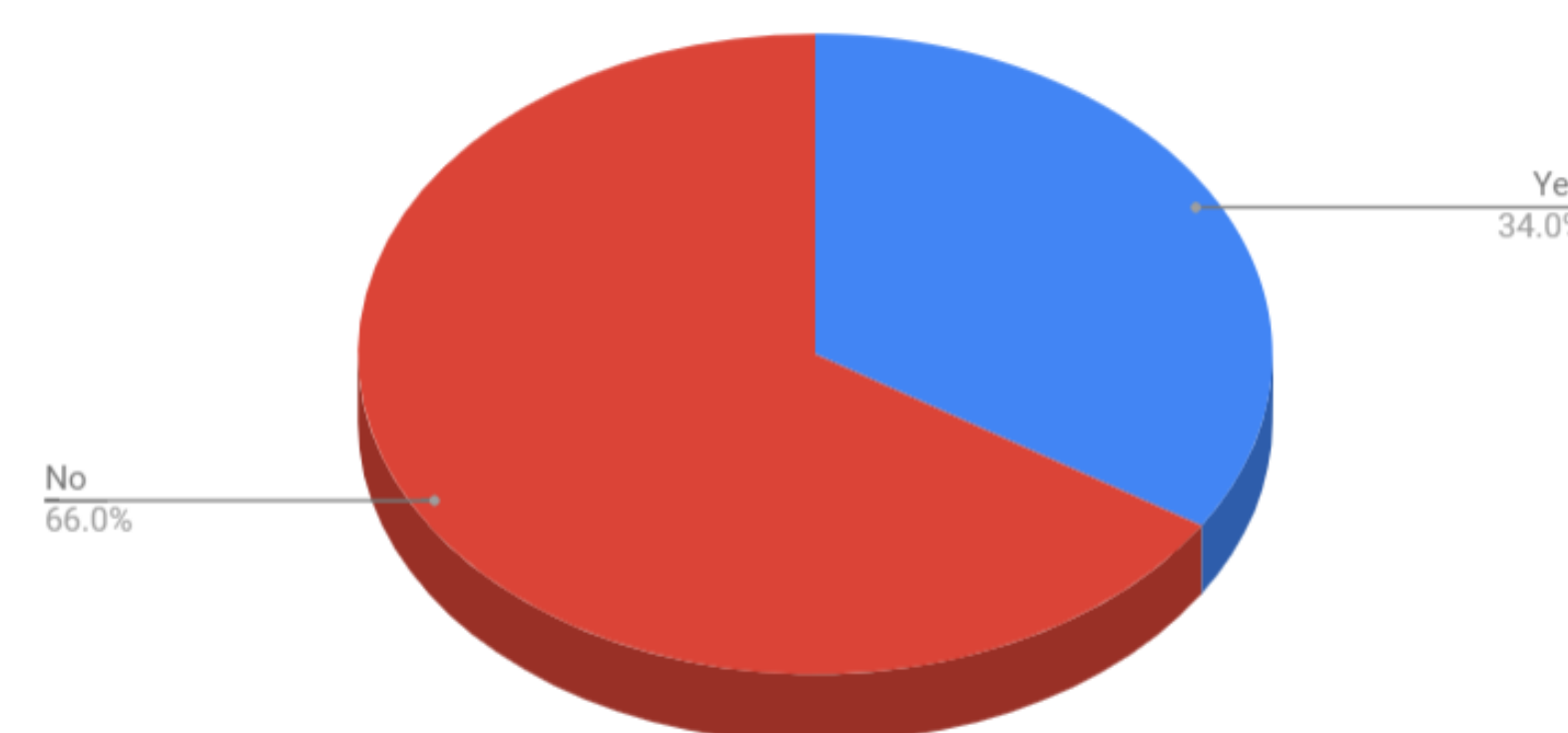
För att undersöka EPS teknikens tillämpning i Nairobi län, faktorer som hindrar utnyttjandet av tekniken och invånarens syn på problemet så användes kvalitativ forskningsmetod. Metodvalet är baserad på tre viktiga verktyg vilket innefattar Frågeförmulär, Observationer och intervjuer.

**Frågeförmulär** - Studien använde ett frågeformulär med både öppna och slutna frågor för att identifiera Nairobi-medborgarnas åsikter om bostadsproblemet i Nairobi länet. Responenterna var i olika ålder, olika etnicitet, från olika områden i Nairobi och olika inkomstgrupper.

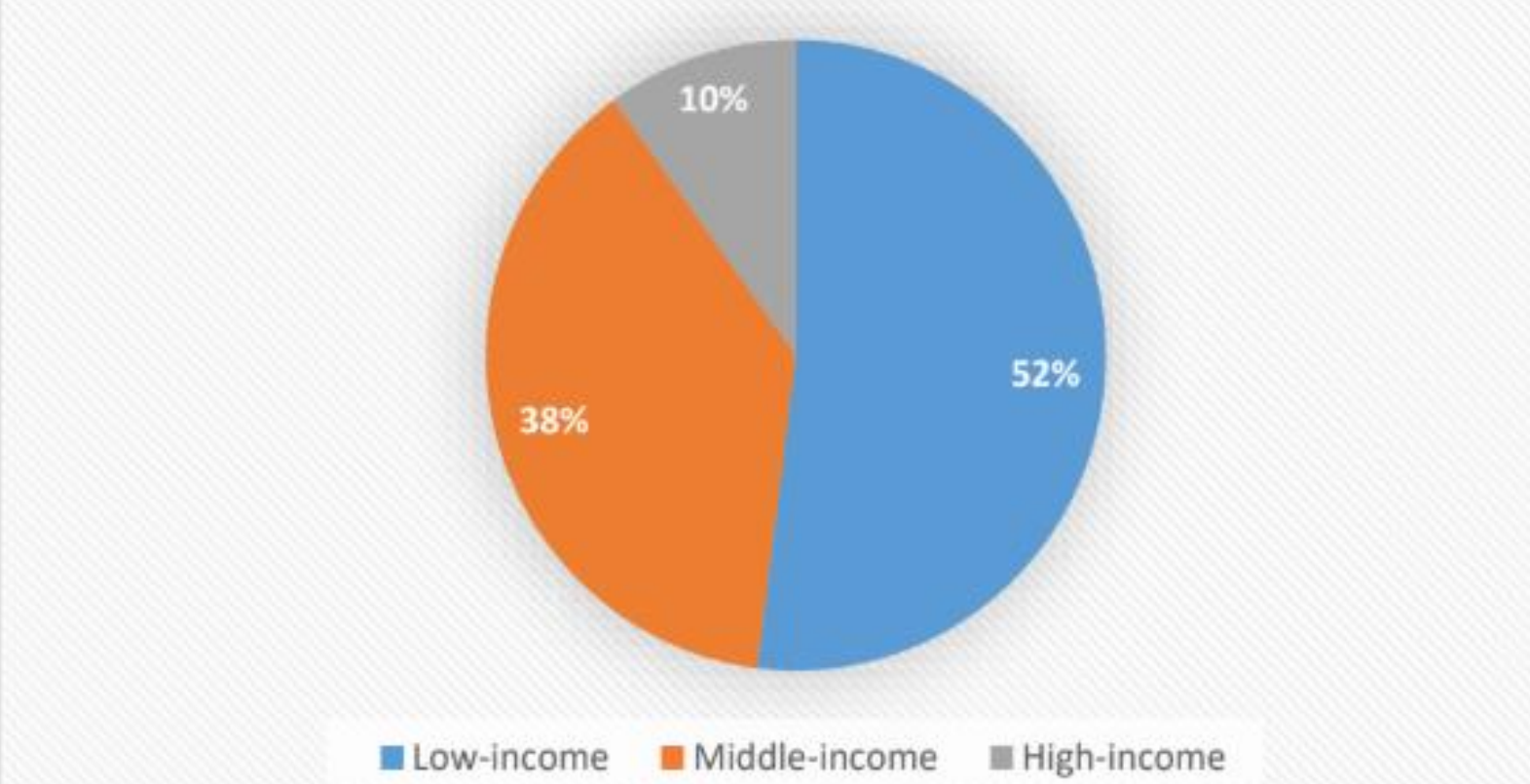
**Observation** - *deltagande observationsteknik* användes för att observera användningen av EPS-tekniken i både små och stora projekt. Kawulich, B. B. (2005) definierar en deltagande observationsmetod som ett utmärkt verktyg för insamling av data om människor, processer och kulturer inom kvalitativ forskning.

**Intervjuer** - Ett semi strukturerat intervjuemetod användes för att samla information från relevanta aktörer som hade kunnat ge information om byggteknikens utnyttjande i Nairobi. Semi-strukturerade intervjuer gör det möjligt för informanten att klargöra och utöka vissa svar som ger mer kunskap. Intervjun var främst för bostadsutvecklare att samla information om deras åsikt om användningen av EPS-tekniken.

The participants view on the EPS technology



The Respondents' income level



### Lösning

Teoretisk sätt så är tekniken en möjlig lösning till bristen på prisvärda bostäder i Nairobi län men när det kommer till verkligheten, så finns det andra faktorer som begränsar tekniken. Problemet kan inte lösas med att införa enbart billigare byggteknik. Att öka kunskapen om EPS tekniken bland folket och bygg sektor, är ett viktigt steg mot att uppnå prisvärda bostäder i Nairobi. Tekniken kan minska den totala byggkostnaderna men kan inte minska slutliga bostadspriserna då markkostnaden är onormalt höga. Tekniken kan inte helt tillämpas i Nairobi på grund av faktorer som teknofobi (rädsla för okända idéer) och begränsad kunskap om tekniken inom byggbranschen. Att kombinera EPS-teknik med Lean Construction metod kan vara en möjlig lösning till att minska de höga bostads kostnaderna i Nairobi län.