



Polska Agencja
Inwestycji i Handlu
Grupa PFR

Raport Sektorowy
**Sektor budowlany
w Kenii**



SEKTOR BUDOWLANY W KENII

© PAIH S.A.

Niniejsza publikacja ma charakter informacyjny.
Została opracowana na podstawie informacji uznanych za wiarygodne
i nie stanowi wykładni ani opinii prawnej.

PAIH S.A. nie ponosi odpowiedzialności za sposób wykorzystania
zamieszczonych w niniejszej publikacji informacji oraz za możliwe
konsekwencje jakichkolwiek działań podjętych w oparciu o te informacje.

Wydawca: Polska Agencja Inwestycji i Handlu S.A.

Warszawa, październik 2018 r.

Spis treści

1.	Branża budowlana w Kenii	5
2.	Charakterystyka sektora budowlanego	9
3.	Produkcja oraz eksport i import w sektorze budowlanym . . .	20
4.	Przedsiębiorstwa i koszty rynku budowlanego	24
5.	Inwestycje zagraniczne.	30
6.	Przyszłość sektora budowlanego	32
7.	Uwarunkowania formalnoprawne wejścia na rynek budowlany w Kenii	34
8.	Wsparcie polskich firm w Kenii	39



1. Branża budowlana w Kenii

1.1. Wstęp

Kenia to regionalne centrum i brama do Afryki Wschodniej. Perspektywy gospodarcze sektora budowlanego Kenii wskazują, że **branża ta stanowi jeden z kluczowych obszarów, który przyciąga inwestorów do kraju**. Kenijski przemysł budowlany tworzy obecnie 7% PKB i wykazuje duży potencjał rozwoju. **Wraz ze wzrostem liczby ludności rosną możliwości budowy obiektów mieszkalnych, komercyjnych i przemysłowych.**

Prezydent Uhuru Kenyatta ustanowił program Big Four (Wielka Czwórka), który obejmuje m.in. rządowe plany budowy **500 tys. przystępnych cenowo mieszkań we wszystkich większych miastach do 2022 r.** Program ten ma zwiększyć wkład handlu nieruchomościami i sektora budowlanego do 14% PKB. Obserwuje się również **boom budowlany w budownictwie magazynowym** ze względu na wzrost zapotrzebowania na profesjonalną logistykę i powierzchnię magazynową.

Według danych Kenijskiego Urzędu Statystyki (KNBS), przemysł budowlany zanotował 9,2% wzrostu w 2016 r., a rok wcześniej wynik ten wynosił aż 13,9%. Wzmoczona aktywność w obszarze infrastruktury drogowej i rozwoju budownictwa mieszkaniowego przełożyła się również na wzrost zatrudnienia w sektorze, z poziomu 148,6 tys. miejsc pracy w 2015 r. do 163 tys. w 2016. Sektory nieruchomości i budownictwa pozostają zatem jednymi z głównych motorów wzrostu gospodarczego.

1.2. Kenia – ogólna charakterystyka

Republika Kenii

Liczba ludności: 49,7 mln

PKB (PPP): 175,7 mld USD Na osobę: 3657 USD

PKB (Nominalny) 86 mld USD Na osobę: 1790 USD

Napływ BIZ:	394 mln USD (UNCTAD, 2016)
Stopa wzrostu PKB:	4,8% (2017) z prognozą 5,5% na 2018
Rating kredytowy:	Standard & Poor's: B+ (stabilny) Fitch: B+ (stabilny) Moody's: B1 (stabilny)
Stopa inflacji:	4,2% (2018) ¹
Siła robocza:	19,352 mln (2017) ²
Stolica:	Nairobi
Języki:	angielski i suahili
Strefa czasowa:	GMT +3
Ustrój:	Republika unitarna z systemem federalnym
Podział administracyjny:	47 hrabstw

1.3. Sytuacja gospodarcza Kenii

Kenia, w której funkcjonuje gospodarka rynkowa, jest powszechnie postrzegana jako ekonomiczne, handlowe i logistyczne centrum Afryki Wschodniej, z mocną bazą przemysłową w regionie. Kraj przyciąga kapitał *private equity* ze względu na swoją strategiczną lokalizację i dobrą infrastrukturę z rozbudowaną siecią połączeń lotniczych, dróg kołowych oraz dróg kolejowych, jak również dzięki statusowi regionalnego centrum finansowego. Przez ostatnie osiem lat realny wzrost kenijskiego PKB oscylował w okolicach 5% rocznie.

Spółeczeństwo Kenii jest uważane za bardzo młode – 80% ludności jest w wieku poniżej 35 lat. Są to dobrze wykształceni specjaliści, anglojęzyczni lub wielojęzyczni, o dużych umiejętnościach w obszarze przedsiębiorczości. Wielkość kenijskiej populacji osiągnęła w 2018 r. 49,7 mln, a jej wzrost wynosi 2,9% rocznie. Zgodnie z prognozami, liczba ludności zwiększy się do 59 mln w 2030 r. i 75 mln w 2050 r.³

Przewiduje się, że gospodarczy wzrost w Kenii będzie postępował wraz z wprowadzeniem i poszerzaniem programu Kenya Vision 2030, który jest nową długoterminową strategią rozwoju państwa. Celem Kenya

¹ Oszacowanie wg. International Monetary Fund (IMF), 2018.

² The World Bank, *Labor force total*, dostępny na: www.data.worldbank.org/indicator/SL.TLF.TOTL.IN, wykorzystano: 07.2018.

³ KIPPRA, *Kenya Economic Report 2017*, dostępny na: www.kippira.or.ke/kippira-publications-2/#7-kenya-economic-report, wykorzystano: 07.2018.

Vision 2030 jest „globalnie konkurencyjny i dobrze prosperujący kraj o wysokiej jakości życia do 2030 r.”. Zgodnie z tym programem Kenia ma się stać „nowo uprzemysłowionym państwem o średnich dochodach, zapewniającym wszystkim obywatelom wysoką jakość życia w czystym i bezpiecznym środowisku”. Strategia ta stała się kluczowa dla kenijskiego wzrostu gospodarczego⁴.

1.4. Wspólnota Wschodnioafrykańska (EAC)

Kenia jest jednym z kluczowych członków Wspólnoty Wschodnioafrykańskiej (East African Community, EAC). Ta międzyrządowa organizacja łączy sześć wschodnioafrykańskich państw: Kenię, Burundi, Rwandę, Tanzanię, Ugandę i Sudan Południowy. W 2010 r. EAC uruchomiła własny wspólny rynek towarów, pracy i kapitału w regionie, z myślą o stworzeniu wspólnej waluty i ostatecznie pełnej federacji politycznej.

Państwa EAC zamieszkuje łącznie 150 mln ludzi, spośród których 22% stanowią mieszkańcy miast. Cała Wspólnota zajmuje obszar 1,82 mln km², a suma PKB jej członków wynosi 146 mld USD (według statystyk EAC na rok 2016). Samo istnienie EAC w odnowionej formie ma ogromne znaczenie strategiczne oraz geopolityczne i stanowi dużą szansę na przyszłość. Jako jeden z najszybciej rozwijających się bloków ekonomicznych na świecie EAC rozszerza i pogłębia współpracę pomiędzy państwami partnerskimi w ramach kilku obszarów zasadniczych dla wielostronnych korzyści⁵.

1.5. Wspólny Rynek Afryki Wschodniej i Południowej (COMESA)

Kenia jest również częścią Wspólnego Rynku Afryki Wschodniej i Południowej (Common Market for Eastern and Southern Africa, COMESA). To strefa wolnego handlu, do której należy 21 państw członkowskich: Dżibuti, Erytrea, Etiopia, Somalia, Egipt, Libia, Sudan, Tunezja, Komory, Madagaskar, Mauritius, Seszele, Burundi, Kenia, Malawi, Rwanda, Uganda, Suazi, Zambia, Zimbabwe, Demokratyczna Republika Konga⁶.

1.6. Kenia – regionalne centrum i brama do Afryki Wschodniej

⁴Vision 2030, About Vision 2030, dostępny na: www.vision2030.go.ke/about-vision-2030/, wykorzystano: 07.2018.

⁵EAC, www.eac.int, wykorzystano: 07.2018.

⁶COMESA, www.comesa.int, wykorzystano: 07.2018.

Ze względu na to, że Kenia jest powszechnie uważana za ekonomiczne, komercyjne i logistyczne centrum Afryki Wschodniej oraz dysponuje solidną bazą przemysłową, z sukcesem przyciąga kapitał z Chin. Właśnie stamtąd płyną znaczne środki na duże projekty infrastrukturalne, będące częścią inicjatywy „Morskiego Jedwabnego Szlaku XXI wieku”, i to za sprawą chińskich funduszy już odnotowano szybki postęp w rozwoju infrastruktury. Stosunki między oboma krajami są bardzo rozwinięte, a dzięki partnerstwu zrealizowano w Kenii kilka ważnych projektów, takich jak linia kolejowa Standard Gauge Railway (SGR) i port w Lamu⁷.

⁷ COMESA, www.comesa.int, wykorzystano: 07.2018.



2. Charakterystyka sektora budowlanego

2.1. Ewolucja sektora budowlanego

Na początku roku 2000 w przemyśle budowlanym Kenii rozpoczął się boom. Rząd zaczął intensywnie inwestować w budownictwo, aby poprawić infrastrukturę drogową.

Sektor nieruchomości i budownictwa od pięciu lat walczy przyczynia się do wzrostu gospodarczego w Kenii. Budownictwo odnotowało najszybszy wzrost w wysokości 13,6% w 2015 r., w porównaniu z 13,1% w 2014 r. W 2016 r. przemysł odnotował wzrost o 9,2%. Wzrost aktywności w budownictwie wynikał głównie z rozwoju infrastruktury publicznej połączonego z elastycznym rozwojem i ekspansją sektora prywatnego w sektorze nieruchomości.

W 2016 r. rząd Kenii również rozwijał infrastrukturę transportową, a sektor odnotował 10% wzrostu. Wskaźnik dla zgłoszonych budynków użyteczności publicznej wzniesionych w ośrodkach miejskich wzrósł z 86,9 do 138,9, zużycie cementu (w tysiącach ton) wzrosło z 3 991 do 6 309, a zatrudnienie prywatne (w tysiącach osób) wzrosło z 98,7 do 155⁸.

2.2. Sektor budowlany w ramach Wielkiej Czwórki

Prezydent Uhuru Kenyatta i jego rząd opracowali plan rozwoju gospodarczego Kenii, który obejmuje cztery kluczowe obszary, znane pod hasłem „Big Four” (Wielka Czwórka). Celem programu jest przyspieszenie wzrostu gospodarczego i skoncentrowanie się na produkcji przemysłowej, bezpieczeństwie żywnościowym i żywności, zapewnienie dostępu do opieki zdrowotnej oraz do tanich mieszkań. Program idzie w parze

⁸ KNBS, Economic Survey 2017, dostępne na: www.knbs.or.ke/download/economic-survey-2017.

z planem Kenya Vision 2030⁹, a także z Celami Zrównoważonego Rozwoju ONZ (SDGs).

Jeśli chodzi o budownictwo mieszkaniowe, rząd planuje wybudować ponad 500 tys. przystępnych cenowo domów we wszystkich większych miastach do 2022 r. To plan, który ma stworzyć 350 tys. miejsc pracy i zwiększyć udział sektora nieruchomości w PKB, a także zwiększyć do 14% udział sektora budowlanego w PKB.

W celu zrealizowania planu budowy 500 tys. domów w ciągu pięciu lat i zmniejszenia istniejącego deficytu w wysokości 250 tys. jednostek rocznie rząd ustanowił Krajowy Fundusz Społecznego Rozwoju Mieszkalnictwa. Celem funduszu jest rozszerzenie istniejących mechanizmów finansowania dla efektywnego pobudzenia działalności gospodarczej w sektorze mieszkaniowym, stworzenie alternatywnych strategii finansowania, żeby promować inwestycje w przystępne cenowo mieszkania oraz powiązanie infrastruktury społecznej i fizycznej. Rząd chce także zmniejszyć podatek od przedsiębiorstw dla deweloperów budujących co najmniej 100 jednostek rocznie.¹⁰

Do zagwarantowania sukcesu planu Big Four niezbędny będzie podział na poszczególne regiony kraju, w tym szczególne traktowanie stolicy. Ma to sprawić, że budowane domy będą przystępne cenowo. Potrzeby mieszkaniowe zaś zostaną określone zgodnie z lokalizacją ze względu na dostęp do miejsc pracy i plany rozwoju. Do budowy przystępnych cenowo domów rząd wykorzysta grunty publiczne, stworzy ponadto zachęty dla prywatnych właścicieli gruntów, aby mogli oferować lub wykorzystywać swoją ziemię pod ten projekt.

2.3. Ogólny opis sektora budowlanego

Kenijski przemysł budowlany jest napędzany przede wszystkim przez dwa kluczowe sektory: transport i budownictwo mieszkaniowe. Ministerstwo Transportu i Infrastruktury odpowiada za inicjatywy ustawodawcze oraz działania związane z drogami, lotnictwem, żeglugą, koleją,

⁹ President, Informacje pochodzące ze strony głównej: www.presidency.go.ke, wykorzystano: 07.2018.

¹⁰ President, Affordable Housing, dostępne na: www.president.go.ke/affordable-housing/, wykorzystano: 07.2018.

budownictwem mieszkaniowym i rozwojem obszarów miejskich. Najważniejszymi jednostkami rządowymi w budownictwie są:

- Kenijska Dyrekcja Dróg Krajowych (Kenya National Highways Authority),
- Kenijska Dyrekcja Dróg Wiejskich (Kenya Rural Roads Authority),
- Kenijska Dyrekcja Dróg Miejskich (Kenya Urban Roads Authority),
- Kenijska Dyrekcja Portów (Kenya Ports Authority),
- Kenijska Dyrekcja Lotnictwa Cywilnego (Kenya Civil Aviation Authority),
- Narodowa Agencja Bezpieczeństwa Transportu (National Transport Safety Agency)
- Narodowy Urząd ds. Budownictwa (National Construction Authority)¹¹.

Znaczne wydatki przeznaczane przez rząd Kenii na infrastrukturę, w połączeniu z napływem inwestycji zagranicznych, utrzymują wysoki poziom wzrostu. Duże obciążenie rządu długiem może zagrozić jednak dynamice rozwoju infrastruktury i osłabić zaufanie inwestorów dla tego rynku.

Rozwój przemysłu budowlanego stale napędzają rosnąca kenijska klasa konsumencka oraz lepsze warunki gospodarcze. Pozytywne efekty wzbudza także dobrze oceniana polityka monetarna Centralnego Banku Kenii, która w połączeniu z korzystną koniunkturą przyczynia się do zmniejszenia inflacji. Niemniej jednak wysoki koszt materiałów budowlanych i kredytów bankowych dla deweloperów stanowi wciąż, do pewnego stopnia, hamulec dla podaży nowych inwestycji. Według przewidywań kenijski przemysł budowlany będzie rósł stabilnie w ciągu najbliższej dekady ze względu na dużą liczbę projektów realizowanych w tym kraju¹².

¹¹ ITA, Kenya – Construction Equipment, dostępne na: www.export.gov/article?id=Kenya-construction-equipment, wykorzystano: 08.2018.

¹² Central Bank, Monetary policy statements, dostępne na: www.centralbank.go.ke/uploads/monetary_policy_statements/677986979_41st%20MPS%20-%20December%202017.pdf, wykorzystano: 07.2018.

Badania BMI Research wykazały, że lokalny przemysł odnotuje w 2018 r. wzrost w wysokości 8,7% i będzie się rozwijał w podobnym tempie do 2026 r., ze średnim wzrostem 6,2% rocznie, dzięki czemu Kenia znajdzie się na pierwszym miejscu wśród wszystkich państw subsaharyjskich.

BMI Research łączy to z ogromnymi rządowymi wydatkami na rozwój infrastruktury, takimi jak budowa linii kolejowej Standard Gauge Railway (SGR) i korytarza transportowego Lamu – Sudan Południowy – Etiopia (LAPSSET), które są głównymi motorami lokalnego wzrostu gospodarczego¹³.

2.4. Infrastruktura transportowa

Kenia ma rozległą, aczkolwiek niejednorodną, infrastrukturę transportową, którą góruje nad sąsiednimi krajami. Nairobi to transportowe centrum wschodniej i środkowej Afryki. Port w Mombasie jest najważniejszym głębokowodnym portem w regionie – zaspokaja potrzeby ponad kilkunastu krajów pomimo ciągłego braku sprzętu, niskiej efektywności i korupcji. Wobec tych słabości podjęto decyzję o gruntownej przebudowie i powiększeniu portu oraz zapoczątkowano budowę nowego portu w Lamu.

W 2016 r. rząd Kenii kontynuował duże inwestycje w infrastrukturę transportową, co sprawiło, że sektor ten odnotował 10% wzrostu. Było to spowodowane w dużej mierze trwającą budową 500-kilometrowej linii Standard Gauge Railway z Mombasy do Nairobi, jak również rozbudową sieci lotnisk, portów i dróg. Koncentracja rządu na wzmocnieniu sektora miała się przyczynić do zwiększenia atrakcyjności Kenii jako miejsca inwestycji międzynarodowych. Sprowadzenie zagranicznych inwestorów to część planu poprawy sytuacji gospodarczej i osiągnięcia poziomu średnich dochodów, zgodnie z założeniami programu Kenya Vision 2030. Pełną realizację celów powyższej strategii uniemożliwia jednak nieodpowiednie finansowanie¹⁴.

Według Banku Światowego Kenia powinna przeznaczać corocznie na rozwój infrastruktury 4 mld USD, aby w ciągu najbliższych dziesięciu

¹³ Soko Directory, Overview of Kenya's construction sector now, future growth, dostępne na: sokodirectory.com/2017/09/overview-kenyas-construction-sector-now-future-growth/, wykorzystano: 07.2018.

¹⁴ Export, Kenya Construction Equipment, dostępny na: www.export.gov/article?id=Kenya-construction-equipment, wykorzystano: 07.2018.

lat wyrównać istniejący deficyt infrastrukturalny. Zmniejszenie rządowego obciążenia długiem, który stanowi dodatkowy problem, wymaga również zaangażowania sektora prywatnego poprzez nawiązanie partnerstw publiczno-prywatnych (PPP)¹⁵.

Integracja regionalna stanowi główny czynnik wzrostu w sektorze. Jedną z ważniejszych inicjatyw regionalnych jest wspomniany korytarz transportowy Lamu – Sudan Południowy – Etiopia (LAPSSET), o wartości 23 mld USD, którego zadaniem jest lepsze zintegrowanie Kenii, Etiopii i Sudanu Południowego, wraz z połączeniami do portu Lamu w północnej Kenii. LAPSSET będzie obejmował nową linię kolejową, autostrady oraz ropociąg i zapewni odcięciem od morza Sudanowi Południowemu i Etiopii nową trasę eksportową, a także zredukuje zależność od przeładowanego portu w Mombasie¹⁶.

Inne projekty regionalne to np. wspólna koncepcja Kenii, Ugandy i Rwandy dotycząca budowy sześciopasmowej autostrady z Mombasy do Kigali, równoległej z budowaną aktualnie linią kolejową¹⁷. Ponadto na rok 2018 zaplanowane jest ukończenie trwającej już budowy 158-kilometrowej drogi Arusha–Voi, która została sfinansowana przez Afrykański Bank Rozwoju oraz rządy Kenii i Tanzanii na kwotę 174 mln USD. Kenia planuje ponownie wprowadzić system dróg płatnych z udziałem sektora prywatnego. Obecnie w ramach planu PPP wyznaczono pięć z głównych dróg, na których zostaną wprowadzone opłaty. Ocenia się, że polityka ta pomoże zebrać fundusze na dalszy rozwój infrastruktury drogowej i utrzymanie w dobrym stanie dróg już istniejących¹⁸.

2.5. Infrastruktura lotniskowa

W Kenii funkcjonują lotniska międzynarodowe w Nairobi, Mombasie, Eldoret i Kisumu, lotniska krajowe w Nairobi, Malindi, Lamu i Lokichogio (Turkana) oraz dodatkowe 463 aerodromy i pasy startowe/lądowiska. Wszystkimi publicznymi obiektami lotniskowymi zarządza Kenijska Dy-

¹⁵ World Bank, *Kenya's infrastructure. A Continental Perspective*, dostępny na: documents.worldbank.org/curated/en/325551468271850221/pdf/WPS5596.pdf, wykorzystano: 07.2018.

¹⁶ CMG CGM, CTBL-Watch Africa, dostępne na: www.cma-cgm.com/static/ES/attachments/CTBL%20Watch%20-%20Issue%2029%20-%20May%202016.pdf, wykorzystano: 08.2018.

¹⁷ The Prepaid Economy, *Rwanda Kenya Uganda to build super highway*, dostępny na: www.theprepaideconomy.com/post/65266830076/rwanda-kenya-uganda-to-build-super-highway, wykorzystano: 07.2018.

¹⁸ Construction Kenya, *Kenya toll roads plan*, dostępny na: www.constructionkenya.com/4761/kenya-toll-roads-plan/, wykorzystano: 07.2018.

rekcja Lotnisk (Kenya Airports Authority, KAA) – agencja rządowa odpowiadająca za nadzór, kontrolę i zarządzanie lotniskami w kraju. Przemysł lotniczy rozwija się i według prognoz, będzie notował czteroprocentowy wzrost rocznie aż do 2030 r. Ruch pasażerski zaś będzie wzrastał aż o 5% na rok ze względu na postępującą urbanizację, pęczniejącą klasę średnią oraz rozwój tanich linii lotniczych. W 2016 r. zaplanowano rozbudowę kilku kenijskich lotnisk po uzyskaniu od Banku Światowego kredytu w wysokości 285 mln USD na modernizację i rewitalizację lotnisk.

Jomo Kenyatta International Airport (JKIA) odznacza się największym ruchem lotniczym w całej wschodniej i środkowej Afryce i zajmuje siódme miejsce na kontynencie. Dzięki postępującemu programowi rozbudowy i modernizacji jego przepustowość wzrosła do 7,5 mln pasażerów rocznie. Dodatkowo pod koniec 2018 r. JKIA ma rozpocząć budowę drugiego pasa startowego, co w przyszłości podwoi ruch, zabezpieczy przepływ lotniczy i zminimalizuje opóźnienia. Koszt inwestycji wynosi 365 mln USD.

2.6. Infrastruktura morska

Jedyny kenijski międzynarodowy port morski w Mombasie jest największym portem Afryki Wschodniej i drugim największym w całej Afryce. Obsługuje zarówno Kenię, jak i kraje sąsiednie: Ugandę, Rwandę, Sudan Południowy, Tanzanię, Burundi i Demokratyczną Republikę Konga. Ke-nijska Dyrekcja Portowa (KPA) jest agencją rządową, której zadaniem jest utrzymywanie, obsługa, modernizacja oraz zarządzanie portami wzdłuż morskiego wybrzeża Kenii. Ostatnio ukończono pierwszą fazę Projektu Rozbudowy Portu w Mombasie (MDPD), która obejmowała budowę drugiego terminalu kontenerowego, trzech dodatkowych stanowisk rozładunkowych, dwóch suwnic typu STS i czterech suwnic typu RTG. Projekt opiewający na sumę 217 mln USD został sfinansowany przez Japonię. Faza druga i trzecia mają być skończone kolejno w 2018 i 2020 r. – wtedy będzie to największy port w regionie, a jego przepustowość wyniesie 2,5 mln TEU rocznie. Japonia przeznaczyła dodatkowe 500 mln USD na ukończenie dwóch ostatnich faz¹⁹.

Wielkim projektem rozwoju infrastruktury portowej w Kenii jest budowa portu w Lamu. W ramach utworzenia kompleksu LAAPS (Lamu Port construction-equipment, wykorzystano: 08.2018.

będzie się składał z 32 stanowisk rozładunkowych. Pierwsza faza, obejmująca pogłębianie i rekultywację, budowę trzech stanowisk, stocznie, groble i drogę, a także budynki i inne obiekty, ma zostać ukończona do roku 2019 i została sfinansowana przez Chińczyków sumą 700 mln USD²⁰.

2.7. Infrastruktura kolejowa

Kenia ukończyła budowę 500-kilometrowej trasy normalnotorowej między Mombasą a Nairobi finansowaną przez rząd Chin. Koszt inwestycji wyniósł 3,8 mld USD. Okres spłaty ustalono na 40 lat. Obsługa pasażerów rozpoczęła się w czerwcu 2017 r., a cargo w styczniu 2018 r.

Budowa drugiej fazy 120-kilometrowej, normalnotorowej linii (Standard Gauge Railway) z Nairobi do Naivashy rozpoczęła się pod koniec 2017 r., po tym jak rząd przeznaczył na rozpoczęcie projektu 500 mln USD w okresie rozliczeniowym 2016/2017. Rząd poszukuje obecnie dodatkowych źródeł finansowania, by możliwe było zakończenie tej fazy²¹.

2.8. Rynek nieruchomości komercyjnych

Okolo 300 tys. m² komercyjnej przestrzeni biurowej zasililo rynek w Nairobi w 2016 r., w porównaniu z 150 tys. m² we wcześniejszych latach. Tak bogata oferta przestrzeni biurowej negatywnie wpłynęła na poziom opłat za wynajem i współczynnik obłożenia. Sytuację tę dodatkowo pogorszyły wydarzenia zewnętrzne z powodu których część przedsiębiorstw międzynarodowych, zwłaszcza z branży naftowej, ograniczyła swoją działalność w Kenii. Wynajem nowych biur w Nairobi pozostaje stabilny, a miasto nadal jest ulubioną lokalizacją korporacji międzynarodowych planujących otworzyć placówki regionalne w Afryce Wschodniej, obsługujące ponad 140-milionową populację regionu²².

2.9. Rynek nieruchomości przestrzeni handlowych

W 2016 r. na rynku pojawiło się ok. 100 tys. m² powierzchni handlowej, co stanowiło prawie 50 tys. m² więcej niż w 2015 r. Handlowcy spoza

²⁰ Export, Kenya Construction Equipment, dostępne na: www.export.gov/article?id=Kenya-construction-equipment, wykorzystano: 08.2018.

²¹ Business Daily Africa, Nairobi Naivasha standard gauge rail, dostępny na: www.businessdailyafrica.com/news/Nairobi-Naivasha-standard-gauge-rail-70pc-done/539546-4653758-14dbythz/index.html, wykorzystano: 07.2018.

²² Knight Frank, Africa report 2017/18, dostępny na: content.knightfrank.com/research/155/documents/en/africa-report-201718-4576.pdf, wykorzystano: 08.2018.

coraz bardziej interesują się Kenią. Ostatnio głośno było o wejściu na krajowy rynek francuskiej sieci supermarketów Carrefour oraz południowoafrykańskiego Shoprite.

2.10. Rynek nieruchomości przemysłowych i parki przemysłowe w Nairobi

Większość przestrzeni magazynowej w przemysłowych dzielnicach Nairobi i innych większych miastach pozostaje przestarzała, a obszary przemysłowe cierpią na duże natężenie ruchu drogowego. Niewiele jest nowoczesnej, dobrze przygotowanej przestrzeni logistycznej, pomimo rosnącego popytu na obiekty o wysokim standardzie. To sprawiło, że obecni na rynku gracze inwestują samodzielnie we własną przestrzeń. Wzrost popytu spowodował powstanie kilku specjalnie zaadaptowanych parków industrialnych, zwłaszcza na przedmieściach Nairobi, gdzie przedsiębiorcy wykorzystują nowo powstałą infrastrukturę. Jednakże, według przewidywań, budowa na wielką skalę dopiero się zacznie²³.

2.10.1. Parki przemysłowe w Nairobi

Brak odpowiedniej nowoczesnej powierzchni magazynowej i przemysłowej doprowadził do rozwoju najlepszych przestrzeni przemysłowych szczególnie w Nairobi i w sąsiednich miastach²⁴. Nowoczesne centra logistyczne powstają zgodnie ze specyfikacjami technicznymi i oczekiwaniami wymagających międzynarodowych najemców. Wysokiej klasy obiekty logistyczne wyposażone są m. in. w skomputeryzowane systemy przechowywania i pobierania oraz w przestronne magazyny o wysokości do 18 m. Poniżej przedstawiono najważniejsze parki przemysłowe.

Nazwa	Deweloper	Lokalizacja	Opis	Strona internetowa
Sameer Business Park	Sameer Group	Nairobi	Działające firmy: Kenya Revenue Authority, Space and Style Ltd, Porsche Centre Kenya, Liquid Telecom, Yana Tyres.	www.sameer-group.com/business-park

²³ Nation, *Prime industrial property records*, www.nation.co.ke/business/Prime-industrial-property-records-impressive-growth/996-3885658-15if0w/index.html, wykorzystano: 07.2018.

²⁴ Construction Kenya, *Kenya warehouse developments*, dostępny na: www.constructionkenya.com/4622/kenya-warehouse-developments/, wykorzystano: 07.2018.

Infinity Industrial park	Abacus Property Consultants	Wschodnia obwodnica Nairobi	Wysoce zintegrowany park z pełnymi udogodnieniami (kanalizacja, ochrona, przestrzenie komercyjne, przychodnie). Zaprojektowany, by pomieścić 800–1000 MŚP.	www.infinityindustrialpark.com
Tatu City Industrial Park	Re-ndevour	Kiambu k. Nairobi	Firmy zakładające fabryki w obiekcie to: Tianlong Cylinder, Unilever, Chandaria Industries, Dormans, Kim-Fay.	www.tatucity.com
Garden City Business Park	Garden City	Nairobi	East African Breweries Limited (EABL) podpisało już umowę najmu powierzchni biurowej.	www.gardencity-nairobi.com/business-park
Tilisi Logistics Park	Africa Logistics Properties	Limuru k. Nairobi	W trakcie budowy.	www.tilisi.co.ke
Northlands Commercial Park	Improvon	Wschodnia obwodnica Nairobi	W trakcie budowy.	www.northlandsllogisticspark.com
Alpha Business Park	Alpha Group	Wschodnia obwodnica Nairobi	W trakcie budowy. Najemcy to np.: East Africa Sea Food, Expro Group, NOV Kenya. Park obsługuje wyspecjalizowany magazyn chłodniczy.	TBA

Źródło: Opracowanie własne ZBH Nairobi.

2.11. Sektor mieszkaniowy

Sektor mieszkaniowy Kenii jest bardziej rozwinięty w porównaniu z innymi krajami Afryki Wschodniej.

Rządowe programy przewidują zapewnienie 200 tys. jednostek mieszkalnych rocznie dla wszystkich grup dochodowych. Mimo to produkcja jednostek mieszkalnych nie przekracza obecnie 50 tys. rocznie, a więc znajduje się znacznie poniżej docelowego poziomu z deficytem mieszkaniowym sięgającym 2 mln jednostek, przy czym prawie 61% ludności miast mieszka w slumsach. Deficyt stale się powiększa z powodu zasadniczych ograniczeń zarówno po stronie popytu, jak i podaży i jest pod dodatkową presją wskaźnika urbanizacji, który wynosi 4,4%, co oznacza 0,5 mln nowych mieszkańców miast na rok.

Wiele korzyści może wynikać z poprawy dostępu do dofinansowania mieszkań, rozwoju gospodarczego, tworzenia nowych miejsc pracy i rozwoju struktury sektora finansowego.

Współpraca rządu i sektora prywatnego jest konieczna, a środowisko prawne związane z budownictwem musi być wzmocnione, aby wyrównać duże różnice cenowe na rynku mieszkaniowym i ulepszyć dofinansowanie zarówno dla deweloperów, jak i klientów. Niedostępność dofinansowania do mieszkań jest widoczna w statystykach, gdzie aktywnych jest mniej niż 25 tys. kredytów mieszkaniowych. Dług mieszkaniowy w 2015 r. stanowił 3,15% PKB, znacznie mniej niż w krajach rozwiniętych. Banki mają ograniczony dostęp do długoterminowego finansowania, a niewiele instytucji weszło na rynki kapitałowe w celu finansowania kredytów²⁵.

2.12. Budownictwo komercyjne

Kenijski sektor budowlany będzie wciąż wspierany przez rosnący sektor nieruchomości – głównie hoteli i powierzchni handlowych, jako że inwestorzy napływają przez Nairobi do Afryki Wschodniej, licząc na możliwość zarobku, którą daje rozrastająca się klasa średnia.

Business Monitor International prognozuje wzrost liczby hoteli i innych obiektów noclegowych do poziomu 1060 pod koniec roku 2016 z 1040 w roku 2015²⁶. Wskaźnik obłożenia miejsc hotelowych wzrósł o 9,7% z 5,9 mln w 2015 r. do 6,4 mln w 2016. Wysiłki koncentrują się na poszerzeniu bazy noclegowej oraz na zapewnieniu przestrzeni konferencyjnej, aby wyjść naprzeciw potrzebom biznesowym. W Nairobi znajduje się obecnie najwięcej planowanej lub budowanej przestrzeni handlowej w kraju (470 tys. m²). W miarę jak w stolicy przybywa przestrzeni handlowej, mniejsze miasta, takie jak Kisumu czy Eldoret, również doświadczają znacznego rozwoju w tym obszarze²⁷.

2.13. Uniwersytety, ośrodki badawcze

²⁵ World Bank, *Kenya needs 2 million more low income homes building*, dostępny na: www.worldbank.org/en/country/kenya/publication/kenya-needs-2-million-more-low-income-homes-building-they-would-boost-its-economic-growth, wykorzystano: 07.2018.

²⁶ Export, *Kenya construction equipment*, dostępny na: www.apps.export.gov/article?id=Kenya-construction-equipment, wykorzystano: 08.2018.

²⁷ Export, *Kenya construction equipment*, dostępny na: www.apps.export.gov/article?id=Kenya-construction-equipment, wykorzystano: 07.2018.

W Kenii istnieje kilka uniwersytetów i instytucji technicznych, które od lat oferują techniczne szkolenia zawodowe i edukacyjne (TVET). Ze względu na wzrost zapotrzebowania na absolwentów posiadających umiejętności techniczne rząd przyjął politykę zapewniającą wzrost TVET w kraju. Według sondażu Kenijskiego Narodowego Biura Statystycznego z 2018 r. liczba studentów zapisanych do technicznych szkół zawodowych wzrosła w 2017 r. o 35,8%. Poniżej przedstawiono trzy najlepsze uniwersytety oferujące kursy związane z sektorem budowlanym.

Tabela 2. Wiodące uniwersytety związane z sektorem budowlanym w Kenii²⁸

Uniwersytet	Opis
Nairobi University	Uczelnia zajmuje pierwsze miejsce w kraju i jest znana z dobrze zorganizowanego wydziału Kolegium Architektury i Inżynierii oferującego szeroki zakres kursów związanych z dziedziną budownictwa.
Jomo Kenyatta University of Agriculture & Technology	Jeden z 10 najlepszych uniwersytetów w Kenii, znany z dużego zainteresowania obszarami związanymi z inżynierią; ma ukształtowaną Szkołę Inżynierii Cywilnej, Środowiskowej i Geoinformacyjnej.
Technical University of Kenya	Uczelnia zaczęła jako szkoła techniczna oferująca kursy techniczne. Oferuje techniczne szkolenia zawodowe i edukacyjne (TVET), znana jest także z programów studiów na Wydziale Inżynierii i Środowiska.

Źródło: opracowanie własne ZBH Nairobi.

²⁸ UniRank, Top Universities in Kenya 2018, dostępny na: www.4icu.org/ke/, wykorzystano: 07.2018.



3. Produkcja oraz eksport i import w sektorze budowlanym

3.1. Materiały budowlane produkowane w Kenii

3.1.1. Cement

Większość deweloperów w Kenii do realizacji projektów mieszkaniowych preferuje używanie kamienia i cementu, nie stosuje się natomiast powszechnie alternatywnych materiałów budowlanych. Cement produkuje lokalnie wiele firm, z których największą jest Bamburi Cement z grupy Lafarge.

Wszystkie największe cementownie kraju są skoncentrowane wokół Athi River, małego przemysłowego miasta usytuowanego w sąsiedztwie Nairobi²⁹.

Tabela 1. Firmy cementowe w Kenii

Duże firmy cementowe	Lokalizacja cementowni	Marka cementu	Udział w rynku
Bamburi Cement Limited (BMBC)/Lafarge group	Athi River Branch: Mom-basa	Nguvu	40.5%
East Africa Portland Cement Company Limited (EAPC)	Athi River	Blue Triangle	24%
ARM Cement PLC (Athi River Mining Limited)	Athi River	Rhino	16%
Mombasa Cement Limited	Athi River	Nyumba	13%
Średnie lub małe firmy cementowe	Lokalizacja cementowni	Marka cementu	Udział w rynku i możliwości produkcyjne
National Cement Company	Lukenya	Simba	7%
Savannah Cement Company	Athi River	Savannah	N/A

Źródło: Raport Habitat for Humanity, Housing Construction Value Chain Mapping, 2016.

²⁹ Construction, Biggest cement firms Kenya, dostępny na: <https://www.constructionkenya.com/5190/biggest-cement-firms-kenya/>, wykorzystano: 07.2018.

3.1.2. Stal

Stal produkowana jest w Kenii głównie w klastrach produkcyjnych skupionych wokół Nairobi, Athi River i Mombasy. Jednak większość żelaza do produkcji stali jest importowana z Republiki Południowej Afryki, Japonii, Indii i Chin. Roczne zapotrzebowanie kraju szacuje się na ok. 480–600 tys. ton. Stal jest używana głównie do celów konstrukcyjnych lub jako materiał dachowy.

Rosnące zapotrzebowanie na stal obserwuje się nie tylko w Kenii, ale również w pozostałych krajach członkowskich Wspólnoty Wschodnioafrykańskiej (EAC) i Wspólnego Rynku dla Afryki Wschodniej i Południowej (COMESA). Głównymi kenijskimi producentami stali są Athi River Steel Ltd, Devki Steel Mills Ltd, Mabati Rolling Mills oraz The Corrugated Sheets Ltd.

Tabela 3. Producenci i dystrybutorzy stali w Kenii

Wielcy producenci stali	Lokalizacja	Możliwości produkcyjne
Athi River Steel Ltd	Athi River	N/A
Devki Steel Mills Ltd	Nairobi	250,000 tony rocznie (kęsy, pręty zbrojeniowe, walcówka, płyty i sekcje)
Mabati Rolling Mills	Mombasa port Athi River	200 tys. ton rocznie z walcowania na zimno, 150 tys. ton powłoka z metalu i 40 tys. ton rocznie kolorowej powłoki. 20% gotowej stali jest eksportowana
The Corrugated Sheets Ltd	Mombasa	100,000 ton rocznie (walcownie, spawane rury i młyny do rur i linie do malowania kolorami)
Mali i średni producenci stali	Lokalizacja	Możliwości produkcyjne
Tononoka Rolling Mills Ltd	Dandora, Kenya	N/A
Brollo Kenya Ltd	Nairobi	N/A
Rolmil Kenya Ltd	Nairobi	N/A
Kenya United Steel	Nairobi	N/A
Kenya United Steel Co. Ltd (Kusco)	Mombasa	N/A
Wielcy dystrybutorzy stali	Lokalizacja	Możliwości
Tuffsteel	Nairobi	dostarcza 300 ton rocznie wyrobów stalowych

Źródło: Raport Habitat for Humanity, Housing Construction Value Chain Mapping, 2016.

3.1.3. Beton

Tradycyjny beton i bloki betonowe są bardziej powszechne w średniej i wyższej klasie budownictwa mieszkaniowego na obszarach miejskich. Te produkty są zbyt drogie dla biedniejszych gospodarstw domowych, które używają cegły lub błota. Zakłady betoniarskie znajdują się zatem w głównych strefach miejskich oraz wokół nich i sprzedają swoje wyroby bezpośrednio firmom budowlanym. Jednak prefabrykowane wyroby betonowe (PCT) są jednymi z najbardziej obiecujących materiałów w sektorze budownictwa dla mieszkańców o niskich dochodach³⁰.

3.1.4. Drewno

Drewno od dawna było szeroko stosowane w budownictwie w całej Kenii. W ostatnich latach zużycie drewna spadło z powodu jego chronicznego lokalnego niedoboru, który zmusił przemysł budowlany do droższego importu z krajów sąsiednich. Według Kenijskiej Służby Leśnej, głównym dostawcą drewna była Tanzania, ponieważ w roku 2000 Kenia wprowadziła zakaz wyrębu lasów publicznych. Pozostali dostawcy pochodzą z Demokratycznej Republiki Konga, Angoli i Ugandy, gdzie wysokiej jakości drewno pozyskiwane jest z regionów równinowych lasów deszczowych. Niemniej jednak wzrost w budownictwie utrzymał popyt na drewno pomimo wysokich kosztów importu tego surowca. W 2010 r. szacowane wydatki Kenii na przywóz drewna przekroczyły 37,5 mln USD rocznie, a jego popyt w 2012 r. wynosił ponad 38 mln m³ rocznie³¹.

Pomimo ograniczeń dotyczących wyrębu w Kenii wylesianie nabrało alarmującego tempa, a Kenijska Służba Leśna szacuje, że roczna utrata drzew wynosi 600 tys. sztuk z legalnej i nielegalnej wycinki. Oprócz uzależnienia od importu zakaz doprowadził do zwiększenia w Kenii komercyjnej uprawy drzew, która stała się przemysłem wartym wiele milionów dolarów.

3.2. Materiały budowlane importowane do Kenii

Raport Urzędu Kenijskiego (KPA) z 2016 r. wykazał wzrost liczby importowanych materiałów budowlanych. „Sprowadzono 59,866 ton metrycz-

³⁰ Habitat for Humanity, Housing Construction Value Chain Mapping 2016, dostępny na: hfhkenya.or.ke/index.php?option=com_k2&view=item&task=download&id=102_f0361b046a263c9498173fcb7b12b9ce, wykorzystano: 07.2018.

³¹ Habitat for Humanity, Housing Construction Value Chain Mapping 2016, dostępny na: hfhkenya.or.ke/index.php?option=com_k2&view=item&task=download&id=102_f0361b046a263c9498173fcb7b12b9ce, wykorzystano: 07.2018.

nych stali i 53,62 tony klinkieru cementowego” – te dwa kluczowe materiały konstrukcyjne były wiodącym produktem importowym w Kenii³².

Do innych importowanych materiałów należą:

Materiały budowlane:

- wyroby stalowe i metalowe,
- elementy wyposażenia domu, takie jak: szuflady, płyty sufitowe i belki, płytki ceramiczne, drewniane podłogi, tapicerki, abażury, materiały instalacyjne.

Materiały do pokrywania dachów:

- zadaszenie mieszkaniowe
- zadaszenia przemysłowe
- zadaszenia komercyjne
- zadaszenia instytucjonalne

Materiały instalacyjne:

- systemy rur, spustów, armatura, zawory, zespoły zaworów i urządzeń do rozprowadzania wody pitnej, instalacje kanalizacyjne.

Materiały i akcesoria elektryczne:

- przewody i kształtki elektryczne, przewody i kable, obudowy przeciwwybuchowe, mierniki, wyłączniki, złącza i produkty elektryczne, takie jak urządzenia elektryczne (przełączniki, wtyczki) i oświetlenie (żarówki).

Szkło różnego rodzaju (wzmocnione, laminowane i odpuszczone).

Farby: emulsje (farby wodorozcieńczalne), wykończenie matowe, połysk, lakier, lakiery emaliowane³³.

³² Standard Media, Construction materials top Mombasa Port's import list, dostępny na: www.standardmedia.co.ke/business/article/2000211209/construction-materials-top-mombasa-port-s-import-list, wykorzystano: 08.2018.

³³ Construction Kenya, Building materials Kenya, dostępny na: www.constructionkenya.com/1599/building-materials-kenya/, wykorzystano: 08.2018.



4. Przedsiębiorstwa i koszty rynku budowlanego

4.1. Wiodące firmy budowlane w Kenii

W ostatnich kilku latach nastąpił boom w sektorze budownictwa, a rząd zaczął przeznaczać znaczną część budżetu na rozwój infrastruktury. W rezultacie firmy budowlane zyskały okazję do wykazania się w licznych projektach zarówno publicznych jak i prywatnych.³⁴ Najbardziej warte uwagi przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela 4. Wiodące firmy budowlane w Kenii

Nazwa	Opis	Strona internetowa
Seyani Bros	Wiodąca firma budowlana.	www.seyanibrosk.com
Laxmanbhai Construction Ltd	Zajmuje się budową mieszkań oraz budynków komercyjnych i przemysłowych. Rozpoczęła działalność w 1953 r.	www.laxmanbhai.com
China Wu Yi	Firma budowlana i inżynierska wykonująca projekty międzynarodowe jako zagraniczne ramię Fujian Construction Engineering Group	www.chinawuyi.com.cn
H Young & Co. (E.A.)	Ma zróżnicowane portfolio obejmujące: energię, ropę naftową, przetwórstwo rolne, telekomunikację, porty morskie i rzeczne, wydobywanie, budownictwo, cement i rozwój infrastruktury.	www.hyoung.com
China Road and Bridge	Zajmuje się budową infrastruktury dróg, mostów, portów i kolei.	www.crbc.comp

Źródło: opracowanie własne ZBH Nairobi.

³⁴ Construction Review Online, Top construction companies in Kenya, dostępny na: www.constructionreviewonline.com/2018/06/top-construction-companies-in-kenya/, wykorzystano: 08.2018.

4.2. Wiodące firmy deweloperskie w Kenii

Rynek nieruchomości w Kenii to dynamicznie rozwijająca się branża. To sprawiło, że niektórzy deweloperzy zaczęli się rozwijać i zbudowali swoją markę na rynku dzięki projektom, które z powodzeniem wdrożyli. Niektórzy z czołowych deweloperów na rynku zostali wymienieni poniżej³⁵.

Tabela 5. Wiodący deweloperzy w Kenii

Nazwa	Opis	Strona internetowa
Suraya Property Group Ltd	Firma założona w 2006 r. przez Pete'a i Sue Murayów, którzy są autorami takich projektów jak Fourways Junction przy Kiambu Road, Rosslyn Gardens i Rosslyn Heights. Aktualnie prowadzą projekty m.in. w Lavington, Ngong road, Riverside, Mbagathi (Nairobi).	www.suraya.co.ke
AMS Properties	Jeden z pionierów na rynku. Mają na koncie projekty mieszkaniowe, handlowe, przemysłowe i hotelarskich hotelarskie, takie jak: Five Star Meadows przy Kiambu road, One General Mathenge, One West Park, Five Star Gardens przy Mombasa Road (Nairobi).	www.amsproperties.com
Chigwell Holdings	Firma założona dostarczania myślą o budowaniu współczesnych domów o międzynarodowych standardach. Ich najnowszy projekty to Phenom Park w Langata, Nairobi. Rozwinęli też Phenom Estate i Sidai Village (Nairobi).	www.chigwellholdings.com
Elegant Properties	Oferuje innowacyjne rozwiązania i eleganckie, nietypowe wykończenia.	www.elegantproperties.co.ke
Cytonn Investments	The Ridge, Cytonn Tower	www.cytonn.com/real-estate
Reandavour	Jest deweloperem miejskim odpowiedzialnym za zintegrowanie tzw. live-work-play environments (ponad 30 tys. akrów w Kenii)	www.rendevour.com
Kings Developers	W pełni kenijska firma, będąca synonimem rozwoju wysokiej jakości nieruchomości komercyjnych, mieszkaniowych, handlowych, hotelarskich i mieszanych	www.kingsdevelopers.com

Źródło: opracowanie własne ZBH Nairobi.

³⁵ Soft Kenya, Real estate developers in Kenya, dostępny na: www.softkenya.com/directory/real-estate-developers-in-kenya/, wykorzystano: 08.2018.

4.3. Wiodące firmy architektoniczne w Kenii

Zawód architekta w Kenii zmieniał się z biegiem lat, co widać po doskonałych projektach już wykonanych i tych planowanych. Wraz z rozwojem sektora budowlanego w Kenii niektóre firmy architektoniczne miały okazję wykazać się i wyróżnić na tle reszty pod względem jakości i poziomu wykonania projektów. Niektóre z najlepszych i najbardziej szanowanych firm zostały wymienione poniżej³⁶.

Tabela 6. Wiodące firmy architektoniczne w Kenii

Nazwa	Opis	Strona internetowa
Planning Systems Services Ltd	Niektóre wykonane projekty: Fedha Towers, Lonrho House, I & M Building i Rahimtulla Towers, budynek Citibanku w Upper Hill, The Atrium w Kilimani, Windsor Golf and Country Club, KCB Headquarters w Upper Hill i luksusowe apartamenty Point Marina (Nairobi).	www.planning-kenya.com
Triad Architects	Wykonane projekty: The Parliament Building, Times Towers, Nairobi National Museum, Barclays Plaza, Nairobi Business Park, Communication Commission of Kenya, Coca-Cola Regional Headquarters (Nairobi).	www.triad.co.ke
Beglin Woods Architects	Niektóre wykonane projekty: Siedziba główna United Nations, siedziba główna Volkswagen i Toyota, ambasada niemiecka, Sankara Hotel oraz szpital w Nairobi (Nairobi).	www.beglinwoods.com
Symbion international	Wiodąca firma architektoniczna działająca w Afryce Subsaharyjskiej. Niektóre projekty: Hotel Villa Rosa Kempinski w Nairobi, Serena Hotel w Kampali oraz prestiżowe apartamenty Sheheena Marina w Mombasie, Hotel Serena w Nairobi.	www.symbion-int.com

Źródło: opracowanie własne ZBH Nairobi.

4.4. Koszty budowy m² powierzchni wewnętrznej, 2017

Poniższe informacje pochodzą od lokalnych ekspertów z raportu ICMS 2017. Przeanalizowali oni szeroki zestaw danych kosztowych, aby przedstawić prawdziwe wnioski dotyczące stanu przemysłu budowlanego. Po-

³⁶ Archute, 2016 awards of excellence in architecture by the architectural association of Kenya, dostępny na: www.archute.com/2016/02/23/2016-awards-of-excellence-in-architecture-by-the-architectural-association-of-kenya/, wykorzystano: 08.2018.

kazuje to globalne trendy, jak również bardziej szczegółową dynamikę rynku lokalnego³⁷.

Tabela 7. Koszty budowy w USD (kurs wymiany z KES: 100)

Koszty budowy na m2 przestrzeni w 2016 r.	USD
Lotniska (tylko budynki)	
Terminal lotów krajowych, pełna obsługa	2670
Terminal linii niskobudżetowych, obsługa podstawowa	1907
Parkingi samochodowe	
Wielopiętrowy parking naziemny	375
Wielopiętrowy parking podziemny	410
Przestrzenie komercyjne	
Biura – Business Park	600
Centralna dzielnica biznesowa – do 20 pięter; klasa średnia (A-Grade)	650
Centralna dzielnica biznesowa – prestiżowe wysokościowce	820
Edukacja	
Podstawowa i średnia	450
Uniwersytety	500
Szpital	
Oddziały dzienne (włączając podstawowe operacje)	850
Szpital regionalny	1000
Szpital główny (np. miejski, akademicki)	1205
Hotele	
3-gwiazdkowe	970
5-gwiazdkowe luksusowe	1285
Standard najwyższy – Resort	1300
Magazyny i Fabryki	
Magazyny/fabryki – podstawowe	350
Duży magazyn dystrybucyjny	490
Laboratorium z zaawansowaną technologią	1000
Mieszkalne	
Dom wolnostojący lub szeregowy – średni standard	520
Dom wolnostojący – standard prestiżowy	750
Kamienica – średni standard	550

³⁷Turner and Townsend, ICMS Survey 2017, dostępny na: www.turnerandtowntsend.com/media/2389/icms-survey-2017.pdf, wykorzystano: 08.2018.

Apartamenty low-rise – średni standard	550
Apartamenty high-rise	650
Domy opieki	450
Przestrzeń handlowa	
Duże centrum handlowe	650
Lokalne centrum handlowe, supermarket	550
Prestiżowy salon samochodowy	672

Źródło: Building momentum – Analiza międzynarodowego rynku budowlanego 2017³⁸.

4.5. Koszty robót budowlano-instalacyjnych m² powierzchni, 2017

Kenia doświadcza braków wysokiej jakości materiałów wykończeniowych. Braki dotyczą również rynku robót wykończeniowych, a usługi profesjonalnych firm są często niedostępne dla mieszkańców o niskich dochodach. Rynek kenijski staje się atrakcyjny dla mniejszych firm wykończeniowych z Bułgarii czy Turcji, które oferują wysoką jakość usług za rozsądną cenę. Pozostała część rynku robót wykończeniowych należy do lokalnych firm kenijskich, często z kapitałem z Chin lub Indii. Niestety jakość usług odbiega od standardów europejskich.

Tabela 8. Koszty robót budowlano-instalacyjnych oraz materiałów wykończeniowych w USD

Zakres prac	USD
Wykopanie piwnicy (m3) (skala prac: 1800 m3)	4
Wkopanie fundamentów (m)	3
Beton w formie płyt (m3) (skala prac: 1500 m3)	140
Zbrojenie belkami stalowymi (tona)	1200
Szalunki stropowe (m2)	6
Budowa ściany z bloków (m2) (skala: 10 000 bloków)	20
Strukturalne belki stalowe (tona)	2040
Prefabrykowana ściana betonowa (m2)	65,5
Przeszklenie dla ściany osłonowej wraz systemem (m2) (skala prac: 1000 m2)	198
Płyta kartonowo-gipsowa o grubości 13 mm na ściany szkieletowe (m2) (skala prac: 3000 m2)	32,5
Pojedyncze drzwi z wypełnieniem, wraz z ramą i innymi elementami (zakres prac: 50 drzwi)	395

³⁸Turner and Townsend, ICMS Survey 2017, dostępny na: www.turnerandtowntsend.com/media/2389/icms-survey-2017.pdf, wykorzystano: 08.2018.

Malowanie z podkładem + 2 warstwy (m2)	4
Płytki ceramiczne (m2) (zakres prac: 1000 m2)	20
Podłoga winylowa dla pomieszczeń mokrych (m2) (zakres prac: 500 m2)	20
Wykładzina tuftowana (m2) (zakres prac: 4500 m2)	50
Instalacja świetlna (m2) (zakres prac: 5000 m2+)	9,9
Rura miedziana 15 mm do ściany (m) (zakres prac: 1000 m+)	26
Instalacje tryskaczowe (m2) (zakres prac: 5000 m2)	32
Klimatyzacja wraz z głównym urządzeniem (m2) (zakres prac: 5000 m2+)	100
grupa fachowców, np. hydraulik, elektryk	6
grupa fachowców, np. stolarz, murarz	6
grupa fachowców, np. glazurnik, tynkarz, kładący wykładziny	6
robotnik	4
Kierownik placu budowy	15
Koszt materiałów	
Beton 30 MPa (m3) (zakres prac: 1500 m3)	110
Pręt zbrojeniowy 16 mm (tona) (zakres prac: 120 ton)	980
Cementowy blok (400x200) za 1000 szt. (zakres prac: >10 000)	600
Standardowa cegła za 1000 szt.	520
Dwuteownik (tona) (zakres prac: 100 ton+)	1700
Szyba 10 mm hartowana (m2)	90
Sortyment miękkiego drewna na ściany szkieletowe 100 mm x 50 mm (m)	4,2
13 mm płyty kartonowo-gipsowej (m2)	15
Farba emulsyjna (litr)	6,8
Rura miedziana 15 mm (m) (zakres prac: 1000 m+)	14,3
Kabel miedziany (m) (3C + E, 2,5 mm PVC) (zakres prac: 100 000 m+)	3,6
Wynajem 50-tonowego żurawia samochodowego + operator (dzień)	600

Źródło: Building momentum – Analiza międzynarodowego rynku budowlanego 2017³⁹.

³⁹Turner and Townsend, ICMS Survey 2017, dostępny na: www.turnerandtowntsend.com/media/2389/icms-survey-2017.pdf, wykorzystano: 08.2018.



5. Inwestycje zagraniczne

Stały wzrost gospodarczy i aktywny udział sektora prywatnego sprawiły, że Kenia stała się centrum dla międzynarodowych koncernów i innych organizacji międzynarodowych prowadzących działalność w Afryce Wschodniej i Środkowej⁴⁰. Wraz z boorem budowlanym i dostępnymi możliwościami oraz dobrym zwrotem z inwestycji na rynek budowlany weszło kilka firm zagranicznych.

Tabela 8. Inwestorzy zagraniczni w Kenii – sektor budowlany.

Nazwa	Siedziba	Projekt
Grand Towers property Fund RPA	RPA	Inwestowanie w budowę obiektów o mieszanym przeznaczeniu w Nairobi.
Xterra Capital, Fundusz kapitałowy Mauritiusa	Fundusz kapitałowy Mauritiusa	Inwestowanie na rynku nieruchomości w Kenii.
Growthpoint properties RPA	RPA	Udział w inwestowaniu na rynku nieruchomości.
Consonance Kuramo Fundusz Specjalnych Możliwości	USA	Filia nowojorskiego Kuramo Capital. Dzięki porozumieniu Kuramo zainwestuje w ciągu najbliższych pięciu lat 200 mln USD w rozwój 10 tys. wybudowanych domów studenckich i 7,5 tys. niedrogich domów dla młodzieży i rodzin o średnim dochodzie w dużych miastach.
White Lotus Dubaj	Dubaj	Wspólnie z kenijską firmą HASS Petroleum inwestują w The Pinnacle, który będzie najwyższym budynkiem w Afryce.
United Bank of Africa (UBA) Bank	Nigera	Planuje budowę taniego systemu mieszkaniowego w hrabstwie Kakamega, w ramach którego sfinansuje ponad 1 tys. tanich mieszkań za 3 mln USD we współpracy z National Housing Corporation.

⁴⁰ Construction Review Online, Kenya's real estate construction industry boom, dostępny na: www.constructionreviewonline.com/2017/03/kenyas-real-estate-construction-industry-boom/, wykorzystano: 08.2018.

Milost Incorporated – Amerykański partner kapitałowy	USA	Realizacji nowych projektów w sektorze mieszkaniowym, skierowanych do osób o średnich dochodach.
Tata Housing Development Company Indie	Indie	Wraz z innymi lokalnymi partnerami w Kenii planuje zainwestować w nieruchomości o mieszanym przeznaczeniu.
Avic International	Chiny	Zainwestowało 100 mln USD w budowę afrykańskiego hubu w Nairobi, a także planuje budowę Global Trade Centre w Nairobi.
China Wu Yi Co. Ltd	Chiny	Obecnie największa firma budowlana w Kenii. Inwestuje w nowe fabryki materiałów budowlanych.
Twyford Ceramic Company	Chiny	Prywatna firma z Chin otworzyła fabrykę ceramiczną w Kajiado, kilka kilometrów od Nairobi.
Ahcof Investments	Chiny	Chińska firma tworzy 10-piętrowy, wysokiej klasy kompleks mieszkalny w Nairobi.

Źródło: opracowanie własne ZBH Nairobi.



6. Przyszłość sektora budowlanego

6.1. Perspektywy dla podsektorów

W sektorze budowlanym mają się pojawić nowy i używany sprzęt budowlany (lekki i ciężki sprzęt do prac ziemnych, ładowarki, pojazdy gąsienicowe, wywrotki, koparki, równiarki, sprzęt górniczy), nisko kosztowe rozwiązania do konserwacji dróg oraz nisko kosztowe technologie budownictwa mieszkaniowego i know-how.

Należy zauważyć, że **Kenia używa pojazdów z prawostronnym układem kierowniczym, a więc najlepiej sprzedają się maszyny z panelem sterowania usytuowanym pośrodku**. Dodatkowo, będzie rosło zapotrzebowanie na jednostki zarządzające ściekami ze względu na budowę kompleksów mieszkalnych na obszarach, które jeszcze nie mają instalacji kanalizacyjnej.

Inne możliwości biznesowe pojawiają się w ramach:

- licznych projektów budowy i renowacji dróg, mostów oraz tam,
- realizacji projektu korytarza transportowego Lamu – Sudan Południowy – Etiopia (LAPSSET) o wartości 23 mld USD, obejmującego drogi, koleje, porty, lotniska i rurociągi,
- budowy kolei miejskiej w Nairobi, Mombasie i Kisumu za kwotę 125 mln USD,
- prac nad drugą fazą linii kolejowej SGR z Nairobi do Kampali (5,8 mld USD).

6.2. Urbanizacja w Kenii

Jak w większości państw afrykańskich w Kenii mamy do czynienia z szybką urbanizacją i rozwojem miast. Jest to rynek wschodzący o średnich dochodach per capita, gdzie coraz większa część społeczeństwa

zamieszkuje obszary miejskie, a rządy stają się coraz bardziej zdecentralizowane – dlatego też kraj ten znajduje się o krok od wielkiej społecznej i gospodarczej transformacji⁴¹. Z programu Kenya Vision 2030 również jasno wynika, że miasta będą jedną z głównych sił napędowych krajowej ambicji, by Kenia stała się państwem o średnio i wysokich dochodach do 2030 r.

Realizowane właśnie nowe połączenia transportowe pomogą lepiej rozwijać się różnym miastom. Miejski rozwój gospodarczy skoncentrowany został wokół dużych skupisk ludności w regionach produkcji rolniczej. Przy czym większość populacji miast zamieszkuje w pobliżu Korytarza Północnego, który biegnie od portu w Mombasie, przez Nairobi i Nakuru, do Kisumu oraz Eldoret.

Doprowadziło to do rozwoju trzech ważnych ośrodków: nadmorskiego wokół Mombasy, centralnego wokół Nairobi i zachodniego na obszarze miejskich ośrodków Kisumu, Eldoret, Kericho, i Nakuru.

Przed wszystkim wokół tych trzech hubów, których miejska populacja jest jedną z najszybciej rozrastających się i generuje znaczną część PKB, rozwinie się sieć miast. Szybki rozwój czeka zwłaszcza Nairobi, które liczy obecnie 4 mln mieszkańców, a do roku 2030 zamieszkiwać je będzie najprawdopodobniej aż 6 mln osób. Dobre połączenia między Nairobi a miastami satelickimi pozostają głównym motorem wzrostu gospodarczego i liczebności populacji w regionie metropolitalnym.

Taka sytuacja będzie wymagała opracowania przez państwo strategii zarządzania pozwalającej obszarom miejskim w danym regionie na prowadzenie wspólnych działań. Dodatkowo zapewni ona zachęty dla władz lokalnych, sprzyjające tworzeniu mechanizmów, które pomogą we wspólnym realizowaniu przedsięwzięć związanych z infrastrukturą i usługami publicznymi. A także we wspólnym planowaniu przestrzennym, w którym uwzględnione zostanie dobro całego regionu⁴².

⁴¹ UNDP Kenya, Country Programme Document for Kenya 2014–2018, dostępny na: www.ke.undp.org/content/dam/kenya/docs/UNDP%20Reports/Country%20Programme%20Document5.pdf, wykorzystano: 08.2018.

⁴² The World Bank, Publik KE Urbanization ACS, dostępny na: www.documents.worldbank.org/curated/en/639231468043512906/pdf/AUS8099-WP-P148360-PUBLIC-KE-Urbanization-ACS.pdf, wykorzystano: 08.2018.



7. Uwarunkowania formalno-prawne wejścia na rynek budowlany w Kenii

7.1. Przegląd ram prawnych dla biznesu w branży budowlanej

Kenia wydała kilka ustaw biznesowych, które mają uczynić gospodarkę bardziej przyjazną dla biznesu. Przepisy te również usuwają szereg barier, aby zarówno małe, jak i duże firmy mogły mieć sprzyjające środowisko pracy. Niektóre z tych przepisów są nowe, a niektóre zostały zmienione, jako że kenijski rząd ma obecnie na celu przekształcenie środowiska biznesowego kraju.

- **Ustawa o przedsiębiorstwach z 2015 r.** – nowy przewodnik dotyczący rejestracji przedsiębiorstw w Kenii⁴³.
- **Ustawa o Strefie Przetwarzania Eksportowego (Export Processing Zone, EPZ)** – na jej mocy utworzono Urząd Strefy Przetwarzania Eksportowego (Export Processing Zone Authority, EPZA), państwową spółkę podlegającą Ministerstwu Przemysłu, Handlu i Spółdzielczości. EPZA udziela licencji przedsiębiorstwom, które chcą skorzystać z określonych środków zachęty i zwolnień podatkowych, jeżeli prowadzą produkcję w Kenii na eksport.
- **Ustawa o specjalnych strefach ekonomicznych (Special Economic Zones, SEZ) z 2015 r.** – na jej mocy niektóre parki logistyczne lub przemysłowe w Kenii mogą skorzystać z zachęt podatkowych do prowadzenia działalności w regionie.
- **Ustawa zmieniająca ustawy o gruntach z 2016 r.** – wprowadza zmiany do ustawy o gruntach z 2012 r., ustawy o rejestracji gruntów z 2012 r.

⁴³ Kenya Law, The Companies Act No. 17 of 2015, dostępny na: kenyalaw.org/kl/fileadmin/pdfdownloads/Acts/TheCompaniesAct_No17of2015_RevisedCompressed.pdf, wykorzystano: 07.2018.

oraz ustawy o Krajowej Komisji Gruntów (National Land Commission) z 2012 r. Zmiany były niezbędne w celu skorygowania błędów i niespójności w ustawach oraz uściślenia pewnych definicji⁴⁴. Na mocy nowych ustaw o gruntach wprowadzono 3 kategorie gruntów, a mianowicie: grunty publiczne, grunty wspólnotowe i grunty prywatne. W ramach tej ustawy wprowadzono również inne zmiany: osoby niebędące obywatelami Kenii nie mogą wejść w posiadanie nieruchomości własnościowych, a jeżeli osoba w związku małżeńskim posiada samodzielnie grunt lub dom mieszkalny i chce go sprzedać, prawo wymaga uzyskania zgody jej współmałżonka.

- **Ustawa zmieniająca przepisy dotyczące partnerstw publiczno-prywatnych z 2017 r.**

Celem tych przepisów dotyczących PPP było m.in. zapewnienie ke-nijskim organom rządowym zdolności prawnej do zawierania umów z sektorem prywatnym, stworzenie pewności i zaufania inwestorów, zmniejszenie negatywnego wpływu na profil ryzyka projektów PPP oraz zapewnienie jasnego procesu zatwierdzania PPP. PPP mają na celu wypełnienie luki w finansowaniu, co jest niezbędne do zaspokojenia ke-nijskich potrzeb infrastrukturalnych⁴⁵.

PPP umożliwiły udział sektora prywatnego w wielu elementach projektów infrastruktury publicznej. PPP mają na celu połączenie kapitału sektora prywatnego ze zobowiązaniami sektora publicznego (a czasami również kapitałem) w celu tworzenia zamówień, poprawy usług publicznych lub usprawniania zarządzania aktywami sektora publicznego. PPP koncentrują się na wynikach usług publicznych i oferują bardziej opłacalne podejście do infrastruktury zarządzania ryzykiem w sektorze publicznym.

- **Ustawa o ochronie konsumentów z 2012 r.** – pierwsza tego typu ustawa formalnie dokumentująca prawa konsumentów oraz zawierająca wytyczne dotyczące różnych interakcji na linii konsument-dostawca. Dwa główne cele ustawy to ochrona konsumentów w kraju oraz

⁴⁴ Buy rent Kenya, Property laws Kenya, dostępny na: www.buyrentkenya.com/news/property-laws-kenya/, wykorzystano: 07.2018.

⁴⁵ Kenya Law, Public Private Partnerships Act No. 20, dostępny na: kenyalaw.org/lex/rest/db/kenyalex/Kenya/Legislation/English/Acts%20and%20Regulations/P/Public%20Private%20Partnerships%20Act%20No.%2015%20of%202013/docs/PublicPrivatePartnershipsActNo.15of2013.pdf, wykorzystano: 07.2018.

zapobieganie stosowaniu przez dostawców nieuczciwych praktyk handlowych w transakcjach z konsumentami.

7.2. Kenijski Urząd ds. Inwestycji (Kenya Investment Authority, tzw. KenInvest)

Kenijski Urząd ds. Inwestycji jest agencją rządową upoważnioną do promowania i ułatwiania inwestycji w Kenii, zarówno przez inwestorów krajowych, jak i międzynarodowych. W 2018 r. KenInvest utworzył „One-Stop Center” (OSC), który zapewnia skuteczne i efektywne ułatwianie wdrażania nowych propozycji inwestycyjnych i optymalizację w zakresie kosztów istniejących inwestycji i przedsiębiorstw. Obejmują one:

- **Usługa rejestracji biznesowej** - Oferowanie porad i ułatwianie inwestorom rejestrowania ich firm,
- **Departament Imigracji** - Oferowanie porad i ułatwianie inwestorom uzyskania niezbędnych zezwoleń i przepustek; doradztwo inwestorom w sprawach związanych z opodatkowaniem w Kenii i rejestracji PIN / VAT,
- **Krajowy Urząd ds. Zarządzania Środowiskiem (National Environmental Management Authority)** – Oferowanie porad i wydawanie licencji na temat polityki i zasad ochrony środowiska,
- **Kenya Power** - pomoc inwestorom w przyłączach energetycznych,
- **Powiatowy rząd Nairobi (County Government in Nairobi)** – porady i wydawanie zezwoleń na prowadzenie działalności gospodarczej,
- **Władze stref przetwarzania eksportu (Export Processing Zones Authority)** - porady dotyczące stref przetwarzania eksportu i licencjonowania inwestorów w strefach.

7.3. Zasady rejestracji firmy w Kenii krok po kroku

Polska Agencja Inwestycji i Handlu S.A. – Biuro w Nairobi we współpracy z KenInvest wspiera polskich inwestorów rejestrujących działalność gospodarczą w Kenii. PAIH może pomóc inwestorom w przejściu przez

cały proces rejestracji, bez żadnych dodatkowych opłat oprócz tzw. opłat administracyjnych.

1. Rejestracja w e-Citizen.
2. Uzyskanie rezerwacji nazwy firmy.
3. Sporządzenie Statutu i Memorandum.
4. Złożenie wniosku i zapłacić za rejestrację.
5. Rejestracja w celu uzyskania kodu PIN (numeru podatkowego) w Urzędzie Skarbowym (Kenya Revenue Authority, KRA).
6. Złożenie wniosku o zezwolenie na prowadzenie działalności.
7. Rejestracja w Narodowym Funduszu Zabezpieczenia Społecznego (National Social Security Fund, NSSF).
8. Rejestracja w Narodowym Funduszu Ubezpieczeń Zdrowotnych (National Hospital Insurance Fund, NHIF).

Cały proces rejestracji działalności gospodarczej wynosi 120 USD i zajmuje około 2 tygodni.

7.4. Krajowy Urząd Budownictwa (The National Construction Authority, NCA)

Główną funkcją NCA jest regulowanie, usprawnianie i tworzenie potencjału przemysłu budowlanego. Wykonawcy działający lub chcący realizować przedsięwzięcia budowlane w Kenii muszą, zgodnie z prawem, zarejestrować się w NCA. Urząd ma za zadanie wyeliminować nieuczciwych wykonawców i nadużycia w budownictwie, przeprowadza inspekcje na budowach i monitoruje projekty budowlane w całym kraju, by zapewnić wysoką jakość wykonania i zamknąć projekty, które stanowią ryzyko dla zdrowia lub grożą zawaleniem.

Organ ten prowadzi rejestr projektów, zapewnia akredytację nadzorcom i pracownikom oraz dokonuje rejestracji wykonawców. Wszystkie projekty budowlane bowiem powinny być zarejestrowane w NCA. Kiedy aplikacja złożona w celu zarejestrowania projektu spełnia wszystkie wymagania, wykonawca otrzymuje wstępny certyfikat. Budowa może się rozpocząć w trakcie oczekiwania na wydanie oficjalnego certyfikatu NCA⁴⁶.

7.5. Krajowy Urząd ds. Zarządzania Środowiskiem (The National Environment Management Authority, NEMA)

⁴⁶ NCA, dostępny na: www.nca.go.ke, wykorzystano 08.2018.

Jest to główny organ rządowy do wdrażania wszystkich regulacji związanych z ochroną środowiska⁴⁷. Jedną z kluczowych funkcji NEMA jest wydawanie Oceny Wpływu Budynku na Środowisko (tzw. Environmental Impact Assessment, EIA) dla projektów budowlanych. Każdy inwestor powinien zwrócić się o przeprowadzenie procedury EIA, a przygotowany raport złożyć w Krajowym Urzędzie Budownictwa.

⁴⁷ NEMA, *Environmental Licensing*, dostępny na: www.nema.go.ke/index.php?option=com_content&view=article&id=10&Itemid=107, wykorzystano: 08.2018.



8. Wsparcie polskich firm w Kenii

Zarówno w sektorze rządowym, jak i prywatnym funkcjonują agencje oferujące wsparcie inwestorów lokalnych i zagranicznych w prowadzeniu działalności. Ułatwiają inwestorom zdobycie właściwych informacji na temat klimatu biznesowego, zasad działania, możliwości inwestycyjnych oraz współpracy z agencjami rządowymi.

8.1. Najważniejsze instytucje rządowe dla przedsiębiorców w Kenii

Tabela 9. Instytucje dostarczające wsparcia instytucjonalnego w Kenii.

Nazwa	Opis	Strona internetowa
Kenia Investment Authority tzw. KenInvest	Odpowiedzialny za ułatwianie realizacji nowych projektów inwestycyjnych, świadczenie usług opiekuńczych dla istniejących inwestycji i organizowanie działań w zakresie promocji inwestycji, zarówno na poziomie lokalnym, jak i międzynarodowym.	www.invest.go.ke
Kenya Revenue Authority (KRA)	Wydawanie PIN (Personal Identification Number) umożliwiającego legalne rozpoczęcie działalności gospodarczej. Zbieranie podatków w imieniu rządu Kenii.	www.kra.go.ke
Kenya Bureau of Standards (KEBS)	Opracowywanie i egzekwowanie norm produktów, przeprowadzanie kontroli jakości i testów przed wydaniem certyfikatu w celu rozpoczęcia produkcji lub sprzedaży produktu w Kenii.	www.kebs.org

Źródło: Opracowanie własne ZBH Nairobi.

8.2. Pomocne organizacje i firmy doradcze (partnerzy ZBH Nairobi) polskiego biznesu w Kenii

Tabela 10. Pomocne organizacje i firmy doradcze polskiego biznesu w Kenii

Logo	Nazwa	Opis	Strona internetowa
	Kenya Association of Manufacturers, KAM	Zapewnia przedsiębiorcom możliwość nawiązywania kontaktów i uzyskania mentoringu. Oferuje analizy sektora, programy budowania potencjału i wsparcie techniczne.	www.kam.co.ke
	Kenya Private Sector Alliance, KEPSA	Krajowy organ sektora prywatnego w Kenii. Zapewnia to jednolity głos dla sektora prywatnego poprzez wspieranie sprzyjającego otoczenia biznesowego, budowanie zdolności jego członków i budowanie strategicznych partnerstw.	www.kepsa.or.ke
	Frontier Consulting Ltd	Firma specjalizująca się w badaniach rynku, konsultingu rynku detalicznego oraz analizą danych dla rynku afrykańskiego.	www.frontierconsulting.co.ke
	Grant Thornton Consulting Ltd	Jedna z wiodących na świecie organizacji niezależnych firm ubezpieczeniowych, podatkowych i doradczych	www.grantthornton.co.ke
	Mazars Kenya	Zajmuje się doradztwem księgowo-podatkowym.	www.mazars.co.ke
	Viva Africa Consulting LLP	Firma specjalizująca się w doradztwie podatkowym w zakresie spraw biznesowych, inwestycyjnych.	www.viva-africallp.com
	Mohamed Madhani & Company Advocates	Jedna z wiodących kancelarii prawnych w Kenii, która angażuje się we wszystkie aspekty praktyki korporacyjnej i handlowej, transportem i nieruchomościami, zabezpieczonym i niezabezpieczonym odzyskiwaniem długów, rejestracją i egzekwowaniem praw własności intelektualnej, prawem bankowym i prawem spółek, sporami handlowymi, karnymi i cywilnymi	www.madhanilaw.com
	Brian Otieno & Company Advocates	Firma prawnicza, która prowadzi sprawy handlowe, karne i cywilne, a także specjalizuje się w transporcie i prawie medycznym.	www.brianotienoandcompany.com
	Rödl & Partner Ltd	Grupa księgowych, audytorów, prawników, doradców zarządczych i podatkowych pracujących równolegle i ściśle współpracujących ze sobą we wszystkich liniach usługowych.	www.roedl.com

	Anjarwalla & Khanna	Jest największą korporacją prawniczą w Afryce Wschodniej, z ponad 90 prawnikami i jest powszechnie uważana za wiodącą firmę prawniczą w Kenii.	www.africalegalnetwork.com/kenya
	Naveah Capital Insurance Agency Ltd	Zaufana dla ZBH Nairobi agencja ubezpieczeniowa.	www.naveahinsurance.co.ke
	Agility Logistics Ltd	Globalna firma logistyczna oferująca usługi w zakresie magazynowania, logistyki i spedycji.	www.agility.com
	Tabaki Freight Services International Ltd	firma logistyczna oferująca usługi w zakresie magazynowania, logistyki i spedycji.	www.tabaki.co.ke
	Bonfide Group	firma logistyczna oferująca usługi w zakresie magazynowania, logistyki i spedycji.	www.bonfide.com
	Rentco East Africa Ltd	Wiodąca firma kenijska oferująca usługi leasingowe.	www.rentco.co.ke

Źródło: Opracowanie własne ZBH Nairobi.

8.3. Główne instytucje i organizacje branżowe – sektor budowlany

Kenijski sektor budowlany jest kontrolowany zarówno przez instytucje regulacyjne, jak i odpowiednie organy rejestracyjne. Osoby i firmy pracujące w sektorze budowlanym w Kenii muszą być zatwierdzone przez właściwe instytucje, żeby móc realizować ważne projekty budowlane na terenie Kenii.

Tabela 11. Główne instytucje i organizacje sektora budowlanego.

Agencja	Funkcja	Strona internetowa
The National Construction Authority (NCA)	Organizacja rządowa powołana przez ustawę nr 41 z 2011 r., która reguluje, usprawnia i buduje potencjał przemysłu budowlanego. Do jej zadań należy także akredytacja specjalistów i nadzorców budowlanych.	www.nca.go.ke
National Environment Management Authority (NEMA)	Przeprowadza ocenę wpływu projektów na środowisko.	www.nema.go.ke
Energy Regulatory Commission (ERC)	Wydaje pozwolenia wykonawcom (mechaniczne, elektryczne i energetyczne).	www.erc.go.ke
Kenya Power (KPLC)	Sprawdza instalację energetyczną.	www.kplc.co.ke
Engineers Board of Kenya (EBK)	Wydaje licencje inżynierom i odnawia roczne członkostwo.	www.ebk.or.ke
Board of Registration of Architects and Quantity Surveyors of Kenya	Reguluje zawód architekta i rzeczoznawcy budowlanego.	www.boraqs.or.ke
Architectural Association of Kenya	Działa jako łącznik między specjalistami budowlanymi a udziałowcami w przemyśle budowlanym. Jest stowarzyszeniem dla fachowców w obszarze kenijskiego środowiska budowlanego i naturalnego.	www.aak.or.ke
Kenya National Highways Authority (KenHA)	Odpowiada za rozwój, renowację i utrzymanie dróg klasy A, B i C oraz za zarządzanie nimi.	www.kenha.co.ke
Kenya Urban Roads Authority (KURA)	Zarządzanie, rozwój, renowacja i utrzymanie dróg miejskich.	www.kura.go.ke
Kenya Rural Roads Authority (KERRA)	Do jej zadań należy zarządzanie, rozwój, renowacja i utrzymanie krajowej sieci dróg wiejskich.	www.kerra.go.ke
The National Housing Corporation (NHC)	Wdrażanie rządowej polityki mieszkaniowej i programów.	www.nhkenya.co.ke
Kenya Federation of Master Builders (KFMB)	Stowarzyszenie wykonawców powołane w celu ochrony interesów małych i średnich przedsiębiorstw i lokalnych firm budowlanych.	www.kenyafmb.org

Kenya Property Developers Association (KPDA)	Organizacja reprezentująca deweloperów nieruchomości mieszkaniowych, handlowych i przemysłowych.	www.kpda.or.ke
--	--	--

Źródło: opracowanie własne ZBH Nairobi.

8.4. Wsparcie ZBH Nairobi dla polskich firm.

Polska Agencja Inwestycji i Handlu wspiera polskich inwestorów planujących wejść na kenijski rynek. Całe wsparcie udzielane jest nieodpłatnie.

PAIH zapewnia:

- Bazy danych dotyczące sektora budowlanego, zawierające organy regulacyjne i firmy obecne na rynku, wraz z odpowiednimi kontaktami.
- Wsparcie dla polskich inwestorów przy rejestracji firm w Kenii podczas całej części dokumentacyjnej. Proces rejestracji jest realizowany we współpracy z Kenijską Agencją Inwestycji KenInvest. Zapewniamy informacje na temat wszystkich procedur prawnych i administracyjnych.
- Pomoc w nawiązywaniu kontaktów między polskimi firmami a kenijskimi partnerami/inwestorami.
- Informacje i pomoc w dotarciu do różnych instytucji zarówno w sektorze prywatnym, jak i rządowym.

Kontakt do biura w Nairobi:

Flamingo Towers
One Mara Road
Nairobi
tel.: +254 789 802 522
Michael Mazurewicz - kierownik biura
e-mail: michael.mazurewicz@paih.gov.pl



PAIH Expo

I Forum Wsparcia
Polskiego Biznesu za Granicą

www.paih.gov.pl