



بررسی روند سیاست‌گذاری مسکن در تایلند

در این نوشتار درصدد هستیم روند سیاست‌گذاری مسکن در تایلند را مورد ارزیابی قرار دهیم.

مقدمه

در سالهای اخیر جمعیت تایلند چند برابر شده است و از ۸.۱ میلیون در سال ۱۹۰۹ به تقریباً ۷۰ میلیون نفر رسیده است. حدود دو سوم جمعیت این کشور در مناطق روستایی زندگی میکنند و زندگی آنها از طریق کشاورزی تامین می‌شود. یک سوم جمعیت نیز شهرنشین هستند که بیشتر آنها در شهرهای بزرگ مانند بانکوک متمرکز شده‌اند. مشکلات عرضه مسکن به دلیل رشد جمعیت و تمرکز جمعیت در کلان شهرها تشدید شده است. سیاست‌گذاری مسکن در این کشور برای گروه‌های کم درآمد ناکارآمد ارزیابی شده در چنین شرایطی توجه سیاست‌گذاران به این مساله جلب شد که باید مسکن بیشتری برای اقشار کم درآمد ساخته شود (۱).

عرضه مسکن ارزان قیمت در تایلند

بانک مسکن دولتی تایلند در سال ۱۹۵۳ تاسیس شد این بانک یک سازمان دولتی است که تحت نظارت وزارت دارایی فعالیت می‌کند. این بانک با هدف ویژه تأمین اعتبار مسکن برای توسعه دهندگان و خریداران خانه تأسیس شد. برای دسترسی به وام‌های مسکن و قیمت مناسب‌تر، این بانک وام‌هایی با کمترین نرخ بهره را در بازار فراهم می‌کند. در سال ۲۰۱۰، این بانک وام با نرخ بهره صفر درصد برای خریداران خانه با درآمد متوسط و کم درآمد برای خرید خانه‌های با قیمتی بین ۱-۳ میلیون بات راه اندازی کرد. وام را می‌توان برای خرید خانه یا قطعه زمین استفاده کرد. از سال ۲۰۱۱ مشوق‌های مالیاتی نیز به خریداران خانه اولی داده شده است، وقتی سیاست‌خانه اول معرفی شد. وام‌ها به حداکثر ۱۰۰ درصد از ارزش ارزیابی یا قیمت خرید زمین و ساختمان محدود می‌شوند. حداکثر مدت بازپرداخت این وام‌های ویژه ۳۰ سال است. با این حال، نرخ بهره صفر درصد فقط برای دو سال اول وام اعمال می‌شود. این بانک همچنین صاحبخانه‌های کوچک که زمین خود را دارند برای ساخت آپارتمان‌های اجاره‌ای ارزان با وام‌های مقرون به صرفه ترغیب می‌کنند. این میزان تا ۱۰۰ درصد از کل هزینه ساخت را با مدت بازپرداخت ۱۵ سال تأمین می‌کند. تقریباً ۳۸ درصد از خانوارها وام‌های بانک مسکن را برای خرید واحدهای مسکن استفاده کرده‌اند (۱).

اداره کل مسکن یک توسعه دهنده مسکن عمومی است که در سال ۱۹۷۳ تحت نظارت وزارت توسعه اجتماعی و امنیت انسانی تأسیس شد. این نهاد مسئول تهیه خانه (برای فروش و اجاره) برای خانواده‌های کم درآمد و متوسط در مناطق

شهری است. این نهاد می تواند بودجه لازم را از دولت وام بگیرد یا اوراق قرضه عمومی منتشر کند. بین سالهای ۲۰۰۳ و ۲۰۰۹ ، برنامه مسکن به منظور دسترسی به مالکیت خانه برای خانواده های کم درآمد ، از جمله کارمندان دولت راه اندازی شد. تامین زمین برای این پروژه از طریق سازمان ملی مسکن ، زمین های آژانس های عمومی و فروش زمین های خصوصی انجام می شد. این خانه ها ۳۹۰،۰۰۰ بات قیمت داشتند و یارانه های دولت ۸۰۰۰۰ بات برای هر واحد بود. اکثر واحدها آپارتمانهایی ۳۳ متری در بانک مسکن بانکوک وامهای کم بهره به خریداران با ضمانت محدود ارائه می دهند. املاک با استفاده از یک قرارداد خرید اقساطی با نرخ بهره ثابت بین ۵-۷ درصد در طی ۵ سال اول و پس از آن شناور است. در بانک ملی مسکن بازپرداخت وام برای پنج سال اول تضمین شده است. پس از پنج سال اولیه ، خانواده حق مالکیت را دریافت می کنند(۲).

موسسه توسعه سازمان های جامعه در سال ۲۰۰۰ تاسیس شد ، یک سازمان عمومی تحت وزارت توسعه اجتماعی و امنیت انسانی است. عملکرد آن بیشتر شبیه به یک سازمان غیرانتفاعی است و باعث پیوند بین دولت و قشر فقیر است. در سال ۲۰۰۳ ، دولت تایلند ، از طریق این نهاد ، برنامه مسکن امن را به عنوان بخشی از تلاش های خود برای تامین خانه ارزان قیمت برای ساکنین در نواحی زاغه اجرا کرد(۳).

این برنامه با تشویق ساکنان فقیرنشین و زاغه نشین در زمینهایی که در حال حاضر اشغال کرده اند برای ایجاد شکل های تعاونی ، رویکردهای محور جامعه را در بخش مسکن ترویج می کند. آنها می توانند برای اجاره نامه مذاکره کنند یا به صورت جمعی زمین خریداری کنند ، همچنین زیرساخت ها را بهبود بخشیده و خانه ها را ارتقا یا بازسازی کنند. دولت از طریق نهاد توسعه جامعه (به عنوان تسهیل کننده برنامه و مدیر بودجه) عمل می کند و موسسه مسکن ملی ، یک وام ۱۵ ساله با ۲ درصد بهره در سال فراهم می کند. دولت هزینه های توسعه مسکن را تا ۲۰،۰۰۰ بات یارانه می دهد ، و وام های مسکن باقیمانده با نرخ بهره بازار(۱).

چگونه سیاست مسکن ارزان قیمت تایلند توسعه یافت

قبل از سال ۱۹۴۰ ، هیچ نگرانی در دولت در مورد مسکن وجود نداشت ، اگرچه کمبود مسکن در بانکوک به دلیل مهاجرت روستایی به شهری حاد بود. دولت تایلند با ایجاد یک بخش مسکن در سال ۱۹۴۰ در بخش مسکن فعال شد. این مورد با تأسیس دفتر مسکن در سال ۱۹۴۲ دنبال شد ، اما عملیات آن در طول جنگ جهانی دوم متوقف شد. در سال ۱۹۵۰ ، بخش مسکن و دفتر مسکن دوباره فعال شدند. اولی مسئولیت ساخت مسکن عمومی را عهده دار بود ، در حالی که دومی مدیریت را به عهده گرفت. در سال ۱۹۵۳ ، بانک مسکن به عنوان یک توسعه دهنده مسکن و همچنین یک موسسه تأمین مالی مسکن تأسیس شد. با این حال ، بودجه بسیار محدودی برای اجرای برنامه های مسکن عمومی اختصاص داده شده بود ، بنابراین بازده مسکن عمومی اندک بود. بین سالهای ۱۹۵۰ و ۱۹۷۲ ، دولت هشت پروژه بزرگ مسکن را در بانکوک انجام داد و ۷۳۴۶ واحد مسکن عمومی ایجاد کرد(۳ و ۴).

در دهه ۱۹۶۰، به دلیل رشد سریع جمعیت در بانکوک کمبود مسکن در این شهر ایجاد شد. تا سال ۱۹۷۰، بیش از ۱ میلیون نفر تخمین زده می شدند که در شهرک های غیر رسمی پایتخت زندگی می کردند. این امر منجر به ادغام بخش مسکن و دفتر مسکن در سال ۱۹۷۳ شد که فعالیت های توسعه بانک ملی مسکن را به عهده گرفت. نخستین برنامه سازمان ملی مسکن (۸۳-۱۹۷۴) احداث ۱۷۰،۰۰۰ واحد مسکن را پیش بینی کرد. در سال ۱۹۷۸، پس از ساخت ۳۶۸۶۸ واحد، دولت این برنامه را فسخ کرد زیرا این کار بار سنگین مالی داشت (۱).

یک برنامه اصلاح شده (۱۹۸۰-۱۹۷۶) هدف را به ۱۲۰،۰۰۰ واحد، به طور عمده اجاره آپارتمان کاهش داد. این طرح نیز لغو شد زیرا به یارانه های سنگین نیاز داشت. در سال ۱۹۷۶، تحت فشار بانک جهانی، سازمان ملی مسکن تمرکز خود را از ساخت مستقیم آپارتمان های اجاره به سمت بهبود مناطق زاغه نشین و طرح های گسترش خدمات در این مناطق تغییر داد. در دهه ۱۹۸۰ با توجه به حمایت شدید آژانس های تأثیرگذار بین المللی، به ویژه بانک جهانی، دولت تایلند یک استراتژی توانمند برای ارتقا مشارکت بخش خصوصی در توسعه ملی اتخاذ کرد. این کمک هزینه یارانه را به برنامه مسکن عمومی کاهش داد. از آن زمان، سازمان ملی مسکن کلیه ساخت و سازهای مستقیم مسکن کم درآمد را رها کرده و به عنوان هماهنگ کننده، مشاور و پشتیبان بخش خصوصی در تهیه مسکن عمل کرده است (۱).

بین دهه ۱۹۷۰ و ۱۹۸۰، سازمان ملی مسکن حدود ۲۰،۰۰۰ آپارتمان اجاره ای، با اندازه ۲۷-۵۲ متر مربع، با اجاره متوسط ماهانه ۳۰۰ بات در بانکوک تولید کرد. از طریق مشارکت دولتی و خصوصی، سازمان ملی مسکن شروع به ساخت پروژه های مسکن کرد که در آن خانواده های کم درآمد، متوسط و بالاتر با هم ادغام شدند تا در همان سایت زندگی کنند. برای حمایت از توسعه دهندگان خصوصی، دولت اصلاحات در کاربرد اراضی را اجرا کرد، مالیات بر املاک را کاهش داد و وام های کم بهره را معرفی کرد. به عنوان مثال، بانک مسکن دولتی نرخ بهره را برای خریداران خانه کاهش می دهد. با رشد درآمد و وام های ارزان تر، مسکن کم درآمد برای توسعه دهندگان خصوصی جذاب شد. در نتیجه، بسیاری از توسعه دهندگان خصوصی برای پروژه ها به رقابت پرداختند با ارائه طیف وسیعی از انواع ساختمان که قیمت مقرون به صرفه دارند. بیشتر این آپارتمان ها چهار تا پنج طبقه بودند که مساحت کف آنها ۳۰-۴۰ متر مربع در هر واحد بود (۵).

در سال ۱۹۹۲، برای توانمندسازی خانوارهای کم درآمد و سازمانهای جامعه آنها، دفتر توسعه جامعه شهری تاسیس شد. دولت برای تقویت ظرفیت مالی ساکنان زاغه، سرمایه اولیه ۱.۲۵ میلیون بات به نام صندوق توسعه جامعه شهری را تأمین کرد. سپس، در سال ۱۹۹۳، دولت با اعطای معافیت ۵ ساله مالیات شرکتها به توسعه دهندگان خصوصی برای ساخت واحدهای مسکن کم درآمد (زیر ۶۰۰۰۰۰ بات) از طریق هیئت سرمایه گذاری، توسعه مسکن را بیشتر کرد. هیئت سرمایه گذاری یک سازمان ملی است که به منظور تشویق سرمایه گذاری در تایلند و خارج از کشور متعهد است. مشوق های آن در درجه اول معافیت مالیات بر درآمد شرکتها (۳۰ درصد) بود. بین سال های ۲۰۰۷ و ۲۰۱۱، ۱۴۹ پروژه مسکن، در مجموع ۶۳،۷۱۸ واحد (به طور متوسط ۱۲۷۴۳ واحد در سال) با این مشوق ها ساخته شده است. با این حال، مشوق های مالیاتی از سال ۲۰۱۲ به دلیل زیاد بودن واحدهای مسکن به حالت تعلیق درآمده است (۱).

برای غلبه بر هزینه های بالای زمین ، نیروی کار و مصالح ساختمانی ، توسعه دهندگان ساخت پروژه های کم هزینه را آغاز کردند. این پروژه ها شامل یک یا چند ساختمان چهار یا پنج طبقه بود که حداکثر ۱۰۰ واحد در هر ساختمان داشتند. در همین زمان ، آزادسازی بازار و مقررات زدایی مالی باعث هجوم سرمایه های خارجی شد. توسعه دهندگان برای تأمین اعتبار پروژه های بلند مدت املاک و مستغلات از وام های میان مدت و کوتاه مدت به ارز خارجی استفاده کردند. بین سال های ۱۹۹۴ و ۱۹۹۷ ، در کل ۲۹۷۳۴۷ واحد مسکن کم هزینه توسط توسعه دهندگان خصوصی در کلانشهر بانکوک ساخته شد. درصد نسبتاً زیادی از این واحدها توسط خانوارهای با درآمد بالاتر و متوسط برای سکونت و سرمایه گذاری در املاک گرفته شده است. در ژانویه سال ۲۰۰۳ ، دولت تایلند برنامه یک میلیون خانه را برای تلاش برای حل مسئله مسکن کم درآمد شهری در مدت ۵ سال اعلام کرد (۲۰۰۷-۲۰۰۷)(۱).

این به دو برنامه جداگانه تقسیم شد. اولین برنامه این بود که در آن دولت به سازمان ملی مسکن دستور داد ۶۰۰۰۰۰ واحد (۴۷۷،۰۰۰ واحد در کلانشهر بانکوک و ۱۲۳،۰۰۰ واحد در استانهای دیگر) احداث کند. برنامه دوم بود که در آن ۳۰۰،۰۰۰ واحد دیگر را به عنوان بخشی از پیشرفت های زاغه ارتقا داد. با این حال ، خیلی زود با مشکل مازاد مسکن روبرو شد و در نتیجه مشکلات مالی بسیار جدی به وجود آمد. در سال ۲۰۰۷ ، از سازمان ملی مسکن خواسته شد که هدف عرضه را کاهش دهد و سرانجام ، در سال ۲۰۰۹ ، دولت تصمیم گرفت این برنامه را فسخ کند(۱).

سیاست مسکن مناسب پس از سال ۲۰۱۰

در سال ۲۰۱۰ تعداد واحدهای مسکن ۲۱.۷ متر بود که از ۱۶.۶ میلیون نفر در سال ۲۰۰۰ افزایش یافته است. به طور متوسط سالانه حدود ۵۰۰۰۰۰ واحد مسکن جدید در تایلند ساخته می شود. از سال ۱۹۷۳ ، بیش از ۹۵ درصد واحدها توسط بخش خصوصی تأمین شده اند. تنها چهار درصد واحدها توسط سازمان ملی مسکن و سایر ارائه دهندگان مسکن عمومی تأمین شده اند ، و بسیاری از این واحدهای مسکن عمومی در منطقه شهری بانکوک واقع شده اند. تا ژانویه سال ۲۰۱۰ برنامه مسکن فقرا در ۱،۵۴۶ اجتماع فقیر شهری انجام شده است و از بیش از ۹۰،۰۰۰ خانوار در ۲۷۷ شهر بهره مند شدند. در بین خانوارها ، ۳۴.۸ درصد اجاره نامه بلند مدت داشتند.

از سال ۲۰۰۳ تا ۲۰۱۳ ، در کل ۲۸۱.۵۵۰ واحد مسکن توسط سازمان ملی مسکن تولید شده است. از این تعداد ، ۵۰۲۰۲ واحد (۲۷.۴ درصد) در کلان شهر بانکوک قرار داشتند ، در حالی که ۱۳۳.۲۶۷ واحد (۷۲.۶ درصد) در پنج استان اطراف بودند. به دلیل ضعف سیاست یک قیمت متناسب با همه ، که به خریداران در کلان شهر بانکوک مناسب بود اما نتوانست قیمت آن را در شهرهای کوچکتر که زمین ارزان تر است ، پایین بیاورد ، سازمان ملی متحمل خسارت مالی شدیدی شد. سازمان ملی مسکن با تغییر درآمد واجد شرایط (از درآمد ماهانه ۱۵۰۰۰ بات یا کمتر از زیر ۴۰،۰۰۰ بات) این مشکل را حل کرد. در نتیجه ، بسیاری از آپارتمانها یا توسط خانوارهای با درآمد متوسط اشغال شده و یا فروخته نشده اند(۱).

روند سیاست گذاری مسکن در تایلند از مداخله قانونی توسط دولت به سوی پشتیبانی وسیع تر برای تشویق مشارکت دولت-جامعه متحول شده است. تایلند را می توان از لحاظ تشویق بخش خصوصی برای مشارکت در برنامه های مسکن گروه های کم درآمد از طریق ساخت تعدادی مسکن ارزان قیمت و اعطای وام به این گروه ها موفق دانست. اگرچه افزایش درآمد ناشی از رشد اقتصادی منجر شد که بسیاری از خانوارها خانه های خود را بهبود بخشند ولی به دلیل مهاجرت به کلانشهرها از جمله بانکوک بسیاری از مهاجران همچنان در شرایط نامساعد و زاغه ها زندگی می کنند.

به طور کلی روند سیاست گذاری مسکن در سالهای مورد بررسی در تایلند نشان می دهد که متوسط استاندارد مسکن در این کشور بهبود زیادی داشته است که نشان دهنده تلاش دولت برای بهبود زیرساختها و خدمات بوده است.

منابع

- ۱- (۲۰۱۹). (۱-).
- ۲- , , (۲۰۱۴). - - .
- ۳- , , , (۰). (۲۰۰۲). .
- ۴- , , (۱۹۸۲). , , .
- ۵- ۳۱-۴۲, ۸(۲), (۱۹۸۴). , .