

گزارش پژوهشي :

بررسی تجربه کره جنوبي در کنترل بازار مسکن



انديشگده اقتصاد مقاومتي

گروه مسکن و شهرسازي

دي ماه ۱۳۹۸

رهبر معظم انقلاب: علاج برون رفت از مشکلات کشور «اقتصاد مقاومتی» است.

معرفی اندیشکده اقتصاد مقاومتی

اندیشکده اقتصاد مقاومتی یک کانون تفکر با مأموریت «تصمیم سازی برای حل مسائل اقتصاد کشور در راستای تحقق اقتصاد مقاومتی» است که در سال ۱۳۹۵ فعالیت رسمی خود را آغاز نمود.

شناسایی شبکه مسائل در هر حوزه موضوعی، طراحی راهکار برای حل مسائل احصاء شده و هم‌اندیشی جهت ارزیابی و تدقیق آن، بررسی تجربیات جهانی، طرح مباحث در فضای نخبگانی و رسانه‌ای و پیگیری راهکارهای ارائه شده از دستگاه‌ها و مسئولین مرتبط به منظور اتخاذ تصمیمات لازم، از جمله فعالیت‌هایی است که در اندیشکده انجام می‌شود.

علاقه‌مندان می‌توانند از طریق سایت Mett.ir با اندیشکده اقتصاد مقاومتی در ارتباط باشند و نظرات، انتقادات و پیشنهادهای خود را در خصوص این گزارش و همچنین سایر فعالیت‌های اندیشکده، مطرح کنند.

بررسی تجربه کره جنوبی در کنترل بازار مسکن

مسکن و شهرسازی	گروه موضوعی:
پژوهشی	نوع گزارش:
۱۳۹۸۱۰۸۰۶	شناسه:
۱۳۹۸/۱۰/۲۲	تاریخ انتشار:
افشین بیک پور	تهیه و تدوین:
حسین عبداللهی درآباد	مدیر مطالعه:
محمد امینی رعیا	ناظر علمی:

خلاصه مدیریتی

شبه جزیره کره پس از استقلال یافتن از ژاپن به دو بخش شمالی و جنوبی تقسیم شد. در آن برهه زمانی کره جنوبی جزو کشورهای فقیر دنیا محسوب می‌گردید و تولید این کشور کمتر از ۲۰ درصد شاخص تولید ناخالص ملی را شامل می‌شد. در ابتدای شکل‌گیری، اقتصاد این کشور بر پایه نظام لیبرالی بنیان گذاشته شد که در بخش‌های مختلف با ورود و قانون‌گذاری دولت به صورت کنترل شده اداره می‌گردید. هر چند نظام اقتصاد لیبرالی در نوع نگاه مادی به ثروت و توزیع منابع عادلانه بین عموم جامعه با نظام اقتصادی در جمهوری اسلامی متفاوت است؛ اما بررسی شاخص‌ها و پارامترها در این بخش بخصوص حوزه مسکن می‌تواند به منظور تکمیل اطلاعات و استفاده از برخی تجارب آن برای کارشناسان، مدیران و اندیشمندان مفید باشد.

شاخص‌های عرضه و تقاضا در بازار مسکن تحت تأثیر عوامل بیرونی و داخلی قرار می‌گیرد. در دهه‌های ابتدایی کشور کره جنوبی نیز با بحران‌های ناشی از جنگ، افزایش جمعیت بدلیل صنعتی شدن و کمبود منابع مالی روبرو بوده است و به همین دلیل بین عرضه و تقاضا در بخش مسکن این کشور در اوایل استقلال شکاف زیادی ایجاد شده است. از طرفی طی دهه‌های اخیر فعالیت‌های سوداگرانه در بازار مسکن کره جنوبی همراه با افزایش تقاضا و کمبود مسکن موجب می‌شود، عموم مردم با مشکل تأمین مسکن مواجه باشند. در همین راستا دولت این کشور در بازه‌های زمانی مختلف برای کنترل و ساماندهی بازار مسکن، سیاست‌های نوین و اصلاحی را پیاده سازی کرده است. در گزارش پیش‌رو علاوه بر اینکه شاخص‌های مسکن کره جنوبی در سال‌های مختلف بررسی خواهد شد؛ سیاست‌های دولت این کشور جهت بهبود وضعیت بازار و آثار و نتایج آن‌ها مورد مطالعه قرار گرفته است.

نخستین مشکل مسکن در کره، کمبود آن به علت افزایش تقاضا ناشی از شهرنشینی و صنعتی شدن بوده است. به همین منظور دولت در ابتدای دهه ۱۹۸۰، طی اقدامی با حمایت از بخش خصوصی به این مشکل پاسخ داد. دولت از طریق توسعه‌دهندگان بخش دولتی، زمین‌های قابل ساخت و توسعه را در مقیاس وسیعی فراهم نمود و از محل صندوق مسکن، تأمین مالی ساخت و ساز را گسترش داد. همچنین مقررات مربوط به تولید و تخصیص مسکن جدید، مشوق‌های مالیاتی و یارانه‌ها را در مواقع مورد نیاز، در اختیار عرضه‌کنندگان و مصرف‌کنندگان قرار داد. در ادامه این سیاستگذاری‌ها دولت کره تقاضای سرمایه‌گذاری توسط صاحبانی که بیش از یک خانه داشتند را به عنوان فعالیت سوداگرانه در نظر گرفت و آن‌ها را مشمول مجازات کرد. دولت کره دو روش مالیات بر عایدی سرمایه و سیستم مناقصه فروش مسکن را به منظور استرداد سودهای حاصل از سوداگری تصویب کرد.



دولت به منظور گسترش عرضه مسکن موسسات زیادی را راه اندازی نمود. در ابتدای امر شرکت زمین کره به منظور گسترش عرضه زمین تاسیس شد. سپس به منظور گسترش ساخت و ساز سیستم «سازندگان واجد شرایط» و «سازندگان تایید شده» تحت نظر انجمن سازندگان مسکن کره ایجاد شد. در مرحله سوم بانک مسکن کره به عنوان شرکت‌های تامین کننده مالی و نیز شرکت ضمانت اعتبار مالی مسکن کره تاسیس گردید. در ادامه شرکت تامین مالی مسکن کره به منظور تسهیل در تامین بودجه ساخت و ساز ایجاد شد. پس از آن سیستم پیش فروش مسکن مهمترین ابزاری بود که دولت کره برای عرضه مسکن استفاده کرده است.

نتیجه اتخاذ چنین سیاست‌هایی، حل مشکل کمبود شدید مسکن در اوایل دهه ۲۰۰۰ میلادی بود. با حل این مشکل و افزایش تمرکز روی سایر بخش‌ها، کیفیت و استانداردهای بخش مسکن به طور قابل توجهی بهبود یافت. همچنین در کنار تاثیرات مسکن بر رشد اقتصادی، توان خرید مردم نیز افزایش یافت. هر چند که وضعیت در شهر سئول و برخی کلان شهرها کامل بهبود پیدا نکرد.

دولت در سال‌های ۲۰۰۲ تا ۲۰۰۵ به منظور تعادل تقاضا و عرضه، از ابزارهای مختلفی برای مهار تقاضا و تثبیت قیمت مسکن در این شهرها استفاده کرد. بازار مسکن زمانی به ثبات رسید که اثرات بحران مالی جهانی به اتمام رسیده بود. در چنین شرایطی به علت رکود اقتصادی و پیرشدن جمعیت و کاهش موالید و در نتیجه ترس از کاهش تقاضا مسکن در آینده، مصرف مسکن از مالکیت به اجاره‌نشینی تغییر کرد. از این رو ثبات بازار اجاره بها به یک چالش تبدیل شد. از سال ۲۰۱۵ فعالیت در بازار مسکن در حال بهبود است و بازار اجاره‌بها همچنان رقابتی و تنگاتنگ باقی مانده است.

اگرچه در ۴ دهه گذشته شرایط کلی مسکن در کره جنوبی بهبود یافته است اما رفاه مسکن برای خانوارهای کم درآمد موضوع مهمی باقی مانده است. نخستین اقدام سیاستی که برای گروه‌های کم درآمد در نظر گرفته شد، برنامه ساخت ۲۵۰ هزار واحد استیجاری دولتی در برنامه ساخت ۲ میلیون مسکن در سال‌های ۱۹۸۸-۱۹۹۲ بود که البته بار مالی سنگینی برای شرکت زمین و مسکن، شرکت دولتی مجری طرح و مدیریت اغلب واحدهای استیجاری دولتی ایجاد کرد. یکی دیگر از ابزارهای سیاستی برنامه رفاهی مسکن، کمک هزینه آن بود. این کمک تا پیش از اینکه در سال ۲۰۱۵ که به یک برنامه مستقل تبدیل شود، در قالب یک هزینه عمومی برای گروه‌های کم درآمد ارائه می‌شد.

در حال حاضر کره جنوبی به سوی برخی تغییرات بنیادی در حال حرکت است که روی بازار مسکن این کشور تاثیر خواهد گذاشت. نرخ رشد اقتصادی کره در حال کاهش و توزیع درآمد متمرکزتر شده است. میزان موالید رو به کاهش و سن جمعیت رو به افزایش است.

فهرست مطالب

۷	.....مقدمه
۸	.....فصل ۱. اقتصاد کره جنوبی
۱۰	.....۱-۱- رشد سریع دهه ۱۹۶۰ تا دهه ۱۹۸۰
۱۱	.....۱-۲- دهه ۹۰ و بحران مالی آسیا
۱۲	.....۱-۳- دهه ۲۰۰۰
۱۳	.....فصل ۲. وضعیت شاخص‌های مسکن کره پس از استقلال تا ۲۰۱۴
۱۴	.....۲-۱- علل پیدایش شکاف عرضه و تقاضا تا قبل از دهه ۲۰۰۰ و نتایج آن در جامعه کره جنوبی
۱۴	.....۲-۱-۱- وضعیت مسکن کره در بازه ۱۹۴۵ تا ابتدای ۱۹۶۵
۱۵	.....۲-۱-۲- افزایش تقاضا مسکن از ۱۹۶۰ تا ۱۹۹۵
۱۶	.....۲-۱-۳- میزان موجودی و عرضه مسکن در بازه ۱۹۶۲ تا ۱۹۹۶
۱۸	.....۲-۲- تغییرات قیمت مسکن در اثر شکاف بین عرضه و تقاضا در بازه ۱۹۷۵ تا ۱۹۹۰
۱۹	.....فصل ۳. میزان موجودی و عرضه مسکن پس از دهه ۱۹۹۰ و در قرن جدید
۲۲	.....۳-۱- قیمت مسکن و استطاعت پذیری از سال ۱۹۸۶ تا ۲۰۱۵
۲۳	.....فصل ۴. سیاست‌های مسکن کره پس از استقلال تا ۲۰۱۵
۲۳	.....۴-۱- سیاست‌های افزایش عرضه مسکن
۲۴	.....۴-۲- پروژه ساخت ۲ میلیون واحد مسکونی
۲۷	.....۴-۳- ایجاد سازمان برای گسترش عرضه مسکن و تأمین مالی مسکن
۲۸	.....۴-۳-۱- سازمان زمین
۲۸	.....۴-۳-۲- سازندگان تایید شده و انجمن سازندگان مسکن
۲۸	.....۴-۳-۳- نهادهای تأمین مالی
۲۹	.....۴-۳-۳-۱- تأسیس صندوق ملی مسکن
۲۹	.....۴-۳-۳-۲- اوراق قرضه ملی مسکن
۳۰	.....۴-۳-۳-۴- شرکت مالی مسکن و شرکت ضمانت اعتبار مالی مسکن کره
۳۰	.....۴-۳-۳-۵- سیستم پیش فروش مسکن
۳۲	.....۴-۳-۳-۶- ضمانت تکمیل مسکن (GHC)
۳۳	.....۴-۳-۳-۷- بخت آزمایی مسکن
۳۴	.....۴-۳-۳-۸- وام‌های مسکن پایدار برای همه ذینفعان بازار (خریداران، مستاجران و سازندگان)
۳۴	.....۴-۳-۳-۸-۱- وام مسکن برای خریداران
۳۴	.....۴-۳-۳-۸-۲- وام خرید مسکن
۳۵	.....۴-۳-۳-۸-۳- وام Bogeumjari
۳۵	.....۴-۳-۳-۸-۴- وام مسکن برای مستاجران
۳۵	.....۴-۳-۳-۸-۵- وام کرایه NHF
۳۶	.....۴-۳-۳-۸-۶- صندوق تضمین اعتبار تأمین مالی مسکن

۳۶	..... NHF وام ساخت مسکن NHF
۳۶	..... صندوق ساخت NHF برای خانه های اجاره ای
۳۶	..... مسکن اجاره ای ملی
۳۷	..... مسکن اجاره ای عمومی
۳۷	..... سیاست های مقابله با سفته بازی و سوداگری
۳۷	..... قیمت گذاری مسکن
۳۷	..... کنترل در تخصیص خانه های جدید
۳۸	..... استرداد سودهای سوداگران به جامعه
۳۸	..... تحرک تقاضا و وضع مالیات جدید پس از ساخت ۲ میلیون واحد
۳۹	..... برنامه رفاه مسکن بر اساس دهک های درآمدی
۳۹	..... سیاست های مسکن پس از سال ۲۰۰۷
۴۲	..... منابع

فهرست جداول

۲۵	..... جدول ۱. تشکیلات ساخت ۲ میلیون واحد مسکن (۱۹۸۸-۱۹۹۲) در کره جنوبی
۲۶	..... جدول ۲. اهداف ساخت ۲ میلیون مسکن در کره جنوبی
۳۱	..... جدول ۳. فرایند پیش فروش مسکن در کره جنوبی
۳۹	..... جدول ۴. نقشه اقدام رفاهی مسکن در کره جنوبی
۴۰	..... جدول ۵. ماتریس سیاستگذاری مسکن در کره جنوبی
۴۲	..... جدول ۶. برنامه های تامین مسکن گروه های درآمدی در کره جنوبی

فهرست اشکال

۹	..... شکل ۱. نقشه جغرافیایی کره جنوبی
۱۰	..... شکل ۲. آمار و حقایق اقتصادی کره جنوبی
۱۵	..... شکل ۳. روند شهرنشینی در کره جنوبی
۱۶	..... شکل ۴. تغییرات جمعیت خانوار در کره جنوبی
۱۷	..... شکل ۵. روند نسبت عرضه مسکن در کره جنوبی
۱۹	..... شکل ۶. روند نرخ مالکیت مسکن در کره جنوبی
۲۰	..... شکل ۷. تعداد واحدهای مسکونی در کره جنوبی
۲۱	..... شکل ۸. روند ساخت مسکن جدید در کره جنوبی
۲۱	..... شکل ۹. تغییر قیمت های مسکن و مصرف کننده در کره جنوبی
۲۲	..... شکل ۱۰. شاخص قیمت مسکن و مصرف کننده در کره جنوبی
۲۳	..... شکل ۱۱. شاخص استطاعت پذیری مسکن در کره جنوبی
۳۳	..... شکل ۱۲. ساختار سیستم پیش فروش مسکن در کره جنوبی