

TẠO MÔI TRƯỜNG CHO PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI VIỆT NAM

Th.s Nguyễn Ngọc Tuấn

Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội

Phát triển nhà ở không chỉ là kích thích tăng trưởng kinh tế mà còn giải quyết các vấn đề liên quan đến nhu cầu sinh hoạt của người dân, là vấn đề xã hội quan trọng của hầu hết các quốc gia trên thế giới. Trong đó, phát triển nhà ở xã hội tại các nước phát triển, nước đang phát triển đã xây dựng khung pháp lý và các văn bản pháp luật phù hợp với cơ chế và tình hình kinh tế của từng nước trong việc thúc đẩy tạo lập nhà ở cho người có thu nhập thấp.

Đối với Việt Nam, xây dựng khung pháp lý và cơ chế cho công tác tạo lập phát triển nhà ở cho nhóm đối tượng có mức thu nhập từ rất thấp đến trung bình khó khăn về nhà ở đã có một số văn bản nhưng chưa có quy chế cụ thể. Các văn bản pháp lý liên quan đến vấn đề này còn rời rạc, chưa thống nhất.

1 Môi trường pháp lý

Môi trường pháp lý về nhà ở cho người dân được Chính phủ đặc biệt quan tâm ngay từ khi đất nước hoàn toàn thống nhất (từ năm 1975). Tuy nhiên đến giai đoạn 1991- 2000, các chính sách khuyến khích phát triển và kinh doanh nhà ở được ban hành, trong đó chính sách "Hỗ trợ người có công với cách mạng cải thiện nhà ở"; chính sách "giảm tiền mua nhà cho một số đối tượng khi mua nhà ở đang ở thuê thuộc sở hữu nhà nước"

Trong giai đoạn 2001- 2005, Chính phủ đã ban hành nhiều văn bản quan trọng trong việc phát triển thị trường bất động sản trong đó có Nghị định số 71/2001/NĐ-CP về khuyến khích ưu đãi các doanh nghiệp tham gia đầu tư xây dựng nhà ở để kinh doanh; Luật đất đai sửa đổi năm 2003; Quyết định số 76/2004/QĐ-CP về việc định hướng phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020; Luật đầu tư năm 2005; Luật nhà ở năm 2005, trong đó có quy định về nhà ở xã hội. Trong giai đoạn này đối với chính sách nhà ở dành cho các đối

tượng khó khăn có các quyết định về chính sách hỗ trợ nhà ở cho các hộ nghèo các tỉnh Tây Nguyên, các tỉnh phía Bắc, các tỉnh đồng bằng sông Cửu Long, các xã biên giới Việt Trung, các xã biên giới Việt- Lào, Việt Nam- Campuchia; Quyết định hỗ trợ hộ nghèo tại khu vực nông thôn có khó khăn về nhà ở.

Giai đoạn 2006-2010, Chính phủ ban hành Nghị định 90/2006/NĐ-CP về việc hướng dẫn thi hành luật nhà ở; Luật kinh doanh Bất động sản năm 2006 và Nghị định 153/2007/NĐ-CP hướng dẫn thi hành luật kinh doanh Bất động sản; Luật quy hoạch đô thị năm 2009; Nghị quyết số 23/2006/NQ-CP về việc giải pháp nhằm đẩy nhanh tiến độ bán nhà thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê theo quy định tại Nghị định số 61/CP của Chính phủ; Nghị quyết số 48/2007/NQ-CP điều chỉnh một số nội dung chính sách bán nhà thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê; Nghị định 71/2010/NĐ-CP về hướng dẫn thi hành luật nhà ở.

Đối với nhà ở cho những đối

tượng khó khăn có mức thu nhập thấp, Chính phủ có quyết định 160/2007/QĐ- TTg hỗ trợ nhà ở cho đồng bào tại khu vực biên giới Việt Lào, biên giới Việt- Campuchia; Quyết định 167/2008/QĐ-TTg về việc hỗ trợ hộ nghèo tại khu vực nông thôn có khó khăn về nhà ở. Đặc biệt năm 2009, Chính phủ ban hành Nghị quyết số 18/2009/NQ-CP về một số cơ chế chính sách phát triển nhà ở cho các đối tượng là học sinh, sinh viên các trường đại học cao đẳng, nhà ở cho công nhân khu công nghiệp, nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị; Các Quyết định số 65/2009/QĐ-TTg; Quyết định số 66/2009/QĐ-TTg; Quyết định số 67/2009/QĐ-TTg về việc triển khai Nghị quyết số 18/2009NQ-CP.

Trong những năm qua với cơ chế và chính sách phát triển nhà ở đã thúc đẩy thị trường bất động sản nói chung và bất động sản nhà ở nói riêng phát triển mạnh mẽ, đạt được nhiều thành quả trong việc giải quyết vấn đề nhà ở cho các đối tượng, nâng cao đời sống của nhân dân. Mặc dù, hơn 10 năm

qua các chính sách phát triển nhà ở đã thực sự thúc đẩy phân khúc thị trường nhà ở thương mại phát triển, còn phân khúc thị trường bất động sản cho phần lớn đối tượng có mức thu nhập thấp và rất thấp trong xã hội còn nhiều hạn chế khó khăn trong việc tiếp cận đến với loại hình nhà ở có chất lượng tốt hơn. Loại hình nhà ở cho các đối tượng này thực sự được quan tâm đề cập đến trong Luật nhà ở năm 2005 đó là loại hình nhà ở xã hội. Tuy nhiên, cơ chế chính sách về nhà ở xã hội được xây dựng nhưng chưa được hoàn thiện, thống nhất trong các tỉnh thành và cả nước, nên việc phát triển nhà ở xã hội chưa tương xứng với tiềm năng cũng như nhu cầu của rất đông người dân trong xã hội hiện đang phải đối mặt với tình trạng khó khăn về nhà ở.

2. Thực trạng công tác triển khai thực hiện cơ chế và chính sách xây dựng nhà ở xã hội tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2005-2010.

Thành phố Hà Nội và các doanh nghiệp trên địa bàn thành phố đã hưởng ứng mạnh mẽ các chính sách về phát triển nhà ở xã hội. Thành phố đã triển khai xây dựng đề án "Xây dựng thí điểm nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố giai đoạn 2007- 2010". Trên cơ sở đề án của Thành phố, nhiều doanh nghiệp đã chủ động đứng ra xin làm chủ đầu tư xây dựng nhà ở công nhân tại các khu công nghiệp, nhà ở cho người thu nhập thấp và nhà ở cho sinh viên các trường đại học và cao đẳng, cụ thể như sau:

Đối với dự án xây dựng nhà ở công nhân tại các khu công nghiệp có 13 địa điểm khu công nghiệp có đầu tư xây dựng nhà ở công nhân, trong đó có 6 khu công nghiệp đã và đang triển khai đầu tư và 7 khu

có chủ trương và đang làm công tác chuẩn bị đầu tư.

Tổng diện tích đất quy hoạch dành cho việc đầu tư xây dựng khu nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp trên địa bàn là 228 ha, dự kiến bố trí được 101.797 chỗ ở. Kết quả thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân mới chỉ hoàn thành ở giai đoạn 1 thuộc các khu công nghiệp tại xã Kim Chung- huyện Đông Anh, đã bố trí được 6.798 chỗ ở cho công nhân và khu công nghiệp Phú Nghĩa- huyện Chương Mỹ bố trí được 800 chỗ cho công nhân. Với kết quả này việc thực hiện đầu tư và tạo được chỗ ở cho công nhân vẫn ở mức thấp chỉ đạt 7,46% số công nhân dự kiến có chỗ ở tại các khu công nghiệp.

Bên cạnh đó, quy mô bố trí nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp mới chỉ thực hiện bố trí căn hộ khép kín theo phòng cho số lượng từ 12-24 người/phòng. Với cách bố trí này, mới chỉ tính đến các công nhân trong các khu công nghiệp ở với tư cách sống độc thân mà chưa tính đến việc bố trí các căn hộ hoặc khu nhà ở cho các hộ gia đình sống và làm việc ở các khu công nghiệp.

Hiện nay, có 9 dự án trên địa bàn thành phố Hà Nội đã và đang triển khai. Trong đó, có dự án thuộc khu dân cư Ngô Thị Nhậm- quận Hà Đông đã hoàn thành bán cho các hộ gia đình có thu nhập thấp. Dự án ở đô thị Việt Hưng- quận Long Biên đã hoàn thành, đang cho các hộ gia đình thuê, thuê mua các căn hộ này. So với số lượng hồ sơ đăng ký mua nhà thu nhập thấp tại Ngô Thị Nhậm- quận Hà Đông và thuê, thuê mua tại khu đô thị Việt Hưng- quận Long Biên thì số lượng người đăng ký nhiều hơn số căn hộ hoàn thành khoảng 10 lần (theo trang đầu tư

Phòng Thương mại và công nghiệp Việt Nam ngày 22/02/2011). Điều này cho thấy nhu cầu được mua và sử dụng các căn hộ này là rất lớn. Với 9 dự án đã và đang triển khai đầu tư trong thời gian từ nay đến năm 2015 cũng chỉ đáp ứng được một phần nhỏ nhu cầu về nhà ở của nhóm đối tượng có thu nhập thấp.

Thành phố Hà Nội trước mắt có 02 dự án nhà ở cho học sinh, sinh viên tại khu đô thị Pháp Vân- Tứ Hiệp -Thanh Trì và khu đô thị Mỹ Đình II- huyện Từ Liêm với gần 30.000 chỗ ở. So với nhu cầu nhà ở cho học sinh, sinh viên tại các trường trên địa bàn Thành phố thì việc bố trí này cũng chỉ đáp ứng được một phần nhỏ.

Đối với Thành phố Hồ Chí Minh, đã tích cực triển khai chủ trương xây dựng phát triển nhà ở trong đó có "chương trình hành động số 06-Ctr/TU ngày 12/6/2006 về chương trình nhà ở giai đoạn 2006-2010" trong đó nhà ở xã hội được chính quyền thành phố thực sự quan tâm và đầu tư, cụ thể như sau:

Đối với nhà ở công nhân đã xây dựng được 137.300 m² đáp ứng khoảng 18.800 chỗ ở;

- Đối với nhà ở xã hội thành phố đã xây dựng được 8.300 căn nhà ở góp phần giải quyết tình trạng thiếu nhà ở cho đội ngũ cán bộ công nhân viên, riêng trong năm 2010 Thành phố đã chấp thuận chủ trương đầu tư 05 dự án trên tổng số 12 dự án mà các chủ đầu tư xin đăng ký chính thức;

- Đối với dự án xây dựng nhà ở cho học sinh, sinh viên các trường đại học và cao đẳng, Thành phố đã khởi công được 05 dự án có khả năng đáp ứng được 67.000 chỗ ở cho đối tượng này. Dự kiến sẽ hoàn thành vào năm 2011.

Trên cơ sở nghiên cứu tại 2 thành phố lớn có thể nhận

thấy công tác xây dựng và phát triển nhà ở xã hội mới chỉ trong giai đoạn bắt đầu. Nhiều nhà đầu tư muốn tham gia, có nhiều dự án đã và đang triển khai nhưng tiến độ thực hiện thì dường như không theo đúng kế hoạch. Vậy, nguyên nhân của sự hạn chế này là do đâu.

3. Một số vấn đề tồn tại trong phát triển xây dựng nhà ở xã hội.

3.1. Hạn chế trong quy định đối tượng của nhà ở xã hội.

Trong hệ thống chính sách phát triển nhà ở xã hội chưa được hoàn thiện và thống nhất. Điều này có thể thấy, nếu Luật nhà ở năm 2005 quy định đối tượng nhà ở xã hội là:

Thứ nhất, đối tượng được thuê nhà ở xã hội: *"là cán bộ, công chức, viên chức, sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân, công nhân làm việc tại các khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao và các đối tượng khác theo quy định của Chính phủ"*;

Thứ hai, đối tượng được mua nhà ở xã hội là đối tượng nêu trên và *"phải thanh toán lần đầu 20% giá trị của nhà ở thuê mua"*.

Tiếp đến là Nghị định số 18/2009/NĐ-CP *"Về một số cơ chế, chính sách nhằm đẩy mạnh phát triển nhà ở cho học sinh, sinh viên các cơ sở đào tạo và nhà ở cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp tập trung, người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị"* trong đó có nêu các quan điểm mục tiêu về các đối tượng được hưởng cơ chế chính sách nhà ở này. Theo quy định này, đối tượng của nhà ở xã hội đã rất rõ, nhưng lại chưa cụ thể, vì xã hội bao gồm nhiều loại đối tượng có mức thu nhập khác nhau:

+ *Đối tượng thứ nhất là:* Các

gia đình có mức thu nhập cực thấp, hoặc không có mức thu nhập đó là người già, người đau ốm, học sinh, sinh viên,...

+ *Đối tượng thứ hai là:* Người có mức thu nhập thấp và trung bình;

+ *Đối tượng thứ ba là:* Người thu nhập cao.

Đối với đối tượng thứ ba là người thu nhập cao thì không thuộc đối tượng của nhà ở xã hội, còn đối tượng thứ nhất và thứ hai thuộc đối tượng của nhà ở xã hội. Do đó, để đảm bảo việc cung cấp nhà ở xã hội đúng đối tượng và phù hợp với điều kiện kinh tế như hiện nay cần phải hiểu và thống nhất đối tượng nhà ở xã hội để thực hiện chính sách cung ứng nhà ở phù hợp.

3.2. Xác định mục tiêu trách nhiệm đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

Xây dựng nhà ở xã hội là trách nhiệm của các cấp chính quyền của các tỉnh, thành phố nhằm đảm bảo, chịu trách nhiệm giữa phần chênh lệch về khoảng cách giữa giá cả nhà ở trên thị trường và khả năng thu nhập của người dân có mức thu nhập từ rất thấp đến thu nhập trung bình. Vì vậy, các cấp chính quyền phải xác định mục tiêu, trách nhiệm của mình đối với quyền lợi cư trú của tầng lớp lao động này trong xã hội để có thể cải thiện điều kiện cư trú của đại bộ phận tầng lớp có mức thu nhập thấp ngày một tốt hơn.

3.3. Cơ chế hỗ trợ tài chính và chính sách ưu đãi

Các chính sách ưu đãi và cơ chế đối với việc hỗ trợ về vốn cho các doanh nghiệp thực hiện việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đã có nhiều chủ trương. Nhưng thực tế các doanh nghiệp đang gặp rất nhiều khó khăn trong việc tiếp cận với nguồn vốn vay ưu đãi.

Về nguyên tắc là nguồn vốn

đầu tư đối với hoạt động đầu tư này là nguồn vốn lấy từ ngân sách của các tỉnh thành phố. Nhưng hầu hết các địa phương chưa thực sự chuẩn bị về vốn và kế hoạch thực hiện cụ thể cho loại hình phát triển này. Các tỉnh thành phố chưa có cơ cấu để cho vay không lãi suất hoặc lãi suất thấp.

Trên thực tế, chỉ có Quỹ hỗ trợ phát triển của các tỉnh, thành phố và Ngân hàng phát triển (VDB) có khả năng thực hiện việc cho vay đối với loại hình dự án đặc biệt của Nhà nước, mà lại quá quan tâm đến tính hiệu quả, khả năng trả nợ và tiến độ dự án thì các nhà đầu tư thực hiện dự án này rất khó chứng minh được. Vì thực tế với giá bán và giá cho thuê thấp thì khó đảm bảo được tiêu chí mà VDB yêu cầu.

Ngoài nguồn vốn tiếp cận từ phía Ngân hàng phát triển, việc huy động vốn cho loại hình nhà ở này rất khó khăn vì nguồn vốn của các tỉnh, thành phố rất hạn chế và chưa có quỹ đầu tư riêng dành cho phát triển loại hình này. Do đó, có thể nói chưa có chính sách cụ thể trong việc hỗ trợ tài chính cho hoạt động đầu tư này.

Còn đối với đối tượng được hưởng quyền mua, thuê mua nhà ở xã hội cũng chưa có chính sách và kế hoạch hỗ trợ tài chính hoặc chính sách cho vay ưu đãi.

Đối với việc hỗ trợ trong miễn giảm thuế, chính sách của Nhà nước mới chỉ hỗ trợ ưu đãi về thuế cho doanh nghiệp tham gia đầu tư trong lĩnh vực nhà ở xã hội mà chưa có chính sách miễn thuế thu nhập cá nhân đối người mua, thuê nhà ở xã hội. Với chính sách thuế thu nhập cá nhân như hiện nay thì những người có mức thu nhập trung bình trong diện phải đóng thuế và không có khả năng mua nhà ở

càng khó có khả năng tiếp cận với việc mua nhà hơn. Vì vậy, cần có chính sách miễn giảm thuế đối với hộ gia đình khó khăn về nhà ở.

3.4. Hạn chế trong việc chấm dứt đối tượng được hưởng chế độ nhà ở xã hội

Bộ Xây dựng hiện nay quy định và đưa ra bảng điểm hướng dẫn người nghèo mua và thuê mua nhà ở với những tiêu chí cụ thể với số điểm 90/100 điểm, 10 điểm còn lại do địa phương tự quyết (căn cứ vào điều kiện đặc thù của từng vùng mà các cơ quan Trung ương chưa tính hết). Điều này sẽ xảy ra tình trạng có sự khác biệt giữa các vùng và đối tượng xét duyệt.

Việc điều tra tình hình nhà đất và thu nhập của các địa phương và cả nước đã được thực hiện. Tuy nhiên, quá trình điều tra chưa xây dựng và tạo thành một cơ sở dữ liệu từ cấp xã, phường thị trấn đến cấp tỉnh thành phố và chưa xây dựng hệ thống quản lý thu nhập. Do đó không có cơ sở chính xác để xác định đối tượng được mua, thuê mua nhà ở xã hội một cách chính xác, đúng đối tượng.

Ngoài ra, nếu dựa vào thang điểm như hiện nay thì trên thị trường bất động sản sẽ còn một số đối tượng vừa không thuộc diện được thuê, mua nhà ở xã hội cũng không có khả năng mua nhà ở thương mại. Điều này cũng làm hạn chế sự phát triển của thị trường bất động sản.

3.5. Hạn chế trong chính sách ưu đãi về cấp đất cho dự án

Hiện tại việc bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội đang gặp khó khăn, vì hầu hết các dự án đã quy hoạch chỉ tập trung vào các dự án nhà ở thương mại và đã giao cho các chủ đầu tư. Tuy nhiên, trong các quy hoạch có quy định dành 20% quỹ đất trong các

dự án xây dựng nhà đô thị với diện tích trên 10 ha để xây dựng nhà ở thu nhập thấp nhưng với một tỷ lệ như vậy thì có thể thấy chỉ đáp ứng một phần nhỏ người thu nhập thấp được thuê, thuê mua còn nhiều đối tượng khó tiếp cận.

Nguyên nhân là một số tỉnh thành phố trong thời gian qua đã đặt lợi ích tăng trưởng kinh tế với một lý do nếu như cấp đất cho dự án xây dựng nhà ở xã hội sẽ làm giảm nguồn thu từ chuyển nhượng đất, đấu giá quyền sử dụng đất, cho thuê đất của các địa phương nên nhiều địa phương trong cả nước đã không đưa ra các chính sách liên quan đến việc quy hoạch đất cho phát triển nhà ở xã hội.

4. Xây dựng nguyên tắc trong chính sách phát triển nhà ở xã hội

Để thu hút các nguồn lực của các thành phần kinh tế tham gia phát triển thị trường bất động sản nhà ở và đặc biệt thu hút nguồn lực đầu tư cho phân khúc thị trường bất động sản nhà ở xã hội cần xây dựng các nguyên tắc cơ bản để thiết lập chính sách cụ thể cho loại hình thị trường này.

Nguyên tắc thứ nhất: Xây dựng phát triển nhà ở xã hội phù hợp với phát triển xã hội và phát triển kinh tế của các địa phương nhằm nâng cao chất lượng sống của người dân. Nhà ở xã hội phải hướng tới mục tiêu lấy lợi ích căn bản của quần chúng nhân dân làm điểm phát triển. Phát triển nhà ở xã hội phải phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế- xã hội trong đó có dự kiến sự phát triển của các khu đô thị, các khu công nghiệp và các khu khác.

Nguyên tắc thứ hai: Phát triển nhà ở xã hội phải đáp ứng cơ sở hạ tầng xã hội ở những nơi tiến hành dự án. Xây dựng nhà ở xã hội không

có nghĩa là chỉ tập trung xây dựng nhà ở mà phải xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng xã hội đồng bộ để đảm bảo nâng cao đời sống người dân.

Nguyên tắc thứ ba: Phát triển nhà ở xã hội phải đảm bảo sự minh bạch giữa những người thuê, mua nhà và những người quản lý hệ thống nhà ở xã hội. Cần phải thành lập bộ phận quản lý nhà ở xã hội độc lập để thực hiện công tác quản lý vận hành phát triển hệ thống nhà ở xã hội. Trong đó có sự tham gia giám sát của chính quyền và xã hội. Bộ phận quản lý này hoạt động với chức năng kinh doanh nhưng phải đảm bảo duy trì và gia tăng giá trị tài sản, đảm bảo "lấy nhà nuôi nhà" nên cũng phải minh bạch trong các quyết định và có sự trao đổi thông tin cũng như có giải trình về hiệu quả trong quản lý vận hành hệ thống nhà ở xã hội đảm bảo nguyên tắc lợi ích xã hội, cộng đồng của những người thu nhập thấp.

Nguyên tắc thứ tư: Khuyến khích các thành phần kinh tế đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phù hợp với quy tắc và tiêu chuẩn trong đầu tư, phân phối và điều hành. Việc khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia vào việc tạo lập phát triển quỹ nhà ở xã hội là cần thiết thông qua các phương thức thu hút đầu tư nhưng sau khi hoàn thành quỹ nhà này phải giao lại cho chính quyền các địa phương quản lý và phân phối điều hành.

Nguyên tắc thứ năm: Xác định nhóm đối tượng được hưởng ưu đãi về nhà ở xã hội có các mức thu nhập khác nhau. Đối tượng nhà ở xã hội không ngừng thay đổi theo giá nhà và thu nhập. Khi giá nhà tăng cao thì đối tượng được đảm bảo nhà ở sẽ tăng và ngược lại. Do đó phải phân

gia nhóm đối tượng có các mức thu nhập khác nhau để thực hiện việc điều tiết đối tượng được hưởng ưu đãi phù hợp với điều kiện kinh tế.

Nguyên tắc thứ sáu: Phát triển hệ thống nhà ở xã hội trở thành một hoạt động lâu dài và thuộc nguồn dự trữ nhà ở của nhà nước. Các cấp, các ngành cần phải coi việc phát triển quỹ nhà ở xã hội là việc làm thường xuyên và lâu dài, đây là động lực mấu chốt trong việc xây dựng xã hội hài hòa ổn định. Ngoài ra khi tạo lập được quỹ nhà xã hội sẽ góp phần điều tiết thị trường bất động sản.

5. Giải pháp hoàn thiện cơ chế chính sách tạo môi trường thuận lợi cho phát triển nhà ở xã hội

5.1. Thống nhất xác định đối tượng của nhà ở xã hội.

Việc thống nhất xác định đối tượng nhà ở xã hội chính là việc xác định nhu cầu có khả năng thanh toán hoặc không có khả năng thanh toán trong một khoảng thời gian nhất định cho việc thuê, thuê mua loại hình nhà ở này. Do đó, cần phải xác định đối tượng được hưởng nhà ở xã hội trong mối quan hệ với hoàn cảnh phát triển rộng hơn như sau: *"nhà ở xã hội là sự lựa chọn dành cho những người có mức thu nhập từ rất thấp hoặc không có thu nhập đến trung bình được thuê, thuê mua từ Nhà nước, tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế đầu tư kinh doanh"*

Trên cơ sở cách hiểu như vậy, đối tượng được hưởng nhà ở xã hội gồm 2 nhóm đối tượng là:

+ Nhóm đối tượng có mức thu nhập cực thấp hoặc không có thu nhập như là người già, người tàn tật, người neo đơn, học sinh, sinh viên...

+ Nhóm đối tượng thứ hai là nhóm có mức thu nhập thấp

đến trung bình đó là cán bộ, công nhân viên, những người lao động,...

Do vậy, nhà ở xã hội là lựa chọn dành cho những người rất nghèo được đảm bảo về quyền cư trú và là lựa chọn của những người có mức thu nhập từ thấp đến trung bình có mức thu nhập ổn định hoặc không ổn định có khả năng trả tiền thuê nhà hoặc mua nhà trong một khoảng thời gian nào đó.

5.2. Áp dụng cơ chế thị trường và cơ chế bao cấp để phát triển nhà ở xã hội

Thực hiện cơ chế thị trường trong việc phát triển thị trường bất động sản trong những năm qua đã đáp ứng được nhu cầu về nhà ở cho một phần người dân trong xã hội. Còn một bộ phận những người có mức thu nhập rất thấp đến thu nhập trung bình ở các đô thị không đủ tích lũy để có thể tự thuê, mua nhà ở nên họ phải thuê hoặc ở với diện tích rất nhỏ và điều kiện sống không đảm bảo. Vì vậy, nếu áp dụng hoàn toàn cơ chế thị trường đối với thị trường bất động sản thì những đối tượng này mãi mãi sẽ không thể tiếp cận được với điều kiện sống tốt hơn.

Cần áp dụng cơ chế bao cấp đối với đối tượng thực sự khó khăn và là những đối tượng đặc biệt thuộc nhóm đối tượng là những người già, người neo đơn không nơi nương tựa, người tàn tật... Những đối tượng này cần được hỗ trợ hoàn toàn về nhà ở. Để làm được điều này, chỉ có cơ chế bao cấp về nhà ở mới có thể thực hiện được việc bao cấp một phần hoặc toàn phần.

Còn các đối tượng khác thuộc nhóm có thu nhập thấp và trung bình cần vận dụng cơ chế thị trường thông qua các biện pháp kinh tế thị trường trong kinh doanh nhà ở xã hội cho nhóm đối tượng này trong

việc bán và cho thuê. Còn thực hiện cơ chế bao cấp trong khâu phân phối phúc lợi từ nguồn tài nguyên đất đai, phân bổ nguồn vốn, hỗ trợ về thuế, hỗ trợ lãi suất, thực hiện khâu phân phối phúc lợi nhà ở thông qua việc xây dựng tiêu chuẩn xét duyệt đến các đối tượng. Ngoài ra, các cấp chính quyền sử dụng quyền hạn của mình quản lý hệ thống nhà ở xã hội để hệ thống này phát triển một cách hiệu quả.

Vì vậy, trong phát triển nhà ở xã hội cần vận hành một cách linh hoạt cơ chế thị trường và cơ chế bao cấp trong việc phát triển kinh doanh vận hành và phân phối phân khúc thị trường nhà ở xã hội.

5.3. Xây dựng chính sách tạo vốn cho xây dựng nhà ở xã hội

Qua nghiên cứu thực trạng xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh có thể thấy tiến độ thực hiện các dự án này còn chậm mà nguyên nhân của sự chậm tiến độ một phần lớn là do thiếu vốn. Có thể thấy là ngay từ khi xây dựng chương trình phát triển loại hình bất động sản này hầu hết các cấp chính quyền chưa có sự thống nhất trong việc chuẩn bị về vốn, và nguồn vốn vay ưu đãi nên tình trạng các chủ đầu tư khó khăn trong việc tiếp cận nguồn vốn vay hỗ trợ đã diễn ra.

Hiện nay, 2 Thành phố lớn chưa hình thành quỹ vốn đầu tư nhà ở xã hội hoặc quỹ phát triển nhà ở theo một hình thức cụ thể mà một số dự án mới được hỗ trợ từ nguồn vốn từ quỹ đầu tư phát triển của thành phố và Ngân hàng phát triển. Do đó các cấp chính quyền gần như không chủ động trong việc đáp ứng vốn cho hoạt động đầu tư này. Vì vậy, để phát triển nhà ở xã hội



cần có nguồn tài chính ổn định cho hoạt động này. Bài toán đặt ra là phải tạo lập quỹ vốn cho xây dựng nhà ở xã hội, như sau:

Thứ nhất, Trong giai đoạn đầu các tỉnh thành phố cần phải có cơ chế trích lập quỹ nhà ở xã hội từ nguồn thu của việc chuyển nhượng đất, đấu giá quyền sử dụng đất với một tỷ lệ nhất định;

Thứ hai, Trích từ nguồn đóng góp của xã hội hoặc phát hành xổ số kiến thiết nhà ở xã hội;

Thứ ba, Phát hành trái phiếu trung và dài hạn;

Thứ tư, Ngân hàng Nhà nước phải xây dựng chính sách tín dụng đối với việc cho vay ưu đãi với lãi suất thấp và xây dựng tổ chức tín dụng nhà ở của Nhà nước.

Xây dựng khung pháp lý hình thành hệ thống tài chính tín dụng phi ngân hàng như quỹ tín thác bất động sản, quỹ tiết kiệm nhà ở, quỹ phát triển nhà ở,... để đáp ứng cho hoạt động này nhằm khuyến khích các doanh nghiệp tiếp cận dễ dàng với nguồn vốn vay ưu đãi nhằm phát triển quỹ nhà ở xã hội một cách bền vững.

Thứ năm, Tạo cơ chế thu hút các nhà đầu tư trong và ngoài nước tham gia vào việc xây dựng quỹ nhà ở xã hội. Đối với các khu công nghiệp cần có chính sách bắt buộc các

doanh nghiệp phải tham gia vào việc xây dựng quỹ nhà cho công nhân viên của doanh nghiệp mình.

5.4. Xây dựng cơ chế quy hoạch đất xây dựng và diện tích căn hộ nhà ở xã hội

Tạo lập quỹ đất cho nhà ở xã hội:

Quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội là điều kiện căn bản cho việc phát triển nhà ở xã hội. Cần điều chỉnh rà soát quy hoạch để xác định diện tích đất xây dựng nhà ở xã hội với diện tích đất xây dựng nhà ở thương mại. Ngoài ra nhà ở xã hội của nhóm đối tượng có thu nhập thấp và trung bình cần hướng tới mục tiêu cải tạo các khu trung cư cũ trong nội thành.

Đối với các khu công nghiệp cũng cần phải có chính sách điều chỉnh diện tích các khu công nghiệp với diện tích xây dựng quỹ nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp.

Đối với các khu nhà ở cho học sinh, sinh viên cũng cần có sự rà soát điều chỉnh và quy hoạch các trường đại học, trường dạy nghề. Đối với các trường đại học đã có khu ký túc xá cũ cần nâng cấp cải tạo. Đối với các khu đã có kế hoạch triển khai đầu tư cần xúc tiến hoàn thành sớm để có thể giải quyết vấn đề nhà ở cho nhóm đối tượng này.

Quy định về diện tích nhà ở

xã hội:

Nhà ở xã hội phải đảm bảo các tiêu chuẩn về chất lượng công trình theo quy định và phải đáp ứng cơ sở hạ tầng xã hội ở những nơi tiến hành dự án và tạo ra không gian giải trí đáp ứng nhu cầu của con người nhưng diện tích phải được khống chế, và không nên quá rộng hoặc xa xỉ.

Ngoài ra, nhà ở xã hội phải được sử dụng tuân hoàn. Điều này có nghĩa là khi người dân có thu nhập cao hơn họ sẽ tự cải thiện điều kiện sống bằng cách mua hoặc thuê nơi ở khác tốt hơn, diện tích rộng hơn, khi đó căn hộ đó sẽ lại được cho người thu nhập thấp khác thuê lại hoặc mua lại.

5.5. Điều tra tình hình nhà đất và thu nhập tại các địa phương

Cần tiến hành thường xuyên điều tra cập nhật tình hình nhà ở và thu nhập của người dân và xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu cho nhóm chỉ tiêu này từ cấp xã, phường, thị trấn và cấp quận huyện, tỉnh thành phố. Coi đây là công tác quan trọng của chính quyền các địa phương.

Các cơ quan chức năng như thuế, tài chính và Tài nguyên môi trường cần phối hợp xây dựng hoàn thiện hệ thống thông tin về thu nhập và nhà đất. □

Tài liệu tham khảo:

1. Cục Quản lý nhà và thị trường Bất động sản: Bảng tổng hợp các dự án nhà ở công nhân đang triển khai đầu tư; Bảng tổng hợp dự án nhà ở công nhân đã có chủ trương và đang làm công tác chuẩn bị đầu tư; Bảng tổng hợp các dự án nhà ở thu nhập thấp và dự án nhà ở cho học sinh, sinh viên trên địa bàn Thành phố Hà Nội.

2. Tổng luận: Cơ chế, chính sách và kinh nghiệm giải quyết nhà ở của một số nước trên thế giới. Số 5/2009 của Trung tâm thông tin - Bộ Xây dựng.

3. Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 tầm nhìn 2030- Bộ Xây dựng.