

Trong chiến lược quốc gia về phát triển nhà ở; để đảm bảo cho mỗi gia đình, một căn hộ độc lập với 8m² bình quân cho một người tại đô thị, các giải pháp để thu hút vốn đầu tư, khuyến khích phát triển nhà ở đô thị được xem là những đòn bẩy kinh tế quan trọng để thực hiện mục tiêu nhà ở đô thị đến năm 2010. Trong điều kiện kinh tế xã hội hiện nay, có thể nghiên cứu 4 giải pháp chính:

1. Giải pháp về tổ chức

a. Hình thành một hệ thống cơ quan quốc gia về nhà ở. Ở cấp trung ương, cơ quan này có thể được gọi là Ủy ban hoặc Hội đồng phát triển nhà ở quốc gia, bao gồm một số thành viên thuộc lãnh đạo của các bộ như: Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Xây dựng, Tổng Cục Địa chính, Bộ Tài chính, Ngân hàng Nhà nước do một Phó Thủ tướng đứng đầu. Hội đồng có nhiệm vụ hoạch định chính sách quốc gia về nhà ở, lập chương trình phát triển nhà ở từng địa phương, quản lý quỹ phát triển nhà để đầu tư các khu tái định cư, xây dựng nhà cho người có thu nhập thấp và tài trợ cho người mua nhà trả góp. Ở các tỉnh, thành phố có các chi nhánh để trực tiếp thực thi các chương trình chung do Hội đồng đề ra, đồng thời thực hiện các chương trình nhà ở của địa phương mình. Chi nhánh này có thể là một cơ quan độc lập hoặc do Sở Địa chính - Nhà đất trực tiếp điều hành (đối với các thành phố lớn), được đặt dưới sự chỉ đạo trực tiếp của Chủ tịch hay Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố.

b. Sắp xếp, phân công lại nhiệm vụ các cơ quan: Địa chính - Nhà đất, quản lý quy hoạch xây dựng, kế hoạch đầu tư, giao thông công chánh, xây dựng theo hướng cơ quan chi nhánh phát triển nhà ở hoặc giao Sở Địa chính - Nhà đất là đầu mối trong các chương trình nhà ở, các đơn vị khác cử thành viên tham gia.

c. Quy chế xét duyệt đầu tư cần được khuyến khích cho các thành phần kinh tế tham gia và mở rộng nhiều phương thức đầu tư như đối đất bằng cơ sở hạ tầng, đầu tư nhà cho thuê, đầu tư xây dựng nhà thô, hợp tác đầu tư với nước ngoài để kinh doanh địa ốc.

d. Cùng cố cơ quan thẩm định địa ốc chuyên nghiệp để phục vụ cho các hoạt động định giá nhà đất trong đầu tư, mua bán, thế chấp, cho thuê, thuê mua. Các thẩm định viên phải qua những khóa đào tạo bắt buộc, được quản lý bằng một tổ chức nghề nghiệp theo những quy chế do Chính phủ ban hành.

e. Trong các khu vực sản xuất nhà ở còn lại cũng cần có một số giải

CÁC GIẢI PHÁP KHUYẾN KHÍCH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở ĐÔ THỊ

TS. TRẦN THẾ NGỌC

pháp bổ sung như sau:

- Khuyến khích các doanh nghiệp thuộc mọi thành phần kinh tế, nhất là liên doanh với nước ngoài để sản xuất nhà lắp ghép tiêu chuẩn nhằm giảm giá thành căn hộ, phục vụ cho người thu nhập thấp như nhà ở cho các chương trình tái định cư nhà ở cho công nhân, nhà ở chính trang trong các hẻm dân cư lụp xụp.

- Thành lập các tổ chức cộng đồng trong các khu lao động nghèo, khu nhà lụp xụp, nhà lụp xụp để làm cơ sở cho việc hợp tác giữa Nhà nước với cộng đồng trong các vấn đề chỉnh trang hạ tầng, cải tạo sửa chữa nhà và tài trợ bằng hình thức thế chấp qua cộng đồng. Cơ quan quốc gia về nhà ở có trách nhiệm phối hợp với các địa phương và người dân để hướng dẫn tổ chức cộng đồng trong hoạt động đầu tư nhà ở.

2. Giải pháp về tài chính

a. Về phương thức thanh toán thuê, mua nhà ở:

- Phương thức mua nhà trả góp: Một căn hộ nếu tăng thời gian trả góp lên 30 năm, song song với hạ lãi suất xuống 0,5%/tháng thì mức trả góp hàng tháng của căn hộ giá 50 triệu đồng là 209.843đ và của căn hộ giá 100 triệu đồng là 419.685đ, mức trả góp này là khả thi, như vậy giải pháp cần được xác lập như sau:

+ Người mua trả lần đầu tối thiểu 30% giá trị căn hộ. Nhà nước khuyến khích và tạo điều kiện cho người dân lao động gửi tiền tiết kiệm để mua nhà. Khi số dư tiền gửi đạt được 30% giá trị căn hộ, họ sẽ được mua trả góp căn hộ đó.

+ Thời hạn trả góp kéo dài 30 năm.

+ Lãi suất cho khoản nợ trả góp được tính với mức thấp nhất.

- Phương thức thuê nhà để ở dài hạn theo hộ gia đình:

Một căn hộ có giá trị 50 triệu đồng, muốn thu hồi vốn trong 30 năm, giá thuê hàng tháng sẽ là 299.775đ, tương ứng với tỷ suất chiết khấu vốn đầu tư là 0,5%, tỷ suất này càng tăng thì tiền thuê nhà càng tăng theo. Với tỷ suất chiết khấu bằng với lãi suất vay dài hạn hiện nay là 0,8%/tháng, tiền thuê nhà hằng

tháng phải trả lên đến 424.080đ. Với giá cho thuê đó người thuê nhà có thể gặp khó khăn nếu có mức thu nhập thấp, ngược lại nhà đầu tư tuy có lãi ít và vốn thu hồi rất chậm nên cũng không khuyến khích đầu tư. Để nâng cao thị phần này nên nghiên cứu các giải pháp sau:

+ Đất dành xây dựng nhà cho thuê được thực hiện theo hình thức thuê đất, tiền thuê đất được trả hằng năm theo quy định.

+ Cơ quan nhà ở quốc gia tài trợ vốn dài hạn cho nhà đầu tư với lãi suất thấp hơn lãi suất vay ngân hàng thương mại.

+ Khi người thuê nhà dài hạn muốn mua hẳn căn nhà họ đang ở thì sẽ được ưu tiên giải quyết với nguyên tắc định giá bán như sau: giá trị còn lại của căn nhà sau khi trừ đi giá trị đã khấu hao cộng với giá trị đất. Người mua nhà có thể được cơ quan quốc gia về nhà ở cho vay để trả cho nhà đầu tư, khoản vay này được thế chấp bằng chính căn nhà họ mua và có thể được trả góp dài hạn.

- Phương thức thuê nhà trọ ở tập thể:

Phương thức này có thể cho công nhân và sinh viên thuê với giá rẻ. Qua tính toán cho thấy với căn hộ cấp 4, dành cho 10 người, diện tích 30m², có đầy đủ tiện nghi thông thường, chi phí xây dựng khoảng 36 triệu đồng. Nếu cho thuê với giá 50.000đ/người/tháng, có thể thu hồi vốn trong hơn 6 năm. Tuy nhiên, nếu nhà đầu tư tính thêm giá trị phần đất nền nhà thì chi phí có thể tăng vọt lên gấp đôi hoặc hơn nữa. Khi đó giá cho thuê sẽ phải tăng lên tương ứng và vượt khả năng người thuê nhà. Để giúp nhà đầu tư giảm bớt giá thành căn hộ, cần có giải pháp như sau:

+ Tài trợ vốn cho nhà đầu tư nhà trọ cho thuê với quy mô lớn.

+ Đất xây dựng nhà cho thuê chỉ phải nộp tiền thuê đất hằng năm. Trường hợp đất đã đóng tiền sử dụng đất mà chuyển sang kinh doanh nhà cho thuê thì có thể được thoái thu lại tiền sử dụng đất, sau khi cần trừ tiền thuê đất theo thời hạn của dự án.

+ Tăng cường công tác quản lý và thu thuế đối với các hộ dân tự xây

dựng nhà cho thuê không phép.

b. Về nguồn vốn phát triển nhà:

- Hình thành quỹ phát triển nhà:

Quỹ này do cơ quan quốc gia về nhà ở quản lý và điều hành. Nguồn cung ứng quỹ bao gồm:

+ Trích từ quỹ bán nhà sở hữu Nhà nước.

+ Trích từ tiền sử dụng đất và tiền cho thuê đất thu được hằng năm.

+ Bán cổ phiếu bắt buộc cho các công ty bảo hiểm, công ty tài chính..

+ Đóng góp tự nguyện của các tổ chức từ thiện, tổ chức phi chính phủ, tổ chức quốc tế.

+ Đóng góp tự nguyện của các công ty từ quỹ phúc lợi. Những công ty có đóng góp sẽ được hưởng chính sách ưu tiên về tài chính nhà ở cho công nhân.

+ Vay từ nguồn vốn ưu đãi của Nhà nước.

+ Thu từ tiền gửi tiết kiệm để xây dựng nhà ở của nhân dân.

+ Thu lợi nhuận từ các hoạt động kinh doanh đầu tư địa ốc và các hoạt động kinh doanh khác.

+ Thu hồi vốn từ tiền trả góp để mua nhà của người vay.

- Quỹ phát triển nhà dành để tài trợ theo các chương trình cơ bản như sau:

+ Trợ vốn cho các nhà đầu tư để xây dựng các dự án nhà ở cho người thu nhập thấp tùy theo tính chất dự án, lãi suất thấp hơn lãi suất vay ngân hàng thương mại. Các nhà đầu tư lấy giá trị dự án để đảm bảo tiền vay và trả dần theo tốc độ kinh doanh.

+ Cho người thu nhập thấp vay để mua nhà trả góp, mua nền nhà, sửa chữa nâng cấp nhà ... lãi suất thấp theo phương thức trả đều hoặc trả tăng dần, đảm bảo tiền vay bằng chính căn nhà trả góp hoặc cộng đồng bảo lãnh. Lãi suất thấp có được là do nguồn vốn của quỹ phát triển nhà có một phần không phải trả lãi suất hoặc lãi suất thấp.

- Bên cạnh việc hình thành quỹ phát triển nhà, còn phải tiến hành nhiều giải pháp bổ sung cho việc tạo nguồn vốn đầu tư nhà ở cho xã hội như:

+ Củng cố hoạt động các ngân hàng thương mại, tạo điều kiện cho các công ty tài chính, các công ty bảo hiểm đầu tư số vốn nhàn rỗi vào nền kinh tế, trong đó có chế độ ưu đãi để thu hút đầu tư vào lĩnh vực nhà ở.

+ Khuyến khích và cho phép các công ty đầu tư địa ốc áp dụng hình thức "trợ cấp chéo", tức là chuyển chi phí của các khu nhà cho người có thu nhập thấp sang khu nhà ở kinh doanh trong một phạm vi dự án, để giảm giá một phần nhà ở, nền nhà có hạ tầng của các dự án dành cho

những đối tượng được chỉ định.

+ Khuyến khích và mở rộng các hình thức tiết kiệm để xây dựng nhà ở.

+ Phát hành trái phiếu doanh nghiệp để đầu tư vào địa ốc, trái phiếu này có thể được hoàn trả bằng tiền hoặc bằng nền nhà theo giá bán hiện tại nhằm khuyến khích các nhà đầu tư tài chính tiềm năng. Khi đầu tư vào loại trái phiếu này, nhà đầu tư có thể được lãi hai lần: Lãi cố định của trái phiếu và lãi do giá đất thị trường trong tương lai tăng lên.

+ Khuyến khích người dân có quỹ đất, dùng giá trị đất góp vốn đầu tư với một công ty phát triển nhà ở, nhằm nâng cao hiệu quả khai thác đất của người dân và giảm chi phí đầu tư ban đầu cho doanh nghiệp.

+ Thường xuyên điều chỉnh chính sách tiền tệ, có mức lãi suất thấp vừa đảm bảo thu hút được vốn vào ngân hàng vừa hạ thấp chi phí vốn đầu tư vừa tạo điều kiện hạ thấp giá thành sản phẩm nhà ở.

+ Coi trọng hình thức huy động vốn trong cộng đồng theo mô hình Nhà nước và nhân dân cùng làm để chỉnh trang các khu nhà lụp xụp.

+ Nhanh chóng đưa thị trường chứng khoán vào hoạt động, thu hút các luồng vốn trong dân và trong các doanh nghiệp vào hoạt động kinh tế và đầu tư.

- Thu hút đầu tư nước ngoài:

+ Tháo dỡ các rào cản để thu hút nguồn vốn FDI vào các dự án khu đô thị lớn, kèm theo đó là thu hút công nghệ mới, phương thức quản lý hiện đại và gia tăng nhu cầu nhà ở cao cấp.

+ Tìm kiếm, tranh thủ các nguồn vốn viện phát triển của WB, ADB, ODA, ... để đẩy nhanh quá trình nâng cấp, đầu tư hạ tầng kỹ thuật then chốt.

+ Tạo chính sách thu hút nguồn vốn từ người Việt Nam định cư ở nước ngoài.

+ Xây dựng thống nhất một bảng giá đất và giá trị sinh hoạt giữa đầu tư trong nước và ngoài nước.

3- Giải pháp kỹ thuật

Tận dụng những thành quả phát triển kỹ thuật và công nghệ mới để nâng cao hiệu suất và đa dạng hóa đầu tư trong lĩnh vực nhà ở là một nội dung quan trọng thể hiện ở các khía cạnh sau:

- Giải pháp quy hoạch đô thị, chất lượng đô án kiến trúc hợp lý sẽ giúp nâng cao giá trị khu dân cư, cải tạo môi trường sống. Đặc biệt đối với các chung cư cao tầng thì việc thiết kế có thể nâng cao diện tích sử dụng để ở làm hạ giá thành căn hộ nhưng vẫn đảm bảo các điều kiện sinh hoạt.

- Đa dạng hóa các loại nhà. Bên cạnh các loại nhà thông thường như nhà phố, nhà liên kế, biệt thự, cần

phát triển thêm các loại nhà cộng đồng sở hữu, nhà lắp ghép theo cấu kiện sản xuất sẵn, nhà lắp ráp tại chỗ để phục vụ cho người thu nhập thấp có quy mô lớn.

- Nhập những loại vật liệu xây dựng mới đã được các nước sử dụng với chất lượng tốt và giá rẻ để dùng cho các công trình nhà ở.

- Trong lĩnh vực quản lý địa chính và xây dựng phải cấp thiết ứng dụng công nghệ thông tin, nhất là hệ thống thông tin địa lý và địa hình để tự động hóa và chính xác hóa các quy trình đo đạc, kiểm tra đất đai, quản lý lộ giới, ranh mốc xây dựng.

4. Giải pháp điều chỉnh hành lang pháp lý

Các văn bản pháp quy hiện nay đã có tiến bộ trong việc khuyến khích phát triển nhà ở. Tuy nhiên, vẫn còn một số điểm cần tiếp tục sửa đổi như sau:

- Ban hành các văn bản cần thiết để thành lập và bảo đảm hoạt động vững chắc của cơ quan nhà ở quốc gia.

- Ban hành nghị định khuyến khích đầu tư nhà ở nói chung và xây dựng nhà ở dành cho người thu nhập thấp nói riêng, có quy chế chính sách về thu hút vốn và tài trợ mua nhà trả góp, đặc biệt là quy chế thể chấp qua cộng đồng.

- Đa dạng hình thức sở hữu về nhà để đáp ứng nhu cầu thực tế, như hình thức đồng sở hữu các tiện ích công cộng của loại nhà cộng đồng sở hữu, căn hộ được sử dụng chung bởi nhiều người, căn hộ sở hữu phân chia theo thời gian, loại căn hộ thuê dài hạn chuyển thành mua. Bên cạnh đó cũng cần bổ sung các quy định nhằm điều chỉnh chi tiết các hoạt động xây dựng nhà, cho thuê nhà, kinh doanh nhà, môi giới, chuyển nhượng, thừa kế bất động sản.

- Việc bán thí điểm nhà cho người Việt Nam ở nước ngoài cần được thể chế hóa.

- Bỏ việc hạn chế diện tích đất ở tối đa tại ngoại thành là 400m².

- Quy định cụ thể các vấn đề còn chưa rõ ràng trong lĩnh vực quản lý đất đai để tạo điều kiện đa dạng hóa các hình thức đầu tư: Vấn đề đổi đất bằng việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật, vấn đề hợp tác đầu tư chia đất để khai thác, vấn đề sử dụng tiền sử dụng đất để hỗ trợ việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật, vấn đề nộp tiền sử dụng đất theo tiến độ khai thác đất.

Thực hiện đồng bộ các giải pháp trên sẽ tạo được quỹ nhà ở cho từng thành phần dân cư, khuyến khích thị trường địa ốc phát triển, quy hoạch đô thị được hài hòa. Vấn đề còn lại là tổ chức thực hiện các giải pháp khuyến khích phát triển nhà ở đô thị.