

# KHẢ NĂNG TÍCH LŨY MUA NHÀ ĐỐI VỚI NGƯỜI CÓ THU NHẬP THẤP Ở TP.HCM VÀ TỈNH BÌNH DƯƠNG: THỰC TRẠNG VÀ GỢI Ý CHÍNH SÁCH

TS. NGUYỄN TẤN VẠNG

## Mở đầu

Lâu nay thị trường bất động sản luôn có những mặt hạn chế nhất định như: thiếu tính đồng bộ, tầm nhìn của các nhà đầu tư chưa mang tính chiến lược từ khâu quy hoạch đến kiến trúc tổng thể. Một số dự án được xác lập thiếu căn cứ khoa học và thực tiễn làm cho thị trường này luôn thiếu ổn định, mang nặng tính đầu cơ, chưa phản ánh đúng bản chất về quan hệ cung cầu trên các phân khúc đầy tiềm năng và hấp dẫn vốn có của nó. Thực tế thị trường bất động sản đã trải qua nhiều cơn sốt giá, thăng trầm trong các giai đoạn từ đầu năm 1993 đến cuối năm 2007 và hiện nay cũng vẫn đang tồn tại những ẩn số rất khó dự báo dù thị trường này đang trong giai đoạn lắng đọng do ảnh hưởng bởi nhiều yếu tố vĩ mô, vĩ mô trong nước- nói riêng và thế giới- nói chung. Một số nhà kinh doanh bất động sản đã mạnh dạn chuyển chiến lược kinh doanh từ đầu tư vào các dự án cao cấp sang các dự án nhà dành cho người có thu nhập thấp hay nhà ở xã hội.

Mặc dù thấy được tiềm năng to lớn cũng như nhu cầu bức thiết, mang tính xã hội cao của những dự án này, nhưng thực tế việc triển khai vẫn còn phát sinh nhiều hạn chế, nhất là ở các thành phố lớn, có mật độ dân cư đông đúc như: Hà Nội, TP.HCM... do những yếu tố chủ yếu như sau: giá đất cao, thủ tục đền bù, giải tỏa phức tạp, vật liệu xây dựng, vận chuyển, chi phí nhân công... Để có thể thấy rõ hơn những yếu tố cơ bản làm ảnh hưởng đến tính khả thi của các dự án nêu trên và

từ đó đưa ra các giải pháp thích hợp nhằm góp phần giải quyết những khó khăn, vướng mắc trong thời gian qua, bài viết sẽ phân tích sự tương quan giữa hai chỉ số gắn liền với vấn đề nghiên cứu là: tỷ số nhà ở và khả năng tích lũy của các đối tượng thuộc diện thu nhập thấp có nhu cầu nhà ở, cũng như tính hợp lý của một số nhà kinh doanh bất động sản đã và đang mạnh dạn chuyển hướng đầu tư xây dựng nhà ở cho người có thu nhập thấp từ những thành phố lớn sang các tỉnh lân cận. Giới hạn của phạm vi nghiên cứu là thị trường bất động sản của tỉnh Bình Dương, một địa phương giáp ranh TP.HCM về phía Bắc. Đây là một khu vực được đánh giá là năng động nhất nước về phát triển kinh tế và cơ sở hạ tầng mà hiện nay các nhà kinh doanh bất động sản tại TP.HCM đang có xu hướng chuyển các dự án nhà ở cho người có thu nhập thấp vào đầu tư ở địa phương này. Phương pháp nghiên cứu chủ yếu sử dụng phương pháp thống kê mô tả và phân tích định lượng.

## 1. Tỷ số nhà ở và khả năng tích lũy

Tỷ số nhà ở là tỷ số giữa giá nhà ở bình quân trên thu nhập bình quân. Trường hợp nghiên cứu là nhà ở cho người có thu nhập thấp, khoảng 280 triệu đồng/căn hộ. Nguyên nhân tác giả chọn dữ liệu nghiên cứu này là căn cứ vào ý kiến của Thứ trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Trần Nam tại cuộc họp báo của Văn phòng Chính Phủ ngày 31/ 03/ 2009, trong đó Bộ Xây dựng đã công bố các cơ chế, chính sách của Chính phủ để phát triển nhà ở cho sinh viên, công nhân và người có thu nhập thấp.



Ông Nam nói: “Theo tính toán thì căn hộ chung cư trung bình tùy theo vị trí có thể có giá từ 200-300 triệu đồng, với giá đó người thu nhập thấp có thể tiếp cận được. Có hai hướng tiếp cận: Thứ nhất, những người không đủ tiền mua nhà thì có thể thuê, tiền thuê hàng tháng chỉ 20- 25% thu nhập của hộ gia đình. Thứ hai, sẽ có cơ chế để ngân hàng hỗ trợ người có thu nhập thấp mua nhà với điều kiện đối tượng có một số vốn đối ứng nhất định. Thủ tướng cũng đã chỉ đạo ngân hàng vào cuộc trong vấn đề này...”. Ngoài ra, Ông Ngô Thanh Tùng, Phó Tổng giám đốc công ty CP Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương (ITC) cho biết công ty hiện đang triển khai dự án khoảng 60 ha tại

năng tiêu thụ nhà ở một quốc gia. Theo đánh giá của Bộ Xây dựng, chỉ số này trung bình là 15- 16 ở VN trong khi châu Âu là 7.

Khả năng tích lũy mua nhà được tính dựa vào các yếu tố: (1) Mức thu nhập bình quân của các đối tượng nghiên cứu; (2) Giá căn hộ cho người có thu nhập thấp ở Bình Dương khoảng 280 triệu VND/căn với diện tích 50-60 m<sup>2</sup>; (3) Lãi suất tiền gửi ngân hàng: 8%/ năm; tỷ lệ 10% thu nhập tích lũy sau khi dành 75% cho thuê nhà, ăn uống, đi lại, quần áo, sửa chữa phương tiện.. và 15% cho các nhu cầu khác như giao tiếp, cưới hỏi, ma chay...

## 2. Khả năng tích lũy mua nhà của một số đối tượng nghiên cứu

**Bảng 1: Thu nhập của các đối tượng nghiên cứu tại TP.HCM và tỉnh Bình Dương**

| Stt                          | ĐỐI TƯỢNG NGHIÊN CỨU                                        | THU NHẬP (triệu đồng/ năm) | TỶ SỐ NHÀ Ở/ THU NHẬP BQ/ NĂM | THỜI GIAN TÍCH LŨY MUA NHÀ (năm) | Ghi chú       |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|----------------------------------|---------------|
| <b>A. KHU VỰC BÌNH DƯƠNG</b> |                                                             |                            |                               |                                  |               |
| 1                            | Người có thu nhập thấp (nghèo-bình quân- khu vực thành thị) | 6,00                       | 47                            | 47                               | 0,5 tr/ tháng |
| 2                            | Thu nhập bình quân: nhân viên, công nhân...                 | 14,40                      | 20                            | 37                               | 1,2 tr/ tháng |
| 3                            | Thu nhập bình quân của người dân                            | 15,00                      | 19                            | 36                               | 1,25tr/ tháng |
| <b>B. KHU VỰC TP. HCM</b>    |                                                             |                            |                               |                                  |               |
| 1                            | Công, tư chức                                               | 43,20                      | 6,5                           | 21                               | 3,6 tr/ tháng |

Nguồn: UBND tỉnh Bình Dương và Cục Thống kê TP. HCM

huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương với giá khoảng 280 triệu đồng/căn hộ chung cư trong một cuộc hội thảo về bất động sản tháng 6/2009.

Trong nền kinh tế thị trường thì Tỷ số nhà ở so với thu nhập bình quân của một hộ gia đình trong một năm được coi là chỉ số đánh giá khả

Để thấy rõ hơn mối quan hệ giữa hai chỉ số: tỷ số nhà ở / thu nhập bình quân và thời gian tích lũy mua nhà của các đối tượng nghiên cứu, chúng ta tiếp tục phân tích dự toán dòng tiền tích lũy mua nhà chung cư cho người có thu nhập thấp qua bảng sau và đồ thị minh họa:

**Bảng 2: Dòng tiền tích lũy mua nhà chung cư cho người có thu nhập thấp (triệu USD)**

| DÒNG TIỀN/NĂM     | 1    | 2    | 3     | 4     | 5     | 6     | 7     | 8     | 9     | 10    |
|-------------------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| <b>BÌNH DƯƠNG</b> |      |      |       |       |       |       |       |       |       |       |
| A                 | 0,60 | 1,25 | 1,95  | 2,70  | 3,52  | 4,40  | 5,35  | 6,38  | 7,49  | 8,69  |
| B                 | 1,44 | 3,00 | 4,67  | 6,49  | 8,45  | 10,56 | 12,85 | 15,32 | 17,98 | 20,86 |
| C                 | 1,50 | 3,12 | 4,87  | 6,76  | 8,80  | 11,00 | 13,38 | 15,95 | 18,73 | 21,73 |
| <b>TP.HCM</b>     |      |      |       |       |       |       |       |       |       |       |
| D                 | 4,32 | 8,99 | 14,02 | 35,85 | 43,03 | 50,80 | 59,18 | 68,24 | 78,01 | 88,58 |

- A: Người có thu nhập thấp (6 triệu đồng/năm)  
 B: Thu nhập công nhân, lao động phổ thông (14,4 tr/năm)  
 C: Thu nhập bình quân người dân (nói chung) (15 tr/năm)  
 D: Công, tư chức (43,2 tr/năm)

Cơ sở tính toán:

1. Lãi suất tiền gửi ngân hàng là 8%/năm
2. Tỷ lệ tích lũy trên thu nhập: 10%
3. Công thức ứng dụng : PP tính lãi kép + tích lũy cộng dồn hàng năm.
4. Giá nhà chung cư cho người có thu nhập thấp/Bình Dương: 280 triệu VND/căn/ 63m<sup>2</sup>

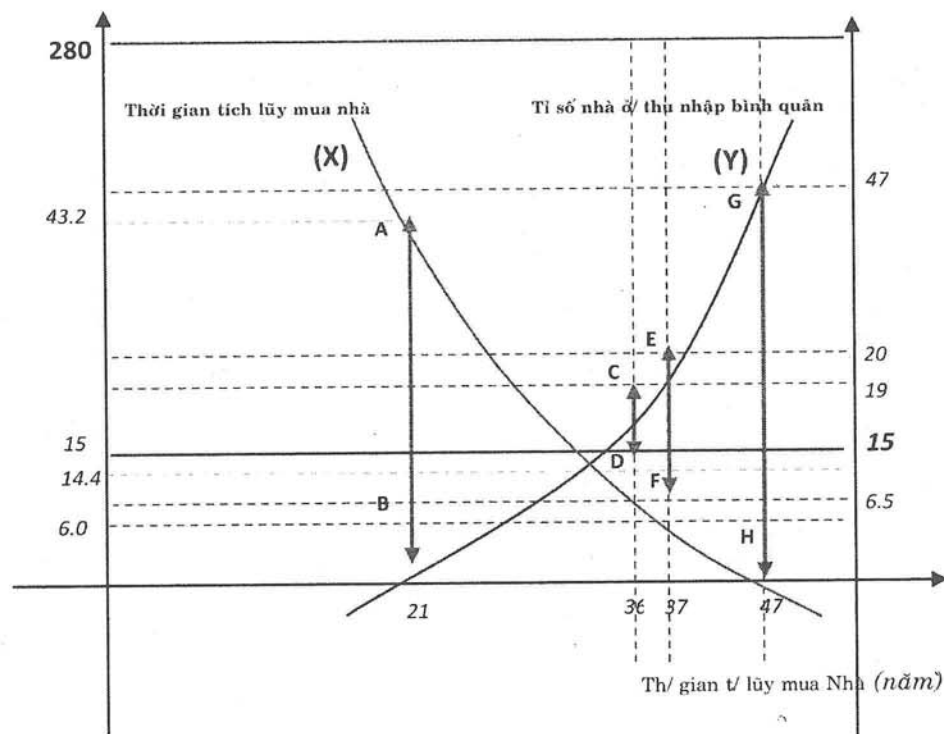
| DÒNG TIỀN/NĂM     | 11    | 12     | 13     | 14     | 15     | 16     | 17     | 18     | 19     | 20     |
|-------------------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| <b>BÌNH DƯƠNG</b> |       |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| A                 | 9,99  | 11,39  | 12,90  | 14,53  | 16,29  | 18,19  | 20,25  | 22,47  | 24,87  | 27,46  |
| B                 | 23,97 | 27,33  | 30,95  | 34,87  | 39,10  | 43,67  | 48,60  | 53,93  | 59,68  | 65,90  |
| C                 | 24,97 | 28,47  | 32,24  | 36,32  | 40,73  | 45,49  | 50,63  | 56,18  | 62,17  | 68,64  |
| <b>TP.HCM</b>     |       |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| D                 | 99,98 | 112,30 | 125,60 | 139,97 | 155,49 | 172,25 | 190,35 | 209,90 | 231,01 | 253,81 |

| DÒNG TIỀN/NĂM     | 21     | 22    | 23    | 24     | 25     | 26     | 27     | 28     | 29     | 30     |
|-------------------|--------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| <b>BÌNH DƯƠNG</b> |        |       |       |        |        |        |        |        |        |        |
| A                 | 30,25  | 33,27 | 36,54 | 40,06  | 43,86  | 47,97  | 52,41  | 57,20  | 62,38  | 67,97  |
| B                 | 72,61  | 79,86 | 87,69 | 96,14  | 105,27 | 115,13 | 125,79 | 137,29 | 149,71 | 163,13 |
| C                 | 75,63  | 83,19 | 91,34 | 100,15 | 109,66 | 119,93 | 131,03 | 143,01 | 155,95 | 169,92 |
| <b>TP.HCM</b>     |        |       |       |        |        |        |        |        |        |        |
| D                 | 278,44 |       |       |        |        |        |        |        |        |        |

| DÒNG TIỀN/NĂM     | 31     | 32     | 33     | 34     | 35     | 36     | 37     | 38     | 39     | 40     |
|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| <b>BÌNH DƯƠNG</b> |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| A                 | 74,01  | 80,53  | 87,57  | 95,18  | 103,39 | 112,26 | 121,84 | 132,19 | 143,36 | 155,43 |
| B                 | 177,62 | 193,27 | 210,17 | 228,42 | 248,14 | 269,43 | 292,42 |        |        |        |
| C                 | 185,02 | 201,32 | 218,93 | 237,94 | 258,48 | 280,65 |        |        |        |        |
| <b>TP.HCM</b>     |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| D                 | 278,44 |        |        |        |        |        |        |        |        |        |

| DÒNG TIỀN/NĂM     | 41     | 42     | 43     | 44     | 45     | 46     | 47     |
|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| <b>BÌNH DƯƠNG</b> |        |        |        |        |        |        |        |
| A                 | 168,47 | 182,55 | 197,75 | 214,17 | 231,90 | 251,06 | 271,74 |
| B                 |        |        |        |        |        |        |        |
| C                 |        |        |        |        |        |        |        |





Đồ thị trên cho thấy sự tương quan rất biện chứng và logic giữa hai đường biểu diễn: thời gian tích lũy mua nhà (đường X) và tỉ số nhà ở/thu nhập bình quân (đường Y)- trong trường hợp chuyển hướng các dự án nhà ở cho người có thu nhập thấp của một số nhà đầu tư từ TP.HCM đến các tỉnh lân cận (tỉnh Bình Dương là một trong những điển hình) là có cơ sở, mang tính thị trường, thích nghi với các điều kiện kinh doanh hiện hữu, cụ thể là:

Người có thu nhập 43,2 triệu/ năm (3,6 tr/ tháng) thì có thời gian tích lũy mua căn hộ chung cư (khoảng 280 tr/ căn) là 21 năm (điểm A) và tỉ số nhà ở là 6,5 (điểm B), thấp hơn mức bình quân của cả nước là 15, được minh họa cụ thể qua độ lớn số học là đoạn AB nằm bên trái của hai đường giao nhau và diện tích tứ giác (S ABCD) được xem như là khoảng cách biệt về khả năng tích lũy giữa những người có thu nhập 43,2 trđ/ năm và thu nhập 15 trđ/ năm. Do đó, người có thu nhập tại TP.HCM (công, tư chức) có khả năng cao trong việc tích lũy mua nhà ở Bình Dương (trả dần trong vòng 20 năm (theo chương trình của một số nhà đầu tư hiện nay). Ngoài ra, đoạn AB tách biệt và nằm hẳn bên trái của hai đường biểu diễn giao nhau thể hiện tính khả thi của việc các nhà đầu tư chuyển hướng kinh doanh các loại hình nhà ở xã hội từ TP.HCM về tỉnh Bình Dương là hợp lý.

Điều đáng chú ý là các huyện Thuận An, Dĩ An chỉ cách quận Bình Thạnh của TP. HCM khoảng 8-9 km, tương đương với một số quận ven, trong khi đó giá đất bán tại đây hiện từ 2- 2,2 triệu đồng/ m<sup>2</sup>, thấp hơn giá đất tại các quận ven tại TP.HCM đến vài trăm ngàn đồng/m<sup>2</sup>.

Tương tự, người có thu nhập 15 triệu/ năm (1,25 tr/ tháng) thì có thời gian tích lũy mua chung cư (khoảng 280 triệu đồng/căn) là 36 năm (điểm D) và tỉ số nhà ở là 19 (điểm C), cao hơn mức bình quân của cả nước là 15; được minh họa bằng độ lớn số học biểu thị sự tương quan của hai đường biểu diễn này là đoạn CD nằm bên phải của hai đường giao nhau và diện tích tứ giác (S CDEF) được xem như là khoảng cách biệt về khả năng tích lũy giữa những người có thu nhập 15 triệu đồng/ năm và thu nhập 14,4 triệu đồng/ năm. Vì vậy, với mức thu nhập bình quân của người dân sinh sống tại tỉnh Bình Dương có khả năng không cao trong việc tích lũy mua nhà đối với các dự án này (280 triệu đồng/ căn), cụ thể là đoạn CD đã dịch chuyển về phía bên phải của điểm giao nhau giữa hai đường (X) và (Y).

Người có thu nhập 14,4 triệu/năm (1,2 triệu/ tháng- nhân viên, công nhân) thì có thời gian tích lũy mua chung cư là 37 năm (điểm F) và tỉ số nhà ở là 20 (điểm E)- cao hơn mức bình quân của cả nước; được minh họa bằng độ lớn số học biểu thị



sự tương quan của hai đường biểu diễn này là đoạn EF nằm bên phải của hai đường giao nhau và diện tích tứ giác (S EFGH) được xem như là khoảng cách biệt về khả năng tích lũy giữa những người có thu nhập 14,4 triệu đồng/ năm và thu nhập 6 triệu đồng/ năm. Điều này cho thấy, với mức thu nhập bình quân của nhân viên, công nhân (tại Bình Dương), khả năng tích lũy mua nhà lại càng thấp hơn (đến 37 năm), cụ thể là đoạn EF dịch chuyển xa hơn về phía bên phải của hai đường giao nhau và  $EF > CD$ .

Người có thu nhập 6 triệu/ năm (0,5 tr/ tháng- người nghèo thành thị) thì có thời gian tích lũy mua chung cư là 47 năm (điểm H) và tỉ số nhà ở là 47 ( điểm G)- cao hơn mức bình quân của cả nước là 15- được minh họa bằng độ lớn số học biểu thị sự tương quan của hai đường biểu diễn này là đoạn GH nằm bên phải của hai đường giao nhau. Vì vậy, với mức thu nhập bình quân của người nghèo thành thị (Bình Dương) thì thời gian tích lũy mua nhà ngày càng xa khỏi tầm tay (đến 47 năm), cụ thể là đoạn GH dịch chuyển xa hơn về phía bên phải của hai đường giao nhau và  $GH > EF > CD$ .

Tóm lại: Xu hướng mất dần khả năng tích lũy mua nhà tỉ lệ thuận với mức thu nhập ngày càng thấp và tỉ số nhà ở ngày càng cao, cụ thể được thể hiện qua độ dài số học của các đoạn  $GH > EF > CD$  và độ lớn của các diện tích (S ABCD), (S CDEF), (S EFGH) thể hiện khoảng cách biệt về mức thu nhập/ năm của các đối tượng có nhu cầu tích lũy mua nhà.

Đoạn AB (thu nhập bình quân của công, tư chức khu vực TP.HCM)- nằm bên trái của hai đường biểu diễn (X) (Y) giao nhau thể hiện tính khả thi cao của nhóm đối tượng này trong việc tích lũy mua nhà (khoảng 21 năm), đồng thời cũng phù

hợp với tỉ số nhà ở nhỏ hơn tỉ số bình quân của cả nước ( $6,5 < 15$ ). Ngoài ra, các số liệu và đồ thị minh chứng cũng đã lý giải được hiện tượng các nhà kinh doanh bất động sản chuyển hướng các đầu tư các dự án nhà ở cho người có thu nhập thấp từ TP.HCM vào tỉnh Bình Dương trong thời gian vừa qua là hợp lý và có cơ sở; bên cạnh đó, thực tế cũng cho thấy rằng hơn 85% các hợp đồng mua bán, chuyển nhượng các dự án loại này đều có những sở hữu chủ đến từ TP.HCM và một phần ở các khu công nghiệp, chế xuất hoạt động trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

Các đoạn CD, EF, GH (các đối tượng có thu nhập thấp khu vực tỉnh Bình Dương) ngày càng dài ra, có xu hướng tiến xa hơn về phía bên phải của hai đường biểu diễn giao nhau, thể hiện tính bất khả thi trong kế hoạch tích lũy mua nhà của nhóm đối tượng này (36, 37, 47 năm), đồng thời tỉ số nhà ở cũng cao hơn tỉ số bình quân của cả nước ( $19, 20, 47 > 15$ ) và thực tế cũng đã cho thấy rằng có chưa đến 15% sở hữu chủ các căn hộ là là cư dân địa phương!

Mặc dù đồ thị minh họa và các phân tích nêu trên đã cho chúng ta thấy rằng các đối tượng khách hàng có mức thu nhập càng thấp thì thời gian tích lũy mua nhà càng dài ra, tỷ số nhà ở càng cao so với mức bình quân của cả nước là 15, giấc mơ sở hữu một căn hộ khiếm tốn ngày càng vượt quá tầm tay. Tuy nhiên, về thực tế thì những người có thu nhập càng thấp (nghèo) lại có nhu cầu bức xúc, khát khao về nhà ở càng cao hơn các tầng lớp khác, và đó cũng chính là mối quan tâm lớn của toàn xã hội mà hiện nay vẫn chưa tìm ra được giải pháp khả thi nhằm đáp ứng tốt nhất cho nhóm đối tượng khách này.





### 3. Gợi ý chính sách

Vì doanh nghiệp gánh một phần trách nhiệm xã hội (20% diện tích dự án xây dựng nhà ở cho người có thu nhập thấp, lợi nhuận không chế khoảng 10%), Nhà nước cần có những chính sách hỗ trợ ưu đãi hơn so với các dự án thông thường khác. Để chương trình xây dựng nhà ở cho người có thu nhập thấp khả thi, đạt được hiệu quả kinh tế nhất định cho nhà đầu tư, từng bước đáp ứng nhu cầu nhà ở cho người có thu nhập thấp, đồng thời phù hợp với chủ trương chính sách của Nhà nước; các ban ngành chức năng liên quan cần có những giải pháp cụ thể như sau:

#### *Đối với các nhà đầu tư*

Xuất phát từ nhu cầu bức thiết về nhà ở cho người có thu nhập thấp đối với loại hàng hóa đặc biệt này vốn mang tính xã hội cao, khả năng sinh lời thấp (10%), thời gian thu hồi vốn chậm, xác suất rủi ro cao (vốn dĩ thu nhập của khách hàng đã thấp!) và khắc phục những khiếm khuyết khi triển khai các dự án trong thời gian qua; Nhà nước cần tạo điều kiện thông thoáng hơn cho các doanh nghiệp từ cơ chế tài chính, quy hoạch, đền bù, giải tỏa đến các bước thực hiện khi triển khai dự án, cụ thể như sau:

- **Lãi suất:** Nhà nước tạo điều kiện cho các doanh nghiệp đầu tư nhà ở cho người có thu nhập thấp dễ dàng hơn nữa trong việc tiếp cận các nguồn vốn vay với mức lãi suất hợp lý- trong đó, Nhà nước có thể bù lãi suất như hiện nay đang thực hiện cho chương trình kích cầu đối với các doanh nghiệp sản xuất hàng hóa xuất khẩu. Điều này sẽ góp phần rất lớn để hạ giá thành sản phẩm, nhất là các dự án nhà ở trả chậm (đến 20 năm), gián tiếp hỗ trợ những người có thu nhập thấp có được chốn an cư, rút ngắn dần các đoạn

CD, EF, GH cũng như xu hướng của các đoạn này sẽ dịch chuyển dần về phía bên trái của hai đường (X) (Y) giao nhau.

- **Hình thức đầu tư:** Nhà nước cho phép đa dạng hóa các hình thức đầu tư (trực tiếp hoặc gián tiếp): 100% tư nhân, Nhà nước, cổ phần, liên doanh, hiệp hội, đoàn thể, quỹ và các hợp tác xã...đặc biệt, khuyến khích các tập đoàn kinh doanh bất động sản, xây dựng chuyên nghiệp (kể cả nước ngoài), có năng lực tài chính và công nghệ cao đầu tư vào lĩnh vực này. Các hình thức đầu tư đa dạng sẽ tăng tính cạnh tranh, hướng đến thị trường hóa sản phẩm nhà ở cho người có thu nhập thấp làm cho mô hình này ngày càng được nhân rộng, với chất lượng và giá thành hợp lý hơn so với mức thu nhập bình quân của nhóm đối tượng này (khi đó tỷ số nhà ở sẽ hướng dần về mức bình quân của cả nước 47, 20, 19 => 15).

- **Cơ sở hạ tầng:** Nhà nước hỗ trợ đầu tư cơ sở hạ tầng đến hàng rào dự án như : giao thông, hệ thống điện, cấp thoát nước...vì giá bán sản phẩm do Nhà nước qui định (lãi suất khoảng 10%) nên nhà đầu tư sẽ không có hiệu quả khi thực hiện dự án, nếu chưa được sự quan tâm và hỗ trợ đúng mức của Nhà nước đối với khoản chi phí đáng kể này.

- **Thuế:** Áp dụng thuế VAT = 0%, miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong vòng 4 năm, giảm 50% trong 9 năm tiếp theo, và áp dụng 10% trong suốt thời gian hoạt động như đề nghị của các nhà đầu tư bất động sản tại cuộc họp ngày 26/5/2009 do Bộ Xây dựng tổ chức.

- **Thủ tục xây dựng:** Đơn giản hóa các thủ tục xây dựng, thực tế hiện nay, để thực hiện một dự án phải trải qua khoảng 33 loại thủ tục khác nhau và thời gian chuẩn bị kéo dài đến 3 năm. Thời gian xây dựng dự án trên giấy gấp 3 lần thời gian xây dựng thực tế! Tại cuộc họp ngày 4/6/2008 tại





Hà Nội về việc cải cách thủ tục trong xây dựng, Bộ trưởng Bộ Xây dựng Đỗ Hồng Quân đã đề nghị bỏ bớt và ghép một số thủ tục để giảm thời gian xuống còn khoảng 1 năm, trong đó các loại giấy tờ phải giải quyết tại cơ quan Nhà nước tối đa là 5 tháng, thời gian còn lại để doanh nghiệp lo phần chuyên môn

- Khai thác kinh doanh:

+ Cho phép các nhà đầu tư được chủ động cùng đầu tư dự án với khách hàng, bàn bạc các phương án hợp tác, tỉ lệ góp vốn trong từng giai đoạn thực hiện dự án đến thời điểm bàn giao nhà cho khách hàng.

+ Quy hoạch: Theo quy định của Luật nhà ở thi diện tích sàn của mỗi căn hộ không dưới 45 m<sup>2</sup>, và các dự án nhà ở xã hội không được cao quá 6 tầng, trong khi ở các nước phát triển thậm chí còn có những căn hộ chỉ 19- 25 m<sup>2</sup> và cao trình có thể lên đến 20- 30 tầng, phù hợp với các đối tượng như: người độc thân, mới lập gia đình thu nhập còn hạn chế...về sau điều kiện kinh tế phát triển, họ có thể chuyển đến ở những căn hộ khác có diện tích lớn hơn. Chính vì vậy, Nhà nước cần có những qui định thông thoáng hơn cho doanh nghiệp trong việc qui hoạch thiết kế các dự án như: hạ diện tích tối thiểu/ căn hộ, tăng cao trình xây dựng (số tầng). Đây là một trong những vấn đề khá bức xúc của các nhà đầu tư trong thời gian gần đây và cũng là nguyên nhân cơ bản dẫn đến việc trì trệ trong triển khai các dự án loại này, vì diện tích sàn sử dụng lớn lúc nào cũng tỉ lệ thuận với giá đất (diện tích chung phân bổ cho diện tích sàn xây dựng), vật liệu xây dựng, chi phí nhân công...làm cho giá thành sản phẩm tăng cao, vượt ngoài tầm với của những người có thu nhập thấp trong khi nhu cầu thực tế của họ chỉ cần một khoảng không gian riêng tư vừa phải để an cư!

+ Bao tiêu sản phẩm: Trường hợp doanh nghiệp đầu tư không tiêu thụ hết sản phẩm nhà ở trong một thời gian nhất định (thỏa thuận với địa phương trước khi triển khai dự án), Nhà nước cần có cơ chế cam kết mua lại toàn bộ sản phẩm này và đảm bảo lợi nhuận tối thiểu của doanh nghiệp từ 7- 10%. Đây cũng là một trong những vấn đề khá quan trọng làm giảm vai trò điều tiết của Nhà nước dẫn đến nhiều dự án bất khả thi như hiện nay vì Nhà nước thường buộc các doanh nghiệp bán đúng giá theo qui định với lợi nhuận khoảng 10%, nhưng cam kết ngược lại như nêu trên thì chưa được áp dụng!



+ Độc quyền: Nhà nước cần hạn chế sự độc quyền của các công ty phát triển nhà của Nhà nước, xã hội hóa công tác xây dựng nhà ở. Việc làm cần thiết này nhằm góp phần hạn chế vẩn nạn tiêu cực từ việc quy hoạch chi tiết các dự án đến qui trình xác định đối tượng thuộc diện thu nhập thấp, cơ chế kinh doanh cũng như các phương thức thanh toán có liên quan. Về cơ chế chính sách, quỹ đất dành để xây dựng nhà ở cho người có thu nhập thấp được bố trí trong quy hoạch các dự án nhà ở thương mại, đô thị mới hoặc bố trí riêng. Chủ dự án nhà ở thương mại có quy mô từ 10 ha trở lên và các dự án khu đô thị phải dành tỉ lệ diện tích đất tối thiểu là 20%/ tổng diện tích đất dự án để đầu tư nhà ở cho người có thu nhập thấp như đã nêu trong Dự thảo Quyết định ban hành một số cơ chế chính sách phát triển nhà ở cho người có thu nhập thấp khu vực đô thị (Bộ Xây dựng tháng 05/2009).

+ Kiểm tra: Nhà nước cần có những qui định rõ ràng và kiểm tra chặt chẽ các đối tượng có thu nhập thấp được mua nhà giá rẻ để hạn chế tối đa việc lạm dụng chủ trương, chính sách của Nhà nước để kinh doanh trục lợi cá nhân, làm biến dạng ý nghĩa an sinh, xã hội vốn rất tốt đẹp của chương trình này. Theo quy định tại Nghị định 90/2006/ ND- CP các đối tượng được xem xét giải quyết nhà ở xã hội là cán bộ công chức, viên chức sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp hưởng lương từ ngân sách, công nhân các khu kinh tế, khu chế xuất, khu công nghiệp, khu công nghệ cao chưa sở hữu nhà và chưa được thuê, thuê mua nhà sở hữu nhà nước, hoặc có nhà ở thuộc sở hữu của mình, nhưng diện tích bình quân trong hộ gia đình < 5m<sup>2</sup> sàn/ người hoặc là nhà ở tạm, hư hỏng, dột nát...



### **Đối với người có thu nhập thấp**

Theo điều tra của Tổng Liên đoàn Lao động VN tháng 3/2009, tuy mỗi năm xây dựng thêm hơn 30 triệu m<sup>2</sup> nhà ở, nhưng phần lớn tập trung vào nhóm nhà ở cao cấp. Vì vậy nhà ở vẫn là một trong những vấn đề hết sức bức thiết đối với những người có thu nhập thấp và cũng là điều mà toàn xã hội đang quan tâm giải quyết.

Sự chênh lệch giữa tổng thu nhập thực tế so với thu nhập chính thức (bảng lương)- còn khá phổ biến trong nhóm đối tượng thuộc diện được mua nhà ở giá rẻ. Do đó, các đối tượng thuộc diện được mua nhà ở giá thấp phải hết sức tự giác trong việc khai báo thu nhập, đăng ký mua nhà...cần nhắc nhu cầu thực sự về nhà ở của gia đình, bản thân trước khi tham gia chương trình này (trên thực tế cũng có những công chức thuộc diện được mua nhà giá thấp nhưng tổng thu nhập lại khá cao!). Các đối tượng thuộc diện được mua nhà ở giá thấp không được phép lạm dụng chủ trương mục đích an sinh xã hội của Chính phủ để sang nhượng, mua bán dưới bất kỳ hình thức nào để thu lợi cá nhân, khi không còn nhu cầu (do kinh tế gia đình phát triển) thì buộc họ phải chuyển lại (bán) cho các đối tượng thu nhập thấp khác theo giá qui định của Nhà nước (giá mua- giá trị khấu hao/ thời gian sử dụng).

### **Đối với các địa phương:**

Các địa phương là nơi nắm bắt rõ nhất các vấn đề có liên quan đến chương trình này như : quy hoạch kiến trúc tổng thể, quỹ đất, đối tượng thuộc diện được mua nhà giá rẻ, các thủ tục xây dựng có liên quan khác...Do đó các địa phương nên chủ động đề ra kế hoạch dài hạn và liên tục hướng đến việc giải quyết dứt điểm nhà ở cho người có thu nhập thấp trong địa bàn quản lý; tránh hiện tượng phong trào, hưởng ứng như một hình thức thi đua bằng cách thành lập Quỹ đầu tư phát triển nhà ở cho người có thu nhập thấp.

Theo Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, phong trào hợp tác xã nhà ở đã có lịch sử lâu đời và đang hoạt động rất có hiệu quả ở nhiều quốc gia như : Thụy Điển, Đức, Anh, Canada, Singapore, Hàn Quốc, Thụy Sĩ... tổ chức này do dân thành lập, sở hữu và kiểm soát. Áp dụng mô hình này, các đối tượng lao động thuộc mọi thành phần kinh tế sẽ tự nguyện trích một phần thu nhập/ tháng (3- 5%) gửi vào Quỹ đầu tư phát triển nhà ở theo hình thức tiết kiệm hoặc dưới hình thức hợp tác xã nhà ở. Người dân sẽ lần lượt được xem xét hỗ trợ giải

quyết nhu cầu nhà ở, đối tượng nào không hoặc chưa có nhu cầu hỗ trợ về nhà ở sẽ được hoàn trả toàn bộ số tiền đã đóng góp kể cả lãi khi người lao động về hưu hoặc được nghỉ theo chế độ quy định.

Chính quyền địa phương phải đóng vai trò trọng tài nghiêm minh trong việc phát triển và quản lý Quỹ này trong suốt quá trình thực hiện, đảm bảo chất lượng công trình theo đúng các tiêu chuẩn quản lý trong xây dựng, tuyệt đối bãi bỏ tư tưởng giá rẻ, chất lượng thấp như một số dự án tái định cư (chung cư) trước đây.

### **4. Kết luận**

Việc giải quyết vấn đề nhà ở cho người có thu nhập thấp luôn là một trong những mục tiêu được ưu tiên hàng đầu, mang tính xã hội cao, và có ý nghĩa an sinh rất cụ thể đối với một cộng đồng văn minh và hiện đại- nhất là một quốc gia đang trên đà phát triển theo định hướng xã hội chủ nghĩa như Việt Nam. Bên cạnh đó, giải quyết được vấn đề này còn là một hiệu ứng tích cực góp phần ổn định thị trường bất động sản, người lao động yên tâm làm việc, an cư lạc nghiệp- nói riêng, và góp phần đẩy mạnh năng suất lao động, cũng như nâng cao vai trò quản lý của Nhà nước trong việc điều phối các chính sách xã hội- nói chung■

### **TÀI LIỆU THAM KHẢO**

1. Luật nhà ở được Quốc hội nước Cộng hoà Xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá XI, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 29 tháng 11 năm 2005, hiệu lực từ ngày 1/7/2006.
2. Nghị Định 90/ 2006/ NĐ- CP ngày 6/9/2006 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số nội dung về phát triển nhà ở, quản lý việc sử dụng nhà ở, sở hữu nhà ở, giao dịch về nhà ở và quản lý Nhà nước về nhà ở quy định tại Luật nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005.
3. Hội nghị trực tuyến giữa Bộ Xây dựng với 12 tỉnh, thành trong cả nước về việc triển khai xây dựng nhà giá thấp ngày 20/5/2009.
4. Cổng thông tin của Bộ Xây dựng Việt Nam: [www.moc.gov.vn/](http://www.moc.gov.vn/)
5. Trang web của Hiệp hội BĐS Việt Nam: [batdongsan-vietnam.net.vn/](http://batdongsan-vietnam.net.vn/)
6. Trang web của Tổng Liên Đoàn Lao Động Việt Nam [www.congdoanvn.org.vn](http://www.congdoanvn.org.vn)