

Gải quyết vấn đề nhà ở cho người nghèo đô thị được Nhà nước cũng như xã hội coi là một trong những vấn đề bức xúc hiện nay. Đây là một trong những chương trình kinh tế trọng điểm của nhiều thành phố lớn giai đoạn 2000 - 2010. Trong khi làm tăng nhanh chóng năng lực của xã hội nói chung, kinh tế thị trường đẩy mạnh tốc độ phân hóa giàu nghèo và hiện nay chúng ta đang có một bộ phận dân cư sống trong nghèo đói cả ở nông thôn và thành thị. Sự đói nghèo này đang là một sức cản lớn cho phát triển kinh tế xã hội trong những năm tới. Do những đặc thù của nghèo đói thành thị mà nhà ở nổi lên thành vấn đề cấp bách của người nghèo đô thị. Trong lĩnh vực này cần có sự hỗ trợ của Nhà nước. Tuy nhiên câu hỏi là: Nhà nước sẽ hỗ trợ như thế nào để đạt được hiệu quả, thực hiện được mục tiêu xóa đói giảm nghèo mà không chất gánh quá nặng lên vai ngân sách nhà nước.

nghiêm trọng đã được đánh giá qua nhiều báo cáo của Bộ lao động - thương binh và xã hội, các cơ quan chức năng của các tỉnh và gần đây nhất là cuộc đánh giá của đoàn làm việc của Ngân hàng Thế giới với 4 thành phố tiêu biểu là Hải Phòng, Nam Định, TP.HCM, và Cần Thơ.

Trong số các nhóm, nhóm 1 là nhóm nghèo nhất và phức tạp, bao gồm nhiều nguồn gốc và nghề nghiệp khác nhau. Hiện có tới "92% tổng số hộ thuộc nhóm nghèo nhất hiện nay đang thuê hoặc ở nhờ họ hàng thân thích và tình trạng này thay đổi không đáng kể qua nhiều năm" (1). Số còn lại cư trú trên đất bất hợp pháp như "xóm liều", "xóm bụi" hay ven hoặc trên các kênh rạch, sông (chủ yếu ở miền Nam). Khả năng thanh toán của nhóm 1 là thấp nhất trong khi nhóm 2 và nhóm 3 mặc dù có thể có mức thu nhập bình quân tháng/khẩu tương đương nhóm 1 nhưng xét về khả năng giải quyết nhà ở họ có nhiều cơ hội hơn.

được đào tạo kỹ năng nghề nghiệp như các sinh viên tốt nghiệp của các trường đại học và trung học chuyên nghiệp. Các trường dạy nghề chính là nguồn cung cấp lao động cần thiết cho các khu công nghiệp.

Các giải pháp về nhà ở cho các nhóm người nghèo

Mục tiêu cần đạt của các giải pháp:

- Các giải pháp phải giải quyết được lâu dài vấn đề nhà ở cho người nghèo đô thị. Do vậy phải tính đến được những thay đổi trong quá trình công nghiệp hóa và hiện đại hóa đô thị.

- Tránh được tình trạng đầu cơ trục lợi trên sự hỗ trợ của Nhà nước. Nếu không quỹ hỗ trợ của Nhà nước sẽ nhanh chóng cạn kiệt và những người nghèo thực sự vẫn tiếp tục không có được nhà ở thích hợp.

- Phù hợp với nhu cầu và khả năng thanh toán của các nhóm nghèo khác nhau.

Đánh giá các giải pháp về nhà ở cho người nghèo đô thị

Thạc sĩ HOÀNG THỊ THANH VÂN

Phân loại người nghèo đô thị

Người nghèo đô thị có nhiều đặc điểm chung. Tuy nhiên nhu cầu cũng như khả năng thanh toán của người nghèo đô thị trong việc giải quyết vấn đề nhà ở không phải hoàn toàn giống nhau. Do đó cần phân loại các nhóm người nghèo để có được những giải pháp thích hợp. Dựa trên tiêu chí về nhu cầu và khả năng thanh toán của người nghèo có thể phân ra thành các nhóm người nghèo sau:

- Nhóm 1: Người nghèo không có quyền sử dụng đất bao gồm những hộ hiện đang đi thuê nhà tư nhân hoặc đang sống trên đất không có giấy tờ hợp pháp.

- Nhóm 2: Người nghèo có quyền sử dụng đất (do ông cha để lại, do họ "mua" được khi còn khá giả hoặc khi giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thấp).

- Nhóm 3: CBCNV nhà nước đang sống trong các khu tập thể thuộc sở hữu nhà nước mà tình trạng nhà xuống cấp

Trong quá trình phát triển đô thị, số lượng người nghèo thuộc nhóm 1 sẽ tăng lên trong khi nhóm 2 sẽ giảm vì đa số người nghèo đô thị sẽ từ các vùng khác đến (chủ yếu là từ các vùng nông thôn). Do giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất của khu vực đô thị ngày càng cao nên người nghèo từ các vùng nông thôn này khó có thể mua được để gia nhập nhóm 2. Mặt khác, Nhà nước xóa bỏ chế độ bao cấp về nhà nên không tiếp tục hình thành nhóm 3. Do vậy một chương trình có tính lâu dài và ổn định để giải quyết những bức xúc về nhà ở cho người nghèo đô thị phải đặt vấn đề giải quyết được chỗ ở cho người nghèo thuộc nhóm 1 lên hàng đầu không chỉ vì vấn đề "chính sách xã hội", mà còn vì sự phát triển bền vững của khu vực đô thị. Sự tăng lên nhanh chóng của người nghèo đô thị thuộc nhóm 1 là kết quả tất yếu của quá trình phát triển đô thị và công nghiệp hóa. Lực lượng lao động từ khu vực nông thôn ra trong đó có cả bộ phận lao động chất xám và

Tuy nhiên các giải pháp khi tập hợp lại cần mang tính tổng thể. Sau đây là một bộ gồm bốn giải pháp được đề xuất và đánh giá trong sự so sánh tính hiệu quả và tính khả thi cho việc giải quyết vấn đề nhà ở cho người nghèo đô thị.

Giải pháp 1: Nhà nước xây nhà cho thuê với giá cho thuê ưu đãi

Hiện nay nhiều thành phố có chủ trương xây nhà để bán cho người nghèo với giá ưu đãi. Do khả năng thanh toán của người nghèo rất hạn chế nên có rất nhiều ý kiến cũng như các kiến nghị từ các cấp và người dân nên xây nhà để bán với giá ưu đãi cao cho người nghèo (chênh lệch giữa giá bán thấp hơn nhiều so với giá thành và giá thị trường). Một số thành phố đã và đang thực hiện thí điểm. Tuy nhiên giải pháp được đề xuất ở đây là xây nhà cho thuê với giá ưu đãi. Người ta bàn khoăn nhiều trong việc lựa chọn phương án nào trong hai phương án trên làm giải pháp chủ đạo cho sự hỗ

trợ của Nhà nước trong việc giải quyết vấn đề nhà ở cho người nghèo đô thị. Hai phương án này sẽ được phân tích trong sự so sánh theo một số tiêu chí sau đây:

Tiêu chí 1: Khả năng thanh toán của người nghèo

Bán nhà với giá ưu đãi:

Bán nhà với giá ưu đãi (cho dù là trả góp) trên thực tế chỉ có một phần trong số những người nghèo có khả năng thanh toán. Một số người nghèo thuộc nhóm 2 và nhóm 3 có thể tham gia chương trình do họ có phần "tài sản" là quyền sử dụng đất hoặc căn hộ tập thể trước đây được phân. Tuy nhiên chương trình này loại ngay từ những người nghèo thuộc nhóm 1. Theo tiêu chuẩn của Bộ lao động thương binh và xã hội, những hộ nghèo khu vực đô thị là hộ có thu nhập dưới 150.000 đ/khẩu/tháng (2). Với mức này việc đáp ứng những nhu cầu hàng ngày cũng là điều khó khăn và do vậy họ không có khả năng để tiết kiệm từ thu nhập hàng tháng để trả tiền mua nhà. Dự án khu E Cát Bi của Hải Phòng là một ví dụ. Dự án được ưu tiên không phải trả tiền giá trị sử dụng đất (khoảng 3 tỷ đồng). Chính quyền thành phố

dầu từ 1.8 tỷ đồng vào hạ tầng cơ sở và giải phóng mặt bằng. Dự án hưởng khoản vay ưu đãi không lãi suất 10 tỷ đồng trong vòng 3 năm. Dự án bao gồm 180 căn hộ từ 31 đến 50m² với giá bán từ 40,3 triệu đồng đến 124 triệu đồng. Cho đến tháng 5.2001 mới chỉ có một phần ba trong số 180 căn hộ là có người đăng ký mua. Ý kiến chung của các nhóm người nghèo được tổng kết trong chuyến đi làm việc của nhóm nghiên cứu của Ngân hàng Thế giới cho rằng "với giá cả như vậy đến hộ khá giả cũng khó mua được chứ đừng nói hộ nghèo". Giải pháp được đề xuất cho tình trạng này là tăng thời hạn thanh toán. Giả định rằng họ sẽ được thanh

toán trong vòng 20 năm, tức là mỗi năm phải trả từ 2 triệu đến 6,2 triệu đồng, mỗi tháng phải trả 168.000đ đến 517.000đ chưa tính lãi suất và trượt giá. Khoản trả hàng tháng này khó có thể thanh toán được đối với người nghèo với mức thu nhập 150.000đ/khẩu/tháng. Hơn nữa với thời hạn trả dài như vậy sẽ nảy sinh ra những khó khăn trong vấn đề quản lý cũng như các vấn đề khác sẽ được phân tích trong tiêu chí 2.

Cho thuê nhà với giá ưu đãi:

Cho thuê nhà với giá ưu đãi tương thích với khả năng thanh toán của đa số người nghèo vì giá thuê thấp hơn giá mua rất nhiều. Đó là lý do chính mà 92% người nghèo nhất hiện nay đang thuê nhà hoặc ở nhờ. Cũng cần nói

là "tiền của họ từ đâu ra? Họ có thực sự là hộ nghèo theo tiêu chí của Nhà nước đưa ra không?". Thực chất các hộ nghèo sẽ tìm cách để có được khoản tiền nộp mua nhà sau đó sẽ chuyển nhượng lại để hưởng chênh lệch. Sự chuyển nhượng này cũng có thể được thực hiện ngay từ khi đăng ký mua nhà. Người mua nhà thực sự có thể tạm ứng cho các hộ nghèo này khoản tiền đóng góp mua nhà theo một thỏa thuận giữa hai bên. Khi các thủ tục giấy tờ giữa Nhà nước và hộ nghèo đã hoàn tất về quyền sở hữu nhà/căn hộ họ sẽ chính thức chuyển quyền sở hữu cho người mua nhà. Điều này không vi phạm pháp luật nhà nước. Về hiện tượng có cùng bản chất tương tự có thể thấy rõ ở các dự án xây dựng nhà đang



thực hiện tại Hà Nội khi "cơ sở" nhà đất khởi phát, việc đăng ký mua nhà hoặc căn hộ của các dự án trở nên khó khăn, nhiều người mua thực sự đã phải mua lại "quyền được mua". Như vậy việc tái nghèo về nhà ở sẽ diễn ra. Tình trạng xảy ra ở thành phố Nam Định là một ví dụ thực tiễn. Cách đây một số năm thành phố đã dành một quỹ đất ở khu vực phường Hạ Long (khu vực mới mở của thành phố) cho những hộ đối tượng

thêm rằng chủ yếu họ đang thuê nhà của tư nhân với giá thị trường và đây là một khó khăn mà người nghèo phải đương đầu. Trong tổng số thuê nhà của Nhà nước, số hộ nghèo nhất chiếm chưa đầy 1% trong khi nhóm giàu nhất chiếm 82% (1).

Tiêu chí 2: Đáp ứng mục tiêu giải quyết lâu dài về nhà ở cho những người nghèo

Bán nhà với giá ưu đãi:

Việc bán nhà với giá ưu đãi có thể sẽ dẫn đến hiện tượng "tái nghèo về nhà ở". Tình huống này xảy ra khi giá ưu đãi thấp hơn nhiều so với giá thị trường. Trong trường hợp đó hầu hết các hộ nghèo này sẽ đăng ký mua nhà và nộp đủ khoản đặt trước. Câu hỏi sẽ

khó khăn được hưởng chính sách. Các mảnh đất này đã dần được chuyển nhượng lại và cho đến nay hầu hết những người sống trên khu vực đó không còn là những đối tượng được hưởng chính sách. Các đối tượng chính sách lại quay trở về với những khu nhà tồi tàn, diện tích chật hẹp (sau khi có được một khoản tiền) và lại trở thành vấn đề bức xúc của chính quyền thành phố. Vấn đề nằm sau hiện tượng này chính là do khoản tiền chênh lệch lớn giữa giá nhà ưu đãi của Nhà nước và giá thị trường và vì người nghèo có thu nhập thấp, không ổn định và không có được khoản dự phòng nên thường có nhu cầu về tiền để giải quyết những

vấn đề trước mắt hoặc những vấn đề đột xuất xảy ra trong cuộc sống của họ.

Trong trường hợp thời hạn trả góp dài (20 - 50 năm), quyền sở hữu nhà/căn hộ chỉ được chính thức cấp sau khi đã thanh toán hết cũng không ngăn được "làn sóng" chuyển nhượng này. Một số hộ đến một thời điểm nào trong thời gian 20 - 50 năm họ không còn khả năng trả góp hoặc họ cần một khoản tiền chi trả đột xuất hoặc ngược lại do điều kiện kinh tế khá hơn có thể có được chỗ ở tốt hơn họ sẽ "nhượng" lại quyền trả góp và quyền sử dụng nhà cho người khác. Vậy lý do gì để ngăn cản không cho họ "nhượng" lại khi nhu cầu xuất phát từ những thay đổi trong điều kiện sống của họ. Trong tất cả các trường hợp chuyển nhượng trên đây, giá chuyển nhượng sẽ được tính tương đương với giá thị trường, người nghèo khác khó có thể mua lại được.

Chuyển nhượng để hưởng chênh lệch có thể tạo ra một "con sóng lâu dài" về nhu cầu nhà cho người nghèo với giá ưu đãi mà Nhà nước khó có thể đáp ứng được do việc "tái nghèo về nhà ở" diễn ra. Người ta có thể đưa ra lý lẽ rằng đối với các hộ nghèo đã được một lần hỗ trợ rồi sẽ không được tính là "có nhu cầu" nữa. Nhưng trong trường hợp đó nhu cầu được đánh giá căn cứ vào thực trạng xã hội hay căn cứ vào vấn đề chính sách?

Như vậy, việc quản lý chương trình nhà ở cho người nghèo cho đúng đối tượng sẽ trở nên khó khăn trong trường hợp bán nhà với giá ưu đãi. Cho dù không có những tiêu cực trong việc xét các đối tượng được mua thì cũng chỉ đảm bảo được chương trình nhà nước thực hiện đúng mục tiêu trong giai đoạn ban đầu. Sự chuyển nhượng nhà ở hưởng chênh lệch và tình trạng "tái nghèo về nhà ở" sẽ dẫn đến câu hỏi "ai là những người ở những căn hộ nhà nước dành cho những người nghèo và tiền nhà nước hỗ trợ đầu tư để xây dựng nhà cho người nghèo đã đi đâu?". Mặt khác, giải pháp bán nhà cho người nghèo chưa tính đến những biến đổi trong quá trình phát triển của xã hội. Nó xác định một cách cố định các đối tượng nghèo trong xã hội. Trong quá trình công nghiệp hóa và đô thị hóa một số hộ nghèo sẽ dần trở nên khá giả trong khi xuất hiện các hộ nghèo mới do quá trình di dân hoặc một số hộ trung bình, khá giả rơi xuống.

Cho thuê với giá ưu đãi:

Nhà nước có thể kiểm soát được nhà cho thuê và tình trạng cho thuê lại kiếm lời vì nhà vẫn thuộc sở hữu nhà nước và có các điều khoản trong hợp đồng thuê mướn ràng buộc. Hơn nữa động lực thúc đẩy cho hành động cho thuê không lớn do sự chênh lệch về giá thuê nhà nhà nước và giá thuê lại không quá lớn như trong trường hợp mua nhà ưu đãi và bán nhà với giá thị trường. Trong quá trình phát triển một số hộ trở nên khá giả có thể có được điều kiện nhà ở tốt hơn không thuê căn hộ trong khu nghèo. Nhà nước có thể dùng căn hộ đó giải quyết chỗ ở cho những hộ nghèo khác (có thể mới xuất hiện trong quá trình đô thị hóa). So với giải pháp bán nhà với giá ưu đãi, giải pháp này giải quyết được lâu dài về vấn đề nhà ở cho người nghèo đô thị bằng cách xác định đúng đối tượng được hưởng sự hỗ trợ trong bất cứ thời điểm nào.

Tiêu chí 3: Nguồn vốn cần thiết trong chương trình chiến lược giải quyết chỗ ở cho người nghèo đô thị

Bán nhà với giá ưu đãi:

So với phương án cho thuê, Nhà nước có thể thu về một phần vốn đầu tư ban đầu. Tuy nhiên về lâu dài Nhà nước sẽ tiếp tục đương đầu với việc đầu tư xây dựng các khu mới cho những người nghèo vì hai nguyên nhân. Nguyên nhân thứ nhất là việc "tái nghèo về nhà ở" diễn ra như phân tích ở trên. Nguyên nhân thứ hai là một phần vốn đầu tư của Nhà nước dành cho người nghèo đã bị người nay không còn nghèo chiếm dụng (trường hợp các hộ trở nên khá giả bán nhà lại cho người khác). Do vậy số lượng nhà (SLN) cần để giải quyết được vấn đề nhà ở cho người nghèo sẽ được tính như sau.

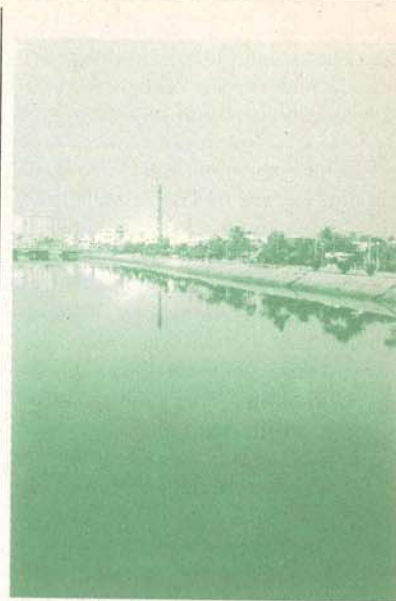
$SLN \text{ cần xây thêm} = SLN \text{ cho hộ nghèo mới} + SLN \text{ cho những hộ tái nghèo về nhà ở.}$

Cho thuê với giá ưu đãi:

Trong trường hợp cho thuê với giá ưu đãi, số lượng nhà xây thêm sẽ được tính như sau:

$SLN \text{ cần xây thêm} = SLN \text{ cho hộ nghèo mới} - SLN \text{ của hộ nghèo đã trở nên khá giả chuyển chỗ ở}$

Trường hợp bán nhà với giá ưu đãi, Nhà nước cần xây thêm nhiều nhà cho người nghèo hơn. Hơn nữa, xu thế của thị trường nhà đất sẽ đòi hỏi chi phí đầu



tư để có một căn hộ sẽ ngày càng tăng. Như vậy về lâu dài việc xây nhà để bán ưu đãi cho người nghèo đòi hỏi vốn đầu tư lớn hơn nhiều so với việc xây nhà cho thuê do vốn đầu tư xây nhà cho thuê được bảo tồn. Hiện ngân sách hỗ trợ nhà ở cho người nghèo đang là vấn đề nan giải nhất trong việc giải quyết nhà ở cho người nghèo đô thị. Với giải pháp xây nhà bán ưu đãi, vấn đề ngân sách cho nhà ở cho người nghèo có thể trở thành căn bệnh kinh niên.

Một số dự án thí điểm xây nhà để bán cho người có thu nhập thấp có thể được đánh giá là thành công như dự án xây nhà bán trả góp được triển khai tại TP.HCM từ năm 1990 với sự hỗ trợ khá lớn của Nhà nước cho một số đối tượng chính sách. Dự án này được đánh giá là thành công với nguyên nhân chính là thời điểm thực hiện chương trình chưa có quy định đóng tiền sử dụng đất, nhà xây dựng giá thành thấp và các công ty tham gia xây dựng có nguồn thu tiền thuê nhà của Nhà nước. Điều kiện đó nay không còn thích hợp nữa. Mặc khác, sự thành công này cũng mới chỉ được đánh giá trên những tiêu chí ngắn hạn như đến năm 1998 Nhà nước thu hồi đủ số vốn tài trợ và cho một số đối tượng rất hạn chế (4). Trên thực tế đối tượng có thu nhập thấp của các dự án về nhà ở dạng này có mức thu nhập cao hơn nhiều với người theo tiêu chuẩn của Bộ lao động thương binh xã hội.

Tuy nhiên để thực hiện có hiệu quả giải pháp 1 cần có một số điều

kiện như luật và các quy định về việc thuê nhà, trách nhiệm và quyền hạn mỗi bên phải rõ ràng và được đảm bảo bằng luật pháp, tránh tình trạng biến nhà của Nhà nước thành sở hữu cá nhân, chuyển nhượng, mua bán như đã xảy ra trong chế độ bao cấp nhà trước đây. Cũng cần lưu ý tới các đặc điểm kỹ thuật của nhà ở cho người nghèo sao cho sản phẩm này thu hút sự quan tâm chủ yếu là của người nghèo (kết cấu đơn giản, tiện lợi hơn là đẹp, diện tích vừa phải, giá thành thấp...).

Giải pháp 2: Xây nhà/căn hộ để bán với giá thị trường

Việc trợ giá trong các trường hợp này là không nên hoặc nếu có chỉ để giá thấp hơn giá thị trường chút ít nhằm đảm bảo các dự án có quy hoạch của Nhà nước có sức hấp dẫn người dân. Nếu không sẽ rơi vào trường hợp như trên đã phân tích. Tuy nhiên cũng cần lưu ý các kết cấu kỹ thuật phù hợp với người nghèo và giá thành không quá cao.

Giải pháp 3: Xây dựng những khu mới trên nền những khu tập thể cũ

Đối với những khu tập thể mà tình trạng nhà ở hạ tầng cơ sở xuống cấp cũng như cảnh quan đô thị không thể cải tạo lại được trên cơ sở cũ cần phải xóa bỏ và xây lại. Các hộ hiện đang sống tại đó được quyền có lại được căn hộ tương đương hoặc khá hơn. Những căn hộ còn lại có thể bán cho những hộ mới để bù lại vốn đầu tư. Yêu cầu là phải làm tốt công tác tư tưởng và thỏa thuận với người dân. Đây là một mô hình đã được một số nơi thí điểm. Cần phải có đánh giá tổng kết và rút ra bài học kinh nghiệm.

Giải pháp 4: Hỗ trợ tín dụng với lãi suất ưu đãi cho người nghèo có điều kiện để tự cải tạo nhà ở

Rất nhiều người nghèo mong muốn tự sửa chữa hay xây nhà cho mình (không phải mua nhà có sẵn) với các lý do:

- Có thể sửa chữa hoặc xây dựng dần dần mỗi khi có tiền: Người nghèo không có đủ tiền để bỏ ra một lúc cho việc giải quyết vấn đề nhà ở và trong tình huống đi vay họ cũng chỉ muốn vay ít một để cân đối với khả năng có thể trả của họ.

- Sử dụng hiệu quả nguồn nhân lực và thời gian rảnh rỗi của người nghèo. Đại đa số hộ nghèo ở thành thị đều thiếu việc làm hoặc việc làm

không ổn định. Do vậy họ có thể tận dụng thời gian rảnh rỗi cho việc nâng cấp nhà. Họ chỉ đi thuê những phần họ không thể làm được và thuê những nhóm thợ nhỏ, giá công thấp.

- Có chi phí thấp hơn nhiều so với nhà của Nhà nước bán.

- Thiết kế phù hợp với ngân sách và nhu cầu của từng hộ.

Các lợi thế trên của nhà tự xây là rất quan trọng với người nghèo. Các số liệu điều tra cho biết đại đa số hộ nghèo hiện có nhà riêng đều là nhà tự xây và xây trong nhiều năm trong đó có sự đóng góp đáng kể sức lao động của chính họ (5).

Các nhóm nghèo và việc lựa chọn giải pháp

Trên đây là bộ giải pháp bao gồm 4 giải pháp khác nhau có tác dụng hỗ trợ cho nhau và cho người nghèo có nhiều cơ hội để lựa chọn giải pháp thích hợp với mình vì như trên đã phân tích, nhu cầu và khả năng thanh toán của mỗi nhóm nghèo là khác nhau.

Nhóm 1: Giải pháp thứ nhất có thể giải quyết được nhu cầu về nhà ở và khả năng thanh toán của nhóm này.

Nhóm 2: có thể lựa chọn một trong số các giải pháp sau:

- Giải pháp 1

Đối với những hộ nghèo có nhu cầu về vốn đầu tư vào kinh doanh sản xuất để tăng thu nhập, tạo ra năng lực tự xây sửa nhà trong tương lai, có thể lựa chọn giải pháp 1 và chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm vốn. Theo rất nhiều báo cáo về đói nghèo thành thị, vấn đề thiếu vốn cũng là một trong những nguyên nhân quan trọng của tình trạng đói nghèo. Nếu họ thể chấp quyền sử dụng đất để lấy vốn đầu tư vào sản xuất kinh doanh thì giải pháp 1 sẽ là một "giải pháp đệm". Trong trường hợp những hộ nghèo này có rủi ro trong kinh doanh họ vẫn còn cơ hội để có lộc chỗ ở cho gia đình. Do vậy giải pháp 1 ngoài việc phù hợp với khả năng thanh toán của đại đa số người nghèo còn có tác dụng khuyến khích người dân mạnh dạn đầu tư sản xuất kinh doanh, tạo ra những năng lực mới cho bản thân và cho xã hội.

- Giải pháp 2, 3 hoặc 4

Đối với các hộ không có nhu cầu về vốn sản xuất kinh doanh, chỉ có nhu cầu về nhà ở họ có thể chuyển nhượng quyền sử dụng đất mua căn hộ/nhà tương thích (giải pháp 2, giải pháp 3) hoặc dùng

quyền sử dụng đất thế chấp để vay vốn tự sửa chữa nhà (giải pháp 4).

Nhóm 3: Có thể sử dụng một trong hai giải pháp 3 và 4.

Điều kiện để thực hiện giải pháp 3 và 4 là Nhà nước phải thực hiện xong việc thanh lý nhà. Tuy nhiên giải pháp 3 được đánh giá cao hơn do nó giải quyết triệt để và đảm bảo cảnh quan đô thị. Việc sửa chữa của từng hộ dân sẽ trở nên khó khăn vì trên thực tế hầu hết các căn hộ trong các khu tập thể của Nhà nước đều có những kết cấu liên kết.

Như đã phân tích ở trên, trong số các giải pháp thì giải pháp 1 là giải pháp quan trọng nhất về trước mắt cũng như về lâu dài trong việc giải quyết nhà ở cho người nghèo. Mặt khác, nó có thể góp phần giải quyết các vấn đề nan giải khác trong công tác quy hoạch và phát triển đô thị. Hiện nay đang tồn tại một tình trạng bất hợp lý trong công tác giải tỏa, đền bù. Một số hộ lấn chiếm đất công bất hợp pháp nhưng khi nhà nước lấy lại đất để thực hiện các dự án quy hoạch lại buộc phải đền bù tái định cư để đảm bảo "chính sách xã hội". Đó là sự không nghiêm về luật pháp và tạo ra rất nhiều khó khăn trong công tác quản lý đất đai. Giải pháp 1 với những căn hộ cho thuê giá rẻ cho hộ nghèo không có quyền sử dụng đất cơ hội có được nơi ở trong khả năng thanh toán của họ. Như vậy luật pháp được giữ nghiêm và về phía Nhà nước trong khi thực hiện các chương trình quy hoạch phát triển đảm bảo được cho mọi công dân có chỗ ở thích hợp, không tạo ra tư tưởng cơ hội hay sức ỳ dựa vào Nhà nước ■

Ghi chú

- (1) Nghèo đói thành thị, Nghiên cứu của Bộ lao động - thương binh và xã hội, 2000
- (2) Các thành phố có thể tùy thuộc vào những điều kiện cụ thể của mình mà áp dụng như chuẩn hộ nghèo của TP.HCM là 250.000đ/khẩu/tháng. Nhưng đối với đa số các đô thị trong cả nước áp dụng chuẩn nghèo của Bộ lao động, thương binh và xã hội.
- (3) Đánh giá những khó khăn người nghèo đô thị phải đối mặt ở Hải Phòng và thành phố Nam Định, Báo cáo khu vực miền Bắc, nhóm nghiên cứu của Ngân hàng Thế giới 2001.
- (4) TS. Trần Thế Ngọc, Chương trình nhà ở cho người có thu nhập thấp tại TP.HCM, Tạp chí Phát triển kinh tế số 131, tháng 9.2001, Trường đại học kinh tế TP.HCM.
- (5) Đánh giá những khó khăn người nghèo đô thị phải đối mặt, Báo cáo quốc gia, nhóm nghiên cứu của Ngân hàng Thế giới, 2001.