

NHÀ Ở CHO NGƯỜI CÓ THU NHẬP THẤP TẠI TP. HỒ CHÍ MINH

THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP

Thạc sĩ HOÀNG HẢI ĐĂNG

Thành phố Hồ Chí Minh tuy có quỹ nhà lớn nhất so với cả nước, nhưng cũng là nơi có số lượng nhà lụp xụp, ổ chuột nhiều nhất cả nước đặc biệt có trên 40.000 hộ sống trên và ven kênh rạch ô nhiễm, vừa làm tắc nghẽn hệ thống thoát nước vừa đặt ra các vấn đề xã hội bức xúc.

Tổng quỹ nhà ở trên địa bàn thành phố là 1.007.021 căn với 1.085.265 hộ đang sinh sống. Trong đó, có đến 159.583 căn nhà lụp xụp, hư hỏng nặng, nhà tạm không đáp ứng được các điều kiện sống tối thiểu. Diện tích quỹ nhà: 52.711.338 m² (không kể nhà tạm). Diện tích bình quân một căn nhà là 54,1 m², trong đó diện tích ở bình quân một hộ gia đình là 50,07 m² và bình quân một người là 10,27 m².

DIỆN TÍCH Ở BÌNH QUÂN

Đơn vị tính: %

Diện tích/ người	Toàn thành phố	Nội thành	Ngoại thành
Dưới 4m ²	8,07	8,83	3,20
Từ 4 m ² - 7m ²	17,46	11,77	15,48
Từ 8 m ² - 10m ²	20,14	19,47	24,37
Từ 11 m ² - 16m ²	24,00	23,35	28,11
Từ 17 m ² - 25m ²	16,05	15,89	17,07
Trên 25m ²	14,28	14,69	11,77
TỔNG CỘNG	100,00	100,00	100,00

(Nguồn: Sổ Địa chính - Nhà đất 2000)

Thời gian qua, chính quyền Thành phố cũng đã thực hiện một số giải pháp để giải quyết vấn đề nhà ở, nhưng các kết quả đạt được rất là hạn chế, chưa đáp ứng những đòi hỏi hết sức lớn lao của người dân thành phố mà nhất là tầng lớp dân cư có thu nhập thấp:

- Chương trình xây dựng cư xá rẻ tiền cho CBCNV chưa có nhà ở bắt đầu từ 1975 đến 1978 xây dựng được 4.923 căn hộ.

- Chương trình xây dựng nhà ở và tổ chức việc làm để giãn dân ra ngoại thành xây dựng được 3.904 căn nhà.

- Chương trình xây dựng nhà tình nghĩa xây dựng được 9.726 căn nhà, tuy nhiên đến nay còn gần 7.000 gia đình cần sự giúp đỡ này.

- Chương trình cải tạo nhà ổ chuột trên và ven kênh rạch đã xây dựng và bố trí được 7.115 căn nhà.

Hiện nay, tại Thành phố Hồ Chí Minh tốc độ xây dựng nhà ở không theo kịp tốc độ gia tăng dân số. Cùng



với quá trình đô thị hóa, hiện tượng nhập cư ồ ạt làm mức cầu về nơi ở tăng lên và có xu hướng xa dần mức cung có giới hạn.

Cũng như các nước đang phát triển khác, quá trình đô thị hóa đang diễn ra khá nhanh ở Thành phố Hồ Chí Minh. Bên cạnh các thành quả đạt được về kinh tế, Thành phố Hồ Chí Minh phải giải quyết những khó khăn về nhà ở cho một bộ phận dân cư nghèo và có thu nhập thấp nhằm đảm bảo các mục tiêu xã hội.

Tình trạng phân hóa giàu nghèo đang diễn ra khá mạnh mẽ ở thành phố Hồ Chí Minh, nơi được xem là có tốc độ phát triển kinh tế năng động nhất ở nước ta. Nếu không kịp thời đưa ra định hướng phát triển nhà ở cho người lao động có thu nhập thấp tại thành phố Hồ Chí Minh thì hậu quả về mặt xã hội là hết sức lớn lao, nhiều khi đi ngược lại với mục tiêu công bằng xã hội.

Nếu như số lượng nhà ở được xây dựng gia tăng nhanh chóng, đưa diện tích ở bình quân đầu người từ năm 1987 là 5,7 m²/người lên 10,27 m²/người năm 2000, thì số lượng nhà ở lụp xụp, không đáp ứng đủ các điều kiện sống tối thiểu cũng gia tăng nhanh không kém: từ 141.373 căn năm 1989 lên 159.583 căn năm 2000 (tăng 12,88%). Điều đó cho thấy điều kiện ở của những người có thu nhập cao tăng nhanh, trong khi đó ngày càng nhiều các đối tượng thu nhập thấp phải sống trong những căn nhà tạm, tồi tàn.

Đặc biệt là việc hình thành các nơi định cư chưa đáp ứng nhu cầu thực sự của tầng lớp dân cư nghèo đô thị, theo ghi nhận của Ban chỉ đạo xóa đói giảm nghèo: hiện nay chỉ khoảng 10,5% hộ là còn tiếp tục ở lại tại những nơi bố trí tái định cư cho họ và 89,5% số hộ đã ra đi khỏi những nơi bố trí tái định cư cho họ. Rõ ràng là các giải pháp nhà ở cho người nghèo giai đoạn qua là chưa đáp ứng được nhu cầu thực sự của người dân.

Với mục tiêu là đặt trọng tâm vào việc tạo điều kiện cho những người có thu nhập thấp có được chỗ ở thích hợp để an cư lạc nghiệp, làm giàu cho mình và cho đất nước, đồng thời thông qua các chương trình xóa đói giảm nghèo, để giúp đỡ những người nghèo có việc làm ổn định, có thu nhập tối thiểu và cải thiện được chỗ ở, việc tập trung vào các chiến lược phát triển nhà ở cho người có thu nhập thấp được coi là một trong những nhiệm vụ cấp bách từ đây đến năm 2010.

Tại thành phố việc xây dựng nhà ở cho người có thu nhập thấp dự tính bình quân mỗi năm xây dựng khoảng 8.500 căn tập trung vào 3 đối tượng chủ yếu:

Nhà tình nghĩa, tình thương 15 ngàn căn, bình quân 1.500 căn/năm.

Nhà ở cho công nhân thuê 30 ngàn căn, bình quân 3.000 căn/năm.

Đầu tư hạ tầng, phân nền và xây nhà bán trả góp 40 ngàn căn, bình quân 4.000 căn/năm. Tập trung vào đối tượng cán bộ công nhân viên chức, lực lượng vũ trang và nhân dân lao động nghèo.

Để có thể giải quyết được chỗ ở cho người lao động có thu nhập thấp tại Thành phố Hồ Chí Minh, trong thời gian tới cần thực hiện những giải pháp sau đây:

1. Giải pháp xây dựng nhà ở cho thuê, bán trả góp cho các đối tượng có thu nhập thấp:

Mặc dù chưa có số liệu chính thức, hoạt động kinh doanh thuê mướn nhà trên địa bàn thành phố hiện nay là hoạt động mang tính tự phát, nhưng phần nào giải quyết được nhu cầu về nhà ở của thành phố. Đối với người lao động chưa có nhà ở, đi thuê nhà ở, hoặc mua căn hộ trả góp là một giải pháp duy nhất trong điều kiện hạn hẹp về mặt tài chính.

Tuy nhiên, với mức giá thành xây dựng một căn hộ là 100 triệu đồng, trong điều kiện lãi suất hiện nay (9,6%/năm) với thời gian thu hồi vốn 25 năm thì giá cho thuê hòa vốn là 831.000 đồng/tháng/căn hộ. Trong trường

hợp trả góp trong 10 năm, trả trước 50% giá trị căn nhà thì mỗi tháng người dân phải trả 737.500 đồng. Mức giá này là quá cao so với mức thu nhập bình quân của người lao động, kể cả CBCNV trong các cơ quan nhà nước, trong điều kiện hiện nay. Đồng thời số tiền trả trước 50% đối với những hộ gia đình mua nhà trả góp (50 triệu đồng) cũng là một vấn đề không nhỏ đối với người lao động có thu nhập thấp.

Nếu được sự hỗ trợ của Nhà nước về hạ tầng, thì dự kiến số tiền phải trả hàng tháng có thể giảm được 199.000 đồng/tháng/căn hộ đối với nhà cho thuê và 221.000 đồng/tháng/căn hộ đối với hộ trả góp.

Như đã tính toán ở trên, để thực hiện được chiến lược xây dựng nhà ở cho người có thu nhập thấp tại thành phố Hồ Chí Minh, đòi hỏi phải có sự tham gia cụ thể của nhà nước trong những lĩnh vực sau:

- Nhà nước cần có chính sách rõ ràng, cụ thể nhằm giúp đỡ người lao động chưa có nhà ở như: đầu tư hạ tầng kỹ thuật, miễn giảm tiền sử dụng đất và các loại thuế đối với các doanh nghiệp tham gia vào chương trình này nhằm làm giảm tối đa mức giá cho thuê vì mức giá này là cao đối với người lao động có thu nhập thấp.

- Tạo cơ chế chính sách để các tổ chức tài chính có thể tham gia tài trợ cho người có thu nhập thấp có thể mua nhà. Khi các tổ chức tài chính bằng các hình thức tín dụng thích hợp tham gia vào chương trình này thì khả năng thanh toán tiền mua nhà của người lao động và yêu cầu về vốn cho tái đầu tư của chủ đầu tư được đảm bảo.

Trong quá trình xây dựng nhà ở cho người nghèo và người có thu nhập thấp, các tổ chức tài chính đóng một vai trò hết sức quan trọng. Họ không những là nguồn cung cấp vốn cho các công trình xây dựng nhà ở mà còn có thể tạo ra một cách thức thích hợp giúp người nghèo, người có thu nhập thấp có khả năng thanh toán được tiền mua nhà, vốn giúp cho chương trình phát triển nhà không ngừng tiến triển với quy mô ngày càng lớn.

- Hỗ trợ các đơn vị xây dựng nhà cho thuê, hỗ trợ người mua nhà trả góp được vay với lãi suất ưu đãi nhằm làm giảm giá cho thuê nhà cũng như số tiền trả góp cho người dân.

- Hiện nay kinh doanh nhà ở nói chung trên địa bàn thành phố là một trong những hoạt động mang lại hiệu quả kinh doanh cao. Do vậy, trong giai đoạn trước mắt khi giao đất lớn cho các tổ chức, cá nhân kinh doanh nhà ở, yêu cầu các tổ chức, cá nhân này phải xây dựng các chung cư trả góp, cho thuê với một tỷ lệ nhất định nhằm lấy lãi từ các công trình khác bù lỗ cho chương trình xây dựng cư xá cho thuê, trả góp.

2. Giải pháp tài chính cho chương trình xây dựng nhà ở cho người có thu nhập thấp:

Đối với chương trình xây dựng nhà ở cho người có thu nhập thấp tại Thành phố Hồ Chí Minh, việc tài trợ vốn cho chương trình bao gồm:

- Nghiên cứu và tạo điều kiện cho các doanh nghiệp kinh doanh địa ốc phát hành trái phiếu công trình có khả năng chuyển đổi là cần thiết đối với các dự án xây dựng nhà cho thuê. Trái phiếu này được phát hành nhằm đầu tư xây dựng các chung cư cho thuê, thời gian là 20 - 25 năm, mỗi năm người sở hữu trái phiếu được một khoản lãi nhất định. Sau thời gian 20 - 25 năm tùy dự án, trái phiếu này được chuyển thành cổ phần sở hữu công trình này (kể cả quyền sử dụng đất tại công trình) theo tỷ lệ trong tổng vốn đầu tư. 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 tương lai tăng lên.

- Tài trợ vốn cho các đơn vị xây dựng nhà cho thuê, hoặc bán trả góp cho các đối tượng có thu nhập thấp:

thông qua việc Nhà nước đầu tư hạ tầng kỹ thuật như đường, điện, nước...; đầu tư hạ tầng xã hội như nhà trẻ, trường học, y tế...; miễn giảm các khoản thuế, tiền sử dụng đất...; và cho các chủ đầu tư vay vốn với lãi suất ưu đãi cho các dự án xây dựng nhà ở cho người có thu nhập thấp, thu hồi vốn theo tiến độ kinh doanh của chủ đầu tư.

- Cho người lao động vay vốn với lãi suất ưu đãi để mua nhà trả góp, sửa chữa nhà ở ...

Việc tài trợ cho vay với lãi suất thấp này không nên thực hiện qua hệ thống các ngân hàng hiện nay vì các điều kiện cho vay khó khăn, công tác hỗ trợ lãi suất phải qua nhiều khâu, nhiều thủ tục rắc rối gây trở ngại cho chủ đầu tư cũng như cho người dân. Vì vậy cần thiết phải thành lập Quỹ phát triển nhà ở với mục tiêu tài trợ vốn cho các dự án xây dựng nhà ở cho người lao động có thu nhập thấp cũng như cho người có thu nhập thấp vay vốn.

Quỹ phát triển nhà ở nếu chỉ được tài trợ vốn một lần từ ngân sách sẽ không thể đáp ứng được vai trò của mình, do đó Nhà nước cần tạo cơ chế cho Quỹ để huy động vốn từ các nguồn:

- Tạo vốn từ các nguồn tài nguyên quốc gia và tài sản công sử dụng không hiệu quả. Trong phạm vi Thành phố tài nguyên quốc gia và tài sản công chủ yếu là đất và nhà cửa. Đối với nhà cửa (công sản) hiện nay có rất nhiều cơ quan còn lãng phí các trụ sở làm việc, các nhà khách, nhà nghỉ, cần điều chỉnh sắp xếp lại cho hợp lý - số dôi ra sẽ cho thuê hoặc bán đấu giá ... để tạo thêm vốn. Đẩy mạnh công tác bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước nhằm tư hữu hóa nhà ở cho CBCNV và nhân dân lao động, số tiền bán được sẽ tăng vốn cho quỹ.

- Đẩy mạnh cổ phần hóa các doanh nghiệp kinh doanh địa ốc, trong đó ưu tiên cho cán bộ công nhân viên đơn vị mua cổ phần, ngoài ra còn khuyến khích mọi người dân dành vốn đầu tư nhằm thu hút vốn nhân rồi trong dân. Đồng thời nguồn vốn thu được từ cổ phần hóa sẽ sử dụng để tăng vốn cho quỹ.

- Áp dụng chính sách tiết kiệm bắt buộc đối với người dân chưa có nhà ở, đồng thời sử dụng thuế bất động sản đối với những hộ gia đình, cá nhân có tài sản lớn.

- Vay từ các định chế tài chính nước ngoài: có thể được thực hiện qua nhiều cách. Thứ nhất là vay nguồn vốn ODA từ các nước, vay WB và ADB để đầu tư phát triển hạ tầng cơ sở các khu dân cư. Thứ hai có thể vay vốn các tổ chức tài chính nước ngoài với thời hạn từ 7 - 10 năm nhằm đầu tư xây dựng các khu dân cư, các khu nhà trả góp.

3. Nâng cấp các khu dân cư hiện hữu:

Các lợi ích của việc nâng cấp nhà ở:

- Nó bảo tồn những hệ thống kinh tế hiện hữu và những cơ hội cho những người có nhu cầu nhất, những người nghèo đô thị.

- Nó duy trì hệ thống nhà ở giá thấp, thường ở những vùng thuận lợi, do đó cho phép dân cư vẫn có thu nhập cần thiết cho tiêu dùng.

- Nó bảo tồn cộng đồng với những mối liên kết bên trong vì lợi ích của mỗi gia đình và nhóm.

Nâng cấp các khu dân cư hiện hữu trong đó nhấn mạnh chủ yếu đến việc nâng cấp quỹ nhà ở qua việc kết hợp xây dựng nhà ở hoặc cải thiện, sử dụng quỹ cho vay, trợ giúp kỹ thuật, bảo đảm quyền hưởng dụng đất, giảm mật độ người ở ... Những vấn đề quan trọng còn phải đối mặt là: có những mục tiêu khác ảnh hưởng sâu sắc đến cái có thể được thực hiện, đó là: vấn đề mâu thuẫn và ra quyết định, vấn đề quyền hưởng dụng đất, vấn đề những tiêu chuẩn thích hợp và vấn đề quy mô của việc nâng cấp.

Sử dụng biện pháp nâng cấp các khu dân cư hiện hữu thông qua việc xây dựng các công trình nhà nước và nhân dân cùng làm trên cơ sở nhà nước đầu tư phần vốn mỗi ban đầu, vận động các tổ chức, cá nhân cùng tham gia góp công sức, tiền bạc trong công việc cải tạo điều kiện sống cho người dân tại các khu dân cư lụp xụp, tại nông thôn ... như

làm đường, điện, cấp thoát nước.

4. Giải pháp về tổ chức, quản lý:

- Thành lập quỹ phát triển nhà (đã nêu trên).

- Tăng cường vai trò, chức năng của Sở Địa chính - Nhà đất trong việc xây dựng chính sách, chiến lược phát triển nhà ở, điều phối, hỗ trợ các đơn vị kinh doanh trong công tác xây dựng nhà ở cho người có thu nhập thấp.

- Thực thi chính sách về nhà ở có hiệu quả đòi hỏi phải có sự phân quyền hành - chức năng rõ ràng trong các tổ chức chính quyền các cấp và các ban ngành có liên quan. Kinh nghiệm thực tế của các nước trong khu vực cho thấy chính quyền địa phương là nơi thực hiện một cách tích cực và hiệu quả nhất chính sách về nhà ở của Chính phủ. Phát huy vai trò của các tổ chức xã hội như Liên đoàn lao động, Mặt trận tổ quốc... để hình thành và lập ra các nhóm cộng đồng tiếp nhận sự giúp đỡ tài chính của các tổ chức thực thi các chính sách về nhà ở.

- Ở các khu công nghiệp tập trung, cần phải có quy hoạch xây dựng các khu nhà ở cho công nhân viên chức, buộc các chủ đầu tư phải tính đến kế hoạch xây dựng nhà ở cho công nhân trong các dự án đầu tư và xây dựng nhà máy, vì hầu hết công nhân làm việc trong các khu công nghiệp mới này đều được tuyển dụng từ các địa phương đến và họ hầu hết chưa có nhà ở.

- Trong các dự án đầu tư kinh doanh nhà - xây dựng các khu trung tâm dân cư mới, cần thiết phải ấn định một tỷ lệ nhà ở thích hợp cho đối tượng người nghèo, người có thu nhập thấp chưa có nhà ở và cho dân tái định cư (bán với giá thấp, không nhằm mục đích kinh doanh với đối tượng này). Đây là cách làm phổ biến trong các nước châu Á nhằm đối phó với áp lực về nhà ở của người nghèo và người thu nhập thấp trong quá trình đô thị hóa, với tỷ lệ nhà ở tiền thường được ấn định từ 15-25% trong các khu dân cư mới.

- Cũng giống như nhiều quốc gia khác giải quyết vấn đề nhà ở xây dựng bất hợp pháp là một vấn đề gặp nhiều khó khăn. Để tạo được lòng tin trong dân chúng trong việc tham gia tự nâng cấp chỗ ở của mình, chính quyền địa phương cần có những biện pháp giải quyết nhanh chóng và kiên quyết hơn như: công nhận tính hợp pháp, hoặc dỡ bỏ đi dời đúng luật pháp, bảo đảm quyền sử dụng đất như kinh nghiệm của Peru, Pakistan...

- Về đất: đối với người chưa có nhà ở, việc có được quyền sử dụng đất đối với họ là một điều vô cùng cần thiết, đặc biệt đối với người nghèo và người có thu nhập thấp. Điều này tạo cho họ điều kiện cần thiết để tham gia vào quá trình tự tạo lập chỗ ở cho mình và điều này đối với đại đa số người nghèo họ có được thông qua sự hỗ trợ của nhà nước.

- Xây dựng và kiện toàn đội ngũ cán bộ phát triển nhà nhằm nhanh chóng đáp ứng nhu cầu đòi hỏi của tình hình hiện tại, hiểu được bản chất của công tác phát triển nhà ở cho người nghèo và người thu nhập thấp; từ đó mới có thể vận dụng hết tất cả những khả năng có được phục vụ cho công tác này.

5. Giải pháp về kỹ thuật:

- Tích cực nghiên cứu ứng dụng các thành tựu về khoa học công nghệ, sử dụng các công nghệ mới nhưhaft-tunel, công nghệ xây nhà lắp ghép...; sử dụng các loại vật liệu mới nhằm rút ngắn thời gian xây dựng và giảm giá thành.

- Nâng cao hệ số sử dụng đất bằng việc nâng tầng cao, nâng diện tích sử dụng đất một cách hợp lý đồng thời tăng cường công tác thiết kế để nâng diện tích sử dụng hữu ích đối với các khu nhà cho người có thu nhập thấp.

Cuối cùng, giải pháp hữu ích nhất được các chuyên gia rút ra từ kinh nghiệm phát triển nhà ở tại các quốc gia thuộc thế giới thứ ba là: "Phát triển kinh tế là phương thức có hiệu quả nhất để cải thiện điều kiện nhà ở cho người có thu nhập thấp tại các quốc gia đang phát triển" ■