

GỢI Ý CHÍNH SÁCH CHO VIỆC PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CÔNG NHÂN

TS. Nguyễn Ngọc Vinh
Trường ĐH Kinh tế TP.HCM

Nhà ở công nhân luôn là vấn đề lớn của chính sách an sinh xã hội, việc giải quyết tốt bài toán nhà ở công nhân không những góp phần thúc đẩy việc an cư, lạc nghiệp của hàng triệu lao động mà còn thể hiện tinh công bằng xã hội, đáp lại sự cống hiến và tận tụy góp sức vào công cuộc xây dựng đất nước của giai cấp công nhân. Tuy nhiên việc phát triển nhà ở công nhân ở nước ta trong các năm qua vẫn còn nhiều bất cập thể hiện qua việc khu công nghiệp ngày càng tăng, nhu cầu sử dụng lao động lớn nhưng nhà ở công nhân vẫn khiêm tốn khi bắt nhịp cùng sự phát triển chung của ngành công nghiệp và dịch vụ. Rất nhiều dự án nhà ở công nhân được đăng ký nhưng đến nay số lượng dự án hoàn thành và đang tiếp tục thực hiện chỉ chiếm khoảng 30%. Nguyên nhân được phân tích trong bài viết từ việc thiếu nguồn vốn và kế hoạch phát triển nhà ở công nhân chưa đồng bộ. Từ các phân tích và nghiên cứu về vấn đề trên, tác giả đã đề xuất hai nhóm chính sách bao gồm 12 mục nhằm góp phần giải quyết bài toán nhà ở công nhân, tạo điều kiện cho công nhân nước ta có cuộc sống ngày một tốt hơn.

Từ khóa: nhà ở công nhân, dự án, chính sách.

Đặt vấn đề

Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội đến năm 2020 là nước ta cơ bản thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại, điều này đã khẳng định sự phát triển mạnh mẽ của ngành công nghiệp trong tương lai. Song hành với sự phát triển đó phải kể đến sự đóng góp thầm lặng và đáng trân trọng của lực lượng công nhân, những người ngày đêm lao động cật lực nhằm tạo ra các sản phẩm hàng hóa đáp ứng nhu cầu tiêu dùng trong nước và xuất khẩu, phục vụ cho sự phát triển chung của nền kinh tế nước nhà. Mặc dù có sự quan tâm của cơ quan quản lý trung ương trong chính sách miễn giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp và hỗ trợ lập dự án, còn chính quyền địa phương cũng như các doanh nghiệp

sử dụng lao động đã tích cực trong việc đăng ký thực hiện rất nhiều dự án nhà ở công nhân, nhưng thực tế công tác an sinh - xã hội liên quan đến nơi ăn, chốn ở của lực lượng công nhân hiện nay vẫn còn nhiều vấn đề cần sớm cải thiện, nhằm mang lại sự ổn định cuộc sống và từng bước nâng cao đời sống vật chất, tinh thần của công nhân xứng đáng với những đóng góp mà họ đã và đang góp phần phát triển đất nước.

Nhu cầu nhà ở công nhân

Việt Nam đang trong quá trình công nghiệp hóa, tốc độ tăng trưởng giá trị sản xuất công nghiệp tăng nhanh từ 988.540 tỷ đồng năm 2005 lên 2.573.857 tỷ đồng vào năm 2010 với tỷ lệ tăng trưởng bình quân 15% năm (Bảng 1).

Bảng 1: Giá trị sản xuất công nghiệp Việt Nam giai đoạn 2005 – 2010

Nội dung	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Giá trị sản xuất công nghiệp (tỷ đồng)	988.540	1.199.139	1.466.480	1.903.128	2.298.086	2.573.857

Nguồn: Tổng hợp từ số liệu của Tổng cục Thống kê (2011)

Cả nước hiện nay có 260 khu công nghiệp và khu chế xuất tại 57 tỉnh thành, trong đó có 173 khu công nghiệp và khu chế xuất đã và đang hoạt động. Sử dụng 71.394 ha đất, trong đó diện tích đất công nghiệp cho thuê khoảng 46.000 ha. Thu hút hơn 4000 dự án đầu tư nước ngoài với số vốn đăng ký khoảng 53,6 tỷ USD và 4700 dự án trong nước với tổng số vốn đăng ký là 336.000 tỷ đồng (Bộ Xây dựng, 2011).

Song hành với sự phát triển các khu công nghiệp, lực lượng công nhân, quy mô diện tích đất công nghiệp và nhu cầu về nhà ở công nhân cũng sẽ tăng đáng kể trong thập niên tới (Bảng 2).

Bảng 2: Bảng tổng hợp dự báo về số lượng, diện tích đất công nghiệp và diện tích sàn nhà ở công nhân giai đoạn 2011 – 2020

Nội dung	2011	2015	2020
Số lượng công nhân dự tính (triệu)	1,6	4	6
Trong đó số lượng công nhân cần thuê nhà ở (triệu)	1,12	2,65	4,2
Diện tích sàn xây dựng nhà ở phục vụ nhu cầu thuê, ở (triệu m ²)	-	21,2	33,6
Quy mô diện tích đất công nghiệp (ha)	-	65.000	80.000

Nguồn: Tổng hợp của tác giả từ các báo cáo của Bộ Xây dựng, Bộ Thương binh và Xã hội, Bộ Tài chính 10/2011

Số lượng công nhân dự báo sẽ tăng lên trong 9 năm tới 3,75 lần nên diện tích nhà ở cho công nhân cũng phải tăng với cùng tỷ lệ tương xứng.

Hiện trạng cung ứng nhà ở công nhân và nguyên nhân

Theo khảo sát của Bộ Xây dựng thì khoảng 70% số lượng công nhân đến từ các tỉnh thành

khác, trong đó có trên 50% có nhu cầu thuê nhà ở. Tại các thành phố lớn thì tỷ lệ có nhu cầu thuê nhà cao hơn vì các khu công nghiệp thường nằm ở ngoại thành.

Số liệu thống kê từ 2009-2015 các địa phương đăng ký 110 dự án nhà ở công nhân với tổng vốn đầu tư trên 25 ngàn tỷ đồng (trong đó vốn doanh nghiệp chiếm 95,6% phần còn lại 4,4% do vốn ngân sách địa phương đảm nhận) dự kiến xây dựng khoảng 6 triệu m² sàn nhà ở đáp ứng nhu cầu cho 690.000 công nhân. Nhưng thực tế chỉ có 24 dự án (23,6%) đã được khởi công với tổng số vốn đầu tư khoảng 2600

tỷ đồng (10,2%) nhằm xây dựng 753.000m² sàn dành cho khoảng 125.000 công nhân có chỗ ở. Cho đến thời điểm cuối 2011 trong số 24 dự án trên chỉ có 9 dự án đã hoàn thành đưa vào sử dụng (Bộ Tài chính, 2011) (Bảng 3).

Mặc dù Chính phủ có chính sách ưu đãi về thuế suất và miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với các dự án nhà ở công nhân

Bảng 3: Tổng kết quy mô dự án, vốn, diện tích và số lượng công nhân dự kiến có khả năng bố trí chỗ ở giai đoạn 2009 – 2015.

Nội dung	Số dự án	Vốn (tỷ đồng)	Diện tích sàn xây dựng nhà ở (m ²)	Số lượng công nhân dự kiến phân bổ (người)
Số dự án đăng ký	110	25.554	6.039.898	960.264
Số dự án đã triển khai	110	25.554	6.039.898	960.264
(đến cuối năm 2011)	24	2600	753.000	125.000
Số dự án đã đưa vào sử dụng (năm 2011)	9	-	200.000	27.000
Phân bổ:				
- Tp. Hồ Chí Minh	8	-	-	-
- Tp. Hà Nội	1	-	-	-

Nguồn: Cục Quản lý Công sản – Bộ Tài chính 10/2011

và nhu cầu nhà ở thì rất lớn, tuy số lượng dự án đăng ký xây dựng thì nhiều nhưng việc triển khai nhà ở công nhân đã không đạt như mong đợi. Điều này được lý giải như sau: (i) Trong tình hình kinh tế nước ta hiện nay doanh nghiệp gặp nhiều khó khăn, kết hợp lãi suất cho vay cao do vậy việc xây dựng các khu nhà ở cho công nhân khó có thể tìm được nguồn vốn cho dự án; (ii) Chính sách thắt chặt tiền tệ và hạn chế cho vay các lĩnh vực phi sản xuất, dẫn đến nguồn vốn tài trợ các dự án cạn dần và khó có thể triển khai; (iii) Công tác quy hoạch của ta còn chậm và thường điều chỉnh cho phù hợp với quy hoạch chung làm cho việc triển khai dự án nhà ở công nhân chậm tiến độ thực hiện; (iv) Việc thực hiện dự án nhà ở công nhân cũng bị vướng thủ tục đầu tư nhiều khâu. Nhà đầu tư mất rất nhiều công sức, thời gian và vốn để tự lập và đấu thầu dự án giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất sạch... trong khi sự hấp dẫn đầu tư vào dự án nhà ở công nhân thì không lớn (suất sinh lợi thấp), thời gian thu hồi vốn chậm (từ 20 – 30 năm), rủi ro cao.

Số liệu thống kê cho thấy khu công nghiệp hiện diện trên 57 tỉnh thành nhưng dự án nhà ở cho công nhân hiện nay chỉ có tại Tp. Hồ Chí Minh và Hà Nội (Bảng 3) điều này đồng nghĩa rằng chính quyền địa phương “lực bất tòng tâm” trong việc triển khai dự án và người lao động trong các khu công nghiệp và khu chế xuất chủ yếu tự xoay sở để tìm chỗ ở bên ngoài khu công nghiệp. Họ sống trong điều kiện chật hẹp về không gian sinh hoạt và thiếu thốn về hạ tầng xã hội như công viên, nhà trẻ, sân vận động, nhà văn hóa, chợ, bệnh viện, trường học... là những nhu cầu tối thiểu nhằm cân bằng công việc và nghỉ ngơi trong cuộc sống.

Một số đề xuất nhằm phát triển nhà ở công nhân

Qua nghiên cứu tác giả nhận thấy rằng cốt lõi của việc phát triển nhà ở công nhân nước ta tập trung hai vấn đề chính: tạo nguồn vốn và

xây dựng kế hoạch phát triển, cả hai vấn đề này đang gặp rất nhiều trở ngại dẫn đến các dự án chậm triển khai. Trên quan điểm công bằng xã hội thì lực lượng công nhân có những đóng góp trực tiếp cho sự phát triển kinh tế nhưng có thu nhập hạn chế và các dự án xây nhà ở công nhân có suất sinh lợi thấp không có tính hấp dẫn đối với các nhà đầu tư, do vậy việc nhà nước quan tâm nhiều hơn trong việc hỗ trợ cho các dự án nhà ở công nhân so với các dự án nhà ở thương mại là hợp tình hợp lý. Từ cơ sở đó tác giả gợi ý một số chính sách nhằm tháo gỡ những vướng mắc hiện có tạo điều kiện cho sự phát triển nhà ở công nhân tại các khu công nghiệp, khu chế xuất. Các đề xuất bao gồm những nội dung sau:

Thứ nhất, tạo nguồn vốn cho sự phát triển và giảm bớt áp lực tài chính cho chủ đầu tư dự án:

- Mở rộng chính sách cho vay đối với các dự án phát triển nhà ở công nhân tại các khu công nghiệp, khu chế xuất, nhằm cung cấp nguồn vốn cần thiết hỗ trợ doanh nghiệp thực hiện các dự án.

- Giảm một phần tiền sử dụng đất đối với các dự án nhà ở công nhân góp phần giảm bớt gánh nặng tài chính cho các doanh nghiệp làm dự án.

- Tiếp tục thực hiện các chính sách ưu đãi về thuế thu nhập và thuế giá trị gia tăng, tiền thuê đất đối với các dự án nhà ở công nhân.

- Nhằm đa dạng hóa các kênh huy động tạo nguồn vốn tài trợ cho các dự án nhà ở công nhân cần nghiên cứu và triển khai mô hình quỹ tín thác bất động sản và xây dựng cơ chế khuyến khích cho các quỹ đầu tư khác khi tham gia tài trợ dự án.

- Chỉ đạo các Ngân hàng Chính sách Xã hội, Ngân hàng Phát triển Nhà, Ngân hàng Đầu tư và Phát triển ưu tiên một phần vốn cho vay dành cho các dự án nhà ở công nhân.

- Nghiên cứu xây dựng quỹ phát triển nhà ở công nhân nhằm tạo nguồn vốn tài trợ cho các dự án, do sự đóng góp của các doanh nghiệp (sử dụng lao động trong các khu công nghiệp, khu chế xuất) và các công nhân. Điều này thể hiện tính cộng đồng vì có sự chung tay góp sức từ các bên có liên quan, đồng thời thể hiện trách nhiệm xã hội của các doanh nghiệp.

Thứ hai, xây dựng kế hoạch phát triển:

- Chính quyền địa phương và ban quản lý khu công nghiệp cần có chính sách phát triển quỹ đất để xây dựng nhà ở công nhân phù hợp với kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn quản lý.

- Rà soát giảm bớt các thủ tục hành chính liên quan đến đầu tư dự án nhà ở công nhân, giảm bớt thời gian làm thủ tục, giảm bớt chi phí vốn góp phần thúc đẩy việc xã hội hóa trong kế hoạch phát triển.

- Ban hành các quy chế ràng buộc các doanh nghiệp phải cam kết mức giá cho thuê, giá bán, biểu giá phí các dịch vụ đối với các dự án nhà ở công nhân nhằm đảm bảo các lợi ích của người công nhân và phù hợp với chính sách ưu đãi của nhà nước mà họ đã tiếp nhận.

- Xây dựng các chế tài cụ thể quy định trách nhiệm của chính quyền địa phương, nghĩa vụ và quyền lợi của các doanh nghiệp sử dụng lao động trong khu công nghiệp và doanh nghiệp

phát triển hạ tầng về việc quản lý và xây nhà ở cho công nhân.

- Sớm ban hành các quy định, tiêu chuẩn về chất lượng và điều kiện sinh hoạt tại các khu nhà ở công nhân, nhằm tạo các chuẩn mực cơ bản đảm bảo cho chất lượng cuộc sống và sinh hoạt tối thiểu của người lao động.

- Nghiên cứu và phát triển công nghệ xây dựng mới như công nghệ nhà lắp ghép và vật liệu xây dựng nhẹ có giá thành rẻ do sử dụng nguyên liệu sẵn có trong nước như rơm, trấu... nhằm giảm giá thành và tăng nhanh tiến độ xây dựng, góp phần hỗ trợ tích cực cho việc xây dựng nhà ở nói chung và nhà ở công nhân nói riêng.

Kết luận

Nhà ở công nhân chính là không gian, điều kiện để hình thành nhận thức văn hóa, nếp sống sinh hoạt của mỗi công nhân, những người đã và đang ngày đêm đóng góp công sức cho sự phát triển đất nước, họ xứng đáng được sống và nghỉ ngơi trong các điều kiện sinh hoạt phù hợp với các chuẩn mực chung của cộng đồng. Nhằm giải quyết vấn đề nhà ở công nhân cần có những giải pháp đồng bộ từ các cơ chế, chính sách bổ sung như quy hoạch, nguồn vốn, cơ chế ưu đãi... và cần có sự chung tay góp sức của cộng đồng, đặc biệt là các doanh nghiệp sử dụng lao động nhằm tạo điều kiện cho công nhân nước ta có cuộc sống ngày một tốt hơn[■]

Tài liệu tham khảo

1. Bộ Tài chính (2011). Báo cáo của Cục quản lý Công sản về giải pháp tài chính đất đai nhằm khuyến khích xây dựng nhà ở cho công nhân lao động tại khu công nghiệp, khu chế xuất.
2. Bộ Thương binh và Xã hội (2011). Báo cáo về nhà ở công nhân nhu cầu và thực tiễn.
3. Bộ Xây dựng (2011). Báo cáo về nhà ở công nhân thực trạng và giải pháp.
4. Quyết định 96/2009/QĐ-TTg ngày 22/7/2009 của Thủ tướng Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định 65/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 và Quyết định 67/2009/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị.
5. Tổng cục Thống kê (2011). Giá trị sản xuất công nghiệp. <http://www.gso.gov.vn/default.aspx?tabid=431&idmid=3>.