

NGUỒN LỰC PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CHO NGƯỜI THU NHẬP THẤP ĐÂU LÀ GIẢI PHÁP?

KTS NGUYỄN VĂN TẮT | PHÓ CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG KIẾN TRÚC - HỘI KTS VIỆT NAM



Đa số công nhân vẫn tiếp tục lựa chọn sống trong các khu nhà trọ

Chính sách quốc gia về xây dựng nhà ở thu nhập thấp, nhà ở xã hội là một chủ trương đúng đắn, cấp thiết và đậm tính nhân văn. Sự cố gắng từ Chính phủ đến các cơ quan quản lý chuyên ngành đã được thể hiện qua nhiều chính sách, chương trình, mục tiêu cụ thể. Tuy nhiên, thành quả và hiệu quả đạt được thời gian qua chưa cao. Trong khi nhu cầu xã hội ngày càng cao, đòi hỏi cấp bách hơn.

Nhà ở xã hội theo định nghĩa chính thức là công trình được xây dựng và sở hữu bởi Nhà nước hoặc các tổ chức phi Chính phủ, phục vụ nhà giá rẻ cho các đối tượng chính sách.

Cụm từ “nhà ở xã hội” cần hiểu theo nghĩa rộng của thị trường cung cầu, không nhất thiết chỉ thuộc sở hữu Nhà nước, bao gồm nhà ở xã hội và nhà ở nói chung giá bình dân, phục vụ các

đối tượng lao động có thu nhập thấp, khởi nghiệp, công nhân nhập cư, sinh viên, trí thức trẻ khởi nghiệp...

Các số liệu thống kê gần đây được công bố cho thấy, chỉ tiêu 12 triệu/m² nhà ở xã hội đến năm 2020 mới đạt hơn 30%. Nếu tính đến hiệu quả sử dụng thì còn thấp hơn nhiều. Trong khi trước mắt còn chỉ tiêu 10 triệu/m² nhà ở xã hội đến năm 2030. Nhìn chung còn nhiều áp lực lẫn thách thức để giải bài toán phát triển nhà ở xã hội đạt chỉ tiêu kỳ vọng. Còn vận hành có hiệu quả lại là một thách thức song hành không hề đơn giản.

NHỮNG DẤU HỎI KHÔNG THỂ BỎ QUA

Hiện nay, khối lượng nhà ở xã hội xây dựng là rất ít (chưa đạt chỉ tiêu kỳ vọng). Mặt khác, nhiều nhà ở xã hội, tái định cư sau một thời gian không lấp đầy đã xin điều chỉnh nhập diện tích, chuyển sang căn hộ có giá kinh

doanh của thị trường. Con số nhà ở xã hội thực tế vì vậy càng ít hơn số liệu thống kê.

Vì sao nhà ở xã hội không đủ (theo chỉ tiêu và tính toán) nhưng cũng không được đón nhận? Bởi tuyệt đại đa số đối tượng nhà ở xã hội (hơn 80% công nhân lao động nhập cư, dân nghèo thành thị, sinh viên...) không có sức mua, chỉ thuê mướn tạm thời hoặc dài hạn. Một tỷ lệ không nhỏ còn thuê chung phòng trọ, nhà trọ hay căn hộ giá rẻ để giảm thêm chi phí ở.

Đã có tiền lệ, một công ty ở TPHCM xây nhà ở công nhân có tiện nghi tốt, giá rẻ ngang nhà trọ trong dân, nhưng thời gian dài không được ưu đãi thuê đất (tính như đất kinh doanh dịch vụ) nên công ty dù muốn cũng không thể tiếp tục chung tay cùng Nhà nước giải quyết khó khăn lưu trú cho công nhân của mình được (đây cũng là gánh nặng của xã hội).

Ban quản lý các khu công nghiệp của một thành phố lớn có chủ trương và đã làm nhà ở ký túc xá thí điểm cho công nhân khu công nghiệp. Rõ ràng tiện nghi hơn, giá biểu cũng không cao so với nhà trọ trong dân, nhưng công nhân cũng không hào hứng vào ở. Bởi mỗi ngày của các công nhân (chủ yếu tuổi thanh niên) đã mất gần nửa thời gian “giam mình” trong nhà máy, thời gian còn lại họ có muốn tiếp tục “giam mình” trong các dãy ký túc xá được quản lý chu đáo và chặt chẽ hay không? Họ cần chút tự do sinh hoạt ở những khu nhà trọ, dù tối tàn chật chội thế nào nhưng vẫn có “hơi thở cộng đồng” của phường xóm cư dân đa tầng lớp. Sự chọn lựa của họ, dù có chút cực nhọc hơn, là dễ hiểu.

Chính sách dành quỹ đất bắt buộc 20% trong các dự án nhà ở để xây nhà ở xã

hội có hiệu quả không, khi chủ đầu tư không nhìn thấy lợi nhuận nằm trong đó? Nên họ thường chỉ đối phó, chần chừ xây dựng. Nếu có xây dựng thì đối tượng thu nhập thấp cũng không đủ năng lực tài chính để mua.

Các gói hỗ trợ cho đối tượng mua nhà ở xã hội còn rất hạn chế và khó tiếp cận. Và nếu tiếp cận được cũng không có tác dụng khi khả năng trả nợ ngoài tầm với của người vay vì giá nhà quá cao.

Ví dụ, vợ chồng công nhân có 2 người con với lương tổng bình quân 15 triệu đồng thì họ chỉ có thể chi tối đa 1 triệu đồng mỗi tháng cho chỗ ở. Còn hiện nay, căn hộ với diện tích khoảng 50m² giá thấp nhất cũng 750 triệu đồng. Vậy bài toán chia đơn giản sẽ cho ta một đáp số mù mịt về khả năng mua nhà của công nhân.

Trong khi phần lớn người lao động thu nhập thấp chỉ có khả năng thuê nhà thì chủ đầu tư xây dựng các dự án nhà ở xã hội chỉ nhắm vào mục đích bán căn hộ. Việc bán càng nhanh các căn hộ này thì càng quay vòng vốn tốt cho các dự án gối đầu khác. Không ai trách được họ trong nền kinh tế thị trường, dù có định hướng tốt đẹp.

“Trăm người bán, vạn người mua” là câu nói dân gian. Trong các dự án nhà ở xã hội, vạn người mua chính là người dân với nguồn thu nhập hạn chế và họ cần thương mại, dịch vụ với mức giá hạn chế, nhưng có số đông. Với số lượng lớn, lợi nhuận lớn thì nhiều người cũng muốn đầu tư kinh doanh, dịch vụ nhưng quỹ đất xây dựng và hậu cần, giao thông kết nối không có. Thậm chí, chỗ ở cho hệ thống nhân lực kinh doanh, dịch vụ chẳng thấy đâu.



Nguồn ảnh: Internet

Chính sách phát triển nhà ở xã hội không thể chỉ tập trung vào bản thân căn hộ mà cần quan tâm đến việc phát triển cơ sở hạ tầng

AI ĐÃ GIẢI QUYẾT NHỮNG BẤT CẬP?

Trong hàng chục năm qua, mức độ gay gắt của các bất cập ngày càng cao, những bất cập nêu trên chưa được giải quyết như quyết tâm và mong đợi. Nhưng có một nguồn lực đã cân bằng mọi thứ là cuộc sống và người dân. Hàng nghìn khu xóm dân cư, hàng vạn ngôi nhà đã tự chuyển mình thành nhà trọ, xóm trọ, quán cháo, quán cafe, điểm giữ trẻ... để hàng triệu con người nương tựa nhau, biến nhau thành những hàng xóm ấm áp trong cuộc sinh nhai. Rồi những đám cưới, những tổ ấm mới, những đứa trẻ lớn lên thành những lớp dân thành thị mới. Cuộc sống đã không đòi hỏi mà lặng lẽ thu xếp, dù cũng phát sinh nhiều hệ lụy nhưng cuộc sống không dừng lại.

Trích dẫn câu nói của Bác Hồ: “Dễ trăm lần không dân cũng chịu, khó vạn lần dân liệu cũng xong”, có thể thấy đây là nguồn năng lượng khổng lồ. Vậy tại sao các dự án nhà ở xã hội không sử dụng điều này? Tất nhiên phải tôn trọng quy luật về hệ sinh thái của nó. Luôn đặt trong một bối cảnh và luôn tương tác lẫn nhau bởi cộng đồng.

TẠI SAO CHỈ GIỚI HẠN TRONG NOXH MÀ KHÔNG BAO GỒM PHẠM VI LỚN HƠN?

Đó là tuyến phố, khu phố, hoặc khu đô thị? (với những cái tên phù hợp như E-Street, E-Town, E-Quarter...). Mỗi đơn vị (E-economic) lớn nhỏ này đều hàm chứa những góc sống đô thị với cư dân, giao thông, thương mại, dịch vụ, văn hoá... cân bằng theo quy luật thị trường.

“Chiếc đĩa thần” định hướng của Nhà nước chỉ cần là quy hoạch sử dụng đất với giao thông và hạ tầng kỹ thuật kết nối các mục tiêu này thực chất hơn, nhiều năng lượng xây dựng phát triển hơn. Phần còn lại có thể yên tâm với vốn xã hội hoá và sự điều tiết của quy luật cung cầu.

Ngay trong một đô thị giàu có vẫn chứa đựng nhiều lối sống và mức sống đa dạng. Có những quán cafe ăn sáng 5 sao thì cũng có nhiều những quán như

Từ trước đến nay, mục tiêu của chương trình nhà ở xã hội lấy nhà ở làm đối tượng chính là chưa thoả đáng, mất cân bằng, thiếu động lực phát triển. Có thể thấy, chúng ta mới chỉ hướng đến “con cá” mà chưa đặt trọng tâm vào “chiếc cần câu”.

Do đó, cần mở rộng đối tượng, chương trình nhà ở xã hội như: Nhà ở tiết kiệm trong hệ sinh thái đô thị phù hợp bao gồm nhà ở xã hội, ký túc xá công nhân, sinh viên, nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ với hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phù hợp.

Đồng thời, cần có quy hoạch sử dụng đất, quỹ đất phù hợp dành cho các chương trình nhà ở xã hội ở các quy mô khác nhau, tương tác với quy hoạch chung đô thị. Cần chính sách đặc thù hỗ trợ, đảm bảo cho các khu nhà ở xã hội kết nối hạ tầng kỹ thuật đô thị thuận lợi, nhất là giao thông công cộng, thu hút đầu tư hạ tầng xã hội, thương mại dịch vụ có mức giá phù hợp.

thể, bình dân hơn nhưng không phải là không chất lượng. Người dân nhiều tiền ở Quận 1 (TPHCM) vẫn tìm đến những con hẻm ẩm thực nổi tiếng ở Quận 5, Quận 10. Với 1/3 tiền ăn sáng ở ngoài phố lớn vẫn có bữa sáng đầy đủ, ngon lành ở đầu hẻm này, cuối ngõ kia.

Quan trọng là người dân cảm nhận an lành và hạnh phúc trong không gian sống phù hợp của họ. Và không chỉ có ẩm thực. Mọi nhu cầu đời sống vật chất và văn hoá, dịch vụ vẫn có nhiều tầng bậc của cộng đồng dân cư đô thị. Đơn giản là khác biệt chứ không phân biệt đối xử. Thực tế đó đã và đang tồn tại trong mọi đô thị lớn nhỏ xưa nay.

Thế nên khi chính sách giải quyết và phát triển nhà ở xã hội chỉ loanh quanh bản thân căn hộ hay căn nhà ở là bị mất cân bằng, không phát triển được. Ngay cả khi có quỹ đất cho nhà ở xã hội đi nữa, thì không có đất cho hạ tầng xã hội phù hợp, mà vẫn phải đeo bám vào hạ tầng có sẵn hoặc không tương thích.

Như trường hợp nhà trong quỹ đất 20% của các dự án, nhà ở 2 sao mà phải gồng mình sử dụng dịch vụ 4 sao. Hoặc người dân không gánh nổi phải tự nguyện chuyển nhượng cho thị trường kinh doanh, hoặc Nhà nước bao cấp bằng các chính sách hỗ trợ, luôn ít ỏi và không bền vững.

ĐÂU LÀ GIẢI PHÁP CHO NHÀ Ở XÃ HỘI?

Từ trước đến nay, mục tiêu của chương trình nhà ở xã hội lấy nhà ở làm đối tượng chính là chưa thoả đáng, mất cân bằng, thiếu động lực phát triển. Có thể thấy, chúng ta mới chỉ hướng đến “con cá” mà chưa đặt trọng tâm vào “chiếc cần câu”.

Do đó, cần mở rộng đối tượng, chương trình nhà ở xã hội như: Nhà ở tiết kiệm trong hệ sinh thái đô thị phù hợp bao gồm nhà ở xã hội, ký túc xá công nhân, sinh viên, nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ với hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phù hợp.

Đồng thời, cần có quy hoạch sử dụng đất, quỹ đất phù hợp dành cho các chương trình nhà ở xã hội ở các quy mô khác nhau, tương tác với quy hoạch chung đô thị. Cần chính sách đặc thù hỗ trợ, đảm bảo cho các khu nhà ở xã hội kết nối hạ tầng kỹ thuật đô thị thuận lợi, nhất là giao thông công cộng, thu hút đầu tư hạ tầng xã hội, thương mại dịch vụ có mức giá phù hợp.

Những khu đô thị như vậy có lý do để tồn tại qua nhiều thế hệ trong đời sống đô thị. Bởi khu đô thị này đóng vai trò nâng đỡ bước đầu cho nhiều lớp công nhân, sinh viên, người lao động nhập cư, trí thức trẻ khởi nghiệp... Cùng với thời gian, hết lớp này đến lớp khác, sẽ thành đạt và chuyển giao cùng với nhịp sống đô thị. Đô thị văn minh, phát triển liên tục, những khu đô thị này cũng sẽ dần “thay da đổi thịt” hướng về phần vinh và văn minh hơn.

Hãy gọi đó là những khu đô thị chuyển tiếp, những E-quarter trong lòng đô thị luôn sôi động./.

RESOURCES FOR HOUSING DEVELOPMENT FOR LOW-INCOME PEOPLE – WHAT IS THE SOLUTION?

NGUYEN VAN TAT |
VICE CHAIRMAN OF THE ARCHITECTURAL COUNCIL
VIETNAM ARCHITECTS ASSOCIATION

The national policy on building low-income housing and social housing is a correct, urgent and humane policy. The efforts from the Government to specialized management agencies have been shown through many specific policies, programs and goals. However, the results and effectiveness achieved in the past time are not high. While the social needs are increasing, the requirements are more urgent.

The phrase "social housing" needs to be understood in the broad sense of the supply and demand market, not necessarily owned by the State, including social housing and affordable housing in general, serving the working class. low-income workers, start-ups, migrant workers, students, young intellectuals...

Recently published statistics show that the target of 12 million/m² of social housing will reach more than 30% by 2020. If efficiency is taken into account, it is much lower. While in the immediate future there is a target of 10 million/m² of social housing by 2030. In general, there are many pressures and challenges to solve the problem of social housing development to meet the expected target. Effective operation is a parallel challenge that is not simple.



Xóm trọ công nhân ở Bình Dương