

NHÀ Ở XÃ HỘI, NHÀ Ở DÀNH CHO NGƯỜI THU NHẬP THẤP BÀI HỌC QUỐC TẾ

TRẦN HUY ÁNH

Việt Nam chúng ta đang cố gắng phát triển loại hình nhà ở xã hội, nhà ở dành cho người thu nhập thấp. Đây là chủ trương lớn của Nhà nước không chỉ ở hiện tại mà có lịch sử lâu dài trong tiến trình đô thị hoá tại Việt Nam, nhất là trong giai đoạn sau chiến tranh, lập lại hoà bình, khôi phục kinh tế với đặc thù kinh tế tập trung bao cấp theo mô hình Xô-viết trước 1980. Mặc dù mang lại phúc lợi nhà ở to lớn cho phần lớn những cư dân đô thị vốn làm việc trong bộ máy (cán bộ, công nhân viên, quân đội, công an...), nhưng mô hình này không đề cập trong bài viết này bởi bối cảnh kinh tế xã hội đã chuyển đổi sang mô hình kinh tế thị trường, do vậy bài viết đề cập tới các bài học từ các quốc gia có bối cảnh tương tự.

NHẬT BẢN

Mô hình nhà ở công doanh

Sau Thế chiến II (1941-1945), các thành phố lớn tại Nhật Bản bị tàn phá nặng nề trong khi dân cư tập trung đông đúc và đại đa số cư dân có mức sống rất thấp. Nhật Bản chú tâm tới việc phát triển loại hình nhà ở công doanh, là loại nhà ở có tiền thuê thấp do Chính phủ trợ cấp cho

những người có thu nhập thấp. Cách làm là Chính phủ trích tiền, giúp đỡ chính quyền địa phương xây dựng. Loại nhà này chỉ dành cho những người có thu nhập thấp thuê với tiền thuê chỉ bằng nửa mức giá của thị trường.

Năm 1951, Nhật Bản ban hành “Luật nhà ở công doanh”, xác định tính chất, điều kiện sử dụng... nhà ở công doanh. Trong quá trình sinh sống, gia đình nào có thu nhập vượt quá tiêu chuẩn quy

định thì không được tiếp tục thuê nhà công doanh mà ngay lập tức phải thuê với giá cao hơn. Thường là các hộ này sẽ tìm thuê nhà ở mới nơi khác.

Để đảm bảo nguồn nhà ở cho người thu nhập thấp, nhà ở công doanh được chia làm hai loại: Loại một do Nhà nước trợ giúp 50% giá thành công trình và loại hai được trợ giúp tới 2/3 giá thành công trình. Ở Nhật Bản loại hình nhà ở công doanh chiếm khoảng 8% số nhà ở hiện



Nhà ở xã hội Nhật Bản

có, đạt số lượng 2,4 triệu nhà. Vào năm 1988, Nhật Bản có hơn 42 triệu nhà ở, trong đó có hơn 37 triệu nhà có người ở thường xuyên, trung bình 3,2 triệu người sống trong một đơn vị nhà ở.

Khung pháp lý hạ thấp giá thành nhà

Trong lĩnh vực phát triển nhà ở, Nhật Bản gặp những khó khăn đặc biệt. Do sự phát triển đô thị ở Nhật Bản hầu hết diễn ra ở các khu vực đồng bằng chật hẹp nên dẫn tới tình trạng mật độ dân cư cao ở một số vùng. Năm 2000, có tới hơn 44% dân cư sống vón vện trên 6% diện tích của Nhật Bản. Do đó, sự cạnh tranh về đất đai hết sức quyết liệt và hậu quả là giá nhà đất tăng vọt.

Nhìn chung, để có thể mua được nhà, người Nhật vẫn thường phải vay nợ nhiều. Có lúc giá nhà cao gấp 13 lần thu nhập hàng năm của mỗi gia đình. Thêm nữa, tâm lý chung của người Nhật là vẫn thích hình thức sở hữu nhà ở riêng. Năm 1998, hơn 60% dân số Nhật Bản sống trong các căn nhà riêng.

Ngoài nỗ lực của Nhà nước trong nhiều phương thức để hạ thấp giá thành mua/thuê nhà, Nhật Bản còn hình thành các mô hình tài chính thích hợp để người dân có thể mua nhà ngay trong môi trường kinh tế thị trường cạnh tranh mạnh mẽ.

Nhật Bản nhận thức rằng vấn đề nhà ở là vô cùng quan trọng đối với sự phát triển chung của đất nước và vấn đề này cần tới những đạo luật để tạo dựng hành lang pháp lý. Tới những năm 1950, Nhật Bản đã có ba đạo luật thiết lập một khuôn khổ chung cho chính sách nhà ở.

Cũng trong năm 1950, Công ty cho vay mua nhà ở của Chính phủ ra đời, có chức năng như một phương tiện chuyển ngân quỹ nhà nước thành các khoản cho vay dài hạn lãi suất thấp để người dân mua được nhà.

Năm 1951, Nhật Bản ban hành "Luật nhà ở tập thể", cho phép chính quyền địa phương được quyền xây nhà ở tập thể cho các gia đình thu nhập thấp thuê với sự trợ cấp của Chính phủ.

Tới năm 1955, Công ty nhà ở Nhật Bản được thành lập như một tổ chức phi lợi nhuận của Chính phủ trong việc cung cấp nhà ở cho các khu dân cư đô thị.

Từ thực tế của Nhật Bản cho thấy, vấn đề phát triển nhà ở của mỗi quốc gia là vô cùng phức tạp, phụ thuộc vào rất nhiều yếu tố như điều kiện tự nhiên, đặc điểm lịch sử phát triển (đặc biệt là lịch sử đô thị hoá...), tập quán sinh sống của dân tộc, triết lý về nhà ở, văn hoá cuộc sống gia đình...

Vấn đề phát triển nhà ở gắn bó mật thiết, phụ thuộc lớn vào trình độ phát triển kinh tế của mỗi nước song nó cũng có tính độc lập tương đối với yếu tố kinh tế, với mức bình quân GDP/đầu người (ví dụ Nga đạt bình quân 16m² nhà ở/người khi GDP mới đạt 2.000 USD/người, trong khi đó Nhật Bản chỉ đạt bình quân 32m² nhà ở/người khi GDP bình quân đầu người đạt mức 34.000 USD, tức là gấp khoảng 17 lần của Nga).

SINGAPORE

Nhà ở là tài sản xã hội, không phải tài sản tài chính

Singapore có tỷ lệ dân số sống trong các căn hộ do Chính phủ xây dựng đạt 80% - kết quả của chương trình cung cấp mô hình nhà ở xã hội toàn diện và bền vững.

Những nỗ lực không ngừng nghỉ, chính sách được hoạch định rõ ràng và quan điểm độc đáo "nhà ở là tài sản xã hội, không phải tài sản tài chính" là những yếu tố đã giúp Singapore ổn định vấn đề nhà ở, an sinh xã hội và thúc đẩy phát triển kinh tế vượt bậc trong thời gian ngắn.

Năm 1959, Singapore giành được quyền tự chủ chính thức và ngay lập tức đối mặt với một vấn đề nghiêm trọng: Quá tải dân số và thiếu hụt nhà ở. Lượng dân nhập cư tăng nhanh chóng mặt khiến đa số người dân tại Singapore phải sinh sống trong những căn nhà chật chội, khu ổ chuột kém vệ sinh. Chỉ có 9% người Singapore sống trong các căn nhà được hỗ trợ xây dựng bởi Chính phủ.

Năm 1960, Singapore chính thức thành lập Hội đồng Phát triển Nhà ở (Housing Development Board - HDB). Sau 3 năm, HDB đã xây dựng 31.317 căn hộ và đến năm 1965, tổng cộng 54.000 căn hộ nhà ở xã hội đã được xây xong, vượt mục tiêu 50.000 căn hộ trong chương trình xây dựng 5 năm đầu tiên. HDB đã triển khai 1 triệu căn hộ, trải khắp 24 thị trấn và 3 khu trung tâm với hơn 80% dân số sinh sống trong các căn hộ này. Khoảng 90% trong số đó là chủ sở hữu căn hộ, còn lại là người thuê. HDB vẫn là chủ sở hữu nhà ở lớn nhất Singapore - Có nghĩa là Chính phủ Singapore nắm trong tay hầu hết tài sản nhà ở tại đất nước này.

Đồng thời, người mua nhà ở xã hội không bắt buộc phải sử dụng căn nhà đó cho đến hết hợp đồng thuê với Nhà nước mà có thể bán đi. Bằng các phương án điều chỉnh thị trường, giá trị của nhà ở xã hội tại Singapore ngày càng tăng, tạo điều kiện thuận lợi cho việc xoay vòng đáp ứng nhu cầu đa dạng của người dân.

Singapore có chính sách nhất quán và tiến hoá nhằm khuyến khích người dân mua nhà giá rẻ. Năm 1964, Chương trình Sở hữu nhà cho người dân chính thức được thực hiện, cho phép người dân Singapore mua lại các căn hộ nhà ở xã hội với giá cả phải chăng.

Với việc triển khai hợp đồng thuê 99 năm và quy định mỗi người chỉ được sở hữu 1 căn nhà duy nhất, không được bán lại trong vòng 5 năm, rất nhanh chóng, công dân của đất nước này đã có thể sở hữu một tài sản hữu hình để bình ổn cuộc sống và phát triển kinh tế.

Quỹ Bảo trợ Trung ương và các chính sách hỗ trợ đặc biệt

Chương trình hỗ trợ tài chính cho người mua nhà từ nguồn tiền của Quỹ Bảo trợ Trung ương (CPF). CPF là một hệ thống an sinh xã hội cho phép công dân Singapore trong độ tuổi lao động có thể tiết kiệm tiền cho thời gian nghỉ hưu. Đây là một chương trình tiết kiệm bắt buộc, bao gồm các khoản đóng góp từ người sử dụng lao động để dành tiền cho chi phí chăm sóc sức khỏe và nhà ở của người lao động sau này.



Nhà ở xã hội Singapore

Quý CPF sẽ hỗ trợ người mua nhà ở xã hội vay vốn hoặc hưởng trợ cấp. Kể từ tháng 09/2019, các gia đình lần đầu mua căn hộ mới từ HDB có thể được hưởng tới 80.000USD từ chương trình trợ cấp nhà ở CPF Nâng cao (EHG). Người độc thân sẽ được hưởng mức trợ cấp tương ứng bằng ½ mức trợ cấp dành cho các hộ gia đình.

Bên cạnh đó, từ 2 thập kỷ trở lại đây, Chính phủ Singapore liên tục triển khai các chính sách hỗ trợ đặc biệt như chế độ ưu tiên dành cho cha mẹ, chương trình ưu tiên dành cho con đã lập gia đình (giúp con cái đã kết hôn và cha mẹ mua nhà gần nhau), các sáng kiến căn hộ mới như căn hộ linh hoạt 2 phòng, căn hộ hỗ trợ đời sống dành cho người trên 65 tuổi, giúp họ có thể sống độc lập và an toàn.

Chiến lược tập trung xây dựng cộng đồng

Một chiến lược quan trọng khác giúp Singapore thành công là tầm nhìn xa trông rộng của những nhà hoạch định chính sách: Tập trung xây dựng cộng đồng. Theo bài phân tích của ông Abhas Jha, Singapore đã sớm nhìn ra vấn đề, rằng phát triển các khu dân cư với chất

Vai trò của quản lý Nhà nước trong phát triển nhà ở xã hội là rất quan trọng. Sự thống nhất về cơ quan có thẩm quyền, chính sách, quy định pháp lý là một trong những nền tảng chủ đạo để người cần nhà ở xã hội có thể tiếp cận những dự án nhà ở bình dân của Chính phủ.

Một trong những bài học cốt lõi từ mô hình phát triển nhà ở xã hội thành công hay thất bại tại các quốc gia giàu và nghèo, châu Á cũng như châu Âu cho thấy: Vấn đề nhà ở xã hội cần một chính sách kiên định, toàn diện và thống nhất từ cơ quan Nhà nước cấp cao đến cơ quan điều hành.

lượng sống cao là yếu tố căn cốt của việc phát triển thành phố bền vững.

Những khu nhà ở xã hội tại Singapore dành cho nhóm đối tượng có thu nhập đa dạng, nhưng luôn phải đáp ứng các tiêu chí về hạ tầng giao thông, giáo dục, giải trí, môi trường tự nhiên tương đương những khu nhà ở chất lượng cao. Cư dân phải được sắp xếp trong một môi trường sống có đủ điều kiện để giao lưu, chia sẻ một cách bình đẳng để tạo ra những giá trị bền vững.

Ngoài ra, các dự án nhà ở xã hội bình dân tại Singapore được quy hoạch một cách cẩn thận. Do mật độ dân cư cao, những tòa nhà được sắp xếp như “một bàn cờ mà không có 2 quân cờ nào cùng chiều cao” nhằm tận dụng các yếu tố tự nhiên như ánh sáng, không khí, tạo ra không gian xanh và thoáng cho cư dân.

Mặc dù chính sách nhà ở xã hội của Singapore vẫn đang phải đối mặt với nhiều vấn đề, Chính phủ nước này vẫn giữ vững lập trường về việc phải phát triển và

duy trì bền vững nhà ở xã hội dành cho đối tượng có thu nhập thấp. Triết lý “an cư lạc nghiệp” đã thể hiện rất chính xác và khách quan tại đất nước này, khi nhìn vào hiệu quả an sinh xã hội và phát triển kinh tế của nhà ở xã hội.

ĐỂ NHÀ Ở XÃ HỘI VIỆT NAM PHÁT TRIỂN HIỆU QUẢ, BỀN VỮNG

Nhìn từ bài học của Nhật Bản và Singapore, có thể thấy vai trò của quản lý Nhà nước trong phát triển nhà ở xã hội là rất quan trọng. Sự thống nhất về cơ quan có thẩm quyền, chính sách, quy định pháp lý là một trong những nền tảng chủ đạo để người cần nhà ở xã hội có thể tiếp cận những dự án nhà ở bình dân của Chính phủ.

Một trong những bài học cốt lõi từ mô hình phát triển nhà ở xã hội thành công hay thất bại tại các quốc gia giàu và nghèo, châu Á cũng như châu Âu cho thấy: Vấn đề nhà ở xã hội cần một chính sách kiên định, toàn diện và thống nhất từ cơ quan Nhà nước cấp cao đến cơ quan điều hành. Ví dụ như HDB, từ tạo lập hành lang pháp lý đồng bộ đến mô hình tài chính phù hợp, nó được hình thành từ những nghiên cứu khoa học nghiêm túc các vấn đề kinh tế, văn hoá, xã hội chứ không phải các đề xuất vụn vặt nửa vời.

Tầm nhìn về vị trí quan trọng của các khu nhà ở xã hội trong tổng thể phát triển đô thị bền vững cần được xác định rõ mới tránh được sự lúng túng ngay trong cách phân bổ nguồn lực tài chính, bố trí đất đai, mô hình quản trị và vận hành.

Việc phân bổ 20% diện tích đất vào các dự án bất động sản để xuất thay đổi tập trung vào một khu vực hay các dự án của cùng 1 chủ đầu tư hay trong 1 khu vực đang được đặt ra...

Tình trạng các gói tài chính hàng chục ngàn tỷ đồng hỗ trợ theo cơ chế xin cho nếu đi ngược với mô hình cạnh tranh công bằng trong cơ chế thị trường thì cần tháo gỡ thế nào?

Việc tổng kết, đánh giá hiệu quả thực tiễn của chương trình, các gói hỗ trợ cần được chú trọng để có những điều chỉnh kịp thời.

SOCIAL HOUSING, HOUSING FOR LOW-INCOME PEOPLE: INTERNATIONAL LESSONS

TRAN HUY ANH

In Vietnam, we are trying to develop social housing, housing for low-income people. This is a major policy of the State not only in the present but also with a long history in the process of urbanization in Vietnam, especially in the post-war period, restoring peace, restoring the economy with specific characteristics. Centralized and subsidized economy following the Soviet model before 1980. Although providing great housing benefits to the majority of urban residents who worked in the bureaucracy (cadres, workers, military, police ...), but this model is not mentioned in this article because the socio-economic context has changed to a market economy model, so the article mentions lessons from different countries with similar contexts.



Nhiều khu nhà giá rẻ (các khu tái định cư, nhà ở sinh viên...) không có người đến ở

Thực trạng phát triển mô hình xã hội tại Việt Nam trong thời gian qua cho thấy còn nhiều tồn tại. Các nguồn lực phân bổ dàn trải và giao phó cho các doanh nghiệp phát triển bất động sản thì dẫn đến chất lượng nhà ở và cả khu nhà ở không đảm bảo. Nhiều khu nhà giá rẻ (các khu tái định cư, nhà ở sinh viên...) không có người đến ở.

Mặt khác, thực trạng nhà cho người thu nhập thấp được bán cho các đối tượng khác khá phổ biến, trong khi các doanh nghiệp thực hiện các dự án bất động sản giá thấp thực sự không được nhận diện đầy đủ làm cho các chính sách ưu đãi bị lợi dụng.

Tóm lại, trước khi tiếp tục triển khai mô hình nhà ở xã hội hay nhà ở công nhân thiết chế công đoàn, cần hoàn thiện các quy trình giám sát đánh giá việc thực hiện chính sách này từ trước tới nay một cách toàn diện, tránh tình trạng các nhóm lợi ích vận động chính sách trục lợi./.

Tài liệu tham khảo

1. Thúy Quỳnh, Reatimes
2. Sài Gòn Đầu tư & Xây dựng số 5/2009