

NHÀ Ở CHO NGƯỜI CÓ THU NHẬP THẤP - MỘT THỊ TRƯỜNG CẦN THIẾT VÀ TIỀM NĂNG

Phí Thị Thu Hương*
Nguyễn Minh Phong**

1. Chênh lệch cung - cầu về nhà ở cho người có thu nhập thấp không ngừng gia tăng

Thành phố Hà Nội (cũ) rộng 920,97km², dân số tính đến đầu năm 2008 khoảng 3,5 triệu người, trong đó số đăng ký hộ khẩu thường trú chiếm 90%. Những năm gần đây dân số Hà Nội tăng tự nhiên là 1,37% và tăng cơ học là 1,63%/năm. Theo số liệu của Sở Địa chính - Nhà đất Hà Nội thì vào đầu năm 2002 tổng quỹ nhà ở toàn Thành phố chỉ có 348.743 căn nhà (trong đó 153.000 căn thuộc sở hữu nhà nước và 195.743 căn thuộc sở hữu tư nhân), tức chỉ bằng non một nửa số nhà cần thiết để đáp ứng nhu cầu mỗi hộ gia đình được sống riêng trong một căn nhà. Nói cách khác, hiện tại ở Hà Nội, mỗi căn nhà dù thuộc sở hữu nhà nước hay tư nhân thì trung bình cũng có hơn 2 hộ gia đình đang sinh sống. Theo số liệu của Sở Quy hoạch - Kiến trúc Thành phố, hiện nay bình quân nhà theo đầu người chiếm khoảng 7m²/người, trong đó có tới 30% dân số nội thành ở dưới 4m²/người; về chất lượng nhà ở có tới 60% xuống cấp cần cải tạo nâng cấp cả ngôi nhà và tiện nghi.

Theo ước tính của nhiều nguồn khác nhau, Hà Nội đang thiếu nhà ở nghiêm trọng, nhất là nhà cho người có thu nhập trung bình và thấp, và trước mắt cần ít nhất tới 7 triệu m² nhà ở, tương đương 120.000 căn hộ cho các đối tượng có nhu cầu bức xúc về nhà ở trên địa bàn. Theo báo cáo của Sở Tài nguyên môi trường và nhà đất, thì chỉ riêng năm 2006 - 2007, Thành phố cần khoảng 7.700 căn hộ quỹ nhà tái định cư

phục vụ các dự án lớn của Thành phố, song Thành phố mới chỉ lo được khoảng 5.000 căn. Thậm chí, đến năm 2010, 80 dự án xây dựng nhà tái định cư của Thành phố dù được hoàn thành với tổng số 29.400 căn hộ, thì Thành phố vẫn thiếu tới 13.000 căn hộ. Theo điều tra của tổ chức JICA (Nhật Bản), thì nhu cầu nhà ở cho thuê, thuê mua của các đối tượng là cán bộ, công chức, công nhân... vào khoảng 18.000 căn hộ, trong đó nhà ở cho các hộ có hoàn cảnh khó khăn, bức xúc cần cải thiện điều kiện chỗ ở chiếm 30%. ...

Theo Cục Thống kê Hà Nội, hiện tại ở Hà Nội có đến 70% hộ gia đình (số tuyệt đối là 560.000 hộ) có thu nhập dưới mức trung bình 825.000đ/người/tháng tức xấp xỉ 10 triệu đồng/người/năm. Còn nếu xét theo mức chuẩn nghèo mà UBND Thành phố Hà Nội ban hành năm 2005 để áp dụng cho giai đoạn 2006-2010 là 350.000đ/người/tháng đối với khu vực thành thị và 270.000đ/người/tháng đối với khu vực nông thôn, thì năm 2004 Hà Nội có tới 10,6% dân số có thu nhập dưới mức nghèo này (trong đó thành thị là 4,3% và nông thôn là 25,3%, tỷ lệ dân số nông thôn/thành thị của Hà Nội năm 2003 là 7/8).

Về tổng quát, có thể khẳng định, các hộ gia đình có thu nhập thấp đang chiếm đa số trong dân cư thành phố. Ít nhất 70% số hộ gia đình ở Hà Nội (trong đó khoảng 50% số

* Phí Thị Thu Hương, Thạc sỹ kinh tế, Đại học Tài chính Kế toán, Hà Nội.

** Nguyễn Minh Phong, Tiến sỹ kinh tế, Viện Nghiên cứu Phát triển Kinh tế - Xã hội, Hà Nội.

hộ công nhân viên chức Thành phố) không có khả năng tích lũy từ thu nhập tiền lương của mình để mua nhà, xây nhà mới cho mình nếu không có sự hỗ trợ tài chính từ bên ngoài. Về con số tuyệt đối, theo ước tính của Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội thì có tới 10.000 hộ gia đình ở Hà Nội đang thực sự bức xúc về nhà ở và Thành phố cũng chỉ mới có giải pháp cho khoảng 30% số này. Nói cách khác, một lượng tổng cầu khổng lồ trên thị trường tài chính nhà ở cho người có thu nhập thấp đã, đang và sẽ vẫn tiếp tục hiện hữu và mở rộng trên địa bàn Thủ đô Hà Nội. Cùng với sự gia tăng dân số và tách hộ do lấy vợ, lấy chồng, cũng như do nhu cầu nhà cho giải phóng mặt bằng triển khai các dự án đô thị hóa và phát triển kinh tế và do sự xuống cấp của Quỹ nhà hiện có (nhất là nhà do nhà nước sở hữu, nhà chung cư) v.v... thì nhu cầu về nhà ở sẽ càng trở nên gay gắt hơn cho những người dân Thủ đô.

Hà Nội là thành phố có quỹ nhà ở lớn thứ hai trong cả nước, vào khoảng 12 triệu m² (450.000 căn hộ) chiếm gần 15% quỹ nhà ở toàn quốc. Trong đó, nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước có khoảng 5 triệu m² chiếm hơn 40% quỹ nhà ở toàn Thành phố (bao gồm nhà ở thuộc sở hữu nhà nước do ngành Địa chính - Nhà đất quản lý cho thuê khoảng 2 triệu m² với 65.000 hợp đồng thuê nhà ở, nhà ở do các cơ quan tự quản khoảng 3 triệu m² với 85.000 căn hộ).

- Nhà ở thuộc sở hữu tư nhân và các sở hữu khác khoảng 7 triệu m² chiếm gần 60% quỹ nhà. Hiện nay mới chỉ có khoảng gần 40% các nhà ở tư nhân có giấy tờ chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc sử dụng đất hợp pháp.

- Ngoài ra, theo số liệu thống kê hiện tại Hà Nội có khoảng gần 10 triệu m² nhà trụ sở làm việc của các cơ quan nhà nước, trụ sở giao dịch, điều hành của các doanh nghiệp, khách sạn văn phòng làm việc cho thuê của các dự án đầu tư nước ngoài và đầu tư trong nước.

Trong toàn bộ quỹ nhà ở của Hà Nội có khoảng 80% là nhà thấp tầng (1 - 3 tầng), 20% là nhà chung cư cao tầng (4 - 5 tầng).

Những năm vừa qua, quỹ nhà ở tư nhân do nhân dân tự đầu tư xây dựng nhà cao tầng (4- 5 tầng) khoảng 20% quỹ nhà ở tư nhân. Phần lớn các khu nhà ở của Hà Nội không được xây dựng đồng bộ, hạ tầng kỹ thuật chắp vá, thiếu tiện nghi, thiếu công trình phúc lợi công cộng, môi trường bị ô nhiễm, mật độ dân cư phân bố không đồng đều quá tải ở khu trung tâm; Khu vực 36 phố cổ có mật độ dân số tới 40.000 người/km² so với mật độ dân số trung bình toàn thành phố là 26.000 người/km².

Từ khi Nhà nước thực hiện xóa bỏ bao cấp về nhà ở, Nhà nước ít đầu tư xây dựng nhà ở. 80% diện tích nhà ở do nhân dân tự đầu tư xây dựng hoặc cán bộ công nhân viên của các cơ quan tự đầu tư xây dựng. Từ năm 1998 trở về trước các mô hình phát triển nhà ở thực hiện riêng lẻ, tự phát, không theo dự án dẫn đến tình trạng lộn xộn trong xây dựng, cải tạo nhà. Từ năm 1998 đến nay, phát triển nhà ở đã dần thực hiện theo các dự án và hình thành các khu đô thị mới trên cơ sở quy hoạch phát triển đô thị đồng bộ cả nhà ở và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

Trên cơ sở quy hoạch tổng thể phát triển đô thị thành phố Hà Nội đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, về cơ bản thành phố Hà Nội đã xây dựng và được duyệt quy hoạch chi tiết các quận huyện và quy hoạch chi tiết các khu đô thị mới; các dự án phát triển nhà ở. Kết quả đến cuối năm 2001 và đầu năm 2002 đã có 49 dự án khu đô thị mới đã có quyết định phê duyệt đầu tư, đang triển khai thực hiện như: khu đô thị mới Trung Yên; làng Quốc tế Thăng Long, khu đô thị mới Trung Hoà - Nhân Chính, khu đô thị mới Định Công - Thanh Trì, khu đô thị mới Linh Đàm, khu đô thị mới Định Công - Đại Kim v.v... Ngoài ra còn thực hiện nhiều dự án xây dựng nhà ở chung cư xen kẽ tại các quận nội thành cũ.

Phát triển nhà ở Hà Nội theo dự án đầu tư tăng dần, năm 1998 gấp 2 lần năm 1997 và đến năm 2001 gấp 9 lần năm 1997 và bằng gần 5 lần so với năm 1998. Nếu năm 1997 số diện tích sàn xây dựng theo các dự

án chỉ chiếm 20% diện tích nhà ở được đầu tư thì năm 2001 tỷ lệ này chiếm khoảng 35%, thể hiện rõ sự chuyển biến mạnh trong phương thức phát triển, từ chỗ phân tán sang tập trung và đồng bộ, tỷ lệ này sẽ còn tăng mạnh vào các năm tiếp theo khi các khu đô thị mới của Hà Nội đang được tập trung triển khai đồng loạt.

Trong thời gian từ năm 1991 đến năm 2000, Hà Nội đã xây dựng được trên 5,5 triệu m² nhà ở, bình quân mỗi năm tăng hơn 500 nghìn m². Trước năm 1998, nhà ở được xây dựng đơn lẻ tự phát, chủ yếu do dân tự xây dựng. Từ năm 1998 đến nay, việc xây dựng nhà ở đã tiến hành theo dự án và đã hình thành các khu đô thị mới trên cơ sở quy hoạch phát triển đồng bộ cả nhà ở và hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội. Trong tổng quỹ nhà từ năm 1996 đến 2000 có 7,1% tổng quỹ nhà ở mới xây dựng là do người dân tự bỏ vốn.

Theo quy hoạch thành phố Hà Nội có 56 dự án lớn, 140 dự án nhỏ với quỹ đất 2000ha, tương ứng 23 - 25 triệu m² nhà ở và khoảng 6 triệu m² trụ sở, công trình công cộng, bảo đảm cho 37 vạn người cư trú trong nhà ở cao tầng (tiêu chuẩn 36m²/ người) và 15 vạn người trong nhà ở thấp tầng (tiêu chuẩn 4 người/ biệt thự bình quân 200m² đất). Tính riêng năm 2003 diện tích nhà ở có từ các khu đô thị mới là 650.000m². Đến năm 2004, Hà Nội đã triển khai thực hiện 115 dự án phát triển nhà, theo quy hoạch diện tích đất xây dựng nhà ở trên 3,8 triệu m², diện tích đất hạ tầng kỹ thuật gần 5,4 triệu m², đất xây dựng công trình sản xuất kinh doanh dịch vụ trên 694.000 m². Hiện nay, ngoài 60 khu đô thị đã được quy hoạch, một số khu mới đang tiếp tục triển khai quy hoạch như Bắc Cổ Nhuế - Chèm, Xuân Phương - Từ Liêm, Sài Đồng - Gia Lâm...

Qua 15 năm đổi mới, thành phố Hà Nội đã đạt được nhiều thành tựu đáng kể trong việc thực hiện phát triển nhà ở và giải quyết các vấn đề xã hội có liên quan. Đặc biệt, phát triển nhà ở trong 5 năm 2001-2005 đều đạt và vượt chỉ tiêu so với kế hoạch. Trong 5 năm 2001-2005, tổng số diện tích nhà ở xây

dựng mới thực hiện được 5.461.000m² đạt 126,4% kế hoạch và bình quân thời kỳ này mỗi năm xây dựng được 1.092.000m², tăng gấp 5 lần so với những năm 1991-1997 và 2,5 lần so với những năm 1998 - 2000, đưa diện tích bình quân nhà ở trên đầu người từ 4,6 m²/người năm 1991 lên 6,0m² năm 2000 và lên 7,5m² năm 2006. Việc xây dựng nhà ở mới theo dự án ngày càng tăng, cơ cấu phát triển nhà ở do dân tự xây dựng ngày càng giảm. Nhiều khu đô thị mới đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội ngày càng phát triển, mở rộng.

Cùng với sự phát triển chung của xã hội và các dự án phát triển nhà ở trên địa bàn, Thành uỷ, HĐND và UBND Thành phố đã tập trung chỉ đạo triển khai một số dự án thí điểm xây dựng nhà ở phục vụ các đối tượng chính sách, thu nhập thấp như: Làng Sinh viên HACINCO, khu nhà ở tại 228 đường Láng, khu nhà ở tại B3, B5, B6 Cầu Diễn, Khu nhà ở 9 tầng Xuân Đình...

Sau thời gian khá dài nhà ở cho người thu nhập thấp chờ cơ chế, đến tháng 02/2006, thành phố mới tìm được hướng giải quyết cho thông qua việc đặt hàng mua quỹ nhà này để phục vụ tái định cư. Nguyên tắc thực hiện hợp đồng đặt hàng mua nhà là thanh toán 70% giá trị dự đoán được duyệt của các dự án để giảm bớt khó khăn về tài chính cho các đơn vị. Phần còn lại sẽ bố trí vốn thanh toán khi có kết quả thẩm tra quyết toán của Hội đồng thẩm định giá thành phố.

Kinh phí phục vụ cho tái định cư lấy từ vốn đầu tư của dự án sử dụng đất của nhà nước thu hồi chi trả theo phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án được cấp thẩm quyền phê duyệt hoặc thoả thuận giữa địa phương với chủ dự án. Hiện nay chỉ một số các chủ đầu tư thực hiện các dự án bằng nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA) mà chính phủ, tổ chức tài chính quốc tế tài trợ, cho vay hoặc viện trợ mà trong hiệp định ký kết với Chính phủ có quy định hoặc theo yêu cầu của nhà tài trợ phải bố trí vốn phục vụ tái định cư mới có được nguồn vốn, kinh phí để thực hiện đầu tư xây dựng các khu tái định cư, xây dựng hoặc mua nhà

ở phục vụ tái định cư và chi hỗ trợ ổn định đời sống, hỗ trợ sản xuất tại khu tái định cư. Còn tất cả các dự án sử dụng nguồn vốn ngân sách nhà nước, trong tổng vốn đầu tư thực hiện dự án chỉ được bố trí vốn chi trả bồi thường hỗ trợ cho người bị thu hồi đất, không có vốn để đầu tư xây dựng các khu tái định cư, mua nhà bố trí tái định cư cho người bị thu hồi đất và chi hỗ trợ ổn định đời sống, hỗ trợ các biện pháp phục vụ sản xuất tại các khu tái định cư. Nền nguồn tài chính dành cho tái định cư của các chủ đầu tư sử dụng đất nhà nước thu hồi thực hiện dự án, không có hoặc không đủ nguồn vốn, kinh phí để thực hiện đầu tư xây dựng các khu tái định cư và hỗ trợ ổn định đời sống, hỗ trợ sản xuất tại khu tái định cư sau khi đã bố trí tái định cư, mà chỉ đủ để hỗ trợ cho những người bị thu hồi đất theo quy định hoặc một số ít dự án lớn cố gắng lắm mới có nguồn chi hỗ trợ được một số biện pháp ổn định đời sống, hỗ trợ sản xuất như: hỗ trợ thêm chi phí lắp đặt điện chiếu sáng, hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, hỗ trợ giống cây trồng, con giống để sản xuất chăn nuôi trong vụ đầu hay công cụ sản xuất... cho các hộ tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án được cấp thẩm quyền phê duyệt.

Với thực trạng trên cho thấy nguồn tài chính dành cho tái định cư hiện rất hạn hẹp; việc xác định tổ chức chịu trách nhiệm cung cấp nguồn tài chính phục vụ tái định cư còn chưa rõ ràng; các phương thức huy động những nguồn tài chính hiện có và tiềm năng để phục vụ tái định cư còn chưa được các địa phương khai thác hết; cách thức sử dụng nguồn tài chính dành cho tái định cư trong tổ chức thực hiện còn nhiều hạn chế và việc chi sử dụng các nguồn tài chính cho tái định cư theo quy định còn chưa thật đầy đủ.

Thị trường nhà ở đô thị hiện nay mất cân đối ở chỗ quá chú trọng đến nhà ở để bán hơn là nhà ở cho thuê. Nhà ở cho thuê sinh lợi được nhiều hơn cho nhà đầu tư, vì cho phép nhà đầu tư vừa giữ được quyền sở hữu nhà của mình, vừa cho phép kinh doanh thu lời dài hạn, liên tục từ việc cho thuê, nhưng có những yếu tố sau đây hạn chế sự phát

triển :

+ Nhà kinh doanh bất động sản không có vốn lớn, do đó muốn thu hồi vốn nhà bằng cách bán ngay sau khi xây dựng xong.

+ Người mua muốn có nhà ở thuộc sở hữu của mình để có tài sản thế chấp vay vốn kinh doanh hoặc truyền lại cho con cháu.

+ Nhà kinh doanh bất động sản sợ khó thu được tiền thuê nhà, khó đòi lại nhà cho thuê vì luật pháp, chính sách Nhà nước, dư luận xã hội thiên vị người thuê nhà.

Nhà cho thuê thực sự là nhu cầu cấp thiết của nhiều người như công chức và quân nhân khi chuyển đến đô thị khác, các hộ nghèo không đủ tiền mua nhà, các gia đình trẻ mới thành lập, những người ly hôn hoặc gia đình bất hạnh, sinh viên đi học xa, người nước ngoài v.v...

Việc đầu tư xây dựng nhà ở nói chung và nhà ở phục vụ người thu nhập thấp nói riêng là trách nhiệm của toàn xã hội, các cấp chính quyền. Xã hội hoá nhà ở là tất yếu trong sự phát triển chung, đồng thời huy động được mọi nguồn lực, các ngân hàng, tổ chức tín dụng và các doanh nghiệp tham gia.

UBND thành phố Hà Nội đã chỉ đạo chủ đầu tư các dự án phát triển nhà ở phải dành 30% - 50% quỹ nhà ở chung cư cao tầng để bán cho cán bộ công nhân viên các cơ quan theo danh sách giới thiệu của UBND thành phố. Điều này đã giảm sức ép về nhu cầu nhà ở của cán bộ công nhân viên trên địa bàn thành phố. Tuy nhiên do vấn đề thiết kế cũng như quy mô và mức độ đầu tư của công trình quá cao, nhiều cán bộ công nhân viên chức không mua được nhà, không phù hợp với tiêu chuẩn và khả năng của đối tượng mua nhà.

Mặc dù Thành phố đã chủ động chỉ đạo triển khai một số dự án thí điểm nhưng do cơ chế lựa chọn đối tượng thụ hưởng (người thu nhập thấp) còn thiếu đồng nhất, cơ chế mua bán trả góp, cho thuê, xử lý rủi ro khi triển khai thiếu sự ràng buộc trách nhiệm nghĩa vụ giữa các bên và các ngành liên quan còn thiếu khả thi. Do đó một số dự án không đáp ứng được theo mục tiêu ban đầu, như: Làng Sinh viên Hacinco; Thí điểm xây

dựng nhà ở thu nhập thấp như khu nhà ở B4, B5 Cầu Diễn; khu nhà ở 9 tầng Xuân Đình; Một số khu nhà ở Quân đội quản lý.

+ Kinh nghiệm rút ra từ làng Sinh viên Hacinco là ngoài các ưu điểm mà chúng ta dễ nhận thấy như đã tạo ra được một quần cư hiện đại cho sinh viên thuê, nhưng thực tế còn nhiều vấn đề cần trao đổi đó là: đa phần sinh viên thuê tại đây có gia đình mà mức thu nhập tương đối khá giả (số lượng ít), số lượng lớn các công ty, cơ quan, tổ chức kinh tế cũng thuê văn phòng tại đây; rất nhiều các hoạt động, các dịch vụ cho sinh viên mặc dù đã được duyệt trong báo cáo nghiên cứu khả thi xong vẫn chưa được xây dựng v.v... Làng sinh viên hiện nay khó có khả năng thu hồi vốn nếu đầu tư xây dựng đúng những tiêu chí được duyệt và nếu chỉ cho Sinh viên thuê. Như vậy mục đích sử dụng ban đầu đã bị thay đổi.

+ Các khu nhà thu nhập thấp xây dựng thí điểm B4, B5 Cầu Diễn hay 9 tầng Xuân Đình thì mới chỉ đầu tư được ngôi nhà, cũng không khác mấy căn hộ gia đình hiện nay. Đối tượng sử dụng hiện nay cũng chưa xác định được đúng thành phần như chủ trương ban đầu mà chuyển thành nhà ở tạm cư cho các hộ dân tại khu nhà gỗ ở ngoài đê sông Hồng và phục vụ giải phóng mặt bằng, tái định cư. Như vậy mục đích cho xây dựng nhà cho người thu nhập thấp vẫn chưa thực hiện được.

Hơn nữa, giá bán nhà cho người có thu nhập thấp chưa được quy định và ban hành. Các giá bán hiện nay là quá cao so với thu nhập của người dân nói chung và người thu nhập thấp nói riêng, chưa có chính sách hỗ trợ khi người có thu nhập thấp vay tiền để xây nhà.

Tóm lại, thị trường nhà cho người thu nhập thấp đang cháy bỏng về cầu, nhưng luôn khan hiếm về cung, và giá cả thì đa dạng, song thường vượt quá khả năng thanh toán 1 lần của người có nhu cầu thực sự... Trong bối cảnh thị trường BĐS đang khá ngưng trệ hiện nay, sự bùng nổ của các sân golf và sự gia tăng nhanh chóng của các gia đình trẻ, của nhu cầu và khả năng cải thiện

nơi ăn, chốn ở của người dân, sự phát triển mạnh mẽ của thị trường tài chính trong nước và quốc tế, thì sự phát triển thị trường nhà cho người có thu nhập thấp là hết sức cần thiết cả về xã hội, cũng như người dân, và đó là khu vực có nhiều tiềm năng, tạo nhiều động lực mới cho phát triển kinh tế-xã hội đất nước và địa phương, cũng như củng cố sự đồng thuận xã hội, tô đậm thêm định hướng XHCN của thể chế chúng ta...

2. Giải quyết nhà ở cho người có thu nhập thấp phải trên cơ sở công bằng xã hội và nâng cao vai trò trung tâm của Nhà nước

Theo nghĩa rộng, nhà ở cho người có thu nhập thấp là quỹ nhà ở xã hội của một quốc gia, địa phương giành cho đa số dân cư và người lao động có thu nhập dưới mức trung bình trong xã hội. Hiểu theo nghĩa hẹp, chúng bao gồm những căn nhà cấp thấp, giá rẻ giành cho người có thu nhập thấp và cho các đối tượng chính sách xã hội như người già, tàn tật, cô đơn không nơi nương tựa hoặc người có công với đất nước đang sống trong hoàn cảnh khó khăn... Nhà ở cho người có thu nhập thấp có thể là nhà riêng, nhà thuê thuộc sở hữu cá nhân, sở hữu doanh nghiệp hoặc sở hữu cộng đồng và Nhà nước...

Quyền có nhà ở để đảm bảo quyền sống xứng đáng với tên gọi và phẩm giá con người là một trong những quyền cơ bản được Hiến pháp khẳng định. Đó cũng là một trong những mục tiêu lớn lao và cụ thể nhất của toàn bộ công cuộc đấu tranh khốc liệt giành độc lập, đổi mới và phát triển đất nước của toàn thể dân tộc Việt Nam dưới sự lãnh đạo của Đảng và Nhà nước ta, suốt hơn nửa thế kỷ qua. Quần thể quy mô, chất lượng nhà ở cho người có thu nhập thấp còn là thước đo sự phát triển hệ thống an sinh xã hội và nâng cao chất lượng sống, quy định về đẹp kiến trúc, bộ mặt cảnh quan của một địa phương và toàn thể quốc gia, đồng thời khẳng định trình độ quản lý xã hội của Nhà nước và chính quyền địa phương các cấp, đặc biệt là Thủ đô. Hơn nữa, vấn đề nhà ở cho người có thu nhập thấp không chỉ là việc tạo

nơi ăn, chốn ở mới cho hàng ngàn hộ dân nằm trong diện giải phóng mặt bằng để triển khai các dự án phát triển kinh tế - xã hội theo các quy hoạch quốc gia và địa phương đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, mà còn bao gồm cả việc thu xếp nhà ở để "an cư lạc nghiệp" cho hàng ngàn lao động từ nông thôn ra thành thị làm việc tại các khu, cụm công nghiệp, các nhà máy, công trường, cũng như bố trí nhà ở cho các cặp gia đình trẻ "tách hộ" khỏi nhà bố, mẹ để ra ở riêng, hoặc đáp ứng nhu cầu nhà ở khác cho những người có thu nhập thấp gắn với quá trình xê dịch địa điểm làm việc, nơi công tác, học tập, chữa bệnh và nghỉ dưỡng dài hạn, hoặc đơn thuần chỉ là để cải thiện điều kiện ăn ở, sinh hoạt, không gian sống vốn quá khó khăn của mình. Quá trình di chuyển các dòng dân cư và xác lập chỗ ở mới "bằng và tốt hơn chỗ ở cũ" cho các cư dân này đã, đang và sẽ còn tiếp tục mở rộng và tăng tốc trong xu thế phát triển chung năng động và dịch chuyển nhiều hơn của xã hội hiện đại, cũng như với quá trình tổng tái cơ cấu các khu vực và hoạt động kinh tế - xã hội vĩ mô và vi mô trong nền kinh tế chuyển đổi và đang phát triển như ở nước ta...

Theo nghĩa đó, có thể nói, việc giải quyết vấn đề nhà ở cho người có thu nhập thấp phải là một trong các mục tiêu ưu tiên hàng đầu nổi bật và bao quát của một thể chế xã hội văn minh, nhất là một quốc gia muốn phát triển bền vững và đặc biệt lựa chọn đi theo định hướng XHCN như Việt Nam. Đòi hỏi tuyệt đối tránh tư tưởng "trăm dầu đổ đầu tằm", chỉ chú trọng lợi ích của chủ dầu tư, của nhà nước mà coi nhẹ, thậm chí hy sinh quyền lợi của người dân, nhất là nông dân và các tầng lớp dân cư có thu nhập thấp trong các dự án tái định cư (có lẽ đây cũng là căn nguyên hàng đầu của tình trạng khiếu kiện tập thể, vượt cấp và bức xúc xã hội hiện nay liên quan đến nhà đất). Yêu cầu công bằng cũng đòi hỏi sự cân bằng giữa quyền lợi và trách nhiệm của các bên hữu quan giữa các dự án và ngay trong cùng một dự án, trước và sau khi giải phóng mặt bằng...

Để đạt được yêu cầu công bằng trong phát triển thị trường nhà ở cho người có thu nhập

thấp, trước hết cần có quy hoạch nhà ở cho người thu nhập thấp một cách tổng thể, dài hạn và có căn cứ khoa học, tính đến nhu cầu phát triển và bộ mặt, cảnh quan môi trường khu vực và địa phương; cũng như tính đến nhu cầu, khả năng và điều kiện sinh kế của người có thu nhập thấp; tính đến khả năng thị trường và thu hồi vốn cho nhà đầu tư; Đặc biệt, cần bảo đảm chất lượng xây dựng và độ an toàn kỹ thuật, còn trang thiết bị nội thất của nhà thì theo nguyên tắc minh bạch, công khai, "tiền nào của ấy". Đồng thời, phải chú ý phát triển đồng bộ các cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, cũng như các hoạt động quản lý nhà nước về xã hội, dân cư trong các khu dân cư mới gắn với quỹ nhà ở cho người có thu nhập thấp như là hệ quả trực tiếp của công tác tái định cư. Cần nhấn mạnh rằng, việc đảm bảo việc làm và sinh kế mới phù hợp, lâu dài (kể cả bằng con đường xuất khẩu lao động) cho người dân phải đi kèm đến chỗ ở mới là điều kiện hàng đầu để có sự phát triển ổn định, lâu dài, bền vững theo góc độ lợi ích kinh tế - xã hội tổng hợp. Sẽ là bất cập nếu việc thực hiện một dự án phát triển hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội hoặc phát triển kinh tế của một địa phương, quốc gia lại làm gia tăng tình trạng vô gia cư, thất nghiệp, tệ nạn xã hội và các căng thẳng chính trị - xã hội khác với các tổn thất khó đo lường cho cả hiện tại và tương lai, cả cấp vĩ mô lẫn vi mô.

Cần phát triển quỹ và thị trường nhà ở cho người có thu nhập thấp trên cơ sở thúc đẩy xã hội hoá các hoạt động này với vai trò nhạc trưởng của Nhà nước, cụ thể:

Một mặt, cần cho phép tự do hoá các hoạt động xây dựng nhà ở cho người có thu nhập thấp: Mọi thành phần và loại hình doanh nghiệp, tổ chức và cá nhân có đủ điều kiện kỹ thuật và tài chính đều được tham gia xây dựng nhà ở cho người có thu nhập thấp không giới hạn về quy mô, lãnh thổ. Đa dạng hoá các hình thức đầu tư (trực tiếp, gián tiếp), các loại hình tổ chức kinh doanh và phát triển nhà ở xã hội (100% tư nhân, nhà nước, cổ phần, liên doanh, hiệp hội, đoàn thể, quỹ các hợp tác xã...). Đặc biệt, khuyến khích các tập đoàn kinh doanh bất động sản,

xây dựng chuyên nghiệp (kể cả nước ngoài), có năng lực tài chính và công nghệ mạnh đầu tư trực tiếp vào lĩnh vực này. Phát triển thị trường tài chính liên quan đến nhà ở cho người có thu nhập thấp: Cho vay trả chậm trừ vào lương tháng, thuê mua, tín dụng tiêu dùng tín chấp và thế chấp. Phát triển các thị trường vật liệu xây dựng và các dịch vụ liên quan đến nhà ở cho người có thu nhập thấp...

Mặt khác, cần đề cao vai trò của nhà nước trong phát triển và quản lý quỹ, thị trường nhà ở cho người có thu nhập thấp, mà nổi bật là: xây dựng và giám sát thực hiện các quy hoạch không gian và kiến trúc tổng thể, các tiêu chuẩn định mức kỹ thuật xây dựng đảm bảo an toàn và hài hoà cảnh quan đô thị (nên có những quy hoạch và tiêu chuẩn dành riêng cho các khu nhà ở cho người có thu nhập thấp); hoàn thiện cơ sở pháp lý cần thiết theo hướng tự do hoá và thị trường hoá, ban hành và thực hiện các chính sách miễn giảm thuế TNDN và nghĩa vụ tài chính về đất, cũng như các chi phí có liên quan khác ở mức cao nhất có thể nhằm khuyến khích các hoạt động đầu tư và phát triển quỹ nhà ở cho người có thu nhập thấp; xây dựng các quy chế quản lý hiệu quả các chung cư, ngăn chặn và trừng phạt nghiêm khắc các hành vi gian dối, tham nhũng và lãng phí trong xây dựng, quản lý nhà tái định cư, nhà cho người có thu nhập thấp, kể cả các nhà tình nghĩa, nhà tình thương và nhà đoàn kết... Đặc biệt, cần thành lập Quỹ nhà quốc gia và địa phương chuyên dành cho người có thu nhập thấp thuê và thuê mua. Nguồn tài chính của Quỹ là đa dạng, song chủ yếu được tạo lập từ các nguồn: Ngân sách nhà nước, nguồn kinh phí dự án

tái định cư, nguồn trích tiền đầu giá quyền sử dụng đất và tài sản công, các nguồn thu khác... Nhiệm vụ chủ yếu của Quỹ là hỗ trợ phát triển nhà ở phục vụ các dự án tái định cư quốc gia và địa phương, phát triển quỹ nhà ở xã hội phục vụ tầng lớp lao động có thu nhập trung bình và thấp trong xã hội. Ngoài ra Quỹ có thể mở rộng chức năng và phạm vi hoạt động sang cho vay hỗ trợ người dân trong diện giải phóng mặt bằng của dự án có đủ khả năng về tài chính và được đào tạo nhằm đi xuất khẩu lao động để tìm việc làm mới, tạo nguồn thu nhập mới, góp phần ổn định cuộc sống và cải thiện điều kiện nhà ở cho bản thân, phòng ngừa các hậu quả tiêu cực của "hậu giải phóng mặt bằng". Nói cách khác, dự án giải phóng mặt bằng và dự án phát triển nhà ở cho người có thu nhập thấp chỉ có hiệu quả cao và phù hợp yêu cầu phát triển bền vững khi chúng thực sự góp phần mang lại cơ sở vật chất-cảnh quan đẹp và hiện đại cho địa phương, thúc đẩy đầu tư phát triển và tái tạo, thậm chí cải thiện chất lượng sống cho người dân bằng và tốt hơn trước khi họ bị buộc phải di dời khỏi chỗ ở cũ...

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Báo cáo định kỳ hàng năm của sở Tài nguyên - Môi trường và Nhà đất, sở Xây dựng, sở LĐTB&XH. Cục Thống kê TP.Hà Nội các năm 2001-2007;
- Đề án phát triển thị trường Bất động sản Hà Nội của UBNDTP Hà Nội- 2006;
- Nguyễn Minh Phong, Nguyễn Xuân Đạt (2001), *Giải pháp tài chính đẩy nhanh phát triển KT-XH Thủ đô Hà Nội*, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia, Hà Nội- 2001.