



PHÁT TRIỂN PHÂN KHÚC THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CHO CƯ DÂN THU NHẬP THẤP VÀ TRUNG BÌNH

PGS.TS NGUYỄN VĂN TRÌNH

*Trường ĐH Kinh Tế - Luật,
ĐHQG TP.HCM*

Năm 2011 đã đi qua với bao khó khăn cho thị trường bất động sản VN khi thị trường tiếp tục bị đóng băng do chính sách thắt chặt tiền tệ, kiểm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô của Chính phủ. Với tín hiệu phát đi từ những nhà lãnh đạo cấp cao của Chính phủ về tiếp tục thực hiện chính sách tiền tệ chặt chẽ, thận trọng, linh hoạt nhằm mục tiêu tiếp tục kiểm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô đã cho thấy thị trường bất động sản trong năm 2012 sẽ tiếp tục gặp nhiều thách thức và khó khăn. Tuy nhiên, không phải là không có hướng phát triển cho thị trường bất động sản trong năm 2012 và những năm tiếp theo, nếu các doanh nghiệp bất động sản nhận định đúng nhu cầu của thị trường và bắt nhịp đúng chính sách của Chính phủ. Theo nhiều chuyên gia, trong năm 2012 và những năm

tiếp theo thị trường bất động sản VN sẽ phát triển theo hướng đẩy mạnh thị trường nhà ở cho người có thu nhập thấp và trung bình, bởi các lý do sau:

Thứ nhất, đây là xu hướng tất yếu cho các quốc gia có thu nhập quốc dân ở mức trung bình thấp như VN. Quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước đã kéo theo quá trình đô thị hóa. Quá trình này tất yếu dẫn đến một luồng dân cư nông thôn ra thành thị để làm việc và sinh sống, làm gia tăng nhu cầu nhà ở nơi đô thị và nhất là các khu công nghiệp, khu kinh tế, v.v.. Tuy nhiên, thu nhập của người công nhân, người lao động nhập cư, thậm chí của phần lớn cán bộ công chức nhà nước đều ở mức thấp vì vậy họ chỉ có thể chi phí cho việc ăn ở cũng ở mức thấp mà thôi. Trong khi đó, trên thị trường nhà ở VN hiện nay, nguồn cung phần lớn là biệt thự, các căn hộ cao cấp với giá cả rất cao và xa rời thu nhập của phần lớn dân cư thành thị hiện nay. Bên cạnh đó, các dự án

nhà thu nhập thấp hiện nay cũng có giá rất cao so với thu nhập của người có thu nhập thấp và trung bình. Ví dụ: Giá một căn hộ cho người thu nhập thấp tại dự án Đặng Xá (Gia Lâm – Hà Nội) có giá 11 triệu đồng/m², như vậy với căn hộ 70 m² thì người có thu nhập thấp phải trả 770 triệu đồng mới có thể sở hữu được căn hộ đó. Số tiền này là quá cao cho người lao động có thu nhập khoảng 2 – 5 triệu đồng/tháng. Bởi vì, riêng khoảng thu nhập này dành cho các chi phí hàng ngày để đảm bảo cuộc sống cho họ đã không đủ rồi còn nói gì đến việc mua căn hộ để ở. Những người có thu nhập thấp sẽ phải tiết kiệm chi tiêu trong khoảng từ 70 năm – 100 năm mới có thể sở hữu một căn hộ cho người có thu nhập thấp với mức giá hiện nay. Đồng thời, trong thời gian qua, khi thị trường bất động sản VN phát triển nóng sốt thì các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đã tập trung quá mức nguồn lực của mình cho phân khúc thị trường bất động sản

cao cấp mà quên đi phân khúc thị trường nhà ở cho người có thu nhập thấp và trung bình. Vì vậy, thị trường thiếu những sản phẩm nhà ở thật sự cho người có thu nhập thấp và trung bình, trong khi đây là phân khúc thị trường có nhu cầu cao và thực sự.

Thứ hai, phát triển nhà ở cho người có thu nhập thấp và trung bình còn là thực hiện nhiệm vụ an sinh xã hội, cải thiện đời sống cho người lao động, nhất là trong điều kiện nền kinh tế VN đang lâm vào tình trạng lạm phát cao và kéo dài, làm cho đời sống của người lao động làm công ăn lương bị tác động nặng nề, đặc biệt, đối với người lao động có thu nhập thấp. An cư lạc nghiệp là mong ước chính đáng và là cơ sở để nâng cao năng suất lao động xã hội, bởi vì một khi có chỗ ở ổn định người lao động mới có thể an tâm cho công việc, mới có thể tập trung sức lao động cho phát minh, sáng kiến trong lao động.

Thứ ba, Chính phủ đã có nhiều chính sách nhằm thúc đẩy phân khúc thị trường này phát triển. Tuy nhiên, các chính sách này trong thời gian qua chưa đi vào cuộc sống và chưa phù hợp với thực tế của thị trường bất động sản như chính sách tính tiền sử dụng đất, chính sách thuế thu nhập doanh nghiệp, chính sách thuế giá trị gia tăng, các thủ tục hành chính, các quy định về tiêu chuẩn xây dựng... đối với các dự án nhà ở cho người thu nhập thấp chưa hợp lý làm cho chi phí, giá thành sản phẩm tăng cao, dẫn đến giá bán các sản phẩm này còn quá cao so với thu nhập thực tế của người có thu nhập thấp và trung bình.

Với thực trạng như trên, để phát triển thị trường nhà ở cho người có thu nhập thấp và trung bình, đáp

ứng yêu cầu an sinh xã hội, chúng tôi đề xuất một vài ý kiến gợi mở chính sách về phía Chính phủ cũng như về phía doanh nghiệp.

Về phía Chính phủ cần có những chính sách hỗ trợ cho thị trường này phát triển, cụ thể như sau:

Một là, về chính sách đất đai. Cần ưu tiên dành quỹ đất sạch cho các dự án nhà thu nhập thấp để giảm thời gian thực hiện đền bù giải tỏa, bởi vì, thực tế đã chỉ ra rằng việc đền bù, giải phóng mặt bằng ở VN được thực hiện rất lâu, thông thường từ 2 năm đến 5 năm, thậm chí có dự án đã qua 10 năm vẫn chưa hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, nhất là ở các thành phố lớn.

Hai là, về chính sách tài chính đất đai. Chính phủ cần mạnh dạn thực hiện chính sách miễn thu tiền sử dụng đất cho các dự án nhà thu nhập thấp. Thực hiện giảm 100% thuế thu nhập doanh nghiệp cho các doanh nghiệp thực hiện dự án nhà ở thu nhập thấp trong 5 năm đầu tiên khi dự án đi vào hoạt động, giảm 50% thuế thu nhập doanh nghiệp cho 5 năm sau khi dự án hoạt động, sau đó thì mới thu tiền thuế thu nhập doanh nghiệp bình thường. Đối với thuế giá trị gia tăng nên thực hiện mức thuế xuất 0% đối với sản phẩm nhà ở cho người có thu nhập thấp. Với chính sách thuế này cùng với chính sách miễn tiền sử dụng đất sẽ góp phần giảm mạnh chi phí, giá thành sản phẩm nhà ở sẽ có điều kiện giảm mạnh và từ đó giá cả nhà ở cũng sẽ phù hợp với thu nhập của người có thu nhập thấp.

Ba là, về chính sách tín dụng. Hiện nay, các doanh nghiệp đầu tư kinh doanh bất động sản có nguồn vốn chủ yếu dựa vào nguồn tín

dụng từ ngân hàng. Trong khi lãi suất cho vay của các ngân hàng đối với lĩnh vực bất động sản (được xem là lĩnh vực không khuyến khích) quá cao và bị hạn chế do tác động của chính sách thắt chặt tiền tệ để chống lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô vì vậy làm cho chi phí tài chính tăng cao đẩy giá thành sản phẩm nhà ở cho người có thu nhập thấp cũng gia tăng. Vì vậy, trong thời gian tới Ngân hàng Nhà nước cần có chính sách ưu tiên lãi suất cho vay đối với các doanh nghiệp bất động sản thực hiện các dự án nhà ở cho người có thu nhập thấp. Ở đây, Ngân hàng Nhà nước có thể áp dụng biện pháp hành chính như áp trần lãi suất cho vay thấp hơn lãi suất thị trường đối với các dự án nhà ở cho người có thu nhập thấp, thông qua việc bơm vốn với lãi suất chiết khấu thấp cho các ngân hàng thực hiện cho vay dự án nhà ở cho người thu nhập thấp. Đồng thời, Ngân hàng Nhà nước cũng cần có chính sách lãi suất thấp đối với người có thu nhập thấp vay tiền để mua các căn hộ, nhà ở nhằm tăng sức cầu cho phân khúc thị trường này.

Bốn là, Chính phủ cần thực hiện các dự án nhà ở cho người thu nhập thấp (bao gồm cho cả cán bộ, công, viên chức nhà nước) thuê dài hạn bằng ngân sách của nhà nước. Chính sách này đã được nhiều nước trên thế giới áp dụng như Trung Quốc, Nga, Pháp, Singapore... Đây sẽ là nguồn nhà ở quan trọng đảm bảo ổn định việc ăn ở cho phần lớn người dân và cán bộ khi họ chưa tích lũy đủ số tiền để sở hữu nhà ở riêng cho mình.

Năm là, Chính phủ và chính quyền các địa phương cần đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính, giảm đến mức tối đa các thủ tục đối

với các dự án nhà ở cho người thu nhập thấp để giảm bớt chi phí, nhất là thời gian cho các doanh nghiệp nhằm nhanh chóng đưa các dự án vào sử dụng, kinh doanh.

Về phía các doanh nghiệp đầu tư dự án nhà ở cho phân khúc người có thu nhập thấp và trung bình, cần chú ý các điểm sau:

Thứ nhất, các doanh nghiệp đầu tư và kinh doanh bất động sản nên tập trung vào phân khúc thị trường nhà ở cho người có thu nhập thấp và trung bình, bởi vì, nhu cầu và cầu trong phân khúc thị trường này rất lớn và đây là nhu cầu thực, chứ không phải nhu cầu ảo như trong phân khúc thị trường nhà ở cao cấp.

Thứ hai, các doanh nghiệp cần tích cực ứng dụng các công nghệ mới trong xây dựng, sử dụng các vật liệu xây dựng công nghệ mới để giảm bớt giá thành sản phẩm và đẩy nhanh tiến độ thi công, để nhanh chóng đưa sản phẩm ra thị trường, nhằm chớp lấy thời cơ khi cầu trên thị trường này đang rất cao, giúp doanh nghiệp nhanh chóng thu hồi vốn cho các dự án mới. Các thông tin mới nhất từ các cơ quan quản lý nhà ở trên hai thành phố lớn là Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh cho thấy rằng, ở hai thành phố lớn này đang thiếu trầm trọng các căn hộ giá rẻ cho người có thu nhập thấp và trung bình, trong khi đang dư thừa các căn hộ cao cấp.

Thứ ba, các doanh nghiệp đã được các cơ quan chức năng của nhà nước giao cho thực hiện các dự án nhà ở cho người thu nhập thấp cần nhanh chóng hoàn thành thủ tục và tập trung bố trí vốn để nhanh chóng triển khai ngay trong những tháng đầu năm 2012, không nên dây dưa kéo dài thời gian thực hiện



dự án, một mặt vừa giảm chi phí mặt khác kịp thời đưa sản phẩm ra thị trường.

Thứ tư, các doanh nghiệp nên áp dụng các phương thức thanh toán linh hoạt cho khách hàng, trong đó chú ý phương thức trả chậm theo nhiều đợt và trong thời gian dài hơn cho khách hàng. Doanh nghiệp bất động sản cần chủ động hợp tác với các ngân hàng trong việc thực hiện phương thức trả chậm với lãi suất ưu đãi cho khách hàng, bởi vì, đây là đối tượng khách hàng có thu nhập thấp nên cần phải có phương thức thanh toán phù hợp với họ.

Thứ năm, các doanh nghiệp sản xuất kinh doanh các ngành nghề khác nên hợp tác với các doanh nghiệp bất động sản cùng phát triển nhà ở cho công nhân, nhân viên của doanh nghiệp mình, nhằm giúp họ gắn bó với doanh nghiệp mình hơn. Ở các nước tiên tiến trên thế giới, các doanh nghiệp đều có chính sách nhà ở riêng cho công nhân, nhân viên của doanh nghiệp mình nhằm kích thích họ nâng cao năng suất lao động và gắn bó, cống hiến nhiều hơn cho doanh nghiệp mình.

Tóm lại, từ lâu phân khúc thị trường nhà ở cho người có thu nhập thấp và trung bình đã được Chính phủ quan tâm phát triển, tuy nhiên,

trong thực tế các chính sách cho phân khúc thị trường này phát triển chưa thực sự phát huy tác dụng. Do vậy, trong thời gian tới với các chính sách mới, phù hợp hơn với thực tế sẽ kích thích phân khúc thị trường này phát triển mạnh và bền vững, góp phần lành mạnh hóa thị trường bất động sản ở VN ●

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Lê Xuân Bá, Trần Kim Chung (2006), *Chính sách thu hút đầu tư vào thị trường bất động sản VN*, NXB CTQG, HN.
- Ngô Đức Sơn (2012), "Phát triển bền vững các khu nhà ở an sinh xã hội ở TP.HCM", *Tạp chí Địa ốc VN*, số 01/2012, tr. 58 – 59.
- Nguyễn Ngọc Vinh (2012), "Thị trường bất động sản TP.HCM năm 2011 và xu hướng phát triển", *Tạp chí Địa ốc VN*, số 01/2012, tr. 24 – 25.
- Tập thể tác giả (2010), *Kinh doanh bất động sản: Thực trạng và giải pháp*, NXB Thanh niên, TP.HCM.
- Trần Kim Chung (2012), "Toàn cảnh thị trường bất động sản năm 2011 và triển vọng phát triển năm 2012", *Tạp chí Địa ốc VN*, số 01/2012, tr. 18 – 20.