

NHÀ Ở cho người THU NHẬP THẤP

THÁI VŨ

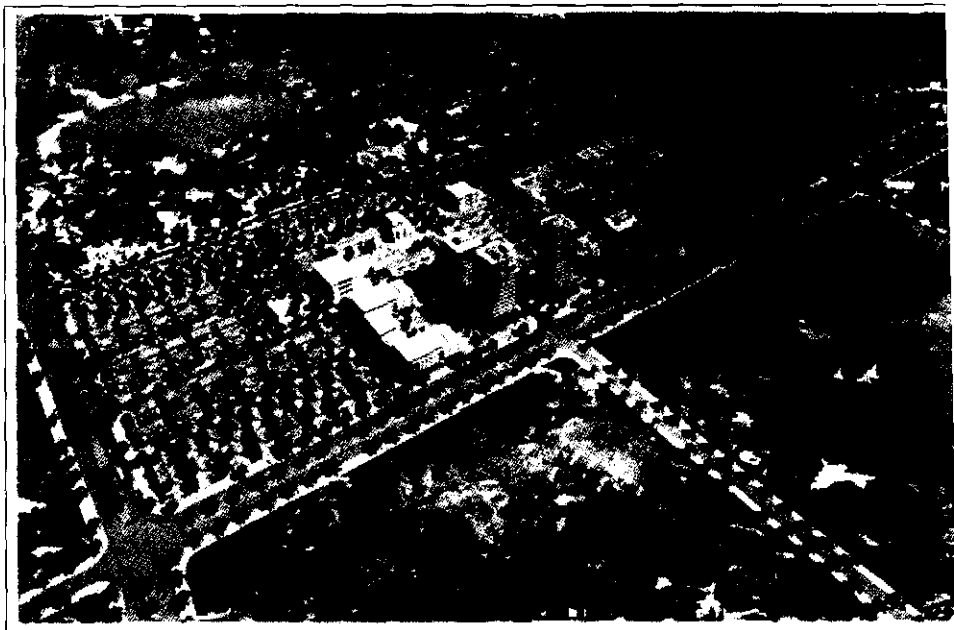
Sự thay đổi cơ cấu sản xuất, tăng nhanh tỷ lệ công nghiệp hoá dẫn đến tăng dân số cơ học tại các đô thị và khu công nghiệp, kèm theo đó là nhu cầu nhà ở và các nhu cầu khác. Chính phủ vừa có đề án nhằm khắc phục tình trạng thiếu nhà ở cho người có thu nhập thấp, cho lực lượng công nhân và nhà cho sinh viên. Chủ trương lớn này có đạt mục đích đề ra hay không, hiệu quả thế nào và những vướng mắc trong thực hiện là những vấn đề dư luận quan tâm.

Chặt vật tìm chỗ an cư

Hiện nay cả nước có gần 200 khu công nghiệp, thu hút khoảng 1 triệu lao động trực tiếp và 1,5 triệu lao động gián tiếp. Các địa phương hầu như mới chỉ lo được hạ tầng cho các khu công nghiệp để mời gọi đầu tư chứ chưa lo được chỗ ở tử tế cho đội ngũ lao động từ các địa phương khác đến làm việc. Do đó, người ta ước tính, chỉ mới có khoảng 20% tổng số công nhân lao động có chỗ ở ổn định, số còn lại phải thuê nhà ở tạm với điều kiện tồi tệ.

Đội ngũ cán bộ, công chức tuy không tập trung như công nhân các khu công nghiệp nhưng trong số gần 2 triệu cán bộ, công chức, viên chức, cũng chỉ khoảng 2/3 tự lo được nhà ở; còn lại 1/3 chưa có chỗ ở ổn định, phải ở ghép, ở nhờ, ở tạm. Ngoài ra, khoảng 15%-20% số hộ gia đình tại khu vực đô thị gặp khó khăn về nhà ở.

Hiện nay, cả nước có gần 3 triệu sinh viên. Đến nay chỉ có khoảng 22% số học sinh, sinh viên được ở ký túc xá. Trong khi đó số sinh viên không ngừng gia tăng và sẽ đạt khoảng 4,5 triệu



Cần phát triển đồng bộ giữa nhà ở thương mại và nhà ở xã hội

người vào năm 2020.

Riêng Hà Nội, theo số liệu của Cục Thống kê Hà Nội, hiện số gia đình thu nhập thấp có khó khăn về nhà ở đang công tác và làm việc tại 3.500 cơ quan, tổ chức trên địa bàn thành phố là 180.000 hộ (chiếm 60% nhu cầu nhà ở của toàn thành phố).

Tại TP Hồ Chí Minh, từ năm 1998 đến nay, thành phố đã triển khai 721 dự án, giải tỏa hơn 46 nghìn hộ, trong đó khoảng 31 nghìn hộ nhận tiền đền bù, tự lo chỗ ở sau giải tỏa, còn 15 nghìn hộ có yêu cầu nhận nhà đất tái định cư. Đến nay, thành phố mới có 7.167 hộ mua nhà tái định cư, còn hơn 5.744 hộ nhiều năm liền phải sinh sống trong các khu tạm cư, cuộc sống hết sức tạm bợ. Nhà nước mỗi năm phải bỏ ra hàng chục tỷ đồng để thuê nhà tạm cư cho các hộ.

Theo Ban quản lý các khu công nghiệp (KCN) ở TP Hồ Chí Minh, hiện

có hơn 160 nghìn công nhân làm việc ở 15 KCN, trong đó 70% là người từ địa phương khác đến có nhu cầu thuê chỗ ở. Các KCN chỉ đáp ứng khoảng 5%, còn lại hàng vạn công nhân phải tự xoay sở chỗ ở trong điều kiện chật chội, lụp xụp. Ngoài ra, thành phố còn có hơn 200 nghìn sinh viên các trường đại học, cao đẳng nhưng ký túc xá chỉ đáp ứng 20% nhu cầu. Hàng vạn sinh viên các tỉnh đang cần chỗ ở trong những năm học tập cùng với số dân nhập cư có đăng ký tạm trú (KT3 - KT4) gần 1,5 triệu người đang cần có chỗ ở.

Đơn cử hai thành phố lớn nhất cả nước để thấy mức độ gay gắt về nhu cầu nhà ở, còn nhiều địa phương khác, nhất là nơi có nhiều khu công nghiệp, nhu cầu này cũng rất căng thẳng.

Tìm lối ra

Những năm gần đây, Hà Nội đã đầu tư xây dựng 3000 căn hộ cho những

người khó khăn về nhà ở bao gồm người nghèo, các đối tượng chính sách, trong đó có hơn 1000 nhà tình thương với tổng kinh phí trên 13 tỷ đồng. Bên cạnh đó, thành phố cũng đã xây dựng thí điểm nhà 5 tầng gồm 25 căn hộ tại đường Láng cho cán bộ, công nhân viên chức thuê với điều kiện có 10 năm công tác, có thu nhập dưới 450.000 đ/tháng/người và chưa được hưởng quyền lợi về nhà đất tại cơ quan vợ, chồng...

Ở TP Hồ Chí Minh, theo những thống kê mới nhất từ Sở Tài nguyên, Môi trường và Nhà đất, đến nay tại các khu đô thị đã có 2700 căn hộ dành cho các đối tượng có thu nhập thấp và 1500 trong số đó đã được bàn giao. Số còn lại nằm trong các dự án đang được triển khai. Theo kế hoạch, đến hết năm nay thành phố dự kiến xây dựng 10.000 căn hộ, tương đương 450.000m² sàn trong tổng số 50% quỹ nhà chung cư cao tầng để bán cho các đối tượng là cán bộ, công nhân viên chức khó khăn về nhà ở, có diện tích bình quân dưới 5m²/người.

Tuy nhiên, số lượng nhà này quá nhỏ so với nhu cầu, nên đề án của Chính phủ được xác định như một lối thoát căn bản và quy mô nhất từ trước đến nay. Mục tiêu là đến năm 2015, đáp ứng cho khoảng 60% số học sinh, sinh viên các cơ sở đào tạo và 50% công nhân lao động tại các khu công nghiệp có nhu cầu được giải quyết chỗ ở.

Chính phủ sẽ triển khai chương trình nhà ở cho 3 đối tượng. Thứ nhất, về nhà ở cho sinh viên, Nhà nước sẽ lo ngân sách để tập trung xây dựng các khu nhà ở tập trung tại các khu đô thị lớn, có nhiều trường ĐH-CD như TPHCM, Hà Nội, Thái Nguyên...



Công nhân lao động khó có thể sở hữu một căn nhà

Vì là nhà nước bỏ tiền xây dựng nên chi phí cho sinh viên thuê nhà sẽ rất rẻ, chỉ bảo đảm đủ để duy tu, bảo dưỡng nhà, phù hợp với mọi đối tượng sinh viên. Năm 2009-2010 Chính phủ sẽ dành ra khoảng 8.000 tỷ đồng để bảo đảm tạo ra 200.000 chỗ ở cho sinh viên. Phần còn lại, giải quyết dần từ năm 2010 đến năm 2015, để bảo đảm 60% sinh viên có chỗ ở (40% còn lại sẽ ở với bố mẹ hoặc có điều kiện thì thuê nhà chất lượng cao hơn).

Với hai đối tượng công nhân ở các khu công nghiệp tập trung và người thu nhập thấp, Nhà nước không bỏ tiền ra xây, sẽ tạo cơ chế ưu đãi, còn doanh nghiệp thực hiện (thực chất là xã hội hóa).

Đây là loại nhà ở chung cư có diện tích căn hộ tối đa không quá 70m², do các doanh nghiệp có chức năng kinh doanh nhà ở đầu tư xây dựng để bán (trả tiền một lần hoặc bán trả góp). Đối tượng được mua nhà ở giá thấp là cán bộ, công chức, viên chức, lực lượng vũ trang, người lao động trong các thành

phần kinh tế chưa có nhà ở hoặc có nhà ở nhưng diện tích bình quân dưới 5m2/người, và có thu nhập bình quân dưới 1,5 triệu đồng/người/tháng.

Giá bán nhà ở giá thấp do chủ đầu tư dự án quyết định theo nguyên tắc tính đủ chi phí đầu tư (kể cả lãi vay ngân hàng nếu có) và được cộng thêm tối đa 10% lãi định mức trên chi phí đầu tư.

Còn không ít băn khoăn

Đã có những đề án về phương thức bán nhà trả góp cho người có thu nhập thấp nhưng cái khó vẫn là cần một môi trường pháp lý hoàn thiện, nhằm tạo thuận lợi cho cả người mua và người bán. Chẳng hạn, trả góp theo cách nào để nhà đầu tư yên tâm và người lao động cũng yên tâm? Góp ý về phương thức bán nhà cho các đối tượng này, một số cơ quan cho rằng nên áp dụng trả góp bằng cách trừ dần vào lương chứ không nên trả theo từng năm. Người mua nhà phải có cam kết trả hết tiền cho chủ đầu tư, tránh trường hợp chây ỳ, đồng thời chủ đầu tư có trách nhiệm giúp người mua hoàn tất mọi thủ tục sang tên, trước bạ khi họ trả hết tiền. Không ít ý kiến cho rằng cần thiết phải xây dựng tiêu chí thế nào là người có thu nhập thấp, thế nào là người có khó khăn về nhà ở...

Một nhà nghiên cứu lại nhận định rằng, có bốn yếu tố hình thành nên thị trường nhà giá thấp: nhà nước, nhà đầu tư, ngân hàng và người dân. Hiện nay, cả bốn yếu tố trên đều chưa sẵn sàng tham gia thị trường này. Muốn hình thành quỹ nhà giá thấp thì Nhà nước phải có đất "sạch" (đất đã giải tỏa) giao cho doanh nghiệp. Có thể Nhà nước tự

bỏ tiền để bồi thường giải phóng mặt bằng hoặc thu hồi những khu đất công. Đây là vấn đề cốt yếu để hình thành nhà giá thấp. Nếu cứ nói không thu tiền sử dụng đất mà bắt doanh nghiệp phải tự đi tìm quỹ đất để xây dựng thì khó có doanh nghiệp nào chịu tham gia. Vì doanh nghiệp thu hồi đất theo giá thị trường, dù có miễn tiền sử dụng đất thì giá thành vẫn bị đẩy lên cao.

Nhiều người cho rằng, chương trình này muốn thành công cần có vốn và dài hạn, kể cả vay vốn ODA để đầu tư phát triển. Bởi vì đầu tư vào lĩnh vực nhà ở đòi hỏi vốn lớn nhưng thu hồi vốn chậm. Do đó, Nhà nước cần có chính sách hỗ trợ miễn giảm thuế VAT, giảm thuế thu nhập doanh nghiệp và các nghĩa vụ khác trong một thời gian nhất định, đối với các doanh nghiệp đầu tư vào lĩnh vực này, trung ương dành một khoản ngân sách hàng năm cho các đô thị lớn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

Nhà nước cũng cần cải cách hành chính mạnh hơn nữa trong lĩnh vực đầu tư xây dựng nhà ở. Tạo điều kiện dễ dàng cho người dân tự xây dựng nhà bình quân 4 triệu m2/năm, đồng thời nghiên cứu ban hành quy chế về trách nhiệm của doanh nghiệp có sử dụng lao động đóng góp kinh phí xây dựng nhà ở cho công nhân thuê.

Chương trình nhà ở cho người thu nhập thấp đã được nhiều địa phương thực hiện nhưng chưa thành công, lần này, với quyết tâm của Chính phủ, vừa làm thí điểm vừa tháo gỡ vướng mắc, người thu nhập thấp có quyền mơ ước đến một căn hộ để an cư, dù mua trả góp hay thuê...■