

Nhu cầu nhà ở xã hội tại TP. Hồ Chí Minh giai đoạn 2021-2025 và hàm ý chính sách quản lý

THIỀU QUỐC HUY*
AO THỤ HOÀI**

Trong giai đoạn 2016-2020, thị trường bất động sản TP. Hồ Chí Minh đã phát triển rất mạnh. Đây vừa là thuận lợi, vừa là thách thức đặt ra với cơ quan hoạch định chính sách và quản lý nhà nước. Vấn đề đặt ra là thị trường bất động sản phát triển với tốc độ nhanh chóng, nhưng vẫn phải đảm bảo được việc ổn định về giá đồng bộ với nhu cầu và khả năng chi trả của đại đa số người dân; đồng thời, tránh sự phá vỡ quy hoạch và băm nát cảnh quan, môi trường khu vực. Chính vì vậy, việc phân tích thực trạng, chỉ ra những hạn chế của thị trường nhà ở xã hội (NOXH) tại Thành phố là rất cần thiết, nhằm tìm ra những giải pháp chính sách trong điều tiết, quản lý nhà nước để thị trường này phát triển lành mạnh, hiệu quả.

THỰC TRẠNG PHÁT TRIỂN NOXH TẠI TP. HỒ CHÍ MINH

Nhằm đáp ứng nhu cầu về NOXH, ngày 27/7/2017, UBND TP. Hồ Chí Minh đã ban hành Kế hoạch số 4665/KH-UBND về việc phát triển và quản lý NOXH trên địa bàn giai đoạn 2016-2020. Theo đó, giai đoạn 2016-2020, tập trung đầu tư xây dựng 37 dự án với quy mô khoảng 43.624 căn hộ. Phần đầu hoàn thành, đưa vào sử dụng 29 dự án với tổng diện tích đất là 46,69 ha, quy mô 19.436 căn hộ. Tính chung giai đoạn 2016-2020, Thành phố triển khai xây dựng 39 dự án với quy mô khoảng 44.884 căn hộ.

Tuy nhiên, theo báo cáo của Sở Xây dựng TP. Hồ Chí Minh (2021), kết quả thực hiện phát triển nhà ở trên địa bàn do người dân tự xây và tại các dự án nhà ở thương mại đều vượt chỉ tiêu so với mục tiêu đề ra, trong khi NOXH lại không đạt. Cụ thể, sản nhà ở riêng lẻ do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng trong giai đoạn 2016-2020 là 38.503.608 m², vượt 23% chỉ tiêu đề ra. Trong khi đó, xây dựng NOXH là 1.231.949 m² sản,

chỉ đạt 56%. Với mức sản NOXH như trên, không thể đáp ứng được nhu cầu của người sử dụng tại TP. Hồ Chí Minh.

Nguyên nhân, theo Sở Xây dựng, là do các chính sách thu hút các doanh nghiệp đầu tư vào xây dựng NOXH chưa hấp dẫn, trong khi đó ngân sách nhà nước đầu tư vào phân khúc này còn hạn chế. Bên cạnh đó, còn do những khó khăn, vướng mắc sau:

- Nhà nước không trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở, nên không có quỹ nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước để điều tiết khi thị trường biến động, cùng với hiện tượng đầu cơ tạo nhu cầu ảo đẩy giá nhà đất lên cao, cách xa giá trị và khả năng chi trả của người lao động.

- Việc bố trí quỹ đất phát triển NOXH chưa được quan tâm đúng mức. TP. Hồ Chí Minh chưa bố trí được quỹ đất cho phát triển NOXH trong lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch phát triển khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao.

- Quy trình xét duyệt chuyển đổi dự án nhà ở thương mại sang NOXH cũng gặp phải nhiều khó khăn. Nguyên nhân là do, theo quy định, khi thực hiện việc chuyển đổi từ dự án nhà ở thương mại sang NOXH, phải thay đổi thiết kế, điều chỉnh quy hoạch 1/500 của dự án và chờ các cơ quan chức năng phê duyệt. Việc này mất nhiều thời gian và là một trong những nguyên nhân làm các nhà đầu tư bị chậm tiến độ các dự án.

*ThS., Trường Đại học Kinh tế - Luật, Đại học Quốc gia Hồ Chí Minh

** TS., Trường Đại học Tài chính - Marketing

Thực tế tại TP. Hồ Chí Minh cho thấy, ngay cả những dự án đã được cấp phép chuyển đổi, chỉ có 1 dự án thực hiện được đúng chức năng, nhiệm vụ là NOXH theo đăng ký¹; 3 dự án còn lại² đều là dự án treo, chậm hoặc không được triển khai trong nhiều năm. Điều này là do thiếu sự quản lý giám sát của cơ quan chức năng trong việc điều hành các dự án NOXH. Cùng với đó, khâu xác nhận đền bù giải phóng mặt bằng, doanh nghiệp không thể tự làm được.

- Hầu hết các doanh nghiệp chỉ chú trọng đầu tư xây dựng nhà ở thương mại (để bán), thiếu quỹ nhà ở cho thuê, thuê mua là một trong những nguyên nhân cơ bản dẫn tới tình trạng bức xúc về nhà ở tại khu vực đô thị, nhất là nhà ở dành cho cán bộ, công chức và các hộ thuộc đối tượng có thu nhập thấp. Bên cạnh đó, nhiều đối tượng tranh thủ chính sách hỗ trợ của Nhà nước xin chuyển đổi dự án nhà ở thương mại sang NOXH, nhưng thực chất chỉ để được hưởng các chính sách ưu đãi về tài chính, dẫn đến sự tồn tại của nhiều dự án treo, dự án không đúng mục đích.

- Các chính sách ưu đãi chưa thực sự đến được với doanh nghiệp, nên chưa khuyến khích, thu hút các doanh nghiệp tham gia xây dựng NOXH. Ngoài việc được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất xây dựng nhà ở thu nhập thấp và nhà ở công nhân, thì các doanh nghiệp tham gia xây dựng NOXH tại TP. Hồ Chí Minh, cũng như trên cả nước, chưa được hưởng các ưu đãi khác. Cơ chế ưu đãi đầu tư xây dựng NOXH, như: đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài hàng rào dự án hay các hỗ trợ từ ngân sách địa phương cũng chưa được thực thi đúng mức; mức độ ưu đãi phụ thuộc vào điều kiện của từng địa phương, nên chưa thu hút được doanh nghiệp tham gia đầu tư xây dựng NOXH, nhất là nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp.

- Quỹ nhà ở cho người thu nhập thấp còn ít, cộng thêm việc tổ chức bán, xét chọn đối tượng thiếu công khai và thiếu sự giám sát của cộng đồng, nên người thu nhập thấp khó tiếp cận để mua hoặc thuê quỹ nhà này...

- Giá NOXH không ổn định, không phản ánh đúng giá trị thực của NOXH, cũng như chưa phù hợp với khả năng chi trả của người dân.

- Các quy định của pháp luật về đối tượng cần hỗ trợ về NOXH ngày càng mở rộng, trong khi nguồn lực về vốn còn rất hạn chế, không đáp ứng được nhu cầu. Thu nhập của các hộ thu nhập thấp, tuy đã được cải thiện, nâng cao từng bước, nhưng còn thấp, rất khó khăn trong việc chi trả chi phí nhà ở, kể cả trường hợp được Nhà nước chi trả một phần.

- Việc phối hợp giữa các cơ quan nhà nước liên quan chưa chặt chẽ, có nhiều chính sách chưa được hưởng dẫn triển khai kịp thời. Ngoài ra, việc cân đối nguồn ngân sách cho phát triển NOXH gặp nhiều khó khăn, bố trí vốn vẫn không đủ theo tiến độ.

KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NOXH TẠI TP. HỒ CHÍ MINH GIAI ĐOẠN 2021-2025

Ngày 27/12/2021, UBND TP. Hồ Chí Minh đã phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn Thành phố giai đoạn 2021-2025. Mục tiêu của Kế hoạch là trong giai đoạn 2021-2025, Thành phố sẽ đầu tư xây dựng, phát triển các dự án nhà ở thương mại, trong đó, có nhà ở thương mại giá thấp, đáp ứng nhu cầu của thị trường về nhà ở...; Đầu tư xây dựng các dự án NOXH, bảo đảm đáp ứng cơ bản nhu cầu cho các đối tượng được hưởng chính sách NOXH, tái định cư trong dự án chỉnh trang đô thị; Phát triển NOXH (bao gồm cả nhà lưu trú công nhân và ký túc xá sinh viên) và nhà ở thương mại giá thấp giải quyết nhu cầu nhà ở cho công nhân lao động đang sống trong các khu nhà trọ, các đối tượng đang sống trên và ven kênh rạch hoặc các khu nhà ở chưa đảm bảo về điều kiện sinh hoạt và phòng chống dịch; Hoàn tất việc đầu tư xây dựng các chung cư bị hư hỏng nặng, nguy hiểm đã thực hiện di dời, tháo dỡ trong giai đoạn 2016-2020; Tiếp tục việc cải tạo, sửa chữa các chung cư chưa bị hư hỏng nặng, nguy hiểm chưa được cải tạo, sửa chữa trong giai đoạn 2016-2020.

Về chỉ tiêu phát triển nhà giai đoạn 2021-2025, Thành phố đặt mục tiêu: tổng diện tích sàn nhà ở tăng thêm tối thiểu giai đoạn 2021-2025 là 50 triệu m² sàn; diện tích nhà ở bình quân đầu người đến năm 2025 tối thiểu là 23,5 m²/người; Trong giai đoạn 2021-2025, nhà ở riêng lẻ do các hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng tăng thêm khoảng gần 32 triệu m². Nhà ở trong các dự án không kể NOXH tăng thêm khoảng 15,5 triệu m² sàn xây dựng. NOXH tăng thêm khoảng 2,5 triệu m² sàn. Diện tích đất để xây dựng nhà ở thương mại và NOXH giai đoạn này là 974,4 ha.

Dự kiến vốn để phát triển nhà ở trong giai đoạn 2021-2025 vào khoảng 566.983 tỷ đồng. Trong đó, vốn đầu tư xây dựng phát triển nhà ở thương mại là khoảng 239.748 tỷ đồng; vốn xây dựng nhà ở riêng lẻ của các hộ gia đình, cá

¹ Dự án NOXH tại phường An Phú Đông, Quận 12 do CTCP Địa ốc Sài Gòn làm chủ đầu tư.

² Chung cư Phú Định - Quận 6 do Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn làm chủ đầu tư, Dự án NOXH tại xã Long Thới, huyện Nhà Bè do CTCP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình làm chủ đầu tư, Khu NOXH tại 2225 Phạm Thế Hiển, Phường 6, Quận 8, do Công ty TNHH 276 Ngọc Long làm chủ đầu tư.



Chiều cao của các tòa nhà ở TP. Hồ Chí Minh đang ngày càng tăng lên.

nhân là khoảng 289.542 tỷ đồng; vốn đầu tư NOXH tối thiểu là khoảng 37.693 tỷ đồng.

Về định hướng phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025, đối với khu vực nội thành hiện hữu (Quận 4, 5, 6, 8, 10, 11, Bình Thạnh, Gò Vấp, Phú Nhuận, Tân Bình, Tân Phú), Thành phố sẽ đầu tư nâng cấp hoặc xây dựng mới, phát triển hạ tầng đồng bộ đặc biệt tại Quận 4, Gò Vấp, Tân Phú, Bình Thạnh là nơi có nhu cầu lớn về cải thiện, xây dựng mới nhà ở riêng lẻ; lập đô án thiết kế đô thị tại Quận 4, 10, Phú Nhuận để tạo cảnh quan mới; chấp thuận chủ trương để triển khai các dự án nhà ở mới đảm bảo hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đồng thời kêu gọi đầu tư phát triển 2 dự án NOXH phục vụ cho công nhân với quy mô khoảng 379 căn hộ.

Tại khu vực nội thành phát triển (gồm: Quận 7, Bình Tân, TP. Thủ Đức), Thành phố sẽ đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng ở khu vực gần các cụm, khu công nghiệp để khuyến khích xã hội hóa, các hộ dân đầu tư xây dựng nhà trọ cho công nhân thuê; tập trung hoàn thiện các dự án dở dang, ưu tiên phát triển các dự án nhà ở mới, chung cư cao tầng dọc các trục giao thông công cộng lớn, các khu vực có tiến độ thực hiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật tương ứng. Tại khu vực này, Thành phố khuyến khích, đẩy mạnh phát triển các dự án NOXH; trong đó, khu vực Quận 7, Bình Tân phát triển 5 dự án với quy mô 3.955 căn hộ, khu vực TP. Thủ Đức phát triển 5 dự án với

quy mô 4.352 căn hộ. Trong khi đó, đối với khu vực các huyện ngoại thành (Bình Chánh, Củ Chi, Hóc Môn, Nhà Bè, Cần Giờ), Thành phố sẽ rà soát, đánh giá hiện trạng sử dụng đất để quy hoạch, chuyển đổi mục đích sử dụng đất phù hợp với thực tế, nhu cầu về nhà ở của người dân; đồng thời, rà soát, thu hồi dự án chậm triển khai; phát triển các khu du lịch kết hợp sinh thái nghỉ dưỡng, khu đô thị mới, khu đô thị vệ tinh; kêu gọi đầu tư phát triển 8 dự án NOXH với quy mô 9.594 căn.

HÀM Ý CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ VÀ PHÁT TRIỂN NOXH TP. HỒ CHÍ MINH TRONG THỜI GIAN TỚI

Để thị trường NOXH TP. Hồ Chí Minh có thể đáp ứng được nhu cầu thực tế của người dân trong thời gian tới, theo các tác giả, chính sách quản lý và phát triển cần bảo đảm 4 định hướng sau:

(1) Tiếp tục nghiên cứu để thanh mưu với Chính phủ ban hành hoặc đề xuất với Quốc hội đưa vào hệ thống pháp luật các chính sách hiệu quả thu hút đầu tư trong và ngoài nước để phát triển thị trường NOXH của Thành phố.

(2) Quy hoạch tầm nhìn dài hạn đối với thị trường NOXH đảm bảo việc gắn liền với các tiện ích của xã hội, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, gần đại đa số các khu làm việc của công nhân lao động có thu nhập thấp.

(3) Phát triển đa dạng sản phẩm NOXH phù hợp khả năng chi trả cho người có thu nhập thấp, đặc biệt tăng tỷ trọng đối với sản phẩm nhà cho thuê tại Thành phố.

(4) Thường xuyên rà soát, tổng kết thực tiễn về quản lý, phát triển thị trường NOXH, nhận diện bất cập trong hệ thống chính sách và cơ chế phát triển thị trường, từ đó kiến nghị Trung ương điều chỉnh chính sách và quy định cho phù hợp với thực tiễn.

Trên cơ sở định hướng trên, nhóm tác giả đề xuất một số hàm ý chính sách sau nhằm quản lý và phát triển NOXH tại TP. Hồ Chí Minh trong thời gian tới:

Thứ nhất, về chính sách thuế

Theo đó, cần đánh thuế đối với người bán nhà. Cụ thể, trong thời gian đầu áp dụng chính sách thuế này, chúng ta có thể áp dụng đánh thuế đối với những người mua nhà và bán lại liền trong vòng 3 năm trở lại, đánh thuế theo 3 mốc thời gian: 6 tháng, 1 năm, 2 năm kể từ ngày mua nhà theo mức độ đánh thuế giảm dần và từ đủ 3 năm sẽ không bị đánh thuế.

Thứ hai, chính sách tài chính để phát triển thị trường NOXH

Thành phố nên quy định thoáng hơn với tài sản được thế chấp. Do đối tượng mua NOXH có thu nhập thấp, nên tài sản vật chất lớn nhất của họ có không gì khác, ngoài NOXH mà họ dự định mua. Vì vậy, cần có quy định thoáng hơn về tài sản được thế chấp từ chính căn hộ NOXH.

Bên cạnh đó, cần xây dựng chính sách vay dài hạn với lãi suất ưu đãi. Có thể quy định các mức hạn mức vay khác nhau đối với các đối tượng chưa có nhà, 1 căn nhà hoặc có từ 2 căn nhà trở lên. Tùy theo đối tượng, sẽ quy định hạn mức vay cụ thể từ cao đến thấp tương ứng với đối tượng nêu trên.

Thứ ba, phương pháp xét duyệt đối tượng ưu tiên mua NOXH

Xét duyệt đối tượng được thuê, mua NOXH cần dựa trên các tiêu chí định lượng cụ thể, nhằm hạn chế vấn đề tiêu cực xảy ra hoặc xét duyệt chưa công bằng, do còn bị tác động bởi các yếu tố tình cảm, cảm tính, chủ quan duy ý chí.

Thứ tư, truyền thông rộng rãi về thị trường NOXH

Hiện nay, việc tiếp cận thông tin liên quan đến các vấn đề NOXH tại TP. Hồ Chí Minh đang rất riêng lẻ, rời rạc và thiếu thông tin chính xác. Do đó, chính quyền Thành phố cần phân công cơ quan phụ trách thành lập trang thông tin điện tử (Website) chuyên về NOXH thể hiện đầy đủ các thông tin mang tính chính thống, minh bạch về đối tượng, điều kiện được đăng ký mua NOXH, quy trình thủ tục, các dự án NOXH đã hoàn thiện và mở bán, các dự án NOXH sắp, đang triển khai hoàn thiện...

Xây dựng số điện thoại đường dây nóng của cơ quan quản lý đồng thời có thể kết nối đến điện thoại của các chủ đầu tư dự án để tư vấn, tiếp thu, ghi nhận những ý kiến đóng góp của người dân, nhất là những đối tượng đã, đang hoặc sẽ mua NOXH. Từ đó, các nhà hoạch định chính sách sẽ có góc nhìn tổng thể và khách quan hơn về thị trường, quy trình thủ tục, tâm tư nguyện vọng của người dân thu nhập thấp có nhu cầu, phần đầu an cư lập nghiệp.

Thứ năm, đơn giản hóa quy trình thủ tục hành chính

Việc đầu tiên và cần làm ngay là cần đơn giản hóa các quy trình, thủ tục vay vốn, xin chủ trương, các giấy phép xây dựng NOXH, ưu tiên thứ tự xét duyệt hồ sơ đối với các dự án xây dựng NOXH giải quyết trước các loại hình xây dựng nhà ở thương mại khác. Đặc biệt, Thành phố cần có quy hoạch dài hạn quỹ đất sạch để kêu gọi các chủ đầu tư xây dựng NOXH.

Thứ sáu, quản lý việc cho thuê, mua bán NOXH

Nhằm hạn chế tình trạng tiêu cực, lợi dụng kẽ hở của chính sách quản lý trong vấn đề cho thuê, mua bán NOXH, cơ quan quản lý NOXH nên phối hợp với cơ quan tài nguyên và môi trường cấp huyện quản lý, không cho thuê hoặc bán NOXH sau 5 năm. Nếu thời hạn sau 5 năm đã hết, chủ sở hữu nếu có nhu cầu cho thuê hoặc bán NOXH, phải chứng minh được mình có đủ năng lực tài chính mua chỗ ở mới đáp ứng được nhu cầu sinh hoạt, nhưng phải ở mức độ sống tốt hơn, thì mới được thực hiện các thủ tục hành vi cho thuê, mua bán đó. Đồng thời, chính sách cần quy định mỗi hộ gia đình, cá nhân chỉ được 1 lần duy nhất được hưởng ưu đãi quyền mua NOXH. □

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. UBND TP. Hồ Chí Minh (2017). *Kế hoạch số 4665/KH-UBND, ngày 27/7/2017 về việc phát triển và quản lý NOXH trên địa bàn giai đoạn 2016-2020*
2. UBND TP. Hồ Chí Minh (2021). *Quyết định số 1451/QĐ-UBND, ngày 09/12/2021 phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn Thành phố giai đoạn 2021-2025*
3. Sở Xây dựng TP. Hồ Chí Minh (2021). *Báo cáo tổng kết sau 5 năm thực hiện Luật Nhà ở trên địa bàn Thành phố*
4. Nguyễn Điển (2013). *Quản lý nhà nước thị trường bất động sản ở TP. Hồ Chí Minh – Thực trạng và giải pháp*, Nxb Chính trị quốc gia - Sự thật
5. Mộc Minh (2021). *Hơn 566.900 tỷ đồng và 974ha cho kế hoạch phát triển nhà ở TP. HCM giai đoạn 2021-2025*, truy cập từ <https://vneconomy.vn/hon-566-900-ty-dong-va-974ha-cho-ke-hoach-phat-trien-nha-o-tp-hcm-giai-doan-2021-2025.htm>