

NHÀ NƯỚC VÀ NHÂN DÂN CÙNG LÀM TRONG HOÀN CẢNH KHAN HIẾM NHÀ Ở



Nhà ở khan hiếm do có một nguyên nhân quan trọng là thiếu vốn. Qua điều tra 56 cán bộ chuyên môn ở các cơ quan lãnh đạo, sản xuất, giảng dạy, nghiên cứu thành ngành xây dựng, có trình độ kỹ sư xây dựng, kiến trúc, phó tiến sĩ, tiến sĩ, phó giáo sư, giáo sư, chúng tôi đã thu nhận được ý kiến là tốc độ xây dựng ở Hà Nội còn chậm do nguyên nhân chủ yếu sau:

- Do thiếu vật liệu xây dựng (85,7% số ý kiến)
- Do đặt kế hoạch xã hội không sát đúng (69,6% ý kiến).
- Do thiếu vốn đầu tư (67,8% ý kiến).

Trong thời gian từ 1960 đến 1975, nguồn vốn đầu tư chủ yếu cho xây dựng nhà ở là của Nhà nước, năm cao nhất là 5,76% so với tổng số vốn đầu tư xây dựng cơ bản (1961), năm thấp nhất là 0,26% (1968). Tính trung bình 4 năm, từ năm 1960 (đã có hòa bình được 5 năm) tới hết năm 1963 (trước khi có chiến tranh phá hoại ở miền Bắc), mỗi năm chỉ chiếm 4,38% (tài liệu niên giám năm 1976).

So với các nước xã hội chủ nghĩa Ba Lan, Bungari, Rumani, Mông Cổ, Liên xô, năm 1950 (5 năm chiến tranh thế giới thứ hai) thì nước đầu tư thấp nhất (Mông Cổ) là 10,4%, nước cao nhất là 21% (Bungari); trung bình mỗi nước đầu tư 14,48% trong tổng số vốn xây dựng cơ bản.

Việc so sánh đó có thể giúp tìm hiểu mức đầu tư ở nước ta đã thích đáng chưa. Và mức đầu tư đó tất nhiên có ảnh hưởng đến mức độ đầu tư riêng cho Hà Nội, mặc dù thủ đo thường được phân luồng ưu tiên.

Khi đầu tư vốn cho xây dựng về ở, thường có thảo luận cân nhắc giữa đầu tư cho tiêu dùng và sản xuất. Qua phần nghiên cứu chất lượng nhà ở, chúng ta đã thấy rõ vấn đề ở có ảnh hưởng phổ biến tới sức khỏe, tới việc bồi dưỡng nâng cao nghiệp vụ và năng suất lao động, cho nên cũng có thể coi vấn đề ở là có ý nghĩa trực tiếp sản xuất giống như khoa học kỹ thuật ngày nay. Hơn nữa, thực ra sản xuất cũng chỉ là biện pháp để đạt tới mục tiêu cuối cùng là phát triển con người, phát triển các gia đình mà đối với nhiệm vụ này, vấn đề ở có vai trò cực kỳ to lớn.

Trong kế hoạch 5 năm 1976 – 1980, Ủy ban kế hoạch Nhà nước đã dự kiến huy động vốn phúc lợi tập thể và vốn tư nhân để xây dựng nhà ở. Nhưng hầu như vốn tư nhân chưa được chính thức huy động để xây dựng theo quy hoạch ở nội thành. Thường là họ tự phải xây dựng thêm, ngoài vòng luật lệ của Nhà nước, làm giảm mỹ quan và ảnh hưởng tới điều kiện vệ sinh thành phố, hơn nữa, còn chủ yếu là nguồn sử dụng nguyên vật liệu móc ngoặc hoặc lấy cắp của Nhà nước.

Để đánh giá tiềm lực của nhân dân trong xây dựng nhà ở, chúng tôi đã điều tra 100 gia đình ở 3 khu nội thành (khu vực 1 bao, gồm các khu nhà ở đã xây dựng trước năm 1951 ở trung tâm, khu vực 2 là các khu nhà ở được xây dựng từ 1954 đến 1970, khu vực 3 là các khu nhà ở xây dựng khoảng 10 năm qua ở ven nội). Kết quả như sau: 36,25% trong số 400 gia đình đã làm thêm hoặc làm nhà mới bằng nguồn vốn của mình (bảng 1): trung, mỗi hộ xây dựng 19,93m².

Bảng 1

	Khu vực 1 trước 1954	Khu vực 2 1954 -1970	Khu vực 3 1971 – 1980	Tổng số
Số gia đình làm thêm	6%	39%	50%	36,25%
Diện tích	59m ²	472m ²	2.360m ²	2.891m ²

Nhưng ở mỗi tầng lớp có khác nhau. Trong số 36,25% có xây dựng thì trí thức chiếm 4,75%, công nhân 6,25%, viên chức 8,25%.

Còn tầng lớp khác tới 17%, trung bình gia đình tri thức xây dựng 12m², công nhân 14m², viên chức 17m² còn tầng lớp khác tới 25,75m².

Như vậy, tiềm lực của nhân dân khá dồi dào. Đó là còn gặp nhiều hạn chế: khó kiếm nguyên vật liệu, rất khó tìm đất đai xây dựng. Cần có chính sách thích hợp để huy động nguồn vốn đo.

Chúng tôi có hỏi họ về cách thức Nhà nước quy hoạch khu đất, giải phóng mặt bằng, đặt điện nước, vạch từng lô, bán kiểu nhà và vật liệu cho tư nhân tự xây, thì 58,5% tán thành, nhiều nhất là các tầng lớp khác (66,67%) (Bảng 2).

Bảng 2

	Trí thức	Công nhân	Viên chức	Tầng lớp khác	
Đồng ý	58 57,43%	51 54,81%	57 53,81%	68 66,6%	234 58,5%
Không đồng ý	12 11,58%	41 41,08%	43 41,31%	33 32,35%	159 39,75%
Không trả lời	1 0,98%	1 1,08%	4 3,5%	1 0,98%	7 1,75%
	101	93	104	102	400

Bảng 3

	Trí thức	Công nhân	Viên chức	Tầng lớp khác	
Đồng ý	89 88,12%	83 89,24%	90 86,51%	90 88,23%	352 88%
Không đồng ý	10 9,98%	9 9,68%	13 0,97%	11 10,79%	43 10,75%
Không trả lời	2 1,9%	1 1,08%	1 0,97%	1 0,98%	7 1,75%
	101	93	104	102	400

Về cách thức Nhà nước xây dựng nhà và bán cho nhân dân với giá cả thỏa đáng, tiền nhà trả dần sau một khoảng thời gian nhất định, thì tới 88% tán thành, và đồng đều cả bốn tầng lớp (Bảng 3).

Nhưng, khi hỏi ý kiến chuyên gia, thì đa số (52,91%) lại không tán thành cách thức này, e ngại ảnh hưởng tới việc xây cất nhà cho diện được ưu tiên phân phối. Tuyệt đại đa số chuyên gia (82,35%) lại đồng ý với cách thứ nhất. Theo ý chúng tôi, để huy động vốn của nhân dân, cần quan tâm trước hết đến nguyện vọng của họ. Để khỏi ảnh hưởng tới vốn xây cất nhà cho diện được ưu tiên cho xây dựng rồi nhận nhà sau theo mẫu và vị trí đã thỏa thuận.

Ngoài ra 31% chuyên gia tán thành cách thức thành lập các hợp tác xã xây dựng nhà ở do tư nhân góp vốn: khi phân phối nhà ở sẽ chú ý ưu tiên cho các thành viên co tỷ lệ đóng góp cao. Hình thức này rất phát triển ở các nước xã hội chủ nghĩa Đông Án.

Để nâng cao hiệu quả sử dụng của vốn đầu tư, cần bảo dưỡng và tu bổ nhà cửa, nhưng hiện nay do thiếu bảo dưỡng và nhất là thiếu tu bổ kịp thời nhà cửa hư hại nhanh. Cần đặc biệt lưu ý tình trạng để mặc cho hư hại của những nhà thuộc tư nhân cho thuê. Số lượng nhà cửa cho thuê vẫn chiếm tỷ lệ đáng kể trong vốn nhà ở của thành phố. Riêng quận Đống Đa, còn hơn 1.000 gia đình có nhà cho thuê, gia đình nhiều nhất tới 150m². Cơ cấu xã hội của các gia đình đó gồm 32,44% là cán bộ công nhân viên và 67,56% thuộc tầng lớp khác. Hầu hết những gia đình đó trước đây không có ý định cho thuê nhà với mục đích kinh doanh mà có tới 80% ở tương đối rộng nên cho thuê và 15% cho mượn tạm rồi không lấy lại được. Tới 81% gia đình đã không sửa chữa nhà khi cần thiết, lý do là phải mua vật liệu ngoài với giá đắt tiền cho thuê nhà đã quá thấp mà vẫn khó thu, không đủ cho những chi phí đó. Nhiều người muốn từ bỏ chủ quyền sở hữu. Qua nghiên cứu chúng tôi thấy tình trạng cho thuê mượn như vậy là nguyên nhân của khá nhiều vụ xung đột, thưa kiện trong thành phố.

Chúng tôi nghĩ, để bảo vệ quỹ nhà ở cần thiết trong thành phố nên bán rẻ cho họ một số vật liệu để sửa chữa nhà. Ngoài ra, để

giảm bớt xung đột căng thẳng trong xã hội, đối với gia đình nào nay ở quá chật mà không đòi lại được nhà cho thuê, nên cho phép họ đổi quyền sở hữu diện tích cho thuê lấy một diện tích tương đương do Nhà nước quản lý.

Xét về mặt bảo dưỡng nhà ở, thì bán nhà cho nhân dân cũng là phát huy tích cực của nhân dân nhằm bảo dưỡng khu ở một cách tốt nhất.

Qua điều tra 40 gia đình trong đó một nửa mua nhà của Nhà nước, một nửa thuê nhà giống hệt của Nhà nước trong cùng một thời gian thì tới nay khu nhà mua tốt hơn rõ rệt. Có tới 50% số nhà mua là còn tốt; nhà thuê chỉ có 35%, như thể hiện ở bảng 4 dưới đây:

Bảng 4

	Căn hộ thuê		Tổng cộng điểm	Căn hộ mua		Tổng cộng điểm
	Số hộ	Phần trăm		Số hộ	Phần trăm	
5 (tốt)	7	35%	35	10	50%	50
4 (khá)	10	50%	40	9	45%	36
3 (trung bình)	3	15%	9	1	5%	3
	20	100%	84	20	100%	89