

Cải thiện điều kiện ở cho nhóm hộ gia đình có thu nhập thấp tại các đô thị

NGUYỄN HỮU DŨNG

1. ĐẶT VẤN ĐỀ.

Giải quyết vấn đề nhà ở tại nước ta mang tính chất hết sức cấp bách. Mặc dầu chưa phải là lĩnh vực ưu tiên số một của nền kinh tế quốc dân. Nhưng nhà ở lại là một vấn đề kinh tế xã hội rất trọng yếu, thu hút sự quan tâm đặc biệt của nhà nước và các chính quyền địa phương và mọi thành phần kinh tế.

Qui nhà ở, đặc biệt tại các khu vực đô thị, rất thấp. Trong thời gian vừa qua lại đang bị hư hao xuống cấp nghiêm trọng do thiếu đầu tư quản lí bảo quản sửa chữa.

Bình quân diện tích ở trên đầu người đã quá thấp và hiện đang còn giảm sút do sự hạn chế của vốn đầu tư và sự gia tăng dân số, tại Hà Nội từ 6m²/người năm 1954, năm 1988 giảm còn 3,2m²/người, tại thành phố Hồ Chí Minh từ 8m²/người năm 1975 còn 4 đến 5m²/người năm 1988.

Phần đông các hộ gia đình có thu nhập trung bình và thấp chưa có nhà ở hoặc đang phải ở chật chội trong các nhà ở tạm (slums) với bình quân diện tích dưới 2,2m²/người. Điều kiện cơ sở hạ tầng kĩ thuật và vệ sinh môi trường tại các đô thị quá kém và hiện đang ở mức lao động.

Để giải quyết vấn đề này, cần thiết phải tìm cách tổ chức thu hút đầu tư và thực hiện các giải pháp chính sách quy hoạch thiết kế, để nhanh chóng xây dựng thêm nhiều nhà ở mới và đồng thời tiến hành cải tạo và nâng cấp các khu nhà ở cũ trong các đô thị.

Trước 1986, việc xây dựng nhà ở mới chủ yếu dựa vào nguồn vốn đầu tư của nhà nước. Do những khó khăn chòng chát của nền kinh tế, vốn đầu tư của nhà nước trung ương và địa phương rất hạn chế, đã không đáp ứng được nhu cầu nhà ở của nhân dân. Những năm gần đây, nhà nước đã khuyến khích dân tự bỏ vốn hoặc cùng góp vốn với nhà nước để xây dựng nhà ở của mình.

Với phương thức này, quỹ nhà ở đã và sẽ tăng nhanh tại các đô thị, nhưng nếu không có biện pháp kịp thời về chính sách, thể chế xây dựng và tổ chức tài chính đầu tư xây dựng nhà ở thì sẽ gây nên những rối loạn và hỗn độn trong xây dựng nhà ở và quản lí đô thị như hiện nay.

Trong điều kiện đổi mới phương thức quản lí kinh tế với sự tham gia hoạt động của nhiều thành phần kinh tế khác nhau, với cơ chế của nền kinh tế thị trường, các ngân hàng phát triển nhà đã được thành lập tại Hà Nội, Hải Phòng và thành phố Hồ Chí Minh. Đây là các ngân hàng cổ phần hoạt động dưới sự quản lí của Ủy ban nhân dân thành phố, ngân hàng nhà nước và ngân hàng đầu tư thành phố nhằm thu hút và động viên các nguồn vốn

và kinh phí cần thiết cho công cuộc phát triển nhà ở của địa phương. Hoạt động của các tổ chức ngân hàng này gặp nhiều khó khăn khi định hướng cho công việc hỗ trợ phát triển nhà ở cho người nghèo. Cần thiết phải sắp xếp lại một hệ thống tín dụng thích hợp để hỗ trợ cho các gia đình có thu nhập thấp và trung bình vay vốn để xây dựng và cải tạo cho mình một chỗ ở, và cần sớm ban hành, thực hiện một số luật lệ, chính sách nhà ở và đất đai thiết lập.

2. KHẢ NĂNG ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở CỦA CÁC HỘ GIA ĐÌNH THU NHẬP THẤP.

Trước đây khi tồn tại chế độ phân phối nhà ở mang tính chất bao cấp, mỗi gia đình cán bộ công nhân viên trong khu vực nhà nước và kinh tế quốc doanh đều trông đợi một chỗ ở do nhà nước hoặc cơ quan phân phối. Thời gian chờ đợi phụ thuộc vào các đối tượng ưu tiên. Chế độ phân phối bao cấp và giá cho thuê nhà quá rẻ đã nảy sinh nhiều bất công xã hội và sự bất hợp lý trong quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước hoặc tập thể.

Khi bắt đầu thực hiện phương thức nhà nước hỗ trợ nhân dân cùng đầu tư xây dựng và cải tạo nhà ở, việc khuyến khích dân tự xây nhà ở đang vấp phải một số khó khăn trở ngại sau đây:

- Về đất đai xây dựng: Trong điều kiện nền kinh tế của đất nước đang chuyển đổi sang nền kinh tế thị trường, nhưng đất đai xây dựng lại không được coi là một thị trường chính thức. Việc xác định giá trị đất đai đô thị chưa được coi là yếu tố quan trọng và cơ sở khoa học của công tác qui hoạch đô thị. Chính sách và luật lệ về đất xây dựng đô thị chưa ổn định và hợp lý. Những kẽ hở trong luật lệ và chính sách về đất đã là nguyên nhân của các hiện tượng tiêu cực, bất hợp lý trong việc quản lý và sử dụng đất.

- Cơ sở kĩ thuật hạ tầng tại các đô thị hiện quá cũ nát, đặc biệt các hệ thống cấp điện, nước, thoát nước bẩn và thải phân rác. Nhà nước và các địa phương hiện chưa có các biện pháp và chính sách kịp thời để đầu tư và huy động đóng góp của dân trong cải tạo và nâng cấp hệ thống kĩ thuật đô thị hiện tại.

- Về tài chính: Nếu chỉ trông vào nguồn thu nhập lương hàng tháng, thì hầu hết các gia đình cán bộ công nhân viên không có khả năng tiết kiệm để đầu tư xây dựng nhà ở. Chỉ có những gia đình trong khu vực kinh tế tập thể, kinh tế tư nhân, những gia đình nông dân làm kinh tế vườn kết hợp, những gia đình cán bộ công nhân viên có làm thêm kinh tế phụ, có dịp đi công tác lao động học tập ở nước ngoài, các gia đình có thân nhân ở nước ngoài, mới có khả năng tích lũy và tiết kiệm để đầu tư xây dựng nhà ở.

Cho đến nay, tại nước ta vẫn chưa hình thành một hệ thống tài chính và tín dụng chính thức để các hộ gia đình có thu nhập thấp có thể gửi tiết kiệm hoặc vay vốn để làm nhà. Thời gian cho vay và lãi suất cho vay và tiền gửi của hệ thống ngân hàng và các quỹ tín dụng và tiết kiệm hiện tại, chẳng những đã không ưu tiên mà còn không khuyến khích và chưa thích hợp cho mục đích xây dựng và cải tạo nhà ở của dân.

Nhìn chung, quá trình tài chính nhà ở của khu vực dân tự xây vẫn là một quá trình "tự thân vận động" tự tích lũy, tự huy động và đầu tư.

3. CÁC BIỆN PHÁP KIẾN NGHỊ ĐỂ CẢI THIẾN CHỖ Ở CHO CÁC HỘ GIA ĐÌNH THU NHẬP THẤP.

Tại nước ta cũng giống như tại một số nước đang phát triển đang tồn tại hai khu vực xây dựng và phát triển nhà ở:

- Khu vực xây dựng nhà ở chính thức do nhà nước, cơ quan và địa phương quản lý.
- Khu vực xây dựng và phát triển nhà ở không chính thức do nhà nước hỗ trợ nhân dân đầu tư hoặc do dân tự xây, khu vực này hiện đang gia tăng nhanh chóng.

Trong điều kiện đặc thù của các hệ thống phát triển nhà ở như vậy, quá trình cải thiện điều kiện ở của các hộ gia đình thu nhập thấp cần thiết phải coi trọng một số vấn đề chủ yếu sau:

1 - Trong khu vực đầu tư phát triển nhà ở của nhà nước cần quan tâm xây dựng một thị trường nhà ở rẻ tiền, giá thành thấp để phục vụ cho các đối tượng thu nhập thấp. Đầu tư ngân sách kết hợp với các dự án tài trợ nhân đạo của quốc tế cần tập trung nghiên cứu thực nghiệm để tiến hành có hiệu quả các giải pháp giải tỏa hoặc nâng cấp các khu nhà ở ổ chuột và cải tạo các khu ở cũ tại các đô thị.

2- Khu vực xây dựng nhà ở không chính thức ngày càng gia tăng và thể hiện rõ vai trò quan trọng trong sự nghiệp phát triển và cải thiện điều kiện ở tại các đô thị. Để hỗ trợ và quản lý tốt khu vực xây dựng này cần phải nghiên cứu thực hiện ngay các chính sách và luật lệ cần thiết về đất đai xây dựng và nhà ở đã được Quốc hội thông qua.

Việc đưa yếu tố tiền nhà vào lương cán bộ công nhân viên, nâng giá tiền cho thuê nhà, và xóa bỏ chế độ bao cấp trong phân phối nhà ở, là một biện pháp cấp bách để kích thích người dân tự chủ động cải thiện điều kiện ở.

3- Để thực hiện tốt việc cải tạo, nâng cấp và bảo dưỡng các nhà ở gia đình tại các đô thị cần thực hiện việc bán và trả dần giá trị của các nhà ở cho thuê, để người ở có thể thực hiện trọn vẹn quyền sở hữu tư nhân các căn hộ ở đó. Từ đây họ sẽ có trách nhiệm quản lý sử dụng nơi ở cho hợp lý hơn. Tuy nhiên cần phải rút kinh nghiệm việc bán hóa giá nhà tại thành phố Hồ Chí Minh và Hải Phòng.

4- Hệ thống tài chính và tín dụng cho nhà ở cần được xây dựng, củng cố và phát triển dựa trên việc tiến hành cải cách lại hệ thống quản lý ngân hàng và tiền tệ hiện nay. Việc đào tạo lại hệ thống cán bộ ngân hàng để trang bị kiến thức về kinh tế thị trường là cần thiết và cấp bách. Cần xây dựng một hệ thống tín dụng cho phát triển nhà ở cho người nghèo với chế độ lãi suất cho vay hợp lý.

5- Nhà nước cần quản lý và cho phép một số công ty phát triển nhà tư nhân, trách nhiệm hữu hạn, hoặc liên doanh với nước ngoài được hoạt động trên cơ sở thực hiện các chương trình phát triển nhà ở của địa phương, đặc biệt trong công tác cải tạo và chỉnh trang đô thị.

6- Thực hiện một chương trình phổ cập trên hệ thống thông tin đại chúng những kiến thức về thẩm mỹ và kỹ thuật xây dựng nhà ở đô thị là tổ chức không gian ở hợp lý, tiện nghi, để phục vụ hướng dẫn cho dân tự xây. Đồng thời cần kết hợp với việc phổ biến rộng rãi các mẫu thiết kế nhà ở và các căn hộ ở giá thành thấp, bản hướng dẫn hệ thống kỹ thuật xây dựng nhà ở đơn giản, rẻ tiền, cách sử dụng các loại vật liệu địa phương, vật liệu mới và kinh tế trong xây dựng nhà ở.

Với các biện pháp này cần tiến hành thí điểm tại hai thành phố lớn là Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh để rút kinh nghiệm cho các đô thị trong toàn quốc.