

TÀI LIỆU

Tên chuyên đề: Nhà ở phù hợp khả năng chi trả

Số tiết: 16

Phân bổ thời gian:

Thuyết trình
08 tiết

Thảo luận
08 tiết

Đi thực tế

Tổng cộng
16 tiết

PHẦN MỞ ĐẦU

1. GIỚI THIỆU VỀ CHUYÊN ĐỀ

Chuyên đề này cung cấp những kiến thức về phát triển nhà ở phù hợp khả năng chi trả. Học viên sẽ được tiếp cận với tình hình thực hiện các chính sách về phát triển nhà ở phù hợp khả năng chi trả trên thế giới cũng như tại Việt Nam. Ngoài ra, các ví dụ thực tiễn trong phát triển nhà ở phù hợp khả năng chi trả, nguồn lực đất đai cho nhà ở, tài chính nhà ở, các công cụ quản lý trong lĩnh vực nhà ở được phân tích và đánh giá để từ đó đưa ra các giải pháp, chính sách về nhà ở phù hợp khả năng chi trả.

2. MỤC TIÊU CỦA CHUYÊN ĐỀ

- Cung cấp cho học viên nền tảng kiến thức để hiểu rõ hơn về quá trình tạo lập, phát triển nhà ở phù hợp khả năng chi trả, nhằm giải quyết nhu cầu nhà ở trong quá trình đô thị hoá và cải thiện nguồn cung nhà ở hiện có.
- Kỹ năng vận dụng cơ chế, chính sách Nhà nước trong lĩnh vực nhà ở, kỹ năng phân tích hệ quả của các hoạt động, chính sách can thiệp của chính quyền đến lợi ích của người dân và doanh nghiệp trong phát triển nhà ở phù hợp khả năng chi trả.

CHƯƠNG 1: TỔNG QUAN VỀ NHÀ Ở VÀ CÁC HÌNH THỨC PHÁT TRIỂN NHÀ Ở PHÙ HỢP KHẢ NĂNG CHI TRẢ

1.1. MỘT SỐ KHÁI NIỆM

Nhà ở là công trình xây dựng với mục đích để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân.

Nhà ở phù hợp khả năng chi trả: nhà ở được coi là phù hợp khả năng chi trả đối với những người có thu nhập hộ gia đình bằng hoặc thấp hơn mức trung bình. Có một số phương pháp xác định và đo lường nhà ở phù hợp khả năng chi trả. Định nghĩa và phép đo có thể thay đổi ở các quốc gia, thành phố khác nhau hoặc cho các mục tiêu chính sách cụ thể. Ví dụ: phù hợp khả năng chi trả nếu các hộ gia đình trả ít hơn 30% thu nhập cho nhà ở. Tại Mỹ và Canada, một nguyên tắc thường được chấp nhận về khả năng chi trả nhà ở là chi phí nhà ở, bao gồm các tiện ích, không vượt quá 30% tổng thu nhập của một hộ gia đình. Một số định nghĩa bao gồm chi phí bảo trì như một phần của chi phí nhà ở. Ví dụ, Canada đã chuyển sang quy tắc 25% từ quy tắc 20% vào những năm 1950. Vào những năm 1980, điều này đã được thay thế bằng quy tắc 30%. Ấn Độ sử dụng quy tắc 40%.

Nhà ở phù hợp khả năng chi trả được định nghĩa rộng rãi là “nhà ở phù hợp về chất lượng và vị trí và không đắt đến mức ngăn cản người cư ngụ đáp ứng các chi phí sinh hoạt cơ bản khác hoặc đe dọa việc họ được hưởng các quyền cơ bản của con người”.



1.2. PHÂN LOẠI NHÀ Ở PHÙ HỢP KHẢ NĂNG CHI TRẢ TẠI VIỆT NAM

Việc đánh giá, phân loại nhà ở phù hợp khả năng chi trả tại mỗi quốc gia phải dựa vào các tiêu chuẩn của quốc gia đó. Theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nguyên tắc phân loại, phân cấp công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị thì nhà ở được phân thành hai loại như sau:

- Nhà chung cư
- Nhà riêng lẻ

Ngoài ra, nhà ở phù hợp khả năng chi trả có thể được phân loại căn cứ theo đối tượng sử dụng, theo tình trạng xây dựng, theo mức độ an toàn...

Phân loại nhà ở phù hợp khả năng chi trả dựa trên đối tượng sử dụng bao gồm:

- Nhà ở thương mại
- Nhà ở công vụ
- Nhà ở để phục vụ tái định cư
- Nhà ở xã hội

Phân loại nhà ở phù hợp khả năng chi trả theo tình trạng xây dựng bao gồm:

- Nhà ở có sẵn.
- Nhà ở hình thành trong tương lai.

1.3. THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở

1.3.1. Khái niệm thị trường nhà ở

Thị trường nhà ở có thể được hiểu là tổng thể các giao dịch về nhà ở dựa trên các quan hệ hàng hóa, tiền tệ diễn ra trong một không gian và thời gian nhất định.

Thị trường nhà ở không đồng nhất nghĩa là thị trường nhà ở trong một thành phố là tập hợp của các thị trường nhỏ, bởi vì thị trường nhà ở được phân đoạn dựa trên các tiêu thức về diện tích, vị trí và chất lượng nhà.

Có nhiều tiêu chí để phân loại thị trường nhà ở phục vụ cho các mục đích nghiên cứu khác nhau:

Dựa vào tính chất các giao dịch trên thị trường, thị trường nhà ở có thể phân loại thành: thị trường mua bán; thị trường thuê và cho thuê; thị trường thế chấp và bảo hiểm.

Dựa vào quan hệ giao dịch hoặc trình tự tham gia, thị trường nhà ở bao gồm:

- Thị trường sơ cấp.
- Thị trường thứ cấp

Dựa vào mức độ kiểm soát, thị trường nhà ở bao gồm thị trường chính quy (có kiểm soát) và thị trường phi chính quy (không kiểm soát được).

1.3.2. Các cấp độ phát triển của thị trường nhà ở

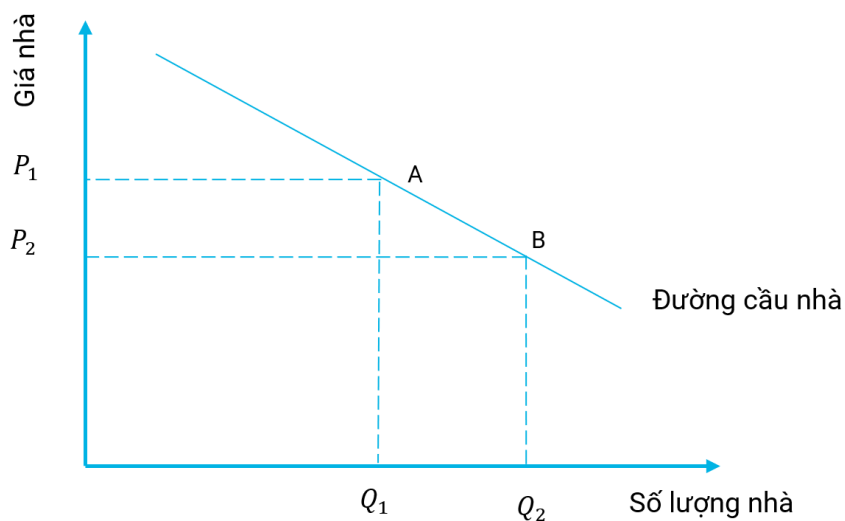
Hầu hết ở các quốc gia có nền kinh tế thị trường, thị trường nhà ở đều hình thành và phát triển qua 4 cấp độ: sơ khởi, tập trung hóa, tiền tệ hóa và tài chính hóa.

1.3.3. Vai trò của thị trường nhà ở

Thị trường nhà ở là một trong những thị trường có vị trí và vai trò quan trọng đối với nền kinh tế, có quan hệ trực tiếp với các thị trường tài chính tiền tệ, thị trường vật liệu xây dựng, thị trường lao động... Việc phát triển và quản lý có hiệu quả thị trường nhà ở sẽ góp phần quan trọng vào quá trình thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, tạo khả năng thu hút các nguồn vốn đầu tư cho phát triển, đóng góp thiết thực vào quá trình phát triển đô thị bền vững theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa.

1.3.4. Cầu về nhà ở

Cầu về nhà ở là số lượng nhà mà người tiêu dùng muốn mua và có khả năng mua ở các mức giá khác nhau trong khoảng thời gian nhất định. Như vậy, cầu về nhà ở bao gồm hai yếu tố hợp thành đó là ý muốn mua nhà và khả năng mua nhà. Nếu bạn rất muốn mua một căn nhà chung cư nhưng giá căn hộ chung cư rất cao và bạn không có đủ tiền thì cầu của bạn đối với căn hộ đó bằng không, ngược lại nếu bạn có nhiều tiền nhưng bạn không muốn mua căn nhà đó thì cầu của bạn cũng bằng không. Như vậy, cầu về nhà chỉ tồn tại khi người tiêu dùng vừa mong muốn mua nhà vừa sẵn sàng chi trả cho căn nhà đó.



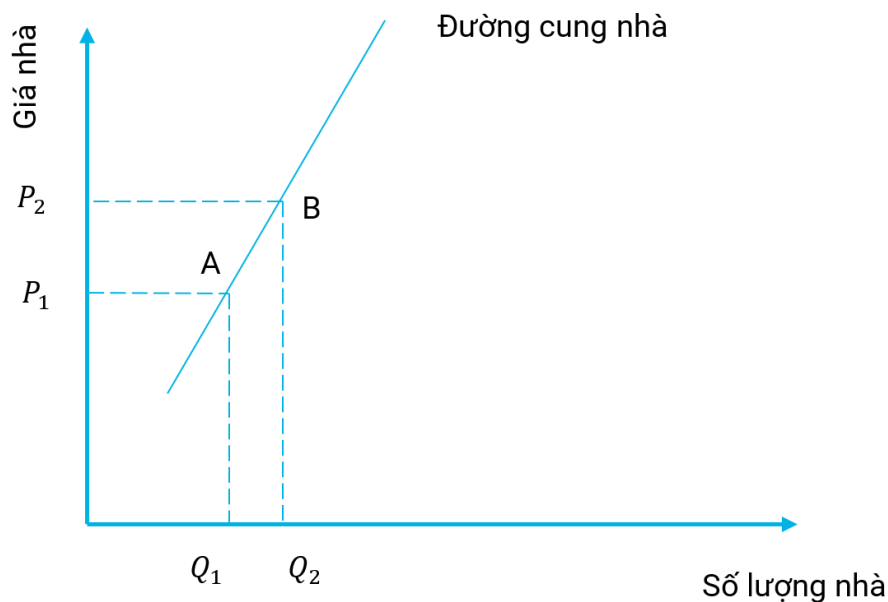
Hình 1.1. Đường cầu nhà

Các nhân tố tác động đến cầu về nhà ở.

- Quy mô và cấu trúc dân số
- Thu nhập của người dân và khả năng chi trả
- Chính sách của nhà nước
- Thị hiếu nhà ở
- Kỳ vọng của người tiêu dùng nhà ở
- Điều kiện cơ sở hạ tầng và phát triển của đô thị

1.3.5. Cung về nhà ở

Cung về nhà ở là số lượng nhà mà nhà sản xuất muốn bán và có khả năng bán ở các mức giá khác nhau trong khoảng thời gian nhất định. Cung về nhà bao gồm hai yếu tố đó là sự muốn bán nhà ở và khả năng bán nhà ở của nhà sản xuất. Ý muốn bán nhà ở thường gắn với lợi nhuận có thể thu được, còn khả năng bán nhà ở lại phụ thuộc vào năng lực sản xuất của doanh nghiệp.



Hình 1.2. Đường cung nhà

Các nhân tố tác động đến cung nhà ở.

Nguồn cung nhà ở có thể bị ảnh hưởng bởi các nhiều yếu tố khác nhau như giá nhà và các biến số khác như chi phí sản xuất, công nghệ sản xuất...

- Giá nhà ở
- Giá cả các yếu tố sản xuất nhà ở (giá cả các yếu tố đầu vào)
- Công nghệ sản xuất nhà ở
- Chính sách của nhà nước
- Kỳ vọng



1.3.6. Hình thức phát triển chính quy nhà ở phù hợp khả năng chi trả tại Việt Nam và các nước đang phát triển.

a. Khu vực nhà nước cung cấp nhà ở phù hợp khả năng chi trả

Nhà nước cung cấp nhà ở trực tiếp

Chính quyền thường xây dựng các chương trình cung cấp nhà ở cho đội ngũ công nhân viên chức, ngoài ra các chính quyền cũng cố gắng tiến hành các dự án xây dựng nhà ở nhằm tái định cư cho người dân sống tại các khu nhà ổ chuột. Các dự án nhà ở đô thị này thường được tài trợ bởi chính quyền Trung ương và chính quyền địa phương.

Nhà nước cung cấp nhà ở gián tiếp

Nhằm đối phó với tình trạng thiếu hụt nghiêm trọng về nhà ở, và với sự giúp đỡ to lớn về mặt tài chính từ các tổ chức quốc tế như Ngân hàng thế giới (WB) chính quyền lựa chọn hình thức cung cấp nhà ở gián tiếp cho người dân có thu nhập thấp tại các đô thị thông qua các dự án “hỗ trợ” ví dụ như hình thức “địa điểm và dịch vụ” hay là hình thức “nâng cấp chỗ ở”. Hai loại dự án “hỗ trợ” này rất phổ biến tại các quốc gia đang phát triển.

b. Khu vực tư nhân cung cấp nhà ở phù hợp khả năng chi trả

Hình thức phát triển nhà của các cá nhân với mục đích để ở

Với mức độ phát triển thấp của thị trường nhà ở tại các nước đang phát triển, có thể thấy rằng hình thức cung cấp nhà ở phổ biến nhất thông qua khu vực tư nhân là do một chủ sở hữu cá nhân bắt đầu và nhà ở được thiết kế và xây dựng bởi các kiến trúc sư và nhà thầu xây dựng được ủy quyền. Mặc dù là một phần của nguồn cung cấp nhà ở chính quy của khu vực tư nhân, nhưng nguồn tài chính chủ yếu cho việc xây nhà lại từ các khoản tiết kiệm cá nhân, bán đồ

trang sức, các tài sản có giá trị khác và vay tiền từ gia đình và bạn bè. Nguồn tài chính nhà ở thông qua hệ thống ngân hàng cho loại hình nhà ở này thường chỉ chiếm khoảng một phần ba chi phí xây dựng thực tế của các căn hộ này.

Hình thức phát triển nhà ở với mục đích kinh doanh

Nhờ tăng trưởng kinh tế và tăng được mức lương thực tế (không phải lương danh nghĩa) có tác dụng tích cực đến nhu cầu nhà ở của người dân. Đồng thời các chính sách hỗ trợ của nhà nước về ưu đãi thuế, phân bổ tín dụng và nguồn cung cấp tài chính, các khoản vay, thế chấp từ các tổ chức tín dụng dẫn tới hình thức phát triển nhà này có nhiều thuận lợi.

Đồng thời, các doanh nghiệp phát triển nhà ở tư nhân cung cấp ra thị trường các căn hộ chung cư với nhiều tiện ích hơn bao gồm một phòng khách lớn, phòng tắm/vệ sinh và ban công. Một tỷ lệ tương đối lớn trong số các căn hộ này đã được các nhóm thu nhập trung bình cao hơn sử dụng như một khoản đầu tư. Ngoài ra, do quá trình đô thị hóa nên giá đất ngày càng tăng làm cho cơ hội thuê đất hay nhà ở của người dân có thu nhập thấp gặp nhiều khó khăn.

Hình thức liên kết giữa chủ đất và doanh nghiệp phát triển nhà có quy mô nhỏ

Tại một số quốc gia đang phát triển lại có hình thức cung cấp nhà ở được tiến hành bởi doanh nghiệp phát triển nhà có quy mô nhỏ, thậm chí vốn rất ít, không có khả năng vay vốn từ các tổ chức tín dụng chính quy (formal credit system) kết hợp với các chủ đất. Quá trình này được thực hiện như sau: doanh nghiệp phát triển nhà và chủ đất ký kết một hợp đồng trong đó doanh nghiệp phát triển nhà sử dụng một lượng vốn lưu động nhỏ để bắt đầu đầu tư xây dựng khu đất thành các khu chung cư sau đó hai bên chia sẻ quyền sử dụng các căn hộ này theo cam kết tỷ lệ nhất định trong hợp đồng.

Hình thức liên kết doanh nghiệp phát triển nhà-cộng đồng dân cư

Cũng có những hình thức liên kết có mức độ hợp tác cao giữa các doanh nghiệp phát triển nhà ở tư nhân và các hộ gia đình thu nhập thấp để cung cấp nhà ở giá rẻ. Trong trường hợp này, chủ đầu tư, không chỉ đóng vai trò là nhà phát triển và xây dựng mà còn đảm nhận vai trò của tổ chức phi chính phủ (NGO) và tổ chức cộng đồng (CBO) trong việc tổ chức thu thập các khoản thanh toán định kỳ hàng tháng của cộng đồng dân cư cho chi phí xây dựng nhà ở.

Hình thức liên kết Nhà nước-Tư nhân

Cơ chế đối tác công- tư giữa Nhà nước và khu vực tư nhân khá thích hợp cho các dự án phát triển nhà ở phù hợp khả năng chi trả tại quốc gia đang phát triển. Chính quyền có thể cung cấp đất đai với mức giá rẻ và có ưu đãi thuế thích hợp, các doanh nghiệp phát triển nhà ở tư nhân có thể xây dựng trên khu đất này sau đó phải bán nhà với mức giá theo thỏa thuận với chính quyền, chẳng hạn một tỷ lệ nhà ở trong dự án có thể được bán ra trên thị trường tự do, tỷ lệ nhà còn lại phải giành cho các hộ gia đình có thu nhập thấp với mức giá được xác định trước.

1.3.7. Hình thức phát triển phi chính quy nhà ở phù hợp khả năng chi trả tại Việt Nam và các nước đang phát triển

a. “Nhảy dù” chiếm đất bất hợp pháp

Hình thức này thường là do các hộ gia đình chiếm đất bất hợp pháp với mục đích xây nhà. Ban đầu những căn nhà này có thể có chất lượng rất thấp nhưng sau đó họ sẽ từng bước nâng cấp nhà tùy theo điều kiện khả năng tài chính của bản thân.

b. Chia đất bất hợp pháp

Đầu những năm 1980 hình thức chia đất bất hợp pháp được tiến hành bởi các nhà phát triển tư nhân, hình thức này từng bước thay thế hình thức chiếm đất bất hợp pháp tại các quốc gia đang phát triển. Các nhà phát triển tư nhân thường cộng tác với các chủ đất tư nhân hoặc tiếp tục chia nhỏ đất công. Các loại đất này sau đó được bán cho các hộ gia đình có thu nhập thấp và trung bình hay bán cho các nhà thầu xây dựng nhỏ với mục đích xây nhà.

c. Nhà cho người có thu nhập thấp thuê bất hợp pháp

Rất nhiều người dân trong giai đoạn khi mới bắt đầu di cư tới các thành phố họ không có đủ tiền để mua các lô đất hay chưa có công việc ổn định tại các xí nghiệp dẫn tới họ phải đi thuê nhà ở tại những khu ổ chuột, hay những khu nhà lụp sụp ở ngoại ô thành phố hay trong các khu nhà lán chiếm trái phép.

d. Tự xây dựng nhà trên đất thuê

Trong một số trường hợp, các hộ gia đình có thu nhập thấp cũng đã xây dựng các căn nhà của riêng mình trên đất thuê, đây cũng là một hình thức phổ biến tại các quốc gia đang phát triển. Điều này dẫn đến người dân được thoải mái hơn trong căn nhà của họ nhưng lại không được an toàn về mặt giấy tờ sở hữu, gây ra tình trạng người dân không muốn đầu tư nhiều tiền vào căn nhà của mình.

1.4. CÁC THÁCH THỨC TRONG PHÁT TRIỂN NHÀ Ở PHÙ HỢP KHẢ NĂNG CHI TRẢ Ở VIỆT NAM

1.4.1. Tăng trưởng kinh tế và nhu cầu nhà ở phù hợp khả năng chi trả

Quá trình đô thị hóa ở Việt Nam đã được sử dụng như một công cụ để thúc đẩy tăng trưởng kinh tế và xóa đói giảm nghèo. Tăng trưởng kinh tế gắn với việc thu nhập của người dân tăng lên và cũng làm tăng nhu cầu về nhà ở phù hợp khả năng chi trả.

Gia tăng dân số và đô thị hóa đã vượt quá khả năng của chính quyền trong việc đảm bảo cho mọi người dân được tiếp cận nhà ở an toàn với giá phù hợp khả năng chi trả. Nhu cầu mới về nhà ở sẽ tiếp tục tập trung ở một vài thành phố lớn và các khu công nghiệp.

Những yếu tố này góp phần làm tăng cao số lượng các hộ gia đình đô thị và sẽ chuyển thành nhu cầu mạnh mẽ về nhà ở phù hợp khả năng chi trả, đặc biệt tại các thành phố lớn và các khu công nghiệp tại Việt Nam.

1.4.2. Các thách thức trên thị trường nhà ở

Nhu cầu nhà ở phù hợp khả năng chi trả tại các đô thị lớn liên tục tăng trưởng mạnh. Nhu cầu mới về nhà ở đã, đang và sẽ tiếp tục tập trung ở một vài thành phố lớn và các khu công nghiệp.

Nguồn cung hiện tại chủ yếu phụ thuộc vào các giải pháp nhà ở tự xây. Khoảng 80% sản phẩm nhà ở là do các doanh nghiệp đầu tư bất động sản quy mô nhỏ, các chủ thầu xây dựng nhỏ lẻ và bản thân các hộ gia đình cung cấp. Tuy nhiên, các hộ gia đình thu nhập thấp và trung bình vẫn phải đối mặt với nhiều khó khăn trong việc tiếp cận các nguồn lực cần thiết để có được một căn nhà tự xây dựng khang trang.

1.4.3. Thách thức về nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở phù hợp khả năng chi trả

Một loạt các yếu tố liên quan làm chậm sự tăng trưởng của thị trường tài chính nhà ở. Thiếu vốn dài hạn, không đầy đủ các quy định đảm bảo, hệ thống kê biên tài sản không hiệu quả, hạn chế số liệu về nhà ở cho mục đích định giá có thể ngăn cản sự tăng trưởng lành mạnh và bền vững của thị trường thế chấp nhà ở. Ngoài ra, còn tồn tại một thiếu sót đáng kể trong các kênh cung cấp tài chính nhà ở bán lẻ khi nhu cầu của phân khúc nhóm dân cư lao động tự do ở đô thị chưa được giải quyết thỏa đáng.

Hạn chế về tiếp cận tài chính nhà ở là một cản trở lớn trong việc cải thiện khả năng chi trả của người dân. Thị trường còn rất nhiều phân khúc chưa thỏa mãn điều kiện khả năng tài chính và do đó không thể tiếp cận được với nguồn tài chính nhà ở.

1.4.4. Các thách thức về nguồn lực đất đai cho phát triển nhà ở phù hợp khả năng chi trả

Quản lý đất đai nhìn chung được coi là một trong những thách thức lớn nhất trong lĩnh vực nhà ở đô thị. Nhu cầu về đất cho việc mở rộng đô thị và các khu vực ven đô là rất cao, nhưng nguồn cung không được quy hoạch kịp. Nguồn cung đất hạn chế góp phần làm tăng giá và giảm khả năng chi trả, đặc biệt gây tác động bất lợi đối với các nỗ lực xóa đói giảm nghèo ở đô thị.

Các công cụ quản lý nhà nước đối với việc quản lý đất đai và thu thuế không theo kịp với tốc độ tăng trưởng của nhu cầu tiêu thụ, phát triển bất động sản, mở rộng đô thị và giao dịch đất đai. Những trở ngại chính gồm: (i) ranh giới dành cho phát triển đô thị bị hạn chế; (ii) đất đai kém phát triển và bỏ hoang do tình trạng nắm giữ, đầu cơ, và Nhà nước thiếu cường chế đối với các trường hợp không xây dựng trên đất được giao; (iii) thiếu đầu tư vào vận tải công cộng; (iv) áp mức thuế đất thấp tạo cơ hội cho tình trạng đầu cơ đất và giảm ngân sách chính quyền cần thiết cho hỗ trợ đô thị hóa.

1.4.5. Thách thức trong quản lý nhà nước về nhà ở phù hợp khả năng chi trả

Về khía cạnh quản lý lĩnh vực nhà ở, Bộ Xây dựng đóng vai trò đi đầu ở cấp trung ương trong việc điều chỉnh và thiết lập chính sách và các mục tiêu đầu tư quốc gia về nhà ở. Do tính chất liên ngành của lĩnh vực nhà ở nên vai trò này đòi hỏi phải có sự thảo luận giữa nhiều bộ ngành cấp trung ương cùng tham gia vào việc triển khai các hoạt động liên quan đến nhà ở khác nhau dựa trên các nghị định, quyết định và thông tư.

Để quản lý hiệu quả một số lượng lớn các bên liên quan như vậy thì đòi hỏi phải có các cơ chế rõ ràng để phối hợp, việc này rất khó khăn nếu thiếu các công cụ cần thiết.

CHƯƠNG 2: QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở PHÙ HỢP KHẢ NĂNG CHI TRẢ TẠI VIỆT NAM

2.1. NGUYÊN NHÂN DẪN ĐẾN SỰ CAN THIỆP CỦA CHÍNH QUYỀN TRÊN THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở

2.1.1. Thất bại trên thị trường vốn

Nhà ở là một mặt hàng rất đắt đỏ, trung bình gấp 10-15 lần thu nhập hằng năm của các hộ gia đình. Kết quả là rất ít người có thể đủ khả năng để mua một căn nhà mà không cần tới sự trợ giúp tài chính từ một số tổ chức tài chính. Kết quả là nhiều người không có thu nhập ổn định cảm thấy khó khăn để có được khoản vay từ các tổ chức tài chính. Ngoài ra, thất bại của thị trường vốn ở các nước đang phát triển chẳng hạn như Việt Nam nhiều khi còn lớn hơn do người dân nói chung có nhu cầu hiệu quả thấp hơn nhiều, lãi suất cho vay trên thị trường bất động sản ở Việt Nam hiện nay trên 10%/năm, quá cao so với khả năng thanh toán của các hộ gia đình cũng như doanh nghiệp phát triển nhà ở phù hợp khả năng chi trả.

2.1.2. Thông tin không hoàn hảo

Thị trường nhà ở là điển hình của loại sản phẩm được giao dịch trong đó người mua và bán không biết đầy đủ thông tin về sản phẩm mà đối phương cung cấp. Ngoài ra, trong hoạt động tín dụng và phân bổ định mức tín dụng của ngân hàng, lựa chọn bất lợi cũng thường xuyên xảy ra, do ngân hàng không thể biết đầy đủ thông tin và sự đáng tin cậy của khách hàng (chủ đầu tư) trong việc vay vốn để triển khai các dự án nhà ở phù hợp khả năng chi trả. Thực tế là, ngân hàng không thể phân biệt chính xác khả năng trả nợ của các đối tượng đi vay khác nhau, do đó một mức lãi suất trung bình cao hơn được đặt ra để bù đắp cho các rủi ro, dẫn đến việc loại bỏ các khách hàng có khả năng trả nợ tốt do đầu tư vào các dự án nhà ở ít rủi ro hơn và giữ lại các khách hàng đầu tư vào những dự án rủi ro cao và lợi nhuận cao.

2.1.3. Ngoại ứng

Thị trường nhà ở là một trong những thị trường dễ dàng tạo ra các ảnh hưởng ngoại ứng. Điều này là do giá trị của một căn nhà ở đô thị bị ảnh hưởng bởi vị trí của nó, tính dễ dàng tiếp cận và tình trạng của các ngôi nhà xung quanh và khu phố lân cận. Vì vậy, phản ứng của cung và cầu trên thị trường được xác định không chỉ bởi nhà ở. Điều này có thể dẫn đến sự phân biệt và ít đầu tư tại một số khu vực do các chi phí ngoại ứng. Ví dụ, người ta ít khi cải thiện nhà ở của mình trong một khu vực xuống cấp do tình trạng các căn nhà dột nát trong khu phố. Ngoài ra, các nhà đầu tư mới có thể từ chối xây dựng hoặc mua nhà ở đó cho cùng một lý do. Các khu dân cư dần dần sẽ trở nên xuống cấp nhiều hơn do ít được đầu tư và làm gia tăng chi phí ngoại ứng và phản ứng thị trường.

2.1.4. Cạnh tranh không hoàn hảo

Thị trường nhà ở là một trong vài thị trường mà cung ít co giãn dưới góc độ kinh tế. Điều này không có nghĩa là cung nhà ở là cố định mà không có sự gia tăng nguồn cung cấp nào, bởi vì

quá trình xây dựng nhà ở gia tăng nhanh chóng để đáp ứng nhu cầu tăng tại các địa điểm cụ thể rất khó khăn. Ba lý do chính làm cung nhà ít co giãn đó là: thứ nhất, tính chất cố định về vị trí nhà ở do đó tình trạng thiếu nhà ở trong một khu vực không thể giảm bằng cách vận chuyển nhà đến từ các khu vực đô thị khác. Thứ hai, tình trạng thiếu đất ở tại các khu vực cụ thể thiếu nhà ở nghiêm trọng như trong nội thành Hà Nội không thể giảm bớt bằng cách chuyển đất từ các khu vực khác sang, mặc dù có thể tồn tại đất hoang chưa được sử dụng trong các khu vực khác. Thứ ba, lý do là năng suất thấp của quá trình sản xuất nhà ở. Điều này là do ngành xây dựng nhà ở của Việt Nam phụ thuộc nhiều hơn vào vốn đầu tư và kỹ thuật xây dựng và thời gian xây dựng kéo dài, khó có khả năng sản xuất nhà ở hàng loạt trong thời gian ngắn như các loại hàng hóa khác.

2.2. CÁC NỘI DUNG CHÍNH TRONG QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ NHÀ Ở

2.2.1. Cơ quan có thẩm quyền chuyên môn trong quản lý nhà nước về nhà ở

Quản lý nhà nước về nhà ở có nội dung rất lớn, liên quan đến nhiều ngành, nhiều lĩnh vực như: tài nguyên, môi trường, an ninh, đầu tư, xây dựng, giao thông, công nghiệp... Vì vậy, chủ thể quản lý nhà nước về nhà ở là do nhà nước thực hiện bằng bộ máy quản lý nhà nước lập ra, gắn với quyền lực nhà nước, cụ thể:

a. Cấp quốc gia

- Quốc hội
- Chính phủ
- Bộ và cơ quan ngang bộ

b. Cấp địa phương

Quản lý theo địa phương là quản lý trên phạm vi lãnh thổ nhất định theo sự phân vạch địa giới hành chính của Nhà nước, do các cơ quan quản lý hành chính nhà nước ở địa phương thực hiện, cụ thể là do UBND tỉnh, huyện, xã và các cấp tương đương tiến hành.

2.2.2. Xây dựng và thực hiện chiến lược, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở

a. Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia

Trên cơ sở chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của đất nước trong từng giai đoạn, Bộ Xây dựng có trách nhiệm xây dựng và trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia cho từng thời kỳ 10 năm và có tầm nhìn là 25 năm.

b. Chương trình phát triển nhà ở của địa phương

Trên cơ sở Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, quy hoạch khu chức năng đặc thù của địa phương đã được phê duyệt, UBND cấp tỉnh xây dựng chương trình phát triển nhà ở của địa phương cho từng giai đoạn 05 năm và 10 năm hoặc dài hơn để trình HĐND cùng cấp thông qua.

c. Kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương

Trên cơ sở chương trình phát triển nhà ở của địa phương đã được phê duyệt, UBND cấp tỉnh phải tổ chức lập, phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm trên địa bàn bao gồm kế hoạch phát triển nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở để phục vụ tái định cư, nhà ở của hộ gia đình, cá nhân, trong đó phải xác định rõ kế hoạch phát triển nhà ở xã hội để cho thuê.

2.2.3. Xây dựng và thực hiện pháp luật về nhà ở

Đối với pháp luật về lĩnh vực nhà ở đô thị thì đây là hệ thống các quy tắc xử sự, do Nhà nước ban hành và được Nhà nước đảm bảo thực hiện bằng quyền lực, điều chỉnh bằng hệ thống văn bản quy phạm pháp luật như: Luật Đầu tư, Luật Quy hoạch, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và hệ thống văn bản quy phạm dưới luật là nghị định, thông tư, quyết định... liên quan đến lĩnh vực nhà ở.

Hệ thống pháp luật trên phải đồng bộ, không chồng chéo, minh bạch, dễ hiểu, có tính khả thi cao, công tác tuyên truyền phổ biến phải tốt thì quản lý nhà nước về việc xây dựng pháp luật trong lĩnh vực nhà ở mới thực sự hiệu quả.

2.2.4. Quản lý nhà nước về quy chuẩn, tiêu chuẩn nhà ở

Trong lĩnh vực nhà ở thì yêu cầu đối với phát triển nhà ở như sau:

- Tuân thủ quy định của pháp luật về nhà ở; tiêu chuẩn, quy chuẩn, chất lượng xây dựng; thực hiện đúng các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ; bảo đảm kiến trúc, cảnh quan, vệ sinh, môi trường, an toàn trong quá trình xây dựng và có khả năng ứng phó với thiên tai, biến đổi khí hậu; sử dụng tiết kiệm năng lượng, tài nguyên đất đai.
- Đối với khu vực đô thị thì việc phát triển nhà ở phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng và chủ yếu được thực hiện theo dự án, bảo đảm việc phân bố dân cư, chỉnh trang đô thị.

2.2.5. Quản lý nhà nước về huy động vốn phát triển nhà ở

Huy động vốn cho phát triển nhà ở phù hợp khả năng chi trả phải tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành và không nằm ngoài sự điều chỉnh của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và các luật khác có liên quan.

Các nguồn vốn chủ yếu phục vụ cho phát triển nhà ở hiện nay bao gồm: vốn ngân hàng và các tổ chức tín dụng; huy động vốn từ phát hành trái phiếu; huy động vốn thông qua phát hành cổ phiếu từ thị trường chứng khoán; huy động vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài; huy động vốn từ lượng tiền nhàn rỗi trong dân cư; huy động vốn từ khách hàng (người mua nhà); hình thành quỹ đầu tư tín thác cho thị trường nhà ở và bất động sản.

2.2.6. Quản lý nhà nước đối với giao dịch về nhà ở

Giao dịch về nhà ở bao gồm các hình thức mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại, tặng cho, đổi, thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ và ủy quyền quản lý nhà ở.

Các hoạt động quản lý nhà nước đối với giao dịch nhà ở phù hợp khả năng chi trả bao gồm các nội dung chủ yếu sau: mọi giao dịch về nhà ở phải tuân thủ các quy định về hình thức giao dịch, điều kiện tham gia giao dịch, trình tự, thủ tục giao dịch, nội dung và mẫu của hợp đồng về nhà ở; trường hợp thực hiện không đúng quy định thì các giao dịch này không có giá trị pháp lý. Đối với các giao dịch mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở (bao gồm nhà ở biệt thự, nhà ở liền kề, căn hộ chung cư) thuộc sở hữu nhà nước, nhà ở phục vụ tái định cư, giao dịch mua bán nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ hoặc làm nhà ở tái định cư thì phải tuân thủ theo mẫu và nội dung của hợp đồng do Bộ Xây dựng ban hành.

2.2.7. Hoạt động thanh tra, kiểm tra đối với phát triển nhà ở phù hợp khả năng chi trả

Công tác thanh tra, kiểm tra đối với phát triển nhà ở phù hợp khả năng chi trả nhằm giám sát việc chấp hành chính sách, pháp luật về đầu tư xây dựng nhà ở đô thị. Cơ quan thanh tra chuyên ngành xây dựng có thẩm quyền thanh tra đối với tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện chính sách, pháp luật của nhà nước về hoạt động xây dựng các dự án phát triển nhà ở phù hợp khả năng chi trả.

Việc thanh tra, kiểm tra trong hoạt động đầu tư phát triển nhà ở phù hợp khả năng chi trả tại Việt Nam hiện nay căn cứ vào Quy phạm pháp luật về thanh tra xây dựng, được thể hiện ở các văn bản luật (Luật Xây dựng, Luật Thanh tra, Luật đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Quy hoạch đô thị), văn bản dưới luật (nghị định, thông tư, quyết định).

2.3. CÔNG CỤ KINH TẾ VÀ CÔNG CỤ HÀNH CHÍNH TRONG QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở PHÙ HỢP KHẢ NĂNG CHI TRẢ

2.3.1. Đối tác công tư (PPP) trong phát triển nhà ở phù hợp khả năng chi trả

Đây là một biện pháp tài chính hạ tầng gián tiếp, bao gồm việc cấp đất của Nhà nước cho một nhà phát triển (bao gồm cả doanh nghiệp nhà nước hoặc tư nhân) vì mục đích phát triển hạ tầng hoặc phát triển nhà ở phù hợp khả năng chi trả. Nhà phát triển đồng ý xây dựng hạ tầng theo yêu cầu của chính quyền đô thị như một điều kiện để nhận được quyền phát triển các lô đất nhất định.

Nhà nước thông qua biện pháp này kiểm soát được quá trình phát triển mà không phải đầu tư tài chính công để xây dựng kết cấu hạ tầng. Hơn nữa, các khu vực sẽ phát triển cũng đã có ràng buộc cụ thể phù hợp với quy hoạch đô thị.

2.3.2. Ưu đãi thuế và bảo đảm vay vốn cho phát triển nhà ở phù hợp khả năng chi trả

Đây là biện pháp về chính sách tài chính, trong đó Nhà nước (thường là chính quyền đô thị) áp dụng mức thuế suất ưu đãi và bảo đảm vay vốn đối với các khoản vay có liên quan tới dự án

được dùng để khuyến khích đầu tư về nhà ở xã hội hay hạ tầng công cộng. Thông qua đó, Nhà nước kích thích các doanh nghiệp phát triển vào các khu vực, ngành nghề ít sinh lời, hay có độ rủi ro cao của đô thị.

2.3.3. Tái điều chỉnh/góp đất

Góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai là phương thức sắp xếp lại đất đai trong một khu vực đất nhất định trên cơ sở sự đồng thuận của người sử dụng đất để điều chỉnh lại toàn bộ hoặc một phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của mình trong khu vực đó theo phương án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Tái điều chỉnh/góp đất là một biện pháp tài chính-hành chính do Nhà nước hỗ trợ các nhà đầu tư hoặc cộng đồng tái phát triển đô thị thông qua việc chia lại ranh giới thửa đất, hiến một số thửa đất có giá trị cho chỉ giới đường hay để bán thu tiền và dùng tiền đó tài trợ cho các chi phí trước mắt của xây dựng hạ tầng. Giá trị gia tăng cho các lô đất thường lớn hơn chi phí tái điều chỉnh đất và diện tích mất đất cộng lại.

2.3.4. Cấp giấy phép xây dựng nhà ở

Chính quyền thành phố có thể kiểm soát số lượng nhà ở được xây mới hằng năm bằng cách hạn chế số lượng giấy phép xây dựng được cấp.

Khoản 17 Điều 3 Luật Xây dựng năm 2014 quy định, giấy phép xây dựng là văn bản pháp lý do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho chủ đầu tư để xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo, di dời công trình.

2.4. CÔNG CỤ QUẢN LÝ MÔI TRƯỜNG TRONG KIỂM SOÁT PHÁT TRIỂN NHÀ Ở PHÙ HỢP KHẢ NĂNG CHI TRẢ

2.4.1. Quy hoạch bảo vệ môi trường

Trong bối cảnh mới, thiên tai và biến đổi khí hậu ngày càng ảnh hưởng lớn đến sự phát triển đô thị và các dự án nhà ở phù hợp khả năng chi trả. Thông qua quy hoạch môi trường, các giải pháp ứng phó thiên tai, biến đổi khí hậu được lồng ghép vào trong quy hoạch phát triển đô thị và các dự án nhà ở phù hợp khả năng chi trả. Đây là yêu cầu bắt buộc của pháp luật trong quy hoạch đô thị, thể hiện tại Luật BVMT, yêu cầu phải “lồng ghép nội dung ứng phó với biến đổi khí hậu vào chiến lược, quy hoạch, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội” và Luật Phòng chống thiên tai cũng yêu cầu “lồng ghép nội dung phòng, chống thiên tai vào quy hoạch, kế hoạch phát triển ngành, kinh tế - xã hội”.

2.4.2. Đánh giá môi trường chiến lược

Đánh giá môi trường chiến lược là việc phân tích, dự báo tác động đến môi trường của chiến lược, quy hoạch, kế hoạch phát triển để từ đó đưa ra giải pháp giảm thiểu tác động bất lợi đến môi trường, làm nền tảng và được tích hợp trong chiến lược, quy hoạch, kế hoạch phát triển nhằm bảo đảm mục tiêu phát triển bền vững. Yêu cầu đánh giá môi trường chiến lược trong quy hoạch đô thị đã được quy định cụ thể trong Luật Quy hoạch đô thị, và là một nội dung của

đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật.

2.4.3. Đánh giá tác động môi trường

Để kiểm soát các tác động môi trường trong quá trình thực hiện dự án nhà ở phù hợp khả năng chi trả, từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư đến giai đoạn thi công, xây dựng và vận hành, công tác đánh giá tác động môi trường cho dự án đầu tư phát triển nhà ở đã được quy định trong Luật Bảo vệ môi trường. Theo đó, đánh giá tác động môi trường là việc phân tích, dự báo tác động đến môi trường của dự án đầu tư cụ thể để đưa ra biện pháp bảo vệ môi trường khi triển khai dự án đó.

2.4.4. Công cụ kiểm soát ô nhiễm



Quy chuẩn, tiêu chuẩn môi trường

Các quy định về môi trường cũng đã được lồng ghép trong quy chuẩn xây dựng như: khoảng cách cho phép của các cơ sở xử lý chất thải rắn, nghĩa trang đối với khu dân cư, quy định hành lang bảo vệ nguồn nước, tỷ lệ cây xanh, mặt nước trong quy hoạch đô thị...

Quan trắc, giám sát môi trường

Việc kiểm tra, đánh giá hiệu quả hoạt động bảo vệ môi trường đô thị được thực hiện thông qua công tác quan trắc, giám sát môi trường đô thị. Kết quả quan trắc, giám sát thể hiện trong báo cáo hiện trạng môi trường đô thị và hiện trạng môi trường các dự án cho phép đánh giá tình trạng, xu thế diễn biến chất lượng môi trường cũng như các tác động của hoạt động phát triển đô thị đối với môi trường xung quanh, từ đó giúp điều chỉnh các hoạt động phát triển đô thị và các dự án nhà ở phù hợp khả năng chi trả.

Quản lý tài nguyên

Để kiểm soát khai thác tài nguyên trong phát triển nhà ở phù hợp khả năng chi trả, hàng loạt các quy định liên quan đến bảo vệ và sử dụng hợp lý tài nguyên cũng đã được ban hành, ví dụ thông tư 15/2017/TT-BXD ngày 28 tháng 12 năm 2017 ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về “Các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả”, mã số QCVN 09:2017/BXD.

Kiểm soát chất thải

Việc cấp phép đối với chất thải sẽ đảm bảo khống chế thải lượng của tất cả các nguồn phát thải trong đô thị bằng các giải pháp kỹ thuật như xử lý tại nguồn, xử lý tập trung. Nếu tổng lượng thải đã đến giới hạn thì không cấp phép các nguồn thải mới. Đây có thể coi như các “quota ô nhiễm” có thể chuyển nhượng nhằm khuyến khích hoạt động giảm thiểu, xử lý chất thải như các nước trên thế giới áp dụng.

Các công cụ kinh tế môi trường

Các công cụ kinh tế được sử dụng nhằm tác động tới chi phí và lợi ích trong hoạt động phát triển đô thị giúp tạo ra các tác động có lợi cho môi trường trong hoạt động phát triển đô thị. Các công cụ kinh tế trong quản lý môi trường đô thị có thể sử dụng như thuế và phí môi trường (như phí nước thải, phí chất thải rắn...), giấy phép chất thải có thể mua bán được hay “quota ô nhiễm”, nhãn sinh thái (như nhãn đô thị kiểu mẫu, công trình xanh).

CHƯƠNG 3: CÁC NGUỒN LỰC CHO PHÁT TRIỂN NHÀ Ở PHÙ HỢP KHẢ NĂNG CHI TRẢ TẠI VIỆT NAM

3.1. NGUỒN LỰC TÀI CHÍNH CHO PHÁT TRIỂN NHÀ Ở PHÙ HỢP KHẢ NĂNG CHI TRẢ

3.1.1. Tài chính nhà ở

Tài chính nhà ở là một hệ thống tiền tệ và tín dụng cho phép tất cả các loại nhà ở được xây dựng, nâng cấp, mua, thuê, bảo trì và sửa chữa, bao gồm tiền cho các doanh nghiệp xây dựng vay và khoản vay thế chấp cho các gia đình, cá nhân vay từ các ngân hàng và các loại tổ chức tài chính khác, các loại trợ cấp nhà ở khác nhau do các cơ quan chính quyền cung cấp. Tài chính nhà ở bao hàm quy trình cho vay và thu hồi nợ, không chỉ đối với hộ gia đình đơn lẻ mà áp dụng cả với doanh nghiệp đầu tư phát triển nhà ở, sử dụng các nguồn vốn mà chủ nợ vay được từ các thị trường tài chính rộng lớn hơn.

3.1.2. NGUỒN VỐN CHO PHÁT TRIỂN NHÀ Ở PHÙ HỢP KHẢ NĂNG CHI TRẢ

a. Nguồn vốn từ ngân hàng thương mại

Ngân hàng thương mại là nguồn cho vay quan trọng đối với các khoản vay trong lĩnh vực nhà ở, đặc biệt là các khoản vay trong giai đoạn mua, phát triển và xây dựng của một dự án nhà ở. Ngân hàng thương mại cũng là nguồn cho vay chính đối với các khoản vay bất động sản dân cư. Đối với các khoản vay thế chấp bất động sản dân cư và thương mại, ngân hàng thương mại đóng vai trò là chủ thể giúp tạo lập các khoản vay trên thị trường cho vay thế chấp sơ cấp. Khi cho vay, ngân hàng thương mại chấp nhận những rủi ro nhất định từ khả năng trả nợ của người đi vay và bất động sản được thế chấp. Mặc dù các khoản vay này có thể được bán lại nhưng ngân hàng thương mại là chủ thể trực tiếp thẩm định khả năng chi trả của người vay. Vì thế, vai trò của ngân hàng thương mại rất quan trọng trong việc hình thành nên một thị trường cho vay thế chấp thứ cấp bền vững.

b. Nguồn vốn từ định chế nhận tiền gửi

Định chế nhận tiền gửi (Thrift Institution) là định chế tài chính phục vụ người gửi tiền, đặc biệt là những cá nhân có số tiền tiết kiệm tương đối nhỏ hoặc cần những khoản vay dài hạn để mua nhà. Tổ chức này được gọi là định chế nhận tiền gửi vì đây là nơi nhận tiền gửi chủ yếu của các cá nhân. Các định chế này có thể cạnh tranh với các ngân hàng thương mại về hoạt động nhận tiền gửi. Các định chế nhận tiền gửi được ra đời khi các dịch vụ của ngân hàng thương mại chủ yếu dành cho hoạt động kinh doanh hơn là cho vay cá nhân.

Định chế nhận tiền gửi bao gồm các Hiệp hội tiết kiệm và cho vay (Saving and Loan Associations), các ngân hàng tiết kiệm tương hỗ (còn gọi là Hợp tác xã tín dụng - Mutual Savings Banks) và các công đoàn tín dụng (Credit Unions).

c. Nguồn vốn từ quỹ tương hỗ

Quỹ tương hỗ (Mutual Fund) là một dạng của công ty đầu tư, nhận tiền gửi và sử dụng các quỹ để mua nhiều loại tài sản tài chính như cổ phiếu, trái phiếu dài hạn, công cụ nợ ngắn hạn và

tương tự. Những tổ chức này huy động vốn và giảm thiểu rủi ro thông qua việc đa dạng hóa danh mục đầu tư. Các quỹ loại này đạt được hiệu quả theo quy mô, giảm chi phí phân tích chứng khoán, quản lý danh mục đầu tư, mua và bán các loại chứng khoán.

d. Nguồn vốn từ quỹ tín thác đầu tư bất động sản (Real Estate Investment Trust - REIT)

Quỹ tín thác đầu tư bất động sản là một loại công ty đầu tư, sử dụng vốn từ việc phát hành chứng khoán để đầu tư vào các khoản vay thế chấp và bất động sản và thu về lợi nhuận cho cổ đông.

Thu nhập của quỹ bắt nguồn từ tiền cho thuê và thu nhập tăng thêm từ bán tài sản và được phân phối cho cổ đông. REIT được xem là một định chế tài chính giống như ngân hàng và công ty bảo hiểm. Chứng chỉ của quỹ tín thác đầu tư bất động sản được giao dịch trên thị trường chứng khoán, từ đó đưa ra cơ hội cho các nhà đầu tư nhỏ tham gia đầu tư vào danh mục đầu tư bất động sản.

e. Nguồn vốn từ công ty bảo hiểm

Công ty bảo hiểm (đặc biệt là công ty bảo hiểm nhân thọ) là định chế tài chính nhận các khoản thanh toán nhiều lần/một lần của các cá nhân, tổ chức để đảm bảo rằng họ có thể nhận được các khoản tiền bảo hiểm trong tương lai nếu có những tình huống cụ thể xảy ra.

Công ty bảo hiểm khác với các định chế tài chính khác là cung cấp hai dịch vụ cho khách hàng cá nhân: bảo hiểm và tiết kiệm.

Công ty bảo hiểm có nhu cầu đầu tư trong dài hạn cho đến khi sự kiện cam kết được xảy ra. Do đó, với nhu cầu đầu tư trong dài hạn, các công ty bảo hiểm thường đầu tư vào các khoản đầu tư dài hạn như trái phiếu doanh nghiệp, bất động sản thương mại. Ngoài ra, công ty bảo hiểm còn cạnh tranh với ngân hàng thương mại trong việc hỗ trợ vốn cho doanh nghiệp trong dài hạn.

f. Nguồn vốn từ quỹ hưu trí

Quỹ hưu trí (Pension Fund) gom các khoản tiền góp của người lao động và đầu tư vào các quỹ khác như công ty bảo hiểm. Quỹ hưu trí cần phải có một khoản dự trữ để đáp ứng nhu cầu rút tiền của người lao động khi họ nghỉ hưu. Do đó, quỹ hưu trí cũng có nhu cầu đầu tư trong dài hạn và bất động sản thương mại là một trong những tài sản phù hợp kỳ vọng giá trị của khoản đầu tư có thể tăng lên trong tương lai.

g. Nguồn tiền khác

Là nguồn tài chính nhà ở từ các loại thuế đặc biệt hay tiền trúng thưởng xổ số. Ngoài ra, để cấp vốn cho tài chính nhà ở, chính phủ cũng có thể sử dụng biện pháp đánh thuế đặc biệt (ví dụ thuế xa xỉ phẩm cho hàng nhập khẩu) hoặc tổ chức xổ số toàn quốc nhằm gây quỹ tài chính nhà ở..

h. Nguồn vốn chủ sở hữu cho phát triển nhà ở phù hợp khả năng chi trả

Nguồn vốn chủ sở hữu được xem là nguồn tự tài trợ của doanh nghiệp phát triển dự án nhà ở phù hợp khả năng chi trả, trong đó hai nguồn chính là vốn cổ phần (bao gồm cả thặng dư vốn cổ phần) và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

i. Phát hành trái phiếu

Trái phiếu doanh nghiệp là trái phiếu do doanh nghiệp phát hành. Trái phiếu doanh nghiệp được phát hành ra công chúng thường có giá trị lớn. Việc phát hành trái phiếu của doanh nghiệp phải đăng ký và do các cơ quan quản lý của nhà nước giám sát. Doanh nghiệp phát hành trái phiếu cũng phải có một bản cáo bạch và phương án sử dụng vốn hiệu quả để đảm bảo khả năng trả nợ và thu hút các nhà đầu tư. Vì vậy, phát hành trái phiếu chỉ có thể thực hiện khi doanh nghiệp có uy tín trên thị trường và kết quả kinh doanh tốt.

j. Phát hành cổ phiếu

Cổ phiếu thường là chứng khoán vốn do công ty cổ phần phát hành. Cổ phiếu thường là dạng cổ phiếu phổ biến nhất trong các loại chứng khoán vốn mà doanh nghiệp lựa chọn khi cần huy động vốn trên thị trường tài chính. Ngoài cổ phiếu thường, còn có nhiều loại cổ phiếu khác như cổ phiếu ưu đãi, cổ phiếu chuyển đổi... Trong phần này, chúng ta chỉ đề cập đến cổ phiếu thường.

k. Phát hành chứng chỉ REIT

Việc phát hành chứng chỉ REIT chỉ có thể do Quỹ tín thác đầu tư bất động sản thực hiện. Chứng chỉ quỹ REIT cũng là một loại chứng khoán vốn nên cũng có những đặc điểm tương tự. Tuy nhiên, ngoài những lợi ích và chi phí như phát hành cổ phần thường, phát hành chứng chỉ REIT cũng có những lợi ích khác biệt bắt nguồn từ bốn yêu cầu khi thành lập: tài sản, thu nhập, phân phối và quyền sở hữu.

l. Chứng khoán hóa các khoản vay thế chấp nhà ở

Chứng khoán hóa là nghiệp vụ phát hành những công cụ tài chính mới bằng cách kết hợp các tài sản tài chính khác lại với nhau (“đóng gói” chúng lại rồi chia nhỏ ra), sau đó bán những sản phẩm này cho các nhà đầu tư.

3.1.3. Điều kiện nhà ở, nhu cầu tài chính và khả năng chi trả

a. Điều kiện nhà ở

Nhà ở là một công trình kiến trúc với nhiều hình khối và kích thước khác nhau: nhà một tầng, hai tầng hay nhiều tầng, nhà đi thuê, nhà phố và nhà biệt lập. Để điều tiết nhu cầu nhà ở tăng nhanh và dân số bùng nổ theo thời gian, thành phố cần cung ứng đều đặn nguồn nhà ở mới, đồng thời mở rộng nguồn cung ứng hiện tại. Với những căn nhà quá cũ hoặc xuống cấp nghiêm trọng, rất cần tu sửa hoặc thậm chí phá bỏ để xây dựng lại.

b. Nhu cầu tài chính

Thị trường tài chính bao gồm tất cả những người đi mua và người bán và người vay, và các

giao dịch diễn ra giữa các đối tượng này. Tương tự như vậy, thị trường tài chính nhà ở bao gồm người sản xuất nhà ở, người tiêu dùng nhà ở, định chế cho vay nhà ở và tất cả các giao dịch giữa các đối tượng này.

Trong hệ thống tài chính nhà ở thông thường, mục tiêu đặt ra là cung cấp khoản vay cho người dân để họ có thể mua những ngôi nhà phù hợp khả năng chi trả đã xây sẵn mà họ thấy phù hợp ở thời điểm thích hợp, thường theo hình thức vay cầm cố.

c. Khả năng chi trả cho nhà ở

Ngay cả khi đã vận dụng hết các phương pháp tiết kiệm chi phí, nhà ở vẫn còn rất đắt đỏ. Điều này có nghĩa là người dân phải vay tiền khi muốn xây nhà hay mua nhà, sửa chữa nhà. Một hộ gia đình có thể vay tiền được bao nhiêu (nói cách khác loại nhà họ có thể mua hoặc xây là như thế nào) phụ thuộc vào khả năng trả nợ của hộ gia đình đó. Khả năng chi trả được xem như chìa khóa tiếp cận nhà ở của các tầng lớp dân cư đô thị. Thiết lập mức giá nhà ở phù hợp, do vậy, cũng đồng nghĩa với việc nâng cao khả năng tiếp cận các nguồn vốn bổ sung của người dân (như vốn vay), nhờ đó họ sẽ đủ điều kiện trang trải nhà ở - vốn là một điều khó đạt được trong các tình huống thông thường.

3.1.4. Biện pháp giảm chi phí nhà ở phù hợp khả năng chi trả

a. Sản xuất nhà ở phù hợp khả năng chi trả theo quy mô lớn

Có nhiều biến số trong quy trình xây dựng nhà ở và số chi phí tiết kiệm được trong quá trình xây dựng nhà ở hàng loạt phụ thuộc vào chi phí đất đai, nhân công, nguyên vật liệu và thiết bị hiện hành. Việc xây dựng nhà ở hàng loạt có hai dạng chính:

- Nhà cao tầng giúp giảm chi phí nhờ xây được nhiều đơn vị nhà hơn trên một mặt bằng, tiêu chuẩn hóa nhà ở và hạ giá thành xây dựng nhà thông qua quy mô kinh tế.
- Nhà ở độc lập, nhà liền kề, giảm chi phí chủ yếu nhờ xây nhiều lần các căn hộ giống nhau và tận dụng quy mô kinh tế.

b. Khuyến khích người dân tự xây nhà

Hỗ trợ người dân tự xây nhà là một trong những phương pháp cắt giảm giá thành nhà ở phù hợp khả năng chi trả hiệu quả nhất, khiến cho nhà ở có giá cả phù hợp hơn đối với các hộ gia đình thu nhập thấp và tạo nguồn cung nhà ở phù hợp khả năng chi trả dồi dào cho các đô thị. Việc tự xây nhà ở riêng lẻ cho phép các hộ gia đình/cá nhân xây dựng một cách linh hoạt và hoàn thiện dần khi có nhu cầu hoặc có đủ kinh phí. Tự xây dựng nhà ở phù hợp khả năng chi trả là một giải pháp chính giúp các hộ nghèo giảm chi phí nhà ở.

c. Xây dựng tiêu chuẩn nhà ở có tính thực tiễn, khả thi và linh hoạt

Một trong những nguyên nhân khiến chi phí nhà ở vượt quá khả năng chi trả của đa số dân chúng là do các quy chuẩn xây dựng về nhà ở quá cao: đường sá quá rộng, khoảng lùi công trình chiếm nhiều diện tích, tiêu chuẩn kỹ thuật quá cao, mức độ dịch vụ cao. Nếu những quy

định có mục tiêu lớn lao trên được tuân thủ triệt để thì kết quả có thể là nhà ở có chất lượng rất tốt nhưng quá đắt đỏ đối với phần lớn người dân đô thị.

Để cắt giảm chi phí nhà ở, cần đưa ra một hệ thống tiêu chuẩn linh hoạt và thực tế hơn, đáp ứng tốt hơn nhu cầu và hoàn cảnh sống của người dân đô thị. Và một trong những phương thức hiệu quả nhất giúp đạt được điều này là tạo điều kiện cho cộng đồng dân cư tham gia, góp ý vào quá trình xây dựng tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng. Cần ghi nhớ là mục tiêu ra đời của các tiêu chuẩn xây dựng nhà ở không phải để răn đe trừng phạt các hộ gia đình mà nhằm khuyến khích họ cải thiện chất lượng nhà ở, nâng cao an ninh và hiệu quả sử dụng.

d. Tiêu chuẩn hóa các cấu kiện xây dựng nhà ở và công nghệ phù hợp

Ngoài ra, để có thể giảm được chi phí xây dựng nhà ở bằng cách giới thiệu, hỗ trợ mở rộng sản xuất và sử dụng các cấu kiện xây dựng tiêu chuẩn hóa như dầm chưa đổ khuôn, bệ, cọc móng, ngói lợp, panel trần, khuôn cửa,... tạo điều kiện để mỗi hộ gia đình có thể mua sẵn những mặt hàng này và lắp ráp tại công trường thi công. Những mặt hàng này có thể được sản xuất hàng loạt và có giá thành giảm nhờ quy mô kinh tế, cũng giống như sản xuất nhà ở quy mô lớn. Cách sản xuất các cấu kiện nhà ở hàng loạt này có thể được thực hiện ở quy mô nhỏ, trong khuôn khổ cộng đồng dân cư, bởi các doanh nghiệp địa phương đã qua đào tạo với một chút trợ giúp kỹ thuật.

e. Cắt giảm chi phí nhà ở

Giảm chi phí nhà ở nhờ thiết kế

Một trong những cách hiệu quả nhất để giảm chi phí nhà ở là sử dụng một vài phương pháp xây dựng và thiết kế có khả năng hạn chế suất đầu tư xây dựng và tận dụng đất tốt hơn.

Giảm giá thành nhà ở nhờ trợ cấp chéo

Một cách khác được nhiều chính quyền, các doanh nghiệp phát triển nhà ở và cộng đồng áp dụng nhằm cấp vốn cho nhà ở thu nhập thấp sử dụng khoản vay tối thiểu nhất đó là trợ cấp chéo nhà ở cho người nghèo đô thị thông qua việc bán các đơn vị nhà với giá thị trường trong cùng dự án xây dựng.

Giảm giá thành nhờ xây nhà theo nhiều giai đoạn

Thiếu các khoản vay để xây hoặc mua nhà tại thị trường nhà ở chính quy, hầu hết người dân tại các khu định cư phi chính quy lựa chọn xây và hoàn thiện nhà dần dần mỗi khi có thêm nguồn lực. Theo cách này, việc phát triển nhà ở phù hợp khả năng chi trả có thể diễn ra trong quá trình dài thay vì được hoàn tất trong một thời gian ngắn.

3.1.5. Điều kiện cho vay và cách thanh toán khoản vay nhà ở phù hợp khả năng chi trả

Các điều kiện đi kèm khoản vay mua nhà và xây dựng, sửa chữa nhà là những nhân tố quan trọng xác định ai có khả năng và không đủ khả năng vay nợ. Các điều kiện đó bao gồm các hạn chế giúp quyết định đối tượng đủ khả năng và không đủ khả năng vay, như thu nhập tháng

của một người dân, lịch sử tiết kiệm, tài sản khả dụng và những thành viên gia đình sẵn sàng bảo lãnh món nợ.

Các kỳ hạn và điều kiện vay thường được đặt ra giúp giảm rủi ro đối với bên cho vay, bảo vệ bên cho vay và giới kinh doanh khỏi nguy cơ không được trả nợ. Và tất nhiên, hạn chế rủi ro đối với bên cho vay cũng đồng nghĩa giới hạn số lượng người đi vay đáp ứng tiêu chuẩn.

3.1.6. Phát triển tài chính nhà ở

Với sự giúp đỡ của nhiều tổ chức phi chính phủ và chính quyền, hiện nay nhiều cộng đồng dân cư đang nỗ lực xây dựng và quản lý các cơ chế tài chính tập thể của chính họ thông qua việc tiết kiệm và cho vay trong cộng đồng. Đây là cách cộng đồng đối phó với tình trạng bị đứng ngoài hầu hết các thị trường tài chính chính quy trong khi thị trường tài chính phi chính quy quá béc lột.

a. Đơn giản hóa khu vực tài chính chính quy

Hệ thống tài chính nhà ở chính quy có nguồn quỹ và khả năng huy động vốn từ các thị trường tài chính chính quy. Còn hệ thống tài chính nhà ở phi chính quy và dựa vào cộng đồng lại có kiến thức và kinh nghiệm tiếp cận thành công với người thu nhập thấp mà hệ thống tài chính chính quy cần học hỏi. Các bên cho vay chính quy cần áp dụng các cách thức đơn giản, ít hình thức hơn trong hoạt động cho người nghèo vay.

b. Chuyển các khoản vay qua hệ thống tiết kiệm cộng đồng

Một cách tiếp cận quan trọng khác là sử dụng hệ thống tiết kiệm và cho vay dựa vào cộng đồng như một “cầu trung gian” để kết nối các khoản vay với cộng đồng nghèo.

c. Xây dựng các tổ chức trung gian

Có thể liên kết các hộ nghèo (thuộc những cộng đồng có tổ chức) với hệ thống tài chính chính quy thông qua việc thành lập một tổ chức trung gian làm cầu nối giữa hai bên theo nhiều cách khác nhau.

d. Nguyên tắc phát triển tài chính nhà ở

- Phát triển các hệ thống tài chính nhà ở hoạt động dựa trên nhu cầu
- Không giới hạn các cơ chế tài chính vào vấn đề nhà ở
- Cân nhắc sử dụng các hình thức trợ cấp giúp vay nợ dễ dàng hơn
- Hỗ trợ tiết kiệm cộng đồng như một phần của tài chính nhà ở
- Giữ quy mô và mục đích vay linh hoạt
- Cho phép người dân tham gia vào các giai đoạn hoạch định chiến lược tài chính nhà ở
- Giảm thiểu các quy tắc, thủ tục và tối đa hóa sự linh hoạt.

3.2. NGUỒN LỰC ĐẤT ĐAI CHO PHÁT TRIỂN NHÀ Ở PHÙ HỢP KHẢ NĂNG CHI TRẢ

3.2.1. Hình thức sở hữu đất ở Việt Nam

Hiến pháp quy định: Đất đai thuộc sở hữu toàn dân. Sở hữu toàn dân về đất đai được đề cập cụ thể trong Luật đất đai như sau: 1) Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý.

Vì vậy, Nhà nước thực hiện quyền định đoạt đối với đất đai như sau:

- Quyết định mục đích sử dụng đất thông qua việc quyết định, xét duyệt quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất.
- Quy định về hạn mức giao đất và thời hạn sử dụng đất.
- Quyết định giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.
- Định giá đất.
- Đồng thời, Nhà nước thực hiện quyền điều tiết các nguồn lợi từ đất đai thông qua các chính sách tài chính về đất đai.

3.2.2. Quỹ đất cho phát triển nhà ở và các hạn chế đối với người dân đô thị

Khi phân tích quỹ đất dành cho phát triển nhà ở đô thị, không nên chỉ nghĩ đến nhu cầu hiện tại mà nên tính cả các nhu cầu trong tương lai, khi mà dân số đô thị hiện tại gia tăng và thêm nhiều người dân di cư đến thành phố. Việc hoạch định nhu cầu đất đai cho nhóm dân số tương lai đặc biệt quan trọng đối với các thành phố đang có mức độ đô thị hóa cao. Sự gia tăng khổng lồ này đòi hỏi những nỗ lực nghiêm túc để tăng nguồn cung đất đai đã được quy hoạch và hợp pháp với giá cả phải chăng để đáp ứng cho nhu cầu trong tương lai.

3.2.3. Nhu cầu về đất đai để phát triển nhà ở phù hợp khả năng chi trả

Dân số tăng cao kéo cầu về đất không ngừng tăng lên đối với đất đai đủ loại quy mô và ở mọi địa bàn đô thị, cho các nhóm thu nhập và dưới nhiều hình thức khác nhau từ phi chính quy đến chính quy, cho các mục đích sử dụng đa dạng: kinh doanh thương mại, đất ở, phát triển công nghiệp, vui chơi giải trí và công cộng. Khi dân số thành phố tăng quá nhanh, chính quyền và các thị trường nhà đất không thể đáp ứng kịp thời nhu cầu về đất ở sẽ khiến cho giá đất ở tăng lên nhanh.

3.2.4. Các nhân tố ảnh hưởng đến giá đất

Nhu cầu thị trường về đất có ảnh hưởng rất lớn đến giá đất. Nhu cầu của thị trường được định hướng bởi thu nhập. Thu nhập thay đổi làm cho cầu thay đổi theo thời gian và theo khu vực đô thị. Người mua có nhu cầu riêng của mình, ví dụ một thửa đất gần nơi làm việc họ có thể mua với giá cao hơn, nhưng có thể gần với người này mà không gần với người khác.

- Vị trí của thửa đất trong thành phố

- Cơ sở hạ tầng xung quanh thửa đất.
- Chức năng của thửa đất và những thửa đất xung quanh
- Nguồn thông tin mà hai bên mua bán có được.
- Tính chất hợp pháp - Quyền sử dụng.

3.2.5. Biện pháp tăng hiệu quả sử dụng đất đô thị

a. Lập quy hoạch sử dụng đất đô thị hiệu quả hơn

Cần áp dụng hướng tiếp cận chủ động đối với phát triển đô thị bằng cách lồng ghép quy hoạch đất đai với quy hoạch các dự án cơ sở hạ tầng lớn (ví dụ: giao thông công cộng) và các tiện ích công cộng và đảm bảo rằng có một quỹ đất đai ở mức giá hợp lý được dành cho người có thu nhập thấp, trong đó đất phải được kết nối tốt với các hạ tầng cơ bản, các tiện ích xã hội, cơ hội việc làm và các tiện ích đô thị cơ bản khác. Để đạt được mục tiêu này, cần kết hợp nhiều công cụ như: các dự án bất động sản lớn, chương trình tập hợp, điều chỉnh quỹ đất, cơ chế chia sẻ giá trị đất đai nhằm giúp chia sẻ, phân bổ bớt lợi ích của việc đô thị hóa sang cho lợi ích công cộng (giữa phần giá trị bất động sản tăng lên do điều kiện của địa phương được cải thiện và thuế đánh trên quyền đầu tư bất động sản).

b. Xây dựng hệ thống thông tin đất đai tốt hơn

Cần đẩy mạnh chuyển đổi số trong lĩnh vực quản lý và sử dụng đất; bố trí nguồn lực hợp lý để xây dựng, hoàn thiện đúng tiến độ hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia; bảo đảm quản lý, vận hành, kết nối và chia sẻ thông tin tập trung, thống nhất từ Trung ương đến địa phương. Cần thực hiện đăng ký bắt buộc về quyền sử dụng đất và mọi biến động đất đai, đồng thời có chế tài cụ thể, đồng bộ ngăn chặn các trường hợp giao dịch không đăng ký tại cơ quan nhà nước.

c. Hệ thống đánh thuế đất hiệu quả

Nhiều năm qua, việc đánh thuế đất đã trở thành một trong những cách thức chính tạo nguồn thu để dành cho các mục đích công cộng của các thành phố. Bên cạnh đó, thuế đất – đặc biệt là thuế áp dụng đối với đất đai bị bỏ hoang – cũng là một công cụ tài khóa quan trọng mà chính quyền thành phố có thể sử dụng để hạn chế đầu cơ đất đai và đảm bảo nguồn cung đất ổn định cho các nhu cầu phát triển đô thị. Một nguồn cung đất ổn định sẽ góp phần hạ giá đất nói chung, mang lại cơ hội tiếp cận đất lớn hơn cho người dân. Có nhiều phương pháp tính thuế đất, dựa trên các hệ thống thuế đa dạng của các quốc gia khác nhau, thuế đất thường được tính theo ba mô hình cơ bản:

- Thuế lãi vốn
- Thuế đất bỏ không
- Thuế sử dụng đất.

d. Sử dụng cơ chế đấu thầu minh bạch

Thực hiện việc giao đất, cho thuê đất chủ yếu thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất. Cần quy định cụ thể về đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất; hạn chế và quy định chặt chẽ các trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất; bảo đảm công khai, minh bạch, có cơ chế đồng bộ, cụ thể để xử lý vi phạm quy định về giao đất, cho thuê đất, nhất là liên quan tới đấu giá quyền sử dụng đất và đấu thầu dự án có sử dụng đất.

e. Đàm phán chia sẻ đất

Chia sẻ đất là chiến lược tự hình thành từ quá trình giải quyết các xung đột đất đai đô thị giữa các cộng đồng nghèo cần đất tá túc mưu sinh và các chủ đất tư nhân hoặc nhà nước mong muốn thu hồi mảnh đất bị chiếm dụng trái phép.

Cơ chế hoạt động: Kết thúc mỗi giai đoạn quy hoạch và thương lượng giữa các bên, một thỏa thuận sẽ được thông qua nhằm mục tiêu “chia sẻ” đất. Theo đó, nhóm người thu nhập thấp được cấp, bán hoặc cho thuê một phần đất đai nhằm khôi phục ngôi nhà họ đang ở (thường thì đó sẽ là phần đất ít giá trị thương mại nhất trên toàn bộ thửa đất nói chung), và trả phần còn lại cho chủ đất để đầu tư phát triển. Người dân nhận được diện tích đất bao nhiêu và chủ sở hữu thu hồi bao nhiêu, tất cả sẽ được quyết định trong nội dung thỏa thuận. Và kết quả sau cùng là các bên đều được hưởng lợi.

f. Điều chỉnh sử dụng đất

Điều chỉnh sử dụng đất là một cách kết nối những thửa đất liền kề (thuộc sở hữu của các chủ đất khác nhau) và xóa bỏ rào cản ranh giới để tạo ra mặt bằng lớn hơn để thực thi dự án tái phát triển mới đã lên kế hoạch. Các dự án điều chỉnh sử dụng đất thường được lựa chọn cho các khu vực nội đô cũ, xuống cấp với dân cư thưa thớt để biến đổi chúng thành những khu đô thị mới, đông dân hơn với nhiều nhà ở diện tích nhỏ hơn, quy hoạch không gian hợp lý hơn và các tiện ích công cộng và hạ tầng tốt hơn. Với các dự án đủ lớn, người ta có thể đưa cả công viên, sân chơi, trường học và cửa hàng vào thiết kế tổng thể.

g. Các chương trình trợ cấp chéo

Một số chính quyền đô thị có chính sách buộc các nhà đầu tư bất động sản tư nhân dành một phần trong các dự án nhà ở chính quy của họ cho đối tượng thu nhập thấp. Ý tưởng đằng sau các chính sách này rất đơn giản: nhà đầu tư sẽ kiếm được nhiều lợi nhuận từ việc xây dựng nhà ở chất lượng cao cho các khách hàng giàu có, nên họ chia sẻ một phần nhỏ trong số lợi nhuận này (hoặc từ doanh số bán các đơn vị nhà) để trợ cấp nhà ở cho các hộ gia đình thu nhập thấp không thể mua được nhà với giá thị trường. Đây là một hình thức đánh thuế lũy tiến đối với hoạt động đầu tư phát triển thuộc phân khúc thị trường nhà cao cấp.

3.2.6. Biện pháp giúp người dân đô thị tiếp cận đất đai

a. Cấp quyền sở hữu ngắn hạn

Có thể tạm thời đưa ra cho người dân sống trong các khu “ổ chuột” và những đối tượng cư trú tại các khu định cư phi chính quy trong thành phố một loại hình sở hữu thông qua những thay đổi chính sách hoặc thông báo bởi các cơ quan chủ quản về nhà ở, đất đai. Phương thức thông báo này đủ để giảm sự bất bình đối với các hộ nghèo, trong khi nghiên cứu tìm ra các giải pháp khả thi phù hợp khác.

b. Quyết định về các khu định cư phi chính quy trong thành phố

Đánh giá tất cả những khu “ổ chuột” và khu định cư phi chính quy trong thành phố và hợp tác với cộng đồng để quyết định liệu các khu định cư đó có đang đối mặt với nguy cơ bị đe dọa về môi trường sống (chẳng hạn lũ lụt hay lở đất), hoặc đất đai ở đó có cần cho các mục đích cộng đồng chính đáng hay không.

Đối với các khu định cư không nằm trong diện cần di dời cho các dự án hạ tầng công cộng, cũng không nằm ở vùng nguy hiểm, nhà nước cần trao quyền sở hữu an toàn hơn cho người dân. Nơi nào điều kiện cho phép thì các hình thức sở hữu cần dựa trên các lựa chọn đã được biết đến và được cộng đồng hiểu rõ. Một điều quan trọng là thỏa thuận sở hữu cần tạo điều kiện để các cộng đồng sử dụng các dịch vụ đô thị cơ bản cũng như cải tạo môi trường trong khuôn khổ hợp pháp.

c. Lựa chọn địa điểm tái định cư cho người dân

Khi đã thống kê được các địa bàn thuộc diện giải tỏa thì người dân sinh sống trên địa bàn đó cần được ưu tiên chọn lựa địa điểm tái định cư ở gần cơ hội việc làm hiện thời và các kết cấu hỗ trợ xã hội quen thuộc. Có thể cấp chứng thực sở hữu và giấy phép tạm thời cho các cư dân này trong một thời gian nhất định cho đến khi đạt được thỏa thuận về địa điểm tái định cư phù hợp.

d. Điều chỉnh các quy tắc và thủ tục

Một cách hiệu quả để đất đô thị trở nên dễ tiếp cận hơn với người dân là điều chỉnh các quy định về quy hoạch, tiêu chuẩn xây dựng và thủ tục hành chính để cắt giảm chi phí tham gia thị trường, nới lỏng các hạn chế và thúc đẩy nguồn cung ứng nhà hợp lệ mới và mở mang đất thành phố. Các phương án lựa chọn bao gồm giảm tỷ lệ đất quy định dành cho đường sá và các không gian mở, nới lỏng hạn chế về diện tích đất chia lô tối thiểu, về việc sử dụng và phát triển đất chia lô, hay đơn giản hóa các thủ tục hành chính vốn dĩ rườm rà.

e. Đầu tư cơ sở hạ tầng đô thị theo nhiều giai đoạn

Một phương thức để nhà ở và đất đai linh hoạt hơn, có giá cả phù hợp hơn với người dân đô thị là hỗ trợ phát triển đất và nhà theo từng giai đoạn, bắt đầu từ các thửa đất chia lô và hệ thống hạ tầng cơ bản và có thể được nâng cấp cải thiện theo thời gian. Cơ sở hạ tầng tối thiểu được lắp đặt từ ban đầu phải đủ để đảm bảo sức khỏe, sự an toàn và hạnh phúc của người

dân. Những dịch vụ đô thị khác có thể từ từ được cải thiện hoặc mở rộng. Cách tiếp cận từng bước thực sự có ích trong các dự án địa điểm và dịch vụ nhằm đến đối tượng di cư mới và dễ bị tổn thương của thành phố.

REFERENCES

1. Roode Lias (2002), *Housing Affordability: Theoretical Approaches and Practical Implementation*.

<https://www.irbnet.de/daten/iconda/CIB910.pdf>

2. UNECE (2021), *Housing 2030: Effective policies for affordable housing in the UNECE region*

https://unece.org/sites/default/files/2021-10/Housing2030%20study_E_web.pdf

3. UN-HABITAT (2008), *Housing the Poor in Asian Cities*

<http://capacitybuildingunhabitat.org/wp-content/uploads/Trainings%20and%20publications/Housing/Housing%20the%20Poor%20in%20Asian%20Cities/QG1%20Urbanisation.pdf>

4. World Bank (2015), *Vietnam Affordable Housing A Way Forward*

<https://documents1.worldbank.org/curated/en/240541467995097856/pdf/100706-WP-P150619-PUBLIC-Box393231B-2015-10-16-05-45.pdf>

5. World Bank (2020), *Public-Private Partnerships for Investment and Delivery of Affordable Housing in Emerging Market Economies*

<https://www.thegpsc.org/sites/gpsc/files/public-private-partnerships-for-investment-and-delivery-of-affordable-housing-in-emerging-market-economies.pdf>

6. Nguyễn Kim Hoàng (2023), *Giáo trình Kinh tế và quản lý nhà ở đô thị*, NXB Đại học Kinh tế quốc dân

<http://drm.neu.edu.vn/module/thong-tin-sach?id=902>

7. Quốc hội (2014), *Luật Nhà ở*

<https://datafiles.chinhphu.vn/cpp/files/vbpq/2014/12/65.signed.pdf>

8. Quốc hội (2014), *Luật Xây dựng*

https://datafiles.chinhphu.vn/cpp/files/vbpq/2014/08/50_xaydung.signed.pdf

9. Thủ tướng Chính phủ (2015), *Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 về Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở*

<https://datafiles.chinhphu.vn/cpp/files/vbpq/2015/11/99.signed.pdf>

10. Thủ tướng Chính phủ (2021), *Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22 tháng 12 năm 2021 về Phê duyệt chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045*

https://datafiles.chinhphu.vn/cpp/files/vbpq/2021/12/2161.signed_01.pdf

11. Thủ tướng Chính phủ (2020), *Nghị quyết số 136/NQ-CP về phát triển bền vững*

<https://datafiles.chinhphu.vn/cpp/files/vbpq/2020/09/136.signed.pdf>

12. Thủ tướng Chính phủ (2023), *Rà soát quốc gia tự nguyện thực hiện các mục tiêu phát triển bền vững (VNR) năm 2023*.

https://vietnam.un.org/sites/default/files/2019-06/Viet_Nam_2018_VNR_Vietnamese.pdf