TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Bám sát quy định vực lại phân khúc NOXH

10:54 20/07/2018

Ông Trần Ngọc Hùng, Chủ tịch Tổng hội Xây dựng Việt Nam cho biết, hiện nay, đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội (NOXH) khá rộng dẫn đến khó khăn dành nguồn lực. Nhà nước cần rà soát, tập trung hỗ trợ NOXH chủ yếu cho người thuê, thuê mua và mua, còn lại để cạnh tranh trên thị trường.

Người dân, doanh nghiệp hụt hẫng

Theo thống kê của Bộ Xây dựng, đến nay, các địa phương mới thực hiện được 186 dự án NOXH (tương đương 3,8 triệu m2), đạt khoảng 30% mục tiêu đến năm 2020 có khoảng 12,5 triệu m2 đề ra trong Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia - được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

Kết quả này là quá thấp và số lượng NOXH mới chỉ đáp ứng khoảng 30% nhu cầu của người dân, trong khi nhu cầu vẫn tiếp tục tăng hằng năm. Điều này cho thấy nếu không có những giải pháp triệt để, thông suốt, nhiều khả năng mục tiêu phát triển NOXH sẽ khó đạt được và người dân tiếp tục phải chờ đợi “chốn an cư lạc nghiệp”.



Để chương trình NOXH đạt hiệu quả cần phải có nguồn vốn hỗ trợ ổn định

Gia đình anh Nguyễn Văn Thắng, đang sinh sống trong một căn hộ gần 60 m2, tại dự án NOXH Ecohome 2 (Bắc Từ Liêm, Hà Nội) cho biết, nếu không có gói hỗ trợ 30.000 tỷ đồng, vay với lãi suất 5% trong vòng 15 năm, thì với thu nhập công chức nhà nước của hai vợ chồng, khó có cơ hội làm chủ căn hộ trị giá 1 tỷ đồng. Ở khu NOXH này, có đầy đủ tiện ích như công viên, hồ bơi, siêu thị...

Những dự án NOXH thật sự mang lại niềm tin cho người dân. Tuy nhiên, một số dự án NOXH vẫn còn gặp vướng mắc, khiến người dân còn băn khoăn. Theo anh Nguyễn Chí Hiếu, cư dân tòa nhà 19T3, khu NOXH Kiến Hưng (Hà Đông), hiện chất lượng công trình đã có dấu hiệu xuống cấp, nhiều căn hộ bị bong tróc, rạn nứt. Hơn nữa, do không xử lý triệt để việc trát vôi vữa giữa điểm tiếp xúc của tường với hệ thống khung nhôm kính, khiến khi mưa to, nước ngấm, tràn ngập sàn. Điều đáng nói, cho dù người dân và ban quản trị tòa nhà đã nhiều lần phản ánh, nhưng chủ đầu tư viện lý do hết thời hạn bảo hành, hoặc chỉ cử người xuống kiểm tra, về báo cáo rồi để đó.

Chủ tịch Hiệp hội BĐS Việt Nam (VNREA) Nguyễn Trần Nam cho rằng, từ năm 2009, vấn đề NOXH mới bắt đầu được chú ý. Việc cụ thể hóa các quyết sách về NOXH được nâng lên 1 bậc, khi Chính phủ ban hành gói hỗ trợ 30.000 tỷ đồng. Tuy nhiên, sau khi gói hỗ trợ này kết thúc, cùng với những yếu tố khách quan về tài chính, ngân sách dẫn đến nguồn lực hỗ trợ cho phân khúc NOXH gặp khó

khăn, khiến cả DN và người dân hụt hẫng.

Đáng lưu ý, chương trình phát triển NOXH đã được nâng lên thành luật, trong đó quy định rõ các cơ chế hỗ trợ, cũng như nguồn lực hỗ trợ hằng năm hoặc theo giai đoạn. Tuy nhiên, việc tổ chức triển khai lại không suôn sẻ, nhất là việc thu xếp nguồn vốn phát triển NOXH dẫn đến nhiều dự án bị đình trệ, thậm chí trong 2 năm qua, chỉ lác đác những dự án NOXH khởi công mới.

Mặt khác, quỹ đất sạch cũng là một trong những nguyên nhân chính khiến việc triển khai NOXH ỳ ạch. Trong khi đó, theo quy định, quỹ đất 20% tại các khu đô thị, sẵn có hạ tầng, thuận tiện giao thông dành để phát triển NOXH dường như bị bỏ quên, hoặc vô tình chuyển đổi mục đích sử dụng. Một số địa phương cũng "lờ" luôn việc đưa chỉ tiêu phát triển NOXH vào kế hoạch phát triển hằng năm và 5 năm theo quy định. Điều này, càng làm giảm động lực đầu tư đối với các DN, cộng thêm lượng tồn kho tại một số dự án NOXH xa trung tâm - đã ảnh hưởng đến tâm lý chung của người dân, gây khó khăn trong công tác triển khai, giảm hiệu quả của chương trình phát triển NOXH.

Cần bám sát quy định

Để giải quyết điểm nghẽn về vốn, việc thay đổi cách làm rất quan trọng, nhất là tư duy trong triển khai thực hiện vì quy định đã có và khá đầy đủ, nhưng nhiều nơi, nhiều lúc triển khai còn chậm. Chủ tịch VNREA Nguyễn Trần Nam nhận định, mặc dù đây là thời điểm ngân sách còn nhiều khó khăn, nhưng không phải không thể thu xếp khoảng 2.000 tỷ đồng mỗi năm để phát triển NOXH. Việc chần chừ giải ngân, sẽ hạn chế nguồn cung NOXH vốn đã khan hiếm, cũng như giảm hiệu quả trong công tác bảo đảm an sinh xã hội.

Phó cục trưởng Cục Quản lý nhà và thị trường BĐS Vũ Văn Phấn cho biết, theo thống kê của các địa phương, có 206 dự án NOXH (tương đương 8,5 triệu m2 nhà ở) đang bị đình trệ do thiếu vốn. Hiện nay, Thủ tướng Chính phủ đã quyết định cấp 500 tỷ đồng cho NH CSXH và NH tự huy động thêm 500 tỷ đồng để cho vay mua NOXH. Tuy nhiên, nguồn hỗ trợ này chưa được triển khai và cũng chỉ cho người dân vay mua nhà, trong khi đó, tại các dự án bị đình trệ, chủ đầu tư đang rất cần vốn để tiếp tục triển khai. Mới đây, Bộ trưởng Bộ Xây dựng đã có văn bản gửi Thủ tướng Chính phủ, đề nghị chỉ đạo Bộ KH&ĐT báo cáo Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét bố trí một phần vốn cho các tổ chức tín dụng, NHTM để có nguồn vốn cho vay mua NOXH.

Theo tính toán, nếu có nguồn vốn cấp bù lãi suất, các tổ chức tín dụng và NH sẽ huy động được gấp 33 lần số tiền cấp bù. Chẳng hạn, khi Nhà nước cấp bù lãi suất cho 4 NHTM là 1.000 tỷ đồng, sẽ huy động được hơn 33.000 đồng cho vay,

đối tượng được vay mở rộng hơn và nhiều dự án đang vướng mắc hoặc xây dựng mới, có điều kiện tiếp cận nguồn vốn ưu đãi, góp phần bù đắp nguồn cung thiếu hụt NOXH hiện nay.

“Bên cạnh kênh cho vay của NH CSXH, nếu bố trí cấp bù lãi suất khoảng 3.400 tỷ đồng cho các NHTM theo tính toán của Bộ Xây dựng trong giai đoạn tới, mục tiêu phát triển NOXH đến năm 2020 theo Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, nhiều khả năng sẽ đạt được”, ông Phấn nhận định.

Theo ông Trần Ngọc Hùng, trước mắt cần rà soát, công khai minh bạch hiện trạng của các khu đất đã dành để phát triển NOXH, nhất là quỹ đất 20% tại các khu đô thị. Điều này, đòi hỏi sự vào cuộc quyết liệt hơn của các địa phương, trong đó phải có trách nhiệm hỗ trợ chủ đầu tư về thủ tục hành chính, GPMB... theo quy định.

Thực tế nhiều năm qua, sức nóng của NOXH đã giảm bớt, một phần là nhờ đà phục hồi của thị trường BĐS so với giai đoạn trầm lắng 2010 - 2013. Kinh nghiệm của các nước là luôn chú trọng song hành phát triển nhà ở thương mại và NOXH với các tên gọi và mức độ hỗ trợ khác nhau. Theo ông Nguyễn Trần Nam, cho dù khó khăn, các nước đều dành nguồn lực rõ ràng cho phát triển NOXH. Đây là mấu chốt nhằm cân bằng, giữ ổn định trên thị trường BĐS.

Vì vậy, chúng ta cần thực hiện tốt những chủ trương, chính sách phát triển nhà ở một cách hợp lý. Có thể thấy, thời gian trước, sự phối hợp giữa NH, ngành xây dựng, các địa phương và sự vào cuộc của hệ thống báo chí, đã giúp triển khai gói hỗ trợ 30.000 tỷ đồng rất hiệu quả, nhận được sự đồng thuận của người dân. Gần đây, sự phối hợp này dường như chững lại, thiếu tính gắn kết, đòi hỏi cần “căn chỉnh” lại công tác này.

Hoan Nguyễn