

Thiếu nguồn cung nhà ở xã hội do cơ chế chính sách chưa đủ mạnh

16:59 07/11/2020

Mặc dù vấn đề nhà ở xã hội ở Hà Nội được rất nhiều cử tri quan tâm, nhưng thực tế là nguồn cung khan hiếm và có trường hợp một số dự án nhà ở xã hội xây dựng xong lại không có người ở.

Trên thực tế, thời gian gần đây phân khúc nhà ở xã hội đang dần vắng bóng trên thị trường và các đô thị do họ không thể tiếp cận được thị trường phân khúc nhà ở thương mại.



Ảnh minh họa

Theo Bộ trưởng Bộ Xây dựng Phạm Hồng Hà: Tính toán, đến năm 2020, cả nước cần tăng khoảng 12,5 triệu m² nhà ở xã hội. Vấn đề này, Đảng và Nhà nước luôn quan tâm, có nhiều chủ trương, chính sách để phát triển loại hình nhà ở này. Chính phủ cũng đã có Chương

trình riêng và phát triển nhà ở xã hội; trong đó, có việc hỗ trợ cho doanh nghiệp xây dựng nhà ở xã hội với chính sách miễn giảm tiền sử dụng đất, các loại thuế, trợ giúp đầu tư hạ tầng...

Đối với người mua cũng có chính sách hỗ trợ lãi suất để người dân vay mua nhà ở xã hội. Thực hiện các chính sách này, cùng với sự cố gắng của các địa phương, hiện cả nước đã xây dựng được 5,2 triệu m² nhà ở xã hội; trong đó, nhà ở cho người thu nhập thấp khu vực đô thị là 2,8 triệu m² và công nhân khu công nghiệp trên 2,3 triệu m².

Tuy nhiên, thực tế cho thấy vẫn còn thấp so với yêu cầu bởi mới giải quyết được 41,5% so với tổng nhu cầu 12,5 triệu m². Tồn tại, vướng mắc lớn nhất hiện nay trong phát triển nhà ở xã hội là thiếu nguồn cung và nguyên nhân chính là do cơ chế chính sách vẫn chưa đủ mạnh để khuyến khích các nhà đầu tư tham gia. Cùng đó, thủ tục đầu tư xây dựng, phê duyệt giá bán, phê duyệt đối tượng mua nhà còn nhiều điểm bất cập và thiếu nguồn vốn ngân sách hỗ trợ cho người mua nhà ở theo quy định của pháp luật.

Theo nhu cầu, cả nước phải cần 9.000 tỷ đồng ngân sách để hỗ trợ lãi suất cho phát triển nhà ở xã hội, nhưng hiện mới bố trí được khoảng 1.000 tỷ đồng. Bên cạnh đó, một số địa phương chưa bố trí đủ quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội, thậm chí chưa quan tâm đến hỗ trợ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài hàng rào dự án nhà ở xã hội; chưa quyết liệt trong cải cách thủ tục hành chính, tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp và người dân tham gia đầu tư phát triển nhà ở xã hội.

Giải pháp trong thời gian tới, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã có nhiều chỉ đạo; trong đó, có một số giải pháp đã thực hiện. Trước hết, chúng ta đã ban hành quy chuẩn quốc gia quy định diện tích căn hộ tối thiểu khép kín là 45m².

Điều này tạo điều kiện rất thuận lợi cho các nhà đầu tư, bố trí các căn hộ trong các dự án xã hội nói chung cũng như các dự án xây dựng các nhà ở khác tại đô thị. Chính phủ cũng đã quan tâm, bố trí 4.000 tỷ đồng hỗ trợ lãi suất cho người dân vay mua nhà ở xã hội.

Một số địa phương cũng đã quan tâm, đầu tư hạ tầng, bố trí quỹ đất và thực hiện một số chính sách ưu đãi riêng của địa phương để phát triển quỹ nhà này.

"Dẫu vậy, chúng tôi nhận thấy cần xử lý thêm một số giải pháp căn cơ. Đó là rà soát, bổ sung hoàn chỉnh các loại quy hoạch, nhất là quy hoạch 1/500 tại các đô thị để tạo điều kiện phê duyệt dự án, cấp phép dự án nhà ở xã hội; bố trí đủ quỹ đất. Hiện nay, nhu cầu nhà ở xã hội ở các địa phương rất nhiều, nhưng chưa bố trí đủ quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội. Cùng đó, tiếp tục tăng cường đầu tư hạ tầng ngoài hàng rào để kết nối giữa các khu vực phát triển nhà ở xã hội và khu vực khác ở đô thị. Đặc biệt, thời gian tới sửa đổi căn bản Nghị định 100/2015/NĐ-CP về phát triển nhà ở xã hội để tạo ra các cơ chế chính sách đột phá hơn, thuận lợi hơn cho doanh nghiệp tham gia nhằm phát triển quỹ nhà, góp phần giúp người dân có cơ hội thuận lợi mua được sản phẩm nhà ở xã hội", Bộ trưởng Phạm Hồng Hà nói.

Bộ Xây dựng đang báo cáo Chính phủ để ban hành chính sách hỗ trợ phát triển loại hình nhà ở giá thấp có diện tích khoảng 70m² và giá bán quanh mốc 15 triệu đồng/m². Theo phân tích trên thị trường, tất cả khu chung cư thì cơ cấu căn hộ, diện tích nhỏ dù lên tới

hàng tỷ đồng, nhưng cũng rất khan hiếm. Do đó, chúng ta sẽ xử lý vấn đề này thông qua việc phát triển nhà ở xã hội.

Theo ĐBQH Hoàng Văn Cường (đoàn Hà Nội): Mặc dù vấn đề nhà ở xã hội ở Hà Nội được rất nhiều cử tri quan tâm, nhưng thực tế là nguồn cung khan hiếm và có trường hợp một số dự án nhà ở xã hội xây dựng xong lại không có người ở. Rõ ràng đây là vấn đề khi nhiều người muốn ở lại không có nhà. Như vậy, giữa cung và cầu chưa gặp nhau và nguyên nhân cơ bản là công tác quy hoạch.

Chính sách về nhà ở xã hội cần hướng vào sự thuận lợi cho người ở hay chỉ giải quyết vấn đề hiệu quả. Đây là hai yếu tố rất quan trọng bởi yếu tố xã hội và hiệu quả là khác nhau. Thứ nhất, người thu nhập thấp là đối tượng không có khả năng di chuyển xa, gần như toàn bộ thời gian họ dành để kiếm sống, khó khăn trong phương tiện đi lại... Nhu cầu của họ là nơi sinh sống và làm việc phải gần nhau, kể cả sinh sống chật hẹp, song thuận tiện cho việc mưu sinh. Thậm chí, nếu cho họ ở những nơi cao cấp hơn, nhưng xa khu làm việc cũng không hấp dẫn vì sẽ mất cơ hội kiếm sống. Nói theo cách khác nơi ở của người thu nhập thấp cần gắn với hoạt động mưu sinh của họ.

Trên thế giới, khu nhà ở cho người thu nhập thấp không quá xa khu vực trung tâm, nhưng lại không phải là vùng có giá trị cao. Tại Hà Nội có thể là những khu vực như quận Hoàng Mai.

Chúng ta nên phát triển khu vực này, dù chính sách hiện nay là mỗi dự án phải dành ra 2% quỹ đất/dự án để phát triển nhà ở xã hội. Bởi các dự án ở khu vực như: Tây Hồ Tây, Ciputra, Vườn Đào... thì người thu nhập thấp khó thể sinh sống do phải trả chi phí dịch vụ cao. Mặc dù không phân biệt người giàu - nghèo, nhưng thực tế nhà dành cho người thu nhập thấp cần được quy hoạch ở vị trí phù hợp và khi đủ điều kiện họ sẽ di chuyển ra khu vực khác.

Thu Hằng