

VARs hiến kế "đánh thức" hàng chục nghìn căn hộ tái định cư bỏ hoang

16:23 18/05/2024

Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam (VARs) cho rằng, cơ quan quản lý Nhà nước cần nhanh chóng có các giải pháp "đánh thức" hàng chục nghìn căn hộ phục vụ tái định cư đã hoàn thiện lại đang bị bỏ hoang, tiêu tốn hàng trăm tỷ đồng ngân sách Nhà nước mỗi năm, để tránh lãng phí tài nguyên đất đai, cải thiện nguồn cung, nâng cao chất lượng sống của người dân và phát triển đô thị bền vững.

18.000 căn hộ tái định cư bị bỏ hoang tại 2 TP lớn Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh

Ghi nhận của VARs cho thấy, chỉ tính riêng Hà Nội và TP Hồ Chí Minh, có ít nhất khoảng 18.000 căn hộ tái định cư bị bỏ hoang, không người đến ở, tiêu tốn hàng trăm tỷ đồng để bảo trì, bảo dưỡng mỗi năm. Tại Hà Nội, theo báo cáo của UBND TP Hà Nội, hiện trên địa bàn có 174 khu nhà tái định cư đang được sử dụng với tổng số hơn 14.200 căn hộ và khoảng 4.000 căn chung cư bỏ hoang. Nhiều dự án tái định cư có người dân về ở, có diện tích kinh doanh dịch vụ cũng vẫn bị bỏ trống nhiều năm, không có đơn vị nào thuê, sử dụng thương mại.



Nghịch lý trong khi tại các TP lớn người dân thiếu nhà ở thì đâu đó lại có những toà nhà tái định cư như Chung cư tái định cư Bình Khánh (TP Thủ Đức, TP HCM) bỏ hoang nhiều năm. Ảnh: Hà An

Còn tại TP Hồ Chí Minh, thống kê của Sở Xây dựng TP Hồ Chí Minh cho biết, hiện có hơn 14.000 căn hộ tái định cư bỏ trống, tập trung nhiều nhất tại khu tái định cư Bình Khánh (quận 2) với hơn 12.000 căn hộ và tại khu tái định cư Vĩnh Lộc B (huyện Bình Chánh) với hơn 2.000 căn hộ.

Trong khi đó, dữ liệu nghiên cứu của VARS chỉ ra, kể từ năm 2018 đến nay, nguồn cung nhà ở, đặc biệt là phân khúc căn hộ đang sụt giảm nghiêm trọng.

Số lượng dự án BĐS được phê duyệt mới ngày càng khan hiếm trong khi các dự án đang triển khai “chật vật” bởi các vướng mắc liên quan đến pháp lý và nguồn vốn. Trung bình mỗi năm, ước tính mỗi đô thị đặc biệt thiếu hụt ít nhất 50.000 căn hộ. Việc hàng chục nghìn căn hộ “để không” trong khi nhiều người dân không có nhà ở là hiện tượng bất hợp lý.

Tình trạng này do nhiều khu tái định cư được xây dựng ở những khu vực xa trung tâm, thiếu tiện ích và dịch vụ công cộng. Điều này làm giảm sức hấp dẫn và gây khó khăn cho người dân trong việc di chuyển và sinh hoạt. Một số dự án tái định cư gặp vấn đề về chất lượng xây dựng như vật liệu kém chất lượng, thiết kế không hợp lý và thi công không đạt chuẩn. Những vấn đề này không chỉ ảnh hưởng đến an toàn của cư dân mà còn làm giảm giá trị của các căn hộ, khiến người dân không muốn chuyển đến.

Bên cạnh đó, nhiều khu tái định cư thường thiếu hạ tầng cơ bản như trường học, bệnh viện, chợ, và hệ thống giao thông, làm giảm chất lượng sống và sự tiện lợi cho cư dân.

Ngoài ra, mức đền bù chưa thỏa đáng và chính sách tái định cư theo Luật Đất đai hiện hành còn chưa hợp lý khiến nhiều người dân không muốn chuyển đến nơi ở mới hoặc không đủ khả năng để sống tại các khu tái định cư vì toàn bộ số tiền được đền bù không đủ để mua suất tái định cư được giao.

VARS hiến kế “đánh thức” căn hộ tái định cư bỏ hoang

Theo VARS, để giải quyết tình trạng căn hộ tái định cư bị bỏ hoang, cần thực hiện đồng bộ một loạt các biện pháp cụ thể.

Thứ nhất, cơ quan quản lý Nhà nước cần có kế hoạch quy hoạch rõ ràng và hợp lý hơn khi chọn vị trí xây dựng các khu tái định cư. Các khu vực này cần được kết nối tốt với trung tâm thành phố và có đầy đủ hạ tầng, dịch vụ công cộng như trường học, bệnh viện, chợ, và các tiện ích khác.

Thứ hai, cần có cơ quan giám sát chặt chẽ quá trình xây dựng, các dự án tái định cư cần tuân thủ nghiêm ngặt các tiêu chuẩn xây dựng để đảm bảo chất lượng và an toàn. Thứ ba, thúc đẩy thời gian có hiệu lực của Luật Đất đai mới với các quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư



Ảnh minh họa

Thứ ba, mức đền bù chưa thỏa đáng và chính sách tái định cư theo Luật Đất đai hiện hành còn chưa hợp lý khiến nhiều người dân không muốn chuyển đến nơi ở mới đảm bảo quyền lợi của người bị thu hồi đất. Đồng thời, nghiên cứu xây

dựng cơ chế đảm bảo công bằng giữa các đối tượng thuộc trường hợp Nhà nước thu đất. Ngoài ra, cần có các chương trình hỗ trợ tài chính, tư vấn và đào tạo nghề để giúp người dân thích nghi với cuộc sống mới.

Thứ tư, khuyến khích người dân được tham gia vào quá trình quy hoạch và phát triển các dự án tái định cư. Để đảm bảo các dự án tái định cư được phát triển phù hợp với nhu cầu thực tế và đạt được sự đồng thuận trong cộng đồng. Đối với các dự án căn hộ tái định cư đang triển khai, Nhà nước cần nhanh chóng rà soát, qua đó đề xuất các giải pháp tháo gỡ khó khăn, đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án chậm triển khai. Đối với các dự án đã hoàn thiện và chưa được sử dụng có kế hoạch đấu giá để thu hồi vốn, lãnh đạo các thành phố cần nghiên cứu mức giá bán phù hợp hơn.

Bên cạnh quỹ nhà bán đấu giá, Nhà nước có thể nghiên cứu ghép nhà tái định cư và nhà ở xã hội cùng một phân khúc. Các dự án tái định cư sẽ được tiếp cận nguồn vốn và lãi suất của gói tín dụng 120.000 nghìn tỷ đồng để hoàn thiện các hạng mục về hạ tầng, kỹ thuật, hạ tầng xã hội như các dự án nhà ở khác để thu hút người dân đến sinh sống.

Các chủ đầu tư sẽ có một tỷ lệ phần trăm quỹ nhà dự án để kinh doanh thương mại nhằm thu hồi vốn đầu tư. Việc chuyển đổi sang nhà ở xã hội phải bảo đảm phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương. Cho thuê cũng là một trong những giải pháp hiệu quả để khắc phục tình trạng bỏ hoang và sử dụng không hiệu quả các tài sản này. Tuy nhiên, để đạt được hiệu quả cao nhất, cần có sự hợp tác chặt chẽ giữa các cơ quan quản lý nhà nước, cộng đồng dân cư và các nhà đầu tư.

Theo đó, Nhà nước cần có các quy định rõ ràng và đồng bộ về việc cho thuê nhà tái định cư, đảm bảo quyền lợi của cả người cho thuê và người thuê. Các quy định này bao gồm mức giá thuê, thời hạn thuê, và các điều kiện thuê cụ thể.

Song song với đó là cải thiện công tác quản lý và bảo trì tại các khu tái định cư, đầu tư nâng cấp cơ sở hạ tầng và các tiện ích công cộng tại các khu tái định cư để khuyến khích người dân chuyển đến sinh sống.

Đồng thời áp dụng các chính sách khuyến khích và hỗ trợ tài chính cho người dân khi cho thuê nhà tái định cư, chẳng hạn như miễn giảm thuế, hỗ trợ vay vốn với lãi suất ưu đãi, và các khoản trợ cấp khác. Bằng cách thực hiện các giải pháp đồng bộ và linh hoạt, chúng ta có thể nâng cao chất lượng sống cho người dân, tận dụng hiệu quả tài nguyên và góp phần vào sự phát triển bền vững của đô thị.

VARs cho rằng, tình trạng hàng chục nghìn căn hộ tái định cư bỏ hoang là một vấn đề cần được quan tâm và giải quyết kịp thời. Việc triển khai các giải pháp phù hợp để “đánh thức” loại hình này không chỉ giúp sử dụng hiệu quả tài nguyên đất đai mà còn góp phần cải thiện nguồn cung, nâng cao chất lượng sống của người dân và phát triển đô thị bền vững.

Phương Thảo