

Xác định cơ cấu nhà ở cho các đô thị tại Việt Nam

ThS. TRƯƠNG TUẤN ANH

Đại học Kinh tế Quốc dân

Các báo cáo điều tra cho thấy, tại các đô thị lớn, rất nhiều người dân không có nhà ở hoặc sống trong những căn hộ với diện tích chật hẹp, không đảm bảo điều kiện sống tối thiểu. Bài viết này tập trung nghiên cứu phân khúc sản phẩm căn hộ tại các đô thị, đặc biệt tại Hà Nội và TP.Hồ Chí Minh, nhằm tìm ra cơ cấu sản phẩm hợp lý, góp phần giúp các doanh nghiệp bất động sản định hướng trong thời gian tới, đáp ứng một cách tối đa nhu cầu thị trường, thoả mãn lợi nhuận doanh nghiệp và lợi ích toàn xã hội.

Các sản phẩm chủ yếu của thị trường căn hộ

Theo Luật Nhà ở, hiện nay các dự án phát triển nhà ở được chia thành ba dạng với các chính sách và khả năng tham gia vào thị trường bất động sản khác nhau.

Dự án phát triển nhà ở thương mại: Sản phẩm của dự án là các căn hộ được quyền tự do mua, bán, trao đổi, cầm cố, thế chấp trên thị trường bất động sản, chủ đầu tư phải nộp tiền sử dụng đất, các loại thuế, phí theo quy định của pháp luật.

Dự án nhà ở xã hội: Phát triển các chung cư cao từ 5-6 tầng, diện tích mỗi căn hộ khoảng từ 30m²-60m², chủ đầu tư được Nhà nước miễn tiền sử dụng đất, thuế VAT và thuế thu nhập DN, người mua nhà được xét duyệt bởi cơ quan nhà nước, được trả góp trong nhiều năm và khi không còn nhu cầu sử dụng thì phải bán lại cho Nhà nước để Nhà nước bán cho các đối tượng khác có nhu cầu.

Dự án nhà ở công vụ: Do Nhà nước bỏ tiền đầu tư, phân cho cán bộ, công chức để phục vụ ổn định đời sống trong quá trình công tác, khi cán bộ không có nhu cầu hoặc không còn công tác thì phải trả lại Nhà nước.

Tại khu vực đô thị, nhà ở được phân làm hai loại chủ yếu:

Nhà ở phân lô: Gồm các khu đất nhỏ nằm xen kẽ trong các khu dân cư cũ, diện tích đất xây dựng chủ yếu từ 30 m² trở lên, và các lô đất nhà liền kề, biệt thự tại các khu dân dân, khu đô thị mới.

Căn hộ chung cư: Là các căn hộ nằm trong các tòa nhà cao tầng được xây dựng trên một lô đất lớn, mỗi tầng của tòa nhà có nhiều căn hộ, người chủ căn hộ có quyền sở hữu riêng và sở hữu chung theo quy định của pháp luật đối với các tài sản, vật kiến trúc trên khu đất. Căn hộ chung cư được du nhập vào Việt Nam từ những

năm 60 của thế kỷ XX, thông qua việc xây dựng các khu tập thể như Kim Liên, Thành Công, Bạch Mai,... Căn hộ tập thể có diện tích khá nhỏ, chỉ từ 20 – 40 m², các tòa nhà tập thể cao chủ yếu là 5 tầng, không có tầng trệt hay tầng hầm để xe. Sau nhiều năm sử dụng, phần lớn các khu tập thể đã xuống cấp và không còn phù hợp với yêu cầu của cuộc sống hiện đại. Hiện nay, căn hộ chung cư được tạo lập chủ yếu ở các khu đô thị, khu dân cư mới, là hình thức phát triển cao hơn các khu tập thể. Do đặc tính tiết kiệm đất đai, tập trung dân cư, thuận tiện trong việc cung cấp các dịch vụ,... nên căn hộ chung cư được Nhà nước khuyến khích phát triển. Theo Thông tư số 14/2008/TT-BXD của Bộ Xây dựng, thì căn hộ chung cư được phân thành 4 hạng, nhưng do các tiêu chí phân loại nhà chung cư tại Thông tư này còn khá chung chung, nên trên thị trường căn hộ chung cư, việc phân loại khá tùy tiện và thường được gọi là căn hộ cao cấp, căn hộ trung cấp và căn hộ bình dân. Việc phân loại này được xác định theo giá bán/m² căn cứ vào vị trí khu đất xây dựng, môi trường sống, diện tích căn hộ, vật liệu hoàn thiện, chất lượng cung cấp dịch vụ, mức độ thuận tiện trong sinh hoạt, thương hiệu nhà cung cấp... Thống kê các giao dịch ở thời điểm hiện tại, căn hộ cao cấp có giá trên 25 triệu đồng/m²; căn hộ trung cấp có giá trong khoảng 15 – 25 triệu đồng/m²; căn hộ bình dân có giá dưới 15 triệu/m².

Nhu cầu thị trường

Theo kết quả Tổng điều tra dân số toàn quốc năm 2009, nước ta có số dân 85,7 triệu người, đứng thứ 3 trong khu vực Đông Nam Á, dân số thành thị là 25 triệu người, chiếm 29,6% cả nước. Khu vực thành thị là nguồn cầu chủ đạo đối với các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, như Hà Nội và vùng phụ cận, Hải

Phòng, Quảng Ninh, Đà Nẵng, TP. Hồ Chí Minh, Biên Hòa và Bình Dương...

Số liệu tại Dự thảo chiến lược phát triển nhà ở đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 của Bộ Xây dựng cho thấy, đến năm 2009 có khoảng 40% hộ gia đình có diện tích nhà ở nhỏ hơn 15 m²/người, trên 20% (tương đương 1,35 triệu hộ) có thu nhập thấp và nhà ở chật hẹp (bình quân diện tích sàn nhà ở dưới 10 m²/người). Hà Nội có diện tích nhà ở bình quân đầu người thấp nhất cả nước (7-7,5 m²/người), trong khi tại Thành phố Hồ Chí Minh, con số này là khoảng 12 m²/người.

Theo thống kê của Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam, hiện cả nước còn trên 30% cán bộ công chức chưa có nhà riêng và trên 90% công nhân (CN) có nhu cầu nhà ở hiện đang phải tự thuê nhà ở.

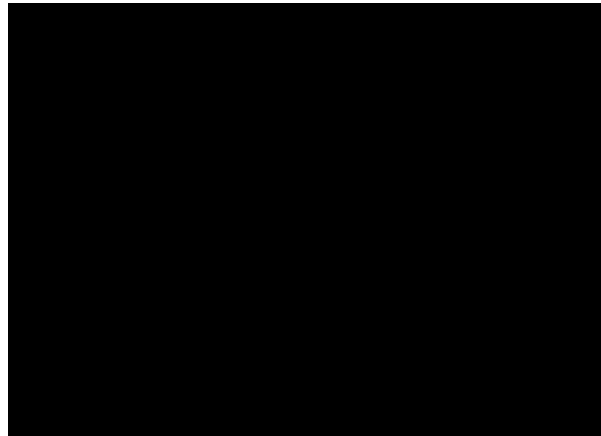
Tại Quyết định 445/QĐ-TTg, ngày 7/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ về “phê duyệt điều chỉnh định hướng quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống đô thị Việt Nam đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2050”, dự kiến đến năm 2015, dân số đô thị khoảng 35 triệu người, chiếm 38% dân số cả nước; các con số tương ứng của năm 2020 là 44 triệu người, chiếm 45%; năm 2025 khoảng 5 triệu người, chiếm 50%. Tại Quyết định 2127/QĐ-TTg, ngày 30 tháng 11 năm 2011 “phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030”, đề ra mục tiêu phấn đấu đến năm 2015, diện tích nhà ở bình quân toàn quốc đạt khoảng 22 m² sàn/người, trong đó tại đô thị đạt 26 m² và đến năm 2020 đạt khoảng 29 m² sàn/người tại các đô thị.

Như vậy, nếu tính diện tích nhà ở trung bình tại đô thị trên cả nước đến thời điểm năm 2009 đạt khoảng 19,2 m² thì theo Quyết định 2127/QĐ-TTg, đến năm 2015, các đô thị phải xây thêm gần 238 triệu m² nhà ở, tương đương với khoảng 2 - 3,5 triệu căn hộ từ 60 - 120 m²; từ năm 2015 đến năm 2020 cần xây mới khoảng 132 triệu m² nhà ở. Nếu xét nhu cầu có khả năng thanh toán (chiếm khoảng 50% tổng nhu cầu), thì đây cũng là khối lượng công việc khổng lồ, một thị trường khổng lồ cho các doanh nghiệp bất động sản trong 4-8 năm tới.

Nguồn cung và cơ cấu nguồn cung

Trong những năm gần đây, thị trường bất động sản Việt Nam đã phát triển hết sức sôi động, thu hút được nhiều vốn đầu tư trong và ngoài nước.

Bất động sản là lĩnh vực mà các nhà đầu tư nước ngoài cho là tiềm năng nhất tại Việt Nam. Minh chứng là trong giai đoạn 1988 - 2008, Việt Nam thu hút được 142,229 tỷ USD vốn FDI, trong đó lĩnh vực bất động sản chiếm 30,1% tương ứng khoảng 42,828 tỷ USD, riêng từ 2006-2008 là 35 tỷ USD, 42% tổng lượng vốn đầu tư nước ngoài ở giai đoạn này là đầu tư nước ngoài vào khu vực văn phòng và căn hộ.



Nguồn: Cục Đầu tư nước ngoài - Bộ Kế hoạch và Đầu tư, 2008

Tuy nhiên, do ảnh hưởng của khủng hoảng kinh tế cùng với việc suy giảm vốn đầu tư nước ngoài nói chung, lượng vốn vào bất động sản liên tục giảm trong những năm gần đây, từ mức 23 tỷ USD năm 2008 xuống 6,84 tỷ USD năm 2010 và năm 2011 chỉ còn khoảng 500 triệu USD.

Để phát triển nguồn cung bất động sản, đặc biệt là sản phẩm căn hộ, Chính phủ đã có nhiều hoạt động nhằm khơi thông những ách tắc về luật, thủ tục hành chính, nguồn vốn cho các doanh nghiệp bất động sản. Ngày 12/01/2010, Chính phủ đã thí điểm thành lập Tập đoàn Phát triển nhà và đô thị Việt Nam do Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD) làm nòng cốt, cùng với sự tham gia của các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực tương đồng thuộc Bộ Xây dựng và các địa phương để hình thành một tổ chức kinh tế mạnh, trong đó sở hữu nhà nước là chi phối, nhằm thực hiện tốt vai trò định hướng trong thực hiện chiến lược phát triển nhà và đô thị Việt Nam. Tập đoàn HUD đã phát triển một số khu đô thị mới rất lớn như Dự án khu dịch vụ tổng hợp và nhà ở hồ Linh Đàm, khu đô thị mới Định Công, khu đô thị mới Việt Hưng, cung cấp tổng diện tích sàn nhà ở hơn 2.000.000 m².

Ngoài tập đoàn phát triển nhà thuộc sở hữu nhà nước, hiện nay còn có một số Tổng công ty lớn tham gia vào việc xây dựng nhà ở, như Tổng Công ty Vinaconex, Tổng công ty Sông Đà,...

Nghiên cứu sản phẩm nhà ở tại các khu đô thị, khu dân cư mới diễn hình trong thời gian vừa qua, tác giả thống kê được cơ cấu nhà ở như sau:

Như vậy, nhà ở phân lô và căn hộ chung cư cao cấp chiếm tới 60% tổng số sản phẩm cung cấp ra thị trường, dạng căn hộ bình dân có nhu cầu cao nhất, nhưng chỉ chiếm khoảng 5 - 10 % tổng cơ cấu sản phẩm.

Lựa chọn cơ cấu

Để tìm hiểu khả năng thanh toán của nhu cầu, tác giả dự tính chi phí mua nhà cho một gia đình chuẩn tại Việt Nam gồm 4 người (vợ, chồng và 2 con) với từng

Bảng 1. Cơ cấu nhà ở tại một số khu đô thị điển hình

<i>Loại nhà ở</i>	<i>Tỷ trọng (%)</i>
Nhà ở phân lô	15%
Căn hộ cao cấp	45%
Căn hộ trung cấp	35%
Căn hộ bình dân	5%

Nguồn: Cục Đầu tư nước ngoài – Bộ Kế hoạch và Đầu tư, 2008

hạng nhà và diện tích bình quân đầu người lần lượt là 15 m², 20 m² và theo mục tiêu của Chính phủ đến năm 2015 là 26 m²/người, cụ thể tại bảng 2.

Tạm tính tại khu vực đô thị, thu nhập bình quân đầu người đạt trung bình 2.000\$/người (tương ứng khoảng 40 triệu đồng/năm), một gia đình sẽ có tổng thu nhập khoảng 160 triệu đồng/năm. Giả sử, tốc độ tăng thu nhập bình quân đầu người hằng năm là 10%, nếu gia đình đó tiết kiệm được 50% số tiền kiếm được, thì phải mất gần 9 năm họ mới đủ tiền để trả cho việc mua được căn hộ bình dân có diện tích 60 m² với giá khoảng 900 triệu đồng.

Trong thời gian gần đây, Nhà nước đã bắt buộc các chủ đầu tư khi phát triển các khu đô thị mới phải quy hoạch một phần diện tích để xây dựng nhà ở giá rẻ, hạn chế xây dựng nhà ở phân lô để tiết kiệm đất đô thị. Tuy nhiên, do mục đích của các doanh nghiệp là tối đa hoá lợi nhuận, đặc biệt là đối với các doanh nghiệp không hoàn toàn thuộc sở hữu nhà nước, bằng nhiều cách khác nhau, họ đã chuyển đổi mục đích các khu nhà ở giá rẻ để thực hiện các dự án có lợi nhuận cao hơn. Hiện nay, Nhà nước không phải là nguồn cung sản phẩm chủ yếu, do đó vai trò điều tiết thị trường nhà ở của Nhà nước chưa thực sự hiệu quả. Nếu tập đoàn HUD không xác định được cơ cấu sản phẩm bất động sản nói chung và nhà ở nói riêng để thoả mãn được đa số nhu cầu người dân đô thị trong thời gian tới, thì mục tiêu của việc thành lập HUD sẽ không đạt được.

Xác định được cơ cấu sản phẩm trong thị trường luôn biến động là điều không dễ, mang tính tương đối và linh hoạt. Với thông tin trong quá khứ, định hướng tương lai về tốc độ phát triển dân số, thu nhập,... bên cạnh việc vận dụng quy luật Pareto với việc thống kê 20% dân số kiểm soát đến 80% của cải và thu nhập, cần cú vào thực tế nhu cầu và thu nhập của người dân đô thị, tác giả mạnh dạn đề xuất định hướng cơ cấu sản phẩm nhà ở trong thời gian 2012 - 2020 như sau:

Bảng 2. Dự tính chi phí mua nhà của một gia đình chuẩn đối với từng hạng nhà

--

Nguồn: Tác giả

Cùng với việc đánh giá nhu cầu của thị trường để xác định cơ cấu sản phẩm nhà ở cung cấp cho người dân, Nhà nước cũng cần hoàn thiện các chính sách liên quan đến các thủ tục hành chính đối với các dự án đầu tư phát triển nhà ở, hỗ trợ hạ giá thành sản phẩm, đặc biệt là nhà ở bình dân (tiền sử dụng đất, thuế, hỗ trợ vốn) đồng thời, doanh nghiệp cũng cần đưa ra các sản phẩm đi kèm với việc hỗ trợ tài chính cho người mua, như trả chậm, trả góp, tiết kiệm các chi phí để cung cấp cho người dân các sản phẩm nhà ở phù hợp với thu nhập và điều kiện kinh tế. Bên cạnh đó, với sự tăng trưởng không ngừng của các khu chung cư cao tầng, một nhu cầu rất cần thiết là phải xác định được mô hình quản lý chung cư phù hợp, thoả mãn được đồng thời lợi nhuận của nhà cung cấp dịch vụ và nhu cầu của người sử dụng, góp phần nâng cao chất lượng sống của người dân đô thị.

Bảng 3. Đề xuất cơ cấu nhà ở

--

Tài liệu tham khảo

1. Luật Nhà ở số 56/2005/QH11, Quốc hội ban hành ngày 29 tháng 11 năm 2005.
2. Quyết định số 445/QĐ-TTg về việc phê duyệt điều chỉnh định hướng quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống đô thị Việt Nam đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2050, Thủ tướng Chính phủ ban hành ngày 7 tháng 4 năm 2009.
3. Quyết định số 2127/QĐ-TTg về việc phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030, Thủ tướng Chính phủ ban hành ngày 30 tháng 11 năm 2011.
4. Thông tư số 14/2008/TT-BXD hướng dẫn về phân hạng nhà chung cư, Bộ Xây dựng ban hành ngày 02 tháng 6 năm 2008
5. Bộ Xây dựng (2011), Dự thảo chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030, Hà Nội.
6. Cục Đầu tư nước ngoài - Bộ Kế hoạch và Đầu tư (2008), FDI tại Việt Nam, Hà Nội.
7. Tập đoàn Phát triển nhà và đô thị, Cổng thông tin điện tử, truy cập ngày 30/12/2011, < <http://hud.com.vn>>.
8. Tổng Công ty cổ phần Xây dựng và xuất nhập khẩu Việt Nam, Cổng thông tin điện tử, truy cập ngày 30/12/2011, < <http://vinaconex.com.vn/>>.