

LUẬN ÁN TIẾN SĨ KINH TẾ HỌC
NGUYỄN NGỌC TUẤN. *Phát triển nhà ở thu nhập thấp khu vực đô thị: Nghiên cứu thực tế thành phố Hà Nội*

Chuyên ngành: Quản lý kinh tế

Mã số: 62340410

Tốc độ đô thị hóa nhanh chóng ở Việt Nam, đặc biệt là ở Hà Nội những năm qua đã và đang khiến những người thu nhập thấp (TNT) nơi đây phải đứng trước tình trạng thiếu nhà ở trầm trọng. Tìm ra một giải pháp đồng bộ về chính sách, về thiết kế, xây dựng các khu ở, nhà ở cho người TNT đang là một trong những vấn đề bức xúc của thành phố. Với chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội thời gian qua, số lượng nhà ở dành cho người TNT đã tăng lên đáng kể cả về diện tích sàn xây dựng và số căn hộ, tuy nhiên con số này vẫn chưa đáp ứng được hết nhu cầu của người dân. Từ thực tế đó, NCS. Nguyễn Ngọc Tuấn đã thực hiện luận án với đề tài *Phát triển nhà ở thu nhập thấp khu vực đô thị: Nghiên cứu thực tế thành phố Hà Nội*.

Nội dung chính của Luận án được trình bày trong 3 chương.

Chương 1 trình bày cơ sở lý thuyết và thực tiễn phát triển nhà ở thu nhập thấp khu vực đô thị.

Nhà ở TNT là một trong 9 loại hình của nhà ở xã hội. Các cá nhân (người TNT, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị) đang có thu nhập chưa đến mức đóng thuế thu nhập cá nhân, có đất ở nhưng chưa có nhà ở hoặc có nhà ở nhưng bị hư hỏng, dột nát, có đăng ký thường trú tại địa phương có đất ở, nhà ở cần phải xây dựng mới hoặc cải tạo,

sửa chữa là đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở TNT.

Phát triển nhà ở TNT khu vực đô thị là cần thiết trong điều kiện hiện nay bởi tính tất yếu khách quan của tăng trưởng kinh tế và quá trình đô thị hóa. Phát triển nhà ở TNT khu vực đô thị nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở đô thị, góp phần tăng cường quản lý phát triển đô thị, ổn định chính trị và công bằng xã hội. Việc lập và duyệt quy hoạch đô thị chi tiết phải đảm bảo dành quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội, trong đó có nhà ở cho người TNT ở đô thị. Các dự án nhà ở TNT được phát triển hài hòa với các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mới nhằm đảm bảo cho người có TNT được hưởng các lợi ích từ phúc lợi công cộng và hạ tầng xã hội của khu vực đô thị. Việc bố trí đủ quỹ đất dành cho phát triển nhà ở TNT, chỉ đạo cơ quan chức năng xác định cụ thể vị trí, địa điểm, quy mô diện tích đất của từng dự án xây dựng nhà ở TNT đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội để phát triển nhà ở TNT thuộc trách nhiệm của ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Nhà đầu tư phát triển xây dựng nhà ở TNT nhận được nhiều ưu đãi từ Chính phủ, giá thành của căn hộ thấp nên vấn đề quản lý nhà ở TNT là cần thiết. Bởi vậy, nhà nước cần ban hành và giám sát thực hiện các quy định về việc bán, cho thuê, cho thuê mua và việc thẩm định giá bán, giá cho thuê, giá thuê mua nhà ở TNT.

Chương 2 phân tích thực trạng phát triển nhà ở thu nhập thấp khu vực đô thị, nghiên cứu chuyên sâu trường hợp thành phố Hà Nội.

Chương trình phát triển nhà ở của thành phố Hà Nội giai đoạn 2012-2020

và định hướng đến năm 2030 xác định: Giai đoạn đến năm 2015 đầu tư xây dựng khoảng 1.800.000 m² sàn nhà ở cho người TNT, tương đương 20.000 căn hộ, giai đoạn 2015-2020 đầu tư xây dựng khoảng 2.223.000 m² sàn, tương ứng 32.000 căn hộ. Trên cơ sở quy hoạch, Thành phố bố trí quỹ đất phát triển nhà ở xã hội bằng nhiều hình thức (sử dụng quỹ đất 20% phân bổ theo các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quỹ đất bố trí ngay tại các khu công nghiệp đối với nhà ở công nhân và trong khuôn viên các trường đại học, cao đẳng đối với ký túc xá sinh viên,...).

Đến nay, thành phố dành 60 khu đất, dự án để phát triển nhà ở xã hội với khoảng 348,75 ha đất. Trong đó: 22,97 ha đất thuộc quỹ đất 20%, với 11 dự án nhà ở TNT (khoảng 18,16 ha đất) và 2 dự án ký túc xá sinh viên tập trung (khoảng 4,18 ha đất); 325,78 ha đất do thành phố chủ động bố trí theo quy hoạch đô thị và nhu cầu phát triển nhà ở xã hội thực tế trên địa bàn, với 11 dự án nhà ở TNT (khoảng 38,77 ha đất), 12 dự án nhà ở công nhân (khoảng 228,72 ha đất), 8 dự án ký túc xá (khoảng 4,66 ha đất), 16 dự án nhà ở xã hội được chuyển đổi từ dự án nhà ở thương mại (khoảng 53,63 ha đất).

Trong 5 năm từ 2010 đến 2015, số lượng nhà ở dành cho người TNT đã tăng đáng kể cả về diện tích sàn xây dựng và số căn hộ. Tính đến hết năm 2015, đã hoàn thành 19 dự án nhà ở TNT với khoảng 764.029 m² sàn xây dựng mới, tương đương 11.111 căn hộ.

Để đánh giá chất lượng nhà ở TNT tại thành phố Hà Nội khi đi vào sử dụng, tác giả đã thực hiện khảo sát 306 hộ gia đình tại 3 dự án nhà ở TNT là Đặng Xá II (đại diện cho các dự án có giá bán thấp nhất), Ecohome II (đại diện cho các dự án có giá bán cao nhất) và Ecohome I (đại diện cho

các dự án có giá bán trung bình). Việc đo lường dựa trên thang điểm Likert 5 mức độ.

Kết quả nghiên cứu cho thấy, đa số mọi người đều hài lòng với căn hộ họ đã mua, đã thuê (với điểm trung bình là 3,65/5). Chất lượng nhà được đa số người trả lời đánh giá là tốt đối với gia đình họ (3,38/5), thiết kế căn hộ được đánh giá là hợp lý (3,85/5), diện tích căn hộ khá phù hợp (3,99/5). Các ý kiến đánh giá khu nhà ở thuận lợi về giao thông là khá cao (3,91/5), tương tự với các tiêu chí khác như gần phương tiện giao thông công cộng (3,91/5), dễ tiếp cận với trường học và các cơ sở y tế (3,71/5), gần chợ và các khu mua sắm (3,82/5), gần các trung tâm văn hóa, thể thao, khu vui chơi (3,61/5),...

Kết quả khảo sát, đánh giá về môi trường, cơ sở vật chất khu nhà ở TNT cũng khá khả quan. Các dự án nhà ở TNT đều được các chủ đầu tư quan tâm chú trọng tạo lập môi trường ở tốt, có đủ không gian cây xanh để dạo chơi (3,93/5), đặc biệt là môi trường tốt, thoáng đãng (4,01/5). Điểm người dân chưa thực sự hài lòng là chất lượng nước (chỉ đạt 3,27/5).

Tình hình an ninh, an toàn khu nhà ở TNT cũng được đánh giá khá cao (3,87/5). Đặc biệt khu nhà ở Ecohome I và II còn lắp đặt hệ thống kiểm soát an ninh thông minh để đảm bảo an toàn an ninh cho cư dân trong quá trình vận hành. Ban quản lý các khu nhà ở TNT nhìn chung đều được người dân đánh giá là có trách nhiệm (3,71/5), kịp thời xử lý khi xảy ra các sự cố (3,56/5). Các trang thiết bị của tòa nhà như thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng... được vận hành tốt (3,65/5), dịch vụ vệ sinh, thu gom rác thải, chăm sóc cây cối, diệt côn trùng... được đáp ứng khá đầy đủ với chất lượng khá tốt (3,77/5). Mức phí dịch vụ nhà ở TNT nhìn chung phù hợp (3,58/5), riêng

tại khu nhà ở Ecohome II có 60% người trả lời cho rằng mức phí dịch vụ cao (5.000 đồng/m²) nhưng chất lượng dịch vụ tốt. Ý thức cộng đồng tại các khu nhà ở TNT được những người tham gia khảo sát đánh giá khá tốt (3,78/5), hàng xóm láng giềng thân thiện, giúp đỡ nhau (4,01/5).

Đánh giá thực trạng phát triển nhà ở TNT khu vực đô thị Hà Nội thời gian qua, tác giả cho rằng, các khu nhà ở TNT tập trung của Hà Nội được đầu tư khang trang và hiện đại, tạo điều kiện để các đối tượng TNT có cơ hội sở hữu một căn hộ phù hợp với mức thu nhập, khai thác hiệu quả quỹ đất 20% của Thành phố; đạt tiêu chuẩn cao về cảnh quan môi trường đô thị, chất lượng sống, không gian kiến trúc cảnh quan xanh, mang lại diện mạo đô thị mới hiện đại và bền vững.

Tuy nhiên, kế hoạch phát triển nhà ở TNT của Thành phố còn chưa phát huy được hiệu lực của các cơ chế ưu đãi đặc thù đối với chủ đầu tư. Tốc độ phát triển nhà ở TNT còn chậm, so với mục tiêu tại chương trình 06 của Thành ủy và chương trình phát triển nhà ở của Thành phố đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt thì chỉ tiêu nhà ở TNT đạt khoảng 42,44% về diện tích sàn xây dựng và 55,56% về số căn hộ. Một số dự án chậm tiến độ. Giá nhà ở TNT vẫn ở mức cao so với khả năng chi trả của người TNT. Kết quả phân tích dựa trên thống kê về thu nhập và giá bán tại các dự án được kiểm toán, sử dụng chỉ số đánh giá khả năng mua nhà là 30% và các điều kiện của gói hỗ trợ 30.000 tỷ đồng cho thấy thu nhập của các hộ dân không đủ để chi trả cho mức giá bán hiện tại. Bên cạnh đó, quy định về đối tượng, điều kiện và tiêu chí mua nhà ở TNT còn có điểm chưa rõ ràng, tiềm ẩn rủi ro xác định không đúng đối tượng.

Trên cơ sở phân tích thực trạng phát triển nhà ở TNT tại Hà Nội thời gian qua, *chương 3 đề xuất một số giải pháp phát triển nhà ở thu nhập thấp khu vực đô thị thành phố Hà Nội trong thời gian tới*. Các giải pháp được đưa ra liên quan đến: công tác quy hoạch, chiến lược, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở TNT; công tác phát triển quỹ đất; các chính sách tài chính; công tác quản lý; vật liệu, công nghệ xây dựng;...

Cụ thể, cần rà soát quy hoạch, chiến lược, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở TNT khu vực đô thị đảm bảo phù hợp với thực tiễn, cân đối giữa mục tiêu và nhu cầu nhà ở TNT, đồng thời đảm bảo các nguồn lực để triển khai, thực hiện. Các quỹ đất phát triển nhà ở TNT phải đảm bảo phù hợp quy hoạch. Tiếp tục cho phép chuyển đổi các dự án nhà ở thương mại sang nhà ở TNT. Trong giai đoạn 2017-2020, cần tìm quỹ đất phát triển nhà ở TNT tập trung có quy mô lớn, đủ để đáp ứng cho khoảng 4/5 nhu cầu quỹ đất xây dựng nhà ở TNT còn thiếu. Ưu tiên bố trí quỹ đất tại các khu vực cửa ngõ Thủ đô.

Cần cân đối, bố trí ngân sách thực hiện đền bù và tổ chức giải phóng mặt bằng, đầu tư xây dựng hạ tầng các khu nhà ở TNT. Đẩy mạnh huy động các nguồn vốn. Có cơ chế ưu đãi đối với các doanh nghiệp tham gia đầu tư xây dựng nhà ở TNT thông qua các chính sách như giảm thuế VAT, thuế thu nhập doanh nghiệp. Đồng thời, đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính liên quan đến các thủ tục giải phóng mặt bằng, đầu tư, cấp phép xây dựng,...

Luận án được bảo vệ thành công tại Hội đồng chấm luận án cấp trường, họp tại Trường Đại học Kinh tế quốc dân năm 2017.

HOÀI PHÚC
giới thiệu