

Nhà ở xã hội - Nhà ở cho người thu nhập thấp

PGS.TS NGUYỄN MINH HÒA "Trưởng Khoa Đô thị học, Trường DH Quốc gia TP. HCM, MAI HÀ

1. NHÀ Ở XÃ HỘI (SOCIAL HOUSING)

Khái niệm "Nhà xã hội" bắt đầu xuất hiện từ các nước Anh, Mỹ, Canada vào những năm 1970 và dần dần lan rộng ra các nước khác như Nhật Bản, Hàn Quốc. Nhà ở xã hội là một loại nhà cung cấp cho những người không có thu nhập, hoặc có nhưng không đáng kể. Họ là những người không thể nào và không bao giờ tự kiếm mình kiếm được một chỗ ở. Những người này thường là người vô gia cư, người già đơn thân, người tật nguyền, người đau yếu không nơi nương tựa, những người sau khi mãn hạn tù nhưng không còn sức lao động... Loại nhà này trong nhiều trường hợp được gọi là nhà từ thiện, các loại nhà này đa phần là của nhà nước, ngoài ra còn có các hiệp hội nhà ở, các tổ chức từ thiện tham gia từng phần để duy trì cuộc sống của những người sống trong nhà xã hội.

Tùy từng hoàn cảnh cụ thể mà người đăng ký ở nhà xã hội có người có thể được miễn phí hoàn toàn hoặc cho thuê với giá thấp. Phần tiền thuê này thường được các tổ chức từ thiện như nhà thờ, tổ chức phi chính phủ, các mạnh thường quân chi trả qua các quỹ mà không chi trả trực tiếp cho người sử dụng vì sợ họ tiêu phung phí.



Đặc điểm chính của loại nhà này là người sử dụng không có bất cứ quyền sở hữu, không được chuyển nhượng, không thừa kế mà chỉ có quyền sử dụng có thời hạn trong 10 - 15 năm. Những nhà này không làm bằng vật liệu kiên cố (có thể gọi là nhà tạm), nhưng có đủ các tiện nghi tối thiểu như điện, nước, gas, nhà vệ sinh, nhà bếp, nhà tắm. Vị trí của loại nhà này được đặt ở những mảnh đất mà chủ sở hữu chưa dùng đến. Nó không đặt ở khu vực trung tâm hay các nút giao thông đông đúc, có thể đặt ở ngoại thành, các khu vực xa... Những người sống trong nhà xã hội phải cam kết pháp lý, hết thời hạn sử dụng nếu chủ sở hữu cần lấy lại để đưa vào khai thác như xây các công trình mới thì phải chấp hành, không kiên cáo. Khi đó tùy tình hình mà nhà nước

sẽ bố trí họ vào sống trong các khu nhà ở xã hội khác.

Nhưng dù là của nhà nước hay các tổ chức từ thiện thì cũng được quy về một môi là một tổ chức Chính phủ đứng ra lo liệu để dễ bề quản lý về an ninh trật tự, về sinh môi trường và cũng tranh trường hợp bị những người có dụng tâm xấu lợi dụng họ làm ăn phi pháp như buôn bán ma túy, hay lợi dụng danh nghĩa họ để kiếm tiền từ những người tốt bụng.

Theo thống kê của Chính phủ Anh thì năm 2010 có 44% người sống trong nhà ở xã hội là cha mẹ đơn thân không nơi nương tựa, trong đó 21% là người già trên 65 tuổi, 24% trên 75 tuổi; 25% người sống trong nhà ở xã hội là những người thuộc nhóm dân tộc thiểu số; 31% là người không còn sức lao động

Trong thời gian vừa qua trên báo chí, thậm chí một vài văn bản của các bộ ngành khi nói đến loại nhà giá thấp hoặc được nhà nước hỗ trợ cho nhà đầu tư và người mua nhà với một từ chung là “nhà ở xã hội”. Vậy thế nào là ở xã hội và khác gì với nhà ở cho người thu nhập thấp?

vì tất nguyên, tại nạn lao động, tại nạn giao thông...

2. NHÀ Ở CHO NGƯỜI THU NHẬP THẤP VÀ NHÀ Ở GIÁ RẺ

Nhà ở cho người thu nhập thấp

Cần khẳng định nhà ở cho người thu nhập thấp là một loại sản phẩm hàng hóa không phải làm từ thiện mà là để bán. Đối tượng mua là người có thu nhập thấp có thể từ lương, tiền làm công, nhưng do số tiền kiếm được ít, chỉ đủ trang trải cuộc sống và tích lũy chút ít nhưng không thể nào mua được nhà ở nếu không có sự hỗ trợ nào đó từ nhiều phía.

Loại nhà ở cho người thu nhập thấp thường có giá rẻ hơn các loại nhà khác. Lý do:

Thứ nhất, loại nhà này hoàn toàn không thể về chất lượng như nhiều người nghĩ. Nó vẫn đảm bảo độ bền vững với những tiêu chuẩn xây dựng cơ bản, chỉ có điều nó không sử dụng các thiết bị đắt tiền, chẳng hạn như những nhà thấp tầng (dưới 9 tầng), không có thang máy, không sử dụng các thiết bị vệ sinh cao cấp, không dùng những nhà tiết trang trí cầu kỳ, không có các dịch vụ tiện ích xa xỉ như hồ bơi, sân tennis...

Thứ hai, nó có diện tích nhỏ hơn so với các căn hộ cao cấp, trong nhiều trường hợp vài ba căn hộ sử dụng chung một nhà bếp và nhà vệ sinh.

Thứ ba, nó được Chính phủ hỗ trợ hoặc miễn thuế số các loại thuế cho chủ đầu tư như thuế đất. Ngoài ra Chính phủ còn hỗ trợ tài chính thông qua việc can thiệp để được vay ngân hàng với lãi suất thấp, hỗ trợ một phần tiền đến bù giải tỏa (nếu có), hỗ trợ một phần tài chính thông qua việc can thiệp được giảm giá vật liệu xây dựng...

Thứ tư, người mua được giảm giá căn hộ có khi chỉ bằng giá thành căn hộ và trả dần trong 15 - 20 năm không tính lãi hoặc lãi suất rất thấp. Để nhà đầu tư không bị thiệt thòi, chính phủ thường ưu tiên cho họ một số công trình khác có lợi nhuận cao hơn để bù đắp vào.

Người mua có thể có quyền sở hữu theo luật định. Ở một số nước như Hàn Quốc, do được nhiều ưu đãi nên không được tự do mua bán, sang nhượng. Khi muốn bán, phải bán lại cho quỹ nhà của chính phủ theo giá thỏa thuận để cơ quan quản lý nhà điều tiết cho người khác.

Nhà ở giá rẻ

Nhà ở giá rẻ là một loại hình nhà ở thương mại được lưu thông tự do trên thị trường như các nhà ở giá cao hay giá trung bình, tức là việc mua bán hay cho thuê không phải chịu những ràng buộc đặc thù gì theo cơ chế “xin-cho”. Người mua, kể cả người thu nhập thấp, hễ có đủ tiền thì có thể chọn mua căn hộ thích hợp tại khu vực họ muốn, nơi cách khác là quyền lợi và nhân phẩm của họ được tôn trọng.

Để có được giá rẻ thì căn hộ chỉ nên có diện tích vào khoảng 40–60 m² đủ đáp ứng nhu cầu ở cho hộ gia đình có 4–5 người, tức là mỗi người ở khoảng 10–12 m². Ngoài ra cũng nên có cả loại căn hộ 20–30 m² cho người độc thân hay mới lập gia đình. Chính quyền thay vì quy định diện tích tối thiểu của căn hộ, chỉ nên quy định diện tích ở tối thiểu hợp vệ sinh tính theo đầu người tại từng giai đoạn phát triển của địa phương, chẳng hạn hiện nay có thể là 7,5 m² cho mỗi công nhân đơn thân ở trọ và 9 m² cho mỗi người trong hộ gia đình. Giới hạn đó dần dần sẽ được nâng lên khi kinh tế phát triển hơn.

Ngoài vấn đề diện tích thì còn có một số yếu tố khác tác động đến giá nhà, như số tầng không nhiều (khoảng 3–5 tầng) nên không cần thang máy và nền móng cũng không phức tạp; áp dụng công nghệ xây dựng tiên tiến, sử dụng vật liệu hoàn thiện và trang bị điện nước đơn giản; đất do chính quyền cấp với giá khuyến khích. Căn hộ giá rẻ khác căn hộ căn hộ cao cấp về kiến trúc cảnh quan, về vật liệu hoàn thiện và trang thiết bị bên trong, còn kiến trúc bên ngoài của chung cư vẫn phải đẹp để đảm bảo mỹ quan đô thị.

KHÁI NIỆM NHÀ Ở XÃ HỘI - NHÀ Ở THU NHẬP THẤP Ở VIỆT NAM

Nhà ở xã hội được nêu trong Luật Nhà ở năm 2005. Phát triển nhà ở xã hội được Nhà nước khuyến khích như miễn tiền sử dụng đất, miễn thuế đất, được miễn giảm các khoản thuế liên quan. Đối tượng được thuê nhà là những người thu nhập thấp thuộc diện cần lo, công chức, viên chức, sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp...

Tuy Luật Nhà ở đã ban hành từ năm 2005 nhưng 4 năm sau mới có một số văn bản pháp quy về nhà ở xã hội, còn tên gọi nhà ở xã hội trong các văn bản pháp quy dưới luật lại được đổi thành nhà ở cho nhà thu nhập thấp, khiến nhiều người lầm tưởng có hai loại nhà khác nhau.

Chiến lược nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt năm 2011, sự nhầm lẫn này đã được loại bỏ khi quy định rõ 8 nhóm đối tượng chính sách xã hội gặp khó khăn về nhà ở, không đủ khả năng thanh toán theo cơ chế thị trường sẽ được tập trung, ưu tiên giải quyết chỗ ở, bao gồm: Người có công với Cách mạng; các hộ nghèo khu vực nông thôn; người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị; nhà ở cho cán bộ, công chức, viên chức, nhân sự, trí thức, văn nghệ sỹ; nhà ở cho sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân; nhà ở cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp và các cơ sở sản xuất, dịch vụ ngoài khu công nghiệp; nhà ở cho sinh viên, học sinh các trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp và dạy nghề; nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội đặc biệt khó khăn (người tàn tật, người già có đơn, người nhiễm chất độc da cam...).

Việc định danh thật chính xác từng loại nhà dùng và rõ quan trọng, giúp cơ quan quản lý thực hiện các thao tác nghiệp vụ thuận tiện. Bởi mỗi loại nhà sẽ có một loại chính sách khác nhau. Lưu ý ở Việt Nam chuẩn định danh được loại nhà chung cư cao cấp, trung bình hay bình dân (nên định danh theo loại 1,2,3), cũng như nhà ở xã hội, nhà thu nhập thấp, nhà cho người nghèo (nhà tình thương, tình nghĩa) làm cho không chỉ nhà quản lý từng từng mà còn tạo ke nhà cho một số người lợi dụng trên thực tế, trốn tránh nghĩa vụ đóng góp chi phí địa phương, mượn danh nghĩa huy động vốn phi pháp.