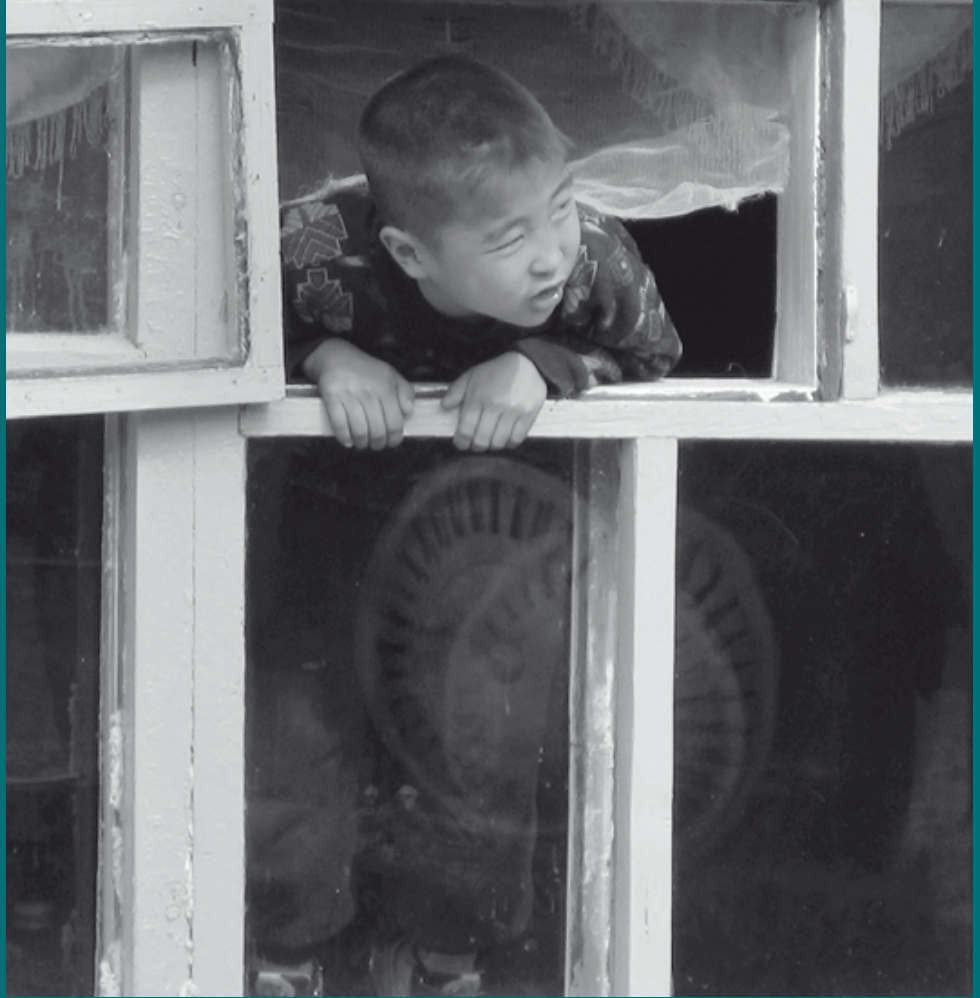


HƯỚNG DẪN
NHANH CHO
CÁC NHÀ
HOẠCH ĐỊNH
CHÍNH SÁCH



Nhà ở CHO người nghèo ở các thành phố CHÂU Á



UN-HABITAT



United Nations
ESCAP

7

NHÀ CHO THUÊ: Giải pháp nhà ở cho người nghèo ít được quan tâm

Lời cảm ơn

Bộ sách gồm 7 quyển Hướng dẫn nhanh này là kết quả cuộc họp chuyên gia về xây dựng năng lực về nhà ở cho người nghèo ở khu vực đô thị, được tổ chức bởi UNESCAP tại Thái Lan hồi tháng 7 năm 2005. Các cuốn Hướng dẫn được đồng biên soạn bởi Bộ phận Đói nghèo và Phát triển của UNESCAP và chi nhánh Đào tạo và Xây dựng năng lực (TCBB) của UN-HABITAT, sử dụng khoản tài trợ từ Tài khoản phát triển của Liên Hợp Quốc và Chính phủ Hà Lan, trong khuôn khổ dự án: “Nhà ở cho người nghèo trong các nền kinh tế đô thị” và “Tăng cường năng lực đào tạo quốc gia hướng tới cải thiện chất lượng quản trị địa phương và phát triển đô thị”. Kèm theo bộ sách còn có một bộ áp phích giới thiệu những nội dung chủ yếu của mỗi cuốn Hướng dẫn nhanh và một bộ tài liệu tự học trực tuyến.

Bộ Hướng dẫn nhanh được xuất bản với sự điều phối chung của ông Ardan Aliani, Bộ phận Đói nghèo và Phát triển của UNESCAP và bà Asa Jonsson, chi nhánh Đào tạo và Xây dựng năng lực của UN-HABITAT với sự hỗ trợ to lớn và đóng góp tư liệu từ ông Yap Kioe Sheng, ông Raf Tuts và bà Natalja Wehmer. Bà Clarissa Augustinus, ông Jean-Yves Barcelo, ông Selman Erguden, ông Solomon Haile, ông Jan Meeuwissen, ông Rasmus Precht, bà Lowie Rosales và ông Xing Zhang đã đọc duyệt và có nhiều ý kiến đóng góp.

Các cuốn Hướng dẫn được biên soạn bởi ông Thomas A. Kerr, Liên minh Châu Á về Quyền Nhà ở (ACHR) dựa trên những tài liệu được chuẩn bị bởi các ông Babar Mumtaz, ông Michael Mattingly và ông Patrick Wakely, trước đây thuộc Bộ phận Qui hoạch Phát triển (DPU), trường đại học Luân Đôn; ông Yap Kioe Sheng ở UNESCAP; ông Aman Mehta, Sinclair Knight Merz Consulting, ông Peter Swan, Liên minh Châu Á về Quyền Nhà ở; và ông Koen Dewandeler, Học viện kỹ thuật King Mong-kut, Thái Lan.

Các văn bản gốc và các tài liệu khác có thể được truy cập tại: www.housing-the-urban-poor.net.

Những đóng góp trên đã giúp tạo ra bộ sách Hướng dẫn nhanh. Chúng tôi hy vọng nó sẽ giúp ích cho công việc hàng ngày của các nhà hoạch định chính sách ở Châu Á, trong nỗ lực tìm kiếm những giải pháp cải thiện nhà ở cho người nghèo ở đô thị.

Nội dung

ĐIỀU KIỆN

Nhà ở tại các đô thị Châu Á: Đi thuê hay sở hữu ?.....	2
Nhà cho thuê: Bộ phận quan trọng của thị trường nhà thành phố	4
4 nguyên nhân lý giải xu hướng “ăn” của nhà cho thuê đô thị	5
8 câu chuyện hoang đường về nhà cho thuê	6
Người dân bắt đầu tiếp cận nhà cho thuê như thế nào?.....	7

KHÁI NIỆM

Chủ nhà cho thuê là ai?.....	8
Năm kiểu chủ nhà.....	9
Các phương pháp xác định cầu về nhà thuê	10
Chủ nhà và khách trọ thỏa thuận với nhau như thế nào?.....	14
Thương lượng thời hạn cho thuê	15
Quan hệ Chủ nhà – Người đi thuê	16
Khi người đi thuê đồng thời là chủ nhà	17

PHƯƠNG PHÁP TIẾP CẬN

Nguồn cung ứng nhà cho thuê	18
Nên tính giá thuê nhà là bao nhiêu?.....	21
Những chính sách điều tiết nhà cho thuê tại các đô thị Châu Á	22

CÔNG CỤ & HƯỚNG DẪN

Sáu biện pháp thúc đẩy nhà cho thuê sử dụng chính sách nhà ở	23
--	----

TÀI LIỆU THAM KHẢO

Sách, báo, các ấn phẩm và website	28
---	----

Sẽ là không đúng nếu cho rằng tất cả mọi người đều mơ sở hữu một căn nhà. Bởi với nhiều người, nhà đi thuê là lựa chọn tốt hơn.



Nhà cho thuê: Giải pháp nhà ở cho người nghèo ít được quan tâm

HƯỚNG DẪN NHANH CHO CÁC NHÀ HOẠCH ĐỊNH CHÍNH SÁCH PHẦN 7

Hàng triệu người dân tại các đô thị Châu Á đang ở nhà thuê. Nhà cho thuê có thể chỉ là giải pháp cục bộ trước những vấn đề nhà ở đô thị hiện nay song lại là một lựa chọn nhà ở quan trọng — đặc biệt với dân thành thị nghèo, và trong trường hợp người dân chưa sẵn sàng hoặc chưa đủ khả năng mua hay xây nhà riêng. Mặc dù vậy, chính phủ các nước châu Á chưa nỗ lực nhiều để hỗ trợ việc cải thiện thị trường nhà cho thuê hoặc mở rộng quỹ nhà cho thuê vừa túi tiền tại các đô thị mới.

Các thị trường nhà cho thuê chịu tác động, và có phản ứng với những điều kiện chính trị và kinh tế cũng như các khung chính sách tại địa phương, và có thể rất khác nhau giữa các đô thị. Chủ nhà, người đi thuê và các nhà đầu tư phát triển và khai thác nhà cho thuê theo nhiều phương thức sáng tạo và linh hoạt nhằm thỏa mãn các nhu cầu đa dạng cũng như tối đa hóa giá trị tài sản. Tất cả những điều đó khiến nhà cho thuê trở thành một bộ phận không thể thiếu trong các hệ thống thị trường nhà ở hoạt động tốt.

Các nhà hoạch định chính sách cần nhận thức được tính chất phức tạp của nhà cho thuê trong vùng đô thị của mình (cả chính thức và không chính thức) và biết cách tạo ra những chính sách hiệu quả, linh hoạt nhằm điều tiết và thúc đẩy loại nhà này. Phần đầu của Quyền Hướng dẫn sẽ xem xét các đặc điểm và cơ chế vận động của các thị trường nhà cho thuê. Vấn đề về cung và cầu đối với loại nhà này, bao gồm cả khái niệm nhà cho thuê miễn phí, sẽ được thảo luận. Phần sau của Quyền Hướng dẫn trình bày các lựa chọn chính sách nhằm điều tiết, thúc đẩy và mở rộng quỹ nhà cho thuê - đặc biệt cho dân thành thị nghèo.

Quyền Hướng dẫn này không dành cho các chuyên gia, mà nhằm xây dựng năng lực của đội ngũ cán bộ, quan chức địa phương và chính phủ cũng như các nhà hoạch định chính sách, những người cần nhanh chóng nâng cao hiểu biết về các vấn đề nhà ở cho người thu nhập thấp.

Nhà ở tại các đô thị Châu Á: đi thuê hay sở hữu?

Trong vài thập kỷ qua, chính phủ tại các nước Châu Á đã tích cực thúc đẩy quyền sở hữu nhà bằng nhiều hình thức phong phú: chia nhỏ các khu đất mới, phát triển hạ tầng và mạng lưới giao thông tới các khu vực mới, đảm bảo tiếp cận tín dụng dễ dàng và vừa túi tiền hơn đối với người dân và hỗ trợ các công ty phát triển nhà tư nhân. Việc phát triển quỹ nhà và căn hộ sở hữu của thành phố tạo công ăn việc làm và khuyến khích kinh tế địa phương, vì thế được nhìn nhận là có đóng góp tích cực cho sự ổn định chính trị xã hội. Tại hầu hết các đô thị Châu Á, quyền sở hữu nhà ở được nhìn nhận là một lựa chọn an toàn và được mong muốn nhất, lý tưởng cho các cư dân đô thị. Sở hữu một căn nhà riêng đem lại cảm giác tự hào, hạnh phúc và ổn định cho người dân.

Cùng lúc đó, nhà cho thuê lại thường được hình dung không mấy dễ chịu: các chủ nhà luôn có xu hướng bóc lột và chỉ muốn cho thuê những ngôi nhà chật chội và dưới tiêu chuẩn với giá đất nhất có thể cho các đối tượng nghèo. Những căn nhà cho thuê chất lượng thấp nhất trên thị trường thường ở những nơi đầy rẫy vi phạm pháp luật và bị xem là đóng góp vào sự xuống cấp của đời sống nội thành. Việc bị trục xuất thường xuyên khỏi khu vực cư trú và cuộc sống nay đây mai đó của người đi thuê cũng được xem như các nguy cơ bất ổn tiềm ẩn.

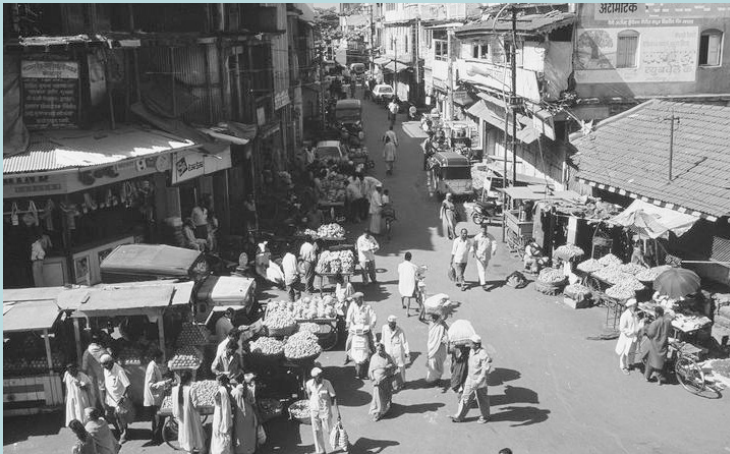
Nhưng ngay cả như vậy, một lượng lớn dân cư sinh sống tại các đô thị Châu Á vẫn tiếp tục đi thuê thay vì cố gắng sở hữu căn nhà họ đang cư trú. Trên thực tế, dân số ở trọ tại các thành thị không ngừng tăng lên. Hiện nay, nhà cho thuê chiếm một tỷ lệ lớn trong quỹ nhà đô thị tại nhiều quốc gia Châu Á — và ở nhiều quốc gia khác trên thế giới.

Vì sao người dân lại thuê nhà?

Với nhiều người, đi thuê nhà là một quyết định thận trọng và hợp lý không chỉ bởi họ chưa đủ khả năng mua nhà. Lý do người dân quyết định thuê nhà không giống nhau, mặc dù vậy có một số nguyên nhân chủ yếu như:

- **Đi thuê giúp người dân dễ dàng di chuyển** và họ có thể chuyển đi khi tìm thấy một công việc tốt hơn ở nơi khác, mà không bị ràng buộc bởi một nơi ở nhất định hay bởi các khoản thanh toán tiền nhà đều đặn.
- **Đi thuê cho phép linh hoạt trong quản lý ngân sách nhà ở**, người dân có thể dọn đến ở những căn nhà rẻ hơn vào thời điểm khó khăn và chuyển tới nhà chất lượng cao hơn khi thu nhập tăng, hoặc khi giải phóng thêm nhiều nguồn thu để phục vụ những nhu cầu thiết yếu hơn như thức ăn, giáo dục, các dịch vụ y tế hay các tình huống hiểm nghèo.
- **Ở trọ khi đang trải qua những giai đoạn quá độ**, đặc biệt cần thiết với những ai chưa sẵn sàng định cư tại một nơi.
- **Thuê nhà khi chưa muốn cam kết tài chính dài hạn**: các khoản cam kết tài chính dài hạn thường phát sinh cùng với việc mua nhà, cùng với đó là nguy cơ đối mặt các chi phí dài hạn từ quy trình sửa chữa và bảo dưỡng căn nhà.
- **Cho phép người dân có điều kiện gửi nhiều tiền hơn về quê hương**, hay đầu tư vào mua đất hoặc làm nhà ở quê.

PHOTO: USAID FIRE PROJECT



Gần một nửa dân thành thị tại các nước đang phát triển đang ở nhà thuê. Bộ phận dân số này ước tính lên tới hàng trăm triệu người.

Nguồn: Báo cáo của UN-HABITAT năm 2003

Khó tiếp cận các số liệu thống kê nhà cho thuê đô thị

Việc tập hợp và sưu tầm các số liệu thống kê nhà cho thuê có thể so sánh đối chiếu không dễ dàng. Báo cáo của nhiều quốc gia không thể hiện tách bạch nhà cho thuê và các loại hình nhà khác không thuộc sở hữu, ví dụ nhà ở chung. Đôi khi khó phân biệt những loại nhà này, đặc biệt tại các quốc gia Châu Á nơi hình thức hộ gia đình nhiều thế hệ còn phổ biến, trong đó cha mẹ sống chung cùng gia đình con cái dưới một mái nhà. Bên cạnh đó, số liệu nhà cho thuê ở cấp quốc gia dễ cho cái nhìn sai lệch vì chúng chỉ phản ánh các hình thức chung về nhà cho thuê cho cả nước chứ không phản ánh tình hình thực tế tại địa phương. Một thực tế đáng lưu tâm là những thống kê loại hình nhà cho thuê tại thành phố có chiều hướng lớn hơn nhiều nếu so với các vùng nông thôn, và có sự khác biệt đáng kể ngay giữa các đô thị trong cùng một nước. Có thể lấy ví dụ với trường hợp Ấn Độ, đất nước có tỷ lệ trung bình người ở nhà thuê chỉ vào khoảng 11% song với thành phố Bangalore, con số này lên tới 55%.

Bảng thống kê sở hữu nhà ở tại các nước

	Chủ	Người thuê	Đối tượng khác
Đức	40%	60%	—
Hà Lan	53%	47%	—
Mỹ	66%	34%	—
Anh	69%	31%	—
Nam Phi	69%	31%	—
Brazil	74%	25%	11%
Ai Cập	77%	22%	2%
Bolivia	60%	18%	22%
Thái Lan	87%	13%	—
Ấn Độ	87%	11%	3%

Các số liệu trên bao gồm nhà thành thị khu vực chính thức và không chính thức

Bảng thống kê sở hữu nhà ở tại các đô thị

	Chủ	Người thuê	Đối tượng khác
Berlin	11%	89%	—
Cairo	37%	63%	—
Bangalore	43%	55%	2%
New York	45%	55%	—
Rotterdam	26%	49%	25%
Johannesburg	55%	42%	3%
Bangkok	54%	41%	5%
London	58%	41%	—
Santa Cruz	48%	27%	25%
Sao Paulo	70%	20%	10%

Nguồn: Báo cáo của Chương trình Định cư Con người của Liên Hợp Quốc (UN-HABITAT)/2003,

Nhà cho thuê: Bộ phận quan trọng của thị trường nhà đô thị

Tại bất kỳ thành phố nào, nhà cho thuê cũng được xem như một thành tố quan trọng của một thị trường kinh doanh nhà hiệu quả - đáp ứng một lượng lớn nhu cầu của người dân thành phố — cả tầng lớp thượng lưu và bình dân. Ở một vài đô thị, nhà cho thuê bổ sung một tỷ lệ đáng kể vào quỹ nhà ở, trong khi ở các đô thị khác, con số này có thể ít hơn. Dù đóng góp tỷ lệ lớn hay nhỏ, thị trường nhà cho thuê vẫn luôn tồn tại và cần thiết. Không chỉ bởi những người nghèo cần một nơi tá túc mưu sinh, hay những đô thị kinh tế chưa phát triển cần cung cấp nhà trọ: thậm chí ở một số đô thị sầm uất nhất, sự phức tạp của các mô hình đô thị hóa và chính sách nhà nước cũng được phản ánh ở thị trường nhà cho thuê phát triển mạnh mẽ.

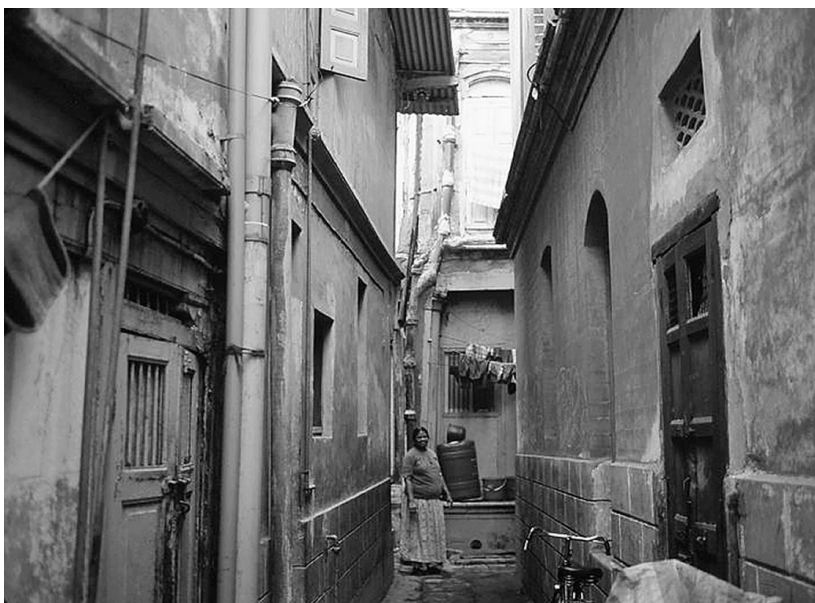
1 Khái niệm nhà cho thuê?

- Tại điểm cực trên của thị trường:** Nhà cho thuê dành cho những khách hàng thượng lưu có hình thức là những căn hộ sang trọng hay những chung cư cho thuê lại trong những khu nhà cao tầng, nhà dãy hoặc nhà biệt lập với đủ hình khối và diện tích khác nhau ở trung tâm thành phố.
- Dành cho người nghèo:** Đó là những phòng trọ rẻ tiền trong các căn hộ nhỏ, được quản lý bởi chủ nhà, những căn hộ với kích thước đa dạng thuộc các khối nhà tập thể được trợ cấp, những phòng trọ tạm bợ tồi tàn trên các khu đất chia nhỏ bất hợp pháp hay được phân cách trong các tòa nhà đổ nát xiêu vẹo. Nhà cho thuê của người thu nhập thấp cũng có thể chỉ là những lán lều, một gian phòng trong khu ổ chuột hay “mọc” lên sau nhà của chủ nhân sử dụng chung công trình phụ. Thậm chí có khi chỉ là không gian cho thuê trong một căn phòng nhiều người cùng chung sống, hay tệ hơn, quyền được cất đồ và sử dụng một phần không gian cố định trong một căn phòng nhiều người cùng sinh hoạt tại một thời điểm nào đó trong ngày, tùy theo thời gian làm việc của người đi thuê.
- Đất cho thuê:** Đôi khi nhà cho thuê cũng được thể hiện không thông qua hình thái nhà ở, mà chỉ đơn giản là một mảnh đất được cho thuê, kèm theo hoặc không kèm theo các dịch vụ, tại đó người dân được thoải mái làm nhà. Tại nhiều nước Châu Á, đất cho thuê đang tiếp tục trở thành một mô hình nhà cho thuê quan trọng đối với cả khách hàng có tiền và những hộ dân thành thị nghèo.

2 Ai tạo ra nhà cho thuê?

- Thị trường nhà cho thuê chính thức:** Nhà cho thuê chính thức có thể là sản phẩm của các công ty xây dựng, nhà thầu hoặc chủ đầu tư thuộc khu vực tư nhân, chủ đất nhỏ, các cá nhân tự xây những căn hộ nhỏ hay làm thêm một số gian phòng trọ để tăng thu nhập. Bên cạnh đó, nhà cho thuê cũng có thể do nhà nước xây lên, dưới hình thức nhà cho thuê công hay nhà ở xã hội, có kèm hoặc không kèm trợ cấp.
- Thị trường nhà cho thuê không chính thức:** Nhà cho thuê cũng có thể được tạo nên một cách không chính thức bởi các chủ đất, các hộ gia đình cá thể cư ngụ tại khu ổ chuột, chủ khu ổ chuột và những kẻ chiếm đất. Họ xây và cho thuê các phòng trọ, những căn nhà hoặc mảnh đất với quy mô khác nhau. Những gia đình được phân phối nhà ở thông qua các chương trình nhà xã hội cũng có thể chuyển đi và cho thuê lại căn nhà của họ để có thêm thu nhập.

PHOTO: USAID FIRE PROJECT



Một bí mật được giữ kín:

Rất khó xác định khi nào nhà ở thành nhà cho thuê, vì thế các can thiệp chính sách hướng đến đối tượng nhà thuê rất khó thực thi.

4 nguyên nhân lý giải xu hướng “ẩn” của nhà cho thuê đô thị

1

Khó phân biệt nhà cho thuê và nhà do chủ nhân sở hữu. Điểm ngoại lệ là các tổ hợp nhà cho thuê được xây phục vụ một mục tiêu nhất định. Thỏa thuận thuê nhà có mặt ở khắp nơi trong thị trường nhà ở của một thành phố. Có nhiều người đang ở thuê tại những khu phố cổ đông đúc chật chội, những khu nhà tập thể, những ngôi nhà thuộc dự án nhà cho công chức, những căn hộ và chung cư thuộc khu vực kinh tế tư nhân. Một số khác thì cư ngụ tại các khu ổ chuột và khu định cư lấn chiếm, các vùng đất chia nhỏ khu vực ven đô và những vùng định cư bán thôn dã.

2

Nhà cho thuê phân bố rải rác khắp thành phố. Nhà cho thuê có ở khắp nơi trong thị trường nhà ở của thành phố. Khi thị trường này phát triển và mở ra nhiều lựa chọn hơn, cơ hội đi thuê nhà cũng nhiều hơn. Ở nhiều đô thị, khi các lựa chọn sở hữu cho người nghèo trải rộng từ những nhà trọ nội thành tới những khu định cư không chính thức vùng ngoại ô, vai trò của chủ các khu ổ chuột luôn tìm cách bóc lột có xu hướng mất đi.

3

Không dễ phân biệt “Chủ cho thuê” và “Người ở trọ”. Hầu hết các chủ nhà thành phố đều có hơi hướng của doanh nghiệp quy mô nhỏ - sống cùng một không gian, chia sẻ địa vị kinh tế và xã hội với khách trọ. Các chủ nhà điều kiện khó khăn sẽ cho đối tượng khó khăn thuê, trong khi chủ nhà dư dả sẽ ưu tiên những khách hàng dư dả.

4

Mối quan hệ chủ nhà – người thuê trọ thường dựa trên thỏa thuận ngầm. Điều này giúp tránh các loại thuế, các qui hoạch của chính phủ hay các chính sách phân vùng với nhiều hạn chế đối với việc thuê trọ. Về bản chất, thỏa thuận thuê giữa chủ nhà và người ở trọ là thỏa thuận cá nhân, do vậy hai bên thường giữ kín các chi tiết thông tin đối với người ngoài hoặc thậm chí đối với các người thuê trọ khác sống cùng khu nhà.

8 câu chuyện hoang đường về nhà cho thuê

- 1 Mọi người dân ở các nước phát triển đều có nhà riêng.** Trên thực tế, có rất ít sự tương quan giữa thực trạng phát triển kinh tế của một nước và mức độ sở hữu nhà ở của người dân nước đó. Tỷ lệ sở hữu nhà riêng trên thực tế khá thấp tại nhiều quốc gia phát triển Châu Âu nơi thị trường nhà cho thuê hoạt động hiệu quả, thỏa mãn nhu cầu của tất cả các nhóm đối tượng thu nhập khác nhau, những người có xu hướng chuộng thuê nhà hơn ở riêng.
- 2 Ai cũng muốn một ngôi nhà của riêng mình.** Người dân ở khắp nơi trên thế giới đều được phổ biến một thông điệp: được làm chủ căn nhà của riêng mình là điều tuyệt vời nhất và là quyền sở hữu được kiếm tìm nhiều nhất. Không thể phủ nhận những tiện ích nếu được sở hữu một ngôi nhà, song đôi khi ở nhà thuê cũng đem lại nhiều lợi thế như tính cơ động, linh hoạt, vốn đầu tư thấp và cam kết hạn chế.
- 3 Sở hữu nhà riêng sẽ đem lại cuộc sống tốt hơn cho mọi người.** Nhiều người quan niệm ở nhà riêng sẽ mang lại cuộc sống tự nhiên hơn so với đi ở thuê — việc sở hữu nhà khiến người ta trở thành công dân chính thức, có mối quan hệ chặt chẽ với các hộ dân cư sống xung quanh và đời sống kinh tế của đất nước. Mặt khác, nhà cho thuê thường được xem là để bóc lột, với chất lượng thấp và là những địa bàn cư trú tạm bợ của dân thành thị nghèo. Tuy nhiên sở hữu nhà cũng có vấn đề riêng của nó, cũng như việc ở nhà thuê có những ưu điểm nhất định.
- 4 Chẳng ai đầu tư vào nhà cho thuê.** Đầu tư vào nhà cho thuê có thể không còn hấp dẫn các nhà đầu tư tư nhân hoặc chính phủ như trước đây. Tuy nhiên hiện nay, tại các quốc gia Châu Á, số lượng chủ đất cá nhân đầu tư xây nhà cho thuê diện tích nhỏ, nằm biệt lập và rải rác đang tăng lên nhanh chóng.
- 5 Nhà cho thuê không tạo ra sự bình đẳng.** Trước đây khi hầu hết chủ nhà đều thuộc giới thượng lưu và những người đi thuê là tầng lớp bình dân có cuộc sống nghèo khó, nhà cho thuê tạo ra khoảng cách lớn giữa hai đối tượng. Song ngày nay, các chủ nhà giàu đang có xu hướng chọn người ở thuê có điều kiện, và những chủ nghèo cũng thường ưu ái cho các khách hàng bình dân. Đặc biệt đối với những người nghèo, mối quan hệ chủ nhà - người đi thuê thường là mối quan hệ ràng buộc lẫn nhau.
- 6 Chính phủ nên cấm nhà cho thuê chất lượng thấp.** Tại các đô thị Châu Á, nhiều người đang sinh sống trong những căn phòng trọ tồi tàn, chật chội và chất lượng xuống cấp nghiêm trọng bởi họ không có đủ tiền. Việc chính phủ cho dỡ bỏ những loại nhà trọ như trên chỉ khiến tình hình tồi tệ thêm và dẫn đến tăng gánh nặng mật độ lên các khu dân cư khác. Trước tình hình đó, cách giải quyết tốt hơn là tìm ra những phương thức nâng cấp và mở rộng khu vực nhà cho thuê này.
- 7 Sự dịch chuyển không tốt cho người nghèo.** Khả năng di chuyển dễ dàng khi cần thiết thường gắn liền với sự sinh tồn và tình trạng kinh tế của những người thuê trọ có thu nhập thấp: họ thường chuyển đến những nơi ở mới khi tìm thấy một công việc phù hợp. Đối với họ, dịch chuyển cũng đồng nghĩa với sinh tồn và do đó một căn phòng trọ linh hoạt là rất quan trọng.
- 8 Sở hữu nhà riêng sẽ thúc đẩy sự xuất hiện của một cộng đồng chính trị ổn định.** Tại Mỹ, trước năm 1860, những người đi ở trọ không được phép bầu cử, bởi những người có sở hữu nhà được đánh giá là công dân, hàng xóm và cá nhân với phẩm chất đạo đức hoàn thiện hơn. Lối suy nghĩ này cũng có ảnh hưởng đối với nhiều nhà hoạch định chính sách Châu Á, những người luôn xem những công dân ở trọ không phải là một nguồn nhân công có giá trị cần sự dịch chuyển và linh hoạt, mà như những đối tượng chớp nhoáng, nghèo đói, không ổn định và không đáng mong chờ.

Được điều chỉnh từ Báo cáo của UN-HABITAT, năm 2003.

Người dân bắt đầu tiếp cận nhà thuê như thế nào?

- 1** **Tiếp cận nhà ở qua thị trường mở:** Trong hầu hết các trường hợp, cơ hội tiếp cận nhà cho thuê khá cởi mở đối với tất cả mọi người, đối với những ai đủ năng lực đáp ứng mức giá chủ nhà đưa ra cũng như tuân theo các điều kiện được chủ nhà quy định sẵn.
- 2** **Tìm thuê nhà qua các mối quan hệ:** Tại nhiều nước Châu Á đang trải qua giai đoạn đô thị hóa và công nghiệp hóa nhanh, những hộ nghèo thành thị phần lớn xuất thân từ nông thôn, và nhiều người trong số họ vẫn tiếp tục giúp đỡ bà con họ hàng và bạn bè từ quê xa bằng việc cung cấp nơi ở tạm thời miễn phí (hoặc với giá thuê trợ thấp). Loại hình thỏa thuận này đặc biệt cần thiết với những đối tượng di cư mùa vụ - những người có thể lưu trú và làm việc tại một thời điểm nhất định nào đó trong năm.
- 3** **Có nhà dựa vào công việc:** Ngoài ra, những đối tượng di cư mùa vụ còn có thể tìm thuê nhà hoặc thậm chí có nhà ở miễn phí thông qua công việc của họ. Những nhân công xây dựng thường được cho ở ngay tại trên công trường, các nhóm thợ do gia đình thuê thường ở chung với chủ nhà còn công nhân nhà máy đôi khi được trợ cấp nơi ăn chốn ở. Một số nghề nghiệp liên quan tới chính phủ cũng được trợ cấp nhà cho thuê hoặc thậm chí cho trọ miễn phí.
- 4** **Tiếp cận nhà ở có điều kiện:** Ở một vài thị trường cho thuê, cơ hội tiếp cận nhà ở thường gắn với các điều kiện như mức thu nhập, giới tính hoặc sinh viên đã đăng ký nhập học. Một số nhà ở công cộng được xây phục vụ một mục tiêu nhất định cho người ở trợ thu nhập hạn chế, được phân chia rõ ràng đối với từng nhóm đối tượng khác nhau, ví dụ nhà dành cho các cư dân khu ổ chuột bị trục xuất hoặc bị mất nhà do hỏa hoạn... Trong khi đó, một vài khu nhà cho thuê do các trường đại học, tổ chức từ thiện hay các tổ chức phi chính phủ xây lên có thể được dành riêng để phục vụ sinh viên, phụ nữ hoặc các nhóm đối tượng thu nhập thấp.

Câu về nhà cho thuê luôn tồn tại:

Những điều kiện của thị trường nhà cho thuê sẽ thực sự trở nên cạnh tranh tại những nơi cơ hội tiếp cận loại nhà này thông thoáng và vô điều kiện. Ở hầu hết các thành phố Châu Á, nhu cầu tìm nhà thuê của dân thành thị nghèo tương đối thấp nếu so với các đô thị của Châu Âu, bởi nhiều người Châu Á có xu hướng ở chung nhà với nhiều thế hệ, trong những giai đoạn khác nhau của cuộc đời. Song một khi các nhu cầu cơ bản của một hộ gia đình được đáp ứng, nhu cầu tìm nhà cho thuê để sống độc lập hơn, với chất lượng tốt hơn có thể sẽ tăng lên.

Nhu cầu tăng lên có thể kéo theo việc chuyển tiếp từ mô hình nhà nhiều người sống chung và miễn phí tiền thuê sang hình thức đi thuê, thúc đẩy các hộ dân cư tìm kiếm những phòng trọ lớn hơn, dịch vụ tốt hơn hay khuyến khích họ chuyển đến những vùng lân cận an ninh tốt hơn, hạ tầng xã hội tân tiến hơn. Theo thời gian, một vài người ở thuê có thể tìm kiếm cơ hội để sở hữu một căn nhà của riêng mình, và việc cho thuê lại một phần diện tích nơi ở mới được xem như một chiến lược giúp sự chuyển đổi này đạt tính khả thi cao về kinh tế.



Có nhiều kiểu chủ nhà cho thuê

- Công cộng - Tư nhân
- Giàu - Nghèo
- Chính thức - Không chính thức
- Hộ gia đình - Công ty
- Cư trú - Vắng mặt
- Quy mô lớn - Quy mô nhỏ
- Bóc lột - Công bằng
- Đòi cao lợi nhuận - Rộng rãi hào phóng
- Người không quen - Họ hàng

Chủ nhà cho thuê là ai?

Có nhiều kiểu chủ nhà cho thuê. Tại các nước đã phát triển cũng như đang phát triển, chủ nhà bao gồm cả tầng lớp thượng lưu và bình dân, các công ty hay cá nhân, tư nhân hay nhà nước, và các công ty môi giới nhà cùng nhiều cơ quan chính phủ cho thuê đất trong phạm vi quản lý của họ. Các chủ nhà trên hoạt động tại cả hai khu vực chính thức và không chính thức.

Các chủ nhà tư nhân khu vực chính thức gồm có:

- Chủ đất cho thuê đất tới khi tìm được phương thức kiếm nhiều lợi nhuận hơn từ mảnh đất đó.
- Chủ đất hay nhà đầu tư xây các khu phòng trọ trên đất trống và cho thuê.
- Chủ sở hữu-cư trú xây thêm phòng trọ trên một phần đất hoặc một phần không gian nhà ở của mình.
- Chủ nhà - chủ đầu tư mua các khu nhà do các nhà phát triển xây lên và cho thuê lại.

Tương tự, các chủ nhà tư nhân không chính thức có thể chiếm hoặc thuê một mảnh đất trống và xây lên các phòng trọ cho thuê hoặc chia nhỏ và cho thuê các lô nhà chưa sử dụng trên mảnh đất đó. Ngoài ra, nhóm chủ nhà này có thể chia nhỏ bất hợp pháp một phần đất sở hữu chính thức

và cho thuê lại dưới hình thức các lô đất nhỏ hoặc phòng trọ khép kín. Điểm khác biệt duy nhất là các chủ nhà tư nhân chính thức đã làm thủ tục sở hữu hoặc xây dựng trong khuôn khổ điều tiết của nhà nước, trong khi nhóm chủ nhà tư nhân không chính quy không có các giấy tờ này.

Ngoài ra cũng có thể phân loại chủ nhà cho thuê dựa trên quy mô hoạt động. Một số chủ nhà có cơ hội tiếp cận nguồn vốn lớn có thể xây lên hàng trăm gian phòng trọ trên nhiều khoảnh đất khác nhau, trong khi một số chủ khác có thể chỉ là những hộ gia đình cá thể hoặc những người già về hưu hoạt động kinh doanh quy mô nhỏ, có một hoặc hai gian phòng trọ tận dụng diện tích sau nhà.

Giới tính của chủ nhà phụ thuộc vào các mô thức nhân khẩu học và hệ thống phong tục địa phương. Ở những nơi phụ nữ đứng ra giải quyết việc gia đình, họ thường cho thuê quy mô nhỏ. Những phụ nữ góa chồng hoặc đã ly thân thường cho thuê một phần nhà họ ở hoặc xây lên những gian trọ mới để bổ sung thu nhập. Việc giải quyết ly hôn, thừa kế hoặc tuổi tác cũng có vai trò nhất định trong các trường hợp này, bởi phụ nữ có xu hướng thọ hơn đàn ông, và họ thường cho thuê lại món tài sản được thừa kế.

5 kiểu chủ nhà

Sự đa dạng về nguồn nhà cho thuê sẵn có của một thành phố biểu thị sự phong phú tương ứng về kỹ năng kinh doanh, khả năng huy động vốn và tài sản của chủ nhà nhằm tạo ra vô số loại nhà cho thuê khác nhau. Các biến số như tài chính, vốn, đất và năng lực kinh doanh được gắn với các điều kiện thực tế về kinh tế và xã hội của thành phố, bởi vậy cùng với sự thay đổi của thời gian, việc đầu tư vào nhà cho thuê cũng ít nhiều thay đổi. Chủ cho thuê có khuynh hướng kiếm được ngày càng nhiều lợi nhuận hơn từ hoạt động kinh doanh nhà. Có một vài kiểu chủ nhà cơ bản như mô tả dưới đây, dựa trên phương thức đầu tư khác nhau:

- 1 Chủ nhà cho thuê nhỏ** tận dụng bất kỳ không gian nào sẵn có để làm phòng cho thuê, bởi đó là cách duy nhất giúp họ kiếm sống. Nguồn tiền thu được từ hoạt động cho thuê này được thêm vào khoản trả góp để mua chính mảnh đất hoặc căn nhà đó, hoặc để hỗ trợ chi phí sửa chữa, bảo dưỡng hoặc tu bổ nhà. Thu nhập từ việc cho thuê cũng là một khoản bảo đảm trước thực trạng nghề nghiệp bấp bênh hoặc khi chủ nhà chuyển từ phương thức làm công ăn lương hay nhận tiền thanh toán theo ngày sang tự thanh toán và trả lương cho bản thân. Đồng thời đó cũng là một nguồn thay thế hưu trí sau khi chủ nhà về hưu hoặc như một khoản đầu tư cho con cháu.
- 2 Chủ nhà cho thuê do hoàn cảnh** là những người sở hữu vốn và/hoặc đất trống. Họ có thể được thừa hưởng tiền hoặc đất cha ông để lại, hoặc có thể bỏ trống căn nhà của riêng mình và chuyển sang nhà do chủ lao động cấp. Họ cũng có thể là những người có sẵn nhiều phòng trống sau khi tách hộ, bà con họ hàng qua đời hoặc con cái chuyển đến nơi ở khác. Một thực tế là những chủ nhà cho thuê thuộc nhóm đối tượng này không thể bán đi tài sản của họ bởi những điều kiện thị trường đang chi phối, hoặc bởi thiếu các kỹ năng kinh doanh cần thiết để thực hiện việc rao bán. Trong tất cả các trường hợp này, cho thuê lại đất, nhà hoặc phòng trọ được xem như những giải pháp trì hoãn các quyết định vội vàng, duy trì các tài sản như nó vốn có và tạo thêm nguồn doanh thu.
- 3 Chủ nhà thương mại** gần giống với chủ nhà cho thuê nhỏ, nhưng hoạt động chuyên nghiệp hơn. Họ sở hữu những nguồn vốn lớn hơn để đầu tư, kinh doanh cho thuê quy mô lớn hơn và họ cũng có thể thuê nhân công giàu kinh nghiệm hơn để quản lý các phòng trọ. Các chủ nhà thương mại thường hướng đến đối tượng khách cho thuê thuộc tầng lớp trung hoặc thượng lưu hơn là các đối tượng thu nhập hạn chế, và họ hoạt động một cách chính quy, sử dụng các hợp đồng thuê nhà thành văn cũng như tuân theo các quy định an toàn và tiêu chuẩn xây dựng. Tùy thuộc phân khúc thị trường họ hoạt động kinh doanh, các chủ nhà thương mại có thể sử dụng những chiến lược khác nhau để tối đa hóa mức lợi đầu tư và hạn chế tối đa các loại thuế. Những chủ nhà thương mại thuộc nhóm này không nhất thiết phải là những ông trùm, song cần thiết là những người có tham vọng đặt nền móng vững chắc cho tương lai phát triển của bản thân và thế hệ con cháu.
- 4 Chủ cho thuê khu vực công cộng** có thể bao gồm nhiều cơ quan chính phủ và công ty sở hữu đất đai khác nhau với những thỏa thuận cho thuê có mục đích riêng như nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp, cho thuê đất và nhà làm nhà ở công vụ cho các nhân viên làm việc tại các cơ quan chính phủ.
- 5 Chủ cho thuê – Người sử dụng lao động** là những người hoạt động cho thuê không nhằm phục vụ mục tiêu cá nhân. Đó có thể là những nhà máy hay công ty lớn cung cấp phòng trọ cho công nhân của họ, bệnh viện hỗ trợ nơi ở cho các y tá, hay các trường đại học trợ cấp chỗ ở cho sinh viên và giáo viên.



Nhóm thuộc tính

“Các nhà kinh tế học định nghĩa nhà ở như một “Nhóm thuộc tính” nhằm bao quát không chỉ các khía cạnh vật lý của một căn nhà, mà còn cả dịch vụ khác mà một cá nhân hưởng thụ hay tiếp cận thông qua việc mua nhà hay thuê trọ. Mức giá một cá nhân sẵn sàng chi trả để mua hoặc thuê nhà cho thấy giá trị mà người đó nhìn nhận đối với các thuộc tính của căn nhà họ cư ngụ”.

Leaf, 1993

Các phương pháp xác định cầu về nhà cho thuê

Một thị trường nhà cho thuê hoạt động hiệu quả sẽ đem lại nhiều lựa chọn nhà ở với giá cả phải chăng và cơ chế tiếp cận thông thoáng cho người đi thuê thuộc mọi thành phần. Bên cạnh vấn đề về thu nhập và địa điểm, nghề nghiệp, hoàn cảnh gia đình, các kỳ vọng và sự cơ động của người thuê cũng tác động đến quyết định thuê nhà nào ở đâu của họ. Phần dưới đây sẽ kiểm chứng cơ chế tác động của các nhân tố trên đối với các nhóm đối tượng đi thuê cũng như sự phù hợp của các nhân tố đó đối với các vấn đề về chất lượng, mức độ linh hoạt và an ninh của căn nhà.

NHÂN TỐ 1: Chất lượng của nhà cho thuê

- Chất lượng và độ bền của vật liệu xây dựng:** Hầu hết nhà cho thuê sẵn có của dân thành thị nghèo hiện nay có chất lượng không cao, được xây từ vật liệu giá rẻ nhất có thể, vì thế thường ọp ẹp, tồi tàn và yêu cầu tu bổ thường xuyên.
- Mức độ duy tu:** Về lý thuyết, chất lượng nhà cho thuê sẽ giảm sút nghiêm trọng so với nhà sở hữu nếu không được duy tu thường xuyên. Quá trình chăm sóc thường xuyên phụ thuộc nhiều vào địa bàn nơi chủ nhà sinh sống và mối quan hệ chủ nhà-người đi thuê. Những chủ nhà sống cùng và có mối quan hệ thân thiết với người đi thuê sẽ chăm sóc khu phòng trọ tốt hơn những chủ nhà thường xuyên vắng mặt. Trong khi đó, các chủ cho thuê khu vực công cộng có xu hướng ít quan tâm tới việc duy tu hơn so với các xóm trọ thuê hay những nhà quản lý bất động sản tư nhân.
- Mật độ dân cư:** Một điều phổ biến là những khu nhà trọ cho người thu nhập thấp (dù là phòng đơn, căn hộ hay nhà cho thuê) đều có mật độ dân cư đông đúc hơn so với nhà sở hữu. Với chi phí thuê trọ cao, người nghèo thường phải lựa chọn giải pháp sống chung nhiều người và chia sẻ tiền thuê nhà với nhau. Mỗi nền văn hóa lại có một cách định nghĩa riêng về sự chật chội. Trong một vài nền văn hóa, người dân có xu hướng chọn (hoặc chấp nhận) sống chung cùng các thành viên trong gia đình thay vì sống biệt lập trong những không gian nhỏ. Song mật độ cư trú quá dày cũng gây nhiều vấn đề phức tạp.

NHÂN TỐ 2: Cơ hội tiếp cận việc làm và các dịch vụ công cộng

Một thuộc tính quan trọng của nhà cho thuê là sự thuận tiện về công việc, giao thông, trường học, y tế, chợ, các điểm sinh hoạt tín ngưỡng cũng như mức phát triển các hạ tầng xã hội xung quanh. Tất cả các dịch vụ công và tiện ích nêu trên thường phong phú hơn và có thể tiếp cận dễ dàng hơn ở khu vực nội đô.

Điều này lý giải tại sao các khu nhà trọ ven đô - với vị trí xa công sở và các dịch vụ công cộng hơn các khu nội thành - lại thường không mấy thu hút dân cư và vì thế thường có giá rẻ hơn. Song các khu định cư không chính thức ở ngoại vi đang có xu hướng được xây dựng gần các trung tâm phát triển có giao thông và việc làm thuận tiện cùng với một số dịch vụ công cơ bản. Những khu định cư tiên

phong vùng ven này cũng đang trở thành nguồn quỹ nhà cho thuê đa dạng, và theo đà phát triển đô thị, khả năng tiếp cận các dịch vụ công tại những khu định cư này — và các phòng trọ xây trong đó — sẽ ngày một mở rộng.

Đối với người thuê nhà thu nhập thấp, cơ hội tiếp cận các trung tâm việc làm và dịch vụ công hết sức quan trọng cho việc mưu sinh. Tuy nhiên, sức ép thị trường đối với đất trong thành phố ngày một tăng cao, khiến việc duy trì các khu nhà trọ cho tầng lớp bình dân tại các địa bàn gần trung tâm trở nên khó khăn hơn vì cùng những mảnh đất đó nếu xây cho các mục tiêu thương mại sẽ cho các chủ đất tư nhân và nhà nước một lợi nhuận hấp dẫn hơn.

NHÂN TỐ 3: Cơ hội tiếp cận hệ thống hạ tầng cơ bản

Giá trị của một căn nhà cho thuê còn có thể được xác định thông qua cơ hội người ở thuê có thể tiếp cận các dịch vụ cơ bản như điện, nước và vệ sinh. Những căn hộ, phòng trọ hay khu nhà khép kín thường đem tới nhiều cơ hội nhất để tận hưởng các dịch vụ này, trong khi các khu nhà trọ với điện, nước và công trình phụ chung không mấy khi đem lại sự tiện nghi, dễ chịu và thoải mái. Giá trị căn nhà tỷ lệ thuận với cơ hội tiếp cận các dịch vụ cơ bản nói trên, chi phí thuê trọ sẽ giảm xuống khi các dịch vụ cơ bản cách xa ngôi nhà, hoặc thậm chí không có sẵn. Những căn phòng trọ tại khu ổ chuột, khu định cư trái phép và đất phân chia bất hợp pháp thường là những nơi người dân có ít cơ hội tiếp cận với các dịch vụ cơ bản. Lí do chủ yếu bởi các dịch vụ nước, điện thành phố thường gắn với các vấn đề xác định pháp nhân hoặc đăng ký hộ khẩu - một điều mà các hộ đi thuê không có. Trong những tình huống này, người đi thuê buộc phải chia sẻ với nhau các dịch

vụ và công trình phụ như nhà vệ sinh, nơi nấu ăn, giặt giũ, hoặc chấp nhận chịu mức giá thuê cao hơn để đổi lấy nguồn cung cấp điện, nước không chính thức từ các doanh nghiệp hoặc hộ dân gần đó.

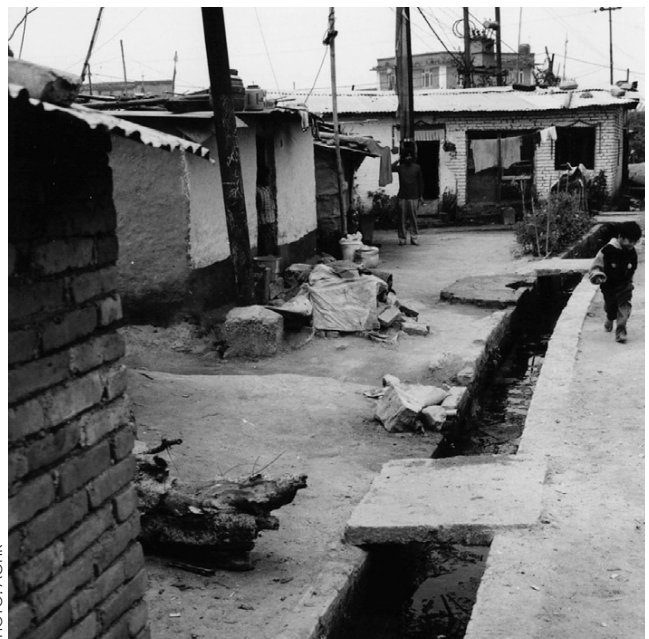


PHOTO: ACHR

NHÂN TỐ 4: Vị trí và hệ thống hỗ trợ xã hội

Nghề nghiệp không ổn định và bấp bênh, nguồn thu nhập thất thường và các khoản chi ngoài mong đợi có thể buộc người thuê trọ nghèo phải trông cậy nhiều vào gia đình và các hệ thống hỗ trợ không chính thức từ cộng đồng, đặc biệt khi xảy ra khủng hoảng. Đồng thời, thu nhập hạn chế cũng buộc họ cắt giảm tối đa các chi phí không thực sự cần thiết như điện nước, các dịch vụ cơ bản hoặc giao thông – điều này có thể thực hiện được nếu người nghèo chấp nhận sống chung hoặc ở gần bà con họ hàng. Tổng hợp các nhu cầu cũng như nguyên nhân phân tích bên trên giải thích tại sao môi trường đi thuê lý tưởng nhất đối với người nghèo là các địa bàn gần hệ thống hỗ trợ xã hội, với các cơ hội tìm kiếm công ăn việc làm, gần trường học, chợ búa, trung tâm y tế

và địa điểm sinh hoạt tôn giáo. Phần lớn các mối quan hệ này chỉ có trong quá trình định cư qua thời gian dài, do đó địa điểm đóng vai trò hết sức quan trọng trong quá trình tìm nhà cho thuê. Vượt qua chặng đường dài để kiếm tiền hoặc để giải quyết các nhu cầu cơ bản sẽ làm tăng chi phí thời gian và tiền bạc. Điều này có thể làm mất cân bằng chi tiêu gia đình và làm suy giảm khả năng duy trì cuộc sống của hộ nghèo. Các nhà đầu tư và phát triển bất động sản nhận thức rất rõ tầm quan trọng của vị trí trong việc xác định giá trị và nhu cầu nhà ở. Đối với dân thành thị nghèo cũng vậy, vị trí thuê nhà có thể đóng vai trò nhân tố quan trọng nhất trong lựa chọn nhà ở — dù đó là nhà sở hữu hay nhà cho thuê.

NHÂN TỐ 5: Tính cơ động của người đi thuê

Bên cạnh nguồn nhân công hiện tại, các đối tượng di cư mùa vụ và công nhân nhà máy với hợp đồng ngắn hạn, nhiều người nghèo đang làm việc trong thành phố có lý do xác đáng để thuê nhà và tránh bị ràng buộc với việc sở hữu một căn nhà tại một thời điểm nào đó trong cuộc đời, bởi chưa tới lúc phù hợp để họ đầu tư vào nhà ở, chưa tới lúc từ bỏ cuộc sống dịch chuyển, hay bởi họ vẫn còn nhiều lựa chọn và ưu tiên khác.

Dọn tới hoặc chuyển đi khỏi thành phố đã trở thành một phần tất yếu trong cuộc sống của nhiều người dân Châu Á. Họ đến thành phố để học lên cao, tìm kiếm việc làm, khám chữa bệnh, thực hiện các thủ tục hành chính hay giao dịch kinh tế. Phần lớn số này cần một nơi ở linh hoạt mà phương thức tiện lợi nhất là ở nhà cho thuê.

Những sinh viên năm đầu và giới trẻ khao khát cơ hội trải nghiệm luôn tìm kiếm các công việc mới mẻ với mức lương hấp dẫn hơn, và do đó họ có xu hướng thường xuyên chuyển chỗ ở. Đối với những thanh niên ở nhà thuê, các lựa chọn về nhà ở thường dựa trên khả năng dọn đến ở và chuyển đi nhanh chóng, ít đòi hỏi các thủ tục rắc rối, rườm rà. Một số người dự định tiết kiệm đủ tiền để mua nhà ở nơi khác. Một số khác mong muốn định cư tại thành phố khi nào tìm được công ăn việc làm ổn định.

Tính cơ động là một nhân tố cần thiết trong cuộc sống của mỗi người dân và là một phần quan trọng của sự phát triển kinh tế và nguồn nhân lực quốc gia. Khi những người có nhu cầu tìm nhà thuê này dọn đến thành phố, điều họ cần là một nơi ăn chốn ở, và nhà trọ với mức giá hợp lý, địa điểm thuận tiện rất quan trọng với nhiều người.

NHÂN TỐ 6: Mức thu nhập của người đi thuê

Động lực thúc đẩy một ai đó thuê nhà thường liên quan chặt chẽ tới khả năng tài chính dài hạn của người đó, tương tự trường hợp những người tìm kiếm sở hữu một căn nhà cho riêng mình. Điểm khác biệt duy nhất là những người nghèo không có thu nhập đảm bảo lâu dài và họ phải gạt sang một bên nhu cầu nhà ở để tập trung cho những khoản đầu tư cần thiết hơn như hỗ trợ đại gia đình còn nhiều khó khăn hay tiết kiệm tiền để trang trải việc học. Nhu cầu thuê nhà có thể nảy sinh từ những ưu tiên khác nhau, và chính bởi lý do này, năng lực chi trả nhà cho thuê sẽ phụ thuộc trực tiếp vào hướng giải quyết các ưu tiên dài hạn.



NHÂN TỐ 7: Một giai đoạn trong cuộc đời của người đi thuê

Nhà cho thuê và nhà nhiều người ở chung thường được xem như giai đoạn đầu trong quá trình lập nghiệp của mỗi người. Những người có nhu cầu đi thuê thường trẻ hơn so với những ai đã sở hữu nhà riêng và đa phần đều chưa kết hôn - như sinh viên, những người mới di cư, người làm công một thu nhập đơn thuần, công nhân nhà máy hay lao động tự do. Những cặp vợ chồng thuê nhà cũng thường có ít con hơn những ai đã mua được nhà. Với đối tượng ở chung, tuy có nhiều nét tương đồng với người đi thuê, song họ thường có nhiều bạn bè, đồng nghiệp hoặc bà con họ hàng - những người có khả năng chu cấp cho họ nơi ăn chốn ở, một điều kiện thuận lợi hơn rất nhiều nếu so với những người phải tự mình tìm nơi trọ.



Đô thị ngày càng đóng vai trò quan trọng trong đời sống của con người, những biến động và phương thức hoạt động truyền thống dần biến đổi cùng với các điều kiện kinh tế mới, các mô hình nhân khẩu học và đổi thay xã hội. Những thay đổi này thúc đẩy các lựa chọn và mô thức cư trú mới tại các thành thị.

Tiến bộ y học giúp giảm tỷ lệ tử vong và kéo dài tuổi thọ khiến cho các đại gia đình mở rộng với ba hay bốn thế hệ cùng chung sống. Nhiều người hơn có nghĩa nhiều nghĩa vụ chăm sóc hơn và nhiều áp lực hơn đối với mỗi hộ gia đình. Trước tình hình đó, một số chủ hộ quyết định tận dụng một phần không gian trong nhà làm nơi cho thuê, hoặc những thành viên ít tuổi nhất trong gia đình có thể chuyển ra ngoài thuê trọ.

Tỷ lệ sinh giảm, bệnh HIV-AIDS, số trường hợp ly thân và ly hôn tăng cũng ảnh hưởng đến sự cấu thành và tính gắn kết gia đình, và làm tăng nhu cầu về nhà ở. Sự gia tăng các hộ gia đình do phụ nữ làm trụ cột, thường với nguồn tài chính eo hẹp, đòi hỏi nhà cho thuê linh hoạt hơn, ở mức giá vừa phải hơn, như một phương thức điều tiết các xu hướng mới trong xã hội.



Từ khóa quan trọng: Tính linh hoạt

Sự đa dạng trong các giải pháp lựa chọn nhà cho thuê với các mức giá, suất tiền thuê, hợp đồng và mối quan hệ khác nhau cho phép người dân tìm ra mô hình nhà trọ vừa túi tiền và đáp ứng các nhu cầu tại những thời điểm khác nhau trong cuộc sống của họ.

Chủ nhà và khách trọ thỏa thuận với nhau thế nào?

Có nhiều mô hình nhà cho thuê, và ngay trong thị trường nhà cho thuê cũng có vô vàn phương thức thỏa thuận được thực hiện giữa chủ nhà và khách trọ. Theo cách cơ bản nhất, chủ nhà chấp thuận để khách trọ được quyền sở hữu phòng trọ trong một thời gian nhất định, đổi lại, khách trọ sẽ thanh toán tiền sử dụng căn phòng đó cho chủ nhà vào các thời điểm đều đặn được quy ước ban đầu. Tuy nhiên, cơ chế này được vận dụng trên thực tế với nhiều biến đổi.

Số tiền khách trọ thanh toán cho chủ nhà phụ thuộc vào mối quan hệ giữa hai bên. Người chủ sẽ cho bà con họ hàng hay bạn bè ở thuê miễn phí, hoặc cung cấp chỗ ở như một nguồn phụ cấp lao động đối với người phục vụ

trong gia đình hoặc những người làm thuê. Song phần lớn trường hợp, chủ nhà sẽ tính tiền thuê nhà của khách trọ, và số tiền đó tỷ lệ thuận với chất lượng căn nhà, cũng như chất lượng môi trường sống xung quanh: cơ hội khách trọ được tiếp cận các dịch vụ cơ bản, dịch vụ công cộng và các tiện nghi gần kề. Trong hầu hết thỏa thuận thuê nhà, suất tiền thuê sẽ được thiết lập tại giới hạn cho phép chủ nhà kiếm lời và bù lại chi phí đầu tư. Điều đó có nghĩa mức giá thuê nhà luôn có chiều hướng tăng (hay nói cách khác, chủ nhà luôn thu về nhiều hơn những gì họ bỏ ra để đầu tư xây dựng và duy trì bảo quản căn nhà). Tuy nhiên với những trường hợp nhà ở công cộng được trợ cấp, mức giá có thể thấp hơn mức yêu cầu bù lại chi phí đầu tư gốc.

Thương lượng thời hạn cho thuê

Một biến số quan trọng trong các thỏa thuận cho thuê là thời hạn hiệu lực của hợp đồng. Một hợp đồng có thể được lập cho một khoảng thời gian cố định - một tháng, một năm, 5 năm, 30 năm hoặc thậm chí lâu hơn. Tại hầu hết các quốc gia, thời hạn cho thuê có thể bị hạn chế theo quy định trong một số bộ luật, song có thể được gia hạn khi thời hạn ký kết kết thúc. Một số hợp đồng cho thuê có thể dựa trên thỏa thuận miệng hay các giấy tờ đơn giản, có chữ ký xác nhận của hai bên: chủ nhà và người đi thuê. Tuy nhiên một số thỏa thuận cho thuê dài hạn khác thường yêu cầu một bản hợp đồng soạn thảo rõ ràng, đôi khi hợp đồng phải được công chứng.

Ví dụ, một thỏa thuận thuê-mua quy định rằng chủ nhà đồng ý cho thuê tài sản của mình (phòng trọ), với thỏa thuận khách đi thuê cuối cùng sẽ trở thành chủ nhân thực sự của tài sản này, với điều kiện họ thanh toán đều đặn tiền thuê, theo đúng thời gian thanh toán được quy ước. Hình thức thỏa thuận thuê-mua bắt nguồn từ thị trường đất chia nhỏ, tuy nhiên nhiều chương trình nhà ở cho người thu nhập thấp khu vực chính quy hiện nay cũng được cho thuê dựa trên mô hình thuê-mua này. Nhiều nhà phát triển tư nhân đã đi theo chiến lược thuê-mua như một phương thức cấp vốn trong giai đoạn giữa hai khâu: mua đất dự án và bắt tay thi công xây dựng.

Các hợp đồng cho thuê “Seng” dài hạn tại Thái Lan:

Seng là một hoạt động cho thuê kiểu Trung Hoa được thâm nhập vào Hàn Quốc, Đài Loan và Thái Lan theo con đường buôn bán thương mại. Trong hệ thống Seng của Thái Lan, khách thuê trả thanh toán theo hình thức trả trọn một lần một món tiền lớn được gọi là pae jia, vào đầu kỳ cho thuê, và sau đó thanh toán một khoản tiền thuê hàng tháng trên danh nghĩa đối với thời gian còn lại của kỳ cho thuê đó. Các giai đoạn hợp đồng Seng thường trong khoảng từ 3 tới 50 năm và được áp dụng phổ biến đối với các công trình thương mại và đất đai, bao gồm đất đai và nhà thuê dành cho mọi đối tượng thu nhập — thậm chí cả những khu dân cư ổ chuột.

Lợi thế của chủ nhà đó là khả năng thu lời tức thì để bù lại các chi phí đầu tư vào nhà ở, như chi phí xây hoặc mua đất, mua nhà. Đối với người thuê, pae jia có thể khiến seng đất đỡ hơn so với các hợp đồng thuê ngắn ngày, song nó cũng mang lại lợi ích lâu dài nhờ quyền thuê trọ dài hạn và quyền xây dựng hoặc sửa sang công trình cho phù hợp với nhu cầu của mình. Khi đến hạn, họ thường được phép gia hạn hợp đồng thuê. Một số thỏa thuận seng có kèm theo lựa chọn mua đất hoặc công trình vào cuối kỳ cho thuê.

Hệ thống seng cũng được sử dụng trong một số căn hộ nội thành hoặc nhà xây trên đất thuê từ các khu đền

Phật giáo hoặc Văn phòng Bất động sản Hoàng gia, với thời hạn cho thuê kéo dài từ 10 tới 20 năm. Người thuê thường phải trả một khoản pae jia lên tới 5.700 USD vào đầu kỳ cho thuê, kèm theo khoản thanh toán danh nghĩa hàng tháng chừng 15 USD.

Bên cạnh đó, hệ thống seng cũng được áp dụng trong trường hợp cho thuê lại đất và nhà đã thuê, theo đó, người thuê chuyển quyền sở hữu của họ sang một người thuê khác thông qua một giao dịch seng. Trong hình thức thỏa thuận này, đối tượng đi thuê lại đó thường phải trả một khoản pae jia lớn cho người thuê ban đầu, tuy nhiên các khoản thanh toán hàng tháng về sau sẽ trả trực tiếp cho chủ nhà. Phương thức cho thuê lại thông qua seng này thường diễn ra tại các khu ổ chuột, các khu nhà trọ tư nhân nhỏ, các dự án nhà ở xã hội công cộng và các khu nhà cho thuê thương mại, song thường được tiến hành không dựa trên bất kỳ cơ sở pháp lý nào.

Một công trình nghiên cứu năm 1992 cho thấy, nhóm người được chia phần ban đầu trong các dự án của Cục Nhà ở Quốc gia chiếm tỷ lệ dao động trong khoảng từ 28 tới 63%. Số phần trăm còn lại thuộc về nhóm người đi thuê lại trong các giao dịch seng.

Nguồn: De Wandeler, 2006 and Yap, 1993.

Quan hệ chủ nhà - Người đi thuê

Mối quan hệ giữa chủ nhà và người đi thuê được xác lập trên hợp đồng. Tuy nhiên trên thực tế mối quan hệ này có thể phát sinh một vài vấn đề phổ biến như:

- **Chủ nhà không hài lòng** bởi cho rằng người thuê không thực sự đề tâm đến việc bảo quản gìn giữ căn nhà, thường xuyên trễ tiền nhà, cư xử không đúng phép tắc và không nhận thức việc tăng giá tiền thuê là cần thiết khi các dịch vụ cơ bản như điện nước, phí bảo quản và sửa chữa căn nhà đang ngày một tăng cao.
- **Người đi thuê phàn nàn** chủ nhà không bảo trì căn nhà hợp lý, không sửa chữa đồ dùng khi gãy hỏng, tính phí dịch vụ thiếu công bằng, tăng giá tiền nhà không báo trước, thay đổi thái độ khi người thuê lỡ chậm tiền nhà vài ngày, đe dọa đuổi họ đi hoặc từ chối trả lại tiền đặt cọc khi người thuê không ở nữa.

Về bản chất, các thỏa thuận cho thuê giữa chủ nhà và người đi thuê mang tính cá nhân và không chính thức, không thuộc phạm vi điều

tiết của chính phủ hay bất kỳ hệ thống pháp lý chính quy nào. Chính sự không chính thức và thiếu các văn bản quy phạm như vậy khiến việc giải quyết các mâu thuẫn giữa chủ nhà và người đi thuê tại tòa án thường không đem lại kết quả. Ở một số nước Châu Á như Ấn Độ và Pakistan, các tòa án thường chịu nhiều sức ép khi giải quyết những xung đột liên quan đến cho thuê. Ở những quốc gia như Thái Lan hoặc Campuchia - với nhiều kinh nghiệm giải quyết mâu thuẫn thông qua hòa giải - việc đưa nhau ra tòa được xem như giải pháp cuối cùng và thường đẩy mọi thứ đến tình huống xấu hơn, làm mất thể diện của hai bên.

Trong một số trường hợp, chủ nhà sẽ cố gắng hạn chế tối đa các rắc rối bằng cách chỉ chấp nhận cho thuê đối với những người do bạn bè thân quen hay họ hàng giới thiệu. Tuy nhiên trong những tình huống khác, chủ nhà sử dụng một chiến lược khác, tích cực tìm kiếm các đối tượng họ không quen biết, bởi họ muốn tránh trường hợp quá thân thiết với người đi thuê, từ đó mối quan hệ làm ăn giữa hai bên được duy trì dễ dàng và tiện lợi hơn, với kỳ vọng người thuê sẽ quan tâm đến căn nhà hơn, có ý thức bảo quản sạch sẽ và dọn đi khi chủ nhà yêu cầu.

Chủ nhà thường trú



Mối quan hệ chủ nhà - người đi thuê sẽ tốt đẹp hơn nếu chủ nhà sống chung trong khu nhà hay trên cùng mảnh đất với người đi thuê. Đó sẽ là những người bảo đảm các dịch vụ tốt và hỗ trợ người thuê tiếp cận các hạ tầng xã hội thuận tiện xung quanh. Nhà trọ với sự có mặt thường xuyên của chủ nhân thường có dịch vụ tốt hơn, được bảo trì tốt hơn - một lợi thế giúp hạn chế các mâu thuẫn xung đột. Thêm vào đó, khi chủ nhà và người đi thuê cùng chia sẻ không gian sinh sống trong một thời gian, họ có cơ hội hiểu rõ hơn về nhau và đó là cơ hội tốt để phát triển các mối quan hệ thân quen, hỗ trợ lẫn nhau khi cần.

Khi người đi thuê đồng thời là chủ nhà



PHOTO: ACHR

Những hộ nghèo đi ở trọ hiện nay đang trở thành chủ nhà của chính họ

Tháng 8/2006, Chương trình Baan Mankong đã hỗ trợ nâng cấp và thương lượng cho thuê dài hạn đối với 301 cộng đồng đang thuê đất tại 211 thành phố và thị trấn của Thái Lan. Tất cả những khu định cư này đều trên đất công và tất cả các hợp đồng cho thuê đều hướng tới đối tượng các hợp tác xã - thay vì các hộ gia đình cá thể. Điều đó có nghĩa 23.826 hộ nghèo đang được bảo đảm với hiểu biết rằng họ là người đi thuê dài hạn trong chính cộng đồng của mình.

Những cộng đồng thuê đất tập thể tại Thái Lan

Với người nghèo, tính tập thể của cộng đồng cư trú là một cơ chế sinh tồn quan trọng giúp họ thỏa mãn các nhu cầu và giải quyết các khó khăn không thể tự mình tháo gỡ. Để tăng cường “sức mạnh tập thể” tại các khu định cư của người nghèo, Chương trình Nâng cấp Cộng đồng Quốc gia Baan Mankong của Thái Lan đang thử nghiệm tìm những phương thức mới khiến quá trình cải tạo nhà cửa được thực hiện với càng nhiều tính cộng đồng càng tốt.

Một phần của chương trình này yêu cầu các cộng đồng thành lập hợp tác xã và tiến hành đàm phán quyền bảo đảm cư trú của chính họ - chủ yếu thông qua việc thuê lại mảnh đất họ đang sinh sống. Các dự án tập trung vào việc thuê trọ cá thể thường gặp phải nhiều vấn đề phức tạp hơn là các dự án thuê đất tập thể. Rõ ràng “sức mạnh tập thể” cho phép giải quyết các vấn đề phát sinh, từ những việc nhỏ nhất. Quyền sử dụng đất tập thể cũng bảo vệ người dân khỏi nguy cơ đầu cơ và chính trang thường xảy ra đối với các trường hợp *thuê trọ cá thể* (Xem Hướng dẫn nhanh Phần 3 về Đất đai).

Bên cạnh việc bảo đảm chỗ ở cho các cư dân, cơ chế quản lý đất tập thể còn giúp liên

kết mọi người lại với nhau nhờ một nhân tố xúc tác tự động và có tính ràng buộc. Thêm vào đó, các nghi thức thu tiền thuê hàng tháng cũng được xem như một phương thức hiệu quả giúp mọi người nhanh chóng xích lại gần nhau.

Trong hầu hết các dự án Baan Mankong, sức mạnh tập thể này dường như trở nên hữu hình và góp phần cải thiện cuộc sống của mỗi người dân trong cộng đồng. Nhiều cộng đồng còn đưa vào kế hoạch định cư của mình một vài đơn vị “Nhà ở cộng đồng” dành cho các thành viên nghèo, già cả hoặc tàn tật neo đơn chưa có nhà cửa. Ở một số cộng đồng khác, các chương trình cải tạo bao gồm những “Nhà ở trung tâm” do cộng đồng xây dựng dành cho đối tượng khó khăn ví dụ những người cao tuổi, những người không may tật nguyên hoặc bị nhiễm HIV/AIDS. Tất cả những điều đó cho thấy một hệ thống phúc lợi xã hội phi tập trung cao độ mà tại đó, các cộng đồng dân cư luôn dành sự quan tâm sâu sắc cho các thành viên của mình.

Nguồn: CODI – Bản sửa lần thứ 4, tháng 6/2004.
www.codi.or.th

Nguồn cung ứng nhà cho thuê

1 NHÀ CHO THUÊ KHU VỰC CÔNG: Chính phủ tại hầu hết các quốc gia Châu Á luôn cố gắng cung cấp nhà ở cho một số bộ phận dân số đất nước. Một trong những biện pháp được sử dụng là phát triển và cung cấp nhà cho thuê hoặc cho thuê miễn phí cho gia đình các nhân viên làm việc tại khu vực công, như quân đội, cảnh sát, khối hành chính hay cán bộ thuộc các cơ quan chính phủ.

Một biện pháp khác là phát triển và phân phối nhà trợ cấp hoặc nhà công - cung cấp nhà cho thuê cho các nhóm xã hội có thu nhập thấp và dễ bị tổn thương như dân di cư, cư dân khu ổ chuột bị mất nhà hoặc có nhà bị hỏa hoạn. Tuy nhiên do chi phí đầu tư của các dự án nhà công cộng này quá cao nên chính phủ khó lòng xây đủ số lượng nhà cho thuê cần thiết để đáp ứng tất cả nhu cầu nhà ở của người dân. Điều này dẫn đến nhiều vấn đề nảy sinh trong quá trình phân phối nhà cho thuê khu vực công. Trong nhiều trường hợp, các tiêu chuẩn lựa chọn chính thức không đủ sức ngăn ngừa tình trạng ưu tiên thân thích, bảo trợ đỡ đầu, ưu đãi thiên vị cho thành viên đảng cầm quyền hay thậm chí hối lộ tham ô, và hệ quả là, các dự án nhà cho thuê nói trên thường bỏ qua các đối tượng quan trọng - những người thực sự cần nhà ở. Thêm vào đó, mặc dù đã được trợ giá nhiều, tiền thuê nhà của những dự án công này vẫn vượt quá túi tiền của những hộ gia đình thu nhập thấp nhất. Rốt cục vì khoản đầu tư cần có và những vấn đề phát sinh trong phân phối và quản lý nhà cho thuê, chính phủ buộc phải đi tới quyết định cung cấp các mô hình thuê-mua hoặc bán nhà giảm giá cho những hộ gia đình nằm ngoài nhóm đối tượng đích. (Xem Hướng dẫn nhanh Phần 2 về Nhà ở cho người thu nhập thấp).

2 NHÀ CHO THUÊ TƯ NHÂN: Do những phức tạp nảy sinh trong quá trình sản xuất và phân phối nhà ở khu vực công, tại nhiều nước Châu Á hiện nay, vai trò của nhà nước đang có chiều hướng giảm đáng kể. Khu vực tư nhân (chính thức và không chính thức) phát triển mạnh hơn trở thành nhà cung cấp chính nhà cho thuê đô thị. Ở phần lớn các đô thị Châu Á, nhà cung cấp lớn nhất là khu vực ngoài chính quy, chiếm khoảng 60% - 90% số lượng nhà cho thuê dành cho đối tượng thu nhập thấp trong thành phố.



Lối thoát từ khu vực không chính thức

Dự án thử nghiệm tái định cư dựa vào cộng đồng ở Phnom Penh vẫn còn một vài công trình đang được xây dựng. Tuy nhiên, những phòng trọ nhỏ đã xuất hiện trong các ngôi nhà mới. Vì khu vực này nằm rất gần các nhà máy may mặc nên nhiều công nhân muốn thuê phòng trọ giá rẻ. Khu nhà ở Akphivat Mean Cheay được thiết kế phục vụ 129 hộ dân, nhưng chỉ một năm sau khi hoàn tất, tại khu định cư này ngay lập tức mọc thêm 97 phòng trọ để dành riêng cho những công nhân nghèo.

Nguồn: ACHR

PHOTO: ACHR

Giai cấp và những ràng buộc họ hàng

Các mối quan hệ giai cấp và họ hàng khăng khít chi phối cuộc sống của các công nhân kim cương nhập cư tại Surat. Phòng trọ thường được dành để cho họ hàng, người cùng làng hoặc cùng đẳng cấp thuê. Một số chủ nhà cho thuê nhận xét sự ràng buộc như vậy hạn chế mức giá thuê mà họ có thể đặt ra nhưng đó lại là một phần trong trách nhiệm xã hội của họ.

PHOTO: ACHR



Chủ nhà và người đi thuê là công nhân di cư tại Surat, Ấn Độ

Thành phố Surat phía Tây Ấn Độ được coi là thành phố của dân nhập cư. 60% trong tổng số 2 triệu dân thành phố (80% trong số đó sống trong các khu ổ chuột) đến từ những tỉnh nghèo hay bị thiên tai. Hầu hết tìm đến thành phố để làm việc tại những xưởng dệt, và các xưởng đánh bóng kim cương. Phần lớn công nhân ngành dệt may và kim cương tìm được việc làm thông qua các nhà thầu phụ, với mức thu nhập 40–80 USD/tháng, tùy theo mức độ lành nghề.

Nhu cầu tìm nhà giá rẻ tại những vùng gần các khu công nghiệp trên thúc đẩy nhiều chủ doanh nghiệp ký kết hợp đồng với các nông dân chuyển đổi đất nông nghiệp thành đất ở và họ tự động trở thành các nhà đầu tư phát triển nhà không chính thức. Các lô đất trong khu nhà ở hoặc khu định cư bất hợp pháp được chia (phần lớn không có giấy phép quy hoạch) và bán cho công nhân nhập cư nghèo theo hình thức trả góp. Những công nhân này sau đó xây lên những phòng trọ không chính quy để có thêm thu nhập trả nợ nhà ở và đất đai đã mua. Một thực tế là nhiều người trong số “các chủ nhà nghèo kiệt” này bản thân trước đây cũng từng đi thuê. Nói về loại hình, nhà cho thuê ở các khu dân cư này được chia làm hai loại chính:

- **Phòng trọ cá nhân** (một người ở hoặc ghép chung) được cho thuê bởi các chủ nhà sống cùng khu vực với người thuê.
- **Hệ thống “nhà trọ tiện nghi”**, bao gồm phòng trọ và khu nấu nướng.

Giá thuê nhà thay đổi phụ thuộc chất lượng nơi ở và các dịch vụ cơ bản có sẵn. Ngoài ra, giá thuê cũng phụ thuộc mối quan hệ giữa bản thân chủ nhà và người đi thuê. Một căn phòng 10m² với tường gỗ và mái lợp tôn sẽ có giá thuê tháng 4 – 6 USD, trong khi một căn phòng khác kích thước tương đương với tường gạch và mái bê tông sẽ lên tới 20 – 30 USD/tháng.

Câu chuyện về Surat là một minh chứng sống động về cách thức nhà cho thuê có lợi cho cả chủ nhà và người đi thuê — đặc biệt khi người thuê thuộc đối tượng công nhân nhập cư đang cố gắng hạn chế tối đa các khoản chi nhà ở để tích lũy nhiều hơn và gửi về quê hương, còn các chủ nhà thuộc tầng lớp bình dân trông vào các khoản thanh toán thuê nhà hàng tháng để trang trải sinh hoạt hàng ngày, đồng thời dành để tu bổ căn nhà của riêng họ.

Nguồn: Kumar, 2001

Nhà cho thuê tăng giá tại các khu ổ chuột được nâng cấp của Mông Cổ

Khi Mông Cổ còn là một nền kinh tế kế hoạch tập trung dưới chế độ xã hội chủ nghĩa, chính phủ đã cho xây dựng nhiều “khu trại lính” tại vùng ngoại ô của thủ đô Ulaanbaatar nhằm phục vụ đội ngũ công nhân đang làm việc cho các nhà máy được quản lý bởi chính phủ. Công nhân được cấp các phòng trọ nhỏ trong hệ thống doanh trại này, và thanh toán một khoản tiền thuê hàng tháng trên danh nghĩa. Những doanh trại này không có nước máy và người ta chỉ có thể giải quyết nhu cầu vệ sinh thông qua công trình phụ chung là hệ thống cầu tiêu đào bên ngoài.

Trong giai đoạn chuyển đổi sang nền kinh tế thị trường đầu thập niên 90, hầu hết các nhà máy đều rơi vào tình trạng phá sản. Tuy nhiên ngay cả khi bị thất nghiệp, công nhân vẫn nhận được chứng thực sở hữu căn nhà trọ họ sinh sống tại các doanh trại nói trên.

Quá trình chuyển đổi nhanh chóng sang nền kinh tế thị trường cộng với các đợt hạn hán và mùa đông khắc nghiệt kéo dài tại miền quê đã khiến nhiều người dân nông thôn phải di cư và tìm đến Ulaanbaatar, nơi họ có thể chiếm dụng các khoảng đất trống vùng ngoại ô thành phố. Phần lớn những doanh trại này bị vây bọc bởi các khu định cư không chính thức quy mô rộng lớn, với tên gọi các vùng GER — được đặt tên theo hình ảnh túp lều tán tròn căng ni truyền thống (“gers”) mà dân du mục dựng tại những nơi hạ trại. Ngày nay, 60% dân thành phố đang sống tại các vùng GER, và tất cả đều không có cơ hội tiếp cận nguồn nước sạch cũng như bảo

đảm các vấn đề về vệ sinh. Trước thực trạng đó, một số chủ nhân các phòng trọ thuộc doanh trại của công nhân đã lựa chọn giải pháp chuyển đi nơi khác và cho các nhóm mới di cư thuê lại phòng của họ.

Điều kiện sinh sống tại những doanh trại tập trung ngày một xuống cấp nghiêm trọng. Tuy nhiên, bất chấp sự thiếu hụt hạ tầng và dịch vụ cơ bản, nơi ở ọp ẹp và các đồ dùng hỏng hóc không được quan tâm sửa chữa, các doanh trại này vẫn trở thành nhà của nhóm dân cư nghèo nhất GER. Điều này tác động trở lại giá trị cho thuê của các phòng trọ doanh trại. Nhiều phòng trọ doanh trại đang là nơi sinh sống của cộng đồng dân nhập cư nghèo nhất — những người không đủ tiền để mang ger từ quê nhà ra thành phố.

Một dự án cải tạo dựa vào cộng đồng đang được tiến hành trong vài năm trở lại đây nhằm nâng cao điều kiện sống cho người dân tại các khu doanh trại. Tuy nhiên chính những cải thiện nâng cao đó đã làm tăng giá trị nhà cho thuê và đẩy những người không đủ khả năng chi trả ra ngoài. Đây là thực trạng phổ biến trong quá trình nâng cấp khu ổ chuột tại Mông Cổ: trong khi các khu công trình hay chủ nhà cho thuê được hưởng lợi từ quá trình cải tạo này thì những người đi thuê thường phải chịu mức giá đất đỏ hơn do điều kiện sống được nâng cao và buộc phải dọn đi vì không đủ tiền.

Nguồn: UNESCAP (Ủy ban Liên Hợp Quốc về Kinh tế Xã hội Khu vực Châu Á - Thái Bình Dương)



PHOTOS: ACHR





Quy tắc 25%

Theo một số chuyên gia nhà ở, nhà cho thuê sẽ nằm ở mức khả chi của một hộ gia đình nếu giá thuê không vượt quá 25% thu nhập hàng tháng. Song quy tắc này không áp dụng tại những bậc dưới cùng của chiếc thang kinh tế, nơi có một thực tế duy nhất là người càng nghèo càng phải dùng nhiều phần thu nhập hơn để trang trải nơi ăn chốn ở và dịch vụ cơ bản.

Nên tính giá thuê nhà bao nhiêu?

Với tất cả chủ nhà cho thuê, mức giá áp dụng đối với người cho thuê đóng vai trò quan trọng trong các quyết sách thiết lập, mở rộng hay tạm ngừng hoạt động kinh doanh. Nếu mức giá thuê quá thấp, điều đó có thể ảnh hưởng tới chất lượng nhà thuê vì chủ nhà sẽ không đủ tiền đầu tư vào bảo quản duy trì, cải tạo tiện nghi và sửa chữa đồ dùng khi hỏng hóc. Còn nếu chi phí thuê trọ quá cao, nhiều nguy cơ các phòng trọ đó bị bỏ trống không ai thuê hoặc người đi thuê sẽ tìm nơi khác rẻ hơn, hoặc bị đuổi đi khi không còn khả năng thanh toán.

Nhiều chủ nhà sẵn sàng cho thuê với giá thấp một chút bởi họ xem nhà cho thuê như một hình thức đầu tư dài hạn và giá trị khoản đầu tư này sẽ tăng lên. Vì giá thuê nhà có liên hệ mật thiết tới thu nhập thực tế của người đi thuê, chủ nhà sẽ thiệt thòi khi thu nhập của người đi thuê bị giảm sút và họ khó lòng tiếp tục trả tiền thuê. Trong những trường hợp như vậy, chủ cho thuê đứng trước quyết định khó khăn: nên chấm dứt hợp đồng thuê nhà với những khách hàng này (và từ bỏ cơ hội kiếm thêm thu nhập) hay tiếp tục cho thuê với hi vọng số tiền còn thiếu sẽ được thanh toán bù về sau.

Các chuyên gia về nhà cho thuê thường gợi ý mức thu nhập tháng hợp lý từ việc cho thuê một phòng trọ khoảng 1% giá bán thị trường của phòng trọ đó. Một thực tế là giá thuê gắn với giá bất động sản có nghĩa tiền thuê sẽ tăng khi đất tăng giá hay khi các lực lượng kinh tế vĩ mô tác động đến giá nhà. Những lực lượng

thị trường này có thể và trên thực tế đang đẩy nhà cho thuê chính quy vượt khỏi tầm tay của hầu hết hộ nghèo. Điều đó lý giải tại sao một tỷ lệ lớn nguồn cung nhà cho thuê tại các đô thị Châu Á lại nằm trong nhóm không chính quy tại các khu ổ chuột và những vùng định cư bất hợp pháp. Bởi khi được xây bên ngoài hệ thống chính quy, cho dù có nhiều khiếm khuyết, loại nhà đó vẫn có ưu điểm lớn là vừa túi tiền của đối tượng thuê trọ.

Kiểm soát giá thuê

Kiểm chế giá là biện pháp đôi khi được đưa ra nhằm duy trì giá thuê thấp đặc biệt trong các thời kỳ xảy ra lạm phát. Một số người tán thành, nhưng cũng không ít người phản đối biện pháp này. Những người ủng hộ cho rằng việc kiểm soát giúp bảo đảm giá thuê nhà luôn phù hợp với những người đi thuê bình thường và tránh việc tăng giá đột ngột bởi những chủ nhà ham làm giàu. Tuy nhiên một số người phản đối bởi theo họ, kiểm soát giá hạn chế các khoản đầu tư mới phát triển nhà trọ và đẩy nhiều người đi thuê tiềm năng ra khỏi thị trường. Lấy ví dụ tại Mumbai, nơi các điều luật kiểm soát giá hà khắc hạn chế tối đa khả năng tăng giá tiền thuê hay chấm dứt hợp đồng cho thuê của chủ nhà, thị trường nhà cho thuê dường như không hoạt động. Song tại Bangkok, nơi không áp dụng bất kỳ biện pháp khống chế nào, lại tồn tại một thị trường nhà cho thuê làm ăn phát đạt dành cho mọi đối tượng thu nhập khác nhau trong xã hội.

Những chính sách điều tiết nhà cho thuê tại các đô thị Châu Á

Có 4 vấn đề chính liên quan tới các thỏa thuận cho thuê nhà tại các thành phố Châu Á hiện nay:

- 1** Các chính sách nhà ở luôn nghiêng về đối tượng sở hữu nhà riêng và thiếu quan tâm tới nhà cho thuê. Điều này làm tăng nguy cơ người đi thuê bị chủ nhà khai thác bóc lột, đặc biệt những người nghèo.
- 2** Khi các điều kiện nhà trọ xuống cấp, thông thường vấn đề không nằm ở các thỏa thuận cho thuê. Trên thực tế, vấn đề đó liên quan tới các điều kiện nhà ở nói chung của một thành phố và những nhân tố phức tạp dẫn tới điều kiện sống không đảm bảo và nghèo đói nói chung.
- 3** Nhà cho thuê có quan hệ mật thiết với sự vận hành chung của thị trường nhà thành phố. Các vấn đề nảy sinh của nhà cho thuê là biểu hiện của những vấn đề lớn hơn như cơ chế cân bằng các mối quan hệ kinh tế, chính trị và xã hội gắn với nhà ở và đất đai.
- 4** Có quá nhiều nhà cho thuê “chui” và không chính quy không nằm trong phạm vi kiểm soát bởi các quy tắc và điều lệ chính phủ. Điều này tạo nên sự đa dạng và linh hoạt của các thị trường nhà cho thuê, song đồng thời cũng ngăn cản quá trình hoạch định và can thiệp chính sách nhằm hỗ trợ nhà cho thuê.

Sử dụng các chính sách nhằm thúc đẩy nhà cho thuê thành thị

Nếu chính phủ các nước đánh giá đúng mức những vấn đề trên và điều chỉnh các khung khổ điều tiết cho phù hợp hơn với hoàn cảnh thực tế hiện nay, thì có thể khơi thông tiềm năng to lớn của thị trường nhà cho thuê chính thức và không chính thức.

Động lực chính trị rất cần thiết để cải thiện môi trường chính sách nhà ở thành phố, khiến chúng trở nên “thân thiện với người đi thuê” hơn, khởi đầu bằng việc thúc đẩy tính cạnh tranh trong thị trường nhà ở trong ngắn hạn. Cạnh tranh lớn hơn đem lại nhiều lựa chọn và linh hoạt hơn đối với các loại nhà cho thuê được cung ứng. Điều này có thể được tiến hành bằng nhiều cách. Trong lĩnh vực cung ứng, cần phát triển hệ thống chính sách nhằm hạn chế trở



PHOTO: ACHR

ngại trong xây dựng nhà cho thuê, từ đó đẩy mạnh nguồn cung và tính đa dạng về chủng loại. Đồng thời có thể tăng cầu thông qua các chính sách hỗ trợ người dân thuê nhà ví dụ kiểm soát giá thuê hay tăng khả năng chi trả của người dân bằng trợ giá.

6 biện pháp thúc đẩy nhà cho thuê thông qua chính sách

Cách tiếp cận chiến lược nhằm tạo dựng hệ thống chính sách hiệu quả về nhà cho thuê bắt đầu bằng việc nhìn nhận các thỏa thuận nhà cho thuê đang tồn tại và tìm kiếm các phương thức linh hoạt và thực tế để điều tiết chúng. Tại hầu hết các thành phố, các thỏa thuận cho thuê nhà đóng góp đáng kể vào sinh kế địa phương và bởi vậy cần đề ra nhiều biện pháp quản lý và thúc đẩy để phát triển. Mỗi thành phố có những đặc trưng riêng về điều kiện thị trường và động lực địa phương, bởi vậy không có một công thức chung nào để thực hiện điều đó. Tuy nhiên sáu giải pháp dưới đây có thể là lời gợi ý đối với các nhà hoạch định chính sách cũng như các cơ quan chính phủ nhằm cải tạo môi trường cho thuê nhà ở các đô thị theo hướng thân thiện hơn — đặc biệt đối với người nghèo:

1

Thừa nhận và hiểu đúng các phương thức cho thuê đang tồn tại

Các quan chức chính phủ, chính trị gia, tổ chức xã hội dân sự, tổ chức phi chính phủ và tổ chức cộng đồng đều nhận thức được các giải pháp lựa chọn nhà cho thuê tại thành phố nơi họ sinh sống. Tổng hợp những nhận thức này tạo nên nguồn lực địa phương hết sức giá trị - có thể được sử dụng để điều tiết hoạt động cho thuê nhà khiến hoạt động này trở nên bao quát, toàn diện và cân đối hơn. Tuy nhiên, trước khi bắt tay giải quyết vấn đề nhà cho thuê, các đoàn thể địa phương cần phải thống nhất quan điểm về các nội dung nhà ở đô thị. Kiểm kê quỹ nhà cho thuê là một cách để thu hút sự quan tâm. Cần kiểm kê cả các thỏa thuận cho thuê chính thức và không

chính thức, các phòng trọ có người ở hoặc đang bị bỏ trống. Các tổ chức địa phương có thể cùng kiểm kê với nhau, đồng thời trao đổi quan điểm về các thị trường nhà thuê và cùng xác định và phân tích các vấn đề còn tồn tại. Kết quả đạt được từ quá trình này cần được phổ biến rộng rãi nhằm mở rộng cuộc tranh luận tại địa phương về các vấn đề nhà ở. Để tiếp tục đà phát triển, các số liệu nhà cho thuê cần được cập nhật thường xuyên, và thay đổi về tình hình nhà ở cần được giám sát chặt chẽ. Phương pháp kiểm kê này có thể mang lại những thông tin nền tảng quan trọng cho một quá trình hoạch định và can thiệp chính sách nhà ở hiệu quả hơn.

2

Đưa nội dung nhà cho thuê vào chương trình nghị sự chính sách đô thị

Sau khi các tổ chức địa phương đã cùng nhau đánh giá tình trạng nhà thuê tại đô thị của họ, bước tiếp theo cần làm là đưa vấn đề ra thảo luận rộng rãi để có thêm thông tin chi tiết về cơ chế hoạt động bên trong lĩnh vực nhà thuê, bao gồm các nhân tố kinh tế chính trị và xã hội rộng lớn hơn có thể ảnh hưởng đến cung cầu thị trường này. Cần đặc biệt quan tâm xác định các “nút cổ chai” – những điểm tắc nghẽn cũng như những bài học thành công trong việc thu xếp các thỏa thuận thuê nhà. Thông tin thu lượm từ quá trình này có thể giúp xác định các ảnh hưởng xã hội chính trị chi phối các thỏa

thuận thuê nhà trong một thành phố, làm cơ sở cho việc tranh luận và hoạt động điều tiết trong trường hợp các ảnh hưởng đó tỏ ra bất lợi đối với hoạt động thuê trọ lành mạnh. Vào lúc này, các nhà hoạch định chính sách đô thị đã có thể xác định xem thị trường nhà thuê có ý nghĩa đến mức nào trong bối cảnh địa phương mình. Trong khi giám sát sự phát triển của thị trường nhà nói chung, họ có thể đưa nội dung nhà thuê vào chương trình nghị sự chính sách, như một vấn đề cần được điều tiết hoặc vấn đề ưu tiên cần được thúc đẩy mạnh.

3

Soạn thảo các quy chế quản lý thực tế, linh hoạt đối với nhà thuê

Nhận thức được tầm quan trọng của nhà cho thuê trong các chiến lược ứng phó của người nghèo thành thị, những người đưa ra quyết định có thể hợp tác với các tổ chức cộng đồng, tổ chức phi chính phủ và tổ chức xã hội dân sự địa phương nhằm thiết lập khung khổ điều tiết nhà cho thuê giúp ngăn chặn hành vi bóc lột.

Trong quá trình hoạch định chính sách, những người đưa ra quyết định cần duy trì kênh đối thoại thường xuyên và thiết thực với các tổ nhóm địa phương và các bên liên quan để đảm bảo khung chính sách nhà thuê mà họ ban hành phù hợp với thực tế và nhu cầu cụ thể tại địa phương. Khung khổ điều tiết này cần bao gồm phương tiện và động lực thúc đẩy việc xây dựng, chuyển đổi và tiêu dùng các lựa chọn nhà thuê khác nhau. Khung khổ này cũng cần bao gồm

hệ thống kiểm tra và xử lý các vi phạm quản lý hay các trường hợp lạm dụng trong thị trường nhà thuê của thành phố và cần có quy định nhằm ngăn chặn sự xuống cấp của quỹ nhà thuê do không được bảo quản hoặc sửa chữa thường xuyên.

Ngoài ra, bộ máy điều tiết nói trên cần hết sức thực tiễn, đơn giản, và dễ áp dụng. Nếu như việc thực thi các chính sách nhà thuê đòi hỏi phải thành lập một phòng ban hành chính chuyên môn thực thi chính sách đó có thể đã quá phức tạp. Có thể lựa chọn gắn kết các nội dung quản lý nhà thuê vào các thủ tục hành chính có sẵn của thành phố, ví dụ thủ tục cấp phép xây dựng và đăng ký nhà, đo điện nước hay thu thuế thu nhập từ việc cho thuê. Khung khổ chính sách này cần được thiết kế linh hoạt ở ba điểm sau:

- 1** Việc thi hành các biện pháp và tạo động lực trong khung khổ chính sách cần đủ linh hoạt để bao quát hết các đối tượng người đi thuê (ở các mức thu nhập khác nhau) cũng như các loại hình nhà cho thuê.
- 2** Hệ thống tiêu chuẩn đề ra trong khung khổ chính sách có thể được điều chỉnh khi cần thiết, nhằm tạo điều kiện cho nhiều thành phần gia nhập thị trường nhà cho thuê thành phố, tối đa hóa các giải pháp lựa chọn nhà cho thuê.
- 3** Quy trình phê chuẩn những điều chỉnh trên cần đơn giản, minh bạch, đơn giản hóa tối đa thủ tục.



PHOTO: ACHR



Hỗ trợ và cải thiện hệ thống hiện hành

Các chính sách cho hiệu quả tốt nhất thường giúp hỗ trợ và cải thiện hệ thống cho thuê nhà có sẵn và đang vận hành tốt. Trong khi đó, các chính sách nhằm tới việc thiết lập hệ thống mới dễ có nguy cơ phá hỏng hoặc cản trở sự vận hành của các hệ thống đang tồn tại hoặc buộc các hệ thống ấy phải rút vào bí mật.

4

Đảm bảo tính bền vững của các thỏa thuận cho thuê

Nhằm đảm bảo khung khổ điều tiết thúc đẩy quy trình xây dựng và cho thuê nhà ở (đặc biệt với những đối tượng thu nhập thấp), chính sách nhà thuê cần phải:

- **Thiết lập các tiêu chuẩn tối thiểu về xây dựng, quản lý và bảo trì tài sản cho thuê.** Các tiêu chuẩn này cần tính đến các dạng nhu cầu và thực trạng xây dựng hiện có, thủ tục cho thuê và suất tiền thuê, cũng như các dự báo về nhu cầu nhà ở và khả năng tăng giá trị tài sản trong tương lai.
- **Hợp tác nâng cao chất lượng nhà cho thuê, cũng như chất lượng các dịch vụ hạ tầng cơ bản tại những địa bàn xuất hiện nhà cho thuê.** Điều này đặc biệt quan trọng đối với các khu định cư thu nhập thấp – nguồn cung cấp nhà thuê lớn tại các đô thị. Để hỗ trợ các hệ thống có sẵn cung cấp nhà cho thuê giá cả vừa phải trong các khu định cư này, các bên liên quan chính bao gồm các tổ chức cộng đồng, các nhóm tiết kiệm dựa vào cộng đồng, các tổ chức phi chính phủ và các chủ nhà cần chia sẻ chi phí và công lao động để cải tạo nhà ở.
- **Đề ra các biện pháp kế tiếp để quản lý đối với các khu định cư vừa được cải tạo.** Các biện pháp có thể bao gồm áp dụng hệ thống hợp đồng cho thuê đơn giản quy định quyền lợi và nghĩa vụ của chủ nhà và người đi thuê. Bên cạnh đó, các biện pháp này có thể bao gồm thiết lập một diễn đàn người tiêu dùng nhà ở để giải quyết các tranh chấp giữa chủ nhà và người thuê.
- **Tạo điều kiện cho phép các cộng đồng đã hình thành tiếp quản trách nhiệm bảo trì và sửa chữa trong trường hợp chủ nhà hoặc người thuê không đủ khả năng thực hiện nghĩa vụ hợp đồng. Trong những tình huống chủ nhà và người đi thuê không thể hợp tác cùng bảo trì nhà cho thuê, có thể cân nhắc giải pháp thay thế quan trọng khác là thành lập các hợp tác xã thuê nhà dựa vào cộng đồng. Các chủ cho thuê cũng có thể thâu lại quyền quản lý khu nhà và thu tiền thuê cho các đối tượng như nhóm tiết kiệm dựa vào cộng đồng, ủy ban cộng đồng người cho thuê, các mạng lưới toàn thành phố hoặc liên đoàn dân sinh sống tại các khu ổ chuột...**



Vấn đề vốn đầu tư của các thành phố

Năng lực huy động vốn của chính quyền thành phố và nhà chức trách địa phương để đầu tư cho các chương trình hỗ trợ nhà cho thuê được miêu tả dưới đây phụ thuộc rất lớn vào việc liệu họ có quyền hay sự tự chủ nhất định trong vấn đề thu thuế từ các khu vực cử tri của mình hay không.

5

Huy động vốn để nâng cao chất lượng và mở rộng nhà cho thuê

Để đảm bảo hiệu quả hoạt động, các chính sách liên quan tới lĩnh vực nhà cho thuê cần tạo điều kiện tiếp cận các cơ chế tài chính, khuyến khích chủ nhà và người đi thuê bảo trì, sửa chữa và nâng cao chất lượng nhà cho thuê đang có, cũng như tăng nguồn dự trữ nhà cho thuê của thành phố.

Bản chất các cơ chế tài chính này phụ thuộc vào loại nguồn lực tài chính mà nhà chức trách địa phương có sẵn trong tay, hoặc được phân bổ từ các cơ quan trung ương.

Nếu có khả năng huy động nhiều nguồn vốn lớn, các chính quyền địa phương có thể xem xét tiến hành một chương trình cấp vốn cho thuê đối với hộ gia đình, như chương trình đã được áp dụng tại Nam Phi. Chương trình này hỗ trợ mở rộng nhà cho thuê quy mô nhỏ trong các khu định cư nghèo bằng cách cung cấp các khoản trợ cấp cơ bản cho các hộ gia đình có đất, hỗ trợ họ xây dựng hoặc cải tạo nhà trọ trên các mảnh đất ấy trong khi đảm bảo tiêu chuẩn tối thiểu.

Cần làm gì khi các thành phố không có vốn cho các chương trình hỗ trợ và trợ cấp?

Nếu không có sẵn nguồn vốn lớn (trường hợp thường xảy ra), chính quyền địa phương vẫn có thể đạt mục tiêu thông qua việc đưa ra ưu đãi giảm thuế đối với các chủ đất cá thể đủ để tạo động lực xây dựng các nhà trọ giá rẻ trên các mảnh đất còn trống. Ưu đãi thuế có thể có hình thức như:

- **Giảm thuế suất** đối với nguồn thu nhập có được từ nhà cho thuê.
- **Hoàn thuế** cho chủ nhà thu nhập thấp khi họ đầu tư cải thiện chất lượng nhà cho thuê.
- **Khấu trừ thuế** đối với các văn phòng nhà đất tham gia xây dựng hoặc cải tạo nhà cho thuê cho các đối tượng thu nhập thấp trong xã hội.

Ngoài ra, các chính quyền địa phương cũng cần quan tâm tới những chiến lược và ưu đãi khiến việc đầu tư vào nhà trọ giá rẻ trở nên hấp dẫn và bền vững hơn đối với các nhà đầu tư lớn. Bên cạnh cung cấp các khoản ưu đãi giảm thuế cho các nhà đầu tư xây nhà trọ mới, giải pháp đưa ra có thể bao gồm một số phương thức nâng cao “tính sở hữu” của người đi thuê đối với dự án.

- Đa dạng hóa giải pháp lựa chọn nhà cho thuê của người nghèo:** Các dự án nhà chính quy không nhất thiết phải gắn với tiêu chuẩn nhà khép kín. Bên cạnh giá thành cao, phòng trọ khép kín còn có nhược điểm khá tách biệt và cô lập người nghèo khỏi hệ thống hỗ trợ xã hội cần thiết để duy trì cuộc sống. Một lựa chọn khác là phát triển nhà thuê với nhiều phòng đơn dùng chung các dịch vụ hạ tầng và các khu phụ. Ngoài ra còn một số giải pháp hướng tới các nhóm thuê nhà (thay vì các cá nhân đi thuê) sẵn sàng ký các hợp đồng thuê đất hoặc nhà tập thể và dài hạn. Hoặc có thể thiết lập một số thỏa thuận cho phép người thuê chuyển từ hình thức thuê này sang hình thức khác, trong giai đoạn thực hiện hợp đồng cho thuê. Ví dụ như họ có thể bắt đầu bằng việc thuê nhà theo tháng, sau đó chuyển sang thuê-mua khi có đủ tiền.
- Khuyến khích các phương thức quản lý nhà cho thuê khác nhau và có sự tham gia:** Trong khi quyền sở hữu các chung cư hoặc xóm trọ vẫn thuộc về các chủ nhà là nhà nước, tư nhân, hoặc nửa nhà nước-nửa tư nhân, căn nhà có thể được một hợp tác xã thuê trọ quản lý và cho các thành viên của mình thuê (xem ví dụ trường hợp này ở Thái Lan đã được trình bày ở trang 17). Một hợp tác xã thuê trọ cũng có thể xây dựng từ đầu hoặc mua lại một khối nhà trọ, trong trường hợp đó họ trở thành hợp tác xã chủ nhà. Trong các mô hình này, ưu điểm của việc quản lý thông qua hợp tác xã là những người thuê trọ cũng tham gia vào việc bảo trì và ra quyết định về căn nhà họ ở - trong một tập thể.
- Yêu cầu sự giúp đỡ từ các tổ chức phi chính phủ:** Các tổ chức phi chính phủ có thể giúp đỡ bằng cách nâng cao ý thức, đào tạo và hỗ trợ tổ chức đối với các cộng đồng người đi thuê thu nhập thấp. Không chỉ ủng hộ quyền có nhà ở của người nghèo, các tổ chức này còn có thể hỗ trợ người nghèo tăng cường kiến thức và phương tiện của riêng họ nhằm đóng vai trò lớn hơn trong quản lý, nâng cấp và bảo vệ nơi họ đang thuê — với tư cách cá nhân hay tập thể. Ngoài ra các tổ chức phi chính phủ cũng có thể hỗ trợ người nghèo thành lập các đoàn thể (như các diễn đàn người tiêu dùng hay các nhóm trọ), giúp họ bắt đầu các quỹ tiết kiệm có chọn lọc hoặc lập các nhóm cho vay giữa cộng đồng người ở trọ thu nhập khó khăn sinh sống cùng địa bàn hay thuê nhà từ cùng một chủ trọ. Tất cả các biện pháp này có thể mở rộng các lựa chọn thuê nhà cho người dân, trong khi gắn nhu cầu thuê nhà vào quá trình tự phát triển một cách toàn diện hơn của người nghèo.



PHOTO: LUMANTI - NEPAL

Tài liệu tham khảo

CÁC ẢN PHẨM

- Andrew, C. L., 1987, Vai trò của Nhà cho thuê tại các quốc gia đang phát triển: Nhu cầu cân bằng, Ngân hàng thế giới, Báo cáo UDD - Số 104.
- Anzorena, Eduardo Jorge S.J., 1996 (Tái bản lần 2), Nhà ở cho người nghèo: Bài học từ Châu Á, Pagtambayayong Foundation tại Cebu, Philippines.
- Anzorena, Eduardo Jorge S.J. & Fernandez, Francisco L., 2004, Nhà ở cho người nghèo trong thiên niên kỷ mới, Pagtambayayong Foundation, Cebu, Philippines.
- Atterhog, M., 1995, Quản lý đất đô thị tại Châu Á: Nghiên cứu so sánh, Hội nghị Đại hội đồng Mạng lưới các chính quyền địa phương về quản lý dân cư (CITYNET), Liên Hợp Quốc, New York.
- De Wandeler, K., 1996, Vấn đề thuê trọ và sự năng động thành thị tại Bangkok, Nhà ở tại những trung tâm đô thị bề dày lịch sử của Đông Nam Á, Tài liệu hội thảo tại Trường Đại học kỹ thuật Darmstadt, Darmstadt và La Clusaz, 15-22 Tháng 10/1994, Biên tập bởi by A. Koerte.
- De Wandeler, K., 2006, “Những bài học từ nhà cho thuê”, Hội nghị chuyên đề quốc tế về Kiến trúc và Quyền an cư, Khoa Kiến trúc và Thiết kế, Đại học Công nghệ King Mongkut, Bangkok, Thailand, Tháng 06.
- Fitzpatrick, Daniel, 2007, Tiếp cận nhà ở cho người đi thuê và các đối tượng chiếm dụng đất – Nạn nhân của thảm họa sóng thần tại Indonesia, Tài liệu thảo luận chính sách của Oxfam International, Tháng 05.
- Freire, M., 2002, Nhà ở cho người thu nhập thấp tại Brazil: Giải pháp thay thế cho người nghèo, Ngân hàng thế giới, Báo cáo số 22032-BR, Washington, USA.
- Freire, M., 2002, Nhà ở cho người thu nhập thấp tại Mexico: Những vấn đề và Giải pháp, Ngân hàng thế giới, Báo cáo số 22534-ME. Washington, USA.
- Gilbert, A. và Varley, A., 1990, Chủ nhà và người đi thuê: Nhà ở cho người nghèo thành thị tại Mexico, Routledge, London.
- Gilbert, A., 1997, Nhà thuê cho tầng lớp bình dân: Có khác nhau giữa các thành phố Nam Phi hay không?, Tạp chí Môi trường và Đô thị hóa (Tr. 133-148), Tập 9, Phần 1.
- Kumar, Sunil, 2001, Nhà cho thuê trên nền tảng xã hội sâu xa: Cho thuê tư nhân và Chính sách nhà ở tại Surat, Ấn Độ, Nghiên cứu Nhà ở, Tập 16, Phần 4, 425-442, Anh.
- Kumar, S., 2001, Quan hệ xã hội, Thị trường nhà cho thuê và người nghèo thành thị tại Ấn Độ, Trường Kinh tế và Khoa học chính trị London, London.
- Kumar, S., 2001, Nhà cho thuê thành thị và các đô thị phổ quát, Tài liệu trình bày tại Hội nghị lần thứ 4 về Đói nghèo đô thị, 16-19 Tháng 10, Marrakesh, Morocco.
- Leaf, M., 1993, Nhà đô thị tại các nền kinh tế thế giới thứ ba: Tổng quan các công trình nghiên cứu, Trung tâm Định cư con người, Khoa Cộng đồng và Quy hoạch vùng, Đại học British Columbia, Vancouver, Canada.
- Mehta, Dinesh và Mehta, Meera, 1989, Thị trường nhà ở thành phố: Bài học của Ahmedabad, Nhà xuất bản Sage, New Delhi.
- Mehta, A., 2005, Các lựa chọn nhà thuê cho các cộng đồng nghèo tại khu đô thị Bangkok: Nghiên cứu các điển hình nhà ở và điều kiện môi trường đương thời, Viện Công nghệ Châu Á, Khoa Quản lý môi trường đô thị, Bangkok.
- Precht, R., 2005, Cải tạo khu định cư không chính thức và nhà cho thuê của tầng lớp bình dân, ảnh hưởng và các tiềm năng chưa khai thác của Đề án nâng cấp dựa trên cộng đồng tại Dar-es-salaam, Tanzania, Tài liệu trình bày tại Hội nghị chuyên đề nghiên cứu đô thị tại thế

giới thứ ba về vấn đề “Phát triển đất đai, chính sách đô thị và xóa đói giảm nghèo”, Tháng 04, Brasilia, Brazil.

Seong-Kyu Ha, 2004, “Người nghèo thành thị và Cải tạo nhà ở tại Seoul”, Hội nghị giới bất động sản Châu Á, Tháng 08/2004, New Delhi, Ấn Độ.

Vụ các vấn đề Kinh tế - Xã hội của Liên Hợp Quốc (UNDESA), 1989, Nhà ở và các điều chỉnh kinh tế, Taylor & Francis, Ltd, New York.

Ủy ban Liên Hợp Quốc về kinh tế xã hội khu vực Châu Á - Thái Bình Dương (UNESCAP), 1996, Sinh sống tại các đô thị Châu Á: Khủng hoảng, nguyên nhân, hậu quả và các lựa chọn cho tương lai, Báo cáo diễn đàn đô thị Châu Á-Thái Bình Dương thứ hai, Liên Hợp Quốc, New York.

UN-HABITAT, 2006, Các chiến lược an cư hiệu quả, Tổng kết bài học thực tiễn sau 20 năm thực hiện, Nairobi.

UN-HABITAT, 2003, Nhà cho thuê, giải pháp thiết yếu cho người nghèo đô thị tại các quốc gia đang phát triển, Nairobi.

Wadhva, K., 1993, Nhà cho thuê tại Ấn Độ: Khái quát sơ lược, Tuyển tập nghiên cứu khoa học NIUA số 31. Viện nghiên cứu các vấn đề đô thị quốc gia, New Delhi, Ấn Độ.

Watson, V., 1996, Các bài học thực tiễn về nhà cho thuê tại các quốc gia đang phát triển, Những vấn đề về Phát triển, Tập 12 (Tr. 1-17), xuất bản bởi Friedrich Ebert Stiftung, Johannesburg.

Yap, Kioe Sheng, 1992, Nhà ở cho người thu nhập thấp tại Bangkok: Tổng quan một vài thị trường nhà thứ cấp, Viện Công nghệ Châu Á, Bangkok.

Yap, Kioe Sheng, 1993, Nghiên cứu về nhà cho thuê bình dân tại Bangkok, Tài liệu nghiên cứu số 1-7, Viện Công nghệ Châu Á, Bangkok.

WEBSITES

Liên minh Quyền nhà ở Châu Á (ACHR). www.achr.net

Viện Phát triển các tổ chức cộng đồng (CODI), chi nhánh tại Thái Lan www.codi.or.th

Liên đoàn người thuê trọ quốc tế (IUT). Trang web của tổ chức này cung cấp thực tế và số liệu cũng như tóm tắt sơ lược các hội nghị về vấn đề nhà cho thuê. Tạp chí hàng quý của IUT, Người ở thuê toàn cầu, cung cấp đầy đủ thông tin về các vấn đề đi ở trọ, đất và các điều kiện thực tế của nhà cho thuê tại nhiều đô thị trên thế giới. www.iut.org

Ủy ban Liên Hợp Quốc về Kinh tế - Xã hội khu vực Châu Á – Thái Bình Dương (UN-ESCAP). www.unescap.org

Nhà ở cho dân thành thị nghèo: Dự án của Ủy ban Liên Hợp Quốc về kinh tế xã hội khu vực Châu Á - Thái Bình Dương: www.housing-the-urban-poor.net

Chương trình Định cư con người của Liên Hợp Quốc (UN-HABITAT). www.un-habitat.org

Danh sách các website chính với chú giải: Để xem danh sách các website có kèm thông tin về các vấn đề chính được thảo luận tại tuyển tập Hướng dẫn nhanh này, mời độc giả truy cập website về Nhà ở cho dân thành thị nghèo, theo đường dẫn tới “Cơ sở dữ liệu của các tổ chức”.

www.housing-the-urban-poor.net



PHOTO: UNESCAP

Sức ép của đô thị hóa nhanh và tăng trưởng kinh tế tại Châu Á - Thái Bình Dương đang khiến ngày càng nhiều dân thành thị nghèo bị đẩy khỏi khu vực họ đang sinh sống. Trong hầu hết trường hợp người dân buộc phải chuyển dịch tới các vùng ven xa trung tâm việc làm và xa các cơ hội kinh tế. Cùng lúc đó, hơn 500 triệu người hiện nay phải sinh sống tại những khu ổ chuột và các vùng đất lán chiếm thuộc khu vực Châu Á - Thái Bình Dương và con số này đang tăng lên.

Các chính quyền địa phương cần một hệ thống công cụ chính sách để bảo vệ quyền nhà ở cho dân thành thị nghèo với ý nghĩa là bước đi quan trọng tiến tới hoàn thành Mục tiêu Phát triển Thiên niên kỷ nhằm cải thiện đáng kể cuộc sống của cư dân tại các khu ổ chuột từ nay đến 2020. Mục đích của tài liệu Hướng dẫn nhanh này nhằm nâng cao hiểu biết của các nhà hoạch định chính sách vùng và quốc gia đối với vấn đề nhà ở cho tầng lớp bình dân cũng như phát triển đô thị trong khuôn khổ xóa đói giảm nghèo thành thị.

Tuyển tập 7 quyển Hướng dẫn nhanh được trình bày đơn giản, dễ hiểu với cái nhìn khái quát về các xu hướng và điều kiện, các khái niệm, chính sách, công cụ và đề xuất nhằm giải quyết một số vấn đề liên quan tới nhà ở như:

(1) **Đô thị hóa:** Vai trò của người nghèo trong phát triển đô thị (2) **Nhà ở cho người thu nhập thấp:** Các cách tiếp cận nhằm hỗ trợ dân thành thị nghèo tìm kiếm nơi ở phù hợp (3) **Đất đai:** Nhân tố quan trọng giải quyết vấn đề nhà ở cho dân thành thị nghèo (4) **Cưỡng chế di dời:** Các giải pháp thay thế việc phá hủy toàn diện những cộng đồng dân thành thị nghèo (5) **Tài chính nhà ở:** Cách giúp người nghèo trang trải chi phí (6) **Những tổ chức dựa vào cộng đồng:** Người nghèo với tư cách nhân tố của sự phát triển (7) **Nhà cho thuê:** Giải pháp nhà ở cho người nghèo ít được quan tâm.

Hướng dẫn nhanh Phần 7 xem xét đặc điểm của các thị trường nhà cho thuê và cơ chế hoạt động của các thị trường đó. Các vấn đề được thảo luận bao gồm: Cung - Cầu nhà cho thuê, và giải pháp chính sách nhằm điều tiết, thúc đẩy và mở rộng nhà cho thuê - đặc biệt đối với dân thành thị nghèo tại các đô thị Châu Á.

Để tìm hiểu thêm thông tin, độc giả có thể ghé thăm trang: www.housing-the-urban-poor.net

Chương trình Định cư Con người của
Liên Hợp Quốc (UN-HABITAT)
P.O.Box 30030 GPO 00100
Nairobi, Kenya
Fax: (254-20) 7623092 (TCBB Office)
E-mail: tcbb@un-habitat.org
Web site: www.un-habitat.org

Ủy ban LHQ về Kinh tế Xã hội khu vực
Châu Á - Thái Bình Dương (UNESCAP)
Rajdamnern Nok Avenue
Bangkok 10200, Thailand
Fax: (66-2) 288 1056/1097
Email: escap-esdd-oc@un.org
Web site: www.unescap.org