

HỒ SƠ NHÀ Ở VIỆT NAM



KHUYẾN CÁO

Việc thiết kế và trình bày các tài liệu trong ấn phẩm này không thể hiện bất kỳ quan điểm nào của Ban Thư ký Liên Hiệp Quốc về tình trạng pháp lý của bất kỳ quốc gia, vùng lãnh thổ, thành phố, khu vực hoặc chính quyền, hoặc về việc phân định biên giới, hoặc liên quan đến hệ thống kinh tế hay mức độ phát triển. Phân tích, kết luận, kiến nghị và quan điểm thể hiện trong ấn phẩm này không nhất thiết phản ánh quan điểm của Chương trình Định cư Con người Liên Hiệp Quốc, Liên Hợp Quốc, hoặc các quốc gia thành viên. Thông tin trong ấn phẩm này hoàn toàn không thể hiện, dù là trực tiếp hay gián tiếp, bất kỳ sự chứng thực nào cho tính thương mại, sự phù hợp cho một mục đích cụ thể và việc không vi phạm.

UN-Habitat đặc biệt không chứng thực hoặc đại diện cho sự chính xác hay hoàn thiện của bất kỳ dữ liệu nào. Trong mọi trường hợp, UN-Habitat không chịu trách nhiệm về bất kỳ tổn thất, thiệt hại, trách nhiệm hoặc chi phí phát sinh từ việc sử dụng ấn phẩm này, bao gồm bất kỳ lỗi hoặc thiếu sót nào. Người sử dụng hoàn toàn chịu trách nhiệm khi dùng ấn phẩm này. Trong mọi trường hợp, UN-Habitat và các chi nhánh của UN-Habitat không chịu trách nhiệm cho bất kỳ thiệt hại nào, dù là trực tiếp, gián tiếp, ngẫu nhiên, đặc biệt hay tất yếu, thậm chí nếu UN-Habitat đã được thông báo về khả năng thiệt hại như vậy. Nội dung trong ấn phẩm có thể được trích dẫn mà không cần xin phép, với điều kiện ghi rõ nguồn trích dẫn.

Số HS: HS/019/14E

Số ISBN (Volume): 978-92-1-132609-3

Số ISBN (Series): 978-92-1-131927-9

Số (License): 508-2014/CXB/171-30GTVT

Thiết kế và Dàn trang: Nguyễn Việt Anh, Narae Lee

Ảnh bìa: Ngụy Hà

In ấn: Công ty TNHH Mylink

HỒ SƠ NHÀ Ở VIỆT NAM



LỜI CẢM ƠN

NHÓM CHUYÊN GIA CHÍNH BIÊN SOẠN HỒ SƠ NHÀ Ở VIỆT NAM

Giám sát: Claudio Acioly

Trưởng nhóm nghiên cứu: Nguyễn Quang

Quản lý thực hiện các hoạt động: Đỗ Minh Huyền

Quản lý dự án quốc gia: Đào Minh Nguyệt, Trần Xuân Bách

Các tác giả chính: David Sims và Sonja Spruit

Nhóm tư vấn trong nước: Mai Văn Phấn, Nguyễn Thị Hiền, Nguyễn Vũ Phương, Trần Thị Hạnh, Vũ Thị Vinh

Điều phối xuất bản: Ngụy Hà

Biên tập: Bùi Minh Long, Đỗ Minh Huyền, Ngụy Hà, Phạm Thị Ngọc Bích, Nguyễn Quý Bình

Biên dịch: Đặng Thị Minh Tâm

Nhóm cố vấn UN-Habitat và Hỗ trợ kỹ thuật: Claudio Acioly, Rasmus Precht, Lowie Rosales

Cộng tác viên: Báo cáo về Hồ sơ Nhà ở Việt Nam đã được trình bày và thảo luận qua bốn cuộc hội thảo tham vấn được tổ chức tại Việt Nam. Nhiều cá nhân và tổ chức đã tham gia thảo luận, góp ý và đưa ra những đề xuất về nội dung và kết cấu của báo cáo.

Phạm Sỹ Liêm (Chuyên gia về Nhà ở); Đặng Hùng Võ (Chuyên gia về Quản lý đất); Phạm Trung Tuyến (Trưởng Văn phòng) và Lê Cao Tuấn (Phó Văn phòng) Ban Chỉ đạo Quốc gia về Chính sách nhà ở và Thị trường bất động sản; Nguyễn Mạnh Hà (Cục trưởng) và Nguyễn Trọng Ninh (Phó Cục trưởng) Cục Quản lý nhà và Thị trường bất động sản - Bộ Xây dựng; Paul Schuttenbelt (Chuyên gia của Urban Solutions); Trịnh Trường Sơn (Cán bộ của Cục Quản lý nhà và Thị trường bất động sản); Stephanie Geertman (Chuyên gia về Nhà ở); Boram Kim và các cán bộ của UN-Habitat tại Việt Nam.

Các chuyên gia và đại biểu tham dự Hội thảo tham vấn quốc gia và các bên liên quan: UN-Habitat và Chính phủ Việt Nam ghi nhận sự đóng góp của các cộng tác viên và những người tham gia bốn hội thảo tham vấn quốc gia, những người tham gia phỏng vấn với các chuyên gia trong nước.

Hỗ trợ tài chính: Quỹ Một Liên Hợp Quốc

Hỗ trợ hậu cần: Văn phòng UN-Habitat Việt Nam

LỜI NÓI ĐẦU

Tôi xin trân trọng giới thiệu với các bạn Báo cáo Hồ sơ Nhà ở Việt Nam. Báo cáo này nhằm mục đích cung cấp những phân tích chuyên sâu về các khía cạnh đa chiều của nhà ở và nhấn mạnh một số hạn chế cần được quan tâm trong chính sách công.

Báo cáo này được xuất bản cùng thời điểm chúng tôi đang chuẩn bị cho Hội nghị Liên Hợp Quốc lần thứ ba về Định cư, còn gọi là Habitat III, tập trung vào vấn đề nhà ở và quá trình đô thị hóa bền vững. Hội nghị này sẽ tạo cơ hội cho cộng đồng quốc tế đánh giá những thành tựu của Chương trình Nghị sự Habitat và những tiến bộ đạt được trong lĩnh vực đô thị và chính sách nhà ở trong 20 năm qua. Báo cáo Hồ sơ Nhà ở Việt Nam chắc chắn sẽ góp phần vào nỗ lực của Chính phủ Việt Nam nhằm rà soát và xúc tiến chương trình nghị sự về đô thị trong bối cảnh mô hình đô thị hóa bền vững, đồng thời tăng cường sự tiếp cận với nhà ở phù hợp, như Chương trình Nghị sự Habitat đã đề ra năm 1996.

Thành tựu đạt được tại Việt Nam một phần là nhờ các chính sách đô thị hóa hiện nay của đất nước, và các chính sách đô thị đang được chính phủ Việt Nam xây dựng và thực hiện. Báo cáo Hồ sơ Nhà ở cho thấy Việt Nam đã đạt được những tiến bộ đáng kể trong những lĩnh vực này.

UN-Habitat giúp công chúng tiếp cận với những phát hiện và khuyến nghị, đồng thời giúp Chính phủ và đối tác hoạch định các chính sách dựa trên bằng chứng, và thực thi các quyết định với đầy đủ thông tin. Bên cạnh đó, UN-Habitat còn nêu ra những lĩnh vực cần nghiên cứu nhiều hơn và sự cần thiết thực hiện các phân tích chuyên sâu về thị trường.

Báo cáo này cho thấy lĩnh vực nhà ở đã chạm tới nhiều khía cạnh của nền kinh tế Việt Nam. Chức năng, cấu trúc cũng như chính sách điều tiết lĩnh vực nhà ở có ảnh hưởng trực tiếp đến tương lai của các đô thị Việt Nam. Điều này khiến cho báo cáo trở thành người bạn đồng hành tuyệt vời của các nhà hoạch định chính sách, những người làm việc trong lĩnh vực nhà ở, đô thị, cũng như các tổ chức có liên quan.

Tôi xin gửi lời chúc mừng tới Chính phủ Việt Nam đã có bước đi táo bạo để thực hiện nghiên cứu này, trong đó chứa đựng những thông tin về quỹ nhà ở cũng như khả năng chi trả cho nhà ở, và mối liên hệ với sự tăng trưởng của đô thị, đồng thời chỉ ra các yếu tố quan trọng về đất đai, dịch vụ cơ bản, tài chính nhà ở, vật liệu xây dựng, công nghệ xây dựng, và lao động trong sự liên kết với các khía cạnh khác của chính sách đô thị.

Sự thay đổi nhanh chóng mà nền kinh tế và xã hội Việt Nam đang trải qua cần phải được chuẩn bị và tính toán trước. Báo cáo này chỉ là một trong những bước đệm giúp Việt Nam chuẩn bị cho một tương lai đô thị bền vững hơn. UN-Habitat luôn là một đối tác phát triển với cam kết vững chắc để thực hiện mục tiêu này.



Tiến sỹ Joan Clos
Phó Tổng thư ký Liên Hợp Quốc
Giám đốc điều hành UN-Habitat

[illegible]

MỤC LỤC

LỜI CẢM ƠN	ii
LỜI NÓI ĐẦU	iii
DANH SÁCH BẢNG	viii
DANH SÁCH SỐ LIỆU	ix
DANH SÁCH HỘ	x
DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT	xi
TÓM TẮT	xiii

1

GIỚI THIỆU CHUNG VỀ ĐẤT NƯỚC VÀ ĐÔ THỊ VIỆT NAM	1
1.1 ĐẶC ĐIỂM ĐỊA LÝ, LỊCH SỬ VÀ CON NGƯỜI	2
1.2 DÂN SỐ VÀ QUÁ TRÌNH ĐÔ THỊ HÓA : SỰ KIỆN VÀ SỐ LIỆU	4
1.3 KINH TẾ, MỨC SỐNG CỦA NGƯỜI DÂN VÀ TÌNH TRẠNG THẤT NGHIỆP	7
1.4 NGHÈO VÀ MỨC TIÊU PHÁT TRIỂN THIÊN NIÊN KỶ	8
1.5 CHÍNH PHỦ	9
1.6 GIÁO DỤC VÀ Y TẾ	9
1.7 PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ CÁC VẤN ĐỀ ĐÔ THỊ HIỆN NAY	10
1.8 VẤN ĐỀ GIỚI, HIV / AIDS VÀ NÂNG CAO NĂNG LỰC	11

2

CÁC CHÍNH SÁCH VÀ KHUNG PHÁP LÝ VỀ NHÀ Ở	17
2.1 KHUNG THỂ CHẾ VÀ PHÁP LUẬT VỀ NHÀ Ở	18
2.2 CHÍNH SÁCH NHÀ Ở TẠI VIỆT NAM	21
2.3 KẾT LUẬN: CHÍNH SÁCH NHÀ Ở HIỆN NAY VÀ TRONG TƯƠNG LAI	23

3

CÁC BÊN LIÊN QUAN TRONG PHÁT TRIỂN NHÀ Ở	27
3.1 CHÍNH PHỦ	28
3.2 CÁC TỔ CHỨC VÀ VIỆN NGHIÊN CỨU	31
3.3 KHU VỰC NHÀ Ở CHÍNH THỨC: DOANH NGHIỆP TƯ NHÂN VÀ NHÀ NƯỚC	33
3.4 KHU VỰC TƯ NHÂN PHI CHÍNH THỨC THAM GIA LĨNH VỰC NHÀ Ở	35
3.5 CÁC NHÀ TÀI TRỢ QUỐC TẾ VÀ TỔ CHỨC PHI CHÍNH PHỦ QUỐC TẾ	35
3.6 KẾT LUẬN	37

4

TÌNH HÌNH CUNG ỨNG NHÀ Ở	39
4.1 QUỸ NHÀ Ở CHÍNH THỨC	40
4.2 CÁC LOẠI HÌNH NHÀ Ở ĐÔ THỊ	43
4.3 TÌNH HÌNH CUNG ỨNG NHÀ Ở CHÍNH THỨC	46
4.4 TÌNH HÌNH CUNG ỨNG NHÀ Ở PHI CHÍNH THỨC	50
4.5 TÌNH HÌNH CUNG ỨNG NHÀ Ở CHO THUÊ	53
4.6 CÁC ĐIỀU KIỆN VỀ NHÀ Ở	54
4.7 VẤN ĐỀ XUYỀN SUỐT	55
4.8 KẾT LUẬN	56

5

NHU CẦU NHÀ Ở, KHẢ NĂNG CHI TRẢ

59

5.1	TỔNG NHU CẦU NHÀ Ở	60
5.2	CẦU NHÀ Ở HIỆN NAY VÀ KHẢ NĂNG CHI TRẢ	63
5.3	NHÀ CHO THUÊ: CẦU VÀ KHẢ NĂNG CHI TRẢ	67
5.4	VẤN ĐỀ XUYỀN SUỐT	68
5.5	KẾT LUẬN	69

6

HỆ THỐNG CUNG ỨNG ĐẤT ĐÔ THỊ

71

6.1	CẢI CÁCH ĐẤT ĐAI ĐÔ THỊ TỪ ĐỔI MỚI ĐẾN NAY	72
6.2	QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI CHÍNH THỨC HIỆN NAY - CÁC QUY ĐỊNH VÀ CƠ QUAN CHỊU TRÁCH NHIỆM	73
6.3	THỊ TRƯỜNG ĐẤT ĐÔ THỊ VÀ NHỮNG BÊN LIỀN QUAN CHÍNH	79
6.4	PHƯƠNG THỨC VÀ CÁC KÊNH CUNG ỨNG ĐẤT CHO NHÀ Ở	80
6.5	QUẢN LÝ HÀNH CHÍNH ĐẤT ĐÔ THỊ VÀ THAM NHƯNG	88
6.6	KẾT LUẬN	89

7

TÀI CHÍNH NHÀ Ở

91

7.1	NGÂN HÀNG Ở VIỆT NAM, SỰ RA ĐỜI VÀ PHÁT TRIỂN CỦA TÀI CHÍNH NHÀ Ở	92
7.2	KHUNG THỂ CHẾ VÀ QUY ĐỊNH ĐIỀU TIẾT TÀI CHÍNH NHÀ Ở	93
7.3	TÍN DỤNG CHÍNH THỨC CHO NHÀ Ở TƯ NHÂN	94
7.4	TÍN DỤNG PHI CHÍNH THỨC VÀ TỰ ĐẦU TƯ	95
7.5	HỆ THỐNG HUY ĐỘNG NGUỒN LỰC CHO NHÀ Ở	96
7.6	QUỸ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở VÀ CƠ CHẾ TÀI CHÍNH CHO NHÀ Ở GIÁ RẺ	98
7.7	TÀI CHÍNH VI MÔ CHO NHÀ Ở	100
7.8	QUỸ PHÁT TRIỂN CỘNG ĐỒNG	100
7.9	TÀI TRỢ NƯỚC NGOÀI VÀ TÀI CHÍNH NHÀ Ở	102
7.10	THÁCH THỨC TRONG TƯƠNG LAI VỀ TIẾP CẬN TÀI CHÍNH NHÀ Ở	103

8

CƠ SỞ HẠ TẦNG ĐÔ THỊ CƠ BẢN

105

8.1	MÔ TẢ VẤN TẮT DỊCH VỤ HẠ TẦNG ĐÔ THỊ CƠ BẢN	106
8.2	KHUNG PHÁP LÝ TRONG LĨNH VỰC CUNG CẤP HẠ TẦNG	107
8.3	THÀNH PHẦN THAM GIA CUNG CẤP DỊCH VỤ HẠ TẦNG ĐÔ THỊ	108
8.4	QUY HOẠCH CƠ SỞ HẠ TẦNG VÀ NHỮNG THÁCH THỨC VỀ TÀI CHÍNH	109
8.5	CHI PHÍ VÀ KHẢ NĂNG CHI TRẢ CÁC DỊCH VỤ CƠ SỞ HẠ TẦNG CƠ BẢN	112
8.6	ĐÁNH GIÁ NHANH VỀ CÁC HỆ THỐNG NƯỚC SẠCH	113
8.7	HỆ THỐNG XỬ LÝ NƯỚC THẢI VÀ VỆ SINH	116
8.8	ĐÁNH GIÁ NHANH HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC MẶT	117
8.9	HỆ THỐNG ĐIỆN	118
8.10	HỆ THỐNG ĐƯỜNG GIAO THÔNG ĐÔ THỊ	118
8.11	KẾT LUẬN	119

9

NGÀNH CÔNG NGHIỆP XÂY DỰNG VÀ VẬT LIỆU XÂY DỰNG 121

9.1	TỔNG QUAN NGÀNH CÔNG NGHIỆP XÂY DỰNG	122
9.2	KHUNG PHÁP LÝ TRONG LĨNH VỰC XÂY DỰNG NHÀ Ở	122
9.3	CÁC BÊN LIÊN QUAN TRONG NGÀNH XÂY DỰNG	123
9.4	VẬT LIỆU XÂY DỰNG: SẢN XUẤT VÀ CHI PHÍ	124
9.5	THAM NHỮNG TRONG NGÀNH XÂY DỰNG	129
9.6	NHU CẦU NÂNG CAO NĂNG LỰC	130
9.7	NĂNG LƯỢNG, KHÍ NHÀ KÍNH VÀ SỬ DỤNG NĂNG LƯỢNG HIỆU QUẢ TRONG XÂY DỰNG NHÀ Ở	130
9.8	KẾT LUẬN	131

10

THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở 133

10.1	THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở ĐÔ THỊ TẠI VIỆT NAM	134
10.2	CẤU TRÚC THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở HIỆN TẠI VÀ PHÂN KHÚC THỊ TRƯỜNG	134
10.3	CÁC THÀNH PHẦN THAM GIA THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở	136
10.4	MỘT SỐ QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở	137
10.5	NGÀNH THẨM ĐỊNH VÀ NHU CẦU NÂNG CAO NĂNG LỰC	137
10.6	BẢO VỆ NGƯỜI TIÊU DÙNG VÀ RỦI RO TRONG THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở	138
10.7	KẾT LUẬN	138

11

KẾT LUẬN CHUNG VÀ MỘT SỐ KHUYẾN NGHỊ VỀ CHÍNH SÁCH 139

11.1	KẾT LUẬN CHUNG	140
11.2	KHUYẾN NGHỊ VỀ MẶT CHÍNH SÁCH: CHIẾN LƯỢC NHÀ Ở ĐÔ THỊ THEO HƯỚNG TẠO ĐIỀU KIỆN CHO MỌI THÀNH PHẦN LÀ CHIẾN LƯỢC PHÙ HỢP NHẤT ĐỐI VỚI QUÁ TRÌNH PHÁT TRIỂN TẠI VIỆT NAM	144

12

TÀI LIỆU THAM KHẢO 147

DANH SÁCH BẢNG

BẢNG 1	DỰ BÁO DÂN SỐ VIỆT NAM (TRIỆU NGƯỜI)	4
BẢNG 2	5 THÀNH PHỐ LỚN NHẤT VIỆT NAM	6
BẢNG 3	SỐ LƯỢNG ĐÔ THỊ THEO PHÂN LOẠI ĐÔ THỊ 1998 - 2025	6
BẢNG 4	CÁC CHỈ SỐ PHÁT TRIỂN CƠ BẢN CỦA VIỆT NAM	13
BẢNG 5	CÁC CHỈ SỐ NHÀ Ở VÀ ĐÔ THỊ 2009 - 2020	14
BẢNG 6	KHUNG PHÁP LÝ CHO CÁC QUY ĐỊNH VỀ NHÀ Ở	19
BẢNG 7	TÓM TẮT MỐC THỜI GIAN BAN HÀNH CÁC CHÍNH SÁCH VÀ VĂN BẢN PHÁP QUY VỀ NHÀ Ở	22
BẢNG 8	CÁC DỰ ÁN CỦA CÁC TỔ CHỨC TÀI TRỢ LIÊN QUAN NHÀ Ở TẠI VIỆT NAM	36
BẢNG 9	SỐ HỘ GIA ĐÌNH CÓ NHÀ Ở VÀO NĂM 1999 VÀ 2009	40
BẢNG 10	ĐỊNH NGHĨA, PHÂN LOẠI NHÀ Ở DỰA TRÊN VẬT LIỆU XÂY DỰNG	41
BẢNG 11	CÁC PHƯƠNG PHÁP PHÂN LOẠI VẬT LIỆU XÂY DỰNG SỬ DỤNG TRONG TỔNG ĐIỀU TRA DÂN SỐ VÀ NHÀ Ở NĂM 2009	41
BẢNG 12	PHÂN LOẠI NHÀ Ở THEO CHẤT LƯỢNG XÂY DỰNG NĂM 2009	41
BẢNG 13	QUỸ NHÀ Ở ĐÔ THỊ VÀ SẢN XUẤT THEO CHẤT LƯỢNG XÂY DỰNG 1999 - 2009	42
BẢNG 14	KHÁI QUÁT CÁC LOẠI HÌNH NHÀ Ở	43
BẢNG 15	DỰ BÁO DÂN SỐ ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN 2009 - 2049 (PHƯƠNG SAI TRUNG BÌNH)	60
BẢNG 16	ƯỚC TÍNH SỐ LƯỢNG HỘ GIA ĐÌNH MỚI Ở ĐÔ THỊ 2019 - 2049	61
BẢNG 17	ƯỚC TÍNH SỐ HỘ GIA ĐÌNH MỚI Ở NÔNG THÔN 2019 - 2049	61
BẢNG 18	ƯỚC TÍNH ĐƠN VỊ NHÀ Ở MỚI CẦN THIẾT CHO CÁC HỘ GIA ĐÌNH MỚI HÌNH THÀNH TRONG MỘT SỐ NĂM CỤ THỂ	62
BẢNG 19	ƯỚC TÍNH NHU CẦU NHÀ Ở CẦN THAY THẾ CHO CÁC GIAI ĐOẠN 10 NĂM	62
BẢNG 20	ƯỚC TÍNH TỔNG SỐ ĐƠN VỊ NHÀ Ở MỚI CẦN THIẾT HÀNG NĂM Ở VIỆT NAM TRONG MỘT SỐ NĂM	62
BẢNG 21	THU NHẬP HỘ GIA ĐÌNH ĐÔ THỊ THEO 5 NHÓM TRONG NĂM 2010	63
BẢNG 22	ƯỚC TÍNH TỶ LỆ GIỮA GIÁ NHÀ VÀ THU NHẬP ĐỐI VỚI 3 LOẠI NHÀ Ở, THEO 5 NHÓM THU NHẬP Ở ĐÔ THỊ VIỆT NAM	65
BẢNG 23	TÍNH TOÁN CÁC KHOẢN THANH TOÁN THẾ CHẤP HÀNG THÁNG THEO CÁC LOẠI NHÀ Ở	66
BẢNG 24	TỶ LỆ PHẦN TRĂM THU NHẬP HỘ GIA ĐÌNH HÀNG THÁNG CẦN DÙNG ĐỂ THANH TOÁN TIỀN THUÊ NHÀ HÀNG THÁNG Ở MỨC VỪA PHẢI THEO NHÓM THU NHẬP	68
BẢNG 25	CÁC CƠ QUAN TRUNG ƯƠNG LIÊN QUAN QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI	75
BẢNG 26	QUY TRÌNH CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT LẦN ĐẦU	77
BẢNG 27	CÁC BƯỚC XIN CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG TRƯỜNG HỢP CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	77
BẢNG 28	KHUNG GIÁ ĐẤT ĐÔ THỊ	78
BẢNG 29	VĂN BẢN PHÁP LUẬT CHÍNH LIÊN QUAN TÀI CHÍNH NHÀ Ở	93

BẢNG 30	KỲ HẠN CHO VAY NHÀ Ở DÀNH CHO KHÁCH HÀNG MUA NHÀ NĂM 2009	98
BẢNG 31	VỐN NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC CHO NHÀ Ở NĂM 2009 VÀ 2010	99
BẢNG 32	QUY MÔ CÁC NHÓM TIẾT KIỂM VÀ QŨY CỘNG ĐỒNG TẠI 16 THÀNH PHỐ	102
BẢNG 33	TỶ LỆ HỘ GIA ĐÌNH VỚI NGUỒN NƯỚC UỐNG CHÍNH Ở HÀ NỘI VÀ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH (%)	115
BẢNG 34	THU GOM VÀ XỬ LÝ NƯỚC THẢI Ở MỘT SỐ ĐÔ THỊ	116
BẢNG 35	CÔNG TY XÂY DỰNG NHÀ NƯỚC Ở VIỆT NAM NĂM 2007	125
BẢNG 36	TỔNG SẢN LƯỢNG MỘT SỐ VẬT LIỆU XÂY DỰNG 2001 - 2007	125
BẢNG 37	GIẢI PHÁP KẾT CẤU CHÍNH CHO NHÀ Ở	128
BẢNG 38	BIẾN ĐỘNG CỦA CHỈ SỐ CPI NÓI CHUNG VÀ GIÁ NGUYÊN VẬT LIỆU XÂY DỰNG / NHÀ Ở 2001 - 2007	128
BẢNG 39	TÌNH HÌNH XUẤT NHẬP KHẨU VẬT LIỆU XÂY DỰNG 2002 - 2007	129

DANH SÁCH SỐ LIỆU

HÌNH 1	DÂN SỐ ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN Ở VIỆT NAM, ƯỚC TÍNH VÀ DỰ BÁO, 1950 - 2050	4
HÌNH 2	DÂN SỐ ĐÔ THỊ 1950 - 2050 (% TRÊN TỔNG SỐ)	5
HÌNH 3	ĐỘNG LỰC ĐÔ THỊ HÓA Ở VIỆT NAM, 1955 - 2006 (% DÂN SỐ ĐÔ THỊ)	5
HÌNH 4	TỶ LỆ NGHÈO Ở VIỆT NAM, 1998 - 2008	8
HÌNH 5	TRÌNH TỰ XIN PHÊ DUYỆT QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ XÂY DỰNG NHÀ Ở	20
HÌNH 6	TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC CƠ QUAN CHÍNH PHỦ TRONG LĨNH VỰC NHÀ Ở	28
HÌNH 7	HỘ CÁ THỂ TỰ XÂY NHÀ TẠI BẮC NINH	30
HÌNH 8	NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ ĐƯỢC HABITAT FOR HUMANITY XÂY DỰNG Ở HẢI DƯƠNG	34
HÌNH 9	CÁC TÒA THÁP CHUNG CƯ, KHU PHÚ MỸ HƯNG, QUẬN 7, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	44
HÌNH 10	NHÀ Ở KẾT HỢP LÀM CỬA HÀNG TẠI HÀ NỘI	45
HÌNH 11	NHÀ Ở KIẾN CỐ LOẠI A - LOẠI NHÀ Ở KẾT HỢP LÀM CỬA HÀNG Ở HỘI AN	45
HÌNH 12:	NHÀ Ở PHI CHÍNH THỨC PHỔ BIẾN Ở KHU VEN ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	45
HÌNH 13:	PHÍA TRƯỚC LÀ NHÀ TẠM (KIỂU C2 VÀ D2) VÀ PHÍA SAU LÀ NHÀ TÁI ĐỊNH CƯ (KIỂU A2), THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	45
HÌNH 14	NHÀ BÁN KIẾN CỐ LOẠI B - THIẾT KẾ MỘT NGÔI NHÀ KHÔNG CHÍNH THỨC ĐIỂN HÌNH 4M X 15M	45
HÌNH 15	VÍ DỤ NHÀ Ở DO CÁC NHÀ ĐẦU TƯ LỚN XÂY DỰNG: CÁC TÒA THÁP CHUNG CƯ TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	46
HÌNH 16	PHỐI CẢNH DỰ ÁN KHU DÂN CƯ VĨNH LỘC A, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	48
HÌNH 17	PHỐI CẢNH DỰ ÁN KHU TÁI ĐỊNH CƯ HÒA HIỆP MỞ RỘNG, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG	48
HÌNH 18	NHÀ Ở ĐI THUÊ CỦA NGƯỜI DÂN NHẬP CƯ TẠI HÀ NỘI	55
HÌNH 19	PHÂN LÔ NHÀ Ở CỦA NHÀ ĐẦU TƯ TƯ NHÂN Ở PHÚ XUÂN	82
HÌNH 20	PHÁT TRIỂN NHÀ Ở KHÔNG CHÍNH THỨC Ở BÌNH HUNG HÒA	84

HÌNH 21	PHÚ DIỄN: PHÁT TRIỂN LÀNG VEN ĐỒ THÀNH KHU VỰC CÓ MẬT ĐỘ ĐỒNG ĐÚC	85
HÌNH 22	THẠNH MỸ LỢI: PHÁT TRIỂN LÀNG VEN ĐỒ THÀNH KHU VỰC CÓ MẬT ĐỘ ĐỒNG ĐÚC	86
HÌNH 23	PHÁT TRIỂN NHÀ Ở KHÔNG CHÍNH THỨC Ở KHU VỰC NHÀ MÁY TÂN KIÊN	87
HÌNH 24	TỔNG ĐẦU TƯ CHO PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN GIAI ĐOẠN 2000 - 2008	97
HÌNH 25	NGÀY MỔ LỢN TIẾT KIỂM TẠI THÀNH PHỐ BẮC KẠN	100
HÌNH 26	NGƯỜI BÁN NƯỚC TRONG KHU DÂN CƯ, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	113
HÌNH 27	CỐNG LỘ THIÊN Ở LÀNG LỤA VẠN PHÚC, HÀ ĐÔNG, HÀ NỘI	116
HÌNH 28	KÊNH Ô NHIỄM Ở ĐỒNG BẰNG SÔNG CỬU LONG	116
HÌNH 29	NGẬP LỤT Ở HÀ NỘI	117
HÌNH 30	DÂY CHUYỂN SẢN XUẤT XI MĂNG THĂNG LONG TẠI HIỆP PHƯỚC, ĐỒNG NAI	126
HÌNH 31	MỘT LÒ GẠCH CŨ Ở NGHỆ AN	126
HÌNH 32	THÉP XÂY DỰNG TRÊN THỊ TRƯỜNG HIỆN NAY	127
HÌNH 33	NHÀ LỘ NGÓI TẠI HỘI AN, QUẢNG NAM	127
HÌNH 34	CÔNG TRÌNH “NHÀ XANH” Ở THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	131

DANH SÁCH HỘP

KHUNG 1	THÀNH TỰU TRONG LĨNH VỰC NHÀ Ở TRONG VÒNG 10 NĂM	24
KHUNG 2	MẪU THUẦN VỀ SỰ THAM GIA CỦA CỘNG ĐỒNG TRONG PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ	31
KHUNG 3	THÔNG TIN NHÀ Ở TRÍCH DẪN TỪ SỐ LIỆU TỔNG ĐIỀU TRA DÂN SỐ	42
KHUNG 4	NHÀ Ở KẾT HỢP LÀM CỬA HÀNG CỦA NGƯỜI VIỆT NAM	44
KHUNG 5	CHUNG CƯ ĐƯỢC XÂY NHỮNG NĂM 1970 VÀ 1980 ĐÃ XUỐNG CẤP	47
KHUNG 6	NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ VÀ CÁC KHU Ỏ CHUỘT MỚI XUẤT HIỆN	49
KHUNG 7	DỰ ÁN TÁI ĐỊNH CƯ THÍ ĐIỂM KHU TÂN HÓA - LÒ GỐM, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	49
KHUNG 8	NGHIÊN CỨU ĐIỂM VỀ QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH NHÀ Ở PHI CHÍNH THỨC Ở PHÍA TÂY CỦA THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH NĂM 2006	52
KHUNG 9	NHÀ Ở DỰA VÀO CỘNG ĐỒNG: CÂU CHUYỆN THÀNH CÔNG Ở THÀNH PHỐ VINH	53
KHUNG 10	CHI PHÍ XÂY DỰNG THEO TIÊU CHUẨN HIỆN NAY Ở VIỆT NAM	64
KHUNG 11	PHÂN PHỐI THU NHẬP VÀ NHÓM NHÀ Ở CÓ THỂ CHI TRẢ ĐƯỢC Ở THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH, 2009	67
KHUNG 12	PHÁT TRIỂN PHI CHÍNH THỨC Ở MỘT NGÔI LÀNG VÙNG VEN CỦA HÀ NỘI	88
KHUNG 13	HOẠT ĐỘNG TIẾT KIỂM VÀ VIỆC QUẢN LÝ TẠI THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN	101
KHUNG 14	SỰ THAM GIA CỦA CỘNG ĐỒNG TRONG VIỆC NÂNG CẤP CƠ SỞ HẠ TẦNG Ở 16 ĐÔ THỊ	110
KHUNG 15	DỰ ÁN NÂNG CẤP DO NGƯỜI DÂN TÀI TRỢ: PHƯỜNG PHÚ BÌNH, THÀNH PHỐ HUẾ	111
KHUNG 16	NƯỚC MÁY VẬN CHUYỂN TẠI XÃ PHƯỚC KIẾN, HUYỆN NHÀ BÈ, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	114
KHUNG 17	CHIẾN LƯỢC TẠO ĐIỀU KIỆN CHO LĨNH VỰC NHÀ Ở	145

DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

ACVN	Hiệp hội Các đô thị Việt Nam
AusAID	Cơ quan Phát triển Quốc tế Úc
ADB	Ngân hàng Phát triển Châu Á
AFD	Cơ quan Phát triển Pháp
AIDS	Hội chứng suy giảm miễn dịch
BOLUC	Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất
BOT	Xây dựng - Vận hành - Chuyển giao
CDF	Quỹ Phát triển Cộng đồng
CECODES	Trung tâm Nghiên cứu Phát triển và Hỗ trợ Cộng đồng
CIA	Cục Tình báo Trung ương (Mỹ)
DANIDA	Cơ quan Phát triển Quốc tế Đan Mạch
DOC	Sở Xây dựng
DOT	Sở Giao thông vận tải
DoNRE	Sở Tài nguyên và Môi trường
DRV	Việt Nam Dân chủ Cộng hòa
FDI	Đầu tư trực tiếp nước ngoài
FINNIDA	Cơ quan Phát triển Quốc tế Phần Lan
GDP	Tổng sản phẩm quốc nội
GSO	Tổng cục Thống kê
HA	Héc-ta (10.000 m ²)
HCMC	Thành phố Hồ Chí Minh
HIFU	Quỹ Đầu tư Phát triển Đô thị Thành phố Hồ Chí Minh
HIV	Vi-rút suy giảm miễn dịch ở người
HMF	Tài chính vi mô nhà ở
HREMA	Cục Quản lý nhà và Thị trường bất động sản
HTF	Sàn giao dịch nhà ở
JICA	Cơ quan Hợp tác Quốc tế Nhật Bản
Kwh	Kilowatt/giờ
LURC	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
MDGs	Mục tiêu phát triển thiên niên kỷ
MoC	Bộ Xây dựng
MoF	Bộ Tài chính
MoNRE	Bộ Tài nguyên và Môi trường
MoPI	Bộ Kế hoạch và Đầu tư

NGO	Tổ chức phi chính phủ
NLF	Mặt trận Giải phóng Dân tộc
ODA	Viện trợ phát triển chính thức
PPP	Sức mua tương đương - Chương 1
PPP	Quan hệ hợp tác công-tư - các chương khác
RC	Bê tông cốt thép
RETF	Sàn giao dịch bất động sản
SBV	Ngân hàng Nhà nước Việt Nam
SIDA	Cơ quan Phát triển Quốc tế Thụy Điển
SOE	Doanh nghiệp nhà nước
UBND	Ủy ban Nhân dân
UFW	Thất thoát nước
UNDP	Chương trình Phát triển Liên Hợp Quốc
UNFPA	Quỹ Dân số Liên Hợp Quốc
UN-Habitat	Chương trình Định cư Con người Liên Hợp Quốc
VACC	Hiệp hội Nhà thầu Xây dựng Việt Nam
VBSP	Ngân hàng Chính sách Xã hội Việt Nam
VHLSS	Khảo sát mức sống hộ gia đình Việt Nam
VND	Đồng Việt Nam
VUUP	Dự án Nâng cấp Đô thị Việt Nam
VWSA	Hội Cấp Thoát Nước Việt Nam
WHO	Tổ chức Y tế Thế giới

TỶ GIÁ QUY ĐỔI ĐÔ LA MỸ RA ĐỒNG VIỆT NAM⁽¹⁾

1 USD TƯƠNG ĐƯƠNG

VND 20.884 (2013) THEO NGÀY 14 THÁNG 5

VND 20.951 (2012)

VND 20.510 (2011)

VND 18.613 (2010)

VND 17.065 (2009)

VND 16.302 (2008)

VND 16.105 (2007)

VND 15.994 (2006)

⁽¹⁾ Nguồn: Ngân hàng Thế giới.

TÓM TẮT

LĨNH VỰC NHÀ Ở ĐÔ THỊ TẠI VIỆT NAM: MỘT KỶ LỤC ẤN TƯỢNG

Trong thập kỷ qua, Việt Nam đạt được những thành tựu to lớn trong lĩnh vực nhà ở đô thị. Số đơn vị nhà ở tại thành thị tăng từ 4,0 triệu năm 1999 đến 6,8 triệu năm 2009. Các mô hình nhà ở hiện đại đã được áp dụng phổ biến trên thị trường, đặc biệt là với chung cư cao tầng cho nhiều gia đình. Một mô hình nhà ở tương đối mới và đa dạng đã xuất hiện, tạo tiền đề cho việc cải thiện khả năng tiếp cận nhà ở. Không gian nhà ở cũng được cải thiện đáng kể, diện tích nhà ở bình quân trên cả nước tăng từ 7,0 m²/người năm 1999 tới 16,7 m² năm 2009. Các nhóm xã hội như sinh viên, công nhân khu công nghiệp, người thu nhập thấp ở đô thị đã bắt đầu được hưởng lợi từ chính sách hỗ trợ nhà ở. Khu vực tư nhân đã phát triển đáng kể, tạo ra sức bật trong thị trường nhà ở nói riêng và thị trường bất động sản nói chung. Thị trường bất động sản đã góp phần quan trọng vào sự tăng trưởng GDP của cả nước.

NHỮNG CHUYỂN BIẾN TRONG KHUNG PHÁP LÝ, THỂ CHẾ VÀ CHÍNH SÁCH

Trong 20 năm qua, chính sách nhà ở và khung pháp lý liên quan được cải thiện đáng kể. Nhiều quy định đã được thực thi để đảm bảo người dân có quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở cũng như quyền chuyển nhượng đất đai. Các quy định đã được ban hành để cải thiện cơ chế thị trường nhà ở và đảm bảo các nguyên tắc công bằng hơn cho người mua, người bán cũng như nhà cung cấp. Quyền sử dụng đất đã được áp dụng thông qua việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở có thể được mua bán trên thị trường, đưa ra tín hiệu tích cực để thu hút đầu tư vào ngành này. Một số quyền ra quyết định được phân cấp cho chính quyền địa phương. Các chính sách toàn diện về phát triển đô thị và nhà ở đã được ban hành, và nhà ở đã được coi là một phần quan trọng trong kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của Chính phủ. Chính sách này đã cho phép chuyển đổi nhà ở như một hàng hóa xã hội sang hệ thống cung ứng nhà ở định hướng thị trường. Các quy định đã được đưa ra để khuyến khích huy động mọi nguồn lực cho phát triển nhà ở.

DÂN SỐ VÀ ĐÔ THỊ HÓA

Dân số Việt Nam ước tính khoảng 88,8 triệu người. Tốc độ tăng trưởng dân số hàng năm dao động từ 1,2% đến 1,7% trong vòng 30 năm với tỷ suất sinh giảm liên tục trên toàn quốc. Dân số tương đối trẻ với độ tuổi trung bình là 28 tuổi. Theo dự báo của Liên Hợp Quốc, dân số đô thị sẽ không vượt quá dân số nông thôn trước năm 2040. Việt Nam có thể được coi là một trong những nước có tỷ lệ dân số đô thị thấp hoặc có quá trình đô thị hóa muộn với 30% dân số sống trong các đô thị. Những cuộc chiến tranh liên tiếp và cơ chế kế hoạch hóa tập trung trước đây đã không khuyến khích việc đầu tư cho đô thị và di cư vào đô thị mà tập trung vào phát triển nông thôn. Tốc độ tăng trưởng dân số đô thị trung bình hàng năm ở mức 3,5% từ năm 2000 cho thấy Việt Nam là một trong những quốc gia đang trải qua quá trình đô thị hóa nhanh nhất trong khu vực. Điều này có nghĩa là trong những năm tới, mỗi năm sẽ có thêm khoảng 1 triệu người gia nhập dân số đô thị.

KINH TẾ

Năm 1986, với quá trình đổi mới, những cải cách theo hướng thị trường đã được thực hiện. Sở hữu tư nhân được khuyến khích trong các ngành công nghiệp và các khu vực của nền kinh tế. GDP Việt Nam tăng trưởng 8%/năm trong giai đoạn 1990 - 1997, khoảng 7%/năm từ năm 2000 đến năm 2005, khiến Việt Nam trở thành một trong những nước có nền kinh tế tăng trưởng nhanh nhất thế giới. Tốc độ tăng trưởng nhanh vẫn được duy trì ngay cả khi đối mặt suy thoái kinh tế toàn cầu năm 2008, với mức tăng trưởng GDP 6,2% năm 2010. Năm 2012, GDP của Việt Nam đạt 141,67 tỷ USD, với GDP bình quân đầu người là 1.595,81 USD. Tính theo sức mua tương đương (PPP), GDP của Việt Nam đạt 301,7 tỷ USD, đưa nền kinh tế Việt Nam lên vị trí thứ 42 trên thế giới. PPP bình quân đầu người là 3.250 USD, đưa Việt Nam vào danh sách quốc gia có thu nhập trung bình. Việt Nam có thể là một trong những nước có nền kinh tế mới nổi tăng trưởng nhanh nhất vào năm 2025, với mức tăng trưởng tiềm năng khoảng 10%/năm tính theo USD và có thể đạt khoảng 70% so với quy mô kinh tế của Vương quốc Anh vào năm 2050.

Tuy nhiên, Việt Nam chịu ảnh hưởng của lạm phát trong một thời gian dài. Lạm phát tăng từ 11,9% vào năm 2009 đến 20,9% vào tháng 12 năm 2010, và đồng tiền Việt Nam mất giá ba lần trong năm 2010. Điều đáng lo ngại hơn lạm phát cao và thất nghiệp là dấu hiệu cho thấy lợi

ích của tăng trưởng kinh tế không được chia sẻ một cách công bằng và chênh lệch giữa thu nhập của người giàu và người nghèo ngày càng tăng. Hệ số Gini năm 2010 được ước tính là 0,43 và tăng lên theo thời gian (0,42 vào năm 2002 và 2004). Nếu hệ số Gini 0,4 được coi là mức đáng báo động thì có thể thấy sự bất bình đẳng ở Việt Nam đã ở mức nghiêm trọng.

BÌNH ĐẲNG GIỚI

Ngay từ năm 1945, Việt Nam đã có khung pháp lý và thể chế về bình đẳng giới. Trong hệ thống xã hội chủ nghĩa, phụ nữ có một vị trí nhất định trong xã hội. Tuy nhiên, từ năm 1986, những thay đổi sâu sắc về kinh tế - xã hội đặt ra nhiều thách thức cho vấn đề bình đẳng giới.

Phụ nữ đóng một vai trò quan trọng trong nền kinh tế. Họ là những người có những đóng góp đáng kể - đến 65% trong ngành nông nghiệp, 43% trong ngành công nghiệp và 70% lực lượng lao động phi chính thức. Ở khu vực đô thị, nhiều phụ nữ có khả năng kinh doanh, đem lại thu nhập chính cho gia đình, quản lý hàng nghìn hộ kinh doanh cá thể trên thị trường. Tuy nhiên, một số phụ nữ khác không được may mắn như vậy. Cắt giảm việc làm trong khu vực công do cải cách kinh tế đã tạo ra những tác động tiêu cực đối với phụ nữ làm công lương thấp.

Có một nhận thức ngày càng tăng ở Việt Nam là việc bỏ qua vai trò của phụ nữ trong phát triển kinh tế sẽ hạn chế sự thành công của nền kinh tế. Kế hoạch hành động của Việt Nam sau Hội nghị Phụ nữ của Liên Hợp Quốc tại Bắc Kinh đã thừa nhận sự cần thiết phải đưa ra các chính sách và chương trình nhằm duy trì và tăng cường vai trò của phụ nữ trong phát triển kinh tế - xã hội.

TÓM TẮT CHÍNH SÁCH NHÀ Ở TẠI VIỆT NAM

Từ năm 1954 đến năm 1976 ở miền Bắc, và từ khi thống nhất đất nước năm 1975 đến cải cách kinh tế năm 1986, không có chính sách quốc gia nào về nhà ở được ban hành. Chính phủ đã áp dụng cách tiếp cận kế hoạch hóa tập trung, và nhà ở được coi như phúc lợi xã hội hơn là hàng hóa thông thường. Chính phủ đã có chương trình xây dựng và trợ cấp nhà ở cho thuê cho cán bộ nhà nước và người lao động sống trong đô thị.

Sau Đổi mới năm 1986, với những cải cách theo hướng kinh tế thị trường, Việt Nam dần chuyển đổi từ nền kinh tế kế hoạch hóa tập trung sang nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Cải cách đã mở rộng sang lĩnh vực nhà ở, đất đô thị và bất động sản, theo đó, các chính sách nhà ở và công cụ pháp lý đã được ban hành trong những năm 90. Năm 2011, Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt “Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030”, nhằm cải thiện sự can thiệp của nhà nước trong phát triển nhà ở và tăng cường khả năng tiếp cận nhà ở xã hội cho một số nhóm đối tượng.

Những năm gần đây, Chính phủ Việt Nam ban hành các văn bản pháp lý với nội dung có tác động đến vấn đề nhà ở. Luật Đất đai (2003), Luật Xây dựng (2003), Luật Đầu tư (2005), Luật Doanh nghiệp (2005), Luật Kinh doanh bất động sản (2006) và Luật Quy hoạch đô thị (2009) là những ví dụ cho nỗ lực đang được thực hiện để tạo ra môi trường pháp lý cho thị trường nhà ở. Các điều luật và quy định đã được ban hành để đảm bảo quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở cũng như quy định pháp lý cho phép chuyển nhượng và mua bán các quyền này. Nhiều quy định đã được ban hành với mục đích cải thiện cơ chế thị trường nhà ở và đảm bảo nguyên tắc công bằng hơn. Một số quyền ra quyết định đã được phân cấp cho chính quyền địa phương. Bên cạnh đó, đã có những chính sách toàn diện về nhà ở và phát triển đô thị được ban hành, và nhà ở đã được coi là một phần quan trọng trong kế hoạch kinh tế - xã hội của Chính phủ. Nhờ các biện pháp này, tổng diện tích nhà ở đã tăng lên đáng kể.

CÁC TỔ CHỨC VÀ BÊN LIÊN QUAN TRONG LĨNH VỰC NHÀ Ở

Cơ quan cấp cao nhất giải quyết các vấn đề nhà ở tại Việt Nam là Ban Chỉ đạo Quốc gia về Chính sách nhà ở và Thị trường bất động sản. Do Thủ tướng thành lập và một phó thủ tướng đứng đầu, Ban Chỉ đạo hướng dẫn việc thực hiện Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản; đánh giá các xu hướng phát triển nhà ở và bất động sản, đề xuất, hướng dẫn, giám sát việc thực hiện chính sách nhà ở phù hợp. Bộ Xây dựng là bộ có thẩm quyền về quản lý nhà ở và phát triển đô thị tại Việt Nam. Bộ Xây dựng đưa ra “Định hướng phát triển đô thị đến năm 2025” và chịu trách nhiệm lập quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống đô thị. Nhiệm vụ của bộ này liên quan đến các lĩnh vực về xây dựng và cơ sở hạ tầng, cũng như các chính sách, chiến lược phát triển nhà ở và thị trường bất động sản.

Một số quyền hạn đã được phân cấp cho các địa phương. Ủy ban Nhân dân (UBND) tỉnh chịu trách nhiệm việc về chương trình phát triển nhà ở của địa phương, thành lập quỹ phát triển nhà ở thành phố/tỉnh, xây dựng kế hoạch phân bổ vốn hằng năm cho phát triển nhà ở và ban hành các quy định về bán và cho thuê nhà ở xã hội. Chính phủ đã khuyến khích khu vực tư nhân tham gia phát triển nhà ở xã hội, nhưng đến nay kết quả không mấy khả quan. Dù ở Việt Nam, khung pháp lý cho hoạt động của các tổ chức xã hội dân sự còn chưa đầy đủ, nhưng đã có một số tổ chức xã hội dân sự tham gia vào lĩnh vực phát triển đô thị. Diễn đàn Đô thị Việt Nam là nơi các cơ quan chính phủ, phi chính phủ, tổ chức, cá nhân và nhà tài trợ chia sẻ quan điểm và kiến thức, đồng thời đóng góp cho các chính sách phát triển đô thị. Hiệp hội Các đô thị Việt Nam là nơi các lãnh đạo đô thị chia sẻ kinh nghiệm, hợp tác, hỗ trợ nhau trong quá trình phát triển và quản lý đô thị.

QUỸ NHÀ Ở

Tại Việt Nam, nhà ở tư nhân chiếm đa số. Nhà ở tư nhân chiếm 86,1% trong tổng số đơn vị nhà ở trên toàn quốc; tại các đô thị, con số này là 80,8%. Nhà thuê chiếm một tỷ lệ không đáng kể. Không giống tổng điều tra ở hầu hết các quốc gia, tổng điều tra dân số và nhà ở được thực hiện tại Việt Nam không tính toán các đơn vị nhà ở hoặc các tòa nhà. Đây là một tổng điều tra dân số thuần túy, dựa trên nơi ở chính thức của người dân. Giả sử “số hộ gia đình có nhà ở” tương đương các đơn vị nhà ở, có 6,76 triệu đơn vị nhà ở tại các đô thị trong năm 2009, tăng 68% so với 4,03 triệu đơn vị được thống kê vào năm 1999. Đối với các đơn vị nhà ở nông thôn, mức tăng so với cùng kỳ chỉ có 22%. Trong số 22,19 triệu đơn vị tại Việt Nam đại diện cho quỹ nhà ở trong năm 2009 (không kể các đơn vị chưa có người ở), có rất ít thông tin về phân loại nhà ở cũng như về loại hình nhà ở đô thị. Cửa hàng và nhà ở kết hợp, chung cư cao tầng, biệt thự kiểu Pháp, biệt thự sang trọng, nhà nhỏ một tầng và nhà cao tầng (thường được xây dựng không chính thức) là những loại hình nhà ở đặc trưng cho các đô thị Việt Nam. Nhà ở bán kiên cố, nhà xây dựng phi chính thức, nhà nhỏ một tầng và nhà cao tầng tại các khu vực ven đô đang trở thành loại hình nhà ở chủ yếu ở Việt Nam, đại diện cho hơn 50% quỹ nhà ở đô thị của cả nước. Nhà ở kết hợp cửa hàng đã trở thành loại hình nhà ở điển hình ở đô thị với mặt tiền hẹp và chiều dài lớn, bao phủ 100% diện tích lô đất và có các hoạt động thương mại ở tầng một (tầng trệt).

Theo tổng điều tra dân số và nhà ở năm 1999, trong tổng số 35,9 triệu đơn vị nhà ở đô thị, 4% có diện tích ở nhỏ hơn 15 m² và có thể được coi là các đơn vị nhà ở có một phòng. 34,4% các quỹ nhà ở đô thị có diện tích từ 15 đến 36 m², và 29,5% có diện tích từ 37 đến 59 m². Điều này có nghĩa là trong năm 1999, tổng cộng có 68% đơn vị nhà ở đô thị có diện tích ở nhỏ hơn 60 m², với diện tích trung bình của một đơn vị nhà ở là khoảng 44 m². Trên toàn quốc, diện tích sàn trên đầu người tăng nhanh trong thập kỷ qua: từ 9,7 m² năm 1999 đến 16,7 m² năm 2009 (toàn quốc).

CUNG ỨNG NHÀ Ở

Tại Việt Nam, hiện chưa có dữ liệu tổng hợp nào mô tả sự bắt đầu và hoàn thành việc xây dựng nhà ở để có thể ước tính sự gia tăng và tốc độ xây dựng mỗi năm. Theo hồ sơ nhà ở, ước tính trong giai đoạn 1999 - 2009, tổng cộng 2,735 triệu đơn vị nhà ở được bổ sung vào quỹ nhà ở đô thị. Điều này thể hiện trong 10 năm, quỹ nhà ở tăng lên 68% và số lượng nhà ở được xây dựng trung bình hằng năm là 273.500 đơn vị. Khoảng 60% số đơn vị nhà ở đô thị trong giai đoạn 1999 - 2009, tức khoảng 1,6 triệu đơn vị, là nhà nhỏ một tầng phi chính thức chủ yếu nằm ở ven đô. Phần lớn nhà ở được xây dựng phi chính thức cho mục đích ở của hộ gia đình (và hầu hết số nhà ở này là nhà tư nhân), trong đó một số lượng đáng kể là các phòng trọ được xây dựng cho người nhập cư thuê. Số lượng đơn vị nhà ở có diện tích ở dưới 15 m² là 161.000 vào năm 1999 và tăng lên 946.000 vào năm 2009, tăng 78.500 đơn vị nhà ở mỗi năm hoặc 29% tổng số nhà ở đô thị.

Nhà ở tự xây dựng là dạng nhà ở xuất hiện nhiều nhất ở vùng ven đô của các thành phố lớn. Dạng nhà này thường do người dân tự xây dựng và tự phát triển mà không có sự quản lý của bất kỳ tổ chức nào. Phần lớn nhà ở tự xây dựng là phi chính thức do được xây dựng mà không có giấy phép chính thức của chính quyền địa phương. Việc mua đất, cấp phép, đầu tư và quản lý xây dựng được thực hiện bởi các cá nhân để phục vụ nhu cầu sử dụng hoặc bán/cho thuê trên thị trường, hoặc kết hợp cả hai. Rất khó xác định số lượng nhà ở đang được xây dựng bởi các nhà đầu tư lớn, nhưng có khả năng con số này chỉ chiếm tỷ lệ nhỏ trong tổng số đơn vị nhà ở được xây dựng tại các đô thị. Việc xây dựng nhà ở xã hội cho các hộ thu nhập thấp là hiện tượng mới xuất hiện gần đây tại các đô thị của Việt Nam, và quá trình này thu hút sự chú ý của nhiều bên trong năm 2007. Nhiều năm qua, Nhà nước xây dựng nhà ở cho giáo viên, quân nhân và một số cán bộ, công chức, chủ yếu là ở vùng sâu, vùng xa.

Đối với việc nâng cấp các khu định cư phi chính thức, đã có nhiều nỗ lực tập trung vào việc cải thiện điều kiện môi trường và điều kiện sống. Dự án lớn nhất là Dự án nâng cấp đô thị Việt Nam (VUUP) do Ngân hàng Thế giới tài trợ, bắt đầu được thực hiện vào năm 2004, với ngân sách ban đầu là 300 triệu USD. Mục đích là để cải thiện điều kiện sống và môi trường cho người nghèo đô thị tại bốn thành phố Hải Phòng, Nam Định, Cần Thơ và Thành phố Hồ Chí Minh.

NHU CẦU VỀ NHÀ Ở VÀ KHẢ NĂNG CHI TRẢ

Việc nghiên cứu hồ sơ nhà ở ước tính nhu cầu nhà ở dựa trên thông tin về dân số, sự thiếu hụt trong quỹ nhà ở hiện tại, dự báo và so sánh với các con số ước tính của chính phủ.

Xu hướng trong quy mô hộ gia đình và sự hình thành hộ gia đình sẽ giúp xác định nhu cầu nhà ở trong tương lai. Quy mô hộ gia đình trung bình đã giảm ở cả khu vực thành thị và nông thôn. Ở khu vực thành thị, quy mô hộ gia đình giảm từ 4,27 người/hộ năm 2002 xuống 3,82 người/hộ năm 2010. Ở khu vực nông thôn, giảm từ 4,49 người/hộ năm 2002 xuống 3,92 người/hộ năm 2010. Ước tính, đến năm 2049, khu vực thành thị sẽ có thêm khoảng 13,93 triệu hộ gia đình mới. Đến năm 2049, ước tính sẽ cần phải cung cấp thêm 3,14 triệu đơn vị nhà ở đô thị để thích ứng với sự tăng trưởng này. Ước tính, 65% số đơn vị nhà ở mới để thích ứng với sự tăng trưởng này sẽ được xây dựng ở khu vực đô thị. Kết quả là số lượng nhà ở xây mới vào năm 2019 sẽ đạt 325.000 đơn vị, so với 275.000 đơn vị mỗi năm trong giai đoạn 1999 - 2009. Dự kiến, 10% số hộ gia đình mới ở đô thị sẽ được cung cấp nhà ở với diện tích lớn hơn, được cải tạo hoặc tu bổ trong quỹ nhà hiện tại.

Dự báo, tổng cộng 394.000 đơn vị nhà ở cần được cung cấp hàng năm đến năm 2049. Điều này nghĩa là 1.079 đơn vị nhà ở được xây dựng hằng ngày, hoặc 45 đơn vị nhà ở mỗi giờ, để thích ứng dự báo tăng trưởng hiện nay. Có thể thấy rất rõ là sự gia tăng số lượng nhà ở sẽ đem đến những lựa chọn nhà ở khác nhau, bao gồm những không giới hạn ở các lô đất có dịch vụ, đơn vị tối thiểu cho việc tự xây dựng nhà ở, quyền ưu tiên mua nhà, tín dụng về vật liệu xây dựng, các lô đất không có dịch vụ...

Bên cạnh nhu cầu về nhà ở, Hồ sơ Nhà ở tập trung khía cạnh cầu hiệu quả về nhà ở và khả năng chi trả cho nhà ở. Hồ sơ trình bày một loạt giả định dựa trên giá nhà ở của

ba loại hình nhà ở khác nhau, thu nhập, tiền lương trung bình của các hộ gia đình, và khung thu nhập khác nhau cho mỗi nhóm. Trong năm 2010, trung bình mỗi tháng, thu nhập bình quân đầu người ước tính là 2,13 triệu đồng (gần 80 USD theo tỷ giá hối đoái tháng 11 năm 2012), tương đương thu nhập của hộ gia đình mỗi tháng khoảng 8,137 triệu đồng. Hiện nay, lương bình quân của cán bộ, công chức xấp xỉ 3,5 triệu đồng (gần 130 USD theo tỷ giá hối đoái tháng 11 năm 2012). Mức lương trung bình của nhân viên có bằng cử nhân từ 3 đến 4 triệu đồng. Ước tính tiền lương và thu nhập ở Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh/thành phố khác cho thấy, thu nhập của hộ gia đình trung bình là khoảng 6,3 triệu đồng mỗi tháng trong năm 2010 (khoảng 231 USD theo tỷ giá hối đoái tháng 11 năm 2012).

Ước tính, với chi phí xây dựng hiện tại, mỗi đơn vị nhà ở khoảng 60 m² sẽ có giá khoảng 700 triệu đồng hoặc khoảng 35.000 USD theo tỷ giá hối đoái tháng 11 năm 2012. Giá này chỉ phù hợp cho khoảng 5% hộ gia đình sống tại đô thị. Tỷ lệ giữa giá nhà và thu nhập lên đến khoảng 8 và 9. Do vậy, đa số hộ gia đình ở đô thị không đủ khả năng mua một đơn vị nhà ở nhỏ, kiên cố và hiện đại, ngay cả khi họ có đủ điều kiện vay vốn mua nhà ở. Loại nhà ở duy nhất có giá cả phải chăng đáp ứng phần lớn các hộ gia đình ở đô thị - ngay cả các hộ có thu nhập thấp - là nhà ở tự xây dựng, thường là phi chính thức tại khu vực ven đô.

CUNG ỨNG ĐẤT ĐAI CHO XÂY DỰNG NHÀ Ở

Luật Đất đai đầu tiên của Việt Nam được Quốc hội ban hành năm 1988. Luật Đất đai sửa đổi được ban hành năm 1993, sau đó lại được thay thế bằng Luật Đất đai năm 1998 và gần đây nhất là Luật Đất đai năm 2003. Quyền sở hữu đã được cải tiến nhiều qua các giai đoạn cải cách quan trọng. Quyền sử dụng đất, kinh doanh và định giá đất, đăng ký, quy hoạch và thuế đất là các nội dung trong quá trình cải cách. Các quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất và của các cơ quan nhà nước đều được quy định.

Luật Đất đai năm 2003 đưa ra khái niệm đất đai là hàng hóa, nhưng chỉ có quyền sử dụng đất là có thể được giao dịch công khai. Quyền sở hữu tư nhân về đất đai không được công nhận ở Việt Nam. Nhà nước vẫn là đại diện chủ sở hữu đất đai và có quyền kiểm soát đáng kể đối với nguồn cung cấp đất đai, sử dụng đất và khai thác đất. Theo luật này, đất đai là tài sản của toàn dân và chịu sự quản lý của nhà nước. Khái niệm về quyền đối với đất đai được

thiết lập thông qua hệ thống cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (“sổ đỏ”) và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở (“sổ hồng”). Hai loại giấy chứng nhận gắn liền với một mảnh đất cho phép người sở hữu sử dụng các giấy chứng nhận này làm cơ sở cho việc trao đổi quyền sở hữu trên thị trường chính thức cũng như làm phương tiện cho việc đánh thuế, thế chấp đất đai và tài sản. Tháng 10 năm 2009, Chính phủ ban hành Nghị định 88 thống nhất “sổ đỏ” và “sổ hồng” làm một, gọi là “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất”.

Mặc dù đã có những cải cách táo bạo, việc giao đất cho xây dựng nhà ở vẫn chưa trở nên dễ dàng và hiệu quả hơn. Quyền sở hữu và mua bán quyền sử dụng đất đã thúc đẩy nhu cầu và cạnh tranh đối với đất mà nguồn cung không đáp ứng được. Điều này đã gián tiếp kích thích sự phát triển của thị trường đất đai không chính thức và sự chuyển đổi nhanh chóng, không theo quy hoạch đất nông thôn thành đất đô thị ở khu vực ngoại vi các thành phố. Một báo cáo của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc chuyển đổi đất giai đoạn 2005 - 2010 ước tính có khoảng 27.994 ha đất đã được bổ sung vào quỹ đất đai đô thị của quốc gia. Đây là con số ấn tượng với mức tăng 27,2% trong 5 năm. Các cơ chế và quy mô của quá trình này, giá cả, khối lượng giao dịch cũng như số lượng các tòa nhà đã được xây dựng vẫn chưa được nghiên cứu, báo cáo một cách hệ thống. Một số chuyên gia ước tính, 75% tổng số nhà ở mới được bổ sung vào quỹ nhà ở hằng năm là xét trong các thảo luận về chính sách và nghiên cứu đô thị.

Bộ Tài nguyên và Môi trường là cơ quan có thẩm quyền xây dựng chính sách đất đai và cũng là cơ quan điều phối chính các đơn vị quản lý đất đai. Bộ Xây dựng tham gia quá trình quản lý đất. Bộ Xây dựng có thẩm quyền về lập quy hoạch xây dựng, nhà ở và thị trường bất động sản, công trình công cộng và quản lý xây dựng. Chính phủ có vai trò giám sát hoặc hướng dẫn thực hiện đối với các vấn đề về đất đai đô thị, nhưng Ủy ban Nhân dân các cấp là các cơ quan thực hiện và mỗi cấp có những vai trò và trách nhiệm quản lý đất đô thị trong thẩm quyền của mình. Ủy ban Nhân dân đưa ra mức lệ phí khảo sát lập bản đồ dải thửa, xác minh quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đơn giá và việc định giá đất tại mỗi tỉnh/thành phố được Ủy ban Nhân dân tỉnh/thành phố thiết lập hằng năm và được Hội đồng nhân dân tỉnh/thành phố phê duyệt. Điều này tạo cơ sở cho việc thu thuế sử dụng đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển đổi đất (thay đổi mục đích sử dụng đất), cho thuê đất và các lệ phí khác như đăng ký và bồi thường đất. Giá trị đất đai được Ủy ban Nhân dân định giá và giá được công bố vào ngày

1 tháng 1 hằng năm. Mức giá chính thức thường thấp hơn nhiều so với giá thị trường, dẫn đến sự gia tăng các giao dịch đất đai phi chính thức, dù trên thực tế, việc chuyển nhượng đất đai trái phép, bao gồm cả thuê lại, có thể bị xử phạt hành chính.

Nghị định 69 được ban hành tháng 10 năm 2009 có các quy định mới về giá đất. Giá đất không còn bị giới hạn bởi các quy định về thay đổi khung giá sàn và giá trần của Chính phủ và Ủy ban Nhân dân đã được trao quyền quyết định mở - đóng để điều chỉnh giá đất tối thiểu, tối đa và áp dụng quyền này để phản ánh giá thị trường tự do. Nhiều dự án phát triển nhà ở đã bị trì hoãn và một số công ty bất động sản khiếu nại về tổn thất khi tiền sử dụng đất phải trả dựa trên giá thị trường. Nhà đầu tư và các nhà phát triển cũng phản nản rằng, các dự án nhà ở của họ bị trì hoãn do quy trình định giá đất quá phức tạp và không chắc chắn.

Giá đất do Chính phủ định ra (còn được gọi là thị trường sơ cấp) được thiết lập thông qua quy trình quản lý hành chính, trong khi giá thị trường (còn gọi là thị trường thứ cấp) được thiết lập bởi thị trường giữa người mua và người bán và luôn cao hơn, đôi khi còn cao hơn nhiều lần giá đất trên thị trường sơ cấp. Trong khi mục tiêu của hệ thống giá riêng biệt là để thu hút vốn từ các nhà đầu tư và kích thích phát triển kinh tế, trên thực tế, chính sách này đã dẫn đến xung đột về đất đai và dẫn đến nguồn cung đất đai không đầy đủ cho xây dựng nhà ở.

Quy trình giao đất cho xây dựng nhà ở phức tạp, kéo dài và tốn kém về thời gian đã thúc đẩy tham nhũng. Một khảo sát gần đây về tham nhũng ở Việt Nam cho thấy, quản lý đất đai đứng đầu danh sách 10 lĩnh vực có tham nhũng, cao nhất là lĩnh vực nhà ở và bất động sản ở mức 21%, tiếp theo là giao thông vận tải ở mức 11%, hành chính công 10%, xây dựng 7%, giáo dục 5%, tài chính ngân hàng dưới 5%.

Điều này gây ra nguy cơ đối với lĩnh vực tạo nguồn thu quan trọng, tạo ra của cải và sự thịnh vượng cần thiết để cải thiện điều kiện sống của người dân. Đất đai là một nguồn lực mang tính sống còn cho sự phát triển các thành phố. Theo ước tính của Bộ Xây dựng, năm 2009, thu ngân sách từ nhà ở, đất đai và các hoạt động bất động sản đạt 42,7 nghìn tỷ đồng, chiếm 11% tổng thu ngân sách nhà nước. Trong khoản doanh thu này, phí chuyển nhượng và sử dụng đất là 33 nghìn tỷ đồng, chiếm 71% thu ngân sách từ toàn bộ lĩnh vực nhà ở và bất động sản.

TÀI CHÍNH NHÀ Ở

Ngành ngân hàng và tài chính ở Việt Nam đã trải qua những thay đổi đáng chú ý sau tái cấu trúc của Ngân hàng Nhà nước và cải cách kinh tế thời kỳ Đổi mới. Tính đến năm 1988, nền kinh tế Việt Nam phụ thuộc hệ thống “một ngân hàng” là Ngân hàng Nhà nước Việt Nam. Tính đến tháng 6 năm 2013 đã có 6 ngân hàng thương mại nhà nước, hàng chục ngân hàng cổ phần, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, ngân hàng liên doanh, hợp tác xã tín dụng và công ty tài chính. Khu vực này rất năng động và tương đối phát triển về mặt pháp lý và thể chế. Chính phủ đã đảm bảo được sự minh bạch trong lĩnh vực này ở mức độ nhất định và thiết lập các cơ quan xếp hạng tín dụng với tiêu chuẩn năng lực cho ngân hàng cổ phần. Tuy nhiên, ở Việt Nam, các giao dịch vẫn chủ yếu dựa vào tiền mặt. Ước tính, các nguồn vốn quan trọng của các hộ gia đình để đầu tư cho nhà ở vẫn đến từ tiền tiết kiệm (44%) và các nguồn không chính thức từ bạn bè và người thân (35%).

Theo văn hóa Việt Nam, người Việt muốn tiết kiệm khi có thể và không thích nợ nần. Gánh nặng nợ và lo lắng khó trả nợ trong tương lai đã khiến nhiều gia đình tránh vay các nguồn tín dụng chính thức cho nhà ở. Đối với nhiều người Việt Nam, việc bị ràng buộc bởi các khoản thanh toán cao hằng tháng trong vòng hai mươi năm là không mấy dễ chịu. Họ đưa ra quyết định hợp lý để từ bỏ sự “tiêu dùng” hiện tại cho nhà ở, tích lũy tiết kiệm và sau đó mua một đơn vị nhà ở bằng sự kết hợp giữa tiền mặt và các nguồn không chính thức.

Luật Đất đai năm 2003 và Luật Nhà ở năm 2005 đưa ra các quy định quan trọng cho phép các ngân hàng, tổ chức tài chính tham gia vào tài chính nhà ở, cụ thể là quyền sở hữu nhà ở cùng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quy định tài sản thế chấp, thế chấp tài chính. Năm 2006, Luật Kinh doanh bất động sản đưa ra quy định bổ sung về giao dịch với bất động sản. Sản phẩm tài chính nhà ở vẫn duy trì phần lớn các khoản thông thường: khoản vay lớn, khoản đáo hạn dài hạn, lãi suất thị trường (14 - 18% mỗi năm) và được thiết lập bởi đất và/hoặc tài sản như tài sản thế chấp. Tuy nhiên, các dịch vụ này đã không được mở rộng nhanh chóng, do thái độ sợ rủi ro từ các tổ chức tài chính liên quan chất lượng tài sản thế chấp (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất), thủ tục tịch thu nhà ở rườm rà, thiếu xác minh về thu nhập và tiếp cận hạn chế đối với các khoản vay của ngân hàng cũng như các nguồn kinh phí trong dài hạn.

Do các khu vực nhà ở phi chính thức và tự xây dựng là rất lớn, nằm ngoài hệ thống kế toán của Chính phủ, rất khó

đánh giá các nguồn lực được huy động cho nhà ở. Hầu hết các nhà phát triển nhà ở đã tìm kiếm nơi khác để huy động vốn cho phát triển nhà ở, do các ngân hàng thương mại thường cho vay với lãi suất cao. Bên cạnh vốn cổ phần, nguồn kinh phí chính cho các đơn vị phát triển nhà ở hiện nay là nâng tiền thanh toán trước từ chủ sở hữu cuối cùng (cả cá nhân và tổ chức). Để khuyến khích đầu tư nhà ở, Chính phủ đã cung cấp nhiều ưu đãi khác nhau cho các nhà phát triển, như giảm tiền sử dụng đất, thuế đất ở, đất xây dựng công trình, giảm thuế thu nhập doanh nghiệp.

Đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) cũng là một nguồn tài chính đáng kể cho phát triển nhà ở những năm qua, đặc biệt là bắt đầu vào năm 2000 và đang tăng lên nhanh chóng. Có nhiều dự án FDI trị giá khoảng 8 - 9 tỷ USD trong giai đoạn 2004 - 2010. Cùng với các dự án đầu tư trực tiếp, đã có hơn 40 quỹ đầu tư hoạt động tại Việt Nam. Năm 2007, vốn FDI thực hiện đạt 8,5 tỷ USD, chiếm 42% tổng vốn FDI đăng ký.

Mặc dù có sự gia tăng đáng kể các khoản đầu tư góp vốn cổ phần của các nhà đầu tư tư nhân, FDI vào bất động sản, và các khoản vay cho đầu tư nhà ở của các ngân hàng thương mại, các phương tiện sẵn có để huy động nguồn lực tài chính cho nhà ở tại Việt Nam vẫn còn khá hạn chế. Chính quyền Thành phố Hồ Chí Minh và Hà Nội thành lập quỹ phát triển nhà ở trong những năm 2000, với mục tiêu huy động vốn xây dựng nhà ở cho người có thu nhập thấp sống tại những thành phố này. Để khuyến khích xây dựng nhà ở thu nhập thấp, trong mười năm qua, Chính phủ cấp đất miễn phí và hỗ trợ các khoản vay ưu đãi để phát triển nhà ở, nhưng vẫn quy định về giá bán và về đối tượng đủ điều kiện được hỗ trợ.

Ngoài ra, còn có các dự án và sáng kiến khác nhau của các tổ chức nước ngoài như Ngân hàng Phát triển châu Á (ADB), Cơ quan Phát triển Pháp (AFD), Ngân hàng Thế giới (WB). Dự án Tài chính nhà ở do ADB tài trợ bắt đầu vào năm 2002, nhằm cung cấp khoảng 27.500 khoản vay tài chính nhà ở, giải ngân thông qua các tổ chức tài chính tham gia vòng cho vay đầu tiên. Dự án hỗ trợ thành lập một cơ quan tài chính nhà ở với vai trò tổ chức có thẩm quyền cao nhất trong lĩnh vực tài chính nhà ở.

CUNG ỨNG HẠ TẦNG ĐÔ THỊ CƠ BẢN

Ước tính, đầu tư cơ sở hạ tầng trên toàn quốc hiện chiếm từ 9% đến 10% GDP, chủ yếu cho giao thông vận tải, năng lượng, viễn thông, nước và vệ sinh. Việt Nam sẽ cần phải

tăng đáng kể đầu tư cơ sở hạ tầng để đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng từ các thành phố, các ngành sản xuất và thương mại đang bùng nổ nhanh chóng, cũng như để giải quyết sự thiếu hụt hiện nay về các dịch vụ cơ sở hạ tầng khu dân cư. Khung pháp lý chi phối các dịch vụ cơ sở hạ tầng tương đối phát triển, mặc dù việc thực thi đôi khi vẫn còn khó khăn. Có những bộ luật, nghị định, thông tư quy định và hướng dẫn về hầu hết các dịch vụ cơ sở hạ tầng.

Ở Việt Nam, cơ sở hạ tầng đô thị chủ yếu được cung cấp, sở hữu, tài trợ và xây dựng bởi khu vực công ở cấp tỉnh, thành phố. Có sự lệ thuộc ở mức độ nhất định giữa các cấp địa phương và cấp quốc gia. Các cơ quan có thẩm quyền là chính quyền địa phương, hoặc trong trường hợp các đô thị lớn và thành phố, là các doanh nghiệp nhà nước hoạt động tương đối độc lập. Nhiều doanh nghiệp nhà nước đã được “cổ phần hóa” trong những năm 1990 sau Đổi mới. Những cơ sở này vẫn hoạt động dưới sự kiểm soát đáng kể của các bộ, ngành Trung ương, Ủy ban Nhân dân cũng như chính quyền địa phương. Ở cấp tỉnh, các lĩnh vực cơ sở hạ tầng được Ủy ban Nhân dân tỉnh chỉ đạo, bao gồm các sở, ban, ngành với các chức năng chuyên môn. Trong một số thành phố, Ủy ban Nhân dân thành phố xác định các chức năng, nhiệm vụ về cung ứng dịch vụ cấp nước, thoát nước (nước thải/chất thải) và giao nhiệm vụ cho các doanh nghiệp nhà nước. Ngoài trừ lĩnh vực năng lượng, các doanh nghiệp nhà nước công ích có trách nhiệm cung cấp, xây dựng, quản lý, vận hành và bảo trì các dịch vụ cơ sở hạ tầng ở khu vực thành thị. Các công ty này thuộc thẩm quyền trực tiếp của Ủy ban Nhân dân thành phố và thị xã, thị trấn, cũng là nơi kiểm soát ngân sách các doanh nghiệp nhà nước và kế hoạch công tác hằng năm.

Việt Nam đã đạt được tiến bộ đáng kể trong việc cải tạo và mở rộng cung ứng dịch vụ cũng như tiếp cận cơ sở hạ tầng cơ bản. Tất cả các khu vực đô thị và 85% số hộ gia đình ở nông thôn có điện. Tỷ lệ tiếp cận nước sạch tăng từ 26% đến 49% trong giai đoạn 1993 - 2002 và đạt 73% trong năm 2009 (toàn quốc). Năm 2009, tại khu vực đô thị, tỷ lệ tiếp cận nước máy là 63,5%; 2,4% các hộ gia đình sử dụng nước mưa, 31% sử dụng nguồn nước sạch khác và 3,2% sử dụng nguồn nước không rõ nguồn gốc. Mạng lưới thoát nước cũng đã được mở rộng; những năm gần đây, Việt Nam thực hiện chương trình rất lớn về xây dựng hệ thống xử lý nước thải. Hệ thống thoát nước bề mặt hoặc thoát nước đường phố ở các khu vực đô thị cũng đã được cải thiện. Tuy nhiên, đô thị hóa nhanh và sự gia tăng các khu tái định cư thiếu kiểm soát đặt ra những thách thức về cung cấp và vận hành các dịch vụ đô thị cơ bản. Đặc biệt, lĩnh vực vệ sinh môi trường và hệ thống thoát nước bề mặt vẫn còn yếu.

Do nguồn lực tài chính cần có cho lĩnh vực cơ sở hạ tầng đô thị là rất lớn, Chính phủ Việt Nam có chiến lược thu hút vốn đầu tư tư nhân vào các liên doanh xây dựng cơ sở hạ tầng hoặc thông qua quan hệ đối tác công - tư (PPP), hợp đồng ưu đãi hoặc cả hai. Nhiều cải cách và biện pháp đã được thực hiện để thu hút các nhà đầu tư tư nhân nước ngoài tham gia xây dựng cơ sở hạ tầng. Những nỗ lực này tập trung vào các vấn đề liên quan việc thực hiện dự án Xây dựng, Vận hành và Chuyển giao (BOT), Xây dựng, Chuyển giao và Vận hành (BTO), Xây dựng và Chuyển giao (BT). Tuy nhiên, rất ít dự án theo mô hình PPP được thực hiện thành công.

Theo số liệu năm 2008 của Bộ Xây dựng, lượng nước thải đô thị được xử lý ít hơn 10%. Điều này dẫn đến nguy cơ suy thoái môi trường và ảnh hưởng sức khỏe nghiêm trọng do ô nhiễm nguồn nước từ chất thải của con người không được xử lý và nước thải công nghiệp không được kiểm soát.

Tỷ lệ dân số đô thị “sử dụng các công trình vệ sinh được cải thiện” đã tăng từ 62% lên 88%. Theo báo cáo, công trình vệ sinh ở các thành phố chính đáp ứng nhu cầu cho 98% dân số, nhưng con số này chỉ thể hiện số hộ gia đình có hố xí hợp vệ sinh, nhưng không cho thấy chất thải được thu gom, xử lý như thế nào.

Ước tính 70% tổng chiều dài đường giao thông tại các thành phố lớn được trang bị cống thoát nước. Nguy cơ lũ lụt ở các thành phố có thể rất lớn nếu dự báo của các chuyên gia biến đổi khí hậu trở thành sự thực. Vào mùa lũ, vấn đề lũ lụt có thể rất nghiêm trọng, và như đã chỉ ra ở trên, quá trình đô thị hóa làm giảm khả năng thoát lũ tự nhiên. Vì vậy, sự kết hợp của biến đổi khí hậu và quá trình đô thị hóa chắc chắn sẽ khiến thoát nước bề mặt trở thành một thách thức rất lớn với các đô thị Việt Nam, đặc biệt là ở vùng đồng bằng ven biển.

Một đặc điểm thú vị của quá trình nâng cấp đường phố ở Việt Nam là khái niệm về “Nhà nước và nhân dân cùng làm”. Sự tham gia của cộng đồng được huy động trong xây dựng và cải thiện các tuyến đường nhỏ, đặc biệt là ở các đô thị vừa và nhỏ. Sự tham gia của cộng đồng là khá cao trong các khu dân cư nghèo. Tỷ lệ đóng góp thông thường giữa Nhà nước và người dân thường là 50/50 hoặc 70/30.

Các nguồn tài trợ lớn bên ngoài cho cơ sở hạ tầng đô thị bao gồm WB, ADB, Cơ quan Hợp tác Quốc tế Nhật Bản (JICA), Cơ quan Phát triển Quốc tế Đan Mạch (DANIDA), Cơ quan Phát triển Quốc tế Australia (AusAID), Cơ quan Phát triển Quốc tế Phần Lan

(FINNIDA), Chính phủ Đức và AFD. Việc quản lý hỗ trợ phát triển chính thức (ODA) theo cách tiếp cận từ trên xuống, trong đó Bộ Kế hoạch & Đầu tư là cơ quan đầu mối, Bộ Tài chính là cơ quan đại diện vay chính thức, các bộ, ngành Trung ương là cơ quan giám sát thực hiện dự án và chương trình.

Có lẽ thách thức lớn nhất về tự nhiên và xã hội liên quan cơ sở hạ tầng đô thị nằm trong sự tăng trưởng quá nhanh với mật độ cao ở khu vực ven đô. Phần lớn người di cư, người nghèo và tầng lớp thu nhập trung bình thấp sống ở các khu vực này, do việc đi lại tương đối thuận lợi, họ tìm được công ăn việc làm trong các khu công nghiệp gần đó, và giá nhà ở tại đây phù hợp khả năng chi trả. Tuy nhiên, mô hình phát triển không chính thức, không theo quy hoạch tạo ra những thách thức về cung ứng cơ sở hạ tầng và đòi hỏi sự đổi mới. Đến nay, tất cả các mạng lưới cơ sở hạ tầng chỉ được cung cấp trong các khu vực này sau khi đã có sự phát triển đô thị, và do đó, thiết kế công suất cơ sở hạ tầng cần phù hợp với mô hình phi tuyến tính và mật độ tăng cao.

CÔNG NGHIỆP XÂY DỰNG VÀ VẬT LIỆU

Việt Nam thực hiện công nghiệp hóa và đô thị hóa trong hai thập kỷ qua. Tỷ trọng của ngành công nghiệp và xây dựng, chiếm 23,8% GDP của cả nước năm 1991, tăng lên đến 39,9% năm 2008. Năm 2001, ngành công nghiệp xây dựng có vốn đầu tư đăng ký là 1,8 tỷ USD, trong đó Nhà nước đầu tư 56%, các doanh nghiệp tư nhân đầu tư 25%, đầu tư nước ngoài là 18%. Năm 2008, tổng giá trị xây dựng đạt 5,8 tỷ USD, chiếm 6,5% GDP. Ngành xây dựng tiếp tục đạt mức tăng trưởng cao, trong quý đầu tiên của năm 2010, giá trị của ngành tăng khoảng 17% so với cùng kỳ năm 2009, với tốc độ gấp đôi tốc độ tăng trưởng GDP.

Dữ liệu năm 2010 cho thấy, xây dựng dân dụng chiếm khoảng 30% tổng giá trị xây dựng, sự gia tăng giá trị của lĩnh vực này trung bình hằng năm là 9,2% trong giai đoạn 2005 - 2010, thấp hơn một chút so với sự gia tăng giá trị của ngành xây dựng (10,4%). Xây dựng nhà ở hầu như chỉ được thực hiện bởi các nhà thầu Việt Nam, chuyên gia và công nhân trong nước. Bên cạnh các công ty xây dựng lớn thuộc sở hữu nhà nước, có hàng trăm nhà thầu vừa và nhỏ được cấp phép.

Việt Nam có thể sản xuất hầu hết các vật liệu xây dựng cơ bản trong xây dựng nhà ở, thậm chí còn có khả năng xuất khẩu (ví dụ, xi măng và gạch men). Hiện nay có khoảng

300 doanh nghiệp vật liệu xây dựng quy mô lớn, chủ yếu là doanh nghiệp nhà nước, sản xuất nhiều loại sản phẩm. Việt Nam có nhiều nguồn tài nguyên thiên nhiên phục vụ ngành công nghiệp vật liệu xây dựng. Ví dụ, có hơn 350 mỏ đá vôi để sản xuất xi măng, 694 mỏ đất sét để sản xuất gạch, và cao lanh để sản xuất cát thủy tinh, đá, cát, sỏi, đá dolomit và các loại đá khác, vật liệu đất sét chịu lửa. Xi măng và bê tông cốt thép được sản xuất tại Việt Nam chủ yếu do các doanh nghiệp nhà nước quy mô lớn.

Luật Xây dựng năm 2003 là văn bản pháp lý chính bao gồm hầu hết khía cạnh liên quan đến xây dựng. Ngoài Luật Xây dựng, có một số quy định xây dựng được ban hành gần đây để kiểm soát chất lượng các tòa nhà hiện đại. Có nhiều quy định khác nhau về tiêu chuẩn, định mức năng lượng... Tiêu chuẩn xây dựng nhà ở của Việt Nam không gây trở ngại đối với các đơn vị nhà ở thương mại và việc chia lô bán nền. Diện tích lô đất tối thiểu là 30 - 40 m² và cho phép mật độ xây dựng cao. Tuy nhiên, yêu cầu về diện tích sàn tối thiểu chính thức là 9 - 14m² trên đầu người là khá cao, và gần đây, quy mô đơn vị nhà ở nhỏ nhất vẫn được quy định là 50 m².

Bộ Xây dựng có thẩm quyền quản lý và giám sát lĩnh vực xây dựng. Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm quản lý nhà nước về xây dựng, vật liệu xây dựng, nhà ở, công trình công cộng, kiến trúc và quy hoạch phát triển. Quyết định cấp giấy phép xây dựng được Chủ tịch Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh đưa ra, với sự tư vấn của Giám đốc Sở Xây dựng.

Tỷ lệ nhà ở phi chính thức khá cao có thể được giải thích một phần là do sự phức tạp của các quy trình chính thức áp dụng đối với các đối tượng xin cấp phép xây dựng. Ngành công nghiệp xây dựng của Việt Nam còn nhiều tham nhũng. Gần đây, những nỗ lực chống tham nhũng của Chính phủ đã phát hiện nhiều vi phạm trong lĩnh vực xây dựng, diễn ra trong tất cả các giai đoạn của một dự án: đầu tư, chuẩn bị, thực hiện và bàn giao.

Việc các nhà đầu tư phát triển nhà ở vi phạm những quy định của Chính phủ trong thời gian xây dựng đã trở nên phổ biến. Nhiều nhà đầu tư và hộ gia đình tự ý tăng chiều cao xây dựng hoặc mật độ xây dựng. Những thay đổi này khác rất nhiều so với tiêu chuẩn được nêu trong giấy phép đầu tư và giấy phép xây dựng, tạo ra áp lực lên cơ sở hạ tầng hiện có và tác động xấu đến mỹ quan đô thị. Việc kiểm soát chưa chặt chẽ chất lượng công trình xây dựng là một vấn đề khác. Thanh tra xây dựng tại Việt Nam không có đủ thẩm quyền để xử phạt các nhà đầu tư có hành vi vi phạm. Do vậy, vi phạm trở nên tràn lan, chất lượng xây dựng kém và không an toàn.

Việt Nam có những bước tiến chậm trong việc sử dụng năng lượng hiệu quả trong xây dựng và vận hành các khu dân cư. Hiện nay, hơn 75% năng lượng tiêu thụ trong các tòa nhà dành cho việc vận hành máy điều hòa và bình nóng lạnh, phần còn lại là để thắp sáng và nấu ăn. Bằng cách áp dụng các phương pháp “xanh”, có thể giảm mức tiêu thụ năng lượng đến 30%, giảm lượng nước tiêu thụ 30 - 50% và giảm lượng phát thải cacbon hơn 35%. Rõ ràng, lợi ích của công trình xanh trong ngành công nghiệp xây dựng nhà ở là rất lớn.

Quy hoạch tổng thể phát triển vật liệu xây dựng đến năm 2020 đảm bảo tiếp tục việc nghiên cứu và phát triển vật liệu xây dựng theo hướng thân thiện với môi trường. Được lập vào năm 2008, Quy hoạch này kêu gọi các bên liên quan trong ngành xây dựng sử dụng vật liệu tiêu thụ ít năng lượng, khuyến khích sự phát triển của vật liệu nhẹ và việc sử dụng tường siêu nhẹ.

THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở

Thị trường nhà ở bắt đầu hình thành vào cuối những năm 1980 sau Đổi mới. Việc cấm các hoạt động tự xây dựng đã được bãi bỏ và chính quyền địa phương bắt đầu giao đất cho công chức nhà nước để xây dựng nhà ở thông qua các cơ quan nhà nước khác nhau. Việc xây dựng nhà ở tiếp tục được thúc đẩy mạnh mẽ vào cuối những năm 1990 với một loạt chính sách thu hút đầu tư từ các nhà đầu tư lớn. Các nhà đầu tư nước ngoài được khuyến khích đầu tư vào bất động sản. Những cái cách này tạo ra sự bùng nổ về nhà ở tại nhiều thành phố. Luật Bất động sản (được ban hành năm 2006) tiếp tục thúc đẩy sự phát triển của thị trường nhà ở với sự hoàn thiện của khung pháp lý cho các giao dịch nhà đất, cho thuê đất và tài sản, cùng các dịch vụ bất động sản.

Vẫn còn thiếu thông tin về thị trường nhà ở tại Việt Nam, đặc biệt là thị trường hoạt động trong khu vực phi chính thức. Trên thực tế, do thị trường nhà ở tuân theo các quy luật cung và cầu vẫn còn tương đối mới mẻ và đang phát triển tại Việt Nam, nên thông tin và sự hiểu biết về các thị trường này vẫn còn hạn chế.

Có rất ít thông tin về các hoạt động và nhà đầu tư trong thị trường nhà ở không chính thức. Có thể giả định rằng, kiến thức về thị trường chủ yếu có được qua truyền miệng giữa họ hàng, bạn bè, đồng nghiệp... Tại bất cứ địa phương nào, các đại lý môi giới nhà ở phi chính thức lấy một khoản phí nhỏ để đưa người mua và người bán lại với nhau.

Điểm yếu của ngành thẩm định bất động sản tại Việt Nam đã ảnh hưởng tiêu cực đến thị trường nhà ở. Hầu hết các tổ chức thẩm định giá đều thuộc sở hữu nhà nước, chịu sự giám sát của Bộ Tài chính và cần được Bộ Tài chính cấp phép hoạt động. Tuy nhiên, một số cơ quan hành chính cho rằng, giấy chứng nhận thẩm định của Bộ Tài chính là chưa đủ để các sản bất động sản cung cấp dịch vụ thẩm định bất động sản. Phần lớn các nhà phát triển bất động sản tự định giá một cách tùy tiện. Phương pháp thẩm định bất động sản chủ yếu được sử dụng ở Việt Nam là so sánh trực tiếp, đòi hỏi thông tin thị trường đầy đủ, bao gồm cả tình trạng pháp lý của tài sản được thẩm định, các yêu cầu về quy hoạch không gian tại địa phương và xác minh bất kỳ nghĩa vụ tài chính nào gắn liền với tài sản.

Một trong những lý do khiến hệ thống thẩm định bất động sản tại Việt Nam kém phát triển là sự thiếu hụt chuyên gia thẩm định giá bất động sản. Chỉ có 200 chuyên gia thẩm định giá bất động sản trong nước, trong khi nhu cầu về các chuyên gia thẩm định giá bất động sản cao hơn gấp 2 - 3 lần.

KẾT LUẬN VÀ KHUYẾN NGHỊ

Mặc dù Việt Nam đạt được nhiều thành tựu trong lĩnh vực nhà ở đô thị cũng như trong phát triển khung thể chế và pháp lý, nhưng vẫn còn những vấn đề bất cập. Những vấn đề nổi cộm nhất bao gồm:

- **Các chính sách tập trung nhiều vào thị trường nhà ở chính thức và ít quan tâm tới lĩnh vực nhà ở phi chính thức.** Còn thiếu thông tin và những phân tích sâu về quá trình phát triển nhà ở phi chính thức đang diễn ra song song với những cải cách mạnh mẽ từ phía Chính phủ. Hầu hết các quy định của Chính phủ tập trung vào phát triển các dự án nhà ở chính thức. Tuy nhiên, việc tự xây dựng, hoặc “tự lực cánh sinh” trong xây dựng nhà ở và các hình thức khác nhau của các quy trình phát triển nhà ở phi chính thức đã diễn ra ở quy mô lớn. Ước tính, gần 75% quỹ nhà ở đô thị được xây dựng theo quy trình phi chính thức. Những cải cách chính sách cần xem xét và giải quyết vấn đề này.
- **Các chiến lược và chính sách nhà ở chưa đáp ứng nhu cầu của các phân khúc khác nhau trên thị trường.** Các chính sách đã không cung cấp nhiều lựa chọn về nhà ở cho các hộ gia đình theo nhu cầu, sở thích cũng như khả năng chi trả của họ. Điều này tạo ra thất bại của thị trường và trở ngại cho các nhóm thu nhập thấp hơn.

- **Chi phí cao cho nhà ở kết hợp với các hạn chế khác trong việc cung cấp đất đai và tài chính nhà ở làm cho phần lớn dân số không tiếp cận được nhà ở phù hợp.** Gần như không có sự lựa chọn về nhà ở với giá cả phải chăng cho người mới gia nhập thị trường nhà ở, như những cặp vợ chồng mới kết hôn và thanh niên. Sự thiếu vắng chính sách nhà ở cho thuê và sự khan hiếm các lựa chọn về nhà ở cho thuê khiến việc tiếp cận nhà ở của các hộ gia đình mới trở nên vô cùng khó khăn.
- **Thiếu cơ chế một cửa và trung tâm thông tin cho lĩnh vực nhà ở dẫn đến đầu cơ và thất bại thị trường.** Công tác truyền thông và cung cấp thông tin rộng rãi cho công chúng chưa đầy đủ đang tạo ra sự chênh lệch trong tiếp cận thông tin giữa các nhóm khác nhau, dẫn đến đầu cơ, thiếu minh bạch và thất bại trong thị trường nhà ở. Hiện tại chưa có hệ thống quản lý thông tin về nhà ở hiệu quả cho cộng đồng.
- **Vẫn còn một số quy trình thủ tục cần phải được xem xét lại và cải cách.** Quy trình cấp phép phức tạp, tốn nhiều thời gian, nhiều thủ tục, các công cụ giám sát và đánh giá chính sách không đầy đủ, cũng như quy trình báo cáo và phối hợp cần được xem xét, cải thiện.
- **Nhiều cơ quan liên quan và sự phối hợp chưa chặt chẽ.** Có một số lượng lớn cơ quan chính quyền và tổ chức liên quan vấn đề nhà ở tại Việt Nam ở các cấp khác nhau - quốc gia, tỉnh, thành phố, quận/huyện, thậm chí cả xã/phường. Với tất cả các bên liên quan này, việc phối hợp chặt chẽ là rất quan trọng để đảm bảo sự thống nhất và đồng thuận. Mặc dù Bộ Xây dựng là cơ quan đầu mối trong lĩnh vực nhà ở, có một số vấn đề nhà ở quan trọng do các cơ quan khác đảm nhiệm. Ví dụ, đất đai và tài chính nhà ở thuộc trách nhiệm của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tài chính. Điều này đặt ra một thách thức đối trong việc phối hợp hiệu quả giữa các bên cũng như nguy cơ về sự chồng chéo về trách nhiệm và cạnh tranh không cần thiết giữa các cơ quan công quyền.
- **Thiếu cơ chế chia sẻ thông tin dẫn đến việc thị trường nhà ở hoạt động chưa hiệu quả và thất bại.** Các hệ thống thông tin và quản lý tri thức vẫn chưa được thiết lập đầy đủ. Điều này khiến các nhà hoạch định chính sách, người tiêu dùng nhà ở, cơ quan tài chính nhà ở và nhà đầu tư bị thiếu thông tin cho việc ra quyết định.
- **Trách nhiệm và vai trò của các tổ chức khác nhau trong lĩnh vực nhà ở làm tăng thêm khó khăn giữa các cấp chính quyền khác nhau.** Mặc dù Luật Quy hoạch đô thị cho phép nhiều bước trong quy trình quy hoạch đô thị được phân cấp cho các địa phương, nhưng trên thực tế, các quyết định quy hoạch vẫn mang tính tập trung hóa. Và trong khi các chính sách nhà ở được đưa ra ở cấp trung ương, quyền lực phân bổ nguồn lực đã được phân cấp một phần cho cấp tỉnh. Vẫn còn thiếu hướng dẫn về phân cấp cho các cấp thấp hơn, và điều này đã dẫn đến việc các cấp thấp hơn vẫn thụ động chờ đợi quyết định của cấp trên để bắt đầu thực hiện chương trình cải thiện nhà ở và khu dân cư.
- **Các chính sách liên quan đến nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp, nhà ở cho thuê, nhà ở cho tái định cư...** vẫn chịu ảnh hưởng của cách tiếp cận nặng về trợ cấp. Hơn nữa, các chính sách nhà ở xã hội hỗ trợ một số nhóm đối tượng, mà chưa tạo điều kiện cho một số lượng lớn các hộ gia đình nghèo tham gia hưởng lợi từ các chính sách này.
- **Sự tham gia hạn chế của người dân trong quá trình hoạch định chính sách.** Có các quy định về sự tham gia của người dân, tuy nhiên thiếu hướng dẫn đầy đủ về việc người dân có thể tham gia như thế nào trong môi trường thể chế mới. Sự cung cấp thông tin cho người dân và các nhóm khác nhau trong xã hội chưa đầy đủ, và có một số trường hợp chính quyền chưa cung cấp thông tin phản hồi cho người dân về các quyết định, cũng như việc thực hiện các kế hoạch và nghị quyết.
- **Khả năng chi trả cho nhà ở là một vấn đề quan trọng cần các giải pháp mang tính hệ thống.** Một phân tích về phân phối thu nhập hiện tại của hộ gia đình và các chi phí về nhà ở cho thấy, khi xem xét tỷ lệ giữa chi phí và giá thành, giá thuê nhà và các chương trình cho vay nhà ở tiêu chuẩn, các hộ gia đình ở đô thị sẽ gặp rất nhiều khó khăn để có thể mua được một đơn vị nhà ở hiện đại với diện tích, chất lượng khiêm tốn nhất được xây dựng trong lĩnh vực nhà ở chính thức.

GIỚI THIỆU CHUNG VỀ ĐẤT NƯỚC VÀ ĐÔ THỊ VIỆT NAM

01

1.1	ĐẶC ĐIỂM ĐỊA LÝ, LỊCH SỬ VÀ CON NGƯỜI	2
1.2	DÂN SỐ VÀ QUÁ TRÌNH ĐÔ THỊ HÓA : SỰ KIỆN VÀ SỐ LIỆU	4
1.3	KINH TẾ, MỨC SỐNG CỦA NGƯỜI DÂN VÀ TÌNH TRẠNG THẤT NGHIỆP	7
1.4	NGHÈO VÀ MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN THIÊN NIÊN KỶ	8
1.5	CHÍNH PHỦ	9
1.6	GIÁO DỤC VÀ Y TẾ	9
1.7	PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ CÁC VẤN ĐỀ ĐÔ THỊ HIỆN NAY	10
1.8	VẤN ĐỀ GIỚI, HIV / AIDS VÀ NÂNG CAO NĂNG LỰC	11

Việt Nam có thể được coi là một trong những nước có tỷ lệ dân số đô thị thấp hoặc có quá trình đô thị hóa muộn với 30% dân số sống trong các đô thị. Tốc độ tăng trưởng dân số đô thị trung bình hàng năm ở mức 3,5% từ năm 2000, nghĩa là trong những năm tới, mỗi năm sẽ có thêm khoảng 1 triệu người gia nhập dân số đô thị.



Bản đồ Hành chính Việt Nam

1.1 ĐẶC ĐIỂM ĐỊA LÝ, LỊCH SỬ VÀ CON NGƯỜI

Việt Nam, tên chính thức là Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam, nằm ở khu vực Đông Nam Á và có đường bờ biển dài trên 3.400 km dọc theo Vịnh Thái Lan, Biển Đông và Vịnh Bắc Bộ. Việt Nam giáp với Campuchia và Lào về phía tây và Trung Quốc về phía bắc. Tổng diện tích là 310.070 km²¹, lớn hơn một chút so với Ý và hơi nhỏ hơn so với Đức, với số dân ước tính năm 2012 vào khoảng 88,78 triệu người. Việt Nam đứng thứ 66 trong số 214 quốc gia² về diện tích và đứng thứ 13 trong số 230 quốc gia về dân số³. Do đó, Việt Nam có thể được coi là nước khá đông dân, đặc biệt dân cư tập trung đông đúc ở các vùng đất thấp.

Về địa hình, Việt Nam có vùng đất thấp nằm dọc theo bờ biển, và những đồng bằng lớn ở phía nam (đồng bằng sông Cửu Long) và phía Bắc (đồng bằng sông Hồng). Đó là những khu vực sản xuất nông nghiệp chính. Ngoài ra, còn có khu vực đồi núi rộng lớn ở khu vực Tây Nguyên tiếp giáp Lào và khu vực miền núi, chủ yếu ở đầu nguồn phía Bắc và Tây bắc. Phan Xi Păng ở tỉnh Lào Cai là ngọn núi cao nhất của Việt Nam với độ cao 3.143 m. Do trải dài trên nhiều vĩ độ nên khí hậu Việt Nam rất đa dạng. Ở phía nam là khí hậu nhiệt đới, còn phía bắc có khí hậu gió mùa với mùa nóng mưa nhiều (từ tháng năm đến tháng chín) và mùa khô, thời tiết ẩm áp (từ tháng mười đến tháng ba).

Việt Nam là nước có bề dày lịch sử lâu đời và phong phú. Theo truyền thuyết thời Hồng Bàng, triều đại của các vua Hùng được cho là các triều đại đầu tiên của Việt Nam, kết thúc vào thế kỷ thứ 3 trước Công nguyên. Trong hàng trăm năm tiếp theo, Việt Nam thường xuyên phải đối mặt các cuộc xâm lăng của Trung Quốc, nhưng vào thế kỷ thứ 3 và thứ 4 sau Công nguyên, triều đại nhà Lý và nhà Trần được coi là thời kỳ vàng son của Việt Nam. Sau đó, đất nước lại rơi vào sự cai trị của Trung Quốc cho đến năm 938 sau Công nguyên. Từ đó, hàng loạt triều đại Việt Nam ra đời và phát triển mạnh mẽ và từ thế kỷ thứ 11 đến thế kỷ thứ 18, lãnh thổ dần dần được mở rộng về phía Nam. Vào thế kỷ thứ 18, sau một thời kỳ bất ổn, đất nước được thống nhất dưới triều Nguyễn.

Sau khi bị thực dân Pháp liên tiếp tấn công từ năm 1859 đến 1884, Việt Nam trở thành một phần thuộc địa Đông Dương của Pháp (gồm cả Campuchia và Lào). Chính quyền Pháp đã áp đặt những thay đổi đáng kể về chính trị và văn hóa - xã hội ở Việt Nam.

Vào năm 1941, dấy lên phong trào Việt Minh - phong trào của những người cộng sản và giải phóng dân tộc - dưới sự lãnh đạo của Chủ tịch Hồ Chí Minh đấu tranh giành độc lập từ tay thực dân Pháp cũng như chống lại phát xít Nhật. Sự chiếm đóng của quân Nhật đã gây ra những khó khăn rất lớn cho người dân, trong đó phải kể đến nạn đói năm 1945 khiến 2 triệu người chết. Sau thất bại quân sự của Nhật Bản vào cuối Chiến tranh Thế giới thứ II, Việt Minh đã tiến hành cuộc nổi dậy vào tháng 8 năm 1945 và giành lại Hà Nội; Chính phủ lâm thời tuyên bố độc lập vào ngày 2 tháng 9 cùng năm đó.

Tuy nhiên, người Pháp lại có ý định tái thiết lập thuộc địa tại Đông Dương và ngày 20 tháng 11 năm 1946, chiến tranh Đông Dương lần thứ nhất diễn ra giữa quân Việt Minh và các lực lượng viễn chinh Pháp. Cuộc chiến kéo dài hơn bảy năm. Chiến thắng Điện Biên Phủ năm 1954 buộc quân Pháp phải đầu hàng và ngồi vào bàn đàm phán. Sau Hiệp định hòa bình Giơ-ne-vơ năm 1954, Việt Nam được chia đôi, một bên được gọi là Việt Nam Dân chủ Cộng hòa ở phía Bắc và Việt Nam Cộng hòa do Mỹ hậu thuẫn ở miền Nam, phân cách bằng khu vực phi quân sự ở vĩ tuyến 17. Cuối những năm 1950 khởi phát phong trào nổi dậy của nhân dân miền Nam do Mặt trận Dân tộc Giải phóng miền Nam Việt Nam lãnh đạo, chống lại chính quyền miền Nam, mà theo họ là một “chế độ thuộc địa trá hình”. Để hỗ trợ chính quyền miền Nam Việt Nam chống lại cách mạng, Mỹ tăng cường hoạt động quân sự. Lực lượng giải phóng dân tộc và bộ đội chủ lực từ miền Bắc Việt Nam đã tấn công các mục tiêu lớn nhất ở miền Nam Việt Nam trong Tết Mậu Thân 1968 và mặc dù thất bại về mặt quân sự, chiến dịch vẫn gây chấn động đối với chính phủ Mỹ. Với số thương vong ngày càng gia tăng, cộng với việc phải đối mặt phong trào phản chiến ở trong nước và sự lên án của các nước khác, Mỹ buộc phải rút khỏi các cuộc chiến trên bộ, đó là quá trình “Việt Nam hóa” chiến tranh. Cố gắng này đã mang lại kết quả trái ngược. Hiệp định Hòa bình Paris tháng 1 năm 1973 chính thức công nhận chủ quyền của Việt Nam và quy định Mỹ rút quân trong vòng hai tháng. Không còn sự hỗ trợ của quân đội Mỹ, chính quyền Sài Gòn bị suy yếu hoàn toàn. Lực lượng giải phóng dân tộc và bộ đội chủ lực bắt đầu cuộc tấn công toàn diện, dẫn tới sự sụp đổ của chính quyền Sài Gòn vào ngày 30 tháng 4 năm 1975. Ngày 2 tháng 7 năm 1976, miền Bắc và miền Nam thống nhất và

trở thành nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.

Các nhóm dân tộc thiểu số: Việt Nam có 54 dân tộc anh em, như dân tộc Kinh, Tày, Thái, Hoa, Khmer, Mường, Nùng, Mông, Dao... và đông nhất là người Kinh, chiếm hơn 86% dân số. Dân tộc thiểu số và các nhóm bản địa chủ yếu tập trung ở vùng núi phía Bắc, các cao nguyên ở miền Trung và khu vực đồng bằng sông Cửu Long, trong đó có người Mông, Khmer, Mường, Tày, Thái... Hai mươi nhóm dân tộc bản địa chủ yếu tập trung ở các cao nguyên miền Trung⁴.

Ngôn ngữ: Theo báo cáo, có 110 loại ngôn ngữ ở Việt Nam⁵. Tuy nhiên, ngôn ngữ chính thức của Việt Nam là tiếng Việt - một thứ tiếng thuộc nhóm Môn - Khmer, đơn âm, có thanh điệu và được đại đa số người dân sử dụng. Chữ Quốc ngữ, bảng chữ cái tiếng Việt theo hệ Latinh hiện được sử dụng ở Việt Nam, được thiết lập từ thế kỷ 17.

Tôn giáo: Trong phần lớn lịch sử Việt Nam, Phật giáo, Đạo giáo và Nho giáo là các tôn giáo có ảnh hưởng mạnh mẽ đến đời sống tôn giáo và văn hóa của người dân. Khoảng 85% người dân theo Phật giáo, mặc dù hầu hết mọi người không thường xuyên thực hành các nghi lễ⁶. Trên thực tế, theo điều tra năm 2009, chỉ có 17,7% dân số được xếp vào nhóm “có tôn giáo”. Thờ cúng tổ tiên là một nghi lễ rất phổ biến đối với những người theo Phật giáo. Khoảng 8% dân số theo Công giáo, trong đó khoảng 6 triệu người theo Công giáo Roma (Thiên Chúa giáo La Mã) và dưới một triệu người theo đạo Tin Lành⁷.

1.2 DÂN SỐ VÀ QUÁ TRÌNH ĐÔ THỊ HÓA : SỰ KIỆN VÀ SỐ LIỆU⁸

Năm 2012, tổng dân số của Việt Nam là 88,78 triệu người với tốc độ tăng trưởng hằng năm là 1,04%. Sự gia tăng dân số Việt Nam trong năm năm qua ở mức vừa phải - trên dưới 1% mỗi năm. Năm 2000, dân số tăng 1,5% và tỷ lệ tăng trung bình hằng năm trong giai đoạn 1999 - 2009 là 1,3%. Tỷ lệ gia tăng dân số trung bình hằng năm giai đoạn 1989 - 2009 là 1,5%⁹, điều này cho thấy tỷ suất sinh trên toàn quốc giảm đều và rất đáng kể. Cơ cấu tuổi dân số hiện nay là có lợi cho nền kinh tế của Việt Nam: 70,8% tổng dân số trong độ tuổi 15 - 64¹⁰.

Hiện tại, tỷ lệ giới tính của dân số Việt Nam là 98 nam trên 100 nữ, dù trong nhóm dân số trẻ, tỷ lệ nam giới hơi cao hơn so với nữ giới. Tuổi thọ trung bình khá cao, : 73 tuổi, trong đó tuổi thọ trung bình của nữ giới cao hơn

(75,8 tuổi so với 70,4 tuổi ở nam giới). Tỷ lệ dân số phân bố theo độ tuổi như sau:

- 0 – 14 tuổi 23.2 %
- 15 – 64 tuổi 70.8 %
- 65 tuổi trở lên 6.0 %

Dự báo, tỷ lệ tăng dân số tự nhiên vẫn tiếp tục ở mức thấp trong thời gian tới. Tổng cục Thống kê (GSO) Việt Nam dự báo dân số từ năm 2009 đến 2049 bằng cách sử dụng bốn biến số (dựa trên các giả định khác nhau về khả năng sinh sản, tử vong và tuổi thọ). Các kết quả được thể hiện trong Bảng 1.

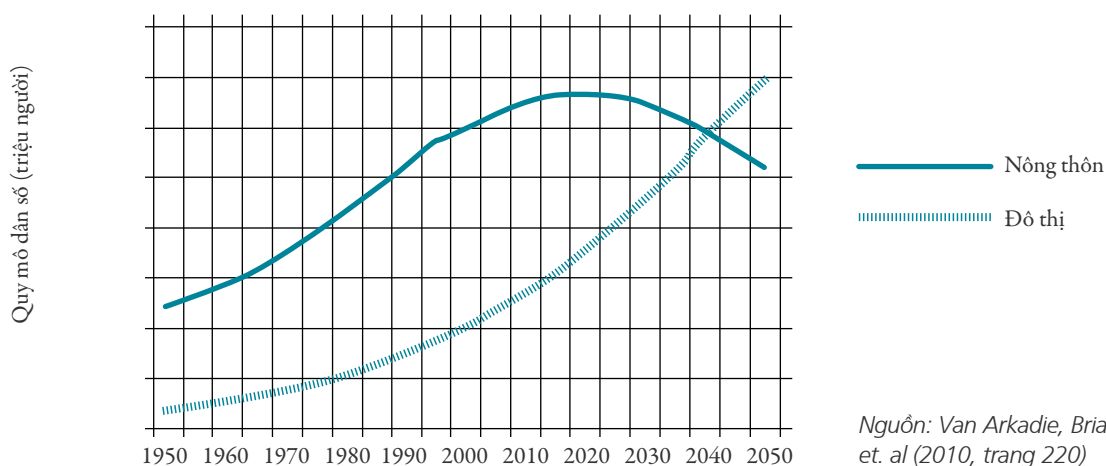
Dự báo về thành phần dân số đô thị - nông thôn đến năm 2050 được thể hiện rõ trong Hình 1. Theo dự báo này (của Quỹ Dân số Liên Hợp Quốc vào năm 2008), dân số đô thị sẽ không vượt quá dân số nông thôn cho đến năm 2040.

Bảng 1: Dự báo dân số Việt Nam (triệu người)

NĂM	PHƯƠNG SAI TRUNG BÌNH	PHƯƠNG SAI CAO	PHƯƠNG SAI THẤP	PHƯƠNG SAI KHÔNG ĐỔI
2009	85,8	85,8	85,8	85,8
2019	95,4	97,6	93,0	95,6
2029	102,7	107,2	98,2	103,6
2039	106,9	114,1	99,9	108,7
2049	108,7	119,8	98,3	111,8

Nguồn: Tổng cục Thống kê, 2011 (2011b, Bảng 4.1)

Hình 1: Dân số đô thị và nông thôn ở Việt Nam, ước tính và dự báo, 1950 - 2050

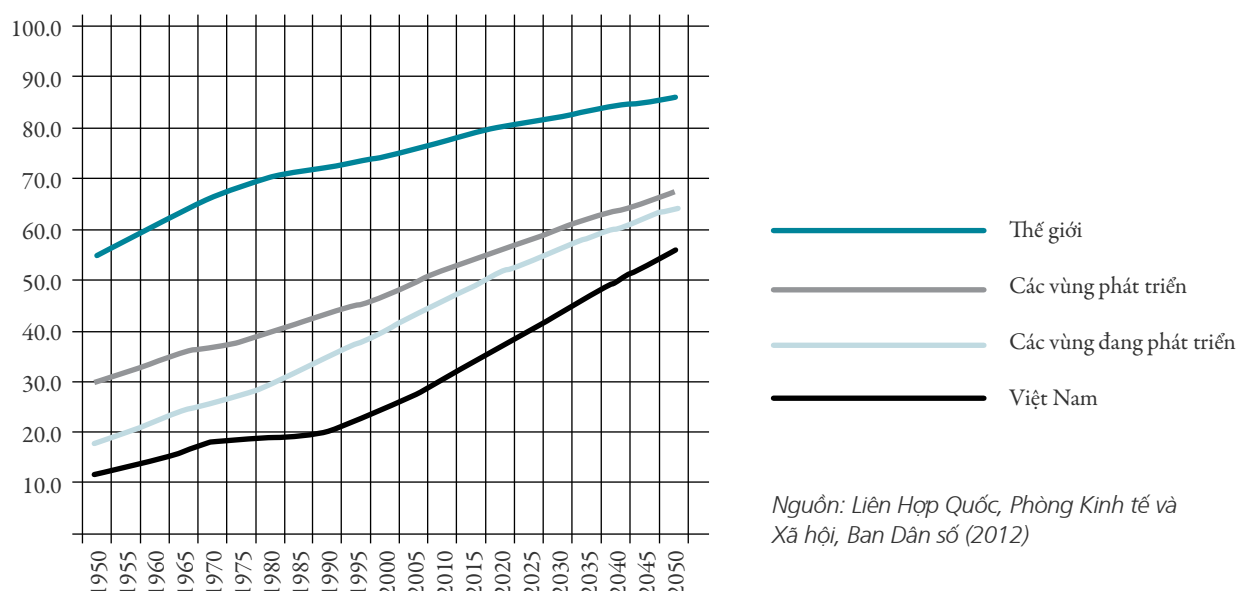


Phân bố dân số theo địa lý của Việt Nam không đồng đều. Theo Niên giám thống kê 2011 của Tổng cục Thống kê, khu vực duy nhất có tỷ lệ nhập cư cao (tỷ lệ +14,8) là vùng Đông Nam bộ, bao gồm các địa phương như Thành phố Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Bình Dương. Đây là các địa phương có tỷ lệ đô thị hóa cao và có tốc độ phát triển nhanh nhất cả nước (cùng với Đà Nẵng, nơi có tỷ lệ là +14,9). Trái lại, một số khu vực có tỷ lệ di cư cao như vùng núi và trung du phía Bắc (- 3,3), Bắc Trung bộ và ven biển miền Trung (- 4,0) và đồng bằng sông Cửu Long (- 6,5).

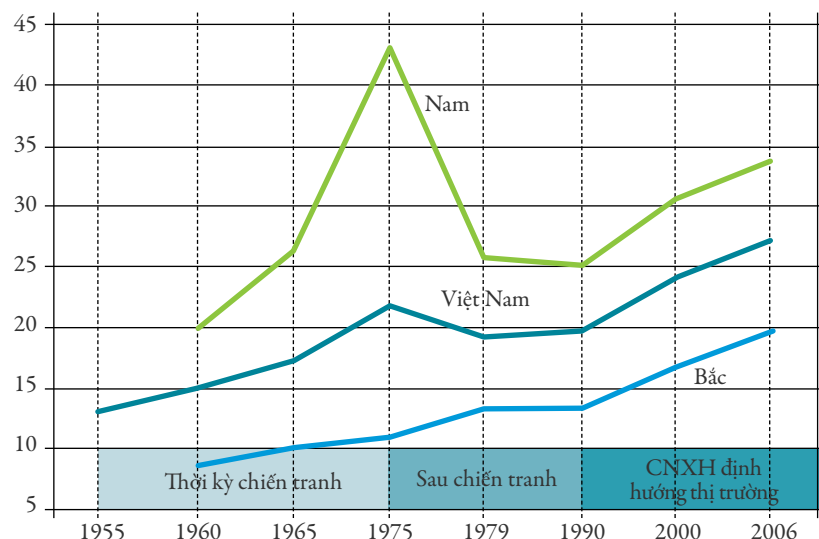
Xét về diện tích, địa lý, kinh tế và so với các nước ASEAN khác, có thể nói Việt Nam hiện nay vẫn là nước có quá trình đô thị hóa chưa hiệu quả và tốc độ chậm, chỉ có

khoảng 30% dân số sống ở các khu đô thị (Hình 2). Có một số lý do cho kết quả này. Thứ nhất, quá trình mở rộng đô thị trước đây bị gián đoạn do chiến tranh (thời kỳ 1946 - 1954 và 1963 - 1975). Xu hướng đô thị hóa theo dòng lịch sử trong Hình 3 cho thấy ảnh hưởng đáng kể của chiến tranh và các chính sách của Chính phủ. Thứ hai, cho đến năm 1986, các chương trình phân bố lại dân cư của Chính phủ vẫn không khuyến khích đầu tư và nhập cư vào đô thị mà vẫn ưu tiên phát triển nông thôn¹¹. Thứ ba, tổng điều tra dân số chỉ báo cáo số liệu số dân có đăng ký hộ khẩu thường trú mà không tính đến số dân nhập cư không chính thức và lao động tự do ở nhiều thành phố, nhóm đối tượng này ước tính chiếm khoảng 10 - 20% dân số đang sống trong các khu đô thị lớn¹².

Hình 2: Dân số đô thị 1950 - 2050 (% trên tổng số)



Hình 3: Động lực đô thị hóa ở Việt Nam, 1955 - 2006 (% dân số đô thị)



Các nhà quan sát đều nhất trí rằng, dân số đô thị gia tăng chủ yếu là do quá trình di cư từ nông thôn ra thành thị. Đây là một xu hướng phát triển mạnh mẽ từ cuối những năm 1980. Tỷ lệ tăng dân số đô thị trung bình là 3,5% hằng năm từ năm 2000¹³, tỷ lệ này có thể sẽ tiếp tục trong một thời gian. Có nghĩa là Chính phủ sẽ vẫn phải đối mặt những thách thức của quá trình đô thị hóa nhanh trong nhiều thập kỷ tới. Dân số đô thị Việt Nam (cả chính thức và không chính thức) ước tính sẽ tăng nhanh trong vòng 10 - 25 năm tới - tăng gần gấp đôi vào năm 2020. Điều này có nghĩa là hằng năm có ít nhất 1 triệu người sẽ được bổ sung vào các khu vực đô thị Việt Nam. Bộ Xây dựng

dự báo đến năm 2020, dân số đô thị sẽ chiếm khoảng 45% tổng dân số quốc gia (bao gồm cả số dân không đăng ký cư trú)¹⁴.

Cấu trúc hoặc “xếp hạng theo quy mô” của các thành phố ở Việt Nam có thể thấy sự tập trung vào một số thành phố nhóm đầu. Hai đô thị lớn là Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh hiện chiếm 33,8% dân số đô thị trên cả nước. Theo số liệu trong Bảng 2, tổng dân số của ba thành phố lớn tiếp theo cộng lại, bao gồm Hải Phòng, Cần Thơ và Đà Nẵng, chiếm gần 10% tổng dân số đô thị của cả nước.

Bảng 2: 5 thành phố lớn nhất Việt Nam

THÀNH PHỐ	SỐ DÂN	DÂN SỐ ĐÔ THỊ (% TRÊN TỔNG SỐ)	% DÂN SỐ ĐÔ THỊ QUỐC GIA
Hồ Chí Minh	7.123.340	5.929.479 (83)	23,4
Hà Nội	6.448.837	2.632.087 (41)	10,4
Hải Phòng	1.837.302	847.058 (46)	3,3
Cần Thơ	1.187.089	781.481 (66)	3,1
Đà Nẵng	887.069	770.499 (87)	3,0

Nguồn: Tổng điều tra 2009 (Tổng cục Thống kê 2010a)

Bảng 3: Số lượng đô thị theo Phân loại đô thị 1998 - 2025

PHÂN LOẠI ĐÔ THỊ	1998*	2010**	2015***	2025***
Các đô thị đặc biệt	2	2	2	17
Đô thị loại I	3	10	9	
Đô thị loại II	12	12	23	20
Đô thị loại III	16	47	65	81
Đô thị loại III	58	50	79	122
Đô thị loại V	612	634	687	760
Tổng số các đô thị	703	755	870	1000

Nguồn: * Bộ Xây dựng (1998), ** Cục Phát triển Đô thị, Bộ Xây dựng (2011 và *** Bộ Xây dựng (2009)

1.3 KINH TẾ, MỨC SỐNG CỦA NGƯỜI DÂN VÀ TÌNH TRẠNG THẤT NGHIỆP¹⁵

Cho đến gần đây, Việt Nam vẫn là nước có nền kinh tế nông nghiệp chủ yếu dựa vào trồng lúa nước và trồng rừng. Nhưng các cuộc chiến tranh từ những năm 1950 đến 1970 đã phá hủy nhiều khu vực kinh tế nông nghiệp của đất nước. Thêm nữa, sau khi đất nước thống nhất, Chính phủ lại đi theo nền kinh tế kế hoạch hoá xã hội chủ nghĩa nhằm khôi phục lại nền nông nghiệp và đồng thời thực hiện công nghiệp hóa nền kinh tế. Trang trại, nhà máy và doanh nghiệp được tập thể hóa và hàng triệu người được nhận vào làm việc trong các chương trình của Chính phủ. Năm 1986, những cải cách theo hướng thị trường tự do, hay còn gọi là quá trình Đổi mới, đã được áp dụng (như đã trình bày ở phần trước). Sở hữu tư nhân được khuyến khích trong tất cả các ngành công nghiệp, thương mại và nông nghiệp. Và công cuộc Đổi mới đạt được những thành tựu đáng chú ý. Từ năm 1990 đến 1997, Việt Nam đạt tốc độ tăng trưởng GDP hằng năm khoảng 8% và từ năm 2000 đến 2005, nền kinh tế tiếp tục tăng trưởng với tốc độ khoảng 7% mỗi năm, đưa Việt Nam trở thành một trong những nền kinh tế tăng trưởng nhanh nhất thế giới. Tốc độ tăng trưởng mạnh mẽ vẫn được duy trì ngay cả khi đối mặt suy thoái kinh tế toàn cầu năm 2008, với mức tăng trưởng GDP 6,2% năm 2011.

Sản xuất hàng hóa xuất khẩu, công nghệ thông tin và công nghệ cao là các ngành đóng vai trò quan trọng và đang là các ngành tăng trưởng nhanh trong nền kinh tế quốc dân. Việt Nam đặc biệt thành công trong việc thu hút đầu tư trực tiếp nước ngoài vào các ngành sản xuất hàng hóa xuất khẩu sử dụng nhiều lao động. Việt Nam là nước mới bước chân vào ngành công nghiệp dầu mỏ, nhưng hiện là nước sản xuất dầu lớn thứ ba ở Đông Nam Á, với sản lượng 400.000 thùng mỗi ngày.

Nhờ các biện pháp cải cách đất đai từ năm 1986, Việt Nam hiện đã trở thành nước xuất khẩu lớn các sản phẩm nông nghiệp - đứng đầu thế giới về sản xuất hạt điều và hạt tiêu đen, chiếm 1/3 thị phần toàn cầu. Việt Nam cũng là nước xuất khẩu gạo lớn thứ hai trên thế giới, sau Thái Lan. Các sản phẩm xuất khẩu chính khác là cà phê, chè, cao su và thủy hải sản. Dù đạt được những thành công này, nhưng tỷ trọng của nông nghiệp trong GDP của Việt Nam những thập kỷ gần đây đã giảm từ 42% năm 1989 xuống 20% năm 2006, trong khi sản xuất trong các lĩnh vực khác lại đang tăng nhanh.

Năm 2011, GDP của Việt Nam đạt 123,6 tỷ USD, với mức GDP bình quân đầu người là 1.517 USD. Theo cách tính sức mua tương đương (PPP), với mức GDP đạt 301,7 tỷ USD, kinh tế Việt Nam đang xếp thứ 57 trên thế giới về quy mô. PPP bình quân đầu người đạt 3.250 USD, gần với mức của một quốc gia có thu nhập trung bình. Trên thực tế, Việt Nam đang ở vị thế được các tổ chức quốc tế xếp vào nhóm nước có thu nhập trung bình. Đây là một thành tựu to lớn mà Việt Nam đạt được, nhưng đồng thời cũng gây ra những khó khăn trong việc tìm kiếm các khoản vay phát triển ưu đãi từ các tổ chức quốc tế.

Hai thập kỷ tăng trưởng mạnh mẽ, với một tốc độ mà rất ít quốc gia, thậm chí cả các nước trong khu vực Đông Á và Đông Nam Á năng động cũng không theo kịp, đã mang lại cho Việt Nam sự tiến bộ rất ấn tượng đối với các chỉ số cơ bản về sức khỏe và phúc lợi. Nền kinh tế khởi sắc bởi sự tăng trưởng do chuyển đổi từ kinh tế chủ yếu dựa vào nông nghiệp sang một thị trường sôi động với các thành phố nhộn nhịp, các ngành công nghiệp đa dạng, thông tin và mạng lưới truyền thông tiên tiến.

Nền kinh tế Việt Nam được dự đoán sẽ tiếp tục mở rộng. Theo dự báo đầy triển vọng của Pricewaterhouse Coopers năm 2008, đến năm 2025, Việt Nam có thể là nước có tốc độ tăng trưởng nhanh nhất trong số các nền kinh tế mới nổi, với tốc độ tăng trưởng dự kiến gần 10% mỗi năm theo đồng đô la thực tế và có thể nâng lên bằng khoảng 70% quy mô của nền kinh tế Vương quốc Anh đến năm 2050¹⁶. Tuy nhiên, nền kinh tế Việt Nam không hoàn toàn đạt được thành tựu trong mọi lĩnh vực. Lạm phát thường xuyên và tăng từ 11,9% năm 2010 lên 20,9% năm 2011. Riêng trong năm 2010, đồng Việt Nam mất giá ba lần. Tỷ lệ lạm phát tiêu dùng hằng năm là 11,75% năm 2010 và 18,13% năm 2011.

Hệ số Gini năm 2010 được ước tính là 0,43 và tăng lên theo thời gian. Nếu hệ số Gini 0,4 được coi là mức đáng báo động thì có thể thấy sự bất bình đẳng ở Việt Nam đã ở mức nghiêm trọng.

Mặc dù tỷ lệ thất nghiệp chính thức của Việt Nam năm 2012 chỉ đứng ở mức thấp với 1,96% trong tổng số lao động (3,21% ở đô thị và 1,39% ở nông thôn)¹⁷, nhưng một số nhà quan sát cho rằng, tỷ lệ này trên thực tế phải cao hơn rất nhiều. Gần đây, lao động trong lĩnh vực nông nghiệp

được ký hợp đồng và hơn 2/3 trong số việc làm mới được tạo ra là thuộc lĩnh vực dịch vụ, chủ yếu trong các lĩnh vực không chính thức. Điều này giúp giữ cho tỷ lệ thất nghiệp chính thức ở mức thấp, nhưng lại đặt ra câu hỏi về chất lượng của những công việc mới, đặc biệt là cho lao động trẻ. Năm 2009, tỷ lệ thất nghiệp chính thức đối với nhóm 15 - 24 tuổi là khoảng 5%, đồng thời tỷ lệ này cũng chiếm 2,9% trong tổng số lao động của cả nước. Cùng thời điểm đó, ở khu vực thành thị, tỷ lệ thất nghiệp đối với nhóm 15 - 19 tuổi là 11,2% và 8,9% cho nhóm tuổi 20 - 24¹⁸.

Nhưng có lẽ đáng lo ngại hơn tình trạng lạm phát cao và nạn thất nghiệp là những biểu hiện phân chia lợi ích tăng trưởng kinh tế không đồng đều và sự chênh lệch giữa thu nhập của người giàu và người nghèo ngày càng tăng. Điều tra mức sống hộ gia đình năm 2010 chỉ rõ tỷ lệ thu nhập bình quân đầu người giữa nhóm thu nhập cao nhất và thấp nhất giai đoạn 2002 - 2010. Tính trên cả nước, tỷ lệ này tăng đều đặn từ 8,1 đến 9,2 chỉ trong vòng tám năm. Đó là do khoảng cách thu nhập nhanh chóng tăng lên ở khu vực nông thôn (từ 6,0 lên 7,5). Còn đối với khu vực đô thị, tỷ lệ này có sự giảm nhẹ, từ 8,0 xuống còn 7,9. Điều tra mức sống hộ gia đình năm 2010 còn cho thấy hệ số Gini quốc gia là 0,43 năm 2010 và tăng theo thời gian (0,42 năm 2002 và 2004). Nếu như hệ số Gini 0,4 được các quốc gia coi là mức báo động, thì bất bình đẳng ở Việt Nam đã trở nên nghiêm trọng¹⁹.

Mặc dù Việt Nam gần đây phát triển năng động và còn được dự đoán là điểm sáng trong tương lai, nhưng nền kinh tế Việt Nam rất dễ bị tổn thương. Hầu hết tăng trưởng GDP có liên quan đến đầu tư trực tiếp nước ngoài, nông nghiệp và sản xuất hàng hóa xuất khẩu, đặc biệt là xuất khẩu các sản phẩm trung gian và sản phẩm cuối có sử dụng nhiều lao động. Vì vậy, những biến động quốc tế

về hàng hóa cũng như thị trường vốn có thể sẽ có những ảnh hưởng lớn đến sự phát triển của đất nước và sự cạnh tranh giữa các quốc gia có lao động giá rẻ hiện rất gay gắt.

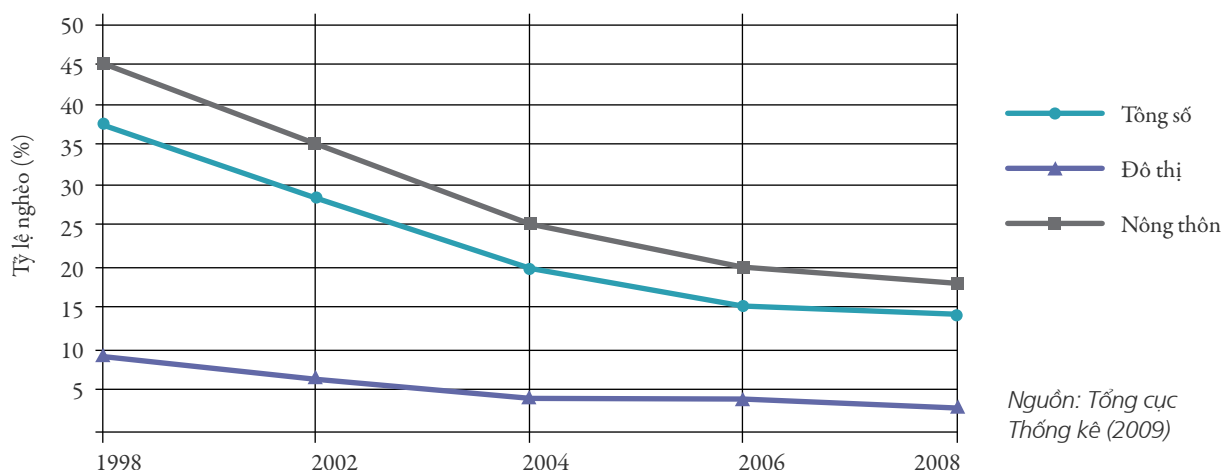
1.4 NGHÈO VÀ MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN THIÊN NIÊN KỲ²⁰

Tăng trưởng kinh tế nhanh kể từ năm 1990 đã góp phần làm giảm tỷ lệ nghèo của Việt Nam. Tỷ lệ này được Tổng cục Thống kê tính bằng cách so sánh mức chi tiêu hộ gia đình hàng tháng theo đầu người với chuẩn nghèo theo công bố của Chính phủ. Chuẩn nghèo trong giai đoạn 2006 - 2010 là mức thu nhập bình quân đầu người dưới 200.000 đồng/tháng. Theo cách tính này, tỷ lệ hộ nghèo giảm từ hơn 60% năm 1990 xuống 28,9% năm 2002, 16% năm 2006 xuống còn 10,6% năm 2010.

Theo quốc tế, chuẩn sức mua tương đương (PPP) 1 USD/ngày được sử dụng rộng rãi để xác định mức nghèo đói cùng cực. Theo cách tính này, tỷ lệ nghèo đói cùng cực ở Việt Nam giảm đáng kể, từ 39,9% năm 1993 xuống dưới 5% năm 2006. Đây là một thành tích rất ấn tượng.

Khoảng cách nghèo, được tính bằng sự chênh lệch giữa mức chi tiêu trung bình của người nghèo với chuẩn nghèo, cũng giảm đáng kể, từ khoảng 18% năm 1993 xuống dưới 4% năm 2006. Tuy nhiên, điều quan trọng là nhận thức rằng, có một tỷ lệ lớn các hộ gia đình ở sát trên mức nghèo và phần lớn dân số Việt Nam vẫn còn ở mức cận nghèo, có thể dễ dàng quay trở lại dưới mức nghèo.

Hình 4: Tỷ lệ nghèo ở Việt Nam, 1998 - 2008



Mặc dù tỷ lệ người nghèo trong cả nước tiếp tục giảm, nhưng số người nghèo ở khu vực nông thôn vẫn cao hơn rất nhiều so với khu vực đô thị. Điều này thể hiện rõ trong Hình 4 về sự chênh lệch thu nhập hộ gia đình theo Tổng điều tra mức sống hộ gia đình. Tuy nhiên, việc thống kê số người nghèo ở khu vực thành thị không tính đến những người nhập cư không đăng ký hộ khẩu. Theo một số nghiên cứu, số người này, nếu tính trung bình, đều nghèo hơn người dân đô thị nói chung. Bên cạnh đó, số lượng người nghèo đô thị sẽ tăng lên, ít nhất là trong trung hạn, bởi vì rất nhiều người nghèo ở nông thôn di cư tới các thành phố.

Cần lưu ý rằng, nếu như quy mô kinh tế và sự tập trung là nền tảng cho tăng trưởng đô thị thì chi phí cho người nghèo thoát nghèo ở khu vực thành thị sẽ hiệu quả hơn so với khu vực nông thôn. Trên thực tế, các đô thị đang trở thành điểm thu hút ngày càng đông dân và bộ phận dân nghèo đang cần sự đầu tư lớn hơn vào cơ sở hạ tầng cũng như các chương trình vì người nghèo ở đô thị²¹.

Việt Nam đã đạt được nhiều thành công lớn trong việc thực hiện các Mục tiêu Phát triển Thiên niên kỷ. Về mức nghèo, Việt Nam đã đạt chỉ tiêu đề ra trong Mục tiêu Phát triển Thiên niên kỷ, ngoài ra còn đạt các chỉ tiêu khác. Theo Liên Hợp Quốc (LHQ), Việt Nam thành công trong việc giảm tỷ lệ người nghèo từ 58% năm 1990 xuống 14,5% năm 2008. Tuy nhiên, Việt Nam không nên quá vui mừng với những con số này, bởi Việt Nam còn phải đối mặt thách thức giảm chênh lệch giàu-nghèo và vẫn còn tồn tại các khu vực nghèo ở nhiều vùng sâu vùng xa trên cả nước²². Năm 2008, điều phối viên thường trú LHQ tại Việt Nam chỉ ra rằng, lạm phát ở trong nước và giá lương thực tăng cao đã dẫn đến một dạng thức mới của sự bất bình đẳng xã hội, đặc biệt là ở các khu vực đói nghèo ở đô thị và các vùng ven đô²³.

1.5 CHÍNH PHỦ

Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam là nhà nước có một chính đảng duy nhất, hoạt động theo Hiến pháp được ban hành vào tháng 4 năm 1992, thay cho Hiến pháp năm 1975. Vai trò quan trọng của Đảng Cộng sản Việt Nam về mặt chính trị và xã hội được khẳng định trong tất cả các cơ quan nhà nước. Chủ tịch nước là người đứng đầu quốc gia và là Tổng Tư lệnh chỉ huy quân đội. Thủ tướng Chính phủ hiện nay là người đứng đầu chính phủ, chủ trì nội các gồm ba phó thủ tướng và người đứng đầu của 26 bộ, ngành và ủy ban.

Quốc hội Việt Nam là cơ quan lập pháp đơn viện, bao gồm 498 đại biểu Quốc hội. Quốc hội có quyền lực cao nhất về lập pháp. Tất cả các thành viên Chính phủ phải là đại biểu Quốc hội. Tòa án Nhân dân Tối cao là tòa án phúc thẩm cao nhất và chịu trách nhiệm trả lời trước Quốc hội.

Cả nước được chia thành 63 tỉnh/thành, với số dân mỗi tỉnh/thành dao động trong khoảng từ 0,3 đến 6 triệu người. Trong 63 tỉnh/thành, có 5 thành phố lớn nhất được công nhận là thành phố trực thuộc trung ương. Đó là Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh, Hải Phòng, Đà Nẵng và Cần Thơ. Các tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương được chia thành 643 quận/huyện và được phân chia nhỏ thành 10.602 phường/xã. Các đô thị loại II, III và một số đô thị loại IV có chức năng như cấp huyện²⁴.

Ở cấp trung ương, quyền lực tập trung vào Quốc hội. Quốc hội phê duyệt ngân sách nhà nước (bao gồm ngân sách trung ương và ngân sách cấp tỉnh, quận/huyện, xã/phường). Về công tác điều hành, Thủ tướng là người đứng đầu chính phủ. Thủ tướng và các thành viên chính phủ do Quốc hội bổ nhiệm. Tổ chức Đảng Cộng sản hoạt động song song với cơ cấu chính quyền ở tất cả các cấp của chính phủ. Ở mỗi cấp chính quyền đều có một hội đồng dân cử, gọi là Hội đồng Nhân dân và cơ quan hành chính (Ủy ban Nhân dân) do Hội đồng Nhân dân bổ nhiệm²⁵.

1.6 GIÁO DỤC VÀ Y TẾ

Việt Nam có mạng lưới rộng lớn các trường công, bao gồm các trường phổ thông, cao đẳng và đại học. Ngoài ra, còn có các cơ sở giáo dục dân lập và bán công với số lượng nhỏ nhưng ngày càng gia tăng. Các cấp học bao gồm: mẫu giáo, tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông và các trường cao đẳng, dạy nghề, đại học.

Hệ thống giáo dục có sự hỗ trợ của Nhà nước nhưng không đào tạo miễn phí. Do đó, một số gia đình nghèo có thể gặp khó khăn đối với việc đóng học phí cho con cái nếu không có sự hỗ trợ của Nhà nước hay cá nhân. Mặc dù vậy, tỷ lệ nhập học cấp tiểu học là khoảng 98% và tổng tỷ lệ nhập học cấp trung học là 77% vào năm 2010. Năm 2010, tỷ lệ người biết chữ trên toàn quốc trên 90%²⁶.

Chất lượng sức khỏe người dân Việt Nam nhìn chung được đánh giá là tốt. Năm 2012, tuổi thọ trung bình của nữ là 76 và nam là 70. Tỷ lệ tử vong ở trẻ sơ sinh giảm xuống còn 15,5/1.000 ca năm 2011, nhưng tình trạng suy dinh dưỡng

ở trẻ vẫn còn phổ biến tại một số địa phương. Hệ thống chăm sóc sức khỏe được Chính phủ hỗ trợ chi phí, nhưng người dân vẫn phải chi trả một tỷ lệ chi phí khá cao²⁷.

Hệ thống chăm sóc sức khỏe công bắt đầu từ năm 1954 tại miền Bắc và khi đó dịch vụ phủ rộng khắp nơi, thậm chí đến cả cấp thôn, bản. Tuy nhiên, bắt đầu vào cuối những năm 1980, chất lượng chăm sóc sức khỏe giảm dần do ngân sách hạn hẹp, sự chuyển giao trách nhiệm về y tế cho các tỉnh và sự ra đời của các loại phí. Hiện nay, các bệnh viện gặp nhiều khó khăn vì tình trạng thiếu y tá, nữ hộ sinh và giường bệnh. Việt Nam đã đạt kết quả tích cực trong cuộc chiến chống bệnh sốt rét với tỷ lệ tử vong giảm mạnh, chỉ còn khoảng 5% vào đầu những năm 1990.

1.7 PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ CÁC VẤN ĐỀ ĐÔ THỊ HIỆN NAY

Sự thay đổi trong cấu trúc sản xuất và việc làm trong nền kinh tế Việt Nam được phản ánh rõ ở mức tăng trưởng nhanh chóng của đô thị. Dân số đô thị Việt Nam được dự đoán tăng thêm 38,5 triệu người trong vòng 40 năm tới, với mức tăng trung bình lên đến 962.000 người mỗi năm, đạt tỷ lệ dân số đô thị là 58,8% vào năm 2049. Tốc độ tăng trưởng dân số đô thị trung bình ước đạt 3% trong 15 năm tới²⁸.

Quá trình chuyển đổi đô thị này có nhiều khía cạnh liên quan các vấn đề về nhà ở và được đưa ra một cách chi tiết trong các chương tiếp theo của báo cáo này. Phần này cũng tóm tắt những động lực chính của xu hướng đô thị hóa hiện nay của Việt Nam và nêu bật những tác động của quá trình này.

Một là, trong quá trình chuyển sang nền kinh tế thị trường, các đô thị đang phải đối mặt quá trình tái cấu trúc không gian. Cải cách chính sách đất đai và nhà ở đã tạo điều kiện cho các loại hình sử dụng đất và công trình mới nhằm đáp ứng nhu cầu của người sử dụng trong các thị trường mới. Việc áp dụng các nguyên tắc thị trường đầu tư đã dẫn đến việc tái phát triển trung tâm thành phố, nơi đất phản ánh những tín hiệu về giá cả. Đồng thời gia tăng lớn trong hoạt động tự xây dựng phản ánh gia tăng nhu cầu nhà ở và thương mại quy mô nhỏ, đặc biệt là ở các vùng ven đô và sự mở rộng các làng trong vùng thành phố. Đất nông nghiệp đang được chuyển đổi nhanh chóng thành không gian đô thị mở rộng nhằm đáp ứng nhu cầu thị trường và sự tăng trưởng nhanh dân số đô thị²⁹. Theo Bộ

Lao động, Thương binh và Xã hội, từ năm 2001 đến năm 2005, Việt Nam mất 73.300 ha đất canh tác hằng năm do quá trình đô thị hóa, ảnh hưởng cuộc sống của 2,5 triệu nông dân³⁰. Với những điểm yếu của quy hoạch đô thị và hệ thống quản lý, quá trình đô thị hóa không chính thức diễn ra thiếu tính hệ thống, không kiểm soát được, đặc biệt là ở vùng ngoại vi đô thị. Trong nhiều trường hợp, toàn bộ khu dân cư được xây dựng không theo quy hoạch và quy chuẩn xây dựng cũng như không có đủ cơ sở hạ tầng hỗ trợ. Quá trình tăng trưởng nhanh và không theo quy hoạch này trong nhiều trường hợp dẫn đến những hậu quả nghiêm trọng về môi trường.

Thứ hai, mặc dù Việt Nam có nhiều thành phố nhưng chỉ có hai thành phố chiếm ưu thế nhất là Hà Nội, trung tâm về chính trị và Thành phố Hồ Chí Minh, trung tâm về kinh tế, trong đó, Thành phố Hồ Chí Minh được xem là nổi trội nhất. Đây là trung tâm kinh tế lớn của đất nước và đang sẵn sàng để trở thành một siêu đô thị tiếp theo của Châu Á khi dân số đạt gần 10 triệu³¹. Trên thực tế, Thành phố Hồ Chí Minh năng động hơn, tăng trưởng nhanh hơn và có thể sẽ lớn hơn đáng kể so với Hà Nội, trung tâm đô thị lớn ở phía Bắc. Có nhiều chỉ số cho thấy những thách thức đô thị hóa ở Thành phố Hồ Chí Minh (về chỗ ở, ô nhiễm, giao thông, tỷ lệ người nghèo) gay gắt hơn so với các thành phố khác ở Việt Nam. Cuối cùng, vùng Đông Nam bộ (Thành phố Hồ Chí Minh nằm trong vùng này) là một trong số các vùng có tỷ lệ nhập cư cao nhất trong cả nước, chủ yếu là từ khu vực nông thôn nghèo hoặc quá đông đúc.

Thứ ba, nhiều nhà quan sát cho rằng, các trung tâm đô thị đang phải đối mặt với các vấn đề về quản lý đất đai, nảy sinh từ sự cạnh tranh gay gắt về đất và cơ sở hạ tầng giữa các công ty lớn của nhà nước và nước ngoài, và từ sự phát triển các khu định cư phi chính thức. Trên thực tế, mặc dù công tác kiểm soát thị trường đất đai đô thị còn rất yếu kém, nhưng quản lý lại quan liêu, tạo cơ hội sử dụng đất sai mục đích và nạn đầu cơ đất. Quy hoạch hiện nay và khung đầu tư cho các thành phố vẫn chịu ảnh hưởng của cơ chế quản lý kinh tế kế hoạch hóa tập trung trước đây. Cách làm này không phù hợp để định hướng và kiểm soát quá trình phát triển đô thị trong nền kinh tế thị trường. Đầu tư không phải từ vốn nhà nước thì không được tạo điều kiện thuận lợi và cũng không có những quy định thích hợp. Ngoài ra, tài chính để phát triển đô thị (hiện nay chủ yếu dựa vào việc cấp kinh phí hoặc hỗ trợ từ Chính phủ) rất cần có những cải cách và các địa phương cần được trao thêm quyền để tăng nguồn thu, quy hoạch không gian và quản lý đầu tư.

Thứ tư, nhà ở giá rẻ và bền vững đang trở thành một vấn đề đô thị cấp bách bởi nhập cư vào đô thị tăng nhanh. Giá đất quá cao có nghĩa là quyền sở hữu nhà, hoặc thậm chí thuê nhà với giá cả phải chăng, là rất khó khăn hoặc không thể thực hiện được đối với hầu hết người dân nhập cư. Một cuộc khảo sát của Chương trình Phát triển Liên Hợp Quốc (UNDP) tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh năm 2010 cho thấy, 25,7% số hộ gia đình ở Hà Nội và 30,7% số hộ gia đình ở Thành phố Hồ Chí Minh chỉ có chưa đến 7m² không gian sống bình quân đầu người và một nửa số hộ gia đình nhập cư chia sẻ các căn nhà thuê hoặc sống trong nhà tạm. Hầu hết người nhập cư phải đối mặt tình trạng cư trú không chắc chắn và gặp khó khăn trong việc tiếp cận các dịch vụ và tiện ích³².

Cuối cùng, một thách thức nữa đối với các đô thị của Việt Nam là ảnh hưởng ngày càng lớn của sự nóng lên toàn cầu, đặc biệt là hiện tượng mực nước biển dâng. Hầu như tất cả các thành phố lớn ở Việt Nam, trừ Hà Nội, đều nằm ở khu vực thấp ven biển hoặc trong lưu vực thủy triều và đồng bằng châu thổ. Ước tính, hầu hết diện tích của đồng bằng sông Cửu Long (vựa lúa chính của quốc gia) và một nửa Thành phố Hồ Chí Minh chỉ cao hơn mực nước biển trung bình không tới 1 m³³. Vì vậy, gần như tất cả các trung tâm đô thị đều phải đối mặt lũ lụt thường xuyên và nghiêm trọng hơn³⁴.

1.8 VẤN ĐỀ GIỚI, HIV / AIDS VÀ NÂNG CAO NĂNG LỰC

Có ba vấn đề chính liên quan đến quá trình phát triển cần phải được đánh giá về tầm quan trọng cũng như sự ảnh hưởng tới lĩnh vực nhà ở đô thị. Đó là những vấn đề về giới, đại dịch HIV/AIDS và nâng cao năng lực cho các cá nhân và tổ chức. Các vấn đề này sẽ được thảo luận ngắn gọn sau đây.

PHỤ NỮ³⁵

Khung thể chế và pháp lý về bình đẳng giới đã tồn tại ở Việt Nam từ năm 1945 và trước Đổi mới năm 1986, theo đó, vai trò của phụ nữ được đề cao. Nhưng những thay đổi sâu sắc về kinh tế và xã hội từ năm 1986 đã tạo ra nhiều thách thức đối với vấn đề giới. Một số nhà quan sát đã nhìn thấy nguy cơ phụ nữ có thể không còn có được vị trí như trước đây.

Phụ nữ đóng vai trò quan trọng trong nền kinh tế quốc dân. Họ là những người có đóng góp đáng kể - chiếm 64% lực lượng lao động trong khu vực nông nghiệp năm 2008, 43% trong công nghiệp và 70% lao động phi chính thức. Tại các đô thị, nhiều phụ nữ đã chứng minh khả năng kinh doanh giỏi và trở thành người có thu nhập chính trong gia đình, thực hiện hàng ngàn mô hình kinh tế hộ gia đình theo nhu cầu thị trường. Tuy nhiên, cũng có những trường hợp không được như vậy. Họ là nạn nhân của những cải cách trong khu vực kinh tế nhà nước. Điều này đã đem lại sự bất bình đẳng, lao động nữ chỉ được làm những công việc được trả lương thấp hơn. Ở các vùng nông thôn, việc chuyển đổi sản xuất nông nghiệp từ mô hình hợp tác xã sang kinh tế hộ gia đình đã đề cao tầm quan trọng sức lao động của mỗi thành viên trong gia đình. Nam giới lên thành phố tìm việc khiến cho gánh nặng sản xuất nông nghiệp đổ lên vai người phụ nữ. Nhiều người trong số họ hằng ngày phải ra chợ gần nhà bán nông sản làm ra để đáp ứng nhu cầu hằng ngày.

Ngày càng có nhiều người ở Việt Nam nhận thức được rằng, nếu không đề cao vai trò của phụ nữ thì sẽ hạn chế những thành công về kinh tế. Kế hoạch hành động của Việt Nam sau Hội nghị Phụ nữ thế giới của LHQ tại Bắc Kinh cho thấy sự cần thiết phải tiếp tục xây dựng các chính sách, chương trình nhằm duy trì, nâng cao vị thế của phụ nữ trong phát triển kinh tế - xã hội. Việc giảm các dịch vụ xã hội trước đây do Nhà nước bao cấp càng làm tăng thêm khối lượng công việc cho phụ nữ.

Mặc dù pháp luật quy định phụ nữ có cơ hội để bình đẳng tham gia lĩnh vực chính trị, nhưng trên thực tế, số phụ nữ tham gia chính trường rất hạn chế. Trong Bộ Chính trị, chỉ có một đại diện nữ, nhưng trong Quốc hội, tỷ lệ nữ cao hơn, chiếm 1/4 trong số 450 đại biểu Quốc hội.

Mặc dù theo quy định của pháp luật, không có sự phân biệt đối xử với phụ nữ, nhưng trên thực tế, họ phải đối mặt những định kiến mang tính cố hữu của xã hội. Mặc dù có rất nhiều điều khoản trong Hiến pháp, pháp luật quy định bắt buộc về đối xử bình đẳng với phụ nữ và một số cá nhân nữ đảm nhận vị trí quan trọng trong các cơ quan chính phủ, nhưng chỉ có một số rất ít phụ nữ có thể cạnh tranh vào các vị trí cao hơn. Hiến pháp quy định rằng, lao động nữ và nam phải được trả công ngang bằng khi làm những công việc như nhau. Tuy nhiên, Chính phủ không buộc thực thi quy định này. Phụ nữ ở diện rất nghèo, đặc biệt không chỉ ở những vùng nông thôn mà còn ở cả thành phố, chỉ được làm các công việc đơn giản trong lĩnh vực xây dựng, như đổ phế thải hoặc các công việc khác với mức trả công rất thấp.

Mặc dù có nhiều quy định nhằm bảo vệ quyền của phụ nữ trong hôn nhân cũng như trong công việc, trong đó phải kể đến Luật Bình đẳng giới (2006) công nhận quyền sở hữu tài sản chung và sử dụng nguồn thu nhập chung của gia đình, nhưng dường như sự phân biệt đối xử với phụ nữ vẫn đang diễn ra.

Một số nghiên cứu gần đây phát hiện ra rằng, phụ nữ chưa thực sự có cơ hội tiếp cận đất đai ngang bằng so với nam giới. Hiện nay, tỷ lệ phụ nữ đứng tên chủ quyền đất ở và các loại đất khác thấp hơn so với nam giới, ở nông thôn thấp hơn ở đô thị. Sở hữu bình đẳng (hai vợ chồng cùng đứng tên) có xu hướng phổ biến hơn trong nhóm di dân, có học vấn cao hơn, có thu nhập cao hơn, có sự tham gia của phụ nữ trong các buổi họp tuyên truyền về pháp luật. Tỷ lệ hộ gia đình ở đô thị thực hiện việc đưa tên cả hai vợ chồng vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cao hơn hẳn các địa bàn nông thôn.

Về mặt lý thuyết, pháp luật thừa kế của Việt Nam hiện nay đảm bảo sự bình đẳng cho nam và nữ. Nhưng trên thực tế, đa số di chúc của các gia đình thường không xem xét sự bình đẳng giới dẫn đến việc loại trừ phụ nữ ra khỏi sự tiếp cận về đất đai³⁶.

Ngoài ra, pháp luật đã quy định hai vợ chồng đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nếu chỉ có một người đứng tên thì các giao dịch trên thực tế đều phải có chữ ký của người còn lại. Tuy nhiên, tình trạng đứng tên một bên trên giấy tờ cũng như giao dịch về đất, nhà vẫn phổ biến, nhất là ở các vùng nông thôn, vùng sâu, vùng xa. Điều này đã dẫn đến sự bất bình đẳng về quyền tiếp cận đất đai của phụ nữ so với nam giới. Hệ quả là người phụ nữ dễ mất quyền với đất đai trong mọi trường hợp, nhất là khi vợ chồng ly hôn hoặc góa bụa. Đây là chưa kể đến khó khăn của phụ nữ trong trường hợp cần vay vốn tín dụng của Nhà nước khi chồng ốm đau hay được quyền quyết định chủ động đối với nhiều vấn đề khác³⁷.

Theo dữ liệu báo cáo tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2011, Việt Nam có 249.660 trường hợp nhiễm HIV và 52.325 trường hợp sang giai đoạn AIDS. Trong tổng số các trường hợp báo cáo nhiễm HIV, hơn 80% thuộc nhóm tuổi 20 - 39 và nam giới chiếm khoảng 70%, theo báo cáo năm 2011. Các ca nhiễm HIV đang có xu hướng rơi vào nhóm tuổi nhỏ hơn và lây lan qua quan hệ tình dục khác giới đang ngày càng nghiêm trọng hơn.

Theo Ngân hàng Thế giới³⁹, tỷ lệ nhiễm HIV/AIDS trong nhóm tuổi 15 - 49 ở Việt Nam năm 2011 thấp hơn so với ở Mỹ (là 0,50% so với 0,70% tương ứng) và cũng thấp hơn so với các nước khác trong khu vực Tiểu vùng sông Mekong như Campuchia (0,60%), Thái Lan (1%)... Tuy nhiên, các nước Châu Á khác lại có tỷ lệ thấp hơn, ví dụ như Lào là 0,30% và Indonesia 0,30%.

NÂNG CAO NĂNG LỰC TRONG LĨNH VỰC NHÀ Ở

Nhu cầu nâng cao năng lực trong lĩnh vực nhà ở Việt Nam là một chủ đề rất rộng và không dễ tóm tắt trong vài đoạn văn ngắn. Trong báo cáo này, nội dung nâng cao năng lực được lồng ghép trong các chương chuyên đề nếu xét thấy vấn đề này quan trọng đối với chuyên đề đó.

ĐẠI DỊCH HIV/AIDS³⁸

Tỷ lệ nhiễm HIV/AIDS ở Việt Nam vẫn còn tương đối thấp hoặc đang trong giai đoạn “tập trung”, tức là các trường hợp nhiễm HIV/AIDS chủ yếu tập trung vào các nhóm có nguy cơ cao như nghiện chích ma túy, gái mại dâm và người đồng tính. Tỷ lệ người nhiễm HIV trong độ tuổi 15 - 49 là 0,45% năm 2011. Ước tính, sẽ có khoảng 263.317 người nhiễm HIV vào năm 2015.

Bảng 4: Các chỉ số phát triển cơ bản của Việt Nam

THÔNG SỐ	ƯỚC TÍNH
	(năm 2011, trừ phi được trích dẫn khác)
Tổng sản phẩm quốc nội (GDP) theo sức mua tương đương (tỷ USD)*	123,6 (301,7)
GDP/đầu người theo sức mua tương đương (năm 2011) (USD)	1.517 (3.435)
Tổng thu nhập quốc dân/đầu người theo sức mua tương đương (theo tỷ giá USD hiện hành)*	1.270 (3.250)
GDP xếp hạng toàn cầu theo sức mua tương đương trong số 214 nền kinh tế	57 (42)
Tốc độ tăng trưởng GDP theo mức giá cố định (%)	6,2
Lạm phát, giá tiêu dùng (% trung bình hằng năm)*	18,7
Lạm phát, giá tiêu dùng (% trung bình hằng năm)*	16,95
Diện tích đất (km ²) ^{40*}	310,070
Mật độ dân số (người/km ²)*	283,3
Dân số trung bình năm 2012 (triệu)	88,78
Dự báo dân số năm 2029 (triệu)	102,6
Dự báo dân số năm 2049 (triệu)	108,7
Tăng trưởng dân số mỗi năm (%)	1,04
Dân số năm 2049 so với năm 2010	1,22
Phần trăm dân số ở độ tuổi dưới 15*	23,2
Phần trăm dân số ở độ tuổi trên 65*	6,0
Tỷ suất sinh thô (trên 1.000 người)	16,6
Tỷ suất chết thô (trên 1.000 người)	6,9
Tỷ lệ di cư thuần (trên 1.000 người (2005 - 2010)	-1,0 ⁴¹
Phần trăm dân số đô thị (%)	31,6
Phần trăm dân số đô thị (%)	3,5
Tỷ lệ người dân đô thị sống trong các khu ổ chuột (% , 2009)	35,2 ⁴²
Tỷ lệ thất nghiệp ở đô thị (%)	3,6 ⁴³
Chỉ số phát triển con người xếp hạng trong số 186 quốc gia (năm 2012)	127 ⁴⁴
Tỷ lệ nghèo đói (%)	12,6 ⁴⁵
Hệ số Gini (2010)	0,43
Tỷ lệ 20% người giàu nhất trên 20% người nghèo nhất (lần, 2010)	9,2
Tỷ lệ xóa mù chữ, ở người lớn (% số người trong độ tuổi từ 15 trở lên, 2010)*	93,2
Tuổi thọ ở cả 2 giới (2012, Nữ/Nam)	75,8/70,4
Tuổi thọ ở cả 2 giới (2012, Nữ/Nam))	15,5 ⁴⁶
Tỷ lệ nhiễm HIV/AIDS (% dân số trong độ tuổi 15 - 49, 2007/2012)	0,41/0,47 ⁴⁷
Tỷ lệ thất nghiệp ở thanh niên (% trên tổng số lao động trong độ tuổi từ 15 - 24, 2004, Nữ/Nam)*	4,9/4,4

Nguồn: Tổng cục Thống kê (2013) và Ngân hàng Thế giới (n.d) trừ khi được trích dẫn khác

Bảng 5: Các chỉ số nhà ở và đô thị 2009 - 2020

CHỈ SỐ	ĐƠN VỊ TÍNH	2009	2015	2020
Dân số đô thị	triệu	25,43	35	44
Tỷ lệ đô thị hóa	% tổng số dân	29,63	38	45
Số người/hộ gia đình trung bình	người	3,7	3,4	3,2
Diện tích nhà ở bình quân/đầu người	m ² /người	19,2	26	29
NHU CẦU NHÀ Ở				
Tổng số căn hộ/nhà	triệu	6,76	10,2	13,5
Tổng diện tích	triệu m ²	476	905	1260
Tổng diện tích tăng lên (so với diện tích hiện tại)	triệu m ²	0	429	784

Nguồn: Bộ Xây dựng, 2011

CHÚ THÍCH

1. Ngân hàng Thế giới (n.d). Số liệu này không bao gồm diện tích mặt nước trong đất liền (như phần lớn sông và hồ), thêm lục địa quốc gia và các đặc khu kinh tế.
2. Xếp hạng năm 2011, theo tính toán của Ngân hàng Thế giới (n.d.)
3. Xếp hạng năm 2010, theo tính toán của Liên Hợp Quốc, Ban Kinh tế, Dân số và Xã hội (2011)
4. Nhóm quốc tế về quyền dân tộc thiểu số (2012)
5. Ethnologue (n.d.)
6. Bách khoa toàn thư của Anh (n.d.)
7. Tổng cục Thống kê (2010a)
8. Số liệu trong phần này từ Tổng cục Thống kê (2013) trừ khi được trích dẫn khác
9. Trích dẫn từ Liên Hợp Quốc, Ban Kinh tế, Dân số và Xã hội (2011)
10. Ibid
11. Coulthart và các cộng sự. (2006: 3)
12. Ibid. (2006: 6) phần trăm
13. Tổng cục Thống kê (2010a)
14. Coulthart và các cộng sự. (2006: 4)
15. Số liệu trong phần này từ Ngân hàng Thế giới (n.d) trừ khi được trích dẫn khác
16. PricewaterhouseCoopers Việt Nam (2008)
17. Tổng cục Thống kê (2013)
18. Tổng cục Thống kê (2010a)
19. Tổng cục Thống kê (2011a: Bảng 1.2)
20. Hầu hết nội dung trong phần này dựa trên số liệu của Van Arkadie và các cộng sự. (2010: 14 - 16)
21. Coulthart và các cộng sự. (2006: 8)
22. Liên Hợp Quốc tại Việt Nam (2010)
23. Liên Hợp Quốc tại Việt Nam (2008)
24. Coulthart và các cộng sự. (2006: 12)
25. Ibid: 12
26. Ngân hàng Thế giới (n.d.)
27. Tổng Cục Thống kê (2013)
28. Tổng Cục Thống kê (2011b)

29. Nguyen(2002a)
30. Ho Hung (2010)
31. Dapice và cộng sự (2010) đề cập “Dân số chính thức của Thành phố Hồ Chí Minh năm 2007 là 6,6 triệu người, tăng 3,1% hàng năm từ năm 2002. Tuy nhiên, tổng dân số bao gồm cả lao động nhập cư có thể lên đến 8,7 triệu người. Một ước tính độc lập dựa trên việc làm tại các doanh nghiệp, đăng ký xe máy và dữ liệu cấp giấy phép xây dựng cũng cho thấy sự gia tăng khoảng 400.000 - 500.000 người ở thành phố mỗi năm”.
32. Haugton và cộng sự. (2010)
33. Atkinson (2007) và Dasgupta và cộng sự. (2007)
34. Một nghiên cứu gần đây về chuyển đổi đô thị ở Hà Nội cho thấy Hà Nội đang bị ảnh hưởng bởi biến đổi khí hậu vì thành phố nằm ở vùng trũng, vùng tiếp giáp với cửa sông Hồng thay đổi thất thường (Labbé 2010: 42)
35. Ngân hàng Thế giới (2011a)
36. Hong Diep (2012)
37. Hong Hai (2012)
38. Thông tin trong phần này được trích từ Ủy ban Quốc gia về phòng chống AIDS, ma túy và mại dâm (2012) trừ phi được trích dẫn khác
39. Ngân hàng Thế giới (n.d.)
40. Số liệu này không bao gồm phần diện tích mặt nước trong đất liền (như sông, hồ...), thêm lục địa quốc gia và các đặc khu kinh tế
41. Liên Hợp Quốc, Ban Kinh tế và Xã hội, Phòng Thống kê (n.d.)
42. Tính toán từ dữ liệu hộ gia đình quốc gia sử dụng bốn khái niệm nhận diện nhà ổ chuột: nước được cải thiện, cải thiện vệ sinh môi trường, cấu trúc nhà ở kiên cố và khu vực sinh sống có đủ điều kiện về hạ tầng (UN-Habitat 2013).
43. Số liệu này là tỷ lệ thất nghiệp trên tổng số lao động trong độ tuổi lao động ở khu vực đô thị. Tổng cục Thống kê (2011a) xác định độ tuổi lao động ở Việt Nam là 15 - 55 tuổi đối với nữ giới và 15 - 60 tuổi đối với nam giới.
44. Liên Hợp Quốc, Ban Kinh tế và Xã hội, Phòng Thống kê (n.d.)
45. Các dữ liệu đo theo chuẩn nghèo của Chính phủ Việt Nam cho giai đoạn 2011 - 2015. Tỷ lệ nghèo được tính bằng thu nhập hằng tháng bình quân trên đầu người của hộ gia đình. Theo Tổng cục Thống kê (2013), năm 2012, chuẩn nghèo là 530.000 đồng cho khu vực nông thôn và 660.000 đồng cho khu vực đô thị. Không có dữ liệu về tỷ lệ người có thu nhập ít hơn 2 USD/ngày theo sức mua tương đương để có thể so sánh với các nước khác, kể từ năm 2009.
46. Ghi chú sự khác biệt về dữ liệu từ Tổng cục Thống kê (GSO) và Nhóm các cơ quan Liên Hợp Quốc dự báo tình trạng tử vong ở trẻ em (IGME): Năm 2010, theo GSO là 15,8%, còn IGME tính toán là 19.
47. UNAIDS Việt Nam (n.d.)

CÁC CHÍNH SÁCH VÀ KHUNG PHÁP LÝ VỀ NHÀ Ở

02

2.1	KHUNG THỂ CHẾ VÀ PHÁP LUẬT VỀ NHÀ Ở	18
2.2	CHÍNH SÁCH NHÀ Ở TẠI VIỆT NAM	21
2.3	KẾT LUẬN: CHÍNH SÁCH NHÀ Ở HIỆN NAY VÀ TRONG TƯƠNG LAI	23

Các chính sách nhà ở và công cụ pháp lý đã được ban hành trong những năm 90.

Chương này tập trung vào các chính sách, quy định trong lĩnh vực nhà ở và các lĩnh vực liên quan, như quy hoạch, kiểm soát xây dựng và quản trị địa phương. Cụ thể, chương này sẽ xác định, miêu tả và phân tích tác động của các quy định, chính sách quan trọng được áp dụng tại Việt Nam mà đang ảnh hưởng trực tiếp đến lĩnh vực nhà ở. Trước hết, chương này sẽ trình bày tổng quát về khung thể chế và pháp lý được áp dụng tại Việt Nam. Sau đó là phần trình bày ngắn gọn về lịch sử chính sách và pháp luật liên quan nhà ở, gồm cả mốc thời gian gắn với các chính sách và chương trình. Tiếp theo là nội dung liên quan các quy định về quy hoạch, xây dựng, đầu tư và bất động sản.

Chương 3 sẽ tiếp tục bổ sung một số nội dung của chương này, cụ thể là phần trình bày về các bên liên quan trong lĩnh vực nhà ở của Việt Nam, từ cấp địa phương đến trung ương và các tổ chức nước ngoài.

2.1 KHUNG THỂ CHẾ VÀ PHÁP LUẬT VỀ NHÀ Ở

Một đặc tính của môi trường thể chế tại Việt Nam là mức độ tập trung quyền lực đáng kể ở cấp trung ương, cả trong các bộ hoặc cơ quan của chính phủ và các ngân hàng. Điều này vẫn còn đúng trong nhiều thập kỷ, mặc dù đã có sự phân cấp cho chính quyền tỉnh và thành phố với sự tự chủ về tài chính (đặc biệt cho Ủy ban Nhân dân ở cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương).

Một đặc tính khác là Việt Nam đã có các kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm, với kế hoạch cho giai đoạn hiện nay từ 2011 đến 2015. Các lĩnh vực như phát triển nhà ở và đô thị là nội dung quan trọng trong những kế hoạch này, trong đó nhấn mạnh chính sách của Chính phủ về nhà ở vừa là quyền của công dân vừa là một lĩnh vực kinh tế quan trọng. Để hiện thực hóa được quan điểm này, hơn 4 thập kỷ qua, Chính phủ thành lập nhiều cơ

quan chức năng để giải quyết vấn đề nhà ở và xây dựng một loạt văn bản pháp lý và quy định về phát triển nhà ở, thị trường nhà ở, cơ quan quản lý nhà ở, quyền sở hữu bất động sản và phát triển đô thị.

HIẾN PHÁP

Tất cả các thẩm quyền và quyền hạn được quy định trong Hiến pháp. Hiến pháp Việt Nam năm 1992 quy định đất đai thuộc quyền sở hữu của toàn dân. *“Nhà nước thống nhất quản lý toàn bộ đất đai theo quy hoạch và pháp luật, bảo đảm sử dụng đúng mục đích và có hiệu quả. Nhà nước giao đất cho các tổ chức và cá nhân sử dụng ổn định lâu dài. Tổ chức và cá nhân có trách nhiệm bảo vệ, giữ gìn, khai thác hợp lý, sử dụng tiết kiệm đất, được chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Nhà nước giao theo quy định của pháp luật... Công dân có quyền xây dựng nhà ở theo quy hoạch và pháp luật”*.

Có sự lẫn lộn và tranh luận về nghĩa của “sở hữu toàn dân” và “sở hữu nhà nước”. Mặc dù “đất đai thuộc sở hữu toàn dân”, nhưng theo Hiến pháp và Điều 200 của Luật Dân sự năm 2005, “tài sản thuộc sở hữu của nhà nước bao gồm đất đai, rừng núi...”. Sở hữu tư nhân về đất đai không được chính thức công nhận và sự mơ hồ về sở hữu đất đai gây ra nhiều mâu thuẫn trong việc thu hồi đất. Đầu năm 2013, tham vấn cho Dự thảo Hiến pháp sửa đổi và Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi được tiến hành với hy vọng sẽ làm rõ được ý nghĩa của sở hữu tư nhân và sở hữu toàn dân về đất đai. Tháng 11 năm 2013, Quốc hội Việt Nam thông qua Hiến pháp sửa đổi và Luật Đất đai sửa đổi.

PHÁP LUẬT VỀ NHÀ Ở

Có một số văn bản luật có chức năng bao trùm hoặc là cơ sở cho các quy định về nhà ở. Các văn bản này được liệt kê trong Bảng 6 dưới đây.

Bảng 6: Khung pháp lý cho các quy định về nhà ở

TÊN LUẬT	NĂM RA ĐỜI	NỘI DUNG
Hiến pháp	1992	Đảm bảo quyền sử dụng đất ổn định lâu dài và bảo vệ quyền sở hữu nhà ở và tự do lựa chọn chỗ ở của công dân
Luật Tổ chức Chính phủ	2001	Hướng dẫn về cơ cấu tổ chức và các hoạt động của Chính phủ
Luật Tổ chức Hội đồng Nhân dân và Ủy ban Nhân dân	2003	Quy định về tổ chức và hoạt động của Hội đồng Nhân dân và Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh, huyện và xã
Luật Ngân sách quốc gia	1996, sửa đổi 2002	Phân biệt và xác định các loại thuế chung và các loại thuế được thu ở cấp trung ương và cấp tỉnh, cho phép phân cấp tài chính, dẫn đến tăng chi tiêu của các địa phương. Năm 1992, các chính quyền địa phương chi 26% trong tổng chi quốc gia và con số đó tăng lên 48% vào năm 2002
Luật Đầu tư	2005	Quy định quyền và trách nhiệm của nhà đầu tư; các lĩnh vực có chính sách ưu đãi, quá trình phê duyệt và thực hiện các dự án đầu tư; đầu tư từ ngân sách nhà nước, quản lý đầu tư nhà nước. Do được phân cấp nên các tỉnh hiện nay có quyền cấp giấy phép đầu tư
Luật Môi trường	2005	Bảo vệ môi trường, trong đó có môi trường đô thị và môi trường sống
Luật Dân sự	2005	Xác định quyền sở hữu, bao gồm quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt về tài sản, trong đó có nhà ở

Nguồn: Trích từ Nguyễn Quang (2011b)

Ngoài các khung pháp lý liên quan trực tiếp đến nhà ở như đề cập ở Bảng 6, Chính phủ Việt Nam cũng ban hành một số nội dung pháp lý có tác động đến quá trình phát triển nhà ở. Dưới đây là một số văn bản pháp lý quan trọng nhất:

Trong quá trình sửa đổi Luật Đất đai có nhiều cuộc thảo luận về định giá đất và cơ chế thu hồi đất, đặc biệt quyền của Nhà nước trong việc thu hồi đất cho các mục đích khác nhau. Tháng 11 năm 2013, Quốc hội thông qua Luật Đất đai sửa đổi.

LUẬT ĐẤT ĐAI 2003

Quy định quyền của Chính phủ về quản lý đất đai và quản lý nhà nước. Luật Đất đai đưa ra quy định về: việc xây dựng bản đồ địa chính, quy hoạch sử dụng đất, giao đất, cho thuê, thu hồi đăng ký quyền sử dụng đất; tài chính và giá đất, quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản, các cơ quan quản lý đất đai, cơ chế sử dụng đất, quyền và trách nhiệm của người sử dụng đất (trong đó bao gồm sử dụng, trao đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp, thừa kế); thủ tục hành chính trong quản lý/sử dụng đất; tranh chấp đất đai, khiếu nại và các hành vi vi phạm quản lý đất đai. Chương 6 mô tả cụ thể hơn về hệ thống phân phối đất đai đô thị.

LUẬT NHÀ Ở NĂM 2006

Luật Nhà ở đưa ra khung pháp lý cho một quỹ nhà ở xã hội tại Việt Nam để tạo điều kiện cho các gia đình Việt Nam thuê, mua các đơn vị nhà ở. Luật cũng quy định các nhà đầu tư phát triển nhà ở cho các hộ gia đình thu nhập thấp sẽ nhận được những ưu đãi đặc biệt như miễn giảm tiền thuê đất và thuế suất thấp hơn¹.

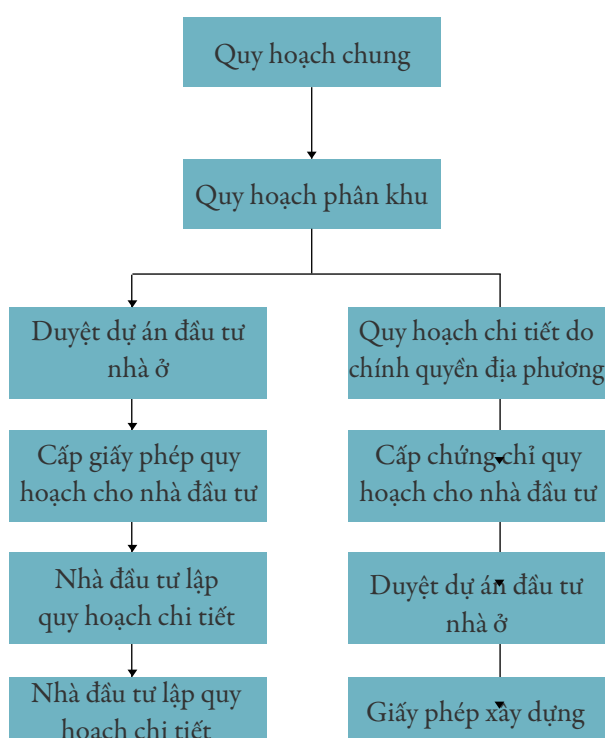
Luật Nhà ở cũng có quy định khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia xây dựng nhà ở xã hội và các vấn đề khác có liên quan, như tiêu chuẩn thiết kế nhà ở xã hội. Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở, hoạt động của các

cơ quan nhà nước và các tổ chức, cá nhân khác để đầu tư nhà ở xã hội cho các hộ gia đình thu nhập thấp.

LUẬT XÂY DỰNG NĂM 2003

Quy định về hoạt động xây dựng, bao gồm: khảo sát kỹ thuật, thiết kế, cấp giấy phép xây dựng, giải phóng mặt bằng, giám sát, nghiệm thu công trình, ký kết và thanh lý hợp đồng, bảo lãnh; vận hành và duy tu bảo dưỡng, tái

Hình 5: Trình tự xin phê duyệt quy hoạch đô thị và xây dựng nhà ở



Nguồn: Nguyễn Quang, 2011, trích từ Luật Quy hoạch đô thị

định cư, lựa chọn nhà thầu; thanh tra, kỷ luật xây dựng... Việc cấp giấy phép xây dựng cho các dự án nhà ở và nhà dân được phân cấp cho cấp quận/huyện.

MỘT SỐ QUY ĐỊNH VỀ QUY HOẠCH

Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 quy định việc xếp hạng các trung tâm đô thị; quá trình xây dựng quy hoạch đô thị, thẩm định, phê duyệt, quản lý không gian đô thị, kiến trúc và cảnh quan, quản lý và sử dụng đất đai đô thị, quản lý xây dựng cũng như phân cấp các quá trình này. Để thực hiện luật về quy hoạch và xây dựng, hàng loạt quy định đã được xây dựng, bao gồm quy chuẩn kỹ thuật đối với quy hoạch đô thị và xây dựng, các tiêu chuẩn về thiết kế và xây

dựng nhà ở. Chính phủ cũng đã ban hành một số văn bản quy định về quy chế quản lý kiến trúc đô thị, các khu vực phát triển đô thị mới, khu chung cư và nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (xem Hình 5).

Trong hệ thống quy hoạch, việc lập quy hoạch chi tiết thông thường là bước khởi đầu trong quá trình triển khai dự án đô thị và là một yêu cầu để xin giấy phép quy hoạch, phân bổ đất và xin cấp phép xây dựng. Giấy phép quy hoạch và giấy phép xây dựng là hai công cụ chính cho việc kiểm soát phát triển đô thị. Tuy nhiên, những vùng ven đô - nơi phát triển đô thị liên quan hầu hết các quy trình không chính thức - thường thiếu quy hoạch chi tiết². Hệ thống quy hoạch hiện tại tồn tại từ trên xuống, cứng nhắc, chỉ phù hợp với những dự án quy mô lớn được tài trợ trong các lĩnh vực công chính thức, nhưng vẫn thiếu công cụ thực tiễn để kiểm soát sự phát triển không chính thức ở quy mô nhỏ.

Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 quy định về nhiệm vụ thiết kế (Điều 32, 33, 34 và 35) và quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị (Điều 60). Những yếu tố mới này nhằm nhấn mạnh những yếu kém trong kiểm soát xây dựng và quản lý đô thị. Tuy nhiên, quá trình do chính quyền địa phương thực hiện (như quy định trong Nghị định 37 năm 2010) cũng gặp nhiều khó khăn do thiếu năng lực kỹ thuật và cán bộ có trình độ chuyên môn, đặc biệt trong quá trình lập nhiệm vụ thiết kế và các quy chế theo quy định của luật. Một khó khăn khác trong việc áp dụng luật là dù luật có đề cập tham vấn cộng đồng (Điều 20 và 21), nhưng sự tham gia của người dân trong quá trình lập quy hoạch vẫn chưa phải là yêu cầu bắt buộc.

LUẬT ĐẦU TƯ NĂM 2005 VÀ LUẬT DOANH NGHIỆP NĂM 2005

Hai văn bản luật này được soạn thảo và ban hành cùng với nhau để đảm bảo hệ thống đăng ký duy nhất cho tất cả các nhà đầu tư và thống nhất về quyền và nghĩa vụ. Hai văn bản luật này giúp cho hoạt động kinh doanh trở nên minh bạch hơn, đưa ra các quy trình, công cụ để cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước và cải thiện công tác quản trị doanh nghiệp nói chung.

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2006

Luật Kinh doanh bất động sản ra đời năm 2006 quy định

các khuôn khổ về giao dịch bất động sản một cách có trật tự và minh bạch, các loại phí liên quan, các hình thức tài sản thế chấp. Nhưng điều đáng tiếc là Luật Kinh doanh bất động sản dù quy định việc giao dịch giữa các doanh nghiệp có đăng ký hoặc giữa doanh nghiệp này với các bên liên quan khác (trong đó nêu rõ các giao dịch phải thực hiện qua sàn giao dịch bất động sản), nhưng lại hoàn toàn không đề cập giao dịch nhà đất giữa các cá nhân, trong khi đây mới là những giao dịch chiếm phần lớn trong thị trường bất động sản. Như vậy, chủ yếu là các đối tác đầu tư trực tiếp nước ngoài và đối tác tại địa phương của họ được hưởng lợi từ các quy định của luật này. Chương 10 trình bày chi tiết hơn về các quy định về bất động sản.

Có một điểm cần chú ý là cơ quan nhà nước chịu trách nhiệm chính về quản lý và phát triển bất động sản, bao gồm cả công tác nâng cao năng lực, là Cục Quản lý nhà ở và thị trường bất động sản trực thuộc Bộ Xây dựng.

CÁC QUY ĐỊNH VỀ XÂY DỰNG

Tại Việt Nam, quy hoạch tổng thể và quy hoạch xây dựng chi tiết là những văn bản xác định các thông số xây dựng chung cho một lô đất cụ thể, như mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chiều cao xây dựng tối đa. Quá trình lập quy hoạch tổng thể và chi tiết được trình bày rõ hơn trong Chương 6.

Quy chuẩn xây dựng Việt Nam được Bộ Xây dựng ban hành năm 2008. Bộ quy chuẩn này đề cập các vấn đề như thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng sao cho phù hợp các tiêu chuẩn nhà ở an toàn phòng chống thiên tai, do hoặc không do con người gây ra; các quy định phòng chống rủi ro do khí hậu, địa chấn và hỏa hoạn. Bộ quy chuẩn này còn đề cập các yêu cầu kỹ thuật chống động đất và gió bão. Quy chuẩn này chủ yếu dành cho công trình có cấu trúc phức tạp như các tòa tháp cao tầng.

CÁC QUY ĐỊNH VỀ ĐẦU TƯ³

Như đã đề cập ở trên, Luật Đầu tư năm 2005 có hiệu lực từ tháng 6/2006, quy định về phê duyệt các dự án đầu tư lớn đối với các nhà đầu tư trong và ngoài nước. Nhìn vào sự gia tăng rất lớn về lượng vốn đầu tư nước ngoài vào Việt Nam trong 5 năm liên tiếp, có thể nói rằng, Luật Đầu tư là một thành công lớn. Tuy nhiên, nhiều nhà quan sát không đồng ý với nhận định này vì cho rằng

dòng vốn đầu tư đó là kết quả đương nhiên. Luật Đầu tư thực ra được soạn thảo để bảo vệ quyền, lợi ích của nhà đầu tư và khuyến khích đầu tư tại Việt Nam, nhưng các chuyên gia cho rằng, mục đích này đã không thực hiện được, thậm chí, một số người cho rằng, mọi việc trở nên phức tạp hơn vì các quy định không rõ ràng, mâu thuẫn, chồng chéo với các luật khác. Theo một báo cáo của Trung tâm Thông tin thuộc Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam năm 2008, những quy định không rõ ràng của Luật Đầu tư đã gây ra nhiều khó khăn, đồng thời thể hiện những “mâu thuẫn và xung đột” với các luật có liên quan như Luật Đất đai, Luật Môi trường, Luật Xây dựng. Ví dụ, nếu các cơ quan chức năng xem xét một đề xuất đầu tư dựa vào các quy định về môi trường trong Luật Đầu tư thì sẽ “vi phạm” các quy định theo Luật Môi trường. Kết quả là, hầu hết các địa phương buộc phải vi phạm Luật Môi trường để phê duyệt đầu tư.

Luật Đầu tư quy định rằng, các dự án địa phương với vốn đầu tư từ 15 tỷ đồng (0,72 triệu USD) trở lên và tất cả các dự án đầu tư nước ngoài đều phải xin cấp giấy phép đầu tư từ chính quyền cấp tỉnh. Nhưng đối với nhiều nhà đầu tư, điều này nói thì dễ, nhưng làm thì khó. Công ty Tài chính Quốc tế (IFC), bộ phận phụ trách khu vực tư nhân thuộc nhóm Ngân hàng Thế giới, báo cáo rằng, các nhà đầu tư tại một tỉnh nào đó đã phải đến làm việc với các cơ quan chức năng 38 lần, nộp 67 văn bản giấy tờ và đợi 451 ngày để nhận được một giấy phép đầu tư dự án.

2.2 CHÍNH SÁCH NHÀ Ở TẠI VIỆT NAM⁴

Để tìm hiểu quá trình xây dựng các quy định và chương trình về nhà ở của Việt Nam như hiện nay, chúng ta cần xem xét sự thay đổi của chính sách phát triển nhà ở trong 4 thập kỷ qua, đặc biệt là xem xét quá trình này chịu ảnh hưởng như thế nào từ những thay đổi của môi trường chính sách phát triển quốc gia.

Từ năm 1954 đến 1976 ở miền Bắc và từ năm 1975 đến 1986 khi bắt đầu cải cách kinh tế trên toàn quốc, Việt Nam không có chính sách quốc gia về nhà ở một cách rõ ràng. Chính phủ chỉ vận hành nền kinh tế kế hoạch hóa tập trung và nhà ở được xem như một loại sản phẩm xã hội cần thiết, không phải là một loại hàng hoá trên thị trường. Các chương trình nhà ở của Chính phủ chỉ là xây mới và trợ cấp nhà ở cho thuê cho cán bộ nhà nước, người lao động sống trong các đô thị. Các chương trình này mới

Bảng 7: Tóm tắt mốc thời gian ban hành các chính sách và văn bản pháp quy về nhà ở

1954 - 1975	Ở miền Bắc, nhà ở được coi là một loại phúc lợi xã hội. Nhà ở được tiếp quản từ chính quyền chế độ cũ và từ những người sở hữu nhiều đơn vị nhà ở để phân cho cán bộ nhà nước. Chính phủ cũng xây dựng một số ít nhà ở để cấp cho cán bộ ở khu vực thành thị.
1975 đến thập kỷ 1980	Chủ trương trên cũng được thực hiện ở miền Nam sau giải phóng. Trong những năm 1980, chính quyền các địa phương bắt đầu giao đất cho cán bộ nhà nước thông qua các cơ quan nhà nước để họ tự xây dựng, nhưng không có khung pháp lý nào.
1991	Pháp lệnh Nhà ở năm 1991 đảm bảo quyền sở hữu nhà ở của công dân, khuyến khích mọi cá nhân, tổ chức duy trì, phát triển quỹ nhà ở, đảm bảo quyền xây dựng, nâng cấp, cho thuê và bán nhà của công dân.
1992	Hiến pháp năm 1992 đảm bảo quyền sử dụng đất lâu dài và ổn định, quyền sở hữu nhà ở và quyền trên lý thuyết về tự do chọn nơi cư trú của người dân.
1992	Quyết định số 118/TTg ngày 27/11/1992 xóa bỏ chính sách trợ cấp nhà ở, bao gồm phụ cấp nhà ở trong tiền lương của công chức và đưa ra quy định mới về giá thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước, trong đó có chính sách giảm giá thuê cho các nhóm đối tượng cần sự hỗ trợ xã hội.
1993	Luật Đất đai công nhận quyền sử dụng đất, cho phép sử dụng đất thuê (theo hợp đồng) để xây dựng nhà ở cho cá nhân và hộ gia đình, tạo điều kiện cho người dân tự xây dựng nhà ở, đảm bảo quyền công dân trong đầu tư cải tạo đất, cho phép sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chuyển giao, góp vốn cổ phần, thế chấp tài sản và thừa kế.
1994	Nghị định 60/CP về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất.
1994	Nghị định số 61/CP ngày 5/7/1994 cho phép các tổ chức và cá nhân được cho thuê, bán, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đầu tư nhà ở, bao gồm cả việc bán nhà thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê.
1994	Nghị định số 61/CP quy định việc mua bán và trao đổi nhà ở thuộc sở hữu nhà nước đối với người đang thuê nhà.
1995	Xây dựng Dự thảo Chiến lược nhà ở quốc gia
2004	Ban hành Định hướng Phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 (Quyết định số 76/2004/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ).
2005	Luật Nhà ở quy định quyền sở hữu, cho thuê, bảo trì, nâng cấp, giao dịch, thuê, chuyển quyền sở hữu và thế chấp, sử dụng và quản lý nhà ở, quản lý nhà nước đối với lĩnh vực nhà ở. Việc phê duyệt các dự án đầu tư nhà ở thương mại được phân cấp tới cấp quận/huyện.
2006	Luật Bất động sản 2006 đưa ra khung pháp lý toàn diện đối với các giao dịch đất đai và nhà ở, cho thuê đất và tài sản, dịch vụ bất động sản và giá bất động sản.
2006	Nghị định số 90/2006/NĐ-CP của Chính phủ và Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD của Bộ Xây dựng quy định việc quản lý sử dụng nhà ở chung cư cao cấp và hoạt động của các ban quản lý chung cư.
2007	Quyết định số 105/2007/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 13/07/2007 thông qua Định hướng quốc gia về tài chính nhà ở đến năm 2020.
2008	Nghị định số 69/2008/NĐ-CP của Chính phủ khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở cho sinh viên.
2009	Nghị quyết số 18/NQ-CP của Chính phủ quy định cơ chế phát triển nhà ở xã hội cho sinh viên, công nhân trong các khu công nghiệp và người dân có thu nhập thấp ở đô thị (kèm với các Quyết định số 65, 66, 67/2009/Q-TTg của Thủ tướng Chính phủ).

chỉ cung cấp được 1/3 số lượng đơn vị nhà ở cần thiết cho công chức nhà nước⁵. Ngoài ra, còn có một chương trình về trưng thu và phân phối lại các đơn vị nhà ở đô thị từ chế độ cũ. Nhà ở thuộc khu vực tư nhân không được đề cập trong các chính sách, chương trình của Chính phủ và phần lớn các hộ gia đình phải tự lo chỗ ở mà không có sự can thiệp hoặc hỗ trợ của Chính phủ. Trong những năm 1980, chính quyền các địa phương bắt đầu cấp đất cho cán bộ, công nhân viên chức để họ tự xây nhà thông qua các cơ quan nhà nước. Tuy nhiên, không có khung pháp lý nào hướng dẫn quá trình xây dựng nhà ở này. Trên thực tế, trong khoảng thời gian đó không tồn tại thị trường nhà ở và khu vực tư nhân không được công nhận.

Cần phải nhấn mạnh rằng, đến năm 2009, Chính phủ Việt Nam mới tập trung xây dựng chính sách phát triển nhà ở xã hội⁶. Chính sách này nhằm phát triển nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp, sinh viên và người dân đô thị có thu nhập thấp. Chỉ tiêu đặt ra là đến năm 2015 đảm bảo cung cấp chỗ ở cho 60% sinh viên và 50% công nhân trong các khu công nghiệp có nhu cầu về nhà ở. Chiến lược.

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN NHÀ Ở QUỐC GIA ĐẾN NĂM 2020 VÀ TẦM NHÌN ĐẾN NĂM 2030

Năm 2011, Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược Phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 (Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011), trong đó quy định chi tiết các nhóm đối tượng gặp khó khăn về nhà ở sẽ được hỗ trợ, bao gồm người có thu nhập thấp gặp khó khăn về nhà ở tại khu vực đô thị, công nhân lao động tại các khu công nghiệp, sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp và dạy nghề, các hộ nghèo khu vực nông thôn và đồng bào sinh sống tại các vùng thường xuyên bị thiên tai (lũ lụt...). Chiến lược cũng nhấn mạnh việc tăng tỷ trọng nhà ở chung cư, đẩy mạnh phát triển nhà ở cho thuê tại khu vực đô thị và tập trung xây dựng lộ trình thích hợp để cải tạo, xây dựng lại quỹ nhà chung cư cũ đã xuống cấp. Các giải pháp về tín dụng và thuế cũng được đưa ra trong chiến lược, trong đó có các nội dung về hình thành quỹ phát triển nhà ở, quỹ tiết kiệm nhà ở tại địa phương và áp dụng thuế nhà ở, nhằm khuyến khích sử dụng hiệu quả quỹ nhà ở và hạn chế đầu cơ.

THỰC HIỆN CHÍNH SÁCH NHÀ Ở XÃ HỘI

Dường như có một sự khác biệt giữa các chính sách nhà ở xã hội của Chính phủ và quá trình thực hiện có hiệu quả. Nguyên nhân cơ bản là thiếu đất sẵn có và chi phí cho các đơn vị nhà ở xã hội còn cao. Mặc dù Luật Nhà ở đã dành 30 - 50% phí sử dụng đất tại địa phương thu được từ các dự án phát triển nhà ở thương mại để sử dụng trong phát triển nhà ở xã hội, việc thực hiện không khả thi do có nhiều nhu cầu khác về chi ngân sách địa phương. Chính sách phân bổ 20% diện tích đất trong các dự án xây dựng nhà ở cho xây dựng nhà ở xã hội (Quyết định 67/2009) cũng đối mặt sự chậm trễ. Hơn nữa, các hộ gia đình có thu nhập thấp khó có khả năng mua được nhà vì chi phí của các đơn vị nhà ở xã hội thường cao hơn nhiều so với thu nhập của họ.

Theo Quyết định 67/2009, chỉ những người làm việc ở các cơ quan nhà nước đã đăng ký hộ khẩu ở đô thị mới đủ điều kiện mua nhà ở thu nhập thấp. Người nhập cư không đăng ký và người thu nhập thấp làm việc cho các tổ chức tư nhân hoặc trong khu vực phi chính thức (chiếm một phần rất lớn của dân số đô thị Việt Nam) không được hưởng lợi từ nhà ở cho người thu nhập thấp.

Ngoài ra, các doanh nghiệp mong muốn phát triển nhà ở xã hội không thể sử dụng đất để thế chấp cho các khoản vay, vì những khu đất này đã được miễn phí sử dụng đất. Việc miễn trừ này là ưu đãi chính theo Quyết định 67 cho doanh nghiệp tư nhân đầu tư vào nhà ở thu nhập thấp⁷.

2.3 KẾT LUẬN: CHÍNH SÁCH NHÀ Ở HIỆN NAY VÀ TRONG TƯƠNG LAI⁸

Như đã trình bày ở chương này, các chính sách và khung pháp lý về nhà ở đã có những thay đổi đáng kể, đặc biệt là trong 15 năm qua. Nhiều luật và quy định đã được đưa vào áp dụng để đảm bảo mọi công dân có quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở của họ cũng như có khả năng chuyển nhượng các quyền này. Đồng thời, các quy định được đưa ra nhằm cải thiện cơ chế của thị trường nhà ở và đảm bảo công bằng. Một số quyền ra quyết định đã được phân cấp cho chính quyền địa phương. Các chính sách nhà ở và phát triển đô thị toàn diện đã được thể hiện rõ nét và nhà ở được công nhận là một phần quan trọng trong kế hoạch kinh tế - xã hội của Chính phủ. Các chính sách đã giúp chuyển đổi nhà ở từ một loại hàng hóa xã hội sang hệ

thống cung ứng nhà ở theo định hướng thị trường. Pháp luật đã được ban hành nhằm khuyến khích huy động mọi nguồn lực cho phát triển nhà ở. Kết quả là lĩnh vực nhà ở đã đạt được nhiều thành tựu to lớn trong thập kỷ qua (xem Khung 1).

Tuy vậy, vẫn tồn tại một số vấn đề cần phải được giải quyết, bao gồm chính sách về các vấn đề nhà ở chưa đầy đủ, chính sách khó thực hiện, bất cập trong văn bản chính sách. Dưới đây là một số nhận xét về vấn đề này:

Khung 1: Thành tựu trong lĩnh vực nhà ở trong vòng 10 năm

Tổng diện tích nhà ở tăng gấp đôi trong 10 năm qua (từ 709 triệu m² năm 1999 lên 1.415 triệu m² năm 2009) và số lượng nhà ở tăng từ 16,6 triệu căn năm 1999 lên 22 triệu căn năm 2009⁹. Một số loại hình nhà ở hiện đại đã được giới thiệu hoặc trở nên phổ biến, đặc biệt là căn hộ chung cư cao tầng. Không gian nhà ở cũng được cải thiện đáng kể, diện tích sàn trung bình tăng lên đến 22 m² năm 2009¹⁰ so với 5,8 m² năm 1996¹¹. Các đối tượng xã hội như sinh viên, công nhân khu công nghiệp, người dân đô thị có thu nhập thấp bắt đầu được hưởng hỗ trợ về nhà ở. Khu vực tư nhân đã phát triển đáng kể. Lĩnh vực bất động sản nói chung và nhà ở nói riêng đã góp phần quan trọng vào tăng trưởng kinh tế của đất nước.

Các chính sách tập trung nhiều vào việc đạt được các chỉ tiêu nhà ở thiên về số lượng hơn là tạo ra những sự lựa chọn đa dạng về diện tích và chất lượng.

Chính sách nhà ở xã hội, nhà ở cho người thu nhập thấp, nhà ở cho thuê và nhà ở tái định cư vẫn mang nặng tính bao cấp. Cụ thể, chính sách nhà ở xã hội hiện nay chú trọng việc sử dụng vốn ngân sách để phát triển nhà ở cho công nhân và sinh viên, ít quan tâm nâng cấp quỹ nhà cho thuê hiện có.

Chính sách nhà ở vẫn chưa tạo điều kiện cho cộng đồng người nghèo tham gia giải quyết những khó khăn về nhà ở của họ. Các chính sách chưa chú trọng tạo điều kiện cho sự tham gia trực tiếp của người dân và cộng đồng trong quá trình quy hoạch, xây dựng và cải tạo các khu nhà ở cũ đã xuống cấp, các khu nhà tạm, nhằm cải thiện điều kiện sống và tăng khả năng tiếp cận chỗ ở phù hợp cho người thu nhập thấp.

Các chính sách tập trung nhiều vào việc đạt được các chỉ tiêu nhà ở thiên về số lượng hơn là tạo ra những sự lựa chọn đa dạng về diện tích và chất lượng nhà ở phù hợp nhu cầu và khả năng chi trả của các nhóm thu nhập khác nhau, cũng như tạo cơ hội bình đẳng cho người dân trong việc tiếp cận nhà ở phù hợp.

Các chương trình/dự án phát triển nhà ở thời gian qua tập trung vào những khu vực phát triển mới ở ngoại thành, trong khi, theo phân tích ở Chương 4, một tỷ lệ lớn người dân hoặc là sống trong những khu nhà đã xuống cấp theo thời gian hoặc chen chúc trong các khu vực ngoại vi thiếu hệ thống cơ sở hạ tầng thiết yếu.

Các chính sách hầu như chỉ tập trung vào nhà ở chính thức, bỏ qua lĩnh vực nhà ở phi chính thức. Trong khi hầu hết các quy định của Chính phủ tập trung vào việc phát triển các dự án nhà ở chính thức, có thể thấy rằng nhà ở do người dân tự xây dựng (chiếm ít nhất 75% số lượng nhà ở đô thị) lại bị lãng quên. Các hộ gia đình tự xây nhà không có khả năng tiếp cận nguồn tài chính và đang phải đối mặt các thủ tục giấy tờ rườm rà.

Do còn thiếu hệ thống quản lý thông tin nhà ở hiệu quả và thiếu công cụ giám sát đánh giá thực hiện, nên có rất ít phản hồi nhằm đánh giá xem các chính sách về nhà ở có được thực hiện hiệu quả hay không.



Khu đô thị mới phía Tây Nam của Hà Nội
Nguồn: 2012 © UN-Habitat/ Nguyễn Hà

CHÚ THÍCH

1. Freshfields Bruckhaus Deringer (2006)
2. Trần và cộng sự (2005)
3. Phần này chủ yếu dựa trên trang tin tức Thanh Niên (2010)
4. Trừ phi được chú thích khác, phần này chủ yếu trích dẫn từ Nguyễn Quang (2011b)
5. Đào (1999)
6. Nghị quyết của Chính phủ số 18/NQ-CP ngày 20/4/2009 và Quyết định của Thủ tướng Chính phủ số 65/QĐ-TTg, 66/QĐ-TTg, 67/QĐ-TTg năm 2009
7. Ahmed và cộng sự (2010)
8. Hầu hết nội dung của phần này dựa vào Nguyễn Quang (2011b)
9. Tổng Cục Thống kê (2010a)
10. Ibid
11. Ngân hàng Hợp tác Quốc tế Nhật Bản (1999)

CÁC BÊN LIÊN QUAN TRONG PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

03

3.1	CHÍNH PHỦ	28
3.2	CÁC TỔ CHỨC VÀ VIỆN NGHIÊN CỨU	31
3.3	KHU VỰC NHÀ Ở CHÍNH THỨC: DOANH NGHIỆP TƯ NHÂN VÀ NHÀ NƯỚC	33
3.4	KHU VỰC TƯ NHÂN PHI CHÍNH THỨC THAM GIA LĨNH VỰC NHÀ Ở	35
3.5	CÁC NHÀ TÀI TRỢ QUỐC TẾ VÀ TỔ CHỨC PHI CHÍNH PHỦ QUỐC TẾ	35
3.6	KẾT LUẬN	37

Chương này sẽ đánh giá các bên liên quan chính trong cung cấp, cải thiện và phân phối nhà ở tại Việt Nam và miêu tả sức tích chức năng của các bên liên quan. Đó là các bộ, ban, ngành trung ương, chính quyền địa phương, đối tác thuộc khu vực tư nhân, xã hội dân sự, nhà tài trợ nước ngoài, đối tác tham gia đào tạo và truyền thông. Sự hình thành và chức năng, nhiệm vụ của các cơ quan này gắn liền với sự phát triển của các chính sách và quy định về nhà ở được mô tả ở chương trước. Hoạt động và vai trò của hầu hết các cơ quan này sẽ được nêu chi tiết hơn trong các chương sau.

3.1 CHÍNH PHỦ

TỔNG QUAN VỀ KHUNG THỂ CHẾ CỦA CHÍNH PHỦ

Như mô tả trong Chương 1, Đảng Cộng sản Việt Nam là đảng duy nhất ở Việt Nam. Cứ 10 năm một lần, Đảng Cộng sản Việt Nam cho ý kiến về chiến lược phát triển kinh tế - xã hội quốc gia, và dựa vào đó, các chiến lược, chính sách nhà ở được ban hành. Quốc hội là cơ quan lập pháp cao nhất của quốc gia. Trong lĩnh vực nhà ở, Quốc hội có quyền ban hành Hiến pháp và các luật. Chính phủ (đứng đầu là Thủ tướng, có trách nhiệm báo cáo với Quốc hội và Chủ tịch nước) chấp hành các quyết định/ng nghị quyết của Quốc hội. Thủ tướng là người ký các nghị định hướng dẫn thực hiện các luật và quyết định về chính sách nhà ở. Mối tương quan giữa các cơ quan chính phủ và các chính sách, chương trình nhà ở được thể hiện rõ trong Hình 6.

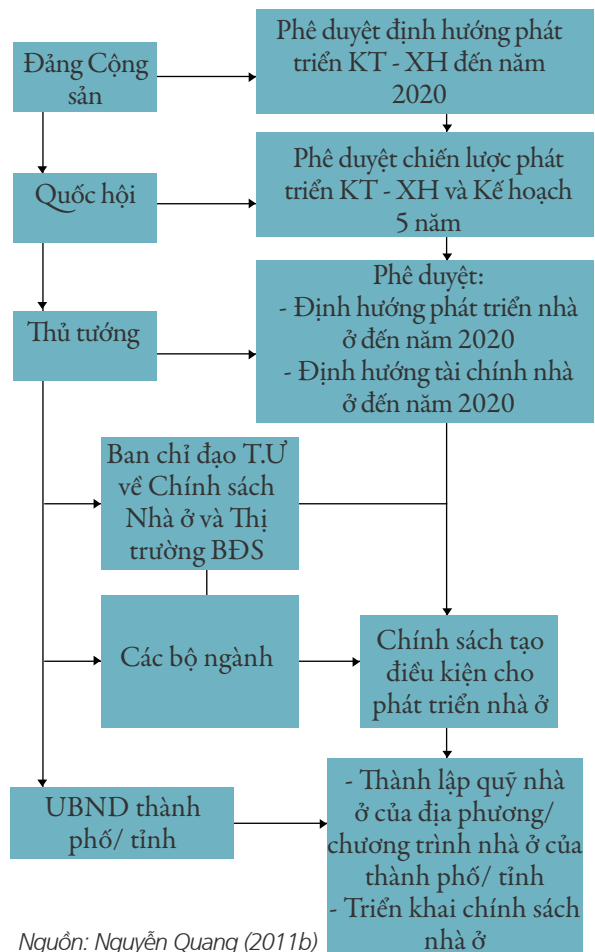
CÁC CƠ QUAN TRUNG ƯƠNG

Cơ quan chính phủ cao nhất chịu trách nhiệm về lĩnh vực nhà ở tại Việt Nam là Ban Chỉ đạo Trung ương về Chính sách nhà ở và Thị trường bất động sản. Ban chỉ đạo này do Thủ tướng thành lập và đứng đầu là một phó thủ tướng, hướng dẫn thực hiện các luật về nhà ở và kinh doanh bất động sản, đánh giá xu hướng phát triển nhà ở và thị trường bất động sản, đề xuất và giám sát việc thực hiện các chính sách nhà ở thích hợp.

Bộ Xây dựng là cơ quan đầu ngành về nhà ở và phát triển đô thị tại Việt Nam. Bộ Xây dựng là đơn vị soạn thảo “Định hướng Quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống đô

thị Việt Nam đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050” và chịu trách nhiệm về quy hoạch tổng thể xây dựng. Đối với lĩnh vực xây dựng, Bộ Xây dựng chỉ đạo việc ban hành các tiêu chuẩn, quy định về giá thành và chất lượng xây dựng, cấp giấy phép xây dựng và đánh giá các dự án xây dựng. Đối với cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị, Bộ Xây dựng hướng dẫn việc thực hiện các chương trình, chiến lược quốc gia, thẩm định, phê duyệt, quản lý các dự án cơ sở hạ tầng kỹ thuật và phí dịch vụ. Trong lĩnh vực vật liệu xây dựng, Bộ Xây dựng lập quy hoạch tổng thể phát triển vật liệu xây dựng quốc gia, hướng dẫn xây dựng quy hoạch cấp địa phương, tiêu chuẩn kỹ thuật, an toàn và vệ sinh trong khai thác, chế biến, sản xuất vật liệu xây dựng. Đối với lĩnh vực nhà ở, Bộ Xây dựng đưa ra định hướng và chương trình phát triển nhà ở quốc gia, bao gồm phát triển nhà ở xã hội. Bộ Xây dựng có trách nhiệm quản lý nhà ở nói chung, bảo dưỡng, duy tu cũng như đưa ra các thiết kế nhà ở điển hình, chỉ đạo các cuộc điều tra nhà ở và phát triển

Hình 6: Trách nhiệm của các cơ quan chính phủ trong lĩnh vực nhà ở



Nguồn: Nguyễn Quang (2011b)

hệ thống cơ sở dữ liệu nhà ở. Bộ Xây dựng cũng chịu trách nhiệm phát triển và quản lý thị trường bất động sản và chương trình đào tạo về các dịch vụ bất động sản. Cơ quan chịu trách nhiệm về bất động sản là Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản, trực thuộc Bộ Xây dựng.

Cục Phát triển đô thị Việt Nam là cơ quan chịu trách nhiệm lập các chiến lược phát triển đô thị, quy hoạch tổng thể phát triển đô thị quốc gia và các dự án phát triển đô thị có tầm quan trọng quốc gia.

Một số bộ khác cũng tham gia một phần vào việc ban hành chính sách và quy định về nhà ở. Bộ Kế hoạch và Đầu tư chịu trách nhiệm xây dựng kế hoạch kinh tế - xã hội, đầu tư phát triển và công tác thống kê. Trong lĩnh vực nhà ở, Bộ Kế hoạch và Đầu tư phối hợp Bộ Xây dựng và các bộ, ngành liên quan, các địa phương để đưa ra các chỉ tiêu phát triển nhà ở, chính sách khuyến khích đầu tư nhà ở và đưa nội dung về tài chính nhà ở vào các kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của đất nước. Bộ Tài chính chịu trách nhiệm về quản lý các nguồn thu và chi ngân sách nhà nước cũng như quản lý tài sản nhà nước. Theo Định hướng Chính sách tài chính nhà ở quốc gia đến năm 2020, Bộ Tài chính có trách nhiệm phát triển hệ thống định giá bất động sản và cơ chế bảo hiểm tài sản thế chấp và khuyến khích các tổ chức tài chính cho vay mua nhà ở. Bộ Tài chính cũng là cơ quan đề xuất các chính sách ưu đãi tài chính phát triển nhà ở cho người có thu nhập thấp. Bộ Tài chính còn chịu trách nhiệm phát triển thị trường trái phiếu để cho phép phát hành trái phiếu thế chấp (trái phiếu được đảm bảo bởi các khoản vay thế chấp nhà ở). Bộ Tài nguyên và Môi trường (TN & MT) là cơ quan chủ quản của Tổng cục Địa chính - đơn vị chịu trách nhiệm về quy hoạch sử dụng đất, đăng ký và thống kê nhà ở và đất, quản lý giá đất và quyền sử dụng đất, vẽ bản đồ địa chính, công tác bồi thường và hỗ trợ tái định cư, kiểm soát thay đổi sử dụng đất cũng như xây dựng, vận hành hệ thống thông tin đất đai.

Một số tổ chức tài chính thuộc trung ương cũng tham gia vào lĩnh vực nhà ở. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (NHNN) là cơ quan đầu mối thực hiện Định hướng Chính sách tài chính nhà ở quốc gia đến năm 2020. NHNN có trách nhiệm đưa ra các đề xuất tín dụng nhà ở và chương trình tiết kiệm nhà ở, đề xuất biện pháp khuyến khích các ngân hàng thương mại đa dạng hóa sản phẩm tài chính nhà ở và đề xuất thành lập cơ quan tái cho vay thế chấp nhà ở. Bên cạnh đó còn có Ngân hàng Phát triển Việt Nam cung cấp các khoản vay cho đầu tư phát triển và tái cho vay vốn ODA cho phát triển nhà ở. Đến nay, không có cơ chế nào yêu cầu ngân hàng này cung cấp các khoản vay cho nhà ở xã hội. Ngân hàng Chính sách Xã

hội Việt Nam chịu trách nhiệm thực hiện Chương trình Mục tiêu quốc gia về giảm nghèo, bao gồm việc cho một bộ phận người nghèo vay vốn phục vụ nhà ở. Vai trò của các ngân hàng và tổ chức khác liên quan tài chính nhà ở được miêu tả cụ thể hơn trong Chương 7.

CÁC CƠ QUAN CHỨC NĂNG CẤP TỈNH VÀ CẤP HUYỆN

Mỗi tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương đều có cơ quan quản lý cấp tỉnh, cấp quận/huyện và cấp phường/xã. Ở mỗi cấp có một cơ quan đại diện (Hội đồng Nhân dân - HĐND) và một cơ quan điều hành - Ủy ban Nhân dân (UBND). UBND được Hội đồng Nhân dân cùng cấp bổ nhiệm. UBND chịu trách nhiệm báo cáo với HĐND ở cùng cấp và cơ quan chính phủ cấp cao hơn. UBND tỉnh có các sở, với chức năng tương tự các bộ ở cấp trung ương. Các sở thực hiện nhiệm vụ theo phân công của UBND tỉnh, nhưng theo chỉ đạo chuyên môn của các bộ tương ứng. UBND các tỉnh có Sở Xây dựng phụ trách vấn đề nhà ở, cơ sở hạ tầng và phát triển đô thị. Tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh (2 đô thị loại đặc biệt), ngoài Sở Xây dựng còn có Sở Kiến trúc và Quy hoạch.

Một số phòng, ban ở cấp quận của các thành phố, thị trấn thường được sáp nhập với nhau. Ví dụ, Phòng Quản lý đô thị cấp quận phụ trách công tác quy hoạch đô thị, xây dựng, nhà ở và giao thông, còn Phòng Tài chính chịu trách nhiệm về đầu tư, quy hoạch và tài chính. Ở cấp phường, thị xã, thị trấn không có các phòng chuyên biệt, nhưng có nhân viên phụ trách quản lý đất đai và xây dựng. Ngoài ra, Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh đang thí điểm mô hình Phòng Thanh tra xây dựng ở cấp quận/huyện và cấp phường.

Một số quyền ra quyết định đã được phân cấp cho địa phương. Nghị quyết Chính phủ số 8/2004/NQ-CP ngày 30/06/2004 về “tiếp tục đẩy mạnh phân cấp quản lý nhà nước giữa Chính phủ và chính quyền tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương” cho thấy quá trình thể chế hóa việc phân cấp quản lý từ trung ương xuống địa phương. Luật Ngân sách nhà nước được ban hành năm 2002 và thực hiện từ năm 2004 dẫn đến quá trình chuyển đổi của hệ thống phân bổ ngân sách quốc gia với sự phân cấp trách nhiệm về cung ứng dịch vụ từ cấp trung ương xuống địa phương. Tuy nhiên, về cơ bản, việc phân cấp tài chính chủ yếu là đến cấp tỉnh. Do quyền tự chủ trong việc huy động các nguồn lực ở cấp địa phương còn hạn chế, mối quan hệ giữa việc huy động nguồn thu ở các cấp dưới cấp tỉnh và chi tiêu ở địa phương là chưa chặt chẽ ở giai đoạn hiện tại của quá trình phân cấp¹.

Theo Luật Đất đai và Luật Quy hoạch đô thị, các Ủy ban Nhân dân ở bốn cấp chịu trách nhiệm tổ chức, lập và phê duyệt quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch đô thị.

UBND tỉnh có trách nhiệm xây dựng các chương trình phát triển nhà ở tại địa phương, thành lập quỹ phát triển nhà ở thành phố/tỉnh, lập dự toán vốn hằng năm cho phát triển nhà ở, ban hành quy định về bán và cho thuê nhà ở xã hội. UBND tỉnh cũng là cơ quan chịu trách nhiệm huy động vốn cho phát triển nhà ở cũng như phát triển các dự án nhà ở do Nhà nước đầu tư. HĐND cấp tỉnh và cấp huyện có trách nhiệm phê duyệt dự án nhà ở, trừ những dự án có diện tích hơn 200 ha hoặc có hơn 2.500 đơn vị nhà ở (phải được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt).

Theo Quyết định 67/2009, các UBND chịu trách nhiệm thẩm định giá bán và cho thuê, cũng như kiểm soát quá trình bán và cho thuê nhà ở thu nhập thấp ở địa phương. Chính quyền tỉnh cũng hỗ trợ các nhà đầu tư tham gia các dự án nhà ở thu nhập thấp, thông qua tỷ lệ lãi suất áp dụng cho các thanh toán và hỗ trợ về cơ sở hạ tầng kỹ thuật (giao thông vận tải, cung cấp điện, nước) ngoài khu vực dự án.

Quyền tự chủ và trách nhiệm của chính quyền địa phương chưa được quy định đầy đủ, và chính quyền địa phương

thường thiếu nguồn lực tài chính, vật chất và nhân lực cần thiết để thực hiện các nhiệm vụ do chính quyền trung ương đặt ra. Mặt khác, sự kiểm soát của chính quyền trung ương đối với hoạt động của chính quyền địa phương trong quá trình phân cấp quản lý còn hạn chế, dẫn đến tình trạng nhiều chính quyền địa phương tận dụng lợi thế của phân cấp quản lý để đưa ra quyết định mà không xem xét đến lợi ích công². Hơn nữa, chính quyền các cấp có trách nhiệm lớn như phát triển kinh tế, phát triển cơ sở hạ tầng, an ninh, xã hội, giáo dục và bảo vệ môi trường. Do vậy, việc sử dụng hiệu quả nguồn lực của các cơ quan chính phủ bị cản trở bởi sự giống nhau về chức năng, nhiệm vụ và cơ cấu tổ chức của bốn cấp hành chính của Chính phủ³.

SỰ THAM GIA CỦA CÔNG DÂN⁴

Pháp lệnh Dân chủ cơ sở ban hành năm 2007 trao quyền cho sự tham gia của cộng đồng trong quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội quốc gia và địa phương cũng như đầu tư công, bao gồm việc lập ngân sách và giám sát. Pháp lệnh thể chế hoá sự tham gia của cộng đồng thông qua khẩu hiệu “Dân biết, dân bàn, dân làm, dân kiểm tra”.



Hình 7: Hộ cá thể tự xây nhà tại Bắc Ninh

Nguồn: 2012 © UN-Habitat/ Ngụy Hà

Tuy nhiên, sự tham gia có hiệu quả của công chúng thường bị hạn chế trong thực tế. Quyền được tham gia các cuộc thảo luận nhiều lần được các lãnh đạo địa phương đề cập, nhưng trong thực tế, người dân địa phương rất hiếm khi được trao cơ hội thích hợp để tham gia thảo luận và bày tỏ ý kiến của mình để gây ảnh hưởng đến sự lựa chọn trong phát triển địa phương. Thông tin về sự phát triển của đô thị thường không được tuyên truyền rộng rãi đến công chúng và việc phân bổ và phát triển đất ở cấp tỉnh không đòi hỏi sự tham gia của công chúng (Khung 2). Theo Luật Xây dựng, các quy hoạch phát triển phải được thông báo cho người dân trong vòng 30 ngày sau khi phê duyệt.

Không nhiều người dân hiểu và sử dụng các quyền này. Họ không nhận thức được đầy đủ về quyền tham gia của mình. Người dân thường không cảm thấy rằng, họ có những người đại diện có thể nêu các vấn đề của mình, và họ chưa đặt lòng tin của mình vào sự thay đổi của Chính phủ. Các cuộc điều tra chỉ ra rằng, không có nhiều người biết về Pháp lệnh Dân chủ cơ sở và quyền lợi của mình theo quy định của pháp lệnh.

3.2 CÁC TỔ CHỨC VÀ VIỆN NGHIÊN CỨU

CÁC HỘI NGHỀ NGHIỆP VÀ TỔ CHỨC PHI CHÍNH PHỦ

Các hội nghề nghiệp bao gồm Hội Quy hoạch phát triển đô thị Việt Nam, Hội Kiến trúc sư Việt Nam, Hiệp hội Bất động sản, Hiệp hội Nhà thầu xây dựng Việt Nam là nơi mà các bên liên quan có thể thảo luận các vấn đề như quy hoạch đô thị, nhà ở thu nhập thấp, không gian công cộng, thị trường nhà ở... Hiệp hội Bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh là tổ chức tích cực nhất trong việc tổ chức trao đổi thông tin, góp phần vào quá trình phát triển chính sách quản lý nhà ở.

Dù Việt Nam chưa có khung pháp lý hoàn chỉnh cho hoạt động của các tổ chức xã hội dân sự, nhưng đã có một số tổ chức xã hội dân sự hoạt động trong lĩnh vực phát triển đô thị. Hiệp hội Các đô thị Việt Nam (ACVN) được thành lập năm 1992 là một tổ chức xã hội tình nguyện của các đô thị Việt Nam với 96 thành viên. Thông qua Hiệp hội, các lãnh đạo đô thị chia sẻ kinh nghiệm, hợp tác và hỗ trợ nhau trong phát triển và quản lý đô thị. Tổ chức này hoạt động khá tích cực và thu hút được sự chú ý của nhiều nhà hoạch định chính sách và nhà tài trợ quốc tế. Tổ chức này hoạt động

Khung 2: Mâu thuẫn về sự tham gia của cộng đồng trong phát triển đô thị

Các quy hoạch của tỉnh chưa được trình bày trước công chúng, thậm chí là trước chính quyền thành phố. Trong một số trường hợp, quy hoạch phát triển thành phố được trình bày trước “đại diện cộng đồng” nhưng không được đăng tải công khai. Quy hoạch chi tiết (nếu có) được giả định là sẽ được các lãnh đạo phường trình bày trước người dân trực tiếp bị ảnh hưởng bởi các dự án hạ tầng. Trong những trường hợp như vậy, người dân thường được thông báo qua loa đài, đôi khi là trong các cuộc họp. Thông thường, lãnh đạo phường chỉ mời các tổ trưởng tổ dân phố đến dự các cuộc họp (do phòng họp hạn chế về không gian) và sau đó giả định rằng, thông tin sẽ được chuyển đến mọi người dân liên quan. Trong một số trường hợp, người dân có thể xem các bản quy hoạch ở trụ sở phường, một số trường hợp khác thì không. Bản đồ thường không sẵn có, cũng như không có bản đồ thể hiện các dự án hạ tầng được quy hoạch. Cách thức trình bày những quy hoạch này khiến người dân địa phương cảm thấy khó khăn khi xác định xem các dự án có thể ảnh hưởng tới họ như thế nào.

Sự tham gia của cộng đồng trong quy hoạch ở các cấp cao nhất có lẽ sẽ chưa được thực hiện trong tương lai gần. Các quy định về quản lý sử dụng đất đai và quy hoạch xây dựng áp dụng tại các tỉnh trong quá trình sử dụng đất và quy hoạch phát triển đô thị không đòi hỏi sự tham gia của người dân. Pháp lệnh Dân chủ cơ sở có tầm quan trọng về pháp lý thấp hơn so với các luật. Do vậy, mặc dù người dân có thể đóng góp ý kiến cho dự thảo, chính quyền tỉnh chịu trách nhiệm về quy hoạch và luật không yêu cầu trưng cầu dân ý.

Nguồn: Trích dẫn từ một nghiên cứu đánh giá về sự tham gia của người dân và chính quyền địa phương tại bốn đô thị Nam Định, Huế, Thủ Dầu Một và Lạng Sơn, trong tài liệu của Hiệp hội Các đô thị Việt Nam và Konrad-Adenauer Stiftung (2009).

giống như một tổ chức xã hội nghề nghiệp. Tuy nhiên, đây không hoàn toàn là một tổ chức phi chính phủ vì kinh phí hoạt động được lấy từ ngân sách địa phương. Ở một số địa phương còn có các tổ chức phi chính phủ với quy mô nhỏ như Trung tâm Hành động vì đô thị (Action for the City). Trung tâm này hoạt động nhằm hướng tới cải thiện không gian công cộng và cơ sở hạ tầng kỹ thuật cấp 3. Tuy nhiên, có thể kết luận rằng, ở Việt Nam chưa có các tổ chức phi chính phủ trong nước hoạt động mạnh và tập trung nhiều vào các vấn đề nhà ở đô thị.

Nhìn chung, các hiệp hội và tổ chức phi chính phủ này vẫn chưa có tiếng nói mạnh mẽ. Lý do chính là không có cơ chế thích hợp để họ tham gia quá trình phát triển chính sách. Diễn đàn Đô thị Việt Nam là nơi chia sẻ ý kiến và thông tin giữa các cơ quan chính phủ, tổ chức phi chính phủ, cá nhân và nhà tài trợ, để đóng góp cho các chính sách phát triển đô thị. Có thể thấy rằng, có rất ít cơ hội cho các đối tác khác nhau bày tỏ ý kiến của mình ở Việt Nam. Diễn đàn Đô thị Việt Nam là một nơi có thể có vai trò cụ thể. Tuy nhiên, chỉ có một tổ chức phi chính phủ là Tổ chức Cứu trợ Trẻ em Vương quốc Anh (Save the Children UK), một hiệp hội (ACVN) và một viện quy hoạch nằm trong số 25 đối tác của Diễn đàn Đô thị Việt Nam trong năm 2010 và Bộ Xây dựng tham gia nhiều hơn so với các đối tác khác trong diễn đàn này⁵.

CÁC TỔ CHỨC CỘNG ĐỒNG VÀ QUẦN CHÚNG NHÂN DÂN

Các tổ chức quần chúng ở Việt Nam được Nhà nước khuyến khích và hoạt động chủ yếu dựa vào ngân sách nhà nước. Tương tự các cơ quan nhà nước, các tổ chức này cũng có cơ cấu tổ chức từ trung ương đến địa phương. Một số tổ chức hoạt động rất tích cực trong lĩnh vực nhà ở. Mặt trận Tổ quốc Việt Nam là tổ chức hướng dẫn giám sát các dự án đầu tư. Hội Liên hiệp Phụ nữ được cho là tổ chức hoạt động tích cực nhất trong các vấn đề cộng đồng và Hội cũng đóng vai trò quan trọng trong việc tổ chức các hoạt động của cộng đồng, đặc biệt trong các dự án nhà ở cộng đồng. Đoàn Thanh niên chịu trách nhiệm về các vấn đề về thanh niên. Các tổ chức công đoàn dưới sự chỉ đạo của Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam cũng đóng vai trò quan trọng trong bảo vệ quyền lợi và phúc lợi của công nhân, cả trong quyền tiếp cận nhà ở.

CÁC CƠ QUAN NGHIÊN CỨU TRONG LĨNH VỰC NHÀ Ở

Không có cơ quan độc lập nào nghiên cứu một cách có hệ thống về các vấn đề nhà ở. Các nghiên cứu nhà ở thường được thực hiện một cách rời rạc, bởi các cơ quan chính phủ, doanh nghiệp bất động sản hoặc nhà tài trợ quốc tế ở Việt Nam. Việc thực hiện nghiên cứu thường được các chuyên gia tư vấn trong nước và quốc tế, trường đại học tiến hành.

Nguồn thông tin chính thống về nhà ở là số liệu từ Tổng điều tra dân số và nhà ở quốc gia được thực hiện 10 năm

một lần. Ngoài ra, Sở Xây dựng các tỉnh chịu trách nhiệm thống kê về số lượng giấy phép xây dựng được cấp. Các Sở TN&MT thu thập dữ liệu về các giao dịch nhà ở. Các số liệu này không phải lúc nào cũng thống nhất và chỉ phản ánh được hoạt động trong lĩnh vực nhà ở chính thức, bỏ qua lượng thông tin lớn của khu vực nhà ở phi chính thức. Cần lưu ý Luật Nhà ở quy định cứ 5 năm một lần, UBND các địa phương phải có trách nhiệm kiểm kê quỹ nhà ở đến tận cấp phường và xây dựng cơ sở dữ liệu nhà ở địa phương làm cơ sở cho các chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở. Công tác kiểm kê và báo cáo vẫn chưa được thực hiện và cũng chưa có hướng dẫn thực hiện.

Một vấn đề nữa là việc thu thập thông tin và xử lý các hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất và quản lý hồ sơ địa chính. Đây là trách nhiệm của các cơ quan chính quyền địa phương. Nhiều địa phương không có bản đồ chính xác và tất cả công việc xử lý đăng ký quyền sử dụng đất được thực hiện thủ công. Bộ TN & MT đang nghiên cứu cho ra đời một cơ sở dữ liệu (GIS) cho quản lý đất đai. Sở TN&MT của các thành phố lớn cũng đang số hóa tất cả hồ sơ đất đai để tạo ra một cơ sở dữ liệu quản lý hiệu quả.

CÁC CƠ QUAN ĐÀO TẠO VÀ NÂNG CAO NĂNG LỰC TRONG LĨNH VỰC NHÀ Ở

Ở Việt Nam, các trường đại học cung cấp kiến thức kỹ thuật về nhà ở. Tuy nhiên, các chương trình đào tạo toàn diện về lĩnh vực nhà ở còn khá mới mẻ đối với các cơ sở đào tạo này. Đại học Kinh tế Quốc dân Hà Nội mới thành lập Khoa Bất động sản và Kinh tế tài nguyên. Khoa này đào tạo hệ cử nhân và thạc sĩ về kinh doanh bất động sản và khảo sát đất đai. Khoa còn mở các khóa học ngắn hạn về dịch vụ bất động sản. Trường Đại học Kiến trúc TP.HCM đã thiết kế một mô-đun học trong 3 tháng về chính sách nhà ở và quản lý bất động sản trong Chương trình đào tạo cử nhân về quản lý đô thị. Đại học Xây dựng Hà Nội đang thành lập Khoa Kinh tế đô thị để giảng dạy về quản lý nhà ở và thị trường bất động sản. Học viện Cán bộ quản lý xây dựng và đô thị trực thuộc Bộ Xây dựng (có cơ sở đào tạo tại Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh và Đà Nẵng) cũng có các chương trình đào tạo về kinh doanh bất động sản, trong đó tập trung cập nhật các khung pháp lý, không đi sâu vào dịch vụ bất động sản. Ở cấp tỉnh cũng có các trung tâm tư vấn thuộc Sở Xây dựng có thể cung cấp các khóa học về xây dựng.

Một hình thức đào tạo khác là thông qua các dự án tài trợ. Các dự án này thường có một hợp phần về nâng cao năng lực, như Dự án Nâng cấp đô thị do Ngân hàng Thế

giới tài trợ, Dự án Tài chính nhà ở do ADB tài trợ... Bên cạnh đó, còn có một số đề tài nghiên cứu được các nhà tài trợ quốc tế cấp kinh phí, trong đó tập trung vào công tác nâng cao năng lực, như Chiến lược Phát triển thành phố của Ngân hàng Thế giới và sắp tới là khóa đào tạo về quản lý dịch vụ công đô thị do AFD tài trợ.

Ở tất cả các cấp đều dành một khoản ngân sách cho xây dựng năng lực, trong đó bao gồm các khóa đào tạo, tham quan học tập, trao đổi kiến thức. Các doanh nghiệp và cá nhân cũng có thể tự chi trả cho các khóa đào tạo. Khoảng 18.000 người làm việc trong lĩnh vực dịch vụ bất động sản được cử đi đào tạo thông qua các khóa học ngắn hạn cung cấp kiến thức cơ bản trong quản lý sàn giao dịch bất động sản, môi giới, định giá bất động sản⁶.

3.3 KHU VỰC NHÀ Ở CHÍNH THỨC: DOANH NGHIỆP TƯ NHÂN VÀ NHÀ NƯỚC

DOANH NGHIỆP NHÀ NƯỚC

Doanh nghiệp nhà nước được chính quyền hỗ trợ mà hầu hết là các công ty, tập đoàn lớn. Dự án của các doanh nghiệp này tập trung xây dựng khu đô thị mới, khu dân cư và phát triển cơ sở hạ tầng. Về việc sản xuất nhà ở, họ thường xây những tòa chung cư cao tầng và nhà ở xây thô.

Từ năm 1998, chính quyền đô thị được phép phân bổ đất cho doanh nghiệp nhà nước xây nhà để kinh doanh. Những doanh nghiệp này bao gồm công ty xây dựng cấp trung ương, tỉnh và quận/huyện. Ví dụ, nhà ở công do doanh nghiệp nhà nước xây chiếm khoảng 30% tổng số nhà ở mới tại Hà Nội giai đoạn 1991 - 1994. Doanh nghiệp nhà nước được tài trợ từ ngân sách của mỗi cấp chính quyền và từ quỹ đầu tư được trích từ các dự án nhà ở⁷. Các doanh nghiệp này bao gồm Tổng công ty Phát triển nhà và đô thị trực thuộc Bộ Xây dựng và RESCO (Tổng công ty Bất động sản Sài Gòn) ở Thành phố Hồ Chí Minh.

DOANH NGHIỆP TƯ NHÂN THAM GIA PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

Gần đây, khu vực tư nhân đóng vai trò ngày càng quan trọng

trong quá trình phát triển nhà ở. Có gần 2.000 doanh nghiệp tham gia lĩnh vực bất động sản, hầu hết ở quy mô nhỏ. Các tập đoàn phát triển nhà ở lớn thuộc cả khối tư nhân lẫn nhà nước bao gồm Vingroup, Thủ Đức House, Nam Cường, Bitexco, Cienco 5. Chính phủ rất khuyến khích thành phần kinh tế tư nhân tham gia phát triển nhà ở xã hội, tuy nhiên đến nay chưa đạt được kết quả như mong đợi.

CÁC TỔ CHỨC PHÁT TRIỂN NHÀ Ở NƯỚC NGOÀI

Các nhà đầu tư phát triển nhà ở nước ngoài đang đầu tư những dự án khu đô thị mới trên quy mô rộng như Ciputra, Keangnam, Phú Mỹ Hưng... Gần đây, Việt Nam trở thành điểm đến hấp dẫn đối với các nhà đầu tư nước ngoài, được coi là một thị trường non trẻ với nhu cầu đang tăng nhanh và hầu như không bị ảnh hưởng bởi suy thoái kinh tế toàn cầu. Tổng vốn đầu tư nước ngoài vào lĩnh vực bất động sản là 5 tỷ USD, chiếm đến 30% tổng vốn đầu tư trực tiếp vào Việt Nam năm 2007, và 9 tỷ USD trong 6 tháng đầu năm 2008⁸.

CÁC NHÀ THẦU TRONG LĨNH VỰC XÂY DỰNG NHÀ Ở

Doanh thu thị trường bất động sản Việt Nam chiếm gần 10% GDP toàn quốc⁹ và nhiều công ty xây dựng tham gia thực hiện các dự án xây dựng nhà ở và cơ sở hạ tầng. Họ giành được hợp đồng thông qua đấu thầu hoặc chỉ định trực tiếp. Quá trình đấu thầu và mời thầu cho các dự án nhà ở do Nhà nước cấp kinh phí không phải lúc nào cũng minh bạch¹⁰. Ngoài ra, thiếu vốn và lạm phát là những nguyên nhân hạn chế việc đăng ký của các nhà thầu xây dựng. Thêm vào đó, các nhà thầu đã đăng ký đều sử dụng các nhà thầu phụ không chính thức, và làm việc với đội ngũ xây dựng hoặc cá nhân chưa đăng ký nhưng lại đóng vai trò là các nhà thầu phụ hoặc tham gia xây dựng nhà ở cho các hộ gia đình đơn lẻ.

CÁC THÀNH PHẦN CUNG CẤP DỊCH VỤ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Ngày càng có nhiều thành phần tham gia cung cấp dịch vụ kinh doanh bất động sản tại Việt Nam, tuy nhiên chỉ có 15% giao dịch bất động sản được thực hiện thông qua



Hình 8: Nhà ở tái định cư được Habitat for Humanity xây dựng ở Hải Dương

Nguồn: 2012 © UN-Habitat/ Ngụy Hà

các đại lý bất động sản hoặc môi giới¹¹. Mỗi ngày có hàng trăm giao dịch về nhà ở diễn ra trong cả nước, chủ yếu là tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh. Các đại lý giao dịch hoặc môi giới nhà ở lớn bao gồm Ngân hàng Thương mại Á Châu, Phú Mỹ Hưng, Thương Tín... Một hiệp hội hay còn gọi là mạng lưới các nhà môi giới bất động sản đã được thành lập với hơn 100 thành viên¹². Nhiều ý kiến cho rằng, hầu hết thành phần tham gia lĩnh vực bất động sản còn yếu kém về đánh giá, định giá và thẩm định tài sản¹³. Các công ty nước ngoài đang thống lĩnh lĩnh vực tư vấn, môi giới và quản lý bất động sản. Những cái tên được nhắc nhiều nhất là CB Richard Ellis, Jones Lang Lasalle, Savills...

3.4 KHU VỰC TƯ NHÂN PHI CHÍNH THỨC THAM GIA LĨNH VỰC NHÀ Ở

Khoảng 75% quỹ nhà ở là nhà tự xây dựng (xem Chương 4). Điều này có nghĩa là nhà ở do các hộ gia đình và cá nhân tự xây chiếm tỷ trọng lớn nhất trong việc phát triển nhà ở tại Việt Nam. Những thành phần không chính thức có vai trò quan trọng trong việc cung cấp nhà ở phù hợp và nhà cho thuê cho người thu nhập thấp, đặc biệt là người nhập cư.

Tất cả các cá nhân tự xây nhà ở không nhất thiết phải là các thành phần phi chính thức. Tuy nhiên, nhiều khảo sát thực tế cho thấy, hầu hết nhà tự xây đều không tuân theo quy trình pháp lý và đăng ký¹⁴.

Nhiều hộ gia đình sử dụng tiền của mình để tự xây nhà ở, nhìn chung không phù hợp các yêu cầu pháp lý¹⁵, do đó, hệ thống nhà ở này có thể được coi là bất hợp pháp, không kể đến điều kiện nhà ở có đầy đủ hay không. Vào những năm 1990, khoảng 70% nhà ở mới tại Hà Nội và 60% tại Thành phố Hồ Chí Minh do tư nhân xây dựng¹⁶, nhưng con số này bao gồm một tỷ lệ lớn các loại nhà ở tự xây phi chính thức.

Sự tồn tại của một số lượng lớn nhà ở do cá nhân tự xây dựng cần phải được đặt trong bối cảnh lịch sử của Việt Nam. Đến giữa những năm 1980, không có hoạt động xây dựng nhà ở chính thức tại các đô thị ở phía bắc. Do đó, các hộ gia đình phải tự bỏ tiền và quản lý xây dựng nhà ở cho mình dù để ở hay để kinh doanh¹⁷. Do đó, người dân trở nên quen thuộc với cơ chế tự xây dựng bên ngoài các khung pháp lý và hoạt động này vẫn tiếp tục đến ngày nay do ưu thế về mặt chi phí và thủ tục nhanh gọn.

Ngoài ra, còn có các nhà đầu tư phát triển nhà ở quy mô nhỏ không đăng ký và các nhà thầu mua đất, xây dựng nhà ở tư nhân cho thuê hoặc bán. Giao dịch nhà ở tự xây của các hộ gia đình hoặc nhà đầu tư phát triển nhà ở không đăng ký thường được thực hiện bởi các nhà môi giới cũng không đăng ký. Nhà môi giới thường đóng vai trò quan trọng cả về giao dịch đất đai và nhà ở, được thực hiện qua internet, điện thoại và các mối quan hệ cá nhân thông qua láng giềng, người thân, bạn bè sống gần đó.

3.5 CÁC NHÀ TÀI TRỢ QUỐC TẾ VÀ TỔ CHỨC PHI CHÍNH PHỦ QUỐC TẾ

Từ khi Việt Nam bắt đầu công cuộc Đổi mới vào năm 1986, các tổ chức nước ngoài tham gia quá trình hỗ trợ phát triển đất nước. Các nhà tài trợ đã hỗ trợ trực tiếp phát triển nhà ở, thậm chí là tài chính nhà ở, nâng cấp đô thị, quản lý đất đai và các lĩnh vực liên quan khác (Bảng 8).

Cũng có một số các tổ chức phi chính phủ quốc tế làm việc trong lĩnh vực nhà ở và cơ sở hạ tầng đô thị. Tổ chức Hành động vì sự phát triển và môi trường (ENDA) làm việc với cộng đồng đô thị nhằm phát triển nhà ở và hạ tầng. Hội Các đô thị đang phát triển (Villes en Transition), Tổ chức Đông Tây hội ngộ (East-Meets-West), Tổ chức Hỗ trợ nhà ở cho mọi người (Habitat for Humanity) cũng làm việc với các cộng đồng người nghèo, còn Tổ chức Health Bridge tham gia hỗ trợ xây dựng các chính sách về không gian công cộng và giao thông cho người đi bộ. Tổ chức Cứu trợ Trẻ em Vương quốc Anh (Save the Children UK) thường tham gia điều tra tình trạng nghèo đói ở các đô thị.

Đến giữa những năm 1980, không có hoạt động xây dựng nhà ở chính thức tại các đô thị ở phía bắc. Do đó, các hộ gia đình phải tự bỏ tiền và quản lý xây dựng nhà ở cho mình dù để ở hay để kinh doanh.

Bảng 8: Các dự án của các tổ chức tài trợ liên quan nhà ở tại Việt Nam

Ngân hàng Thế giới	Dự án ODA lớn nhất trong lĩnh vực đô thị/nhà ở là Dự án Nâng cấp đô thị Việt Nam (VUUP) do Ngân hàng Thế giới tài trợ với ngân sách ban đầu là 300 triệu USD, bắt đầu năm 2004 và đến nay vẫn đang thực hiện. Sự thành công của dự án này đã khiến Ngân hàng Thế giới tài trợ thêm khoảng 300 triệu USD cho hoạt động nâng cấp, cải tạo ở 8 thành phố loại 2 tại khu vực Đồng bằng sông Cửu Long.
Ngân hàng Phát triển châu Á (ADB)	Ngân hàng Phát triển châu Á (ADB) đặc biệt hỗ trợ thiết lập cơ sở tài chính nhà ở thông qua Dự án Tài chính nhà ở ADB (2002 - 2008). Dự án cũng tạo điều kiện thực hiện các kế hoạch hành động về cải cách thể chế và chính sách, góp phần tạo ra động lực cho sự phát triển của hệ thống tài chính nhà ở.
JICA	Từ năm 1999, JICA tham gia hỗ trợ Bộ Xây dựng trong xây dựng các chính sách nhà ở.
UN-Habitat	Có văn phòng tại Hà Nội, tư vấn cho Bộ Xây dựng và một số cơ quan khác về chính sách nhà ở cũng như hỗ trợ điều tra, khảo sát trong lĩnh vực này.
Belgian Aid	Từ 1995 đến 2005, Cơ quan Hợp tác Kỹ thuật Bỉ (BTC) hỗ trợ dự án cải thiện vệ sinh và nâng cấp đô thị kênh Tân Hóa - Lò Gốm tại Thành phố Hồ Chí Minh. Dự án này sau đó nằm dưới sự bảo trợ của VUUP. Tổ chức phi chính phủ Pháp, Hội Các đô thị đang phát triển “Villes en Transition” (VeT), đã trở thành nhà thầu phụ thực hiện hợp đồng về nghiên cứu và thiết kế kỹ thuật.
AFD	Năm 2006, Cơ quan Phát triển Pháp (AFD) dành 30 triệu euro tín dụng ưu đãi trong 15 năm cho Bộ Tài chính và sau đó cho Quỹ Đầu tư phát triển đô thị Thành phố Hồ Chí Minh (HIFU) vay lại ¹⁸ . Dòng tín dụng được sử dụng để tăng cường cam kết của HIFU đối với nhà ở xã hội, đồng thời nhằm nâng cấp dịch vụ môi trường để giảm ô nhiễm nguồn nước và ô nhiễm do chất thải rắn tại Thành phố Hồ Chí Minh. Các dự án tài chính nhà ở được trình bày cụ thể hơn trong Chương 7.
Các hiệp hội Thụy Điển	Trung tâm Hợp tác Thụy Điển, HSB (cơ quan hợp tác xã nhà ở Thụy Điển), Trung tâm Dự án KF và Riksborgen (Hiệp hội Hợp tác kinh tế độc lập) hỗ trợ Liên minh Các hợp tác xã Việt Nam (VCA) xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp. Với sự hỗ trợ của các đối tác Thụy Điển này, các dự án thí điểm của VCA được thực hiện ở Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh ¹⁹ .
Các nhà tài trợ cho lĩnh vực cơ sở hạ tầng đô thị	Trong lĩnh vực cơ sở hạ tầng đô thị, các nhà tài trợ đa phương và song phương đã tham gia tài trợ các sáng kiến về nâng cấp nước sạch, vệ sinh môi trường, thoát nước và quản lý chất thải rắn. Các nhà tài trợ trong nhóm này bao gồm Ngân hàng Phát triển châu Á, Ngân hàng Thế giới, Chương trình Phát triển Liên Hiệp Quốc, Cơ quan Phát triển Quốc tế Đan Mạch, Cơ quan Phát triển Quốc tế Phần Lan, Cơ quan Hợp tác Quốc tế Nhật Bản.
Các nhà tài trợ trong lĩnh vực quản lý và đăng ký đất đai	Cơ quan Phát triển Quốc tế Australia (AusAID) đã hỗ trợ cải cách pháp lý, hiện đại hoá công tác lập bản đồ địa chính và lưu trữ hồ sơ đất đai. Cơ quan Phát triển Quốc tế Thụy Điển (SIDA) đã hỗ trợ trong lĩnh vực cải cách quản lý đất đai. Ngân hàng Thế giới tài trợ công tác triển khai thực hiện các chính sách đất đai và lập bản đồ địa chính.

3.6 KẾT LUẬN

Một số lượng lớn cơ quan chính phủ, tổ chức tham gia giải quyết vấn đề nhà ở tại Việt Nam, trong khi những vấn đề tồn tại có ở nhiều cấp độ - quốc gia, tỉnh, thành phố, quận/huyện, thậm chí cả phường/xã. Cấu trúc thể chế của Thành phố Hồ Chí Minh và Hà Nội tương ứng với dân số khổng lồ của hai thành phố này, và đôi khi chính quyền thành phố, UBND hai thành phố này có tác động lớn nhất về các vấn đề đô thị. Với tất cả các thành phần tham gia, hạn chế về khâu phối hợp là điều không thể tránh khỏi.

“Có quá nhiều cơ quan nhà nước tham gia trong khi sự phối hợp giữa những cơ quan này còn lỏng lẻo. Chẳng hạn như, Quy hoạch tổng thể xây dựng do Bộ Xây dựng thực hiện chưa thực sự phù hợp với quy hoạch tổng thể về kinh tế - xã hội của Bộ Kế hoạch và Đầu tư và quy hoạch sử dụng đất của Bộ TN & MT, bởi vì giữa các bộ này, sự trao đổi và thống nhất còn hạn chế. Khi công tác hoạch định chính sách có sự tham gia của nhiều ngành khác nhau thì nhóm thành viên không thuộc các cơ quan chủ chốt thường không tham gia tích cực, khiến những thành viên của các cơ quan chủ chốt phải nỗ lực rất nhiều với nguồn lực và thời gian có hạn để có được sự tham gia toàn diện của các bên liên quan”²⁰.

Thêm vào đó, sự phối hợp tổ chức và phân chia trách nhiệm giữa các cơ quan chính phủ thường không rõ ràng. Dù Bộ Xây dựng là cơ quan đầu mối trong quản lý nhà ở, nhưng cơ quan này cũng chỉ liên quan một số khía cạnh. Đất đai và tài chính nhà ở là hai lĩnh vực không thể tách rời trong phát triển nhà ở, tuy nhiên đây là các nội dung thuộc về Bộ TN & MT và Bộ Tài chính. Trong quản lý bất động sản, Bộ Xây dựng phụ trách thị trường nhà ở, còn Bộ TN & MT chịu trách nhiệm về thị trường về quyền sử dụng đất và đăng ký nhà ở. Không có quy định rõ ràng về trách nhiệm của Bộ Xây dựng và Bộ Giao thông vận tải (GTVT) đối với các loại đường giao thông khác nhau. Ở một số tuyến đường, Sở GTVT chịu trách nhiệm xây dựng phần mặt đường, trong khi Sở Xây dựng chịu trách nhiệm phát triển cơ sở hạ tầng đô thị dọc các tuyến đường đó.

Dù một số cơ quan chính phủ, nhà tài trợ và cơ quan nghiên cứu tham gia các công trình nghiên cứu và điều tra về các vấn đề nhà ở tại Việt Nam, nhưng vẫn chưa có sự chia sẻ thông tin một cách đầy đủ và hợp tác hiệu quả giữa các cơ quan phụ trách về nhà ở. Không có trung tâm nào cung cấp kiến thức cơ bản về nhà ở hoặc có thể tài trợ

cho các nghiên cứu quan trọng trong lĩnh vực này.

Dù luật pháp luôn ủng hộ sự tham gia của người dân vào các công việc tại địa phương và trong quá trình quy hoạch phát triển thành phố, nhưng chưa có hướng dẫn về việc người dân tham gia như thế nào. Người dân hoặc các nhóm dân cư không được cung cấp đầy đủ thông tin và cơ quan chức năng chưa phản hồi đầy đủ cho người dân. Công dân không nhận thức đầy đủ về quyền được tham gia của họ, chưa thực sự cảm thấy họ có những người là đại diện có thể nêu ra vấn đề và họ thiếu lòng tin vào khả năng thay đổi của Chính phủ²¹.

Ngoại trừ các tổ chức phi chính phủ và các tổ chức cộng đồng, không có các thành phần tham gia lĩnh vực nhà ở nỗ lực đối phó trực tiếp các hiện tượng lớn về nhà ở và định cư phi chính thức. Hoạt động thí điểm của các tổ chức phi chính phủ cũng như các kinh nghiệm nâng cấp dựa vào cộng đồng cho thấy đây là những sáng kiến quan trọng có thể mở rộng, đặc biệt là nhấn mạnh đến nhu cầu của các hộ nghèo.

Về tổng thể, các nhà tài trợ có tác động tích cực đến lĩnh vực nhà ở tại Việt Nam nhờ vào các dự án tài trợ mà có thể giúp cải thiện điều kiện sống cho hàng nghìn người dân đô thị, đặc biệt cho cộng đồng người thu nhập thấp. Họ giới thiệu các phương pháp mới về quản lý dự án, sử dụng phương pháp quy hoạch có sự tham gia của các bên liên quan và phương pháp hướng đến kết quả. Kết quả của những dự án này có ảnh hưởng tích cực đến quá trình ra chính sách về nhà ở của Chính phủ và hình thành nên nền móng cơ bản cho khung chính sách về nhà ở như Định hướng quốc gia về chính sách tài chính nhà ở đến năm 2020 và Chương trình nâng cấp đô thị quốc gia giai đoạn 2009 - 2020.

CHÚ THÍCH

1. Bjornestad (2009)
2. Nguyễn Quang (2012)
3. Van Arkadie và cộng sự (2010)
4. Ibid & UNDP, CECODES và Mặt trận Tổ quốc Việt Nam (2011)
5. Le & Kammeier (2010)
6. Bộ Xây dựng (2010b)
7. Ngân hàng Hợp tác Quốc tế Nhật Bản (1999)
8. Báo Pháp luật (2009)
9. Trích dẫn câu nói của ông Nguyễn Trần Nam - Thứ trưởng Bộ Xây dựng và Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Việt Nam (Thanh 2010)
10. UNDP, CECODES và Mặt trận Tổ quốc Việt Nam (2011)
11. Trích từ Cục Quản lý Nhà và Thị trường Bất động sản, Bộ Xây dựng trong ATP Việt Nam (2010)
12. Bộ Xây dựng (2010b)
13. Thời báo Kinh tế Việt Nam (2009)
14. Nguyễn Quang (2002a), Nguyễn Quang (2006) và Ngân hàng Hợp tác Quốc tế Nhật Bản (1999)
15. Ngân hàng Hợp tác Quốc tế Nhật Bản (1999)
16. Phỏng vấn Sở Nhà đất Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh, do Ngân hàng Hợp tác Quốc tế Nhật Bản khảo sát tháng 3/1999
17. Ngân hàng Hợp tác Quốc tế Nhật Bản (1999)
18. Dang (2006)
19. Báo Đầu tư (2007)
20. Nguyễn Quang (2011b) trích phỏng vấn với các chuyên viên Bộ Xây dựng 27/7/2010
21. Nguyễn Quang (2009)

TÌNH HÌNH CUNG ỨNG NHÀ Ở

04

4.1	QUỸ NHÀ Ở CHÍNH THỨC	40
4.2	CÁC LOẠI HÌNH NHÀ Ở ĐÔ THỊ	43
4.3	TÌNH HÌNH CUNG ỨNG NHÀ Ở CHÍNH THỨC	46
4.4	TÌNH HÌNH CUNG ỨNG NHÀ Ở PHI CHÍNH THỨC	51
4.5	TÌNH HÌNH CUNG ỨNG NHÀ Ở CHO THUÊ	53
4.6	CÁC ĐIỀU KIỆN VỀ NHÀ Ở	54
4.7	VẤN ĐỀ XUYÊN SUỐT	55
4.8	KẾT LUẬN	56

Chương này đề cập quỹ nhà ở đô thị hiện nay tại Việt Nam và các loại hình sản xuất nhà ở phổ biến nhất. Phần đầu của chương này đề cập việc phân loại quỹ nhà ở đô thị, các loại hình chính và hình thức sở hữu. Sau đó, tập trung các nội dung liên quan tình hình sản xuất nhà ở và các loại hình nhà ở được xây dựng cũng như các đơn vị thực hiện xây dựng. Cuối cùng, chương này xem xét các đặc điểm của quỹ nhà ở đô thị. Một điểm cần lưu ý là nội dung về quỹ nhà ở và quá trình sản xuất nhà ở cũng được thảo luận ở các chương khác.

4.1 QUỸ NHÀ Ở CHÍNH THỨC

Theo tổng điều tra dân số và nhà ở Việt Nam do Tổng cục Thống kê thực hiện 10 năm một lần, năm 2009 có 6,76 triệu đơn vị nhà ở thuộc khu vực đô thị, tăng 68% so với con số 4,03 triệu đơn vị năm 1999 (Bảng 9). Số đơn vị nhà ở thuộc khu vực nông thôn chỉ tăng 22% trong cùng kỳ. Tuy nhiên, số liệu này được tính dựa trên giả định rằng “số hộ gia đình có nhà ở” tương đương số đơn vị nhà ở và cũng không tính đến số nhà ở không có người ở. Tổng cục Thống kê phân nhà ở thành 4 loại: nhà ở kiên cố, bán kiên cố, nhà thiếu kiên cố và nhà đơn sơ (Bảng 10) và vật liệu

xây dựng nhà ở được phân loại theo vật liệu bền chắc hoặc không bền chắc như trong Bảng 11.

Phân chia các đơn vị nhà ở theo 4 loại dựa trên Tổng điều tra năm 2009 được mô tả trong Bảng 12.

Như đã đề cập ở trên, giả định rằng, tổng số 2.734 triệu đơn vị nhà ở đô thị được xây dựng trong thời kỳ 1999 - 2009. Bằng việc so sánh phân loại chất lượng xây dựng nhà ở năm 1999 với những căn được xây năm 2009, có thể lập một bảng tổng hợp xây dựng nhà ở theo 4 loại (Bảng 13). Đến nay, sự gia tăng lớn nhất là loại nhà ở “bán kiên cố”, chiếm khoảng 60% tổng số lượng, tiếp đến là loại nhà ở “kiên cố” chiếm 1/3 tổng lượng xây dựng. Hai loại còn lại được xây rất ít, chỉ chiếm khoảng 7,3% tổng lượng xây dựng.

Nhà ở tư nhân chiếm 86,1% trong tổng số đơn vị nhà ở trên toàn quốc; tại các đô thị, con số này là 80,8%.

Bảng 9: Số hộ gia đình có nhà ở vào năm 1999 và 2009

KHU VỰC/NĂM	TỔNG SỐ HỘ GIA ĐÌNH	SỐ HỘ GIA ĐÌNH			
		Có nhà ở	%	Không có nhà ở	%
1999					
Cả nước	16.661.366	16.649.989	99,93	11.377	0,07
Đô thị	4.026.015	4022.471	99,91	3.544	0,09
Nông thôn	12.635.351	12.627.518	99,94	7.833	0,06
2009					
Cả nước	22.198.922	22.186.275	99,94	12.647	0,06
Đô thị	6.761.476	6.756.726	99,93	4.750	0,07
Nông thôn	15.437.446	15.429.549	99,95	7.897	0,05

Nguồn: Tổng điều tra dân số và nhà ở 1999 - 2009

Bảng 10: Định nghĩa, phân loại nhà ở dựa trên vật liệu xây dựng

Nhà kiên cố	Là nhà có cả ba kết cấu chính: cột, mái và tường đều được làm bằng vật liệu bền chắc
Nhà bán kiên cố	Là nhà có hai trong ba kết cấu chính được làm bằng vật liệu bền chắc
Nhà thiếu kiên cố	Là nhà có một trong ba kết cấu chính được làm bằng vật liệu bền chắc
Nhà đơn sơ	Là nhà có cả ba kết cấu chính đều được làm bằng vật liệu không bền chắc

Nguồn: Tổng cục Thống kê (2010a)

Bảng 11: Các phương pháp phân loại vật liệu xây dựng sử dụng trong Tổng điều tra dân số và nhà ở năm 2009

	VẬT LIỆU BỀN CHẮC	VẬT LIỆU KHÔNG BỀN CHẮC
Vật liệu chính cho các cột chịu lực	Bê tông cốt thép; Gạch/đá;	Gỗ tạp/tre; Khác
Vật liệu chính cho mái	Sắt/thép/gỗ bền chắc; Bê tông cốt thép; Ngói (xi măng, đất nung);	Tấm lợp (xi măng, kim loại); Lá cây/rơm rạ/giấy dầu; Khác
Vật liệu chính làm tường bao	Bê tông cốt thép; Gạch/đá; Gỗ/kim loại;	Đất/đá vôi/rơm Phên/liếp/ván ép Khác

Nguồn: Tổng cục Thống kê (2010a)

Bảng 12: Phân loại nhà ở theo chất lượng xây dựng năm 2009

Khu vực	Tổng số hộ có nhà ở	Phân loại nhà ở theo chất lượng xây dựng			
		Kiên cố	Bán kiên cố	Thiếu kiên cố	Đơn sơ
Toàn quốc	22.616.405 (100%)	10.559.513 (46,7%)	8.633.005 (38,2%)	1.759.816 (7,8%)	1.664.071 (7,4%)
Đô thị	6.945.594 (100%)	2.877.521 (41,4%)	3.661.632 (52,7%)	227.964 (3,3%)	178.478 (2,6%)
Nông thôn	15.670.810 (100%)	7.681.992 (49,0%)	4.971.373 (31,7%)	1.531.853 (9,8%)	1.485.593 (9,5%)

Nguồn: Tổng cục Thống kê (2010a)

Bảng 13: Quỹ nhà ở đô thị và sản xuất theo chất lượng xây dựng 1999 - 2009

NĂM	TỔNG SỐ ĐƠN VỊ	PHÂN LOẠI NHÀ Ở THEO CHẤT LƯỢNG XÂY DỰNG			
		Kiên cố	Bán kiên cố	Thiếu kiên cố	Đơn sơ
1999	4.022.471	1.854.359	1.971.010	120.674	76.427
	(100%)	(46,1%)	(49,0%)	(3,0%)	(1,9%)
2009	6.945.594	2.877.521	3.661.632	227.964	178.478
	(100%)	(41,4%)	(52,7%)	(3,3%)	(2,6%)
Tổng sản lượng	2.734.255	910.556	1.618.258	101.608	100.163
	(100%)	(33,3%)	(59,2%)	(3,7%)	(3,6%)
Sản lượng dự đoán hàng năm	273.425	91.056	161.826	10.161	10.016

Nguồn: Tổng điều tra dân số và nhà ở 1999 - 2009

* Lưu ý rằng, phương pháp phân loại nhà ở năm 1999 khác với năm 2009. Tổng cục Thống kê phân loại thành nhà ở kiên cố, nhà ở bán kiên cố, nhà ở khung gỗ lâu bền và nhà ở đơn sơ và dựa trên đánh giá của các điều tra viên về loại nhà ở của hộ gia đình bằng cách chọn một trong bốn loại nhà ở. Tuy nhiên, cơ sở để phân loại nhà ở trong hai cuộc tổng điều tra vẫn như nhau.

Khung 3: Thông tin nhà ở trích dẫn từ số liệu Tổng điều tra dân số

Tổng điều tra dân số và nhà ở được Tổng cục Thống kê thực hiện 10 năm một lần (1999, 2009 ...). Không giống như tổng điều tra ở hầu hết các quốc gia khác, tổng điều tra dân số ở Việt Nam không thống kê số đơn vị nhà ở hoặc số các toà nhà. Đây đơn thuần là một cuộc điều tra dân số, dựa trên đăng ký thường trú chính thức của người dân, và do vậy, số liệu không tính đến lượng người nhập cư từ nơi khác. Cũng không có nhiều thông tin về điều kiện chỗ ở có thể khai thác từ bảng câu hỏi điều tra. Vì cuộc tổng điều tra tập trung vào dân số nên không có thông tin về số lượng đơn vị nhà ở bỏ trống, chưa hoàn thành hoặc nhà ở chưa có người ở hoặc các công trình xây dựng dân dụng không dành cho mục đích ở, ví dụ như nhà để xe, cửa hàng... Như vậy, không có số liệu về tổng quỹ nhà ở.

Khoảng 60% số đơn vị nhà ở đô thị trong giai đoạn 1999-2009, tức khoảng 1,6 triệu đơn vị, là nhà nhỏ một tầng phi chính thức chủ yếu nằm ở ven đô.

4.2 CÁC LOẠI HÌNH NHÀ Ở ĐÔ THỊ

Cách phân loại nhà ở theo điều tra dân số có những mặt hạn chế trong việc phân tích các loại hình nhà ở đô thị. Ở đây, chúng tôi cố gắng đưa ra cách phân loại nhà ở theo loại hình vừa phù hợp cách phân loại của điều tra dân số vừa có thể ước tính lượng tỷ lệ phần trăm mỗi loại trong quỹ nhà ở đô thị, như thể hiện trong Bảng 14 dưới đây.

Bảng 14: Khái quát các loại hình nhà ở

A. Đơn vị nhà ở xây dựng “kiên cố” (41% quỹ nhà ở đô thị)

- A1. Nhà ở kết hợp làm cửa hàng (thường hẹp, chạy dài, diện tích thường là 4 m x 25 m, xây hết 100% diện tích lô đất)
- Với những nhà xây đã lâu: tối đa G + 1 tầng, mái ngói, tầng trệt thường làm nơi bán hàng
 - Với những nhà mới xây: có thể lên đến G + 6 tầng hoặc cao hơn, mái bằng, tầng trệt có thể là nơi bán hàng
- A2. Nhà chung cư cao tầng, diện tích xây dựng lớn, nhiều không gian mở
- Nhà ở xã hội được xây dựng từ những năm 1960 đến giữa những năm 1980, hầu hết đã xuống cấp, trung bình G + 7 tầng
 - Nhà chung cư chất lượng cao mới xây dựng do các nhà đầu tư lớn, trung bình G + 18 tầng
 - Nhà tái định cư và nhà ở xã hội mới xây (diện tích nhà nhỏ), trung bình G + 5 tầng đến G + 12 tầng.
- A3. Biệt thự
- Biệt thự thời thuộc địa cũ và các biệt thự ở trung tâm thành phố (còn rất ít và đang dần mất đi)
 - Biệt thự sang trọng mới trong các dự án nhà ở lớn
- A4. Nhà trong ngõ
- Diện tích xây dựng hẹp, diện tích xây dựng chiếm gần 100% lô đất, cao nhất là G + 2 tầng, chủ yếu ở các khu dân cư cũ

B. Đơn vị nhà ở xây dựng “bán kiên cố” (53% quỹ nhà ở đô thị)

- B1. Nhà ở 1 tầng có diện tích nhỏ hoặc cùng lắm là G + 1 tầng
- Thuộc nhóm nhà ở “không chính thức”, chủ yếu ở khu vực ven đô
 - Trung bình 3 m x 15 m, lối vào nhỏ hoặc ngõ hẹp
- B2. Nhà mới có diện tích nhỏ, một tầng
- Thuộc nhóm “không chính thức”, chỉ gồm 1 phòng đơn để cho thuê, chủ yếu ở các khu ven đô
 - Trung bình 3 m x 20 m

C. Nhà ở xây dựng “thiếu kiên cố” (3,3% quỹ nhà ở đô thị)

- C1. Nhà kiểu nông thôn trước đây ở các vùng quê đang đô thị hóa thành các khu ngoại vi
- C2. Nhà tạm, lấn chiếm ở dọc các con kênh...

D. Nhà đơn sơ (2,6% quỹ nhà đô thị)

- D1. Nhà kiểu nông thôn lâu đời nằm trong các vùng quê đang đô thị hóa thành các khu ngoại vi
- D2. Nhà tạm, lấn chiếm dọc các con kênh...

A. ĐƠN VỊ NHÀ Ở XÂY DỰNG “KIÊN CỐ” (41% QUỸ NHÀ Ở ĐÔ THỊ)

Nhóm “A” hay còn gọi là nhà kiên cố chủ yếu thuộc loại nhà ở kết hợp làm cửa hàng (A1), có cả nhà xây mới và nhà cũ (xem Hình 9, Hình 10 và Hình 11). Ở đây không thể xác định được chính xác có bao nhiêu phần trăm nhà nhóm “A” là nhà ở kết hợp làm cửa hàng, nhưng chắc chắn loại nhà này phổ biến hơn so với nhà xã hội trong các khu chung cư cũ hoặc nhà chung cư cao tầng xây mới của tư nhân. Các khu chung cư nhà ở xã hội xây mới có số lượng chưa nhiều do mục tiêu này mới được đề cập trong các chính sách của Chính phủ từ giữa những năm 2000. Cả 3 loại hình này, gọi chung là nhóm A2, chỉ chiếm khoảng 10% tổng quỹ nhà đô thị. Biệt thự và nhà biệt lập (nhóm A3) cũng có số lượng không nhiều.

Khung 4: Nhà ở kết hợp làm cửa hàng của người Việt Nam

Kiểu nhà điển hình ở đô thị Việt Nam trước đây là nhà ở kết hợp làm nơi bán hàng. Kiểu nhà này tận dụng tối đa không gian đô thị vào các mục đích sử dụng khác nhau. Các con phố ở Việt Nam vẫn là nơi diễn ra hoạt động buôn bán và đời sống mưu sinh của người dân, vì vậy, kiểu nhà này không những không mất đi mà đã phát triển thành kiểu nhà ở mới mang đậm màu sắc văn hóa địa phương. Những ngôi nhà nằm trong các khu dân cư có thu nhập thấp, dọc theo những con ngõ nhỏ cũng tận dụng phần mặt tiền quý giá để kinh doanh. Xu hướng thích chọn nhà mặt đất cũng bắt nguồn từ lợi thế của kiểu nhà kết hợp làm nơi bán hàng này. Trước đây, kiểu nhà này có mặt bằng diện tích xây dựng khoảng 4 m x 20 m, tầng trệt cộng thêm 1 tầng nữa, có lối đi vào qua cửa hàng tầng trệt. Kiểu nhà hiện đại cũng có diện tích xây dựng dài (sâu), để sử dụng tối đa không gian khối phố của đô thị và xây hết 100% diện tích lô đất. Khác với kiểu truyền thống trước đây, kiểu nhà hiện đại thường có vài tầng (phổ biến là 4 tầng, nhưng cũng có thể lên đến 9 tầng). Các tầng trên có thể là không gian mà gia đình chủ nhà sử dụng, nhưng xu hướng ngày nay là họ xây thành các căn hộ nhỏ để cho thuê hoặc bán. Tại các khu dân cư, loại nhà 2 tầng kết hợp cửa hàng đang trở thành loại nhà hấp dẫn dành cho một hộ gia đình. Nói cách khác, nhà ở kết hợp làm cửa hàng không chỉ là một cấu trúc đô thị hiệu quả mà còn rất dễ điều chỉnh theo nhu cầu. Ngoài ra, với diện tích mặt tiền hạn chế, loại nhà này có thể thích nghi với điều kiện khí hậu tại Việt Nam.

Nguồn: Waibel và cộng sự. (2007)

B. ĐƠN VỊ NHÀ Ở XÂY DỰNG “BÁN KIÊN CỐ” (53% QUỸ NHÀ Ở ĐÔ THỊ)

Nhóm B hay còn gọi là nhà bán kiên cố (xem Hình 12 và Hình 13) là nhóm nhà ở được xây dựng không chính thức, diện tích nhỏ, thường là 1 tầng hoặc đôi khi là G + 1. Loại hình nhà ở này phù hợp các hộ độc thân và/hoặc có thể làm phòng cho thuê. Loại hình này rất phổ biến và chiếm hơn 50% quỹ nhà đô thị trong cả nước. Những ngôi nhà này có dạng ống với chiều ngang hẹp nhưng chạy dài (3 - 4 m x 12 - 20m), móng bê tông, tường gạch, mái tôn khung kim loại hoặc gỗ. Kiểu nhà này có một vài biến thể phong phú và cách hoàn thiện nhà khác nhau. Tất cả nhà ở kiểu này đều do chủ nhà tự xây dựng. Chương 6 mô tả quá trình phát triển đất dành cho loại hình nhà ở kiểu này và một số ví dụ về phát triển đất phi chính thức. Cần lưu ý rằng, diện tích xây dựng dài và hẹp của loại hình nhà ở này tương tự kiểu nhà phố ở Việt Nam (kiểu A1) và theo thời gian, một số sẽ được thay thế bằng các tòa nhà cao tầng. Do đó, nhóm “B” rất dễ có khả năng trở thành loại hình nhà ở kiên cố.

C & D. NHÀ Ở XÂY DỰNG “THIỆT KIÊN CỐ” VÀ NHÀ Ở ĐƠN SƠ (CHIẾM 5,9% QUỸ NHÀ Ở ĐÔ THỊ)

Nhà ở thuộc 2 nhóm C và D chỉ chiếm khoảng 5,9% quỹ nhà ở. Đây là những ngôi nhà kiểu nông thôn nằm trong các vùng nông thôn đang được đô thị hóa ở các khu vực ven đô hoặc nhà tạm dọc các con kênh và các vùng dễ bị tổn thương khác (Hình 14).



Hình 9: Các tòa tháp chung cư, khu Phú Mỹ Hưng, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

Nguồn: 2011 © QT Long/ terragalleria.com



Hình 10: Nhà ở kết hợp làm cửa hàng tại Hà Nội

Nguồn: 2012 © UN-Habitat / Ngụy Hà

*Chú ý: Một số nhà kết hợp làm cửa hàng G+1 được xây dựng từ trước có lợp mái tôn thì được xếp vào nhóm nhà "Bán kiên cố", mặc dù xét về cấu trúc thì kiểu nhà này không khác gì so với nhà kết hợp làm cửa hàng có lợp mái ngói.



Hình 11: Nhà ở kiên cố loại A - Loại nhà ở kết hợp làm cửa hàng ở Hội An

Nguồn: 2010 © UN-Habitat / Ngụy Hà



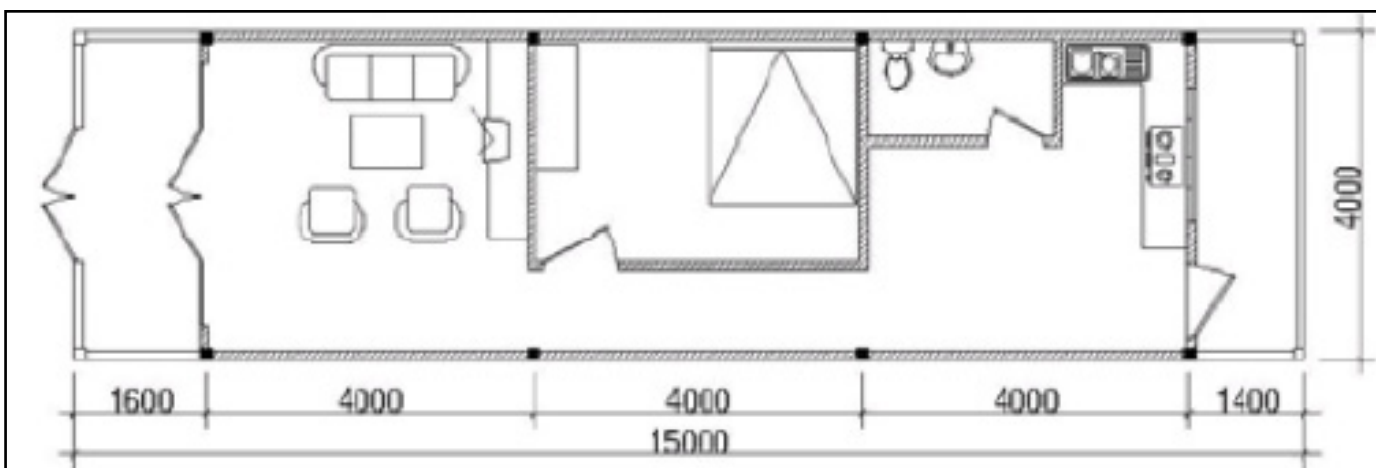
Hình 12: Nhà ở phi chính thức phổ biến ở khu ven đô Thành phố Hồ Chí Minh

Nguồn: Google Earth, tháng 1/2010



Hình 13: Phía trước là nhà tạm (kiểu C2 và D2) và phía sau là nhà tái định cư (kiểu A2), Thành phố Hồ Chí Minh

Nguồn: 2012 © UN-Habitat / Ngụy Hà



Hình 14: Nhà bán kiên cố loại B - Thiết kế một ngôi nhà không chính thức điển hình 4 m x 15 m

Nguồn: Nguyễn Quang (2006:27)

4.3 TÌNH HÌNH CUNG ỨNG NHÀ Ở CHÍNH THỨC

Ở Việt Nam không có dữ liệu về việc khởi công hoặc hoàn thiện công trình nhà ở hằng năm. Tuy nhiên, theo Bảng 9, có thể tính toán được trong giai đoạn 1999 - 2009 có 2,735 triệu đơn vị nhà ở được bổ sung vào quỹ nhà đô thị Việt Nam. Điều này cho thấy, trong 10 năm, quỹ nhà tăng 68% và mức sản xuất trung bình hằng năm là 273.500 đơn vị nhà. Tuy nhiên, những số liệu này chưa bao gồm số lượng nhà ở được xây trong 10 năm, nhưng vào năm 2009 vẫn chưa sử dụng. Đồng thời lại ước tính nhiều hơn so với thực tế số lượng nhà ở được sản xuất do không tính đến các đơn vị nhà ở không có người sử dụng vào năm 1999, nhưng sau đó lại có người ở trong giai đoạn 10 năm này. Ngoài ra, ranh giới địa phận hành chính thay đổi nên một số khu vực nông thôn được sáp nhập vào các khu vực đô thị. Do đó, không nắm được số nhà ở tại nông thôn được tính vào số đơn vị nhà ở đô thị năm 2009. Chẳng hạn, tổng số đô thị ở Việt Nam đã tăng từ 633 vào năm 1999 lên hơn 750 vào năm 2009¹.

Có thể thấy trong Bảng 13, khoảng 33% tổng số nhà ở đô thị giai đoạn 1999 - 2009 (tương ứng khoảng 900.000 đơn vị) là nhà “kiên cố”. Có thể giả định rằng, hầu hết các đơn vị nhà ở này là nhà xây mới lên tới G + 6 tầng và các căn hộ nằm bên trong nhà kết hợp làm cửa hàng ở trung tâm hoặc khu vực ngoại thành. Phần còn lại chủ yếu là các tòa nhà chung cư cao tầng và các dự án khu dân cư tổng hợp. Hầu hết trong số này là tòa nhà cao tầng chất lượng cao của các chủ đầu tư lớn, nhằm vào các đối tượng là người Việt Nam có thu nhập cao, trung bình và người nước ngoài. Ngoài ra, còn có một số chung cư cao tầng được xây dựng cho tái định cư. Biệt thự và nhà ở biệt lập chiếm một phần rất nhỏ trong nhóm nhà “kiên cố” mới xây dựng, trong số đó hoặc là biệt thự cho người có thu nhập cao hoặc nhà do Chính phủ xây dựng cho cán bộ, công chức hoặc quân nhân thuộc lực lượng vũ trang.

NHÀ Ở SẢN XUẤT QUY MÔ LỚN

Các nhà sản xuất nhà ở quy mô lớn chủ yếu là doanh nghiệp nhà nước hoặc tư nhân. Các dự án này có thể là các tòa nhà có một hoặc nhiều tòa tháp, các lô biệt thự hoặc các tòa nhà tái định cư (ví dụ, xem Hình 15). Đất sử dụng thường được mua với giá ưu đãi từ chính quyền địa phương, dự án được cấp phép và nguồn tài chính sử dụng là vốn vay từ ngân hàng, đơn vị nhà được bán ra thị trường thông qua môi giới bất động sản, với hàng loạt

dịch vụ chuyên môn và quản lý. Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài được coi là một nguồn tài chính quan trọng, đặc biệt đối với các dự án lớn.

Rất khó để định lượng số lượng nhà ở do các nhà đầu tư lớn sản xuất. Có nhiều số liệu thống kê về vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài và lĩnh vực bất động sản; các nhà đầu tư có thể xây dựng các tòa nhà thương mại, công nghiệp, văn phòng và giải trí. Thực tế là rất khó tách biệt rõ ràng số lượng nhà ở thuần túy và các tòa nhà kết hợp nhiều mục đích sử dụng khác nhau. Ở đây có thể mạnh dạn phỏng đoán rằng, mặc dù các dự án đầu tư lớn rất dễ nhận biết và thu hút được nhiều sự quan tâm trong lĩnh vực bất động sản chính thức, nhưng số lượng đơn vị nhà ở tạo ra trong các dự án này lại chiếm tỷ lệ khá nhỏ trong tổng số nhà ở đô thị được xây dựng.



Hình 15: Ví dụ nhà ở do các nhà đầu tư lớn xây dựng: các tòa tháp chung cư tại Thành phố Hồ Chí Minh²

Nguồn: © Capitaland Viet Nam

NHÀ Ở “KIÊN CỐ” DO DÂN TỰ XÂY

Có lẽ loại hình nhà ở phổ biến thứ hai là kiểu nhà “kiên cố” kết hợp làm cửa hàng do dân, các cá nhân đầu tư tự xây dựng. Doanh nghiệp không tham gia vào quá trình này, và việc mua đất, xin cấp phép, huy động tài chính và quản lý xây dựng đều do các cá nhân thực hiện. Ngôi nhà cao tầng sau khi được xây dựng xong gồm các không gian sống phục vụ mục đích sử dụng riêng của chủ nhà hoặc bán hàng/cho thuê hoặc cho cả hai mục đích sử dụng này. Dù loại hình nhà ở này khá phổ cập, nhưng số lượng nhà có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy phép xây dựng chỉ chiếm một phần trong tổng số.

NHÀ Ở XÃ HỘI

Từ những năm 1960 - 1980, Nhà nước xây dựng nhà ở công tại các thành phố dành cho cán bộ, công nhân viên chức thuê với giá rẻ. Vào cuối những năm 80, trong quá trình Đổi mới theo định hướng thị trường, Chính phủ tạm ngừng quá trình xây dựng nhà ở công và đưa ra các chính sách khuyến khích người dân tự xây nhà của mình. Một trong những yếu tố của cải cách là một nỗ lực không hiệu quả - chủ yếu bán nhà ở do Nhà nước sở hữu và nhà tập thể cho người thuê nhà. Ngày nay, hầu hết những tòa nhà này đã xuống cấp, cần được nâng cấp (Khung 5). Những vấn đề về vận hành và bảo trì gắn liền quỹ nhà ở xã hội là những lý do chính khiến Nhà nước bỏ qua việc sản xuất nhà ở xã hội vào những năm 80.

Nhà ở xã hội xây mới là một chủ trương xuất hiện gần đây. Khung pháp lý cho nhà ở xã hội được đề cập trong Luật Nhà ở năm 2005, nhưng chỉ đến năm 2009, Chính phủ mới cam kết thực hiện chương trình nhà ở xã hội thông qua Ban Chỉ đạo Trung ương về Chính sách nhà ở và Thị trường bất động sản. Nhiều dự án đang trong quá trình triển khai với mục đích cung cấp chỗ ở cho sinh

viên, người lao động nhập cư và hộ gia đình nghèo ở đô thị. Các mục tiêu đầy tham vọng đã được đưa ra cho hai nhóm đối tượng đầu tiên, nhưng đối với nhóm hộ nghèo thì vẫn chưa có chương trình cụ thể nào được thực hiện³.

Nhà ở xã hội chủ yếu là các khối nhà có độ cao từ G + 5 tầng đến G + 7 tầng và cũng có một số tòa cao hơn lên đến G + 15 tầng đã được cho phép xây dựng và đây là sự khích lệ cho các nhà đầu tư. Các căn hộ có diện tích từ 50 đến 100 m². Đất đai được chính quyền địa phương cấp và cho đến nay mới chỉ có các doanh nghiệp nhà nước (như Tập đoàn HUD, Viglacera, Vinaconex Xuân Mai...) công bố các dự án. Ngoài những ưu đãi được khai thác, các nhà đầu tư được phép hưởng 10% lợi nhuận biên. Các nhà đầu tư có trách nhiệm bán ra thị trường đơn vị nhà ở với mức giá đã cam kết, nhưng hiện vẫn chưa rõ ai là đối tượng được hưởng lợi và phương thức lựa chọn/sàng lọc. Hiện có một số vấn đề về quản lý các đề án nhà ở này, nên một số quy định chặt chẽ hơn đã được thực hiện⁴. Lượng người quan tâm loại hình nhà ở này rất nhiều. Nhưng, có một số câu hỏi xoay quanh những đề án nhà ở xã hội này, trong đó câu hỏi quan trọng nhất vẫn là khả năng chi trả của các hộ gia đình có thu nhập hạn chế⁵.

Khung 5: Chung cư được xây những năm 1970 và 1980 đã xuống cấp



Nguồn: © Phúc Hiếu

Một số khu công nghiệp theo kiểu Xô Viết cũ và những khu dân cư lân cận được xây dựng ở vùng ven đô Hà Nội vào những năm 1970 và 1980. Năm 1985, chín khu công nghiệp được hoàn thành, mỗi khu chứa khoảng 150 nhà máy của Nhà nước. Khu nhà ở cho công nhân được chuẩn hóa là chung cư 4 - 5 tầng. Mỗi căn được thiết kế cho gia đình một thế hệ chứ không dành cho gia đình nhiều thế hệ, kết quả là không gian của mỗi căn hộ rất hạn chế. Loại nhà này khá phổ biến ở Hà Nội. Nhiều tòa nhà tập thể hiện nay xuống cấp nghiêm trọng, những vấn đề về bảo trì không được quan tâm đúng mức.

Nguồn: Basil van Horen (2005)

Tính đến tháng 9 năm 2010, trong số 110 dự án nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp đã đăng ký cho giai đoạn 2009 - 2015 trên cả nước, có 24 dự án (với tổng diện tích khoảng 750.000 m² và trị giá 2.600 tỷ đồng) đã được thực hiện, cung cấp chỗ ở cho 125.000 người lao động. Về nhà ở cho sinh viên, trong số 194 dự án đã đăng ký, có 94 dự án đã khởi công để cung cấp chỗ ở cho 330.000 sinh viên, với số vốn 5.500 tỷ đồng được tài trợ từ ngân sách nhà nước trong năm 2010 và 2011⁶. Khoảng 190 dự án nhà ở cho người thu nhập thấp đã đăng ký để cung cấp 170.000 căn hộ cho khoảng 700.000 người. Tại Hà Nội, một số dự án đang được triển khai cung cấp 25.000 căn hộ, trong khi đó, tại Thành phố Hồ Chí Minh từ cuối năm 2010 đến 2011, có khoảng 10.000 căn hộ được hoàn thành và bán ra⁷.

Định nghĩa về nhóm thu nhập thấp và đối tượng đủ điều kiện mua nhà ở xã hội hiện nay còn chưa rõ ràng. Về cơ bản, những hộ gia đình có thu nhập quá thấp, không đủ đóng thuế thu nhập cá nhân sẽ đủ điều kiện để được hưởng hỗ trợ về nhà ở. Theo dữ liệu hiện có, số người trả thuế thu nhập cá nhân ở Việt Nam chỉ khoảng 7 triệu vào cuối năm 2010⁸. Do đó, có thể thấy rằng, chỉ có một phần nhỏ các hộ gia đình trong nước có thể được coi là không đủ điều kiện để nhận hỗ trợ từ chương trình nhà ở cho người thu nhập thấp.

NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ

Đối với các hộ gia đình sống trong khu vực dễ bị tổn thương như sát tuyến đường sắt, bờ kênh mương, hoặc khi việc tái định cư là không thể tránh khỏi trong quá trình tái phát triển đô thị, chính quyền địa phương dành sẵn quỹ đất cho các dự án tái định cư do doanh nghiệp nhà nước hoặc doanh nghiệp tư nhân xây dựng.

Khi các dự án tái định cư được thực hiện, những người bị ảnh hưởng được đền bù hoặc hỗ trợ ở một mức nhất định. Chính phủ ban hành một loạt thông tư và nghị định về tái định cư trong thập kỷ qua. Điều 42 của Luật Đất đai năm 2003 yêu cầu ban hành “kế hoạch đền bù, tái định cư”, ban hành các phương pháp bình ổn sinh kế, hỗ trợ người dân di dời, thay đổi nơi cư trú và những người đủ điều kiện hưởng bồi thường.

Tuy nhiên, nhiều chính quyền đô thị đang đối mặt những thách thức gắn với việc giải tỏa mặt bằng và đền bù do người dân có xu hướng chống đối kế hoạch xây dựng. Xung đột này thường kết thúc bằng việc cưỡng chế di dời. Một cuộc khảo sát ở Lạng Sơn, Nam Định, Huế và Thủ Dầu Một năm 2009 cho thấy, các xung đột thường xuyên xảy ra và cưỡng chế di dời là phổ biến⁹. Những lý do tranh chấp chính xoay quanh sự chênh lệch lớn giữa khung giá đền bù do Chính phủ quy định và giá thị trường của đất đai bị thu hồi¹⁰.



Hình 16: Phối cảnh dự án khu dân cư Vĩnh Lộc A, Thành phố Hồ Chí Minh



Hình 17: Phối cảnh dự án khu tái định cư Hòa Hiệp mở rộng, Thành phố Đà Nẵng

Khung 6: Nhà ở tái định cư và các khu ổ chuột mới xuất hiện

Công tác giải tỏa và tái định cư hoàn toàn không dễ dàng. Chính quyền Thành phố Hồ Chí Minh đã giải tỏa các khu nhà ổ chuột trên bờ kênh Nhiêu Lộc - Thị Nghè trong những năm qua, xây dựng các khu chung cư 5 tầng cho mục đích tái định cư. Năm 2001, cư dân các khu nhà ổ chuột bên bờ sông ở Hà Nội bắt đầu được tái định cư trong các dự án nhà ở. Tuy nhiên, các vấn đề sớm xuất hiện như người dân bị mất việc làm trong quá

trình di dời. Hơn nữa, nhiều người dân khu ổ chuột từ tỉnh ngoài đến và không có đăng ký chính thức, do đó không thể hưởng lợi từ dự án. Nhiều người không thể hoặc không muốn quay về quê nhà và đã dựng nhà tạm ở bất cứ nơi nào sau khi bị cưỡng chế di dời. Bất kỳ khoản tiền đền bù nào nhận được cũng quá nhỏ, không đủ để có thể mua được một ngôi nhà. Trong khi nhà ở là một nhu cầu cấp bách, việc xây dựng nhà ở công và tư nhân cũng như quá trình tái định cư thường quá chậm để đáp ứng nhu cầu của những người phải di dời.

Nguồn: Trích từ Ahmed và cộng sự (2010)

Khung 7: Dự án Tái định cư thí điểm Khu Tân Hóa - Lò Gốm, Thành phố Hồ Chí Minh

Đầu những năm 2000, kênh Tân Hóa - Lò Gốm được lên kế hoạch mở rộng, dẫn đến việc tái định cư cho 214 hộ gia đình. Chính quyền Thành phố Hồ Chí Minh đã thực hiện một dự án tái định cư tại chỗ ở phường 11, quận 6 và một dự án di dân ở vùng ven phường Bình Hưng Hòa thuộc quận Bình Chánh. Cơ quan Hợp tác Kỹ thuật Bỉ hỗ trợ dự án này.

Theo một điều tra được thực hiện sau khi mọi người chuyển đi một năm, việc tái định cư tại chỗ ít tác động đến sinh kế của các hộ gia đình. Phần trăm các hộ gia đình có thu nhập bị giảm đi là 23% đối với đề án tái định cư tại chỗ và 40% đối với dự án di dân ở Bình Hưng Hòa.

Việc thiết kế căn hộ đã phần nào hạn chế tác động tiêu

cực của dự án tái định cư tại chỗ. Là một dự án thí điểm, phương pháp tiếp cận có sự tham gia là một cấu phần quan trọng trong quá trình thiết kế. Không gian ngõ, hành lang và cầu thang được thiết kế để cung cấp không gian cho kinh doanh nhỏ, và chiều cao 4,5 m của đơn vị nhà ở cho phép người dân tạo thêm phòng bằng việc xây gác lửng. Một khu chợ cho những người buôn bán nhỏ, một bãi đỗ xe máy, một trung tâm cộng đồng và một bến thuyền cũng được xây dựng. Diện tích nhà ở dao động từ 32 đến 53 m². Tổng chi phí của 72 căn hộ này và lô đất 3,4 ha là 3.310.000 euro.

Sau giai đoạn thí điểm đầu tiên, mặc dù thiết kế xây dựng tái định cư phục vụ tốt nhu cầu về không gian cần thiết cho người hưởng lợi và người dân đánh giá rất cao về việc này, nhưng chính quyền địa phương không mấy quan tâm và cuối cùng, sử dụng phần đất dự án còn lại để xây các chung cư cao tầng cho những người định cư khác.



Trước



Sau



Nguồn: Verschure và cộng sự (2006), Lê và cộng sự (2007) và Trần (2009)

Một vấn đề khác đối với các dự án tái định cư là vị trí khu nhà ở mới khá xa nơi làm việc của những người tái định cư (xem Khung 6 và Khung 7). Thông thường, những người này bán lại các căn hộ được trợ cấp với giá thị trường cao hơn. Xem xét tình trạng khan hiếm và giá đất cao ở hầu hết khu vực đô thị, các nhà quy hoạch ở các cơ quan nhà nước hướng đến việc xây dựng các tòa nhà cao tầng, nhưng giả định này có thể cần phải được xem xét lại do có một thực tế là mật độ tương tự có thể đạt được thông qua việc xây dựng các chung cư khoảng 3 - 4 tầng có cầu thang bộ¹¹. Ngoài ra, loại hình nhà ở này đã không chứng tỏ được tính phù hợp với sinh kế của người định cư, vì họ phần lớn sống dựa vào hoạt động kinh doanh nhỏ lẻ phi chính thức ở tầng trệt trong nhà hoặc trên lề đường¹².

NÂNG CẤP ĐÔ THỊ

Nâng cấp đô thị là một sáng kiến phát triển rất quan trọng ở Việt Nam, trong bối cảnh cho thấy nhiều đô thị đang được mở rộng không có quy hoạch hoặc thiếu cơ sở hạ tầng. Trong số những nỗ lực nâng cấp thí điểm dựa vào cộng đồng ở nhiều vùng nông thôn khác nhau và các khu vực đô thị nhỏ, đến nay, nỗ lực lớn nhất có tính hệ thống là Dự án Nâng cấp đô thị Việt Nam (VUUP) do Ngân hàng Thế giới tài trợ, bắt đầu năm 2004. Dự án bao gồm nâng cấp cơ sở hạ tầng, một chương trình cho vay để cải thiện nhà ở, nhà ở tái định cư, đất đai và quản lý nhà ở và nâng cao năng lực hướng đến cán bộ hành chính. Dự án này liên quan nguồn vốn vay 418 triệu USD¹³ từ Ngân hàng Thế giới, nhằm cải thiện điều kiện sống và môi trường của dân nghèo đô thị ở 4 thành phố, Hải Phòng, Nam Định, Cần Thơ và Thành phố Hồ Chí Minh¹⁴.

Nhận thấy lợi ích và tiềm năng của quá trình nâng cấp đô thị, Chương trình Nâng cấp đô thị quốc gia giai đoạn 2009 - 2020 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt vào tháng 6 năm 2009¹⁵. Mục tiêu tham vọng là cải thiện điều kiện nhà ở hoặc di dời tất cả các nhà xây dựng trong khu vực không an toàn hoặc không phù hợp, đồng thời tăng cường tiếp cận cơ sở hạ tầng cơ bản. Ngoài ra, còn có kế hoạch thiết lập cơ chế tài chính để cho các hộ gia đình thu nhập thấp vay nhằm cải thiện nhà ở. Mục tiêu ban đầu là hướng đến các thành phố lớn trong 10 năm đầu tiên, sau đó áp dụng cho các thành phố nhỏ hơn.

Vẫn còn nhiều yếu tố cần xem xét để đảm bảo sự thành công của Chương trình Nâng cấp đô thị quốc gia. Chẳng hạn, chương trình ước tính tổng chi phí là 175.000 tỷ đồng (9 tỷ USD) và Chính phủ lập kế hoạch tài chính

cho chương trình chủ yếu bằng nguồn hỗ trợ từ quốc tế trong 10 năm đầu tiên, sau đó huy động vốn đối ứng trong giai đoạn 2. Tuy nhiên, cơ chế tài trợ thực tế vẫn chưa rõ ràng. Ngoài ra, Việt Nam cần phải có phương pháp tiếp cận một cách có hệ thống hơn đối với chương trình nâng cấp đô thị, trong đó có thể xác định, phân loại những khu vực có nhu cầu, triển khai cơ chế thu hồi chi phí, đưa ra biện pháp can thiệp được thiết kế riêng cho từng khu vực cụ thể, huy động sự tham gia của cộng đồng và tuyên truyền để người dân dần dần làm chủ quá trình nâng cấp.

4.4 TÌNH HÌNH CUNG ỨNG NHÀ Ở PHI CHÍNH THỨC

NHÀ Ở PHI CHÍNH THỨC Ở VIỆT NAM

"Chính sách quan trọng nhất cần phải được thực hiện là dần dần nhìn nhận sự tồn tại của khu vực phi chính thức. Đây là cách duy nhất mà các quốc gia khác nỗ lực thực hiện một cách thành công. Nhìn nhận khu vực phi chính thức sẽ giúp cho người nghèo, người thu nhập thấp có khả năng tăng tiền vốn của họ, do những ngôi nhà chính thức đắt hơn nhiều so với những ngôi nhà không chính thức. Nếu Chính phủ nhìn nhận khu vực phi chính thức thì người nghèo, người thu nhập thấp sẽ có thể cải thiện cuộc sống của họ. Phương pháp tiếp cận này không chỉ là động lực thúc đẩy người nghèo, người thu nhập thấp cải thiện chỗ ở và điều kiện sinh hoạt của họ mà còn làm tăng nguồn tài chính từ các bất động sản trên toàn quốc", Đặng Hùng Võ, Chuyên gia về Quản lý Đất đai¹⁶.

Ở Việt Nam, xây nhà không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) hoặc không có giấy phép xây dựng thì được coi là nhà ở phi chính thức. Để có được giấy phép xây dựng, các hộ gia đình phải có GCNQSDĐ, đăng hộ khẩu thường trú và một kế hoạch xây dựng chi tiết được duyệt phù hợp với Luật Xây dựng và quy hoạch đô thị chi tiết của thành phố. Tuy nhiên, ở nhiều thành phố, để có được GCNQSDĐ, phải trải qua quá trình phức tạp, tốn thời gian¹⁷. Trong khi đó, người dân nhập cư hiếm khi đăng ký hộ khẩu thường trú. Ngoài ra, nhiều đô thị không có đủ quy hoạch chi tiết đô thị, khiến cho việc xin giấy phép xây dựng trở nên khó khăn. Hơn nữa, sự thiếu hiểu biết các quy định góp phần vào việc sản xuất một số lượng lớn nhà ở phi chính thức. Nhiều người cho rằng, giấy phép xây dựng là không cần thiết và các khoản xử phạt, nếu được áp dụng thì người dân đều có thể chi

trả được¹⁸. Một số lượng lớn người dân có thu nhập thấp và trung bình đang buộc phải tìm kiếm các giải pháp nhà ở giá rẻ phi chính thức, do giá trên thị trường bất động sản chính thức quá cao¹⁹.

QUY MÔ CUNG ỨNG NHÀ Ở PHI CHÍNH THỨC

Hầu như tất cả nhà ở phi chính thức đều là nhà ở tự xây, đôi khi được gọi là nhà ở “tự lực tự cường” hoặc nhà ở “do dân tự xây”, là loại hình nhà ở bán kiên cố tạm thời hoặc đơn sơ (chiếm 66,5% tổng sản lượng giai đoạn 1999 - 2009 như thể hiện trong Bảng 13). Ngoài ra, hầu hết các loại nhà ở kết hợp làm cửa hàng cũng là dạng tự xây và phi chính thức. Phần lớn việc xây dựng nhà ở phi chính thức này là cho các hộ gia đình là chủ sở hữu cư trú. Trong khi đó, một lượng nhỏ nhà ở phi chính thức được xây thành phòng đơn để cho các công nhân nhập cư thuê.

Theo nội dung về các loại hình nhà ở được trình bày trong Phần 4.2, có ít nhất 1,6 triệu đơn vị nhà ở, tương đương 60% tổng số nhà ở đô thị giai đoạn 1999 - 2009, là nhà một tầng có diện tích nhỏ được xây “không chính thức” chủ yếu nằm ở vùng ven đô. Số lượng nhà ở dưới 15 m² là 161.000 vào năm 1999 và tăng lên 946.000 vào năm 2009, như vậy mỗi năm tăng trung bình 78.500 đơn vị, tương ứng 29% tổng số nhà ở đô thị. Đây là một con số rất ấn tượng. Có 7,3% nhà ở thuộc nhóm “khung gỗ lâu bền” và nhà “đơn sơ” đều được xây dựng không chính thức. Hầu hết số nhà này là nhà xây trái phép ở các khu ven đô, nhà tạm nằm dọc kênh rạch hoặc các khu đất thiếu hạ tầng khác.

Ở Hà Nội, 70% tổng diện tích sàn nhà ở được các hộ gia đình xây dựng bằng tiền riêng²⁰ của họ mà chủ yếu lại không có giấy phép xây dựng²¹. Người ta cho rằng, hiện tượng xây dựng nhà ở không chính thức đã giảm ở nhiều quận/huyện của thành phố trong những năm 2000, do việc kiểm soát hoạt động xây dựng và yêu cầu pháp lý trở nên chặt chẽ hơn²².

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH NHÀ Ở PHI CHÍNH THỨC

Nhà ở phi chính thức hay nhà do “dân tự xây dựng” có nghĩa là người sử dụng lô đất đã hoàn thành việc xây dựng bằng cách sử dụng nguồn tài chính của mình và quản lý quá trình xây dựng nhà ở, thường là thông qua việc thuê một nhà thầu nhỏ hoặc nhà thầu lớn. Trong hầu hết các trường hợp, người xây dựng là người tiêu dùng cuối cùng, ngoại trừ trường hợp họ xây các phòng đơn phi chính thức để cho thuê. Do đó, hầu hết các căn nhà được xây phi chính thức không được giao dịch trên thị trường nhà ở (Chương 10).

Vì thiếu quyền sử dụng đất, những người dân tự xây dựng không thể làm được thủ tục vay hoặc thế chấp ở ngân hàng, do đó, nguồn tài chính chủ yếu là từ khoản tiết kiệm riêng của họ hoặc các khoản vay không chính thức thông qua mạng lưới xã hội của họ như bạn bè hoặc người thân. Không có nhiều thông tin chi tiết về quá trình xây

dựng phi chính thức nhưng khảo sát 133 hộ dân tại hai cộng đồng nhỏ ở Thành phố Hồ Chí Minh cho thấy một góc nhìn như đề cập trong Khung 8.

Khung 8: Nghiên cứu điểm về quá trình hình thành nhà ở phi chính thức ở phía Tây của Thành phố Hồ Chí Minh năm 2006

Nhiều gia đình xây nhà của họ vào giữa đêm khuya, trong những ngày nghỉ lễ để tránh bị cán bộ địa phương kiểm tra. Tuy nhiên, đôi khi cán bộ vẫn biết và thực hiện việc phá dỡ trong quá trình xây dựng. Một người được phỏng vấn nói rằng, chị đã đưa cho các cán bộ địa phương 5 triệu đồng (tương đương 312 USD), khoảng 1/10 tổng chi phí xây dựng căn nhà, để tránh việc bị phá dỡ. Chị nói rằng, ngày nay, khoản hối lộ có thể gấp đôi.

Hầu hết các hộ gia đình xây nhà nền, tường gạch, mái lợp tôn. Loại hình cấu trúc này cho phép việc xây dựng được hoàn thành chỉ trong một đêm với khoảng 10 công nhân. Để giảm chi phí và thời gian xây dựng, người ta thường sử dụng nền gạch, tường gạch không dùng vữa hoặc dùng vật liệu xây dựng bị loại bỏ như gỗ miến, thiếc tấm... Tuy nhiên, chiến lược xây dựng này nhiều khi dẫn đến sự xuống cấp nhanh chóng. Chi phí xây dựng bình quân cho một căn nhà kiên cố một tầng với diện tích 4 m x 12 m (nền, cột và dầm làm bằng bê tông) khoảng 60 - 80 triệu đồng (tương đương 3.750 - 5.000 USD). Trong khi đó, nhà ở “thiếu kiên cố” cùng diện tích có chi phí xây dựng chỉ khoảng 20 - 30 triệu đồng (tương đương 1.250 - 1.880 USD). Những người xây dựng dự toán chi phí cho mỗi mét vuông sàn trung bình là 500.000 đồng (tương đương 31 USD) cho một căn nhà thiếu kiên cố, 1 triệu đồng/m² (khoảng 62 USD) cho nhà bán kiên cố và 1,5 triệu đồng/m² (94 USD) cho nhà hơn một tầng loại kiên cố.

Khả năng chi trả cho nhà ở phụ thuộc khả năng thanh toán của người chủ ở thời điểm xây dựng, từ việc huy động tiền tiết kiệm hoặc các khoản vay phi chính thức không dựa trên mức thu nhập của họ.

Khoảng thời gian từ khi diễn ra quá trình chuyển đổi đất đến khi xây dựng thường kéo dài 41 tháng, phản ánh việc nhiều gia đình tiếp tục huy động vốn để xây dựng sau khi xong giao dịch đất.

Lưu ý rằng, điều tra này được thực hiện tại khu dân cư 120 ở phường Bình Hưng Hòa B, quận Bình Tân và khu dân cư 16 ở thôn Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh. Cả hai địa điểm đều ở phía Tây của Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguồn: Nguyễn (2006)

QUAN ĐIỂM CỦA CHÍNH PHỦ ĐỐI VỚI NHÀ Ở PHI CHÍNH THỨC

Chính phủ Việt Nam có một quan điểm không quá hà khắc đối với nhà ở phi chính thức vì loại hình nhà ở này không được nhìn nhận như nhà ở “bất hợp pháp” cần được quy định một cách chặt chẽ. Tuy nhiên, các khu vực nhà ở phi chính thức không được công nhận trong quy hoạch tổng thể phát triển đô thị của Chính phủ²³. Luật Đất đai năm 2003 chấp thuận sự tồn tại của những ngôi nhà phi chính thức được xây trước ngày 1/7/2004. Quyết định số 39/2005/QĐ-TTg ngày 28/2/2005 cho phép các hộ gia đình đăng ký cho nhà ở được xây dựng không chính thức trước ngày 1/7/2004. Ở Thành phố Hồ Chí Minh, UBND thành phố cũng nói lỏng các quy định theo Quyết định số 207/2005/QĐ-UBND ngày 1/12/2005. Các báo cáo chỉ ra rằng, 260.000 ngôi nhà được đăng ký trong 6 tháng đầu năm kể từ khi quyết định có hiệu lực. Nhiều hộ gia đình vẫn không muốn đăng ký để tránh thuế hoặc đơn giản là cảm thấy không cần thiết.

Các cơ quan cấp phường/xã có quyền xử phạt xây dựng nhà không phép, buộc chủ đất phải làm các thủ tục xây dựng và phục hồi nguyên trạng. Việc chính quyền địa phương bắt buộc phá dỡ đối với nhà ở phi chính thức dường như được áp dụng không đồng nhất giữa các địa phương²⁴.

NHÀ Ở DỰA VÀO CỘNG ĐỒNG

Bản thân các cộng đồng nghèo cũng là những nhân tố mới trong quá trình xây dựng nhà ở đô thị tại Việt Nam. Khái niệm này đôi khi trùng lặp với ý tưởng của chương trình nâng cấp hoặc nhà ở tự xây dựng, nhưng sự khác biệt chính là cộng đồng cùng thực hiện sáng kiến của mình như là tác nhân chính, nỗ lực làm việc với chính quyền địa phương. Mới có vài trường hợp áp dụng cách tiếp cận này, nhưng đã cho thấy đây là một quá trình xây dựng nhà ở quan trọng. Thông thường, nguồn lực tài chính được huy động thông qua các quỹ phát triển cộng đồng, như được mô tả trong Chương 7.

Một dự án thí điểm tại Lô 6A, phường Cửa Nam, thành phố Vinh năm 2009 chỉ ra rằng, phương pháp tiếp cận dựa vào cộng đồng với sự hỗ trợ của chính quyền đã tạo ra lợi ích cả về kinh phí và chi phí xây dựng (Khung 9). Vì cộng đồng và chính quyền địa phương nhìn thấy những lợi ích này, cộng đồng ở những địa phương khác (Hải Dương, Hưng Yên, Việt Trì, Lạng Sơn, Tam Kỳ, Sóc Trăng, Tân An và Cà Mau) áp dụng cách tiếp cận tương tự trong năm 2012²⁵.

Khung 9: Nhà ở dựa vào cộng đồng- Câu chuyện thành công ở Thành phố Vinh



Phường Cửa Nam là một trong những khu dân cư của Thành phố Vinh đã được chính quyền tỉnh phê duyệt kế hoạch chi tiết phá dỡ 142 căn nhà tập thể cho công nhân đã quá cũ, không đạt chuẩn và thay thế chúng bằng các đơn vị nhà ở mới do nhà thầu xây dựng với diện tích gấp đôi (50 m² là diện tích nhà ở tối thiểu theo quy định của tỉnh). Nhà được xây mới với giá thị trường. Người có nhu cầu ở lại phải trả tiền sử dụng đất, cơ sở hạ tầng.

Năm 2009, ACVN và tổ chức CODI Thái Lan tổ chức một cuộc họp với chính quyền địa phương và Chương trình Liên minh Châu Á hành động vì cộng đồng đã hỗ trợ 40.000 USD cho cộng đồng, cho vay thông qua Quỹ Phát triển cộng đồng. Nhà tập thể ở Hữu Nghị (Khu 6A) phường Cửa Nam được chọn làm dự án thí điểm. Cộng đồng bao gồm 29 hộ nghèo (105 cư dân) không có đủ tiền mua nhà do các nhà thầu xây dựng.

Tháng 5 năm 2009, cộng đồng khởi động một quỹ tiết kiệm và bắt đầu kế hoạch phát triển bao gồm mở rộng hẻm, đặt đường ống thoát nước và xây dựng lại khu nhà 2 tầng với diện tích mỗi căn là 45 m². Tháng 9 năm 2009, chính quyền địa phương phê duyệt kế hoạch nhà ở cộng đồng. Dự án đã được hoàn thành chỉ trong 7 tháng sau khi giải tỏa xong mặt bằng vào tháng 3 năm 2010, với tổng chi phí 72 USD/m² - bằng một nửa chi phí xây dựng thông thường đối với quy mô nhà ở tương tự.

Nguồn: Liên minh Quyền nhà ở Châu Á (2010)

4.5 TÌNH HÌNH CUNG ỨNG NHÀ Ở CHO THUÊ

Theo Tổng điều tra năm 1999, nhà ở Việt Nam chủ yếu là nhà có xác định quyền sở hữu. Nhà thuộc sở hữu tư nhân chiếm 86,1% trong tổng số đơn vị nhà ở toàn quốc; còn ở khu vực đô thị, con số này là 80,8%. Năm 1999, gần 15% nhà ở đô thị là nhà “thuê của Nhà nước” (chủ yếu là nhà ở xã hội được xây vào những năm 1970 và 1980), chỉ có 1,4% các đơn vị nhà ở đô thị là thuê của tư nhân. 1% còn lại là theo hình thức sở hữu tập thể hoặc đất tôn giáo²⁶.

Trong khi tỷ lệ thuê nhà của tư nhân trong khu vực đô thị tăng lên đáng kể từ năm 1999, tỷ lệ thuê nhà của Nhà

nước lại giảm. Vì vậy, có thể nói rằng, một phần rất lớn nhà ở đô thị, khoảng trên 75%, tiếp tục thuộc “sở hữu tư nhân”. Tuy nhiên, tỷ lệ sở hữu cao này chủ yếu thuộc về người dân bản địa, không phải dân nhập cư. Chẳng hạn, ở Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh, tỷ lệ sở hữu nhà ở của người dân nhập cư chỉ là 8,7% năm 2010, trong khi 90% người dân nhập cư còn lại sống trong nhà ở cho thuê, nhà tạm được dựng lên tại những công trình xây dựng hoặc sống trong các xưởng hoặc cửa hàng²⁷.

Gần như không có thông tin về việc xây dựng nhà ở cho người dân nhập cư, nhưng có lẽ quá trình này cũng diễn ra như đối với hình thức nhà ở phi chính thức “do dân tự xây dựng”, đặc biệt những khu nhà được xây ở vùng ven đô của các thành phố lớn như đã đề cập ở trên.

4.6 CÁC ĐIỀU KIỆN VỀ NHÀ Ở

Theo UN-Habitat, năm 2009 ở Việt Nam có 35,2% dân số đô thị sống ở các khu nhà ổ chuột, nhiều hơn so với tỷ lệ trung bình ở khu vực Đông Nam Á (31%) và tỷ lệ trung bình ở các nước đang phát triển (32,6%) trong cùng năm²⁸. Do được xác định dựa trên nhiều thuộc tính khác nhau nên nhà ổ chuột có thể là nhà ở kiên cố và cũng có thể trở thành nhà ở thích hợp nếu điều kiện sống, vệ sinh môi trường được cải thiện. Chẳng hạn, năm 2005, có 28% dân số sống trong khu nhà ổ chuột thiếu một trong các điều kiện như tiếp cận nước sạch, điều kiện vệ sinh môi trường, có đủ diện tích sinh hoạt (không quá 3 người/phòng) hoặc kết cấu nhà ở bền vững. Các khu nhà ổ chuột thiếu 2 trong số các điều kiện trên chiếm 9,8%, thiếu ít nhất 3 điều kiện chiếm 3,5%²⁹.

Các điều kiện chính của quỹ nhà ở đô thị tại Việt Nam được mô tả chi tiết như dưới đây. Tất cả dữ liệu, trừ khi được trích dẫn khác, đều trích từ Tổng điều tra dân số và nhà ở.

TUỔI THỌ NHÀ Ở

Năm 2009, chỉ có 8,6% tổng quỹ nhà ở đô thị, tương đương 6,09 triệu đơn vị nhà ở, từ 34 năm tuổi trở lên. 44,9% quỹ nhà ở đô thị được xây dựng từ 10 đến 34 năm trước đó và 24,0% được xây dựng trong khoảng từ 5 đến 10 năm trước. Trong giai đoạn 2005 - 2008, trung bình, khoảng 307.000 đơn vị nhà ở được sản xuất mỗi năm. Điều này cho thấy nhà ở đô thị Việt Nam nhìn chung được xây dựng thời gian gần đây. Cần lưu ý thêm rằng, trong loại hình nhà ở “bán kiên cố” (chiếm gần 60% tổng quỹ nhà ở đô thị và hầu hết là nhà ở đô thị phi chính thức), có đến 50% đơn vị nhà ở dưới 10 năm tuổi. Điều này cho thấy tầm quan trọng của hoạt động sản xuất nhà ở đô thị phi chính thức thời gian gần đây.

DIỆN TÍCH ĐƠN VỊ NHÀ Ở

Theo số liệu Tổng điều tra dân số và nhà ở năm 1999, trong tổng số 35,9 triệu đơn vị nhà ở đô thị, 4,0% có diện tích nhỏ hơn 15 m², tức là có thể coi là các đơn vị nhà ở có một phòng. Tỷ lệ này tăng vọt lên 14% vào năm 2009, tương đương khoảng 853.000 đơn vị nhà ở đô thị. 34,4% quỹ nhà ở đô thị có diện tích từ 15 đến 36 m² và 29,5% có

diện tích từ 37 đến 59 m². Điều này có nghĩa là vào năm 1999, tổng cộng 68% các đơn vị nhà ở đô thị có diện tích không gian sống dưới 60 m², với mức trung bình 44 m²/đơn vị. Diện tích trung bình của một đơn vị tăng vọt lên 61 m² vào năm 2009, nhưng vẫn có thể kết luận rằng, nhà ở đô thị tại Việt Nam có diện tích khá nhỏ.

MẬT ĐỘ Ở VÀ DIỆN TÍCH SÀN BÌNH QUÂN TRÊN ĐẦU NGƯỜI

Tính trên cả nước, diện tích sàn bình quân/người tăng nhanh trong thập kỷ qua: từ 9,7 m² năm 1999 lên 16,7 m² năm 2009 (toàn quốc). Con số trung bình này có xu hướng không thể hiện được sự chênh lệch trên thực tế về không gian sống giữa người giàu và người nghèo ngày càng lớn. Hơn 10 năm qua, mặc dù nhiều đơn vị nhà ở lớn được xây dựng mới nhưng tỷ lệ nhà ở có diện tích dưới 15 m² ngày càng tăng, chiếm tới 14% nhà ở toàn quốc.

Tổng cộng có 17,4% hộ gia đình tại đô thị sống trong các đơn vị nhà ở có diện tích bình quân 6 - 10 m²/người và 4,8% sống trong các căn nhà ở có diện tích bình quân dưới 5,0 m²/người. Theo đánh giá nghèo đô thị năm 2010 ở Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh³⁰, không gian sống bình quân là 15,7 m² ở Hà Nội, 17,7 m² ở Thành phố Hồ Chí Minh. Tỷ lệ hộ gia đình và người độc thân sống trong các căn nhà chật chội dưới 7 m²/người ở hai thành phố tương ứng là 26% và 31%. Cụ thể, tỷ lệ người dân di cư sống trong diện tích dưới 7 m² (62%) là hoàn toàn khác so với tỷ lệ người dân đăng ký thường trú sống trong diện tích dưới 7 m² (17%) ở hai thành phố này. Trong số người dân di cư, 1/3 sống trong không gian dưới 4 m²/người.

Ở Việt Nam, có lẽ hơn bất kỳ nơi nào khác trên thế giới, các gia đình có nghệ thuật sống “trên từng centimet”. Trong các căn nhà nhỏ, không gian sống được tận dụng một cách rất thông minh, với các phòng đa chức năng (chức năng thay đổi theo ngày/đêm), không gian được phân chia linh hoạt bằng các vách ngăn và gác lửng được xây để mở rộng không gian sinh sống. Ngoài ra, do điều kiện khí hậu, người dân có thể coi nơi không gian tiếp giáp bên ngoài để phục vụ nhu cầu sinh sống, làm việc hằng ngày³¹. Như vậy, số liệu về diện tích bình quân trên đầu người phải được hiểu theo điều kiện khí hậu và văn hóa nhà ở cụ thể.

TIẾP CẬN CƠ SỞ HẠ TẦNG CƠ BẢN

Dù điều kiện tài chính hạn chế, nhưng Việt Nam đạt được tiến bộ đáng kể trong việc phục hồi, phát triển và nâng cấp các dịch vụ cơ sở hạ tầng trong thập kỷ qua. Tất cả các hộ thuộc khu vực đô thị và 85% số hộ nông thôn có điện để sử dụng. Tỷ lệ được tiếp cận nguồn nước sạch tăng từ 26% lên 49% trong giai đoạn 1993 - 2002 và lên đến 73% trong năm 2009 (toàn quốc). Năm 2009, tại khu vực đô thị, tỷ lệ tiếp cận nguồn nước máy đã qua xử lý là 63,5%, trong khi 2,4% số hộ sử dụng nước mưa, 31% sử dụng nguồn nước sạch khác và 3,2% sử dụng nguồn nước khác. Tỷ lệ có nhà vệ sinh đạt tiêu chuẩn tăng từ 10% năm 1993 tới 25% năm 2002 và 54% năm 2009 (trên cả nước). Trên toàn quốc, chỉ có 25,5% hộ gia đình tiếp cận nước được xử lý từ nhà máy xử lý nước và 7,8% hộ gia đình không có nhà vệ sinh³². Mặc dù có nhiều cải tiến đáng kể ở khu vực đô thị, vẫn còn một số câu tiêu mở, đặc biệt ở những khu vực lấn chiếm và khu ổ chuột nghèo. 71,4% hộ gia đình đô thị có toa-lét có hệ thống giặt nước trong nhà, 16,3% có toa-lét có hệ thống giặt nước bên ngoài, 10% sử dụng “toa-lét đơn giản” (có thể là hố vệ sinh ngoài trời) và 2,3% không có toa-lét. Các hộ gia đình ở các khu đô thị đông đúc phải đối mặt tình trạng thiếu nước trong mùa khô³³. Vào các tháng mùa mưa (từ tháng 7 đến tháng 9), do hệ thống thoát nước yếu, hiện tượng ngập lụt trên diện rộng không phải là hiếm (xem thêm Chương 8).

NGƯỜI DÂN NHẬP CƯ VÀ ĐIỀU KIỆN VỀ NHÀ Ở

Điều kiện nhà ở khó khăn của người dân nhập cư là khá phổ biến. Phần lớn người dân nhập cư chung sống trong các phòng ở ghép, khu ký túc xá, nhà trọ, lều và nhà tạm. Hơn một nửa số người dân nhập cư ở Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh sống trong các căn hộ ghép, ký túc xá hoặc thuê nhà và 3% ở khu lều trại hoặc lán, tương phản với 95% người dân đã đăng ký hộ khẩu có chỗ ở ổn định, ở chung nhà với gia đình hoặc sống trong căn hộ³⁴. Năm 2004, có 62% người dân nhập cư sống trong nhà ở bán

kiên cố, và hơn 55% sống trong nhà trọ hoặc nhà ở cho thuê. Ngoài ra, họ ít được tiếp cận điều kiện vệ sinh và nước sạch phù hợp so với những người không phải là dân nhập cư³⁵. Rõ ràng là nhu cầu về nhà ở giá cả phải chăng, dù là thuê hay mua, của người dân nhập cư là một thách thức lớn mà các đô thị Việt Nam đang phải đối mặt.



Hình 18: Nhà ở đi thuê của người dân nhập cư tại Hà Nội

Nguồn: 2011 © UN-Habitat / Ngụy Hà

4.7 VẤN ĐỀ XUYỀN SUỐT

KHU Ổ CHUỘT

So sánh giữa các nước có thu nhập thấp và các nước có tốc độ đô thị hóa nhanh, Việt Nam không có khu ổ chuột lớn trong khu vực đô thị. Một phần là bởi các quy định không quá ngặt nghèo đối với việc xây dựng nhà ở theo tập quán và với giá cả phải chăng cho phép người dân đánh đổi giữa vị trí và diện tích lô đất nhỏ. Khu vực nhà ở tư nhân năng động quy mô nhỏ cũng góp phần giảm tỷ lệ nhà ổ chuột. Ngoài ra, người Việt Nam có xu hướng thích nghi với việc nhiều thế hệ cùng chung sống, và điều này đã cho phép các hộ gia đình thu nhập thấp sống chung với người thân trong những ngôi nhà có chất lượng tương đối³⁶. Tuy nhiên, có những lo ngại rằng, quá trình đô thị hóa nhanh với quy mô lớn và nhu cầu ngày càng tăng đối với diện tích sàn lớn hơn tính theo đầu người có thể hình thành những khu ổ chuột lớn ở Việt Nam. Do vậy, cần thận trọng hơn và cân nhắc kỹ vấn đề này khi xây dựng chiến lược nhà ở cho người có thu nhập thấp.

NÂNG CAO NĂNG LỰC XÂY DỰNG NHÀ Ở

Thiết kế nhà ở có lẽ là lĩnh vực cần được đào tạo và nâng cao năng lực nhiều nhất, cụ thể là thiết kế nhà ở giá rẻ,

nhà ở xã hội và tái định cư. Hiện nay, hầu hết các dự án là các tòa nhà có độ cao trung bình hoặc nhà cao tầng. Đây là các giải pháp “đẹp mắt” nhưng lại bỏ qua nhu cầu và khả năng chi trả của những người dân sẽ sống ở đó. Có rất nhiều kinh nghiệm quốc tế về thiết kế phù hợp đối với nhà ở xã hội dành cho các hộ gia đình có thu nhập thấp. Thêm vào đó, đã có dự án được thực hiện thí điểm tại Thành phố Hồ Chí Minh (xem mục Nhà ở tái định cư ở trên) cho thấy, các kiểu thiết kế nhà ở thấp tầng và nhà “mặt đất” phù hợp nhu cầu mưu sinh của các hộ nghèo đô thị mà vẫn có thể đạt được mật độ ở tương tự các tòa nhà cao tầng.

Như vậy, các cơ sở đào tạo về kiến trúc và quy hoạch đô thị nên bắt đầu giảng dạy cho sinh viên các phương pháp tiếp cận thực tế với nhà ở xã hội mà khởi đầu là thiết kế mặt bằng có chức năng, giá thành phù hợp với người dân tiềm năng của dự án trong tương lai. Ở đây, rất cần thành lập các nhóm làm việc thuộc nhiều lĩnh vực khác nhau (chuyên gia kinh tế - xã hội, những người làm công tác xã hội, kỹ sư, nhân viên ngân hàng, nhà quy hoạch và kiến trúc sư). Giáo trình của các trường đại học về quy hoạch và thiết kế cần được thiết kế thực tế hơn. Cán bộ chịu trách nhiệm về nhà ở xã hội và tái định cư cần được tiếp cận nhiều giải pháp khác nhau và các cách tiếp cận đổi mới đối với nhà ở xã hội, và họ nên tham khảo, áp dụng nhiều kinh nghiệm sẵn có của các dự án thí điểm trong lĩnh vực này.

Cần nhấn mạnh rằng, phần lớn các đơn vị nhà ở mới tại đô thị Việt Nam là do dân tự xây dựng, nói cách khác là theo cách tự định hướng và tự quản lý. Thực tế này đã và tiếp tục hình thành một số lượng lớn nhà ở đô thị tại Việt Nam, nhà ở phù hợp nhu cầu và lối sống của người dân. Nhiều nhà ở thuộc loại này có thể không đạt tiêu chuẩn về mặt không gian và tiện nghi, nhưng việc nâng cấp, bổ sung lại rất phổ biến.

Các chính sách ủng hộ mạnh mẽ những giải pháp nhà ở chính thức mà hiện tại không phù hợp khả năng chi trả của hầu hết người dân đô thị Việt Nam. Các nỗ lực kể trên nhằm giúp các thành phố Việt Nam giải quyết vấn đề nhà ở, giải quyết các khu nhà ổ chuột, khu định cư không chính thức, để họ theo kịp quỹ đạo phát triển nhanh chóng hướng tới sự hiện đại, theo các thuộc tính của thị trường bất động sản toàn cầu.

4.8 KẾT LUẬN

Các dữ liệu cho thấy quỹ nhà ở đô thị ngày càng phát triển và cải thiện, với không gian rộng hơn, tiện nghi hơn. Tuy nhiên, vẫn tồn tại song song 2 loại hình trong quỹ nhà ở, hơn một nửa các đơn vị nhà ở là không chính thức và ít nhất 75% là nhà ở do người dân tự xây dựng. Chỉ khoảng 20% là nhà ở hiện đại, chính thức với chủ đầu tư là một doanh nghiệp xây dựng nhà ở hay công ty nhà nước. Trong các phương thức xây dựng nhà ở hiện nay, cũng tồn tại 2 loại hình này với khoảng 65% các đơn vị nhà ở được xây dựng không chính thức. Nhà ở kết hợp làm cửa hàng cũng chủ yếu do dân tự xây và chỉ một phần nhỏ được giao dịch thông qua thị trường nhà ở chính thức. Dù hầu như tất cả các chính sách của Nhà nước (các ưu đãi, trợ cấp...), tin tức trên phương tiện truyền thông, tín dụng tài chính và mọi doanh nghiệp bất động sản đều tập trung vào khu vực nhà ở hiện đại và chính thức, nhưng khu vực này chỉ chiếm 15 - 20% tổng số nhà ở hiện nay.

CHÚ THÍCH

1. Bộ Xây dựng (2011)
2. CapitaLand và các dự án phát triển khu dân cư ở Việt Nam trong thời gian gần đây, Khu Beau Rivage bao gồm 962 căn hộ, 4 tòa tháp nhìn ra sông Sài Gòn (CapitaLand 2011)
3. Viet Nam News (2009)
4. Luong (2010)
5. Tiếng nói Việt Nam (2010)
6. Mercury (2010)
7. Hoang (2010)
8. Như Quỳnh (2010)
9. Hiệp hội Các đô thị Việt Nam và Konrad-Adenauer-Stiftung (2009)
10. Ibid.và Thu & Perara (2011)
11. IIED & Quỹ Dân số Liên Hợp Quốc (n.d)
12. Trích từ Nhóm đánh giá dự án thí điểm Tân Hóa - Lò Gốm trong cuộc họp với Sở Tài chính, Ủy ban Dân cư - Phòng Quản lý đô thị quận 6 và Sở Quy hoạch - Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh. Trích từ Verschure và cộng sự (2006)
13. 160 triệu USD được tài trợ thêm do lạm phát và tăng giá nguyên vật liệu từ vốn ODA (Ngân hàng Thế giới 2011b)
14. Ngân hàng Thế giới (2004a)
15. Quyết định số 758/2009QĐ-TTg về việc phê duyệt Chương trình Nâng cấp đô thị quốc gia giai đoạn 2009 - 2010
16. Trả lời phỏng vấn của UN-Habitat (2012)
17. Ngân hàng Hợp tác Quốc tế Nhật Bản (1999)
18. Tran và cộng sự (2005), Ahmed và cộng sự (2010)
19. Viet Nam News (2007)
20. Geertman (2007)
21. Koh (2006)
22. Labbé (2010)
23. Geertman (2007), Ngân hàng Hợp tác Quốc tế Nhật Bản (1999)
24. Nguyễn Quang (2006)
25. Hiệp hội Các đô thị Việt Nam (2012)
26. Tổng cục Thống kê (2000). Không có sẵn dữ liệu từ Tổng điều tra dân số và nhà ở Việt Nam năm 2009

27. Haugton và cộng sự (2010)
28. UN-Habitat (2013)
29. UN-Habitat (2008a: 101)
30. Haugton và cộng sự (2010)
31. Điểm đặc biệt cho các hộ gia đình thu nhập thấp ở thành thị và nông thôn
32. Di cư và quá trình đô thị hóa ở Việt Nam: Mô hình, xu hướng và sự khác biệt. Tổng cục Thống kê (2010a)
33. Vu (2011)
34. Haugton và cộng sự (2010)
35. UNFPA (2007: 16)
36. Ngân hàng Thế giới (2011b)

NHU CẦU NHÀ Ở, KHẢ NĂNG CHI TRẢ

05

5.1	TỔNG NHU CẦU NHÀ Ở	60
5.2	CẦU NHÀ Ở HIỆN NAY VÀ KHẢ NĂNG CHI TRẢ	63
5.3	NHÀ CHO THUÊ: CẦU VÀ KHẢ NĂNG CHI TRẢ	67
5.4	VẤN ĐỀ XUYÊN SUỐT	68
5.5	KẾT LUẬN	69

Chương này xem xét hai vấn đề: nhu cầu nhà ở và khả năng chi trả. Nỗ lực đầu tiên là xác định quy mô và bản chất nhu cầu nhà ở quốc gia. Ở đây, “nhu cầu nhà ở” quốc gia được định nghĩa là sự thiếu hụt hay chênh lệch tuyệt đối giữa số lượng nhà ở phù hợp sẵn có tại một thời điểm cụ thể và số lượng nhà ở phù hợp cần có để cung cấp chỗ ở cho toàn bộ dân số. Do vậy, tổng nhu cầu nhà ở được tính toán dựa trên các tham số nhân khẩu học, lượng nhà ở thiếu hụt hiện tại và dự báo có so sánh với ước tính của chính phủ.

Cầu nhà ở được xác định là cầu quốc gia về số lượng đơn vị nhà ở sẵn có và nằm trong khả năng chi trả của những đối tượng đang tìm nhà. Đây là nhu cầu thực trong thị trường nhà ở, gồm cả thị trường nhà ở do Nhà nước xây dựng. Điểm xuất phát trong phân tích về khả năng chi trả là phân phối thu nhập hộ gia đình, giả định về khả năng thanh toán của hộ gia đình cho nhà ở và khả năng tiếp cận các chương trình tài chính (được nêu chi tiết ở Chương 7). Điều này giúp đánh giá tổng quan về nhu cầu nhà ở của hộ gia đình bậc trung và các hộ gia đình khác qua phân tích phân phối thu nhập. Điều này dẫn đến việc thảo luận về mức độ tiếp cận, xác định nhóm đối tượng không có khả năng tiếp cận các hệ thống tài chính, nhóm nào buộc phải dựa trên nguồn tiền tiết kiệm và các nguồn khác tự huy động.

5.1 TỔNG NHU CẦU NHÀ Ở

Bất kỳ tính toán nào về nhu cầu nhà ở trong tương lai của một quốc gia cũng phải bắt đầu với các số liệu dự đoán về tăng trưởng dân số, đặc biệt là số hộ gia đình dự kiến hình thành. Trong một ấn phẩm gần đây, Tổng cục Thống kê công bố dự báo tăng trưởng dân số ở khu vực thành thị, nông thôn và tổng mức tăng trưởng dân số tới năm 2049¹, như nêu trong Bảng 15.

Những dự báo dân số này có ý nghĩa gì đối với số lượng hộ gia đình trong tương lai? Trong thập kỷ qua, quy mô hộ gia đình trung bình giảm mạnh ở cả vùng đô thị và nông thôn. Ở khu vực thành thị, con số này giảm từ 4,27 người/hộ năm 2002 xuống còn 3,82 người/hộ năm 2010. Ở nông thôn, con số này giảm từ 4,49 người/hộ năm 2002 xuống còn 3,92 người/hộ năm 2010². Xu hướng các hộ gia đình có quy mô nhỏ đi sẽ còn tiếp tục, nhưng có khả năng tốc độ giảm sẽ chậm lại như trong Bảng 16 (Thành thị) và Bảng 17 (Nông thôn). Hai bảng này đưa ra ước tính về số hộ gia đình những năm tới cho phép tính được số lượng hộ gia đình mới sẽ hình thành.

Bảng 15: Dự báo dân số đô thị và nông thôn 2009 - 2049 (phương sai trung bình)

NĂM	THÀNH THỊ		NÔNG THÔN	
	Dân số	Tốc độ tăng trưởng hằng năm (%)	Dân số	Tốc độ tăng trưởng hằng năm (%)
2009	25,4 triệu	3,42	60,4 triệu	0,36
2019	34,7 triệu	3,00	60,7 triệu	-0,05
2029	44,8 triệu	2,41	57,8 triệu	-0,06
2039	54,8 triệu	1,88	52,1 triệu	-1,2
2049	63,9 triệu	1,43	44,8 triệu	-1,6

Nguồn: Tổng cục Thống kê (2011b)

Bảng 16: Ước tính số lượng hộ gia đình mới ở đô thị 2019 - 2049 (Đơn vị tính: triệu)

NĂM	DÂN SỐ	GIẢ ĐỊNH VỀ QUY MÔ HỘ GIA ĐÌNH (SỐ NGƯỜI TRONG MỖI HỘ)	SỐ HỘ GIA ĐÌNH	SỐ HỘ GIA ĐÌNH TĂNG THÊM
2009	25,4	3,8	6,68	
2019	34,7	3,5	9,91	3,23
2029	44,8	3,3	13,58	3,66
2039	54,8	3,2	17,13	3,55
2049	63,9	3,1	20,61	3,49
Số hộ gia đình mới ở đô thị 2009 - 2049				13,93

Bảng 17: Ước tính số hộ gia đình mới ở nông thôn 2019 - 2049 (Đơn vị tính: triệu)

NĂM	DÂN SỐ	GIẢ ĐỊNH VỀ QUY MÔ HỘ GIA ĐÌNH (SỐ NGƯỜI TRONG MỖI HỘ)	SỐ HỘ GIA ĐÌNH	SỐ HỘ GIA ĐÌNH TĂNG THÊM
2009	60,4	3,9	15,49	
2019	60,7	3,7	16,41	0,92
2029	57,8	3,5	16,51	0,11
2039	52,1	3,4	15,79	-0,73
2049	44,8	3,2	14,00	-1,79
Số hộ gia đình mới ở đô thị 2009 - 2049				-1,49

Liệu có thể giả định rằng, tất cả những hộ gia đình mới sẽ cần những đơn vị nhà ở mới? Mặc dù xu hướng phổ biến ở Việt Nam hướng tới các hộ gia đình hạt nhân có quy mô nhỏ hơn, nhưng vẫn có một phần nhỏ các hộ gia đình mới hình thành sẽ tiếp tục sống trong những nơi ở hiện tại hoặc chỉ coi như thêm chút ít, đặc biệt ở vùng nông thôn và khu vực phi chính thức ở đô thị. Giả định đưa ra ở đây là 10% các hộ gia đình mới ở vùng đô thị và 20% các hộ gia đình mới ở nông thôn sẽ tiếp tục sống tại nơi ở hiện tại. Với những giả định này, nhu cầu về đơn vị nhà ở mới trong những năm tới đối với số hộ gia đình tăng thêm có thể được tính toán như trong Bảng 18.

Ngoài nhu cầu nhà ở trên, cũng phải tính thêm rằng, những nhà ở dột nát, không đạt chuẩn hoặc quá chật chội trong quỹ nhà hiện có cũng cần phải được thay thế (chủ yếu do tuổi thọ nhà, diện tích nhỏ và xuống cấp). Thông thường, trong phân tích về nhà ở quốc gia, nhu cầu này được ước tính bằng khoảng 1 - 2% quỹ nhà ở mỗi năm. Do phần lớn nhà ở của quỹ nhà ở Việt Nam là xây mới,

chúng tôi đã ước tính tỷ lệ nhà cần được thay thế hàng năm ở mức 0,5%, và tính được tổng nhu cầu thay thế nhà ở như trong Bảng 19.

Dựa vào số liệu trong Bảng 18 và 19, có thể ước tính được tổng nhu cầu về số lượng nhà ở hằng năm. Tuy nhiên, câu hỏi đầu tiên cần phải đưa ra là: Có đơn vị nhà ở nào chưa sử dụng trong quỹ nhà hiện tại có thể dùng làm chỗ ở cho các hộ gia đình mới hoặc để thay thế những đơn vị nhà đã xuống cấp hay không? Mặc dù chắc chắn có những đơn vị nhà ở chưa có người ở, nhưng không có thông tin nào về số lượng nhà ở thuộc nhóm này (Xem Chương 4). Tuy nhiên, một số nhà ở hiện còn trống thuộc nhà thứ cấp và trong bất kỳ trường hợp nào, luôn xuất hiện trong quỹ nhà ở một số lượng nhà còn trống xuất phát từ khiếm khuyết của thị trường và tình trạng đầu cơ. Sau khi xem xét tất cả các yếu tố, phân tích này giả định rằng, các đơn vị nhà ở còn trống không được sử dụng để đáp ứng nhu cầu nhà ở. Do vậy, ước tính tổng nhu cầu nhà ở tại Việt Nam trong một số năm cụ thể được tính toán trong Bảng 20.

Bảng 18: Ước tính đơn vị nhà ở mới cần thiết cho các hộ gia đình mới hình thành trong một số năm cụ thể (đơn vị tính: triệu hộ)

NĂM	ƯỚC TÍNH SỐ ĐƠN VỊ NHÀ Ở ĐÔ THỊ CẦN TĂNG THÊM	ƯỚC TÍNH SỐ ĐƠN VỊ NHÀ Ở NÔNG THÔN CẦN TĂNG THÊM	ƯỚC TÍNH TỔNG SỐ ĐƠN VỊ NHÀ Ở CẦN TĂNG THÊM
2019	2,91	0,736	3,65
2029	3,29	0,088	3,38
2039	3,20	-0,584	3,20
2049	3,14	-1,432	3,14

Bảng 19: Ước tính nhu cầu nhà ở cần thay thế cho các giai đoạn 10 năm

NĂM	ƯỚC TÍNH SỐ ĐƠN VỊ NHÀ Ở ĐÔ THỊ CẦN THAY THẾ	ƯỚC TÍNH SỐ ĐƠN VỊ NHÀ Ở NÔNG THÔN CẦN THAY THẾ	ƯỚC TÍNH TỔNG SỐ ĐƠN VỊ NHÀ Ở CẦN THAY THẾ
2019	338.050	1.110.000	1.438.050
2029	483.500	1.147.000	1.630.500
2039	643.500	1.500.000	2.143.500
2049	800.500	1.250.000	2.050.500

Bảng 20: Ước tính tổng số đơn vị nhà ở mới cần thiết hằng năm ở Việt Nam trong một số năm

NĂM	ƯỚC TÍNH TỔNG SỐ ĐƠN VỊ NHÀ Ở CẦN THIẾT HẰNG NĂM TẠI ĐÔ THỊ	ƯỚC TÍNH TỔNG SỐ ĐƠN VỊ NHÀ Ở CẦN THIẾT HẰNG NĂM TẠI NÔNG THÔN	ƯỚC TÍNH SỐ ĐƠN VỊ NHÀ Ở CẦN THIẾT HẰNG NĂM TRÊN CẢ NƯỚC
2019	324.800	184.600	509.400
2029	377.300	123.500	500.800
2039	384.300	150.000	534.300
2049	394.000	125.000	519.000

Nhìn vào Bảng 19, chúng ta thấy Việt Nam sẽ gặp khó khăn lớn trong cung cấp nhà ở mới cho các hộ mới hình thành hoặc thay thế đơn vị nhà ở cũ nát. Ví dụ, năm 2019, sẽ cần xây dựng 509.000 đơn vị nhà ở mới. Cùng năm 2019, sẽ có khoảng 64% số đơn vị nhà ở mới cần được xây dựng tại các đô thị trên toàn quốc, tương đương lượng nhà ở được xây dựng hằng năm là 325.000. Trong giai đoạn 1999 - 2009, mỗi năm cần xây dựng 275.000 đơn vị nhà ở tại khu vực đô thị, có nghĩa là tốc độ sản xuất nhà ở hằng năm khá cao và sẽ phải được duy trì, thậm chí tăng thêm để đáp ứng nhu cầu nhà ở đô thị trong tương lai.

5.2 CẦU NHÀ Ở HIỆN NAY VÀ KHẢ NĂNG CHI TRẢ

Để đánh giá hiệu quả cầu nhà ở và khả năng chi trả cho nhà ở của các hộ gia đình đô thị, cần thực hiện các bước sau. Đầu tiên là phân phối thu nhập hộ gia đình (hay chi tiêu) theo mười nhóm hoặc ít nhất là năm nhóm vào năm tham chiếu. Sau đó thu thập dữ liệu về giá bán nhà hoặc giá thuê nhà vào năm tham chiếu. So sánh các mức giá này với thu nhập của các hộ gia đình khác nhau có thể đưa ra tỷ lệ giá nhà so với thu nhập hộ gia đình. Đây là phương pháp chuẩn mực để tính khả năng chi trả. Đưa ra các giả định về các khoản vay nhà ở sẵn có, có thể tính được phần trăm các hộ gia đình đô thị có thể chi trả cho một loại hình nhà ở cụ thể. Qua so sánh giá thuê nhà thông thường với thu nhập hằng tháng, có thể tính được phần trăm số hộ gia đình có thể chi trả cho các loại hình nhà ở cho thuê.

PHÂN PHỐI THU NHẬP (CHI TIÊU) HỘ GIA ĐÌNH VÀ QUY MÔ HỘ GIA ĐÌNH

VHLSS là nguồn thông tin chính cung cấp số liệu về thu nhập theo đầu người và theo hộ gia đình giai đoạn 2002 - 2010 và tất cả số liệu này được thể hiện theo thời giá hiện hành³. Để có được thu nhập hộ gia đình theo năm nhóm, cần phải nhân thu nhập đầu người với quy mô hộ gia đình như nêu ở Bảng 21.

Như vậy, quy mô trung bình hộ gia đình vào năm 2010 là 3,82 người và thu nhập trung bình của hộ gia đình là 8,14 triệu đồng (440 USD). Thu nhập trung vị của hộ gia đình (mức thu nhập hộ gia đình trên dưới mức thu nhập của 50% tổng số hộ gia đình, tức là chia số hộ làm hai rồi lấy mức thu nhập của hộ ở giữa, chứ không tính theo kiểu bình quân) là 6,299 triệu đồng (340 USD). Số liệu về thu nhập từ VHLSS bao gồm tất cả các nguồn thu nhập của hộ gia đình như tiền lương, lợi nhuận từ kinh doanh, tiền cho thuê nhà, chuyển nhượng... Năm 2010, chuẩn nghèo đô thị là 0,5 triệu đồng (30 USD)/người, hay 1,95 triệu đồng (100 USD) đối với hộ gia đình có quy mô trung bình, tương đương 1/3 thu nhập trung vị của hộ gia đình⁴.

Bảng 21: Thu nhập hộ gia đình đô thị theo 5 nhóm trong năm 2010 (Đơn vị tính: triệu đồng)

NHÓM HỘ GIA ĐÌNH	THU NHẬP TÍNH THEO ĐẦU NGƯỜI/THÁNG	QUY MÔ HỘ GIA ĐÌNH (SỐ NGƯỜI/HỘ GIA ĐÌNH)	THU NHẬP HỘ GIA ĐÌNH/THÁNG
Thứ nhất	0,633 (34 USD)	4,14	2,621 (141 USD)
Thứ hai	1,153 (62 USD)	4,13	4,762 (256 USD)
Thứ hai	1,611 (86 USD)	3,91	6,299 (338 USD)
Thứ tư	2,268 (112 USD)	3,70	8,392 (451 USD)
Thứ tư	4,985 (268 USD)	3,34	16,650 (895 USD)
Tổng (trung bình)	2,130 (144 USD)	3,82	8,137 (437 USD)

Nguồn: Tổng cục Thống kê (2011a: Bảng 1.2 và 4.1)

Lương trung bình hiện tại của công chức nhà nước xấp xỉ 3,5 triệu đồng (190 USD) một tháng. Thu nhập thực trên thực tế thậm chí còn thấp hơn do phải trừ các khoản cụ thể như bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, công đoàn phí... mà tổng cộng tương đương 7 - 8 % lương. Một người lao động có trình độ trung bình ở các đô thị lớn nhận được khoảng 5 triệu đồng (270 USD) mỗi tháng và mức lương khởi điểm trung bình đối với người có bằng đại học là 3 - 4 triệu đồng/tháng (160 - 215 USD). Lao động phổ thông nhập cư (thường là phụ nữ) tại các nhà máy chỉ nhận được khoảng 2 triệu đồng (110 USD) mỗi tháng. Dự án “Nhà ở cho người nghèo” do ADB tài trợ định nghĩa hộ gia đình nghèo đô thị có thu nhập trung bình hàng tháng từ 4 đến 10 triệu VND (USD 235 - 585) ở Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh, 3 - 9 triệu đồng (175 - 530 USD) ở các tỉnh/thành phố khác vào năm 2009. Đây là những mức thu nhập khá cao đối với “người nghèo”⁵. Mức trung bình của thu nhập và tiền công này xấp xỉ mức trong Bảng 21, thu nhập hộ gia đình trung vị là 6,3 triệu đồng (340 USD) mỗi tháng vào năm 2010. Cần lưu ý tổng thu nhập trong Bảng 21 đã bao gồm tất cả các nguồn chứ không phải chỉ có tiền lương và cũng đã tính đến trường hợp trong một gia đình có thể có nhiều hơn một suất lương⁶.

CHI PHÍ NHÀ Ở

VHLSS công bố dữ liệu quốc gia về chi tiêu hộ gia đình năm 2010 và chi tiêu trung bình hàng tháng cho “nhà ở, điện, nước và vệ sinh” ở mức xấp xỉ 50.000 đồng (98.000 đồng ở khu vực đô thị), tương đương 4,4% tổng chi cho tiêu dùng⁷. Tuy nhiên, con số này chỉ bao gồm các chi phí định kỳ liên quan nhà ở và chưa phản ánh được chi phí vốn. Theo cách tính quốc tế, 20 - 30% thu nhập hộ gia đình được dành cho nhà ở và các tiện ích là mức hợp lý và mức này được sử dụng để phân tích trong báo cáo này.

GIÁ NHÀ Ở ĐÔ THỊ

Mặc dù phương tiện truyền thông đại chúng có đưa thông tin chung về giá nhà, nhưng đó là giá nhà ở tại phân khúc cao của thị trường. (Đây là đặc điểm hai mặt của thị trường nhà ở Việt Nam - Xem thêm Chương 10.) Rất khó xác định giá hợp lý đối với một đơn vị nhà ở nhỏ, khiêm tốn và cũng không có thông tin về giá nhà ở đối với loại hình nhà ở do “dân tự xây” hoặc nhà ở không chính thức, mặc dù đây lại là loại hình chủ yếu ở đô thị Việt

Nam và cũng là loại hình phù hợp nhất với khả năng chi trả của các hộ có thu nhập thấp.

Theo các báo cáo về thị trường bất động sản sáu tháng đầu năm 2011, các căn hộ thông thường ở khu vực đô thị có giá trung bình 16 - 20 triệu đồng/m² và ở một số khu vực đắt hơn có giá khoảng 20 - 30 triệu đồng/m². Theo một số nguồn khác, giá trung bình tối thiểu một căn hộ mới là 200 USD/m² hay khoảng 4 triệu đồng/m², nhưng mức này có vẻ quá thấp⁸. Một nguồn thông tin khác cho rằng, năm 2008, giá thấp nhất của một căn hộ chung cư ở Hà Nội hoặc Thành phố Hồ Chí Minh là khoảng 600 triệu đồng (36.800 USD)⁹. Đây là mức giá của những loại hình nhà ở “kiến cổ” (Nhóm A trong Chương 4). Đối với nhà ở một tầng và không chính thức rất phổ biến ở các vùng ven đô (Nhóm B trong Chương 4), chi phí xây dựng ước tính khoảng 0,5 - 2 triệu đồng/m² (30 - 110 USD).

Nhà ở hiện nay có diện tích nhỏ nhưng đang có xu hướng rộng hơn như đã nêu ở Chương 4. Đối với hầu hết các hộ gia đình đô thị, căn hộ 60 m² được coi là rộng và phổ biến là các căn hộ 30 - 40m².

Với thông tin về chi phí như vậy, về mặt lý thuyết, có thể tính được giá của ba loại hình nhà ở như sau (giá của năm 2010):

- Loại 1: căn hộ kiên cố, rộng 60 m², chất lượng tốt và giá là 840 triệu đồng (45.100 USD), đã bao gồm cả mức giá đất, tương đương 14 triệu đồng/m², do các công ty xây dựng.

Khung 10: Chi phí xây dựng theo tiêu chuẩn hiện nay ở Việt Nam

“Chi phí để hoàn thiện một mét vuông nhà ở có chất lượng vừa phải từ 10 đến 12 triệu đồng (540 - 645 USD). Như vậy, với một đơn vị nhà ở có diện tích 60 m² thì giá thành đã lên tới trên 700 triệu đồng (37.600 USD), vượt quá khả năng của người có thu nhập thấp. Giảm chi phí xây dựng hơn nữa sẽ dẫn tới giảm chất lượng nhà ở”

Ông Đặng Hoàng Huy, Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai (27/06/2010)

- Loại 2: căn hộ kiên cố, rộng 40 m², chất lượng vừa phải và giá là 400 triệu đồng (21.500 USD), bao gồm cả giá đất, tương đương 10 triệu đồng/m² (54 USD), hầu hết là loại hình “dân tự xây”.
- Loại 3: căn nhà cấp 4 rộng 30 m², “bán kiên cố” và giá là 90 triệu đồng (4.840 USD), bao gồm cả mức giá đất, chủ yếu do chủ nhà tự xây ở vùng ven đô với mức 3 triệu đồng/m² (160 USD).

Cũng cần nhận thấy rằng, giá nhà ở tại Việt Nam thường tăng rất nhanh và hầu hết các vùng đô thị đã trải qua thời kỳ giá đất trên thị trường có mức tăng cao. Do vậy, mức giá đưa ra ở đây có thể coi là rất khiêm tốn.

TỶ LỆ GIỮA GIÁ NHÀ Ở VÀ THU NHẬP HỘ GIA ĐÌNH KHI MUA NHÀ

Sử dụng cách phân chia các loại hình nhà ở như trên, tỷ lệ giá nhà ở so với thu nhập hằng năm khi mua nhà có thể tính được như trong Bảng 22.

Như vậy có thể thấy, đối với các nhóm hộ gia đình thu nhập ở mức thấp, tất cả các loại hình nhà ở trừ Loại 3 đều có tỷ lệ giá nhà và thu nhập ở mức rất cao. Ở các nước tương tự Việt Nam, tỷ lệ ở mức 5 được coi là hợp lý¹⁰. Trên

cơ sở này, chỉ có các đơn vị nhà ở không chính thức, rất khiêm tốn thuộc Loại 3 mới có tỷ lệ giữa giá và thu nhập dưới 5 đối với tất cả các nhóm thu nhập. Đối với nhà ở thuộc Loại 2, chỉ những đối tượng trên có thu nhập trên mức nhóm 3 mới đạt được tỷ lệ này và với nhà ở Loại 1, chỉ có đối tượng thuộc nhóm 5 mới đạt được. Với những giả định này, về mặt lý thuyết, Loại 1 nằm ngoài khả năng của 80% số hộ gia đình đô thị và Loại 2 nằm ngoài khả năng của 55% số hộ gia đình đô thị.

KHẢ NĂNG CHI TRẢ KHI MUA NHÀ VỚI CÁC CHƯƠNG TRÌNH TÀI CHÍNH NHÀ Ở

Tỷ lệ giữa giá nhà và thu nhập chỉ cung cấp thông tin sơ bộ về khả năng chi trả cho mua nhà ở mới. Để có được tính toán chính xác hơn về mối liên hệ giữa nhà ở với thu nhập hằng tháng, trước hết, cần có các giả định về tỷ lệ phần trăm thu nhập hằng tháng dành cho nhà ở, dưới hình thức tiền thuê nhà hay thanh toán trả góp. Với phân tích này, giả định 25% thu nhập được sử dụng cho nhà ở. Đây là tỷ lệ phần trăm khá phổ biến trong các phân tích về khả năng chi trả cho nhà ở tại các quốc gia.

Bảng 22: Ước tính tỷ lệ giữa giá nhà và thu nhập đối với 3 loại nhà ở, theo 5 nhóm thu nhập ở đô thị Việt Nam

5 NHÓM THU NHẬP Ở ĐÔ THỊ	THU NHẬP HỘ GIA ĐÌNH HẰNG THÁNG (TRIỆU ĐỒNG)	THU NHẬP HỘ GIA ĐÌNH HẰNG NĂM (TRIỆU ĐỒNG)	NHÀ Ở LOẠI 1 Ở MỨC 840 (TRIỆU ĐỒNG)	NHÀ Ở LOẠI 2 Ở MỨC 400 (TRIỆU ĐỒNG)	NHÀ Ở LOẠI 3 Ở MỨC 90 (TRIỆU ĐỒNG)
Thứ nhất	2,621	31,32	26,8	12,7	2,9
Thứ hai	4,762	57,14	14,7	7,0	1,6
Thứ ba	6,299	75,59	11,1	5,3	1,2
Thứ tư	8,392	100,70	8,4	4,0	0,9
Thứ năm	16,650	199,80	4,2	2,0	0,45
Trung bình cả nước	8,137	97,56			

Mặc dù việc các hộ gia đình huy động 25% thu nhập hằng tháng để chi trả cho nhà ở dường như khá hợp lý, nhưng cũng cần phải lưu ý rằng, họ còn phải chịu các chi phí định kỳ khác liên quan (như chi phí điện, nước và bảo trì). Hơn nữa, đối với các hộ gia đình có thu nhập thấp nhất, nhu yếu phẩm như thức ăn, quần áo cũng chiếm tỷ lệ lớn trong thu nhập của họ và do vậy, các gia đình này có thể gặp khó khăn trong việc huy động được 20% thu nhập cho nhà ở.

KHẢ NĂNG CHI TRẢ THỂ CHẤP

Cần tính đến các hệ thống tài chính/thể chấp phù hợp mức chi tiêu (thu nhập) của mỗi hộ gia đình. Điều này quyết định mức lãi suất của khoản tín dụng, các điều khoản vay và khoản cần thanh toán ngay. Các ngân hàng Việt Nam cho vay thế chấp ở mức trung bình 14% trong 20 năm và đòi hỏi thanh toán ngay 20% giá trị nhà ở. Các điều kiện trung bình này được sử dụng trong phân tích dưới đây trong Bảng 23.

Bảng 23: Tính toán các khoản thanh toán thế chấp hằng tháng theo các loại nhà ở

LOẠI NHÀ Ở	GIÁ ĐƠN VỊ NHÀ Ở TÍNH THEO TRIỆU ĐỒNG VÀ USD	TỔNG MỨC VAY NHÀ Ở TÍNH THEO TRIỆU ĐỒNG VÀ USD	TIỀN THANH TOÁN VAY THẾ CHẤP HẰNG NĂM TÍNH THEO TRIỆU ĐỒNG VÀ USD	TIỀN THANH TOÁN VAY THẾ CHẤP HẰNG THÁNG TÍNH THEO TRIỆU ĐỒNG VÀ USD
Loại 1	840 (45.100)	672 (36.100)	101,5 (5.450)	8,5 (460)
Loại 2	400 (21.440)	320 (17.200)	48,3 (2.600)	4,0 (215)
Loại 3	90 (4.840)	72 (3.870)	10,9 (590)	0,9 (50)

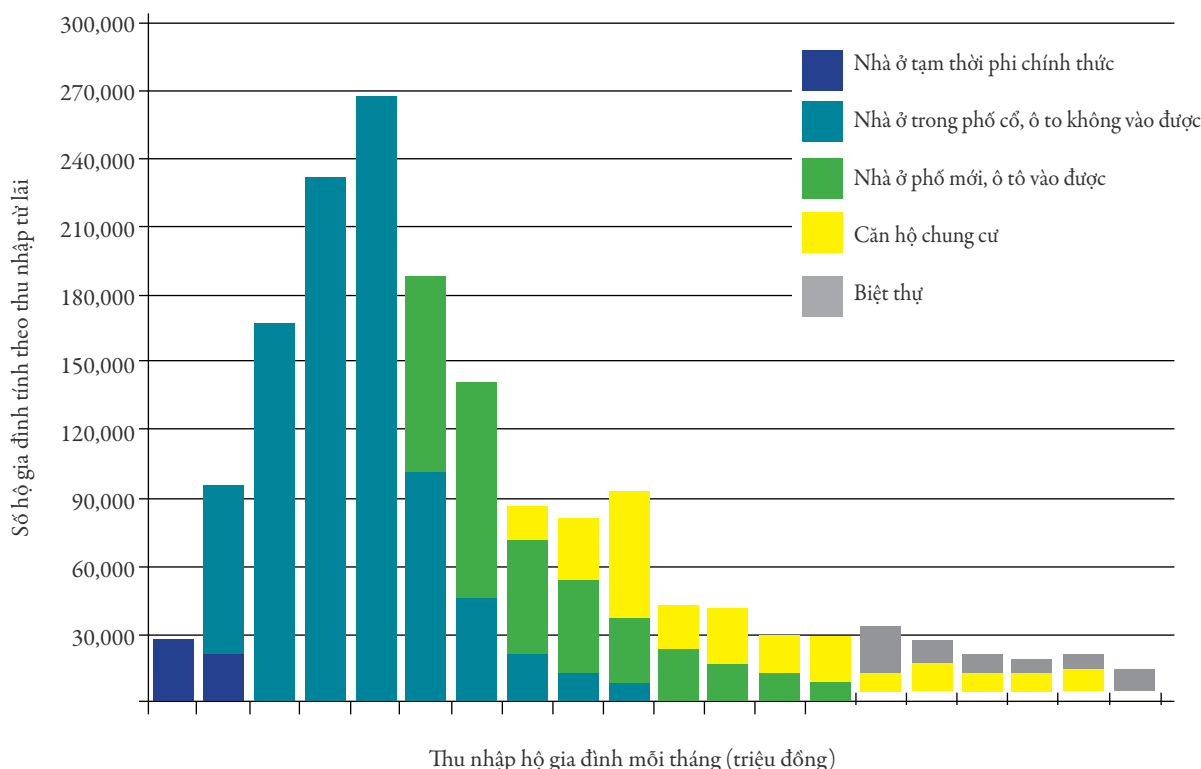
So sánh kết quả này với số tiền trong thu nhập hằng tháng của hộ gia đình ở đô thị dành cho nhà ở theo nhóm (ở mức 25% thu nhập hằng tháng), có thể rút ra những kết luận sau:

- Nhà ở loại 1: chỉ phù hợp với khả năng chi trả khi huy động 25% thu nhập của nhóm hộ gia đình có thu nhập cao nhất - Nhóm năm, có nghĩa là khoảng 5% số hộ gia đình đô thị. Thậm chí giả sử hộ gia đình có thể huy động 35% thu nhập của họ cho nhà ở, nhà ở thuộc loại này cũng chỉ phù hợp với khả năng chi trả của 10% hộ gia đình đô thị. Ít nhất 90% hộ không có khả năng chi trả cho nhà ở loại này theo các chương trình cho vay thế chấp phổ biến hiện nay.
- Nhà ở loại 2: phù hợp với khả năng chi trả khi huy động 25% thu nhập của nhóm hộ gia đình thuộc nhóm thu nhập thứ năm và một số ít hộ ở nhóm thu nhập thứ tư, tương đương khoảng 12% số hộ gia đình ở đô thị. Điều này có nghĩa là 88% hộ gia đình ở đô thị không có khả năng chi trả cho nhà ở thuộc loại này. Thậm chí giả sử rằng hộ gia đình có thể huy động 35% thu nhập cho nhà ở, nhà ở loại này cũng chỉ phù hợp với khả năng chi trả của khoảng 25% hộ gia đình đô thị với các chương trình cho vay thế chấp phổ biến hiện nay.

- Nhà ở loại 3: khá phù hợp với khả năng chi trả khi huy động 25% thu nhập của hầu hết các hộ gia đình đô thị, trừ các hộ ở nhóm thu nhập thứ nhất. Điều này có nghĩa là 80% số hộ gia đình có khả năng chi trả cho nhà ở thuộc loại này. Giả sử rằng các hộ gia đình có thể huy động 35% thu nhập cho nhà ở, nhà ở loại này nằm trong khả năng chi trả của nhiều đối tượng, thậm chí với khoảng một nửa số hộ gia đình ở nhóm thu nhập thấp nhất, tương đương 90% số hộ gia đình đô thị, có thể chi trả cho nhà ở nhóm này theo các chương trình cho vay thế chấp phổ biến hiện nay.

Việc tính toán này chỉ mang tính công thức và không phải tất cả các hộ gia đình đều có thể tiếp cận được tín chấp. Chỉ những hộ có thu nhập ổn định muốn mua nhà ở hợp pháp mới có thể nộp hồ sơ vay vốn thế chấp. Điều kiện này đã loại trừ tất cả nhà ở thuộc Loại 3 và nhiều loại hình nhà ở thuộc Loại 2. Thông thường, với lãi suất rất cao ở Việt Nam, tài chính nhà ở thông qua vay thế chấp chỉ khả thi đối với người giàu (những người này có lẽ lại không cần đến các khoản vay thế chấp), và những người có thu nhập có tốc độ tăng bằng hoặc cao hơn tốc độ lạm phát.

Khung 11: Phân phối thu nhập và nhóm nhà ở có thể chi trả được ở Thành phố Hồ Chí Minh, 2009



Để có một ước tính chính xác, không chỉ là những giá trị trung bình hoặc bình quân về khả năng chi trả nhà ở, việc hiểu rõ về cấu trúc của tất cả các phân khúc thu nhập là vô cùng quan trọng. Ví dụ, Khung 11 cho thấy các nhóm thu nhập hộ gia đình khác nhau tương ứng với các loại nhà ở khác nhau ở Thành phố Hồ Chí Minh. Phần lớn thu nhập hộ gia đình ở thành phố này rơi vào khoảng từ 2 đến 10 triệu đồng mỗi tháng (khoảng 100 - 500 USD/tháng vào năm 2009, và phần lớn trong số này lại có thu nhập từ 3 triệu đến 6 triệu đồng (150 - 300 USD) mỗi tháng. Phần lớn nhóm thu nhập này chỉ có khả năng mua nhà tạm không chính thức hoặc nhà trong khu phố cũ không có lối đi cho ô tô. Phần lớn khu vực nhà ở cũ này ở Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp nơi ở phù hợp với khả năng chi trả cho một phần đáng kể dân số có mức thu nhập thấp và trung bình. Cải thiện điều kiện sống ở các khu vực dân cư này có thể là một biện pháp hiệu quả để cung cấp nhà ở phù hợp với khả năng chi trả cho nhóm người dân nghèo, người nhập cư.

Nguồn: từ Ngân hàng Thế giới (2011b)

5.3 NHÀ CHO THUÊ: CẦU VÀ KHẢ NĂNG CHI TRẢ

Lượng cầu về nhà cho thuê đáng kể ở các đô thị Việt Nam phát sinh từ những người dân nhập cư từ ngoại ô và nông thôn lên thành phố kiếm việc làm. Những người này muốn thuê nhà với mức giá thấp nhất, và những căn nhà này thường kém chất lượng, có điều kiện vệ sinh và môi trường kém. Có thể tìm thấy những căn nhà này ở khu vực ngoại ô hoặc trong các ngõ hẻm nhỏ của các khu ổ chuột. Sự an toàn cho người thuê các đơn vị nhà ở này là rất thấp¹¹.

Lượng cầu về nhà cho thuê đáng kể ở các đô thị Việt Nam phát sinh từ những người dân nhập cư từ ngoại ô và nông thôn lên thành phố kiếm việc làm. Những người này muốn thuê nhà với mức giá thấp nhất, và những căn nhà này thường kém chất lượng, có điều kiện vệ sinh và môi trường kém. Có thể tìm thấy những căn nhà này ở khu vực ngoại ô hoặc trong các ngõ hẻm nhỏ của các khu ổ chuột. Sự an toàn cho người thuê các đơn vị nhà ở này là rất thấp¹².

Do thiếu thông tin và mức độ chênh lệch lớn về giá thuê nhà ở các thành phố Việt Nam nên việc ước tính khả năng chi trả đối với nhà thuê là rất khó khăn. Nhưng nhìn

chung, có hai mức giá thuê theo tháng tương đối thấp: 0,8 triệu đồng/tháng (45 USD) đối với nhà đơn sơ, diện tích rất nhỏ ở vùng ven đô và 2 triệu đồng/tháng (110 USD) đối với nhà có diện tích nhỉnh hơn và có điều kiện tốt hơn. Giả sử rằng, các hộ gia đình đô thị có thể dành 25% thu nhập hàng tháng để trả tiền thuê nhà. Bảng 24 cho thấy tiền thuê nhà ở mức thấp hơn thì phù hợp với khả năng chi trả của nửa trên nhóm thu nhập thứ nhất trong phân phối thu nhập ở đô thị, có nghĩa là chỉ khoảng 15% số hộ gia đình không có khả năng chi trả cho mức giá thuê nhà như vậy. Ở mức giá thuê nhà cao hơn, khả năng chi trả phù hợp tới nhóm thu nhập thứ tư, có nghĩa

là khoảng 55% số hộ gia đình không có khả năng chi trả cho mức giá thuê nhà như vậy, dù đây là những đơn vị nhà ở rất khiêm tốn, diện tích nhỏ.

Bảng 24: Tỷ lệ phần trăm thu nhập hộ gia đình hàng tháng cần dùng để thanh toán tiền thuê nhà hàng tháng ở mức vừa phải theo nhóm thu nhập

NHÓM THU NHẬP	THU NHẬP HỘ GIA ĐÌNH ĐÔ THỊ HÀNG THÁNG TRONG NĂM 2010 (TRIỆU ĐỒNG)	TIỀN THUÊ NHÀ HÀNG THÁNG Ở MỨC 0,8 TRIỆU ĐỒNG	TIỀN THUÊ NHÀ HÀNG THÁNG Ở MỨC 2 TRIỆU ĐỒNG
Thứ nhất	2,621	31%	76%
Thứ hai	4,762	17%	42%
Thứ ba	6,299	13%	32%
Thứ tư	8,392	9%	24%
Thứ năm	16,650	5%	12%
Trung bình quốc gia	8,137	10%	25%

5.4 VẤN ĐỀ XUYỀN SUỐT

THANH NIÊN

Cầu về nhà ở, đặc biệt là cầu về thuê nhà, được kỳ vọng là cao đối với thanh niên. Đặc biệt là ở các thành phố lớn như Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh, có tới 70% người nhập cư có độ tuổi từ 15 đến 30 so với tỷ lệ 40% đối với người dân thành phố¹³. Hơn nữa, số lượng lớn sinh viên, học sinh sống trong các phòng trọ. Chẳng hạn, có khoảng 12.000 sinh viên, học sinh sống trong các đơn vị nhà ở cho thuê cung cấp bởi 2.400 hộ gia đình ở quận Cầu Giấy, Hà Nội. Rất nhiều đơn vị nhà ở trong số này được xây dựng trên các ao, hồ lấp mà không có dịch vụ cơ sở hạ tầng. Thành phố Hà Nội đã xây dựng dự án phát triển nhà cho thuê cho sinh viên, nhưng mối quan tâm lớn là làm sao để duy trì giá thuê nhà hợp lý¹⁴.

GIỚI VÀ HIV/AIDS

Trong các xóm trọ lớn cho người dân nhập cư, tệ nạn mại dâm cũng như trộm cắp, sử dụng chất gây nghiện đang là các vấn đề phát sinh¹⁵. Một phần đáng kể dân số nhập cư vào khu vực đô thị là phụ nữ¹⁶, họ dễ bị tổn thương trước nguy cơ bạo lực và HIV/AIDS trong các khu định cư mới. Điều này có nghĩa là cần phải tính đến nhu cầu của phụ nữ trong quá trình ước tính nhu cầu nhà ở.

5.5 KẾT LUẬN

Phân tích trong chương này cho thấy, với tỷ lệ chi phí - giá, với mức tiền thuê nhà phổ biến và với chương trình cho vay nhà ở tiêu chuẩn, các hộ gia đình đô thị sẽ cực kỳ khó chi trả cho những đơn vị nhà ở khiêm tốn nhất. Thị trường nhà ở chính thức chỉ có thể phục vụ nhóm thu nhập cao nhất, có nghĩa là 20% dân số đô thị, giả định rằng có tài chính thể chấp.

Tính toán ở đây dựa trên nhiều giả định, nhưng ngay cả khi sử dụng những giả định lạc quan, kết luận vẫn cho thấy rằng, phần lớn các hộ gia đình đô thị không có khả năng mua một chỗ ở có diện tích nhỏ, “kiên cố”, ngay cả khi họ đủ điều kiện và nhận được các khoản vay mua nhà. Loại hình nhà ở phù hợp với khả năng chi trả của hầu hết các hộ gia đình đô thị, thậm chí là cả những hộ gia đình thu nhập thấp, là nhà tự xây ở vùng ven đô, thường là nhà ở phi chính thức.

Tóm lại, có thể kết luận rằng, khả năng chi trả cho nhà ở đang là thách thức lớn tại đô thị Việt Nam và khó khăn này có xu hướng ngày càng lớn hơn, do giá nhà tăng nhanh và quá trình đô thị hóa diễn ra mạnh mẽ. Nhà ở xã hội mà Chính phủ muốn phát triển trên diện rộng chỉ phù hợp với khả năng chi trả khi có các trợ cấp khổng lồ và các điều kiện ưu đãi khác.

Trong tương lai không xa, hy vọng duy nhất đối với nhà ở phù hợp với khả năng chi trả của phần lớn cư dân đô thị là nhà ở “dân tự xây” không chính thức. Mặc dù còn tồn tại nhiều vấn đề liên quan khu vực nhà ở không chính thức, các nhà hoạch định chính sách có thể cần phải cân nhắc khu vực này.

Dự báo, tổng cộng 394.000 đơn vị nhà ở cần được cung cấp hằng năm đến năm 2049. Điều này nghĩa là 1.079 đơn vị nhà ở được xây dựng hằng ngày, hoặc 45 đơn vị nhà ở mỗi giờ để thích ứng dự báo tăng trưởng hiện nay.

CHÚ THÍCH

1. Tổng cục Thống kê (2011b) Các dự báo sử dụng 4 phương sai dựa trên bốn giả định về sự suy giảm tỷ lệ sinh. Chương này chủ yếu sử dụng “Phương sai trung bình”
2. Tổng cục Thống kê (2011a) bảng 1.1 Quy mô hộ gia đình theo 5 nhóm thu nhập, đô thị, nông thôn và vùng
3. Trong hệ thống này, để phân tích mức nghèo, các hộ dân được xếp thành 5 nhóm được tính bằng thu nhập trên đầu người của thành viên hộ gia đình. Do đó, quy mô hộ gia đình có xu hướng giảm khi chuyển từ nhóm thu nhập thấp sang nhóm thu nhập cao hơn (trong thống kê thô thu nhập hộ gia đình, quy mô hộ gia đình giảm khi chuyển từ nhóm thu nhập thấp sang nhóm thu nhập cao hơn)
4. Oxfam và ActionAid (2011: 9)
5. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (2009)
6. Ví dụ về thu nhập của Bộ Xây dựng (2011: 18 - 19)
7. Tổng cục Thống kê (2011a: Bảng 6.14)
8. Bộ Xây dựng (2011: 18 - 19)
9. Nguyễn (2011c)
10. Để so sánh, trung bình ở các nước đang phát triển, tỷ lệ giá nhà đô thị trên thu nhập là 7,8 và ở các nước phát triển, tỷ lệ này là 3,9 (Management & Nouvelles Technologies, 2003)
11. Ngân hàng Phát triển châu Á (2001)
12. Haugton và các tác giả khác (2010)
13. Ibid
14. Ngân hàng Phát triển Châu Á (2001)
15. Viet Nam News (2004)
16. Van Arkadie và các tác giả khác (2010)

HỆ THỐNG CUNG ỨNG ĐẤT ĐÔ THỊ

06

6.1	CẢI CÁCH ĐẤT ĐAI ĐÔ THỊ TỪ ĐỔI MỚI ĐẾN NAY	72
6.2	QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI CHÍNH THỨC HIỆN NAY - CÁC QUY ĐỊNH VÀ CƠ QUAN CHỊU TRÁCH NHIỆM	73
6.3	THỊ TRƯỜNG ĐẤT ĐÔ THỊ VÀ NHỮNG BÊN LIÊN QUAN CHÍNH	79
6.4	PHƯƠNG THỨC VÀ CÁC KÊNH CUNG ỨNG ĐẤT CHO NHÀ Ở	80
6.5	QUẢN LÝ HÀNH CHÍNH ĐẤT ĐÔ THỊ VÀ THAM NHỮNG	88
6.6	KẾT LUẬN	89

Đất là một phần quan trọng trong phát triển đô thị và nhà ở. Ở Việt Nam, đất là một tài nguyên đặc biệt hiếm và chịu áp lực ngày càng lớn, do vậy cần phải tập trung vào đảm bảo đất cho nhà ở đô thị. Chương này xem xét các hệ thống cung ứng đất đô thị thông qua việc phân tích các góc độ về quy hoạch và quản lý nhà nước đối với đất đô thị, tập trung vào những cải cách cơ bản từ những năm 1980. Đồng thời xem xét, phân tích khung pháp lý, quy định về quản lý giao đất, thị trường đất đai và các thành phần chủ chốt tham gia thị trường. Các hình thức chuyển đổi từ đất phi đô thị thành đất ở đô thị cũng được đề cập. Chương này cũng mô tả các vận động của thị trường đất đai, tập trung vào thị trường chính thức/chính thống cũng như các cách tiếp cận đất đai cho nhà ở của hệ thống phi chính thức. Đồng thời, thảo luận các vấn đề thị trường như đầu cơ và phát triển thiếu kiểm soát ở các vùng ven đô. Phần kết luận là về các vấn đề chính sách đất đai quan trọng và tác động đối với nhà ở đô thị tại Việt Nam.

Luật Đất đai năm 2003 đưa ra khái niệm đất đai là hàng hóa, nhưng chỉ có quyền sử dụng đất là có thể được giao dịch công khai. Quyền sở hữu tư nhân về đất đai không được công nhận ở Việt Nam.

6.1 CẢI CÁCH ĐẤT ĐAI ĐÔ THỊ TỪ ĐỔI MỚI ĐẾN NAY

Trước năm 1950, chính quyền thực dân Pháp luôn hỗ trợ các đại địa chủ và những người có quyền thế tiếp cận đất nông thôn cũng như đất đô thị. Cùng với sự ra đời của chủ nghĩa xã hội, cải cách ruộng đất đã được tiến hành với khẩu hiệu “ruộng đất cho dân cày”, những điền thửa lớn được quốc hữu hóa và chia cho nông dân, nhưng sau đó phần lớn đất đai được tập trung và thuộc sở hữu của tập thể. Tuy nhiên, từ năm 1981, có một số biện pháp cải cách được thực hiện, trong đó nông dân có quyền đối với đất và sản phẩm từ đất, do đó sản lượng nông nghiệp tăng mạnh và quyền sử dụng đất của cá nhân được công nhận.

Như đã giải thích ở Chương 1, Việt Nam bắt đầu cải tổ từ nền kinh tế kế hoạch hoá tập trung sang kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa vào năm 1991 với việc thực hiện chính sách Đổi mới từ năm 1986. Thời điểm trước những cải cách này, quyền sở hữu tài sản tư nhân không được chính quyền thừa nhận chính thức và không có thị trường đất đai đô thị¹. Như đã nêu ở Chương 1, trong giai đoạn đầu, phát triển đô thị tại Việt Nam diễn ra rất chậm.

Luật Đất đai đầu tiên của Việt Nam được Quốc hội ban hành năm 1987, Luật Đất đai sửa đổi được ban hành năm 1993, sau đó tiếp tục được điều chỉnh, bổ sung vào năm 1998, 2003 và 2013. Những cải cách lớn này đã cải thiện đáng kể các quyền đối với sở hữu tài sản. Các khái niệm về quyền đối với đất đai, mua bán, giá cả, đăng ký, quy hoạch và đánh thuế là các nội dung của quá trình cải cách. Quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất và các cơ quan nhà nước được quy định. Sau khi Luật Đất đai 2003 ra đời, đất được coi là một loại hàng hóa và được mua bán, trao đổi tự do. Khái niệm về quyền đối với đất đai được cụ thể hóa thông qua hệ thống cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất. Các giấy chứng nhận này thể hiện quyền của người sở hữu mảnh đất, là nền tảng của thị trường trao đổi chính thức, đánh thuế, thế chấp đất đai và nắm giữ tài sản. Tuy nhiên, như mô tả dưới đây, Nhà nước vẫn là chủ sở hữu cuối cùng đối với đất đai và sở hữu đáng kể việc sử dụng đất, giao đất và khai thác đất. Ngoài ra, đất còn là một nguồn thu ngày càng quan trọng trong tư tưởng về tài chính công và tư ở tất cả các cấp. Đất đai, cụ thể là việc giao đất, sử dụng, quản trị và tài chính đóng một vai trò trọng tâm, không thể thay thế trong định hình các đô thị Việt Nam và khu vực nhà ở đô thị trong tương lai.

Phải nói thêm rằng, 25 năm qua, bên cạnh sự phát triển thị trường đất đô thị chính thức và các cơ chế quản lý đất đai của Chính phủ, xuất hiện song song các cơ chế giao đất đô thị phi chính thức và sự tăng trưởng dân số trong khu vực đất đô thị thiếu kiểm soát, đặc biệt ở vùng ven các đô thị Việt Nam. Nhiều người công nhận sự hiện diện của hoạt động đất đai phi chính thức, nhưng lại có ít thông tin mang tính hệ thống về hoạt động này (xem Phần 6.4 dưới đây).

6.2 QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI CHÍNH THỨC HIỆN NAY - CÁC QUY ĐỊNH VÀ CƠ QUAN CHỊU TRÁCH NHIỆM

Nhà nước Việt Nam đóng vai trò chủ đạo trong quản lý đất đai. Như quy định trong Luật Đất đai 2003, đất là tài sản toàn dân và là đối tượng Nhà nước độc quyền quản lý. Nhà nước kiểm soát toàn bộ và hướng dẫn thực hiện về đất đai, giao đất cho các cơ quan, tổ chức, hộ gia đình và cá nhân để sử dụng lâu dài. Luật Đất đai công nhận nhà và các công trình xây dựng khác có thể được sở hữu tư nhân và có thể mua bán, nhưng quyền đối với đất đai (sử dụng đất và mua bán đất) do Nhà nước cấp phép và quy định hạn mức.

KHUNG PHÁP LÝ VÀ QUY ĐỊNH HIỆN NAY

Khung pháp lý và quy định hiện nay đối với đất đai được trực tiếp kiểm soát qua Luật Đất đai 2003 và các nghị định, thông tư và pháp lệnh liên quan. Ngoài những quy định pháp lý về nhà ở (xem Chương 2) còn có những luật, nghị định khác kiểm soát các góc độ về đất đô thị và giao dịch trên thị trường. Dưới đây là các văn bản quan trọng:

- Luật Quy hoạch đô thị (2009)
- Luật Nhà ở (2005)
- Luật Kinh doanh bất động sản (2006)
- Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (2010)
- Luật Thuế chuyển quyền sử dụng đất (Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp 2003 và Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp 2007)

- Luật Xây dựng (2005)

Ngoài ra, còn có các bộ luật, nghị định liên quan và có ảnh hưởng đến thị trường đất đô thị như:

- Luật Đầu tư (2005)
- Luật Cư trú
- Luật Thuế thu nhập cá nhân
- Luật Doanh nghiệp
- Luật Thương mại

CƠ QUAN NHÀ NƯỚC QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Cũng như trong các lĩnh vực khác, Chính phủ Việt Nam đã xây dựng một cơ cấu khá rộng và quan liêu về quy hoạch, quản lý và quản trị đất đai đô thị.

Các vấn đề về đất đai và quy hoạch thuộc nhiều cơ quan quản lý, bao gồm quản lý về tài nguyên thiên nhiên, hành chính tư pháp, xây dựng, nông nghiệp, tài chính và chính quyền địa phương. Điều này cũng thể hiện rõ ở cấp trung ương, tại cấp này có nhiều bộ, ban, ngành liên quan công tác quản lý đất đai, như nêu trong Bảng 25. Hầu hết các cơ quan trung ương này cũng có các sở, ngành ở các cấp quản lý địa phương khác nhau. Việc tổ chức theo ngành dọc như vậy đã phân mảnh và phân chia trách nhiệm riêng ở cấp độ đáng kể.

Bộ Tài nguyên và Môi trường là cơ quan quản lý cao nhất liên quan đất đai, chịu trách nhiệm xây dựng chính sách đất đai và điều phối các cơ quan quản lý đất đai khác. Cụ thể, Bộ Tài nguyên và Môi trường thực hiện các nhiệm vụ dưới đây thông qua các cấp của bộ này ở địa phương² và qua Tổng cục Quản lý Đất đai.

- Soạn thảo và hướng dẫn thực hiện chiến lược sử dụng đất; quy định quy hoạch, chính sách và quy định về quản lý đất, sử dụng đất và khảo sát/đăng ký đất đai.
- Đánh giá quy hoạch sử dụng đất do các bộ và các cơ quan Chính phủ hay Ủy ban Nhân dân lập trước khi trình Chính phủ xin phê duyệt; và báo cáo Chính phủ về công tác giao đất, cho thuê đất/giao đất và thu hồi đất trong phạm vi Nhà nước kiểm soát.

- Soạn thảo và trình Chính phủ phê duyệt nghị định; ban hành các hướng dẫn, thông tư, quyết định bổ sung các nội dung hướng dẫn; thanh tra, quản lý việc sử dụng đất của các chi nhánh, vùng, tổ chức và công dân.
- Thanh tra, giám sát, đo đạc, ước lượng và phân loại đất; lập bản đồ và hồ sơ địa chính, đăng ký đất đai; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cho thuê đất.
- Tổ chức thực hiện các quy định về đất đai trên toàn quốc, ban hành hướng dẫn, thực hiện các khóa đào tạo cho cán bộ quản lý đất đai, tổ chức hội thảo phổ biến quy định về đất đai ở cấp địa phương.
- Tham gia quản lý sử dụng đất và các vấn đề liên quan đất đai; hướng dẫn/ thực hiện giải quyết các tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai.

Bộ Xây dựng là một cơ quan trung ương quan trọng khác liên quan đất đai. Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm quy hoạch xây dựng, thị trường bất động sản và nhà ở, các công trình công cộng và quản lý xây dựng. Cụ thể, Bộ Xây dựng thực hiện các chức năng liên quan đất đai cho nhà ở:

- Soạn thảo và đề xuất các quy hoạch dài hạn và các biện pháp thực hiện đối với việc xây dựng, nhà ở, công trình công cộng, vật liệu xây dựng; quy hoạch tổng thể cho các khu đô thị lớn.
- Đánh giá, phê duyệt các thiết kế xây dựng và quy hoạch tổng thể.
- Giám sát các công trình công cộng đô thị (bao gồm đường sá, cấp thoát nước, chiếu sáng...)
- Cấp phép xây dựng
- Giám sát việc sử dụng đất theo Luật Nhà ở (2005)

Cần phải nhấn mạnh rằng, mặc dù Chính phủ có vai trò giám sát và hướng dẫn thực hiện các vấn đề đất đô thị, nhưng chính Ủy ban Nhân dân các cấp là đơn vị chịu trách nhiệm thực hiện cuối cùng và mỗi cấp có vai trò và trách nhiệm đối với quản lý đất đô thị trong phạm vi quyền hạn của cấp đó. (Xem thêm phân tích khung thể chế và pháp lý đối với nhà ở Việt Nam ở Chương 2).

QUY HOẠCH VÀ GIÁM SÁT SỬ DỤNG ĐẤT

Quy hoạch đô thị ở Việt Nam có khung quy định và pháp lý đầy đủ. Dưới đây là các văn bản chính, chủ yếu thuộc trách nhiệm của Bộ Xây dựng và các sở trực thuộc tỉnh⁴.

- Định hướng Quy hoạch Tổng thể Phát triển Đô thị đến năm 2020, Bộ Xây dựng (1998) đưa ra hướng dẫn cấp quốc gia (xác định mục tiêu dân số cho các đô thị, ranh giới tăng trưởng của Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh, thúc đẩy các đô thị loại 2 và loại 3 để hạn chế nhập cư vào Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh, và phát triển các vùng ven đô)⁵
- Luật Quy hoạch đô thị 2009
- Các quy hoạch tổng thể ngành ở cấp tỉnh, thành phố (tầm nhìn 5 - 10 năm)
- Các quy hoạch tổng thể thành phố do các sở/phòng/ban xây dựng thành phố lập, đưa ra các hướng dẫn về phát triển đô thị, cơ sở hạ tầng và môi trường sống. Các quy hoạch này có tỷ lệ từ 1/2.000 đến 1/25.000 tùy vào loại đô thị.
- Quy hoạch chi tiết được lập bản đồ có tỷ lệ từ 1/500 đến 1/2.000 là cơ sở cho mọi công tác xây dựng bao gồm nhà ở, công trình công cộng, công viên, cơ sở hạ tầng, nhà máy... Quy hoạch chi tiết được phê duyệt là cơ sở hình thành các dự án đầu tư, lựa chọn, phê duyệt các địa điểm xây dựng, cấp chứng chỉ quy hoạch, quyết định giao đất và cấp giấy phép xây dựng.
- Chứng chỉ quy hoạch là văn bản quy định buộc nhà đầu tư phải tuân thủ khi chuẩn bị đầu tư hay chuẩn bị một dự án xây dựng.
- Giấy phép xây dựng là văn bản cấp phép chủ yếu cho những công trình xây dựng của cá nhân.

Ngoài ra, còn có những quy hoạch sử dụng đất khác ở cấp tỉnh, bao gồm các khu vực thành thị và nông thôn. Các quy hoạch này do các Sở Tài nguyên và Môi trường lập và trình Ủy ban Nhân dân tỉnh xem xét, phê duyệt, sau đó sẽ được xem xét ở cấp Bộ (Bộ Tài nguyên và Môi trường) và cuối cùng được chuyển lại cho cấp địa phương để phê duyệt lần cuối trước khi thông qua. Sở Tài nguyên và Môi trường cũng lập quy hoạch sử dụng đất hằng năm (các quy hoạch này phải được Ủy ban Nhân dân tỉnh phê duyệt) trong đó nêu chi phí khảo sát để vẽ bản đồ, xác nhận quyền sử dụng đất.

Bảng 25: Các cơ quan trung ương liên quan quản lý đất đai³

CƠ QUAN	TÓM TẮT CHỨC NĂNG
Bộ Tài nguyên và Môi trường	• Quy hoạch sử dụng đất trên toàn quốc • Quy định pháp lý đối với đất đai • Định giá đất • Giải quyết tranh chấp đất đai • Thanh tra về đất đai • Bảo vệ môi trường
Bộ Xây dựng	• Quy hoạch đô thị trên toàn quốc • Quy hoạch sử dụng đất đô thị • Xây dựng nhà ở • Giải quyết tranh chấp nhà ở • Thanh tra xây dựng • Định giá bất động sản • Xây dựng luật bất động sản
Ngân hàng Nhà nước	• Điều tiết lãi suất ngân hàng • Đưa ra chính sách cho vay và đảm bảo an toàn nợ cho các ngân hàng
Bộ Kế hoạch và Đầu tư	• Phê duyệt kế hoạch đầu tư vốn • Chuẩn bị cho việc thiết lập các khu công nghiệp • Lập quy hoạch/kế hoạch phát triển kinh tế-xã hội
Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn	• Quản lý đất chưa sử dụng và đất nông nghiệp
Bộ Tài chính	• Thu phí và đánh thuế đất • Định giá đất trên thị trường • Quản lý đất thuộc quyền sử dụng của các cơ quan nhà nước • Quản lý nhà nước về tài chính đất đai
Bộ Tư pháp	• Đảm bảo việc thực thi các quy định pháp luật • Thực hiện các quy chế về đền bù đất đai • Thẩm định các văn bản pháp quy không còn phù hợp với khuôn khổ pháp l
Thanh tra Chính phủ	• Thanh tra tất cả các vấn đề liên quan quản lý đất đai và nhà ở • Giải quyết khiếu nại về đất đai

Sở Tài nguyên và Môi trường cũng chịu trách nhiệm thực hiện cơ chế “một cửa” đối với việc giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận sử dụng đất và thế chấp đất. Ở cả hai cấp quận và phường/xã, Bộ Tài nguyên và Môi trường giám sát các phòng địa chính (các phòng này thuộc Ủy ban Nhân dân các cấp tương ứng). Cán bộ địa chính hỗ trợ các hộ gia đình trong giao dịch đất đai và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ủy ban Nhân dân và cán bộ địa chính giám sát về

diện tích đất, loại đất và giao dịch đất. Hằng năm, Ủy ban Nhân dân phường/xã phải nộp quy hoạch sử dụng đất địa phương dựa trên nhu cầu sử dụng đất cho các sở/phòng/ban Tài nguyên và Môi trường tương ứng.

Như vậy, có thể thấy rằng, Bộ Xây dựng và Bộ Tài nguyên và Môi trường cùng chịu trách nhiệm chung về đất đai, trong đó Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm về quy hoạch không gian và cấp phép xây dựng, còn Bộ Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm giám sát việc sử dụng đất, đo vẽ bản đồ và chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặc dù có sự trao đổi về chuyên môn ở mỗi cấp và qua Ủy ban Nhân dân, nhưng việc cùng chịu trách nhiệm này đòi hỏi phải có sự phối hợp chặt chẽ.

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, ĐỊNH GIÁ, THUẾ VÀ GIÁM SÁT CHUYỂN NHƯỢNG ĐẤT

Như đề cập ở trên, Việt Nam không cho phép sở hữu cá nhân đối với đất đai. Tuy nhiên, luật công nhận tính sở hữu qua giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó nêu quyền đối với mảnh đất và mô tả đặc điểm của mảnh đất. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là một hình thức đăng ký “sở hữu” cho mọi loại đất ở khu vực đô thị và nông thôn. Thời hạn sử dụng đất được chia thành 2 loại, “lâu dài” và “có thời hạn”. Loại sử dụng lâu dài áp dụng cho đất ở, công trình hạ tầng công cộng, cơ quan hành chính công, an ninh và quốc phòng. Loại có thời hạn áp dụng đối với đất cho thuê để phát triển nông nghiệp, lâm nghiệp, ngư nghiệp, sản xuất công nghiệp và các cơ quan ngoại giao. Thời hạn có thể thay đổi nhưng không vượt quá 99 năm.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay “sổ đỏ” và giấy chứng nhận sở hữu nhà hay “sổ hồng” được gọi theo màu của giấy chứng nhận. Sổ đỏ là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp theo luật quy định năm 1987 và sửa đổi trong những năm 1993, 2003 và 2009. Sổ hồng liên quan sở hữu công trình xây dựng (về bản chất luôn luôn là loại hình kiên cố) và theo quy định từ năm 1994 đối với khu vực đô thị. Điều kiện để được cấp “sổ hồng” là có “sổ đỏ”. Một nghị định năm 2005 mở rộng phạm vi “sổ hồng” ra tất cả các khu vực, chứ không chỉ khu vực đô thị.

Vào tháng 10 năm 2009, Chính phủ ban hành Nghị định 88 hợp nhất “sổ đỏ” và “sổ hồng” làm một và gọi là “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với quyền sử dụng đất”. Các Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm cấp giấy chứng nhận và điều này trên thực tế đã mở rộng quyền lực của các Sở Tài nguyên và Môi trường ra ngoài lĩnh vực đất đai (trước đây, Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ cấp phép “sổ đỏ”, còn “sổ hồng” do Bộ Xây dựng và các cơ quan cấp tỉnh của bộ này cấp).

Hiện nay, mất khoảng 55 ngày làm việc để cấp chứng nhận quyền sử dụng đất mới (các bước ở Bảng 26). Các bước

chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện ở Bảng 27.

Việc chuyển nhượng đất và hồ sơ chuyển nhượng được thực hiện ở Văn phòng Đăng ký đất cấp quận. Sau khi đóng thuế và phí, việc chuyển nhượng đất ở đô thị sẽ được chấp thuận. Do việc sử dụng đất thương mại được coi là một hoạt động sản xuất đặc biệt, việc chấp thuận chuyển nhượng phải dựa trên các mục tiêu quy hoạch của Nhà nước. Việc chuyển nhượng đất trái phép, bao gồm cả việc cho thuê lại, sẽ bị xử phạt hành chính.

Việc định giá đất ở mỗi thành phố/tỉnh do Ủy ban Nhân dân tiến hành hằng năm và Hội đồng Nhân dân thành phố/tỉnh phê duyệt. Định giá đất là cơ sở để đánh thuế sử dụng đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chuyển đổi đất (chuyển đổi mục đích sử dụng đất), cho thuê đất và các khoản phí khác như phí đăng ký và bồi thường. Giá trị đất được đánh giá hằng năm để phản ánh giá trị thị trường. Tuy nhiên, trên thực tế, giá đất luôn được định giá thấp hơn giá giao dịch thực tế trên thị trường. Giá đất thường do Ủy ban Nhân dân công bố vào ngày 1 tháng 1 hằng năm.

Đất ở đô thị và đất phi nông nghiệp (sản xuất công nghiệp, thương mại ...) được phân loại theo đường (phố). Ví dụ, đất nằm ở những đường hạng nhất ở khu vực trung tâm thương mại hay trung tâm đô thị được định giá ở mức giá cao nhất. Những đường ở hạng thấp hơn được định giá ở mức thấp hơn. Tương tự, tại mỗi con đường (hay phố), mỗi mảnh đất được xếp hạng theo vị trí. Phương pháp sử dụng để định giá đất sẽ là phương pháp thực tế nhất trong số các phương pháp sau: (1) so sánh trực tiếp với những mảnh đất gần đó có đặc điểm tương tự; (2) mức lợi nhuận hằng năm từ đất cao hơn lãi suất ngân hàng có thể nhận được; (3) đối với đất có tài sản trên đất, giá trị còn lại sau khi trừ đi giá trị của những tài sản khác trên đất, và (4) giá trị tiềm năng của đất trống chưa phát triển. Bảng 28 trình bày khung giá đất sử dụng trong định giá năm 2007. Ủy ban Nhân dân tỉnh hay thành phố sẽ xác định giá đất dựa trên các công thức này, nhưng việc xác định giá có thể cao hơn giá tối đa hoặc thấp hơn giá tối thiểu là 20%.

Nghị định 69 (Luật Đất đai) có hiệu lực ngày 1 tháng 10 năm 2009 đưa ra những quy định mới về giá đất. Đặc biệt, điều 11.1 của Nghị định 69 quy định rằng, khi Nhà nước phân bổ đất đai mà không thông qua quá trình đấu thầu/đấu giá và giá đất được ban hành bởi Ủy ban Nhân dân tỉnh/thành phố ở thời điểm phân bổ đất đai không sát với giá thị trường thì khi đó Ủy ban Nhân dân tỉnh/thành phố sẽ sử dụng giá thị trường để xác định lại giá đất đã được ban hành¹⁰. Giá đất hiện nay không bị hạn chế bởi quy tắc về mức thay đổi tối đa và tối thiểu so với khung giá đất mà Nhà nước quy định theo Nghị định 188 và Nghị định 123.

Bảng 26: Quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu (khoảng 55 ngày làm việc)

Bước 1:	Các cá nhân/tổ chức nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất (VPĐKQSDĐ)
Bước 2:	VPĐKQSDĐ kiểm tra và giao hồ sơ cho tổ đo đạc, xác minh hồ sơ (khoảng 2 ngày làm việc)
Bước 3:	Tổ đo đạc, xác minh hồ sơ tiến hành đo đạc xác định ranh giới thửa đất, vị trí đất, loại đường phố, xác minh nguồn gốc đất; thời điểm sử dụng đất; tình trạng tranh chấp, khiếu nại; sự phù hợp quy hoạch sử dụng đất, lập phiếu kiểm tra sổ đăng ký ruộng đất, can vẽ lược đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi hoàn tất thủ tục, chuyển hồ sơ cho Tổ thẩm định (khoảng 21 ngày làm việc)
Bước 4:	Tổ thẩm định thẩm tra hồ sơ đầy đủ tính pháp lý, kỹ thuật, sau đó, chuyển hồ sơ chưa thực hiện nghĩa vụ thuế cho Tổ luân chuyển hồ sơ thuế để lập phiếu chuyển thuế (khoảng 8 ngày làm việc)
Bước 5:	Tổ thẩm định hồ sơ trình lãnh đạo Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất ký duyệt hồ sơ, chuyển hồ sơ cho Tổ tiếp nhận hồ sơ đóng dấu và giao hồ sơ cho Tổ in và can vẽ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (khoảng 4 ngày làm việc)
Bước 6:	Tổ in và can vẽ tiến hành in giấy chứng nhận quyền sử dụng, can vẽ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, làm tờ trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chuyển hồ sơ cho Tổ tiếp nhận hồ sơ (khoảng 4 ngày làm việc)
Bước 7:	Tổ tiếp nhận hồ sơ trình hồ sơ cho lãnh đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường ký chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phối hợp với bộ phận Văn phòng của Phòng Tài nguyên và Môi trường đóng dấu đơn cấp giấy, trích lục bản đồ địa chính (khoảng 4 ngày làm việc)
Bước 8:	Tổ thẩm định hồ sơ trình lãnh đạo UBND thành phố quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tổ tiếp nhận hồ sơ chuyển hồ sơ đến Văn phòng UBND thành phố để đóng dấu (khoảng 5 ngày làm việc)
Bước 9:	Tổ tiếp nhận hồ sơ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chuyển hồ sơ cho Tổ luân chuyển hồ sơ thuế, sau đó giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho công dân, chuyển hồ sơ cho tổ lưu trữ (khoảng 7 ngày làm việc)

Nguồn: Trích từ Quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu ở cấp phường, tỉnh Quảng Ngãi

Bảng 27: Các bước xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất (khoảng 9 ngày làm việc)

Bước 1:	Các bên giao dịch (thường là bên bán) nộp hồ sơ giao dịch cho VPĐKQSDĐ
Bước 2:	VPĐKQSDĐ kiểm tra và gửi thông tin địa chính cho Chi cục Thuế để tính thuế ⁷ và phí đăng ký
Bước 3:	Sau khi nhận thông tin từ Chi cục thuế, VPĐKQSDĐ thông báo các bên giao dịch để đóng thuế và phí ⁸
Bước 4:	Sau khi thanh toán thuế và phí, các bên giao dịch xuất trình chứng từ thanh toán cho VPĐKQSDĐ
Bước 5:	Bên mua nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới

Nguồn: Trích từ Quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp chuyển giao quyền sử dụng đất⁹

Bảng 28: Khung giá đất đô thị (Đơn vị tính : VND 1.000/m²)**KHUNG GIÁ ĐẤT Ở TẠI ĐÔ THỊ**

Loại Đô thị	Loại đặc biệt		Loại I		Loại II	
Giá	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa
	1.500	67.500	400	42.500	150	30.000
Loại Đô thị	Loại III		Loại IV		Loại V	
Giá	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa
	120	19.500	50	13.350	30	6.700

KHUNG GIÁ ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP (SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP, THƯƠNG MẠI)

Loại Đô thị	Loại đặc biệt		Loại I		Loại II	
Giá	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa
	1.000	47.810	250	29.500	100	20.000
Loại Đô thị	Loại III		Loại IV		Loại V	
Giá	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa
	50	13.500	40	8.500	15	4.500

Nguồn: Nghị định 123/2007/ND-CP ban hành ngày 27 tháng 7 năm 2007

Thực tế, những thay đổi này dường như đã cho phép các Ủy ban Nhân dân có quyền tùy ý áp dụng hay không áp dụng quy định về giá đất tối thiểu và tối đa. Nhưng điều này lại đang gây ra các vấn đề và nhiều dự án phát triển nhà ở đã bị dừng lại, một số công ty bất động sản phải chịu tổn thất đáng kể nếu Nhà nước tính phí sử dụng đất dựa trên giá đất thị trường theo Nghị định 69. Những năm gần đây, nhiều nhà đầu tư và nhà xây dựng phàn nàn rằng, các dự án nhà ở của họ đã bị trì hoãn do quá trình định giá đất quá phức tạp và không rõ ràng.

Có nhiều loại thuế và phí dựa trên hệ thống xác định giá trị đất này:

- **Thuế sử dụng đất:** Loại thuế hằng năm này thường rất thấp. Mức thuế được tính cao hơn từ 3 đến 32 lần mức thuế áp dụng cho đất nông nghiệp loại 1 ở thành phố/tỉnh. Tính toán chi tiết mức thuế một mét vuông đối với loại đất có giá cao nhất vào khoảng 40.000 đồng (2 USD) một năm
- **Thuế lợi tức** (tính là một phần của thuế thu nhập cá nhân và thuế thu nhập doanh nghiệp): Khi giá trị của giao dịch bất động sản (giá trên hợp đồng) thấp hơn giá nêu trong khung giá đất do Ủy ban Nhân dân thành phố/tỉnh ban hành, phần lợi tức sẽ được

tính theo giá do Ủy ban Nhân dân ban hành. Trong trường hợp cao hơn giá ban hành, giá trên hợp đồng sẽ được sử dụng để tính toán. Mức thuế thường là 25% lợi nhuận. Nếu không thể xác định giá gốc và các chi phí liên quan khác, sẽ áp dụng mức thuế 2% đối với tổng giá trị chuyển nhượng.

- **Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp:** Kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2012, Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (ban hành tháng 7 năm 2010) có hiệu lực, thay thế thuế nhà đất trước đây. Mức thuế cao hơn trước, nhằm làm giảm mục đích đầu cơ đối với đất đai. Luật cũng hướng tới phân cấp trách nhiệm thuế tới các cơ quan địa phương.

Ngoài các khoản thuế trên, người nắm quyền sử dụng đất (nhà) phải trả một khoản phí đăng ký khi đăng ký sở hữu nhà hay xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mức phí này được tính bằng 0,5% tổng giá trị tài sản (đất và nhà).

Từ những thông tin trên, có thể thấy rõ tồn tại hệ thống “hai giá” đối với đất đô thị, đặc biệt ở những vùng đô thị đang phát triển nhanh chóng như Thành phố Hồ Chí Minh¹¹. Giá đất của Nhà nước (còn gọi là thị trường sơ cấp) được định giá một cách hành chính, còn giá thị

trường (còn gọi là thị trường thứ cấp) do người mua và người bán định đoạt và luôn luôn cao hơn, đôi khi cao hơn nhiều lần. Mặc dù mục đích của hệ thống giá cả riêng biệt là để khuyến khích lưu thông vốn của nhà đầu tư và thúc đẩy phát triển kinh tế, nhưng trên thực tế, chính sách này đã dẫn tới nhiều lúng túng, mâu thuẫn và làm thiếu hụt lượng cung đất cho nhà ở thông thường. Một báo cáo bình luận: “Dường như Chính phủ đang mắc kẹt với hệ thống hai giá đặc thù riêng biệt này bởi nó làm lợi cho những nhà đầu tư xây dựng hơn là cho số đông nhân dân nói chung¹²”. Vấn đề này sẽ được nêu kỹ hơn trong phần 6.3 dưới đây.

6.3 THỊ TRƯỜNG ĐẤT ĐÔ THỊ VÀ NHỮNG BÊN LIÊN QUAN CHÍNH

Ở Việt Nam hiện nay, ngoài một thị trường đất chính thức rộng lớn và sôi động còn có một thị trường đất đai không chính thức lớn hơn cũng rất sôi động, nhưng lại có quá ít thông tin về thị trường này. Đất được đưa vào sử dụng cho mục đích phát triển đô thị (xem Phần 6.4 dưới đây) với tốc độ ngày càng gia tăng và do nhu cầu ngày càng cao, giá đất đô thị ở Việt Nam ở mức rất cao và nhìn chung đang tăng nhanh. Chẳng hạn, những năm 1990, giá đất ở khu vực đô thị ở cả Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh đều tăng hơn 500%¹³. Do vậy, đất đai, thuộc cả chính thức và không chính thức, đã trở thành một cách đầu tư và đầu cơ, làm dịch chuyển một phần lớn nguồn lực kinh tế của đất nước ra khỏi các mục đích sản xuất.

Ở khu vực đô thị, con số ước tính có thể khác nhau, nhưng nhiều người cho rằng, có khoảng 60% đến 85% đất đai được giao dịch không chính thức¹⁴. Do những giao dịch này không được báo cáo và không được đăng ký, nên khó có thể đo được quy mô của thị trường phi chính thức dù chỉ ở một mức độ chính xác nào đó. Do vậy, cần nhận thấy rằng, các thị trường phi chính thức đã tồn tại và phát triển, bởi vì chúng đáp ứng được nhu cầu của nhiều thành phần tham gia thị trường nhà đất.

Sự sôi động của thị trường không chính thức một phần có thể bắt nguồn từ vấn đề lịch sử. Việc sở hữu và chuyển nhượng đất đai được thực hiện trong và sau các giai đoạn có sự thay đổi và phát triển của các quyền và luật liên quan. Điều này đã tạo ra sự nghi ngờ, không chắc chắn và không muốn chia sẻ thông tin trong tâm lý của người sử dụng đất, chưa kể việc thiếu lưu trữ giấy tờ, tập hợp và bảo quản hồ sơ quyền sử dụng đất.

Quản lý nhà nước đối với thị trường đất chính thức không được chuyên nghiệp. Mặc dù đang có những cải tổ nhưng các thủ tục đôi khi còn quan liêu, rườm rà, không rõ ràng và phức tạp, tạo ra sự không minh bạch. Đây là một lý do dẫn đến các giao dịch không chính thức. Các yếu tố gây nhiễu ở thị trường chính thức phần nào thúc đẩy sự tham gia vào thị trường phi chính thức, bao gồm các chi phí giao dịch liên quan thuế, các khoản phí khác nhau, thủ tục hành chính rườm rà và sự không phù hợp của các quy định quy hoạch đối với nhu cầu thị trường.

Thị trường đất đô thị chính thức được quản lý và điều tiết qua nhiều cơ chế như đã thảo luận ở Phần 6.2 ở trên. Và thị trường chính thức vẫn đang phát triển. Dưới đây mô tả những thành phần tham gia chính ở thị trường chính thức.

- **Cá nhân và hộ gia đình:** Đây là những người sử dụng cuối cùng trên thị trường nhà ở, nhưng họ cũng là thành phần tham gia tích cực trong thị trường đất. Họ có thể đang tìm kiếm đất để xây nhà hoặc để đầu tư và đầu cơ. Thực tế một số cá nhân có đất ở vị trí đẹp có được những khoản lợi nhuận kếp sù đã thúc đẩy mong muốn được sở hữu đất đô thị của nhiều tầng lớp trong xã hội. Do vậy, ngoài việc sử dụng đất, đối với nhiều người ở Việt Nam, đất đô thị còn là một cách để làm giàu.
- **Các tổ chức tài chính:** Lĩnh vực ngân hàng đóng vai trò quan trọng trong việc cấp tài chính cho các dự án xây dựng và doanh nghiệp bất động sản. Các ngân hàng bao gồm các ngân hàng nhà nước như Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng Công Thương (Vietcombank), Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn (Agribank) và các ngân hàng thương mại cổ phần như Ngân hàng Thương mại Á Châu, Ngân hàng Phát triển Nhà Hà Nội (Habubank), Ngân hàng Phát triển Nhà Đồng bằng sông Cửu Long... Vì thị trường Việt Nam mở cửa cho đầu tư nước ngoài nhiều hơn, nên có nhiều lựa chọn tài chính hơn cho đầu tư bất động sản ở Việt Nam. Một số ngân hàng cho vay tới 70% giá trị tài sản. Hầu hết các ngân hàng thương mại cho vay đối với doanh nghiệp bất động sản, nhà đầu tư nhà ở, các hộ gia đình để kinh doanh bất động sản, phát triển nhà, mua hoặc xây dựng nhà. Các tổ chức tài chính khác như Quỹ Đầu tư Phát triển (ở Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh) cũng được coi là công cụ tài chính cho phát triển cơ sở hạ tầng, nhà ở và đất đai.
- **Các nhà đầu tư phát triển nhà ở:** Các nhà đầu tư phát triển nhà ở có thể là các tập đoàn nhà nước hay tư

nhân, nhà đầu tư nước ngoài hay công ty liên doanh. Với sự bùng nổ các dự án nhà ở và căn hộ, các nhà đầu tư phát triển nhà ở hiện nhiên đang đóng vai trò là lực lượng chính trong thị trường đất đai.

- **Môi giới bất động sản:** Các công ty nước ngoài như CB Richard Ellis, Jones Lang Lasalle, Savills đang hoạt động tích cực ở Việt Nam trong lĩnh vực môi giới bất động sản, tư vấn và quản lý bất động sản. Ngoài ra, hàng trăm sàn giao dịch bất động sản trên cả nước, đặc biệt là ở các thành phố lớn như Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh... cũng là những trung gian quan trọng trong thị trường nhà đất. Theo Bộ Xây dựng (Cục Nhà ở năm 2010), có khoảng 700¹⁵ sàn giao dịch bất động sản đang hoạt động ở Việt Nam và các giao dịch qua sàn chiếm 30% tổng giao dịch chính thức ở Hà Nội, 50% ở Thành phố Hồ Chí Minh và khoảng 40% trên toàn quốc. Ngoài ra, còn có nhiều trung tâm tư vấn và môi giới ở khu vực đô thị cung cấp thông tin cho người mua bán bất động sản và thu phí trên mỗi giao dịch thành công.
- **Nhà đầu cơ đất:** Ở Việt Nam, những nhà đầu cơ có thể là bất kỳ ai, từ một tổ chức đầu tư đến một nhà đầu tư cá nhân. Họ đóng vai trò quyết định trong việc hâm nóng thị trường bất động sản. Bên cạnh vấn đề cung cầu, “hội chứng đám đông”, tin đồn cũng có những tác động đáng ngạc nhiên. Thiếu minh bạch, thiếu thông tin và thất bại thị trường đã hỗ trợ các mục đích đầu cơ trong những năm gần đây. Mới đây, do lạm phát cao, chính sách thắt chặt tiền tệ, lãi suất cao, chi phí xây dựng cao và chính sách kiểm soát đầu cơ, nên việc đầu cơ tràn lan đã được điều tiết.
- **Các tổ chức phi chính phủ và hội nghề nghiệp:** Hội Quy hoạch Phát triển Đô thị Việt Nam (VUPDA), Hội Kiến trúc sư Việt Nam, các hiệp hội bất động sản và một số tổ chức phi chính phủ hoạt động tích cực trong việc quy hoạch và phát triển đô thị, quản lý đất đai, kiến trúc và nhà ở. Tuy nhiên, mức ảnh hưởng và sự tham gia của các tổ chức và hiệp hội đối với quá trình soạn thảo chính sách hay ra quyết định còn yếu. Quan điểm và tiếng nói của họ không phải lúc nào cũng được xem xét nghiêm túc.
- **Người nước ngoài và các công ty nước ngoài:** Theo Luật Đất đai hiện hành, người nước ngoài được phép mua bất động sản Việt Nam. Người nước ngoài không được sở hữu đất, nhưng họ có thể mua nhà và thuê đất từ Chính phủ. Một nhà đầu tư nước ngoài cũng có thể mua bất động sản Việt Nam qua mô hình

hình thành công ty liên doanh với một đối tác địa phương, hay một công ty 100% vốn nước ngoài, một công ty theo hình thức BOT hay một biến thể của những hình thức này.

- **Các nhà tài trợ và các dự án của họ:** Các nhà tài trợ bao gồm các tổ chức song phương và đa phương như Ngân hàng Thế giới, ADB, các tổ chức Liên Hợp Quốc, AusAid, SIDA, DANIDA, JICA... đã thực hiện các nghiên cứu về vấn đề đất đai ở Việt Nam và hỗ trợ Chính phủ phát triển một hệ thống quản lý đất đai minh bạch, hiệu quả. Qua việc trợ giúp kỹ thuật, các dự án cho vay và xây dựng năng lực, những nỗ lực này đã có những đóng góp đáng kể. Các dự án có sự hỗ trợ nước ngoài đã và đang được thực hiện có thể kể đến:
 - Hỗ trợ Kỹ thuật đối với nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam để tăng cường khung pháp lý về tái định cư và năng lực thể chế - TA số 3727-VIE - Ngân hàng Phát triển châu Á (1999 - 2001)
 - Dự án Hoàn thiện và hiện đại hóa hệ thống quản lý đất đai Việt Nam (VLAP) - Ngân hàng Thế giới (2009 - 2013)
 - Chương trình hợp tác Việt Nam và Thụy Điển về tăng cường năng lực về quản lý đất đai và môi trường - SIDA (2004 - 2009)

6.4 PHƯƠNG THỨC VÀ CÁC KÊNH CUNG ỨNG ĐẤT CHO NHÀ Ở

Đất có tiềm năng được chuyển đổi sang sử dụng cho phát triển đô thị ở Việt Nam thường là đất nông nghiệp có quy mô nhỏ do nông dân nắm giữ. Ở một số nơi, những trang trại lớn, đất rừng, đất của tổ chức hay cơ quan do nhà nước nắm giữ, và các vùng đầm lầy thấp hay mặt nước khác cũng có thể được san lấp để phát triển đô thị.

Một báo cáo của Bộ Tài nguyên và Môi Trường về chuyển đổi đất trong giai đoạn 2005 - 2010 ước tính rằng, khoảng 27.994 ha đất đã được bổ sung vào tổng diện tích đất ở đô thị của cả nước - một mức tăng ấn tượng 27,2% trong 5 năm¹⁶. Và số liệu này chưa rõ đã bao gồm cả diện tích chuyển đổi đất không chính thức ở vùng ven đô hay chưa. Nhìn chung, có thể thấy quá trình chuyển đổi sẽ diễn ra

trên diện tích rộng và xu hướng chuyển đổi này sẽ ngày càng phổ biến trong thời gian tới. Cụ thể, đất đô thị sử dụng cho mục đích xây dựng được dự báo đạt 335.000 ha (1,06% diện tích của cả nước) vào năm 2015 và 450.000 ha (1,40% tổng diện tích) vào năm 2025¹⁷.

Làm thế nào để có được loại hình đất đô thị này để phát triển nhà ở tại Việt Nam? Về cơ bản, có ba phương thức hoặc kênh chính:

- Kênh 1: đất do Nhà nước cung cấp, chủ yếu cho các nhà đầu tư tư nhân và doanh nghiệp nhà nước.
- Kênh 2: đất xây dựng bởi khu vực tư nhân chính thức hay bởi các cá nhân (và được giao dịch qua cơ chế thị trường nhưng có đăng ký hoặc có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).
- Kênh 3: đất do tư nhân nắm giữ và xây dựng không chính thức, thường qua việc chuyển đổi đất nông nghiệp do các cá nhân nắm giữ và sau đó phân lô.

Không có số liệu cụ thể về số lượng mỗi loại đất được chuyển đổi thành đất sử dụng cho phát triển đô thị, nhưng có thể nói rằng phần lớn đất được chuyển đổi một cách phi chính thức (Kênh 3) và qua cả Kênh 3 và Kênh 2 (đất có đăng ký do các nhà đầu tư tư nhân xây dựng hoặc tự xây) chiếm ít nhất 3/4 quỹ đất được tạo lập cho mục đích sử dụng của đô thị. Còn một loại khác là đất lấn chiếm (trên đất công), nhưng đến nay chính quyền đã ngăn chặn phần lớn hiện tượng này.

Dưới đây mô tả tóm tắt từng kênh hay quá trình này. Cần nhấn mạnh rằng, đây chỉ là mô hình đơn giản hóa việc chuyển đổi đất cho mục đích ở, bởi đất được chuyển đổi theo một hệ thống sau đó có thể được chia nhỏ và trao đổi theo hệ thống khác hoặc kết hợp nhiều cách thức.

KÊNH CUNG ỨNG ĐẤT TỪ NHÀ NƯỚC

Các quy trình quy hoạch không gian và sử dụng đất, mô tả trong Phần 6.2 ở trên, xác định đất trong các đô thị có thể được phát triển vào năm nào đó và cũng đưa ra quy hoạch sử dụng đất và xây dựng đô thị. Một số đất đai sẽ được các chủ đất hiện tại (còn gọi là đầu tư “tự phát”) hay những nhà đầu tư tư nhân (xem dưới đây) phát triển, nhưng trong hầu hết trường hợp, chính Nhà nước cung cấp và giao đất để phát triển khu dân cư chính thức như đã phê duyệt. Trên thực tế, người dân và cả doanh nghiệp nhà nước và tư nhân đều có thể nộp đơn xin Nhà nước cấp đất (qua các

Sở Tài nguyên và Môi trường), và việc giao đất được thực hiện theo loại hình dự án được đề xuất và quỹ đất hiện có.

Đất thuộc Nhà nước có thể là đất trống hay đất ở vùng giáp ranh, nhưng trong hầu hết trường hợp, Nhà nước mua đất từ nông dân (thường ở mức giá đất “nông nghiệp” thấp, mang tính chất hành chính và mức bồi thường khiêm tốn cho các công trình) để thu hồi đất theo quy hoạch tổng thể và quy hoạch sử dụng đất.

Đất do Nhà nước giao dĩ nhiên rất hấp dẫn vì mặc dù Nhà nước có những nỗ lực để đưa giá hành chính gần với giá thị trường, nhưng luôn có một mức chênh lệch lớn. Mức chênh lệch giá này làm cho việc mua lại đất của Nhà nước rất hấp dẫn với những nhà đầu tư lớn và cũng là một động lực chính cho các hoạt động tham nhũng đất đai.

Các hộ gia đình, cá nhân yêu cầu giao đất hay thuê đất phải nộp đơn xin giao hay thuê đất cho Sở Tài nguyên và Môi trường, cán bộ sở sẽ xem xét đơn và nộp hồ sơ lên Ủy ban Nhân dân quận/huyện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Kênh giao đất cho các cá nhân này không đại diện cho chuyển đổi đất đô thị với quy mô lớn.

Đối với kênh cung ứng đất của Nhà nước, đặc điểm nổi bật nhất là giao đất cho những dự án phát triển lớn phụ thuộc vào những thỏa thuận đặc biệt giữa Nhà nước và nhà đầu tư (có thể là doanh nghiệp tư nhân, liên doanh hay nhà nước). Hình 19 cho thấy việc chuyển đổi đất như vậy ở Thành phố Hồ Chí Minh. Những hình thức giao dịch như thế này được gọi là “thỏa thuận giao đất” và chỉ ra rằng, các hoạt động giao đất là những dàn xếp đặc biệt (bao gồm cả giá rất ưu đãi đối với việc giao đất hay thuê đất) để thu hút nhà đầu tư đối với một dự án cụ thể nào đó¹⁸. Những thỏa thuận giao đất này phục vụ những dự án đầu tư toàn diện có thể quan trọng đối với sự phát triển của quốc gia, nhưng lại đi ngược với thị trường đất quốc gia bởi vì đòi hỏi phải có sự tham gia của chính quyền các cấp để hoạch định và thực hiện những giao dịch đó mà không có hoặc có rất ít sự tham gia của các chủ đất hiện tại. Trong một số trường hợp, các giao dịch như vậy thậm chí còn không được đăng ký trong hệ thống hành chính quản lý đất đai.

Hình 19: Phân lô nhà ở của nhà đầu tư tư nhân ở Phú Xuân

(Cách trung tâm Thành phố Hồ Chí Minh 12 km về phía Nam)



Nguồn: © Google

KÊNH CUNG ỨNG ĐẤT QUA KHU VỰC TƯ NHÂN CHÍNH THỨC HOẶC CÁ NHÂN

Theo hình thức này, các nhà đầu tư (đối với các khu đất lớn) hoặc các cá nhân (đối với các mảnh nhỏ hơn) thường mua đất từ những chủ đất ban đầu (thường là nông dân). Các mảnh đất này thường có giấy tờ đất (“sổ đỏ” hay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và theo quy hoạch tổng thể hoặc chi tiết sẽ được sử dụng để xây dựng. Những giao dịch này sẽ qua hệ thống đăng ký đất đai và sau đó đất được chuyển đổi và đưa ra trao đổi trên thị trường. Bước chuyển hóa tiếp theo có thể là xây biệt thự hay các căn hộ để bán hoặc cho thuê theo hình thức cá nhân tự xây hoặc do nhà đầu tư xây dựng theo một dự án nhà ở hay cao ốc. Trong bất cứ khu vực cụ thể nào, luôn tồn tại những công trình xây dựng ở các giai đoạn phát triển khác nhau với các tòa cao ốc, biệt thự, nhà kết hợp làm cửa hàng đang trong quá trình xây dựng và xen lẫn những khu đất trống chưa xây dựng. Việc xây dựng có nơi tuân thủ các quy định, nhưng cũng có nơi thì không.

KÊNH CUNG CẤP ĐẤT PHI CHÍNH THỨC

Có một nghịch lý là mặc dù hình thức chuyển đổi này góp phần nhiều nhất vào nguồn đất đô thị mới ở Việt Nam, nhưng có rất ít thông tin về quá trình hoạt động và các thành phần tham gia vào hình thức này¹⁹. Nhiều nhà quan sát đã đưa ra một số lý do giải thích sự tồn tại của khu vực phi chính thức. Các lý do đó liên quan tới tính quan liêu, chi phí cao và những phức tạp cố hữu của hệ thống đất đai chính thức. Rất ít người cố gắng tìm hiểu logic của quá trình và các ưu điểm của nó.

Kênh cung ứng phi chính thức hoạt động chủ yếu ở vùng ven đô, trong đó bao gồm việc chia nhỏ và bán đất nông nghiệp cho các cá nhân hoặc nhà đầu tư phi chính thức. Những người này lại tiếp tục chia nhỏ khu đất, sử dụng tiền thu được để trang trải cho chi phí xây dựng phần đất còn giữ lại. Thông thường, quy trình này mang tính chất cá nhân và có những người môi giới đất đai không chính thức tham gia vào quá trình kết nối người bán với người mua và họ thu phí cho công việc này.

Cần phải lưu ý rằng, những quá trình chuyển đổi đất phi chính thức này diễn ra rất mạnh mẽ, có nghĩa một khu vực phi chính thức có thể bắt đầu từ một khu vực “nông thôn” có mật độ dân cư rất thưa thớt và sau đó dần dần xuất hiện các hoạt động xây dựng, dịch vụ và dân cư. Thông thường, lõi của khu vực phát triển không chính thức là một thôn,

làng hoặc mở rộng từ các trục đường giao thông. Hình 20 đến 23 cho thấy hoạt động phát triển đất và mật độ dân số gia tăng ở các địa điểm ven Thành phố Hồ Chí Minh, Hà Nội và Đà Nẵng diễn ra như thế nào qua ảnh vệ tinh.

Hoạt động xây dựng và phát triển đất trong và xung quanh các ngôi làng ven đô vượt khỏi sự kiểm soát của chính quyền địa phương và cơ quan chức năng. Do vậy, ở các khu vực đó có thể không có các loại hình dịch vụ và hệ thống giao thông. Đường sá nếu có thì quanh co và hẹp, chỉ đủ cho việc đi lại bằng xe máy. Hệ thống thoát nước bề mặt thường không tốt, nên ở những nơi trũng rất hay xảy ra ngập úng vào mùa mưa. Các dịch vụ công như trường học có quá ít hoặc quá nhiều người sử dụng. Dần dần, diện tích xây dựng có thể lên tới 80 - 100% diện tích khu đất.

Một nghiên cứu hiếm hoi trong năm 2005 về trường hợp ở phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, Hà Nội cho thấy quá trình phát triển tự phát đối với đất diễn ra như thế nào ở khu vực ven đô (xem Khung 12). Một nghiên cứu khác thực hiện trong năm 2005 về hai phường ở vùng ven đô Thành phố Hồ Chí Minh cũng khẳng định những đặc điểm chung của quá trình phát triển đất đai được trình bày trong Khung 1²⁰. Nói cách khác, các chủ đất đầu tiên thường có xu hướng chia nhỏ mảnh đất của họ và bán dần, các nhà đầu cơ không chính thức tới mua và sau đó bán lại. Các nhà môi giới đất địa phương cũng đóng vai trò quan trọng và cuối cùng các mảnh đất thường có diện tích nhỏ (trung bình 67 m²), dài, hình chữ nhật. Cũng cần lưu ý rằng, ở hai phường này, có đường điện, đường đi lại hẹp và xấu, nước lấy từ giếng khoan (không có hệ thống thoát nước, các hộ gia đình phải sử dụng các hố thoát nước thải). Các nghị định của Chính phủ ra đời năm 2004 đã có một số tác động làm chậm lại quá trình phát triển của thị trường đất phi chính thức.

Cả hai nghiên cứu này đều không lớn và các hộ gia đình trong mẫu cũng không mang tính đại diện về mặt thống kê. Tuy nhiên, các nghiên cứu này thể hiện một phần việc phát triển đất đai sôi động ở những vùng ven Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh. Hơn nữa, qua những nghiên cứu này, chúng ta có thể hiểu về quá trình chuyển đổi đất đô thị phi chính thức ở các vùng ven đô thị Việt Nam.

Giai đoạn 2005 - 2010 ước tính có khoảng 27.994 ha đất đã được bổ sung vào quỹ đất đai đô thị của quốc gia. Đây là con số ấn tượng với mức tăng 27,2% trong 5 năm.

Hình 20: Phát triển nhà ở không chính thức ở Bình Hưng Hòa

(Cách trung tâm Thành phố Hồ Chí Minh 12 km về phía Bắc)



Tháng 11 năm 2000



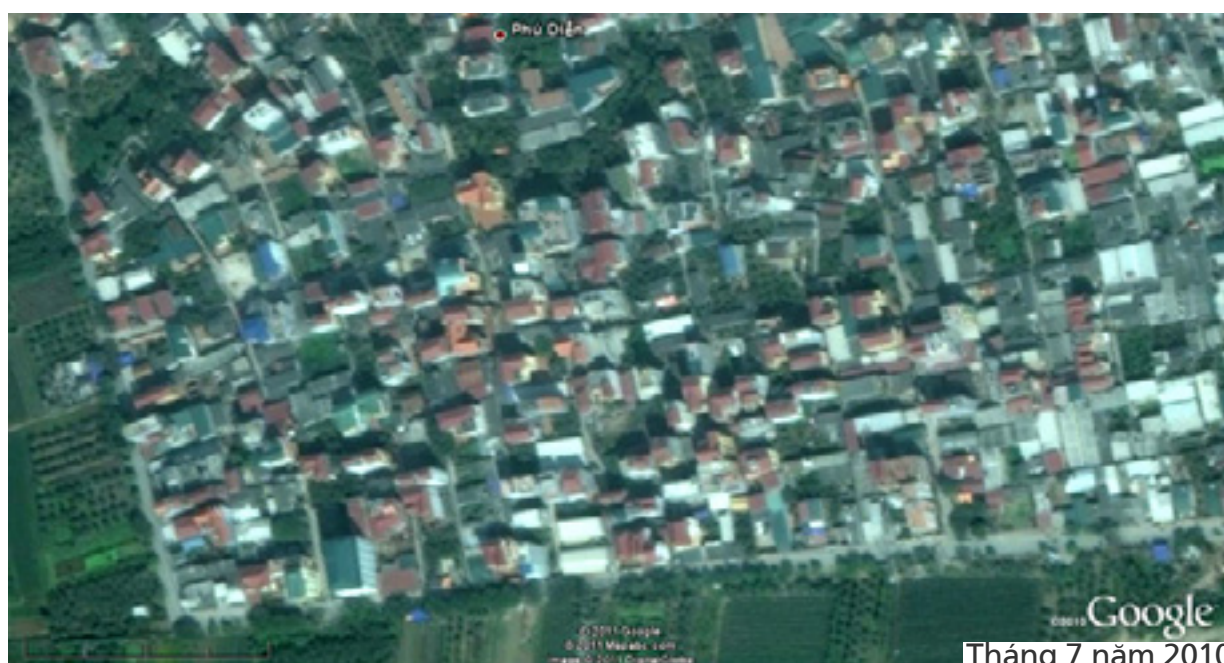
Tháng 1 năm 2010

Chú ý ảnh hưởng của các con đường nhỏ trong việc thu hút phát triển

Nguồn: © Google

Hình 21: Phú Diễn- Phát triển làng ven đô thành khu vực có mật độ đông đúc

(Cách trung tâm Hà Nội 8 km về phía Tây)



Nguồn: © Google

Hình 22: Thạnh Mỹ Lợi - Phát triển làng ven đô thành khu vực có mật độ đông đúc
(Cách trung tâm Đà Nẵng 6 km về phía Nam)



Tháng 4 năm 2002



Tháng 7 năm 2009

Nguồn: © Google

Hình 23: Phát triển nhà ở không chính thức ở khu vực nhà máy Tân Kiên

(Cách trung tâm Thành phố Hồ Chí Minh 15 km về phía Tây)



Tháng 5 năm 2005



Tháng 5 năm 2011

Nguồn: © Google

Khung 12: Phát triển phi chính thức ở một ngôi làng vùng ven của Hà Nội

Làng Phú Thượng, nằm ở vùng ven đô Hà Nội, bắt đầu chịu áp lực đô thị hóa vào những năm đầu 1990 và có quy hoạch chi tiết cấp quận vào năm 2001. Nhiều người ở làng muốn thay đổi từ nhà kiểu nông thôn truyền thống sang kiểu nhà có tính chất đô thị hơn. Và để có tiền làm việc này, rất nhiều người, khoảng gần một nửa số hộ dân, đã bán một phần đất của họ. Ngoài ra, các miếng đất khác được cha mẹ chia nhỏ để cho con cái. Những người ở khu vực khác trong thành phố và thậm chí từ các tỉnh khác đến mua đất trực tiếp từ chủ đất. Khi nhận thấy các giao dịch đất đai có lợi nhuận cao, một số người dân địa phương đã tham gia với vai trò môi giới. Những người đầu cơ đất nhanh chóng hoạt động tích cực, mua những miếng đất ở gần nơi quy hoạch khu đô thị mới Ciputra. Từ năm 1996 đến năm 2004, giá đất trung bình tăng gấp 10 lần. Một khảo sát cho thấy, mặc dù việc phát triển là phi chính thức và 90% hộ dân có “sổ đỏ” (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), nhưng hơn một nửa số này có chỗ định cư chính thức ở nơi khác và do vậy, về mặt lý thuyết, những chủ đất ban đầu là người đứng tên trên “sổ đỏ”. Một đặc điểm thú vị của quá trình phát triển này là việc chia lô thường tạo ra các phố có ngõ cụt và rất hẹp cùng với những mảnh đất xây nhà hẹp và dài.

Nguồn: Trần và cộng sự, 2005

6.5 QUẢN LÝ HÀNH CHÍNH ĐẤT ĐÔ THỊ VÀ THAM NHƯNG

Có ý kiến cho rằng, tham nhũng là hiện tượng phổ biến ở nhiều khía cạnh trong cuộc sống của người Việt Nam và điều này rất thường gặp trong lĩnh vực quản lý đất đai. Một nghiên cứu gần đây về tham nhũng ở Việt Nam chỉ ra rằng, quản lý đất đai đứng đầu danh sách 10 lĩnh vực có tham nhũng và trong đó, bất động sản có mức tham nhũng cao nhất (21%), tiếp theo là giao thông (11%), quản lý công (10%), xây dựng (7%), giáo dục (5%) và tài chính ngân hàng (dưới 5%)²¹. Có vô số hình thức tham nhũng đất đai, nhưng ba hình thức phổ biến nhất là²²:

- Lợi dụng dự án nhà nước để thu hồi đất, chia đất, đặc biệt trong lĩnh vực trồng rừng, khu dân cư và các chương trình tái định cư.
- Lợi dụng quyền hạn để giao đất như cho thuê đất diện tích lớn, có địa điểm thuận lợi, giá thấp, nhanh chóng hoàn thành các thủ tục liên quan và thu lời từ việc giao đất, đặc biệt là cho mục đích đầu tư.
- Đòi tiền hay quà tặng khi thực hiện các thủ tục liên quan đất đai, như giao đất, cho thuê đất, chuyển đổi quyền sử dụng đất, cấp quyền sử dụng đất, bồi thường đất, giải phóng mặt bằng.

Một điều tra mà Viện Khoa học Thanh tra thuộc Thanh tra Chính phủ thực hiện ở Hà Nội, Vĩnh Phúc và Thành phố Hồ Chí Minh vào năm 2010 chỉ ra rằng, 84% các hộ gia đình gặp trở ngại khi xin cấp “sổ đỏ”. Và 51% số hộ gia đình thuê cán bộ địa chính xử lý hồ sơ của họ, 44% hộ gia đình yêu cầu cấp “sổ đỏ” đã nhận được sự trợ giúp cá nhân từ các công chức nhà nước.

Hiển nhiên, mức độ tham nhũng và “bôi trơn” công chức phụ trách công tác quản lý đất đai cao như vậy đã gây ra những quan ngại. Mặc dù tình trạng tham nhũng tồn tại ở mọi xã hội, nhưng với mức độ cao như vậy, chúng ta thấy được sự cảnh báo về hệ thống do Nhà nước phát triển và áp dụng từ thời kỳ Đổi mới để “quản lý” đất đai và giá trị đất đai đã không còn phù hợp. Hệ thống này không chỉ mang tính quan liêu và phức tạp (tạo ra nhiều cơ hội cho các hành vi tham nhũng) mà đơn giản là không thể kiểm soát được giá cả trong một thị trường đất đai đô thị rất sôi động (và có tiềm năng sinh lời lớn). Trong cuộc cạnh tranh giữa giá cả hành chính và giá thị trường tự do này, kinh nghiệm quốc tế cho thấy, đôi khi sức mạnh thị trường và lợi nhuận thị trường sẽ làm sai lệch bất cứ cấu trúc quản lý quan liêu nào.

6.6 KẾT LUẬN

Việc vận hành có hiệu quả các hệ thống cung ứng đất ở Việt Nam để phát triển nhà ở đô thị đang gặp phải 4 thách thức:

- Tăng trưởng đô thị nhanh chóng và những thay đổi lớn về sử dụng đất còn tiếp tục trong những thập niên tới.
- Hệ thống quản lý đất quan liêu, rườm rà và chưa minh bạch, còn tồn tại những tàn dư của cách thức kiểm soát và chỉ huy trong nền kinh tế kế hoạch hóa tập trung.
- Giá trị đất gia tăng nhanh chóng khiến việc tiếp cận đất “phù hợp với khả năng chi trả” để làm nhà ở ngày càng trở nên khó khăn nếu không có sự can thiệp của Nhà nước, đồng thời là mảnh đất mầu mỡ cho những khoản lợi nhuận kén sù, đầu cơ và tham nhũng.
- Hệ thống giao đất chính thức (“thị trường sơ cấp” là thị trường mà Nhà nước là nhà cung cấp đất) chủ yếu đáp ứng các nhà đầu tư bất động sản cao cấp và một phần bị các nhóm lợi ích nào đó độc quyền.

Vì những lý do trên nên đã hình thành, thậm chí mở rộng thị trường đất đai đô thị phi chính thức để cung ứng đất và nhà ở phù hợp khả năng chi trả của nhiều người nhập cư và các hộ gia đình có thu nhập hạn chế.

Việt Nam không phải là trường hợp duy nhất. Kinh nghiệm quốc tế cho thấy, những thách thức này có ở nhiều mức độ khác nhau ở hầu hết các nước thu nhập thấp và trung bình thấp đang trải qua quá trình mở rộng đô thị nhanh chóng. Nhưng Việt Nam dường như đang đô thị hóa nhanh hơn hầu hết các nước khác, nền kinh tế đang bùng nổ gây ra cạnh tranh gay gắt về đất đai, và những tàn dư của nền kinh tế kế hoạch hóa tập trung vẫn còn hiện hữu.

Các nhà quan sát đã đưa ra nhiều kiến nghị để nâng cao hiệu quả quản lý đất đai đô thị. Đã có những đề xuất để các quyền đối với đất đai được thống nhất, đơn giản hóa thủ tục cấp giấy chứng nhận²³, minh bạch trong quản lý hành chính đất đai, sử dụng tốt hơn các chỉ số và đánh giá về thị trường khi tính thuế, phí, loại bỏ các vấn đề bất cập và phức tạp về mặt pháp lý để tránh hiện tượng tham nhũng. Về mặt này, trong thập kỷ qua, Việt Nam đã chứng minh là đang đi đúng hướng, nhưng những lợi ích cố hữu và tư duy bảo thủ vẫn tạo ra các trở ngại đáng kể.

Bất cứ quá trình cải tổ nào về quản lý hành chính đất đai đô thị đều phải tính đến thuế và các loại phí đối với đất và giao dịch đất là nguồn thu đáng kể cho Nhà nước. Theo ước tính của Bộ Xây dựng, thu ngân sách năm 2009 từ đất, các hoạt động nhà ở và bất động sản đạt tới 42,7 tỷ đồng, chiếm 11% tổng thu ngân sách nhà nước. Trong số này, nguồn thu từ việc sử dụng đất và phí chuyển nhượng là 33 tỷ đồng, tương ứng 71% tổng thu của toàn bộ khu vực bất động sản²⁴.

Các nhà quan sát cũng đặt ra các nghi vấn về việc giao đất nhà nước cho mục đích phát triển bất động sản với mức giá “trợ cấp” và dưới giá thị trường, ngay cả khi có ít hoặc không có lợi ích về mặt xã hội từ những liên doanh này. Các chính sách đất đai đô thị, đặc biệt là những chính sách của chính quyền thành phố và trung ương (bao gồm cả Ủy ban Nhân dân) cần tránh việc giao đất cho các dự án nhà ở giá cao và xa xỉ. Đất rất cần thiết cho việc phát triển nhà ở xã hội phù hợp khả năng chi trả và các dự án kinh tế. Tuy nhiên, kinh nghiệm thực tế lại cho thấy cả doanh nghiệp nhà nước và tư nhân chỉ xây dựng một phân khúc mỏng nhà ở cho những người khá giả. Hiện đã có rất nhiều dự án như vậy được thực hiện trong các khu có diện tích lớn hoặc nằm trong khu vực vành đai xung quanh các thành phố. Như vậy là đã đủ để đáp ứng nhu cầu thị trường trong nhiều năm tới.

Bên cạnh các cải cách hành chính liên quan đất đai, nhiều bài học có thể rút ra từ việc xem xét và tìm hiểu việc phát triển đất đô thị phi chính thức. Theo Chương 5, vấn đề về khả năng chi trả đang là trở ngại lớn đối với nhiều hộ gia đình đô thị. Hiện đang diễn ra quá trình phát triển nhà ở phi chính thức, bao gồm cả việc hình thành và phân lô đất phi chính thức, tự xây nhà, đáp ứng nhu cầu nhà ở của đại đa số người dân. Có rất nhiều khiếm khuyết trong phát triển đô thị phi chính thức, nhưng những khiếm khuyết này có thể tránh được hay ít nhất giảm nhẹ qua các biện pháp can thiệp của Nhà nước, bao gồm các hình thức phát triển “có định hướng”. Nhưng để làm được điều này, phát triển đô thị phi chính thức (đất và nhà ở) cần phải được tìm hiểu rõ hơn và cần loại bỏ thái độ tiêu cực trước đây. Tóm lại, nếu quá trình phi chính thức đáp ứng được nhu cầu và nguyện vọng của đại đa số người dân thì Nhà nước nên quan tâm hơn đến khu vực này.

GHI CHÚ

1. Trong giai đoạn ban đầu (từ năm 1975 đến năm 1986 ở phía Nam và 1954 - 1986 ở phía Bắc), đất được trao tay và mua bán không chính thức, đặc biệt ở vùng nông thôn. Không có thông tin về thị trường phi chính thức, nhưng có thể cho rằng, thị trường này hoạt động theo quy tắc truyền thống ở nông thôn.
2. Ở mỗi tỉnh/thành phố đều có Sở Tài nguyên và Môi trường và ở mỗi quận/huyện đều có Phòng Tài nguyên và Môi trường, ở mỗi phường/xã đều có Phòng Địa chính với một số lượng cán bộ địa chính nhất định.
3. Từ Gillespie (2004): Sửa đổi năm 2010
4. Jenny (2009)
5. Năm 2009, Thủ tướng Chính phủ phê duyệt “Điều chỉnh Định hướng quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống đô thị Việt Nam đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050”, trong đó nêu cụ thể các chỉ tiêu phát triển đô thị.
6. UBND Quảng Ngãi (n.d.)
7. Đối với các cá nhân và hộ gia đình nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngày 1 tháng 7 năm 2004 đến ngày 1 tháng 1 năm 2009: chỉ phải trả thuế sử dụng đất theo thông tư liên bộ 14/2008/TTLT-BTC-BTNMT. Kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2009 đến nay, các cá nhân, hộ gia đình chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải trả thuế thu nhập cá nhân theo Luật Thuế thu nhập cá nhân.
8. Thông thường, người bán trả thuế thu nhập cá nhân và người mua trả phí đăng ký.
9. UBND Quảng Ngãi (n.d.)
10. Bộ Tư pháp (2009)
11. Thu và Perera (2011)
12. Ibid, phần tóm lược tại trang một
13. Ngân hàng Thế giới (2004b)
14. Viện Nghiên cứu Quản lý Kinh tế Trung ương - CIEM (2006)
15. Sàn giao dịch bất động sản không được phép tham gia các hoạt động đầu tư bất động sản, mua bán hay cho thuê. Sàn giao dịch bất động sản chỉ hoạt động làm trung gian môi giới cho hoạt động mua, bán và cho thuê dưới sự ủy quyền của các nhà đầu tư bất động sản và thu phí giao dịch. Việc mua bán nhà giữa các hộ gia đình và cá nhân không cần phải thông qua sàn.
16. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2010)
17. Ibid
18. Wallace (2008)
19. Một số nguồn cho rằng, các quá trình “tự phát” hay không chính thức chiếm phần lớn giao dịch đất đô thị ở các đô thị Việt Nam. Tham khảo Viện Quản lý Kinh tế Trung ương (CIEM) 2006. Ngoài ra, số liệu của Văn phòng Kiến trúc sư trưởng Hà Nội chỉ ra rằng, xây dựng nhà ở “tự phát” trong giai đoạn 1998 - 2000 có diện tích dao động trong khoảng 68 - 75% tổng diện tích đất xây dựng của thành phố. (Machida et al. 2006)
20. Nguyễn (2006)
21. Phấn, 2011, trích dẫn Hội thảo Cải thiện công tác quản lý cấp tỉnh ngày 7 tháng 5 năm 2009.
22. Van Der Molen & Tuladhar (2007)
23. Trích dẫn số liệu 2010 của Bộ Tài nguyên và Môi trường: 36% đất ở đô thị và 60% đất sử dụng đặc biệt chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hơn nữa, người có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thường chuyển nhượng đất không qua hệ thống quản lý bởi vì sự phức tạp và các vấn đề chi phí.
24. Bộ Xây dựng (2011: 20)

TÀI CHÍNH NHÀ Ở

07

7.1	NGÂN HÀNG Ở VIỆT NAM, SỰ RA ĐỜI VÀ PHÁT TRIỂN CỦA TÀI CHÍNH NHÀ Ở	92
7.2	KHUNG THỂ CHẾ VÀ QUY ĐỊNH ĐIỀU TIẾT TÀI CHÍNH NHÀ Ở	93
7.3	TÍN DỤNG CHÍNH THỨC CHO NHÀ Ở TƯ NHÂN	94
7.4	TÍN DỤNG PHI CHÍNH THỨC VÀ TỰ ĐẦU TƯ	95
7.5	HỆ THỐNG HUY ĐỘNG NGUỒN LỰC CHO NHÀ Ở	96
7.6	QUỸ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở VÀ CƠ CHẾ TÀI CHÍNH CHO NHÀ Ở GIÁ RẺ	98
7.7	TÀI CHÍNH VI MÔ CHO NHÀ Ở	100
7.8	QUỸ PHÁT TRIỂN CỘNG ĐỒNG	100
7.9	TÀI TRỢ NƯỚC NGOÀI VÀ TÀI CHÍNH NHÀ Ở	102
7.10	THÁCH THỨC TRONG TƯƠNG LAI VỀ TIẾP CẬN TÀI CHÍNH NHÀ Ở	103

Chương này đề cập các nguồn tài chính dành cho lĩnh vực nhà ở tại Việt Nam. Mở đầu là phần trình bày ngắn gọn về bối cảnh hệ thống tài chính và ngân hàng của quốc gia. Sau đó là quá trình phát triển của tài chính nhà ở trong nước, các khung thể chế và pháp lý điều tiết hoạt động tài chính nhà ở, các quỹ dành cho nhà ở, các khoản trợ cấp của Chính phủ, các hình thức huy động nguồn lực và hệ thống tiết kiệm cho nhà ở. Kết thúc chương là tóm tắt các kết luận chính về tài chính nhà ở tại Việt Nam.

7.1 NGÂN HÀNG Ở VIỆT NAM, SỰ RA ĐỜI VÀ PHÁT TRIỂN CỦA TÀI CHÍNH NHÀ Ở

Đến năm 1988, nền kinh tế Việt Nam vẫn phụ thuộc hệ thống “một ngân hàng” - Ngân hàng Nhà nước Việt Nam. Tính đến tháng 6 năm 2013 đã có 6 ngân hàng thương mại nhà nước, hàng chục ngân hàng cổ phần, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, ngân hàng liên doanh, hợp tác xã tín dụng và công ty tài chính.

Đã có những thay đổi đáng kể trong ngành ngân hàng sau khi Việt Nam tái cơ cấu Ngân hàng Nhà nước và áp dụng chính sách đổi mới kinh tế từ năm 1986. Các ngân hàng thương mại ngày nay đa dạng về mặt sở hữu và lĩnh vực kinh doanh. Việt Nam rõ ràng đã thành công trong việc phát hành trái phiếu để thu hút các nguồn vốn nhân rồi, cải thiện sự lưu thông của đồng tiền, dừng việc in tiền để tài trợ cho Ngân hàng Nhà nước, ổn định đồng nội tệ và phát hành trái phiếu kho bạc. Một yếu tố tái cơ cấu thành công là kiểm soát được tình trạng lạm phát phi mã trong những năm 1980, mặc dù lạm phát vẫn ở mức cao và đồng Việt Nam vẫn chưa được tự do chuyển đổi và liên tục giảm giá theo định kỳ.

Kể từ năm 1992, hệ thống ngân hàng Việt Nam bao gồm các ngân hàng nhà nước, cổ phần, liên doanh và nước ngoài. Các ngân hàng nhà nước bao gồm Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV), Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn (Agribank)... Các ngân hàng còn lại là ngân hàng cổ phần thương mại như Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank), Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam (Vietinbank), Ngân hàng Á Châu (ACB), Ngân hàng Nhà Hà Nội (Habubank), Ngân hàng

Nhà Đồng bằng sông Cửu Long (MHB)... Các ngân hàng thương mại nhà nước chiếm ưu thế, nhưng phải gánh chịu các khoản cho vay không hiệu quả, chủ yếu cho doanh nghiệp nhà nước vay. Do vậy, vào tháng 9/2005, Việt Nam quyết định cổ phần hóa tất cả 5 ngân hàng nhà nước. Kể từ đó, Chính phủ cố gắng cải thiện hệ thống ngân hàng bằng cách nâng cao tính minh bạch, thành lập các tổ chức đánh giá tín dụng và đề ra tiêu chuẩn hoạt động cho các ngân hàng cổ phần. Việt Nam vẫn là một xã hội chủ yếu sử dụng tiền mặt, máy rút tiền chỉ mới được lắp đặt gần đây và lượng thẻ ghi nợ lưu thông còn ít. Đối mặt suy thoái kinh tế từ năm 2011, việc tái cơ cấu hệ thống ngân hàng là một trong ba định hướng chính của cải cách cơ cấu kinh tế ở Việt Nam. Trước tình trạng tính thanh khoản thấp, tỷ lệ nợ xấu cao, Chính phủ áp dụng một số biện pháp như: phân loại tài sản; trích lập quỹ dự phòng rủi ro ở các ngân hàng; sáp nhập hoặc hợp nhất các ngân hàng; cho phép nhà đầu tư nước ngoài mua lại nợ xấu; thành lập các công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng; thúc đẩy cải cách doanh nghiệp nhà nước.

Cấu trúc của hệ thống tài chính chính thức ở Việt Nam và tình hình tài chính nhà ở trong hệ thống này có thể được mô tả qua bốn cấp:

- Ở cấp cao nhất là Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (NHNN), với các chức năng của ngân hàng trung ương của quốc gia, hình thành môi trường chính sách và quy định cho các tổ chức tài chính, giám sát hoạt động tác nghiệp và an toàn của các tổ chức này.
- Ở cấp thứ hai là các ngân hàng nhà nước không tham gia vào các khoản cho vay nhà ở đối với chủ sở hữu nhà, mặc dù những ngân hàng này có thể cung cấp các khoản vay cho các công ty xây dựng và phát triển nhà ở.
- Ở cấp thứ ba, cấp quan trọng nhất, là các ngân hàng cung ứng các khoản vay trong lĩnh vực nhà ở. Hiện có 5 ngân hàng thuộc nhóm này.
- Ở cấp thứ tư là các tổ chức tài chính khác như các quỹ phát triển nhà, tổ chức tín dụng đối với khách hàng tham gia cung ứng các khoản tín dụng nhỏ cho chủ sở hữu nhà (xem Phần 7.6).

Bên cạnh cấu trúc hệ thống chính thức ở trên, ở Việt Nam đang xuất hiện các mô hình tài chính nhà ở như quỹ

phát triển cộng đồng và tài chính vi mô. Những mô hình này đặc biệt hướng đến những người có thu nhập thấp, những người thường bị hạn chế hoặc không được tiếp cận hệ thống chính thức do thiếu tài sản thế chấp và lãi suất cao (xem Phần 7.7 và 7.8).

7.2 KHUNG THỂ CHẾ VÀ QUY ĐỊNH ĐIỀU TIẾT TÀI CHÍNH NHÀ Ở

Văn bản luật chính liên quan tài chính nhà ở được nêu trong Bảng 28. Cần thấy rằng, ngoài những văn bản cụ thể này, có một số luật quy định hệ thống tài chính nhà ở. Trong đó, Luật Nhà ở năm 2005 đặc biệt quan trọng bởi vì luật này:

- Điều tiết quản lý, giao dịch và sở hữu nhà ở
- Định nghĩa sự hợp pháp của các khoản thế chấp trong giao dịch nhà ở

- Cho phép tài chính thế chấp và xác định nghĩa vụ của người vay, các ngân hàng trong các giao dịch cho vay thế chấp

Các luật “tạo điều kiện” hay khung pháp lý quan trọng khác đối với tài chính nhà ở bao gồm Luật Đất đai (2003) và Luật Kinh doanh bất động sản (2006).

Hoạt động cho vay thế chấp được điều tiết bởi hai quyết định do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam ban hành năm 2005. Tất cả các tổ chức tài chính đều có quy định nội bộ đối với các khoản vay kinh doanh bất động sản. Các tổ chức tài chính có quyền chọn người vay và ra quyết định đối với khoản vay thế chấp, tài sản đảm bảo.

Các quy định tài chính nhà ở đôi khi gây ra nhầm lẫn đối với cả bên thế chấp và bên nhận thế chấp. Các quy định không nhất quán về quá trình xác nhận tài sản thế chấp. Ví dụ, theo Luật Nhà ở, hợp đồng thế chấp nhà ở có thể được xác nhận ở cấp quận/huyện, phường/xã, Ủy ban Nhân dân, hay các phòng công chứng, còn theo Luật Đất đai, xác nhận thế chấp quyền sử dụng đất chỉ thuộc trách nhiệm của Ủy ban Nhân dân phường/xã. Hơn nữa, hiện chưa rõ là nhà ở đang trong quá trình xây dựng có được coi là tài sản thế chấp hay không.

Bảng 29: Văn bản pháp luật chính liên quan tài chính nhà ở

VĂN BẢN	NỘI DUNG CHÍNH
Nghị định 127/2005 của Ngân hàng Nhà nước	Phân tích hệ thống thế chấp theo Luật Nhà ở 2005
Nghị định 71/2010/NĐ-CP, hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở	Định nghĩa các nguồn vốn hợp pháp cho phát triển nhà ở Quy định tiêu chí đối với nhà ở xã hội Định nghĩa các hình thức giao dịch nhà ở khác nhau Quy định việc thành lập các quỹ nhà ở địa phương và việc sử dụng các quỹ này
Luật Kinh doanh bất động sản 2006	Điều tiết kinh doanh bất động sản, bao gồm quyền sử dụng đất; quyền lợi và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân làm việc với các giao dịch bất động sản và các hoạt động liên quan
Luật Chứng khoán 2006	Điều chỉnh việc phát hành và quản lý công cụ chứng khoán, bao gồm việc phát hành trái phiếu để huy động vốn cho các dự án nhà ở
Luật Các tổ chức tín dụng 2004	Điều chỉnh hoạt động thành lập, vận hành, tái cơ cấu của tổ chức tín dụng và thành lập, quản lý các tổ chức ngân hàng nước ngoài
Nghị định 138/2007/NĐ-CP, quỹ đầu tư phát triển địa phương	Xác định tình trạng pháp lý của các quỹ đầu tư địa phương, quản lý quỹ, mục tiêu của quỹ và các điều kiện tiêu chuẩn để nhận tài trợ của quỹ
Quyết định số 67/2009	Quy định các điều kiện để mua và thuê nhà ở thu nhập thấp
Nghị định 163/2006/NĐ-CP	Quy định các giao dịch bảo đảm, quy định các yêu cầu cho giao dịch bảo đảm, gồm cả thế chấp, các quyền và trách nhiệm của bên nhận thế chấp và bên thế chấp

7.3 TÍN DỤNG CHÍNH THỨC CHO NHÀ Ở TƯ NHÂN

TÀI CHÍNH NHÀ Ở CHO CÁ NHÂN VÀ HỘ GIA ĐÌNH

Đối với các hộ gia đình có điều kiện và những người quyết định vay qua thị trường tài chính chính thức để mua hoặc xây nhà, giao dịch chủ yếu thông qua các ngân hàng thương mại bán lẻ.

Dư nợ tín dụng cho người mua nhà và các bên liên quan khác trên thị trường bất động sản tăng đáng kể từ 50.040 tỷ đồng năm 2005 lên 184.134 tỷ đồng năm 2009, với mức tăng cao nhất vào năm 2007. Hầu hết các khoản vay nhà ở thương mại có tính dài hạn và trung hạn để mua mới, xây dựng hoặc sửa chữa nhà ở. Tăng trưởng cao về tín dụng nhà ở của các ngân hàng thương mại có nguyên nhân một phần từ việc thông qua Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 và từ lượng lớn vốn FDI đổ vào bất động sản.

Mặc dù vậy, với quy mô và tiềm năng của nhu cầu về tín dụng nhà ở, thị trường cho vay nhà ở chính thức còn khá nhỏ. Có nhiều lý do giải thích điều này, chủ yếu liên quan rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản nguồn vốn:

- Những khó khăn về sự sẵn có và chất lượng của tài sản thế chấp (ví dụ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở);
- Sự không rõ ràng và phức tạp của các thủ tục tịch biên tài sản;
- Xác minh thu nhập hộ gia đình;
- Khả năng tiếp cận các nguồn vốn dài hạn của ngân hàng là rất hạn chế.

Một lý do khác của việc sử dụng tài chính nhà ở chính thức còn hạn chế là cho đến nay, các sản phẩm tài chính nhà ở của cả ngân hàng thương mại nhà nước và tư nhân (các ngân hàng thương mại quốc doanh và ngân hàng thương mại cổ phần) là những khoản cho vay thế chấp truyền thống: quy mô vay lớn, dài hạn (tới 20 - 25 năm), lãi suất theo thị trường (hiện vào khoảng 18 - 20% năm), thế chấp bằng đất và/hoặc tài sản. Kết quả là, các khoản cho vay này chỉ giới hạn cho một tỷ lệ nhỏ các hộ gia đình². Tuy nhiên, một số ngân hàng thương mại nhà nước đã bắt đầu nhận thấy tiềm năng của thị trường người có thu nhập trung bình và đang tìm cách khai thác thị

trường này. Ví dụ, Techcombank đã có chương trình thí điểm cho các khoản vay thế chấp nhỏ cùng với Ngân hàng Phát triển Châu Á (ADB), nhưng dự án này cho thấy khó có thể bền vững về mặt tài chính.

Việc cho vay của các ngân hàng thương mại gắn liền với lãi suất cho vay và tỷ lệ dự trữ bắt buộc do Ngân hàng Nhà nước kiểm soát. Nhiều chỉ thị trong năm 2008 và 2009 về hạn chế mức lãi suất của ngân hàng cũng như các tổ chức tín dụng khác và sự thay đổi tỷ lệ rủi ro đã làm giảm khối lượng cho vay vào năm 2010.

Người đi vay có thể sử dụng tài sản của họ, bao gồm nhà ở, động sản hay giấy tờ đảm bảo từ người bảo lãnh để đăng ký vay cho nhà ở. Tài sản thế chấp cần phải (i) thuộc sở hữu của người vay hay người bảo lãnh và có giấy tờ chứng nhận quyền sở hữu, (ii) có thể giao dịch; (iii) không có tranh chấp vào thời điểm ký hợp đồng; và (iv) có bảo hiểm tài sản theo quy định của pháp luật³. Nếu người vay sử dụng giấy tờ đất làm tài sản thế chấp, giao dịch cần phải tuân theo Bộ Luật Dân sự⁴ và các văn bản pháp luật liên quan và các quy định đối với cho vay thế chấp.

TÀI CHÍNH NHÀ Ở CHO NHÀ ĐẦU TƯ TƯ NHÂN

Các nhà đầu tư tư nhân hoạt động dưới hình thức công ty là một hiện tượng tương đối mới ở Việt Nam. Theo Nghị định 71/2010/NĐ-CP, ngoài vốn chủ sở hữu của họ, các nhà đầu tư nhà ở được phép tiếp cận các nguồn vốn từ:

- Các tổ chức tín dụng và các quỹ đầu tư thông qua việc ký kết hợp đồng vay vốn hay phát hành trái phiếu.
- Các chủ sở hữu thứ cấp thông qua việc đầu tư vốn vào nhà ở hay ký kết hợp đồng liên doanh nêu rõ các điều kiện chuyển quyền sử dụng đất và hạ tầng từ chủ dự án sơ cấp cho chủ sở hữu thứ cấp.
- Các cá nhân và tổ chức thông qua việc đầu tư vốn vào nhà ở hay ký kết hợp đồng liên doanh nêu rõ các điều khoản đối với khoản đầu tư nhà ở và chia sẻ lợi nhuận hay chia sẻ sản phẩm nhà ở giữa chủ dự án sơ cấp và nhà đầu tư nhà ở.
- Các công ty bất động sản thông qua việc ký kết hợp đồng liên doanh xây dựng nhà ở. Các công ty bất động sản tham gia ký kết hợp đồng xây dựng nhà ở được quyền chia sẻ lợi nhuận từ việc phát triển nhà ở hay nhà hoàn thiện với chủ dự án sơ cấp.

- Các cá nhân và tổ chức thông qua ký kết hợp đồng mua bán nhà tương lai.

Trên thực tế, vì tỷ lệ dự trữ bắt buộc cao đối với các khoản vay của ngân hàng thương mại và lãi suất cao của các ngân hàng này nên hầu hết các nhà đầu tư nhà ở phải tìm cách huy động vốn từ các nguồn khác để phát triển nhà ở. Ngoài vốn chủ sở hữu, các nhà đầu tư nhà ở hiện nay có thể ký hợp đồng thanh toán trước với các chủ sở hữu cuối cùng (có thể là cá nhân hoặc tổ chức).

Theo Luật Nhà ở và Nghị định 90/2006 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở, chủ đầu tư dự án bất động sản được quyền bán nhà cho khách hàng khi đã hoàn thiện cơ sở hạ tầng của dự án (đối với dự án khu đô thị mới) hoặc đã hoàn thiện phần móng (đối với dự án nhà ở). Chính sách này nhằm mục đích đảm bảo khả năng tài chính của nhà đầu tư trong khi vẫn bảo vệ khách hàng khỏi nguy cơ bị nhà đầu tư chiếm dụng vốn. Tuy nhiên, điều này lại gây nhiều khó khăn cho nhà đầu tư trong việc huy động vốn cho dự án. Nghị định 71/2010 được ban hành thay thế Nghị định 90/2006 đã cho phép nhà đầu tư của dự án nhà ở được huy động trước vốn từ khách hàng bằng nhiều cách. Trên thực tế, chính sách này đã gây nhiều tranh cãi. Trong khi các nhà đầu tư coi đó là một chính sách tạo điều kiện, giúp nâng cao khả năng tiếp cận vốn của họ trong các dự án bất động sản, thực tế là nhiều rủi ro đã phát sinh do cơ chế này, ví dụ như: chất lượng nhà thấp, chậm trễ trong việc giao nhà cho khách hàng, nhà đầu tư yêu cầu nhiều hơn so với giá trị nhà đã cam kết trong hợp đồng. Để giải quyết vấn đề này, sự giám sát của cơ quan nhà nước đối với nhà đầu tư, những người được giao đất, là rất quan trọng⁵.

KHỦNG HOẢNG TÀI CHÍNH VÀ TÀI CHÍNH NHÀ Ở

Cuộc khủng hoảng kinh tế toàn cầu năm 2008 đã tác động mạnh đến nền kinh tế Việt Nam, và hiệu ứng của nó vẫn đang tiếp diễn. Ngoài ra, thị trường bất động sản, vẫn luôn được xem là phát triển quá nhanh chóng, đã chịu tác động mạnh và tình trạng bất ổn vẫn tiếp diễn từ năm 2010 đến nay.

Các chính sách của Chính phủ nhằm ứng phó khủng hoảng tài chính đã có tác động tiêu cực đến thị trường bất động sản. Ví dụ, theo một nghị định năm 2009 (Nghị định 69/2009/NĐ-CP), nhà đầu tư phải mua đất theo giá thỏa thuận hoặc thương lượng mức đền bù sát với giá thị

trường. Một ví dụ khác là Thông tư 13/2010/TT-NHNN về việc tăng hệ số rủi ro cho các khoản vay bất động sản từ 150% đến 250%. Ngoài ra, việc triển khai quyết liệt chính sách thắt chặt tài khóa và giảm đầu tư công, bao gồm nhiều công trình xây dựng cơ sở hạ tầng và dự án phát triển trong năm 2011, đã có tác động lớn đến thị trường tài chính nói chung, thị trường bất động sản nói riêng.

Từ năm 2012, Chính phủ áp dụng nhiều biện pháp để tạo điều kiện phục hồi dần dần thị trường bất động sản, bao gồm: (1) tăng khả năng tiếp cận nguồn tín dụng nhà ở, (2) khuyến khích các tổ chức tín dụng hợp tác với nhà đầu tư để cung cấp tín dụng nhà ở dài hạn, (3) cho phép chia nhỏ căn hộ và khuyến khích giảm giá bán, (4) rà soát các chính sách điều tiết việc bán nhà cho người nước ngoài đầu tư vào Việt Nam, (5) cải thiện quản lý nhà nước về thị trường bất động sản, (6) tích cực đẩy mạnh các chương trình nhà ở xã hội, (7) áp dụng các cơ chế tài chính mới như quỹ tiết kiệm nhà ở và quỹ đầu tư bất động sản, và (8) áp dụng các chính sách thuế để chống đầu cơ, khuyến khích việc sử dụng đất có hiệu quả.

Theo các chuyên gia của BIDV, với việc Nhà nước mới áp dụng chính sách nới lỏng tín dụng cho thị trường bất động sản, với sự phục hồi dần của nền kinh tế Việt Nam trong trung hạn và dài hạn, nhu cầu nhà ở thu nhập trung bình và thu nhập thấp ngày càng tăng, các nhà đầu tư vào thị trường bất động sản sẽ có thêm nhiều cơ hội. Các điều kiện kinh tế vĩ mô sẽ kéo theo việc giảm lãi suất và kiểm soát được lạm phát.

7.4 TÍN DỤNG PHI CHÍNH THỨC VÀ TỰ ĐẦU TƯ

Không có tỷ lệ chính xác, nhưng chắc chắn là đại đa số hộ gia đình đô thị ở Việt Nam phụ thuộc chủ yếu vào tiết kiệm cá nhân và gia đình để huy động vốn cho việc xây dựng, cải tạo nhà ở. Một cuộc điều tra do VRR500 thực hiện năm 2007 cho thấy, 20% những người trả lời phỏng vấn nói rằng, họ mong muốn nhận được các khoản vay nhà ở từ ngân hàng thương mại. Trong số người được phỏng vấn, có tới 44% dựa vào tiền tiết kiệm cá nhân và 35% dựa vào các khoản vay thêm từ họ hàng hay bạn bè để kết hợp với tiền tiết kiệm của bản thân. Những người được hỏi cho rằng, thủ tục vay vốn của các ngân hàng thương mại quá phức tạp và lãi suất cũng quá cao⁶.

Ngoài ra, hoạt động xây dựng nhà ở phi chính thức nhiều

khi chia thành nhiều giai đoạn và những người xây nhà có thể điều chỉnh theo nguồn vốn họ có. Một hộ gia đình có thể tiết kiệm theo nhiều thời kỳ hoặc vay mượn từ họ hàng và bạn bè mà không phải chịu lãi suất. Họ cũng có thể chuyển đổi các nguồn vốn gia đình khác (như đất đai, nữ trang, gia súc...) để góp vốn cho xây dựng nhà ở. Hơn nữa, kiểu hối từ gia đình và bạn bè định cư ở nước ngoài cũng là một dòng tài chính nhà ở phi chính thức.

Đối với xây dựng nhà ở phi chính thức (theo ước tính ở Chương 4, chiếm ít nhất 60% nhà ở đô thị của cả nước), nguồn tài chính nhà ở duy nhất là các nguồn tài chính cá nhân hay không chính thức. Tài chính nhà ở không chính thức rất phổ biến, ngay cả với những người có đủ điều kiện về mặt hành chính và pháp lý (có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu công trình trên đất) để có thể tiếp cận nguồn vốn ngân hàng. Cả hai yếu tố này có thể hạn chế việc vay mượn nguồn tài chính chính thức cho nhà ở hơn so với các nguồn vốn khác. Đây cũng là tâm lý miễn cưỡng về vay mượn với chi phí vay cao.

Về mặt văn hóa, người Việt Nam thích tiết kiệm và không thích mắc nợ. Gánh nặng nợ nần và nỗi lo lắng về việc trả nợ trong tương lai có thể không sẵn sề xuất phát một phần từ lịch sử không ổn định của Việt Nam và một phần do lạm phát cao khiến nhiều gia đình tránh sử dụng các nguồn tín dụng nhà ở chính thức.

Với mức lãi suất cho các khoản vay thế chấp rất cao, khoảng 18 - 20% một năm, người đi vay nhận thấy khoản thanh toán lãi tích lũy cao gấp vài lần giá trị tài sản được thế chấp. Mặc dù tỷ lệ lạm phát cao sẽ chiết khấu các khoản phải trả trong tương lai nhưng đối với nhiều người Việt Nam, hằng tháng phải dành một khoản tiền lớn để trả nợ trong vòng 20 năm có vẻ không phải là lựa chọn sáng suốt. Họ thường đưa ra một quyết định mà theo họ là hợp lý hơn - đó là từ bỏ việc "tiêu dùng" hàng hóa nhà ở đó trong hiện tại, tích lũy tiết kiệm và sau này mua nhà bằng tiền mặt kết hợp vay mượn từ các nguồn không chính thức khác.

Ước tính, các nguồn vốn quan trọng của các hộ gia đình đầu tư cho nhà ở vẫn đến từ tiền tiết kiệm (44%) và các nguồn không chính thức từ bạn bè và người thân (35%).

7.5 HỆ THỐNG HUY ĐỘNG NGUỒN LỰC CHO NHÀ Ở

Do lĩnh vực nhà ở do dân tự xây và nhà ở phi chính thức nằm ngoài hệ thống thống kê của Chính phủ, nên rất khó nắm được các nguồn lực cho nhà ở này được huy động như thế nào. Những thông tin chúng tôi có được chỉ hạn chế ở các nguồn vốn qua hệ thống chính thức như sau:

Gần đây, nguồn tài chính chủ yếu cho nhà ở là vốn đầu tư của các nhà đầu tư phát triển nhà ở. Để khuyến khích đầu tư nhà ở, Chính phủ đã có những ưu đãi khác nhau cho các nhà đầu tư này, như giảm phí sử dụng đất, thuế đối với đất ở, đất xây dựng và giảm thuế thu nhập doanh nghiệp⁷.

Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) cũng là một nguồn tài chính lớn và ngày càng gia tăng cho phát triển nhà ở những năm qua, đặc biệt từ năm 2000. Trong giai đoạn 2004 - 2010, các dự án FDI có tổng vốn đăng ký 8 - 9 tỷ USD. Năm 2007, FDI cho bất động sản đạt 8,5 tỷ USD, chiếm 42% tổng vốn FDI đăng ký⁸.

Cộng số vốn của các nhà đầu tư bất động sản và các nguồn FDI, Hình 24 cho thấy rõ ràng tổng mức đầu tư cho phát triển bất động sản ở Việt Nam đã tăng mạnh trong vài năm qua.

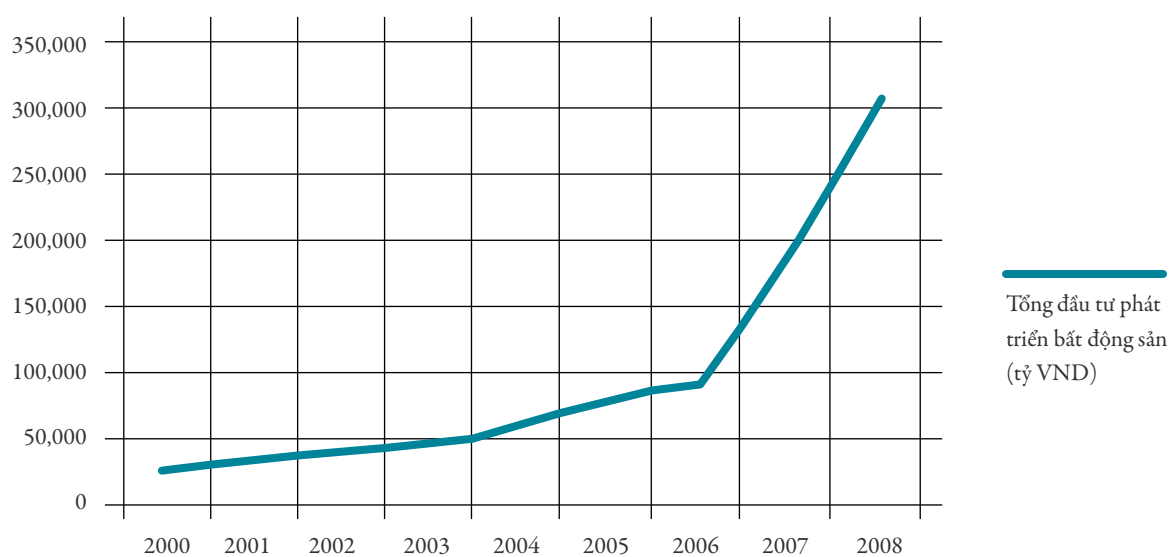
Tuy nhiên, cần chú ý rằng, số liệu đầu tư bất động sản đề cập ở đây bao gồm cả các khoản đầu tư cho các dự án thương mại, công nghiệp, văn phòng và các mục đích khác không phải dành cho nhà ở. Số vốn dành riêng cho nhà ở không được tách riêng. Ngoài ra, từ năm 2008, vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài vào Việt Nam cũng đã giảm.

Hiện nay, hầu hết các ngân hàng thương mại ở Việt Nam đều tham gia lĩnh vực tài chính nhà ở. Trước năm 2010, nhiều ngân hàng thương mại, bao gồm một số ngân hàng nước ngoài như HSBC cho vay mua nhà lên tới 70% giá trị nhà ở với thời gian đáo hạn dài (thường là 7 năm, thậm chí một số trường hợp lên tới 20 - 25 năm). Một số ngân hàng thương mại cho vay lên tới 90% giá trị (ví dụ Ngân hàng An Bình, Ngân hàng Hàng Hải). Hình 30 cung cấp thông tin về kỳ hạn cho vay nhà ở của các ngân hàng thương mại năm 2009.

Mặc dù có sự gia tăng đầy ấn tượng của các khoản đầu tư bằng vốn chủ sở hữu của các nhà đầu tư nhà ở tư nhân, của vốn đầu tư FDI cho bất động sản và của khoản cho vay nhà ở của các ngân hàng thương mại, các phương thức để huy động nguồn lực cho tài chính nhà ở tại Việt Nam vẫn

còn khá hạn chế. Thứ nhất, thị trường vốn chưa phát triển lắm và thiếu các nguồn tài trợ vốn dài hạn trong nước (ví dụ, các quỹ hưu trí, quỹ bảo hiểm và nhà đầu tư dài hạn) là nguyên nhân chính dẫn tới thiếu hụt nguồn vốn dài hạn. Ở Việt Nam, các hoạt động trên thị trường vốn còn hạn chế, chủ yếu ở thị trường trái phiếu và thị trường chứng khoán non trẻ. Thị trường trái phiếu bắt đầu năm 1996 và chủ yếu là trái phiếu kho bạc và các trái phiếu khác. Thị trường chứng khoán được thành lập năm 2000 ở Thành phố Hồ Chí Minh và bắt đầu với hai công ty niêm yết, do đó kinh nghiệm và triển vọng phát triển của thị trường chứng khoán còn chưa chắc chắn. Hơn nữa, không có quỹ dự phòng hay quỹ hưu trí quốc gia ở Việt Nam, và lĩnh vực bảo hiểm nhân thọ chỉ mới được thành lập vào năm 1997.

Hình 24: Tổng đầu tư cho phát triển bất động sản giai đoạn 2000 - 2008



Nguồn: Bộ Kế hoạch và Đầu tư (2010)

Bảng 30: Kỳ hạn cho vay nhà ở dành cho khách hàng mua nhà năm 2009

TÊN NGÂN HÀNG	% GIÁ NHÀ	THỜI GIAN ĐÁO HẠN (NĂM)
Ngân hàng An Bình	90	20
Ngân hàng Hàng Hải	90	20
Ngân hàng Kỹ Thương Việt Nam	70	20
Ngân hàng Phương Nam	85	20
Ngân hàng HSBC	(cho Khu đô thị Phú Mỹ Hưng)	25
Ngân hàng ANZ	70	20
Ngân hàng Xuất nhập khẩu Việt Nam	70	20
Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín	70	20

Nguồn: Hạnh, 2011.

7.6 QUỸ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở VÀ CƠ CHẾ TÀI CHÍNH CHO NHÀ Ở GIÁ RẺ

Chính phủ và các chính quyền địa phương đã xây dựng nhiều chính sách và thành lập các quỹ hỗ trợ tài chính cho các dự án nhà ở giá rẻ. Chính quyền 2 thành phố Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh đều đã thành lập các quỹ phát triển nhà vào những năm 2000. Các nguồn vốn chính cho nhà ở xã hội hay nhà ở thu nhập thấp vào năm 2009 và 2010 được thể hiện trong Bảng 31. Dưới đây là mô tả tóm tắt quỹ phát triển nhà ở và các hình thức khác:

QUỸ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Quỹ này được thành lập năm 2004, và nhận được nguồn vốn từ ngân sách thành phố là 1.000 tỷ VND cho hoạt động của quỹ. Mục đích của quỹ là giúp huy động vốn để phát triển nhà ở cho người thu nhập thấp ở thành phố. Những người hưởng lợi từ Quỹ là công chức, viên chức của thành phố. Các khoản vay nhà ở lấy từ Quỹ, người vay phải trả ngay 30% giá trị nhà và phải có thu nhập ổn định để đảm bảo khả năng thanh toán nợ⁹. Hạn mức vay lớn nhất là 400 triệu VND (2010), thời gian đáo hạn là 15 năm với lãi suất hằng năm là 9%. Đây là mức trợ cấp lớn. Việc xác định đối tượng thu nhập thấp thấp đủ tiêu chuẩn rất khó khăn, nên việc cho vay tiến triển chậm. Một cuộc điều tra năm 2009 chỉ ra rằng, Quỹ hoạt động không hiệu quả¹⁰.

QUỸ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI

Quỹ phát triển nhà Hà Nội được thành lập năm 2011¹¹, trực thuộc UBND thành phố Hà Nội. Nhiệm vụ chính là (i) tiếp nhận vốn từ thành phố và Nhà nước để cho vay trung và dài hạn đối với các nhà đầu tư cho các dự án nhà ở, bao gồm nhà ở tái định cư và cơ sở hạ tầng nhà ở, (ii) nhận các khoản tiết kiệm của công chức trả góp để mua nhà thu nhập thấp; và (iii) đầu tư trực tiếp để phát triển hạ tầng và nhà ở. Hiện nay, Quỹ tập trung vào nhà ở tái định cư. Mới có hai dự án nhà ở thu nhập thấp: một dự án vào năm 2007 dành cho công chức thành phố và một dự án vào năm 2010 vẫn đang trong quá trình triển khai. Mặc dù những khoản vay có lãi suất ưu đãi, không nhiều công chức tham gia chương trình vay vốn này do những điều kiện tiêu chuẩn không rõ ràng và hạn mức vay thấp.

CÁC HỢP TÁC XÃ NHÀ Ở

Hợp tác xã nhà ở là mô hình được khuyến khích, nhưng đến nay chỉ vài hợp tác xã được hình thành, chủ yếu ở Thành phố Hồ Chí Minh. Một ví dụ có thể kể đến là “Chương trình Tiết kiệm nhà ở” do Liên minh Hợp tác xã Việt Nam thực hiện. Các hợp tác xã nhà ở được thành lập để huy động tiền tiết kiệm của thành viên. Các thành viên phải góp từ mức tối thiểu là 100.000 VND đến mức tối đa là 300.000 VND mỗi tháng. Chương trình sử dụng hệ thống tính điểm theo chỉ số đối với các khoản tiết kiệm và điểm số quyết định thứ tự quyền mua nhà. Có sự ưu

tiền đối với các hộ gia đình thu nhập thấp có thể thanh toán ngay khoản tiền 30% ban đầu. Các ngân hàng là đối tác quản lý các khoản vay mua nhà.

CẤP ĐẤT MIỄN PHÍ VÀ CÁC KHOẢN VAY ƯU ĐÃI CHO NHÀ ĐẦU TƯ

Để khuyến khích nhà ở thu nhập thấp, trong 10 năm qua, Chính phủ đã cấp đất miễn phí và đưa ra các khoản vay ưu đãi cho các nhà đầu tư, nhưng Chính phủ cũng quy định mức giá và những đối tượng đủ tiêu chuẩn. Nếu chỉ cấp đất, các nhà đầu tư có thể bán sản phẩm cho nhiều đối tượng đủ tiêu chuẩn ở mức giá đã qua phê duyệt. Nhưng ở đây có vấn đề trong việc xác định nhóm

đối tượng hưởng lợi. Nhiều đối tượng hưởng lợi chưa thể được gọi là có thu nhập thấp và ngược lại, những hộ gia đình thật sự cần nhà ở lại không đủ khả năng thanh toán. Bên cạnh đó, cũng có nhiều vấn đề liên quan chất lượng bên trong công trình.

Bảng 31 nêu các nguồn vốn chính cho nhà ở xã hội hay nhà ở thu nhập thấp vào năm 2009 và 2010 theo từng loại.

Bảng 31: Vốn ngân sách nhà nước cho nhà ở năm 2009 và 2010¹²

CHƯƠNG TRÌNH NHÀ Ở/NĂM	2009		2010	
	Số lượng	Tỷ VND	Số lượng	Tỷ VND
Nhà cho người nghèo	126.876	2.165,5	999.445	1.554,931
Nhà cho người thu nhập thấp	Chưa có	2.802	1.603	3.600
Nhà ở cho sinh viên	Không có dữ liệu*		94 khối nhà cho 70.000 học sinh-sinh viên	3.875
Nhà ở cho công nhân ở các khu công nghiệp	Không có dữ liệu*		200.000m ² cho 27.000 công nhân	2.600**

Nguồn: Bộ Xây dựng (2010a)

* Các quyết định liên quan (Quyết định số 65 và 66) được ban hành năm 2009, vì vậy không có dữ liệu nào cho năm 2009.

** Dữ liệu từ nguồn Vietbao.vn, ngày 14 tháng 12 năm 2010.

7.7 TÀI CHÍNH VI MÔ CHO NHÀ Ở

Tài chính vi mô cho nhà ở là một khái niệm tương đối mới ở Việt Nam và hiện có rất ít tổ chức cung cấp các sản phẩm tài chính vi mô thực sự cho nhà ở. Năm 2008 chỉ có một nhà cung cấp là CAP - Quỹ trợ vốn cho người nghèo tự tạo việc làm. Một tổ chức khác cũng có thể coi như đang cung cấp tài chính vi mô cho nhà ở, dù ở quy mô nhỏ hơn, là Ngân hàng Chính sách Xã hội (VBSP). Họ cung cấp các khoản vay cho các hộ gia đình tái định cư theo yêu cầu của Chính phủ ở khu vực Đồng bằng sông Cửu Long. VBSP biết rằng, một số khoản vay vi mô của họ thực ra được sử dụng cho mục đích nhà ở. Các dự án tài chính vi mô đích thực hơn cho lĩnh vực nhà ở đang trong quá trình chuẩn bị. Ví dụ, Habitat for Humanity Việt Nam vẫn đang trong quá trình thiết kế những sản phẩm tài chính nhà ở vi mô phù hợp.

Hầu hết các tổ chức đang cung cấp hoặc đang cân nhắc việc cung cấp sản phẩm tài chính nhà ở vi mô là các tổ chức công hay nhà nước, có nhiều sản phẩm tài chính vi mô và hướng vào đối tượng người nghèo (đặc biệt là các gia đình ở khu vực nông thôn). Hạn mức vay từ 2,5 đến 15 triệu VND với kỳ hạn từ một đến ba năm, và mức lãi suất từ 0,6 đến 1% tháng. Không có sản phẩm nào hoàn toàn mang tính thương mại và có thể thấy rõ sự trợ cấp trong những chương trình cho vay này.

Theo phân tích của một nghiên cứu vào năm 2008¹³, tài chính nhà ở vi mô có tiềm năng lớn ở Việt Nam. Hiện tại chỉ có một số rất ít người được sử dụng dịch vụ này và tất cả những người này đều là người nghèo và hầu hết ở vùng nông thôn. Cho đến nay, các hộ gia đình thu nhập thấp hoặc trung bình ở khu vực đô thị (một phân khúc dân số ngày càng phát triển nhanh chóng và có nhu cầu nhà ở đáng kể) chưa được sử dụng dịch vụ này. Như các phân tích trong Chương 7, các chương trình thế chấp tài chính truyền thống của ngân hàng nhà nước tại Việt Nam chỉ hướng đến tầng lớp trung lưu và những người giàu có. Về mặt cung, ngành tài chính vi mô đang phát triển và ngày càng mang tính thương mại nhiều hơn. Các tổ chức tài chính vi mô sẽ tiếp tục tìm hiểu sản phẩm mới, đồng thời mở rộng khu vực, phạm vi phục vụ. Cùng với những tổ chức này, hy vọng sẽ có một hệ thống tài chính vi mô cho nhà ở hiệu quả hơn và với quy mô lớn hơn. Dĩ nhiên, vẫn sẽ có những thách thức, như sự lo lắng về lạm phát, các rủi ro chưa được kiểm nghiệm với khách hàng mới, môi trường pháp lý và quy định đối với tài chính vi mô chưa hoàn thiện này. Nhưng với những thành công

của tài chính nhà ở vi mô tại nhiều nước tương tự Việt Nam, trong tương lai, tài chính vi mô cho nhà ở sẽ có nhiều hứa hẹn.

7.8 QUỸ PHÁT TRIỂN CỘNG ĐỒNG

“Quy trình được thực hiện đơn giản và mở ra nhiều cơ hội cho các cộng đồng tham gia vào việc quản lý dự án. Thực tế cho thấy, khi cộng đồng được vay và quản lý số vốn vay đó, tình trạng tham nhũng làm thất thoát tiền của sẽ không xảy ra”¹⁴, Bà Vũ Thị Vinh, Phó Tổng thư ký Hiệp hội Đô thị Việt Nam (ACVN).

Quỹ Phát triển Cộng đồng (Quỹ PTCĐ) cấp thành phố, một cơ chế đổi mới để đảm bảo tài chính, hình thành từ năm 2001 tại Việt Nam, bằng cách liên kết và mở rộng các hoạt động tiết kiệm cộng đồng trên toàn thành phố.



Hình 25: Ngày mở lợn tiết kiệm tại Thành phố Bắc Kạn

Nguồn: 2012 © ACVN

Ban đầu, quỹ hướng đến các dự án quy mô nhỏ, như nâng cấp vỉa hè, cải thiện hệ thống thoát nước, sau đó mở rộng phạm vi sang các chương trình về nhà ở. Mục tiêu chính của quỹ là tăng cường khả năng tiếp cận tài chính của các cộng đồng nghèo, qua đó tạo điều kiện cho người dân cải thiện nhà ở và môi trường sống.

Quỹ này được quản lý bởi cộng đồng dân cư và có nguồn vốn khởi điểm là tiền tiết kiệm của người dân (Khung 13), và tiền từ các nhà tài trợ bên ngoài hoặc chính quyền địa phương được chuyển đến Quỹ PTCĐ cấp thành phố. Để cải thiện hoặc xây dựng lại nhà cửa, các cộng đồng vay vốn quy mô nhỏ từ Quỹ PTCĐ để mua vật liệu xây dựng, thuê nhà thầu phụ, hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Họ phải trả lãi suất theo một tỷ lệ % nhất định, phần tiền này được gửi vào một quỹ quay vòng vốn để tiếp tục cho vay.

Mạng lưới Quỹ PTCĐ khởi đầu với 5 đô thị loại II (Việt Trì, Hải Dương, Huế, Quy Nhơn và Cần Thơ), thông qua hợp tác với ACVN, kể từ năm 2007, mạng lưới lan rộng tới 30 đô thị, từ đô thị loại IV đến loại I¹⁵. Bảng 31 cho thấy số nhóm tiết kiệm, số lượng thành viên và tổng tiền tiết kiệm tại 16 đô thị¹⁶. Hội Liên hiệp Phụ nữ Việt Nam và Hiệp hội Đô thị Việt Nam (ACVN) đã tích cực tạo điều kiện cho các Quỹ PTCĐ cùng với hỗ trợ quốc tế từ phía Chương trình Phát triển Liên Hợp Quốc (UNDP), Trung tâm Định cư Con người Liên Hợp Quốc (UNCHS), Liên minh Quyền Nhà ở Châu Á (ACHR) và ENDA Việt Nam.

Quỹ Phát triển Cộng đồng tại Việt Nam có cơ chế tài chính tương đối linh hoạt. Quỹ cho phép các cộng đồng thảo luận và thống nhất về mức vay, lãi suất, thời gian hoàn vốn. Sự linh hoạt này giúp tăng cường khả năng tiếp cận tài chính và chi trả các khoản vay của người nghèo, đặc biệt là cộng đồng nghèo đô thị. Nhìn chung, mức lãi suất cho vay trung bình là 1%¹⁷.

Khung 13: Hoạt động tiết kiệm và việc quản lý tại thành phố Thái Nguyên

Tại thành phố Thái Nguyên, hiện có 22 nhóm tiết kiệm với 765 thành viên, huy động được 1.059 triệu đồng (52.950 USD). Các nhóm tiết kiệm được cộng đồng tự tổ chức tại từng phường. Các thành viên trong nhóm hàng tháng đóng tiền quỹ tại nhà văn hóa cộng đồng hoặc tại nhà của đại diện cộng đồng, sau đó quản lý của nhóm chuyển số vốn này trực tiếp đến cán bộ quản lý phường. Quỹ này được quản lý bởi các đại diện sau khi lựa chọn trong số 3 - 5 ứng cử viên.

Số tiền tối thiểu cho mỗi lần thanh toán là 50.000 đồng (2,5 USD), không có giới hạn tối đa, với lãi suất 0,6%/tháng. Thành viên trong nhóm cần phải tham gia tiết kiệm ít nhất 6 tháng trước khi dừng, không đóng góp nữa.

Mọi người trong cộng đồng đều có quyền vay tiền từ quỹ. Tuy nhiên, quỹ ưu tiên các gia đình nghèo nhất vay tiền với lãi suất 0,9 %/tháng. Mục tiêu chính của các khoản vay cá nhân là để phát triển kinh doanh hộ gia đình. Các nhóm tiết kiệm sẽ nộp đơn xin vay và yêu cầu cán bộ phường giải ngân khoản vay. Sổ quản lý được công khai cho cả trưởng nhóm và các thành viên để đảm bảo tính minh bạch.

Nguồn: ACVN (2012)

Bảng 32: Quy mô các nhóm tiết kiệm và quỹ cộng đồng tại 16 thành phố

	THÀNH PHỐ /THỊ XÃ	SỐ LƯỢNG		TỔNG TIẾT KIỆM		NĂM KHỞI ĐẦU	
		Nhóm tiết kiệm	Thành viên	VND (triệu)	USD	Nhóm tiết kiệm	Mạng lưới Quỹ PTCD
1	Lạng Sơn	18	355	366	18.300	2010	2009
2	Bắc Kạn	19	510	110	5.500	2012	2012
3	Việt Trì	252	4.627	3.100	155.000	2011	2007
4	Thái Nguyên	22	765	1.059	52.950	2010	2010
5	Hải Dương	578	6.907	1.623	81.150	2008	2008
6	Hưng Yên	19	255	706	35.300	2011	2009
7	Vinh	556	5.644	13.000	650.000	1997	2009
8	Hà Tĩnh	145	1.650	3.300	165.000	2011	2009
9	Quảng Trị	-	-	-	-	2012	2012
10	Tam Kỳ	10	130	213	10.650	2011	2010
11	Quy Nhơn	186	5.506	3.650	182.500	2000	2000
12	Pleiku	2	27	15	750	2011	2011
13	Tân An	4	183	246	12.300	2011	2011
14	Bến Tre	10	122	60	3.000	2011	2011
15	Sóc Trăng	3	60	169	8.450	2011	2011
16	Cà Mau	28	536	480	24.000	2011	2011
TỔNG		1.852	27.277	28.097	1.404.850		

Nguồn: ACVN (2012)

7.9 TÀI TRỢ NƯỚC NGOÀI VÀ TÀI CHÍNH NHÀ Ở

Ngoài một số nghiên cứu và hỗ trợ kỹ thuật mà các nhà tài trợ dành cho Việt Nam trong thập kỷ qua có liên quan tài chính nhà ở, có hai dự án tài chính nhà ở đáng chú ý của nhà tài trợ nước ngoài:

và chính sách. Dự án bao gồm: (i) cho các hộ gia đình thu nhập thấp ở đô thị vay thế chấp; (ii) tài chính vi mô nhà ở cho các hộ gia đình nghèo đô thị; (iii) xây dựng và nâng cao năng lực tổ chức¹⁸. Tuy nhiên, theo một cuộc phỏng vấn với một cán bộ Cục Quản lý Nhà và Thị trường bất động sản (Bộ Xây dựng) vào năm 2010¹⁹, dự án của ADB còn chưa phổ biến bởi vì dự án này chỉ hướng vào đối tượng hộ gia đình đô thị có thu nhập ổn định, lãi suất cao, và cơ chế cho vay qua các ngân hàng thương mại không hấp dẫn các ngân hàng tham gia²⁰.

DỰ ÁN TÀI CHÍNH NHÀ Ở CỦA ADB

Dự án tài chính nhà ở của ADB bắt đầu năm 2002 nhằm cung cấp xấp xỉ 27.500 khoản vay tài chính cho nhà ở, giải ngân qua các tổ chức tài chính tham gia vào đợt cho vay đầu tiên. Dự án hỗ trợ thành lập một tổ chức tài chính nhà ở để bao quát lĩnh vực tài chính nhà ở. Dự án cũng hỗ trợ thực hiện một kế hoạch hành động cải tổ về mặt tổ chức

AFD HỖ TRỢ QUỸ ĐẦU TƯ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Năm 2006, Cơ quan Phát triển Pháp (AFD) dành 30 triệu euro tín dụng ưu đãi 15 năm cho Bộ Tài chính và sau đó cho Quỹ Đầu tư phát triển đô thị Thành phố Hồ

Chí Minh (HIFU) vay lại. Dòng tín dụng được sử dụng để tăng cường cam kết của HIFU²¹ đối với nhà ở xã hội. Nó cũng nhằm mục tiêu nâng cấp dịch vụ môi trường để giảm ô nhiễm nước và chất thải rắn tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, một hợp phần của Dự án Nâng cấp đô thị của Ngân hàng Thế giới (bắt đầu vào năm 2004, xem Chương 4) hỗ trợ Quỹ Đầu tư phát triển đô thị Thành phố Hồ Chí Minh, một trong những quỹ trực thuộc thành phố ở Việt Nam, nhằm cung cấp tài chính cho hạ tầng đô thị.

7.10 THÁCH THỨC TRONG TƯƠNG LAI VỀ TIẾP CẬN TÀI CHÍNH NHÀ Ở

Mặc dù có nhiều loại hình tài chính nhà ở, nhưng những nguồn chủ yếu tài trợ các hộ gia đình chi trả cho nhà ở vẫn là khoản tiền tiết kiệm của chính họ (44%) và các nguồn không chính thức từ bạn bè và họ hàng (35%)²². Thủ tục để vay vốn từ các ngân hàng thương mại phức tạp và lãi suất rất cao. Khung pháp lý đối với các khoản vay thế chấp còn thiếu nhất quán và chưa rõ ràng. Cuối cùng, về mặt văn hóa, người Việt Nam không thích tâm lý mắc nợ dài hạn. Trên thực tế, nguồn tiền cho vay khoảng trên 80% nhà ở đô thị Việt Nam được tài trợ vốn hoàn toàn là nằm ngoài hệ thống tài chính chính thức của quốc gia.

Đối với nhà đầu tư phát triển nhà ở, khung pháp lý và quy định đã được cải thiện, tạo ra nhiều lựa chọn hơn cho nhà đầu tư nhà ở trong việc chọn cách thức huy động vốn để phát triển nhà ở. Luật đã cho phép huy động vốn từ chủ sở hữu nhà tương lai qua các khoản thanh toán trước định kỳ. Hiện nay, hình thức trả vốn trước này là nguồn tài chính rất quan trọng trong phát triển nhà ở.

Khung pháp lý về phát triển nhà ở vẫn có thể tiếp tục được cải thiện. Luật Nhà ở và các văn bản dưới luật có thể được cải thiện hơn nữa để giải quyết sự không rõ ràng trong Luật Nhà ở về quyền hạn thẩm định nhà sử dụng cho thế chấp. Hiện nay, luật không quy định rõ người có quyền hạn phê duyệt tình trạng pháp lý của nhà ở thế chấp. Bên cạnh đó, còn có sự không nhất quán giữa Luật Nhà ở và Luật Dân sự 2005 về sử dụng nhà để vay thế chấp và hiệu lực chuyển đổi quyền sở hữu bất động sản cũng cần được giải quyết.

Có nhiều cơ chế tài chính nhà ở còn chưa được áp dụng ở Việt Nam, như các quỹ tín thác đầu tư bất động sản và chứng khoán đảm bảo bằng tài sản thế chấp, còn được gọi là thị trường thế chấp thứ cấp. Việc áp dụng chúng ở Việt Nam có thể nâng cao năng lực khu vực tài chính nhà ở, đặc biệt qua việc giảm/phân tán rủi ro.

Đối với các hộ gia đình có thu nhập thấp tại Việt Nam, khả năng tiếp cận tài chính vẫn là một vấn đề lớn, chưa giải quyết ngay được. Ngay cả các chương trình nhà ở xã hội cũng gặp khó khăn trong việc tiếp cận người nghèo, và người nhập cư tại các đô thị thực tế không có hy vọng tiếp cận những hệ thống đó. Tuy nhiên, các mô hình tài chính nhà ở mới như Quỹ Phát triển Cộng đồng (CDF) và tài chính vi mô cho lĩnh vực nhà ở đã cho thấy khả năng giải quyết những thiếu hụt trong hệ thống tài chính nhà ở truyền thống tại Việt Nam. Do tài chính vi mô có kỳ hạn ngắn (một đến hai năm) và không cần tài sản thế chấp, mô hình này sẽ phù hợp hơn với hành vi tài chính của các hộ gia đình Việt Nam và phù hợp với người nhập cư đô thị. Lĩnh vực tài chính vi mô đã được thiết lập tại Việt Nam và mạng lưới CDF đang được mở rộng, vậy nên tạo điều kiện dễ dàng hơn để tăng cường và nhân rộng các mô hình này.

Để cải thiện khả năng tiếp cận nhà ở cho nhóm người có thu nhập thấp, ngoài việc hỗ trợ thị trường bất động sản trong thời kỳ suy thoái kinh tế, Nghị quyết 02 của Chính phủ ban hành ngày 7 tháng 1 năm 2013 đã hướng tới các nhóm hưởng lợi với gói cho vay 30.000 tỷ đồng của Ngân hàng Nhà nước. Các hộ gia đình và cá nhân cần được cung cấp các khoản vay để mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội và thuê, mua nhà ở thương mại với tổng diện tích nhỏ hơn 70 m² và mức giá dưới 15 triệu đồng/m². Nghị quyết này cũng đề cập các doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, hoặc chuyển đổi dự án nhà ở thương mại thành dự án nhà ở xã hội. Trước khi Nghị quyết này được ban hành, rất ít nhà đầu tư tham gia xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở giá rẻ do lợi nhuận thu được không cao và thiếu các ưu đãi tài chính từ phía Nhà nước. Do đó, việc cung cấp nhà ở xã hội còn rất hạn chế. Để thúc đẩy việc giải ngân gói cho vay 30.000 tỷ đồng, các doanh nghiệp cần tập trung tăng cường cung cấp nhà ở xã hội, điều này đảm bảo cho cả doanh nghiệp và khách hàng có thu nhập thấp của họ quyền được vay theo gói ngân sách này.

GHI CHÚ

1. Trần (2011: Bảng 2)
2. Công ty Cổ phần Báo cáo Đánh giá Việt Nam, VNR (2009)
3. Nghị định 85/2002/NĐ-CP, sửa đổi bổ sung Nghị định 179/1999/NĐ-CP, quy định về đảm bảo tiền vay của các tổ chức tín dụng, ban hành bởi Thủ tướng Chính phủ ngày 25 tháng 10 năm 2002
4. Điều 727 đến Điều 737, Bộ Luật Dân sự 2005
5. Báo Đầu tư (2010)
6. Công ty Cổ phần Báo cáo Đánh giá Việt Nam, VNR (2009)
7. Xem thêm Nghị định 71/2001/NĐ-CP về Ưu đãi đầu tư xây dựng nhà ở để bán và cho thuê, cho Chính phủ ban hành ngày 5 tháng 10 năm 2001
8. Hải Châu (2008)
9. Thông tin từ Giới thiệu Chương trình Tín dụng nhà ở (2013)
10. Báo vietnamnet.vn, ngày 23 tháng 9 năm 2009
11. Quyết định số 131/2001/QĐ-UB, UBND thành phố Hà Nội ban hành năm 2001
12. Bộ Xây dựng (2010a)
13. Cornelis & Ruben (2008)
14. Bài phỏng vấn trích từ Uncommon Media UK (2012)
15. Hiệp hội Các đô thị Việt Nam (2012)
16. Ibid
17. Ibid
18. Ngân hàng Phát triển Châu Á (2002)
19. Cán bộ Cục Quản lý nhà và Thị trường bất động sản (Bộ Xây dựng)
20. Giám đốc quản lý Ngân hàng Thương mại Châu Á (2010)
21. Đặng (2006)
22. Trần (2011)

CƠ SỞ HẠ TẦNG ĐÔ THỊ CƠ BẢN

08

8.1	MÔ TẢ VẤN TẮT DỊCH VỤ HẠ TẦNG ĐÔ THỊ CƠ BẢN	106
8.2	KHUNG PHÁP LÝ TRONG LĨNH VỰC CUNG CẤP HẠ TẦNG	107
8.3	THÀNH PHẦN THAM GIA CUNG CẤP DỊCH VỤ HẠ TẦNG ĐÔ THỊ	108
8.4	QUY HOẠCH CƠ SỞ HẠ TẦNG VÀ NHỮNG THÁCH THỨC VỀ TÀI CHÍNH	109
8.5	CHI PHÍ VÀ KHẢ NĂNG CHI TRẢ CÁC DỊCH VỤ CƠ SỞ HẠ TẦNG CƠ BẢN	112
8.6	ĐÁNH GIÁ NHANH VỀ CÁC HỆ THỐNG NƯỚC SẠCH	113
8.7	HỆ THỐNG XỬ LÝ NƯỚC THẢI VÀ VỆ SINH	116
8.8	ĐÁNH GIÁ NHANH HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC MẶT	117
8.9	HỆ THỐNG ĐIỆN	118
8.10	HỆ THỐNG ĐƯỜNG GIAO THÔNG ĐÔ THỊ	118
8.11	KẾT LUẬN	119

Chương 8 xem xét quá trình cung cấp các dịch vụ hạ tầng đô thị cơ bản ở Việt Nam, một hợp phần quan trọng trong gói dịch vụ nhà ở. Chương này nghiên cứu các quá trình, thành phần liên quan hạ tầng nhà ở và quy hoạch hạ tầng, tài chính, triển khai, vận hành, quản lý, bảo trì, xem xét khung quy định, pháp lý và thể chế cùng các vấn đề khác như chi phí, thuế, gánh nặng đối với chi tiêu hộ gia đình, tỷ lệ dân số đang sử dụng những dịch vụ này và xu hướng trong tương lai. Phạm vi của chương này giới hạn ở các dịch vụ nước sạch, vệ sinh, thoát nước bề mặt, cấp điện, đường sá, nhưng không đề cập các dịch vụ cơ bản khác không liên quan trực tiếp khu vực nhà ở, như giao thông, cầu, đập lớn, quản lý chất thải rắn.

Năm 2009, tỷ lệ tiếp cận nước sạch đạt 73% trên toàn quốc và tại khu vực đô thị, tỷ lệ tiếp cận nước máy là 63,5%. 70% tổng chiều dài đường giao thông được trang bị cống thoát nước tại các thành phố lớn. Tuy nhiên sự kết hợp của biến đổi khí hậu và quá trình đô thị hóa chắc chắn sẽ khiến thoát nước bề mặt trở thành một thách thức rất lớn với các đô thị Việt Nam.

8.1 MÔ TẢ VẮN TẮT DỊCH VỤ HẠ TẦNG ĐÔ THỊ CƠ BẢN

Ở Việt Nam, hạ tầng đô thị của tỉnh và thành phố chủ yếu được cung cấp, sở hữu, cấp vốn và xây dựng bởi khu vực công. Các cơ quan chịu trách nhiệm là các cơ quan địa phương, hoặc trong trường hợp đô thị lớn, là các doanh nghiệp nhà nước tương đối độc lập. Các doanh nghiệp nhà nước này là các cơ quan nhà nước được “cổ phần hóa” trong những năm 1990, nhờ những cải cách trong quá trình Đổi mới. Tuy nhiên, những doanh nghiệp này vẫn hoạt động phần lớn theo định hướng mục tiêu, quy hoạch ngành của các bộ và theo chỉ đạo của Ủy ban Nhân dân và các cấp chính quyền địa phương.

Việt Nam đã có những bước tiến đáng kể trong mở rộng dịch vụ hạ tầng tới các hộ gia đình đô thị kể từ sau Đổi mới. Người dân đã nhận được nhiều lợi ích từ dịch vụ cấp nước sạch, điện và đường sá. Hệ thống thoát nước cũng đã được mở rộng và những năm gần đây, chương trình xây dựng các nhà máy lớn xử lý nước thải cũng đã bắt đầu. Thoát nước đường phố và thoát nước bề mặt ở khu vực đô thị cũng được cải thiện. Đây là dịch vụ hạ tầng thiết yếu vì hầu hết các khu vực đô thị đều ở vị trí thấp và bị ngập lụt theo mùa.

Gần như toàn bộ các hộ ở khu vực đô thị và 85% các hộ ở khu vực nông thôn có điện. Tuy nhiên, vẫn còn nhiều khó khăn trong việc cung cấp cơ sở hạ tầng về nước và vệ sinh. Năm 2009, tỷ lệ có nước sạch đã đạt tới 73% trên cả nước, nhưng ở khu vực đô thị, chỉ có 63,4% số hộ gia đình sử dụng nước máy, 2,4% sử dụng nước mưa, 31% sử dụng nguồn nước sạch khác và 3,2% sử dụng nguồn nước khác. Về vấn đề vệ sinh, 46% hộ gia đình trên cả nước không có nhà vệ sinh đủ tiêu chuẩn. Ước tính, có tới 10 triệu người Việt Nam vẫn đi vệ sinh ngoài trời, đặc biệt là ở Đồng bằng sông Cửu Long, ở các cộng đồng thu nhập thấp, ở vùng xa và ở các khu vực đất nhai dù lấn chiếm ở đô thị. Ở khu vực đô thị, 71,4% hộ gia đình có toa-lét sử dụng nước trong nhà, 16,3% có toa-lét sử dụng nước ở bên ngoài và 10% sử dụng “toa-lét đơn giản” (có thể là hố vệ sinh ngoài trời) và 2,3% không có toa-lét. Tuy nhiên, số lượng lớn nhà vệ sinh không có nghĩa là tất cả các nhà vệ sinh này đều được trang bị bể tự hoại thích hợp. Có rất nhiều toa-lét xả trực tiếp vào nguồn nước gây ra các vấn đề đáng lo ngại về sức khỏe cho các khu định cư dọc theo kênh đào, dòng sông¹.

Các hộ gia đình ở các khu đô thị đông đúc phải đối mặt tình trạng thiếu nước vào các tháng mùa khô. Thêm nữa, lũ lụt trên toàn bộ khu vực đô thị là một hiện tượng phổ biến ở Việt Nam vào mùa mưa (từ tháng 7 đến tháng 9), do hệ thống cống rãnh và thoát nước yếu².

Trên toàn quốc, ước tính, đầu tư cho cơ sở hạ tầng hiện nay chiếm khoảng 9 - 10% GDP, chủ yếu cho giao thông, năng lượng, thông tin - truyền thông, nước và vệ sinh. Tuy nhiên, Việt Nam vẫn phải đối mặt nhiều thách thức trong việc cung cấp, vận hành các dịch vụ đô thị cơ bản trong quá trình đô thị hóa nhanh và bùng nổ khu định cư không theo quy hoạch. Thêm vào đó, vì phần lớn các thành phố của Việt Nam đều nằm ở khu vực trũng ven biển, nên ảnh hưởng của biến đổi khí hậu ngày càng tạo ra nhiều khó khăn, thách thức.

Các chuyên gia cho rằng, Việt Nam cần đẩy mạnh đầu tư cho cơ sở hạ tầng để đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng của các đô thị cùng sự bùng nổ của khu vực thương mại và sản xuất, nhằm giải quyết những thiếu hụt dịch vụ hạ tầng cho hộ gia đình và nhà ở. Những năm qua, viện trợ phát triển nước ngoài đã đóng góp đầu tư vào hạ tầng và hỗ trợ Chính phủ trong phát triển chính sách và quy hoạch. Tuy nhiên, thách thức lớn của Việt Nam là phải nâng cấp hệ thống cơ sở hạ tầng để đủ điều kiện được công nhận là nước thu nhập trung bình, trở thành nhân tố đóng vai trò quan trọng trong nền kinh tế đang phát triển, đáp ứng được nhu cầu ngày càng cao của người dân đối với những dịch vụ đô thị ngày càng hiện đại hơn và tốt hơn.

8.2 KHUNG PHÁP LÝ TRONG LĨNH VỰC CUNG CẤP HẠ TẦNG

Các khung pháp lý về dịch vụ hạ tầng ở Việt Nam được soạn thảo khá kỹ, mặc dù đôi khi việc thực thi các quy định này còn gặp khó khăn. Đối với hầu hết các dịch vụ hạ tầng do các pháp nhân nhà nước hoặc kết hợp giữa Nhà nước và tư nhân điều hành, đều có những bộ luật, nghị định và thông tư. Dưới đây là một số văn bản pháp quy tiêu biểu.

- Có 2 nghị định chính, Nghị định số 92/2006/ND-CP về quy hoạch cơ sở hạ tầng và Nghị định số 52/1999/ND-CP về quá trình đầu tư. Nghị định 52 yêu cầu các dự án đầu tư đã được phê duyệt (bao gồm các dự án hạ tầng) phải nằm trong quy hoạch 10 năm của ngành. Nghị định 92 quy định các sở ở cấp tỉnh chịu trách nhiệm với quy hoạch tổng thể ngành của mình.
- Hợp tác Công - Tư: Nghị định 78 quy định các phương thức của hợp đồng BOT, BTO và BT. Nghị định này sẽ sớm được Bộ Kế hoạch và Đầu tư sửa đổi³.
- Luật Doanh nghiệp 1999 cho phép các công ty tư nhân tham gia dịch vụ cấp nước sạch.
- Đường sá được điều tiết bởi Luật Giao thông đường bộ và Nghị định Chính phủ số 186/2004/ND-CP về xây dựng và bảo dưỡng đường giao thông.

8.3 THÀNH PHẦN THAM GIA CUNG CẤP DỊCH VỤ HẠ TẦNG ĐÔ THỊ

Các thành phần tham gia ở cấp chính phủ và trung ương xây dựng các kế hoạch để cung cấp cơ sở hạ tầng đô thị, và các doanh nghiệp nhà nước cùng các công ty khu vực công triển khai dự án. Trong khi đó, cộng đồng phản ánh được nhu cầu thực sự của người dân và thể hiện khả năng hoạch định cũng như thực thi các dự án ở tầm vi mô. Ngoài ra, còn có các thành phần tham gia chia sẻ kiến thức kỹ thuật bằng cách tư vấn, đào tạo và cung cấp nguồn nhân lực. Hội Cấp thoát nước Việt Nam là một trong những hiệp hội như vậy. Tuy nhiên, thành phần quan trọng nhất là các doanh nghiệp nhà nước và biến thể của các doanh nghiệp này ở cấp tỉnh và thành phố.

CẤP TRUNG ƯƠNG

Các thành phần tham gia chính ở cấp trung ương là:

- Thủ tướng Chính phủ là người phê duyệt quy hoạch định hướng ngành và đô thị
- Bộ Xây dựng là bộ chịu trách nhiệm chính đối với phát triển đô thị
- Bộ Kế hoạch và Đầu tư phân bổ ngân sách cho các ngành và vùng theo Quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội
- Bộ Tài chính cấp vốn nhà nước và giám sát việc sử dụng vốn
- Bộ Tài nguyên và Môi trường quản lý tài nguyên nước, sử dụng nước, ô nhiễm và chịu trách nhiệm quy hoạch sử dụng đất
- Bộ Giao thông vận tải quản lý đường bộ, đường sắt, đường thủy, đường hàng không trong nước, quản lý nhà nước về các dịch vụ công theo quy định của pháp luật.

CẤP TỈNH

Ở cấp tỉnh, lĩnh vực cơ sở hạ tầng do Ủy ban Nhân dân chỉ đạo thông qua các sở. Các sở ở cấp tỉnh có chức năng tương

tự như các bộ ở cấp trung ương. Ở một số thành phố⁴, Ủy ban Nhân dân thành phố quy định chức năng và giao nhiệm vụ quản lý các hoạt động xử lý rác thải, thoát nước, cấp nước cho các doanh nghiệp nhà nước. Sở Xây dựng là sở quản lý ngành dọc đối với phát triển đô thị và các doanh nghiệp nhà nước phải chịu trách nhiệm báo cáo Sở Xây dựng hay các sở khác (tùy thuộc dịch vụ cung ứng). Dịch vụ cấp thoát nước thuộc quyền quản lý của Sở Xây dựng.

DOANH NGHIỆP NHÀ NƯỚC

Trừ ngành điện, các doanh nghiệp dịch vụ công ích nhà nước chịu trách nhiệm cung cấp, xây dựng, quản lý, vận hành và bảo trì các dịch vụ hạ tầng ở khu vực đô thị. Những công ty này thuộc quyền quản lý của Ủy ban Nhân dân thị xã hay thành phố, cơ quan quản lý ngân sách và kế hoạch hằng năm của các công ty này. Do hạn chế về mặt ngân sách, những công ty này thường gặp khó khăn trong việc nâng cao chất lượng dịch vụ cũng như bảo trì, nâng cấp dịch vụ. Ngân sách hằng năm của doanh nghiệp nhà nước do Sở Tài chính, Sở Kế hoạch và Đầu tư xem xét và được Ủy ban Nhân dân tỉnh phê duyệt.

CÔNG TY KHU VỰC CÔNG

Các doanh nghiệp nhà nước chủ yếu giao thầu cho các công ty dịch vụ công ích và xây dựng do Nhà nước kiểm soát, nhưng với các dự án lớn hơn và phức tạp, đôi khi phải giao thầu cho các đối tác nước ngoài. Các công ty tư nhân Việt Nam chủ yếu tập trung vào dự án xây dựng nhỏ. Hiện có ba loại hình công ty khu vực công⁵:

1. Các công ty khu vực công “cổ điển”, hoạt động theo Luật Doanh nghiệp Nhà nước năm 2003 và sẽ được chuyển thành các công ty trách nhiệm hữu hạn hay công ty cổ phần nhà nước.
2. Các công ty khu vực công với hình thức trách nhiệm hữu hạn. Những công ty này có tài sản tách biệt khỏi các cơ quan giám sát và tự chủ hoạt động, mặc dù sự tự chủ này thường mang tính tương đối. Hình thức của loại công ty này là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên. Các công ty này do Nhà nước hoặc chính quyền địa phương sở hữu toàn bộ. Về mặt lý thuyết, đây chỉ là trạng thái trung gian, trước khi được tư nhân hóa hoàn toàn. Nhưng thường các công ty này không thay đổi hình thức sở hữu, do chưa đảm bảo khả năng tồn tại trong kinh doanh và vì vậy không

thể thu hút được đủ vốn tư nhân hoặc do các cơ quan thẩm quyền muốn nắm quyền kiểm soát toàn bộ.

3. Các công ty khu vực công được “tư nhân hóa” (một phần vốn được chuyển nhượng cho nhà đầu tư bên ngoài). Hình thức này ngày càng phổ biến. Các cổ đông bên ngoài có thể là nhân viên điều hành hay nhân viên của công ty, quỹ đầu tư (tư nhân hay do các công ty khu vực công kiểm soát) và thậm chí đôi khi là những nhà đầu tư nước ngoài. Các công ty này trở thành công ty cổ phần. Trong một số ít trường hợp, việc cổ phần hóa này thường được đàm phán “bởi hợp đồng song phương” và phát hành cổ phần lần đầu ra công chúng. Trong một số lĩnh vực, đặc biệt đối với dịch vụ đô thị, số cổ phần công ty có thể chuyển nhượng bị hạn chế. Hiện nay, hiện tượng thành lập công ty cổ phần ngay từ đầu ngày càng phổ biến (ví dụ, với các hoạt động bất động sản, tỉnh/thành phố cấp đất và đổi lấy cổ phần ở công ty đầu tư). Vốn của các công ty “cổ phần hóa” chủ yếu dành cho quản lý và nhân viên của công ty.

HIỆP HỘI

Một thành phần quan trọng cung ứng dịch vụ công cộng và hoạt động dưới hình thức hiệp hội kinh doanh là Hội Cấp Thoát Nước Việt Nam (VWSA), thành lập năm 1998 và có hơn 230 hội viên (các công ty dịch vụ cấp thoát nước, công ty tư vấn, nhà cung ứng thiết bị và vật liệu). VWSA tạo cơ sở hoạt động cho các tổ chức, doanh nghiệp, công chức, công nhân, nhà quản lý, nhà khoa học quan tâm lĩnh vực cấp thoát nước. VWSA tổ chức các hội thảo và hội nghị khoa học, kỹ thuật, quản lý và đào tạo chuyên ngành. VWSA cũng phổ biến kiến thức kỹ thuật, khoa học, hợp tác với các tổ chức địa phương và bên ngoài để đào tạo nguồn nhân lực cho lĩnh vực cấp thoát nước và vệ sinh⁶. VWSA duy trì mối liên hệ mật thiết với Bộ Xây dựng và hoạt động như là một cơ quan điều phối và phổ biến kiến thức quan trọng tới các công ty cấp thoát nước. Tuy nhiên, nguồn nhân lực và tài nguyên hạn chế giới hạn hiệu quả hoạt động của hiệp hội.

CỘNG ĐỒNG

Trong một số trường hợp, cộng đồng địa phương, đặc biệt là cộng đồng nghèo, có hệ thống cơ sở hạ tầng tự xây dựng hoặc cải thiện như đường sá, cống rãnh, hệ thống thoát nước và cơ sở vệ sinh. Phương châm của các dự án có sự tham gia của cộng đồng này là “Nhà nước và nhân dân cùng

làm”. Tóm lại, cộng đồng xây dựng kế hoạch dự án và ngân sách, chính quyền địa phương cung cấp môi trường thuận lợi như cấp phép xây dựng hay nới lỏng các quy định liên quan, còn cộng đồng triển khai dự án. Cả hai phía chính quyền và cộng đồng cùng chịu chi phí: cộng đồng tài trợ một vài phần trích từ quỹ tiết kiệm và tín dụng cộng đồng hoặc từ quỹ phát triển cộng đồng (xem Chương 7), chính quyền lo phần chi phí còn lại. Tỷ lệ đóng góp giữa các bên tùy theo thỏa thuận, nhưng công thức đóng góp chung giữa Nhà nước và nhân dân là 50/50 hoặc 70/30 (xem trường hợp cụ thể ở Khung 15). Tính đến nay, số lượng dự án cộng đồng vẫn còn rất hạn chế. Tuy nhiên, các dự án này làm giảm gánh nặng tài chính, mang lại lợi ích không chỉ cho cộng đồng mà còn cho cả chính quyền địa phương, giúp chính quyền địa phương mở rộng phạm vi cung cấp cơ sở hạ tầng tới cấp cơ sở, đến những khu vực khó tiếp cận.

CÁC NHÀ TÀI TRỢ QUỐC TẾ VÀ TỔ CHỨC PHI CHÍNH PHỦ

Các nguồn vốn chính bên ngoài cho hạ tầng đô thị bao gồm Ngân hàng Thế giới, ADB, JICA, DANIDA, AusAID, FINNIDA, Chính phủ Đức và AFD (Pháp). Việc quản lý vốn viện trợ phát triển của nước ngoài theo mô hình từ trên xuống, trong đó Bộ Kế hoạch và Đầu tư là bộ đầu mối, Bộ Tài chính là cơ quan đại diện vay theo hợp đồng chính thức và các bộ ở trung ương hay các ban ngành chịu trách nhiệm giám sát thực hiện dự án và chương trình.

8.4 QUY HOẠCH CƠ SỞ HẠ TẦNG VÀ NHỮNG THÁCH THỨC VỀ TÀI CHÍNH

Định hướng quy hoạch tổng thể phát triển đô thị đến năm 2020 (như nêu ở Chương 2) xác định các mục tiêu về hạ tầng đô thị và quy hoạch không gian tổng thể cho Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020 cũng như các định hướng quy hoạch không gian. Những quy hoạch này xác định các khu vực mở rộng cho các thành phố và bao quát các dự án thuộc tất cả các lĩnh vực, gồm cả lĩnh vực hạ tầng cơ bản. Tuy nhiên, các quy hoạch này không xác định ưu tiên đầu tư, cũng như chi phí hay nguồn vốn sử dụng.

Khung 14: Sự tham gia của cộng đồng trong việc nâng cấp cơ sở hạ tầng ở 16 đô thị

Kể từ năm 2009, ACVN và tổ chức phi chính phủ ENDA, Tổ chức Hành động vì Môi trường và Phát triển tại Việt Nam, đã phối hợp mạng lưới Quỹ Phát triển cộng đồng tại mỗi đô thị để tích cực hỗ trợ dự án nâng cấp cơ sở hạ tầng cộng đồng tại 16 đô thị⁷. Liên minh Châu Á Hành động vì Cộng đồng (ACCA), trực thuộc Liên minh Quyền Nhà ở Châu Á (ACHR), đã cấp 245.000 USD. Mục tiêu cơ bản của các dự án và sự hỗ trợ là giúp đỡ cộng đồng cải thiện cơ sở hạ tầng thiết yếu nhất của họ.

Trong giai đoạn 2009 - 2012, có 83 dự án nâng cấp cơ sở hạ tầng được phê duyệt và 68 dự án đã được hoàn thiện, trong đó 17 dự án sử dụng cơ chế quản lý vốn quỹ quay vòng. Các dự án bao gồm việc xây dựng hoặc nâng cấp hệ thống thoát nước, cống rãnh (28 dự án), đường phố và ngõ ngách (40 dự án), nhà vệ sinh (5 dự án), đèn đường (8 dự án), trung tâm cộng đồng (7 dự án), cấp nước (4 dự án) và hệ thống thủy lợi cho sản xuất nông nghiệp (2 dự án). Một vài thành phố ở giai đoạn đầu của quỹ phát triển cộng đồng đã bắt đầu bằng hoạt động tiết kiệm để triển khai các dự án nhỏ.

Với sự hỗ trợ tích cực, cộng đồng từ những người chờ đợi đã trở thành người thực hiện. Tập thể cùng chung sức để triển khai các kế hoạch, bàn bạc các vấn đề chiến lược nhất, đặc biệt là các vấn đề liên quan chi phí, tiết kiệm một cách thường xuyên, và đóng góp nhân công cho dự án. Quá trình này cũng góp phần xây dựng lòng tin đối với chính quyền địa phương.



Nguồn: ACVN (2012)

Khung 15: Dự án nâng cấp do người dân tài trợ: phường Phú Bình, thành phố Huế

Một ví dụ điển hình của sự kết hợp bền vững giữa hỗ trợ tài chính và sự đóng góp của người dân đến từ phường Phú Bình, thành phố Huế, Việt Nam. Phú Bình là một khu vực nghèo thường bị lũ lụt vào mùa mưa. Sau một cuộc họp của những người dân sinh sống trong hẻm, lãnh đạo cộng đồng đề xuất chính quyền địa phương nâng cấp con hẻm và yêu cầu hỗ trợ về mặt tài chính. Chính quyền địa phương chấp thuận đề xuất này, nhưng chỉ có thể cung cấp 30% số tiền được yêu cầu.

Sau các cuộc thảo luận, cộng đồng thống nhất rằng, mỗi hộ trong tổng số 16 hộ sinh sống dọc con hẻm sẽ đóng góp 140.000 đồng (khoảng 8 USD), vay không tính lãi số tiền này từ quỹ tiết kiệm và tín dụng cộng đồng phụ trách con hẻm, với sự hỗ trợ của ENDA (Tổ chức Hành động vì Môi trường và Phát triển). Người đi vay sẽ trả các khoản vay bằng số tiền tiết kiệm hằng ngày. Những người không đủ khả năng vay vì thu nhập thấp hoặc không ổn định sẽ đóng góp thay thế bằng sức lao động.

Khi mặt bằng hẻm đã được lát, mọi người nhất trí rằng, đời sống chắc chắn sẽ cải thiện. Ngoài ra, dự án còn khuyến khích dân cư tham gia các hoạt động cải thiện hơn nữa, bắt đầu dọn dẹp rác thải vớt bờ bãi ở khu vực xung quanh. Dự án này cũng khuyến khích chính quyền địa phương áp dụng công thức “70 - 30%” cho 18 hẻm khác ở phường Phú Bình.



Nguồn: UN-Habitat (2008b)

Lĩnh vực cấp thoát nước có hai quy hoạch ngành ở cấp quốc gia với các mục tiêu tham vọng như sau:

- Định hướng phát triển cấp, thoát nước đô thị và khu công nghiệp Việt Nam đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2050⁸ với mục tiêu cấp nước cho 90% dân số 24 giờ/ngày và 120 lít nước/người/ngày; đảm bảo mức thất thoát nước ít hơn 18% đối với các đô thị loại IV và lớn hơn, cung cấp cho 70% dân số ở các đô thị loại V với 100 lít nước/người/ngày và đảm bảo mức thất thoát nước thấp hơn 25% ở các trung tâm đô thị này.
- Định hướng phát triển thoát nước đô thị và khu công nghiệp⁹ vận dụng nguyên tắc “người gây ô nhiễm phải trả tiền xử lý ô nhiễm” và nhấn mạnh nhu cầu chuyển đổi từ lĩnh vực chính phủ trợ cấp thành khu vực lấy

thu bù chi. Định hướng cũng đặt ra mục tiêu xóa bỏ ngập lụt ở các trung tâm đô thị loại IV và các đô thị lớn hơn; đưa dịch vụ thoát nước tới hơn 80% dân số; đầu tư hệ thống đảm bảo thu gom và xử lý 60% nước thải sinh hoạt ở các trung tâm đô thị loại III, và các thành phố lớn hơn và 40% ở trung tâm đô thị loại IV và V, chống ô nhiễm hệ thống thoát nước.

Mặc dù dịch vụ hạ tầng dân sinh đô thị là trách nhiệm của chính quyền địa phương và các doanh nghiệp nhà nước có liên quan, nhưng phần lớn các khoản đầu tư đến từ vốn phân bổ từ trung ương, doanh thu được giữ lại hoặc chuyển nhượng. Chính phủ điều hành hệ thống ngân sách phức tạp dựa trên Luật Ngân sách Nhà nước năm 2002 (thay thế Luật Ngân sách năm 1996). Luật năm 2002 đưa ra nhiều cải cách, bao gồm phân cấp tài khóa ở một mức độ nào đó. Luật Ngân sách phân biệt ba loại hình doanh thu:

- Thuế trung ương hưởng 100%
- Thuế cấp tỉnh hưởng 100%
- Thuế được phân chia giữa cấp tỉnh và trung ương

Những loại thuế địa phương được hưởng 100% bao gồm thuế nhà ở và thuế đất, thuế cấp phép, thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phí sử dụng đất, tiền thuê đất, thu nhập từ cho thuê và bán nhà thuộc sở hữu công, phí đăng ký cùng các loại phí và thuế khác. Tuy nhiên, các khoản thu được chia cộng với khoản thu của địa phương vẫn không đủ cho các chương trình đầu tư của địa phương. Do vậy, Việt Nam cần hình thành hệ thống giao vốn cho các tỉnh và thành phố. Nguồn quỹ mà địa phương có thể sử dụng cho đầu tư cơ sở hạ tầng nằm trong các khoản “cân đối” ngân sách và bên cạnh còn có các quỹ trợ cấp từ trung ương có thể sử dụng cho đầu tư cơ sở hạ tầng.

Có thu phí đối với người sử dụng dịch vụ điện và cấp thoát nước, nhưng chỉ có ngành điện thì thu mới gần đủ để bù chi. Ngoài ra, cũng không có cách thức trực tiếp để bù đắp cho các khoản đầu tư vào đường sá địa phương hoặc thoát nước bề mặt. Các khoản bù chỉ gián tiếp có thể tồn tại, ít nhất về mặt lý thuyết, qua các khoản thu từ thuế sử dụng đất và chuyển nhượng đất. Các khoản này được “thả nổi” với một mức độ nào đó bởi vì giá trị đất về mặt hành chính sử dụng để tính thuế được tăng định kỳ theo giá thị trường (xem Chương 6 về thuế và quản lý đất). Do vậy, ở một mức độ nào đó, khi giá trị đất tăng ở một khu vực cụ thể do đầu tư cơ sở hạ tầng thì các khoản thu của chính quyền địa phương cũng tăng lên. Tuy nhiên, những khoản thu này hầu hết được sử dụng để trang trải các chi phí định kỳ và mức sử dụng các khoản thu này để đầu tư cơ sở hạ tầng không được nhiều.

Do đòi hỏi nguồn lực tài chính của khu vực cơ sở hạ tầng đô thị lớn nên Chính phủ Việt Nam đã có chiến lược thu hút vốn tư nhân qua hình thức công tư hợp doanh, hoặc bằng các hợp đồng ưu đãi hoặc bằng cả hai hình thức này. Đồng thời, đã thực hiện nhiều cải tổ và đưa ra biện pháp thu hút sự tham gia của nước ngoài trong lĩnh vực cơ sở hạ tầng.

Những nỗ lực này đã được tập trung cho thực hiện các dự án BT, BTO, BOT. Tuy nhiên, đến nay, rất ít mô hình thực hiện hình thức công tư hợp doanh mà thành công. Chỉ có vài trường hợp hợp tác hiệu quả trong lĩnh vực nước, năng lượng và đường sá. Các rào cản bao gồm thiếu khung pháp lý rõ ràng để chia sẻ rủi ro tài chính và cơ chế thu bù đắp chi phí của các loại dịch vụ ngày càng sinh ra nhiều loại

phí. Việc lựa chọn nhà thầu còn thiếu minh bạch, ưu tiên thường dành cho các công ty nhà nước và quy trình đấu thầu còn chưa đầy đủ. Một rào cản nữa là chưa có sự nỗ lực cần thiết cho quan hệ hợp tác công tư và thực hiện công tác đánh giá năng lực ở giai đoạn tiền khả thi.

8.5 CHI PHÍ VÀ KHẢ NĂNG CHI TRẢ CÁC DỊCH VỤ CƠ SỞ HẠ TẦNG CƠ BẢN

NƯỚC

Về mặt tài chính, hệ thống cấp nước có những hạn chế bởi đơn giá thấp. Luật cho phép các công ty cấp nước và chính quyền địa phương tăng giá, nhưng những cân nhắc ở khía cạnh chính trị của chính quyền địa phương thường cản trở việc áp dụng ngay các mức giá điều chỉnh¹⁰. Các cuộc khảo sát về khả năng chi trả và mức sẵn lòng thanh toán cho thấy, người tiêu dùng sẵn sàng chi trả cho các dịch vụ tốt hơn. Một nghiên cứu năm 2003 ước tính, các hộ gia đình nghèo phải dành nhiều phần thu nhập hơn để mua nước, cụ thể¹¹:

- Nhóm hộ gia đình nghèo nhất: chiếm 2,8% thu nhập của hộ gia đình
- Nhóm hộ gia đình thứ hai: chiếm 2,7% thu nhập của hộ gia đình
- Nhóm hộ gia đình thứ ba: chiếm 2,2% thu nhập của hộ gia đình
- Nhóm hộ gia đình thứ tư: chiếm 1,8% thu nhập của hộ gia đình
- Nhóm hộ gia đình giàu nhất: chiếm 1,3 % thu nhập của hộ gia đình

Mặc dù các tỷ lệ phần trăm này rất nhỏ so với tổng thu nhập của hộ gia đình, nhưng không thể hiện được thực tế là các hộ gia đình nghèo không có nước máy phải mua nước từ những người hàng xóm có nước máy hay từ những người bán nước với mức giá cao gấp vài lần giá của các công ty cấp nước (xem Khung 16).

Tương tự giá điện, giá nước hộ gia đình thay đổi theo các mức tiêu thụ. Năm 2010, giá nước tăng đáng kể, nhưng Nhà nước vẫn giữ chính sách hỗ trợ cho người nghèo.

NƯỚC THẢI

Phí nước thải là một phần phụ thu nhỏ tính trên lượng nước tiêu thụ ở những khu vực có hệ thống thoát nước. Nếu không, các hộ gia đình phải tự xây và duy trì các bể tự hoại và/hoặc để tự ngấm và có thể phải thường xuyên mức đổ nước thải. Chi phí vốn xây dựng bể khá tốn kém và việc thường xuyên phải hút bể phốt có thể trở nên rất đắt đỏ đối với hộ gia đình có mức thu nhập khiêm tốn.

ĐIỆN

Biểu giá điện ở Việt Nam hết sức phức tạp, thay đổi theo thời gian sử dụng trong ngày và mức tiêu thụ. Quy tắc chung là giá điện ở các vùng đô thị tăng lũy tiến. Kể từ tháng 3 năm 2010, giá điện tăng nhẹ theo thông tư của Bộ Công Thương. Theo khung giá mới, giá điện trung bình năm 2010 là 1.058 đồng/kWh. Để hỗ trợ các hộ gia đình nghèo, Chính phủ cho phép các nhà cung cấp vẫn giữ giá bán lẻ cũ cho 50 kWh đầu tiên ở mức 600 đồng/kWh. Điều này giữ cho chi phí tiêu thụ điện trên ngân sách của hộ gia đình nghèo ở mức hợp lý. Có 6 mức tiêu thụ và giá mỗi kWh tăng theo từng mức, với mức cao nhất có giá cao gần gấp đôi mức thấp nhất. Ví dụ, giá năm 2010 ở mức 1.890 đồng/kWh cho lượng điện tiêu dùng từ 401 kWh trở lên so với mức giá 1.004 đồng/kWh cho mức điện sử dụng dưới 100 kWh).

8.6 ĐÁNH GIÁ NHANH VỀ CÁC HỆ THỐNG NƯỚC SẠCH

KHẢ NĂNG TIẾP CẬN NƯỚC SẠCH

Theo số liệu chính thức, số dân đô thị được tiếp cận các nguồn nước đã xử lý là 98%¹². Tuy nhiên, chỉ 59% dân số đô thị được kết nối với mạng lưới nước sạch, 39% lấy nước qua đường ống và các giếng xây¹³. Dữ liệu trong Đánh giá ngành nước năm 2009 cho thấy, tỷ lệ tiếp cận nước sạch ở đô thị loại I là khoảng 70% và đô thị loại V là 15%. Đặc biệt, một nửa số hộ gia đình ở Thành phố Hồ Chí Minh và 3 trên 10 hộ gia đình ở Hà Nội không có nguồn nước máy riêng vào năm 2010, phải chuyển sang sử dụng nước giếng hoặc mua nước ở bên ngoài¹⁴.



Hình 26: Người bán nước trong khu dân cư, Thành phố Hồ Chí Minh

Nguồn: Trích Báo Thanh Niên ngày 23 tháng 2 năm 2009

Nhiều đô thị nhỏ không có hệ thống cung cấp nước máy. Khu vực tư nhân bán chính thức đã kịp thời đáp ứng tình trạng thiếu dịch vụ công này bằng cách lắp đặt và vận hành các hệ thống nhỏ ở vùng ven đô, các đô thị nhỏ và khu vực nông thôn. Theo một nghiên cứu mở rộng của Ngân hàng Thế giới năm 2010¹⁵, có 30% dịch vụ về nước của Việt Nam phụ thuộc các nhà cung cấp tư nhân nhỏ lẻ. Trường hợp cụ thể của một xã ở Thành phố Hồ Chí Minh (Khung 16) là ví dụ minh họa cho việc làm cách nào người dân có thể tìm được nguồn nước khác và giá cả của nó so với nước máy công cộng.

Tương tự nhiều quốc gia ở phía nam, các nhóm dễ bị tổn thương như người dân nhập cư và người nghèo đô thị ở Việt Nam bị thiếu nước sạch và dịch vụ công cộng. Chi phí lắp đặt đồng hồ nước quá cao đối với hộ nghèo, nên họ phải tự mua nước từ khu vực tư nhân¹⁶. Theo điều tra của UNDP về nghèo đói ở khu vực đô thị tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh¹⁷, người dân nhập cư ít có khả năng lắp đặt đường ống dẫn nước riêng: 65% người nhập cư ở Hà Nội và 40% ở Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn nước máy riêng. Trong khi đó, tỷ lệ tiếp cận trung bình của các hộ dân ở mỗi thành phố tương ứng là 70,6% và 52,5% vào năm 2010. Thêm vào đó, chỉ có 43,3% hộ gia đình nghèo nhất có nguồn nước máy riêng và 43,2% sử dụng giếng khoan, so sánh với tỷ lệ tương ứng của các hộ giàu nhất là 75% và 14,2% (xem Bảng 33). Có một mối quan ngại rằng, sự khác biệt này có thể là do các loại hình và điều kiện nhà ở. Báo cáo của UNDP nhấn mạnh, các hộ gia đình sinh sống trong các căn nhà chung hoặc cho thuê phần lớn là dân nhập cư hoặc người nghèo, họ thường mua nước từ các thùng chứa (39,6%) và sử dụng nước giếng khoan (30,6%).

Khung 16: Nước máy vận chuyển tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh

Phước Kiển là một xã nghèo thuộc huyện Nhà Bè, nằm ở khu vực xa trung tâm Thành phố Hồ Chí Minh về phía đông nam. Thiếu nước sạch là một vấn đề phổ biến ở khu vực phía nam thành phố, đặc biệt là ở xã Phước Kiển. Người dân trong xã thường sử dụng các nguồn nước thay thế khác như nước giếng khoan, nước đóng chai, nước máy vận chuyển và nước mưa, nhưng các nguồn nước này không đáp ứng được nhu cầu của cộng đồng và một vài dịch vụ còn quá tốn kém đối với người dân.

Bên cạnh nước giếng khoan, nước máy vận chuyển là nguồn nước chính, đặc biệt là vào mùa khô. Công ty Dịch vụ Công ích huyện Nhà Bè cung cấp nước vận chuyển cho cộng đồng với giá ưu đãi. Xe tải chuyên chở nước tới một vài địa điểm bên đường tại xã, trong khi các cá nhân hoặc người giao tư nhân ở địa phương trực tiếp mang nước đến các hộ. Mối quan hệ hợp tác công-tư này trở thành nguồn cung cấp nước chính. Lượng tiêu thụ trung bình hằng tháng khoảng 2,0m³ và chi phí vào khoảng 2,27 USD. Người nghèo sống xa đường cái có thể phải trả từ 2,67 - 3,33 USD/m³ cho nước vận chuyển, đặc biệt là vào mùa khô.

Thông qua một cơ chế riêng, người ta cũng vận chuyển nước máy từ các huyện khác tới xã. Khi nhận được một cuộc điện thoại hoặc tin nhắn, người giao hàng sử dụng xe ba gác để chuyển nước tới tận nơi với giá khoảng 3,33 USD/m³. Trong trường hợp này, hộ gia đình phải có điện và máy bơm để bơm nước từ xe ba gác đến bể chứa của họ. Kết quả nghiên cứu cho thấy, 61,7% hộ gia đình sử dụng phương pháp này để có nước sạch sử dụng. Lượng tiêu thụ trung bình từ hệ thống này là 1,5 m³/tháng, chi phí trung bình khoảng 5 USD/ tháng.

Nhìn chung, giá nước chuyên chở rất cao. Kể cả khi có trợ cấp của Nhà nước, giá nước bán ven đường vẫn cao hơn 6-7 lần so với các loại nước máy khác, và cao hơn tới 20 lần nếu giao nước tận nhà. Giá nước sạch cho các hộ gia đình tăng lên một cách rõ rệt nếu sử dụng hệ thống giao hàng này (thường từ 10 đến 25 lần, thậm chí 50 lần so với giá bán lẻ). Kết quả là, cầu về nước sạch là không cao, trong khi nhu cầu sử dụng nước lại cao. Cầu bị hạn chế làm giảm quy mô dịch vụ và chi phí vẫn ở mức cao.

Nguồn: Chowdhury và cộng sự (2009)

Bảng 33: Tỷ lệ hộ gia đình với nguồn nước uống chính ở Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh (%)

	NGUỒN NƯỚC MÁY RIÊNG	NƯỚC MÁY CÔNG CỘNG	NƯỚC MƯA	NƯỚC GIẾNG KHOAN
Tổng	58,3	14,3	26,0	1,4
Hà Nội	70,6	0,3	26,3	2,8
TPHCM	52,5	20,8	25,8	0,9
Nhóm thu nhập				
Nhóm 1	43,3	9,9	43,2	3,6
Nhóm 2	54,3	14,9	28,7	2,1
Nhóm 3	54,7	17,4	26,6	1,3
Nhóm 4	59,3	18,5	21,7	0,5
Nhóm 5	75,0	10,4	14,2	0,4

Nguồn: Haugton và cộng sự (2010)

NĂNG LỰC VÀ THÁCH THỨC CỦA CÁC CÔNG TY CẤP NƯỚC ĐÔ THỊ¹⁸

Có 68 công ty cấp nước đô thị với tổng công suất lắp đặt là 5,5 triệu m³/ngày và công suất vận hành 3,9 triệu m³/ngày. Giới hạn công suất của mạng lưới truyền tải, phân phối và thất thoát nước là những nguyên nhân chính của sự chênh lệch giữa công suất lắp máy và công suất vận hành. Các công ty này cung cấp dịch vụ trung bình 21,6 tiếng mỗi ngày, có 55 công ty cung cấp dịch vụ từ 18 tiếng trở lên mỗi ngày. Lượng nước cung cấp trung bình dao động từ 80 - 90 lít/người/ngày đến 120 - 130 lít /người/ngày ở các đô thị lớn, so với mục tiêu quốc gia là 120 - 150 lít /người/ngày. 96% các đầu nối có đồng hồ đo. Tuy nhiên, nhiều phần của hệ thống phân phối nước đã có tuổi thọ cao và hoạt động không tốt, cộng với giá nước thấp và sự thiếu trách nhiệm nên các công ty nước không muốn bảo trì hệ thống phân phối của họ. Thất thoát nước theo báo cáo giảm từ 39% năm 2000 xuống khoảng 30% năm 2009. Tuy nhiên, số liệu trung bình chính thức này không thể hiện chính xác tỷ lệ thất thoát nước ở một số vùng đô thị lên tới 75%. Hơn nữa, Hội Cấp Thoát Nước Việt Nam cũng đặt ra câu hỏi về mức độ tin cậy của số liệu về tỷ lệ thất thoát nước do các thành viên cung cấp.

Các đô thị loại 3 trở lên thường có hệ thống cấp nước do các công ty chuyên cấp nước quản lý. Hầu hết các công ty này là hội viên Hội Cấp Thoát Nước Việt Nam và là đối tượng của “quá trình chuẩn hóa” (benchmarking). Các công ty cấp nước này đang trong quá trình “cổ phần hóa” mà bước đầu là nhận các khoản vay từ các ngân hàng thương mại. Các đô thị loại 4 và loại 5, thường gọi chung là “đô thị cấp huyện”, thường do các công ty cấp thoát nước nhà nước trực thuộc chính quyền tỉnh cung cấp dịch vụ. Hiện chưa rõ số lượng người dân sử dụng dịch vụ của khu vực tư nhân phi chính thức. Trong tương lai gần, các đô thị loại này sẽ cần tiếp cận vốn vay ưu đãi ODA cho các công trình đầu tư cần vốn trong tương lai.

Về mặt tài chính, mức giá thấp ảnh hưởng khả năng bền vững trong cấp nước. Luật cho phép các công ty cấp nước và chính quyền địa phương tăng giá, nhưng các cân nhắc ở góc độ chính trị ở địa phương thường cản trở việc áp dụng ngay các mức giá điều chỉnh. Các nghiên cứu về khả năng chi trả và mức sẵn lòng thanh toán cho thấy, người tiêu dùng sẵn sàng thanh toán cho dịch vụ tốt hơn. Hóa đơn nước trung bình chiếm khoảng 1,1% thu nhập của hộ gia đình. Hầu hết các công ty cấp nước ít nhất cũng bù đắp được chi phí hoạt động và bảo trì với tỷ lệ trung bình đạt gần 0,7. Tuy nhiên, gần như không có công ty nào có thể bù đắp được toàn bộ chi phí, nếu tính khấu hao, chi phí tài chính và thay thế. Do đó, các hệ thống cấp nước đô thị vẫn được chính quyền địa phương hỗ trợ.

8.7 HỆ THỐNG XỬ LÝ NƯỚC THẢI VÀ VỆ SINH

Theo số liệu của Bộ Xây dựng năm 2008, lượng nước thải đô thị qua xử lý ở mức dưới 10%. Rác thải sinh hoạt không được xử lý làm ô nhiễm nước và nước thải công nghiệp xả không đúng quy định đang gây ra sự xuống cấp nghiêm trọng về môi trường và những quan ngại về vấn đề sức khỏe.

Theo số liệu chính thức, tỷ lệ dân số đô thị “đang sử dụng các công trình vệ sinh đảm bảo tiêu chuẩn”¹⁹ tăng từ 63% năm 1990 lên 94% năm 2010²⁰. Tỷ lệ người dân tiếp cận dịch vụ vệ sinh ở các đô thị lớn được cho là đạt tới 98%,

nhưng con số này bao gồm cả số liệu về số người có sử dụng “nhà vệ sinh”, chứ chưa chỉ ra được quá trình thu gom và xử lý chất thải như thế nào. Thực tế, phần lớn (75%) hộ gia đình ở đô thị chưa được kết nối với bất kỳ hệ thống thoát nước thải tập trung hay cục bộ nào mà chỉ có bể tự hoại. Trừ Hải Phòng, không một đô thị nào trên cả nước cung cấp dịch vụ thông hút bể tự hoại ở mức hợp lý. Nghiên cứu vùng về quản lý chất thải bể tự hoại của AUSAID²¹ ước tính, chưa đến 5% chất thải bể tự hoại ở Việt Nam được xử lý đúng cách. Chỉ một số người ở Việt Nam dọn bể tự hoại hoặc nhà vệ sinh một cách thường xuyên, hoặc đảm bảo rằng, chất thải trong hố vệ sinh được xử lý an toàn. Bảng 34 dưới đây gồm các thông tin chi tiết hơn về vấn đề thu gom và xử lý nước thải ở một số đô thị.

Bảng 34: Thu gom và xử lý nước thải ở một số đô thị

MỤC	THÁI NGUYÊN (LOẠI I)	CÀ MAU (LOẠI II)	TUYÊN QUANG (LOẠI III)	PHÚ THỌ (LOẠI III)	DIÊN KHÁNH (LOẠI IV)	LONG MỸ (LOẠI IV)
Mật độ cống thoát chính (km/km ²)	5,1	3	2,78	1,09	3	1,5
Tỷ lệ % nước thải sinh hoạt qua xử lý	40	30	40	30	20	23

Nguồn: Vinh, 2011, trích từ “Nâng cấp đô thị”, Bộ Xây dựng, 2010.



Hình 27: Cống lộ thiên ở Làng lụa Vạn Phúc, Hà Đông, Hà Nội

Nguồn: 2010 © UN-Habitat / Ngụy Hà



Hình 28: Kênh ô nhiễm ở Đồng bằng Sông Cửu Long

Nguồn: 2012 © Báo Đại Đoàn Kết

Việc mở rộng cơ sở phân phối và xử lý nước những năm gần đây đã làm tăng mức tiêu thụ nước tính theo đầu người, đặc biệt ở khu vực đô thị. Do tiêu thụ nước gia tăng, lượng nước thải nhiều hơn, gây áp lực cho các nhà máy xử lý và mạng lưới nước thải mà trước đó đã không đáp ứng đủ nhu cầu, và gây ra các quan ngại về tác động môi trường của nước thải chưa qua xử lý. Hiện nay, việc mở rộng và tái tạo hệ thống thoát nước thải và vệ sinh ở các đô thị cấp huyện và tỉnh chủ yếu dựa vào ngân sách hạn chế phân bổ từ trung ương hay địa phương và từ một số nguồn quỹ viện trợ phát triển chính thức (ODA) dành cho hệ thống thoát nước và vệ sinh để bổ sung cho phát triển hệ thống cấp nước. Hầu hết đầu tư cho thoát nước và nước thải tập trung vào phát triển cơ sở hạ tầng thoát nước để giảm ngập lụt ở các đô thị lớn. Do vậy, hệ thống vệ sinh và thoát nước ở các đô thị cấp tỉnh và huyện còn chưa hoàn thiện.

Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm thực hiện và quản lý các hoạt động thoát nước trong khu vực họ quản lý. Đối với 5 thành phố lớn nhất, Ủy ban Nhân dân thành phố quy định chức năng, nhiệm vụ và giao các hoạt động thoát nước mưa/thoát nước thải cho các công ty đô thị. Sở Xây dựng hoặc Sở Giao thông vận tải là các cơ quan chuyên môn tư vấn và hỗ trợ Ủy ban Nhân dân tỉnh.

8.8 ĐÁNH GIÁ NHANH HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC MẶT

Hầu hết đô thị ở Việt Nam kết hợp hệ thống thoát nước thải với thoát nước bề mặt và trách nhiệm về hệ thống thoát nước bề mặt cũng thường kết hợp với trách nhiệm về vệ sinh. Tuy nhiên, vấn đề thoát nước bề mặt ở các đô thị Việt Nam cần chú ý đặc biệt. Hiện tượng gió mùa ở Việt Nam thường gây ra mưa lớn và trút xuống lượng nước khổng lồ đòi hỏi các khu vực đô thị được trang bị hệ thống thoát nước tiêu chuẩn để phòng chống lụt lội.

Vấn đề này trở nên nghiêm trọng hơn bởi hầu hết đô thị Việt Nam có địa hình bằng phẳng, nằm ở vùng trũng và phần lớn nằm bên cạnh hoặc gần bờ biển²². Ngoài ra, theo quan sát, những cơn lũ thường tấn công miền Nam Việt Nam²³. Với những quan ngại ngày càng gia tăng đối với vấn đề biến đổi khí hậu và mực nước biển dâng, rõ ràng, thoát nước bề mặt đang là một vấn đề lớn, nếu không muốn nói là quyết định, đối với đô thị Việt Nam.

Ở các đô thị lớn, một số công trình thoát nước lớn đã được xây dựng, hệ thống sông, kênh, rạch tự nhiên được củng cố, mở rộng thường xuyên. Ở các đô thị cấp tỉnh và huyện, việc thoát nước thường chỉ giới hạn đối với các đường



Hình 29: Ngập lụt ở Hà Nội

Nguồn: 2010 © Nguyễn Việt Hùng

chính và hệ thống này thường có chất lượng kém, chưa hoàn thiện do thiếu duy tu, thiếu đầu tư, phát triển không liên tục, tiêu chuẩn xây dựng và thiết kế kém²⁴. Ước tính, khoảng 70% tổng chiều dài đường sá ở các đô thị lớn có hệ thống thoát nước bề mặt.

Nguy cơ ngập lụt ở các đô thị Việt Nam có thể trở nên nghiêm trọng hơn, nếu dự báo của các chuyên gia biến đổi khí hậu trở thành sự thật. Hiện tại, ngập lụt do gió mùa đã rất nghiêm trọng và như đã nêu ở trên, chính quá trình đô thị hóa làm suy giảm hệ thống xử lý nước tự nhiên. Sự kết hợp giữa biến đổi khí hậu và các quá trình đô thị hóa chắc chắn sẽ làm vấn đề thoát nước mặt trở thành một thách thức lớn ở các đô thị Việt Nam, đặc biệt là ở vùng ven biển²⁵. Nhận thức về vấn đề ngày càng gia tăng và Chương trình Mục tiêu Quốc gia Ứng phó với Biến đổi Khí hậu đã được Bộ Tài nguyên và Môi trường thiết lập. Đây là kế hoạch chiến lược ở tầm quốc gia với các đề xuất và ưu tiên cho đánh giá ở địa phương, xác định các bên liên quan, quy hoạch và đầu tư. Bộ Xây dựng cũng xây dựng một đề án về phát triển đô thị ven biển trong bối cảnh mực nước biển dâng. Bộ cũng đang thu thập dữ liệu và lập bản đồ ngập lụt cho 100 đô thị ven biển với nghiên cứu chi tiết về 27 đô thị ven biển.

8.9 HỆ THỐNG ĐIỆN

Khác với các dịch vụ cơ sở hạ tầng đô thị khác, hoạt động phát điện, truyền tải điện, phân phối và quản lý điện tập trung vào một tổ chức. Đó là Tập đoàn Điện lực Việt Nam (EVN), một doanh nghiệp nhà nước bán tự chủ.

Những năm gần đây, đầu tư công vào lĩnh vực điện lực ở Việt Nam đã giúp cho hầu như tất cả các hộ gia đình đều có điện, đồng thời đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng của các lĩnh vực thương mại, công, nông nghiệp. Theo thống kê của các đô thị, gần 100% hộ gia đình đô thị có điện²⁶.

Tuy nhiên, tỷ lệ sử dụng điện cao này không có nghĩa là tất cả các hộ gia đình đều có tiếp cận đến mạng lưới điện. Cuộc điều tra về nghèo đói ở đô thị cho thấy, rất nhiều hộ gia đình đang sử dụng điện từ lưới điện quốc gia một cách gián tiếp thông qua các hộ gia đình khác. Việc này dẫn đến kết quả là họ phải trả tiền điện nhiều hơn các hộ sử dụng điện trực tiếp. Chẳng hạn, vào năm 2010 ở Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh, tỷ lệ hộ gia đình sử dụng điện trực tiếp với công-tơ-mét riêng chỉ chiếm 81,2%. Có 8,7%

hộ gia đình sử dụng điện trực tiếp qua công-tơ-mét chung với các hộ khác và 10,1% hộ sử dụng điện thông qua các hộ gia đình khác²⁷.

Cần phải lưu ý rằng, khả năng tiếp cận khác nhau này được nhìn nhận khác nhau qua các nhóm đối tượng dễ bị tổn thương khác nhau. Người nghèo thường mua điện từ các hộ khác hoặc sử dụng điện bất hợp pháp, vì họ không đủ khả năng chi trả để lắp đặt mạng lưới điện tại nhà. Thêm vào đó, người dân nhập cư không đăng ký không được quyền sử dụng điện²⁸. Theo một nghiên cứu ở Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh, các hộ dân nhập cư hầu như không có tiếp cận trực tiếp tới mạng lưới điện: 31,5% sử dụng điện gián tiếp, trong đó, 43,3% sống trong nhà cho thuê, 30,6% thuê phòng trong các tòa nhà lớn, và 20,2% sống trong nhà tạm. Tuy nhiên, tỷ lệ sử dụng điện trực tiếp và gián tiếp qua nhóm thu nhập không có nhiều sự khác biệt. Điều này cho thấy, nhiều người dân nhập cư và người thuê nhà có thể sử dụng điện trực tiếp hơn và từ đó giảm chi phí nếu các quy định về đăng ký hộ khẩu được cải thiện.

8.10 HỆ THỐNG ĐƯỜNG GIAO THÔNG ĐÔ THỊ

Tổng cộng có hơn 8.500 km đường và phố ở các đô thị/thị xã loại III trở lên. Hầu hết là đường nhựa, có hệ thống thoát nước bên đường và vỉa hè. Làm đường, kéo dài và mở rộng đường phố là hoạt động thường xuyên ở các đô thị Việt Nam và các địa phương phải luôn tìm cách cải thiện lưu thông do dân số và số lượng phương tiện giao thông tăng lên. Theo ước tính của Cục Phát triển Đô thị (2008), tỷ lệ đất giao thông so với đất xây dựng tại các đô thị trên toàn quốc vào khoảng 16%, thấp hơn nhiều so với tiêu chuẩn quốc tế (khoảng 20 - 25%). Ở các khu vực ven đô và ngoại ô Việt Nam, tỷ lệ này thậm chí còn thấp hơn. Ví dụ, ở Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích đường đô thị vào khoảng 6,2% tổng diện tích dành cho xây dựng, trong khi tỷ lệ này ở vùng ven đô chỉ là 0,4%.

Hệ thống đường sá ở các đô thị Việt Nam luôn được phát triển. Tại hầu hết đô thị chính của các tỉnh, nhiều đường phố mới được xây dựng và đường phố cũ được nâng cấp.

Khác với hệ thống đường giao thông chính và giao thông vùng, hệ thống đường sá nội bộ và hầu hết các tuyến đường ở các khu dân cư được mở theo quá trình hình thành, phát triển của các khu dân cư. Do vậy, trừ các dự án bất động sản

lớn, các tuyến đường chính ở khu vực phường/xã thường có chiều rộng chỉ 3 - 5 m, đường nội bộ và ngõ thường dưới 2,5 m, ngách vào nhà dân thường từ 1 đến 1,5 m. Điều này khiến cho việc sử dụng xe hơi và phương tiện công cộng ở hầu hết các khu dân cư trở nên cực kỳ khó khăn, đặc biệt ở những nơi đã phát triển một cách “hữu cơ” hay phi chính thức ở vùng ven đô và ngoại ô. Tuy nhiên, việc đi lại không quá khó khăn do người dân tại các đô thị Việt Nam chủ yếu sử dụng xe máy. Số lượng xe máy lớn hơn nhiều lần số lượng xe hơi. Thực tế, xe máy rất quan trọng đối với tính cơ động ở đô thị Việt Nam và do đó, các nguyên tắc của phương Tây về quy hoạch giao thông đô thị không phù hợp các đô thị Việt Nam. Tính cơ động của xe máy cũng giải thích phần nào cho xu hướng phát triển nhà ở không chính thức ở khu vực ven đô (xem Chương 6 về các khu vực ven đô và đất đô thị).

8.11 KẾT LUẬN

Cơ sở hạ tầng đô thị ở Việt Nam đạt được nhiều thành tựu trong 20 năm qua. Ngay cả khi đối mặt dân số đô thị tăng nhanh, các dịch vụ điện-nước vẫn được cung cấp cho hầu như tất cả người dân và mức bao phủ của các hệ thống thoát nước thải đang ngày càng tăng lên. Bên cạnh đó, đường phố ở đô thị cùng với các hệ thống thoát nước bề mặt đã được xây dựng. Những năm 2000, các nhà máy xử lý nước thải đang được xây dựng để xử lý ô nhiễm môi trường từ việc xả nước thải chưa qua xử lý vào nguồn nước.

Có được những thành tựu này là do cải cách trong các cơ quan tổ chức và điều chỉnh quy định về cung cấp dịch vụ hạ tầng. Các doanh nghiệp nhà nước (các đơn vị xây dựng và vận hành hệ thống cơ sở hạ tầng) được thành lập ở cấp tỉnh, thành phố và được tự chủ một phần, mặc dù họ vẫn chịu sự quản lý của Ủy ban Nhân dân. Cơ cấu giá tiêu thụ điện, nước được phép tăng và có phương pháp tính nhằm giảm một phần gánh nặng cho các hộ gia đình nghèo. Trong những nỗ lực cải cách này, cộng đồng quốc tế đã và sẽ tiếp tục đóng một vai trò quan trọng.

Tuy nhiên, dịch vụ hạ tầng đô thị cho các khu dân cư đô thị còn cần phải cải thiện nhiều và chi phí dự tính tương ứng ở mức rất lớn. Hiện tại, chỉ có EVN có thể ổn định về mặt tài chính (mặc dù một số người cho rằng, EVN vẫn nhận sự hỗ trợ của Chính phủ). Các mạng lưới cấp nước và nước thải, thoát nước và các doanh nghiệp nhà nước vẫn phụ thuộc một phần vào hệ thống “kiểm soát và tài chính nhà nước” cũ. Họ cần phải cố gắng hơn rất nhiều để các dịch

vụ này có thể tồn tại độc lập về mặt tài chính, trong khi vẫn giữ được vai trò xã hội đối với các hộ gia đình nghèo. Khó khăn lớn nhất nằm ở lĩnh vực xử lý nước thải, thoát nước và vệ sinh. Đầu tư vào các nhà máy xử lý và hệ thống mạng lưới thoát nước thải rất tốn kém, trong khi số lượng hộ gia đình có kết nối và tỷ lệ phần trăm lượng nước thải qua xử lý mới chỉ chiếm một phần rất nhỏ trong tổng nhu cầu. Vấn đề vệ sinh của hộ gia đình (sử dụng hệ thống bể tự hoại và hố vệ sinh) đang làm ô nhiễm nước ngầm và mặt nước, do đó, chi phí cho y tế và xã hội đang lên cao và tăng nhanh. Nguồn tài chính đầu tư cần thiết cho hệ thống nước thải sẽ được huy động từ đâu? Có tiếp tục dành ưu đãi cho các dự án và đầu tư bất động sản quy mô lớn (và họ có tiếp tục được phép san lấp làm ảnh hưởng các hệ thống thoát nước tự nhiên, như đã xảy ra ở Nam Sài Gòn) không?

Có lẽ thách thức lớn nhất về mặt xã hội và phát triển không gian liên quan hạ tầng đô thị nằm ở các khu vực ven đô đang tăng trưởng và trở nên đông đúc một cách nhanh chóng xung quanh các đô thị lớn ở Việt Nam, đặc biệt là xung quanh Thành phố Hồ Chí Minh. Ở đây, phần lớn người nhập cư, người nghèo và tầng lớp thu nhập trung bình thấp, tập trung với số lượng lớn do tính cơ động, có việc làm gần các khu công nghiệp và có giải pháp cho nhà ở phù hợp khả năng chi trả của họ. Nhưng quá trình phát triển phi chính thức, không có quy hoạch gây ra những thách thức về hạ tầng và đòi hỏi sáng kiến cho vấn đề này. Vì các mạng lưới hạ tầng ra đời sau khi đô thị đã phát triển, nên bây giờ phải tính đến các thiết kế và nguồn lực để thích ứng với cấu trúc không tuyến tính và quá trình tăng dân số mạnh mẽ. Trong khi việc đào tạo kỹ sư ở Việt Nam tập trung vào việc cung cấp hạ tầng cho các dự án lớn trên các mặt bằng trống, thực hiện đồng bộ, với những tính toán về công suất thiết kế, thì những nội dung này không thể được áp dụng cho phát triển phi chính thức ở vùng ven đô và ngoại ô Việt Nam, nơi mà 3/4 nhà ở đô thị mới đang được xây dựng.

Do sự phát triển đô thị nhanh chóng, những người dân nhập cư và các thành phần tham gia phi chính thức khác thường xây dựng ở khu vực ven đô trước khi các quy hoạch của Chính phủ được xây dựng và triển khai. Các khu vực phi chính thức được xây dựng thường có mô hình hữu cơ và phi tuyến tính với các hoạt động phát triển ngày một tăng, và do đó rất khó để áp dụng các phương pháp tiếp cận quy hoạch và xây dựng cơ sở hạ tầng thông thường, ví dụ các dự án ở tầm vĩ mô. Cần phải cân nhắc việc cải thiện dần dần cơ sở hạ tầng. Mặc dù số lượng còn hạn chế, nhưng các dự án và nghiên cứu điểm về nâng cấp đô thị thực hiện bởi cộng đồng đã cho thấy sự khả thi của mô hình này.

GHI CHÚ

1. Habitat for Humanity Việt Nam (2008)
2. Vu (2011)
3. Quy chế mới đang được xây dựng để quản trị hợp tác công-tư. Hình thức văn bản pháp lý cuối cùng (luật hoặc nghị định hoặc thông tư) vẫn chưa được quyết định.
4. Không có quy định rõ ràng về việc này. Một số thành phố đã thành lập công ty, trong khi một số khác vẫn chưa.
5. Albrecht và cộng sự. (2010)
6. Water Competence Centre (n.d.)
7. 16 đô thị là những thành phố đã hình thành quỹ phát triển cộng đồng. Xem Chương 7.
8. Quyết định của Chính phủ 1929/ QĐ-CP ngày 20/11/2009
9. Quyết định của Thủ tướng Chính phủ số 1930/QĐ-TTg ngày 20/11/2009
10. Ngân hàng Phát triển Châu Á (2010)
11. Trung tâm Phát triển Thông tin Việt Nam (2003)
12. Ngân hàng Phát triển Châu Á (2010)
13. Ibid
14. Haugton và cộng sự. (2010)
15. Kariuki & Schwartz (2005)
16. Nguyễn Quang (2002b)
17. Haugton và cộng sự. (2010)
18. Dữ liệu trong chương này được trích dẫn từ Hiệp hội Cấp Thoát Nước Việt Nam- VWSA (2008)
19. “Tiếp cận với các tiện ích vệ sinh được cải thiện để cập đến phần trăm dân số có tiếp cận phù hợp với các tiện ích xả thải mà có thể phòng tránh một cách hiệu quả việc tiếp xúc của con người, động vật và côn trùng với chất thải. Các tiện ích cải tiến tuy đơn giản nhưng đảm bảo cấu tiêu được kết nối với hệ thống thoát nước. Để có hiệu quả, các tiện ích phải được xây dựng chính xác và bảo trì đúng cách”, Ngân hàng Thế giới (n.d)
20. Ngân hàng Thế giới (n.d)
21. Quỹ phát triển quốc tế AECOM và Viện Khoa học và Công nghệ Thủy sản Thụy Sĩ (2010)
22. Dasgupta và cộng sự (2007: 2)
23. Ibid
24. Ngân hàng Phát triển Châu Á (2009)
25. Tác động của mực nước biển dâng cao 1m cho thấy phần lớn các khu vực ở Thành phố Hồ Chí Minh và hầu hết khu vực mở rộng trong tương lai về phía tỉnh Long An sẽ bị ngập nước (Waibel & Eckert 2009)
26. Ngân hàng Thế giới (2011b: Bảng 1.30)
27. Haugton và cộng sự (2010)
28. Nguyễn Quang (2002b)

NGÀNH CÔNG NGHIỆP XÂY DỰNG VÀ VẬT LIỆU XÂY DỰNG

09

9.1	TỔNG QUAN NGÀNH CÔNG NGHIỆP XÂY DỰNG	122
9.2	KHUNG PHÁP LÝ TRONG LĨNH VỰC XÂY DỰNG NHÀ Ở	122
9.3	CÁC BÊN LIÊN QUAN TRONG NGÀNH XÂY DỰNG	124
9.4	VẬT LIỆU XÂY DỰNG: SẢN XUẤT VÀ CHI PHÍ	124
9.5	THAM NHỮNG TRONG NGÀNH XÂY DỰNG	129
9.6	NHU CẦU NÂNG CAO NĂNG LỰC	130
9.7	NĂNG LƯỢNG, KHÍ NHÀ KÍNH VÀ SỬ DỤNG NĂNG LƯỢNG HIỆU QUẢ TRONG XÂY DỰNG NHÀ Ở	130
9.8	KẾT LUẬN	131

Vật liệu xây dựng và ngành công nghiệp xây dựng rõ ràng là những hợp phần quan trọng của lĩnh vực nhà ở. Chương này trình bày hiện trạng của các hợp phần này ở Việt Nam và đánh giá xem liệu các hợp phần này có tạo ra rào cản đối với xây dựng nhà ở giá rẻ hay không và có thể cải thiện được không. Cụ thể, chương này tập trung vào các vật liệu xây dựng cơ bản được sử dụng và các bên liên quan chính tham gia quá trình xây dựng nhà ở (tiếp theo phần trình bày về các loại hình nhà ở như đã nêu ở Chương 4).

9.1 TỔNG QUAN NGÀNH CÔNG NGHIỆP XÂY DỰNG¹

Việt Nam đã trải qua quá trình công nghiệp hóa và đô thị hóa được 20 năm. Khu vực công nghiệp và xây dựng, chiếm 23,8% GDP năm 1991, tăng lên 39,9% năm 2008. Năm 2001, ngành xây dựng đăng ký số vốn đầu tư là 1,8 tỷ USD, trong đó vốn đầu tư của Nhà nước chiếm 56%, vốn tư nhân 25%, vốn nước ngoài 18%. Năm 2008, tổng giá trị xây dựng đạt 5,8 tỷ USD, hay 6,5% GDP. Ngành xây dựng tiếp tục có tốc độ tăng trưởng cao. Trong quý 1 năm 2010, giá trị của ngành tăng xấp xỉ 17% so với cùng kỳ năm 2009, cao gấp đôi so với tăng trưởng GDP.

Tuy nhiên, số liệu trên đây gồm cả các công trình phục vụ mục đích khác như cơ sở hạ tầng, công trình siêu lớn và xây dựng nhà ở chỉ là một phần của ngành xây dựng. Dữ liệu năm 2010 cho thấy, xây dựng nhà ở chiếm khoảng 30% tổng giá trị xây dựng và giá trị xây dựng nhà ở hằng năm tăng trung bình 9,2% trong giai đoạn 2005 - 2010, thấp hơn tăng trưởng của toàn ngành xây dựng một chút (10,4%). Cần lưu ý những số liệu này là số liệu cho cả nước và có thể không bao gồm giá trị của các công trình nhà ở do dân tự xây và nhà ở phi chính thức mô tả ở Chương 4, trong khi đây là lĩnh vực đang phát triển mạnh ở khu vực đô thị.

Hoạt động xây dựng nhà ở hầu như do các nhà thầu, nhân công và chuyên gia Việt Nam thực hiện. Bên cạnh các công ty xây dựng nhà nước lớn còn có hàng trăm nhà thầu quy mô vừa và nhỏ. Các công ty xây dựng nước ngoài ở Việt Nam chủ yếu là các liên doanh thực hiện các dự án lớn và phức tạp, như cao ốc chung cư. Ở đây không có số liệu cụ thể về các đơn vị xây dựng phi chính thức và những người tự kinh doanh không có giấy phép trong ngành này, nhưng con số chắc chắn không nhỏ.

Hầu hết vật liệu xây dựng cơ bản được sử dụng trong xây dựng nhà được sản xuất trong nước, thậm chí còn có khả năng xuất khẩu (như xi măng, gạch men). Hiện có khoảng 300 công ty vật liệu xây dựng lớn, hầu hết là doanh nghiệp nhà nước với nhiều loại sản phẩm. Mặc dù có một số công ty đang hiện đại hóa, nhưng hầu hết vẫn sử dụng công nghệ sản xuất lạc hậu và sản phẩm của họ không phải lúc nào cũng đáp ứng được thị trường trong nước. Việt Nam vẫn phải nhập khẩu các sản phẩm cao cấp để đáp ứng nhu cầu thị trường.

9.2 KHUNG PHÁP LÝ TRONG LĨNH VỰC XÂY DỰNG NHÀ Ở

Luật Xây dựng 2003 là luật chính quy định hầu hết các vấn đề liên quan xây dựng. Luật điều chỉnh các hoạt động xây dựng, bao gồm khảo sát kỹ thuật, thiết kế, cấp phép xây dựng, giải phóng mặt bằng; giám sát; nghiệm thu công trình, ký kết và thanh lý hợp đồng, bảo hành; vận hành và duy tu; tái định cư; lựa chọn nhà thầu; giám sát; thanh tra xây dựng.

Ngoài Luật Xây dựng 2003, gần đây, một số quy chuẩn xây dựng quốc gia đặc thù được ban hành để kiểm soát chất lượng các tòa nhà hiện đại. Trong số những quy định này có Quy chuẩn xây dựng công trình năm 2002 để đảm bảo người tàn tật có thể tiếp cận, Quy chuẩn xây dựng các công trình sử dụng năng lượng có hiệu quả năm 2005 và Quy chuẩn nhà ở và công trình công cộng đảm bảo an toàn và sức khỏe năm 2008. Tuy nhiên, các quy chuẩn này chỉ bắt buộc đối với các công trình quy mô lớn như cao ốc văn phòng, chung cư nhiều tầng. Thiết kế nhà ở thấp tầng phải tuân theo Luật Xây dựng và các quy định của địa phương, như Quyết định 135/2007/QĐ-UBND của Thành phố Hồ Chí Minh, Quyết định 19/2006/QĐ-UBND thành phố Đà Nẵng, Quy chuẩn xây dựng quốc gia đối với thiết kế và quy hoạch chung.

Luật Xây dựng được phân cấp đến cấp quận/huyện về cấp phép xây dựng đối với nhà ở cá nhân và các dự án nhà ở. Để đăng ký xin cấp phép xây dựng, người nộp đơn trước hết phải có chứng nhận quyền sử dụng đất và có quy hoạch xây dựng phù hợp. Luật Quy hoạch Đô thị 2009 yêu cầu người nộp đơn phải có giấy phép quy hoạch. Các quy định về kỹ

thuật không gây khó khăn cho nhà ở thấp tầng, chủ yếu quy định đối với thiết kế và chiều cao công trình.

Các giấy tờ cần thiết để xin cấp giấy phép xây dựng:

- Đơn xin cấp phép (theo mẫu)
- Bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với trích lục của cơ quan đăng ký hoặc sơ đồ địa điểm xây dựng
- Giấy phép kinh doanh nếu công trình do một công ty sở hữu hoặc xây dựng
- Một hồ sơ thiết kế xây dựng

Trong trường hợp cần thiết, Sở Xây dựng phải tham vấn tới 9 cơ quan liên quan và tốn khá nhiều thời gian. Tuy nhiên, Sở Xây dựng phải tuân theo quy định về thời gian là trong 30 ngày làm việc, phải cấp phép hoặc thông báo từ chối cấp phép. Thực tế, ít khi đạt được giới hạn thời gian này và trung bình phải mất 90 ngày².

Nghị định 64/2012 là nghị định đầu tiên quy định về công tác cấp giấy phép xây dựng và Thông tư 10/2012/TT-BXD (hướng dẫn chi tiết để thi hành Nghị định 64) bao gồm 2 quy định mới về việc tạo điều kiện thuận lợi cho các nhà đầu tư khi xin cấp phép xây dựng. Đối với các dự án liên quan nhiều hoạt động xây dựng khác nhau, nhà đầu tư có thể xin cấp phép xây dựng cho một, nhiều hoặc toàn bộ các công trình xây dựng thuộc dự án. Cơ quan quản lý nhà nước thuộc lĩnh vực liên quan phải nhận xét về dự án trong vòng 10 ngày. Để hạn chế tình trạng cơ quan cấp phép xây dựng yêu cầu nhà đầu tư phải nộp đơn xin cấp phép nhiều lần, Nghị định 64 quy định, cơ quan phải xem xét cẩn thận đơn xin cấp phép và chỉ gửi một thông báo bằng văn bản tới nhà đầu tư để chỉnh sửa và/hoặc hoàn thiện đơn xin cấp phép. Một cải cách khác là việc sửa đổi giấy phép xây dựng là không cần thiết trong trường hợp sửa đổi thiết kế công trình không ảnh hưởng phần bên ngoài của công trình.

Tuy nhiên, theo quy định mới, nhà ở cá nhân ở khu vực đô thị phải tuân theo các quy định quy hoạch chi tiết để được cấp phép xây dựng. Nhưng kể cả trong các thành phố lớn như Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh, còn rất nhiều khu vực không được lập quy hoạch chi tiết. Do đó, quy định mới chỉ rõ ràng, trong các trường hợp này, công trình xây dựng buộc phải tuân theo quy định về quy hoạch, kiến trúc và thiết kế đô thị phù hợp với địa phương.

Luật Đấu thầu (2005) quy định về các thủ tục và yêu cầu đấu thầu, bao gồm lựa chọn nhà thầu cung cấp dịch vụ tư vấn, mua sắm hàng hóa và chi tiết đối với các gói thầu xây lắp. Tuy nhiên, ở Việt Nam, trong đấu thầu các công trình xây dựng, vẫn còn có các hành vi không công bằng, đặc biệt là trong các dự án nhà ở từ nguồn quỹ nhà nước. Thực thi Luật Đấu thầu còn nhiều hạn chế nghiêm trọng xuất phát từ yếu kém trong khâu chuẩn bị hồ sơ thầu, tính minh bạch của quá trình lựa chọn nhà thầu, sự thiên vị các công ty nhà nước, năng lực quản lý dự án thấp, không đủ phương tiện để trang trải chi phí hoạt động và bảo trì³. Khung pháp lý về đấu thầu trong xây dựng nhà ở xã hội hiện tại cho phép chỉ định thầu, bỏ qua các thủ tục đấu thầu cạnh tranh. Mặc dù việc này có thể giúp giảm thời gian xây dựng nhà ở, nhưng cũng dễ gây ra tham nhũng và dẫn tới đối xử thiên vị với các công ty nhà nước vì nắm thông tin tốt hơn, được hỗ trợ về tài chính.

Quy chuẩn xây dựng nhà ở của Việt Nam không phải là rào cản đối với nhà ở có chi phí thấp và chia lô đất đai. Diện tích lô đất tối thiểu là 30 - 40 m² và được phép xây dựng gần như toàn bộ diện tích. Tuy nhiên, yêu cầu tối thiểu về diện tích sàn từ 9 đến 14 m² mỗi người là hơi cao⁴. Ngoài ra, các quy chuẩn hiện tại không tính đến khả năng xây nhà theo quá trình tiệm tiến. Đây là cách thức xây dựng phổ biến của loại hình nhà ở phi chính thức. Tỷ lệ xây dựng nhà ở phi chính thức cao một phần là do tính phức tạp và liên quan nhiều bộ phận giải quyết của quy trình xin cấp phép xây dựng⁵, các loại thuế chuyển nhượng đất và phí đăng ký quyền sử dụng đất liên quan đến việc giao đất⁶.

9.3 CÁC BÊN LIÊN QUAN TRONG NGÀNH XÂY DỰNG

Bộ Xây dựng giám sát kỹ thuật chính trong lĩnh vực xây dựng. Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm quản lý nhà nước về xây dựng, vật liệu xây dựng, nhà ở, công trình công cộng, quy hoạch phát triển và kiến trúc.

Bộ Xây dựng cũng quản lý các tập đoàn và tổng công ty nhà nước hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, sản xuất vật liệu xây dựng phục vụ trực tiếp xây dựng nhà ở như Tập đoàn Phát triển Nhà và Đô thị (HUD), Tổng Công ty Công nghiệp Xi măng (Vicem), Tổng Công ty Viglacera (Viglacera), Tổng Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (Vinaconex), Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam.

Có hơn 300 công ty vật liệu xây dựng lớn. Xi măng và cốt thép sản xuất ở Việt Nam chủ yếu đến từ các công ty nhà nước lớn. Đơn vị sản xuất thép lớn nhất ở Việt Nam là Tổng công ty Thép Việt Nam. Sản xuất gạch chủ yếu do các công ty nhỏ thực hiện, nhưng các nhà máy sản xuất gạch lớn đang chiếm thị phần ngày càng lớn.

Năm 2007, ước tính tổng số công ty và tập đoàn xây dựng nhà nước là 2.677. Những năm sau khi Luật Doanh nghiệp được ban hành tháng 11 năm 2005, số lượng các công ty xây dựng tư nhân tăng đáng kể, nhưng các công ty xây dựng trực thuộc Bộ Xây dựng vẫn chiếm thị phần lớn nhất ở Việt Nam⁷.

Các dự án lớn của nhiều doanh nghiệp nhà nước (DNNN) là phát triển nhà ở, hạ tầng đô thị, xi măng, thủy điện và khu công nghiệp. Theo báo cáo thường niên năm 2007 của Bộ Xây dựng, tổng doanh thu của các doanh nghiệp nhà nước đạt 103.153 tỷ đồng, bao gồm 501 dự án⁸.

Quyết định cấp giấy phép xây dựng do Chủ tịch Ủy ban Nhân dân ở cấp tỉnh và Giám đốc Sở Xây dựng đưa ra.

Hiệp hội Nhà thầu Việt Nam (VACC) là tổ chức nghề nghiệp tự nguyện của các doanh nghiệp trong lĩnh vực xây dựng, bao gồm cả xây dựng và lắp máy, tư vấn, nội thất, cung ứng vật liệu, trang thiết bị, vật liệu xây dựng và máy xây dựng. Hiệp hội Nhà thầu Việt Nam được thành lập theo Quyết định số 13/1999/QĐ-TCCP ngày 27 tháng 5 năm 1999. Mục tiêu của VACC là nâng cao hợp tác giữa các nhà thầu trong nước, thúc đẩy sự minh bạch và cạnh tranh, tiến bộ khoa học kỹ thuật, công bằng và phát triển kinh doanh. Sau 10 năm thành lập và hoạt động, Hiệp hội đã có trên 600 hội viên là doanh nghiệp. Văn phòng chính của VACC nằm ở Thành phố Hồ Chí Minh, Hà Nội, Đà Nẵng và đang mở chi nhánh ở các tỉnh⁹.

Trong ngành xây dựng ở Việt Nam, phần lớn lao động là phi chính thức, dù họ làm việc trong khu vực chính thức hay phi chính thức. Hơn nữa, xây dựng phi chính thức là một trong những ngành công nghiệp phi chính thức lớn nhất cả nước. Năm 2007, có tới 75% tổng số việc làm trong ngành xây dựng xuất phát từ khu vực phi chính thức¹⁰.

9.4 VẬT LIỆU XÂY DỰNG: SẢN XUẤT VÀ CHI PHÍ

Việt Nam có nguồn tài nguyên phong phú cho ngành vật liệu xây dựng. Chẳng hạn, có hơn 350 mỏ đá vôi để sản xuất xi măng, 694 mỏ đất sét để sản xuất gạch, nhiều mỏ đất sét trắng để sản xuất cao lanh, nhiều cát để sản xuất kính. Ngoài ra, có nhiều nguồn đá, cát, sỏi, đá dolomite, đất sét chịu lửa. Tuy nhiên, mỏ nguyên liệu sản xuất thanh cốt thép lại không đủ, do vậy phải nhập nguyên liệu thô và bán thành phẩm như phôi thép.

Ngành vật liệu xây dựng của đất nước phát triển mạnh những năm qua. Theo Hiệp hội Xi măng Việt Nam, có hơn 105 dây chuyền sản xuất xi măng ở Việt Nam với tổng công suất trên 61 triệu tấn, đưa Việt Nam vào danh sách 10 nước sản xuất xi măng lớn nhất thế giới. Việt Nam đã vượt Indonesia để trở thành nước sản xuất gạch men lớn nhất Đông Nam Á và lớn thứ sáu trên thế giới. Sản lượng kính xây dựng và thiết bị vệ sinh đạt xấp xỉ 107 triệu m² và 3,2 triệu đơn vị sản phẩm một năm. Có hơn 60 công ty sản xuất gạch ngói ở Việt Nam, trong đó, lớn nhất có thể kể đến Viglacera, Đồng Tâm và Tập đoàn Prime. Bảng 36 cho thấy mức tăng sản lượng của một số ngành vật liệu xây dựng.

Loại vật liệu nào là quan trọng nhất đối với nhà ở, đặc biệt là nhà ở giá rẻ? Như đã nêu ở Chương 4, tất cả loại hình nhà ở ít nhất đều sử dụng xi măng, vì vậy vật liệu này là thiết yếu đối với tất cả các loại hình nhà ở (trừ loại nhà ở “đơn giản”, chỉ chiếm khoảng 2,5% nhà xây dựng ở khu vực đô thị). Gạch nung cũng rất phổ biến, sử dụng cho cả tường chịu lực (nhà ở không chính thức hay “bán kiên cố”) và tường không chịu lực (nhà “kiên cố” với khung bê tông cốt thép). Loại hình nhà ở “kiên cố” sử dụng bê tông cốt thép làm móng, cột, dầm, sàn, thậm chí là mái dốc, do vậy, bê tông cốt thép là một vật liệu xây dựng quan trọng đối với nhà ở hiện đại. Các loại kim loại khác được sử dụng làm mái và vì kèo, đặc biệt phổ biến đối với loại hình nhà ở không chính thức. Kính được sử dụng phổ biến để làm cửa sổ, thậm chí để ốp các cao ốc. Gạch men được sử dụng phổ biến cho cả công trình nhà ở kiên cố và bán kiên cố. Gỗ không còn được ưa chuộng trong xây dựng nhà ở do giá cao, dễ bị mối mọt trong điều kiện thời tiết nóng ẩm. Loại hình nhà ở “đơn sơ” và nhà “khung gỗ” có thể sử dụng vật liệu truyền thống như tre, mây, tranh, rơm và vỏ dừa - những vật liệu có rất nhiều ở Việt Nam.

Bảng 35: Công ty xây dựng nhà nước ở Việt Nam năm 2007

	TẬP ĐOÀN	CÔNG TY
Bộ Xây dựng	19	0
Bộ Xây dựng	12	34
Bộ Xây dựng	3	2.609
Tổng	34	2.643

Nguồn: Phạm (2008)

Xem Bảng 37 để có cái nhìn khái quát về những vật liệu xây dựng được sử dụng nhiều nhất ở Việt Nam.

Dưới đây là phần đánh giá tóm tắt về các vật liệu xây dựng nhà ở chính tại Việt Nam, cụ thể là xi măng, gạch nung, bê tông cốt thép và kim loại.

XI MĂNG

Như đề cập ở trên, Việt Nam đã bắt kịp được nhu cầu trong nước và bây giờ có thể sản xuất đủ xi măng. Trên thực tế, Việt Nam đã xuất khẩu được tổng cộng 3,4 triệu tấn xi măng và clinker từ tháng 1 đến tháng 11 năm 2011, chủ yếu là xuất sang Campuchia, Lào, Bangladesh và Trung Đông. Tổng sản lượng quốc gia trong cùng kỳ là 39,4 triệu tấn, có nghĩa là Việt Nam đang xuất khẩu gần 10% sản lượng.

Việt Nam nhanh chóng gia tăng công suất sản xuất xi măng từ năm 2001. Ví dụ, sản lượng tăng từ 16,7 triệu tấn năm 2001 lên 29 triệu tấn năm 2005, với mức tăng hằng năm

trên 10%. (Năm 2006, tiêu thụ nội địa là 32,6 triệu tấn, cho thấy rằng, vào thời điểm đó, sản lượng trong nước vẫn thiếu một ít)¹¹. Năm 2011, sản lượng hằng năm ước tính là 47,3 triệu tấn, cho thấy sản lượng tiếp tục gia tăng. (Tổng sản lượng năm 2010 trên thực tế còn cao hơn, hơn 50 triệu tấn.). Thực tế, trong hai năm vừa qua, thị trường xi măng trong nước đã chứng lại, do công suất mới đã vượt cầu. Một số công ty xi măng đang được bán với giá thấp và trong ngành, cụm từ “phá sản” đã bắt đầu được sử dụng. Chỉ một năm trước đó, các doanh nghiệp còn đua nhau đầu tư vào sản xuất xi măng¹².

Trong thập kỷ qua, giá xi măng ở Việt Nam ổn định nếu tính theo đồng Việt Nam, nhưng tính theo đô la Mỹ thì có xu hướng giảm. Do thị trường đang chứng lại, nên các nhà sản xuất xi măng muốn giảm giá, nhưng chi phí đầu vào lại tăng. Xi măng Portland đang được chào bán ở mức 50 - 60 USD/tấn giá FOB trên thị trường quốc tế.

Các nhà máy sản xuất xi măng chủ yếu sử dụng công nghệ lò quay và đang loại bỏ dần các công nghệ cũ hơn. Trừ một số công ty liên doanh với nước ngoài, các nhà máy xi măng

Bảng 36: Tổng sản lượng một số vật liệu xây dựng 2001 - 2007

SỐ THỨ TỰ	VẬT LIỆU	ĐƠN VỊ	2001	2003	2005	2007
1	Xi măng	triệu tấn	16,10	24,12	30,80	36,80
2	Gạch men	triệu m ²	67,83	110,20	170,00	270,00
3	Kính xây dựng	triệu m ²	30,72	38,35	74,76	80,00
4	Gạch xây dựng	triệu viên	10.300	14.101	18.128	22.000

Nguồn: Nguyễn (2011b)

nhà nước đang thống trị lĩnh vực này. Các nhà máy này đang chuyển dần thành các công ty cổ phần¹³.



Hình 30: Dây chuyền sản xuất xi măng Thăng Long tại Hiệp Phước, Đồng Nai

Nguồn: 2010 © GELEXIMCO

ban hành Quyết định số 567/QĐ-TTg ngày 28/04/2010 về Chương trình quốc gia phát triển vật liệu xây dựng không nung đến năm 2020, trong đó đặt mục tiêu đến năm 2015, gạch không nung đạt 20 - 25% tổng sản lượng¹⁶. Gạch không nung thường là gạch ép từ đá vôi và đất.



Hình 31: Một lò gạch cũ ở Nghệ An

Nguồn: 2011 © Trần Minh

GẠCH NUNG

Như mô tả ở trên, gạch nung được sử dụng rộng rãi ở tất cả các loại hình nhà ở. Sản xuất gạch ở Việt Nam đã phát triển nhanh theo sự phát triển của nền kinh tế. Theo nghiên cứu của Tổ chức Phát triển Thụy Sĩ, hiện nay, Việt Nam tiêu thụ hơn 20 triệu viên gạch một năm, tức khoảng 250 viên gạch mỗi người¹⁴. Việt Nam sản xuất đủ đáp ứng nhu cầu và xuất khẩu một lượng nhỏ sang các nước láng giềng, đặc biệt là Campuchia.

Khoảng 80% vật liệu nung (gạch và ngói) ở Việt Nam do các doanh nghiệp quy mô nhỏ sản xuất. Các doanh nghiệp này thường hoạt động không hiệu quả và gây ảnh hưởng không tốt đối với sức khỏe cũng như môi trường¹⁵. Để giảm tác động có hại của các lò gạch truyền thống, việc khai thác sét tràn lan và mâu thuẫn giữa nông dân và nhà sản xuất gạch, Chính phủ đã có chủ trương xóa bỏ các lò gạch truyền thống, thay thế bằng các nhà máy sử dụng thiết bị cơ khí với công suất lớn. Hầu hết các nhà máy này sản xuất loại gạch lỗ hiện đại (thay cho loại gạch đặc truyền thống) tiết kiệm được năng lượng và chi phí.

Ngoài ra, còn có chiến dịch thay thế dần gạch nung bằng gạch không nung trong các công trình xây dựng. Để thúc đẩy vật liệu xây dựng không nung, Thủ tướng Chính phủ

BÊ TÔNG CỐT THÉP

Theo Bảng 37 dưới đây, bê tông cốt thép là vật liệu quan trọng đối với xây dựng nhà ở “kiên cố”.

Cốt thép là một trong nhiều sản phẩm thép. Theo Hiệp hội Thép Việt Nam, tính đến cuối năm 2006, ngành công nghiệp sản xuất thép ở Việt Nam có công suất 6 triệu tấn một năm. Chính phủ ước tính rằng, ngành công nghiệp thép đến năm 2025 cần vốn đầu tư 12 tỷ USD để đưa sản lượng lên tới 25 triệu tấn một năm. Việc phụ thuộc một phần vào nhập khẩu phôi thép làm cho các sản phẩm thép sản xuất trong nước kém cạnh tranh hơn so với các sản phẩm nhập khẩu¹⁷.

Các nhà máy cán nóng đã xuất hiện ở Việt Nam từ lâu. Các nhà máy này mua phôi thép nhập khẩu làm nguyên liệu đầu vào. Sản lượng phần nào đáp ứng được nhu cầu trong nước, nhưng ngành công nghiệp thép vẫn phải phụ thuộc phôi thép nhập khẩu. Giá cả dao động theo nhu cầu trong nước và chi phí sản xuất chủ yếu là chi phí năng lượng.

Công ty thép lớn nhất nước (Tổng công ty Thép Việt Nam) báo giá thép cán ở mức 17 triệu đồng (803 USD) một tấn vào tháng 11 năm 2011, bao gồm cả 10% thuế, giảm nhẹ so với tháng trước. Nhưng giá tăng vào mùa hè năm 2011¹⁸.



Hình 32: Thép xây dựng trên thị trường hiện nay

Nguồn: 2012 © UN-Habitat / Ngụy Hà

VẬT LIỆU MÁI

Đối với nhà ở “khung gỗ” và “bán kiên cố”, mái có trọng lượng nhẹ và phổ biến nhất là bằng tôn hoặc tấm kim loại khác trên vì kèo bằng gỗ hoặc kim loại. Có rất nhiều loại với độ bền khác nhau và giá cũng không đắt. Tuy nhiên, phần lớn các tấm kim loại là sản phẩm nhập khẩu. Ngành đang cố gắng tìm sản phẩm thay thế, ví dụ tấm lợp bằng tre.



Hình 33: Nhà lợp ngói tại Hội An, Quảng Nam

Nguồn: © UN-Habitat / Ngụy Hà

CHI PHÍ CHO VẬT LIỆU XÂY DỰNG

Hơn một thập kỷ qua, giá vật liệu xây dựng tăng do bùng nổ xây dựng ở Việt Nam. Thêm vào đó, lạm phát là một hiện tượng phổ biến do bản chất của nền kinh tế. Sự biến đổi về giá vật liệu xây dựng và vật liệu nhà ở trong giai đoạn 2001 - 2007 được thể hiện ở Bảng 38.

Bảng 37: Giải pháp kết cấu chính cho nhà ở

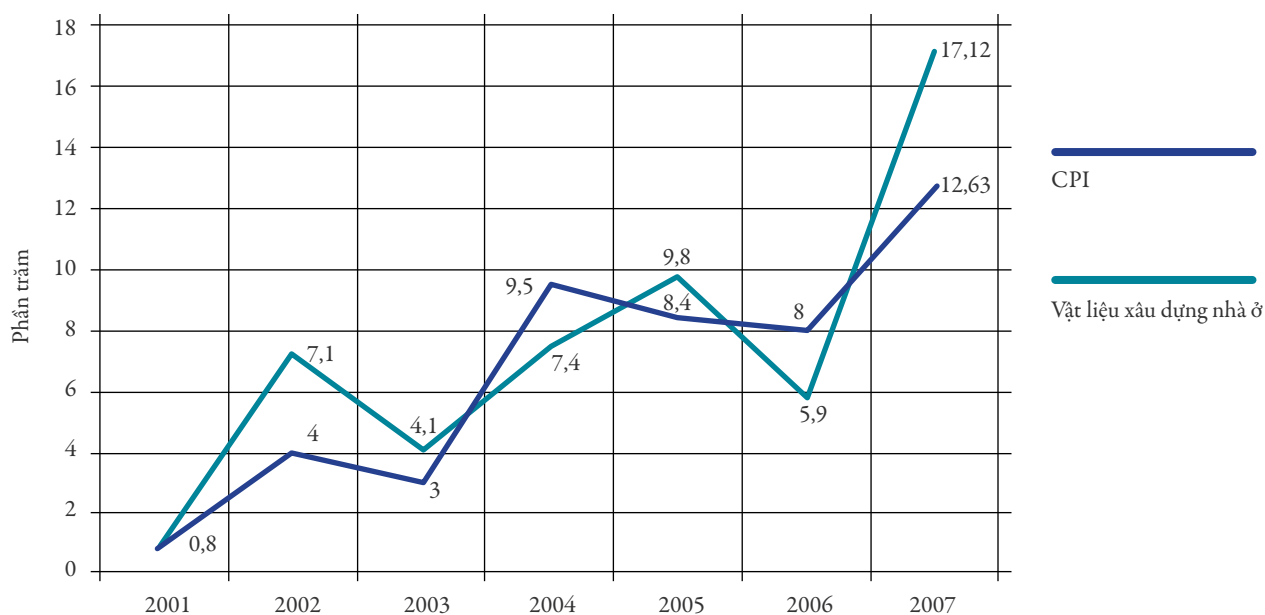
SỐ TẦNG	GIẢI PHÁP CHÍNH MÓNG	Vật liệu sử dụng cho kết cấu chính				Mái	Ốp và tường bao
		Tường chịu lực	Cột	Dầm	Bản sàn		
1 đến 2 tầng (5 đến 10 m)	M gạch hay M đá hay M BTCT	Gạch	Gạch hoặc BTCT hoặc T	BTCT hoặc T	BTCT hoặc T	BTCT hoặc vì kèo thép	Gạch hoặc kính hay tấm kim loại
3 đến 5 tầng (12 đến 20 m)	M bê BTCT	BTCT	BTCT	BTCT	BTCT	BTCT hoặc vì kèo thép	Gạch hoặc kính
6 đến 12 tầng (25 đến 50 m)	Cọc BTCT	BTCT	BTCT	BTCT	BTCT	BTCT	Gạch hoặc kính
15 đến 35 tầng (42 đến 135 m)	Cọc khoan nhồi, tường vây BTCT	BTCT	BTCT	BTCT	BTCT	BTCT	Gạch hoặc kính

Chú thích:

- M: Móng; BTCT: bê tông cốt thép; T: Thép, BTDUL: Bê tông dự ứng lực
- Nhà thấp hơn 6 tầng và dầm nhỏ hơn 7,2 m có thể sử dụng bê tông dự ứng lực làm dầm
- Các cao ốc sử dụng bản sàn không dầm có thể sử dụng bê tông dự ứng lực làm bản sàn

Nguồn: Lê Trường Giang (n.d) trong Nguyễn (2011c)

Bảng 38: Biến động của chỉ số CPI nói chung và giá nguyên vật liệu xây dựng/nhà ở 2001 - 2007



Phần trăm tăng thêm so với năm trước

Nguồn: Phạm (2008)^{19*}

XUẤT NHẬP KHẨU NGUYÊN VẬT LIỆU XÂY DỰNG

Ở Việt Nam, nguồn cung nguyên vật liệu xây dựng có xu hướng đến từ hàng nhập khẩu²⁰. Mặc dù giá trị nguyên vật liệu xuất khẩu đã tăng trong những năm 2000, giá trị nhập khẩu còn cao hơn gấp nhiều lần trong cùng khoảng thời gian đó (Bảng 39). Nguyên liệu nhập khẩu chính là xi măng, kim loại và kính, còn nguyên liệu xuất khẩu là gốm, thủy tinh, gỗ, sản phẩm từ gỗ²¹.

Để gia tăng năng lực sản xuất của địa phương, ngày 29 tháng 8 năm 2008, Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển ngành công nghiệp vật liệu xây dựng đến năm 2020. Mục đích là nâng cao năng lực của ngành sản xuất vật liệu xây dựng địa phương và từ đó đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng. Quy hoạch này cũng nhấn mạnh kế hoạch gia tăng sản xuất các nguyên vật liệu dành cho xuất khẩu. Quy hoạch tổng thể cũng tập trung vào các chiến lược phát triển nguyên vật liệu xây dựng như: xi măng, gạch gốm, sứ vệ sinh, kính xây dựng, vật liệu lợp ngói, đá cẩm thạch, sản phẩm hoàn thiện nội thất, nguyên vật liệu mới thân thiện với môi trường²².

Bảng 39: Tình hình xuất nhập khẩu vật liệu xây dựng 2002 - 2007 (triệu USD)

NĂM	THÂM HỤT	XUẤT		NHẬP KHẨU	
	THƯƠNG MẠI	Giá trị	Tốc độ tăng trưởng	Giá trị	Tốc độ tăng trưởng
2002	277,052	45,965	- 6,19%	323,017	6,96%
2003	454,972	64,706	40,77%	519,678	60,88%
2004	502,630	68,781	6,30%	571,411	9,95%
2005	492,075	87,431	27,12%	579,506	1,42%
2006	704,251	100,938	15,45%	805,189	38,94%
2007	509,808	156,440	54,99%	666,248	- 7,26%

* Công ty và tập đoàn thuộc Bộ Xây dựng

Nguồn: Pham (2008) theo Báo cáo thường niên Bộ Xây dựng từ năm 2001 đến 2007

9.5 THAM NHŨNG TRONG NGÀNH XÂY DỰNG

Ngành xây dựng Việt Nam được biết tới là có nhiều hiện tượng tham nhũng. Với các nỗ lực chống tham nhũng của Chính phủ, gần đây phát hiện nhiều vi phạm trong lĩnh vực xây dựng ở tất cả các giai đoạn của dự án: đầu tư, chuẩn bị, thực hiện và chuyển giao.

Người ta cho rằng, mức độ tham nhũng cao của các hợp đồng xây dựng bắt nguồn từ quy mô lớn của chúng, sự phức tạp về kỹ thuật, quy trình phê duyệt mở rộng, lao động và nguyên vật liệu không đủ tiêu chuẩn²³.

Nhà đầu tư nhà ở vi phạm quy định của Chính phủ trong giai đoạn xây dựng là hiện tượng phổ biến²⁴. Ví dụ, đánh giá nghiên cứu khả thi và lựa chọn tư vấn thường không theo quy định. Dữ liệu khảo sát và hồ sơ thiết kế ý tưởng

thường không chính xác. Tính toán khối lượng công việc không chính xác, áp dụng sai đơn giá dẫn tới tổng chi phí sai, thanh toán không phù hợp với khối lượng công việc thực hiện và sử dụng vật liệu có chất lượng thấp hơn chỉ là một số ví dụ về những vi phạm phổ biến. Nhà đầu tư nhà ở đôi khi “quên” các hạng mục xã hội như câu lạc bộ cộng đồng, trạm y tế, sân chơi, nhà trẻ... Sau đó, họ nộp đơn xin thay đổi mục đích đầu tư cho diện tích đất bỏ không nhiều năm thành nhà ở thương mại hay cơ sở thương mại.

Đã có nhiều nỗ lực để chống tham nhũng trong ngành xây dựng. Các chuyên gia ở Bộ Xây dựng và Cơ quan Phát triển Quốc tế Anh gần đây thực hiện một sáng kiến để cải thiện sự minh bạch về tài chính trong ngành xây dựng²⁵. Nhiều nỗ lực khác đang tiếp tục được thực hiện. Tuy nhiên, khi các tiêu chuẩn, thủ tục và quy định đưa ra quá chi tiết, phức tạp và mất thời gian, sẽ có những hành vi tham nhũng theo kiểu lách luật.

Hiện nay, hơn 75% năng lượng tiêu thụ trong các tòa nhà dành cho việc vận hành máy điều hòa và bình nóng lạnh, phần còn lại là để thắp sáng và nấu ăn. Bằng cách áp dụng các phương pháp “xanh”, có thể giảm mức tiêu thụ năng lượng đến 30%, giảm lượng nước tiêu thụ 30-50% và giảm lượng phát thải cacbon hơn 35%.

9.6 NHU CẦU NÂNG CAO NĂNG LỰC

Các cơ sở đào tạo và học viện kỹ thuật ở Việt Nam đã có đủ năng lực để giảng dạy những kỹ thuật xây dựng nhà ở đơn giản. Tuy nhiên, ở Việt Nam, những kiến thức về thiết kế nhà ở hiệu quả năng lượng vẫn trong giai đoạn sơ khai và cần phải được nâng cao.

Rất cần nâng cao kiến thức và làm quen với các loại vật liệu thích ứng. Cụ thể, kiến thức về sản xuất và làm giảm chi phí đối với gạch không nung cần được phổ biến rộng rãi trong cả nước.

Các học viện kỹ thuật và trường đại học trong nước có thể dễ dàng giảng dạy các kỹ thuật xây dựng nhà ở cơ bản. Tuy nhiên, vì Việt Nam đang ngày càng phụ thuộc công nghệ xây dựng nhập khẩu, nên rất cần có những chương trình đào tạo nghề đa dạng và mở rộng hơn.

9.7 NĂNG LƯỢNG, KHÍ NHÀ KÍNH VÀ SỬ DỤNG NĂNG LƯỢNG HIỆU QUẢ TRONG XÂY DỰNG NHÀ Ở²⁶

Như nhiều quốc gia khác, Việt Nam còn chậm trong ứng dụng năng lượng hiệu quả trong xây dựng và vận hành nhà ở. Hiện tại, 75% năng lượng sử dụng trong các tòa nhà dùng cho điều hòa không khí, đun nước nóng và phần năng lượng còn lại cho chiếu sáng, nấu ăn. Nếu áp dụng các giải pháp “xanh”, có thể giảm 30% mức tiêu thụ năng lượng, giảm 30 - 50% lượng nước tiêu thụ và giảm hơn 35% phát thải khí cacbon. Rõ ràng, lợi ích của công nghệ xanh trong ngành công nghiệp xây dựng nhà ở là rất lớn.

Tuy nhiên, Việt Nam chưa có cơ chế cụ thể để khuyến khích các tòa nhà xanh và sử dụng, sản xuất vật liệu thân thiện với môi trường. Chưa có các quy định về năng lượng cụ thể trong cấp phép xây dựng và vấn đề hiệu quả năng lượng của các tòa nhà thương mại, cao ốc chưa được quan tâm đúng mức. Theo Thứ trưởng Bộ Xây dựng Cao Lại Quang, để giảm khí nhà kính trong lĩnh vực nhà ở, rất cần phải nghiên cứu các loại vật liệu thân thiện với môi trường, tiết kiệm tài nguyên và các giải pháp quy hoạch thay thế, kiến trúc đô thị tiết kiệm năng lượng, thiết bị dân dụng năng lượng hiệu suất cao, cùng các giải pháp kỹ thuật cho xử lý rác thải đô thị là rất cần thiết²⁷.

Quy hoạch tổng thể phát triển vật liệu xây dựng đến năm 2020²⁸ đảm bảo tiếp tục nghiên cứu phát triển các loại vật liệu xây dựng và vật liệu hoàn thiện thân thiện với môi trường. Được soạn thảo năm 2008, Quy hoạch tổng thể này kêu gọi các thành phần liên quan trong lĩnh vực xây dựng khuyến khích sử dụng vật liệu có mức tiêu hao năng lượng thấp, giảm thiểu sản xuất vật liệu từ đất nông nghiệp, khuyến khích phát triển vật liệu nhẹ và sử dụng tường siêu nhẹ. Các dự án đầu tư mới phải đáp ứng được các yêu cầu về hiệu quả năng lượng. Ví dụ, dây chuyền sản xuất gạch men mới phải sử dụng 0,88 kg khí dầu mỏ hóa lỏng hoặc ít hơn cho mỗi mét vuông, 1,07 kg dầu diesel hoặc ít hơn cho mỗi mét vuông, 2,58 kWh hoặc ít hơn với mỗi mét vuông gạch men. Các mục tiêu tương tự cũng được cụ thể hóa cho sản xuất kính và sản phẩm sứ vệ sinh. Ngoài ra, có những biện pháp khuyến khích đầu tư các sản phẩm đặc biệt, bao gồm miễn thuế trong vòng 4 năm, giảm 50% thuế cho 9 năm tiếp theo.

9.8 KẾT LUẬN

Trong lĩnh vực xây dựng và vật liệu xây dựng, lĩnh vực xây dựng “hiện đại” chính thức chiếm ít hơn 50% sản lượng xây dựng. Đây là những hoạt động nhận được hầu hết sự quan tâm, trong khi đó, loại hình nhà ở do dân tự xây, không chính thức chiếm phần lớn sản lượng xây dựng và cung cấp nhà ở giá rẻ cho phần lớn người dân (xem Chương 4 và Chương 5) thì phải tự vận động.

Tất nhiên, khu vực xây dựng chính thức đóng vai trò quan trọng bởi vì chắc chắn đây sẽ là hình thức cung ứng nhà ở chính trong tương lai. Để thúc đẩy khu vực này hoạt động hiệu quả hơn, các quy định cần phải hợp lý, rõ ràng hơn cộng với tính minh bạch cao hơn trong giải quyết vướng mắc, chuyển đổi thị trường xây dựng theo hướng tăng cường sự cạnh tranh và sáng tạo công nghệ. Tuy nhiên, còn nhiều điều cần phải được thực hiện để áp dụng các ứng dụng tòa nhà xanh cũng như khuyến khích sử dụng năng lượng hiệu quả hơn.

Mặc dù vật liệu xây dựng nhà ở được sản xuất trong nước, nhưng Việt Nam vẫn chủ yếu dựa vào nguyên vật liệu nhập khẩu. Do đó, cần phải nâng cao năng lực của các nhà sản xuất địa phương. Tuy nhiên, cũng cần phải giảm chi phí nguyên vật liệu và thay thế các vật liệu tốn nhiều năng lượng (như xi măng, cốt thép, gạch nung, ngói...) bằng các vật liệu thay thế tốn ít năng lượng hơn, đồng thời mở rộng quy mô tái chế nguyên vật liệu.

Do có rất ít thông tin chính thức về hình thức xây dựng nhà ở không chính thức, nên khó có thể đưa ra những gợi ý cải thiện khu vực này, đặc biệt là vấn đề giảm chi phí. Có lẽ, một hành động can thiệp mang tính khả thi cao là triển khai các chiến dịch nâng cao nhận thức về vật liệu xây dựng thay thế và thân thiện với môi trường, đồng thời giảm chi phí xây dựng nói chung. Các vật liệu bền vững ở địa phương, như gạch ép, gạch không nung... cần được khuyến khích sử dụng để giảm chi phí và thay thế vật liệu tiêu hao nhiều năng lượng như xi măng, gạch ngói nung. Cũng cần khuyến khích tận dụng vật liệu tái chế. Cần áp dụng thiết kế linh hoạt để không gian có thể thay đổi theo yêu cầu của người sử dụng và chức năng của tòa nhà.



Hình 34: Công trình “Nhà Xanh” ở Thành phố Hồ Chí Minh (được thiết kế bởi kiến trúc sư Võ Trọng Nghĩa và cộng sự)

Nguồn: © Hinoyuki Oki

GHI CHÚ

1. Hầu hết dữ liệu trong phần này và phần tiếp theo lấy từ báo cáo của Nguyên (2011b)
2. Doing Business (n.d)
3. Chương trình Nâng cao năng lực toàn diện về quản lý ODA ở Việt Nam của Bộ Kế hoạch và Đầu tư trích dẫn trong Navarro, Mariles R., và Trần Thị Hạnh, “Nghiên cứu điển hình về Hợp tác Công - Tư ở Việt Nam, 2009”
4. Đại sứ quán Pháp tại Việt Nam (2002)
5. Ibid
6. Nguyên (2011b)
7. Phạm (2008)
8. Bộ Xây dựng (2007)
9. Build Viet Info (2010)
10. Cling và cộng sự. (2011)
11. Từ bài trình bày của ông Nguyễn Văn Thiện, Chủ tịch Hiệp hội Xi-măng Việt Nam (Nguyên 2007)
12. Thời báo Kinh tế Việt Nam (2011a)
13. Thời báo Kinh tế Việt Nam (2011b)
14. Willi (2010)
15. Nguyễn (2011b)
16. Nguyễn (2011b)
17. Industrial Info Resources (2007)
18. Metal Bulletin (2011)
19. Đồ thị được vẽ dựa trên dữ liệu từ Báo cáo thường niên của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam năm 2006 và Thống kê Kinh tế-Xã hội năm 2007 của Tổng cục Thống kê, Ngo (2011)
20. Ngô
21. Ibid. và Pham (2008)
22. Ngo (2011)
23. William Paterson, cố vấn kỹ thuật, Sáng kiến tăng cường minh bạch trong ngành xây dựng (Phòng Thương mại Mỹ ở Việt Nam 2009)
24. Trích dẫn phỏng vấn với cán bộ Bộ Xây dựng (2010)
25. Xem ví dụ Phòng Thương mại Mỹ ở Việt Nam (2009)
26. Dữ liệu phần này là của Nguyên (2011b)
27. Nguyên (2011b)
28. Quyết định của Thủ tướng Chính phủ số 121/2008/QĐ-TTg ngày 29/08/2008

THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở

10

10.1	THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở ĐÔ THỊ TẠI VIỆT NAM	134
10.2	CẤU TRÚC THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở HIỆN TẠI VÀ PHẦN KHÚC THỊ TRƯỜNG	134
10.3	CÁC THÀNH PHẦN THAM GIA THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở	136
10.4	MỘT SỐ QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở	137
10.5	NGÀNH THẨM ĐỊNH VÀ NHU CẦU NÂNG CAO NĂNG LỰC	137
10.6	BẢO VỆ NGƯỜI TIÊU DÙNG VÀ RỦI RO TRONG THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở	138
10.7	KẾT LUẬN	138

10.1 THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở ĐÔ THỊ TẠI VIỆT NAM

THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở ĐÔ THỊ

Thị trường nhà ở tại Việt Nam vẫn trong giai đoạn phát triển sơ khai. Nói một cách chính xác, trước năm 1986, Việt Nam không có thị trường nhà ở. Các giao dịch nhà ở khi đó chủ yếu chỉ là bán nhà thuộc sở hữu nhà nước với mức giá quy định về mặt hành chính.

Thị trường nhà đất bắt đầu xuất hiện vào cuối những năm 1980 sau hàng loạt cải cách của thời kỳ Đổi mới. Người dân bắt đầu được phép tự xây dựng nhà ở và các cơ quan nhà nước cấp đất cho công chức để xây nhà. Hoạt động xây dựng nhà ở phát triển mạnh mẽ vào cuối những năm 1990 sau các chính sách khuyến khích các nhà đầu tư lớn. Đầu tư nước ngoài vào lĩnh vực bất động sản cũng được khuyến khích.

Những cải cách này châm ngòi cho sự bùng nổ về nhà ở tại nhiều thành phố của Việt Nam. Luật Bất động sản (ban hành năm 2006) tiếp tục thúc đẩy mạnh mẽ thị trường nhà đất với một khung pháp lý toàn diện cho các giao dịch đất đai và nhà ở, thuê đất và tài sản cũng như các dịch vụ bất động sản khác. Đồng thời, môi trường cho đầu tư nước ngoài được cải thiện. Kinh tế tiếp tục phát triển mạnh mẽ, dòng vốn nước ngoài gia tăng và kỳ vọng ngày càng nhiều đã gây ra cơn sốt bất động sản, trong đó có nạn đầu cơ. Giá nhà bán và cho thuê ở các thành phố lớn như Thành phố Hồ Chí Minh, Hà Nội tăng vọt. Nhiều thành phần khác bắt đầu tham gia thị trường giao dịch.

Như vậy, có thể nói rằng, Việt Nam đã có những bước phát triển nhanh chóng và thị trường bất động sản đô thị tại Việt Nam cũng có những nét tương đồng các nước Đông Nam Á khác. Tuy nhiên, song song với đó đã xuất hiện một loại thị trường khác. Nhìn vào cấu trúc thị trường nhà ở hiện nay, có thể thấy hai phương thức cùng tồn tại, trong đó chỉ một số ít giao dịch được tiến hành thông qua thị trường chính thức, giá cả được bình ổn, mang tính chất hiện đại, còn lại phần lớn giao dịch nhà ở và đất được tiến hành theo phương thức không chính thức, mang tính chất cá nhân và nằm ngoài hệ thống.

Quá ít thông tin về thị trường nhà ở Việt Nam, đặc biệt là thông tin về hoạt động của thị trường không chính thức. Trên thực tế, việc vận hành thị trường nhà ở theo quy luật cung và cầu ở Việt Nam còn khá mới mẻ và đang trong quá trình phát triển nên thông tin về thị trường còn rất hạn chế.

Một yếu tố gây nhiễu đối với các phân tích chuẩn về thị trường là đa số nhà ở tại khu vực đô thị Việt Nam là nhà do dân tự xây dựng. Do đó, sản phẩm nhà ở không được đem ra trao đổi (ngoại trừ một số giao dịch trên thị trường thứ cấp quy mô nhỏ) và hành vi “thị trường” chủ yếu gắn với ở các yếu tố đầu vào quan trọng nhất đối với lĩnh vực nhà ở - đất đai và quyền sử dụng đất.

KHỦNG HOẢNG TÀI CHÍNH VÀ THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở

Thị trường nhà ở Việt Nam từ năm 2009 trở nên khá trầm lắng ở một số phân khúc. Sự mở rộng đô thị ở ạt trong thời gian trước đã không quan tâm yếu tố cung và cầu cơ bản mà phụ thuộc quá nhiều vào nguồn ngân sách nhà nước. Hiện tại xảy ra tình trạng thừa cung đối với nhà ở cho người thu nhập cao, đặc biệt là những căn hộ cao cấp. Trong khi đó, cung và cầu về nhà ở xã hội của nhóm thu nhập thấp lại không gặp nhau. Sự mất cân bằng trong cung và cầu, cộng với sự tích lũy đầu cơ trong giai đoạn 2006 - 2007, sự sụt giảm niềm tin của người dân đối với thị trường do những bất cập trong lĩnh vực xây dựng và quản lý khu chung cư đã làm cho giá bất động sản và số lượng giao dịch giảm đáng kể. Kết quả là thị trường bất động sản rơi vào khủng hoảng cuối năm 2012.

10.2 CẤU TRÚC THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở HIỆN TẠI VÀ PHÂN KHÚC THỊ TRƯỜNG

Chương 4 đưa ra một số phân tích về tình hình xây dựng nhà ở hiện nay. Trong giai đoạn 1999 - 2009, tại các khu đô thị, tổng số nhà ở được xây mới mỗi năm là 273.000 đơn vị trở lên. Trong số này, các công ty bất động sản cung ứng khoảng 10%, khu vực tư nhân chính thức khác (chủ yếu là cá nhân và các nhà đầu tư nhỏ) cung ứng khoảng 15%, và nhà ở do Chính phủ hỗ trợ (trực tiếp do các cơ quan nhà nước hoặc khuyến khích khu vực tư nhân xây dựng) đóng góp thêm 8%. Do vậy, một phần lớn quỹ nhà ở, khoảng 65%, là phi chính thức và nằm ngoài hệ thống. Trên thực tế, nhà ở “do dân tự xây”, chiếm khoảng 80% quỹ nhà đô thị, không tham gia thị trường nhà ở sơ cấp và được trao đổi không chính thức. Theo phân tích ở Chương 6, hiện đang

Khoảng 65% là phi chính thức và nằm ngoài hệ thống. Trên thực tế, nhà ở “do dân tự xây”, chiếm khoảng 80% quỹ nhà đô thị, không tham gia thị trường nhà ở sơ cấp và được trao đổi không chính thức.

tồn tại song song một thị trường đất đô thị mà xét về khối lượng thì các giao dịch không chính thức chiếm ưu thế.

Tính hai mặt này cũng tồn tại đối với cầu của thị trường. Như đã mô tả ở Chương 5, phần lớn các hộ dân đô thị không đủ khả năng để mua hoặc thuê loại hình nhà ở của khu vực bất động sản tư nhân, thậm chí họ còn gặp nhiều khó khăn trong chi trả đối với nhà ở được Chính phủ hỗ trợ. Đối với họ, chỉ có thị trường đất/nhà ở không chính thức mới giải quyết được nhu cầu về chỗ ở với mức giá gần với khả năng chi trả. Nhu cầu nhà ở của tầng lớp trung lưu và trí thức đô thị đang được các “công ty” bất động sản rất quan tâm, nhưng lĩnh vực này, xét về khối lượng và khả năng đáp ứng nhu cầu nhà ở tổng thể, vẫn chỉ đứng thứ hai.

KHU VỰC PHI CHÍNH THỨC

Theo một số chuyên gia, 80% các giao dịch bất động sản là phi chính thức¹. Những lý do dẫn đến sự tồn tại của thị trường bất động sản phi chính thức là:

- Đa số người dân không hiểu biết đầy đủ về pháp luật và các quy định, do đó, họ không quan tâm đến việc đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất.
- Có ít chế tài xử phạt những người tham gia giao dịch không chính thức.
- Mức thuế đăng ký cao dẫn đến việc người dân tránh không đăng ký.
- Thủ tục đăng ký đất đai phức tạp cộng với chất lượng dịch vụ của các cơ quan hành chính kém.

Có rất ít thông tin về hoạt động và các thành phần tham gia vào thị trường nhà ở không chính thức. Thông tin về thị trường chủ yếu là do truyền miệng từ người thân, bạn bè, đồng nghiệp. Ở hầu hết các khu vực, đều có những người môi giới bất động sản. Họ thu một khoản phí môi giới nhỏ khi tạo điều kiện để người mua và người bán gặp nhau.

CÁC DOANH NGHIỆP BẤT ĐỘNG SẢN

Hoạt động xây dựng nhà ở chính thức chủ yếu từ các công ty nhà nước và tư nhân được thực hiện qua việc lập các dự án bất động sản đô thị có quy mô lớn và quảng cáo sản phẩm nhà ở của họ trên các phương tiện truyền thông và qua các công ty môi giới. Mặc dù chỉ chiếm một phần nhỏ trong khu vực phát triển nhà ở đô thị, nhưng các công ty này phát triển rất nhanh. Điều này thể hiện rõ trong việc các ngân hàng tiếp tục mở rộng cho vay đối với các nhà đầu tư vào bất động sản trong năm 2010. Tính đến cuối tháng 7/2010, tổng dư nợ vay đối với khách hàng trong lĩnh vực bất động sản là 210.770 tỷ đồng, tăng 14,38% so với năm trước và tỷ lệ nợ xấu ở mức dưới 2%. Ngoài ra, vốn đầu tư nước ngoài dành cho bất động sản chiếm tỷ lệ khá lớn trong tổng dòng vốn FDI, với hơn 20% trong giai đoạn 2007 - 2010. Trong 8 tháng đầu năm 2010, tổng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài trong lĩnh vực bất động sản là 2.358 triệu USD, tương đương 21,8% FDI.

Thị trường bất động sản được thúc đẩy phát triển do quy định ban hành năm 2009 cho phép người Việt Nam định cư ở nước ngoài mua nhà và đất. Năm 2009, vốn đăng ký của khoảng 3.000 doanh nghiệp nước ngoài vào Việt Nam là khoảng 2 tỷ USD. Theo Hiệp hội Doanh nhân Việt Nam ở nước ngoài, có khoảng 41 tỷ USD đang sẵn sàng để được đầu tư vào Việt Nam và 95% trong số đó sẽ vào lĩnh vực bất động sản².

KHU VỰC TƯ NHÂN QUY MÔ NHỎ VÀ THỊ TRƯỜNG THỨ CẤP

Các nhà đầu tư nhỏ (thường không có tư cách pháp nhân) xây dựng các căn hộ hoặc nhà kết hợp làm cửa hàng, sau đó xin cấp giấy tờ và quảng cáo bán theo cách chính thức hoặc không chính thức. Không biết chính xác quy mô của khu vực đầu tư tư nhân nhỏ lẻ, nhưng thực tế rõ ràng là loại hình này rất phổ biến ở các vùng ven đô mới và khu vực lõi đô thị đông dân.

Ngoài ra, nhà ở do các công ty bất động sản xây và bán sau đó thường được bán lại ra thị trường. Phần lớn nguồn cung ở thị trường thứ cấp này là các gia đình đầu tư vào nhà ở và sau đó kiếm lợi nhuận bằng cách bán lại ra thị trường khi giá tăng lên.

NHÀ CHO THUÊ

Nhà cho thuê không phải là một phân khúc lớn của thị trường. Theo điều tra dân số và nhà ở năm 2009, diện tích cho thuê chỉ chiếm khoảng 15% tổng quỹ nhà ở đô thị. Cũng giống như thị trường mua bán nhà ở, nhà cho thuê cũng được giao dịch theo hai cách, chính thức và không chính thức. Các giao dịch thuê nhà không chính thức thường thông qua cá nhân và chủ yếu là cho thuê phòng cá nhân cho người lao động nhập cư ở các khu ven đô. Thông tin về loại hình nhà ở này chủ yếu là truyền miệng giữa những người làm cùng hoặc người nhập cư cùng quê. Thị trường cho thuê chính thức chủ yếu phục vụ nhu cầu cao cấp, thường dành cho người nước ngoài và Việt kiều. Các căn hộ tại Thành phố Hồ Chí Minh và Hà Nội có thể cho thuê dễ dàng ở mức giá từ 1.000 tới 2.500 USD/tháng. Hiện nay, thị trường nhà ở vẫn thiếu phân khúc nhà cho thuê bình dân trong khu dân cư, trong khi nhu cầu đang rất cao, với mức giá cho thuê dao động từ 50 đến 100 USD/tháng.

NHÀ Ở XÃ HỘI

Phân khúc này của thị trường có sự tham gia của các cơ quan nhà nước xây và bán nhà theo giá hành chính trên cơ sở xem xét các điều kiện. Người hưởng lợi tiềm năng tìm hiểu thông tin về loại hình nhà ở này từ các thông báo và phương tiện truyền thông. Nhà ở xã hội và nhà ở “giá rẻ” (bao gồm nhà tái định cư) chỉ thực sự tham gia thị trường khi được bán lại hoặc cho thuê. Mặc dù việc bán lại và cho thuê đã bị cấm, nhưng hiện tượng này đến nay vẫn khá phổ biến và được giao dịch theo kênh phi chính thức.

10.3 CÁC THÀNH PHẦN THAM GIA THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở

Vào những năm 1990, thị trường nhà ở được mở rộng và bắt đầu có nhiều thành phần tham gia khi cải cách về kinh tế, quyền đối với tài sản có hiệu lực và các doanh nghiệp nhà nước, tư nhân được khuyến khích phát triển nhà ở. Sự xuất hiện của những thành phần tham gia mới này được phân tích cụ thể dưới đây.

Người mua nhà cuối cùng là đại diện cho “cầu” về thị trường nhà ở và họ tìm kiếm nhà ở thông qua cả hai kênh chính thức và không chính thức. Những gia đình có thu nhập cao và trung bình có xu hướng tìm đến các thị trường chính thức, còn các hộ có thu nhập dưới trung bình, người nhập cư và người nghèo thường tìm đến thị trường không chính thức. Thực tế này đúng với cả hai thị trường sơ cấp và thứ cấp.

Chủ sở hữu nhà đồng thời là nhà đầu tư đại diện cho một nhóm nhu cầu khác trên thị trường. Họ tìm mua nhà và sau đó bán lại lấy lợi nhuận hoặc cho thuê kiếm doanh thu. Số lượng người tham gia thị trường này ngày càng tăng, mặc dù không có số liệu chính xác. Theo khảo sát VRR500 năm 2010, có tới 62% số người được hỏi nói rằng họ mua nhà là để đầu tư, trong đó gần một nửa có mục đích đầu tư ngắn hạn và hơn một nửa nhằm mục đích đầu tư dài hạn hoặc cho thuê³.

Các nhà đầu tư phát triển nhà ở: Ban đầu, các nhà đầu tư phát triển nhà ở là các doanh nghiệp nhà nước chuyên về xây dựng. Nhưng gần đây, rất nhiều tập đoàn bất động sản, cả nhà nước và tư nhân, đã tham gia phát triển nhà ở qua các dự án bất động sản lớn. Dù không thuộc lĩnh vực xây dựng, nhưng họ đã mở rộng kinh doanh sang lĩnh vực phát triển nhà ở. Số lượng doanh nghiệp tham gia kinh doanh bất động sản đã tăng nhanh theo như phân tích ở Chương 4. Các ngân hàng ngày càng tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động mua và bán nhà. Theo Chương 7, dư nợ vay đối với khách hàng tham gia lĩnh vực bất động sản đã tăng lên đáng kể. Từ năm 2005 đến 2009, giá trị các khoản cho vay tăng hơn ba lần.

Các nhà môi giới bất động sản đóng một vai trò quan trọng trong thị trường nhà ở đô thị tại Việt Nam. Những năm qua, số lượng này tăng lên đáng kể - mỗi năm khoảng 13.000 chứng chỉ chuyên môn⁴ được cấp cho các nhân viên môi giới bất động sản. Ngoài những người hoạt động chính thức có chứng chỉ nghề nghiệp, còn có nhiều người làm môi giới một cách không chính thức, không đăng ký. Hầu hết những người môi giới bất động sản chính thức có chứng chỉ chuyên môn đều làm việc cho các sàn giao dịch nhà ở.

Sàn giao dịch nhà ở gần đây tham gia thị trường nhà ở. Ít nhất 375 sàn giao dịch nhà ở đã đăng ký và hoạt động với tư cách môi giới bất động sản chính thức, cung cấp thông tin, tư vấn, dịch vụ cho khách hàng và có thu phí. Tuy nhiên, phạm vi hoạt động của họ vẫn còn hạn chế và tính đến cuối năm 2009, các sàn này mới thực hiện được khoảng 20.000 giao dịch⁵. Nghị định năm 2010 yêu cầu các nhà đầu tư phát triển nhà ở phải niêm yết 80% số căn hộ qua sàn giao dịch bất động sản, nhưng không ai nắm được tình hình thực tế của việc thi hành nghị định này. Các sàn giao dịch bất động sản cần phải cải thiện nhiều vì một số sàn không có đủ chuyên gia về môi giới và luật sư về bất động sản. Không có cơ quan nào giám sát các sàn giao dịch này. Hầu hết các sàn chỉ cung cấp thông tin về nhà ở cần bán mà không cung cấp các dịch vụ liên quan như thanh toán, đăng ký thẩm định giá, chuyển nhượng đứng tên và các dịch vụ pháp lý khác.

10.4 MỘT SỐ QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở

Khung pháp lý cho các giao dịch đất đai và nhà ở khá rộng, dựa vào các luật, nghị định ban hành trong vòng 20 năm qua. Các quy định pháp lý này đã được thảo luận ở Chương 2, bao gồm Pháp lệnh Hợp đồng Dân sự, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đất đai, Luật Đầu tư, Luật Ngân sách Nhà nước.

Về cơ bản, có hai hệ thống quy định, một là đối với đất đai đô thị và hai là đối với nhà ở và tài sản trên đất. Thực tế cho thấy, việc 2 hệ thống này cùng tồn tại đã làm cho các giao dịch nhà ở phức tạp và rắc rối hơn một hệ thống toàn quyền sở hữu.

Hơn nữa, mặc dù Luật Đất đai năm 2003 và các luật khác đã cho phép tự do trao đổi giấy chứng nhận chính thức về quyền sử dụng đất và sử dụng các loại giấy chứng nhận này như là tài sản thế chấp, nhưng vẫn còn nhiều vấn đề tồn tại, chủ yếu là sự không thống nhất giữa các quy định, như thảo luận ở Chương 6.

Những khó khăn trong việc xin cấp giấy phép quy hoạch và xây dựng cũng ảnh hưởng tiêu cực đến thị trường nhà ở. Nhiều dự án xây dựng đã phải dừng lại vì chậm trễ trong cấp phép quy hoạch.

Khung pháp lý của thị trường nhà ở còn chứa đựng nhiều điều chưa rõ ràng, nhất là vấn đề cho phép nhà kinh doanh huy động tiền ứng trước của người cần mua nhà theo phương thức “góp vốn”, không có cơ sở pháp lý, chứa đựng

nhiều rủi ro, dựa trên mẫu hợp đồng mua bán rất sơ sài, mà không theo phương thức “đặt cọc” đã được quy định rõ ràng trong Luật Dân sự. Vì vậy, xảy ra nhiều vụ lừa đảo lớn trong thời gian qua.

10.5 NGÀNH THẨM ĐỊNH VÀ NHU CẦU NÂNG CAO NĂNG LỰC

Ngành thẩm định bất động sản ở Việt Nam còn yếu kém nên đã có ảnh hưởng tiêu cực đến thị trường nhà ở. Phương pháp thẩm định bất động sản chính được sử dụng tại Việt Nam là so sánh trực tiếp. Phương pháp này đòi hỏi phải có thông tin chính xác về thị trường, trong đó bao gồm tình trạng pháp lý của tài sản được thẩm định, các yêu cầu quy hoạch không gian của địa phương và xác minh các nghĩa vụ tài chính gắn liền với tài sản. Tuy nhiên, không dễ có được những thông tin như thế.

Một trong những lý do làm cho hệ thống định giá tài sản tại Việt Nam hoạt động kém hiệu quả đơn giản chỉ là do thiếu đội ngũ thẩm định viên về giá. Theo báo cáo, cả nước hiện chỉ có 200 thẩm định viên về giá, trong khi chỉ riêng nhu cầu về số lượng thẩm định viên giá nhà đã cao hơn hai đến ba lần.

Pháp lệnh giá năm 2002 xác định rõ phương pháp thẩm định giá, quy trình và trách nhiệm của các bên trong quá trình thẩm định giá. Một dự thảo nghị định về thẩm định giá năm 2009 cũng đề cập các quy định cụ thể về thẩm định giá, bao gồm quy định về loại tài sản được thẩm định, phương pháp thẩm định giá, quy trình và trách nhiệm của các bên trong quá trình thẩm định giá và phí thẩm định giá. Tuy nhiên, dự thảo này vẫn chưa được phê duyệt.

Hiện nay, không nhiều người sử dụng dịch vụ thẩm định giá nhà ở khi đưa ra các quyết định giao dịch nhà ở. Lý do là:

- Thiếu các chuyên gia thẩm định giá
- Thiếu thông tin về thị trường nhà ở để các thẩm định viên có thể đưa ra tính toán chính xác
- Lệ phí của các dịch vụ thẩm định giá nhà cao
- Có sự thông đồng giữa các thẩm định viên về giá nhà, khách hàng và có thể cả với quan chức nhà nước để tăng hoặc giảm giá.

10.6 BẢO VỆ NGƯỜI TIÊU DÙNG VÀ RỦI RO TRONG THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở

Ở Việt Nam, hệ thống luật pháp có rất ít quy định bảo vệ người tiêu dùng tham gia thị trường nhà ở và đất đai. Còn thiếu những quy định về tiêu chuẩn chất lượng của các đơn vị nhà ở hoặc các tiêu chí về quản lý nhà ở. Ngoài ra, nhiều người dân có nhận thức hạn chế hoặc nhầm lẫn về các luật cũng như các quy định đối với đất đai và nhà ở.

Thiếu năng lực thẩm định nhà ở cũng là một trong những yếu tố làm cho người tiêu dùng không có được sự bảo vệ và quản lý rủi ro kém hiệu quả. Hầu hết người mua và người bán nhà không biết làm thế nào để tiếp cận dịch vụ thẩm định. Do đó, dẫn đến việc mua tài sản thẩm định sai với giá cao và sau đó nhanh chóng bán đi, hay còn gọi là “lướt sóng bất động sản”. Hiện tượng lướt sóng sẽ bị coi là vi phạm pháp luật nếu các thông tin thẩm định mang tính gian lận. Có một thực tế rất phổ biến là hiện tượng chia tiền phần trăm cho người mua, nhà đầu tư, người môi giới hoặc cho vay tài sản, thẩm định viên và nhân viên điều tra tình trạng pháp lý của tài sản⁶.

Những năm qua, đặc biệt là ở Hà Nội, đã có rất nhiều trường hợp mà mâu thuẫn xảy ra giữa người sử dụng nhà chung cư và nhà đầu tư, chủ yếu là về giá dịch vụ quá cao mà nhà đầu tư bắt người sử dụng phải trả. Mặc dù đã có những điều trong Luật Nhà ở về quản lý nhà chung cư (Điều 70, 71, 72 và 73), nhưng quyền lợi, trách nhiệm của đơn vị quản lý chung cư và nhà đầu tư chưa rõ ràng, nên tạo ra những mâu thuẫn đáng tiếc giữa nhà đầu tư, nhà quản lý và cư dân chung cư.

10.7 KẾT LUẬN

Mặc dù các quy định về thị trường nhà ở đã có một số cải tiến đáng kể và các dịch vụ thị trường chuyên nghiệp được mở rộng, nhưng thị trường nhà ở chính thức tại Việt Nam vẫn còn nhiều khiếm khuyết khiến cho nhiều thành phần phải hoạt động bên ngoài hệ thống, một cách không chính thức. Để giải quyết những vấn đề đó và tiếp tục phát triển thị trường, cần thực hiện một số bước như sau:

- Đơn giản hóa thủ tục đăng ký tài sản và nâng cao tính minh bạch trong xử lý giao dịch nhà ở
- Giảm thuế, phí đăng ký đất và nhà ở
- Chú ý nhiều hơn đến nhu cầu của người nghèo, hộ nghèo và hộ có thu nhập thấp trong hoạt động của thị trường nhà ở
- Tăng cường năng lực của cán bộ quản lý, nhân viên và những người làm công tác hỗ trợ giao dịch nhà ở, như nhân viên thẩm định giá bất động sản, nhân viên môi giới
- Sửa đổi và cải thiện chính sách thuế để ngăn chặn hiệu quả nạn đầu cơ trong lĩnh vực nhà ở và thị trường đất đai
- Cải thiện tính minh bạch trong quy hoạch đô thị và kiểm soát quá trình phát triển để người dân được tiếp cận rộng rãi hơn với thông tin về đất đai trong tương lai và nguồn cung ứng nhà ở.

GHI CHÚ

1. Vũ (2010)
2. Hội Người Việt Nam ở nước ngoài (2009)
3. Công ty Cổ phần Báo cáo Việt Nam - VNR (2009)
4. Ý kiến của Phan Thanh Mai, Chủ tịch HĐQT, Công ty Cổ phần Sàn bất động sản Việt Nam (Báo Pháp luật Việt Nam 2010)
5. Nhon (2010)
6. Phát triển nhà và đô thị (n.d)

KẾT LUẬN CHUNG VÀ MỘT SỐ KHUYẾN NGHỊ VỀ CHÍNH SÁCH

11

11.1	KẾT LUẬN CHUNG	140
11.2	KHUYẾN NGHỊ VỀ MẶT CHÍNH SÁCH: CHIẾN LƯỢC NHÀ Ở ĐÔ THỊ THEO HƯỚNG TẠO ĐIỀU KIỆN CHO MỌI THÀNH PHẦN LÀ CHIẾN LƯỢC PHÙ HỢP NHẤT ĐỐI VỚI QUÁ TRÌNH PHÁT TRIỂN TẠI VIỆT NAM	144

11.1 KẾT LUẬN CHUNG

Dưới đây là những kết luận chính có thể rút ra từ các khảo sát khu vực nhà ở đô thị tại Việt Nam.

KHUNG THỂ CHẾ, PHÁP LÝ, CHÍNH SÁCH ĐANG ĐƯỢC CẢI THIỆN VÀ CÓ KỶ LỤC ẤN TƯỢNG

Các chính sách và khung pháp lý liên quan lĩnh vực nhà ở đã được cải thiện đáng kể, đặc biệt trong vòng 15 năm trở lại đây. Nhiều luật và quy định đã được thực hiện nhằm đảm bảo cho người dân có quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở. Một số quy định đã được triển khai với mục đích cải thiện các cơ chế thị trường nhà ở và đảm bảo sự công bằng hơn. Chính quyền các địa phương đã được phân cấp một số quyền ra quyết định. Các chính sách nhà ở và phát triển đô thị toàn diện đã được giải thích rõ ràng và nhà ở được coi là một phần quan trọng của các kế hoạch kinh tế - xã hội của Chính phủ. Các chính sách đã góp phần chuyển đổi nhà ở từ một sản phẩm xã hội sang hệ thống cung ứng nhà ở theo định hướng thị trường. Trong luật đã có những nội dung khuyến khích huy động mọi nguồn lực để phát triển lĩnh vực nhà ở.

Nhờ các chính sách của Chính phủ, tốc độ phát triển kinh tế và đô thị hóa nhanh của đất nước, khu vực nhà ở đô thị đạt được những thành công lớn trong thập kỷ vừa qua. Ví dụ, số lượng nhà ở tại khu vực đô thị tăng từ 4 triệu năm 1999 lên 6,8 triệu năm 2009. Các loại hình nhà ở hiện đại đã xuất hiện và trở nên phổ biến, đặc biệt là tòa nhà chung cư cao tầng. Không gian nhà ở cũng được cải thiện đáng kể, với diện tích sàn nhà ở trung bình của cả nước tăng từ 7 m²/người năm 1999 lên 16,7 m²/người năm 2009. Các nhóm đối tượng xã hội như học sinh, sinh viên, công nhân khu công nghiệp, người dân thu nhập thấp ở đô thị đã bắt đầu được hưởng lợi từ hỗ trợ về nhà ở. Khu vực tư nhân đã có sự tăng trưởng mạnh. Ngành bất động sản nói chung, lĩnh vực nhà ở nói riêng, đã đóng góp đáng kể cho sự tăng trưởng GDP của đất nước.

MỘT SỐ TỒN TẠI TRONG XÂY DỰNG CHÍNH SÁCH NHÀ Ở, KHUNG PHÁP LÝ VÀ QUY ĐỊNH

Mặc dù Việt Nam đã đạt được nhiều chuyển biến tích cực trong lĩnh vực nhà ở đô thị, khung pháp lý và quy định, nhưng một số vấn đề nghiêm trọng vẫn tồn tại. Những vấn đề đáng lưu ý nhất bao gồm:

- Chính sách nhà ở xã hội, nhà ở cho người thu nhập thấp, nhà ở cho thuê, nhà ở tái định cư còn chứa đựng nhiều khái niệm chưa rõ ràng và nặng tính bao cấp. Hơn nữa, chính sách nhà ở xã hội mới tập trung vào một vài nhóm đối tượng đặc biệt, chưa mang lại lợi ích cho đại đa số người nghèo.
- Tại Việt Nam, có nhiều cơ quan nhà nước liên quan vấn đề nhà ở, từ cấp quốc gia, tỉnh, thành phố, quận, huyện đến phường, xã. Với nhiều đơn vị tham gia như vậy, không thể tránh được những vấn đề phát sinh khi phối hợp, và khó đảm bảo tính thống nhất. Ví dụ, mặc dù Bộ Xây dựng là cơ quan đứng đầu trong việc quản lý nhà ở, những đơn vị này cũng chỉ tham gia ở một số lĩnh vực. Đất đai và tài chính nhà ở là những phần không thể tách rời của phát triển nhà ở, nhưng hai lĩnh vực này lại thuộc trách nhiệm của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tài chính. Với việc quản lý bất động sản, Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm về thị trường nhà ở, trong khi Bộ Tài nguyên và Môi trường lại chịu trách nhiệm về đăng ký quyền sử dụng đất và nhà ở.
- Thiếu sự chia sẻ thông tin và hợp tác giữa các đơn vị phụ trách về nhà ở. Không có trung tâm cung cấp những kiến thức cơ bản về nhà ở và cũng không có sự tài trợ cho những nghiên cứu chuyên sâu về nhà ở. Bên cạnh đó, nhiều đại diện của các tổ chức cộng đồng phản nản rằng, những ý kiến của họ không được xem xét một cách nghiêm túc. Do vậy, cũng không có nhiều phản hồi để có thể đánh giá chính sách nhà ở có hiệu quả hay không.
- Mặc dù Luật Quy hoạch đô thị cho phép nhiều hoạt động quy hoạch đô thị được phân quyền xuống cấp địa phương, nhưng Trung ương vẫn giữ ảnh hưởng lớn. Cơ quan, doanh nghiệp thường được mời làm việc với tư cách nhà thầu quy hoạch do năng lực tại địa phương còn yếu. Có thể nói, phương pháp quy

hoạch từ trên xuống vẫn được áp dụng. Mặc dù quá trình phân cấp quản lý đã trao quyền cho cấp tỉnh, nhưng lại thiếu hướng dẫn để cấp tỉnh có thể phân quyền cho những cấp thấp hơn, tạo ra thái độ thụ động cho chính quyền địa phương trong việc thực hiện những chương trình cải tạo nhà ở và khu dân cư.

- Đã có luật để khuyến khích người dân tham gia phát triển nhà ở, nhưng lại thiếu những hướng dẫn cụ thể về việc họ có thể tham gia như thế nào. Thông tin cung cấp cho người dân và những nhóm dân cư không đủ; chính quyền chưa trả lời đầy đủ những thắc mắc của người dân. Khi không hiểu hết quyền được tham gia, người dân không thực sự cảm thấy rằng họ có những người đại diện có thể nêu lên những vấn đề. Ngoài ra, còn có sự thiếu niềm tin vào khả năng thay đổi của chính quyền.

TỒN TẠI HAI HÌNH THỨC TRÁI NGƯỢC TRONG HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG NHÀ Ở VÀ VẤN ĐỀ NÀY NGÀY Càng TRỞ NÊN GAY GẮT

Dữ liệu cho thấy quỹ nhà ở đô thị đang được cải thiện và phát triển với nhiều không gian hơn và các cơ sở tiện ích tốt hơn. Tuy nhiên, đang có hai phương thức trái ngược, nhưng tồn tại song song trong quỹ nhà ở cũng như hoạt động xây dựng nhà ở. Hơn một nửa các đơn vị nhà ở thuộc nhóm phi chính thức và hơn 75% là do người dân tự xây. Có lẽ chỉ khoảng 20% quỹ nhà là do các doanh nghiệp hoặc Nhà nước xây dựng, còn lại khoảng 65% thuộc nhóm được xây không chính thức. Thậm chí, đối với loại hình nhà ở kết hợp làm nơi bán hàng, một loại hình phổ biến tại Việt Nam, phần lớn là do người dân tự xây dựng và chỉ một số ít được trao đổi thông qua thị trường nhà ở chính thức. Chỉ có khoảng 15 - 20% nhà được xây hiện nay có thể coi là nhà ở hiện đại và hợp pháp, thế nhưng hầu hết chính sách nhà nước (cũng như ưu đãi và trợ cấp), phương tiện truyền thông, tài chính thế chấp và doanh nghiệp bất động sản đều tập trung vào khu vực này.

Cần phải nhấn mạnh rằng, phần lớn nhà ở mới xuất hiện tại các đô thị Việt Nam là do người dân tự xây dựng, hay nói cách khác là hoạt động xây dựng đang mang tính tự phát. Xu hướng này đã và sẽ tiếp tục tạo ra phần lớn quỹ nhà ở đô thị tại Việt Nam, phù hợp với nhu cầu và cách sống của người dân. Đã có nỗ lực giải tỏa những khu ổ chuột và khu định cư không chính thức, để đưa các thành phố Việt Nam hướng tới các thuộc tính bất động sản toàn cầu hiện đại, với

các chính sách cho cả các dự án nhà ở cho người giàu, trung lưu và cả người nghèo. Nhưng do tâm lý nóng vội nhằm đạt được mô hình đô thị như Singapore hay Hong Kong, một số chính quyền và chuyên gia về nhà ở tại Việt Nam chưa tập trung vào phương pháp lấy người dân làm trung tâm và cách thức phát triển nhà ở đặc thù của Việt Nam.

KHẢ NĂNG CHI TRẢ CHO NHÀ Ở ĐANG LÀ VẤN ĐỀ CẤP THIẾT

Phân tích gần đây về phân phối thu nhập hộ gia đình đô thị và chi phí nhà cho thấy, về tỷ lệ giá và chi phí, với mức giá thuê nhà phổ biến và với các chương trình cho vay nhà ở tiêu chuẩn, các hộ gia đình đô thị sẽ gặp khó khăn rất lớn để thanh toán, ngay cả cho những chỗ ở khiêm tốn nhất. Các tính toán dựa trên một số giả định, nhưng ngay cả khi sử dụng những giả định lạc quan hơn, kết luận vẫn cho thấy phần lớn các hộ gia đình không có khả năng thanh toán cho chỗ ở “kiên cố” hiện đại, diện tích nhỏ, thậm chí ngay cả khi họ đủ tiêu chuẩn và nhận được các khoản vay mua nhà. Loại hình nhà ở duy nhất phù hợp khả năng chi trả của đại đa số hộ gia đình đô thị, thậm chí là những hộ thu nhập thấp, là nhà ở phi chính thức và do dân tự xây ở vùng ven đô. Do vậy, rõ ràng, khả năng chi trả cho nhà ở là một thách thức to lớn ở đô thị Việt Nam. Do quá trình đô thị hóa mạnh mẽ và giá trị nhà ở tăng nhanh, thách thức này càng ngày càng lớn. Loại hình nhà ở xã hội mà Chính phủ đang thực hiện trên quy mô lớn chỉ phù hợp với khả năng chi trả nếu có sự trợ cấp và ưu đãi lớn.

Trong tương lai gần, hy vọng duy nhất đối với nhà ở hợp lý và phù hợp với khả năng chi trả của phần lớn cư dân đô thị là nhà ở tự xây và phi chính thức. Nhưng đáng tiếc, đây là loại hình nhà ở mà cho đến bây giờ gần như không được các nhà soạn thảo chính sách chú ý và theo nhiều người, đây là loại hình cần phải bị tẩy chay.

PHẦN LỚN HỆ THỐNG CUNG ỨNG ĐẤT ĐÔ THỊ CHO PHÁT TRIỂN NHÀ Ở MANG TÍNH PHI CHÍNH THỨC

Hoạt động của hệ thống cung ứng đất cho nhà ở đô thị của Việt Nam phải đối mặt bốn thách thức sau:

- Tăng trưởng đô thị nhanh chóng và lượng đất chuyển đổi lớn, xu hướng này còn tiếp tục trong những thập kỷ tới.

- Hệ thống quản lý đất quan liêu, rườm rà, chưa minh bạch, vẫn còn tàn dư của sự kiểm soát và chỉ huy trong nền kinh tế kế hoạch hóa tập trung.
- Giá trị đất tăng nhanh chóng làm cho chủ trương cung ứng nguồn đất cho xây dựng nhà ở “phù hợp với khả năng chi trả” ngày càng khó trở thành hiện thực, nếu không có sự can thiệp trực tiếp của Nhà nước và đồng thời tạo ra những cơ hội làm giàu nhanh chóng từ đầu cơ và tham nhũng.
- Hệ thống cung ứng đất “chính thức” (hay còn gọi là “thị trường sơ cấp” - thị trường mà Chính phủ thực hiện chức năng cung ứng đất) chủ yếu đáp ứng cho các nhà đầu tư bất động sản cao cấp và một phần đã bị độc quyền bởi các nhóm lợi ích đặc biệt.

Vì những lý do trên nên đã hình thành, thậm chí mở rộng thị trường đất đô thị phi chính thức để cung ứng đất và nhà ở phù hợp với khả năng chi trả cho nhiều người nhập cư và các hộ gia đình có thu nhập hạn chế.

Việt Nam không phải là trường hợp duy nhất như vậy. Kinh nghiệm quốc tế cho thấy, ở những mức độ khác nhau, những thách thức này có ở hầu hết các nước thu nhập thấp và trung bình thấp khi khu vực đô thị được mở rộng nhanh chóng. Nhưng Việt Nam dường như đang đô thị hóa nhanh hơn hầu hết các nước khác, nền kinh tế đang bùng nổ gây ra cạnh tranh gay gắt về đất đai và những tàn dư của nền kinh tế kế hoạch hóa tập trung vẫn còn hiện hữu.

Các nhà quan sát đã đưa ra nhiều kiến nghị để cải thiện hiệu quả quản lý hành chính đất đô thị. Đã có những đề xuất để các quyền đối với đất được thống nhất và dễ được công nhận hơn, đơn giản hóa, tăng cường minh bạch quản lý đất đai, sử dụng tốt hơn các chỉ số thị trường và các đánh giá trong việc tính thuế và phí, loại bỏ các lỗ hổng và sự phức tạp về mặt pháp lý, vì đó là nguồn gốc sinh ra tham nhũng. Về mặt này, trong thập kỷ qua, Việt Nam đi đúng hướng, nhưng những lợi ích cố hữu và tư duy bảo thủ vẫn là các trở ngại đáng kể.

Các nhà quan sát cũng đặt câu hỏi về việc giao đất thuộc quyền sử dụng của nhà nước với mức giá thấp hơn giá thị trường cho một số dự án phát triển bất động sản mặc dù các dự án này hầu như không mang lại lợi ích xã hội. Các chính sách đất đai đô thị, đặc biệt là chính sách do trung ương và thành phố trực thuộc Trung ương ban hành, cần tránh đưa ra những quyết định giao đất mà kết quả là các đơn vị nhà ở có chi phí quá cao và quá xa xỉ. Đất đai là cần thiết cho nhà ở xã hội có giá cả phải chăng và cho các dự án kinh tế. Kinh

nghiệm cho thấy, các doanh nghiệp nhà ở nhà nước và tư nhân đều mới chỉ tập trung xây dựng nhà ở cho một phân khúc mỏng của thị trường. Hiện có rất nhiều dự án nhà ở cao cấp được thực hiện trong các khu vực có diện tích lớn hoặc nằm trong khu vực vành đai xung quanh thành phố, đủ để đáp ứng nhu cầu thị trường trong nhiều năm tới.

Bên cạnh các cải cách hành chính liên quan đất đai, cần xem xét, thậm chí học hỏi từ phát triển đất đô thị phi chính thức. Khả năng chi trả đang là khó khăn lớn đối với nhiều hộ gia đình đô thị và hiện nay, chỉ có phương thức phát triển nhà ở phi chính thức, trong đó bao gồm quá trình hình thành, chia lô không chính thức và tự xây dựng nhà ở, mới có thể đáp ứng nhu cầu nhà ở của đại đa số. Có rất nhiều vấn đề trong phát triển đô thị không chính thức, nhưng hoàn toàn có thể tránh được hay ít nhất giảm nhẹ những vấn đề này bằng các biện pháp can thiệp có lựa chọn của Nhà nước, bao gồm các biện pháp “định hướng” phát triển. Nhưng để làm được điều này, cần phải tìm hiểu kỹ hơn về quá trình phát triển đô thị phi chính thức (đất và nhà ở) và loại bỏ thái độ tiêu cực trước đây. Tóm lại, nếu các quá trình phi chính thức đáp ứng được nhu cầu và nguyện vọng của đại đa số người dân thì cần dành sự quan tâm nhiều hơn cho khu vực này.

HỆ THỐNG TÀI CHÍNH NHÀ Ở KHÔNG PHỤC VỤ ĐA SỐ

Mặc dù Việt Nam đã phát triển hệ thống tài chính tín dụng nhà ở, nhưng nguồn tài chính nhà ở chủ yếu của các hộ gia đình là tiền tiết kiệm của họ (44%) và các nguồn không chính thức từ bạn bè và người thân (35%). Các thủ tục để nhận được khoản vay từ các ngân hàng thương mại được cho là quá phức tạp, đòi hỏi người vay phải có thu nhập ổn định và phải chịu mức lãi suất cao. Khung pháp lý về vay thế chấp vẫn còn thiếu nhất quán và thiếu rõ ràng. Ngoài ra, người Việt Nam thường có tâm lý không thoải mái với các khoản nợ dài hạn. Trên thực tế, hơn 80% tổng số đơn vị nhà ở đô thị tại Việt Nam được xây dựng không phải từ các nguồn tài chính chính thức của quốc gia.

Theo các nhà đầu tư xây dựng nhà ở, khung pháp lý và các quy định đã được cải thiện, mang lại cho họ nhiều giải pháp để huy động vốn cho phát triển nhà ở. Quy định hiện nay đã cho phép huy động vốn từ các chủ sở hữu nhà ở trong tương lai bằng cách tạm ứng trước tiền mua nhà theo định kỳ. Đây là nguồn tài chính rất quan trọng cho phát triển nhà ở.

Vẫn còn nhiều cơ chế tài chính nhà ở chưa được giới thiệu ở Việt Nam, như ủy thác đầu tư bất động sản, chứng khoán

thể chấp, còn gọi là thị trường thể chấp thứ cấp. Có nhiều triển vọng trong mở rộng và phát triển theo chiều sâu hệ thống tài chính nhà ở vì mô dành cho các hộ gia đình thu nhập thấp. Vì có kỳ hạn rất ngắn (một đến hai năm) và không cần tài sản thế chấp, nên tài chính vi mô sẽ phù hợp hơn với hành vi tài chính của các hộ gia đình Việt Nam. Hệ thống tài chính vi mô hiện đã được thiết lập và có xu hướng mở rộng trong tương lai, do đó, tạo điều kiện dễ dàng hơn cho các tổ chức tài chính vi mô phát triển trong lĩnh vực nhà ở thông qua mạng lưới hiện có.

CƠ SỞ HẠ TẦNG ĐÔ THỊ CƠ BẢN ĐÃ ĐƯỢC CẢI THIỆN ĐÁNG KỂ, NHƯNG MỘT SỐ YẾU KÉM VẪN CÒN TỒN TẠI

Lĩnh vực cơ sở hạ tầng đô thị tại Việt Nam đã đạt được nhiều thành tựu trong 20 năm qua. Ngay cả khi đối mặt sự gia tăng nhanh chóng của dân số đô thị, cung cấp điện và nước sạch gần như vẫn được bảo đảm, hệ thống thoát nước ngày càng được mở rộng. Ngoài ra, rất nhiều tuyến đường đô thị cũng như hệ thống thoát nước bề mặt đã được xây dựng. Gần đây, các nhà máy xử lý nước thải đã được đầu tư lớn để thay thế hệ thống cũ xả nước thải chưa xử lý vào môi trường.

Ngoài những thành tựu kể trên, còn có nhiều cải cách về thể chế và quy định kiểm soát việc cung cấp dịch vụ cơ sở hạ tầng. Các doanh nghiệp nhà nước ở các tỉnh và thành phố, với vai trò quan trọng trong xây dựng, vận hành các cơ sở hạ tầng, đã có một số quyền tự chủ nhất định, nhưng họ vẫn phải chịu sự kiểm soát của Ủy ban Nhân dân liên quan. Giá nước và điện được phép tăng, nhưng không được gây ra gánh nặng cho các hộ nghèo.

Tuy nhiên, vẫn còn nhiều vấn đề cần phải được giải quyết trong việc cung cấp dịch vụ cơ sở hạ tầng đô thị tại các khu vực dân cư và dự kiến, chi phí sẽ rất cao. Hiện nay, dịch vụ về điện là dịch vụ duy nhất có sự ổn định về tài chính. Khó khăn lớn nhất là ở lĩnh vực vệ sinh và thoát nước. Đầu tư vào hệ thống thoát nước và nhà máy xử lý là rất tốn kém. Trong khi đó, số lượng hộ gia đình được tiếp cận hệ thống thoát nước còn rất nhỏ và tỷ lệ nước thải được xử lý còn rất thấp. Hệ thống nhà vệ sinh và bể tự hoại được phần lớn hộ gia đình đô thị sử dụng đang gây ô nhiễm tầng nước ngầm và các nguồn nước.

Các đô thị Việt Nam chủ yếu nằm ở khu vực thấp và dễ bị lụt. Với hiện tượng nóng lên toàn cầu, tình hình này có thể trở nên ngày càng nghiêm trọng hơn. Do đó, cần phải xây

dựng các công trình dân dụng, duy trì công tác kiểm soát để đảm bảo nguồn nước tự nhiên và các hệ thống thoát nước hoạt động tốt, không bị lấn chiếm do hoạt động đầu tư bất động sản.

Có lẽ thách thức lớn nhất về mặt xã hội và phát triển không gian liên quan hạ tầng đô thị nằm ở các khu vực ven đô đang tăng trưởng và đông lên một cách nhanh chóng xung quanh các đô thị lớn ở Việt Nam, đặc biệt là Thành phố Hồ Chí Minh. Phần lớn người nhập cư, người nghèo và tầng lớp có thu nhập trung bình thấp tập trung ở khu vực này với số lượng lớn do tính cơ động, có việc làm gần các khu công nghiệp và giải pháp cho nhà ở phù hợp khả năng chi trả của họ. Nhưng quá trình phát triển phi chính thức, không có quy hoạch gây ra những thách thức về hạ tầng và đòi hỏi sáng kiến cho vấn đề này. Vì mạng lưới hạ tầng ra đời sau khi đô thị đã phát triển, nên cần tính đến các thiết kế và nguồn lực để thích ứng với cấu trúc phi tuyến tính và quá trình tăng dân số mạnh mẽ. Trong khi hoạt động đào tạo kỹ sư ở Việt Nam tập trung vào việc cung cấp hạ tầng cho các dự án lớn trên mặt bằng trống, thực hiện đồng bộ, các nội dung này không thể được áp dụng cho việc phát triển phi chính thức ở vùng ven đô và ngoại ô Việt Nam, nơi mà ba phần tư đơn vị nhà ở đô thị mới đang được xây dựng.

NGÀNH CÔNG NGHIỆP XÂY DỰNG VÀ VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐÃ PHÁT TRIỂN NHƯNG VẪN CẦN CẢI THIỆN NHIỀU

Giống như tất cả các mảng khác nhau trong lĩnh vực nhà ở đô thị tại Việt Nam, ngành công nghiệp xây dựng và vật liệu xây dựng cũng có hai phương thức tồn tại song song. Phương thức xây dựng chính thức hay còn gọi là “hiện đại” chỉ chiếm một phần nhỏ trong tổng số đơn vị nhà ở, nhưng lại nhận được gần như tất cả sự tập trung chú ý, trong khi loại hình xây dựng không chính thức và do người dân tự xây (chiếm phần lớn trong tổng số đơn vị nhà ở và cũng là loại hình cung ứng nhà ở giá cả phù hợp đa số người dân) thì lại phải tự xoay xở.

Ngành xây dựng chính thức đương nhiên là rất quan trọng. Các quy định rõ ràng, minh bạch hơn sẽ giúp giải quyết nhiều vấn đề và những thay đổi trong thị trường xây dựng theo hướng tăng cường cạnh tranh, đổi mới công nghệ thúc đẩy ngành xây dựng hoạt động hiệu quả hơn. Tuy nhiên, phải nỗ lực nhiều hơn nữa để khuyến khích ứng dụng công nghệ xanh vào xây dựng công trình và sử dụng năng lượng hiệu quả hơn.

Do có rất ít thông tin về hình thức xây dựng nhà ở phi chính thức nên khó có thể đưa ra những gợi ý cải thiện khu vực này, đặc biệt là vấn đề giảm chi phí. Có lẽ một hành động can thiệp mang tính khả thi cao là triển khai các chiến dịch nâng cao nhận thức về vật liệu xây dựng thay thế và thân thiện với môi trường, đồng thời giảm chi phí xây dựng nói chung. Các vật liệu bền vững ở địa phương, như gạch nén, gạch không nung, cần được khuyến khích sử dụng để giảm chi phí và thay thế vật liệu tiêu hao nhiều năng lượng như xi măng, gạch ngói nung. Cũng cần khuyến khích tận dụng vật liệu tái chế. Cần áp dụng thiết kế linh hoạt để không gian có thể thay đổi theo yêu cầu của người sử dụng và chức năng tòa nhà.

THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở ĐANG PHÁT TRIỂN THEO HƯỚNG CHUYÊN NGHIỆP NHƯNG VẪN CÒN KHIÊM KHUYẾT

Mặc dù có nhiều chuyển biến tích cực về các quy định liên quan thị trường nhà ở cũng như trong quá trình mở rộng, chuyên môn hóa dịch vụ, những thị trường nhà ở chính thức tại Việt Nam vẫn còn một số vấn đề khiến cho nhiều thành phần tham gia buộc phải hoạt động bên ngoài hệ thống, tức là theo cách không chính thức. Để giải quyết những sai sót và tiếp tục phát triển thị trường, cần phải thực hiện một số bước như sau:

- Đơn giản hóa thủ tục đăng ký sở hữu và nâng cao tính minh bạch trong xử lý giao dịch nhà ở
- Giảm mức thuế và phí đăng ký đất và nhà ở
- Tìm hiểu kỹ hơn nhu cầu của người nghèo, hộ nghèo và hộ có thu nhập thấp đối với các hoạt động của thị trường nhà ở
- Nâng cao năng lực cán bộ quản lý, nhân viên thị trường nhà đất và các thành phần trung gian làm công tác thẩm định giá, môi giới bất động sản
- Sửa đổi và cải tiến chính sách thuế để ngăn chặn có hiệu quả nạn đầu cơ trong thị trường nhà ở và đất đai.

11.2 KHUYẾN NGHỊ VỀ MẶT CHÍNH SÁCH: CHIẾN LƯỢC NHÀ Ở ĐÔ THỊ THEO HƯỚNG TẠO ĐIỀU KIỆN CHO MỌI THÀNH PHẦN LÀ CHIẾN LƯỢC PHÙ HỢP NHẤT ĐỐI VỚI QUÁ TRÌNH PHÁT TRIỂN TẠI VIỆT NAM

Trên đây đã xác định được các nội dung chính mà hệ thống nhà ở đô thị của Việt Nam cần phải tập trung cải thiện hoặc thay đổi. Sau đây, chúng tôi sẽ tập trung thảo luận ý nghĩa của những thay đổi này trong chính sách nhà ở đô thị tổng thể.

Mặc dù quá trình đô thị hóa nhanh chóng tại Việt Nam đã mang lại tốc độ tăng trưởng kinh tế ấn tượng, nhưng nó cũng gây ra những thách thức to lớn cho lĩnh vực nhà ở. Do đó, mục tiêu của chính sách nhà ở đô thị là giải quyết những thách thức này một cách toàn diện, đáp ứng nhu cầu nhà ở của tất cả các thành phần kinh tế và xã hội, cả những người đang sinh sống ở đô thị và những cư dân đô thị tiềm năng. Theo kinh nghiệm từ các quốc gia đang phát triển khác, đây không phải là một thách thức có thể dễ dàng giải quyết.

NHÀ Ở VÀ PHÁT TRIỂN KINH TẾ

Chính phủ Việt Nam có chính sách ưu tiên cho nhiều khu vực và nhà ở đô thị là một trong những ưu tiên đó. Các tranh luận quốc tế về nhà ở và những đóng góp của lĩnh vực này đối với phát triển kinh tế vẫn đang tiếp tục. Nhà ở đô thị hoàn toàn chỉ là một loại hàng hóa tiêu thụ, một nhu cầu xã hội, nhưng được tách khỏi quá trình đầu tư và tạo ra của cải, hay có thể coi là điều kiện tiên quyết hoặc bộ phận không thể tách rời của các quá trình này? Ở Việt Nam, có rất nhiều ý kiến cho rằng, hỗ trợ các hệ thống để tạo ra các gói nhà ở/chỗ ở hợp lý và phù hợp khả năng chi trả sẽ mang lại lợi nhuận kinh tế khổng lồ. Thứ nhất, đối với nhiều người dân đô thị ở Việt Nam, chỗ ở không chỉ là nơi sinh sống mà còn là nơi cho họ kết hợp kinh doanh nhỏ để kiếm thêm thu nhập. Thứ hai, sức mạnh chính của nền kinh tế Việt Nam là sản xuất hàng hóa, với các cơ sở ở xung quanh các thành phố lớn và cần một lực lượng lao động lớn, chủ yếu với mức lương thấp. Nhiều ý kiến cho rằng, nếu người lao động có chỗ ở ổn định và nhìn thấy triển vọng

trong tương lai thì chắc chắn họ sẽ làm việc nhiệt tình và chăm chỉ hơn¹. Nếu các thành phần tham gia cung ứng nhà ở được Chính phủ “tạo điều kiện” thì người lao động trong các nhà máy sẽ được tiếp cận nhà ở có chất lượng cao hơn, chi phí phù hợp hơn và môi trường sống tốt hơn. Nếu được như vậy thì người lao động, đặc biệt là những người có tay nghề cao và nhiều kinh nghiệm (những nhân tố quan trọng cho tăng trưởng công nghiệp hiệu quả) sẽ có thể tạo ra bức tranh tương lai tốt đẹp hơn ở những vùng ven đô: họ không phải chịu cảnh sống một mình mà sum vầy cùng với cả gia đình. Nếu họ không thể có chỗ ở tương tất, ổn định, người lao động lành nghề có thể sẽ trở về làng, dẫn đến thiệt hại cho ngành sản xuất trong nước.

CHIẾN LƯỢC TẠO ĐIỀU KIỆN CHO LĨNH VỰC NHÀ Ở TẠI VIỆT NAM

Nhìn chung, Việt Nam đã chuẩn bị tất cả các yếu tố cho chiến lược tạo điều kiện cho lĩnh vực nhà ở (xem Khung 17). Nhà nước chịu trách nhiệm chính trong khâu cung ứng đất đai. Ngoài ra, Nhà nước đã phát triển một loạt công cụ tài chính tín dụng, thế chấp, mở rộng cơ sở hạ tầng đô thị cơ bản, phát triển ngành xây dựng và vật liệu xây dựng. Hoạt động xây dựng nhà ở chủ yếu nằm trong tay các doanh nghiệp tư nhân hoặc nhà nước và cá nhân nhà thầu xây dựng.

Tuy nhiên, vấn đề của Việt Nam là cho đến nay, những yếu tố “tạo điều kiện” đó mới chỉ dừng lại ở quá trình hỗ trợ phát triển nhà ở đô thị mà chỉ một số ít người có thể đủ khả năng chi trả và tiếp cận. Ở một khía cạnh nào đó, Nhà nước đã nhìn ra vấn đề này và gần đây bắt đầu một chương trình nhà ở xã hội với quy mô lớn cho sinh viên, người nhập cư và dân nghèo thành thị. Tuy nhiên, như thời gian đã chứng minh và như kinh nghiệm của các nước khác, các mô hình nhà ở xã hội như vậy cần phải được hỗ trợ nhiều (hoặc trực tiếp hoặc thông qua các khoản trợ cấp chi phí cơ hội hoặc cả hai), nhưng chưa chắc có thể tới các đối tượng hưởng lợi theo dự kiến ban đầu, do thiết kế thường không phù hợp, lạm dụng chức quyền rất phổ biến và chắc chắn một phần đoạn lớn của xã hội bị nằm ngoài hệ thống. Vì vậy, có thể thấy rằng, rất cần phải có một cách tiếp cận mang tính phản biện đối với chương trình nhà ở xã hội hiện nay. Những quan điểm phản biện đó có thể bắt nguồn từ bất cập của những chương trình nhà ở chi phí thấp của những năm 1970 và cần xem xét lại một cách thận trọng hơn.

Khung 17: Chiến lược tạo điều kiện cho lĩnh vực nhà ở

Kể từ đầu những năm 1990, UN-Habitat đã đưa ra chiến lược về nhà ở, trong đó có khái niệm then chốt là “tạo điều kiện”. Chính phủ các nước đang phát triển không có đủ nguồn lực cần thiết để tài trợ và trực tiếp cung ứng nhà ở, nhằm đáp ứng nhu cầu rất lớn và ngày càng tăng này. Chiến lược thừa nhận các nước này đều có phương thức phát triển nhà ở theo hướng tư nhân và cá nhân rất năng động. Nếu các yếu tố cơ bản của các quá trình này có sẵn thì sẽ tạo ra nhiều đơn vị nhà ở hơn và phù hợp hơn so với bất kỳ chương trình nhà ở nào khác của Chính phủ. Cung cấp những yếu tố cơ bản và khả năng tiếp cận dễ dàng - với đất đai, cơ sở hạ tầng, tài chính, công nghệ và vật liệu xây dựng thích hợp - chính là đã tạo ra cốt lõi của “chiến lược tạo điều kiện”.

Nguồn: UN-Habitat (2006)

ÁP DỤNG CÁC CHIẾN LƯỢC MỚI ĐỂ TẠO ĐIỀU KIỆN

Từ báo cáo này có thể thấy rằng, các quá trình cung ứng chỗ ở cho đại đa số cư dân đô thị ở Việt Nam, loại hình phi chính thức và tự xây dựng, không chỉ chiếm ưu thế mà còn phù hợp với khả năng chi trả, hiệu quả hơn (chi phí xây dựng thấp hơn), cung cấp nhiều lựa chọn hơn và được người dân lựa chọn vì cả lý do văn hóa và kinh tế. Vì thế, Chính phủ nên thay đổi chính sách và nên bắt đầu ưu tiên hỗ trợ khu vực phi chính thức này bằng các chiến lược tạo điều kiện.

Điều này không có nghĩa là thay đổi hoàn toàn chính sách. Nhà ở chính thức được xây dựng bởi khu vực tư nhân và doanh nghiệp nhà nước, được hỗ trợ tài chính thông qua các ngân hàng và hệ thống cho vay chính thức dành cho tầng lớp thu nhập trung bình, người nước ngoài sống ở Việt Nam, Việt kiều vẫn sẽ tiếp tục nhận được sự chú ý. Báo cáo này đề xuất một số cải cách để cải thiện hệ thống nhà ở chính thức. Tuy nhiên, Nhà nước nên hạn chế cung ứng đất đô thị cho loại hình nhà ở này và cần chuyển sang hướng tạo điều kiện cho bộ phận nhà ở không chính thức (chính thức hóa khu vực phi chính thức). Chiến lược mới nhằm tạo điều kiện này sẽ có tác động đối với một số lĩnh vực chính sách:

- Thông tin nhà ở và quản lý thông tin: Khởi đầu của chiến lược tạo điều kiện về nhà ở đô thị là bắt tay vào tìm hiểu thông tin về thị trường phi chính thức. Mặc dù đã có một số nghiên cứu điển hình và điều tra về hoạt động xây dựng nhà ở tại các khu ven đô thị, nhưng vẫn còn rất nhiều thông tin chưa được biết đến. Như vậy, rất cần có sự phối hợp của các cơ quan ban ngành nhà nước lẫn các thành phần tư nhân để đưa ra các biện pháp can thiệp thích hợp trong các lĩnh vực thảo luận dưới đây.
- Đăng ký cư trú cho tất cả các thành phần dân cư đô thị: Mặc dù trong năm năm trở lại đây, thủ tục đăng ký nhập cư và cư trú tại các thành phố đã tự do hơn, nhưng vẫn còn một số hạn chế và sự bất bình đẳng. Toàn bộ hệ thống đăng ký cư trú hợp pháp đã thể hiện là hoạt động không hiệu quả và có tác động tiêu cực tới cả đời sống người nhập cư cũng như nguồn lao động cần thiết cho hoạt động sản xuất. Những hạn chế này cần phải được loại bỏ để tạo động lực cho các hộ gia đình sử dụng vốn của mình để xây dựng các đơn vị nhà ở mới với chất lượng tốt hơn ở khu vực đô thị.
- Chính thức hóa hoạt động đất đai phi chính thức: Có lẽ điều quan trọng nhất mà chiến lược tạo điều kiện để cấp là các vấn đề liên quan thủ tục đăng ký, trao đổi, thuê đất và phân lô - càng dễ dàng và đơn giản càng tốt. Thông qua cách “chính thức hóa” những hoạt động phi chính thức lộn xộn và hỗn loạn như hiện nay, thị trường đất đai sẽ hoạt động hiệu quả hơn và người dân dễ dàng tiếp cận hơn với nguồn đất để phát triển nhà ở phù hợp khả năng chi trả. Những cải cách này nên bắt đầu từ các ngôi làng đông dân cư và khu vực mở rộng ở ven các đô thị lớn. Quy hoạch đô thị sẽ có nhiệm vụ chỉ ra các nút giao thông chính, hành lang phát triển và các khu vực trữ nước không cho phép bất cứ công trình nào xây dựng trên đó để bảo vệ hệ thống thoát nước tự nhiên. Một quy chế đơn giản áp dụng cho các cộng đồng trong việc mở rộng đường và hẻm là rất cần thiết.
- Cơ sở hạ tầng ở khu vành đai đô thị cần được xây dựng sớm với chất lượng tốt hơn và theo phương pháp nâng cấp mở rộng đô thị: Xây dựng cơ sở hạ tầng thiết yếu cần phải đi trước để chuẩn bị cho phát triển đô thị. Những chương trình nâng cấp đô thị ở Việt Nam gần đây sẽ có tác động lớn và mang lại lợi ích cho các ngôi làng và khu vực ven đô để đáp ứng nhu cầu dân số hiện tại và trong tương lai.
- Sự tham gia rộng rãi hơn của cộng đồng: Sự thành công của các biện pháp can thiệp ở các khu ven đô phụ thuộc rất nhiều vào sự tham gia của các cộng đồng liên quan. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quy hoạch đô thị và cung ứng cơ sở hạ tầng ở các khu vực này sẽ mang lại lợi ích cho người dân nếu có sự tham gia của cộng đồng thông qua các cấp phường, xã, Hội đồng Nhân dân và Ủy ban Nhân dân cấp thành phố. Điều này có nghĩa là quyền lực và nguồn tài chính sẽ được phân cấp xuống các cấp dưới.
- Dành nguồn tài chính cho các hoạt động xây dựng đang phát triển mạnh mẽ: Rõ ràng là hệ thống thể chấp tài chính trước đây không mang lại lợi ích cho phần lớn những người tìm kiếm cơ hội nhà ở đô thị tại Việt Nam. Loại hình nhà ở theo hướng “dân tự xây” đang rất phổ biến. Hệ thống tài chính vi mô nhà ở, nếu được phát huy và khuyến khích thông qua hệ thống tài chính vi mô hiện có và hệ thống tài chính vi mô mới thì sẽ thu hút được đông đảo người dân tham gia. Cần nói thêm là hệ thống đó không cần phải trợ cấp nên có thể duy trì sự bền vững về tài chính.

GHI CHÚ

1. Một số nghiên cứu gần đây xem xét mối quan hệ tích cực giữa một bên là chính sách nhà ở phù hợp, khu dân cư đáng sống, và quy hoạch không gian tốt hơn với một bên là phát triển kinh tế ở Việt Nam, đặc biệt ở những khu vực ven đô. Ví dụ: Waibek và cộng sự (2007), Waibel (2008), Dapice và cộng sự (2010), Storch và cộng sự (2008).

TÀI LIỆU THAM KHẢO

12

A

ADB, (2009) “Cơ chế hoạt động của đô thị Việt Nam”, Dự thảo, Ban Giao thông và Phát triển Đô thị, Ngân hàng Phát triển Châu Á, 2009

ADB, 2010, Lĩnh vực cấp nước và vệ sinh tại Việt Nam: Đánh giá, Chiến lược và Lộ trình, Dự thảo lần cuối, 3/2010

Agence Française du Développement, “Phát triển đô thị tại Việt Nam: Sự nỗ lực của các nhà chức trách địa phương”, 10/2010

Ahmed, I., J. Sager và Lê Vũ Cường (2010), Nhà ở đô thị bền vững cho người thu nhập thấp tại Việt Nam: Bối cảnh và Chính sách, tạp chí Open House International, 35(3): 56 - 65

Albrecht, David, Hervé Hocquard và Philippe Papin, Phát triển Đô thị Việt Nam - “Sự nỗ lực của các nhà chức trách Việt Nam: Nguồn lực, Hạn chế và Đổi mới trong quản trị địa phương”, Focales 05, AFD, 10/2010

Anh, Nguyen Mai (2006), “Phân tích quá trình lan rộng của các khu định cư phi chính thức ở ngoại ô Thành phố Hồ Chí Minh”, Việt Nam, Đề tài luận văn thạc sỹ - Đại học Lund, 2006

Anh, T. M., Kidokoro, T., và Hau, D., “Nghiên cứu vai trò của quy hoạch đô thị ở vùng ven đô Hà Nội, đặc biệt là quản lý phát triển tự phát - Nghiên cứu điểm ở phường Phú Thượng, thành phố Hà Nội”, Hội thảo quốc tế lần thứ 8 Hiệp hội Các trường đào tạo quy hoạch châu Á, 9/2005

Anh, Vu Dinh, 2010, “Giải pháp về vốn cho thị trường bất động sản”, Hội thảo của Viện Nghiên cứu Thị trường Giá cả, 14/5/2010

Atkinson, A. (2007), “Quy hoạch vùng tại Việt Nam”, Khoa Quy hoạch phát triển (DPU) tại University College London [trực tuyến], Nguồn: <http://www.dpu-associates.net/node/120> [Truy cập tháng 6 năm 2011]

ATP Việt Nam (2010), “Cuộc đua mở sàn giao dịch bất động sản: Nhiều về lượng, thiếu về chất”, ATP Viet Nam News, 5/3/2010 [trực tuyến], Nguồn: <http://atpvietnam.com/vn/thongtinnhanh/49405/index.aspx> [Truy cập 2 tháng 1 năm 2012]

B

Bách khoa toàn thư Britannica Việt Nam, Bách khoa toàn thư Britannica [trực tuyến], Nguồn: <http://global.britannica.com/EBchecked/topic/628349/Vietnam> [Truy cập 30 tháng 5 năm 2013]

Báo cáo công ty cổ phần Việt Nam, VNR (2009) Bất động sản Việt Nam năm 2009 và triển vọng năm 2010, Hanoi: VNR

Báo Đầu tư (2010), “Chủ đầu tư được huy động vốn từ khách mua nhà”, Báo Đầu tư, 2/7/2010 [trực tuyến]. Nguồn: <http://www.baomoi.com/Chu-dau-tu-duoc-huy-dong-von-tu-khach-mua-nha/147/4493951.epi> [Truy cập 16 tháng 5 năm 2013]

Báo Pháp luật (2009), 3/9/2009 [trực tuyến], Nguồn: <http://phapluattp.vn/home.htm> [Truy cập 23 tháng 5 năm 2013]

Báo Pháp luật Việt Nam (2010), 1/10/2010 [trực tuyến], Nguồn: www.phapluatvn.vn [Truy cập tháng 6 năm 2011]

Báo Thanh niên (2010), “Luật Đầu tư bị coi là thất bại”, 2/7/2010 [trực tuyến], Nguồn: <http://www.thanhniennews.com/2010/Pages/20100705130042.aspx> [Truy cập 28 tháng 5 năm 2013]

Báo Viet Nam News (2004), “Các ngành công nghiệp thất bại trong quy hoạch nhà ở”, Viet Nam News, 5/7/2004

Báo Viet Nam News (2009), “Rent Control Rules for Public Housing”, Viet Nam News, 17 July 2009 [trực tuyến], Nguồn: <http://vietnamnews.vn/society/190047/rent-control-rules-for-public-housing.html> [Truy cập 23 tháng 5 năm 2013]

Bjornestad, L. (2009), Phân cấp quản lý tài chính, ưu đãi tài chính, kết quả cận nghèo: Bằng chứng từ Việt Nam, Nghiên cứu kinh tế của Ngân hàng Phát triển Châu Á, Số 168 [trực tuyến], Nguồn: SSRN: <http://ssrn.com/abstract=1616968> hoặc <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.1616968> [Truy cập 23 tháng 5 năm 2013]

Bộ Kế hoạch và Đầu tư (2010), Bộ Kế hoạch và Đầu tư: Cục Đầu tư Nước ngoài [trực tuyến], Nguồn: <http://fia.mpi.gov.vn> [Truy cập tháng 5 năm 2011]

Bộ Tài nguyên và Môi trường (2010), Báo cáo thống kê đất đai, Hà Nội: Bộ Tài nguyên và Môi trường

Bộ Tư pháp (2009), Nghị định 69/2009/ND-CP của Chính phủ về Quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư [trực tuyến], Nguồn: http://www.MOJ.gov.vn/vbpq/Lists/Vn%20bn%20php%20lut/View_Detail.aspx?ItemID=24276 [Truy cập 10 tháng 7 năm 2013]

Bộ Xây dựng (1998), Quy hoạch Tổng thể định hướng 2020, Hà Nội: Bộ Xây dựng

Bộ Xây dựng (2007), Báo cáo thường niên 2007, Hà Nội: Bộ Xây dựng

Bộ Xây dựng (2009), Quy hoạch Tổng thể định hướng phát triển hệ thống đô thị Việt Nam đến năm 2025, tầm nhìn 2050, Hà Nội: Bộ Xây dựng

Bộ Xây dựng (2010a), Báo cáo: Đánh giá thực hiện các quyết định về nhà ở cho người nghèo (Quyết định 167), nhà ở cho người thu nhập thấp (Quyết định 67), nhà ở cho sinh viên (Quyết định 65) và nhà ở cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp và khu chế xuất (Quyết định 66), Hà Nội: Bộ Xây dựng

Bộ Xây dựng (2010b), Dự thảo Chiến lược phát triển nhà ở đến năm 2020, tầm nhìn đến 2030, Hà Nội: Bộ Xây dựng

Bộ Xây dựng, cán bộ Cục Quản lý Nhà ở và Thị trường Bất động sản (2010), Dự án Tài chính nhà ở của Ngân hàng Phát triển Châu Á, do Trần Thị Hạnh phỏng vấn trực tiếp tại Hà Nội, Việt Nam, 1/6/2010

Bộ Xây dựng, Cục quản lý Nhà ở và Thị trường Bất động sản (2011), Dự thảo, Hồ sơ Nhà ở Việt Nam: Tổng quan và thực trạng lĩnh vực nhà ở tại Việt Nam hiện nay, Hà Nội: Bộ Xây dựng, 2011

C

Cán bộ Bộ Xây dựng (2010), Không rõ tiêu đề phỏng vấn, do Nguyễn Vũ Phương phỏng vấn trực tiếp tại Hà Nội, Việt Nam, 24/7/2010

CapitaLand (2011), “Beau Rivage giành giải thưởng cao quý tại Giải thưởng bất động sản khu vực Châu Á - Thái Bình Dương 2011”, CapitaLand Việt Nam, 21/4/2011 [trực tuyến], Nguồn: <http://www.capitaland.com.vn/news/item/1/detail/20> [Truy cập 23 tháng 5 năm 2013]

Chowdhury, F. J., L.A.S. Ranjith Perera và Phạm, Trần Hà (2009), Cung ứng nước tại Nhà Bè, Việt Nam, Lồng ghép quản lý nước thải và cấp nước cho người nghèo tại các đô thị nhỏ: Nghiên cứu điểm về nước và vệ sinh cho người nghèo, Bangkok: UNESCAP

Chương trình Nước và Vệ sinh, WSP (2008), Tài liệu Ngành Cấp nước Đô thị Việt Nam, Chương trình Nước và Vệ sinh của Ngân hàng Thế giới, 12/2008

Cling, J. P., M. Razafindrakoto và F. Roubaud (2011), Nền kinh tế phi chính thức tại Việt Nam, nghiên cứu của Tổ chức Lao động Quốc tế (ILO), Hà Nội: ILO

Cornelis, Charles và Hanna Ruben, 2008, "Tài chính nhà ở vi mô tại Việt Nam: Một thị trường rộng lớn chưa được quan tâm", trong Tạp chí Tài chính Nhà ở Quốc tế, 9/2008, trang 27 - 342, 3(1): 27 - 34

Coulthart, Alan, Nguyen Quang và Henry Sharpe, Văn phòng Ngân hàng Thế giới tại Việt Nam (2006), "Chiến lược phát triển đô thị - những thách thức của đô thị hóa nhanh và chuyển đổi sang nền kinh tế theo định hướng thị trường", Hà Nội, Ngân hàng Thế giới, 2006 Việt Nam

D

Dang, Vy (2006), "Qũy Đầu tư Phát triển Đô thị Thành phố Hồ Chí Minh (HIFU) nhận 30 triệu euro tín dụng từ Pháp", Viet Nam News, 10/2006 [trực tuyến], Nguồn: <http://vietbao.vn/Kinh-te/HIFU-nhan-30-trieu-euro-tin-dung-tu-Phap/20622794/87> [Truy cập 28 tháng 5 năm 2013]

Dao Thi Thu Huong, 1999, "Sự phát triển của lĩnh vực nhà ở tại Việt Nam - Một số đề xuất cho chính sách nhà ở mới", Tài liệu của cựu sinh viên Khoa Kỹ thuật, Đại học Lund

Dapice, D., Jose A. Gomez-Ibanez, Nguyen Xuan Thanh, 2010, "Thành phố Hồ Chí Minh: Thách thức phát triển", UNDP và Tài liệu nghiên cứu đối thoại chính sách của Harvard, 2010, Thành phố Hồ Chí Minh. Số 2, Bộ tài liệu nghiên cứu quá trình gia nhập WTO và năng lực cạnh tranh quốc tế của Việt Nam, Thành phố Hồ Chí Minh: Trung tâm ASH, Trường Harvard Kennedy & UNDP

Dasgupta, S., Laplante, B, Meisner, C., Wheeler, D. và Yan, JP, (2007), "Ảnh hưởng của mực nước biển dâng đối với các quốc gia đang phát triển: Phân tích so sánh", Tài liệu nghiên cứu chính sách của số 4136, Ngân hàng, Washington DC: Ngân hàng Thế giới

Doingbusiness.com, "Xin giấy phép xây dựng ở Việt Nam", Doing Business: Measuring Business Regulations, dữ liệu cập nhật lần cuối 6/2012 [trực tuyến], Nguồn: <http://www.doingbusiness.org/data/exploreeconomies/vietnam/dealing-with-construction-permits> [Truy cập ngày 28 tháng 5 năm 2013]

Đại sứ quán Pháp tại nước CHXHCN Việt Nam, Văn phòng Kiến trúc sư trưởng Thành phố Hồ Chí Minh, Đơn vị quản lý dự án Ngân hàng Thế giới: Chương trình nâng cấp đô thị Việt Nam, Nguyen Quang Vinh, Nguyen Tung Lam, Tran Thi Bach Lan, D. Ludovic và M. Roger (2002), Phân tích các tiêu chuẩn nhà ở giá rẻ tại Thành phố Hồ Chí Minh: Đánh giá, phân tích và kiến nghị cho tiêu chuẩn nhà ở giá rẻ, Thành phố Hồ Chí Minh: VeT (Các thành phố đang chuyển mình), trang 202 - 76

Đài Tiếng nói Việt Nam (2010), "Ai có thể chi trả cho nhà ở xã hội?", Đài Tiếng nói Việt Nam, 14/9/2010 [trực tuyến], Nguồn: <http://english.vov.vn/Society/Who-can-afford-social-housing/223904.vov> [Truy cập 23 tháng 5 năm 2013]

E

Ethnologue, World Languages: Viet Nam, Ethnologue: Languages of the World [trực tuyến], Nguồn: <http://www.ethnologue.com/country/VN> [Truy cập 30 tháng 5 năm 2013]

F

Freshfields Bruckhaus Deringer (2006), Việt Nam - Luật Nhà ở mới, Freshfields Bruckhaus Deringer Briefing, 8/2006

G

Geertman, S. (2007), Thành phố tự tổ chức ở Việt Nam: Quá trình thay đổi và chuyển đổi trong lĩnh vực nhà ở tại Hà Nội, Đại học Kỹ thuật Eindhoven, Luận án tiến sĩ

Gillespie, John, 2004, “Cải thiện chính sách đất đai để phát triển khu vực tư nhân”, AusAID Policy Note, 2004, chỉnh sửa năm 2010

H

Hà Nội: Thành phố công cộng (2011), “Mỗi tháng mọc lên một đô thị!”, Hà Nội: Thành phố công cộng, 11/1/2011 [trực tuyến], Nguồn: <http://hanoi.org.vn/publiccity/vi/2011/01/dt-vietnam-solieu-2010/> [Truy cập 21 tháng 8 năm 2013]

Habitat for Humanity Việt Nam (2008), Lập bản đồ nghèo đô thị: Thành phố Hồ Chí Minh, Thành phố Hồ Chí Minh: Habitat for Humanity tại Việt Nam

Hai Chau (2008), “Thị trường bất động sản: Bất ổn vì thiếu minh bạch”, Vietnamnet Press, 13/4/2008 [trực tuyến], Nguồn: <http://vnn.vietnamnet.vn/kinhte/2008/04/778189/> [Truy cập ngày 16 tháng 5 năm 2013]

Haugton, J., Nguyen Thi Thanh Loan và Nguyen Bui Linh (2010), Đánh giá nghèo đô thị ở Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh, Hà Nội: UNDP

Hiệp hội Các đô thị đang phát triển, 2003, “Nhà giá rẻ ở Thành phố Hồ Chí Minh, quy chuẩn xây dựng và thiết kế nhà ở hiện tại có phù hợp với việc xây dựng nhà ở giá rẻ đại trà?”, Tài liệu hướng dẫn dành cho các doanh nghiệp Pháp tại Việt Nam, Tài liệu hướng dẫn số 10, Tái bản 2003

Hiệp hội Các đô thị Việt nam và Konrad-Adenauer-Stiftung (2009), Khuyến khích sự tham gia và quản trị của người dân tại các thành phố Việt Nam thông qua Hiệp hội Các đô thị Việt Nam: Đánh giá kết quả nghiên cứu “Sự tham gia của người dân vào quản trị địa phương - Cơ hội và thách thức cho các thành phố”, Liên minh Châu Âu

Hiệp hội Các đô thị Việt Nam, ACVN (2012), Mạng lưới quỹ phát triển cộng đồng quốc gia và chương trình Liên minh Châu Á vì Hành động của Cộng đồng (ACCA) ở 16 thành phố tại Việt Nam, Hà Nội: ACVN

Hiệp hội Xi măng Việt Nam, 2007, “Ngành công nghiệp xi măng Việt Nam: Hiện trạng và Triển vọng”, Báo cáo tại Hội thảo lần thứ 9 về Thị trường xi măng châu Á, 19-20/4/2007

Hoang, Van (2010), “Nhà giá thấp chỉ bán cho người thu nhập thấp”, Báo Pháp luật, 23/9/2010 [trực tuyến], Nguồn: <http://phapluattp.vn/2010092211587697p0c1085/nha-gia-thap-chi-ban-cho-nguoi-thu-nhap-thap.htm> [Truy cập 23 tháng 5 năm 2013]

HOF (2013), Cho vay tạo lập nhà ở, Quỹ Phát triển Nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh [trực tuyến], Nguồn: www.hof.com.vn [Truy cập 16 tháng 5 năm 2013]

Hong Diep (2012), “Hướng tới bình đẳng giới trong cải cách chính sách đất đai”, Báo Công lý, 18/9/2012 [trực tuyến], Nguồn: <http://www.baomoi.com/Huong-toi-binh-dang-gioi-trong-cai-cach-chinh-sach-dat-dai/147/9352853.epi> [Truy cập 15 tháng 5 năm 2013].

Hong Hai (2012), “Đàn bà vẫn lép vế trong giấy tờ sử dụng đất”, Báo Pháp luật Việt Nam, 10/11/2012 [trực tuyến], Nguồn: <http://www.phapluatvn.vn/tuphap/xaydungpl/201210/dan-ba-van-lep-ve-trong-giay-to-su-dung-dat-2071735> [Truy cập 15 tháng 5 năm 2013]

Hồ Hùng (2010), “Bài toán giữ đất trồng lúa”, Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn [trực tuyến], Nguồn: http://www.agroviet.gov.vn/Pages/news_detail.aspx?NewsId=15223 [Truy cập 10 tháng 7 năm 2013]

Hội Cấp Thoát Nước Việt Nam, VWSA (2008), “Báo cáo điều tra số liệu Benchmarking (Cơ sở dữ liệu)”, trình bày trong tài liệu Ngành Cấp nước Đô thị Việt Nam, Chương trình Nước và Vệ sinh, Ngân hàng Thế giới, 12/2008

Hội Người Việt Nam ở nước ngoài (2009), không rõ tác giả, Hội Người Việt Nam ở nước ngoài, 20/11/2009 [trực tuyến], Lấy từ <http://vietkieu.vietnamplus.vn/> [Truy cập tháng 6 năm 2011]

Hubert, Jenny, 2009, “Phát triển đô thị Việt Nam: Tạo môi trường thuận lợi cho phát triển kinh tế địa phương”, trích kỷ yếu chưa xuất bản của Ủy ban Chuyên gia cao cấp về cơ sở hạ tầng đô thị, Ấn Độ, 29 - 30/4/2009, Ngân hàng Phát triển Châu Á, Manila

Huong, Dao và Thi Thu Huong, 1999, “Sự phát triển của lĩnh vực nhà ở Việt Nam - Một số đề xuất đối với chính sách nhà ở mới”

I

IIED và UNFPA, Những con đường khác cho mật độ đô thị [trực tuyến], Nguồn: <http://www.urbandensity.org> [Truy cập 5 tháng 3 năm 2013]

K

Kariuki, M. và J. Schwartz (2005), Nhà cung cấp điện nước nhỏ lẻ: Đánh giá tỷ lệ, cơ cấu, giá cả và tính năng vận hành, Tài liệu nghiên cứu số 3227 của Ngân hàng Thế giới, Washington DC: Ngân hàng Thế giới

Kennedy School of Government, 2008, Lựa chọn thành công: Bài học của Đông Á, Đông Nam Á và Tương lai Việt Nam, Chương trình Châu Á, Cambridge: Nhà xuất bản Đại học Harvard, 2008

Koh, D. W. H. (2006), Các phường Hà Nội, Singapore: Viện Nghiên cứu Đông Nam Á

Khanh, Le Q., (2009), “Quan điểm về phát triển đô thị và đô thị hóa ở Việt Nam”, Trung tâm Nghiên cứu ASEAN, 2009

L

Labbé, Danielle, 2010, “Đối mặt với quá trình đô thị hóa ở Hà Nội: Một số vấn đề quy hoạch gần đây và các sáng kiến”, Viện Nghiên cứu Khoa học Quốc gia, Trung tâm Đô thị hóa, Văn hóa Xã hội, 1/2010

Le, Dieu Anh, B. Legrand và J. van Lint (2007), Tân Hóa - Lò Gốm: Xây dựng cuộc sống mới, trích từ kỷ yếu chưa xuất bản của Hội nghị Quy hoạch Quốc tế lần thứ 43 các nhà quy hoạch đô thị và vùng (ISOCARP), 16-23/9/2007, Antwerp, Bỉ

Le, Thi Huong và H. D. Kammeier (2010), Sức sống mới cho Diễn đàn Đô thị Việt Nam (VUF): Đánh giá và kế hoạch hoạt động, Báo cáo nghiên cứu chưa xuất bản của UN-Habitat, Hà Nội

Liên Hiệp Quốc tại Việt Nam (2008), Thách thức của Việt Nam để đạt được các Mục tiêu Thiên niên kỷ, Liên Hiệp Quốc tại Việt Nam, 24/9/2008 [trực tuyến], Nguồn: <http://www.un.org.vn/en/media-releases3/69-un-press-releases/649-challenges-remain-for-viet-nam-to-achieve-the-mdgs.html> [Truy cập 31 tháng 5 năm 2013]

Liên Hiệp Quốc tại Việt Nam (2010), Phân tích tổng hợp tình hình phát triển của Việt Nam và các thách thức trung hạn trong việc xây dựng Một kế hoạch Liên Hợp Quốc 2012 - 2016: Dự thảo cuối cùng - 10/12/2010, Hà Nội: Liên Hiệp Quốc tại Việt Nam

Liên Hiệp Quốc, Ủy ban về các vấn đề kinh tế-xã hội, Phòng Dân số (2011), Viễn cảnh dân số thế giới: Sửa đổi năm 2010, bản CD-ROM, New York: Liên Hiệp Quốc

Liên Hiệp Quốc, Ủy ban về các vấn đề kinh tế-xã hội, Phòng Dân số (2012), Viễn cảnh dân số thế giới: Sửa đổi năm 2011, bản CD-ROM, New York: Liên Hiệp Quốc

Liên Hiệp Quốc, Ủy ban về các vấn đề kinh tế-xã hội, Phòng Thống kê (không rõ ngày) Dữ liệu Liên Hợp Quốc: Thế giới thông tin [trực tuyến], Nguồn: <http://data.un.org> [Truy cập 30 tháng 5 năm 2013]

Liên Hợp Quốc, 2010, Dịch cư: Cơ hội và thách thức đối với phát triển kinh tế-xã hội tại Việt Nam, Hà Nội, 2010

Liên minh các cơ quan của Liên Hiệp Quốc, Để ước tính tỷ lệ tử vong ở trẻ em (2011), Mức độ và xu hướng của tỷ lệ tử vong ở trẻ em, Báo cáo 2011: Ước tính xây dựng bởi nhóm liên minh các cơ quan của Liên Hiệp Quốc để ước tính tỷ lệ tử vong của trẻ em (UNICEF, WHO, World Bank, UN DESA, UNPD), New York: UNICEF

Liên minh về quyền nhà ở Châu Á (2010), Liên minh Châu Á Hành động vì Cộng đồng (ACCA), Báo cáo năm thứ hai, 12/2010, Bangkok: ACHR

Lund, 2006, Oxfam và ActionAid (2011), "Quản lý nghèo đô thị theo phương pháp có sự tham gia: Báo cáo tổng hợp vòng 4, 2011, Hà Nội: Vụ Phát triển Quốc tế (DFID)", UKAid, 10/2011

Luong, Tuan (2010), "Cần quản lý nhà ở xã hội chặt chẽ hơn", Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam, 22/9/2010 [trực tuyến], Nguồn: http://vccinews.com/news_detail.asp?news_id=21675 [Truy cập 23 tháng 5 năm 2013]

M

Machida, Toshihiko M. Akade, K. Furaide và Y. Machinamiet al, "Các cách tiếp cận để lĩnh vực nhà ở phi chính thức trở thành môi trường sống tốt ở các thành phố Việt Nam và Đông Nam Á", không có ngày tháng cụ thể, trong kỷ yếu chưa xuất bản của Hội nghị chuyên đề quốc tế về Quy hoạch thành phố 2006

Management & Nouvelles Technologies (Quản lý & Công nghệ mới), (2003), "Lĩnh vực nhà ở tại Tuy-ni-di", Tạp chí điện tử Management & Nouvelles Technologies, 18/8/2003 [trực tuyến], Nguồn: <http://www.webmanagercenter.com/management/article.php?id=2557> [Truy cập 28 tháng 5 năm 2013]

Mercury (2010), "Đã có 118 dự án nhà ở sinh viên, công nhân khu công nghiệp được xây dựng", InfoTV, 16/9/2010 [trực tuyến], Nguồn: <http://www.baomoi.com/Home/DauTu-QuyHoach/infotv.vn/Da-co-118-du-an-nha-o-sinh-vien-cong-nhan-khu-cong-nghiep-duoc-xay-dung/4867650.epi> [Truy cập 23 tháng 5 năm 2013]

Metal Bulletin (2011), "Thép Việt Nam giảm giá cốt thép, thép cuộn do cầu yếu", Metal Bulletin, 4/11/2011 [trực tuyến], Nguồn: <http://www.metalbulletin.com/Article/2929773/Vietnam-Steel-cuts-rebar-wire-rod-prices-again-on-weak-demand.html> [Truy cập 28 tháng 5 năm 2013]

Minot, N., B. Baulch và M. Epprecht (2003), Nghèo đói và bất bình đẳng tại Việt Nam: Mô hình không gian và yếu tố địa lý quyết định, Hà Nội: Viện Nghiên cứu Chính sách Lương thực Quốc tế và Viện Nghiên cứu Phát triển

Mai Van, Phan, (2011), "Hệ thống cung ứng đất đô thị", Báo cáo chuyên đề cho Báo cáo tổng hợp về Hồ sơ Nhà ở Việt Nam, Hà Nội, 30/6/2011, tài liệu chưa xuất bản, Hà Nội: UN-Habitat

N

Navarro, Mariles R. và Tran Thi Hanh (2009), “Nghiên cứu điển hình về quan hệ công-tư tại Việt Nam”, 2009

Ngân hàng Hợp tác Quốc tế Nhật Bản - JBIC (1999), Ngành phát triển đô thị và nhà ở tại Việt Nam, Tài liệu nghiên cứu số 3 của JBIC

Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (2009), Báo cáo hiệu quả dự án: Dự án Nhà ở thu nhập thấp tài trợ bởi Ngân hàng Phát triển Châu Á, Hà Nội

Ngân hàng Phát triển Châu Á (2001), Đánh giá nhu cầu nhà ở thu nhập thấp và phát triển đô thị loại vừa: Báo cáo dự thảo cuối cùng tập 1 - Nhà ở thu nhập thấp, Melbourne: Gutteridge Haskins & Davey Pty Ltd.

Ngân hàng Phát triển Châu Á (2009), Đánh giá ngành nước và vệ sinh ở Việt Nam, Chiến lược và lộ trình, Tài liệu làm việc phát triển Đông Nam Á, 6/2010, Ngân hàng Phát triển Châu Á

Ngân hàng Thế giới (2004a), Dự án Nâng cấp Đô thị Việt Nam, Tài liệu thông tin dự án, Báo cáo số AB854, Washington D.C: Ngân hàng Thế giới

Ngân hàng Thế giới (2004b), Các vấn đề và giải pháp: Hệ thống đô thị trong phát triển Đông Á: Việt Nam, Trong khung chính sách và giải pháp đô thị hóa trong phát triển Đông Á, Washington DC: Ngân hàng Thế giới

Ngân hàng Thế giới, 2008, “Một số điểm cần lưu ý về ngành cung cấp nước Việt Nam”, WSP - Ngân hàng Thế giới, 12/2008

Ngân hàng Thế giới (2008), Tác động đến kinh tế của vệ sinh môi trường tại Việt Nam, Trong nghiên cứu 5 thành phố tại Campuchia, Indonesia, Lào, Philippines và Việt Nam theo báo cáo Economics of Sanitation Initiative (ESI), Jakarta: Ngân hàng Thế giới

Ngân hàng Thế giới, 2010, “Mở rộng cơ hội cho sử dụng năng lượng hiệu quả, ASTAE, 3/2010

Ngân hàng Thế giới (2011a), Đánh giá về giới của Việt Nam, Hà Nội: Trung tâm Thông tin Phát triển Việt Nam

Ngân hàng Thế giới (2011b), Đánh giá đô thị hóa Việt Nam: Báo cáo hỗ trợ kỹ thuật, Hà Nội: Ngân hàng Thế giới Việt Nam

Ngân hàng Thế giới (không rõ ngày), Ngân hàng Dữ liệu Thế giới: Chỉ số Phát triển Thế giới [trực tuyến], Nguồn: <http://databank.worldbank.org/> [Truy cập 30 tháng 5 năm 2013]

www.inweb90.worldbank.org/.../4fe28a94fa5ed7ca852577bd007247dd?

Ngo, Minh Phuong (2011), “Xây dựng và vật liệu xây dựng ở Việt Nam”, Global Trade.Net, 13/3/2011 [trực tuyến], Nguồn: <http://www.globaltrade.net/f/business/text/Vietnam/Building-Products-and-Construction-Construction-Materials-The-Construction-and-Building-Materials-in-Vietnam.html> [Truy cập 28 tháng 5 năm 2013]

Nguồn Thông tin Công nghiệp (2007), “Việt Nam đặt mục tiêu sản xuất 25 triệu tấn thép vào năm 2025”, Nguồn Thông tin Công nghiệp, 18/9/2007 [trực tuyến], Nguồn: <http://www.industrialinfo.com/news/abstract.jsp?newsitemID=119471> [Truy cập 28 tháng 5 năm 2013]

Nguyen, Minh Doan (2012), “Phân cấp, phân quyền giữa trung ương và địa phương”, Viện Nghiên cứu Lập pháp, 15/2/2012 [trực tuyến], Nguồn: http://vnclp.gov.vn/ct/cms/tintuc/Lists/NhaNuocVaPhapLuat/View_Detail.aspx?ItemID=97 [Truy cập 23 tháng 5 năm 2013]

Nguyen, Thi Hien (2002), Nhà ở và cơ sở hạ tầng: Những hạn chế mà người nghèo đô thị phải đối mặt, Hà Nội: Liên minh Các thành phố

Nguyen, Thi Hien (2009), Sự tham gia của người dân trong quản lý quy hoạch không gian công cộng: Nghiên

cứu ví dụ Công viên Thống Nhất, Tài liệu nghiên cứu của Trung tâm Hành động vì Đô thị

Nguyen, Thi Hien (2011), Khung thể chế và pháp lý, Báo cáo chuyên đề cho Nghiên cứu Hồ sơ Nhà ở Việt Nam, 30/6/2011, Tài liệu nghiên cứu chưa xuất bản, Hà Nội: UN-Habitat Việt Nam

Nguyen, Van Thien (2007), Ngành công nghiệp xi măng Việt Nam: Hiện trạng và triển vọng, trong bài trình bày tại Hội thảo lần thứ 9 về thị trường xi măng châu Á, 19-20/9, Hà Nội, Việt Nam

Nhon, Bui (2010), “Các vấn đề của sàn giao dịch nhà ở”, Báo Pháp luật Việt Nam, 1/10/2010, [trực tuyến], Nguồn: www.phapluatvn.vn [không rõ ngày truy cập]

Như Quỳnh (2010), “Trên 7 triệu người thuộc diện nộp thuế thu nhập cá nhân”, VnExpress.Net, 29/12/2010 [trực tuyến], Nguồn: <http://kinhdoanh.vnexpress.net/tin-tuc/vi-mo/tren-7-trieu-nguoi-thuoc-dien-nop-thue-thu-nhap-ca-nhan-2709791.html> [Truy cập 10 tháng 7 năm 2013]

P

Pham, Van Bo (2008), Cải thiện năng suất của ngành xây dựng tại Việt Nam, trong Kỷ yếu Hội nghị Xây dựng khu vực châu Á lần thứ 14, 23-24/10/2008, Tokyo, Nhật Bản, Tokyo: Viện Nghiên cứu Kinh tế và Xây dựng

Phòng Thương mại Mỹ tại Việt Nam (2009), “Ngành xây dựng quyết tâm làm sạch các hành vi tham nhũng”, Phòng Thương mại Mỹ tại Việt Nam, 29/5/2009 [trực tuyến], Nguồn: <http://www.amchamvietnam.com/2912> [Truy cập 28 tháng 5 năm 2009]

Phuong, Nguyen Vu, “Ngành xây dựng và vật liệu xây dựng”, Báo cáo chuyên đề cho Báo cáo tổng hợp về Hồ sơ Nhà ở Việt Nam, Hà Nội, 30/6/2011, UN-Habitat

PricewaterhouseCoopers Việt Nam (2008), “Việt Nam có thể là nước có tốc độ tăng trưởng nhanh nhất trong số các nền kinh tế mới nổi”, PricewaterhouseCoopers (PwC) Việt Nam, 12/3/2008 [trực tuyến], Nguồn: <http://www.pwc.com/vn/en/releases2008/vietnam-may-be-fastest-growing-emerging-economy.jhtml> [Truy cập 31 tháng 5 năm 2013]

Q

Quản lý của Ngân hàng Thương mại Châu Á (không rõ) (2010), Dự án Tài chính nhà ở của Ngân hàng Phát triển Châu Á, do Trần Thị Hạnh phỏng vấn trực tiếp, Hà Nội, Việt Nam, 17/5/2010

Quang, Nguyen, (2002a), “Những thay đổi trong kinh tế chính trị Việt Nam và ảnh hưởng đối với môi trường xây dựng: Một nghiên cứu về Hà Nội”, Luận án Tiến sĩ, Học viện Công nghệ Châu Á, 10/2002

Quang, Nguyen (2011a), “Một số vấn đề về Hồ sơ Nhà ở Việt Nam”, trong bài trình bày tại Diễn đàn Đô thị Châu Á-Thái Bình Dương lần thứ 5, 22-24/6/2011, Bangkok, Thái Lan, Hà Nội, 28/6/2011, Báo cáo thuyết trình

S

Storch, Henry, Ronald Eckert và Paul Pfaffenbichler (2008), “Mật độ đông đúc ở các vùng đô thị Việt Nam, Phát triển đô thị bền vững và phương thức đi lại ở địa phương”, Kỷ yếu 008 Real Corp, Vienna, 2008

T

Tập đoàn phát triển quốc tế AECOM và Viện Khoa học Thủy sản và Công nghệ Thủy Sĩ (2010), Đánh giá nhanh về quản lý chất thải hầm tự hoại ở châu Á: Chính sách và thực hiện ở Ấn Độ, Indonesia, Malaysia, Philippines, Sri Lanka, Thái Lan và Việt Nam, USAID

Tổ chức Quốc tế về Quyền của Người thiểu số (2012), Tình trạng người dân tộc thiểu số và người dân bản địa trên thế giới 2012, Cao ủy Liên Hiệp Quốc về Người tị nạn (UNHCR) Refworld, Việt Nam, 28/6/2012 [trực tuyến], Nguồn: <http://www.unhcr.org/refworld/docid/4fedb3e83c.html> [Truy cập 30 tháng 5 năm 2013]

Tổng Công ty Phát triển Nhà và Đô thị (HUD), Mortgage Fraud: What Counsellors Should Look For, Bộ Gia cư và Phát triển Đô thị Hoa Kỳ [trực tuyến], Nguồn: www.hud.gov [không rõ ngày truy cập]

Tổng cục Thống kê, 1999 (2000), Tổng điều tra Dân số và Nhà ở 1999, Hà Nội: Tổng cục Thống kê

Tổng cục Thống kê, 2008 và 2010 (2009), Điều tra mức sống hộ gia đình Việt Nam 2008, Tổng cục Thống kê kết hợp UNDP và Ngân hàng Thế giới

Tổng cục Thống kê (2010a), Tổng điều tra Dân số và Nhà ở 2009, Hà Nội: Tổng cục Thống kê

Tổng cục Thống kê (2010b), Niên giám thống kê 2010, Chương 2 - Dân số và việc làm, Nhà xuất bản Thống kê

Tổng cục Thống kê (2011a), Kết quả khảo sát mức sống hộ gia đình Việt Nam 2010, Hà Nội: Tổng cục Thống kê

Tổng cục Thống kê (2011b), “Dự báo dân số Việt Nam giai đoạn 2009-2049”, ngày 20/04/2011, Phần 1, Hà Nội: Tổng cục Thống kê

Tổng cục Thống kê (2013), Niên giám thống kê, Hà Nội: Nhà xuất bản Thống kê

Thanh, Hai (2010), “Doanh nghiệp địa phương thua trên sân nhà”, Báo Lao động, 25/12/2010 [trực tuyến], Nguồn: <http://laodong.com.vn/Tin-tuc/Doanh-nghiep-dia-phuong-thua-tren-san-nha/26597> [Truy cập 28 tháng 5 năm 2013]

Thu, Thien Truong. và Perara, R., “Hậu quả của hệ thống đất đai hai giá đối với thị trường nhà ở và đất đai ở Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam, trong Habitat International (2010) 35(1): 1 - 10.

Tran, Mai Anh, T. Kidokoro và Do Hau (2005), Nghiên cứu về vai trò của quy hoạch đô thị ở ngoại vi thành phố Hà Nội, tập trung vào quản lý sự phát triển tự phát: Nghiên cứu điểm ở phường Phú Thượng, thành phố Hà Nội, trong kỷ yếu chưa xuất bản của Hội nghị quốc tế lần thứ 8 của Hiệp hội Các trường đào tạo về Quy hoạch châu Á, 11-14/9/2005, Penang, Malaysia

Tran, Thi Hanh (2011) Thị trường Tài chính và Thị trường Nhà ở, Báo cáo chuyên đề của Nghiên cứu Hồ sơ Nhà ở Đô thị tại Việt Nam, 30/6/2011, Tài liệu nghiên cứu chưa xuất bản, Hà Nội, UN-Habitat

Tran, Thi Thu Hang (2009), Ứng phó với sự tổn thương của người nghèo đô thị: Trường hợp dự án Cải tạo kênh Tân Hóa - Lò Gốm và Nâng cấp đô thị, Tài liệu nghiên cứu của Viện Khoa học Xã hội

Trang tin điện tử của Hiệp hội Nhà thầu Xây dựng Việt Nam, “Giới thiệu Hiệp hội Nhà thầu Xây dựng Việt Nam”, BuildVietInfo: Hệ thống thông tin của VACC, 22/7/2010, <http://buildviet.info/en-US/vacc/p1059c1001/about-vacc.htm> [Truy cập ngày 28 tháng 5 năm 2013]

Trung tâm Thông tin Phát triển Việt Nam (2003), Báo cáo phát triển Việt Nam 2004 - Nghèo, kỷ yếu của Báo cáo chung của Hội nghị nhóm tư vấn các nhà tài trợ cho Việt Nam 2-3/12/2003, Hà Nội, Việt Nam, Hà Nội: Trung tâm Thông tin Phát triển Việt Nam

U

UNAIDS Việt Nam (không rõ ngày), HIV tại Việt Nam: Thực tế và số liệu UNAIDS [trực tuyến], Nguồn: http://www.unaids.org.vn/index.php?option=com_content&view=category&layout=blog&id=13&Itemid=27&lang=en [Truy cập 30 tháng 5 năm 2013]

Uncommon Media UK (2012), Con đường để chấm dứt các khu ổ chuột [web truyền thông], thành phố Vinh, Việt Nam, 18/10/2012, Nguồn: <http://youtu.be/fnFSR3phLF0> [Truy cập 16 tháng 5 năm 2013]

UNDP, “Đánh giá mức nghèo đô thị tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh, Hà Nội (Điều tra Mức nghèo Đô thị), 9/2010

UNDP, CECODES và Mặt trận Tổ quốc Việt Nam (2011), Chỉ số Hiệu quả Quản trị và Hành chính công cấp tỉnh ở Việt Nam (PAPI): Đo lường từ kinh nghiệm thực tiễn của người dân, Hà Nội: UNDP & CECODES

UNFPA (2007), Di cư trong nước ở Việt Nam: Hiện trạng, Hà Nội: UNFPA Việt Nam

UN-Habitat 1997, Tuyên bố Istanbul và Chương trình Nghị sự Habitat 1996 (HS/441/97 E)

UN-Habitat 2003, Nhà cho thuê: Lựa chọn phù hợp cho người nghèo đô thị tại các quốc gia đang phát triển

UN-Habitat 2003, Những thách thức của vấn đề nhà ổ chuột - Báo cáo Toàn cầu về Định cư Con người

UN-Habitat (2006), Chiến lược nhà ở tạo điều kiện: Tổng kết kinh nghiệm sau 2 thập kỷ triển khai, Nairobi: UN-Habitat (HS/785/05 E)

UN-Habitat 2007, Báo cáo hiện trạng các thành phố trên thế giới, 2006 - 2007

UN-Habitat, “Chương trình tại Việt Nam”, 2008 - 2009

UN-Habitat (2008a), Báo cáo tình hình đô thị thế giới 2008 - 2009: Các thành phố hài hòa, London: Earthscan

UN-Habitat (2008b), Hướng dẫn cho các nhà hoạch định chính sách: Nhà ở thu nhập thấp, Cung cấp nhà ở cho người nghèo tại các thành phố châu Á, Số 2, Nairobi: UN-Habitat

UN-Habitat (2013), Báo cáo tình hình đô thị thế giới 2012 - 2013: Sự thịnh vượng của các thành phố, London: Earthscan

Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Ngãi, “Quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chuyển đổi quyền sử dụng đất và giao đất”, thành phố Quảng Ngãi [trực tuyến], Nguồn: http://ubnd.quangngai.gov.vn/quangngai/tiengviet/chuyennganh/tpqn/321962_3460 [Truy cập 10 tháng 7 năm 2013]

Ủy ban Quốc gia về Phòng chống AIDS và Phòng chống Tệ nạn Ma túy, Mại dâm (2012)

V

Van Arkadie, Brian, Pham Thi Lan Huong, Tran Thi Hanh, Khuat Thi Hai Oanh, Do Nam Thang, Dang Kim Khoi và Jonathan London (2010), “Báo cáo Phân tích về Việt Nam, Liên Hợp Quốc và các tổ chức tài trợ khác”, 2010, Hà Nội: Liên Hiệp Quốc tại Việt Nam

Van Der Molen, P. và A. M. Tuladhar (2007), Tham nhũng và quản trị đất, Liên đoàn Khảo sát Quốc tế: Bài viết của tháng, 3/2007

Van Horen, B. (2005), Hồ sơ thành phố: Hà Nội, Tạp chí Các Thành phố, Tập 22 (2): 161 - 173

Verschure, H., A. Hasan, S. Boonyabancha, Nguyen Minh Hoa và Tran Van Khai (2006), Đánh giá và đề xuất dự án thí điểm tái định cư và cơ sở hạ tầng Tân Hóa - Lò Gốm cải tạo kênh và nâng cấp đô thị ở Thành phố Hồ Chí Minh, 31/3/2006, Tài liệu đánh giá dự án

Viet Nam Business News (2011a), “Các công ty xi măng đang trên bờ vực phá sản”, Viet Nam Business News, 1/12/2011 [trực tuyến], Nguồn: <http://businesstimes.com.vn/vietnam-cement-companies-going-bankrupt/> [Truy cập 28 tháng 5 năm 2013]

Viet Nam Business News (2011b), “Xi măng Việt Nam xuất khẩu đạt 3,4 triệu tấn từ tháng 1 đến tháng 10”, Viet Nam Business News, 18/11/2011 [trực tuyến], Nguồn: <http://businesstimes.com.vn/vietnam%E2%80%99s-cement-export-reaches-3-4mln-tonnes-in-jan-oct/> [Truy cập 28 tháng 5 năm 2013]

Viet Nam News (2007), “Người thu nhập thấp không thể chi trả nhà ở ngày càng đắt đỏ”, Viet Nam News, 14/5/2007 [trực tuyến], Nguồn: <http://vietnamnews.vn/opinion/164552/low-income-earners-feel-pinch-of-increasingly-pricey-housing.html> [Truy cập 23 tháng 5 năm 2013]

Vietnam Investment Review (2007), Thụy Điển giúp xây dựng nhà ở thu nhập thấp (Liên minh Hợp tác xã Việt Nam ký thỏa thuận với Swedish Co-op Centre, Trung tâm dự án KF, HSB và Liên minh Riksborgen), Viet Nam Investment Review, 15/1/2007

Viện Nghiên cứu Quản lý Kinh tế Trung ương - CIEM (2006), Chính sách thu hút vốn trên thị trường bất động sản ở Việt Nam, Hà Nội: CIEM, AusAID và CEG

Vinh, Vu Thi, “Cơ sở hạ tầng và các dịch vụ đô thị cơ bản”, Báo cáo chuyên đề cho Báo cáo Tổng hợp về Hồ sơ Nhà ở Việt Nam, 4/2011, Tài liệu nghiên cứu chưa xuất bản, Hà Nội, 30/6/2011, UN-Habitat

VnEconomy (2009), “Khoảng trống trên thị trường bất động sản”, VnEconomy: Thời báo Kinh tế Việt Nam, 28/8/2009 [trực tuyến], Nguồn: <http://vietbao.vn/Nha-dat/Khoang-trong-tren-thi-truong-bat-dong-san/55249802/507/> [Truy cập 23 tháng 5 năm 2013]

Vu, Dinh Anh (2010), “Giải pháp huy động vốn cho thị trường bất động sản”, Hội thảo do Viện Nghiên cứu Khoa học Thị trường Giá cả tổ chức, 14/5/2010, Hà Nội, Việt Nam

W

Waibel, Michael (2008), “Di cư vào Thành phố Hồ Chí Minh trong công cuộc thực hiện chính sách Đổi mới: Không gian, kết quả và thay đổi chính sách đặc biệt trong lĩnh vực nhà ở”, trong tài liệu Cân bằng tăng trưởng đô thị và tái phát triển ở Thành phố Hồ Chí Minh - Chính sách nhà ở bền vững cho các siêu đô thị tương lai, Bộ Nghiên cứu và Giáo dục Liên bang Đức, 2008

Waibel, Michael, Ronald Eckert, Michael Bose và Volker Martin (2007), “Nhà ở cho các nhóm thu nhập thấp ở Thành phố Hồ Chí Minh giữa tập trung và phân tán: Phương pháp tiếp cận chiến lược không gian và loại hình đô thị thích hợp”, ASIEN - Tạp chí của Đức về châu Á đương đại, 4/2007, Số 103: 59 - 78 (tháng 4 năm 2007)

Wallace, Jude (2008), “Chính sách và pháp lý cho thị trường đất đai Việt Nam: Chuẩn bị cho bộ luật đất đai”, Tăng cường năng lực quản lý đất đai và môi trường (SEMLA), 5/2008, Hà Nội, Việt Nam

Water Competence Centre (không rõ ngày), Hội Cấp Thoát Nước Việt Nam (VWSA), Water Competence Centre: Hợp tác Việt-Đức về Giáo dục và Đào tạo [trực tuyến], Nguồn: <http://www.wcc-vietnam.com/about/partners/vwsa/> [Truy cập 16 tháng 5 năm 2013]

Willi, L. (2010), “Sản xuất gạch để xây dựng một tương lai sạch hơn”, Báo Viet Nam News, 24/2/2010 [trực tuyến], Nguồn: <http://vietnamnews.vn/social-issues/population--development/197046/brickmakers-to-build-a-cleaner-future-.html> [Truy cập 28 tháng 5 năm 2013]



Chương trình Định cư Con người Liên Hợp Quốc
Văn phòng UN-Habitat tại Việt Nam
Địa chỉ: Phòng 203, Nhà A2, Khu ngoại giao đoàn Vạn Phúc
298 Kim Mã, Ba Đình, Hà Nội
Điện thoại: +84-4-38237232+84-4-38237232 Fax: +84-4-38237227
Email: info@unhabitatvietnam.org
Website: unhabitat.org