

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
ĐẠI HỌC ĐÀ NẴNG**

HUỖNH NGUYỄN DẠ QUYÊN

**GIẢI PHÁP PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI Ở
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

**Chuyên ngành: Kinh tế phát triển
Mã số: 60.31.05**

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ KINH TẾ

Đà Nẵng - Năm 2011

**Công trình được hoàn thành tại
ĐẠI HỌC ĐÀ NẴNG**

Người hướng dẫn khoa học: TS. Ninh Thị Thu Thủy

Phản biện 1: PGS. TS. Nguyễn Thị Như Liêm

Phản biện 2: TS. Bùi Đức Hùng

Luận văn đã được bảo vệ trước Hội đồng
chấm Luận văn tốt nghiệp Thạc sĩ Kinh tế họp tại Đại
học Đà Nẵng vào ngày 29 tháng 10 năm 2011.

Có thể tìm hiểu luận văn tại:

- Trung tâm Thông tin – Học liệu, Đại học Đà Nẵng
- Thư viện trường Đại học Kinh tế, Đại học Đà Nẵng

MỞ ĐẦU

1. Lý do chọn đề tài

Quyền có chỗ ở là một trong những quyền cơ bản đã được Đảng và Nhà nước ta công nhận và quan tâm. Ở thành phố Đà Nẵng, với quá trình đô thị hóa ngày càng sâu, rộng, diện tích đất ở ngày càng bị thu hẹp đáng kể, cùng với nó là giá cả bất động sản ngày càng tăng nhanh. Vì vậy, sở hữu một căn hộ gần như trở thành điều không tưởng đối với nhiều hộ gia đình. Mặt khác, thành phố đang có những đợt triển khai, xây mới cơ sở hạ tầng ở nhiều nơi, nên nhu cầu nhà ở cho những khu vực di dân là rất lớn.

Để giải quyết vấn đề này, trong những năm qua thành phố Đà Nẵng đã có chính sách phát triển nhà ở xã hội, đã một phần nào giải quyết được chỗ ở cho một bộ phận dân cư có thu nhập thấp, các đối tượng thuộc diện ưu tiên. Tuy vậy, tình trạng nhà ở của phần lớn tầng lớp thu nhập thấp, các gia đình chính sách, cán bộ công nhân viên Nhà nước.. vẫn còn rất khó khăn do nhu cầu rất lớn nên vấn đề bức xúc hiện nay là làm sao có thể giải quyết một cách hợp lý nhà ở cho những người thuộc đối tượng được hưởng nhà ở xã hội.

Vi lí do đó, tôi đã chọn đề tài: “Giải pháp phát triển nhà ở xã hội ở thành phố Đà Nẵng”. Với mục đích tìm các giải pháp tăng quỹ nhà ở xã hội, tăng khả năng tiếp cận với nhà ở xã hội từ đó giúp cho những đối tượng chính sách có được chỗ ở ổn định và tạo ra cảnh quan văn minh hơn cho thành phố Đà Nẵng, tiến đến loại trừ các nhà “ổ chuột”, những khu nhà thuê quá ọp ẹp, chật chội cho người dân.

2. Mục tiêu nghiên cứu

- Hệ thống hóa cơ sở lý luận và kinh nghiệm thực tiễn về phát triển nhà ở xã hội để hình thành khung nội dung nghiên cứu cho đề tài.

- Đánh giá thực trạng phát triển nhà ở xã hội ở Thành phố Đà Nẵng, chỉ ra những thành công và những vấn đề tồn tại cần phải giải quyết trong phát triển nhà ở xã hội tại Thành phố Đà Nẵng.

- Đề xuất các giải pháp và kiến nghị nhằm thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội tại Đà Nẵng.

3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

a. Đối tượng nghiên cứu

Những vấn đề kinh tế và quản lý về phát triển nhà ở xã hội

b. Phạm vi nghiên cứu

- Về nội dung: Nghiên cứu việc phát triển nhà ở cho các đối tượng là các hộ gia đình thuộc diện được thụ hưởng nhà ở xã hội theo quy định của UBND TP Đà Nẵng, chủ yếu là các đối tượng thu nhập thấp, công nhân các khu công nghiệp, sinh viên, người dân các khu vực giải tỏa...

Về loại hình cung ứng nhà ở xã hội: đề tài chỉ tập trung nghiên cứu loại hình nhà chung cư cao tầng do chủ đầu tư thi công và bán, cho thuê, thuê mua trên địa bàn TP Đà Nẵng.

+ Về không gian: nghiên cứu trên địa bàn thành phố Đà Nẵng

+ Thời gian: từ năm 2005 đến nay

4. Phương pháp nghiên cứu

- Phương pháp nghiên cứu như: Thống kê, mô tả, phân tích, tổng hợp, so sánh, tính toán.

- Và các phương pháp khác.

5. Bố cục đề tài

Ngoài phần mở đầu, kết luận, danh mục tài liệu tham khảo, nội dung chính của luận văn được chia thành 3 chương:

Chương 1. Một số vấn đề lý luận về phát triển nhà ở xã hội.

Chương 2. Thực trạng phát triển nhà ở xã hội tại Tp Đà Nẵng

Chương 3. Phương hướng và giải pháp phát triển nhà ở xã hội tại Tp Đà Nẵng trong thời gian đến

CHƯƠNG 1

MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI

1.1. NHÀ Ở XÃ HỘI

1.1.1. Khái niệm về nhà ở xã hội

- Theo nghĩa rộng, nhà ở xã hội nói chung của một quốc gia, địa phương là dành cho đa số dân cư và người lao động có thu nhập dưới mức trung bình trong xã hội.

- Hiểu theo nghĩa hẹp, chúng bao gồm những căn nhà giá rẻ giành cho người có thu nhập thấp và cho các đối tượng chính sách xã hội như người già, tàn tật, cô đơn không nơi nương tựa hoặc người có công với đất nước đang sống trong hoàn cảnh khó khăn. Nhà ở xã hội có thể là nhà riêng, nhà thuê thuộc sở hữu cá nhân, sở hữu doanh nghiệp hoặc sở hữu cộng đồng và nhà nước.

1.1.2. Đối tượng quản lý nhà ở xã hội

Tùy vào điều kiện cụ thể của từng địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có quyền quyết định chủ đầu tư nhà ở xã hội, có trách nhiệm xác định mức thu nhập bình quân và thu nhập thấp tại địa phương, điều kiện được mua, được thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn trong từng thời kỳ.

1.1.3. Đối tượng cung cấp nhà ở xã hội

- Đối với dự án phát triển nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách thì Nhà nước là người quyết định đầu tư lựa chọn chủ đầu tư.

- Đối với dự án phát triển nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn không phải từ ngân sách nhà nước thì việc lựa chọn chủ đầu tư dự án được thực hiện theo quy định của Nhà nước.

1.1.4. Đối tượng thụ hưởng nhà ở xã hội

Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức. Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân hưởng lương từ ngân sách nhà nước. Công nhân làm việc tại khu công nghiệp. Các đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ quy định. Học sinh, sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung học chuyên nghiệp, cao đẳng nghề, trung cấp nghề không phân biệt công lập hay dân lập được thuê nhà ở trong thời gian học tập. Người thu nhập thấp tại khu vực đô thị theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

1.1.5. Vai trò nhà ở xã hội

1.1.5.1. Nhà ở xã hội góp phần đảm bảo chính sách an sinh xã hội của Nhà nước

1.1.5.2. Phát triển nhà ở xã hội góp phần kích cầu đầu tư thông qua việc triển khai các dự án đầu tư xây dựng nhà ở

1.1.5.3. Góp phần tạo nguồn thu cho ngân sách Nhà nước và bình ổn thị trường bất động sản

1.1.6. Điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

- Đối tượng được thuê nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng bằng vốn ngân sách nhà nước phải đáp ứng các điều kiện: Chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình và chưa được mua, thuê hoặc thuê mua nhà ở xã hội, chưa được Nhà nước hỗ trợ nhà ở, đất ở dưới mọi hình thức hoặc có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng diện tích bình quân trong hộ gia đình dưới 5m² sàn/người hoặc là nhà ở tạm bợ, hư hỏng, dột nát. Có mức thu nhập bình quân hàng tháng của hộ gia đình

thuộc diện thu nhập thấp theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

- Đối tượng được mua, được thuê hoặc thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng vốn không phải từ ngân sách nhà nước phải đáp ứng các điều kiện: Giống điều kiện các đối tượng được thuê nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng bằng vốn ngân sách nhà nước và phải có hộ khẩu thường trú hoặc tạm trú dài hạn tại địa phương nơi có dự án phát triển nhà ở xã hội. Phải có khả năng thanh toán lần đầu bằng 20% giá trị của nhà ở thuê mua.

1.2. PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI

1.2.1. Khái niệm phát triển nhà ở xã hội

Phát triển nhà ở xã hội là sự phát triển về số lượng, loại hình và hình thức cung cấp nhà ở xã hội. Do đó, phát triển nhà ở xã hội thực chất là việc đầu tư xây dựng mới, xây dựng lại hoặc cải tạo làm tăng diện tích nhà ở cung cấp cho các đối tượng xã hội, gia tăng đối tượng hưởng thụ cụ thể theo quy định của địa phương, gia tăng hình thức, chất lượng cung ứng dịch vụ, với sự tham gia ngày càng nhiều của các nhà đầu tư vào thị trường đầu tư phát triển nhà ở xã hội.v.v.

1.2.2. Nội dung phát triển nhà ở xã hội

1.2.2.1. Phát triển nhà ở xã hội về mặt lượng

Phát triển phát triển về số lượng có thể được phản ánh bằng các tiêu chí như:

- + Diện tích sàn xây dựng,
- + Diện tích sàn bình quân/1 hộ (hoặc 1 người)
- + Số người được thụ hưởng nhà ở xã hội
- + Số đối tượng được thụ hưởng nhà ở xã hội
- + Số nhà đầu tư tham gia vào thị trường đầu tư phát triển nhà ở xã hội

1.2.2.2. Phát triển loại hình, hình thức cung cấp dịch vụ nhà ở xã hội và nâng cao chất lượng nhà ở xã hội

- *Phát triển về loại hình cung ứng nhà ở xã hội* là mở rộng thêm, làm đa dạng hóa các loại hình cung ứng nhà ở để cho nhiều chủ thể có thể tham gia vào quá trình cung ứng nhà ở hơn từ đó làm gia tăng quỹ nhà ở cho xã hội.

Hiện nay có hai loại hình cung ứng sau đây:

- + Nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng bằng vốn ngân sách nhà nước để cho thuê.
- + Nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng vốn không phải bằng ngân sách Nhà nước.

Ngoài ra, có thể mở rộng thêm loại hình nhà ở xã hội do sự hợp tác giữa nhà nước và khu vực tư nhân.

Trong đề tài này xin được đi sâu vào phân tích việc phát triển nhà ở xã hội qua loại hình là các tổ chức, doanh nghiệp xây dựng và cung cấp nhà ở xã hội .

- *Phát triển về dịch vụ cung cấp nhà ở xã hội* là mở rộng thêm, làm đa dạng hơn các dịch vụ cung ứng để cho đối tượng được thụ hưởng nhà ở xã hội gia tăng cơ hội tiếp cận với nhà ở xã hội, đồng thời nâng cao chất lượng của dịch vụ cung ứng để tăng sự thỏa mãn cho đối tượng thụ hưởng...

Hiện nay có ba hình thức cung cấp dịch vụ nhà ở xã hội gồm: bán, cho thuê, cho thuê mua lại theo chính sách và đối tượng của địa phương quy định. Quyền và trách nhiệm ràng buộc giữa nhà đầu tư và người thụ hưởng qua các loại dịch vụ được quy định cụ thể trong hợp đồng. Tất cả những điều khoản của hợp đồng này được quy định cụ thể theo thông tư số 36/2009/TT-BXD ngày 16/11/2009 của Bộ xây dựng đây là thông tư hướng dẫn việc bán, cho thuê, cho thuê mua và quản lý

sử dụng nhà ở xã hội. Đây là cơ sở ràng buộc trách nhiệm giữa các bên liên quan.

- *Nâng cao chất lượng nhà ở xã hội* là làm gia tăng mức độ thỏa mãn cho đối tượng thụ hưởng nhà ở xã hội thông qua: Nâng cao chất lượng thiết kế, xây dựng để tăng chất lượng của công trình, tăng tỷ lệ nhà kiên cố, bán kiên cố, giảm tỷ lệ nhà tạm. Đồng thời nâng cao mức độ thỏa mãn thông qua việc thụ hưởng các dịch vụ liên quan như cơ sở hạ tầng, môi trường xung quanh.

1.2.3. Những nhân tố ảnh hưởng đến phát triển nhà ở xã hội

1.2.3.1. Chính sách khuyến khích của nhà nước

1.2.3.2. Nguồn vốn đầu tư phát triển nhà ở xã hội

1.2.3.3. Quỹ đất dành cho phát triển nhà ở xã hội

1.2.3.4. Giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội

1.2.3.5. Hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án

1.3. KINH NGHIỆM CỦA MỘT SỐ NƯỚC TRÊN THẾ GIỚI VỀ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI

Trên thế giới, các chương trình xây dựng nhà cho người thu nhập thấp đã được thực hiện từ hơn 60 năm nay. Từ các nước có nền kinh tế phát triển cao ở châu Âu đến những nền kinh tế mới nổi ở châu Á, các dự án nhà ở xã hội đã đem đến phúc lợi cho hàng trăm triệu người dân tại nhiều nước.

1.3.1. Kinh nghiệm của một số nước Châu Á

1.3.1.1. Kinh nghiệm phát triển nhà ở xã hội ở Singapore

1.3.1.2. Chính sách phát triển nhà ở xã hội của Hàn Quốc

1.3.1.3. Kinh nghiệm của Thái Lan và Indonesia

1.3.1.4. Kinh nghiệm của Trung Quốc

1.3.2. Kinh nghiệm của một số nước Châu Mỹ

1.3.2.1. Kinh nghiệm của Venezuela

1.3.2.2. Kinh nghiệm của Mỹ

1.3.3. Tại Châu Âu - Kinh nghiệm phát triển nhà ở xã hội của Thụy Điển

1.3.4. Những kinh nghiệm được rút ra để giải quyết vấn đề nhà ở xã hội

- Một là, Nhà nước hỗ trợ trực tiếp
- Hai là, Nhà nước hỗ trợ gián tiếp
- Ba là, Nhà nước trực tiếp đầu tư vốn để tạo lập quỹ nhà ở nhằm giải quyết nhu cầu về chỗ ở cho các đối tượng chính sách xã hội

Kết luận chương 1

CHƯƠNG 2

THỰC TRẠNG PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

2.1. ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN, KINH TẾ - XÃ HỘI ẢNH HƯỞNG ĐẾN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI ĐÀ NẴNG

2.1.1. Đặc điểm về điều kiện tự nhiên

- Vị trí địa lý
- Địa hình, khí hậu
- Tài nguyên
- Quỹ đất xây dựng nhà ở

2.1.2. Điều kiện kinh tế

2.1.2.1. Tăng trưởng và chuyển dịch cơ cấu kinh tế

2.1.2.2. Cơ sở hạ tầng

2.1.3. Tình hình xã hội

2.1.3.1. Dân số, lao động, việc làm, thu nhập

2.1.3.2. Chất lượng cuộc sống

2.1.4. Đánh giá tác động của các yếu tố tự nhiên – kinh tế - xã hội đến việc phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố Đà Nẵng

- Thuận lợi: Đà Nẵng đang dần mở rộng phát triển về phía Nam nhằm giảm bớt sức ép về nhà ở hiện nay tại trung tâm thành phố. Một thuận lợi khác cho sự phát triển nhà ở xã hội đó là hiện nay, nền kinh tế của thành phố đang có mức phát triển rất cao, Đà Nẵng đang là điểm thu hút đầu tư lớn.

- Khó khăn: Việc Đà Nẵng mở rộng cũng tạo ra nhiều khó khăn trong công tác giải quyết nhà ở tại những khu giải tỏa, quy hoạch trên địa bàn thành phố. Đà Nẵng hiện tại có khá nhiều khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao trên địa bàn thành phố với số lượng công nhân ngày càng nhiều, là một thành phố trẻ, phát triển năng động thu hút ngày càng nhiều đội ngũ cán bộ, công chức, viên chức đến sinh sống và công tác tại Đà Nẵng. Một khó khăn khác chính là hiện nay thành phố vẫn chưa có một cơ chế rõ ràng trong việc hỗ trợ, giúp đỡ cho các đối tượng thuê, thuê mua thông qua hình thức cho vay trả góp hay cho vay trả chậm.

2.2. TÌNH HÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI

2.2.1. Điều kiện nhà ở hiện tại của thành phố Đà Nẵng

Đà Nẵng, một trong những đô thị loại I của Việt Nam, có điều kiện nhà ở tương đối tốt xét về diện tích ở bình quân đầu người so với các thành phố khác trong cả nước. Trong những năm gần đây, quỹ nhà ở được mở rộng nhanh chóng.

Bảng 2.2: Diện tích sàn nhà bình quân đầu người tại các thành phố năm 2009

Đơn vị: m²/người

Chỉ tiêu	Đà Nẵng	Cả nước	Hà Nội	TP. HCM
Diện tích sàn nhà bình quân /người	23.9	17.9	19.3	24.3

(Nguồn: Tổng cục thống kê)

Theo Tổng cục Thống kê năm 2009, diện tích nhà bình quân đầu người tại Đà Nẵng là 23,9 m²/người trong khi đó diện tích sàn bình quân mỗi hộ là 95m²/hộ. Con số này thể hiện sự gia tăng đáng kể so với số liệu năm 2002 là 18,4 m²/người và 81,2 m²/hộ, năm 2005 là 20,9 m²/người.

Bảng 2.4: Điều kiện nhà ở của các nhóm có thu nhập thấp tại Đà Nẵng

Đơn vị: đơn vị nhà

Quận huyện	Số đơn vị nhà và điều kiện					Không có nhà ở
	Kiên cố	Bán kiên cố	Nhà tạm			
			ĐK 1	ĐK 2	ĐK3	
H.CHÂU	437	1.882	304	110	3	768
T.KHÊ	244	2.598	255	125	33	415
S.TRÀ	345	2.418	339	235	18	518
N.H.SON	200	1.808	129	78	11	80
L.CHIỂU	338	2.194	229	102	6	119
Hòa Vang	474	3.417	909	900	85	1.115
Tổng	2.038	14.317	2.165	1.550	156	3.015
	23.241 đơn vị					

(Nguồn: Sở xây dựng thành phố Đà Nẵng)

Ngoài ra, một nguyên nhân khác quan mà chúng ta cần quan tâm đến khi đánh giá về tình hình nhà ở tại Thành phố Đà Nẵng là địa phương thường xuyên phải chịu thiên tai bão lũ và do đó gây nhiều hư hại đối với quỹ nhà vốn đã cần cải tạo cấp thiết.

2.2.2. Cân đối cung – cầu nhà ở xã hội tại thành phố Đà Nẵng

Đà Nẵng hiện đang thiếu nhà ở, nhất là nhà cho người có thu nhập trung bình và thấp, và trước mắt cần ít nhất gần 7.000 đơn vị nhà ở cho các đối tượng có nhu cầu bức xúc về nhà ở trên địa bàn.

Bảng 2.5: Chênh lệch cung – cầu về nhà ở thành phố Đà Nẵng

Đơn vị: Đơn vị nhà ở

	2003	2005	2010
Nguồn cung nhà ở hiện có	23.241	24.655	27.514
Tổng nhu cầu về nhà ở	121.712	128.912	142.480
Cân đối (±)	-98.471	- 104.257	-114.966

(Nguồn: Số liệu thống kê của sở Xây dựng, Sở Lao động TBXH; Giả sử giả sử 5 người/hộ được sống riêng trong 1 căn nhà)

Theo bảng 2.5, thành phố mới chỉ lo được gần khoảng 20% nhu cầu. Thậm chí, đến năm 2012 khi các dự án của các chung cư thuộc chương trình nhà ở xã hội của thành phố (đợt 1) hoàn thành thì cũng chỉ cung cấp thêm được khoảng 1.235 căn hộ, thành phố vẫn thiếu tới gần 4.781 căn hộ.

Giải quyết tốt vấn đề nhà ở xã hội phải trên cơ sở công bằng xã hội và nâng cao vai trò trung tâm của Nhà nước.

2.2.3. Giá nhà ở xã hội tại Thành phố Đà Nẵng trong những năm gần đây

Trong giai đoạn 2006-2007, với quy định của UBND thành phố

về việc xây dựng 10 dự án nhà ở xã hội trong 2 năm 2006-2007 với 1.728 căn hộ có giá thành thấp nhất là 35 triệu đồng và cao nhất là 140 triệu đồng mỗi căn.

Tháng 9/2010, thành phố, chủ đầu tư đã thông qua giá sàn bán căn hộ chung cư thu nhập thấp tại khu dân cư số 1 Nguyễn tri Phương, chung cư cuối tuyến đường Bạch Đằng Đông là 5,2 triệu đồng/m². Theo tính toán, một căn hộ tối thiểu 51,1 m², người dân phải trả ít nhất là 265 triệu đồng để mua trọn gói căn hộ và hưởng một số các ưu đãi từ phía đơn vị bán như bớt 5%...

Một nhận định có thể rút ra lúc này là giá bán của các căn hộ thuộc dự án nhà ở xã hội còn quá cao so với thu nhập bình quân hiện nay của người dân (những người dân thuộc nhóm có thu nhập thấp).

2.3. TÌNH HÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI ĐÀ NẴNG TRONG NHỮNG NĂM GẦN ĐÂY

2.3.1. Các chương trình phát triển nhà ở xã hội của TP Đà Nẵng

Một số đề án tiêu biểu của thành phố từ năm 2005 đến nay:

- “Đề án Phát triển Nhà ở giai đoạn 2005-2010

- Ngày 23/6/2006, UBND thành phố đã ra quyết định triển khai xây dựng 10 dự án nhà ở xã hội, nhà cho người thu nhập thấp và trung bình trong hai năm 2006-2007.

- Ngày 29/05/2009, UBND thành phố Đà Nẵng ban hành đề án xây dựng 7.000 căn hộ phục vụ chương trình có nhà ở cho nhân dân trên địa bàn Đà Nẵng đặc biệt là những người có thu nhập thấp.

- Thực hiện Chương trình xây dựng ký túc xá (KTX) sinh viên qua nguồn đầu tư trái phiếu Chính phủ, chung cư cho công nhân thuê khu vực Liên Chiểu...

2.3.2. Các đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của thành phố Đà Nẵng

2.3.3. Các nhà đầu tư nhà ở xã hội tại Đà Nẵng

Tổng công ty phát triển nhà Thành phố Đà, công ty VINACONEX, công ty VICONLAND, tập đoàn Đức Mạnh

2.3.4. Kết quả phát triển nhà ở xã hội tại thành phố Đà Nẵng

2.3.4.1. Phát triển về diện tích nhà ở xã hội

Bảng 2.6: Số liệu về sự phát triển diện tích nhà ở xã hội qua các năm

Năm	2005	2006	2009	2010
Tổng diện tích sàn xây mới/cải tạo (m ²)	1.154.000	1.243.856	1.607.856	1.733.592
Diện tích sàn bình quân/hộ (m ² /hộ)	82.2	86.6	95	98.6
Số người được thụ hưởng nhà xã hội (người)	70.195	71.980	84.625	87.910

(Theo báo cáo trong các kỳ họp HĐND thành phố Đà Nẵng qua các năm; Giả sử quy mô hộ gia đình bình quân mỗi hộ có 5 người; Kí túc xá ở 10 người/phòng)

Có thể nói, các chỉ tiêu định lượng đã tăng lên rõ rệt cả về tuyệt đối và tương đối. Cụ thể chỉ sau 5 năm từ 2005-2010 tổng diện tích sàn xây dựng mới/cải tạo của thành phố tăng lên gần 579.592 m² qua đó làm tăng diện tích sàn bình quân /hộ từ 82.2m²/hộ năm 2005 lên 98.6m²/hộ năm 2010. Trong giai đoạn này số người được thụ hưởng nhà xã hội cũng tăng bình quân hàng năm gần 3.600 người.

Bảng 2.7: Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội do Đà Nẵng phê duyệt thực hiện năm 2012 (đợt 1)

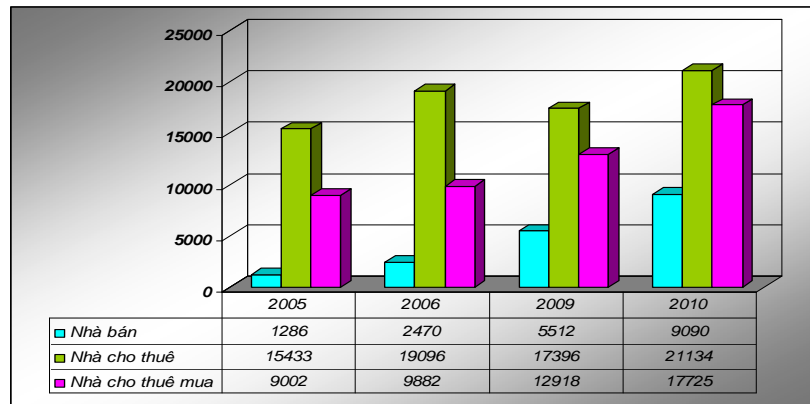
STT	Tên dự án	Số căn hộ (căn)	DT sàn (m ²)
1	Khu tái định cư làng cá Nại Hiên Đông, Sơn Trà	936	74.590
2	Chung cư NOXH Phong Bắc, Hòa Thọ Đông, Cẩm Lệ	374	2.250
3	Chung cư NOXH Nại Hiên Đông C2, Sơn Trà	374	2.250
4	Chung cư NOXH Phong Bắc 2, Cẩm Lệ	187	1.125
5	Chung cư NOXH tại khu đô thị Vịnh Mân Quang- lô A1.6	281	1.688
6	Chung cư NOXH khu dân cư Hòa Hiệp 2	468	2.813
7	Chung cư NOXH khu dân cư Nam Tuyên Sơn	141	563
8	Chung cư NOXH cuối Bạch Đằng Đông	/	/
9	Chung cư NOXH Khu dân cư số 1 Nguyễn Tri Phương	/	/
10	Khu NOXH Mân Thái, Sơn Trà	/	1.000

(Nguồn: Báo cáo của chủ tịch UBND thành phố trong kỳ họp 16/ HĐND thành phố)

Có đến 10 dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội do Đà Nẵng phê duyệt thực hiện năm 2012 (đợt 1) và nhiều đề án phát triển nhà ở xã hội khác được triển khai thực hiện.

2.3.4.2. Phát triển về dịch vụ cung cấp nhà ở xã hội

Hình 2.1 đã thể hiện rõ sự gia tăng số lượng nhà cung cấp qua các năm nói chung và các loại hình dịch vụ cung cấp nói riêng.



Hình 2.1: Số lượng nhà Bán, cho thuê, cho thuê mua lại qua các năm
(Nguồn: Số liệu thống kê của sở xây dựng, Tổng công ty đầu tư phát triển nhà thành phố Đà Nẵng)

❖ Những bất cập khi thực hiện các dịch vụ trên

Đối với chủ đầu tư: Thứ nhất, họ luôn mong muốn được thu hồi vốn nhanh nên hình thức cung cấp mà họ thích nhất là bán hơn là cho thuê và cho thuê mua lại nhưng về phía người dân thì đa số người được thụ hưởng nhà ở xã hội đều thuộc nhóm có thu nhập thấp nên họ không có đủ khả năng để mua trọn gói một lần mà hình thức được ưu chuộng nhất là thuê mua. Thứ hai, chủ đầu tư thì muốn cung cấp dịch vụ ngay khi có yêu cầu được mua, thuê, thuê mua lại trong

khi đó chính quyền thành phố lại quy định danh sách mua, thuê, thuê mua phải được chính quyền thành phố thẩm định thông qua. Thứ ba, việc tiếp cận các nguồn vốn vay của người dân mua nhà ở xã hội từ ngân hàng khó khăn và khâu thẩm định cho vay chậm nên gây trở ngại cho người dân.

Chính những điều trên đã làm cho kênh đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không mặn mà các nhà đầu tư, hạn chế sự phát triển số lượng nhà ở xã hội.

❖ *Nhà chung cư cho thuê là dịch vụ cung cấp nhà ở xã hội phù hợp nhất với điều kiện, nhu cầu của người dân tại Thành phố Đà Nẵng*

2.3.4.3. Thực trạng về chất lượng nhà ở xã hội

Chất lượng nhà ở xã hội tại thành phố Đà Nẵng đã được cải thiện đáng kể. Nếu trước đây nhà ở xã hội chủ yếu là dạng nhà cấp 4, tường xây, mái tôn, nền gạch hoa. Nhà riêng biệt theo từng hộ thì hiện nay tại Đà Nẵng đã có khá nhiều khu nhà ở xã hội là nhà chung cư cao tầng (4-7 tầng), có thang máy, có internet miễn phí, có chỗ giữ xe, có khu vui chơi dành cho trẻ em. Nhà chung cư còn được chia theo nhiều loại diện tích từ 52-60 m² phù hợp với nhu cầu đa dạng của người dân thay thế dần những khu chung cư ọp ẹp, diện tích nhỏ trước đây.

Bảng 2.9: Tỷ lệ nhà tạm, nhà bán kiên cố, kiên cố Đà Nẵng qua các năm

Đơn vị: %

Năm	Chia theo loại nhà		
	Nhà kiên cố	Nhà bán kiên cố	Nhà tạm
Cả nước (năm 2010)	41,89	45,01	13,1
TP.Đà Nẵng			
2010	45,98	41,62	12,4
2008	36,01	46,96	17,03
2006	24,5	51,83	23,67
2004	19,36	51,14	29,5
2002	15,98	53,37	30,65

(Theo Kết quả điều tra mức sống dân số và nhà ở Đà Nẵng qua các năm - Cục thống kê Đà Nẵng)

Qua bảng 2.9 cho thấy chất lượng nhà ở xã hội đã được cải thiện lớn qua các năm. Trong khi tỷ lệ nhà tạm, nhà bán kiên cố giảm dần thì nhà kiên cố tăng lên qua các năm.

Bên cạnh việc phát triển đa dạng loại hình nhà ở để đáp ứng tốt yêu cầu của đối tượng thụ hưởng thì trong những năm qua chủ đầu tư, cơ quan quản lý nhà ở xã hội tại Đà Nẵng cũng rất chú trọng đến các dịch vụ đi kèm như điện, nước, chỗ sinh hoạt chung, siêu thị mini, khu vui chơi trẻ em, chỗ gửi xe...

Trong những năm qua, thành phố Đà Nẵng với chủ trương “nhà ở thu nhập thấp nhưng chất lượng không thấp” đã mang lại

nhiều kết quả tích cực. Chính quyền thành phố đã lập cả một ban kiểm tra, giám sát công trình độc lập hoàn toàn với chủ đầu tư.

2.3.5. Những hạn chế trong phát triển nhà ở xã hội tại thành phố Đà Nẵng và nguyên nhân

2.3.5.1. Về phía chính quyền

- Còn thiếu cơ chế thực hiện dự án nhà ở xã hội cũng như lựa chọn đối tượng thụ hưởng,
- Chưa đủ chế tài cho các dự án nhà ở xã hội sai phạm về chất lượng.

2.3.5.2. Về phía nhà đầu tư

- Thiếu vốn và đất
- Khó khăn trong khâu xác định giá bán và danh sách đối tượng mua nhà ở xã hội

2.3.5.3. Về phía người dân

- Khó khăn nhất với họ hiện tại là khó tiếp cận được thông tin về nhà ở xã hội
- Trình tự thủ tục còn rườm rà, về việc chứng nhận đối tượng và hình thức thanh toán.
- Giá bán căn hộ còn khá cao so với thu nhập hiện tại.

2.4. Đánh giá chung

CHƯƠNG 3

GIẢI PHÁP PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG TRONG THỜI GIAN ĐẾN

3.1. DỰ BÁO NHU CẦU NHÀ Ở XÃ HỘI Ở THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG GIAI ĐOẠN 2011-2020

3.1.1. Dự báo nhu cầu nhà ở xã hội đến năm 2020

Dự báo nhu cầu về nhà ở xã hội đến năm 2020 ở thành phố Đà Nẵng như bảng 3.1:

Bảng 3.1: Dự báo nhu cầu nhà ở xã hội tại thành phố Đà Nẵng đến năm 2020

STT	Đối tượng	Nhu cầu theo loại nhà		Ghi chú
		Chung cư (căn)	Nhà ở độc lập	
1	Các đối tượng ưu tiên, CBCNV thu nhập thấp	4.000	1.000 căn	Giá sử quy mô hộ gia đình 5 người/hộ
2	Tái định cư	800	200 căn	Giá sử quy mô hộ gia đình 5 người/hộ
3	Công nhân	1.000		
4	Sinh viên	44.100		Trung bình 10 SV/căn hộ CC
Tổng		49.900 căn	1.200 căn	

(Nguồn: Chiến lược phát triển Đà Nẵng – phần 1: Nhà ở)

3.1.2. Nguyên vọng, khả năng thanh toán và loại hình nhà ở được ưu chuộng

❖ Thứ nhất: Nguyên vọng

Người thụ hưởng thường thích sống tại các chung cư cao tầng nhưng vị trí các chung cư thuận tiện việc đi lại để họ có thể tiện việc làm ăn buôn bán.

❖ Thứ hai: Khả năng thanh toán để cải thiện nhà ở của các đối tượng thuộc diện được thụ hưởng nhà ở xã hội

Các nhà đầu tư xây dựng nhà ở đã phát triển nhiều loại hình nhà trong đó nhà căn hộ chung cư cao tầng để bán là được ưa chuộng hơn.

❖ Thứ ba: Các loại hình nhà ở xã hội hiện nay đang được ưa chuộng

Quy mô căn hộ: diện tích căn hộ 30-50 m², có thể lấy diện tích một căn hộ trung bình là 40 m².

Loại hình nhà ở được ưa chuộng: Nhà chung cư hiện nay được ưa thích nhiều

3.2. QUAN ĐIỂM, MỤC TIÊU, ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG ĐẾN NĂM 2020

3.2.1. Quan điểm

3.2.2. Mục tiêu

3.2.3. Định hướng

3.3. MỘT SỐ GIẢI PHÁP PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI

Có thể nhận thấy tất cả những hạn chế mà nhà đầu tư và người dân gặp phải đều có nguyên nhân chính là chính quyền địa phương chưa có một cơ chế, hướng dẫn rõ ràng, minh bạch về đầu tư phát triển nhà ở xã hội. Đi tìm giải pháp khắc phục những hạn chế và thực hiện mục tiêu, định hướng thành phố đã đề ra về phát triển nhà xã hội về cơ bản là đi tìm hướng đi cho chính quyền địa phương.

3.3.1. Giải pháp về phía chính quyền địa phương

3.3.1.1. Hoàn thiện cơ chế chính sách về phát triển nhà ở xã hội

- Thành phố cần có cơ chế, hướng dẫn rõ ràng, minh bạch, cần sớm ban hành phương án quản lý vì nếu không có chế tài sẽ không đảm bảo nhà ở đến được đúng đối tượng. Do đó:

- Cần công khai minh bạch quỹ đất để đầu tư xây dựng nhà ở sinh viên, nhà ở công nhân và nhà ở thu nhập thấp để các nhà đầu tư và xã hội cùng biết.

- Nhanh chóng hoàn thành thủ tục cấp sổ đỏ cho những dự án đã đền bù giải tỏa xong vì đó là những dự án đất “sạch” nên sẽ dễ dàng thu hút đầu tư hơn.

- Cần phải công khai quy trình và thời gian hoàn thành thủ tục cấp phép đầu tư dự án các loại nhà ở xã hội theo hướng rút gọn hợp lý.

- Về lâu dài, cần có quy định cụ thể, yêu cầu các dự án xây dựng khu dân cư mang tính chất kinh doanh phải dành một tỷ lệ tối thiểu nhà ở được xây dựng để làm nhà ở xã hội.

3.3.1.2. Tăng cường các chính sách hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội

- Chính sách hỗ trợ đối với các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội

Chính sách về đất đai, chính sách về vốn, hỗ trợ đền bù giải tỏa, chính sách hỗ trợ hạ tầng bên ngoài dự án như: tường rào, đường, nước, điện... góp phần giảm giá thành nhà ở xuống thấp nhất.

- Chính sách hỗ trợ đối với các đối tượng thụ hưởng nhà ở xã hội

3.3.1.3. Đẩy mạnh xã hội hóa nhà ở xã hội, thu hút nhiều nhà đầu tư tham gia phát triển nhà ở xã hội

3.3.1.4. Tăng cường quản lý các dự án nhà ở xã hội

- Cần quan tâm quản lý chất lượng các dự án nhà ở xã hội

- Cần thành lập công ty phát triển nhà ở (giống kinh nghiệm của Singapore). Địa phương nên thành lập Quỹ tiết kiệm

- Bên cạnh việc phát triển một số mô hình hợp tác xã mới, cần chú trọng tập trung xây dựng mô hình hợp tác xã nhà ở.

3.3.1.5. Giải pháp về tài chính

- Giải pháp huy động vốn

- Giải pháp ưu đãi về tài chính cho các doanh nghiệp đầu tư xây dựng Quỹ nhà ở xã hội cho thuê, cho thuê mua trên địa bàn thành phố

3.3.2. Giải pháp về phía nhà đầu tư

- Lựa chọn loại nhà và thiết kế mẫu căn hộ

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội

- Vật liệu và công nghệ

- Giải pháp ưu đãi về tài chính

3.3.3. Giải pháp về phía người dân

- Người dân khi được thụ hưởng nhà ở xã hội, đặc biệt những người được sống trong những khu chung cư cao tầng cần có ý thức cộng đồng hơn trong việc giữ gìn vệ sinh.

- Những người có nhu cầu về nhà ở nên tham gia tích cực vào Hợp tác xã nhà ở xã hội mà địa phương thành lập, tạo điều kiện cho bản thân mình cũng như các thành viên khác có cơ hội có nhà ở.

KẾT LUẬN

Tình hình kinh tế - xã hội thành phố Đà Nẵng trong những năm gần đây đang có những bước chuyển mình đầy triển vọng, chính vì vậy đời sống vật chất – tinh thần của nhân dân thành phố cũng ngày càng được nâng cao. Cùng với sự nghiệp công nghiệp hóa – hiện đại hóa là quá trình đô thị hoá đang diễn ra với tốc độ và quy mô ngày càng lớn, giá cả bất động sản ngày càng tăng cao kéo theo một bộ phận dân cư thuộc diện giải tỏa, người có thu nhập thấp, đối tượng chính sách, công nhân... gặp nhiều khó khăn trong việc ổn định chỗ ở vì với thu nhập hiện tại của họ để sở hữu một ngôi nhà đã trở thành một điều không tưởng. Chính điều này đã được thành phố Đà Nẵng coi trọng giải quyết bằng việc đầu tư mạnh mẽ cho phát triển nhà ở xã hội, coi phát triển nhà ở xã hội trở thành một sự nghiệp chung của toàn xã hội. Đề tài này cũng đã nói lên phần nào về thực trạng về nhà ở xã hội ở thành phố Đà Nẵng và cũng đã nêu một số giải pháp để tham khảo, góp phần vào việc phát triển nhà ở xã hội, cải thiện chỗ ở cho người dân. Trong những năm qua, với cơ chế thông thoáng, thành phố đã góp phần đáng kể về việc hỗ trợ về tài chính, đất đai để giúp những đối tượng trong diện được hưởng nhà ở xã hội có điều kiện cải thiện chỗ ở cho gia đình mình hoặc ưu đãi cho các nhà đầu tư nhà ở xã hội bằng những chính sách cụ thể. Vì vậy, thành phố Đà Nẵng đã trở thành một trong những địa phương trong cả nước đi đầu trong phong trào phát triển nhà ở xã hội. Tuy nhiên, trong tương lai phát triển nhà ở xã hội ở Đà Nẵng phải được chỉ đạo thống nhất, chặt

chẽ bằng một tổ chức đủ mạnh, huy động sự tham gia của mọi thành phần kinh tế, với cơ chế chính sách phù hợp, linh hoạt theo phương châm Nhà nước và nhân dân cùng làm để huy động được mọi nguồn lực xã hội, góp phần phát triển nhanh quỹ nhà ở xã hội, đáp ứng nhiều hơn nữa mọi nhu cầu, quyền được ở của người dân, cải thiện đáng kể môi sinh, môi trường sống của người dân.