

VẤN ĐỀ NHÀ Ở CỦA HOA KỲ

Trần Đình Tuấn

Có thể cho rằng nhà ở bao hàm bất cứ cấu trúc xây dựng nào cung cấp nơi cư ngụ cho con người. Theo nghĩa rộng, vấn đề nhà ở bao gồm cả các vấn đề về quy hoạch đô thị và dịch vụ công cộng cung cấp những điều kiện sống tốt cho dân cư.

Theo nghiên cứu của Ngân hàng Thế giới (WB) tại gần 40 quốc gia, đầu tư xây dựng nhà ở có xu hướng gia tăng theo giá trị tổng sản phẩm quốc dân bình quân đầu người. Khi giá trị tổng sản phẩm quốc dân bình quân đầu người đạt mức 8.000 - 10.000 USD thì xu hướng này mới bắt đầu giảm bớt. Như vậy, có thể dự đoán rằng đầu tư cho xây dựng nhà ở tại Việt Nam sẽ có mức tăng trưởng kéo dài trong nhiều chục năm.

Thiếu nhà ở đã và đang là một vấn đề nhức nhối triền miên trên toàn thế giới. Không chỉ những nước chậm phát triển và những người nghèo mà ngay cả các nước phát triển cùng nhóm có thu nhập trung bình cũng gặp những vấn đề nan giải trong lĩnh vực này. Trên thế giới, Mỹ là một quốc gia phát triển và trong lĩnh vực nhà ở được xếp hàng rất cao, nhưng đến cuối những năm 1980 vẫn còn 3 triệu người vô gia cư. Từ năm 1975 đến 1985, giá trị trung bình của nhà ở đã tăng 128% trong khi thu nhập trung bình chỉ tăng khoảng 80%. Ở Canada giá bán nhà tăng 120% giữa những năm 1980. Tại các nước công nghiệp phát triển, nhìn chung người dân thường dành từ 15-20% khoản chi tiêu cho nhà ở (tỷ lệ này ở các nước chậm phát triển chỉ vào khoảng 5-7%).

Trên thế giới, trong lĩnh vực nhà ở, bên cạnh một số vấn đề chung như nạn

khan hiếm nhà ở, tốc độ tăng giá nhà cao hơn tốc độ tăng thu nhập,... mỗi quốc gia lại có những khó khăn nan giải riêng do hoàn cảnh lịch sử và đặc điểm phát triển cụ thể của mỗi dân tộc. Vấn đề nhà ở của Tây Đức nặng nề hơn do 25% nhà cửa bị chiến tranh tàn phá, cũng như ở Nhật Bản nhiều thành phố bị bom đạn san phẳng đã dẫn tới sự thiếu thốn nghiêm trọng về nhà ở. Đối với các nước đang phát triển, vấn đề nhà ở lại có màu sắc riêng: hàng trăm ngàn nông dân kéo ra các thành phố lớn để tìm kiếm việc làm, dẫn tới hàng nghìn nhà tạm, hầu như không có hệ thống cấp thoát nước và rất thiếu vệ sinh, ảnh hưởng đến cảnh quan môi trường đô thị.

Nơi ở an toàn, vệ sinh thoải mái được coi là một tiêu chuẩn nhà ở. Nhà ở cần phải thoáng khí và có nhiệt độ phù hợp, duy trì sức khoẻ tốt cho người ở. Một ngôi nhà ở tốt cần có đủ khoảng không gian cần thiết cho mỗi thành viên trong gia đình những giờ phút nghỉ ngơi tự do và các hoạt động riêng tư. Từ giữa những năm 1940 tới cuối những năm 1960, Canada đã xây dựng khoảng 3 triệu đơn vị nhà ở mới và từ những năm 1960 trở lại đây, Canada đã chi từ 1,5 đến 3 tỷ USD mỗi năm cho nhà ở mới. Ngay ở những nước phát triển có tiêu chuẩn nhà ở hàng đầu thế giới, người dân vẫn thường nói: "A house should look like a house" (một căn nhà cần giống một ngôi nhà). Điều này cho thấy việc thoả mãn được nhu cầu nhà ở cho người dân mới khó khăn làm sao, bởi nhu cầu và tâm lý của người tiêu dùng luôn biến động và trong lĩnh vực này

đặc biệt nhạy cảm. Hầu như vấn đề nhà ở chỉ có thể giải quyết được cơ bản khi có sự nỗ lực và phối hợp chặt chẽ ở cả cấp vĩ mô lẫn vi mô, từ việc tạo dựng hành lang pháp lý (các đạo luật cùng các nghị định, chính sách quản lý nhà nước, chính phủ) cho tới các khâu quy hoạch thiết kế, xây dựng, mua bán, cho thuê...

Ở những nước đang phát triển, đặc biệt là những nước có đặc điểm kinh tế - xã hội như Trung Quốc, Việt Nam... lĩnh vực nhà ở đang phải đối mặt với hàng loạt thách thức có rất nhiều ẩn số. Phần lớn nhân dân vẫn đang sống trong những ngôi nhà dưới mức tiêu chuẩn; nguồn lực tạo dựng nhà ở rất có hạn lại đang bị sử dụng kém hiệu quả; thị trường nhà ở chậm phát triển. Trong nhiều năm, nhà ở chỉ được coi là ngành phúc lợi, là ngành tiêu hao nguồn vốn sản xuất, nhà ở luôn được coi là tài sản phân phối cho các hộ. Nhận thức này là một trong những nguyên nhân quan trọng làm đông cứng lĩnh vực nhà ở vốn có bản chất sản xuất và sôi động.

Hiện nay, nhiều nước trên thế giới, kể cả các nước phát triển lẫn các nước đang phát triển đều cho rằng: ngành nhà ở là một ngành kinh tế quan trọng liên quan mật thiết với vấn đề phúc lợi và gắn bó chặt chẽ tới hoạt động sản xuất kinh doanh. Đây là một ngành quan trọng có giá trị sản lượng cao và các chính sách về nhà ở có ảnh hưởng rất lớn đối với toàn bộ nền kinh tế cùng nhiều động thái xã hội tâm lý. Ở các nước phát triển, lĩnh vực bất động sản, bảo hiểm, tài chính tạo nguồn thu hút lớn cho ngân sách quốc gia.

Ngành nhà ở có quan hệ mật thiết với hàng ngàn chủng loại sản phẩm, với hơn 50 ngành công nghiệp như vật liệu xây dựng, luyện kim, công nghiệp và gia công gỗ, sản xuất kết cấu và chế phẩm kim loại, công nghiệp hoá học, công nghiệp nhẹ... Do vậy, đầu tư cho nhà ở có tác dụng thúc đẩy phát triển

liên ngành rất mạnh mẽ tới hàng loạt các ngành quan trọng khác trong nền kinh tế quốc dân. Trung bình, xây dựng nhà ở tiêu dùng chiếm tới 10% sản phẩm vật chất trong năm của quốc gia; trong đó tiêu dùng xi măng 47%, vật liệu gỗ 20%, vật liệu sắt thép 14%. Nhiều nghiên cứu cho thấy rằng thông thường nếu đầu tư cho nhà ở 100 triệu đôla sẽ thúc đẩy những ngành sản xuất liên quan tạo ra 200 triệu đôla giá trị sản phẩm và như vậy khiến tổng giá trị sản lượng toàn xã hội tăng 300 triệu đôla. Theo nghiên cứu của Ngân hàng Thế giới, hệ số thúc đẩy công ăn việc làm của ngành nhà ở cũng tương tự, nếu ngành nhà ở tăng thêm 1 lao động thì các ngành sản xuất hữu quan sẽ tăng thêm 2 lao động, tổng cộng toàn xã hội tăng thêm 3 chỗ làm.

Bên cạnh việc bán nhà cần đặc biệt quan tâm tới thị trường cho thuê nhà ở. Cần khuyến khích mua nhà để cho thuê nhằm tạo sự sống động có hiệu quả các nguồn tiền nhàn rỗi. Ở Mỹ có trên 30% số người thuê nhà ở và tỷ lệ này còn cao hơn ở nhiều nước khác như Anh, Nhật Bản. Để phát triển và giải quyết các vấn đề về nhà ở, một mặt cần khuyến khích dân cư tiêu dùng nhà ở, phát triển thị trường nhà ở, mặt khác cần đẩy mạnh việc áp dụng các tiến bộ khoa học kỹ thuật vào ngành nhà ở. Công nghiệp hoá xây dựng nhà ở còn ảnh hưởng mạnh mẽ tới sự phát triển. Năm 1960, Nhật Bản bắt đầu công nghiệp hoá nhà ở. Trong 10 năm đầu, Nhật Bản chú trọng phát triển công nghiệp sản xuất cấu kiện nhà ở và sản phẩm nhà đúc sẵn, tạo đà cho ngành công nghiệp tăng sức sản xuất lên 3 lần. Từ năm 1970 đến năm 1990, công nghiệp hoá xây dựng chuyển sang bước mới, kiểu sản xuất nhà ở truyền thống thay đổi cơ bản, làm thúc đẩy nhiều ngành công nghiệp như cơ khí, điện tử... cùng phát triển nhanh chóng, giá trị sản lượng tăng thêm hơn 10 lần. Số lượng

và chất lượng sản phẩm phát triển, quy mô sản xuất mở rộng, tiến bộ khoa học kỹ thuật trong ngành nhà ở đã đem lại sức sống kỳ diệu cho sự phát triển kinh tế Nhật Bản. Nhà ở, đó là vấn đề của nền kinh tế?

Trên thế giới, nhìn chung số gia đình có đủ khả năng tài chính mua ngay một ngôi nhà hợp sở thích thường không nhiều. Đa số đều phải để dành tiền trong nhiều năm mới có đủ khả năng mua nhà, nhiều khi thời gian gom góp lên tới chục năm. Do vậy, nếu không có phương thức tổ chức và bán nhà, cho thuê nhà hợp lý, thì sự phát triển kinh tế xã hội của đất nước sẽ bị ảnh hưởng nghiêm trọng. Nhiều nước đánh giá cao và rất coi trọng việc hoàn thiện hệ thống ngân hàng, các quỹ trợ giúp phát triển nhà ở (trợ giúp các doanh nghiệp kinh doanh nhà để bán, hoặc cho thuê, hay trợ giúp người có nhu cầu mua nhà ở để được vay một phần tiền với lãi suất ưu đãi trong vài chục năm).

Việc bán nhà trả góp trong thời gian dài cũng được coi là một giải pháp quan trọng và hợp lý trong quá trình giải quyết các vấn đề về nhà ở, nhất là cho các đối tượng có thu nhập hạn chế.

Trong lĩnh vực nhà ở, các quốc gia có thứ hạng cao trên thế giới đều rất coi trọng vai trò của những người môi giới (Broker) tư vấn và trợ giúp trong quá trình mua bán nhà. Môi giới mua bán bất động sản là một nghề hữu ích được xã hội thừa nhận và những người môi giới thường phải trải qua các khoá học tập, kiểm tra sát hạch mới được cấp giấy phép hành nghề. Những người làm nghề môi giới mua bán nhà ở giỏi rất được xã hội tôn trọng và có thu nhập cao hợp pháp (thông thường dịch vụ môi giới được hưởng 5% mức giao dịch mua bán). Họ thường có nghiệp vụ cao về pháp lý, nắm vững giá cả luôn biến động, giỏi thảo hợp đồng, nắm vững những vấn đề phức tạp về thế chấp, cầm cố, thủ tục vay ngân hàng, kỹ

thuật chuyển tiền... Gần đây, một trong những triệu phú nổi tiếng được giới doanh nghiệp đánh giá cao, đạt mức thu nhập trên 1 triệu USD/năm là một cô gái xinh đẹp làm nghề môi giới cho một hãng kinh doanh bất động sản ở Châu Á.

Nhà ở thường là những công trình xây dựng kiên cố, vững chắc bằng bê tông cốt thép, sân vườn, cây xanh. Song nhiều vấn đề về nhà ở, đặc biệt là nhu cầu và sở thích kiểu loại, vị trí nhà ở, lại có tốc độ đổi thay lớn hơn nhiều. Ở nhiều nước trên thế giới, sau một thời gian người tiêu dùng thích mua và ở trong các ngôi nhà gần trung tâm, gần đường sá đã chuyển hướng quan tâm tới các ngôi nhà yên tĩnh, xanh mát, những ngôi nhà đẹp nằm ở các vùng ngoại ô.

Thông thường các nước trên thế giới kiểm soát các vấn đề về nhà ở thông qua một hệ thống luật như luật xây dựng, luật nhà ở, và luật phân vùng. Trong mỗi bộ luật, tùy từng cấp độ và chức năng, đối tượng đều có những quy định chi phối từng mặt khác nhau trong lĩnh vực nhà ở (như luật xây dựng nhà ở mới, yêu cầu các ngôi nhà và phòng ở mới phải đủ kích cỡ, ánh sáng và không khí thích hợp...; Luật nhà ở yêu cầu nhà ở phải đủ sáng, thông thoáng, đủ nước, khu vệ sinh, hệ thống thoát nước thải...; Luật phân vùng kiểm soát các dạng xây dựng theo đúng yêu cầu phân vùng xây dựng nhà ở, khu thương mại, khu công nghiệp...).

Nhà ở cho những người có thu nhập thấp đang là một trong những vấn đề nóng bỏng được hầu hết các quốc gia trên thế giới quan tâm. Tuy còn nhiều nan giải, song đã xuất hiện một số giải pháp được chấp nhận như chương trình nhà ở công cộng cho các gia đình có thu nhập thấp do các tổ chức nhà ở địa phương cung cấp hoặc chương trình trợ giúp những gia đình này để họ có thể thuê nhà ở theo sự điều tiết của thị trường, trợ giúp bảo hiểm cầm cố của tổ

chức phi lợi nhuận (non-profit organization). Nhà ở và vấn đề nhà ở - đó là khái niệm và loại vấn đề kỳ ảo. Để cảm nhận rõ hơn sự kỳ ảo của vấn đề nhà ở này, Nhật Bản có thể được coi là một minh họa sống động. Chúng ta đều biết rằng, Nhật Bản là một quốc đảo nằm ở cực Đông châu Á, có nền kinh tế phát triển, bình quân thu nhập đầu người cùng việc bảo đảm các dịch vụ xã hội hàng đầu thế giới. Thế nhưng nạn khan hiếm nhà ở, đặc biệt ở các khu đô thị, các thành phố lớn vẫn luôn là một thách thức nan giải suốt nhiều năm qua. Trong hoàn cảnh đó, người dân Nhật vẫn cố gắng ổn định và duy trì cuộc sống của mình theo chuẩn mực đang được coi là điển hình: một gia đình gồm có bố mẹ và từ 1 đến 2 con sống trong căn nhà có 3-4 phòng với bếp và một buồng tắm.

Nhà ở - đó là khái niệm quen thuộc của toàn nhân loại. Những khó khăn thiếu thốn về nhà ở đang là nỗi lo chung của hầu hết các quốc gia cùng nhân dân toàn thế giới. Sự hối thúc phải tìm ra các giải pháp nhằm giải quyết những tồn tại trong lĩnh vực nhà ở, đặc biệt là vấn đề nhà ở cho người nghèo, người có thu nhập thấp đang thực sự là thử thách nan giải cho hầu hết các quốc gia, nhất là các nước đang phát triển. Trong bối cảnh đó, việc tìm hiểu thực trạng và kinh nghiệm giải quyết các vấn đề về nhà ở của các quốc gia phát triển trên thế giới luôn có vị trí đặc biệt quan trọng, rất cấp bách và mang hiệu quả thực tiễn to lớn.

Nói đến nhà ở là nói tới con người, tới nhu cầu, sở thích, tâm lý của con người, của mỗi hộ gia đình đối với nhà ở. Ở Mỹ, phần lớn các gia đình đều ưa thích có một ngôi nhà xây trên mảnh đất của chính họ. Ở một số thành phố có truyền thống xây một dãy nhà ở liền nhau và tại các khu vực trung tâm ở các thành phố lớn rất phổ biến các tòa nhà gồm nhiều căn hộ có thể chứa hàng trăm người trong từng đơn vị ở riêng biệt.

Trên một mảnh đất của người Mỹ thường chỉ xây nhà chiếm không quá 1/3 diện tích. Theo truyền thống từ lâu đời và gần đây đã được thể chế hoá bằng pháp luật, một ngôi nhà ở thường làm cách đường một khoảng rộng sao cho chủ nhà có được sân trước hay mảnh vườn trước. Người Mỹ có sở thích dùng sân sau cho việc giải trí hay nghỉ ngơi và nhìn chung nhà ở được hiểu là nơi con người thực hiện các hoạt động cá nhân, cất giữ của cải, là nơi con người tìm thấy sự yên tĩnh cùng với các thành viên trong gia đình.

Hộ gia đình là một cá thể hay một nhóm cá thể sống trong một đơn vị nhà ở riêng biệt. Theo dự đoán đến năm 2000, tổng số hộ trên toàn nước Mỹ sẽ là hơn 100 triệu. Những đổi thay về nhân khẩu học và địa lý tác động mạnh mẽ đến số hộ gia đình như sinh đẻ, lớn khôn tới tuổi trưởng thành, cưới xin, sinh con, già và chết, ly hôn, gia đình phân ly, sự di chuyển từ chỗ này sang chỗ khác... Dưới đây, chúng ta sẽ thấy các sự kiện về nhân khẩu học ảnh hưởng đến nhu cầu về nhà ở qua một chu kỳ đời sống của những người Mỹ điển hình:

	Tuổi	
	Nam	Nữ
Rời ngôi nhà của cha mẹ	21	21
Cưới	25	23
Sinh đứa con đầu tiên	26	24
Đứa đầu lòng đi học	31	29
Sinh đứa con cuối cùng	32	30
Đứa con cuối cùng rời nhà	52	50

Về niên hạn xây dựng, 30% nhà ở của Mỹ được xây từ những năm 1939 trở về trước, 9% được xây dựng trong giai đoạn 1950 - 1949, 15% trong giai đoạn 1950 - 1959, 20% trong giai đoạn 1960 - 1969 và 26% được xây từ những năm 1970 trở lại đây. Đối với số đông người Mỹ, chất lượng của nhà ở có ý nghĩa quan trọng hơn là một chỗ che thân đơn giản và họ thường quan niệm rằng tối thiểu mỗi thành viên trong gia đình đều phải có một phòng riêng. Nhà

ở cho một gia đình thường có một phòng ngủ chính cho cặp vợ chồng, một phòng ngủ riêng cho mỗi đứa trẻ khác nhau về giới tính, một phòng ngủ dành cho mỗi đứa trẻ lớn hơn 12 tuổi, một phòng ngủ dành cho ông bà hay khách, một phòng kho lớn, một buồng tắm phụ, một phòng ăn hay buồng bếp có diện tích khá rộng để ăn uống, một phòng khách rộng, một phòng giải trí, một phòng nhỏ để làm việc hay một thư viện, một sân trong và 2 gara ô tô. Khi thu nhập cùng khả năng thanh toán tăng lên, các gia đình đều thích có khoảng không gian lớn và do vậy tiêu chuẩn về diện tích không gian cũng tăng lên.

Tâm lý và sở thích tiêu dùng nhà ở của người Mỹ đã có nhiều thay đổi. Trong thời kỳ những năm 1930, quan niệm trong nhà cần có một phòng ăn riêng khá phổ biến. Sau đó, một không gian dùng cho việc ăn uống kế bên phòng khách và bếp được xem là thích hợp hơn. Kịch thước buồng bếp ngày càng có khuynh hướng co lại khi phòng khách hay phòng giải trí trở thành trung tâm không chính thức trong đời sống gia đình. Nhưng tới những năm 1980, buồng bếp lớn lại trở nên phổ biến. Rồi việc có các phòng kho và phòng thay quần áo ở giữa phòng ngủ và phòng tắm chính lại được coi là một hấp dẫn. Các gia đình Mỹ thường thích các kiểu nhà truyền thống, song cũng có một số người thích sống trong các kiểu nhà đang được thử nghiệm như vòm cuốn hay phủ bọt platic.

Một quy luật phổ biến ở Mỹ là một gia đình phải trả không quá 25% thu nhập của họ cho nhà ở. Hầu hết các hộ chỉ khoảng 15 - 20%, nhưng những người về hưu hay quả phụ phải chi hơn 30% trong khi những người khá giả có thể chỉ chi dưới 10%. Hiện nay, phần lớn các cặp vợ chồng mới cưới đều có đủ khả năng làm chủ một căn hộ của riêng mình, đạt tỷ lệ xấp xỉ 99% (trong giai đoạn 1945-1950, tỷ lệ này đạt khoảng 90% và trong giai đoạn 1960-1965 là 98%). Trên toàn quốc, tỷ lệ

những gia đình làm chủ ngôi nhà ở của mình liên tục tăng từ 45,9% năm 1910 tăng 55% năm 1950, 62,9% năm 1970, 65,6% năm 1980. Theo đó, tỷ lệ các gia đình thuê nhà giảm xuống từ 54,1% năm 1910 xuống còn 34,4% năm 1980.

Không phải tự nhiên nước Mỹ đạt mức độ thoả mãn nhà ở cao như vậy. Đó chính là cả nước Mỹ phấn đấu cật lực, phát triển kinh tế để qua đó nâng cao khả năng phúc lợi. Đồng thời, đó chính là thành quả dành cho sự nỗ lực to lớn của chính quyền cùng nhân dân bỏ bao công sức, tiền của thời gian để nghiên cứu nghiêm túc và năng động, đề ra các giải pháp hữu hiệu nhằm giải quyết vấn đề nhà ở. Như chúng ta đã biết, các cấp chính quyền Mỹ đều rất tích cực quan tâm nghiên cứu và linh hoạt giải quyết các vấn đề nhà ở. ở cấp liên bang, hầu hết các tổ chức và chương trình được lập ra đều thường xuyên cung cấp nguồn lực tài chính, các khoản tiền cầm cố cho mua sắm và xây dựng nhà ở. Bước đi quan trọng đầu tiên có tính chất đòn bẩy mạnh mẽ là việc thành lập hệ thống Ngân hàng liên bang về cho vay và phát triển nhà ở vào năm 1932, rồi đến việc thành lập Công ty vay vốn và tiết kiệm liên bang. Hàng năm, số tiền nhà nước tài trợ giúp cho các vấn đề về nhà ở lên tới nhiều tỷ đôla.

Nhiều nước trên thế giới quan tâm tới kinh nghiệm phát triển nhà ở công cộng của Mỹ đạt được nhiều tiến bộ trong việc phân cấp nhà ở công cộng. Các sở nhà đất địa phương được phép thuê các căn hộ nhà ở sở hữu tư, trả tiền thuê theo giá thị trường rồi cho các gia đình có thu nhập thấp thuê lại với giá rẻ hơn. Cũng trong thời gian này, chính quyền còn cho xây dựng nhiều đơn vị nhà ở công cộng, được thiết kế đặc biệt sao cho phù hợp với nhu cầu của người già (vật liệu lát sàn chống trơn, bậc lên xuống thấp, thiết bị phòng chữa cháy tốt...) và tới khoảng những năm 1990 hơn 25% tổng số đơn vị nhà ở công cộng đã được khách hàng cao niên thuê ở ■