

Sự cần thiết phát triển thị trường cho thuê nhà ở tại Mátxcova

Chỉ tiêu cơ bản đánh giá hiệu quả của chính sách nhà ở là sự tăng mức bảo đảm nhà ở cho nhân dân. Điều đó có nghĩa là chúng ta xây dựng càng nhiều thì càng tốt cho người dân thành phố. Tuy nhiên, vấn đề cơ bản của thành phố Mátxcova hiện đại lại chính là cơ cấu nhà ở được xây dựng và phương pháp phân bổ nhà ở.

Hàng năm, thành phố đưa vào sử dụng trên 2,5 triệu m² nhà ở, trong số đó nhà ở được xây dựng bằng ngân sách chỉ chiếm 20% - 25% (phần lớn số kinh phí này được sử dụng cho việc di dân chứ không phải để cải thiện điều kiện nhà ở), còn lại là nhà ở được xây dựng bởi các nhà đầu tư sau đó được bán trên thị trường tự do. Và thái độ ứng xử như sau được xem là đúng đắn: Nhiệm vụ của thành phố là phát triển kết cấu hạ tầng, tạo điều kiện cho việc xây dựng nhà ở một cách cân đối và bảo đảm thực hiện trách nhiệm của Nhà nước đối với các đối tượng công dân được ưu tiên.

Bên cạnh đó, việc tích cực thu hút vốn đầu tư vào xây dựng nhà ở chỉ với mục đích đem bán đang để lại hàng loạt hậu quả tiêu cực. Thứ nhất, giá nhà ở cao và khó vay tín dụng thế chấp bất động sản, làm nảy sinh tình trạng phần lớn số dân đang có khả năng lao động ở Mátxcova không có khả năng tiếp cận thị trường để cải thiện điều kiện nhà ở. Theo số liệu của các tổ chức tín dụng, thời hạn trung bình thanh toán vay tín dụng để mua căn hộ tiêu chuẩn gồm 2 phòng (diện tích 54 m²) đối với một gia đình có thu nhập trung bình (khoảng 142.000 rúp/tháng) là khoảng 15 năm. Thứ hai, nhu cầu về nhà ở tại Mátxcova tương đối cao do nhà ở được xem là khoản đầu tư đem lại lợi nhuận khổng lồ.

Từ đó, các căn hộ do các nhà đầu tư xây dựng không những không giải quyết được vấn đề cải thiện điều kiện nhà ở mà ngược lại làm tăng thêm gánh nặng cho hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng giao thông được xây dựng bằng kinh phí ngân sách. Giải pháp cho vấn đề nêu trên là việc xem xét lại các khái niệm “bảo đảm nhà ở”, “cải thiện điều kiện nhà ở” và đưa ra các biện pháp thích hợp.

Ở nước Nga, việc giải quyết vấn đề nhà ở chỉ được xem là việc mua căn hộ làm sở hữu riêng, trong khi đó trên thế giới chỉ những người có thu nhập cao mới sở hữu nhà ở; họ là những người có khả năng kinh tế để bảo dưỡng, quản lý và bảo vệ nhà ở. Còn những người có thu nhập dưới mức trung bình thường chỉ sống trong nhà ở thuê.

Việc dập khuôn theo mô hình phương Tây là không khả thi, do các điều kiện xã hội, khí hậu và các điều kiện khác ở nước Nga không giống ở phương Tây. Tuy nhiên vẫn cần tăng mạnh tỷ trọng loại nhà ở cho thuê trong tổng khối lượng nhà ở xây dựng mới. Chỉ có như vậy, Mátxcova mới có thể tạo điều kiện cho việc giải quyết vấn đề nhà ở cho tất cả các loại đối tượng dân cư, bảo đảm thu hút được các chuyên gia có trình độ cao và đáp ứng được các tiêu chí là trung tâm tài chính quốc tế. Ngoài ra, việc phát triển thị trường nhà ở cho thuê sẽ giúp

nâng cao tính linh động của dân cư, giảm thời gian đi từ chỗ ở đến chỗ làm việc và ảnh hưởng tích cực đến tình trạng giao thông trong thành phố.

Hiện nay, tỷ lệ thuê nhà ở đối với hai loại đối tượng là người từ nơi khác đến Mátxcova để học tập và người dân Mátxcova tương ứng là 80% và 10%. Trong số những người dân Mátxcova thuê nhà để ở thì phần lớn là các hộ gia đình trẻ. Theo các kết quả đánh giá khác nhau, tại thành phố Mátxcova đang có khoảng 300.000 căn hộ cho thuê chiếm 9% tổng số quỹ nhà ở. Xu thế của những năm vừa qua cho thấy tỷ lệ này sẽ tăng. Những số liệu sau được nêu ra để so sánh: Tại các thành phố trên thế giới như Munchen, Berlin, Pari, London và Amxtecđam tỷ lệ nêu trên cao hơn nhiều và đạt mức từ 25% cho đến 50%.

Kết quả nghiên cứu mức cầu và mức cung xét theo số phòng của căn hộ cho thấy đối với loại căn hộ một phòng thì mức cầu cao hơn mức cung đến 2,5 lần; đối với căn hộ hai phòng; mức cung cao hơn mức cầu từ 20% đến 25%; số người có nhu cầu cho thuê căn hộ ba phòng cao hơn 2 lần so với số người có nhu cầu thuê căn hộ loại này. Từ đó có thể kết luận rằng thị trường nhà ở cho thuê tại Mátxcova thiếu sự cân đối và chưa phù hợp với mức cầu có khả năng thanh toán.

Một vấn đề khác là trên thực tế, hầu như toàn bộ thị trường nhà ở cho thuê hoạt động trong bóng tối. Những người tham gia thị trường này chưa được bảo vệ. Ngân sách bị thiếu hụt một lượng kinh phí lớn. Cơ cấu xây dựng nhà ở cần được điều chỉnh trong đó một phần vốn đầu tư xây dựng được chuyển đổi thành vốn xây dựng nhà ở cho thuê. Do vậy, nhiệm vụ cơ bản của chính quyền thành phố là tạo điều kiện thu hút vốn của các nhà đầu tư cho việc xây dựng nhà ở cần thiết để giải quyết các vấn đề của thành phố. Xây dựng nhà ở cho thuê cần phải trở thành loại hình xây dựng duy nhất tại nhiều quận, huyện của thành phố.

Thêm vào đó, việc thu hút các nhà đầu tư đầu tư vào loại hình xây dựng nêu trên và tạo điều kiện để hoạt động xây dựng đó thu được lợi nhuận và trở nên hấp dẫn cũng là một trong những nhiệm vụ khó khăn đối với chính quyền thành phố.

Hiện nay công việc đang được triển khai theo hai hướng cơ bản sau: Xây dựng (cải tạo) nhà ở để cho thuê với mục đích kinh doanh (hoặc xã hội) và hợp pháp hoá thị trường nhà ở cho thuê hiện có. Do vấn đề đã vượt ra khỏi khuôn khổ của một chủ thể Liên bang nên cần phải “điều chỉnh” lại vị trí của thành phố với các Bộ Liên bang. Sự hoạt động phối kết hợp một cách có hệ thống sẽ giúp xác định được chương trình hành động nhằm bổ sung các sửa đổi vào các văn bản pháp luật.

Khó khăn cơ bản đối với việc phát triển xây dựng nhà cho thuê là phải sửa đổi các luật liên bang (như Luật Dân sự, Luật Đất đai và Luật Nhà ở,...). Cần phải thiết lập:

- Thể chế “nhà cho thuê” (việc này đòi hỏi đưa ra định nghĩa);

- Trình tự cấp đất và mục tiêu sử dụng của đất. Hiện nay không xác định được những giới hạn trong đầu giá đất để xây dựng nhà ở chỉ dành cho mục đích cho thuê (cho thuê bất động sản - BĐS);
- Trình tự sử dụng nhà đã được xây dựng với vai trò là “BĐS cho thuê” (công trình không tách rời khỏi chức năng cụ thể);
- Duy trì thể chế “nhà cho thuê dưới hình thức BĐS” khi bán ngôi nhà đó;
- Trình tự cấp căn hộ cho công dân trong “ngôi nhà cho thuê dưới hình thức bất động sản” và các loại hình căn hộ này nếu ngôi nhà được xây dựng mà có sử dụng kinh phí ngân sách.

Với mục đích điều chỉnh về mặt pháp lý các mối quan hệ đối với việc phát triển thị trường cho thuê nhà ở, tháng 12 năm 2012 một nhóm đại biểu của Đuma quốc gia đã trình dự thảo Luật “Về việc bổ sung, sửa đổi Luật Nhà ở Liên bang Nga và các văn bản pháp quy khác do Liên bang ban hành quy định các mối quan hệ trong lĩnh vực cho thuê nhà ở với mục đích phi thương mại”. Dự thảo luật nhằm giải quyết vấn đề về khả năng tiếp cận đối với nhà ở cho thuê (cho thuê BĐS) đối với công dân có mức thu nhập trung bình.

Dự thảo luật kiến nghị:

- Không áp dụng hình thức cấp nhà ở theo hợp đồng cho thuê nhà ở xã hội;
- Đưa vào khái niệm “Quỹ nhà ở cho thuê”, theo đó Quỹ nhà ở cho thuê là tập hợp của các nhà ở có trong quỹ nhà ở sử dụng cho mục đích phi thương mại, quỹ nhà ở sử dụng cho mục đích thương mại và quỹ nhà ở chuyên dụng;
- Đưa vào khái niệm “nhà ở cho thuê (BĐS cho thuê)”;
- Quy định việc cho phép bán nhà ở (BĐS) cho thuê như là một tổ hợp thống nhất của bất động sản;
- Xác định cơ sở cho việc cấp nhà ở cho công dân để sở hữu riêng và (hoặc) sử dụng;

Mặc dù dự thảo luật đã đề cập việc giải quyết các vấn đề cơ bản trong lĩnh vực cho thuê nhà ở tuy nhiên cũng chưa đề cập vấn đề xác định hình thức và cơ chế của mối quan hệ tương hỗ giữa nhà nước và các nhà đầu tư tư nhân trong thực hiện các dự án xây dựng nhà ở cho thuê theo hình thức cho thuê bất động sản.

Kinh nghiệm các nước cho thấy để phát triển một cách hiệu quả thể chế nêu trên cần áp dụng cơ chế đối tác Công - Tư. Trong quá trình hình thành hệ thống các mối quan hệ tương hỗ giữa Nhà nước và các nhà đầu tư, không những cần phòng chống sự lạm dụng từ phía những đối tác tham gia thiếu thiện chí mà còn phải xác định các biện pháp khuyến khích của Nhà nước, như:

- Áp dụng mức tiền thuê đất ưu đãi dành cho xây dựng nhà ở có thu nhập trong thời gian xây dựng nhà và khoảng thời gian nhất định sau khi đưa nhà vào sử dụng;
- Xây dựng chính sách tín dụng (tín dụng ưu đãi với sự bảo lãnh của Nhà nước);

- Áp dụng thủ tục ưu tiên đối với việc các cơ quan hành pháp xem xét các vấn đề liên quan đến thực hiện các dự án xây dựng nhà thu nhập thấp cho thuê;
- Phát triển công trình hạ tầng kỹ thuật bằng ngân sách nhà nước;
- Kết nối trên cơ sở có sự ưu đãi vào hệ thống kết cấu hạ tầng,...

Như vậy, việc thu hút vốn đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê (cho thuê BĐS) sẽ có thể được triển khai sau khi sửa đổi các văn bản luật tương ứng.

Có thể tin tưởng rằng cơ cấu xây dựng và các nguyên tắc phân bổ nhà ở cần phải được xem xét lại. Tỷ trọng nhà ở cho thuê như một nguồn cơ bản cải thiện điều kiện ở đối với đa phần dân cư cần phải tăng. Sự chuyên sang thị trường nhà ở cho thuê văn minh sẽ tăng mức bảo vệ cho cả người thuê và người cho thuê. Để tạo điều kiện cần thiết cho việc thu hút các nhà đầu tư vào phân khúc này của thị trường đòi hỏi sự chỉnh sửa pháp luật và hình thành các “quy tắc chơi” giữa thành phố và nhà đầu tư.

I. L. Kievskiy

Nguồn: Tạp chí Xây dựng Công nghiệp và dân dụng Nga, số 6/2013

ND: Huỳnh Phước