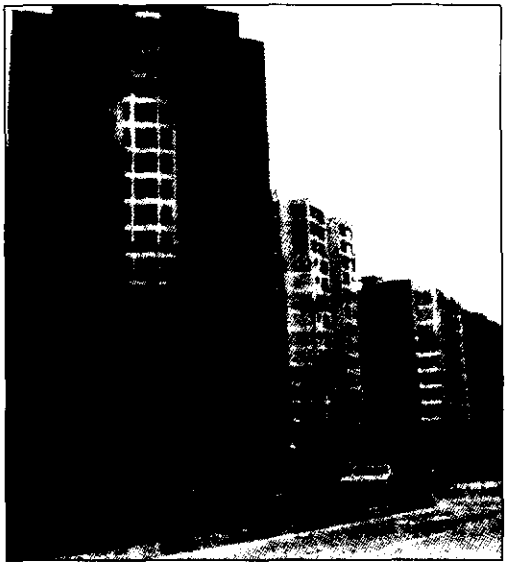
Vì sao doanh nghiệp CHƯA MẶN MÀ?

Xây nhà giá rẻ để bán cho người thu nhập thấp là một chủ trương đúng đắn của Chính phủ trong việc hỗ trợ người lao động có nhà ở tuy đã được triển khai từ lâu nhưng đến nay vẫn giẫm chân tại chỗ bởi nhiều lý do, nhưng có một lý do vô cùng quan trọng là các DN không mặn mà với chương trình này



Phát triển nhà ở xã hội được chọn là một hướng kích cầu.

Nhiều quy định "trói tay" doanh nghiệp

Trong lúc thị trường căn hộ giá cao đã gần tới điểm bão hòa ở các đô thị lớn, ý tưởng mới mẻ của Bộ Xây dựng đã mang lại nhiều hy vọng cho giới đầu tư, kinh doanh bất động sản cũng như rất nhiều người có thu nhập thấp. Tuy nhiên, trao đổi về đề xuất này, một số doanh nghiệp bất động sản đang có kế hoạch xây dựng nhà ở bình dân trong năm 2009 cho biết, không dễ để có những căn hộ với giá 250 triệu đồng. Ngay cả chính sách hỗ trợ lãi suất cho các chủ đầu tư tham gia các dự án nhà giá thấp cũng chưa thực sự "kích thích" được doanh nghiệp. Ông Nguyễn Đức Sơn -Giám đốc Công ty quản lý và phát triển nhà Hà Nội băn khoăn: "Hết thời gian hỗ trợ vốn, doanh nghiệp biết làm thế nào, bởi vì thời gian thu hồi vốn trong các dự án nhà ở giá thấp phải từ 15 - 20 năm, thậm chí lâu hơn". Ông Sơn thẳng thắn: "Tham gia xây dựng nhà xã hội là bỏ tiền chẵn đổi lấy tiền lẻ nên độ rủi ro rất cao". Cũng với tâm sự ấy, ông Trần Minh Quý -Phó Tổng giám đốc Tổng Công ty đầu tư phát triển hạ tầng (UDIC) cho rằng, nhà ở xã hội, nhà ở cho người thu nhập thấp chỉ có thể được đầu tư bởi nguồn vốn ngân sách, bởi với một cơ chế quản lý khai thác nhà ở xã hội chưa rõ ràng thì không có bất kỳ động lực nào có thể kéo các doanh nghiệp tham gia thị trường này. Bên cạnh những ưu

đãi của Nhà nước, để có được sản phẩm giá hạ, giá nguyên vật liệu đầu vào phải rất ổn định, đứng ở mức thấp trong suốt khoảng thời gian triển khai dự án. Đây là điều không đơn giản trong bối cảnh thị trường thế giới biến động khó lường như hiện nay.

Nhiều doanh nghiệp cho rằng, để có thể kéo giá nhà xuống mức có thể chấp nhận được, chính sách tài chính đất đai đóng vai trò quan trọng số một bởi tiền sử dụng đất hiện đang chiếm tỷ trọng chi phí cao nhất của một dự án. Nếu được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất xây dựng nhà ở giá thấp, doanh nghiệp sẽ giảm được chi phí đầu tư đáng kể. Những "rào cản" này, các nhà hoạch định chính sách đã không ít lần đưa ra bàn thảo để dỡ bỏ, song, từ chính sách tới thực tiễn luôn có một khoảng cách nhất định, chưa kể tới sự mâu thuẫn đáng kể giữa các văn bản pháp quy về đất đai, đầu tư, quy hoạch xây dựng. Khi triển khai các dự án nhà ở, các doanh nghiệp vẫn liên tục "va chạm" với những "rào cản" này và liên tiếp thất bại khi quy định ở văn bản này cho phép, còn quy định tại văn bản kia lại nói không!

Không xin tiền, chỉ xin niềm tin

Nói thẳng về những quy định đang trói tay DN, ông Nguyễn Phụng Thiều - Giám đốc Cty địa ốc Sài Gòn - Gia Định đã "tuyên bố": Chúng tôi không xin tiền mà chỉ xin niềm tin. Những lời hứa của Bộ Xây dựng về cải cách thủ tục dự án xây dựng nhà ở vẫn nằm ở tình trạng "nói mà không làm". Đáng lẽ "miệng nói tay làm" vì nhu cầu và lợi ích về nhà ở của người lao động thì các cơ quan quản lý chỉ hứa cho qua chuyện. Là DN bất động sản, chúng tôi chỉ sợ không biết khi nào lời hứa mới được cụ thể hóa thành hành động. Nhiều bộ phận quản lý với quyền hành đầy đủ nhưng lại không thống nhất chủ trương thực hiện tự giao đất - cấp phép - hoàn công nên mọi chuyện vẫn rối.

Đồng tình với những kiến nghị này, ông Nguyễn Văn Đực - Phó GĐ Cty địa ốc Đất Lành, nêu lên hiện tượng né tránh trách nhiệm của cán bộ xây dựng. Dẫn chứng cụ thể về dự án nhà ở giá rẻ diện tích 4 ha ở quận 12, ông Đực, cho biết sau 2 năm chạy lên chạy xuống đủ các cấp, hồ sơ vẫn chưa được duyệt. Đợi lâu trong khi vốn đã bỏ ra mua đất nên phải ăn cơm trước kẻng. DN phải lén lút đào móng trước rồi đổ bêtông lên để cho khách hàng thấy là dự án này có thật. Thực tế, giới công chức có nhu cầu nhà ở khác với giới lao động chân tay. Những thủ tục đánh đồng nhu cầu của ngành xây dựng đang làm khổ DN. Chúng tôi đã nghe nhiều lần Bộ Xây dựng tuyên bố sẽ quyết liệt nhưng thực tế chẳng thấy đâu. Nên chăng Bộ Xây dựng cần củng cố lại bộ phận quản lý nhà để quyết làm các chính sách sát hợp với cuộc sống hơn.

Nhấn mạnh trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, nhiều DN bất động sản đề nghị Bộ Xây dựng sớm xây dựng các giải pháp để rút ngắn thủ tục thẩm định dự án, thủ tục giao đất, miễn giảm tiền sử dụng đất cho các DN bất động sản. Song song đó, Bộ Xây dựng cần bàn với các bộ ngành khác để tạo điều kiện cho người thu nhập thấp được vay tiền với lãi suất thấp và thời gian trả nợ được kéo dài hơn nhằm "kích cầu" thị trường nhà ở giá rẻ.

Nguyên nhân cơ bản là các dự án đầu tư xây dựng nhà ở cần nguồn vốn lớn, các doanh nghiệp phải vay vốn lãi suất cao. Khi đưa vào sử dụng, nhà đầu tư chỉ thu "tích cóp" từng đồng nên lâu thu hồi vốn. Vì vậy, chẳng ai "mặn mà" tham gia xây dựng nhà ở xã hội.■