

# Phát triển đô thị: dân số và nhà ở

Chương trình các nhà lãnh đạo Việt Nam trong phát triển

Hà Nội

2-4 tháng 7 năm 2008

# Sự tập trung hoạt động kinh tế ở Việt Nam

Việt Nam đang tăng trưởng nhanh chóng, và phần lớn tăng trưởng tập trung vào hai thành phố lớn.

- ◆ TPHCM và các tỉnh lân cận (bao gồm Bà Rịa-Vũng Tàu, Đồng Nai, Bình Dương và Long An) chiếm hơn 55% tổng vốn FDI, trong khi khu vực Hà Nội-Hải Phòng (bao gồm Hải Dương, Hà Tây, Bắc Ninh và Vĩnh Phúc) chiếm 25% vốn FDI. Như vậy, hơn 80% FDI đã thực hiện là ở các thành phố lớn và vùng lân cận.
- ◆ Nếu xem xét số việc làm trong tất cả các loại hình doanh nghiệp vào năm 2005 thì cụm đô thị miền Nam chiếm khoảng 40% số lao động và cụm đô thị miền Bắc chiếm 21% - như vậy, có đến hơn 60% người lao động trong các doanh nghiệp tập trung ở các thành phố lớn và quanh đó.
- ◆ Dân số chính thức của hai vùng đô thị này vào năm 2006 là 23 triệu hay 27% dân số toàn quốc, chia đều giữa miền Bắc và miền Nam.

# Dân số thực tế ở TPHCM

- ◆ TPHCM là thành phố lớn nhất nước Việt Nam và là trung tâm kinh tế của cả nước. Dân số chính thức năm 2007 là 6,6 triệu người, tăng 3,1%/năm từ năm 2002.
- ◆ Tuy nhiên, người ta tin rằng dân số cư trú thực tế cao hơn nhiều so với số liệu chính thức.
- ◆ “Dân trôi nổi” có thể sống và làm việc ở TPHCM gần như suốt cả năm, nhưng được tính là xuất phát từ tỉnh nhà của họ.
- ◆ Thống kê số dân này là rất khó khăn vì họ thường sống trong những khu nhà “phi chính thức” trên các vùng đất nông nghiệp.
- ◆ Mặc dù vậy, ta có thể áp dụng một số phương pháp gián tiếp để ước lượng dân số thực tế ở TPHCM.

# Lao động trong doanh nghiệp so với dân số

	<u>Dân số chính thức</u>	<u>Lao động trong doanh nghiệp</u>
Triệu người năm 2002	5,66	1,08
Triệu người năm 2005	6,24	1,50
Tốc độ tăng (%)	7,5%	39,0%
Thay đổi tuyệt đối (tr. ng.)	0,58	0,42

*Nguồn: TCTK, Điều tra doanh nghiệp hàng năm.*

- ◆ Trên 72% của mức tăng trưởng dân số chính thức ở TPHCM xuất phát từ gia tăng người lao động doanh nghiệp. Điều này khó có thể xảy ra.
- ◆ Một người lao động trong doanh nghiệp thường có một người bạn đời và/ hay những người phụ thuộc, thường không phải là người lao động trong khu vực chính thức - tỷ lệ dân số/người lao động chính thức tương tự như qui mô của hộ gia đình (3 người/hộ).
- ◆ Nhân tỷ lệ tăng trưởng người lao động doanh nghiệp TPHCM cho ba, ta được mức tăng dân số là 1,26 triệu người trong ba năm hay **420.000 một năm.**

# Xe máy

- ◆ Vào đầu năm 2002, 92% các hộ gia đình ở TPHCM sở hữu một hay nhiều xe máy.
- ◆ Tính đến cuối năm 2007, TPHCM có 3,4 triệu xe máy đăng ký.
- ◆ Theo Sở Giao thông Công chính TPHCM, số xe máy được đăng ký mới mỗi ngày làm việc ở thành phố là 1.300 xe.
- ◆ Nếu giả định 1,5 người sử dụng một xe máy (vì trẻ em hay một số chủ hộ không sử dụng xe), thì tương ứng với số xe máy đăng ký mới phải có **487.500 số dân gia tăng trên địa bàn thành phố**.
- ◆ (Con số thực tế có thể thấp hơn nếu một số xe máy cũ hơn bị thải hồi hay bán cho các tỉnh xung quanh).

## Diện tích nhà ở xây mới theo giấy phép xây dựng

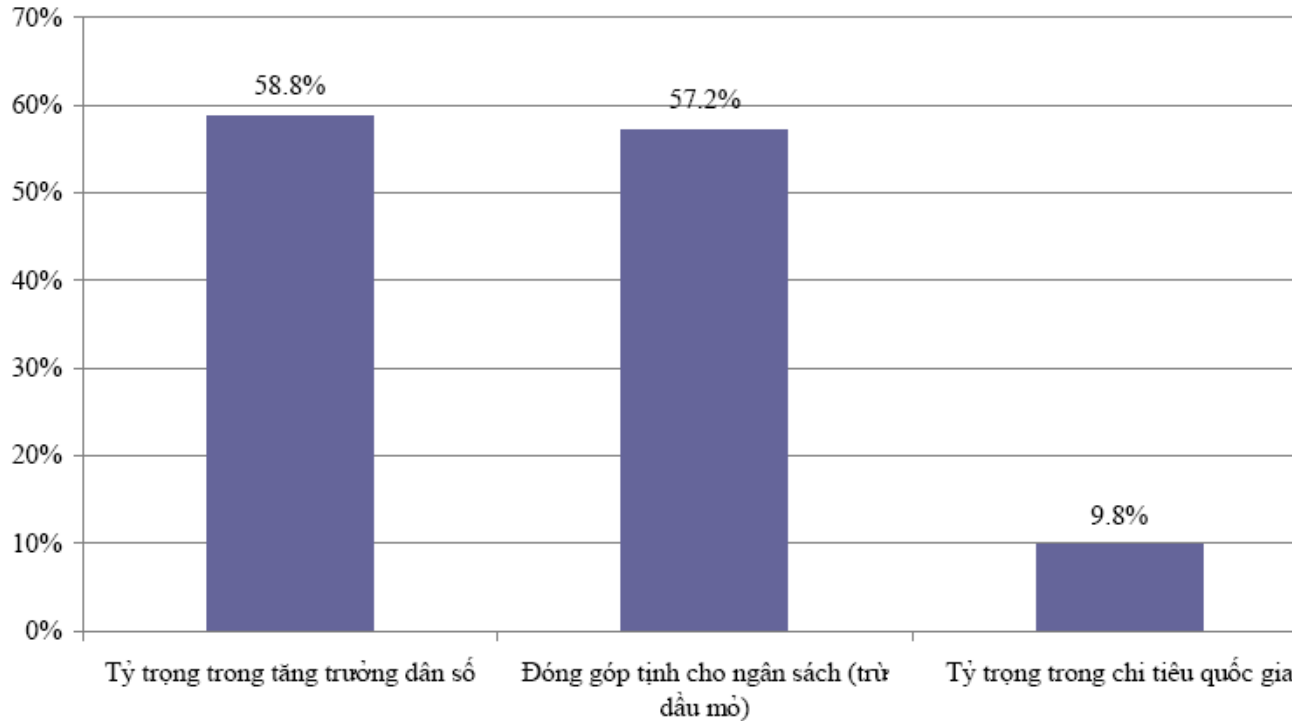
	<u>2002</u>	<u>2003</u>	<u>2004</u>	<u>2005</u>	<u>2006</u>
Triệu m <sup>2</sup> theo giấy phép XD	1,89	2,92	3,47	4,91	4,98
Dân số gia tăng suy tính (nghìn người)	189	292	347	491	498

- ◆ Có một qui tắc thực nghiệm là có 10 mét vuông trên một người, cho dù các chuyên gia dự kiến con số này sẽ tăng lên theo thời gian lên đến 12-15 mét vuông trên đầu người, chỉ ít đối với dân cư trú hợp pháp.
- ◆ Diện tích xây dựng mới không chính thức và không có giấy phép có thể bù trừ cho sự gia tăng số mét vuông trên một đầu người khi mức số đi lên.

# So sánh kết quả

- ◆ Số liệu chính thức: 158.000
  - ◆ Số liệu suy từ điều tra doanh nghiệp: 420.000
  - ◆ Số liệu suy từ đăng ký xe máy: 487.500
  - ◆ Số liệu suy từ giấy phép xây dựng: 500.000
- ◆ Xét trên cơ sở của 4 ước lượng độc lập, thống kê chính thức cho thấy có thể đã bỏ qua một số lượng lớn lao động nhập cư và gia đình họ.
- ◆ Điều đó cũng có nghĩa là đầu tư cơ sở hạ tầng tại những vùng có dòng dân nhập cư ồ ạt này vẫn còn bất cập – nhất là khi xét tới việc chuyển giao số thu ngân sách từ các trung tâm đô thị như TP.HCM tới các tỉnh thâm hụt.

## Tăng dân số, đóng góp cho ngân sách và chi tiêu của TP.HCM, Đồng Nai, Bình Dương và Bà Rịa-Vũng Tàu (2005)



*Nguồn:* Bộ Tài chính.

Cho dù TPHCM khá thành công trong việc huy động số thu thuế, thành phố chỉ được phép giữ lại một phần nhỏ trong số thu này, khoảng 30%. Số thu này cực kỳ thiếu hụt so với nhu cầu chi ngân sách của TPHCM, và bất chấp các phương tiện sáng tạo của thành phố nhằm tài trợ cho “hồ cách ngân sách” này trong ngân sách thường xuyên và đầu tư, thành phố cũng không thể theo kịp với sự tăng trưởng nhanh chóng và các nhu cầu nguồn lực.



# Giá đất

Triệu VND/m<sup>2</sup>

Vị trí	T12/2006	T12/2007	% thay đổi
<b>TP.HCM</b>			
Phú Mỹ – Quận 7	11.0	27.0	145%
Thái Sơn, Nhà Bè	5.5	16.0	191%
Nam Nam Sài Gòn, Bình Chánh	4.3	13.0	202%
Thạch Mỹ Lợi, Quận 2	16.0	26.5	66%
Gia Hòa, Quận 9	5.5	14.0	155%
<b>Các tỉnh lân cận</b>			
Long Thọ – Nhơn Trạch, Đồng Nai	1.0	2.5	150%
Long Hậu, Long An	3.2 (T6/07)	6.5	103%
Chánh Nghĩa, Thủ Dầu Một, Bình Dương	6.7	26.0	288%

# Chi phí đầu tư

Đất nền: Dự án Phú Mỹ, Quận 7

- ◆ Giá đất thị trường: 16 triệu đồng/m<sup>2</sup>
- ◆ Diện tích đất dự án: 8,16 ha
- ◆ Đất xây dựng nhà ở: 3,93 ha
- ◆ Chi phí đầu tư đã điều chỉnh theo lạm phát về giá hiện hành:
  - ✓ Đền bù, giải tỏa: 133,14 tỷ đồng (1,63 triệu đ/m<sup>2</sup> đất ruộng)
  - ✓ Tiền sử dụng đất: 31,58 tỷ đồng
  - ✓ Xây dựng hạ tầng: 65,34 tỷ đồng (0,8 triệu đ/m<sup>2</sup> hay \$47/m<sup>2</sup>)
  - ✓ Tổng cộng: 185,68 tỷ đồng
  - ✓ Chi phí đầu tư/m<sup>2</sup> đất xây dựng nhà ở: 4,72 triệu đồng (278 USD/m<sup>2</sup>)

# Chi phí đầu tư

Chung cư: Dự án Phú Mỹ, Quận 7

- ◆ Giá thị trường: 18 triệu đồng/m<sup>2</sup>
- ◆ Chi phí đền bù giải tỏa, tiền sử dụng đất và đầu tư hạ tầng: 4,72 triệu đồng/m<sup>2</sup>
- ◆ Chi phí xây dựng chung cư: 8 triệu đồng/m<sup>2</sup>
- ◆ Mật độ xây dựng: 50%
- ◆ Chiều cao: 20 tầng
- ◆ Chi phí đầu tư/m<sup>2</sup> chung cư:  $4,72/50\%/20 + 8 = 8,5$  triệu đồng

# Nhà phố: Khả năng chi trả theo giá thị trường

- ◆ Nhà phố: 60 m<sup>2</sup>, 80 m<sup>2</sup> diện tích xây dựng
- ◆ Chi phí đất: 16 triệu đ \* 60 m<sup>2</sup> = 960 triệu đồng
- ◆ Chi phí xây dựng: 4 triệu đ \* 80 m<sup>2</sup> = 320 triệu đồng
- ◆ Tổng chi phí: 1,280 tỷ đồng (75.300 USD)
  
- ◆ Với lãi suất 10%/năm, một hộ gia đình phải có 135 triệu đồng mỗi năm trong vòng 30 năm mới trả đủ số tiền đầu tư nhà ở.
- ◆ Một hộ gia đình trung lưu với khả năng chi trả từ tiết kiệm hàng tháng là 60 triệu đ/năm (5 triệu tháng) sẽ không bao giờ trả được đủ số tiền mua nhà.

## Nhà phố: Khả năng chi trả theo chi phí đầu tư

- ◆ Nhà phố: 60 m<sup>2</sup>, 80 m<sup>2</sup> diện tích xây dựng
  - ◆ Chi phí đất: 4,72 triệu đ \* 60 m<sup>2</sup> = 283 triệu đồng
  - ◆ Chi phí xây dựng: 4 triệu đ \* 80 m<sup>2</sup> = 320 triệu đồng
  - ◆ Tổng chi phí: 603 triệu đồng (35.500 USD)
- 
- ◆ Với lãi suất 10%/năm, một hộ gia đình phải có 64 triệu đồng mỗi năm (hay 5,3 triệu đồng/tháng) để trả đủ số tiền mua nhà ở trong vòng 30 năm.

# Chung cư: Khả năng chi trả theo giá thị trường

- ◆ Căn hộ chung cư: 65 m<sup>2</sup>
- ◆ Tổng chi phí: 18 triệu đ \* 65 m<sup>2</sup> = 1,170 tỷ đồng (68.800 USD)
- ◆ Với lãi suất 10%/năm, một hộ gia đình phải có 124 triệu đồng mỗi năm trong vòng 30 năm mới trả đủ số tiền đầu tư nhà ở.
- ◆ Một hộ gia đình trung lưu với khả năng chi trả từ tiết kiệm hàng tháng là 60 triệu đ/năm (5 triệu tháng) sẽ không bao giờ trả được đủ số tiền mua nhà.

# Chung cư: Khả năng chi trả theo chi phí đầu tư

- ◆ Căn hộ chung cư: 65 m<sup>2</sup>
- ◆ Tổng chi phí: 8,5 triệu đ \* 65 m<sup>2</sup> = 552,5 triệu đồng (32.500 USD)
- Với lãi suất 10%/năm, một hộ gia đình phải có 58,6 triệu đồng mỗi năm (hay 4,9 triệu đồng/tháng) để trả đủ số tiền mua chung cư trong vòng 30 năm.

- ❖ Với mức giá thị trường của đất và chung cư hiện nay thì ngay cả tầng lớp trung lưu ở TPHCM cũng không thể mua nổi nhà hay chung cư.
- ❖ Nếu giá thị trường về gần với chi phí đầu tư thì người dân thành phố sẽ có đủ khả năng chi trả dài hạn cho nhà ở.