

# Chính sách phát triển nhà ở: Nghiên cứu trường hợp của Ấn Độ

TS. ĐẶNG THÁI BÌNH, ThS. NGUYỄN THỊ HIÊN

*Viện Nghiên cứu Ấn Độ và Tây Nam Á, Viện Hàn lâm khoa học xã hội Việt Nam*

- NGÀY NHẬN BÀI: 01/7/2023 ● NGÀY CHUYỂN PHẢN BIỆN: 02/7/2023
- NGÀY DUYỆT ĐĂNG: 30/7/2023

**Tóm tắt:** Chính sách phát triển nhà ở của Ấn Độ được thực hiện thông qua các chương trình, đề án của chính phủ, nhằm cung cấp nhà ở cho người dân có thu nhập thấp, trung bình và những người sống trong các khu ổ chuột. Trong đó, ở mỗi thời kỳ Chính phủ Ấn Độ sẽ có những ưu tiên chính sách đối với các đối tượng khác nhau. Các chính sách này đã phần nào đáp ứng được một phần nhu cầu nhà ở của người dân Ấn Độ. Tuy nhiên, vẫn còn rất nhiều người dân Ấn Độ chưa có nhà ở, hoặc đang phải sống trong điều kiện nhà ở tồi tệ bởi nguồn lực tài chính hạn chế và chưa có sự đồng bộ trong việc triển khai chính sách nhà ở các cấp từ trung ương tới địa phương.

**Từ khóa:** Ấn Độ, chính sách nhà ở, khu ổ chuột.

## 1. GIỚI THIỆU

Ấn Độ là quốc gia đông dân nhất thế giới cùng với đó là quá trình đô thị hóa và phân hóa giàu nghèo ngày càng tăng đã tạo ra những thách thức không hề nhỏ cho quốc gia này trong vấn đề nhà ở cho người dân Ấn Độ, đặc biệt là đối với những người lao động di cư. Các vấn đề về nhà ở của Ấn Độ là sự thiếu hụt số lượng nhà ở, chất lượng nhà ở kém, sự chênh lệch giữa cung và cầu về nhà ở của Ấn Độ... đặt ra vấn đề lớn về chính sách về nhà ở đối với chính phủ Ấn Độ. Để giải quyết các vấn đề về nhà ở đặc biệt đối với lao động nhập cư và lao động ở

các khu công nghiệp từ khi độc lập đến nay Ấn Độ đã tích cực đưa ra và thực hiện các chính sách khác nhau. Có thể chia chính sách phát triển nhà của Ấn Độ thành ba giai đoạn chính như sau: giai đoạn 1: dưới thời thủ tướng Nehru (1947-1964), giai đoạn 2: dưới thời thủ tướng Gandhi và cách mạng xanh (1965-1990) và giai đoạn 3: giai đoạn kinh tế toàn cầu hóa (sau năm 2000).

## 2. CHÍNH SÁCH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CỦA ẤN ĐỘ QUA CÁC GIAI ĐOẠN

**2.1. Giai đoạn 1: dưới thời thủ tướng Nehru (1947-1964)**

Ở giai đoạn này các điều kiện nhà ở hiện tại ở Ấn Độ có di sản từ các chính sách và quy hoạch nhà ở thời kỳ hậu độc lập (1947), do đó, được liên kết với nhau với các động lực kinh tế và chính trị. Trong giai đoạn này chính sách kinh tế ở Ấn Độ được đặc trưng bởi sự tập trung vào việc tạo thuận lợi cho các hoạt động công nghiệp và sản xuất tư liệu sản xuất. Do đó, việc cung cấp nhà ở không được coi là một hoạt động mang lại lợi nhuận kinh tế trực tiếp. Điều này cũng đã làm giảm sút sự tham gia của các cơ quan công, cả về tài chính và chức năng, trong việc cung cấp các hàng hóa xã hội như nhà ở. Tuy nhiên với việc phát triển các hoạt động công nghiệp, công xưởng và nhà máy đã dẫn đến sự dịch chuyển lao động từ nông thôn ra các thành thị và các khu công nghiệp. Điều này dẫn đến sự thiếu hụt về nhà ở và gia tăng các khu ổ chuột khắp Ấn Độ. Tuy nhiên chỉ có các công nhân ở trong các khu công nghiệp được hỗ trợ bằng trợ cấp và các công chức chính phủ có thu nhập thấp được cung cấp nhà ở công, còn những người khác trong các khu ổ chuột lại không được hỗ trợ bất kỳ chính sách nào. Với các vấn đề về thiếu hụt nhà ở, chính phủ Ấn Độ đã đưa ra một số chính sách và chương trình nhằm giải quyết vấn đề của mọi thành phần xã hội, cụ thể các chính sách được đưa ra như sau:

#### **Giai đoạn 1951-1956:**

- Đối với nhà ở cho công nhân công nghiệp: Để giải quyết vấn đề nhà ở cho công nhân công nghiệp, Chính phủ Ấn Độ đã thành lập “Chương trình Nhà ở Công nghiệp” được xây dựng vào năm 1949 nhằm cung cấp các khoản trợ cấp cho các chủ doanh nghiệp tư nhân để xây dựng các

đơn vị nhà ở cho công nhân dưới sự quản lý của Chính phủ với điều kiện tiền thuê nhà tính cho người lao động sẽ không vượt quá 10% thu nhập của họ. Tuy nhiên một vấn đề phát sinh của chương trình này là khi nhân viên khu vực công không thể được cung cấp nhà ở và phải thuê ở thị trường tư nhân, họ chỉ được hỗ trợ tiền thuê bằng 10% thu nhập của họ. Số tiền này sau đó trở nên không đủ do giá thuê thị trường tăng vọt. Điều này đã gây ra nhiều khó khăn cho những người lao động trong việc chi trả chi phí thuê nhà.

- Nhà ở cho nhóm thu nhập trung bình và thấp: Mặc dù không có trợ cấp rõ ràng, tuy nhiên các nhà phát triển tư nhân và các hiệp hội phát triển nhà đã được hỗ trợ để đáp ứng tình trạng thiếu nhà ở trên thị trường thông qua một số cơ sở:

+ Các biện pháp hỗ trợ cho nhóm thu nhập trung bình và thấp trong việc sở hữu nhà ở thông qua việc cung cấp địa điểm xây dựng phù hợp với chi phí hợp lý: (i) Trao quyền cho các hội đồng nhà ở theo luật định để đảm bảo các khoản vay mà một nhà xây dựng tư nhân có thể nhận được từ ngân hàng hoặc công ty bảo hiểm để tài trợ cho việc xây dựng các tòa nhà; (ii) Tổ chức lại hệ thống phân phối vật liệu xây dựng thiết yếu hiện có như thép, xi măng, than đá,... và thực hiện các bước để giảm giá của những vật liệu này, tất cả đều phải chịu sự kiểm soát giá, điều này sẽ giúp giảm chi phí xây dựng nhà ở và làm cho nó trở nên phù hợp với tầm tài chính của nhóm dân cư có thu nhập trung bình và thấp; (iii) Đưa ra Đạo luật kiểm soát tiền thuê nhà năm 1952, để giúp đảm bảo quyền lợi cho người thuê nhà; (iv) Không

khuyến khích việc nắm giữ đất ở các khu vực đô thị, vì mục đích đó cơ cấu thuế đối với đất trống nên được thiết kế sao cho tất cả các quỹ đất không sinh lời, điều này sẽ đẩy giá đất giảm xuống và giúp cho nhóm thu nhập trung bình và thấp có thể mua đất để xây nhà ở với giá cả hợp lý hơn.

+ Việc sử dụng các công cụ và máy móc hiện đại cùng với tiêu chuẩn hóa kích thước đã được chứng minh là một phương pháp giảm chi phí hiệu quả trong xây dựng nhà ở. Các công nghệ và máy móc này cho phép sản xuất hàng loạt các cấu kiện xây dựng như gạch, cửa ra vào, cửa sổ,... trở nên dễ dàng và tiết kiệm thời gian hơn. Việc ứng dụng công nghệ này không chỉ giảm chi phí xây dựng mà còn tăng độ chính xác và năng suất lao động, giúp đảm bảo chất lượng công trình. Ngoài ra, việc sử dụng các cấu kiện xây dựng tiêu chuẩn hóa cũng giúp tăng tính nhất quán và đồng nhất cho công trình, giảm thiểu rủi ro và lỗi trong quá trình xây dựng.

Chương trình nhà ở cho người có thu nhập thấp (1954): Chính phủ cung cấp các khoản vay lên tới 80% chi phí xây dựng một đơn vị nhà ở (giới hạn tối là 8.000 INR) cho các cá nhân có thu nhập không vượt quá 6.000 INR mỗi năm. Đây là một chương trình hỗ trợ rất đáng kể, giúp cho những người có thu nhập thấp có thể sở hữu được một ngôi nhà ổn định, tiện nghi và an toàn hơn. Ngoài ra, chương trình này cũng đã cung cấp các khoản vay cho các tổ chức phi lợi nhuận, các tổ chức, cơ sở giáo dục và bệnh viện, để xây dựng nhà ở cho thuê hoặc thuê mua cho người có thu nhập thấp, đặc biệt là người lao động. Nhờ đó, những người lao động này có thể sống trong

những căn nhà an toàn, tiện nghi hơn, giúp cải thiện điều kiện sống và tăng cường sức khỏe, đồng thời cũng giảm bớt gánh nặng tài chính cho họ. Chương trình này đã đóng góp tích cực cho sự phát triển kinh tế và xã hội của đất nước, giúp cho những người nghèo có thể tiếp cận được những căn nhà chất lượng, đáp ứng nhu cầu cơ bản về nơi ở của con người.

- Vào năm 1956, Chính phủ đã triển khai Chương trình cải tạo và giải phóng mặt bằng khu ổ chuột nhằm cải thiện điều kiện sống cho người dân sinh sống trong những khu ổ chuột, nơi mà tình trạng về an ninh, vệ sinh và môi trường sống rất xấu. Chương trình này được thiết kế để dọn sạch và phục hồi các khu vực này thành các khu nhà ở do chính phủ tạo ra với giá thuê danh nghĩa. Những người nhận được cung cấp một khu đất khoảng 1000-1200 feet vuông có nhà vệ sinh và công việc xây dựng còn lại sẽ do chính những người hưởng lợi đảm nhận, với việc sử dụng các vật liệu xây dựng hạn chế do chính phủ cung cấp cho họ trên cơ sở các hướng dẫn cụ thể. Những người dân này sẽ tự tay xây dựng nhà ở của mình, từ việc chuẩn bị đất đai, làm móng, xây tường, lát nền cho đến hoàn thiện nội thất. Chương trình này không chỉ giúp cải thiện điều kiện sống của người dân trong khu ổ chuột, mà còn giúp họ có cơ hội sở hữu những ngôi nhà mới, tạo điều kiện cho những hoạt động kinh tế phát triển. Đồng thời, chương trình cũng giúp giảm thiểu tình trạng ô nhiễm môi trường, tăng cường an ninh, trật tự và sức khỏe cộng đồng. Chương trình cải tạo và giải phóng mặt bằng khu ổ chuột đã đóng góp tích cực cho quá trình phát triển kinh tế và xã hội của

đất nước, giúp cho người dân có cuộc sống tốt đẹp hơn và nhiều cơ hội hơn để phát triển bản thân.

- **Năm 1959**, Chính phủ tiếp tục triển khai các *Chương trình nhà ở cho người có thu nhập trung bình (1959)*, bao gồm nhiều phương thức hỗ trợ khác nhau để cải thiện tình hình nhà ở tại các khu vực nông thôn. Để đáp ứng nhu cầu đó, Chính phủ đã tập trung cải thiện không chỉ nhà ở, mà còn cơ sở hạ tầng, giếng nước và năng suất ở khu vực nông thôn. Ngoài ra, Chính phủ cũng đưa ra Chương trình cho thuê nhà ở cho nhân viên chính phủ tiểu bang. Theo đó, chương trình cung cấp các khoản vay cho chính phủ tiểu bang để cung cấp chỗ ở cho nhân viên của họ. Điều này giúp đảm bảo rằng các nhân viên chính phủ tiểu bang có thể sống trong môi trường an toàn và tiện nghi, tăng cường năng suất làm việc. Ngoài ra, Chương trình thu hồi đất và phát triển đất cũng được đưa ra để đáp ứng nhu cầu nhà ở cho người có thu nhập trung bình. Chương trình này cung cấp các khoản vay mười năm cho chính phủ tiểu bang để mua và phát triển đất đai trên đó có thể xây dựng nhà ở và các tiện ích cộng đồng. Điều này giúp giảm thiểu áp lực về nhu cầu nhà ở và đảm bảo rằng người dân có thể sở hữu nhà ở với giá cả phải chăng.

- **Năm 1961**, Chính phủ đã chính thức ban hành *Đạo luật kiểm soát tiền thuê nhà* với mục đích chính là ngăn chặn việc chủ nhà đặt giá thuê quá cao, đồng thời đảm bảo rằng người di cư tìm được nhà ở ổn định và an toàn khi họ chuyển đến các thành phố. Đạo luật này được coi là một bước tiến quan trọng trong việc bảo vệ quyền lợi của người thuê nhà, đặc biệt là trong bối cảnh

di cư và tăng trưởng đô thị đang diễn ra mạnh mẽ tại Ấn Độ vào thời điểm đó. Theo Đạo luật này, chính phủ có quyền can thiệp để kiểm soát giá thuê nhà và bảo vệ người thuê nhà khỏi việc bị kỳ thị hoặc áp đặt giá thuê cao. Ngoài ra, đạo luật cũng quy định rõ việc giải quyết tranh chấp giữa chủ nhà và người thuê nhà để đảm bảo một môi trường sống lành mạnh và ổn định cho tất cả các bên liên quan.

## **2.2. Giai đoạn 2: dưới thời thủ tướng Gandhi và cách mạng xanh (1965-1990)**

*Giai đoạn: 1970-1980*: Trong giai đoạn này, chính phủ đã thừa nhận một thực tế rằng không thể đáp ứng được nhu cầu nhà ở của tất cả các tầng lớp của xã hội và do đó đã quyết định tập trung vào các tầng lớp yếu thế hơn. Điều này đã dẫn đến sự thay đổi cách tiếp cận trong giải quyết vấn đề nhà ở. Trong khi phần lớn các chương trình tiền tự do hóa nhà ở được thiết lập trước giai đoạn này tập trung vào việc cấp phát nhà trực tiếp cho những người thụ hưởng, thì trong những năm 1970 và 1980, hai sáng kiến đặc trưng là Đề án Cải thiện Môi trường của Khu ổ chuột Đô thị năm 1972 và Đề án Địa điểm và Dịch vụ năm 1980. Những sáng kiến này đã thay đổi toàn diện cách tiếp cận với vấn đề khu ổ chuột. Trong bối cảnh hạn chế về tài chính và sự không bền vững của các chương trình trợ cấp được cung cấp vào những năm 1970, cùng với hiệu quả thấp của chúng để cung cấp nhà ở, một quan điểm đã được hình thành rằng việc cung cấp nhà ở công cộng sẽ không đủ để giải quyết vấn đề khu ổ chuột. Do đó, chính phủ đã cần phải tìm ra các giải pháp khác như đầu tư vào cơ sở hạ tầng, cải thiện môi trường sống và tạo ra các điểm dịch vụ

công cộng để giúp cải thiện tình trạng nhà ở và cuộc sống của người dân trong khu ổ chuột.

- Chính sách nhà ở quốc gia (National Housing Policies) được đưa ra lần đầu tiên vào năm 1988 với mục đích giải quyết những vấn đề khác nhau liên quan đến nhà ở tại Ấn Độ. Chính phủ cần có một chính sách quốc gia toàn diện, rõ ràng với các ưu tiên nhất định để thúc đẩy sự phát triển bền vững của nhà ở. Chính sách nhà ở quốc gia đã đặc biệt nhấn mạnh nhà ở không chỉ là hàng hóa mà còn là một sự đầu tư hiệu quả. Mục tiêu của chính sách này là: (i) Hỗ trợ tất cả mọi người, đặc biệt là những người không có nhà ở, những người có nhà ở không đầy đủ và những tầng lớp lao động dễ bị tổn thương và đảm bảo cho họ nơi ở hợp lý thông qua tiếp cận với đất đai, vật liệu xây dựng, tài chính và công nghệ phát triển; (ii) Tạo ra một môi trường thuận lợi cho hoạt động nhà ở theo các bộ phận khác nhau bằng cách loại bỏ các ràng buộc và bằng cách phát triển một hệ thống hiệu quả và công bằng để phân phối đầu vào nhà ở; (iii) Mở rộng việc cung cấp các cơ sở hạ tầng ở khu vực nông thôn và thành thị nhằm cải thiện môi trường sinh sống của người dân, tăng khả năng tiếp cận của các hộ nghèo hơn với các dịch vụ cơ bản và tăng nguồn cung cấp đất phát triển nhà ở; (iv) Thực hiện các chính sách xóa đói giảm nghèo và việc làm, tập trung cải thiện tình hình nhà ở của những bộ phận nghèo nhất và các nhóm dễ bị tổn thương bằng sáng kiến trực tiếp và hỗ trợ tài chính của Nhà nước; (v) Thúc đẩy phân bổ đất đai, nhà ở công bằng hơn ở thành thị và nông thôn, hạn chế đầu cơ đất đai, nhà ở phù hợp với các chính

sách kinh tế vĩ mô để tăng trưởng hiệu quả và công bằng.

Sau đó chính sách này được thay đổi thành Chính sách nhà ở và môi trường sống quốc gia mới năm 1998 đã được xây dựng và phê duyệt vào ngày 1 tháng 7 năm 1998. Đây là một bước tiến quan trọng trong việc cải cách và tăng cường chính sách nhà ở quốc gia, nhằm đảm bảo rằng tất cả mọi người, đặc biệt là những người khó khăn và thiếu nhà ở, có thể tiếp cận với nhà ở phù hợp. Chính sách nhà ở và môi trường sống quốc gia mới đã đặt ra một số mục tiêu cụ thể và tập trung vào việc giúp đỡ những người nghèo và đảm bảo rằng họ có nhà ở ổn định và an toàn. Theo đó, chính sách này đã cải cách để tạo điều kiện xây dựng 2 triệu đơn vị nhà ở mỗi năm, trong đó có 700 nghìn ngôi nhà sẽ được xây dựng ở khu vực thành thị và 1,3 triệu ngôi nhà tại vùng nông thôn. Điều này giúp đáp ứng hơn 55% mục tiêu, tức là 400 nghìn đơn vị, còn số dư 300 nghìn đơn vị mỗi năm sẽ được đáp ứng bởi các tổ chức tài chính nhà ở khác như Ngân hàng Nhà ở Quốc gia, Khu vực Doanh nghiệp và Hợp tác xã. Ngoài ra, chính sách này cũng đặt ra mục tiêu mở rộng việc cung cấp các cơ sở hạ tầng ở khu vực nông thôn và thành thị, nhằm cải thiện môi trường sinh sống của người dân và tăng khả năng tiếp cận của các hộ nghèo với các dịch vụ cơ bản. Chính sách cũng nhấn mạnh việc thực hiện các chính sách xóa đói giảm nghèo và việc làm, các bước cải thiện tình hình nhà ở của những bộ phận nghèo nhất và các nhóm dễ bị tổn thương bằng sáng kiến trực tiếp và hỗ trợ tài chính của Nhà nước.

**2.3. Giai đoạn 3: Giai đoạn kinh tế toàn cầu**

***hóa (Sau năm 2000 đến nay)***

Sau năm 2000, Ấn Độ đã chứng kiến sự củng cố và tăng cường vai trò trung tâm của các thành phố trong môi trường kinh tế vĩ mô toàn cầu hóa. Trong bối cảnh này, trọng tâm toàn cầu chuyển từ năng lực cạnh tranh của các quốc gia sang năng lực cạnh tranh của các thành phố. Để đáp ứng với xu hướng này, Ấn Độ đã triển khai các chính sách phát triển nhà chính nhằm nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân và hỗ trợ sự phát triển của các thành phố. Cụ thể các chính sách trong giai đoạn này bao gồm:

- Chính sách Nhà ở và Môi trường sống đô thị Quốc gia (2007) là một chính sách quan trọng của Chính phủ Ấn Độ trong việc đảm bảo cung cấp nhà ở và cơ sở hạ tầng liên quan cho khu vực đô thị. Với sự phát triển không ngừng của đô thị và nhu cầu ngày càng tăng về nhà ở, chính sách này đã được xây dựng dựa trên các thông số kinh tế xã hội đang thay đổi để đáp ứng nhu cầu của người dân. Mục tiêu của chính sách là “Nhà ở giá rẻ cho tất cả mọi người”, đặc biệt chú trọng đến người nghèo đô thị. Để thực hiện mục tiêu này, chính sách tìm cách thúc đẩy các loại hình hợp tác công tư khác nhau, tạo điều kiện thuận lợi cho việc xây dựng nhà ở giá rẻ cho người dân. Tuy nhiên, với mức độ thiếu hụt nhà ở và ngân sách ràng buộc của cả Chính phủ Trung ương và các tiểu bang, chính sách tập trung sự chú ý vào nhiều bên liên quan cụ thể là Khu vực tư nhân, Khu vực hợp tác xã, Khu vực công nghiệp cho nhà ở lao động và các dịch vụ cho người lao động. Các chính sách này không chỉ giúp cải thiện điều kiện sống của người dân đô thị, mà còn giúp thúc đẩy

sự phát triển kinh tế và xã hội của đất nước.

- Chính sách “Nhà ở và Môi trường sống đô thị Quốc gia -2007” đã tạo tiền đề cho việc đưa ra chính sách Nhà ở Giá cả phải chăng kiểu Mẫu của Tiểu bang vào năm 2015. Chính sách này tập trung vào việc cung cấp nhà ở giá rẻ cho tất cả mọi người và trao quyền cho các tiểu bang để đạt được mục tiêu này. Các tiểu bang được cho phép thông qua các đạo luật cụ thể để cách thể chế, luật pháp & quy định và tài chính nhằm đáp ứng nhu cầu về nhà ở và cơ sở hạ tầng liên quan. Ngoài ra, chính sách này còn đề cập đến việc xúc tiến vật liệu và công nghệ xây dựng tiết kiệm chi phí ở cấp Nhà nước, giúp tối ưu hóa việc sử dụng nguồn lực và giảm thiểu chi phí trong việc phát triển nhà ở và cơ sở hạ tầng. Chính sách còn đưa ra sự kết hợp giữa các loại hình hợp tác công tư nhằm tăng cường sự đầu tư vào phát triển nhà ở giá rẻ, đặc biệt là đối với những người có thu nhập thấp. Điều này cho thấy rõ sự quan tâm của chính phủ đối với việc cung cấp nhà ở cho người dân và đảm bảo môi trường sống đô thị được cải thiện. Tuy nhiên, việc áp dụng và thực hiện chính sách này còn đối mặt với nhiều thách thức và khó khăn, nhất là trong bối cảnh tài chính khó khăn và nguồn lực hạn chế của các tiểu bang.

- Dự thảo Chính sách Nhà cho thuê đô thị Quốc gia (NURHP 2015) của Ấn Độ là một nỗ lực đáng kể để giải quyết tình trạng thiếu nhà ở đô thị. Tính đến năm 2015, đã có khoảng 18,78 triệu đơn vị nhà ở bị thiếu hụt trong đô thị và tình trạng này ngày càng gia tăng. Các chính sách nhà ở, các can thiệp theo chương trình trước đây đều hướng tới quyền sở hữu nhà, nhưng điều

này tỏ ra không hiệu quả khi cung cấp nhà ở cho tất cả mọi người trên cơ sở quyền sở hữu. Thêm vào đó, nhu cầu nhà ở gia đình ngày càng tăng đã dẫn đến tình trạng quá đông đúc và giống như khu ổ chuột, do thiếu các lựa chọn thay thế như nhà ở cho thuê và không có khuôn khổ nhà ở cho thuê trên phạm vi quốc gia. Để giải quyết những vấn đề này, Bộ Nhà ở và Xóa đói giảm nghèo đô thị đã đưa ra Dự thảo Chính sách Nhà cho thuê Đô thị Quốc gia (NURHP) năm 2015. Đây là một sáng kiến quan trọng với tầm nhìn là tạo ra “một môi trường sôi động, thị trường nhà ở cho thuê bền vững và toàn diện ở Ấn Độ”. Chính sách này có thể giúp đáp ứng nhu cầu nhà ở của những người thu nhập thấp và tầng lớp trung bình, tạo ra sự đa dạng và lựa chọn cho người dân, giúp họ có thể tìm kiếm được những căn nhà ở phù hợp với nhu cầu của mình. Đồng thời, chính sách này cũng có thể tạo điều kiện cho các nhà đầu tư tham gia vào thị trường nhà ở cho thuê, góp phần vào phát triển kinh tế đô thị và nâng cao chất lượng cuộc sống của cộng đồng.

- Dự án THE RAJIV AWAS YOJANA (RAY - 2011): Dự án RAY được Chính phủ Ấn Độ đưa ra nhằm mục đích tạo ra một Ấn Độ không có khu ổ chuột. Dự án đã được đưa ra vào năm 2011 với hai giai đoạn. Giai đoạn chuẩn bị đã kết thúc vào năm 2013, Giai đoạn thực hiện được triển khai trong giai đoạn 2013-2022. Mục tiêu chính của dự án này bao gồm: (i) Công nhận hợp pháp các khu ổ chuột và đưa chúng vào hệ thống chính thức với khả năng tiếp cận các tiện nghi cơ bản và phát triển các cơ chế thể chế và thị trường để giải quyết tình trạng thiếu nhà ở; (ii) RAY dự kiến tạo ra nhà ở

xã hội/cho thuê, xây dựng quỹ nhà ở giá rẻ ở các khu vực ven đô và thực hiện các dự án cải tạo khu ổ chuột cùng với khu vực tư nhân. Việc triển khai dự án này sẽ giúp cho các khu vực đô thị trở nên tốt hơn và giúp giải quyết tình trạng thiếu nhà ở hiện nay. Đồng thời, việc tạo ra các khu vực nhà ở xã hội/cho thuê cũng sẽ giúp cho những người có thu nhập thấp có thể tiếp cận được với các tiện nghi cơ bản và có một nơi an cư ổn định. Với những nỗ lực của chính phủ và các đối tác, hy vọng dự án RAY sẽ đem lại những kết quả tích cực cho đất nước và nhân dân Ấn Độ.

### 3. ĐÁNH GIÁ

Các vấn đề về nhà ở của Ấn Độ đã được nhìn nhận từ rất sớm, Chính phủ đã đưa ra các chương trình, đề án, nhằm cải thiện tình hình nhà ở, tuy nhiên các chương trình này chưa đạt được những mục tiêu như kỳ vọng. Tuy chỉ chiếm khoảng 2% ngân sách hàng năm, đầu tư vào nhà ở luôn ở mức rất thấp. Việc đánh giá hiệu quả của các chương trình này khá khó khăn vì không có dữ liệu về số lượng nhà ở mới cho mỗi chương trình.

Mặc dù các chương trình này có mục tiêu cụ thể, rõ ràng, nhưng do thiếu nguồn tài chính, chúng không thể cung cấp nhiều hơn, chưa thể đáp ứng được các nhu cầu về nhà ở của người dân. Việc xây dựng các chương trình chưa thật sự phù hợp với nguyện vọng của các đối tượng, các chương trình được định hình ở cấp quốc gia dựa trên phản hồi từ cấp bang mà ít có sự đóng góp ý kiến từ cấp địa phương, cơ sở. Các can thiệp tùy ý thường được thực hiện với mục tiêu chính trị và quản lý thay vì các yếu tố kinh tế và tình hình thực tế. Điều này dẫn

đến nhiều chương trình khác nhau với các thành phần khác nhau nhằm vào cùng một nhóm mục tiêu và thiếu sự hội tụ hoặc phối hợp đúng đắn. Các chương trình thiếu sự tham gia của công chúng trong kế hoạch và thực thi. Từ năm 1992, đã có nỗ lực để giao phó vai trò định hình và thực thi chương trình cho các đô thị, tuy nhiên việc chuyển giao tài chính vẫn chưa hoàn tất do thiếu nguồn tài nguyên cho việc thực hiện các chương trình. Trong các giai đoạn kể trên, tổng chi ngân sách cho các chương trình còn ở mức thấp và nhấn mạnh vai trò của đầu tư tư nhân.

Từ khi độc lập đến năm 1970, khoảng 400.000 đơn vị nhà ở đã được xây dựng thông qua các chương trình chính phủ tại các khu đô thị (Ủy ban kế hoạch Ấn Độ 1969-1974). Thập kỷ tiếp theo (1970-1980) chứng kiến thêm 280.000 đơn vị nhà ở được bổ sung ở các khu vực đô thị. Trong giai đoạn 1980-1985, tỷ lệ tham gia của khu vực công vào lĩnh vực nhà ở còn giảm hơn nữa. Tổng số nhà được xây dựng thông qua các chương trình công cộng là khoảng 170.000 ở khu vực thành thị và khoảng 190.000 ở khu vực nông thôn. Trong giai đoạn 1985-1992, tổng đầu tư vào nhà ở của chính quyền trung ương và bang chiếm khoảng 1,3% tổng chi tiêu công (Ủy ban Kế hoạch Ấn Độ 1985-1990). Ước tính có khoảng 1 triệu đơn vị nhà ở được nâng cấp hoặc xây dựng theo các chương trình khác nhau. trong khu vực công trong giai đoạn này. Trong giai đoạn 1992-1997, ước tính có khoảng 2 triệu đơn vị nhà ở được xây dựng, trong đó 1,4 triệu đơn vị dành cho các hộ gia đình EWS và LIG (Ủy ban Kế hoạch Ấn Độ 1992-1997). Trong suốt những năm

2000, chỉ có 1,6 triệu đơn vị nhà ở được xây dựng từ năm 2002 đến năm 2012. Từ năm 2013 đến 2015, tổng cộng có 117.707 nhà bị xử phạt và chỉ có 3.378 căn được hoàn thành (MHUPA, 2015). Sứ mệnh Nhà ở cho Mọi người đặt mục tiêu xây dựng trên RAY và giải quyết triệt để tình trạng thiếu nhà ở vào năm 2022. Tuy nhiên, khoản phân bổ ngân sách ban đầu của chính quyền trung ương cho chương trình cho năm 2015-2016 là 40 tỷ Rs, quá nhỏ để có bất kỳ tác động lớn nào (MHUPA, 2015).

#### 4. KẾT LUẬN

Các chính sách nhà ở của Ấn Độ từ năm 1947 đến nay đã trải qua nhiều giai đoạn và có nhiều điểm mạnh và yếu khác nhau. Tuy nhiên, tình trạng thiếu nhà ở ở đô thị của nước này vẫn còn đáng lo ngại và cần có những giải pháp khẩn cấp để giải quyết. Đô thị hóa và nhà ở là một chỉ số cho sự phát triển kinh tế và sự phúc lợi xã hội của một quốc gia. Dân số đô thị của Ấn Độ đang tăng trung bình 2,1% mỗi năm kể từ năm 2015. Dự kiến nó sẽ đạt 600 triệu vào năm 2031. Tuy nhiên, sự phát triển về nhà ở lại chưa đáp ứng được nhu cầu tăng lên. Hiện nay, tình trạng thiếu nhà ở ở Ấn Độ gần 19 triệu đơn vị nhà ở. Với khoảng hai phần ba dân số của đất nước sống ở khu vực nông thôn, quá trình đô thị hóa tại Ấn Độ đang diễn ra mạnh mẽ. Tuy nhiên, việc thiếu chú trọng vào đô thị hóa ở cấp độ chính trị và chính sách đã dẫn đến sự xuất hiện của các thành phố không có kế hoạch, thiếu cơ sở hạ tầng cơ bản cần thiết để có chất lượng sống và môi trường làm việc tốt hơn cho người dân. Sự thiếu phát triển của các trung tâm đô thị, mới và hiện có, đang đặt ra thách thức mới trong việc đáp ứng nhu



cầu nhà ở đối với các đối tượng khác nhau sinh sống tại Ấn Độ.

#### TÀI LIỆU THAM KHẢO:

1. Piyush Tiwari and Jyoti Rao. (2016). *Housing Markets and Housing Policies in India*. ADBI Working Paper Serie, No.556.
2. MUKTA NAIK. (2021). *India's home rental programme for migrant workers needs more nuance and ambition*. <https://www.moneycontrol.com/news/trends/features/indias-rental-programme-for-migrant-workers-needs-more-nuance-and-ambition-7336901.html>.
3. Bhate, A., & Samuel, M. (2022). *Affordable Housing in India: A Beneficiary Perspective*. *Indian Journal of Public Administration*, 00195561221109065.
4. Deloitte. (2016, August 20). *Mainstreaming affordable housing in India: Moving towards housing for all by 2022*.
5. *Economic Survey*. (2019). *Budget 2019: India must spend \$200 billion on infra annually; harnessing private investment a challenge, says Economic Survey*. *The Economic Times*, pp. 32–34.
6. Bharti, M., & Divi, S. (2019). *Housing Policies: Common Goals and Diverse Approaches to Social Housing in India and Other Countries*. *JEM*, 4(1), 41-49.
7. MHUPA. (2020). *Pradhan Mantri Awas Yojana (Urbans): Housing for all mission. Scheme Guidelines (2021)*. <https://pmay-urban.gov.in/uploads/guidelines/62381c744c188-Updated-guidelines-of-PMAY-U.pdf>
8. MHUPA (2015), *Rajiv Awas Yojana, Progress Reports, Ministry of Housing and Urban Poverty Alleviation*, [http://mhupa.gov.in/User\\_Panel/UserView.aspx?TypeID=1313](http://mhupa.gov.in/User_Panel/UserView.aspx?TypeID=1313)