

# PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI Ở VIỆT NAM HIỆN NAY

PHẠM VIỆT PHƯƠNG

**Phát triển nhà ở xã hội là một trong những giải pháp quan trọng nhằm thúc đẩy thị trường nhà ở phát triển, đồng thời hỗ trợ về nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội, người có thu nhập thấp và người nghèo gặp khó khăn về nhà ở nhằm góp phần ổn định chính trị, bảo đảm an sinh xã hội. Bài viết khái quát chính sách cũng như thực trạng, kinh nghiệm của một số nước trong phát triển nhà ở xã hội, từ đó đề xuất một số giải pháp để phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam.**

Từ khóa: Phát triển nhà ở xã hội, an sinh xã hội, người có thu nhập thấp

## DEVELOPING SOCIAL HOUSING IN VIETNAM TODAY

Pham Viet Phuong

*Social housing development is one of the important solutions to promote the development of the housing market, and at the same time provide housing support for social policy beneficiaries, low-income and the poor people facing shelter difficulties in order to contribute to political stability and ensure social security. The article outlines the policy and status of social housing development in Vietnam, the experience of Korea and China in social housing development, thereby proposing some solutions to develop this problem.*

*Keywords: Social housing development, social security, low-income people*

Ngày nhận bài: 25/6/2021

Ngày hoàn thiện biên tập: 2/7/2021

Ngày duyệt đăng: 7/7/2021

## Chính sách phát triển nhà ở xã hội

Khái niệm nhà ở xã hội (NOXH) xuất hiện trong Luật Nhà ở năm 2005 với định nghĩa NOXH là “Nhà ở do Nhà nước hoặc tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng để cho các đối tượng quy định tại Điều 53 và Điều 54 của Luật này thuê hoặc thuê mua”. Khái niệm NOXH đã được luật hóa trong văn bản luật tiếp theo cho đến nay đều sử dụng định nghĩa gián tiếp, NOXH là một loại hình nhà ở được xây dựng dành cho các nhóm yếu thế trong xã hội.

Thời gian qua, Quốc hội, Chính phủ đã ban hành nhiều cơ chế, chính sách phát triển NOXH để hỗ trợ

nhà ở cho các đối tượng có khó khăn, thu nhập thấp tại cả khu vực đô thị và nông thôn. Để đáp ứng nhu cầu nhà ở ngày càng tăng của người dân, năm 2011, Chính phủ đã ban hành Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia. Một trong những mục tiêu chính của Chiến lược là đến năm 2020 xây dựng thêm ít nhất 12,5 triệu m<sup>2</sup> sàn NOXH hướng tới tầng lớp dân cư có mức thu nhập thấp tại các khu vực đô thị; đáp ứng khoảng 80% số sinh viên, học sinh các trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp dạy nghề và khoảng 70% công nhân lao động tại các khu công nghiệp có nhu cầu được giải quyết chỗ ở; hỗ trợ khoảng 500 nghìn hộ gia đình (theo chuẩn nghèo mới) tại khu vực nông thôn cải thiện nhà ở.

Tiếp đó, chủ trương phát triển NOXH được luật hóa thông qua Luật Nhà ở (năm 2014) được Quốc hội ban hành và Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý NOXH với các quy định cụ thể về hỗ trợ, ưu đãi để tạo điều kiện thuận lợi thông thoáng cho các tổ chức, nước ngoài tham gia đầu tư phát triển NOXH. Ngày 25/1/2017, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Chỉ thị số 03/CT-TTg về đẩy mạnh phát triển NOXH và nhiều văn bản hướng dẫn khác liên quan đến NOXH.

## Thực trạng phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam

Theo báo cáo của Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản (Bộ Xây dựng) tại Hội thảo và lễ bàn giao sản phẩm dự án “Xây dựng chính sách tổng thể NOXH tại Việt Nam trong giai đoạn 2021-2030” diễn ra ngày 20/4/2021, Việt Nam là nước có mức độ đô thị hoá nhanh, ước tính khoảng một triệu dân cư đô thị mới tăng lên mỗi năm. Dân số khu vực thành thị được dự báo tiếp tục tăng nhanh và đạt 47,25 triệu người (khoảng 44,45% dân số) vào năm 2030.



Đến năm 2030, Việt Nam được dự báo sẽ có 1 đô thị trên 10 triệu dân, 1 đô thị từ 5 đến 10 triệu dân và 4 đô thị từ 1 đến 5 triệu dân. Việc đô thị hóa nhanh tuy có tác động tích cực đến phát triển kinh tế - xã hội nhưng cũng kéo theo một số hệ lụy, trong đó có việc các điều kiện về kết cấu hạ tầng, như: nhà ở, trường học, bệnh viện... không đáp ứng kịp nhu cầu của người dân sống tại đô thị, đặc biệt là nhu cầu của người thu nhập thấp.

Hiện nay, các bộ, ngành, địa phương đã và đang tích cực triển khai các chương trình hỗ trợ nhà ở cho đối tượng thuộc diện được hưởng chính sách hỗ trợ về NOXH theo quy định của Luật Nhà ở năm 2014.

Tính đến tháng 4/2021, chương trình phát triển nhà ở cho các đối tượng thuộc diện được hưởng chính sách hỗ trợ về NOXH đã đạt những kết quả nhất định. Cụ thể:

- *Chương trình phát triển NOXH cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị:* Đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng 84 dự án, quy mô xây dựng khoảng 33.400 căn hộ và đang tiếp tục triển khai 135 dự án với quy mô xây dựng khoảng 81 nghìn căn hộ (bao gồm cả một số dự án chuyển đổi từ nhà ở thương mại sang NOXH đã được UBND các tỉnh, thành phố chấp thuận).

- *Chương trình phát triển NOXH dành cho công nhân khu công nghiệp:* Đến nay, đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng 100 dự án, với quy mô xây dựng khoảng 41 nghìn căn hộ. Hiện nay còn 72 dự án đang tiếp tục được triển khai với quy mô khoảng 88 nghìn căn hộ.

- *Chương trình phát triển NOXH dành cho học sinh, sinh viên:* Đã có 89/95 dự án nhà ở sinh viên hoàn thành đưa vào sử dụng, bố trí cho khoảng 22 nghìn sinh viên. Sáu dự án còn lại đang trong giai đoạn hoàn thiện. Số lượng sinh viên, học sinh đã được bố trí vào ở đạt tỷ lệ bình quân khoảng 83%...

Tuy nhiên, việc phát triển NOXH cho các đối tượng thu nhập thấp khu vực đô thị, công nhân khu công nghiệp trên cả nước mới chỉ đạt khoảng 41,7% so với mục tiêu đề ra theo Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 (12,5 triệu m<sup>2</sup> nhà ở).

Hai nhóm nguyên nhân chủ yếu của tình trạng này là do thiếu quỹ đất sạch và thiếu nguồn lực về tài chính tín dụng để triển khai các dự án NOXH. Trong giai đoạn 2016-2020, ngân sách để phát triển NOXH bố trí cho Ngân hàng Chính sách Xã hội Việt Nam rất ít, khoảng 2.200 tỷ đồng, chỉ đáp ứng khoảng 24% so với nhu cầu. Trong khi đó, nguồn vốn để cấp bù lãi suất cho các tổ chức tín dụng để cho vay thực hiện chính sách NOXH đến nay vẫn chưa được bố trí.

## Kinh nghiệm phát triển nhà ở xã hội của Hàn Quốc và Trung Quốc

### Hàn Quốc

Từ những năm 1970, Chính phủ Hàn Quốc đã xây dựng hệ thống NOXH bằng cách đầu tư vốn vào Công ty Nhà ở Hàn Quốc; đồng thời, thiết lập cách thức tổ chức hiệu quả về phát triển nhà ở diện tích nhỏ để điều tiết cho các gia đình có thu nhập thấp. Để cân đối lại khoản thâm hụt này, Công ty Nhà ở Hàn Quốc tìm kiếm lợi nhuận bằng cách phát triển các dự án nhà tại các thành phố lớn cho người có mức thu nhập trung bình trở lên. Theo đó, một số chính sách mà Hàn Quốc đã ban hành:

- Chính sách hỗ trợ vốn: Những người muốn mua nhà và lần đầu tiên mua nhà có thể vay vốn từ “Chương trình kế hoạch mua nhà lần đầu”, với mức vay lên đến 70% tổng giá trị căn nhà với lãi suất thấp, khoảng 6% - 6,5%/năm.

“Chương trình Chonsei” cung cấp các khoản vay để mua nhà cho những người làm công ăn lương có thu nhập thấp, chưa có nhà ở. Khoản vay từ chương trình này có thể lên đến 70% tổng giá trị căn nhà với lãi suất 5,5%/năm. Riêng với đối tượng có mức thu nhập thấp nhất sẽ được vay 70% giá trị căn nhà và hưởng lãi suất 3%/năm.

- Chính sách quản lý thị trường bất động sản: Từ năm 2000, sau khi giá đất tại các thành phố lớn của Hàn Quốc tăng kỷ lục, Chính phủ nước này đã yêu cầu nhà đầu tư hạn chế xây dựng chung cư cao cấp để tập trung nguồn vốn xây dựng chung cư giá rẻ cho người có thu nhập thấp. Nhờ biện pháp này, hiện nay đa số người dân Hàn Quốc đã có cơ hội được sở hữu nhà ở với mức giá phải chăng.

### Trung Quốc

Trước năm 2008, làn sóng di cư ồ ạt từ nông thôn lên các thành phố lớn ở Trung Quốc đã gây ra tình trạng thiếu nhà ở trầm trọng. Để giải quyết vấn đề này, Chính phủ Trung Quốc đã triển khai đồng bộ các giải pháp sau:

- Về chính sách, Bộ Nhà ở lập kế hoạch xây dựng NOXH trên toàn quốc và thực hiện phân bổ nguồn ngân sách mà trung ương hỗ trợ cho các địa phương, đồng thời các địa phương cũng phải điều tiết kinh phí để xây dựng NOXH. Chính phủ thực hiện miễn một số loại thuế, cho vay vốn đối với các công ty tham gia xây dựng NOXH.

- Đối tượng thuê hoặc mua nhà ở do chính quyền địa phương quy định. Có 3 điều kiện áp dụng với

đối tượng thuê hoặc mua nhà: Thuộc diện thu nhập thấp so với thu nhập bình quân của địa phương, có diện tích nhà ở bình quân dưới 7m<sup>2</sup>/người và có tài khoản tại ngân hàng khoảng 90 nghìn NDT trở xuống. Các điều kiện trên được điều chỉnh hàng năm cho phù hợp với tình hình phát triển kinh tế của địa phương.

- Về phát triển nhà ở, chủ đầu tư chỉ được phép huy động vốn của người mua nhà khi công trình xây dựng được 25% khối lượng, Nhà nước không khống chế mức huy động vốn. Ưu đãi với người mua nhà lần đầu là được Chính phủ cho vay vốn với mức tối đa bằng 80% giá trị căn hộ, 70% số tiền vay được ưu đãi về lãi suất. Quá trình mua bán nhà thông qua mạng để cơ quan quản lý nhà ở kiểm soát. Chủ đầu tư được quyền lựa chọn khách hàng và trực tiếp thỏa thuận với khách hàng về việc mua bán, không nhất thiết phải bán qua Sàn Giao dịch bất động sản...

**Theo báo cáo của Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản (Bộ Xây dựng), Việt Nam là nước có mức độ đô thị hoá nhanh với ước tính khoảng một triệu dân cư đô thị mới tăng lên mỗi năm. Dân số khu vực thành thị được dự báo tiếp tục tăng nhanh và đạt 47,25 triệu người (khoảng 44,45% dân số) vào năm 2030.**

### Một số đề xuất để phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam

Phát triển NOXH là định hướng của Nhà nước để giải quyết vấn đề thiếu hụt nhà ở cho người có thu nhập thấp, đồng thời là giải pháp giúp thị trường bất động sản phát triển ổn định, phù hợp điều kiện thực tế của Việt Nam. Vì vậy, theo tác giả, cần thực hiện một số giải pháp sau:

*Đối với Nhà nước:* Việc phát triển nhà ở thương mại giá rẻ nên được khuyến khích hơn và pháp luật Việt Nam cần cần nhắc đến việc đưa vào ứng dụng một số mô hình đã được áp dụng thành công trên thế giới như Quỹ Tiết kiệm nhà ở hay Quỹ Tín thác bất động sản. Trong đó, để giải quyết vấn đề nhà ở cho một bộ phận đối tượng chính sách và người thu nhập thấp, thì Quỹ Tiết kiệm nhà ở là mô hình đáng tham khảo.

Trong bối cảnh Việt Nam đang hướng tới xây dựng mô hình Nhà nước kiến tạo, vai trò của Nhà nước cũng cần xác định rõ, đó là định hướng cho sự phát triển của xã hội, chứ không phải là “tặng cho” những gì xã hội cần. Các gói hỗ trợ, tháo gỡ khó khăn chỉ nên xem là giải pháp tình thế tạm thời, bởi nếu Nhà nước cứ liên tục đưa ra các gói ưu đãi sẽ làm giảm nguồn thu ngân sách, sẽ làm cho thị trường bất

động sản mất đi tính thị trường đúng nghĩa.

Nhà nước tham gia giám sát chặt chẽ quá trình triển khai quy hoạch, hoạt động đầu tư xây dựng theo đúng quy định; phối hợp các địa phương lập các đoàn kiểm tra, phát hiện những lỗ hổng, bất cập, tạo cơ sở pháp lý xây dựng những chính sách cho thị trường, đặc biệt là chính sách về NOXH, nhà ở cho thuê. Đồng thời, tiếp tục cải cách thủ tục hành chính nhằm đẩy nhanh tiến độ phê duyệt, tháo gỡ khó khăn cho các doanh nghiệp đầu tư xây dựng NOXH...

*Đối với Bộ Xây dựng:* Xây dựng các chính sách NOXH tại Việt Nam cho các nhóm đối tượng mục tiêu là các hộ gia đình thu nhập thấp tại khu vực đô thị, công nhân KCN thông qua các bài học từ kinh nghiệm quốc tế.

Đôn đốc UBND các tỉnh, thành phố báo cáo việc dành quỹ đất cho phát triển NOXH trên địa bàn. Các địa phương phải nêu rõ thực trạng việc thực hiện nghĩa vụ NOXH đối với dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án phát triển đô thị tại địa phương. Cụ thể, số lượng dự án, quy mô sử dụng đất, số lượng căn hộ NOXH, tiến độ thực hiện các dự án phát triển NOXH độc lập. Đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án phát triển đô thị có diện tích sử dụng đất từ 10ha trở lên tại các đô thị loại 3 trở lên hoặc khu vực quy hoạch từ loại 3 trở lên phải báo cáo rõ việc dành quỹ đất để xây dựng NOXH.

Đối với UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương: Rà soát, bổ sung quy hoạch đô thị, quy hoạch khu công nghiệp, bảo đảm dành đủ quỹ đất cho phát triển NOXH. Đồng thời, tập trung đẩy mạnh việc triển khai các chương trình NOXH; đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính, tạo điều kiện thuận lợi để các doanh nghiệp và người dân tích cực tham gia phát triển NOXH, nhà ở công nhân, nhà ở thương mại giá rẻ và nhà ở cho thuê...

### Tài liệu tham khảo:

1. Luật Nhà ở 2014;
2. Nghị định số 100/2015/NĐ-CP về phát triển và quản lý bất động sản;
3. Bộ Xây dựng và Cơ quan hợp tác quốc tế Hàn Quốc (KOICA) (2021). Tài liệu hội thảo và lễ bàn giao sản phẩm dự án “Xây dựng chính sách tổng thể NOXH tại Việt Nam trong giai đoạn 2021-2030”, ngày 20/4;
4. Tham khảo kinh nghiệm Hàn Quốc phát triển NOXH, <http://baochinhphu.vn/Hoat-dong-Bo-nganh/Tham-khao-kinh-nghiem-Han-Quoc-phat-trien-nha-o-xa-hoi/428887.vgp>.

### Thông tin tác giả:

Phạm Việt Phương - Học viện Ngân hàng  
Email: [phuongpv@hvn.edu.vn](mailto:phuongpv@hvn.edu.vn)