Các chính sách mới với mục tiêu phát triển một triệu căn nhà ở xã hội

New policies with the goal of developing one million social housing units

Phạm Trọng Thuật

Tóm tắt

Đề án "Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030" đã trở thành một trong những chính sách an sinh xã hội. Đề án góp phần tạo nguồn cung, tái cơ cấu lại thị trường bất động sản, cân đối trong cơ cấu sản phẩm bất động sản, đặc biệt là phân khúc nhà ở xã hội. Việc sớm đưa thời điểm có hiệu lực của các luật như Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật kinh doanh Bất động sản cùng với nhiều quy phạm pháp luật liên quan, khiến mục tiêu phát triển nhà ở xã hội được thúc đẩy nhanh hơn. Việc tìm hiểu, phát hiện các điểm nghẽn trong việc thực hiện chủ trương phát triển nhà ở xã hội để đưa ra các giải pháp nhằm đảm bảo hài hòa lợi ích giữa các bên liên quan, hướng tới môi trường thuận lợi cho quá trình phát triển quỹ nhà cũng như bảo vệ quyền lợi của người dân khi tiếp cận nhà ở xã hội là nội dung chính của bài báo.

Từ khóa: *Nhà ở xã hội, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật kinh doanh bất động sản*

Abstract

The project "Investing in the construction of at least 1 million social housing units for low-income people and industrial park workers during the 2021-2030 period" has become one of the social security policies. The project contributes to creating supply, restructuring the real estate market, and balancing the structure of real estate products, especially the social housing segment. The early implementation of laws such as the Land Law, Law on Housing, Low on Real Estate trading along with many related legal regulations, accelerates the goal of social housing development. The main content of the article is the study and identification of bottlenecks in the implementation of social housing development policies in order to propose solutions that ensure a balance of interests among stakeholders, create a favorable environment for the development of the housing fund, and protect the rights of citizens when accessing social housing.

Key words: *Social housing, Land Law, Law on Housing, Law on Real estate trading*

PGS.TS. Phạm Trọng Thuật
Bộ môn Kiến trúc Nhà ở, Khoa Kiến trúc
Trường Đại học Kiến trúc Hà Nội
Email: thuat@hau.edu.vn
Tel: 093 442174

Ngày nhận bài: 20/5/2024
Ngày sửa bài: 22/5/2024
Ngày duyệt đăng: 02/7/2024

1. Đặt vấn đề

Đề án đầu tư xây dựng 1 triệu căn nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân các khu công nghiệp được Thủ tướng phê duyệt, với các giải pháp cụ thể cho các địa phương, ngân hàng, doanh nghiệp phát triển nhà ở đang giúp cơ hội tiếp cận nhà giá hợp lý của người dân tăng lên. Đặc biệt là khi những nút thắt trong bài toán huy động nguồn vốn, quy trình, thủ tục chuẩn bị đầu tư, đầu tư xây dựng, quản lý vận hành đã được khơi thông thông qua những thay đổi trong chính sách được thể hiện tại các luật mới ban hành liên quan đến nhà ở và thị trường bất động sản. Ngoài ra phải kể đến gần 300 dự án được triển khai trong thời gian tới, sức nóng của Nhà ở xã hội sẽ lan tỏa tới các phân khúc khác của thị trường bất động sản, giúp cho thị trường nhà ở nói chung và nhà ở xã hội nói riêng sẽ có những chuyển biến tích cực. Bài viết tập trung theo hướng tiếp cận các điểm mới trong Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật kinh doanh bất động sản tác động, ảnh hưởng như thế nào đến mục tiêu phát triển nhà ở xã hội trong ngắn hạn và dài hạn, để từ đó khuyến nghị các giải pháp về quản lý phát triển nhà ở xã hội theo hướng hài hòa lợi ích giữa các bên liên quan, nhằm hiện thực hóa chủ trương đúng đắn của Chính phủ với mục tiêu cung cấp nhà ở cho mọi tầng lớp nhân dân.

Cũng như phần lớn nguyên tắc của các phương thức phát triển nhà ở, cần xác định rõ phát triển nhà ở xã hội ưu tiên theo hướng đảm bảo cân bằng về lợi ích giữa các bên liên quan, trong đó chú trọng việc tiếp cận phù hợp với điều kiện kinh tế xã hội, thói quen, lối sống, thu nhập của người dân trong phát triển hệ thống quỹ nhà, trên cơ sở tạo môi trường thuận lợi để thu hút, đa dạng hóa các nguồn lực đầu tư. Phương pháp tiếp cận kinh tế vĩ mô và vi mô theo hướng xoay quanh cân bằng nguồn lực đầu tư, vận hành và khai thác các quỹ nhà, mà ở đó tài chính được coi là nhân tố quyết định thành bại của quá trình phát triển thị trường nhà ở. Ở các nước phát triển, để có được một thị trường nhà ở xã hội phát triển ổn định, bền vững thì không thể chỉ dựa vào các ý chí của các chính sách, các điều chỉnh mang tính mệnh lệnh hành chính mà cần tiếp cận theo hướng cân

Hình 1. Dự án nhà ở xã hội khu công nghiệp Phú Hội, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng

Hình 2. Dự án nhà ở xã hội phường Tích Lương, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên

bằng giữa các nguồn lực, cân bằng cung cầu trên thị trường nhà ở. Về cơ bản, trạng thái cân bằng thiết lập được dựa trên môi trường cạnh tranh lành mạnh giữa các đơn vị, tổ chức đầu tư phát triển nhà ở.

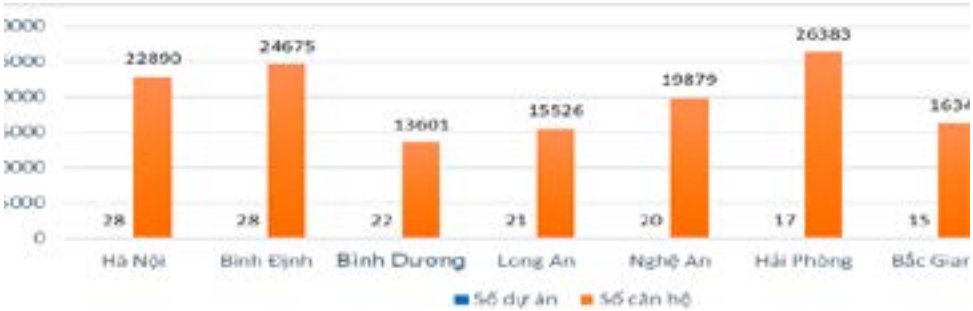
2. Khó khăn trong việc thực hiện mục tiêu 1 triệu căn nhà ở xã hội

Thực tế trong những năm gần đây, nhu cầu nhà ở của người dân đô thị nói chung trong đó có phân khúc nhà ở cho người thu nhập thấp tăng cao, đặc biệt, tại các đô thị lớn, các khu chế xuất, khu công nghiệp, trong bối cảnh nguồn cung nhà ở chung cư nói chung và nhà ở xã hội nói riêng ngày càng hạn chế. Nhà ở xã hội trong hai năm 2023, 2024 chỉ có hai dự án được mở bán [11]. Nhà ở thương mại cũng khá hạn chế các dự án đủ điều kiện để bán ra thị trường. Việc phát triển các dự án nhà ở xã hội không chỉ giải quyết nhu cầu ở đang rất bức thiết, mà còn thúc đẩy quá trình hồi phục thị trường nhà ở bao gồm cả các phân khúc khác nhau. Tuy nhiên, sau 1 năm thực hiện đề án 1 triệu căn nhà ở xã hội, hiện nay tiến độ thực hiện các dự án này vẫn rất chậm chạp. Mục tiêu của đề án là trong giai đoạn 2021-2025 phải hoàn thành 428.000 căn, nhưng tính đến thời điểm tháng 18 tháng 5 năm 2024, cả nước mới chỉ có 503 dự án nhà ở xã hội được triển khai với quy mô 418.200 căn, trong đó số lượng dự án hoàn thành là 75 dự án với quy mô 39.884 căn đạt gần 4% so với kế hoạch 5 năm [12]. Phát triển nhà ở xã hội còn gặp nhiều vướng mắc. Nguyên nhân phải kể đến các thủ tục hành chính còn khá rườm rà, cơ chế cho vay ưu đãi của gói vay 120.000 tỷ còn những điểm vướng; quyền và lợi ích của chủ đầu tư chưa thỏa đáng. Thực tế khá nhiều các doanh nghiệp bất động sản sử dụng nguồn vốn đầu tư phát triển nhà ở từ hình thức huy động vốn thông qua trái phiếu doanh nghiệp [10]. Năm 2023 là giai đoạn khủng hoảng của các doanh nghiệp bất động sản do không có khả năng chi trả trái phiếu đến hạn. Trước áp lực đáo hạn và hoàn thành nghĩa vụ nợ sau khi thực hiện giãn hoãn hoặc cơ cấu vẫn còn, các doanh nghiệp bất động sản đang gắng gượng vượt qua giai đoạn khó khăn với một thực tế gánh nặng nợ trái phiếu vẫn rình rập.

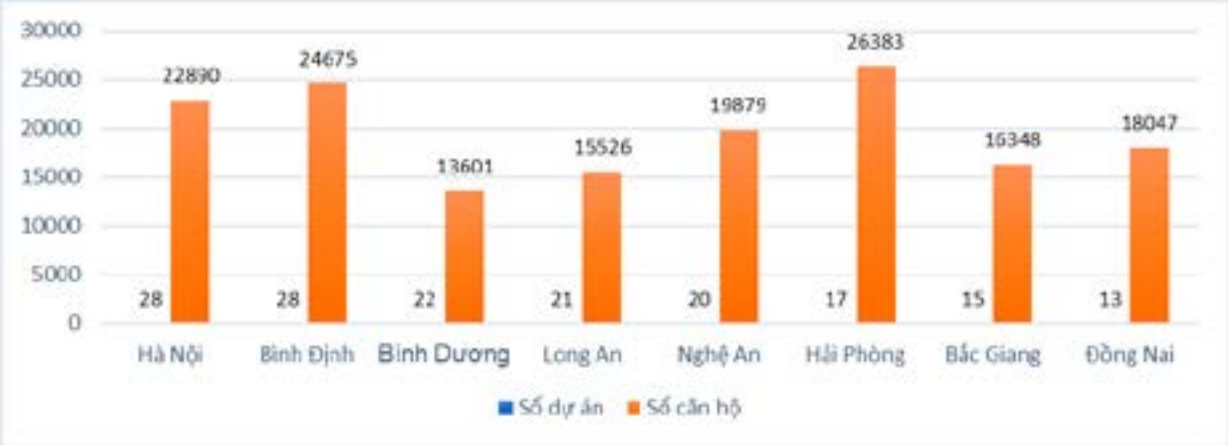
Tính đến 02/5/2024, ước tính giá trị trái phiếu doanh nghiệp nhóm ngành bất động sản là 100,26 nghìn tỷ đồng, chiếm gần 39% tổng khối lượng đáo hạn và tương đương 2/3 số dư vào đầu tháng 12 năm 2023. Do đó, áp lực trả nợ đối với phát hành là doanh nghiệp bất động sản trong năm 2024, 2025 vẫn là khá lớn, đặc biệt là đối với trái phiếu chậm trả gốc/lãi có thời hạn đáo hạn gốc vào năm 2022 và 2023 (được cơ cấu tối đa 2 năm theo Nghị định 08/2023/NĐ-CP) [10].

Thực tế, để được ưu đãi, miễn tiền sử dụng đất, hiện các chủ đầu tư vẫn phải chứng minh năng lực tài chính, xác định số vốn dành cho việc thuê đất, rồi phải nộp trước khoản tiền này, sau đó mới làm thủ tục khấu trừ. Chính phủ đã chủ trương chấp nhận hạn chế phát triển ngắn hạn thông qua việc giảm lãi suất huy động trên thị trường liên ngân hàng cũng như lãi suất huy động từ thị trường 1 (thị trường huy động vốn từ dân cư). Giải pháp này nhằm tạo mặt bằng vốn vay tốt nhất cho các doanh nghiệp, trong đó có các doanh nghiệp phát triển nhà ở và nhà ở xã hội. Ngân hàng Nhà nước dùng các nghiệp vụ và các chỉ thị điều hành nhằm giảm lãi suất cho vay với các ngân hàng thương mại trong hệ thống để khơi thông nguồn vốn đầu tư, tăng nguồn cung tiền cho thị trường bất động sản, trong đó có cá dự án phát triển nhà ở xã hội.

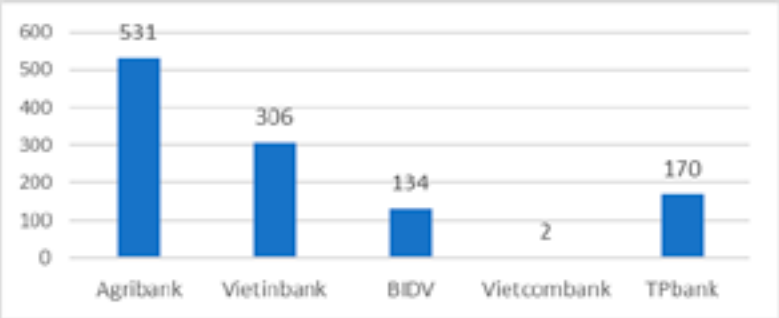
Trước thời điểm Luật nhà ở sửa đổi ban hành năm 2023 và dự kiến có hiệu lực 01/7/2024, các dự án phát triển nhà ở phải dành 20% quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội. Quy định này sẽ khó tách bạch vốn đầu tư nhà ở xã hội so với vốn đầu tư nhà ở thương mại trong cùng một dự án. Hiện nay, chi phí vốn của doanh nghiệp được xác định trên nguyên tắc cộng dồn để tính trung bình lãi suất của 4 ngân hàng lớn của Nhà nước, trong khi chi phí vay thực tế của các doanh nghiệp phát triển nhà ở xã hội nói riêng và doanh nghiệp phát triển bất động sản nói chung so với quy định trong cách tính của Chính phủ sẽ chênh từ 2,0-2,5% so với mức lãi suất nêu trên. Mặt khác, rủi ro của các ngân hàng thương mại khi tiếp cận gói hỗ trợ của Chính phủ cho đề án phát triển nhà ở xã hội là đối tượng thẩm định người mua nhà, khi khả năng



Bảng 1. Số dư trái phiếu riêng lẻ dự kiến đáo hạn một số ngành trong năm 2024 và 2025



Bảng 2. Thống kê dự án nhà ở xã hội được chấp thuận chủ trương đầu tư tại một số địa phương tính đến 03/4/2024 [2]



Bảng 3. Giá trị giải ngân (tỷ đồng) của các ngân hàng cho các dự án nhà ở xã hội tính đến 17/5/2024[1]

chứng minh thu nhập cũng đồng thời là dòng tiền trả nợ. Điều này khiến người vay khó có khả năng vừa trả nợ, vừa trả lãi suất vay của ngân hàng. Do đó, các ngân hàng thương mại cũng như người mua nhà không mặn mà với gói hỗ trợ này, khiến nó trở thành lực cản cho việc khơi thông nguồn vốn đầu tư phát triển nhà ở xã hội.

Theo Nghị định 35/2023/NĐ-CP về lĩnh vực xây dựng đối với dự án phát triển nhà ở, đô thị, với nhà đầu tư (bao gồm các nhà đầu tư phát triển nhà ở xã hội) được quy định lợi nhuận tối đa là 10%. Thông thường, chưa kể thời gian chuẩn bị đầu tư, việc khởi công một dự án nhà ở cho tới khi hoàn thành cần khoảng thời gian xấp xỉ 3 năm, chưa kể thời gian phân phối sản phẩm ra ngoài thị trường. Do đó, với thời gian kéo dài, lại quy định cố định giá đầu vào, đầu ra, trong khi chi phí vốn, chi phí nhân công, lãi suất vay ngân hàng luôn biến động khiến các doanh nghiệp chịu rủi ro trước các biến động đó mà dường như không có phương án kịch bản hữu hiệu để ứng phó. Mặt khác, thực tế chứng minh vốn ngân sách nhà nước bố trí dường như không đủ theo kế hoạch. Dự kiến ban đầu bố trí hàng năm 3000 tỷ đồng cho vay với lãi suất 4,8% cho đối tượng mua nhà ở xã hội, cho doanh nghiệp phát triển nhà. Thực tế, nguồn vốn này bố trí rất nhỏ giọt với mức bố trí không quá 50% vốn theo kế hoạch trong 3 năm đầu triển khai. Một khó khăn nữa phải kể đến, đó là nguồn vốn này trông chờ vào các ngân hàng thương mại, mà bản chất các ngân hàng thương mại cũng là các doanh nghiệp kinh doanh tiền. Trong hai năm 2023, 2024 với chính sách siết chặt tiền tệ, việc khống chế lãi suất huy động và lãi suất cho vay trên cả hai thị trường 1 và 2 khiến biên lợi nhuận của các ngân hàng thương mại bị thu hẹp đáng kể, trong khi các ngân hàng phải tăng cường trích lập quỹ dự phòng trước bối cảnh những tín hiệu tiêu cực của trái phiếu doanh nghiệp. Chính vì thế, với mức lãi suất cho vay hiện nay là chưa đủ hấp dẫn cho cả người mua nhà và doanh nghiệp phát triển nhà ở xã hội. Quy định thời hạn cho vay từ 20-30 năm cũng khó khả thi bởi lãi suất luôn biến động theo thị trường và chính sách điều hành tiền tệ của Nhà nước.

Hiện nay, quy trình thủ tục để chủ đầu tư có thể triển khai ngay các dự án nhà ở xã hội còn khá nhiều bất cập. Với nhà ở xã hội được miễn thuế quyền sử dụng đất, nhưng không đồng nghĩa với việc các doanh nghiệp đầu tư phát triển nhà ở xã hội được giao quyền sử dụng đất. Về nguyên tắc, khi miễn thuế quyền sử dụng đất cho các dự án phát triển nhà ở xã hội, thì cần phải xác định thuế sử dụng đất của dự án đó là bao nhiêu để làm cơ sở cho doanh nghiệp được miễn, và có cơ sở để xây dựng mức giá chuyển nhượng, bồi hoàn cho ngân sách Nhà nước khi đủ điều kiện. Những công việc này, trên thực tế, các chủ đầu tư của các dự án nhà ở xã hội phải thực hiện nhiều hơn 1,5 lần khối lượng công việc so với một dự án nhà ở thương mại. Với tương lai xa, sau khi thời gian giải ngân gói 30.000 tỷ đồng hết hiệu lực, nguồn vốn từ ngân sách nhà nước để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội sẽ không còn, mà chỉ có nguồn vốn ngân sách dành cho một số chương trình mục tiêu phát triển nhà được Thủ tướng phê duyệt. Mặt khác, theo quy định của Luật Nhà ở, cho phép Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng vốn ngân sách, nhưng Luật đầu tư công chỉ có quy định về đầu tư xây dựng hạ tầng, khiến việc sử dụng được nguồn vốn ngân sách nhà nước để xây dựng nhà ở xã hội sẽ là một thách thức không nhỏ.

3. Những chính sách mới liên quan phát triển nhà ở xã hội

Năm 2023 và đầu năm 2024 đánh dấu với những thay đổi quan trọng trong hệ thống các luật liên quan đến đất đai, nhà ở và thị trường bất động sản với sự ra đời của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 và Luật kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15; những quy định mới về phát triển và quản lý nhà ở xã hội tại Văn bản hợp nhất số 02/VBHN-BXD của Bộ Xây dựng [8]. Theo đó, có tương đối nhiều thay đổi liên quan đến nhà ở xã hội về chính sách phát triển, đối tượng được mua nhà ở xã hội, đối tượng được tham gia phát triển nhà ở xã hội, những thay

đổi liên quan đến thủ tục đầu tư, quản lý xây dựng, quản lý vận hành...

3.1. Luật Đất đai

Trước đây Chính phủ quy định khung giá đất trong từng khu vực theo khung thời gian 5 năm. Ủy ban nhân dân các tỉnh căn cứ khung giá đất để quy định bảng giá đất trên địa bàn tỉnh. Tuy nhiên, Luật đất đai 2024 [6] giao quyền UBND tỉnh quy định bảng giá đất và bảng giá này được thay đổi, cập nhật hàng năm. Ngoài ra, thay vì 5 phương pháp tính định giá đất như quy định trước đây, ở Luật đất đai 2024 chỉ còn 4 phương pháp định giá đất với việc bỏ phương pháp chiết trừ. Phương pháp được đánh giá là quan trọng nhất, phổ biến nhất được giữ lại là phương pháp thặng dư. Với các quy định của Luật đất đai 2013 và các văn bản hướng dẫn, các dự án nhà ở xã hội gặp tương đối nhiều khó khăn trong việc định giá đất để làm cơ sở tính miễn trừ thuế sử dụng đất cũng như định giá bất động sản cho việc chuyển nhượng, bồi hoàn cho ngân sách nhà nước. Với các quy định mới của Luật Đất đai 2024, phương pháp định giá thặng dư sẽ được áp dụng trong trường hợp thửa đất, khu đất để thực hiện dự án nhà ở xã hội không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh, thu nhập, làm cơ sở để tính cấu thành giá trong tổng doanh thu và chi phí phát triển dự án. Đây là giải pháp tháo gỡ cho tương đối nhiều dự án nhà ở xã hội mà chủ đầu tư đang gặp phải. Trước khi ban hành luật, đã có một số quan điểm đề xuất bỏ phương pháp định giá này, không đưa các phương pháp định giá vào Luật mà chỉquy định cụ thể tại Nghị định 44/2014/NĐ-CP quy định về giá đất. Tuy nhiên, khi khẳng định vai trò và đưa phương pháp định giá thặng dư vào Luật (Luật Đất đai), sẽ có tính pháp lý mạnh mẽ hơn trong việc giúp các doanh nghiệp bất động sản, trong đó có các doanh nghiệp phát triển nhà ở xã hội được gỡ vướng. Tuy nhiên, việc bỏ khung giá đất để xác định giá đất theo thị trường sẽ khiến định giá nhà ở xây dựng theo dự án, trong đó có nhà ở xã hội tăng lên so với trước đây. Mặt khác, giá đầu vào cho sản phẩm căn hộ nhà ở xã hội được xác định trước và gần như không có biến động nhiều giữa các địa phương, trong khi giá đất tại các địa phương là rất khác nhau, khiến các doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chịu áp lực về lợi nhuận với các dự án tại các đô thị lớn.

Mặt khác, Luật Đất đai 2024 đã gỡ bỏ các rào cản cho các nhà đầu tư nước ngoài đầu tư phát triển nhà ở xã hội. Nếu như trước đây, nhà đầu tư nước ngoài phải gián tiếp đầu tư qua các quỹ, các liên doanh với một doanh nghiệp của Việt Nam, thì luật Đất đai 2024 cho phép người nước ngoài trực tiếp đầu tư triển khai dự án cho các doanh nghiệp FDI.

3.2. Luật Nhà ở

Điểm mới trong Luật Nhà ở 2023 ở quy định, UBND các tỉnh phải bố trí đủ quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội trên dịa bàn. Tại các đô thị đặc biệt, loại 1,2,3, UBND tỉnh quy định việc chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại có trách nhiệm dành một phần diện tích trong dự án để xây dựng nhà ở xã hội hoặc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở phạm vi khác ngoài dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, hoặc chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại có thể phải nộp chi phí vốn tương đương với chi phí sử dụng đất và chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật phục vụ dự án nhà ở xã hội. Nếu như luật Nhà ở 2013 quy định chủ đầu tư phải chờ thủ tục xác định giá đất, tính thuế sử dụng đất, tiền thuê đất trước khi làm thủ tục miễn thuế sử dụng đất thì luật Nhà ở 2023[4] đã cho phép chủ đầu tư không phải thực hiện thủ tục trên và không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn thuế sử dụng đất cũng như tiền thuê đất. Điều này giúp cho các chủ đầu tư phát triển nhà ở xã hội rút ngắn được đáng kể các thủ tục chuẩn bị đầu tư.

Luật Nhà ở 2013 không quy định rõ về biên lợi nhuận cho các dự án nhà ở xã hội, mà chỉ được quy định cụ thể hơn ở Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định về giá bán nhà ở xã hội với lợi nhuận của dự án không quá 10% tổng chi phí đầu tư. Tuy nhiên, luật Nhà ở 2023 quy định trần lợi nhuận cũng là 10% nhưng chỉ là chi tính trên cơ sở của chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội. Ngoài ra, chủ đầu tư các dự án xây dựng nhà ở xã hội được phép dành tối đa 20% tổng diện tích đất trong phạm vi dự án đã đầu tư hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở thương mại, công trình dịch vụ thương mại. Phần chi phí đầu tư này không hạch toán vào giá bán nhà ở xã hội và chủ đầu tư được hưởng lợi từ việc kinh doanh nhà ở thương mại cùng các dịch vụ thu được từ phần 20% diện tích kể trên.

3.3. Luật Kinh doanh bất động sản

Luật Kinh doanh bất động sản đã có những quy định cụ thể cho yêu cầu vốn tối thiểu với các chủ đầu tư dự án bất động sản, trong đó có các dự án nhà ở xã hội. Đây là quy định góp phần gắn trách nhiệm của chủ đầu tư với các dự án được triển khai, hạn chế tình trạng các doanh nghiệp không đủ năng lực tài chính tham gia các dự án nhà ở xã hội, tránh hiện tượng các chủ đầu tư chây ỳ, triển khai chậm cho các dự án này. Đồng thời, Luật kinh doanh bất động sản 2023 cho phép bán, cho thuê mua phần diện tích sàn xây dựng trong các công trình xây dựng, tạo nhiều lựa chọn hơn cho người sử dụng với nhà ở xã hội.

Luật kinh doanh bất động sản 2023 [5] tạo hành lang pháp lý về quyền kinh doanh bất động sản của người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam. Quy định này sẽ giúp đa dạng hóa các nguồn lực đầu tư, phát triển bất động sản, trong đó có nhà ở xã hội. Các nội dung mới của luật cho phép người mua nhà có nhiều lựa chọn hơn về khía cạnh bảo lãnh, góp phần giảm chi phí giá thành do có thể chủ đầu tư tính chi phí bảo lãnh vào giá bất động sản. Tuy nhiên, người mua nhà ở xã hội cũng sẽ phải chấp nhận một phần rủi ro khi không có bảo lãnh tài chính.

Một trong những điểm mới của Luật kinh doanh bất động sản là quy định trong giao dịch mà một bên là chủ đầu tư dự án, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản thì phải thanh toán thông qua tài khoản mở tại một tổ chức tín dụng đang hoạt động hợp pháp [12]. Quy định này là cơ sở quan trọng để hạn chế tình trạng hai giá trong giao dịch bất động sản, gây thất thu thuế và khó khăn trong việc xây dựng dữ liệu bất động sản cũng như định giá bất động sản sau này.

4. Đề xuất giải pháp cải thiện điều kiện phát triển nhà ở xã hội

4.1. Hoàn thiện các văn bản dưới luật

Các văn bản dưới luật gồm Nghị định, Thông tư hướng dẫn, Quyết định …cần đảm bảo nhất quán, thống nhất, đồng bộ giữa luật Đất đai, luật Nhà ở, luật Kinh doanh bất động sản cùng với các luật khác liên quan nhằm khắc phục chồng chéo, vướng mắc, đảm bảo hiệu lực thực thi. Cần chú trọng các điều khoản chuyển tiếp và cho phép thí điểm những vấn đề còn chưa “chín”, còn nhiều tranh luận nhưng thực tiễn việc triển khai mục tiêu 1 triệu căn nhà ở xã hội đòi hỏi cần phải điều chỉnh. Cần sớm ban hành Đề án thí điểm cho phép thực hiện dự án nhà ở xã hội thông qua thỏa thuận về quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng “đất khác” (không phải đất ở) hoặc thỏa thuận chuyển đổi các dự án nhà ở thương mại đang khó khăn trong công tác phân phối ra thị trường thành nhà ở xã hội. Việc thí điểm triển khai nên lựa chọn tại các địa phương, tỉnh thành có thành phố lớn, có các khu chế xuất, khu công nghiệp lớn để kịp thời rút kinh

nghiệm, qua đó có những điều chỉnh về việc thực thi các chính sách nhằm gỡ các nút thắt cho mục tiêu phát triển nhà ở xã hội.

Hệ thống các quy định pháp lý mới đã hướng tới xây dựng sàn giao dịch bất động sản nhằm hạn chế các hiện tượng đầu cơ, "thổi giá" và tránh thất thoát nguồn thu thuế giao dịch cho ngân sách. Tuy nhiên, để hiện thực hóa mục tiêu này, cần có thêm các thông tư, quyết định để hạn chế việc mua bán không qua sàn giao dịch, hạn chế việc khai nhận thông tin sai lệch về giá mua bán. Khi có một sàn giao dịch bất động sản có đầy đủ thông tin, đảm bảo xác thực và "real time" về giá, về thanh khoản sẽ giúp cho các nhà quản lý, các chủ đầu tư và người mua nhà tiệm cận sát nhất với thị trường, hướng tới lành mạnh hóa trị trường nhà ở, trong đó có nhà ở xã hội.

4.2. Xem xét bổ sung, làm rõ một số nội dung trong những quy định mới

Quan điểm tiếp cận vốn xây dựng nhà ở xã hội theo hướng không nên coi nhà ở xã hội là sản phẩm từ thiện, mà cần coi phát triển nhà ở xã hội là chính sách kinh tế nhân văn. Khi coi chính sách phát triển nhà ở xã hội là chính sách kinh tế, thì cần phải tính tới hiệu quả của việc đầu tư để đảm bảo quyền lợi cho các chủ đầu tư, đảm bảo tính bền vững của việc phát triển nhà ở xã hội. Khi đó, tính nhân văn cần được xem xét ở khía cạnh an sinh xã hội, an cư lạc nghiệp cho những người thu nhập thấp, những đối tượng yếu thế, thực hiện chủ trương không để ai bị bỏ lại phía sau của Chính phủ. Do đó, việc điều tiết thị trường nhà ở xã hội phải do Chính phủ giữ vai trò điều phối, điều tiết thông qua các chính sách, các nghiệp vụ quản lý của các Bộ ngành và chính quyền địa phương. Ngoài ra, cần giảm các thủ tục rườm rà trong việc xác nhận đối tượng được phép mua, thuê mua nhà ở xã hội; bỏ quy định về xác định nơi ở hiện tại của người mua, thuê mua.

4.3. Cải cách các thủ tục tiếp cận nguồn vốn

Qua số liệu khảo sát thực tế tại các dự án phát triển nhà ở xã hội đang được triển khai có thể thấy, vốn ngân sách nhà nước khó khăn trong tiếp cận do vướng các thủ tục chứng minh điều kiện được vay với cả chủ đầu tư và người mua nhà. Theo kinh nghiệm của các nước thành công trong việc phát triển nhà ở xã hội như Hàn Quốc, Singapore, cần có những chính sách xây dựng quỹ phát triển nhà ở xã hội dựa trên các nguyên tắc: Quỹ do nhà nước quản lý, phải có nguồn vốn ngân sách (nguồn vốn 1); Quỹ từ các doanh nghiệp, các tổ chức tín dụng, các tổ chức tài chính; Quỹ từ các quỹ đầu tư; Nguồn vốn từ các tổ chức hỗ trợ quốc tế; Nguồn lực khác như trái phiếu, tín phiếu; Lãi suất chỉ nên dao động trong khoảng 4-4,5% với thời gian vay vốn cần được kéo dài để tạo sự tin cậy đủ lớn cho các doanh nghiệp tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

Cần có những quy định cho phép chủ đầu tư tiếp cận nguồn vốn thông qua các ngân hàng thương mại, được phép vay với lãi suất ưu đãi với cơ cấu vốn vay tách bạch và riêng biệt cho nhà ở xã hội, không tính chung cho cả dự án với những dự án có cả hai loại hình nhà ở thương mại và nhà ở xã hội.

Do luật quy định nhà ở xã hội được miễn thuế quyền sử dụng đất, nên các chủ đầu tư cần được giao đất để phát triển dự án. UBND các tỉnh có trách nhiệm định giá và tiến hành các thủ tục tính toán giá trị thuế quyền sử dụng đất tại các dự án phát triển nhà ở xã hội để làm cơ sở cho các thủ tục chuẩn bị đầu tư, thay vì yêu cầu các chủ đầu tư phải làm các thủ tục này với các bên liên quan.

5. Kết luận

Phát triển nhà ở xã hội là chính sách nhân văn, kiên định thực hiện chủ trương không để ai bị bỏ lại phía sau, là chính sách nhằm giúp người có thu nhập thấp, các đối tượng yếu thế có cơ hội được tiếp cận với nhà ở. Đây cũng là chủ trương an sinh xã hội, đảm bảo một xã hội phát triển công bằng, bền vững. Mục tiêu xây dựng ít nhất 1 triệu căn nhà ở xã hội đã thể hiện chính sách nhân văn của Đảng và Nhà nước nhằm tạo điều kiện tốt nhất trong khả năng các nguồn lực hiện có cho việc phát triển nhà ở xã hội. Đây vừa là cơ hội nhưng cũng vừa là thách thức cho các chủ đầu tư, các doanh nghiệp phát triển nhà, là nhiệm vụ khó khăn cho các cấp quản lý của chính quyền địa phương trên toàn quốc.

Các chính sách mới thông qua việc ban hành luật Đất đai, luật Nhà ở, luật kinh doanh Bất động sản đã hoàn thiện khung pháp lý cho môi trường đầu tư, phát triển thị trương nhà ở nói chung và nhà ở xã hội nói riêng. Những thay đổi này hướng tới tối ưu hoá các nguồn lực của xã hội, tạo môi trường đầu tư thuận lợi, công bằng hơn cũng như tạo điều kiện tốt hơn cho người mua nhà có khả năng tiếp cận các dự án nhà ở xã hội.

Tìm hiểu, nhận diện rõ những nguyên nhân, tồn tại trong việc thực hiện mục tiêu của Chính phủ về nhà ở xã hội, để từ đó có những giải pháp nhằm hoàn thiện chính sách quản lý, khơi thông các nguồn lực tham gia xây dựng phát triển nhà ở xã hội là mục tiêu nghiên cứu của bài báo. Kết quả nghiên cứu góp phần đề xuất các giải pháp nhằm hiện thực hoá các chủ trương của Chính phủ trong việc phát triển nhà ở xã hội./.

Tài liệu tham khảo

1. *FlinRatings, "Triển vọng thị trường Vốn nợ của Việt Nam năm 2024", 2024.*
2. *Tổng cục thống kê, "Thông cáo báo chí tình hình kinh tế- xã hội quý I năm 2024", 2024.*
3. *Chính phủ, Quyết định số 338/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ: Phê duyệt Đề án "Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 - 2030", 2023.*
4. *Quốc hội, Luật số 27/2023/QH15 của Quốc hội: Luật Nhà ở, 2023.*
5. *Quốc hội, Luật số 29/2023/QH15 của Quốc hội: Luật Kinh doanh bất động sản, 2023.*
6. *Quốc hội, Luật số 31/2024/QH15 của Quốc hội: Luật Đấtđai, 2024.*
7. *Chính phủ, Nghị định 49/2021/NĐ-CP của Chính phủ: Về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, 2021*
8. *Bộ Xây dựng, Văn bản hợp nhất số 02/VBHN-BXD của Bộ Xây dựng: Về phát triển và quản lý nhà ở xã hội,2023.*
9. *Bộ Xây dựng, " Bộ Xây dựng công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản quý I năm 2024",2023.*
10. *Thu Minh, "Áp lực trả nợ trái phiếu doanh nghiệp bất động sản rất lớn, hơn 100 nghìn tỷ từ nay đến cuối năm". Tạp chí điện tử VNEconomy, 2024.*
11. *Thu Minh, "Cần đa dạng hóa nguồn lực phát triển nhà ở xã hội". Tạp chí điện tử Thanhnien.vn, 2024.*
12. *Nam Khánh, "Nhà ở xã hội: Để cung "đuổi kịp" cầu". Báo điện tử Đảng Cộng sản Việt Nam. dangcongsan.vn, 2024.*