



NHỮNG NÚT THẮT TRONG PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI HIỆN NAY

TS TRẦN BÁ VIỆT | PHÓ CHỦ TỊCH HỘI VẬT LIỆU XÂY DỰNG VIỆT NAM, PHÓ CHỦ TỊCH HỘI BÊ TÔNG VIỆT NAM

Các nút thắt chính trong phát triển nhà ở xã hội hiện nay là vướng mắc về đất đai, nguồn vốn, thủ tục pháp lý phức tạp, và sự thiếu hấp dẫn của dự án

TỔNG QUAN

Bộ Xây dựng cũng cho biết, tổng số lượng căn hộ NOXH được khởi công, hoàn thành đến nay đạt khoảng 35,6% mục tiêu để án xây 1 triệu căn nhà ở xã hội (NOXH), giai đoạn đến năm 2025. Quy hoạch, bố trí quỹ đất phát triển NOXH khoảng 9.757ha (tính đến cuối tháng 8/2024). Trong báo cáo gửi Thủ tướng, Bộ Xây dựng đề cập gói tín dụng ưu đãi 120.000 tỷ đồng cho phát triển NOXH đến nay đã giải ngân được 1.344 tỷ đồng, trong đó có 1.295 tỷ đồng cho các chủ đầu tư vay, 49 tỷ đồng cho người mua nhà vay.

Chính phủ đặt mục tiêu xây dựng 1 triệu căn NOXH, với các gói hỗ trợ từ gói tín dụng 120.000 tỷ đồng (hiện được nâng lên 145.000 tỷ đồng) cho vay phát triển dự án và vay mua nhà cho người dân. Tuy nhiên, đến nay mới chỉ giải ngân được khoảng 4.000 tỷ đồng từ gói tín dụng này, cho thấy các doanh nghiệp và người dân vẫn còn gặp nhiều khó khăn trong việc tiếp cận vốn.

Các yếu tố ảnh hưởng đến việc giải ngân và tiếp cận

Vướng mắc pháp lý và thủ tục: Việc giải ngân gặp nhiều khó khăn do các vướng mắc về thủ tục pháp lý và quy định.

Lãi suất cho vay: Gói tín dụng đã có những lần giảm lãi suất, nhưng người dân vẫn gặp khó khăn khi vay vốn.

Giá bán NOXH: Mức giá NOXH hiện đã tăng lên (khoảng 20-25 triệu đồng/m²), khiến người thu nhập thấp khó tiếp cận. Giá NOXH cao nhất hiện nay là 29,4 triệu đồng/m², thuộc dự án NOXH Thượng Thanh (Rice City Long Châu) ở phường Thượng Thanh, quận Long Biên (nay là phường Bồ Đề), Hà Nội. Mức giá này đã bao gồm VAT nhưng chưa bao gồm phí bảo trì, và giá bán căn hộ dao động từ khoảng 940 triệu đến 2 tỷ đồng tùy diện tích.

Ngoài ra, có kế hoạch quy hoạch tổng diện tích 150ha trên toàn địa bàn thành phố Hà Nội để xây dựng khoảng 33.400 căn hộ, đáp ứng nhu cầu đến năm 2030.

Khả năng chi trả của người dân: Mức thu nhập của nhiều người vẫn chưa đủ cao để có thể đáp ứng được các khoản vay và chi phí sinh hoạt hàng ngày.

Kết quả thực hiện để án 1 triệu căn NOXH

Theo báo cáo đánh giá tình hình phát triển NOXH 7 tháng đầu năm 2025 của Bộ Xây dựng, tính đến 31/7/2025, cả nước có 692 dự án NOXH đang được triển khai với quy mô 633.559 căn. Trong đó 146 dự án hoàn thành, quy mô 103.717 căn; 144 dự án đã khởi công xây dựng, đang triển khai với quy mô 127.261 căn; 402 dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư, quy mô 402.581 căn. Như vậy, số lượng dự án đã hoàn thành, khởi công, chấp thuận chủ trương đầu tư đến năm 2025 đạt 59,6% so với chỉ tiêu đã đặt ra tại Đề án là đầu tư xây dựng khoảng 1.062.200 căn hộ NOXH đến năm 2030.

Các nút thắt chính trong phát triển NOXH hiện nay là vướng mắc về đất đai, nguồn vốn, thủ tục pháp lý phức tạp, và sự thiếu hấp dẫn của dự án đối với chủ đầu tư, lãi suất định mức thấp. Cụ thể, việc quy hoạch, thu hồi đất gặp khó khăn; nguồn vốn cho vay ưu đãi còn hạn chế; quy trình thủ tục hành chính phức tạp, kéo dài và việc chủ đầu tư chưa mặn mà do lợi nhuận không cao so với nhà ở thương mại.

CÁC NÚT THẮT

Về đất đai

Quỹ đất dành cho NOXH còn hạn chế. Thủ tục quy hoạch, thu hồi, giải phóng mặt bằng, chuyển đổi mục đích sử dụng đất còn nhiều vướng mắc.

Về quy hoạch, phê duyệt quy hoạch, cấp phép xây dựng

Các khó khăn về quy hoạch và giấy phép xây dựng NOXH bao gồm việc quy hoạch quỹ đất chưa rõ ràng, tình trạng quy hoạch "trên giấy", khó khăn trong việc xin cấp phép xây dựng do các dự án NOXH cần có quy hoạch chi tiết 1/500. Các khó khăn khác còn có thể đến từ quy định pháp lý, thủ tục hành chính phức tạp, và việc ưu đãi cho nhà đầu tư chưa đủ hấp dẫn, dẫn đến chậm tiến độ dự án.

Khó khăn về quy hoạch: Quy hoạch quỹ đất thiếu rõ ràng: Việc xác định và công bố địa điểm, diện tích đất dành cho NOXH còn chậm trễ, thiếu minh bạch,

dẫn đến tình trạng quy hoạch “trên giấy” và gây khó khăn cho cả chủ đầu tư lẫn người dân.

Yêu cầu quy hoạch chi tiết 1/500: Các dự án NOXH cần phải có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 để làm cơ sở cấp phép xây dựng, điều này đòi hỏi thủ tục và thời gian chuẩn bị lâu dài.

Khó khăn về giấy phép xây dựng

Thủ tục hành chính phức tạp: Quy trình xin giấy phép xây dựng cho các dự án NOXH thường phức tạp do liên quan đến nhiều cấp, nhiều sở ngành, và các quy định pháp lý khác nhau. Chậm tiến độ dự án: Các vướng mắc trong quy hoạch và thủ tục pháp lý dẫn đến việc chậm trễ trong quá trình cấp phép, ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ xây dựng dự án.

Ưu đãi chưa đủ sức hấp dẫn: Chính sách ưu đãi cho các chủ đầu tư dự án NOXH, như miễn tiền sử dụng đất, đôi khi chưa đủ sức hấp dẫn, khiến các doanh nghiệp chưa mặn mà đầu tư vào NOXH.

Về nguồn vốn

Nguồn vốn ưu đãi để phát triển NOXH còn hạn chế. Khó khăn trong việc tiếp cận gói vay ưu đãi cho cả chủ đầu tư và người mua nhà.

Về thủ tục hành chính

Quy trình thủ tục pháp lý để triển khai dự án kéo dài và phức tạp. Việc xác định đối tượng đủ điều kiện mua, thuê, thuê mua NOXH đôi khi còn rườm rà.

Về chủ đầu tư

Mức lợi nhuận của các dự án NOXH thường thấp hơn so với nhà ở thương mại, dẫn đến chủ đầu tư thiếu mặn mà. Theo quy định, chủ đầu tư dự án NOXH (không sử dụng vốn đầu tư công) được hưởng lợi nhuận định mức tối đa là (10%) tổng chi phí đầu tư xây dựng. Quy định này nhằm mục đích kiểm soát lợi nhuận và giữ giá NOXH ở mức hợp lý cho người thu nhập thấp, nhưng mức lợi nhuận này bị nhiều doanh nghiệp cho là thấp, ảnh hưởng đến việc thu hút đầu tư vào phân khúc này.

NOXH không hấp dẫn nhà đầu tư vì lợi nhuận thấp, thủ tục hành chính rườm rà, khó khăn về vốn vay và quỹ đất hạn

chế. Lợi nhuận bị khống chế ở mức thấp (10%) không đủ hấp dẫn, trong khi quá trình triển khai dự án mất nhiều thời gian do các vướng mắc về thủ tục pháp lý, giải phóng mặt bằng và phê duyệt. Ngoài ra, nguồn vốn ưu đãi chưa được bố trí đầy đủ và nhiều địa phương chưa quy hoạch quỹ đất riêng cho NOXH. Hiệp hội BĐS TPHCM đang đề nghị là 13-20%, và Bộ Xây dựng thì đề nghị 13%.

Thực trạng: Mức lợi nhuận này bị nhiều chuyên gia và doanh nghiệp đánh giá là chưa hấp dẫn, có thể làm giảm động lực đầu tư vào dự án NOXH.

Điều kiện để doanh nghiệp thực hiện dự án còn nhiều ràng buộc.

Về điều kiện người mua nhà

Chính sách NOXH có thể phức tạp do yêu cầu về hồ sơ và điều kiện để chứng minh đối tượng và thu nhập. Người mua cần đáp ứng các tiêu chí cụ thể như là hộ nghèo, cận nghèo, người thu nhập thấp tại khu vực đô thị, hoặc các đối tượng được ưu tiên khác. Các thủ tục bao gồm chuẩn bị giấy tờ về đối tượng và thu nhập, và trong một số trường hợp cần có xác nhận của chính quyền địa phương.

Yêu cầu về đối tượng và điều kiện Đối tượng ưu tiên: Người có công với cách mạng, thân nhân liệt sĩ; Hộ gia đình: Hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị; Người lao động: Người thu nhập thấp tại khu vực đô thị.

Yêu cầu về hồ sơ Giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được mua nhà. Giấy tờ chứng minh về điều kiện thu nhập. Đối với người thu nhập thấp tại đô thị không có hợp đồng lao động, cần có xác nhận của UBND xã. Quy định về thanh toán Trả trước: Người thuê mua nhà cần trả trước 20% giá trị nhà. Đặt cọc: Có thể đặt cọc trước tối đa 50% giá trị nhà nếu có điều kiện. Ứng tiền trước: Số tiền ứng trước lần đầu không quá 30% tổng giá.

Theo quy định mới, người độc thân có thu nhập thực nhận không quá 20 triệu đồng/tháng và vợ chồng có tổng thu nhập thực nhận không quá 40 triệu đồng/tháng được phép mua NOXH. Mức trần này đã được nới rộng đáng kể so với quy định cũ là 15 triệu đồng cho người độc thân và 30 triệu đồng cho hộ gia đình.

Mức thu nhập được mua NOXH

- Trường hợp độc thân: Thu nhập thực nhận hàng tháng không quá 20 triệu đồng.

- Trường hợp đã kết hôn: Tổng thu nhập thực nhận hàng tháng của cả vợ và chồng không quá 40 triệu đồng.

- Thu nhập thực nhận: Quy định này áp dụng cho thu nhập thực nhận, bao gồm cả lương và phụ cấp.

Chứng minh thu nhập:

- Người có hợp đồng lao động: Nộp bản sao bảng tiền lương trong 1 năm liền kể trước thời điểm nộp hồ sơ.

- Người lao động tự do, không có hợp đồng lao động: Phải có xác nhận của UBND cấp xã/phường hoặc cơ quan công an cấp xã/phường (tùy trường hợp).

- Trường hợp đặc biệt: Người độc thân đang nuôi con dưới tuổi thành niên được áp dụng mức trần thu nhập tương đương với cặp vợ chồng (không quá 30 triệu đồng/tháng).

Vấn đề về thiết kế, vật liệu và kỹ thuật, thi công xây dựng

Chi phí vật liệu và nhân công: Giá vật liệu, nhân công thi công có biến động, ảnh hưởng trực tiếp đến giá thành xây dựng NOXH.

Quy trình xây dựng: Việc lập kế hoạch, xây dựng phần thô và hoàn thiện công trình đều tốn kém chi phí và thời gian, ảnh hưởng đến tiến độ dự án.

Nghiệm thu: Các quy trình nghiệm thu công trình cũng tốn kém chi phí, đòi hỏi sự giám sát chặt chẽ để đảm bảo chất lượng.

Vấn đề thiết kế

Thiết kế tối ưu hóa diện tích: Việc thiết kế không hiệu quả, không tối ưu hóa diện tích sử dụng có thể dẫn đến lãng phí và làm tăng chi phí. Diễn hình hoá trong thiết kế, chế tạo và thi công chưa được quan tâm đúng mức cho các khu nhà xã hội.

Phí thiết kế: Chi phí thuê kiến trúc sư và nhà thầu thiết kế ban đầu cũng góp phần vào tổng chi phí xây dựng.

Vấn đề quy hoạch và pháp lý

Quy định về pháp lý: Các thủ tục pháp lý, giấy phép xây dựng, và các quy định về diện tích xây dựng tối thiểu, tối đa đều có thể gây ra chi phí và thời gian phát sinh.

Chi phí đầu tư: Các dự án NOXH thường được nhà nước hỗ trợ một phần kinh phí, nhưng chi phí đầu tư vẫn còn lớn.

Các yếu tố giúp giảm chi phí

Vật liệu tiên tiến

Sử dụng vật liệu nhẹ, cường độ cao thay thế bê tông cốt thép truyền thống. Tận dụng các vật liệu sản xuất sẵn như cấu kiện lắp ghép để rút ngắn thời gian thi công.

Công nghệ thi công hiện đại

Áp dụng công nghệ xây dựng module hoặc lắp ghép (prefabricated) giúp giảm thiểu nhân công và thời gian thi công. Sử dụng các phương pháp thi công thông minh, tự động hóa giúp tối ưu hóa quy trình.

Giảm thiểu chi phí khác

Việc sử dụng vật liệu và công nghệ hiệu quả giúp giảm chi phí nhân công, vận chuyển và thất thoát vật liệu.

Tối ưu hóa thiết kế: Áp dụng các giải pháp thiết kế tối ưu hóa không gian, công năng sử dụng để giảm thiểu lãng phí.

Giám sát chặt chẽ: Giám sát chặt chẽ quá trình xây dựng để đảm bảo chất lượng và tiến độ.

Sử dụng nhà thầu uy tín: Lựa chọn nhà thầu xây dựng có kinh nghiệm và uy tín để đảm bảo chất lượng công trình.

Phân tích nguyên nhân khiến tiến độ triển khai các dự án NOXH vẫn chậm, cung không đáp ứng đủ cầu, nhiều nút thắt kéo dài trong nhiều năm qua. Trước hết là vấn đề quỹ đất. Hầu hết các dự án khu đô thị hiện nay đều lựa chọn nộp tiền thay vì dành 20% quỹ đất để phát triển NOXH. Nhiều địa phương chưa chủ động bố trí quỹ đất riêng; hoặc có bố trí thì lại nằm ở khu vực xa trung tâm, hạ tầng yếu kém, thiếu tiện ích cơ bản, khiến người dân không mặn mà.

Bên cạnh đó, các thủ tục pháp lý liên quan đến đầu tư dự án còn phức tạp, mất nhiều thời gian, từ phê duyệt chủ trương, quy hoạch chi tiết đến giải phóng mặt bằng, cấp phép xây dựng. Các tầng nấc thủ tục kéo dài khiến chi phí cơ hội của doanh nghiệp tăng cao, ảnh hưởng đến tiến độ và hiệu quả đầu tư.

Vấn đề nguồn vốn cũng là trở ngại đáng kể. Mặc dù, Chính phủ đã triển khai các gói tín dụng ưu đãi dành cho NOXH, song việc tiếp cận nguồn vốn này vẫn gặp nhiều khó khăn do quy trình, thủ tục phức tạp. Ngoài ra, tính quyết liệt trong tổ chức thực hiện của chính quyền địa phương vẫn chưa đồng đều.

Cùng chung khung chính sách, nhưng có địa phương đã đạt, thậm chí vượt chỉ tiêu phát triển NOXH, trong khi phần lớn các địa phương khác vẫn ỉ ạch, chậm tiến độ. Điều này phản ánh mức độ quyết tâm, năng lực điều hành, thực hiện chính sách của các địa phương chưa thực sự được phát huy đúng mức.

Từ năm 2023, Chính phủ đã ban hành Nghị quyết 33 để tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản, trong đó có nội dung về phát triển NOXH. Nhưng đến nay, hầu hết các kiến nghị trong nghị quyết này chưa đem lại hiệu quả, giai đoạn 2013-2016 là thời kỳ thị trường NOXH hoạt động rất hiệu quả nhờ gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỷ đồng, lãi suất chỉ 4-5%. Gói này giúp cả người mua lẫn chủ đầu tư dự án được tiếp cận nguồn vốn dễ dàng, kích thích hàng loạt dự án nhà ở giá rẻ được triển khai. Từ khi gói 30.000 tỷ kết thúc, chúng ta có đưa ra các gói vay ưu đãi khác, nhưng đều không hiệu quả bằng. Người dân phản ánh vay rất khó, thủ tục rườm rà.

Hiện giá NOXH đã tăng gấp đôi, thậm chí gấp 3 lần so với 10 năm trước, trong khi cung vẫn thiếu trầm trọng. Giá nhà tăng từng ngày, nhưng nguồn cung gần như không có. Người thực sự cần NOXH thì không tiếp cận được, trong khi hạ tầng quản lý lại yếu kém, không biết ai có nhà, ai chưa có nhà, thu nhập của người dân ra sao.

Cái khó không chỉ ở nguồn cung, mà còn ở cách chúng ta xét duyệt. Cơ

quan quản lý gần như chỉ trông chờ vào bản kê khai của người dân. Nhiều người chứng minh được điều kiện thu nhập thấp, nhưng nộp đơn mãi không được duyệt.

Thực tế, đến nay mới chỉ có tỉnh Đồng Nai và một phần tỉnh Vĩnh Long làm được hạ tầng dữ liệu đất đai số.

Thiết kế điển hình cho phép NOXH lắp ghép có thể giảm chi phí xây dựng nhờ vào việc tối ưu hóa quy trình thiết kế, sản xuất hàng loạt cấu kiện và thi công lắp ráp nhanh chóng.

THÁO GỖ CÁC NÚT THẮT

Giải quyết vướng mắc pháp lý và thủ tục hành chính: (thường làm cho chi phí lên tới 6-10 triệu/m², giải quyết khâu này là trọng tâm, là tiên quyết để có nhà xã hội và giảm giá nhà xã hội, có thể giảm 30-60%)

Đơn giản hóa thủ tục: Rút ngắn thời gian cấp phép, phê duyệt dự án NOXH để các chủ đầu tư có thể triển khai sớm hơn.

Đồng bộ hóa quy trình: Rà soát, hoàn thiện các quy định pháp luật liên quan đến NOXH để hạn chế mâu thuẫn, chồng chéo, đảm bảo sự thông suốt trong quá trình triển khai dự án.

Minh bạch hóa quy trình: Công khai thông tin về các dự án NOXH, quy trình xét duyệt, và tiêu chí mua nhà để người dân dễ dàng tiếp cận.

Hỗ trợ về nguồn vốn và tài chính (lãi vay trong chu trình dự án nhà xã hội có thể chiếm tới 30% đến 100% giá nhà xã hội, do thủ tục kéo dài, lãi vay tài chính tích lũy cao)

Tăng cường nguồn vốn: Có cơ chế hỗ trợ vốn cho các chủ đầu tư dự án NOXH, bao gồm cả nguồn vốn từ ngân sách nhà nước và các quỹ phát triển nhà ở.

Ưu đãi tài chính: Tạo điều kiện cho chủ đầu tư được tiếp cận các gói vay ưu đãi với lãi suất thấp, thời hạn dài để giảm áp lực tài chính.

Miễn giảm chi phí: Xem xét miễn, giảm các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc phát triển NOXH để giảm giá thành xây dựng.

Thu hút đầu tư và hợp tác công-tư (PPP): (có vai trò hợp tác công tư và huy động nguồn lực tư nhân, thời gian đầu tư dự án sẽ giảm, hiệu quả xây dựng tăng)

Thu hút chủ đầu tư: Tạo môi trường đầu tư hấp dẫn và minh bạch, khuyến khích các doanh nghiệp có năng lực tham gia phát triển NOXH.

Thúc đẩy PPP: Tăng cường hợp tác công-tư, kết hợp nguồn lực và kinh nghiệm của nhà nước và tư nhân để đẩy nhanh tiến độ dự án.

Phát triển thị trường: (để công nghiệp hoá xây dựng, đa dạng phân khúc đơn giá và tổng giá căn hộ cho nhà xã hội, cũng làm giảm giá thành, tăng lợi nhuận cho nhà đầu tư, đem lại cơ hội tiếp cận cho nhiều gia đình xã hội)

Mở rộng quy mô thị trường NOXH, tạo ra lợi thế kinh tế nhờ quy mô để giảm chi phí trên mỗi căn hộ.

Hỗ trợ người mua nhà như nới rộng điều kiện: Tiếp tục nghiên cứu và nới lỏng các điều kiện về thu nhập và các tiêu chí khác để nhiều đối tượng có thu nhập thấp được tiếp cận NOXH hơn.

Đa dạng hóa sản phẩm: Đa dạng hóa các loại hình NOXH, bao gồm cả nhà ở cho thuê và nhà ở cho thuê mua, để người dân có nhiều lựa chọn phù hợp với nhu cầu và khả năng tài chính của mình.

Hỗ trợ mua nhà: Cung cấp các gói vay ưu đãi, hỗ trợ thủ tục vay vốn cho người mua.

Nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước: tác động tới toàn bộ quá trình hình thành xây dựng, bán, sử dụng nhà xã hội.

Tăng cường giám sát: Tăng cường giám sát, kiểm tra việc thực hiện các dự án NOXH để đảm bảo tiến độ, chất lượng và giá thành.

Đánh giá hiệu quả: Đánh giá hiệu quả của các chính sách đã ban hành, có những điều chỉnh phù hợp với tình hình thực tế.

Quyết định cho phép nhà đầu tư thu lợi nhuận từ nhà xã hội là 25%: tạo ra sức hút đầu tư gần như nhà thương mại phân khúc thấp.

KEY BOTTLENECKS IN THE CURRENT DEVELOPMENT OF SOCIAL HOUSING

DR. TRAN BA VIET |

VICE PRESIDENT OF THE VIETNAM ASSOCIATION OF BUILDING MATERIALS
VICE PRESIDENT OF THE VIETNAM CONCRETE ASSOCIATION

The main bottlenecks in the development of social housing today are land-related issues, funding problems, complex legal procedures, the lack of attractiveness of projects to investors, and low interest rates. To accelerate the construction and reduce the cost of 1 million social housing units, the Government and the Ministry of Construction need to remove legal and administrative obstacles, attract capital, and support investors. Key solutions include: simplifying project approval procedures; implementing preferential policies on land, finance (preferential loans), and taxes; promoting public-private partnerships (PPP); allowing investors a 25% profit margin, equivalent to that of commercial developers; and creating mechanisms to encourage investors to accelerate progress, develop typical designs, manufacture components, and industrialize construction through prefabricated structures./.

Khi đó nhà đầu tư sẽ tối ưu hoá vật liệu công nghệ xây dựng, tối ưu hoá thiết kế, điển hình hoá, quản lý chất lượng trong thi công, trong chế tạo thi công lắp đặt, mà không cần phải cài cắm đẩy đơn giá xây dựng lên cao, thanh kiểm tra giảm bớt, cuối cùng là giảm giá thành xây dựng hướng tới các gia đình cần mua NOXH.

Các yếu tố chính ảnh hưởng đến việc giảm chi phí trong xây dựng trực tiếp (tổng chi phí khoảng 10-12 triệu/m² nhà, nếu giảm chỉ khoảng 10% là giảm được 1 triệu/m²).

Thiết kế và quy trình sản xuất: Việc thiết kế theo mẫu giúp đơn giản hóa quy trình, cho phép sản xuất hàng loạt các cấu kiện tại nhà máy với chi phí thấp hơn so với xây dựng truyền thống.

Tối ưu hóa vật liệu: Sử dụng các vật liệu nhẹ, có khả năng cách nhiệt tốt (như panel cách nhiệt, tôn cách nhiệt) và vật liệu được sản xuất sẵn (như khung thép, tấm tường, tấm mái, sàn) giúp giảm chi phí vật liệu và nhân công.

Rút ngắn thời gian thi công: Phương pháp lắp ghép giúp giảm đáng kể thời gian thi công so với xây dựng truyền thống, điều này giúp tiết kiệm chi phí nhân công và các chi phí phát sinh khác.

Độ phổ biến và quy mô: Khi mô hình được nhân rộng, NOXH lắp ghép sẽ có nhiều cơ hội để giảm chi phí hơn nữa do

quy mô sản xuất lớn.

Mức độ ứng dụng đa dạng: Các yếu tố như quy mô dự án, loại vật liệu, công nghệ thi công, và mức độ tùy chỉnh cho từng dự án sẽ khác nhau, dẫn đến mức độ tiết kiệm chi phí cũng khác nhau.

Thi công nhà lắp ghép cao tầng có thể giảm đáng kể thời gian so với nhà bê tông cốt thép truyền thống, có thể nhanh hơn từ 2 đến 3 lần. Đối với một công trình khoảng 100m², nhà lắp ghép có thể hoàn thành trong khoảng 2-3 tuần, trong khi nhà truyền thống có thể mất ít nhất 3-4 tháng.

Tóm lại, các vấn đề về kỹ thuật, thiết kế, quy hoạch, tài chính, pháp lý và thiếu các chính sách hỗ trợ là những nguyên nhân chính dẫn đến việc NOXH không được xây dựng hoặc bị chậm trễ.

Để đẩy nhanh việc xây dựng và giảm chi phí 1 triệu căn hộ NOXH, Chính phủ và Bộ Xây dựng cần tháo gỡ vướng mắc pháp lý, thủ tục hành chính, thu hút nguồn vốn, và hỗ trợ chủ đầu tư. Các giải pháp chính bao gồm: đơn giản hóa thủ tục phê duyệt dự án, có chính sách ưu đãi về đất đai, tài chính (vay ưu đãi), thuế; đẩy mạnh hợp tác công-tư (PPP); cho phép chủ đầu tư có lãi định mức 25% ngang bang với lợi nhuận của nhà thương mại và tạo cơ chế khuyến khích chủ đầu tư đẩy nhanh tiến độ, thiết kế điển hình, chế tạo cấu kiện, công nghiệp hoá xây dựng bằng thi công lắp ghép./.