

Một số giải pháp nhằm huy động nguồn vốn xã hội trong phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam

Capital mobilization strategies for social housing development in Vietnam

Nguyễn Minh Nhất, Trần Hải Nam, Đặng Ngọc Anh

Tóm tắt

Tóm tắt

Trong mục tiêu phát triển kinh tế cùng với nâng cao chất lượng an sinh xã hội, vấn đề nhà ở xã hội (NOXH) luôn được Chính phủ đặc biệt quan tâm. Chính sách về NOXH ở Việt Nam qua các thời kỳ đã có sự điều chỉnh để mở rộng và tăng cơ hội tiếp cận và sở hữu nhà ở cho người thu nhập thấp. Nguồn vốn xã hội hoá để phát triển NOXH hiện nay đang được hưởng một số hỗ trợ, ưu đãi nhất định về đất đai, thuế và các chính sách ưu đãi khác về đầu tư... Tuy nhiên, các ưu đãi này vẫn chưa tương xứng với nhu cầu của doanh nghiệp. Cùng với việc phát triển hệ thống an sinh xã hội toàn diện, việc phát triển nhà ở để hỗ trợ các đối tượng chính sách, người có thu nhập thấp, người nghèo cần được thực hiện đồng bộ với nhiều giải pháp đặc biệt là các giải pháp nhằm huy động hiệu quả nguồn vốn xã hội hóa.

Từ khóa: Vốn, huy động vốn, phát triển, nhà ở xã hội, nguồn vốn xã hội hóa, thu nhập thấp

Abstract

In the goal of economic development along with improving the quality of social security, the issue of social housing has always been paid special attention by the Government. Policy on social housing in Vietnam over the years has been adjusted to expand and increase the opportunities for access to and ownership of housing for low-income people. The source of socialized capital for social housing development is currently benefiting from certain supports and incentives in terms of land, tax and other preferential policies on investment... However, these incentives are still not commensurate with the needs of the business. Along with the development of a comprehensive social security system, housing development to support policy beneficiaries, low-income people and the poor need to be implemented synchronously with many solutions, especially those aimed at effectively mobilizing socialized capital.

Key words: Capital, raise capital, development, social housing, social capital, low income

TS. Nguyễn Minh Nhất

Viện Viện Đào tạo và Hợp tác quốc tế

Trường đại học Kiến trúc Hà Nội

ĐT : 0988281866

Email: nhatnm@hau.edu.vn

Ngày nhận bài: 03/2/2023

Ngày sửa bài: 19/5/2023

Ngày duyệt đăng: 15/03/2024

1. Đặt vấn đề

Trên thế giới, NOXH có thể coi là “sinh ra từ các ống khói nhà máy” của quá trình công nghiệp hóa ở các nước châu Âu vào thế kỷ 19. Trong bối cảnh mà tình trạng nghèo khổ, bệnh tật và thiếu thốn khắp nơi, Hoàng thân Albert - chồng của Nữ hoàng Victoria là người đầu tiên khởi xướng ý tưởng kêu gọi những nhà hảo tâm xây dựng các khu nhà ở tập thể cho người lao động. Thực tế, khái niệm về NOXH được sử dụng rộng rãi ở nhiều nước trên thế giới ban đầu liên quan đến việc cung cấp nhà ở cho thuê được thực hiện bởi các tổ chức Nhà nước, phi lợi nhuận hoặc cho cả hộ gia đình có thu nhập thấp mà không thể mua với giá thị trường.

Tại Việt Nam, khái niệm NOXH đã lần đầu tiên chính thức xuất hiện trong văn bản pháp luật là 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”. Sau một thời gian thực thi, NOXH đã được định nghĩa lại tại Khoản 7 Điều 3 Luật nhà ở năm 2014 như sau: “NOXH là nhà ở có sự hỗ trợ của Nhà nước cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của Luật này”.

Đến thời điểm hiện tại các cơ chế chính sách về phát triển nhà ở nói chung, NOXH nói riêng đã được ban hành tương đối đồng bộ, từ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 do Quốc hội Khóa XIII ban hành năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành cho đến những sửa đổi, bổ sung mới nhất tại Luật Nhà ở, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý NOXH, Nghị định 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP về phát triển và quản lý NOXH, cùng các Thông tư hướng dẫn của Bộ Xây dựng và các Bộ, Ngành có liên quan.

Trong những năm gần đây, do tốc độ đô thị hóa tăng nhanh do sự phát triển kinh tế - văn hóa - xã hội, cùng với sự gia tăng các khu công nghiệp mới tập trung cùng với làn sóng di cư ngày càng mạnh mẽ về các đô thị lớn nên nhu cầu về nhà ở của người dân tại các thành phố lớn trên cả nước như Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh... Bởi vậy việc đầu tư phát triển NOXH cần huy động đa dạng nguồn vốn xã hội hóa hơn. Hay nói cách khác cần có sự tham gia của nhiều đối tượng hơn, đặc biệt là sự tham gia của đầu tư công hoặc giao cho doanh nghiệp Nhà nước đầu tư, nhưng rất cần sự tham gia của Nhà nước. Ngoài ra, các cấp ủy, chính quyền địa phương quan tâm hơn đối với công tác này, trong đó phải có quy hoạch, dành quỹ đất cho phát triển NOXH. Chính vì vậy, nghiên cứu này sẽ tập trung chỉ ra các mặt hạn chế cũng như cũng nguyên nhân nhằm đề xuất một số giải pháp huy động nguồn vốn xã hội trong phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam giúp cho việc phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam trong thời gian tới đạt hiệu quả và chất lượng đáp ứng nhu cầu của người dân hiện nay.

2. Phương pháp nghiên cứu

Nghiên cứu sử dụng kết hợp các phương pháp:

- Nghiên cứu tài liệu, chuyên khảo, so sánh, thống kê tổng hợp, phân tích, suy luận, diễn giải... để giải quyết các vấn đề đặt ra trong nội dung dự án;

- Phương pháp thống kê, thu thập thông tin: Dự án sử dụng các số liệu, tài liệu thống kê thích hợp phục vụ cho việc phân tích, đánh giá toàn diện kết quả của huy động nguồn vốn xã hội hóa trong phát triển NOXH trên địa bàn cả nước;

- Phương pháp phân tích hệ thống: việc nghiên cứu thực trạng NOXH và thực trạng huy động nguồn vốn xã hội hóa trong phát triển NOXH được thực hiện một cách đồng bộ gắn với từng giai đoạn, từng hoàn cảnh lịch sử cụ thể;

- Phương pháp suy luận, diễn giải: dựa trên cơ sở xử lý những số liệu và tài liệu thực tế thu thập được, nhóm thực hiện tiến hành phân tích sâu thực trạng phát huy động nguồn vốn xã hội hóa trong phát triển NOXH. Từ đó rút ra các thành quả đạt được cũng như các hạn chế và nguyên nhân tồn tại hạn chế trong huy động nguồn vốn xã hội hóa trong phát triển NOXH thời gian qua. Trên cơ sở những kết luận đã rút ra từ phương pháp suy luận diễn giải, dự án sẽ đề xuất một số quan điểm và giải pháp nhằm huy động hiệu quả nguồn vốn xã hội hóa trong phát triển NOXH tại Việt Nam đến năm 2030, góp phần tích cực vào việc thực hiện thành công các mục tiêu của Chiến lược phát triển kinh tế xã hội đến năm 2030.

3. Khái quát về tình hình phát triển nhà ở xã hội xã hội và huy động vốn phát triển nhà ở xã hội

3.1. Tình hình phát triển nhà ở xã hội xã hội tại Việt Nam

Theo Bộ Xây dựng, với nhu cầu về nhà ở hiện nay, ngành xây dựng cần phải cung ứng khoảng 700.000 căn hộ NOXH mới có thể đáp ứng đủ nhu cầu của phần lớn người thu nhập thấp hiện nay. Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam cho biết, tại các khu công nghiệp, khu chế xuất mới chỉ có khoảng 5% số công nhân được ở trong các nhà trọ do các doanh nghiệp sử dụng lao động, chính quyền và các tổ chức đoàn thể đầu tư xây dựng. Số còn lại chưa có chỗ ở hoặc đang phải thuê nhà ở tạm bợ. Trong khi đó, con số được Hiệp hội Bất động sản Việt Nam (VNREA) đưa ra cũng phản ánh rõ, nhu cầu về NOXH của người dân Việt Nam là rất lớn. Cụ thể, nhu cầu nhà ở của người dân thuộc phân khúc trung, cao cấp có giá từ 25 triệu đồng/m² trở lên chỉ chiếm 20 - 30% nhu cầu thị trường và tập trung chủ yếu ở các đô thị lớn. Trong khi đó, nhu cầu về NOXH, nhà ở bình dân có mức giá dưới 25 triệu đồng/m² chiếm đến 70 - 80%. Nhu cầu về NOXH rất lớn, song có một nghịch lý là, nhiều dự án NOXH hiện nay được mở bán lại không đắt khách, thậm chí có những dự án chào bán đến gần 20 lần cũng vẫn ế ẩm. Theo đánh giá, kết quả đạt được thời gian qua còn thấp là do phần lớn các nhà đầu tư chưa quan tâm nhiều tới phân khúc nhà ở này vì thời gian thu hồi vốn lâu, lợi nhuận thấp.

Nếu như trong khoảng thời gian trước các doanh nghiệp không mấy mặn mà về NOXH do ách tắc vốn đầu tư, lãi xuất cho vay và mua NOXH không thống nhất, nhà bị áp thuế cao, hạn mức lợi nhuận không có hay vấn đề rủi ro lớn thì ngày nay vấn đề NOXH vẫn là bước đi của nhiều doanh nghiệp.

Thì trong thời gian gần đây nhiều các doanh nghiệp tham gia chương trình phát triển NOXH.

Tính đến hết năm 2017, cả nước hoàn thành 184 dự án NOXH cho người lao động tại khu vực đô thị và khu công nghiệp, trong đó có 84 dự án cho người thu nhập thấp (khoảng 33.400 căn hộ); 100 dự án nhà công nhân (khoảng 41.000 căn hộ); 89 dự án nhà ở cho sinh viên. Một số dự án NOXH có quy mô lớn, mô hình tốt như: dự án NOXH Đặng Xá của Tổng Công ty Viglacera, dự án NOXH Đông Ngạc của Công ty cổ phần Đầu tư và Thương mại Thủ đô... Hiện nay, các địa phương trên cả nước tiếp tục triển khai 207 dự án cho người lao động tại khu vực đô thị và khu công nghiệp, trong đó có 135 dự án cho người thu nhập thấp (khoảng 81.000 căn hộ), 72 dự án nhà ở cho công nhân khu công nghiệp (khoảng 88.000 căn hộ). Một số dự án nhà ở công nhân có quy mô lớn được triển khai tại tỉnh Bình Dương (của Tổng Công ty Becamex) với quy mô 64.000 căn, tại Đồng Nai (của Tổng Công ty IDICO) với quy mô 10.000 căn...

Từ 2017 đến nay, hàng loạt dự án NOXH, nhà ở công nhân được các doanh nghiệp tư nhân khởi công xây dựng hoặc lên kế hoạch xây dựng trên cả nước. Tổng công ty Viglacera đã khởi công xây dựng khu nhà ở công nhân và chuyên gia, tại Khu công nghiệp Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh. Dự án sẽ cung cấp 2.000 căn hộ chung cư, đáp ứng nhu cầu chỗ ở cho khoảng 10.000 công nhân và chuyên gia làm việc tại khu công nghiệp này. Tại tỉnh Bình Dương, Tổng công ty Becamex IDC đã khởi động xây dựng hàng loạt dự án NOXH ở những khu vực đông công nhân lao động như thị xã Bến Cát, thị xã Tân Uyên, huyện Bàu Bàng. Dự kiến trong giai đoạn từ nay đến 2023, Becamex IDC sẽ đầu tư khoảng 9.500 tỉ đồng để xây dựng khoảng 20.000 căn NOXH tại các khu VietSing, TP Thuận An, khu Định Hòa, TP Thủ Dầu Một, khu Mỹ Phước, thị xã Bến Cát, khu Bàu Bàng, huyện Bàu Bàng.

Không chỉ có các dự án đã khởi công, mà còn rất nhiều doanh nghiệp tư nhân đã đề xuất với Chính phủ về việc đầu tư dự án NOXH quy mô lớn trong thời gian tới như Công ty TNHH Hòa Bình (Hòa Bình Group) đã kiến nghị với Thủ tướng một số bất cập trong lĩnh vực phát triển NOXH tại Hà Nội, TP.HCM, và một số tỉnh thành khác trên cả nước.

3.2. Thực trạng huy động nguồn vốn xã hội trong phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam

Những năm qua, Nhà nước đã ban hành và thực thi một hệ thống các giải pháp tài chính nhằm phát triển NOXH. Các giải pháp này được nêu rõ trong các văn bản pháp luật hiện hành có liên quan đến lĩnh vực nhà ở xã hội. Hệ thống văn bản pháp luật ở cấp Trung ương bao gồm Luật Nhà ở, các

Bảng 1. Tỷ trọng các nguồn vốn và kết quả huy động vốn đầu tư xây dựng NOXH tại Hà Nội qua các giai đoạn

TT	Nội dung	Giai đoạn 2011-2015	Giai đoạn 2016-2020	So sánh
1	Vốn NSNN	2.320	590	- 1.730
2	Tỷ trọng vốn NSNN/tổng vốn huy động	21,5%	1,4%	-20,1%
3	Vốn ngoài NSNN	8.476,8	41.765	+ 33.288,2
4	Tỷ trọng vốn ngoài NSNN/tổng vốn huy động	78,5%	98,6%	+20,1%
5	Kết quả huy động vốn	10.796,8	42.355	+31.558,2
6	Nhu cầu vốn	22.136	74.650	+52.514
7	So vốn còn thiếu so với nhu cầu	11.339,2	32.295	+20.955,8
8	Tỷ lệ % kết quả huy động vốn/Nhu cầu vốn	48,8%	56,7%	+7,9%

Nguồn: Tác giả tổng hợp

Nghị định do Chính phủ ban hành và các Quyết định do Thủ tướng ký, nhằm hướng dẫn và cụ thể hóa việc thi hành Luật nhà ở, và Thông tư do các Bộ, ban hành hướng dẫn chi tiết một số điều của các Nghị định. Ngoài ra việc phát triển NOXH còn được định hướng bởi Chiến lược phát triển nhà ở do Thủ tướng ban hành và điều chỉnh bởi các Luật liên quan như Luật đất đai, Luật đầu tư, Luật Kinh doanh Bất động sản và các Nghị định, Thông tư tương ứng.

Giai đoạn 2011 – 2025: Cơ cấu vốn huy động được cho đầu tư xây dựng NOXH của thành phố giai đoạn này là: Vốn NSNN chiếm 21,5% trong tổng vốn đầu tư xây dựng NOXH (tương ứng 2.320 tỷ đồng để xây ký túc xá cho sinh viên); vốn huy động ngoài NSNN chiếm 78,5% (tương ứng 8.476,8 tỷ đồng để đầu tư xây dựng NOXH cho người thu nhập thấp và nhà ở xã hội cho công nhân). Theo báo cáo của NHNN, tổng vốn huy động được để xây NOXH giai đoạn 2011-2015 của Hà Nội là 10.796,8 tỷ đồng. kết quả động vốn cho NOXH của Thành phố mới chỉ đáp ứng được 48,8% nhu cầu vốn cần có để phát triển NOXH ở giai đoạn này. Trong đó số vốn huy động được cho các chương trình NOXH cho người thu nhập thấp chỉ đáp ứng 47,9% nhu cầu vốn; vốn cho NOXH công nhân đạt 45,5%; vốn cho NOXH sinh viên đạt 54,5% so với nhu cầu. Tổng số vốn còn thiếu so với nhu cầu phát triển NOXH giai đoạn này là 11.339,2 tỷ đồng.

Trong giai đoạn 2016-2020, nhờ có các chính sách ưu đãi khuyến khích của Nhà nước nên đã thu hút nhiều doanh nghiệp tư nhân tham gia đầu tư xây dựng NOXH. Kết quả tổng vốn huy động được để xây NOXH của Thành phố là 42.355 tỷ đồng (trong đó 36.452,6 tỷ đồng để xây nhà cho người thu nhập thấp, 2752 tỷ đồng để xây các ký túc xá cho sinh viên, 3.150,4 tỷ đồng xây nhà công nhân). Tuy nhiên, theo Báo cáo của Sở Xây dựng Hà Nội và Ban chỉ đạo về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản của thành phố Hà Nội, tính đến cuối tháng 12/2020, so với nhu cầu vốn của giai đoạn 2016-2020 thì số vốn còn thiếu là 32.295 tỷ đồng và kết quả vốn huy động được mới đạt 56,7% nhu cầu thực tế về vốn cho NOXH của toàn Thành phố.

Cho đến nay, các giải pháp về phát triển nhà ở nói chung, NOXH nói riêng, đã được ban hành tương đối đồng bộ, từ Luật Nhà ở số 56/2005/QH11 do Quốc hội khóa XI ban hành năm 2005, Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 do Quốc hội khóa XIII ban hành, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP của Chính phủ về phát triển và quản lý NOXH, các Thông tư hướng dẫn của Bộ Xây dựng và các Bộ, Ngành có liên quan, Nghị định 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07/01/2013, Nghị quyết số 61/NQ-CP ngày 21/8/2014 của Chính phủ. Điều đó bước đầu khơi thông các nguồn vốn hỗ trợ cho các doanh nghiệp tham gia phát triển NOXH, tạo điều kiện giải quyết về chỗ ở cho nhiều hộ gia đình thu nhập thấp trong xã hội; điều chỉnh cơ cấu dự án đối với các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản; góp phần giải quyết hàng hóa nhà ở tồn kho, điều chỉnh cơ cấu sản phẩm nhà ở phù hợp nhu cầu của thị trường...

Bên cạnh những kết quả đạt được của phát triển NOXH thì vẫn còn một số bất cập, hạn chế đó là:

- + Thứ nhất, quy định lợi nhuận định mức của toàn bộ dự án không vượt quá 10% tổng chi phí đầu tư tại Khoản 1 Điều 21 Nghị định 100/2015/NĐ-CP đã khiến cho nhiều doanh nghiệp không có động lực đầu tư vào NOXH;

- + Thứ hai, quy định chủ đầu tư phải dành tối thiểu 20% tổng diện tích sàn nhà ở trong phạm vi dự án dành để cho thuê tại Nghị định 100/2015/NĐ-CP không phù hợp với thực tế;

- + Thứ ba, chất lượng công trình NOXH chưa đảm bảo và

đối tượng được thụ hưởng NOXH còn hạn chế;

- + Thứ tư, cơ sở hạ tầng tại các dự án NOXH thiếu thốn, đặc biệt là nguồn vốn;

- + Thứ năm, thực tế cho đến nay cả doanh nghiệp và người mua nhà ở xã hội vẫn chưa được vay nguồn vốn tín dụng ưu đãi mức 4,8%/ năm như Điều 17, Nghị định 100/2015/NĐ-CP đã quy định.

Từ những thực trạng nêu trên đòi hỏi trong thời gian tới, Nhà nước cần tập trung khắc phục giải quyết những vấn đề tồn tại để đạt được mục tiêu như chiến lược nhà ở đề ra đến năm 2030 đã đề ra.

4. Một số giải pháp nhằm huy động nguồn vốn xã hội trong phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam

4.1. Hoàn thiện quy định pháp luật nhằm huy động tối ưu các nguồn vốn xã hội trong phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam

(1) Hoàn thiện quy định pháp luật về đầu tư, xây dựng và quản lý nhà ở xã hội

- Cần phải mở rộng đối tượng thụ hưởng chính sách NOXH: việc quy định các đối tượng được mua NOXH cần phải được xem xét, điều chỉnh lại cho hợp lý, nên bỏ quy định đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ theo quy định của pháp luật hay các đối tượng là hộ gia đình, cá nhân thuộc diện bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở theo quy định của pháp luật mà chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở (vì các đối tượng này đã được hưởng các chính sách khi Nhà nước lấy lại nhà hoặc được Nhà nước bồi thường bằng tiền khi thu hồi đất). Đồng thời, cần bổ sung các đối tượng khác trong xã hội, như đối tượng người dân thường xuyên gặp khó khăn tại các vùng chịu tác động của thiên tai, biến đổi khí hậu lại chưa được tham gia mua NOXH;

- Xác minh đối tượng hưởng chính sách thông qua kênh hai chiều và minh bạch: việc kiểm soát và đánh giá đúng đối tượng đủ điều kiện hưởng chính sách hiện nay vẫn còn có những kẽ hở để những đối tượng đầu cơ lách luật và mua được nhà ở thu nhập thấp. Vì vậy cần có chế tài xử lý nghiêm cho những sự vụ như vậy. Đảm bảo mỗi hộ gia đình, cá nhân chỉ được giải quyết hỗ trợ nhà ở thu nhập thấp một lần theo quy định và tuyệt đối không có sự trùng lặp về giải quyết đối tượng trong cùng một gia đình hoặc giải quyết đối tượng cá nhân hai lần. Bên cạnh đó cần minh bạch khi đánh giá đối tượng chính sách cũng như khi tổ chức triển khai dự án để người thu nhập thấp cảm thấy an tâm vì quyền lợi của họ được bảo đảm;

- Đối với loại hình thuê mua NOXH nên bãi bỏ quy định đối tượng được thuê mua NOXH tạm trú phải có hợp đồng lao động từ một năm trở lên và có giấy xác nhận đóng bảo hiểm xã hội tại nơi có NOXH thuê mua vì đây là quy định gây khó khăn cho người dân. Tại các đô thị lớn, số lượng người lao động nhập cư đăng ký tạm trú, làm các nghề lao động, kinh doanh tự do... chiếm một số lượng lớn. Đây là các đối tượng có thu nhập thấp, có nhu cầu về nhà ở. Tuy nhiên, đa số họ làm việc nhưng không tham gia bảo hiểm xã hội, hoặc những người sử dụng lao động không mua bảo hiểm xã hội cho họ. Đây là một thực tế. Vì vậy, quy định này là một rào cản lớn đối với họ để có thể tiếp cận với hợp đồng thuê mua NOXH.

(2) Hoàn thiện quy định pháp luật về đối tượng thụ hưởng và tiếp cận nhà ở xã hội

Thứ nhất, cần phải mở rộng đối tượng thụ hưởng chính sách NOXH cụ thể cần nghiên cứu ban hành các văn bản pháp luật quy định về hỗ trợ NOXH nhằm bảo đảm cơ sở

pháp lý đầy đủ cho việc thực hiện đồng bộ, nghiêm túc, hiệu quả các quy định, chính sách, chế độ hỗ trợ NOXH. Trong đó, xác định những nội dung, thông tin về hỗ trợ NOXH cần rõ ràng, cụ thể, như: tiếp tục bảo đảm hỗ trợ về NOXH theo đúng tiêu chí của từng đối tượng hưởng cơ sở pháp lý (CSPL) đã quy định, từ đó tạo sự công bằng trong việc phân bổ nguồn chính sách, loại bỏ tình trạng trục lợi chính sách.

Thứ hai, xác minh đối tượng hưởng chính sách thông qua kênh hai chiều và minh bạch.

+ Việc kiểm soát và đánh giá đúng đối tượng đủ điều kiện hưởng chính sách hiện nay vẫn còn có những kẽ hở để những đối tượng đầu cơ lách luật và mua được nhà ở thu nhập thấp. Vì vậy cần có chế tài xử lý nghiêm cho những sự vụ như vậy. Đảm bảo mỗi hộ gia đình, cá nhân chỉ được giải quyết hỗ trợ nhà ở thu nhập thấp một lần theo quy định và tuyệt đối không có sự trùng lặp về giải quyết đối tượng trong cùng một gia đình hoặc giải quyết đối tượng cá nhân hai lần;

+ Xây dựng hệ thống kiểm soát nội bộ nhằm đảm bảo việc sát hạch đối tượng hưởng chính sách đi đúng theo quy định của pháp luật Nhà nước;

+ Cần minh bạch khi đánh giá đối tượng chính sách cũng như khi tổ chức triển khai dự án để người thu nhập thấp cảm thấy an tâm vì quyền lợi của họ được bảo đảm;

+ Các cơ quan quản lý Nhà nước về NOXH tại các địa phương cần tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về trình tự thủ tục đầu tư; về huy động vốn và mua bán, chuyển nhượng của các chủ đầu tư các dự án phát triển nhà ở, khu đô thị mới để quản lý tốt thị trường. Kiểm tra thường xuyên các sàn giao dịch bất động sản (BDS), kịp thời phát hiện và uốn nắn các sai phạm về giao dịch, mua bán, thực hiện các dịch vụ trong xét duyệt hồ sơ mua nhà, xin vay để mua. Kiên quyết xử lý những sàn giao dịch BDS cổ tình vi phạm pháp luật trong giao dịch và những hành vi gian dối, "làm giá" gây mất ổn định thị trường.

(3) Hoàn thiện quy định pháp luật về cho vay mua nhà ở xã hội

Thứ nhất, ưu tiên bố trí nguồn vốn ngân sách cấp cho Ngân hàng Chính sách xã hội (NHCSXH) để tạo nguồn vốn vay cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ NOXH được vay ưu đãi.

Thứ hai, áp dụng một mức lãi suất ưu đãi cũng như lãi suất nợ quá hạn đối với tất cả các đối tượng thụ hưởng chính sách NOXH mà không phân biệt vay tại NHCSXH hoặc vay tại các ngân hàng thương mại. Đồng thời, không phân biệt trường hợp vay trong năm 2018 để mua NOXH theo Nghị định 100/2015/NĐ-CP hoặc mua theo Nghị quyết 02/NQ-CP ban hành năm 2013 của Chính phủ (gói tín dụng 30.000 tỷ đồng).

Thứ ba, cần phải đơn giản hóa thủ tục vay vốn cho các đối tượng thụ hưởng chính sách NOXH.

Thứ tư, theo quy định của NHCSXH, muốn đủ điều kiện vay vốn, khách hàng phải gửi tiết kiệm hàng tháng tối thiểu bằng mức trả nợ hàng tháng.

(4) Hoàn thiện về cơ chế, chính sách thông thoáng để đẩy phát triển nhà ở xã hội

Thứ nhất, tiếp tục cải cách hành chính nguyên tắc "một cửa" tại các Sở Ban Ngành Ủy ban Tỉnh/Thành phố, nhằm rút ngắn 1/2 thời gian thẩm định, phê duyệt quy hoạch, đặc biệt là giải quyết các thủ tục điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 và thiết kế các dự án đang tồn kho, thi công dang dở, chuyển đổi từ nhà ở thương mại sang NOXH.

Thứ hai, đơn giản hóa thủ tục chuyển nhượng dự án cho cả nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài. Từ đó tạo được tính thanh khoản cho các dự án có thể nhanh chóng được triển khai trong thực tế.

Thứ ba, có chế tài đủ mạnh để hạn chế các giao dịch ngoài luồng theo hướng đơn giản thủ tục, giảm phiền hà, sách nhiễu và tạo điều kiện thuận lợi để các chủ thể dễ dàng tham gia đầu tư NOXH, từ khâu đầu tư tạo lập NOXH, đến giao dịch để người mua, thuê mua, thuê NOXH nhanh chóng có nhà, đồng thời chủ đầu tư nhanh chóng thu hồi vốn để tiếp tục đầu tư phát triển NOXH.

4.2. Hoàn thiện chính sách thuế trong phát triển nhà ở xã hội

Thứ nhất, sửa đổi những điểm bất hợp lý trong các chính sách thuế gây trở ngại cho hoạt động phát triển NOXH.

+ Thuế giá trị gia tăng: Để đảm bảo thống nhất với Khoản 1b Điều 58 Luật nhà ở và khoản 2 Điều 9 Nghị định 100/2015-NĐ-CP, nhóm thực hiện dự án đề xuất sửa đổi Khoản 3 Điều 1 Luật số 31/2013/QH13 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế GTGT như sau: "Mức thuế suất 5% áp dụng đối với hàng hóa, dịch vụ bán, cho thuê mua NOXH. Mức thuế suất 3% áp dụng đối với hàng hóa, dịch vụ cho thuê NOXH theo quy định của Luật nhà ở".

+ Thuế thu nhập doanh nghiệp: Để đảm bảo thống nhất với Khoản 1b Điều 58 Luật nhà ở và khoản 2 Điều 9 Nghị định 100/2015-NĐ-CP, nhóm thực hiện dự án đề xuất sửa đổi Khoản 7 Điều 1 Luật số 32/2013/QH13 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế TNDN như sau: "Mức thuế suất 10% áp dụng trong suốt thời gian thực hiện dự án đối với thu nhập của doanh nghiệp từ thực hiện đầu tư - kinh doanh NOXH để bán, cho thuê mua đối với các đối tượng quy định tại Luật nhà ở. Mức thuế suất 6% áp dụng trong suốt thời gian thực hiện dự án đối với thu nhập của doanh nghiệp từ thực hiện đầu tư - kinh doanh NOXH để cho thuê đối với các đối tượng quy định tại Luật nhà ở".

Thứ hai, hoàn thiện và bổ sung một số nội dung trong các chính sách ưu đãi thuế nhằm phát triển NOXH.

+ Thuế giá trị gia tăng: trường hợp doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đầu tư xây dựng NOXH chỉ để cho: được miễn thuế GTGT trong 10 năm đầu tiên kể từ khi có doanh thu cho thuê NOXH. Các năm tiếp theo sẽ áp dụng mức thuế suất ưu đãi là 2%/ năm. Trường hợp doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đầu tư xây dựng NOXH để bán, cho thuê mua: được miễn thuế GTGT trong 5 năm đầu tiên kể từ khi có doanh thu bán, cho thuê NOXH. Các năm tiếp theo sẽ áp dụng mức thuế suất ưu đãi là 3%/ năm.

+ Thuế thu nhập doanh nghiệp: Trường hợp doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đầu tư xây dựng NOXH chỉ để cho thuê: được miễn thuế TNDN trong 10 năm đầu tiên kể từ khi có doanh thu cho thuê NOXH. Các năm tiếp theo sẽ áp dụng mức thuế suất ưu đãi là 4%/ năm. Trường hợp doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đầu tư xây dựng NOXH để bán, cho thuê mua: được miễn thuế GTGT trong 5 năm đầu tiên kể từ khi có doanh thu bán, cho thuê NOXH. Các năm tiếp theo sẽ áp dụng mức thuế suất ưu đãi là 7%/ năm.

Thứ ba, tiếp tục tăng cường cải cách hệ thống thuế theo một lộ trình phù hợp, bám sát các nguyên tắc về cải cách thuế theo thông lệ quốc tế. Cụ thể: (i) Đơn giản hóa và nâng cao hiệu quả công tác quản lý thông qua việc cải thiện quy trình quản lý thuế theo các định hướng đề ra trên cơ sở cải cách đồng bộ cả thể chế, chính sách, quy trình, công tác tổ chức thực hiện. (ii) Hiện đại hóa ngành thuế thông qua việc ứng dụng các tiến bộ của khoa học công nghệ góp

phần đơn giản hóa quy trình, thủ tục, rút ngắn thời gian thu nộp thuế qua đó tiết kiệm được thời gian và nguồn lực của các tổ chức, cá nhân. Đặc biệt là cần siết chặt kỷ cương ngành thuế theo đó hiệu quả công tác thu thuế sẽ được tăng cường, tránh nợ đọng, thất thoát và như vậy sẽ góp phần giải quyết bài toán không hề đơn giản là giảm thuế cho phát triển NOXH mà vẫn đảm bảo ngân sách.

4.3. Hoàn thiện giải pháp về tín dụng

(1) Nhà nước cần bố trí nguồn vốn tín dụng trung và dài hạn cấp bù lãi suất cho NHCSXH và các Ngân hàng thương mại (NHTM) mà Nhà nước chỉ định để cho vay ưu đãi NOXH.

Nguồn vốn tín dụng này phải mang tính chất thường xuyên, ổn định, và lâu dài giúp các chủ đầu tư dự án chủ động trong quá trình triển khai dự án, tránh tình trạng bị chậm triển khai hoặc phải dừng thi công vì không có vốn, đồng thời giúp người mua có tiền mua nhà.

(2) Nhà nước cần khẩn trương bố trí nguồn vốn tín dụng 1000 tỷ đồng NHCSXH và 2000 tỷ đồng cấp bù lãi suất cho vay cho NHTM quốc doanh để thực hiện cho vay ưu đãi NOXH.

Vì gói vay được Quốc hội thông qua, Chính phủ đã giao Bộ Kế hoạch và Đầu tư đầu tháng 4/2020, bố trí thêm 1000 tỷ đồng cho NHCSXH và 2000 tỷ đồng để cấp bù lãi suất cho 4 ngân hàng thương mại (BIDV, Agribank, Vietcombank, Vietinbank) nhằm hỗ trợ cho vay mua NOXH. Khác với gói 30.000 tỷ được triển khai vào giai đoạn 6/2013-12/2016 trước dành cho cả NOXH và nhà thương mại giá thấp, gói tín dụng 3000 tỷ lần này chỉ dành riêng cho NOXH vẫn chưa được thực thi, mà chỉ nằm trên giấy tờ.

(3) Điều chỉnh mức lãi suất cho vay mua NOXH xuống 3-3,5%/năm

Lãi suất cho vay mua nhà của các NHTM và NHCSXH còn cao: năm 2013 là 6%/năm, các năm tiếp theo đã được điều chỉnh giảm xuống còn 5%/năm từ 1/1/2014 -2020, hiện nay là 4,8%/năm. Mặc dù đây là mức lãi suất thấp so với lãi suất cho vay thương mại bình quân trên thị trường. Nhưng so với thu nhập trung bình của đa số người nghèo, người thu nhập thấp thì mức đó vẫn còn khá cao, chỉ những người có thu nhập trung bình và ổn định mới có điều kiện tiếp cận gói hỗ trợ này.

(4) Điều chỉnh thời hạn vay mua nhà tối đa lên 30-35 năm Trước đây theo Nghị định 100/2015/NĐ-CP của Chính

phủ người mua, thuê mua NOXH được vay ưu đãi hỗ trợ nhà từ các NHTM và NHCSXH với thời hạn tối đa là 15 năm. Vừa qua, thời hạn này đã được nâng lên là 25 năm (theo quy định tại Khoản 6, Điều 16, Nghị định 49/2021/NĐ-CP của Chính phủ ngày 01/04/2021 sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 100/2015/NĐ-CP). Tuy nhiên, thực tế thời gian này chỉ phù hợp với nhóm người có thu nhập từ trung bình trở lên mới đủ tích lũy để trả nợ. Còn đối với những người nghèo, thu nhập thấp bình quân 5-6 tr/ tháng, thậm chí thu nhập còn thấp hơn nữa, thì sau khi trang trải các chi phí thường ngày của cuộc sống, thì số còn lại không đủ để trả nợ ngân hàng nếu thời gian trả nợ chỉ cho dài nhất là 25 năm.

(5) Đơn giản hóa điều kiện và thủ tục cho vay

Khi triển khai các gói tín dụng cho vay hỗ trợ nhà, các ngân hàng thực hiện cho vay cần đẩy nhanh tốc độ giải ngân. Muốn vậy các ngân hàng cần giảm bớt, đơn giản hóa các thủ tục xin vay và có hướng dẫn cụ thể đối với cả chủ đầu tư và người mua nhà.

5. Kết luận

Chính sách NOXH của Việt Nam được xem là một trong những chính sách an sinh xã hội vô cùng quan trọng. Việc ban hành chính sách có mục đích chính là hỗ trợ các đối tượng không có đủ điều kiện tài chính có thể tiếp cận với các đơn vị nhà ở có sự ưu đãi của Chính phủ. Mặc dù các chính sách này đã được ban hành và sửa đổi liên tục trong nhiều năm qua bởi chính phủ Việt Nam và các bộ ngành, nhưng vẫn cần được cải thiện trong giai đoạn tới với mục đích đáp ứng tốt hơn nhu cầu của người dân.

Nhà nước cần có chính sách hiệu quả hơn nữa nhằm khuyến khích doanh nghiệp đầu tư xây dựng NOXH. Do vậy, cần xây dựng một chiến lược tổng thể với các chính sách, công cụ tác động tới thị trường nhằm mục tiêu cuối cùng là cải thiện hệ thống cung cấp nhà ở, đảm bảo cho người dân có cơ hội có nhà ở trong khả năng chi trả. Chính sách phát triển nhà ở cho thuê cần đồng bộ, từ khâu giao đất, xây dựng cơ sở hạ tầng đến quản lý vận hành các dự án nhà ở cho thuê, đảm bảo sự phát triển bền vững và lành mạnh của địa phương. Đồng thời, cần khuyến khích sự tham gia của khu vực tư nhân để đa dạng hóa các nguồn lực vào thị trường này, song sự tham gia của khu vực công là yếu tố then chốt đối với sự thành công của việc quy hoạch, cung cấp, vận hành, bảo trì, duy tu cơ sở hạ tầng./

Tài liệu tham khảo

1. Quốc hội(2020), Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư số 64/2020/QH14, ngày 18/06/2020.
2. Quốc hội (2020), Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/VBHN-VPQH, ngày 15/7/2020
3. Quốc hội (2008), Luật thuế giá trị gia tăng số 13/2008/QH12, ngày 03/06/2008.
4. Quốc hội (2013), Luật bổ sung một số điều của Luật thuế giá trị gia tăng số 31/2013/QH1, ngày 01/01/2014;
5. Nguyễn Thị Quỳnh Anh, Trần Ngọc Cương (2018), Kinh nghiệm phát triển NOXH của một số nước và thực tiễn Việt Nam”, Tạp chí Tài chính, 54(4), tr.112 - 118.
6. Nguyễn Tuấn Anh (2018), Nghiên cứu tác động của các nhân tố tài chính và phi tài chính tới việc lựa chọn mua nhà ở giá thấp và trung bình, Luận án tiến sĩ, Đại học Kinh tế- Đại học quốc gia, 2018.
7. Nguyễn Minh Nhất (2022), Điều tra, khảo sát, đánh giá thực trạng và đề xuất giải pháp nhằm huy động hiệu quả nguồn vốn xã hội hóa trong phát triển nhà ở xã hội tại đô thị phù hợp Chính sách tổng thể nhà ở xã hội tại Việt Nam trong giai đoạn 2021-2030, Dự án sự nghiệp kinh tế, Bộ Xây dựng, 2022.