

# Phân tích, đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến sự tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội của nhà đầu tư tại Việt Nam

Analyze and evaluate factors affecting investors' participation in investing in social housing construction in Vietnam

Nguyễn Thị Tuyết Dung

## Tóm tắt

Nhà ở xã hội (NOXH) của Việt Nam do doanh nghiệp tư nhân đầu tư xây dựng đều có sự hỗ trợ của Nhà nước thông qua các ưu đãi về tiền sử dụng đất, thuế, lãi suất ngân hàng, hạ tầng và khống chế lợi nhuận, chi phí, giá bán... Tuy nhiên các ưu đãi này chưa thật sự thu hút đầu tư từ khu vực tư nhân. Tìm hiểu, phân tích các nghiên cứu đi trước cho thấy đầu tư xây dựng NOXH đối với các nhà đầu tư tại Việt Nam có những thuận lợi song cũng có nhiều khó khăn, tác động trực tiếp đến quyết định tham gia đầu tư. Trong nghiên cứu này, tác giả tìm hiểu, đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến quyết định đầu tư xây dựng nhà ở xã hội của nhà đầu tư tại Việt Nam. Một cuộc khảo sát với quy mô 216 đối tượng cho thấy có 21 yếu tố ảnh hưởng, trong đó có 03 yếu tố ảnh hưởng mạnh mẽ. Đây là những gợi ý, giúp tác giả đưa ra những khuyến nghị góp phần phát triển thị trường nhà ở xã hội tại Việt Nam.

**Từ khóa:** Đầu tư xây dựng, phát triển nhà ở xã hội, chính sách ưu đãi, yếu tố ảnh hưởng

## Abstract

Vietnam's social housing, built by private enterprises, is supported by the State through incentives on land use fees, taxes, bank interest rates, and infrastructure. and profits control, costs, selling prices... However, these incentives have not really attracted investment from the private sector. Research and analysis of previous research shows that investing in social housing construction for investors in Vietnam has advantages albeit with many difficulties, directly influencing the decision to invest. In this study, the author explores and evaluates the aspects affecting investors' decisions to invest in social housing construction in Vietnam. A survey of 216 subjects showed that there are 21 influencing factors, including the 03 strongest ones. These are suggestions, helping the author make recommendations that contribute to the development of the social housing market in Vietnam.

**Key words:** Investment in construction, development of social housing, preferential policies, influencing factors

TS. Nguyễn Thị Tuyết Dung

Bộ môn Kinh tế xây dựng và đầu tư, Khoa Quản lý đô thị,  
Trường Đại học Kiến Trúc Hà Nội  
Email: dungntt@hau.edu.vn, ĐT: 0988740596

Ngày nhận bài: 20/5/2024

Ngày sửa bài: 21/5/2024

Ngày duyệt đăng: 23/05/2024

## 1. Giới thiệu chung

\* Khái niệm “Nhà ở xã hội” bắt đầu xuất hiện từ các nước Anh, Mỹ, Canada vào những năm 1970 và dần lan rộng ra các nước khác như Nhật Bản, Hàn Quốc. Tại các quốc gia Châu Âu ít sử dụng thuật ngữ “nhà ở xã hội” (social housing) trong các chính sách và luật. Thay vào đó, các thuật ngữ như “nhà ở với giá thuê vừa phải” (housing at moderate rent) ở Pháp, “nhà ở thông thường” (common housing) hoặc “nhà ở phi lợi nhuận” (not-for-profit housing) ở Đan Mạch, “nhà ở khuyến mại” (housing promotion) ở Đức, “nhà ở cho lợi nhuận hạn chế” (limited-profit housing) hoặc “nhà ở của người dân” (people's housing) ở Áo, “nhà ở được công cộng bảo vệ” (publically protected housing) ở Tây Ban Nha và “nhà ở tiện ích công cộng” (public utility housing) ở Thụy Điển được sử dụng [1]. Thuật ngữ “nhà ở xã hội” thường được sử dụng như một cách gọi tắt cho các loại hình cung cấp nhà ở đáp ứng các thủ tục hành chính trái ngược với cơ chế thị trường.

Tại Việt Nam, nhà ở xã hội là nhà ở có sự hỗ trợ của Nhà nước cho đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở theo quy định [2]. Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội là quá trình đầu tư xây dựng nhà ở có mục đích cung cấp cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở (được thuê, thuê mua hoặc mua với giá rẻ hơn giá thị trường), nhằm giúp giảm bớt gánh nặng về nhà ở đối với các gia đình có thu nhập thấp. Các dự án này thường được triển khai bởi cả nhà nước và doanh nghiệp tư nhân, với mục tiêu chính là cải thiện điều kiện sống của cộng đồng, giảm thiểu tình trạng nhà ở chật hẹp, không an toàn và có sự hỗ trợ của nhà nước.

\* Đặc điểm đầu tư xây dựng NOXH tại Việt Nam:

- Chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được Chính phủ giảm hoặc miễn một số loại thuế và các khoản thu liên quan đến đất đai như tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp... Ngoài ra Chính phủ còn hỗ trợ tài chính thông qua việc can thiệp để chủ đầu tư, người mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội được vay ngân hàng với lãi suất thấp, hỗ trợ về hạ tầng của dự án xây dựng nhà ở xã hội.

- Việc phê duyệt và công bố kế hoạch xây dựng, quy hoạch phát triển nhà ở xã hội, xác định cụ thể loại nhà ở, nhu cầu về diện tích nhà ở, cơ cấu căn hộ dành để cho thuê, cho thuê mua thuộc trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Các dự án xây dựng nhà ở xã hội phải được đầu tư xây dựng trên đất để phát triển nhà ở xã hội.

- Thiết kế NOXH (số tầng, diện tích, thiết bị...) phải tuân theo quy định của Nhà nước.

- Việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội cũng phải tuân theo quy định pháp luật. Giá bán nhà do chủ đầu tư dự án xác định trên cơ sở tính đủ các chi phí để thu hồi vốn đầu tư, lãi vay (nếu có) và lợi nhuận định mức của toàn bộ dự án bị khống chế (không vượt quá 10% tổng chi phí đầu tư). Bên mua, thuê mua NOXH chỉ được bán lại cho chủ đầu tư dự án hoặc bán lại cho đối tượng thuộc trường hợp được mua nhà ở xã hội với giá bán tối đa bằng giá bán trong hợp đồng mua bán với chủ đầu tư trong 5 năm đầu. Người thuê không được cho thuê lại hoặc chuyển nhượng nhà dưới mọi hình thức trong thời gian thuê nhà theo hợp đồng.

- Quá trình xây dựng và vận hành NOXH được giám sát chặt chẽ bởi các cơ quan chức năng để đảm bảo tuân thủ quy định.

**Bảng 1. Kết quả phát triển nhà ở xã hội theo chỉ tiêu Kế hoạch được duyệt giai đoạn 2016-2020 [4]**

Mục tiêu và kết quả thực hiện	Nhà ở xã hội (9 đối tượng theo NĐ 188/2013/NĐ-CP)	Nhà ở cho công nhân	Nhà ở cho sinh viên	Tổng
Mục tiêu kế hoạch giai đoạn 2016-2020	4.676.330	567.539	976.992	6.220.861
Kết quả thực hiện đến năm 2020	1.226.886	0	27.201	1.254.087
Chênh lệch so với kế hoạch (+/-)	-3.449.444	-567.539	-949.791	-4.966.774
Đánh giá	Không đạt	Không đạt	Không đạt	Không đạt

- Nguồn vốn đa dạng, gồm vốn ngân sách nhà nước, vốn nhà nước ngoài ngân sách, từ quỹ đầu tư phát triển tại địa phương, vốn xã hội hóa cho các chương trình, mục tiêu về nhà ở, vốn tư nhân (trái phiếu doanh nghiệp, vốn đầu tư kinh doanh của doanh nghiệp), vốn huy động từ nước ngoài. [1], [3]

\* Nhu cầu nhà ở luôn là vấn đề của mọi tầng lớp nhân dân từ đô thị đến nông thôn, đặc biệt là nhu cầu cải thiện chỗ ở của các đối tượng có thu nhập thấp, công nhân làm việc tại các khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, sinh viên... Chính phủ Việt Nam đã nỗ lực xây dựng và hoàn thiện thể chế, cơ chế và chính sách nhằm tăng nguồn cung NOXH, nhưng kết quả chưa được như mong muốn, giai đoạn 2011-2020 đạt 56,1% kế hoạch [3].

Bài toán đặt ra là làm thế nào thu hút hơn nữa nguồn lực từ tư nhân, để thị trường này trở nên hấp dẫn với các nhà đầu tư. Nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến quyết định tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội của nhà đầu tư tại Việt Nam góp phần hiểu rõ hơn các mong muốn của nhà đầu tư, từ đó đưa ra các khuyến nghị cho Chính phủ có những điều chỉnh phù hợp hơn trong thời gian tới.

## 2. Tổng quan nghiên cứu

\* Hầu hết các nghiên cứu trong nước tập trung phân tích về khung pháp lý, thực trạng, tính hiệu quả của chính sách thu hút đầu tư phát triển NOXH trên các góc độ khác nhau. Các nghiên cứu đều chỉ ra rằng mặc dù phát triển NOXH nhằm giải quyết nhu cầu nhà ở cho người dân luôn được coi là một nhiệm vụ trọng tâm trong phát triển kinh tế - xã hội của đất nước, hệ thống pháp luật về cơ bản đã được ban hành tương đối đầy đủ, nhiều sự đổi mới có tính đột phá để thúc đẩy thu hút đầu tư tư nhân, nhưng số lượng nhà được xây dựng vẫn chưa đáp ứng nhu cầu.[5], [6], [1.], [7]. Báo cáo xây Dự án xây dựng chính sách tổng thể phát triển nhà ở xã hội Việt Nam, ban hành tháng 10 năm 2020.]. Một số nghiên cứu chỉ ra những bất cập và nguyên nhân của những bất cập trong chính sách phát triển NOXH liên quan đến nhà đầu tư [5] [8]. Đây cũng là nguyên nhân khiến nhà đầu tư chưa mặn mà với lĩnh vực này.

Một số nghiên cứu đi sâu tìm hiểu, phân tích các yếu tố tài chính có tác động đến nhà đầu tư. Cụ thể, bài báo [3] đã xây dựng, đánh giá 4 nhóm yếu tố ảnh hưởng đến thu hút vốn đầu tư cho phát triển nhà ở xã hội đó là hệ thống pháp luật về nhà ở xã hội, hình thức huy động vốn, chính sách hỗ trợ nhà đầu tư, chính sách tín dụng. Các luận án tiến sỹ [7], [9] tập trung nghiên cứu các yếu tố tài chính có ảnh hưởng mạnh mẽ và trực tiếp đến phát triển NOXH, đó là nguồn vốn, thuế, tín dụng và giá.

Đánh giá các yếu tố tác động đến quyết định tham gia thực hiện dự án đầu tư xây dựng NOXH, bài báo [10] thông qua phân tích hiệu quả tài chính và an toàn tài chính dự án “Đầu tư xây dựng Khu NOXH thuộc quy hoạch tổng mặt bằng khu đất thiết chế công đoàn” cho rằng: Với dự án sử dụng quỹ đất 20%, lợi thế về vị trí khu đất dự án đóng vai trò

rất quan trọng. Tiếp đến là lãi suất vay vốn ưu đãi và tiến độ thực hiện dự án, vì tiến độ ảnh hưởng lớn đến chi phí xây dựng.

Về phía các nhà đầu tư tư nhân, các doanh nghiệp kinh doanh trong lĩnh vực NOXH, bài báo [11] phân tích các khó khăn khi tham gia thị trường NOXH dẫn đến lợi nhuận không đạt như mong muốn, đó là: thủ tục phức tạp, nguồn vốn lớn, lãi suất vay cao, thời hạn cho vay ngắn, thời gian thu hồi vốn dài. Cùng quan điểm này, bài viết [1], [5], [8] phản ánh thực trạng các doanh nghiệp khó tiếp cận vốn vay, thủ tục rườm rà, thời gian thẩm định kéo dài, nguồn vốn ưu đãi không ổn định.

Đề cập chi tiết hơn tới các khó khăn mà doanh nghiệp đầu tư xây dựng NOXH phải đối mặt, bài báo [5] chỉ ra 7 thách thức khiến doanh nghiệp không thể xây dựng nhà ở giá rẻ nếu tuân thủ theo quy định của nhà nước. Các nghiên cứu [6], [1], [9], [11] cũng chỉ ra rằng nhà nước có nhiều ưu đãi về đất đai, thuế, phí, lợi nhuận nhưng chưa đủ hấp dẫn.

\* Nghiên cứu nước ngoài:

Bài toán nhà ở xã hội cũng được quan tâm tại nhiều nước trên thế giới. Các nước đều có cơ chế, chính sách đặc biệt thu hút đầu tư tư nhân vào lĩnh vực này. Tại New Zealand, Kainga Ora là Cơ quan phát triển đô thị thuộc Chính phủ New Zealand, chịu trách nhiệm tạo quỹ đất sẵn sàng để xây dựng nhà ở với quy hoạch, thiết kế hiệu quả, hạ tầng và tiện ích đầy đủ. Đặc biệt, mô hình NOXH “chung vốn”, người sử dụng nhà và doanh nghiệp cung cấp nhà ở xã hội chung vốn sở hữu, giảm gánh nặng tài chính cho doanh nghiệp. Tại Thái Lan, doanh nghiệp phát triển nhà ở xã hội tư nhân được Chính phủ ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp, lãi vay ngân hàng thấp hơn 02% - 03% so với lãi vay thương mại [12].

Các tác giả [13] đã nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến nguồn cung nhà ở giá rẻ ở các đô thị của Nigeria. Nghiên cứu cho thấy khả năng tiếp cận đất đai, nguồn vốn và nhân khẩu học được cho là những yếu tố quan trọng ảnh hưởng đến việc cung cấp nhà ở cho người thu nhập thấp và trung bình ở Nigeria.

Bài báo [14] tìm hiểu về ưu đãi tài chính cho các công ty xây dựng NOXH tại Hàn Quốc, mặc dù nhiều ưu đãi được ban hành, nhưng lợi nhuận vẫn thấp. Bài báo đưa ra các kiến nghị là với công ty xây dựng, cần hỗ trợ tập trung vào xây dựng nhà ở cho thuê, với các hộ gia đình nên hướng tới các nhóm thu nhập thấp.

Như vậy, đã có nhiều nghiên cứu về nguyên nhân các nhà đầu tư chưa mặn mà với lĩnh vực NOXH. Trong đó, các nghiên cứu trong nước cho thấy nhu cầu nhà ở xã hội của người thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp, sinh viên... ngày càng cao và định hướng của chính phủ Việt Nam là tạo điều kiện khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở theo cơ chế thị trường. Tuy nhiên, kết quả đạt được chưa đáp ứng nhu cầu. Các nhà đầu tư có những thuận lợi song cũng có nhiều khó khăn, tác động trực tiếp đến quyết định tham gia đầu tư. Vì vậy, tìm hiểu, đánh giá

giá các yếu tố ảnh hưởng đến quyết định đầu tư xây dựng nhà ở xã hội của nhà đầu tư tại Việt Nam là cần thiết và cấp bách.

### 3. Phương pháp nghiên cứu

- Phương pháp nghiên cứu tài liệu: Dựa trên các nghiên cứu liên quan, thu thập thông tin về đến cơ sở lý thuyết và các yếu tố ảnh hưởng đến sự tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội của nhà đầu tư. Tác giả đã xác định được 21 yếu tố ảnh hưởng.

- Phương pháp điều tra bằng câu hỏi: Từ việc xác định các yếu tố ảnh hưởng, tác giả xây dựng bảng câu hỏi, tiến hành khảo sát, xin ý kiến các chuyên gia.

Xác định cỡ mẫu điều tra, khảo sát: Có nhiều cách xác định, trong bài báo này, tác giả sử dụng cách xác định theo nghiên cứu của Hair [4], [15]. Tỷ lệ số quan sát trên một biến phân tích là 5:1 đảm bảo độ tin cậy 95%. Tại bảng 2, tác giả xác định 21 yếu tố. Như vậy, cỡ mẫu điều tra khảo sát tối thiểu là:  $5 \times 21 = 105$  phiếu. Trong nghiên cứu này, tác giả phát ra 220 phiếu, thu về 216 phiếu.

- Phương pháp phân tích, xử lý số liệu:

$$R = \frac{\sum_{i=1}^5 W_i X_i}{\sum_{i=1}^5 X_i}$$

Trong đó:

R: Điểm đánh giá mức độ ảnh hưởng.  $1,0 \leq R < 1,8$ : Không ảnh hưởng;  $1,8 \leq R < 2,6$ : Ảnh hưởng thấp;  $2,6 \leq R < 3,4$ : Ảnh hưởng trung bình;  $3,4 \leq R < 4,2$ : Ảnh hưởng cao.

W<sub>i</sub>: Mức độ ảnh hưởng trên thang điểm từ 1 đến 5.

X<sub>i</sub>: Số người khảo sát đã chọn thang điểm i.

i: Thang điểm từ 1 đến 5 (1 là ảnh hưởng rất thấp, 2 là ảnh hưởng thấp, 3 là ảnh hưởng trung bình, 4 là ảnh hưởng cao, 5 là ảnh hưởng rất cao).

### 4. Kết quả nghiên cứu

#### 4.1. Điều tra, khảo sát, thu thập số liệu

- Thông tin đối tượng tham gia khảo sát:

Thời gian khảo sát: từ tháng 3/2024 đến tháng 6/2024.

Đối tượng khảo sát làm việc tại: Các cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, cơ quan nghiên cứu, doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, doanh nghiệp đầu tư xây dựng, chủ đầu tư, với kinh nghiệm làm việc từ 3 năm trở lên.

#### 4.2. Phân tích, đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến sự tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội của nhà đầu tư tại Việt Nam

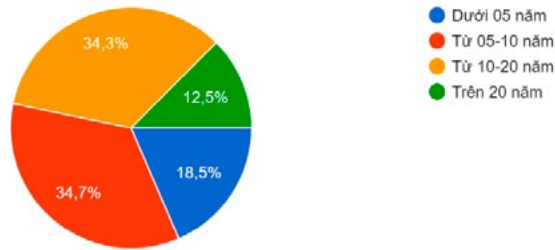
Từ việc tìm hiểu các nghiên cứu liên qua, tác giả đã xác định được 7 nhóm yếu tố với 21 biến quan sát (bảng 2).

Kết quả khảo sát cho thấy tất cả các yếu tố đều ảnh hưởng tới quyết định đầu tư xây dựng NOXH. Trong đó có 3 yếu tố ảnh hưởng rất cao, 16 yếu tố ảnh hưởng cao, 2 yếu tố ảnh hưởng trung bình, không ghi nhận yếu tố nào có mức ảnh hưởng thấp và rất thấp. Cụ thể như sau:

Các yếu tố ảnh hưởng rất cao:

Ba yếu tố ảnh hưởng rất cao, có tính chất quyết định đến việc đầu tư xây dựng NOXH của nhà đầu tư là: Đạt lợi nhuận

Thời gian quý Ông/Bà công tác trong lĩnh vực đầu tư hoặc xây dựng  
216 câu trả lời



Hình 1. Thông tin thời gian công tác

Quý vị đang làm việc với vai trò:  
216 câu trả lời



Hình 2. Thông tin Cơ quan công tác

kỳ vọng; các ưu đãi cho nhà đầu tư hấp dẫn, rõ ràng; nhà đầu tư được vay vốn với lãi suất ưu đãi.

Lợi nhuận kỳ vọng là lợi nhuận mà nhà đầu tư mong muốn, hy vọng sẽ thu được trong tương lai khi quyết định đầu tư. Theo lý thuyết của Keynes, đây là yếu tố cơ bản ảnh hưởng đến quyết định đầu tư của doanh nghiệp. Luật Nhà ở 2023 có nhiều nội dung mới, thuận lợi hơn cho người mua và nhà đầu tư. Biên độ lợi nhuận của chủ đầu tư được mở rộng: Được hưởng lợi nhuận định mức tối đa 10% tổng chi phí đầu tư xây dựng đối với phần diện tích xây dựng nhà ở xã hội; được dành tỷ lệ tối đa 20% tổng diện tích đất ở trong phạm vi dự án để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại. Chủ đầu tư được hạch toán riêng, không tính chi phí đầu tư xây dựng phần công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại vào giá thành nhà ở xã hội và được hưởng toàn bộ lợi nhuận đối với phần diện tích này. Như vậy, chủ đầu tư có thể tăng thêm lợi nhuận từ việc phát triển NOXH thông qua phần diện tích thương mại.

Đặc thù của các dự án NOXH là phải cung cấp những sản phẩm nhà ở có giá thấp hơn so các loại hình nhà ở khác với cùng chất lượng để đáp ứng được nhu cầu của đại bộ phận người nghèo, người thu nhập thấp. Tuy nhiên, muốn có sản phẩm nhà ở giá rẻ đòi hỏi các chủ đầu tư phải cắt giảm đến mức thấp nhất các khoản chi phí đầu vào như: tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các khoản thuế, chi phí lãi vay.... Để điều đó có thể trở thành hiện thực thì không thể thiếu sự điều tiết của Nhà nước. Bằng việc ban hành và thực thi các chính sách ưu đãi như miễn giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, giảm một số khoản thuế, ưu đãi về lãi suất, lợi nhuận cho trước... sẽ là tiền đề thu hút đầu tư tư nhân.

Lãi suất tiền vay là tỷ lệ phần trăm giữa tiền lãi mà người đi vay phải trả cho người cho vay tính trên số vốn vay. Nếu lãi

**Bảng 2. Yếu tố tác động đến sự tham gia đầu tư nhà ở xã hội của nhà đầu tư**

TT	Yếu tố ảnh hưởng	Tài liệu tham khảo	Điểm ảnh hưởng	Xếp hạng
<b>I</b>	<b>Doanh thu và lợi nhuận của nhà đầu tư (DT)</b>			
1	Đạt doanh thu kỳ vọng	3, 5, 9	3.8	8
2	Đạt lợi nhuận kỳ vọng	3, 5, 7	4.3	1
3	Các lợi ích khác của nhà đầu tư khi thực hiện dự án nhà ở xã hội	6, 7, 9	3.27	14
<b>II</b>	<b>Chính sách, pháp luật về NOXH (CS)</b>			
1	Chính sách, pháp luật về NOXH khuyến khích nhà đầu tư	5, 6, 8	3.69	9
2	Quy định về hoạt động đầu tư xây dựng NOXH đầy đủ, thống nhất	5, 6, 11	4.02	5
3	Quy trình, thủ tục chuẩn bị đầu tư NOXH thuận lợi	5, 6, 8	4.05	4
4	Các quy định về giá bán, cho thuê, thuê mua hợp lý	5, 6, 8, 11	3.66	10
<b>III</b>	<b>Chính sách ưu đãi, khuyến khích NĐT phát triển nhà ở xã hội (UD)</b>			
1	Các ưu đãi cho nhà đầu tư phù hợp, thực chất	3, 5, 6	3.91	7
2	Các ưu đãi cho nhà đầu tư hấp dẫn, rõ ràng	1, 5, 7	4.2	2
3	Các ưu đãi cho nhà đầu tư rõ ràng	7, 8, 9	4.0	
4	Các ưu đãi cho đối tượng mua, thuê, thuê mua NOXH	7, 8, 9	3.57	11
<b>IV</b>	<b>Nguồn vốn phát triển nhà ở xã hội (NV)</b>			
1	Nguồn vốn ngân sách dành cho phát triển nhà ở xã hội đầy đủ	3, 5, 8	3.4	13
2	Nhà đầu tư được vay vốn với lãi suất ưu đãi	3, 5, 8	4.2	2
3	Nhà đầu tư được tạo điều kiện tiếp cận nguồn vốn	3, 5, 8	4.0	6
<b>V</b>	<b>Đất cho nhà ở xã hội (QĐ)</b>			
1	Có nhiều đất "sạch" để đầu tư cho nhà ở xã hội	10, 11	3.5	12
2	Hình thức giao đất thuận lợi	5, 10, 11	4.08	3
3	Vị trí xây dựng thuận lợi cho người dân	5, 10, 11	3.4	13
<b>VI</b>	<b>Môi trường chính trị (PL)</b>			
1	Sự ổn định về mặt chính trị	5, 9	2.8	16
2	Sự ủng hộ của Chính phủ	5, 9	2.9	15
<b>VII</b>	<b>Môi trường kinh tế (KT)</b>			
1	Duy trì tăng trưởng thu nhập bình quân đầu người	7, 8,9	3.8	8
2	Nhu cầu mua NOXH của người dân	7, 8,9	3.4	13

suất cho vay thấp hơn tỷ suất lợi nhuận vốn đầu tư, các nhà đầu tư sẽ gia tăng đầu tư, mở rộng sản xuất và ngược lại. Giai đoạn 2016-2020, doanh nghiệp xây dựng NOXH không được vay vốn theo mức ưu đãi (lãi suất 4,8%), nhưng khi thẩm duyệt giá bán nhà thì phải căn cứ theo mức lãi này đã khiến doanh nghiệp thâm hụt lợi nhuận. Đồng thời, việc vay vốn với lãi suất cao khiến chi phí vốn/vốn đầu tư của nhiều dự án lớn hơn lợi nhuận/vốn đầu tư, các doanh nghiệp không muốn tham gia vào lĩnh vực này.

Các yếu tố ảnh hưởng cao:

Có tới 16/21 yếu tố ảnh hưởng cao, chứng tỏ đầu tư phát triển NOXH liên quan đến nhiều ngành, nhiều lĩnh vực và vai trò của Nhà nước rất quan trọng.

Đối với nhà đầu tư việc tối ưu hóa doanh thu và các lợi ích khác là ưu tiên hàng đầu vì đây chính là xương sống để các công ty hay doanh nghiệp có thể duy trì hoạt động. Các chính sách, pháp luật ảnh hưởng cao đến sự phát triển NOXH trên thị trường bất động sản. Các văn bản quy phạm pháp luật đồng bộ, đầy đủ, rõ ràng, công bằng, minh bạch góp phần tạo thuận lợi cho việc hình thành, phát triển dự án nhà ở xã hội đúng như định hướng của nhà nước. Một khung pháp lý ổn định sẽ giúp giảm thiểu rủi ro, các nhà đầu tư có thể yên tâm tham gia đầu tư.

Nguồn vốn ưu đãi và chính sách khuyến khích chủ đầu tư, tập đoàn lớn tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội vẫn chưa đủ mạnh và hấp dẫn. Sau khi gói 30.000 tỷ đồng cho vay phát triển NOXH kết thúc năm 2016 thì ngân sách nhà nước không đáp ứng được nhu cầu về nguồn vốn ưu đãi để phát triển NOXH. Giai đoạn 2016 - 2020 Ngân hàng Chính sách xã hội được cấp 2.163/9.000 tỷ đồng; vốn cấp bù lãi suất cho 4 ngân hàng thương mại hỗ trợ cho vay NOXH theo kế hoạch là 9.977 tỷ đồng nhưng không được bố trí, vì vậy, giai đoạn này chưa có chủ đầu tư dự án NOXH nào được tiếp cận nguồn vốn vay ưu đãi. Tại các thành phố lớn, nguồn vốn dồi dào hơn do có sự tham gia của nhiều tập đoàn và doanh nghiệp bất động sản, nhưng cũng chưa đáp ứng nhu cầu. Tại Hà Nội, tổng số vốn huy động được đạt 56,7%, tỷ lệ hoàn thành kế hoạch đạt 60,6%. Tại Thành phố Hồ Chí Minh đạt tỉ lệ 75% [3].

Giai đoạn từ 2021 đến nay, điều kiện vay vốn ưu đãi vẫn ngặt nghèo, chặt chẽ khiến chủ đầu tư khó tiếp cận. Gói tín dụng 120.000 tỉ (theo Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 của Chính phủ) ban hành được gần một năm nhưng chỉ cho vay được 541 tỉ đồng. Các ngân hàng không mặn mà cho doanh nghiệp vay vì sau này khó bù trừ. Mặt khác, các chủ dự án nhà ở xã hội theo qui định được miễn

tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhưng họ lại không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất của dự án. Vì vậy khi vay ngân hàng, họ không thể thế chấp bằng giá trị đất mà phải thế chấp bằng nhà tức là tài sản hình thành trong tương lai. Hiện nay, quy định về thế chấp tài sản hình thành trong tương lai chưa được ban hành, gây khó khăn cho công tác vay vốn. Đây là một trong những rào cản lớn với nhà đầu tư tại Việt Nam.

Thị trường NOXH rất khó phát triển nếu như thiếu đi sự hỗ trợ của Chính phủ. Đối tượng thụ hưởng là những người thu nhập thấp nên giá bán, giá thuê, thuê mua phải thấp hơn nhà ở thương mại. Nhưng tiến trình phát triển cũng ảnh hưởng bất lợi nếu việc cung ứng được đặt hết vào tay chính phủ. Cần cân bằng giữa mục tiêu lợi nhuận và mục tiêu xã hội. Chính vì vậy, đối tượng tham gia cung ứng NOXH phải đa dạng bao gồm cả sự tham gia của khu vực tư nhân. Để thu hút được đối tượng này, các chính sách ưu đãi, hỗ trợ của nhà nước đóng một vai trò quan trọng tới quyết định tham gia đầu tư của các nhà đầu tư tư nhân.

Nguồn lực về quỹ đất cũng có vai trò quan trọng trong quá trình đầu tư NOXH. Việc phân bổ quỹ đất hợp lý sẽ tạo động lực thúc đẩy các nguồn cung về nhà ở xã hội. Ngược lại nếu thiếu quỹ đất, quỹ đất hạn hẹp hoặc bố trí không hợp lý thì dù có được ưu đãi về các nguồn lực khác cũng khó đảm bảo lợi nhuận cho nhà đầu tư. Đồng thời, hình thức giao đất cũng có mức ảnh hưởng lớn. Tại Việt Nam, dự án NOXH được miễn tiền sử dụng đất nhưng thực tế chủ đầu tư vẫn phải xác định tiền sử dụng đất theo pháp luật về đất đai rồi mới thực hiện thủ tục miễn, làm cơ sở hạch toán đầu tư (liên quan đến tính lợi nhuận theo trần 10%), xác định giá

chuyển nhượng khi đủ điều kiện, thế chấp, phong tỏa theo các nghiệp vụ ngân hàng với khách hàng sử dụng vốn vay để mua nhà, thêm nhiều thủ tục so với nhà ở thương mại.

Ngoài ra, bối cảnh kinh tế được đánh giá thông qua các chỉ tiêu kinh tế vĩ mô như: Duy trì tăng trưởng thu nhập bình quân đầu người, tốc độ tăng trưởng, lạm phát, tín dụng... Tăng trưởng và thu nhập bình quân đầu người là yếu tố quan trọng ảnh hưởng lớn đến các giải pháp phát triển nhà ở xã hội. Khi nền kinh tế phát triển mạnh, tiềm lực tài chính lớn, kéo theo cung cầu nhà ở xã hội tăng, đáp ứng nhu cầu của người dân là yếu tố thuận lợi cho nhà đầu tư tham gia vào các dự án nhà ở xã hội.

(3) Các yếu tố ảnh hưởng trung bình là hai yếu tố thuộc về môi trường chính trị, phản ánh sự chênh lệch cung cầu khá lớn về NOXH.

## 5. Kết luận

Mặc dù nhà ở xã hội là một lĩnh vực được xem là trọng tâm trong phát triển kinh tế - xã hội, nhưng đến nay chưa thực sự thu hút đầu tư từ khu vực tư nhân. Việc quyết định tham gia đầu tư cần cân nhắc, đánh giá dựa trên nhiều yếu tố. Với 23 yếu tố ảnh hưởng được xác định, cả 23 yếu tố đều ảnh hưởng từ mức độ trung bình đến rất cao. Đặc biệt, 03 yếu tố ảnh hưởng rất cao và 18 yếu tố ảnh hưởng cao hiện nay là những nút thắt, cản trở đầu tư tư nhân vào phát triển NOXH tại Việt Nam. Các kết quả nghiên cứu này là cơ sở hữu ích giúp Chính phủ có góc nhìn tổng quan hơn, kịp thời có các chính sách điều chỉnh phù hợp hơn trong thời gian tới./.

## Tài liệu tham khảo

1. Nguyễn Thị Việt Nga, *Luận án tiến sĩ: Nghiên cứu hệ thống chỉ tiêu thống kê nhà ở xã hội tại Việt Nam*, Trường Đại học kinh tế quốc dân, 2017.
2. Quốc hội, *Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023*.
3. Nguyễn Thị Lan Phương, Nguyễn Tuấn Anh, Nguyễn Thị Tuyết Dung, Ngô Việt Hùng, "Capital attraction solution for social housing development in Vietnam in the period of 2023 – 2030," *XII International Scientific and Practical Forum "Environmentally Sustainable Cities and Settlements: Problems and Solutions" (ESCP-2023)*, E3S Web of Conferences, Volume 403, 01024 <https://doi.org/10.1051/e3sconf/202340301024>, 2023.
4. Nguyễn Thị Thúy, Nguyễn Quốc Toàn, Trịnh Trung Kiên, Nguyễn Trần Tuấn Anh, Nguyễn Sơn Dương, Trần Văn Mạnh, Lê Huy Đức, *Phân tích, đánh giá các yếu tố ảnh hưởng tới quyết định mua nhà của những người trẻ tuổi tại Hà Nội*, Kỷ yếu hội thảo khoa học về Kinh tế và quản lý xây dựng: Kết nối – Đổi mới – Phát triển, ISBN 978-604-82-7545-7, trang 154, 2023.
5. Nguyễn Thị Tuyết Dung, Lê Toàn Huy Vũ, Bùi Thùy Linh, Hoàng Phương Thảo, Nguyễn Quỳnh Anh, *Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội từ góc nhìn của nhà đầu tư: Thực trạng, thách thức và kiến nghị*, *Tạp chí Vật liệu xây dựng*, 03 (2024), ISSN: 1859-381X, DOI: 10.54772.
6. Nguyễn Đăng Sơn, *Tạp chí Kiến trúc Việt Nam: Sáu giải pháp phát triển nhà ở xã hội*, ISSN.0868-3768 số 4, 2012, 15-17.
7. Nguyễn Ngọc Tuấn, *Luận án tiến sĩ: Phát triển nhà ở thu nhập thấp khu vực đô thị: nghiên cứu thực tế thành phố Hà Nội*, Trường Đại học kinh tế quốc dân, 2017.
8. Anh Châu, "Phát triển nhà ở xã hội trong điều kiện phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa ở Việt Nam hiện nay," *Tạp chí Công sản*, 2022. Giấy phép số 436/GP-BTTTT ngày 14-10-2019 của Bộ Thông tin và Truyền thông. Địa chỉ: <https://www.tapchiconsan.org.vn/web/guest/nguyen-cu/-/2018/826438/phan-trien-nha-o-xa-hoi-trong-dieu-kien-phan-trien-nen-kinh-te-thi-truong-dinh-huong-xa-hoi-chu-nghia-o-viet-nam-hien-nay.aspx#>].
9. Vũ Thị Lan Nhung, *Luận án tiến sĩ: Giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội*, Học viện tài chính, 2021.
10. Đặng Thị Thùy Dung, Nguyễn Văn Hiệp, Nguyễn Hoàng Tùng, *Nghiên cứu xác định các yếu tố tác động đến quyết định tham gia thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội của nhà đầu tư*, *Tạp chí Xây dựng*, 06.2023, ISSN 2734-9888, 2023.
11. L.H.Van, P.D.Việt, *Tạp chí kinh tế xây dựng: Một số vấn đề về phát triển nhà ở xã hội cho thuê tại khu vực đô thị ở Việt Nam*, 2018.
12. Ngô Lê Minh, *Nhà ở xã hội, Kinh nghiệm phát triển nhà ở xã hội cho công nhân tại Việt Nam (Mô hình tại thành phố Hồ Chí Minh)*, <https://nxbxaydung.com.vn/ebook/9179>, 2021.
13. Taiwo Oluwbenga, Siti Hajar Binti, *Factors Influencing Supply of Affordable Housing in Nigerian Cities Using Confirmatory Factors Analysis*, *International Journal of Built Environment and Sustainability - IJBES* 7(3)/2020, 11-21, EISSN 2289-8948. [https://www.academia.edu/94754638/Factors\\_Influencing\\_Supply\\_of\\_Affordable\\_Housing\\_in\\_Nigerian\\_Cities\\_Using\\_Confirmatory\\_Factors\\_Analysis](https://www.academia.edu/94754638/Factors_Influencing_Supply_of_Affordable_Housing_in_Nigerian_Cities_Using_Confirmatory_Factors_Analysis)
14. Hyeon-Wook Kim, *Restructuring the role of the national housing fund and policy recommendations*, [https://www.kdi.re.kr/upload/78373\\_2.pdf](https://www.kdi.re.kr/upload/78373_2.pdf), 2005
15. Hair, J. F. *Multivariate Data Analysis*, Pearson, New Jersey, 2009.