

PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI CHO NGƯỜI LAO ĐỘNG - GÓC NHÌN TỪ CHÍNH SÁCH AN SINH XÃ HỘI

NGUYỄN THỊ MAI (*)

Tóm tắt: Nhà ở là nhu cầu thiết yếu trong quá trình sinh sống và làm việc của người dân nói chung, bảo đảm tốt vấn đề này sẽ giúp người lao động ổn định sức khỏe, tái sản xuất sức lao động, góp phần tạo nguồn lực lao động có chất lượng cho xã hội. Trong giai đoạn hiện nay, các vấn đề về an sinh xã hội nói chung và vấn đề nhà ở xã hội nói riêng ngày càng nhận được sự quan tâm, hỗ trợ đầu tư của Nhà nước, chủ doanh nghiệp và toàn xã hội.

Từ khóa: An sinh xã hội; nhà ở xã hội; người lao động.

Abstract: Housing is an essential need in the process of living and working of people in general. Ensuring this issue well will help workers stabilize their health, reproduce their labor force, and contribute to creating a quality labor force for society. In the current period, issues related to social security in general and social housing in particular have increasingly received attention and investment support from the State, business owners, and the whole society.

Keywords: Social security; social housing; workers.

Ngày nhận bài: 05/4/2025

Ngày biên tập: 06/6/2025

Ngày duyệt đăng: 18/6/2025

1. Vị trí, vai trò của nhà ở xã hội

Nhà ở xã hội không phải là khái niệm mới, hình thức này đã bắt đầu xuất hiện từ những năm 1850 tại Anh và một số nước khác như Mỹ, Canada, Đức, Pháp và các nước châu Á. Tuy nhiên, không dễ dàng để đưa ra một khái niệm chung đầy đủ về nhà ở xã hội vì nó được xây dựng và hoạt động tùy theo quy định của mỗi quốc gia, có các đặc điểm và tiêu chí cụ thể khác nhau.

Ở Việt Nam, khoản 7 Điều 2 Luật Nhà ở năm 2023 quy định: “Nhà ở xã hội 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”. Kể từ năm 1954 đến nay, qua từng giai đoạn phát triển của đất nước, loại hình nhà ở xã hội đã có vai trò nhất định trong việc góp phần thực hiện ước mơ “an cư lạc nghiệp” của người lao động. Và hơn hết, nhà ở xã hội thúc đẩy quyền có nhà ở hợp pháp của mọi người dân.

Quyền có nhà ở là quyền cơ bản, hợp pháp của con người đã được pháp luật quốc tế, pháp luật khu vực và pháp luật của nhiều quốc gia trên thế giới hiện đều công nhận. Điều này được khẳng định trong Tuyên ngôn quốc tế Nhân quyền 1948 (Điều 25); Công ước số 117 của Tổ chức Lao động quốc tế năm 1962 về các Mục tiêu và Tiêu chuẩn cơ bản của chính sách xã hội (Điều 5); Công ước quốc tế về các quyền kinh tế, xã hội, văn hóa năm 1966 (Điều 17)... Bên cạnh việc thừa nhận quyền có nhà ở hợp pháp của con người, các văn bản pháp luật này đều khẳng định quyền có nhà ở là quyền có liên đới, tác động đến nhiều quyền khác như quyền được thụ hưởng các dịch vụ xã hội, quyền được bảo vệ, quyền riêng tư. Quyền có nhà ở cũng không chỉ giới hạn là có một nơi để ở mà còn bao gồm việc bảo đảm các yếu tố như tôn trọng sự riêng tư, yếu tố an ninh, yếu tố môi trường.

Với pháp luật Việt Nam, Hiến pháp năm 2013 thừa nhận quyền có nhà ở là quyền đã được hiến định, trong đó “Mọi người có quyền sở hữu về thu nhập hợp pháp, của cải

(*) ThS; Trường Chính trị tỉnh Bình Dương

để dành, nhà ở...” (Điều 32). Để đảm bảo thực hiện đầy đủ quyền có nhà ở cho người dân, “Nhà nước có chính sách phát triển nhà ở, tạo điều kiện để mọi người có chỗ ở” (khoản 3, Điều 59). Nhằm cụ thể hóa quyền này theo tinh thần của Hiến pháp, Luật Nhà ở đã ra đời với những quy định chi tiết về sở hữu, phát triển, quản lý, sử dụng nhà ở; giao dịch về nhà ở. Trong đó, thừa nhận quyền có chỗ ở và quyền sở hữu nhà ở hợp pháp của người dân cũng như trách nhiệm, nghĩa vụ của Nhà nước trong việc bảo hộ quyền sở hữu nhà ở (Điều 6, Điều 7).

Sau khi Luật Nhà ở được thông qua, Chính phủ, Bộ Xây dựng đã ban hành các nghị định, thông tư hướng dẫn thi hành, triển khai thực hiện Luật. Các văn bản này đã tạo ra hành lang pháp lý tương đối đầy đủ, chi tiết, cụ thể để điều chỉnh hầu hết các hoạt động có liên quan đến nhà ở của các cá nhân, tổ chức. “Sự hoàn thiện pháp luật về nhà ở cũng tạo điều kiện để đến năm 2020, chúng ta đã cơ bản hoàn thành các chỉ tiêu đề ra trong Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn đến năm 2020, định hướng đến năm 2030”⁽¹⁾.

2. Thực trạng thực hiện chính sách an sinh xã hội về nhà ở xã hội

Trong nhiều năm qua, Đảng và Nhà nước ta khuyến khích các thành phần kinh tế phát triển nhà ở để tạo điều kiện cho mọi người có chỗ ở theo cơ chế thị trường, đáp ứng mọi nhu cầu của người dân, đồng thời có chính sách để hỗ trợ về nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội, người có thu nhập thấp và người nghèo gặp khó khăn về nhà ở nhằm góp phần ổn định chính trị, bảo đảm an sinh xã hội và phát triển đô thị, nông thôn theo hướng văn minh, hiện đại.

Thực hiện công tác phát triển nhà ở xã hội trong tình hình mới, ngày 03/4/2023, Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà đã ký ban hành Quyết định số 338/QĐ-TTg phê duyệt Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030”. Đây là chương trình quan trọng, cấp bách nhằm đảm bảo tiến bộ, công bằng xã hội và an sinh xã hội, nhất

là quyền về chỗ ở của người dân theo hiến định và quyền tiếp cận bình đẳng về nhà ở cho mọi người dân, nhất là người khó khăn, thu nhập thấp, người yếu thế; góp phần cho đầu tư phát triển, thúc đẩy tiêu dùng, thúc đẩy tăng trưởng; thể hiện tình dân tộc, nghĩa đồng bào; thể hiện tinh thần của các cấp ủy đảng, chính quyền đối với người dân; góp phần thúc đẩy quá trình đô thị hóa sáng, xanh, sạch đẹp; xây dựng hạ tầng đồng bộ, hiện đại, tiết kiệm đất đai...

Theo kết quả được công bố của Bộ Xây dựng, năm 2024 cả nước có 28 dự án nhà ở xã hội với quy mô 20.284 căn đã hoàn thành, tăng khoảng 46% so với năm 2023, điều này thể hiện quyết tâm của Đảng và Nhà nước ta trong thực hiện an sinh xã hội. Thực tế, hiện nay nhu cầu nhà ở xã hội là rất lớn, đặc biệt là công nhân, người lao động tại các khu công nghiệp và khu đô thị lớn. Trong năm 2025, Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính ký Quyết định số 444/QĐ-TTg ngày 27/2/2025 giao chỉ tiêu hoàn thành nhà ở xã hội trong năm 2025 và các năm tiếp theo đến năm 2030 để các địa phương bổ sung vào chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội. Cụ thể giai đoạn 2025-2030 phải hoàn thành 995.445 căn hộ để đạt kế hoạch xây dựng ít nhất 01 triệu căn nhà ở xã hội. Để đảm bảo mục tiêu này, Chính phủ đã trình Quốc hội xem xét và thông qua Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội. Ngày 01/6/2025, Chính phủ ban hành Nghị quyết số 155/NQ-CP để thực hiện Nghị quyết số 201/2025/QH15 của Quốc hội. Các nghị quyết này cho phép thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội trên phạm vi toàn quốc; đặc biệt, nhiều nội dung có tính đột phá, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, điểm nghẽn về thể chế, thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội.

Bên cạnh những kết quả đạt được, quá trình tổ chức thực hiện, chính sách an sinh xã hội về nhà ở vẫn còn một số bất cập, rõ nhất là chính sách ưu đãi vay vốn mua nhà ở xã hội còn một số điểm chưa hợp lý như chưa phân loại nhu cầu nhà ở của từng đối tượng và thực trạng thu nhập của đối tượng

được hưởng chính sách tài chính đó; thiếu cơ chế, nguyên tắc phối hợp giữa Bộ Xây dựng và chính quyền các địa phương trong việc thực thi chính sách; chính sách chưa đồng bộ và chưa sát thực tế đời sống xã hội.

3. Một số giải pháp thực hiện tốt chính sách nhà ở xã hội

Để phát triển nhà ở xã hội tại các địa phương bảo đảm tuân thủ pháp luật về nhà ở, quy hoạch, kế hoạch do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, bảo đảm đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội trong từng giai đoạn của các địa phương, cần tập trung thực hiện một số giải pháp sau:

Một là, giải pháp về nguồn vốn.

Để đa dạng hóa các nguồn vốn đầu tư phát triển nhà ở xã hội (Điều 70 Luật Nhà ở), cần đẩy nhanh tiến độ triển khai thực hiện chương trình hỗ trợ lãi suất từ nguồn ngân sách nhà nước theo Nghị định số 31/2022/NĐ-CP ngày 20/5/2022 của Chính phủ về hỗ trợ lãi suất từ ngân sách nhà nước đối với khoản vay của doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh, trong đó có cho vay đối với đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, cải tạo chung cư cũ và cho các đối tượng mua, thuê mua nhà ở xã hội.

Rà soát, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong việc bố trí nguồn vốn ưu đãi cho vay phát triển nhà ở xã hội và cơ chế huy động các nguồn lực hợp tác công tư để triển khai hiệu quả chương trình cho vay hỗ trợ nhà ở xã hội. Mở rộng nguồn vốn phát triển nhà ở xã hội từ quỹ đầu tư phát triển địa phương và nguồn vốn từ nước ngoài. Khuyến khích hình thành các quỹ đầu tư, quỹ tín thác đầu tư và các hoạt động liên danh, liên kết thực hiện dự án nhà ở xã hội.

Hai là, giải pháp về quy hoạch, phát triển quỹ đất.

Thực hiện tốt công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái định cư để có quỹ đất sạch làm nhà ở xã hội; đầu tư hạ tầng kỹ thuật ngoài dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bảo đảm đồng bộ hạ tầng xã hội trong và ngoài phạm vi dự án.

Tập trung khai thác hiệu quả nguồn lực về đất đai để huy động các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở, tận dụng lợi thế và điều kiện tự nhiên, địa hình để quy hoạch, phát triển nhà ở, khu dân cư, khu đô thị mới và các loại hình nhà ở phù hợp. Kết hợp đầu tư kết cấu hạ tầng giao thông với khai thác tiềm năng đất đai, đấu giá quyền sử dụng đất tại những vị trí thuận lợi tiếp cận các tuyến giao thông, vừa tăng được nguồn thu cho ngân sách nhà nước vừa đầu tư xây dựng được hệ thống hạ tầng giao thông kết nối tại khu vực.

Ba là, giải pháp về cơ chế, chính sách.

Đối với đối tượng mua nhà ở xã hội cần phải xác định đúng đối tượng mua nhà ở xã hội, bên cạnh những mặt tích cực, thời gian qua, do công tác quản lý còn bất cập, đã xuất hiện tình trạng trục lợi chính sách, phân bổ nhà ở xã hội không đúng đối tượng. Điều đó khiến nhiều người thuộc diện được hưởng chính sách về nhà ở xã hội thực sự có nhu cầu về nhà ở bị mất cơ hội được tiếp cận chính sách rất nhân văn này.

Hiện nay, nhu cầu về nhà ở xã hội còn rất lớn, để chính sách về nhà ở xã hội được thực hiện công bằng, đến đúng với người cần, cần phải chấn chỉnh, xử lý nghiêm các tổ chức, cá nhân để xảy ra sai phạm trong thực hiện. Đồng thời, hoàn thiện hệ thống văn bản pháp luật nhằm bảo đảm cơ sở pháp lý đầy đủ cho việc thực hiện đồng bộ, nghiêm túc, hiệu quả các quy định về nhà ở xã hội.

Đối với chủ đầu tư dự án, tín dụng nhà ở xã hội có ý nghĩa quan trọng đối với cả nhà đầu tư và người mua nhà nên cần hỗ trợ tạo điều kiện cho chủ đầu tư tiếp cận với nguồn vốn ưu đãi để phát triển nhà ở xã hội cũng như có các chính sách ưu đãi vay mua để khách hàng tiếp cận với nhà ở xã hội. Bên cạnh đó, cần tiếp tục quan tâm hỗ trợ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài các dự án nhà ở xã hội từ nguồn ngân sách của các địa phương./.

Ghi chú:

(1) Bộ Xây dựng (2021), “Báo cáo đánh giá tình hình 06 năm thi hành Luật Nhà ở năm 2014 và định hướng sửa đổi Luật Nhà ở”.