



# NHÀ Ở GIÁ RẺ CHO NGƯỜI NHẬP CƯ

## KHU VỰC NGOẠI THÀNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

### TỪ GÓC NHÌN NGƯỜI QUẢN LÝ

**PGS. TS. KTS. NGÔ LÊ MINH** - Trường Đại học Kiến trúc TP.HCM

**ThS.KTS. NGUYỄN HẢI BÌNH** - Trường Đại học Tôn Đức Thắng

#### **AFFORDABLE HOUSING FOR MIGRANTS IN HO CHI MINH CITY'S SUBURBAN AREAS FROM THE PERSPECTIVE OF URBAN MANAGERS**

*Ho Chi Minh City (HCMC) is a special urban area, the economic leader of the country with an urbanization rate among the highest in Southeast Asia. The city has a rapid mechanical population growth rate, especially migrants from other provinces and cities, creating significant pressure on technical infrastructure, public services and especially housing demands. This article explores and analyzes the awareness and understanding of management staff in the suburban areas of Ho Chi Minh City, including Nha Be, Binh Chanh, Hoc Mon and Cu Chi districts, in developing affordable housing for migrants. Through the process of surveying and in-depth interviews with management staff in the fields of planning and construction of urban areas, this study identifies key factors affecting policy decisions and housing development orientations in the local areas. This study proposes a number of recommendations to enhance the role of local authorities in coordinating housing policies and creating conditions for affordable housing models to develop sustainably, towards the goal of social welfare and urban development of Ho Chi Minh City in the new period.*

*Keywords: Affordable housing; Migrants; Managers: Ho Chi Minh City's suburban areas.*

**TP.HCM là đô thị đặc biệt, đầu tàu kinh tế của cả nước với tốc độ đô thị hóa thuộc nhóm cao nhất Đông Nam Á. Thành phố có tốc độ gia tăng dân số cơ học nhanh chóng, chủ yếu là người nhập cư từ các tỉnh thành khác, tạo nên một sức ép lớn lên hạ tầng kỹ thuật, dịch vụ công và cả nhu cầu về nhà ở. Bài viết này trình bày về nhà ở giá rẻ cho người nhập cư tại TP.HCM; đồng thời tìm hiểu nhận thức và sự hiểu biết của cán bộ quản lý tại khu vực ngoại thành TP.HCM, bao gồm các huyện Nhà Bè, Bình Chánh, Hóc Môn và Củ Chi, trong việc phát triển nhà ở giá rẻ dành cho người nhập cư. Thông qua quá trình khảo sát và phỏng vấn sâu các cán bộ quản lý lĩnh vực quy hoạch, xây dựng và đô thị, nghiên cứu này xác định được những yếu tố ảnh hưởng đến quyết định chính sách và định hướng phát triển nhà ở tại địa phương. Nghiên cứu sẽ đề xuất một số khuyến nghị nhằm nâng cao vai trò của chính quyền địa phương trong việc điều phối chính sách nhà ở và tạo điều kiện cho các mô hình nhà ở giá rẻ phát triển bền vững, hướng đến mục tiêu an sinh xã hội và phát triển đô thị TP.HCM trong giai đoạn mới.**

**Từ khóa: Nhà ở giá rẻ; Người nhập cư; Người quản lý; Ngoại thành TP.HCM.**

**Giới thiệu chung**

TP.HCM là đô thị đặc biệt, đầu tàu kinh tế của cả nước với tốc độ đô thị hóa thuộc nhóm cao nhất Đông Nam Á. Tính đến năm 2024, dân số TP.HCM đã vượt mốc 9,5 triệu người, chưa kể gần 3 triệu người tạm trú dài hạn. Thành phố có tốc độ gia tăng dân số cơ học nhanh chóng, nhất là người nhập cư từ các tỉnh thành khác đến, tạo ra sức ép lớn lên hạ tầng kỹ thuật, dịch vụ công và đặc biệt là nhu cầu nhà ở.

Theo quy hoạch phát triển không gian đô thị đến năm 2040, TP.HCM định hướng phát triển theo mô hình “đa trung tâm” với 6 cực phát triển chính, trong đó Bình Chánh, Nhà Bè, Hóc Môn và Củ Chi đóng vai trò là vùng phát triển đô thị - nông nghiệp - dịch vụ mở rộng, kết nối vùng trung tâm với các đô thị vệ tinh. Trong quá trình đô thị hóa, các khu vực ngoại thành này vẫn còn nhiều thách thức về hạ tầng, quy hoạch và nguồn lực để đáp ứng nhu cầu gia tăng dân số nhanh và sự dịch chuyển cơ sở sản xuất ra vùng ven. Bên cạnh đó, trong bối cảnh đô thị hóa nhanh chóng, TP.HCM đang đối mặt với nhiều thách thức trong việc đáp ứng nhu cầu nhà ở cho lực lượng lao động nhập cư. Trong đó, phát triển nhà ở giá rẻ (NÓGR) khu vực ngoại thành được xem là một trong những giải pháp thiết yếu để hỗ trợ an sinh xã hội và giảm áp lực lên hạ tầng khu vực nội đô.

Trong phạm vi nghiên cứu này, người nhập cư không nhìn nhận ở góc độ hộ khẩu mà được xem xét ở quá trình đến TP.HCM sinh sống, xét theo độ dài thời gian cư trú: (i) Người nhập cư lâu dài là những người chuyển đến sinh sống vĩnh viễn hoặc lâu dài tại nơi mới (thường trên 12 tháng). Những người này thường không quay trở về sống tại nơi gốc, họ chỉ quay về để thăm viếng nhưng không có ý định quay về trở lại sống tại nơi gốc. (ii) Người nhập cư tạm thời là những người chuyển đến sinh sống và làm việc tại nơi mới trong thời gian ngắn và có khả năng quay trở về; Người nhập cư mùa vụ là một hình thức đặc biệt của người nhập cư tạm thời; bao gồm, những người lao động nhập cư vào nơi mới để làm việc thời vụ, hoặc tìm việc làm vào những lúc nông nhàn, kể cả những người đi công tác, khám chữa bệnh, dự lịch, học tập... họ không có ý định ở lại lâu dài tại địa bàn nhập cư. (iii) Người nhập cư tại TP.HCM có sự đa dạng về thành phần, trong đó, những người có trình độ học vấn, có kỹ thuật và tay nghề chuyên môn cao, và người có tài sản... đến TP.HCM vì những cơ hội đầu tư và để phát triển công việc chuyên môn. Bên cạnh đó, những người có điều kiện sống khó khăn cũng tìm đến TP.HCM để tìm kiếm cơ hội nghề nghiệp, việc làm và tiếp cận với tiện nghi sinh hoạt, dịch vụ y tế, và giáo dục tốt hơn. Bài viết này chỉ tập trung vào nhóm người nhập cư là những người lao động có quê quán tại nơi khác, không sinh ra tại TP.HCM nhưng đến sinh sống và làm việc tại một số khu công nghiệp (KCN) - khu chế xuất (KCX), có định hướng lưu trú lâu dài (trên 12 tháng) tại thành phố, bất kể việc họ đã có hộ khẩu hay chưa (Hình 1&2).

Theo số liệu từ Tổng điều tra dân số và nhà ở năm 2019, người nhập cư chiếm tỷ lệ lớn trong cơ cấu dân số TP.HCM.

Hiện thành phố có hơn 3 triệu người nhập cư, trong đó phần lớn là lao động nhập cư làm việc tại các KCN-KCX và khu vực kinh tế phi chính thức. Phần đông tập trung tại các khu vực ngoại thành như tại huyện Bình Chánh, Hóc Môn, Củ Chi và Nhà Bè, nơi có nhiều KCN và dự án đầu tư phát triển mạnh. Sự gia tăng dân số cơ học do nhập cư đã tạo áp lực lớn lên hệ thống hạ tầng kỹ thuật, dịch vụ xã hội và đặc biệt là nhu cầu về NÓGR. Phần lớn người nhập cư không có khả năng tiếp cận với thị trường nhà ở thương mại do thu nhập thấp (trung bình chỉ từ 4 đến 8 triệu đồng/tháng; trong khi đó, giá nhà ở thương mại và nhà cho thuê tiếp tục gia tăng, vượt quá khả năng chi trả của nhóm đối tượng này). Bên cạnh đó, nguồn cung nhà ở xã hội (NÓXH) và nhà cho thuê giá rẻ còn rất hạn chế. Điều này dẫn đến hiện tượng gia tăng các khu nhà trọ tự phát, chất lượng thấp, thiếu an toàn và ảnh hưởng đến chất lượng cuộc sống (Hình 3&4). Do đó, việc đáp ứng nhu cầu nhà ở cho người nhập cư tại các khu vực ngoại thành là một trong những vấn đề cấp thiết cần được quản lý và hoạch định chính sách hiệu quả.

Luật Nhà ở năm 2023 số 27/2023/QH15 và Nghị quyết số 115/NQ-CP ngày 31/8/2021 của Chính phủ về phát triển NÓXH, đã nhấn mạnh tầm quan trọng của việc mở rộng nguồn cung nhà ở đối với người có thu nhập thấp thông qua các cơ chế ưu đãi và huy động nguồn lực xã hội hóa. Tuy nhiên, thực tế việc triển khai các chính sách này ở địa phương còn gặp nhiều vướng mắc về quy hoạch đất đai, thủ tục đầu tư, cũng như thiếu sự phối hợp giữa các bên liên quan.



Hình 1&2: Người lao động từ các tỉnh thành đến TP.HCM sinh sống và làm việc tại các KCN - KCX (Nguồn: Flickr, 2020)



Hình 3&4: Nhà trọ của người lao động nhập cư tại TP.HCM  
(Nguồn: Báo Tuổi Trẻ Online, 2024)

Tổng hợp các nội dung nêu trên, việc tìm hiểu và nghiên cứu chuyên sâu về NƠGR cho người nhập cư thông qua tiếp cận từ góc nhìn người quản lý là hết sức cần thiết, không chỉ làm rõ thực trạng và nhu cầu đặc thù của người nhập cư, mà còn đóng vai trò nền tảng cho việc xây dựng các giải pháp chính sách khả thi, có cơ sở khoa học và sát với thực tiễn địa phương. Nghiên cứu xác định các rào cản thể chế, khoảng trống chính sách, cũng như đề xuất các giải pháp đồng bộ trong chính sách và mô hình phát triển nhà ở hợp lý, phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội tại khu vực ngoại thành TP.HCM.

### **Thực trạng nhà ở giá rẻ cho người nhập cư khu vực ngoại thành TP.HCM**

Trong năm 2024, nhóm nghiên cứu đã thực hiện cuộc điều tra khảo sát thực trạng nhà ở và phân tích nhu cầu về NƠGR của người nhập cư tại một số huyện ngoại thành TP.HCM, với hơn 770 mẫu phiếu trả lời kết hợp phỏng vấn sâu. Nghiên cứu cũng tiếp cận góc nhìn từ người lao động tại các khu công nghiệp - khu chế xuất (KCN-KCX) và cán bộ quản lý địa phương, nhằm đưa ra cái nhìn đa chiều về thách thức cũng như cơ hội cải thiện chính sách nhà ở tại TP.HCM.

Tại khu vực ngoại thành TP.HCM, nghiên cứu đã tìm hiểu và xác định được thực trạng NƠGR cho người nhập cư còn tồn tại một số vấn đề. Cụ thể như sau:

■ **Tại Nhà Bè:** Khu công nghiệp (KCN) Hiệp Phước (1.686 ha) có một khu lưu trú duy nhất cho công nhân, với sức chứa

khoảng 600 người, gồm hai khối nhà 6 tầng, giá thuê trung bình 55.000 đồng/m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, công trình đã xuống cấp sau hơn 12 năm sử dụng. Trong khi đó, tổng số lao động tại KCN khoảng 15.000 người và có thể tăng đến 20.000 trong thời gian tới, chủ yếu là lao động nhập cư có nhu cầu lưu trú gần nơi làm việc. Việc phát triển thêm nhà ở cho công nhân gặp khó khăn do chi phí đầu tư cao nhưng khả năng chi trả của công nhân thấp, trong khi nhà lưu trú là loại hình phi thương mại, khó thu hút nhà đầu tư. Do vậy, một số doanh nghiệp phải tìm kiếm quỹ đất ngoài KCN để xây dựng. Trên địa bàn huyện Nhà Bè có khoảng 1.700 phòng trọ, nhưng hầu hết đều đã xuống cấp, không đáp ứng nhu cầu ổn định lâu dài (Hình 5). Hiện chưa có dự án nhà ở xã hội (NƠXH) hoặc NƠGR nào được triển khai, dù nhu cầu NƠXH lên đến gần 1.200 trường hợp. Giai đoạn 2020-2025, huyện dự kiến phát triển khoảng 6.578 căn NƠXH, từ quỹ đất thương mại (4.783 căn) và quỹ đất công (gần 2.000 căn).

■ **Tại Bình Chánh:** huyện Bình Chánh hiện có bốn khu công nghiệp lớn (Lê Minh Xuân, Vĩnh Lộc, An Hạ, Phạm Văn Hai), thu hút lượng lớn lao động nhập cư. Tuy nhiên, nguồn cung nhà ở cho nhóm lao động này còn hạn chế. Khu lưu trú công nhân Lê Minh Xuân gồm ba block cao 6 tầng với 243 căn hộ, đáp ứng chỗ ở cho khoảng 600 người. Ngoài ra, huyện có hơn 10 khu lưu trú quy mô nhỏ, phân bố tại các xã Tân Nhựt, Vĩnh Lộc A, Phong Phú và Lê Minh Xuân. Tuy nhiên, những khu lưu trú này chỉ đáp ứng một phần nhỏ nhu cầu. Phần lớn lao động có thu nhập thấp phải thuê trọ tại các dãy phòng trọ nhỏ hẹp (15-20m<sup>2</sup>), với điều kiện vệ sinh kém và thiếu không gian riêng tư, giá thuê trung bình khoảng 1 triệu đồng/tháng. Trong khi đó, các dự án NƠXH triển khai còn chậm. Từ năm 2016-2025, địa phương có 21 dự án NƠXH, nhưng mới hoàn thành 2 dự án, 3 dự án hoàn thành một phần và 1 dự án đang triển khai. Giai đoạn 2016-2020 đã có 3.222 căn NƠXH được đưa vào sử dụng; giai đoạn 2021-2025 đang hoàn thiện thêm 1.344 căn để đưa vào vận hành.

■ **Tại Củ Chi:** Huyện Củ Chi hiện thu hút đông đảo lao động nhập cư do có bốn khu công nghiệp (Tây Bắc Củ Chi, Đông Nam Củ Chi, Bàu Đưng, Tân Phú Trung) và ba cụm công nghiệp (Tân Quy A, Tân Quy B, Phạm Văn Cội), tạo nguồn cung việc làm lớn. Tuy nhiên, nguồn cung NƠGR cho người lao động còn hạn chế, chưa đáp ứng được nhu cầu thực tế. Các khu dân cư quy hoạch liền kề KCN triển khai chậm do vướng mắc trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và thủ tục pháp lý, dẫn đến việc thiếu nền tái định cư và chậm xây dựng hạ tầng xã hội. Phần lớn người lao động phải thuê trọ gần KCN, với chi phí khoảng 650.000 đồng/người/tháng. Tuy nhiên, phòng trọ thường nhỏ hẹp, điều kiện an ninh, vệ sinh và phòng cháy chữa cháy không đảm bảo, ảnh hưởng đến chất lượng sống và an toàn cư trú. Hiện Củ Chi có một số dự án NƠXH đang xây dựng dưới dạng nhà phố và căn hộ chung cư, giá bán dự kiến từ 30-950 triệu đồng/căn. Nếu được triển khai hiệu quả và đúng đối tượng, các dự án này có thể góp phần giải quyết tình trạng khan hiếm nhà ở cho lao động nhập cư tại địa phương.

■ **Tại Hóc Môn:** Hóc Môn hiện có 6 khu và cụm công nghiệp (CN), bao gồm Dương Công Khi, Tân Hiệp, Khánh Đông, Tân Thới Nhì, Bà Điểm và Nhì Xuân, thu hút đông đảo lao động nhập cư. Một số khu CN đã có khu lưu trú hoặc dự án chung cư đi kèm, như cụm CN Nhì Xuân và KCN Tân Thới Nhì, nhằm đáp ứng nhu cầu cư trú cho công nhân. Ngoài ra, địa bàn có các khu lưu trú văn hóa, tiêu biểu là khu số 42 tại xã Bà Điểm với 45 phòng, phục vụ khoảng 140 người. Về NỞXH, Hóc Môn có hai dự án nổi bật là HQC Hóc Môn (giá bán khoảng 20,2 triệu đồng/m<sup>2</sup>) và 9x An Sương (giá 32-38 triệu đồng/m<sup>2</sup>). Tuy nhiên, giá bán cao vượt khả năng chi trả của lao động thu nhập thấp. Do đó, phần lớn công nhân phải thuê trọ trong điều kiện sống không đảm bảo, đặc biệt về phòng cháy chữa cháy. Một số lao động chọn mua phòng trọ giá rẻ (300-400 triệu đồng/căn, diện tích 30-35m<sup>2</sup>) thông qua hợp đồng viết tay, không có sổ đỏ. Tuy nhiên, nhiều phòng trọ xây dựng trái phép, bị buộc tháo dỡ, khiến người mua đối diện rủi ro pháp lý và mất chỗ ở ổn định.



Hình 5: Khu nhà trọ công nhân KCN Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, TP.HCM (Nguồn: Tác giả, 2025)



Hình 6: Thực trạng khu nhà trọ của công nhân gần KCN Tân Phú Trung, TP.HCM (Nguồn: Nhóm tác giả, 2022)



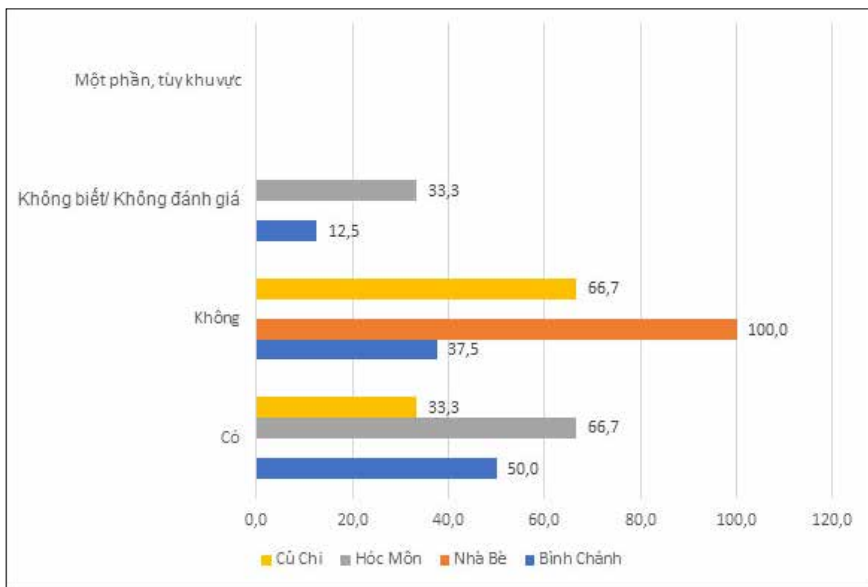
Hình 7: Nhà trọ của công nhân Công ty Pouyuen Việt Nam, TP.HCM (Nguồn: Báo Tuổi Trẻ Online, 2024)

Dựa vào những bằng dữ liệu thu thập được trong quá trình khảo sát, nhóm nghiên cứu có thể đưa ra được những nhận định sơ bộ về xu hướng lựa chọn nhà ở của người nhập cư và cả những tác động kinh tế - xã hội, hạ tầng đô thị đến sự phát triển nhà ở trong tương lai.

**Kết quả từ điều tra khảo sát cán bộ quản lý khu vực ngoại thành TP.HCM**

Nhóm điều tra khảo sát đã thực hiện phỏng vấn sâu các cán bộ quản lý về quy hoạch xây dựng và người nhập cư tại địa phương. Họ là những người trực tiếp quản lý tại địa phương và nắm rõ các thông tin trên địa bàn. Bảng hỏi có 24 câu hỏi, chia thành 4 phần chính, gồm:

- Thông tin người trả lời (3 câu hỏi): Khai thác các thông tin liên quan đến nhiệm vụ và lĩnh vực phụ trách, thời gian làm công tác và địa bàn quản lý của người được hỏi.
- Tình hình chung của khu vực quản lý (3 câu hỏi): Đánh giá mức độ hiểu biết của người được hỏi về đặc điểm của địa phương mình quản lý, các thông tin về



Hình 8: Tình trạng thiếu hụt nhà của người nhập cư tại 4 huyện ngoại thành TP.HCM (Nguồn: Nhóm tác giả, 2024)

người nhập cư đang sinh sống trong khu vực và tỷ lệ người nhập cư trên địa bàn. ■ Hiện trạng và nhu cầu nhà ở tại khu vực quản lý (10 câu hỏi): Đánh giá mức độ nhận thức của các cán bộ địa phương về khái niệm NOGR; các thông

tin về NOGR đã từng được địa phương triển khai (nếu có); các thông tin về các chính sách của nhà nước về NOGR; tình trạng và nhu cầu về NOGR ở địa phương cũng như các khó khăn trong việc quản lý NOGR.

■ Những công việc hỗ trợ cho việc phát triển NOGR (8 câu hỏi): Tìm hiểu ý kiến của cán bộ địa phương về những khó khăn mà người nhập cư có thể gặp phải để sở hữu được NOGR cũng như những chính sách hỗ trợ mà người được hỏi cho rằng cần được nhà nước, chính quyền địa phương và các đơn vị có liên quan đưa vào thực hiện để hỗ trợ người lao động nhập cư có thể tiếp cận và sở hữu NOGR.

a) Mức độ tiếp cận thông tin về NOGR của cán bộ quản lý

Kết quả khảo sát thu được tại các cuộc phỏng vấn sâu của nhóm tác giả đối với các cán bộ quản lý tại địa phương; gồm:

- Tại Bình Chánh: Gồm Phó chủ tịch các xã Tân Nhựt và Lê Minh Xuân.
- Tại Củ Chi: Cán bộ địa chính xây dựng xã Tân Phú Trung, Phó chủ tịch HỘND xã Xuân Thới Thượng.
- Tại Nhà Bè: Công an xã Hiệp Phước, cán bộ địa chính xã Long Thới và chủ tịch xã Long Thới.
- Tại Hóc Môn: Phó chủ tịch xã Xuân Thới Thượng.

Kết quả khảo sát cho thấy mức độ tiếp cận thông tin về NOGR, quy hoạch quỹ đất và chính sách tài chính đối với lao động nhập cư còn nhiều hạn chế. Khoảng 60% cán bộ cho biết đã được tiếp cận các thông tin về NOGR. Ngoài ra, hệ thống công bố, các cổng thông tin điện tử liên quan chưa được khai thác hiệu quả. Các nguồn thông tin còn phân tán, thiếu tính đồng bộ, khiến nhiều cán bộ gặp khó khăn trong việc nắm bắt tình hình và tham mưu chính sách.

b) Ý kiến cán bộ quản lý địa phương về NOGR và các tiêu chí cần phải có về NOGR

Trong bối cảnh khu vực ngoại thành của một đô thị lớn như TP.HCM đang càng ngày càng mở rộng sau sáp nhập, dự kiến thu hút càng nhiều lao động nhập cư đổ về để tìm kiếm cơ hội việc làm mới và chỗ ở phù hợp. Các tiêu chí về NOGR dưới góc nhìn của cán bộ quản lý tại địa phương bao gồm: Vị trí địa điểm xây dựng và hạ tầng cơ sở; Kinh tế (Thu nhập); Giá bán; Quy mô căn hộ; Khả năng vay vốn và sự ưu đãi trong chính sách.

Tổng hợp các ý kiến của cán bộ quản lý nêu trên, có thể nhận thấy các tiêu chí về NOGR đưa ra sát với điều kiện thực tế của địa phương, thể hiện sự nắm bắt và quản lý địa bàn sâu sát. Đặc biệt, trong nhận định tính toán về giá bán căn hộ thực tế trên địa bàn của cán bộ quản lý luôn bám sát thị trường và chênh lệch cao hơn so với mong muốn của người dân khoảng 100 triệu. Đồng thời việc đưa ra các đề xuất về sự hỗ trợ tài chính cũng sát với tình hình thực tế về hoàn cảnh và mức thu nhập của người nhập cư.

Bảng 1: Các tiêu chí về NOGR dưới góc nhìn cán bộ quản lý huyện Nhà Bè & Bình Chánh

Stt	Nội dung	Huyện Nhà Bè	Huyện Bình Chánh
	Vị trí địa điểm xây dựng	Dự án NOGR phải phù hợp với quy định pháp luật, được lập quy hoạch chi tiết trên cơ sở phù hợp với quy hoạch chung nhằm đảm bảo tính đồng bộ về kiến trúc, cảnh quan đô thị, đảm bảo cơ sở hạ tầng, phòng cháy chữa cháy và các công trình công cộng như công viên, cơ sở y tế, các công trình văn hóa, giáo dục	Cần bố trí công năng khu ở phù hợp, đáp ứng đầy đủ các nhu cầu cho cuộc sống của người lao động.  Đảm bảo an ninh, các vấn đề kỹ thuật như hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, điện và dịch vụ khác như thu gom rác, internet gắn với hệ thống giao thông, trường học, cửa hàng tiện ích
	Thu nhập trung bình/tháng (hiện tại của người nhập cư tại địa bàn)	8-10 triệu đồng	8-10 triệu đồng
	Giá bán, thực tế theo tính toán tại thị trường	- Xã Phước Kiếng, 65-70 triệu đồng/m <sup>2</sup> , tương đương khoảng 3 tỷ đồng cho một căn hộ 45-50m <sup>2</sup> - Xã Phú Xuân nhà chung cư thương mại 1,9 tỷ - căn 40m <sup>2</sup> , 1 phòng ngủ, 2,2 tỷ - 70m <sup>2</sup> /2 phòng ngủ.	khoảng 3 tỷ đồng cho một căn hộ 45-50m <sup>2</sup> .
	Người nhập cư mong muốn trong khả năng	Trong khi giá nhà mà người dân lao động mong muốn chỉ vào khoảng 800 triệu đến 1 tỷ đồng.	Đơn giá của căn hộ NOGR phải nằm ở mức hợp lý, phù hợp với thu nhập của người lao động, ngoài ra trong quá trình bán NOGR cần phải xác nhận minh chứng thu nhập của người mua để đảm bảo nguồn NOGR tiếp cận được đúng đối tượng, tránh tình trạng đầu cơ, mua đi bán lại để sinh lời như nhiều dự án NOXH hiện nay
	Quy mô căn hộ	Tối thiểu có 1 phòng ngủ riêng	02 phòng ngủ và 01 phòng khách, WC riêng. Riêng căn hộ cho cá nhân thì chỉ cần 01 phòng ngủ
	Khả năng vay vốn và sự ưu đãi trong chính sách	Hiện TP.HCM có quỹ phát triển nhà ở (HDF) dành cho công chức với lãi suất khoảng 3,7%/năm, công chức muốn vay mua nhà phải tích lũy ít nhất 30%. Để giúp cho người lao động thu nhập thấp cũng có cơ hội sở hữu nhà ở, cũng cần có những chính sách/quỹ hỗ trợ tương tự như của công chức.	Cần huy động được nguồn vốn từ các doanh nghiệp mới có thể thực hiện hòa NOGR được. Ngoài ra, chính quyền địa phương cần có các chính sách hỗ trợ vốn cho các nhà đầu tư xây dựng, đảm bảo lợi nhuận cho doanh nghiệp

Bảng 2: Các tiêu chí về NOGR dưới góc nhìn cán bộ quản lý huyện Hóc Môn & Củ Chi

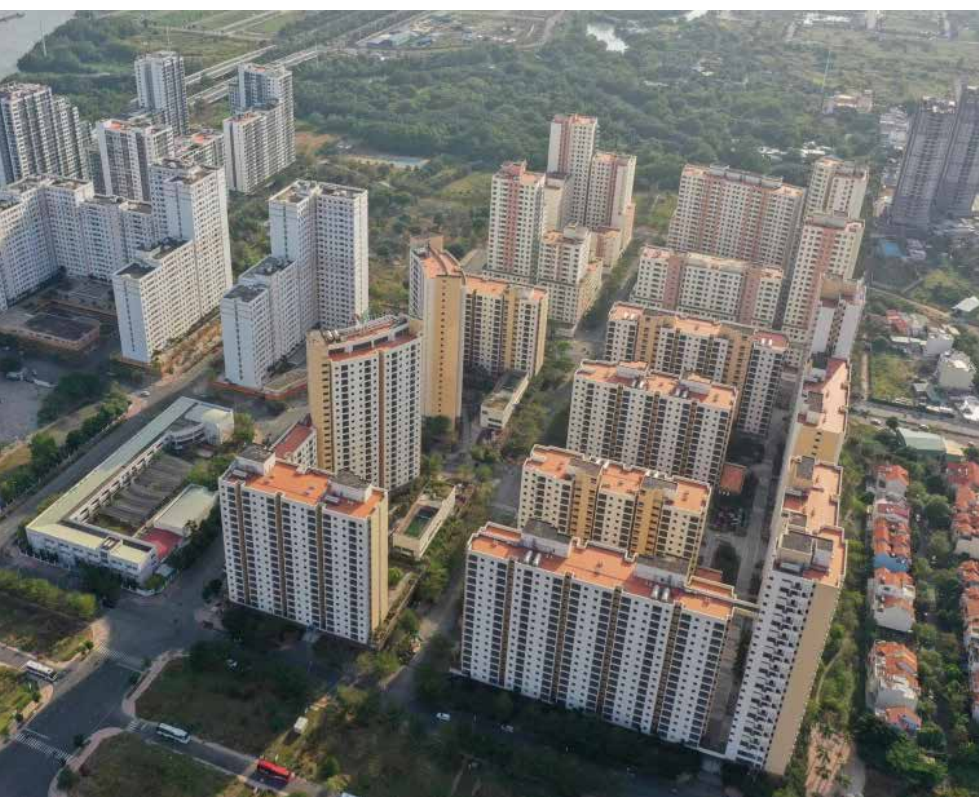
Nội dung	Huyện Hóc Môn	Huyện Củ Chi	
Vị trí địa điểm xây dựng	Có vị trí thuận tiện cho việc di chuyển đến nơi làm việc	Cần lưu ý đảm bảo các tiện ích chủ yếu nằm trong khoảng cách từ nhà đến điểm làm việc. Ngoài ra việc xây dựng NOGR phải đảm bảo các nhu cầu thiết yếu về sinh hoạt, vui chơi, giải trí, học tập và y tế	
Thu nhập trung bình/tháng (hiện tại của người nhập cư tại địa bàn)	9-10 triệu đồng	8-9 triệu đồng	
Giá bán, thuê	Thực tế theo tính toán tại thị trường	Từ 300-400 triệu/căn phòng trọ (thỏa thuận viết tay, không được cấp số)	Từ 300 triệu/căn đến 950 triệu/căn 2 phòng ngủ
	Người nhập cư mong muốn trong khả năng	Giá trên khoảng dưới 500 triệu/căn thì mới hợp lý	650.000 đồng/người/tháng
Quy mô căn hộ	Dao động từ 36 – 70 m <sup>2</sup>	Tối thiểu có 1 phòng ngủ riêng	
Khả năng vay vốn và sự ưu đãi trong chính sách	Cần phải tạo điều kiện cho việc cấp phép xây dựng các dự án, quy hoạch sản quỹ đất, tuyên truyền thông tin đến các hội, đoàn thể để phổ biến xuống cho người dân. Ngoài ra, phải ưu tiên người lao động ở các vùng ven, tạo điều kiện vay vốn với lãi suất thấp để người dân có thể sở hữu NOGR, như vậy dự án mới khả thi.	Cần có các chính sách vay ưu đãi hoặc trả dần cho người lao động mua nhà giá rẻ	



Hình 9: Mức độ nhận thức của cán bộ quản lý địa phương về NÓGR tại khu vực ngoại thành TP.HCM (Nguồn: Nhóm tác giả, 2025)



Hình 10&11: Điều tra khảo sát khu nhà ở công nhân tại khu vực ngoại thành TP.HCM (Nguồn: Nhóm tác giả, 2025)



### Những giải pháp từ góc độ người quản lý

Trên cơ sở tổng hợp, phân tích các dữ liệu, kết quả phỏng vấn sâu từ các cán bộ quản lý địa phương khu vực ngoại thành TP.HCM nêu trên, bài viết ghi nhận một số nhóm giải pháp trọng tâm nhằm nâng cao hiệu quả phát triển NÓGR cho người nhập cư khu vực ngoại thành TP.HCM như sau:

Thứ nhất, cần tăng cường năng lực quản lý và hoạch định chính sách thông qua các chương trình đào tạo, tập huấn định kỳ về pháp luật nhà ở, quy hoạch đô thị và cơ chế tài chính hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội. Khoảng trống về nhận thức và tiếp cận chính sách của cán bộ cơ sở là một rào cản lớn trong việc thực thi các chương trình hỗ trợ nhà ở.

Thứ hai, cải thiện hạ tầng dữ liệu và chuyển đổi số trong công tác quản lý nhà ở. Nhiều cán bộ được khảo sát đề xuất xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu liên thông giữa các phòng ban chức năng, đồng thời phát triển cổng thông tin điện tử chuyên biệt về NÓGR, giúp tăng tính minh bạch và khả năng tiếp cận thông tin của cả người dân lẫn nhà đầu tư.

Thứ ba, cần thúc đẩy sự phối hợp liên ngành và cơ chế đối thoại công - tư nhằm thu hút nguồn lực đầu tư ngoài ngân sách. Các cơ chế ưu đãi về đất đai, thuế và tiếp cận tín dụng cần được cụ thể hóa ở cấp địa phương nhằm khuyến khích doanh nghiệp tham gia phát triển NÓGR gắn với khu công nghiệp, khu chế xuất và các tuyến giao thông huyết mạch.

Thứ tư, từ góc nhìn thực tiễn quản lý, nhiều cán bộ nhấn mạnh tầm quan trọng của việc tích hợp quy hoạch NÓGR vào quy hoạch tổng thể phát triển đô thị. Việc thiếu liên kết giữa quy hoạch sử dụng đất và phân bố dân cư đã dẫn đến sự lệch pha giữa nhu cầu và nguồn cung nhà ở, đặc biệt tại các vùng đang trong quá trình đô thị hóa nhanh.

Cuối cùng, cần có cơ chế giám sát và đánh giá hiệu quả chính sách nhà ở

một cách định kỳ. Các cán bộ quản lý địa phương kiến nghị xây dựng bộ chỉ số đánh giá riêng cho NÖGR, bao gồm các tiêu chí về khả năng chi trả, chất lượng không gian sống và mức độ hài lòng của người dân nhập cư, từ đó làm cơ sở điều chỉnh chính sách phù hợp với thực tế địa phương.

Những giải pháp nêu trên phản ánh góc nhìn từ thực tiễn điều hành và quản lý ở cấp cơ sở, góp phần định hướng chính sách NÖGR theo hướng thực tiễn, hiệu quả và bền vững, đồng thời đảm bảo quyền tiếp cận nhà ở cho nhóm dân cư yếu thế tại khu vực ngoại thành TP. HCM.

### Kết luận

■ TP.HCM được biết đến là một trong những đô thị “dễ sống”, dễ tìm kiếm việc làm cho mọi đối tượng với trình độ khác nhau. Với khí hậu ôn hòa, ít bị thiên tai bão lũ, con người thân thiện, dễ chấp nhận nhau, thì người nhập cư đến với Thành phố ngày càng đông, góp phần vào sự phát triển kinh tế của Thành phố. Hiện nay, chính quyền TP.HCM đã triển khai nhiều chính sách và giải pháp nhằm cải thiện tình hình nhà ở cho người lao động và người nhập cư. Các chính sách này bao gồm xây dựng các khu nhà ở xã hội, hỗ trợ vay vốn và giảm thuế cho việc xây dựng nhà ở. Tuy nhiên, việc đảm bảo nhà ở ổn định và giá cả hợp lý cho lượng lớn người lao động nhập cư vào Thành phố là một thách thức lớn đối với chính quyền. Phần lớn người nhập cư phải tự tìm kiếm nhà ở và đối mặt với nhiều thách thức khi thuê nhà trọ, nhà nhỏ trong khu phố hoặc nhà chung cư.

■ Thông qua quá trình khảo sát và phỏng vấn sâu các cán bộ quản lý tại Nhà Bè, Bình Chánh, Củ Chi, Hóc Môn về NÖGR, nghiên cứu này xác định được những yếu tố ảnh hưởng đến quyết định chính sách và định hướng phát triển nhà ở tại địa phương. Kết quả cho thấy, khoảng 40% cán bộ địa phương được phỏng vấn chưa được tiếp cận nhiều

thông tin liên quan đến NÖGR do trong khu vực chưa có dự án NÖGR nào được triển khai dẫn đến mức độ hiểu biết về NÖGR vẫn còn hạn chế. Có tới 60% cán bộ còn lại có từng nghe qua các thông tin về NÖGR qua các chủ trương của thành phố và các phương tiện truyền thông. Họ đều có nhận thức rõ nhu cầu cấp thiết về nhà ở giá rẻ cho người lao động nhập cư, vẫn tồn tại nhiều rào cản trong việc triển khai, bao gồm cơ chế pháp lý chưa đồng bộ, thiếu quỹ đất và nguồn lực tài chính hạn chế. Ở tất cả các địa phương được khảo sát đều nhận thấy tình trạng thiếu nguồn cung nhà ở dành cho người lao động nhập cư. Số lượng các khu lưu trú công nhân còn hạn chế, không đủ cung cấp chỗ ở cho tất cả các công nhân trong KCN-KCX.

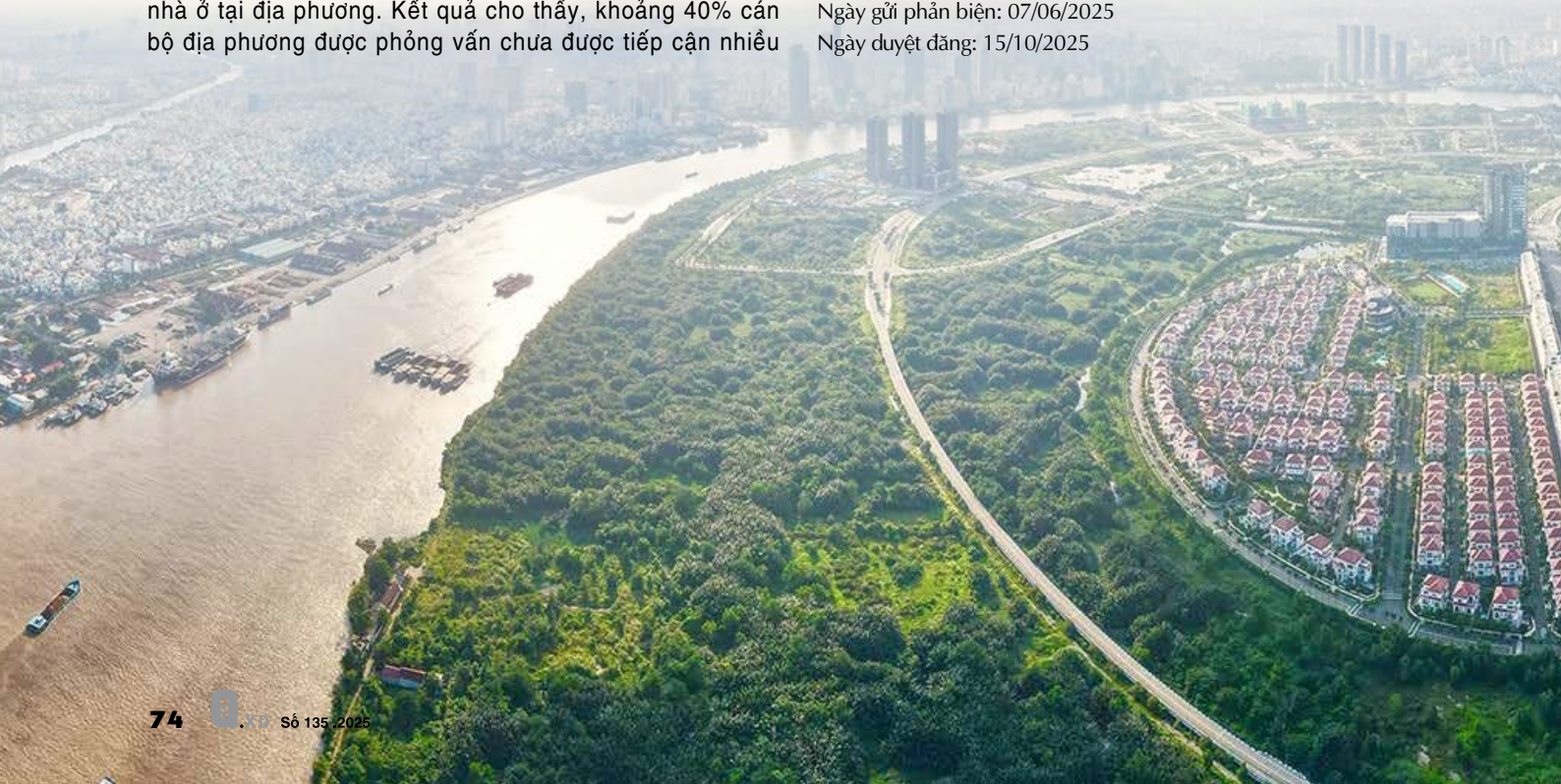
■ Qua phỏng vấn cho thấy đa số các cán bộ đều thống nhất về tầm quan trọng và mức độ cần thiết của việc phát triển NÖGR với mục tiêu thay thế phần nào mô hình nhà trọ, giúp cho người dân nhập cư có cuộc sống ổn định hơn, điều kiện sống tốt hơn, từ đó sẽ gắn bó với nơi mình sinh sống hiện tại.

■ Việc đảm bảo giá thành căn hộ nằm trong khả năng chi trả của người dân cũng được nhấn mạnh. NÖGR cần phải đảm bảo giá thấp, vị trí xây dựng phải thuận tiện cho việc sinh hoạt và làm việc. Ngoài ra, để thúc đẩy xây dựng NÖGR, cần xem xét thực thi những chính sách ưu đãi về tài chính: ví dụ như ưu đãi về thuế cho các nhà đầu tư phát triển bất động sản; thành lập các quỹ phát triển NOXH; chính sách cho vay ưu đãi tạo điều kiện cho người có thu nhập thấp sở hữu nhà ở; chặt chẽ công tác giám sát, quản lý quá trình xây dựng cũng như đảm bảo tạo điều kiện tiếp cận để cho người lao động có thể sở hữu NÖGR.

Ngày nhận bài: 05/06/2025

Ngày gửi phản biện: 07/06/2025

Ngày duyệt đăng: 15/10/2025



**LỜI CẢM ƠN:**

Một phần nghiên cứu cho bài báo này được thực hiện bởi PGS. TS. Ngô Lê Minh và các đồng nghiệp, nhờ khoản kinh phí hỗ trợ từ Sở Khoa học và Công nghệ TP.HCM giai đoạn 2024-2026. Nhóm tác giả xin trân trọng cảm ơn Sở Khoa học và Công nghệ TP.HCM, Trường Đại học Tôn Đức Thắng và các đồng nghiệp đã cùng tham gia nghiên cứu.

**TÀI LIỆU THAM KHẢO:**

1. Bộ Chính trị. Nghị quyết số 31-NQ/TW của Bộ Chính trị về phương hướng, nhiệm vụ phát triển TP.HCM đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045. Link: <https://thuvienphapluat.vn/chinh-sach-phap-luat-moi/vn/thoi-su-phap-luat/chinh-sach-moi/45228/toan-van-nghi-quyet-so-31-nq-tw-cua-bo-chinh-tri-ve-phat-trien-tpHCM>
2. Bộ Xây dựng. Tổng quan nhà ở bình dân: Khái niệm và phương pháp đánh giá. Link: <https://moc.gov.vn/tl/tin-tuc/66272/tong-quan-nha-o-binh-dan-khai-niem-va-phuong-phap-danh-gia.aspx>
3. Chính phủ, Quyết định 1125/QĐ-TTg ngày 11/6/2025 của Thủ tướng chính phủ, điều chỉnh Quy hoạch chung TP.HCM đến năm 2040, tầm nhìn đến 2060.
4. Ngô Lê Minh. Nghiên cứu mô hình nhà ở giá rẻ hướng đến đối tượng người nhập cư tại một số huyện ngoại thành TP.HCM. Đề tài khoa học công nghệ. Sở KH&CN TP.HCM, 2024.
5. Người Lao Động Online. TP.HCM gỡ vướng cho 19 dự án nhà ở xã hội tại huyện Bình Chánh. Link: <https://nld.com.vn/thoi-su/tp-hcm-go-vuong-cho-19-du-an-nha-o-xa-hoi-tai-huyen-binh-chanh-2023092119275414.htm>
6. Pháp luật Online. Huyện Nhà Bè thiếu trầm trọng chỗ ở cho công nhân. Link: <https://plo.vn/huyen-nha-be-thieu-tram-trong-cho-o-cho-cong-nhan-post685626.html>
7. Tuổi Trẻ Online. Tỷ trọng dân số trong độ tuổi lao động tại TP.HCM chiếm 74,2%. Link: <https://tuoitre.vn/ti-trong-dan-so-trong-do-tuoi-lao-dong-tai-tp-hcm-chiem-74-2-20250428142427487.htm>
8. Lê Sĩ Hải. Sự hòa nhập lối sống đô thị của dân nhập cư tại TP.HCM, Tạp chí VHNT số 382, tháng (4)2016
9. Lê Thị Hờ Rin. Lao động nhập cư và những vấn đề đặt ra, Tạp chí Khoa học Xã hội, số 3 (199) 2015
10. UBND huyện Bình Chánh. Tổng quan về kinh tế nông nghiệp và tiềm năng huyện Bình Chánh. Link: <https://binhchanh.hochiminhcity.gov.vn/binhchanh/tong-quan-ve-kinh-te-nong-nghiep-tiem-nang-va-trien-vong-cua-huyen-binh-chanh>
11. UBND huyện Củ Chi. Danh sách khu công nghiệp ở Củ Chi năm 2019. Link: <https://nhadatcuchi.com.vn/danh-sach-khu-cong-nghiep-o-cu-chi-nam-2019>
12. World Bank Group. Nhà ở giá hợp lý ở Việt Nam: Con đường phía trước. World Bank Group, Hà Nội, 2015.

