

# 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

Research to determine the factors affecting the decision to participate in the implementation of investment projects to build social housing

> **THS ĐẶNG THỊ THÙY DUNG; TS NGUYỄN VĂN HIỆP; PGS.TS NGUYỄN HOÀNG TÙNG**

Khoa Quản lý xây dựng, Trường Đại học Giao thông vận tải

## TÓM TẮT

Vấn đề nhà ở xã hội dành cho người thu nhập thấp đến nay vẫn luôn là mối quan tâm của xã hội. Nhu cầu lớn nhưng số lượng nhà ở xã hội được xây dựng lại khá khiêm tốn. Một trong những nguyên nhân chính dẫn đến tình trạng này chính là thiếu vốn đầu tư. Thu hút vốn đầu tư trong phát triển nhà ở xã hội đang là nhu cầu cấp thiết. Nghiên cứu này 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 thông qua phân tích quy luật kinh tế trong khuôn khổ quy định của pháp luật đối với loại hình dự án này. Kết quả của nghiên cứu là một trong những tham khảo cần thiết cho công tác phát triển nhà ở xã hội.

Từ khóa: Nhà ở xã hội; vốn đầu tư; hiệu quả đầu tư; quyết định đầu tư.

## ABSTRACT

The issue of social housing for low - income people has always been a concern of society. Demand is great but the number of social housing rebuilt is quite modest. One of the main reasons for this situation is lack of investment capital. Attracting investment capital in social housing development is an urgent need. This study determines the factors affecting the investor's decision to participate in the implementation of an investment project to built social housing through economic analysis within the frame work of the law for the type of this project.

**Key words:** Social housing; investment capital; investment efficiency; investment decision.

## 1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Hệ thống đô thị Việt Nam giai đoạn vừa qua đã có sự phát triển mạnh mẽ, tính đến cuối năm 2022 là 41,7%. Tổng số đô thị cả nước là 888 đô thị, tốc độ tăng dân số đô thị đạt trên 3% một năm. Theo nghị quyết Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ XIII, mục tiêu đề ra đến năm 2025 tỉ lệ đô thị hóa đạt khoảng 45% [10]. Tốc độ đô thị hóa cao, dân số đô thị ngày càng gia tăng, các đô thị lớn thu hút lực lượng lao động sẽ thúc đẩy nhu cầu nhà ở xã hội có giá thành phù hợp.

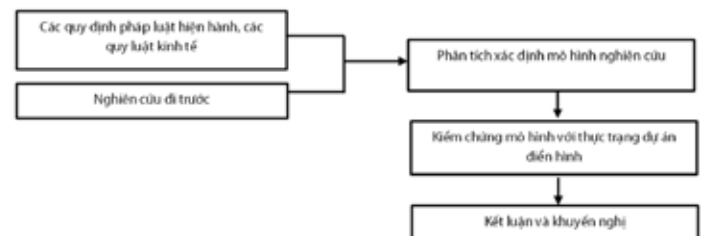
Ngoài ra, sự phát triển nhanh chóng của các khu công nghiệp trên cả nước cũng là động lực thúc đẩy nhu cầu nhà ở xã hội cho công nhân gia tăng. Theo báo cáo của Bộ Kế hoạch & Đầu tư và Tổng liên đoàn lao động Việt Nam, tính đến nay trên phạm vi cả nước có 406 khu công nghiệp được thành lập với tổng diện tích khoảng 120 ngàn ha với khoảng 2,7 triệu công nhân đang làm việc tại các khu công nghiệp này. Do vậy nhu cầu nhà ở xã hội cho công nhân các khu công nghiệp là rất lớn.

Thu hút vốn đầu tư cho phát triển nhà ở xã hội nằm ở hiệu quả đầu tư cho dự án dưới góc nhìn của nhà đầu tư. Nghiên cứu xác định các yếu tố tác động đến quyết định tham gia thực hiện dự án của nhà đầu tư nhằm phục vụ cho công tác thu hút vốn đầu tư từ khu vực tư nhân góp phần phát triển loại hình nhà ở này.

## 2. PHƯƠNG PHÁP VÀ MÔ HÌNH NGHIÊN CỨU

### 2.1. Phương pháp nghiên cứu

Mục tiêu của nghiên cứu là xác định các yếu tố tác động đến quyết định tham gia thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Để đạt được mục tiêu trên, nghiên cứu được thực hiện theo cách tiếp cận như sau:



Hình 2.1 Khung nghiên cứu và thu thập dữ liệu

**2.2. Mô hình nghiên cứu**

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. Đến nay, các quốc gia trên thế giới đều đã xây dựng chính sách về nhà ở xã hội và có những nhận thức chung về khái niệm nhà ở xã hội. Nhà ở xã hội cũng là chủ đề được quan tâm bởi nhiều nghiên cứu trên thế giới. Năm 2010 J.Rosie Tighe [7] đã cho thấy sự chấp nhận của xã hội đóng vai trò quan trọng với nhà ở giá rẻ. Năm 2014 Kathleen Scanlon, Christine Whitehead, Melissa Fernández Arrigoitia [8] cho rằng mô hình tài chính và các tác động của các quy định viện trợ nhà nước đóng vai trò quan trọng trong tư nhân hóa nhà ở xã hội.

Tại Việt Nam, năm 2022 Nguyễn Trung Kiên [8] đã chỉ ra một số tồn tại trong quản lý phát triển nhà ở xã hội trong đó có vấn đề về thủ tục đầu tư phức tạp và kéo dài.

Phân tích sản phẩm của dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trong tác động của quy luật kinh tế, quy luật giá trị cho thấy:

$$G_{XH}^B \leq G_{XH}^{TT} \tag{2.1}$$

$$G_{TM}^B \leq G_{TM}^{TT} \tag{2.2}$$

Trong đó  $G_{XH}^B$  : Giá bán nhà ở xã hội;  $G_{TM}^B$  : Giá bán nhà ở thương mại;  $G_{XH}^{TT}$  : Giá thị trường nhà ở thương mại;  $G_{TM}^{TT}$  : Giá thị trường nhà ở xã hội.

Giá bán nhà ở xã hội được xác định theo [3]

$$G_{XH}^B = \frac{V_{XH} - T_{TM} + L_{XH}}{S_{XH}} * (1 + T_{GTGT}) \tag{2.3}$$

Giá bán nhà ở thương mại

$$G_{TM}^B = \frac{V_{TM} + L_{TM}}{S_{TM}} * (1 + T_{GTGT}) \tag{2.4}$$

Trong đó:

$V_{XH}$  : Tổng mức đầu tư phân bổ cho phần nhà ở xã hội để bán

$V_{TM}$  : Tổng mức đầu tư phân bổ cho phần nhà ở thương mại để bán

$L_{XH}$  : Lợi nhuận từ đầu tư nhà ở xã hội, được xác định tối đa 10% [3]

$L_{TM}$  : Lợi nhuận từ đầu tư xây dựng nhà ở thương mại

$S_{XH}$  : Diện tích sử dụng thương phẩm xã hội

$S_{TM}$  : Diện tích sử dụng thương phẩm thương mại

$T_{TM}$  : Lợi nhuận từ kinh doanh nhà ở thương mại được phân bổ cho nhà ở xã hội để bán

$T_{GTGT}$  : Thuế giá trị gia tăng nộp theo quy định

Từ (2.3), (2.4) cho thấy giá bán nhà ở thương mại và nhà ở xã hội tại dự án phụ thuộc chủ yếu và tổng mức đầu tư dự án, tổng mức đầu tư dự án được xác định theo quy định của pháp luật hiện hành [1]; [2]; [3]

$$V = G_{XD} + G_{TB} + G_{QLDA} + G_{TV} + G_{QLDA} + G_K + G_{DP} + G_{LV} \tag{2.5}$$

Trong đó:  $G_{XD}$  : Chi phí xây dựng công trình dự án

$G_{TB}$  : Chi phí lắp đặt thiết bị công trình dự án

$G_{QLDA}$  : Chi phí quản lý dự án.

$$G_{QLDA} = DMTL * (G_{XD} + G_{TB}) \tag{2.6}$$

$$G_{TV} : \text{Chi phí tư vấn. } G_{TV} = DMTL * (G_{XD} + G_{TB}) \tag{2.7}$$

$G_K$  : Chi phí khác.

$$G_K = DMTL * (G_{XD} + G_{TB} + G_{QLDA} + G_{TV}) \tag{2.8}$$

$G_{DP}$  : Chi phí dự phòng.

$$G_{DP} = DMTL * (G_{XD} + G_{TB} + G_{QLDA} + G_{TV} + G_K) \tag{2.9}$$

$G_{LV}$  : Chi phí lãi vay trong thời gian xây dựng.

Nhóm nghiên cứu đề xuất hàm số

$$G_{LV} = G(G_{XD}, G_{TB}, I, T_{CC}, T_{GN}) \tag{2.10}$$

$DMTL$  : Định mức tỉ lệ theo quy định của pháp luật hiện hành [2]

$I$  : Lãi suất vay vốn đầu tư

$T_{CC}$  : Tỉ lệ vốn chủ sở hữu trong cơ cấu vốn đầu tư

$T_{GN}$  : Tỉ lệ giải ngân theo thời gian

Như vậy nhóm nghiên cứu đề xuất hàm số tổng mức đầu tư dự án:

$$V = V_{XH} + V_{TM} = F(G_{XD}, G_{TB}, I, T_{CC}, T_{GN}) \tag{2.11}$$

Lợi nhuận đầu tư cho nhà ở xã hội đã được khống chế không vượt quá 10%, tuy nhiên giá bán vẫn không nằm ngoài quy luật giá trị theo công thức (2.1)

Nhà ở thương mại được khống chế trong 20% quỹ đất từ dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội [5], [6]. Lợi nhuận đầu tư nhà ở thương mại vừa chịu chi phối từ quy luật giá trị vừa phải san sẻ một phần giúp giảm giá bán nhà ở xã hội theo (2.3). Điều này cho thấy với cùng quy mô đầu tư và cơ cấu sản phẩm, giá trị thương mại  $G_{TM}^{TT}$  cao và thời gian hoàn vốn ngắn là điều mà nhà đầu tư mong muốn.

Thời gian hoàn vốn chịu tác động trực tiếp từ tiến độ đầu tư dự án và tiến độ bán hàng.

Tiến độ bán hàng chịu ảnh hưởng trực tiếp từ chênh lệch giữa  $G_{TM}^{TT}$  và  $G_{TM}^B$ . Từ (2.3), (2.4), (2.11) cho thấy đối với cùng quy mô đầu tư chênh lệch này càng lớn khi  $G_{TM}^{TT}$  càng lớn (điều này được quyết định bởi lợi thế giá trị của khu đất dự án) và tổng mức đầu tư càng nhỏ (tổng mức đầu tư tỉ lệ thuận với lãi suất vay vốn đầu tư, chi phí xây dựng, chi phí thiết bị)

Tiến độ đầu tư chịu tác động trực tiếp, khách quan của thủ tục đầu tư.

Từ các phân tích trên, nhóm tác giả đề xuất mô hình nghiên cứu các yếu tố khách quan trọng yếu tác động đến quyết định tham gia thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội như sau:



Hình 2.2 Mô hình nghiên cứu

**3. TRƯỜNG HỢP NGHIÊN CỨU TẠI DỰ ÁN ĐIỂN HÌNH**

**3.1 Giới thiệu về dự án “Đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội thuộc quy hoạch tổng mặt bằng khu thiết chế công đoàn”**

Mục tiêu đầu tư dự án nhằm cụ thể hóa mục tiêu đầu tư xây dựng các công trình nhà ở từ các nguồn vốn để nâng cao đời sống vật chất, tinh thần cho công nhân, người lao động tại các khu công nghiệp theo đề án được chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 655/QĐ-TTg ngày 12/ 05/ 2017 và quyết định số 1729/QĐ-TTg ngày 01/ 11/ 2020.

Địa điểm thực hiện dự án thuộc địa bàn phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam. Vị trí đề xuất thuộc quy hoạch tổng mặt bằng khu thiết chế công đoàn tại khu công nghiệp Đồng Văn I, tỉnh Hà Nam

Diện tích sử dụng đất: 21.711,28 m<sup>2</sup>. Trong đó:

- Nhà ở xã hội chung cư: Đầu tư xây dựng 4 tòa nhà cao 14 tầng chi thành 928 căn hộ trên tổng diện tích 10.851,25 m<sup>2</sup>,
  - Nhà ở thương mại liên kế: Đầu tư xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt ngoài 29 căn nhà ở thương mại cao 3 tầng với tổng diện tích đất 3.678,89m<sup>2</sup>
  - Hạ tầng kỹ thuật: Gồm sân đường nội bộ hệ thống cấp điện, chiếu sáng, cấp thoát nước và diện tích 2.576,48 m<sup>2</sup> đất cho cây xanh, thảm cỏ quanh sân, sân thể thao.
  - Trường mầm non: Đầu tư xây dựng trường mầm non cao 3 tầng trên diện tích đất 2.189,7 m<sup>2</sup>, đáp ứng nhu cầu cho quy mô 200 học sinh.
  - Bãi đỗ xe: Diện tích 3.414,96 m<sup>2</sup>
- Tiến độ thực hiện dự án dự kiến từ năm 2022 đến năm 2025. Trong đó:
- Quý III/2022 đến quý IV/2022: Tổ chức lựa chọn nhà đầu tư, hoàn thành thủ tục đất đai, xây dựng.

Quý I/2023 đến quý IV/2025: Triển khai xây dựng, hoàn thành dự án đưa vào khai thác.

Tuy nhiên đến quý II/2023 dự án vẫn chưa hoàn thành các thủ tục về đất đai, xây dựng để tiến hành thi công, tiến độ hiện đã chậm so với kế hoạch

**3.2 Phân tích, đánh giá hiệu quả dự án**

Dựa vào quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư [1], Quyết định số 610/QĐ-BXD ngày 13/07/2022 của Bộ Xây dựng ban hành suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2022 [2], Các nghị định, thông tư của Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính hướng dẫn lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng [3], [4] từ đó xác định tổng mức đầu tư của dự án là 574.634.165.502 đồng

Xét trường hợp dự án được vay vốn từ ngân hàng chính sách tối đa 80% giá trị tổng mức đầu tư [5], [6] với lãi suất ưu đãi 4.8%/năm. Từ đó ta có cơ sở phân bổ chi phí, xác định giá thành, giá bán sản phẩm dự án như sau:

**Bảng 3.1 Phân bổ chi phí, xác định giá bán sản phẩm**

TT	Nội dung	Giá trị	Phân bổ chi phí theo cơ cấu thương phẩm		
			Nhà ở xã hội	Nhà thương mại phần xây dựng	Nhà thương mại phần đất
A	Cơ cấu thương phẩm		48.134	5.425	2.411
F	Tổng giá trị phân bổ	637.843.923.708	536.295.972.770	44.823.760.045	56.724.190.894
	<i>Giá bán sản phẩm</i>		<i>11.141.765</i>	<i>8.262.822</i>	<i>23.527.237</i>

**Bảng 3.2 So sánh giá bán sản phẩm cùng phân khúc, có vị trí và lợi thế tương đồng**

TT	Loại thương phẩm	Diện tích	Giá bán sản phẩm dự án	Giá bán sản phẩm tương đồng trên thị trường	So sánh	Ghi chú
1	Nhà ở xã hội chung cư	48.134	11.141.765	10.000.0000 - 11.000.000	Phù hợp	Giá chưa VAT
2	Nhà ở thương mại phần xây dựng	5.425	8.262.822	5.500.000-7.000.000	Cao hơn thị trường	Giá chưa VAT
3	Nhà ở thương mại phần đất	2.411	23.527.237	19.000.000 - 21.000.000	Cao hơn thị trường	Giá chưa VAT

Tại bảng 2.3 cho thấy giá các sản phẩm thương mại đang ở mức cao hơn so với mặt bằng thị trường hiện tại, điều này sẽ gây áp lực cho khâu bán hàng của chủ đầu tư đối với loại hình thương phẩm này.

Các giả định về phương án kinh doanh bao gồm: Tiến độ bán hàng diễn ra trong 4 năm, bắt đầu từ năm 2024 (năm thứ 1) khi dự án xây dựng xong phần hạ tầng kỹ thuật và phần ngầm nhà cao tầng theo đúng quy định của pháp luật. Tỷ lệ bán hàng lần lượt là 35%, 30%, 30%, 5% qua các năm. Tỷ lệ thu tiền là 30% giá trị ở năm

thứ 1 khi đủ điều kiện bán hàng lần đầu; 70% ở năm thứ 2 trước khi bàn giao nhà và 100% ở năm cuối sau khi bàn giao nhà và cấp giấy chứng nhận nhà ở, đất và tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng theo đúng quy định pháp luật hiện hành. Mức tăng giá qua các đợt bán hàng là 3%/ năm theo tỉ lệ lạm phát trung bình hàng năm. Suất chiết khấu tính toán lấy bằng chi phí sử dụng vốn bình quân 5,04 %. Sau khi tính toán, sử dụng phương pháp phân tích, cho kết quả như sau:

**Bảng 3.3 Các chỉ tiêu hiệu quả dự án**

Nội dung	Tổng	Năm 0	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4
Vốn đầu tư ban đầu	574.634.165.503	11.653.875.970	259.820.019.393	303.160.270.140		
Dòng thu	615.507.226.060	0	66.973.611.989	223.885.125.389	294.734.487.296	29.914.001.386
Chi phí bán hàng	2.095.759.508	0	213.250.697	723.630.698	1.047.913.925	110.964.188
Thu nhập chịu thuế	-453.328.154.660	-11.653.875.970	-204.713.534.071	-284.712.309.520	8.974.263.851	38.777.301.049
Thuế TNDN	4.775.156.490	0	0	0	897.426.385	3.877.730.105
Dòng chi	581.505.081.501	11.653.875.970	260.033.270.090	303.883.900.838	1.945.340.310	3.988.694.293
CFi	34.002.144.559	-11.653.875.970	-193.059.658.101	-79.998.775.449	292.789.146.986	25.925.307.093
PV(B)	545.560.715.308		63.760.102.808	202.915.776.571	254.311.978.714	24.572.857.215
PV(C)	539.587.125.210	11.653.875.970	247.556.426.209	275.421.770.960	1.678.539.041	3.276.513.030
NPV	5.973.590.099	-11.653.875.970	-183.796.323.402	-72.505.994.388	252.633.439.674	21.296.344.185
B/C	1,01					

### 3.3 phân tích xác định các yếu tố tác động đến quyết định của nhà đầu tư

Kết quả tại bảng 2.4 các giá trị  $B/C = 1,01 > 1$ ;  $NPW = 5.973.590.099 > 0$  cho thấy dự án hiệu quả, tuy nhiên con số 5,97 tỷ đồng cho một dự án với tổng mức đầu tư 574,6 tỷ đồng, vốn chủ sở hữu 110 tỷ đồng là khá khiêm tốn và kém hấp dẫn. Hơn nữa để đảm bảo lợi nhuận 10% cho nhà đầu tư phần sản phẩm nhà

thương mại đã phải chịu áp lực giá bán cao hơn so với sản phẩm cùng phân khúc ở thời điểm hiện tại, điều này làm gia tăng rủi ro cho nhà đầu tư. Nếu việc bán hàng gặp khó khăn ở loại hình sản phẩm này, rất có thể chủ đầu tư sẽ phải giảm giá bán. Để đảm bảo độ an toàn cho dự án phân tích độ nhạy được thực hiện và cho kết quả như sau:

Bảng 3.4. Phân tích độ nhạy trường hợp giá bán sản phẩm thương mại giảm 15%

Nội dung	Tổng	Năm 0	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4
Vốn đầu tư ban đầu	574.634.165.503	11.653.875.970	259.820.019.393	303.160.270.140		
Dòng thu	603.625.538.067	0	65.374.231.762	218.457.895.151	290.344.290.180	29.449.120.974
Chi phí bán hàng	1.781.395.582	0	181.263.092	615.086.094	890.726.836	94.319.560
Thu nhập chịu thuế	-484.468.037.890	-11.653.875.970	-206.280.926.694	-291.598.387.776	-2.144.824.432	27.209.976.982
Thuế TNDN	2.720.997.698	0	0	0	0	2.720.997.698
Dòng chi	579.136.558.783	11.653.875.970	260.001.282.486	303.775.356.233	890.726.836	2.815.317.258
CFi	24.488.979.284	-11.653.875.970	-194.627.050.724	-85.317.461.082	289.453.563.344	26.633.803.716
PV(B)	537.947.087.325		62.379.992.139	198.904.761.478	252.248.993.372	24.413.340.336
PV(C)	539.440.319.415	11.653.875.970	248.092.826.799	276.585.859.865	773.856.953	2.333.899.828
NPV	-1.493.232.090	-11.653.875.970	-185.712.834.660	-77.681.098.387	251.475.136.418	22.079.440.508
B/C	0,997					

Kết quả các giá trị  $B/C = 0,997 < 1$ ;  $NPV = -1.493.232.090 < 0$  cho thấy dự án không đạt hiệu quả nếu rủi ro thực sự xảy ra. Áp lực kinh doanh đối với sản phẩm thương mại trên quỹ đất 20% của dự án là điều đáng lo ngại đối với nhà đầu tư. Hay nói cách khác lợi thế về vị trí khu đất dự án hay tỉ lệ thương phẩm thương mại đóng vai trò rất quan trọng đối với quyết định thực hiện dự án của nhà đầu tư.

Rủi ro thứ hai có thể nhìn thấy là vấn đề tiếp cận với lãi suất vay vốn ưu đãi tại ngân hàng chính sách. Một giả định được đặt ra là lãi suất vay vốn được xác định theo lãi suất không ưu đãi tại Ngân hàng thương mại ở mức 10%/năm, khi đó suất chiết khấu lấy bằng chi phí sử dụng vốn bình quân tương ứng 9,6%. Phân tích độ nhạy được thực hiện cho kết quả như sau:

Bảng 3.5. Phân tích độ nhạy trường hợp lãi suất vay vốn không ưu đãi 10%/năm

Nội dung	Tổng	Năm 0	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4
Vốn đầu tư ban đầu	600.225.376.187	11.957.789.754	266.887.608.926	321.379.977.507		
Dòng thu	642.854.795.468	0	69.956.267.595	233.877.603.511	307.775.357.065	31.245.567.298
Chi phí bán hàng	2.260.513.254	0	230.014.954	780.517.411	1.130.293.484	119.687.405
Thu nhập chịu thuế	-468.867.041.077	-11.957.789.754	-209.119.146.040	-297.402.037.446	9.243.026.135	40.368.906.028
Thuế TNDN	4.961.193.216	0	0	0	924.302.613	4.036.890.603
Dòng chi	607.447.082.657	11.957.789.754	267.117.623.880	322.160.494.917	2.054.596.097	4.156.578.008
CFi	35.407.712.812	-11.957.789.754	-197.161.356.286	-88.282.891.407	305.720.760.968	27.088.989.290
PV(B)	513.961.035.097		63.828.711.309	194.700.706.210	233.777.215.446	21.654.402.133
PV(C)	528.314.840.215	11.957.789.754	243.720.459.745	268.195.307.853	1.560.611.477	2.880.671.387
NPV	-14.353.805.117	-11.957.789.754	-179.891.748.436	-73.494.601.643	232.216.603.969	18.773.730.746
B/C	0,97					

Kết quả các giá trị  $B/C = 0,97 < 1$ ;  $NPW = -14.353.805.117 < 0$  cho thấy dự án không đạt hiệu quả nếu rủi ro thực sự xảy ra. Việc tiếp cận lãi suất vay vốn ưu đãi 4,8%/năm rất quan trọng trong việc ra quyết định của nhà đầu tư.

Rủi ro thứ ba có thể nhìn thấy đó là việc phát sinh chi phí đầu tư xây dựng ban đầu. Việc chậm tiến độ thực hiện dự án sẽ làm tăng chi phí lãi vay trong thời gian xây dựng, gián tiếp làm tăng chi phí xây dựng (chiếm

82% tổng mức đầu tư do đặc thù dự án được ưu đãi miễn tiền sử dụng đất) thông qua sức ép từ trượt giá vật tư, nhân công, thiết bị thi công. Do đặc thù ưu đãi về đất nên dự án thường sử dụng quỹ đất đã được giải phóng mặt bằng, kết cấu xây dựng không phức tạp do đó hầu hết việc kéo dài thời gian đến từ các thủ tục đầu tư. Giả thiết chi phí đầu tư tăng 10%, phân tích độ nhạy được thực hiện cho kết quả như sau:

Bảng 3.6. Phân tích độ nhạy trường hợp chi phí đầu tư xây dựng tăng 3%

Nội dung	Tổng	Năm 0	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4
Vốn đầu tư ban đầu	591.873.190.468	12.003.492.249	267.614.619.975	312.255.078.244		
Dòng thu	615.507.226.060	0	66.973.611.989	223.885.125.389	294.734.487.296	29.914.001.386
Chi phí bán hàng	2.095.759.508	0	213.250.697	723.630.698	1.047.913.925	110.964.188
Thu nhập chịu thuế	-513.539.062.696	-12.003.492.249	-212.857.750.932	-301.951.334.485	-8.264.761.114	21.538.276.084
Thuế TNDN	2.153.827.608	0	0	0	0	2.153.827.608
Dòng chi	596.122.777.584	12.003.492.249	267.827.870.672	312.978.708.942	1.047.913.925	2.264.791.796
CFi	19.384.448.476	-12.003.492.249	-200.854.258.683	-89.093.583.553	293.686.573.372	27.649.209.589
PV(B)	548.614.235.278		63.906.118.310	203.846.225.989	256.063.164.481	24.798.726.498
PV(C)	555.317.835.328	12.003.492.249	255.560.945.298	284.965.463.972	910.419.945	1.877.513.864
NPV	-6.703.600.049	-12.003.492.249	-191.654.826.987	-81.119.237.983	255.152.744.536	22.921.212.634
B/C	0,99					

Kết quả các giá trị  $B/C = 0,99 < 1$ ;  $NPW = -6.703.600.049 < 0$  cho thấy dự án không đạt hiệu quả nếu rủi ro thực sự xảy ra với tỉ lệ tăng chi phí chỉ ở mức 3%. Điều này rất đáng lo ngại đối với nhà đầu tư.

**4. KẾT LUẬN**

Với cách tiếp cận kết hợp giữa các nguồn cơ sở dữ liệu từ thực trạng dự án với các phương pháp phân tích, đánh giá hiệu quả nghiên cứu đã cho thấy sự phù hợp của mô hình nghiên cứu. Các nhân tố khách quan trọng yếu tác động đến quyết định tham gia thực hiện dự án nhà ở xã hội của nhà đầu tư được tìm thấy bao gồm: Lợi thế về vị trí khu đất dự án, lãi suất vay vốn ưu đãi; thủ tục đầu tư, mức độ trượt giá trên thị trường xây dựng. Khuyến nghị được đưa ra đối với thu hút đầu tư xây dựng nhà ở xã hội là các chính sách ưu đãi đối với lãi suất cho vay để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, quy hoạch vị trí dự án, rút ngắn thời gian cho các thủ tục đầu tư và kiểm soát giá cả thị trường xây dựng.

**TÀI LIỆU THAM KHẢO**

[1] Bộ xây dựng (2022). Quyết định số 610/QĐ-BXD ngày 13/7/2022 ban hành suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm.  
 [2] Bộ xây dựng (2021). Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 ban hành định mức xây dựng.  
 [3] Bộ xây dựng (2021). Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/08/2021 hướng dẫn thực hiện một số nội dung của nghị định số 100/2015/NĐCP ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021/NĐCP ngày 01/04/2021 sửa

đổi bổ sung một số điều của nghị định 100/2015/NĐCP ngày 20/10/2015 của chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội  
 [4] Chính phủ (2021). Nghị định số 10/2021/NĐCP ngày 09/02/2021 về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.  
 [5] Chính phủ (2015). Nghị định số 100/2015/NĐCP ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.  
 [6] Chính phủ (2021). Nghị định số 49/2021/NĐCP ngày 01/04/2021 sửa đổi bổ sung một số điều của nghị định 100/2015/NĐCP ngày 20/10/2015 của chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.  
 [7] J.Rosie Tighe (2010). Public Opinion and Affordable Housing: A Review of the Literature. Journal of planning literature first published online October 15, 2010  
 [8] Kathleen Scanlon, Christine Whitehead, Melissa Fernández Arrigoitia (2014). Social housing in Eorpe.  
 [9] Lê Minh Thoa (2017). Giáo trình lập và phân tích dự án đầu tư xây dựng. Nhà xuất bản xây dựng.  
 [10] Nguyễn Trung Kiên (2022). Một số giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về phát triển nhà ở xã hội giai đoạn 2021-2030. Tạp chí xây dựng & đô thị số 85/2022  
 [11] UBND tỉnh Hà Nam (2022). Quyết định ngày 10/08/2022 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội thuộc quy hoạch tổng mặt bằng khu thiết chế công đoàn, quyết định số 1526/QĐ-UBND.