

Nhận dạng các trở ngại ảnh hưởng đến sự thành công khi thực hiện dự án nhà ở xã hội tại TP.HCM

Identifying barriers to success in implementing social housing projects in Ho Chi Minh City

> LÊ MINH ĐỨC¹, PGS.TS LƯU TRƯỜNG VẤN²

¹HVCH Ngành Quản lý xây dựng, Trường Đại học Mở TP.HCM; Email: duclm.208m@ou.edu.vn

²GV Khoa Xây dựng, Trường Đại học Mở TP.HCM; Email: van.luu@ou.edu.vn

TÓM TẮT

Bài báo nhằm nhận dạng các trở ngại ảnh hưởng đến sự thành công khi thực hiện các dự án nhà ở xã hội (NOXH) tại TP.HCM và các tỉnh lân cận. Dữ liệu được thu thập thông qua bảng câu hỏi với 133 bảng hợp lệ và được phân tích bằng phương pháp thống kê. Phân tích nhân tố khám phá (EFA) đã chỉ ra có 05 nhóm rào cản. Các kết quả của nghiên cứu có thể được dùng như một cơ sở để giúp các bên liên quan tăng cường khả năng thành công khi thực hiện các dự án NOXH tại TP.HCM và các tỉnh lân cận.

Từ khóa: Sự thành công của dự án; nhà ở xã hội; phân tích nhân tố khám phá (EFA); TP.HCM.

ABSTRACT

This paper aims to identify barriers to success in implementing social housing projects in Ho Chi Minh City and nearby provinces. Data was collected through the questionnaire survey with 133 valid feedbacks and analyzed using statistical methods. Exploratory factor analysis (EFA) indicated that there were 05 groups of barriers. The findings may be used as a baseline to enhance the possibility of success for social housing projects in Ho Chi Minh City and nearby provinces.

Keyword: Project success; Social housing; Exploratory factor analysis (EFA); Ho Chi Minh City.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

NOXH có sứ mạng phục vụ cho nhu cầu của người thu nhập thấp, người yếu thế trong xã hội. Họ muốn có nhà để ở nhưng vì điều kiện khách quan hoặc chủ quan nào đó không thể tự mua căn nhà để ở nên cần được sự trợ giúp bên ngoài mà trước tiên là nhà nước. Mặc dù, nhà nước đưa ra những gói tín dụng ưu đãi tài chính để giúp đỡ họ tháo gỡ những khó khăn về nhà ở mà người có thu nhập thấp không tự giải quyết được. Tuy nhiên, cũng còn nhiều vướng mắc khiến cho chương trình phát triển NOXH của TP.HCM

và các tỉnh lân cận khi chưa đáp ứng được nhu cầu của người dân. Đến thời điểm hiện tại tuy đã có một số nghiên cứu đơn lẻ về phát triển NOXH, nhưng những nghiên cứu nhằm nhận dạng các yếu tố trở ngại ảnh hưởng đến sự thành công khi thực hiện dự án NOXH tại TP.HCM và các tỉnh lân cận chưa có nhiều. Vì vậy, nhận dạng các trở ngại ảnh hưởng đến sự thành công khi thực hiện các dự án NOXH tại TP.HCM và các tỉnh lân cận là hết sức cần thiết.

2. TỔNG QUAN

2.1. Các khái niệm chung về NOXH

Theo nghĩa rộng, NOXH là dành cho những cư dân có thu nhập thấp, dưới mức trung bình trong xã hội. Theo nghĩa hẹp là những căn hộ giá rẻ dành cho người có thu nhập thấp và cho các đối tượng chính sách xã hội như người già, bệnh tật, cô đơn không nơi nương tựa, ... NOXH có thể là nhà riêng, căn hộ chung cư, căn hộ cho thuê thuộc sở hữu cá nhân hay doanh nghiệp hoặc sở hữu cộng đồng nhà nước.

Đối tượng được hưởng chính sách ưu đãi về NOXH đã được quy định trong Điều 49 và 51 Luật Nhà ở 2014. Tùy vào điều kiện cụ thể của từng địa phương, UBND cấp tỉnh có quyền quyết định chủ đầu tư NOXH, có trách nhiệm xác nhận mức thu nhập bình quân và thu nhập thấp tại địa phương, điều kiện để được mua hoặc thuê NOXH trên phạm vi địa bàn từng thời kỳ.

2.2. Thực trạng NOXH tại TP.HCM và các tỉnh lân cận

"Giai đoạn từ 2006 đến tháng 3/2022 TP.HCM đã xây dựng hoàn thành đưa vào sử dụng 32 dự án nhà ở xã hội với quy mô 19.100 căn hộ. Đối với các dự án đang triển khai, thi công, chuẩn bị khởi công, hiện nay, trên địa bàn TP.HCM có 9 dự án NOXH đang triển khai với diện tích đất 17,54 ha, 517.689,7 m² sàn xây dựng, quy mô 6.383 căn hộ (trong đó có 5 dự án chuyển tiếp từ giai đoạn 2016-2020; 4 dự án động thổ, khởi công trong năm 2022)" (Nguyễn Nam, 2023). Ngoài ra, trên địa bàn TP đang triển khai 2 dự án nhà lưu trú công nhân, với diện tích đất 2,60 ha, 120.624 m² sàn xây dựng, quy mô 1.400 phòng.

Khó khăn trong phát triển NOXH, nhà ở giá rẻ tại TP.HCM là các bước thủ tục đầu tư dự án NOXH còn phức tạp, ngoài thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, công nhận chủ đầu tư, phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, chấp thuận đầu tư, giao đất, tính tiền sử dụng đất, ký quỹ như nhà ở thương mại, các dự án NOXH phải thực hiện thêm các thủ tục như: Thẩm định giá bán NOXH, xác nhận đối tượng mua, thuê mua NOXH, kiểm toán chi phí để xác định lợi nhuận định mức.

Tại Bình Dương, “giai đoạn 2011-2015, tỉnh Bình Dương đã thu hút 82 dự án phát triển NOXH, với tổng diện tích sàn nhà ở là 3,8 triệu m², đáp ứng cho 238.325 người, với tổng mức đầu tư 19.034 tỷ đồng. Trong đó, có 43 dự án thuộc Đề án nhà ở an sinh xã hội do Tổng công ty Becamex IDC làm chủ đầu tư. Đã có 23 dự án hoàn thành và đưa vào sử dụng, với tổng diện tích sàn nhà ở 431.488 m², đáp ứng nhu cầu cho 37.500 người. Trong giai đoạn 2016-2020, tỉnh đã đầu tư được 1,33 triệu m² sàn/2 triệu m² sàn, đạt tỷ lệ 65% kế hoạch đề ra” (Chi Mai, 2023).

“Giai đoạn 2016-2021 có thêm 5.702 căn nhà ở dành cho các đối tượng xã hội nhưng giai đoạn này, toàn tỉnh chỉ thực hiện được 1.581 căn, đạt 27,7%. Riêng năm 2021 không có NOXH hoàn thành và bàn giao, đưa vào sử dụng. Ngoài ra, 11 đồ án tại khu vực đô thị loại II và loại III chưa xác định diện tích đất để xây dựng NOXH khi lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết. Tỷ lệ quỹ đất quy hoạch dành để xây dựng NOXH trong khu dân cư, khu đô thị, KCN chưa bảo đảm theo quy định bắt buộc, chưa bố trí đủ 20% quỹ đất trong các DA khu dân cư, khu đô thị và 2% tổng diện tích quy hoạch các KCN để xây dựng NOXH. Từ đó dẫn đến việc phát triển NOXH trên địa bàn

tỉnh không đạt chỉ tiêu của Nghị quyết HĐND tỉnh” (Cổng thông tin điện tử tỉnh Long An, 2023).

Tại Đồng Nai, “về số lượng nhà ở công nhân, NOXH tính theo địa phương, kế hoạch đến năm 2025, TP Biên Hoà có 18 dự án, huyện Cẩm Mỹ 12 dự án, huyện Vĩnh Cửu và Thống Nhất mỗi nơi có 7 dự án, huyện Nhơn Trạch và Long Thành mỗi nơi có 5 dự án, ...” (N.Đăng, 2023). “Hiện tỉnh Đồng Nai có 9 dự án nhà ở công nhân, NOXH đang triển khai với tổng số 10.202 căn nhà, tập trung chủ yếu tại huyện Nhơn Trạch và huyện Long Thành. Có 5 địa phương không có dự án nhà ở xã hội nào là các huyện Vĩnh Cửu, Thống Nhất, Xuân Lộc, Định Quán và Tân Phú” (N.Đăng, 2023).

2.3. Các nghiên cứu trước đây về NOXH

Có nhiều nghiên cứu về NOXH đã được thực hiện tại các tỉnh và thành phố khác nhau của Việt Nam. **Bảng 1** trình bày tóm tắt các kết quả của các nghiên cứu nói trên.

NOXH cũng đã được các tác giả nước ngoài tập trung nghiên cứu. **Bảng 2** trình bày tóm tắt các kết quả của các nghiên cứu nước ngoài về NOXH.

Bảng 1. Tổng hợp các nghiên cứu trong nước về NOXH

STT	Tên tác giả	Tên nghiên cứu	Các nhân tố đã nhận dạng
1	Lê Minh Quang, Lê Hoài Long (2022)	“Một số đề xuất nhằm nâng cao hiệu quả dự án NOXH tại Tiền Giang”	"(i) Địa điểm xây dựng; (ii) Pháp lý dự án; (iii) Năng lực tài chính và kinh nghiệm chủ đầu tư; (iv) Giá cả hợp lý, chính sách vay mua nhà
2	Phạm Thị Trúc Hoa Quỳnh (2011)	" Social housing policy Việt Nam: inadequacies and solutions"	" (i) Các yếu tố liên quan đến chính sách pháp luật về nhà ở; (ii) Các yếu tố liên quan đến nguyên nhân dẫn đến những bất cập của chính sách phát triển nhà ở
3	Nguyễn Thế Anh (2015)	“Xác định các yếu tố thành công và đề xuất khuyến nghị trong khả năng của chủ đầu tư nhằm nâng cao sự thành công của các dự án NOXH tại khu vực TP.HCM”	(i) Khả năng tài chính của doanh nghiệp (ii) Năng lực kinh nghiệm quản lý của các bên liên quan (iii) Công tác bồi thường, giải tỏa, giải phóng mặt bằng (iv) Sự kết hợp các bên liên quan thực hiện dự án (v) Lãi suất vay vốn ưu đãi: CĐT và người mua”
4	Nguyễn Nhật Khả Đăng Tri (2015)	“Nhận dạng các yếu tố rủi ro và phân tích hiệu quả tài chính khi đầu tư chung cư NOXH ở TP.HCM”	"(i) Lãi suất vay vốn ưu đãi (ii) Các công trình hạ tầng kỹ thuật, phúc lợi (iii) Vị trí thực hiện dự án thuận lợi (iv) Năng lực kinh nghiệm quản lý của các bên liên quan (v) Sự kết hợp các bên liên quan thực hiện dự án (vi) Khả năng tiếp cận gói vay tài chính của người mua (vii) Quy hoạch đô thị, mật độ xây dựng riêng dành cho NOXH"
5	Mai Hoàng Tâm (2019)	“Phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến việc chậm tiến độ thi công NOXH tại TP.HCM”	"(i) Năng lực yếu kém của các bên liên quan thực hiện dự án (ii) Sự đền bù giải tỏa mặt bằng chậm trễ (iii) Tình hình tài chính của CĐT yếu kém"
6	Ngô Bảo Ngọc (2021)	Thực trạng và khuyến nghị phát triển NOXH tại các đô thị ở Việt Nam	"(i) Thiếu sự phối hợp hỗ trợ chặt chẽ về quản lý từ chính quyền địa phương (ii) Quy hoạch đô thị chưa quan tâm đúng mức đến hoạt động sinh kế và cộng đồng"
7	Hoàng Vũ Linh Chi (2019)	“Chính sách NOXH của Việt Nam”	"(i) Hạn chế về mô hình phát triển NOXH; (ii) Hạn chế về đối tượng tiếp cận; (iii) Hạn chế tính bền vững của chính sách"
8	Vũ Thị Lan Nhung (2021)	“Giải pháp tài chính phát triển NOXH tại Hà Nội”	(i) Các nhân tố thuộc môi trường vĩ mô; (ii) Quan điểm của Nhà nước và chính quyền địa phương về phát triển NOXH; (iii) Chính sách quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để phát triển NOXH của chính phủ và chính quyền các cấp; (iv) Khả năng quản lý và điều hành chính sách của Chính phủ về phát triển NOXH; (v) Nguồn lực của Nhà nước cho phát triển NOXH.

Bảng 2. Tổng hợp các nghiên cứu nước ngoài về NOXH

STT	Tên tác giả	Tên nghiên cứu	Các nhân tố đã nhận dạng
1	Akanbi Olusayo Oyebanji, Champika Liyanage, Akintola Akintoye (2017)	“Critical Success Factors (CSFs) for achieving sustainable social housing (SSH)”	(i) Thực hiện tốt các công trình cơ sở hạ tầng, điện, nước... (ii) Chính sách thu hút công - tư để đáp ứng đầy đủ nhu cầu về NOXH (iii) Kế hoạch sử dụng đất phù hợp đáp ứng kịp thời cho sự phát triển...
2	Alireza Moghayedí và ctg., (2021)	“A Critical Success Factor Framework for Implementing Sustainable Innovative and Affordable Housing: A Systematic Review and Bibliometric Analysis”	(i) Thiết lập giá NOXH so với thu nhập NLĐ (ii) Phù hợp với văn hóa địa phương (iii) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đấu nối hoàn thiện (iv) Thiết kế tối giản phù hợp nhu cầu người dùng
3	Paulinus Woka Ihuah, Iyenemi Ibimina Kakulu, David Eaton (2014)	“A review of Critical Project Management Success Factors (CPMSF) for sustainable social housing in Nigeria”	(i) Kiểm soát CBLQ đầy đủ (ii) Lập kế hoạch đầy đủ (đảm bảo tài chính)
4	Richard Benedict và ctg., (2022)	“Private sector involvement in social and affordable housing”	(i) Hỗ trợ về vốn, vay, ưu đãi về thuế, ... (ii) Thu hút sự tham gia của tư nhân phát triển nhà thu nhập thấp (iii) Tăng cường sự hỗ trợ của Chính phủ kêu gọi các nguồn lực hỗ trợ phát triển NOXH, ...
5	Mona N. Shah, Emma Mulliner, T. P. Singh, Arun K. Ahuja (2022)	Critical Success Factors for Affordable housing: evidence from lower - middle income and high-income economies	(i) Chính sách hỗ trợ của Chính phủ (ii) Hỗ trợ tài chính (iii) Sự chuẩn bị hạ tầng kỹ thuật (iv) phê duyệt, thủ tục và giấy phép dự án...
6	Hessam Youneszadeh, Abdollah Ardeshi, Mohammad Hassan Sebt (2020)	Predicting Project Success in Residential Building Projects (RBPs) using Artificial Neural Networks (ANNs)	(i) Địa điểm dự án (ii) Chất lượng thiết kế, công năng công trình (iii) hạ tầng kết nối (iv) Lựa chọn NĐT uy tín (v) Năng lực, kinh nghiệm các bên liên quan (vi) Chính sách hỗ trợ của chính quyền ...
7	Adenuga, Olumide Afolarin (2013)	Factors Affecting Quality in the Delivery of Public Housing Projects in Lagos State, Nigeria	(i) Sự yếu kém, không phù hợp của CBLQ (ii) Sự lựa chọn NĐT không phù hợp (thẩm định) (iii) Hệ thống quản lý - dự báo của NĐT kém
8	Norhayati Baharun, Suraya Masrom and Afiqah Roshidi (2021)	Factors Affecting the Housing Affordability of Homebuyers in Perak: Measuring Transport Expenditure	(i) Địa điểm dự án (ii) Sự hỗ trợ NLĐ về tài chính của chính phủ (iii) Sự ảnh hưởng của vùng miền...
9	Stephen Nyakala, Dolly Ramoroka, Kemlall Ramdass (2021)	Factors Influencing the Quality of Low - Income Housing In Polokwane Municipality South Africa	(i) Sự hỗ trợ hợp lý từ chính quyền (ii) Lạm phát kinh tế (iii) Chính sách vĩ mô (iv) Sự phối hợp của các bên liên quan...
10	Raja Nurfarhana Binti Raja RaZalli (2014)	A Study of Factors Influencing Housing Developers To Choose Appropriate Procurement Strategy	(i) Xây dựng nền giá phải chăng cho NLĐ thu nhập trung bình và thấp (ii) Chương trình hỗ trợ của Chính phủ (iii) Tài chính không đáp ứng yêu cầu (iv) sự yếu kém của CBLQ...
11	Willem Adema, Jonas Fluchtman (2020)	Social housing: A key part of past and future housing policy	(i) Ưu đãi về lãi xuất, cho cư dân địa phương (ii) Xây dựng nền giá bán phù hợp cho đối tượng mục tiêu...

3. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

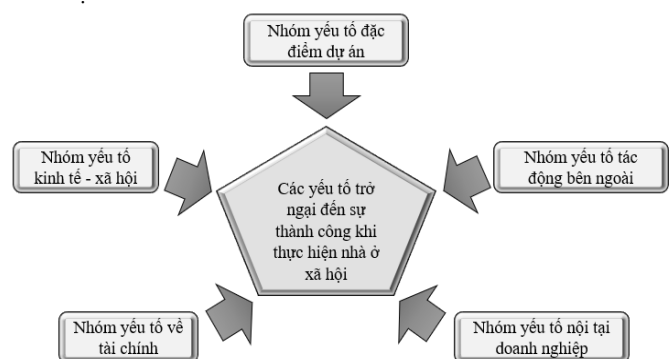
Kế thừa các nghiên cứu trước đây trong và ngoài nước tại Bảng 1 và Bảng 2, căn cứ các quy định pháp luật có liên quan đến lĩnh vực kinh doanh bất động sản phân khúc NOXH và tham khảo ý kiến chuyên gia trong lĩnh vực này, mô hình nghiên cứu của luận văn được trình bày trong **Hình 1**.

Nghiên cứu này được thực hiện theo các bước sau:

- **Xác định các vấn đề cần nghiên cứu:** đây là bước để xác định các yếu tố cản trở dự án NOXH tại TP.HCM và các tỉnh lân cận.
- **Tìm hiểu thu thập các nghiên cứu trước đây:** tham khảo từ các nghiên cứu của các tác giả đã nghiên cứu trước đây từ nhiều nguồn để lập danh sách các yếu tố ảnh hưởng khi thực hiện dự án NOXH tại TP.HCM và các tỉnh lân cận.
- **Thiết kế bảng câu hỏi khảo sát:** bảng câu hỏi khảo sát được lập dựa trên mục tiêu nghiên cứu và danh sách các yếu tố đã nhận dạng trong các nghiên cứu trước đây. Việc khảo sát thử nghiệm được thực hiện thông qua 05 chuyên gia có 5 năm kinh nghiệm trở lên trong đầu tư xây dựng và thực hiện các dự án NOXH tại TP.HCM: 03 chuyên viên của phòng quản lý và phát triển nhà

thuộc Sở Xây dựng và 02 chuyên viên còn lại làm việc cho chủ đầu tư các dự án NOXH.

thuộc Sở Xây dựng và 02 chuyên viên còn lại làm việc cho chủ đầu tư các dự án NOXH.



Hình 1. Mô hình nghiên cứu của luận văn

- **Thu thập dữ liệu:** Lấy mẫu theo phương pháp thuận tiện và snowball. Bảng câu hỏi được phát trực tiếp và phân phối thông qua Google Sheet. Việc thu thập dữ liệu cho đề tài nghiên cứu bắt đầu từ tháng 06/ 2022 đến tháng 10/ 2022. Kết quả thu về 150

phiếu trả lời, trong đó có 07 phiếu trả lời từ người được khảo sát có kinh nghiệm dưới 5 năm, 07 phiếu trả lời từ người được khảo sát chưa từng thực hiện dự án đầu tư xây dựng NOXH/nhà thu nhập thấp và 03 phiếu trả lời tùy tiện (tức là có cùng đáp án cho tất cả các câu hỏi). Như vậy, có 17 phiếu trả lời không đạt yêu cầu bị loại bỏ, chiếm tỷ lệ 11%. Còn lại 133 phiếu trả lời hợp lệ. Số phiếu trả lời hợp lệ thỏa mãn điều kiện theo 5:1 của Boolean (1989).

- **Phân tích dữ liệu:** Dữ liệu được phân tích bằng phần mềm thống kê SPSS 20.0

4. CÁC KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN

4.1. Kết quả phân tích độ tin cậy của thang đo

Độ tin cậy của thang đo đóng vai trò quan trọng khi thực hiện các phân tích thống kê dựa trên dữ liệu từ bảng câu hỏi Likert. Hệ số Cronbach's Alpha (α) thường được áp dụng để đánh giá độ tin cậy thang đo. Kết quả phân tích cho thấy, thang đo trong bảng câu hỏi là tin cậy bởi vì hệ số Cronbach's Alpha của tất cả các nhân tố đều lớn hơn 0,6.

4.2. Kết quả phân tích nhân tố khám phá (Exploratory Factor Analysis, EFA)

Dữ liệu từ 133 bảng câu hỏi hợp lệ được xếp hạng theo giá trị trung bình (*Mean*). Bảng câu hỏi được thiết kế theo thang đo 5-point-Likert. Vì vậy, để kết quả phân tích tập trung và hội tụ, các

nhân tố mà có giá trị *Mean* nhỏ hơn 3 sẽ bị loại trước khi phân tích EFA. Có 07 nhân tố với giá trị trung bình (*mean*) nhỏ hơn 3. Do đó, chỉ còn 16 nhân tố để thực hiện phân tích EFA.

Kiểm định KMO và Bartlett's Test of Sphericity thường được thực hiện để xác nhận bộ dữ liệu đã thu thập là phù hợp với EFA. Kết quả phân tích cho thấy KMO=0,73 và Sig của Bartlett's Test of Sphericity=0,000 (**Bảng 3**). Vì thế, có thể dùng để phân tích EFA cho bộ dữ liệu đã thu thập. Nghiên cứu này sử dụng phép xoay Varimax. Ngoài ra, sau khi có kết quả Communalities, một nhân tố đã bị loại bởi vì có giá trị *Communalities* nhỏ hơn 0,5. Như vậy chỉ còn 15 nhân tố để thực hiện EFA.

Bảng 3. Kết quả KMO & Bartlett's Test of Sphericity

Kaiser - Meyer - Olkin Measure of Sampling		0.730
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi - Square	624.957
	df	105
	Sig.	0.000

Kết quả của **Bảng 4** đã chỉ ra có 05 nhóm nhân tố và 05 nhóm này giải thích được 68,16% biến động phương sai của "Các trở ngại ảnh hưởng đến sự thành công khi thực hiện các dự án NOXH tại TP.HCM và các tỉnh lân cận". Tỷ lệ này là chấp nhận được để từ đó để xuất mô hình chính thức.

Bảng 4. Kết quả phương sai trích của phân tích EFA

Total Variance Explained									
Component	Initial Eigenvalues			Extraction Sums of Squared Loadings			Rotation Sums of Squared Loadings		
	Total	% of Variance	Cumulative %	Total	% of Variance	Cumulative %	Total	% of Variance	Cumulative %
1	3.972	26.481	26.481	3.972	26.481	26.481	2.335	15.567	15.567
2	1.960	13.067	39.549	1.960	13.067	39.549	2.238	14.921	30.487
3	1.676	11.176	50.725	1.676	11.176	50.725	1.993	13.288	43.776
4	1.412	9.411	60.136	1.412	9.411	60.136	1.865	12.430	56.206
5	1.205	8.031	68.167	1.205	8.031	68.167	1.794	11.962	68.167
6	.794	5.291	73.459						
7	.679	4.524	77.983						
8	.607	4.050	82.033						
9	.552	3.679	85.711						
10	.460	3.064	88.776						
11	.415	2.769	91.545						
12	.395	2.630	94.175						
13	.336	2.242	96.417						
14	.321	2.137	98.554						
15	.217	1.446	100.000						

Kết quả ma trận xoay được trình bày trong **Bảng 5**.

Bảng 5. Kết quả ma trận xoay sau khi phân tích EFA

Nhân tố	Rotated Component Matrix				
	Nhóm nhân tố				
	Nhóm nhân tố về đặc điểm dự án	Nhóm nhân tố về bên ngoài dự án	Nhóm nhân tố về nội tại chủ đầu tư	Nhóm nhân tố về tài chính của các bên liên quan	Nhóm nhân tố về kinh tế xã hội
Địa điểm xây dựng xa nơi làm việc, học tập	0.826				
Không gian chức năng - thiết kế, tiện ích bị lược bỏ	0.850				
Các thủ tục hành chính bị chính quyền địa phương giải quyết chậm	0.787				
Chính sách - hỗ trợ từ Chính phủ chưa đột phá - rõ nét dành riêng cho NOXH					0.714
Chính sách về giá, thuế, thời gian vay, thời hạn thanh toán... chưa thật sự đột phá đối với người lao động (NLĐ)					0.697
Sức hút NLĐ về việc làm ở đô thị mạnh hơn sự hỗ trợ về NOXH					0.714
Khả năng tiếp cận nguồn vốn của doanh nghiệp (DN) thực hiện dự án				0.722	

còn phức tạp				
Khả năng tài chính xuyên suốt của DN thực hiện dự án có vấn đề				0.750
Đơn giá thuê/mua nhà tăng cao hơn so với thu nhập của NLD				0.791
Năng lực, kinh nghiệm của các bên liên quan (CBLQ) yếu kém			0.797	
Công tác bồi thường, giải tỏa, giải phóng mặt bằng, tái định cư chậm			0.788	
Năng lực quản lý chủ đầu tư (CĐT) và khả năng dự báo chưa chính xác			0.798	
Sự phụ thuộc về quỹ đất của NOXH		0.796		
Lạm phát		0.753		
Chính sách xã hội hóa NOXH chưa thật sự thu hút		0.851		

Từ các kết quả phân tích bên trên (Bảng 3, Bảng 4, Bảng 5), mô hình của các trở ngại ảnh hưởng đến sự thành công khi thực hiện các dự án NOXH tại TP.HCM và các tỉnh lân cận được trình bày trong Hình 2.



Hình 2. Mô hình của “các trở ngại ảnh hưởng đến sự thành công khi thực hiện các dự án NOXH tại TP.HCM và các tỉnh lân cận”

5. KẾT LUẬN

Bài báo trình bày các kết quả của một nghiên cứu nhằm áp dụng bảng câu hỏi và các phân tích thống kê để nhận định các trở ngại ảnh hưởng đến sự thành công khi thực hiện các dự án NOXH tại TP.HCM và các tỉnh lân cận. Căn cứ các trở ngại đã nhận dạng, các bên tham gia dự án có thể phát triển các đề án và chính sách thích hợp nhằm gia tăng sự thành công khi thực hiện các dự án NOXH tại TP.HCM và các tỉnh lân cận. Các chính sách thúc đẩy thực hiện các dự án NOXH nên được thiết kế để tạo cơ chế khuyến khích, hỗ trợ chủ đầu tư trong việc tạo nguồn cung NOXH song song với các chính sách hỗ trợ từ phía cầu.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1] Bollen, K.A. (1989), *Structural Equations with Latent Variables*, New York: John Wiley & Sons.
- [2] Nguyễn Thế Anh (2015), *Xác định các yếu tố thành công và đề xuất khuyến nghị trong khả năng của chủ đầu tư nhằm nâng cao sự thành công của các dự án NOXH tại khu vực TP.HCM*, Luận văn thạc sỹ công nghệ và quản lý xây dựng, Trường Đại học Bách khoa TP.HCM.
- [3] Alireza Moghayedi và ctg., (2021). “A Critical Success Factor Framework for Implementing Sustainable Innovative and Affordable Housing: A Systematic Review and Bibliometric Analysis” *Buildings* 2021, 11, 317. <https://doi.org/10.3390/buildings1108031>, tr 2-31.
- [4] Akanbi Olusayo Oyebanji, Champika Liyanage, Akintola Akintoye (2017). “Critical Success Factors (CSFs) for achieving sustainable social housing (SSH)”, *International Journal of Sustainable Built Environment*, 31 March 2017, tr 1-12.
- [5] Adenuga, Olumide Afolarin (2013). “Factors Affecting Quality in the Delivery of Public Housing Projects in Lagos State, Nigeria”, *International Journal of Engineering and Technology* Volume 3 No. 3, March 2013, tr 332-344.
- [6] Hoàng Vũ Linh Chi (2019), “Chính sách nhà ở xã hội của Việt Nam”, *Tạp chí khoa học xã hội Việt Nam*, số (3)-2019, tr 96-107.

[7] N. Đàng (2023), *Đồng Nai công bố danh sách, vị trí 66 dự án nhà ở công nhân, nhà ở xã hội*, Báo cafeland, ngày 24/5/2023, <https://cafeland.vn/quy-hoach/dong-nai-cong-bo-danh-sach-vi-tri-66-du-an-nha-o-cong-nhan-nha-o-xa-hoi-119867.html>.

[8] Hessem Youneszadeh, Abdollah Ardeschi, Mohammad Hassan Sebt (2020), “Predicting Project Success in Residential Building Projects (RBPs) using Artificial Neural Networks (ANNs)”, *Civil Engineering Journal* Vol. 6, No. 11, November 2020, tr 2203-2219.

[9] Mona N. Shah, Emma Mulliner, T. P. Singh, Arun K. Ahuja (2022). “Critical Success Factors for Affordable housing: evidence from lower - middle income and high-income economies”, *Journal of Surveying, Construction and Property (JSCP)*, Volume 13, 2022 Issue 1, ISSN: 1985-7527, tr 1-19.

[10] Chi Mai (2023), Bình Dương đi đầu cả nước về phát triển nhà ở xã hội, Báo điện tử Đảng cộng sản Việt Nam, ngày 03/4/2023, <https://dangcongsan.vn/xa-hoi/binh-duong-di-dau-ca-nuoc-ve-phat-trien-nha-o-xa-hoi-634709.html>.

[11] Vũ Thị Lan Nhung (2021), *Giải pháp tài chính phát triển NOXH tại Hà Nội*, Luận án tiến sỹ kinh tế, Học viện Tài chính.

[12] Norhayati Baharun, Suraya Masrom and Afiqah Roshidi (2021). “Factors Affecting the Housing Affordability of Homebuyers in Perak: Measuring Transport Expenditure”, *Journal of Southeast Asian Research*, Vol. 2021 (2021), Article ID 676983, 11 pages, ISSN: 2166-0832.

[13] Ngô Bảo Ngọc (2021), “Thực trạng và giải pháp phát triển NOXH tại Hà Nội”, *Tạp chí Tài chính*, ngày 12/7/2021, <https://tapchitaichinh.vn/thuc-trang-va-giai-phap-phat-trien-nha-o-xa-hoi-tai-cac-do-thi-o-viet-nam.html>.

[14] Nguyễn Nam (2023), Tháo gỡ khó khăn cho các dự án nhà ở xã hội, nhà ở giá rẻ cho công nhân, người thu nhập thấp, Trang tin điện tử Đảng bộ TP.HCM, ngày 25/ 5/ 2023, <https://www.hcmcpv.org.vn/tin-tuc/thao-go-kho-khan-cho-cac-du-an-nha-o-xa-hoi-nha-o-gia-re-cho-cong-nhan-nguoi-thu-nhap-thap-1491908993>.

[15] Paulinus Woka Ihuah, Iyenemi Ibimina Kakulu, David Eaton (2014), “A review of Critical Project Management Success Factors (CPMSF) for sustainable social housing in Nigeria”, *International Journal of Sustainable Built Environment*, 10 August 2014, tr 1-10.

[16] Lê Minh Quang, Lê Hoài Long (2022), “Một số đề xuất nhằm nâng cao hiệu quả dự án NOXH tại Tiền Giang”, *Tạp chí Vật liệu Xây dựng*, Tập 12, số (3) (06-2022), tr 81-86.

[17] Phạm Thị Trúc Hoa Quỳnh (2011), *Social housing policy Việt Nam: inadequacies and solutions*, Master of Public Policy, KDI School of Public Policy and Management in partial fulfillment of the requirements for the degree of of.

[18] Richard Benedict và ctg., (2022), “Private sector involvement in social and affordable housing”, *Australian Housing and Urban Research Institute Limited Melbourne, Australia*, 10.18408/ahuri7326901, <https://www.ahuri.edu.au/research/final-reports/388>.

[19] Raja Nurfarhana Binti Raja RaZalli (2014). “A Study of Factors Influencing Housing Developers to Choose Appropriate Procurement Strategy”, Bachelor of project management with honours Universiti Malaysia Pahang.

[20] Stephen Nyakala, Dolly Ramoroka, Kemlall Ramdass (2021). “Factors Influencing the Quality of Low -Income Housing in Polokwane Municipality South Africa”, Published by the UFS, *Acta Structilia* 2021 28(2): 23-52.

[21] Nguyễn Nhật Khả Đăng Tri (2015), *Nhận dạng các yếu tố rủi ro và phân tích hiệu quả tài chính khi đầu tư chung cư NOXH ở TP.HCM*, Luận văn thạc sỹ quản lý xây dựng, Trường Đại học Bách khoa TP.HCM.

[22] Mai Hoàng Tâm (2019), *Phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến việc chậm tiến độ thi công nhà ở tại TP.HCM*, Luận văn thạc sỹ quản lý xây dựng, Trường Đại học Bách khoa TP.HCM.

[23] Willem Adema, Jonas Fluchtmann (2020). “Social housing: A key part of past and future housing policy”, <https://www.researchgate.net/publication/344667632>.