

# BẤT BÌNH ĐẲNG VỀ SỞ HỮU NHÀ Ở TẠI VIỆT NAM<sup>(\*)</sup>

Lý Đại Hùng

Nguyễn Phương Thảo

Phạm Phú Minh

**Tóm tắt:** Bài viết này tiếp cận bất bình đẳng về sở hữu nhà ở trong tương quan giữa năm nhóm thu nhập khác nhau. Về khái niệm, chúng tôi đề xuất rằng bất bình đẳng về sở hữu nhà ở thể hiện bằng sự phân bố không đồng đều về sở hữu nhà ở giữa các nhóm thu nhập khác nhau. Từ khái niệm này, chúng tôi đo lường bất bình đẳng về sở hữu nhà ở theo tỷ lệ sở hữu nhà ở so với thu nhập và tỷ lệ chênh lệch sở hữu nhà ở theo nhóm thu nhập cao nhất so với nhóm thấp nhất. Số liệu của Việt Nam từ năm 2014 đến 2022 ghi nhận rằng, tỷ lệ sở hữu nhà ở so với thu nhập đã thay đổi một cách bất cân đối theo hướng gia tăng tỷ lệ này ở các nhóm thu nhập ở giữa và giảm nhẹ ở nhóm thu nhập cao nhất và nhóm thấp nhất. Nhưng tỷ lệ chênh lệch giữa nhóm thu nhập cao nhất và thấp nhất lại ghi nhận một xu hướng rõ nét hơn. Tỷ lệ chênh lệch về thu nhập giữa hai nhóm này đã giảm trong khi tỷ lệ chênh lệch về sở hữu nhà ở giữa hai nhóm này giảm ít hơn, thậm chí còn gia tăng đối với loại nhà ở kiên cố. Các kết quả này thể hiện rằng bất bình đẳng về sở hữu nhà ở tồn tại và thậm chí có xu hướng gia tăng tại Việt Nam. Từ đó, bài viết cũng đề xuất một số hàm ý chính sách nhằm khắc phục bất bình đẳng về nhà ở trong thời gian tới.

**Từ khóa:** Bất bình đẳng; Sở hữu nhà ở; Năm nhóm thu nhập.

## Giới thiệu chung

Tại Việt Nam, bảo đảm an sinh xã hội luôn được coi là nhiệm vụ thường xuyên của Nhà nước và toàn xã hội. Trong Nghị quyết số 15-NQ/TW của Hội nghị Trung ương 5 (khóa XI) về “Một số vấn đề về chính sách xã hội giai đoạn 2012-2020” đã đặt ra mục tiêu cụ thể: Đến năm 2020, cơ bản bảo đảm an sinh xã hội toàn dân, bảo đảm mức tối thiểu về thu nhập, giáo dục, y tế, nhà ở, nước sạch và thông tin, truyền thông, góp phần từng bước nâng cao thu nhập, bảo đảm cuộc sống an toàn, bình đẳng và hạnh phúc của nhân dân. Cũng theo Nghị quyết này,

trong các chiều cạnh của an sinh xã hội, nhà ở có vai trò quan trọng, bên cạnh giáo dục và y tế.

Thực tế cuộc sống còn đặt vai trò của nhà ở quan trọng hơn, bởi lựa chọn về nhà ở cũng kéo theo các lựa chọn về giáo dục và y tế, khi mà phân bổ dịch vụ giáo dục và y tế chất lượng cao hiện nay đều gắn liền với vị trí và chất lượng của nhà ở. Ví dụ như sở hữu nhà ở tại các thành phố lớn như Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh cũng đồng nghĩa với khả năng tiếp cận được với dịch vụ giáo dục bậc cao từ các trường đại học lớn và dịch vụ y tế phức tạp từ các bệnh viện tuyến đầu của cả nước.

<sup>(\*)</sup>Nghiên cứu này là một sản phẩm trong khuôn khổ nhiệm vụ trọng điểm cấp Bộ về “Xây dựng bộ chỉ số bất bình đẳng xã hội” do TS. Lý Đại Hùng làm chủ nhiệm

nhiệm vụ, Viện Kinh tế Việt Nam chủ trì và Viện Hàn lâm Khoa học Xã hội Việt Nam tài trợ.

Trong khi đó, bất bình đẳng về sở hữu nhà ở tại Việt Nam vẫn còn chưa được nghiên cứu một cách kỹ lưỡng và tương xứng với vai trò của chủ đề này đối với đảm bảo an sinh xã hội. Một lý do quan trọng nằm ở sự thiếu vắng khái niệm và thước đo để biểu đạt được bất bình đẳng về sở hữu nhà ở, nhất là phù hợp với các đặc thù của nền kinh tế Việt Nam. Hơn nữa, việc theo dõi những thay đổi về sự phân bổ sở hữu nhà ở cũng cần tính đến sự thay đổi theo thời gian, mà bản thân việc này lại cần bộ dữ liệu được thu thập đầy đủ.

Để giải quyết được vấn đề này, chúng tôi tiếp cận sở hữu nhà ở trong tương quan chặt chẽ với thu nhập, tức là phân bổ về nhà ở phụ thuộc vào phân bổ về thu nhập giữa các nhóm dân cư trong một nền kinh tế. Từ cách tiếp cận này, chúng tôi đề ra khái niệm, thước đo sao cho phù hợp với sự sẵn sàng về số liệu về nhà ở và thu nhập tại Việt Nam.

Về khái niệm, nhóm nghiên cứu đề xuất bất bình đẳng về sở hữu nhà ở thể hiện thông qua sự phân bổ không đồng đều về sở hữu nhà ở giữa các nhóm thu nhập khác nhau. Bất bình đẳng về sở hữu nhà ở được đo lường theo tỷ lệ sở hữu nhà ở so với thu nhập và tỷ lệ chênh lệch sở hữu nhà ở theo nhóm thu nhập cao nhất so với nhóm thấp nhất.

Nội dung của bài viết này đóng góp vào các nghiên cứu về bất bình đẳng về sở hữu nhà ở hiện nay. Trên thế giới, nhiều tác giả đã đánh giá về bất bình đẳng nhà ở gắn liền với bất bình đẳng về phân phối thu nhập. Tại Trung Quốc, bất bình đẳng về nhà ở có xu hướng thiên về nhóm dân cư có lợi thế về địa vị chính trị và nền tảng kinh tế xã hội (Logan và cộng sự, 2002). Quá trình cải cách thể chế tại quốc gia này không làm dịu đi sự bất bình đẳng mà thậm chí còn thúc đẩy gia tăng bất bình đẳng nhà ở theo thời gian. Còn tại Hoa Kỳ, bất bình đẳng về sở hữu nhà ở chịu tác động chủ yếu bởi các yếu tố về kinh tế xã hội và dòng di cư từ nước ngoài

vào (DeSilva và Elmelech, 2011). Bất bình đẳng về nhà ở có thể được phân tách theo quy mô hộ gia đình (độc thân hay có gia đình) và loại hình sở hữu (thuê nhà hay sở hữu nhà ở). Tại Hoa Kỳ, dù xét theo loại hình khác nhau, bất bình đẳng nhà ở đều có xu hướng gia tăng (Owens, 2019). Cũng đáng lưu ý rằng, phân tầng về nhà ở cũng kéo theo phân tầng về thu nhập, mà trong đó, cơ hội về sở hữu nhà ở đóng vai trò quan trọng nhất trong sự liên kết hai loại hình phân tầng này. Riêng tại Việt Nam, nghiên cứu về bất bình đẳng nhà ở còn rất ít. Nhóm tác giả Lê Kiên Cường và cộng sự (2021) đánh giá về thị trường bất động sản và sự liên quan của thị trường này đối với tình trạng bất bình đẳng thu nhập thông qua phân phối thu nhập từ việc sở hữu bất động sản. Tuy nhiên, phân tích này còn đề cập rất ít đến bất bình đẳng, và cũng mới chỉ chạm được vào bất bình đẳng thu nhập mà chưa đề cập được đến bất bình đẳng nhà ở.

So với các nghiên cứu vừa nêu, bài viết của nhóm nghiên cứu chúng tôi tập trung sâu vào bất bình đẳng về sở hữu nhà ở, với bối cảnh đặc thù của Việt Nam. Khả năng bám sát của bài viết vào sự thay đổi về bất bình đẳng nhà ở theo thời gian cũng mang lại một điểm nổi bật, nhất là thông qua sự liên kết giữa bất bình đẳng nhà ở với bất bình đẳng thu nhập. Các kết quả của bài viết này tạo nền tảng, nhất là về khái niệm, để các nghiên cứu xa hơn được tiến hành về bất bình đẳng nhà ở tại Việt Nam.

## 1. Khung phân tích

### 1.1. Cơ sở lý thuyết

Chúng tôi tiếp cận bất bình đẳng về sở hữu nhà ở bằng cách sử dụng ý tưởng về bất bình đẳng cơ hội, thể hiện thông qua lý thuyết “Cơ hội sống” của nhà xã hội học kinh tế Max Weber, được giới thiệu vào những năm 1920 và tái bản gần đây vào 2019. Lý thuyết này đề cập đến những cơ hội mà mỗi cá nhân có được để cải thiện chất lượng cuộc sống. Cách tiếp cận

cơ hội sống cho thấy rằng, địa vị kinh tế xã hội và vị trí xã hội có mối tương quan tích cực với các cơ hội và chất lượng của những cơ hội đó mà một người có được. Cụ thể, kết quả của một cá nhân phụ thuộc vào những cơ hội mà cá nhân đó may mắn có được và cả sự chuẩn bị những điều kiện cần thiết trong cuộc sống của cá nhân đó. Cơ hội theo nghĩa này đề cập đến mức độ mà một người có thể tiếp cận các nguồn lực, cả nguồn lực hữu hình như thực phẩm, quần áo và nhà ở, cũng như các nguồn lực vô hình như giáo dục và chăm sóc sức khỏe. Cơ hội trong cuộc sống bao gồm khả năng mua hàng, có sự nghiệp và đạt được sự hài lòng bên trong cá nhân, và ở nghĩa rộng nhất, khả năng đáp ứng nhu cầu của một người. Cơ hội sống được quyết định một phần bởi các yếu tố chủ quan như cách một người nhìn nhận cơ hội sống của mình. Bởi vì cơ hội sống và tầng lớp xã hội có liên quan chặt chẽ và củng cố lẫn nhau nên cách mọi người nhìn nhận cơ hội sống của mình phụ thuộc phần lớn vào cách họ phân loại sự phân tầng xã hội của mình. Bên cạnh đó, các đặc điểm như chủng tộc/dân tộc, giới tính và tầng lớp xuất xứ đều có thể ảnh hưởng đến cơ hội sống của một người.

Khi áp dụng cách tiếp cận này vào thực tiễn của Việt Nam, nhóm nghiên cứu cũng có một số điều chỉnh để phù hợp với đặc thù của nền kinh tế này. Cụ thể, chúng tôi gắn việc phân tích bất bình đẳng về cơ hội, mà cụ thể là cơ hội sở hữu nhà ở, với phân phối về thu nhập theo các nhóm dân cư khác nhau. Lý do chủ yếu cho sự lựa chọn này nằm ở vai trò căn bản mà thu nhập mang lại cho cuộc sống của các cá nhân, nhất là khả năng chuẩn bị để đón nhận cơ hội, nhất là cơ hội sở hữu nhà ở, mà cá nhân đó có thể có được.

Tại Việt Nam, sự phân tầng xã hội được thể hiện rõ ràng thông qua sự phân hóa giàu nghèo, mà một trong những căn cứ để đánh giá sự phân hóa này chính là sự phân tầng về mặt thu nhập. Theo Quyết định số 59/2015/QĐ-TTg ngày 19

tháng 11 năm 2015 của Thủ tướng Chính phủ và Nghị định số 07/2021/NĐ-CP ngày 27 tháng 01 năm 2021 về các quy định của chuẩn nghèo đa chiều, tiêu chí thu nhập dùng để đo lường nghèo đa chiều giữa khu vực nông thôn và thành thị, giữa các hộ gia đình chuẩn nghèo, chuẩn cận nghèo và chuẩn hộ có mức sống trung bình. Trong Báo cáo Kết quả khảo sát mức sống dân cư năm 2022 của Tổng cục Thống kê, các hộ gia đình được chia thành 5 nhóm thu nhập gồm: Nhóm 1 (gồm 20% dân số nghèo nhất), Nhóm 2 (nhóm cận nghèo), Nhóm 3 (nhóm trung bình), Nhóm 4 (nhóm khá) và Nhóm 5 (gồm 20% dân số giàu nhất). Cũng theo báo cáo này, trong giai đoạn 2012-2022, thu nhập của 20% nhóm người có thu nhập thấp nhất và 20% nhóm người có thu nhập cao nhất đều tăng, tuy nhiên khoảng cách thu nhập giữa 2 nhóm này ngày càng lớn, từ mức chênh lệch là 4,2 triệu đồng lên 8,9 triệu đồng/năm; thể hiện sự phân hóa giàu nghèo ngày càng rõ rệt.

Dựa trên cách tiếp cận về bất bình đẳng cơ hội gắn liền với phân phối thu nhập, chúng tôi đưa ra khái niệm như sau về bất bình đẳng về sở hữu nhà ở. Cụ thể, bất bình đẳng về sở hữu nhà ở được hiểu là sự phân bố không đồng đều về nhà ở giữa các nhóm thu nhập khác nhau. Ví dụ, nhóm dân cư có thu nhập thấp hơn có khả năng thấp hơn trong việc sở hữu nhà ở và cũng có ít cơ hội để tiếp cận được những ngôi nhà có chất lượng tốt hơn.

## ***1.2. Phương pháp nghiên cứu***

Để đánh giá thực trạng bất bình đẳng nhà ở tại Việt Nam, nghiên cứu sử dụng các dữ liệu về thu nhập và nhà ở tại Việt Nam, gồm: (i) thu nhập bình quân đầu người theo 5 nhóm thu nhập; (ii) tỷ lệ sở hữu nhà ở theo 5 nhóm thu nhập, (iii) diện tích nhà ở bình quân theo 5 nhóm thu nhập. Các số liệu này đều được khai thác từ cơ sở dữ liệu của Tổng cục Thống kê (2024).

Thước đo thứ nhất để đánh giá bất bình đẳng nhà ở được căn cứ theo tỉ lệ giữa phần trăm gia tăng thu nhập bình quân của từng nhóm trong một năm so với phần trăm gia tăng tỉ lệ sở hữu

$$\text{Hệ số BBD nhà ở} = \frac{\% \text{ thay đổi tỉ lệ sở hữu nhà hoặc diện tích nhà ở bình quân của nhóm phân vị thứ } j}{\% \text{ thay đổi thu nhập bình quân 1 năm của nhóm phân vị thứ } j}$$

Theo đó, hệ số này cho biết khi thu nhập bình quân của một nhóm thu nhập tăng thêm 1%, thì nhóm này sẽ có xu hướng sở hữu thêm x% diện tích nhà ở tăng thêm. Nếu hệ số mang dấu dương (+) sẽ phản ánh mối quan hệ thuận chiều; trong khi mang dấu âm (-) sẽ phản ánh mối quan hệ trái chiều.

Nếu hệ số BBD nhà ở có giá trị >1: Tỷ lệ gia tăng sở hữu nhà hoặc diện tích nhà ở bình quân tăng nhanh hơn so với sự gia tăng của thu nhập tại các nhóm thu nhập. Điều đó cho thấy, thu nhập của người dân chưa đáp ứng được nhu cầu sở hữu nhà.

Nếu hệ số BBD nhà ở có giá trị <1: Tỷ lệ gia tăng sở hữu nhà hoặc diện tích nhà ở bình quân tăng chậm hơn so với sự gia tăng của thu nhập tại các nhóm thu nhập. Điều đó cho thấy, có

$$\text{Tỷ lệ chênh lệch thu nhập năm thứ } i = \frac{\text{Thu nhập của nhóm 5 năm thứ } i}{\text{Thu nhập của nhóm 1 năm thứ } i}$$

$$\text{Tỷ lệ chênh lệch về nhà ở năm thứ } i = \frac{\text{Tỷ lệ sở hữu nhà ở của nhóm 5 năm thứ } i}{\text{Tỷ lệ sở hữu nhà ở của nhóm 1 năm thứ } i}$$

$$\text{Hoặc Tỷ lệ chênh lệch về nhà ở năm thứ } i = \frac{\text{Diện tích nhà ở bình quân của nhóm 5 năm thứ } i}{\text{Diện tích nhà ở bình quân của nhóm 1 năm thứ } i}$$

Cả hai thước đo này đều được sử dụng để đánh giá về bất bình đẳng về sở hữu nhà ở tại Việt Nam hiện nay.

### 1.3. Dữ liệu

Thu nhập bình quân đầu người theo từng nhóm thu nhập từ nhóm thứ nhất, là nhóm thu nhập thấp nhất, đến nhóm thứ năm, là nhóm thu nhập cao nhất, và tỷ lệ sở hữu nhà ở theo từng nhóm thu nhập, diện tích nhà ở bình quân theo từng nhóm thu nhập được thu thập từ năm 2012 đến năm 2022. Số liệu được tổng hợp từ cơ sở dữ liệu trực tuyến của Tổng cục Thống kê (2024) qua các năm.

nhà/điện tích nhà ở bình quân. Trong thước đo này, công thức để tính toán ra sự bất bình đẳng về nhà ở, với (j) ký hiệu cho một nhóm thuộc năm nhóm thu nhập, như sau:

những đối tượng mặc dù có thu nhập và năng lực tài chính nhưng lại chưa tiếp cận được nhà ở theo mong muốn.

Nếu hệ số này bằng 1, thu nhập tăng tương ứng với khả năng đáp ứng nhu cầu về nhà ở, thể hiện sự bình đẳng trong cơ hội tiếp cận nhà ở giữa các nhóm thu nhập.

Thước đo thứ hai về bất bình đẳng nhà ở được phát triển từ tỷ lệ chênh lệch thu nhập giữa thu nhập bình quân của nhóm thu nhập cao nhất so với thu nhập bình quân của nhóm thu nhập thấp nhất trong năm nhóm thu nhập. Căn cứ vào hệ số này, chúng tôi đề xuất tính tỷ lệ chênh lệch của diện tích nhà ở bình quân hoặc tỷ lệ sở hữu nhà ở bình quân của nhóm thu nhập cao nhất so với diện tích nhà ở bình quân hoặc tỷ lệ sở hữu nhà ở bình quân của nhóm thu nhập thấp nhất. Công thức tính toán như sau:

Trong đó, thu nhập bình quân đầu người theo từng nhóm thu nhập được tính theo đơn vị nghìn đồng/người. Tỷ lệ sở hữu nhà được tính theo tỷ lệ %, được chia thành bốn nhóm chính gồm: (i) tỷ lệ sở hữu nhà kiên cố; (ii) tỷ lệ sở hữu nhà bán kiên cố; (iii) tỷ lệ sở hữu nhà thiếu kiên cố; và (iv) tỷ lệ sở hữu nhà đơn sơ. Diện tích nhà ở bình quân theo nhóm thu nhập được tính theo đơn vị mét vuông/người.

## 2. Kết quả phân tích

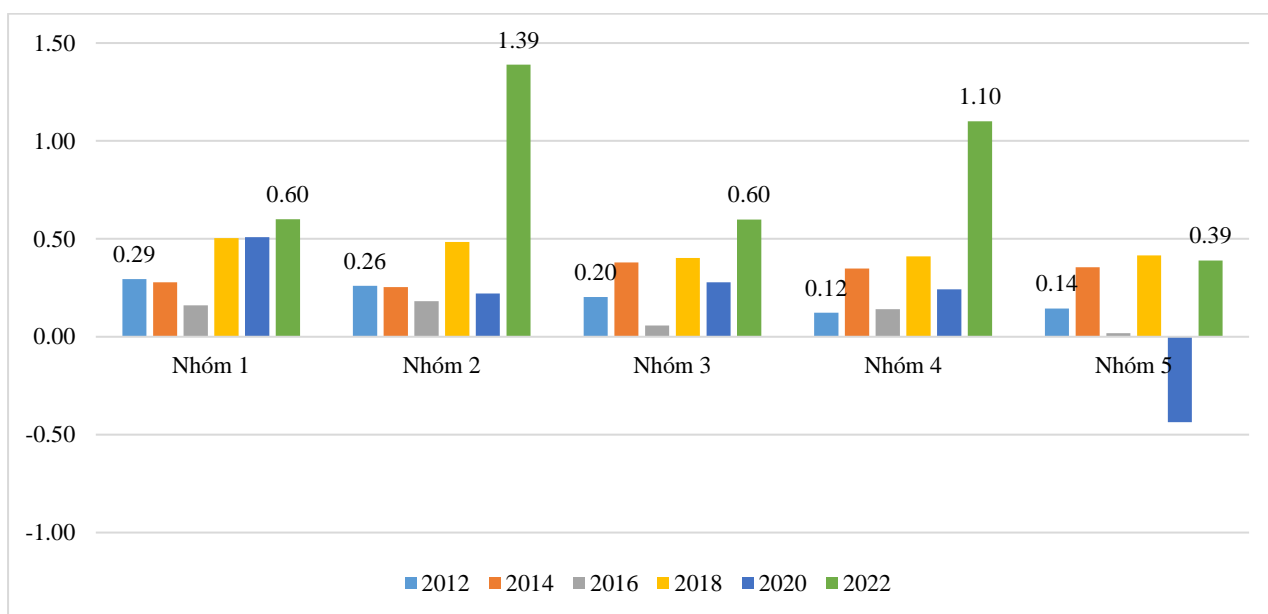
### 2.1. Phân bố về sở hữu nhà ở theo từng nhóm thu nhập

Kết quả phân tích cho thấy, hệ số bất bình đẳng về nhà ở thể hiện qua sự chênh lệch về

diện tích nhà ở theo thu nhập đối với các nhóm thu nhập đều có xu hướng tăng lên theo thời gian, nhưng khác nhau đáng kể về mức độ theo từng nhóm. Theo Hình 1, nhóm 2 có hệ số lớn nhất, đạt 1,39<sup>2</sup> điểm; tiếp theo là nhóm 4 đạt 1,10 điểm; trong khi nhóm 5 có hệ số thấp nhất, chỉ đạt 0,39 điểm. Điều này phản ánh sự khác biệt trong nhu cầu sở hữu diện tích nhà ở của từng nhóm thu nhập. Theo đó, nhóm thu nhập cao nhất có nhu cầu sở hữu diện tích nhà ở tăng thêm là thấp nhất; trong khi nhóm có thu nhập thấp hơn sẽ có mong muốn sở hữu diện tích nhà ở tăng thêm lớn hơn.

Mặt khác, năm 2022, hệ số này ở nhóm 2 và nhóm 4 có giá trị lớn hơn 1,0, tức là tốc độ tăng diện tích nhà ở lớn hơn tốc độ tăng thu nhập. Tỷ lệ gia tăng sở hữu diện tích nhà ở bình quân tăng nhanh hơn so với sự gia tăng của thu nhập trong nhóm đó. Điều này phản ánh khả năng dễ dàng tiếp cận và sở hữu thêm diện tích nhà ở. Trong khi đó, đa số ở các năm còn lại, hệ số này ở các nhóm đều có giá trị nhỏ hơn 1, cho thấy tốc độ tăng diện tích nhà ở nhỏ hơn tốc độ tăng thu nhập. Điều này phản ánh sự khó khăn trong tiếp cận và sở hữu diện tích nhà ở tăng thêm bởi lúc này tốc độ gia tăng thu nhập không theo kịp tốc độ gia tăng diện tích nhà ở.

HÌNH 1. HỆ SỐ BẤT BÌNH ĐẲNG NHÀ Ở THEO THU NHẬP PHÂN THEO CÁC NHÓM THU NHẬP



*Nguồn: Tính toán của các tác giả từ số liệu của Tổng cục Thống kê, 2024.*

Các kết quả này gắn chặt với bối cảnh của nền kinh tế Việt Nam. Chênh lệch lớn giữa thu nhập và khả năng mua nhà tại Việt Nam nói chung ngày càng tạo ra sự khó khăn cho các đối tượng có thu nhập thấp. Thực tế hiện nay cho thấy, nguồn cung nhà ở phân khúc trung và cao cấp với chất lượng tốt và diện tích lớn đang dư

thừa, ngược lại phân khúc nhà ở xã hội và nhà ở thương mại giá thấp đang thiếu nguồn cung trầm trọng. Các loại hình nhà có mức giá, diện tích, tiện nghi phù hợp với nhóm thu nhập thấp ít được đầu tư xây dựng do lợi nhuận mang lại cho doanh nghiệp không cao. Theo báo cáo Chỉ số về khả năng chi trả nhà ở tại châu Á - Thái

<sup>2</sup> Chỉ số này hàm ý rằng nếu nhóm 2 có mức thu nhập bình quân tăng thêm 1%, thì diện tích nhà ở bình quân của nhóm 2 sẽ tăng thêm 1,39%.

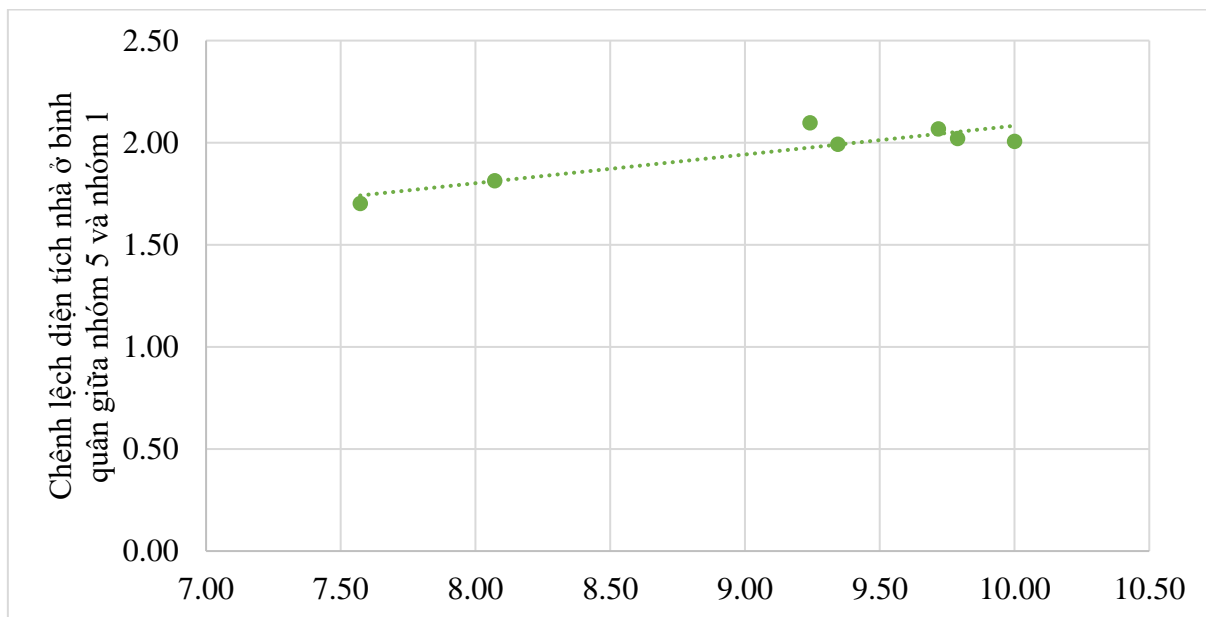
Bình Dương năm 2023 của Viện Nghiên cứu và giáo dục phi lợi nhuận (ULI, 2023), tại Việt Nam, Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh là 2 thành phố có giá nhà ở mức độ trung bình trong khu vực nhưng lại chênh lệch khá lớn so với thu nhập của người dân. Chỉ số chênh lệch giữa giá nhà và thu nhập tại TP.HCM đang ở mức 32,5, cao thứ 2 trong khu vực chỉ sau Thâm Quyển (35,0), thậm chí cao hơn Bắc Kinh (29,3), Thượng Hải (24,1) và Hong Kong (26,5). Còn tại Hà Nội, chỉ số này là 18,3 (với mức thu nhập trung bình năm của hộ gia đình là 9.967 USD), cao hơn tại Seoul (17,3), Tokyo (16,1), và Singapore (13,7) (ULI, 2023).

**2.2. Chênh lệch về sở hữu nhà ở giữa nhóm thu nhập cao nhất và nhóm thu nhập thấp nhất**

Bên cạnh hệ số bất bình đẳng nhà ở phân theo các nhóm thu nhập, mối tương quan giữa chênh lệch thu nhập bình quân và chênh lệch diện tích nhà ở bình quân giữa nhóm có thu nhập cao nhất và nhóm thu nhập thấp nhất cũng được đánh giá. Tại Hình 2 tồn tại mức độ tương quan dương rõ ràng giữa chênh lệch thu nhập và chênh lệch diện tích nhà ở bình quân giữa nhóm 5 và nhóm 1. Điều này hàm ý rằng nếu xu hướng bất bình đẳng về thu nhập (hoặc bất bình đẳng về diện tích nhà ở) giữa nhóm giàu nhất và nghèo nhất trong xã hội tăng lên, sự bất bình đẳng về diện tích nhà ở (hoặc bất bình đẳng về thu nhập) cũng sẽ có xu hướng tăng.

Đối với nhóm 2, 3 và nhóm 4, không có mối quan hệ tương quan rõ ràng về sự chênh lệch giữa thu nhập và sự chênh lệch về diện tích nhà ở với nhóm 1.

**HÌNH 2. BIỂU ĐỒ TƯƠNG QUAN GIỮA CHÊNH LỆCH THU NHẬP VÀ CHÊNH LỆCH DIỆN TÍCH NHÀ Ở BÌNH QUÂN CỦA NHÓM 5 VÀ NHÓM 1**



*Nguồn: Tính toán của các tác giả từ số liệu của Tổng cục Thống kê, 2024.*

Việt Nam đã đạt được các kết quả tích cực trong giảm thiểu sự chênh lệch giữa thu nhập và sự chênh lệch giữa diện tích nhà ở bình quân giữa nhóm 5 và nhóm 1 trong giai đoạn 2014 - 2022. Cụ thể, tại Bảng 1, sự chênh lệch giữa nhóm 5 và nhóm 1 về thu nhập bình quân đầu

người và diện tích nhà ở của năm 2022 so với năm 2014 đã giảm lần lượt là 2,14 và 0,37 lần. Tuy nhiên, sự chênh lệch về tỷ lệ sở hữu nhà kiên cố giữa 2 nhóm thu nhập này lại có xu hướng tăng lên, phản ánh rằng nhóm thu nhập cao đang sở hữu nhiều nhà cửa kiên cố và có chất lượng hơn so với nhóm thu nhập thấp. Kết

quả này cũng tương tự với kết quả đạt được khi thực hiện lại việc so sánh này giữa nhóm 4, 3, 2 với nhóm 1. Điều này hàm ý rằng nhóm 1 đang

bị “bỏ rơi” trong quá trình đảm bảo sự bình đẳng về nhà ở có chất lượng.

**BẢNG 1. CHÊNH LỆCH GIỮA NHÓM 5 VÀ NHÓM 1 QUA MỘT SỐ CHỈ TIÊU THEO NĂM**

	Năm	Thu nhập bình quân đầu người (nghìn đồng/người)	Tỷ lệ sở hữu nhà kiên cố (%)	Tỷ lệ sở hữu nhà bán kiên cố (%)	Tỷ lệ sở hữu nhà thiếu kiên cố (%)	Tỷ lệ sở hữu nhà đơn sơ (%)	Diện tích nhà ở bình quân (m <sup>2</sup> /người)
Chênh lệch giữa nhóm 5 và 1 (lần)	2014	9,72	1,30	1,24	0,10	0,06	2,07
Chênh lệch giữa nhóm 5 và 1 (lần)	2016	9,79	1,37	1,13	0,09	0,05	2,02
Chênh lệch giữa nhóm 5 và 1 (lần)	2018	10,00	1,37	0,99	0,06	0,05	2,01
Chênh lệch giữa nhóm 5 và 1 (lần)	2020	8,07	1,35	0,95	0,07	0,06	1,81
Chênh lệch giữa nhóm 5 và 1 (lần)	2022	7,57	1,46	0,83	0,05	0,04	1,70
Chênh lệch giữa nhóm 5 và 1 (lần)	So 2022 với 2014	-2,14	0,16	-0,40	-0,04	-0,02	-0,37

*Nguồn: Tính toán của các tác giả từ số liệu của Tổng cục Thống kê, 2024.*

**Kết luận và thảo luận chính sách**

Với số liệu của Việt Nam từ năm 2014 đến 2022, nhóm nghiên cứu ghi nhận rằng, tỷ lệ sở hữu nhà ở so với thu nhập đã thay đổi một cách bất cân đối theo hướng gia tăng tỷ lệ này ở các nhóm thu nhập ở giữa và giảm nhẹ ở nhóm thu nhập cao nhất và nhóm thấp nhất. Nhưng tỷ lệ chênh lệch giữa nhóm thu nhập cao nhất và thấp nhất lại ghi nhận một xu hướng rõ nét hơn. Tỷ lệ chênh lệch về thu nhập giữa hai nhóm này đã giảm trong khi tỷ lệ chênh lệch về sở hữu nhà ở giữa hai nhóm này giảm ít hơn, thậm chí còn gia tăng đối với loại nhà ở kiên cố. Các kết quả này thể hiện rằng, bất bình đẳng về sở hữu nhà ở tồn tại và thậm chí có xu hướng gia tăng tại Việt Nam.

Về mặt hoạch định chính sách, chúng tôi đưa ra một số hàm ý nhằm tăng cường sự bình đẳng trong cơ hội tiếp cận nhà ở giữa các nhóm thu nhập khác nhau:

Thứ nhất, tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản về nguồn cung nhà ở.

Sự khan hiếm về nguồn cung nhà ở tạo ra sự gia tăng về giá nhà ở cũng như sự thiếu đa dạng trong nguồn cung nhà đối với người dân. Điều này khiến cho những người ở các nhóm thu nhập thấp ngày càng khó khăn trong việc tiếp cận nhà ở theo nhu cầu. Thực tế, rất nhiều dự án đầu tư bị trì trệ, dở dang, gây lãng phí nguồn vốn và đồng thời không cung cấp đủ số lượng nhà cho thị trường. Tỷ trọng nhà ở cao cấp lớn chỉ phù hợp với thu nhập của một bộ phận nhỏ người dân. Một trong những giải pháp cho thị trường bất động sản và người dân có thu nhập thấp là tăng nguồn cung tại phân khúc nhà ở vừa giá tiền và nhà ở xã hội. Do đó, các cơ quan chính quyền cần hỗ trợ cho doanh nghiệp xây nhà ở thương mại và nhà ở xã hội thông qua việc cải cách các thủ tục hành chính, rút ngắn thời gian giải quyết các vấn đề pháp lý, gia tăng tiến độ tạo quỹ đất

tại các địa phương. Các cấp chính quyền cần phối hợp tích cực, đồng bộ trong các khâu giải phóng mặt bằng, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, thỏa thuận thu hồi đất, áp giá bồi hoàn với người dân; công tác xác định giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, thực hiện các hồ sơ, thủ tục của dự án xây dựng nhà ở.

Bên cạnh việc phụ thuộc vào nguồn vốn hỗ trợ từ ngân hàng, các cấp chính quyền cần khuyến khích doanh nghiệp chủ động đa dạng hóa nguồn vốn từ các kênh khác như phát hành trái phiếu, cổ phiếu, quỹ đầu tư, cho thuê tài chính... từ đó giúp giảm đòn bẩy tài chính, hạn chế đầu tư dàn trải. Đối với các dự án dang dở, các doanh nghiệp cần tập trung hoàn thiện, tập trung thương mại hóa nhà ở phân khúc giá rẻ, phù hợp với thu nhập của phần lớn người dân.

Thứ hai, giảm thiểu tình trạng đầu cơ trên thị trường bất động sản

Giá cả tại thị trường bất động sản liên tục tăng cao so với thu nhập của người dân khiến cơ hội tiếp cận nhà ở ngày càng khó khăn, tạo ra dấu hiệu lệch pha cung - cầu và sự phát triển thiếu bền vững của thị trường bất động sản khi giá tăng cao nhưng thiếu nguồn cung ở những phân khúc bình dân. Một trong những nguyên nhân dẫn đến tình trạng trên là do có hiện tượng đầu cơ tích trữ, câu kết để “ôm hàng”, “thời giá”, làm nhiễu loạn thị trường bất động sản. Một số người tại nhóm thu nhập cao có khả năng đầu cơ một số lượng lớn nhà ở, tạo ra sự khan hiếm nguồn cung, đẩy giá nhà lên cao. Do đó, cần xây dựng các thể chế giám sát sự vận hành của thị trường một cách có hiệu quả, bao gồm cả việc thao túng giá cả trên thị trường, nâng cao hiệu quả của các thị trường vốn và đất đai.

Một trong các biện pháp có thể được sử dụng để chống tình trạng đầu cơ nhà ở là áp dụng thuế bất động sản. Các cấp chính quyền

cần đẩy mạnh nghiên cứu, hoàn thiện chính sách thuế phù hợp với thực tế đối với bất động sản, nhằm góp phần khuyến khích sử dụng nhà, đất có hiệu quả, hạn chế đầu cơ nhà ở, phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội của Việt Nam và thông lệ quốc tế. Tuy nhiên, nếu áp dụng thuế bất động sản có thể tạo ra những thay đổi đột ngột về nghĩa vụ thuế đối với người dân, dẫn đến những thay đổi không mong muốn trong việc phân bổ nguồn lực và khó tạo đồng thuận. Vì vậy, việc áp dụng thuế nên được tiến hành dần dần, bắt đầu với mức thuế suất thấp và tăng dần theo thời gian.

Thứ ba, mở rộng khả năng tiếp cận với nguồn tín dụng nhà ở cho hộ gia đình có thu nhập thấp

Thực tế, Nhà nước đã có nhiều chính sách để hỗ trợ người dân có thu nhập thấp vay vốn ưu đãi để mua nhà ở. Tuy nhiên, các cá nhân, hộ gia đình có nhu cầu vay vốn để thuê hoặc mua nhà, đặc biệt là nhà ở xã hội, thường có thu nhập thấp và không có đủ vốn tối thiểu để tham gia vào các hợp đồng vay vốn theo quy định. Nhiều cá nhân, hộ gia đình do hạn chế về trình độ nên gặp nhiều khó khăn trong việc hoàn thiện các hồ sơ chứng minh đối tượng, điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ. Việc tiếp tục duy trì và mở rộng hoạt động cho vay ưu đãi từ hệ thống ngân hàng là việc làm rất cần thiết trong bối cảnh hiện nay nhằm hỗ trợ tài chính cho các đối tượng có nhu cầu. Cần đơn giản hóa tối đa điều kiện cho vay đối với người dân tại các nhóm thu nhập này. Bên cạnh đó, vốn vay nên được thật sự ưu đãi, thời gian dài hạn với lãi suất thấp, đẩy mạnh giải ngân chương trình tín dụng 120.000 tỷ đồng cho vay nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo chung cư cũ theo Nghị quyết 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 về giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững.

**Tài liệu tham khảo**

1. Ban Chấp hành Trung ương (2012). Nghị quyết số 15-NQ/TW, Hội nghị lần thứ năm Ban chấp hành Trung ương khóa XI “Một số vấn đề về chính sách xã hội giai đoạn 2012 - 2020”. Hà Nội ngày 01/06/2012.
2. Chính phủ (2021). Nghị định số 07/2021/NĐ-CP Quy định chuẩn nghèo đa chiều giai đoạn 2021-2025. Hà Nội ngày 27/01/2021.
3. Chính phủ (2023). Nghị quyết số 33/NQ-CP Về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững. Hà Nội ngày 11/3/2023.
4. DeSilva, S., & Elmelech, Y. (2012). Housing inequality in the United States: Explaining the white-minority disparities in homeownership. *Housing Studies*, 27(1), 1-26.
5. Lê Kiên Cường, Lê Thanh Tùng và Trần Mạnh Hùng (2021). Thị trường bất động sản và bất bình đẳng thu nhập tại Việt Nam: Thực trạng và hàm ý chính sách. *In Proceedings* Vol. 16, No. 1, pp. 67-79.
6. Logan, J. R., Bian, Y., & Bian, F. (1999). Housing inequality in urban China in the 1990s. *International Journal of Urban and Regional Research*, 23(1), 7-25.
7. Owens, A. (2019). Building inequality: Housing segregation and income segregation. *Sociological Science*, 6, 497.
8. Thủ tướng Chính phủ (2015). Quyết định số 59/2015/QĐ-TTg Về việc ban hành chuẩn nghèo tiếp cận đa chiều áp dụng cho giai đoạn 2016 - 2020. Hà Nội ngày 19/11/2015.
9. Tổng cục thống kê (2022). *Kết quả khảo sát mức sống dân cư Việt Nam năm 2022*. Nxb. Thống kê, Hà Nội.
10. Tổng cục thống kê (2024). *Cơ sở dữ liệu trực tuyến*. Truy cập từ <<https://www.gso.gov.vn>>.
11. Urban Land Institute (ULI, 2023). 2023 Asia Pacific Home Attainability Index. Singapore.
12. Weber, M. (2019). *Economy and society: A new translation*. Harvard University Press. [https://books.google.com/books?hl=en&lr=&id=YoyIDwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PP1&dq=Weber,+M.+\(2019\).+Economy+and+society:+A+new+translation.+Harvard+University+Press&ots=tvJ7aeHVN7&sig=G0Y9s\\_K7NYyRc\\_wvzWQgCUjslxs](https://books.google.com/books?hl=en&lr=&id=YoyIDwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PP1&dq=Weber,+M.+(2019).+Economy+and+society:+A+new+translation.+Harvard+University+Press&ots=tvJ7aeHVN7&sig=G0Y9s_K7NYyRc_wvzWQgCUjslxs).

**Thông tin tác giả:****1. Lý Đại Hùng, TS.**

- Đơn vị công tác: Viện Kinh tế Việt Nam.  
- Địa chỉ email: hunglydai@gmail.com

Ngày nhận bài: 13/3/2024

Ngày nhận bản sửa: 21/4/2024

Ngày duyệt đăng: 19/5/2024

**2. Nguyễn Phương Thảo, ThS.**

- Đơn vị công tác: Viện Kinh tế Việt Nam.

**3. Phạm Phú Minh, ThS.**

- Đơn vị công tác: Viện Nghiên cứu Quản lý kinh tế trung ương.