

NÂNG CAO HIỆU QUẢ CHÍNH SÁCH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI GÓP PHẦN THÚC ĐẨY KINH TẾ VÀ ĐẢM BẢO CÔNG BẰNG

● NGUYỄN THỊ THU TRANG

Khoa Quản trị và Marketing,
Trường Đại học Kinh tế - Kỹ thuật công nghiệp

TÓM TẮT:

Hệ thống pháp luật nhà ở xã hội tại Việt Nam về cơ bản đã được ban hành tương đối đầy đủ, nhiều sự đổi mới có tính đột phá để thúc đẩy việc phát triển nhà ở xã hội, đặc biệt là các cơ chế chính sách ưu đãi hỗ trợ. Điều này góp phần giải quyết nhu cầu bức thiết về nhà ở của các đối tượng chính sách xã hội, đối tượng người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị. Bài viết đưa ra đánh giá hiệu quả chính sách mang lại khi nhiều địa phương đã bắt tay thực hiện Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội”. Đồng thời bài viết cũng đưa ra những hạn chế còn tồn tại khiến nhiều dự án nhà ở xã hội bị chậm tiến độ trong xây dựng, chào bán và bàn giao nhà.

Từ khóa: nhà ở xã hội, chủ đầu tư, chính sách, Luật Nhà ở 2023, địa phương.

1. Đặt vấn đề

Trong quá trình đổi mới, xây dựng và phát triển đất nước, Đảng và Nhà nước Việt Nam luôn quan tâm đến công tác phát triển nhà ở cho người dân, nhất là nhà ở xã hội. Đến năm 2022, theo đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội giai đoạn 2021 -2030” trên địa bàn cả nước, đã hoàn thành 301 dự án nhà ở xã hội khu vực đô thị và nhà ở công nhân khu công nghiệp, quy mô xây dựng khoảng 155.800 căn, với tổng diện tích hơn 7.790.000 m² và đang tiếp tục triển khai 401 dự án, với quy mô xây dựng khoảng 454.360 căn, với tổng diện tích khoảng 22.718.000 m²; trong đó có 245 dự án với quy mô 300.000 căn hộ đang thực hiện thủ tục đầu tư và có 156 dự án với quy mô 156.700 căn hộ đang đầu tư xây dựng. Mặc dù việc đầu tư phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân đã đạt được một số kết quả quan trọng. Tuy nhiên với kết quả hoàn thành 7.790.000 m² sàn nhà ở xã hội thì mới đạt khoảng 65% mục tiêu đề ra đến năm 2020.

Bên cạnh kết quả đạt được, công tác phát triển nhà ở xã hội vẫn còn một số hạn chế như: một số mục tiêu về phát triển nhà ở xã hội trong Chiến lược Phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 đã không đạt được; nguồn cung nhà ở xã hội còn hạn chế so với nhu cầu thực tế; giá nhà ở xã hội bình quân còn quá cao so với thu nhập của đối tượng thụ hưởng; công tác quản lý nhà nước về nhà ở xã hội vẫn còn nhiều yếu kém, bất cập; tỷ lệ quỹ đất dành cho phát triển nhà ở xã hội khu vực đô thị thấp; nguồn vốn hỗ trợ từ ngân sách nhà nước cho các chương trình tín dụng ưu đãi nhà ở xã hội còn thấp, chưa huy động được mạnh mẽ nguồn lực xã hội tham gia; còn tình trạng nhà tạm, nhà dột nát, nhất là tại các vùng khó khăn, chịu nhiều ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu. Do đó cần thiết phải có những giải pháp mới nhằm đẩy mạnh và nâng cao hiệu quả công tác phát triển nhà ở xã hội, góp phần giải quyết cơ bản nhu cầu nhà ở cho người dân.

2. Chính sách phát triển nhà ở xã hội năm 2024 và những vướng mắc

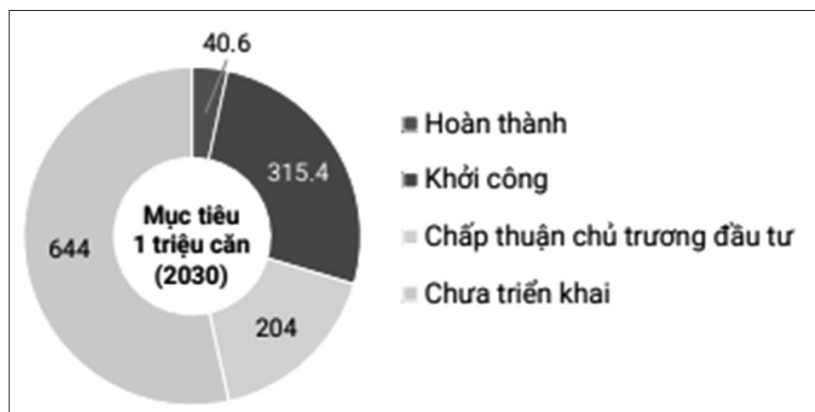
Trong nhiều năm qua, Việt Nam đã có nhiều chủ trương ở tầm quan điểm, chính sách và quy định cụ thể về phát triển nhà ở xã hội để góp phần thực hiện chủ trương bảo đảm an sinh, công bằng và tiến bộ xã hội trong từng bước và toàn bộ quá trình phát triển như thành lập quỹ nhà ở quốc gia; giải ngân gói tín dụng 140 nghìn tỷ đồng cho nhà ở xã hội mà không tính vào “room” tín dụng của các ngân hàng... Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ cũng đã ban hành gần 20 văn bản gồm các Nghị quyết, Chỉ thị, Quyết định, Công điện..., trong đó mới nhất phải đề cập đến Nghị định số 100/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Luật Nhà ở 2023, Nghị định số 95/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở 2023 đã góp phần đơn giản hóa thủ tục, điều kiện, cơ chế ưu đãi đầu tư, tiêu chí tiếp cận nhà ở xã hội, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc để tập trung triển khai nhanh, hiệu quả Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030”. Đặc biệt, theo Luật Nhà ở 2023 có hiệu lực từ ngày 1/8/2024, về quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội, Luật quy định rõ UBND cấp tỉnh phải bố trí đủ quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội theo chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được phê duyệt.

Từ quyết tâm mạnh mẽ của Chính phủ, theo Báo cáo Tình hình phát triển nhà ở xã hội năm 2024 của Bộ Xây dựng, đến nay, trên địa bàn cả nước có 10 địa phương đã đưa chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội hàng năm và kế hoạch 5 năm tiếp theo của địa phương; 30 địa phương ban hành kế hoạch triển khai Đề án. Trên địa bàn cả nước đã quy hoạch 1.309 vị trí với quy mô 9.737 ha đất làm nhà ở xã hội. Hầu hết các địa phương đều dành đủ quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội. Nhiều địa phương đã quan tâm, dành quỹ đất nhà ở xã hội tại các vị trí thuận lợi, gần các trung tâm đô thị, khu công nghiệp, đảm bảo đáp ứng hạ

tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội như: Đồng Nai (1.064ha), Quảng Ninh (666ha), Hải Phòng (336ha), Bình Dương (408ha)... Đến nay, có 103 dự án với quy mô 66.755 căn đã hoàn thành. Riêng trong năm 2024 có 28 dự án với quy mô 21.874 căn đã hoàn thành. Năm 2024, số lượng dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư là 113 dự án, tương đương 142.450 căn. Trong đó, có 28 dự án với quy mô 20.284 căn đã hoàn thành; 23 dự án với quy mô 25.399 căn đã được cấp phép, khởi công xây dựng; số lượng dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư là 113 dự án, tương đương 142.450 căn. Năm 2024, số lượng dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư là 113 dự án, tương đương 142.450 căn. Có 26 dự án với quy mô 27.819 căn đã được cấp phép, khởi công xây dựng. Theo Báo cáo Toàn cảnh thị trường BĐS Việt Nam năm 2024 của PropertyGuru, tiến độ phát triển nhà ở xã hội còn chậm so với mục tiêu 1 triệu căn vào năm 2030. (Hình 1)

Hình 1: Tiến độ phát triển nhà ở xã hội từ năm 2021 - hết tháng 8/2024

DVT: Nghìn căn



Từ thực tế trên cho thấy việc thực hiện dự án nhà ở xã hội có nhiều khó khăn, vướng mắc, tập trung vào 5 vấn đề: quỹ đất, thủ tục, cơ chế, lãi suất và đầu ra thị trường.

Quỹ đất tại các địa phương thiếu để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội tại vị trí thuận lợi, nhất là ở các đô thị lớn; Nhiều khu công nghiệp được hình thành nhưng chưa bố trí quỹ đất xây nhà ở cho công nhân; Chưa đưa các chỉ tiêu phát triển nhà ở, đặc biệt là chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm và hàng năm, chưa xác định rõ quỹ đất cho phát

triển nhà ở xã hội trong quy hoạch đô thị, khu công nghiệp. Ngoài quỹ đất 20% nhà ở xã hội trong các dự án nhà ở thương mại thì hầu hết các địa phương chưa quan tâm đến việc quy hoạch bố trí quỹ đất làm dự án nhà ở xã hội độc lập...

Về thủ tục, cơ chế ưu đãi hỗ trợ của địa phương cho dự án nhà ở xã hội, có những dự án nhà ở xã hội khi hoàn thiện hạ tầng bên trong nội khu lại thiếu, chậm được kết nối với hạ tầng khu vực. Một số địa phương vướng mắc và lúng túng khi thực thi, thậm chí dừng cơ chế hỗ trợ để rà soát các văn bản pháp luật khác có liên quan, vì thực tế khi sử dụng nguồn vốn địa phương để hỗ trợ một số chi phí sẽ liên quan đến Luật Đầu tư công. Thêm nữa, vướng mắc trong áp dụng cơ chế ưu đãi miễn tiền sử dụng đất đối với các dự án được phê duyệt trước Luật Nhà ở số 27/2023-QH15. Vì chi phí thuê đất sẽ liên quan đến phần lợi nhuận bù đắp từ phần 20% đất thương mại sang giá bán, khiến nhà đầu tư không mặn mà với việc thực hiện dự án để đưa ra chào bán. Đồng thời, quá trình xét duyệt phương án kinh doanh cũng như xét duyệt hồ sơ đối tượng được hưởng ưu đãi về chính sách nhà ở xã hội còn kéo dài do cơ sở dữ liệu về các đối tượng được hưởng ưu đãi chưa có hoặc chưa đầy đủ.

Về nguồn vốn, mặc dù Nghị quyết số 33/NQ-CP năm 2023 về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững, Chính phủ đã giao Ngân hàng Nhà nước chủ trì triển khai Chương trình tín dụng khoảng 120.000 tỷ đồng cho chủ đầu tư và người mua nhà của các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ. Tuy nhiên, nguồn vốn này được đánh giá là giải ngân chưa hiệu quả. Theo quy định, quy chế cho vay hiện hành, đến nay, trên cơ sở dự án công bố của các địa phương, các ngân hàng thương mại đã cam kết cho vay trên 7.000 tỷ đồng. Tuy nhiên, phần giải ngân mới được gần 700 tỷ đồng theo văn bản số 55/NHNN-TD về việc triển khai Chương trình cho vay nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ theo Nghị quyết số 33/NQ-CP.

Những vướng mắc khiến một loạt dự án nhà ở xã hội mặc dù đã được cấp phép xây dựng nhưng vẫn chưa tiến hành khởi công hoặc thi công chậm, chậm bàn giao nhà khiến người dân mất niềm tin vào chủ đầu tư và chính sách của Nhà nước.

3. Giải pháp nâng cao hiệu quả chính sách phát triển nhà ở xã hội

Về quỹ đất, chính quyền địa phương sớm duyệt dự án 20% quỹ đất trong dự án nhà ở thương mại cho xây dựng nhà ở xã hội. Đồng thời, bố trí quỹ đất tập trung để đầu tư nhà ở xã hội. Trên cơ sở Đề án nhà ở xã hội, trong từng giai đoạn, các địa phương cần đề ra mục tiêu cụ thể, như xây ký túc xá cho sinh viên, nhà ở xã hội cho công nhân khu công nghiệp, nhà ở cho người thu nhập thấp dựa trên tầm nhìn quy hoạch, chính sách đất đai và phân bổ nguồn lực phù hợp. Cần có kế hoạch, lộ trình bài bản để giải quyết nhu cầu tiếp cận nhà ở của mọi người dân gắn với quy hoạch đô thị, quy hoạch công nghiệp, dịch vụ, gắn với phát triển bền vững thị trường bất động sản và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai.

Về thủ tục, cơ chế ưu đãi, cần thể chế hóa và đảm bảo hiệu lực thực thi bằng văn bản quy phạm pháp luật. Đồng thời rút ngắn thủ tục và thời gian giải quyết đối với phân khúc nhà ở xã hội xuống còn 10 - 12 tháng. Sau đó, trong quá trình đầu tư xây dựng, chính quyền thực hiện công tác giải phóng mặt bằng, từ khâu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, chấp thuận chủ trương đầu tư, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng, nghiệm thu công trình, cấp giấy chứng nhận... đồng thời chính quyền địa phương đầu tư hạ tầng bên ngoài để kết nối hạ tầng bên trong. Đặc biệt, tăng cường tính minh bạch, chính xác về thông tin, dữ liệu về nhà ở nói chung và nhà ở xã hội nói riêng để dự báo nhu cầu, cung - cầu, đơn giản hóa các tiêu chí xác định đối tượng được mua nhà ở xã hội; đồng thời, bổ sung các doanh nghiệp trong khu công nghiệp vào đối tượng được thuê, mua nhà ở xã hội làm ký túc xá cho công nhân.

Về nguồn lực tài chính, Ngân hàng Nhà nước cần tiếp tục chỉ đạo các tổ chức tín dụng để triển khai quyết liệt giải ngân gói 7000 tỷ đồng. Ngoài ra, Ngân hàng Nhà nước tiếp tục kêu gọi các ngân hàng thương mại tham gia gói tín dụng này giảm lãi suất cho vay. Tuy nhiên, việc huy động của người dân và lãi suất thay đổi theo thời gian, phụ thuộc vào biến động của thị trường, cho nên các ngân hàng cũng tính toán để đưa ra lãi suất hỗ trợ 3-5 năm. Còn thời hạn vay có thể lên tới 10 hay 20 hoặc 30 năm tùy vào thỏa thuận của tổ chức tín dụng với người vay ■

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

Ban Bí thư (2024), Chỉ thị số 34/CT-TW về tăng cường sự lãnh đạo của Đảng đối với công tác phát triển nhà ở xã hội trong tình hình mới.

Thủ tướng Chính phủ (2023), Quyết định số 338/QĐ-TTg phê duyệt Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021- 2030”.

Thủ tướng Chính phủ (2011), Quyết định số 2127/QĐ-TTg phê duyệt Chiến lược Phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030.

Chính phủ (2024), Nghị định số 100/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

Quốc hội (2023), Luật Nhà ở 2023.

Chính phủ (2024), Nghị định số 95/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở 2023.

PropertyGuru (2024), Báo cáo Toàn cảnh thị trường BĐS Việt Nam năm 2024.

Bộ Xây dựng (2024), Báo cáo Tình hình phát triển nhà ở xã hội năm 2024.

Ngày nhận bài: 18/1/2025

Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 3/2/2025

Ngày chấp nhận đăng bài: 17/2/2025

**ENHANCING THE EFFECTIVENESS
OF SOCIAL HOUSING DEVELOPMENT POLICIES
TO PROMOTE ECONOMIC GROWTH
AND ENSURE SOCIAL EQUITY**

● NGUYEN THI THU TRANG

Faculty of Management and Marketing,
University of Economics - Technology for Industries

ABSTRACT:

The legal framework for social housing in Vietnam has been largely established, featuring significant innovations aimed at promoting the development of social housing, particularly through preferential support policies. These measures have contributed to addressing the urgent housing needs of social policy beneficiaries and low-income urban residents. This study evaluates the effectiveness of these policies, focusing on the implementation of the national project "Investing in the Construction of at Least One Million Social Housing Units." It also identifies key limitations that have led to delays in project construction, sales, and handovers, and proposes recommendations to enhance the efficiency and timeliness of social housing initiatives.

Keywords: social housing, investor, policy, the 2023 Law on Housing, locality.