

PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI VIỆT NAM - THỰC TRẠNG VÀ CÁC YẾU TỐ TÁC ĐỘNG ĐẾN THU HÚT VỐN ĐẦU TƯ

● ĐẶNG THỊ THÙY DUNG - NGUYỄN HOÀNG TÙNG

TÓM TẮT:

Phát triển nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp là một trong những nhiệm vụ trọng tâm trong phát triển kinh tế - xã hội của Chính phủ Việt Nam. Những năm gần đây, Chính phủ đã có nhiều chính sách khuyến khích huy động vốn đầu tư phát triển nhà ở xã hội (ưu đãi về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, ưu đãi về thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, ưu đãi về vay vốn ngân hàng). Tuy nhiên, nguồn cung nhà ở xã hội vẫn còn thiếu. Nghiên cứu này phân tích thực trạng phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam, đồng thời bước đầu nhận diện một số yếu tố tác động đến khả năng thu hút vốn đầu tư cho các dự án phát triển nhà ở xã hội. Kết quả của nghiên cứu là một trong những tham khảo cần thiết cho công tác phát triển nhà ở xã hội hiện nay ở Việt Nam.

Từ khóa: nhà ở xã hội, vốn đầu tư, thu hút vốn, phát triển.

1. Đặt vấn đề

Hệ thống đô thị Việt Nam giai đoạn vừa qua đã có sự phát triển mạnh mẽ. Đến năm 2025 tốc độ đô thị hóa đạt tối thiểu 45% dự kiến đạt trên 50% vào năm 2030 [1]. Tốc độ đô thị hóa cao các đô thị lớn thu hút lực lượng lao động sẽ thúc đẩy nhu cầu nhà ở xã hội (NƠXH) có giá thành phù hợp. Ngoài ra, sự phát triển nhanh chóng của các khu công nghiệp trên cả nước cũng là động lực cho nhu cầu NƠXH cho công nhân gia tăng. Tính đến nay, trên phạm vi cả nước có 392 khu công nghiệp được thành lập với khoảng hơn 2,7 triệu công nhân đang làm việc tại các khu công nghiệp này, trong đó có khoảng 1,2 triệu công nhân có nhu cầu về nhà ở [2].

Nhu cầu về NƠXH dành cho người thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp của các địa phương giai đoạn 2021 - 2030 vào khoảng 2.465.309 căn, trong đó giai đoạn 2021 - 2025 khoảng 1.143.317 căn, giai đoạn 2026 - 2030

khoảng 1.327.896 căn [2]. Phát triển NƠXH trong giai đoạn này rất cấp thiết. Tuy nhiên, theo kế hoạch vốn đầu tư từ ngân sách chỉ đáp ứng 4,79% nguồn vốn đầu tư ước tính, còn lại 95,21% nguồn vốn đầu tư cho nhà ở xã hội được bố trí từ nguồn vốn ngoài ngân sách. Chính phủ Việt Nam chủ trương khuyến khích các thành phần kinh tế phát triển nhà ở để tạo điều kiện để mọi người có chỗ ở theo cơ chế thị trường, đáp ứng mọi nhu cầu của người dân [2]. Thu hút đầu tư đóng vai trò quan trọng trong phát triển NƠXH tại Việt Nam.

2. Tổng quan nghiên cứu liên quan đến thu hút đầu tư cho phát triển nhà ở xã hội

Năm 2011, Anita Blessing & Tony Gilmour [3] thực hiện đối chiếu chương trình tín dụng thuế tại Úc và Mỹ đã cho thấy những ưu đãi đối với thuế thu nhập doanh nghiệp cụ thể thông qua chương trình tín dụng thuế đã khuyến khích mạnh mẽ dòng vốn từ khối tư nhân đầu tư vào NƠXH. Năm 2014,

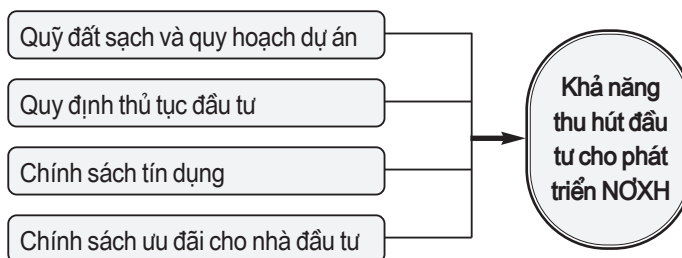
Kathleen Scanlon và cộng sự [4] đã khẳng định mô hình tài chính và các quy định ưu đãi của chính phủ đóng vai trò quan trọng trong tư nhân hóa NỐXH. Năm 2018, Emma Courtney [5] khi nghiên cứu về thể chế đầu tư vào NỐXH tại DUBLIN chỉ ra việc giảm thuế VAT, giảm các nguồn thu thuế sử dụng đất của chính phủ và gia tăng mật độ xây dựng khiến cho lợi nhuận trên mỗi đồng vốn của nhà đầu tư gia tăng. Cần tạo ra niềm tin với khối tư nhân về thu nhập tạo ra khi đầu tư vào NỐXH nhờ vào sự ổn định và tính rủi ro thấp hơn để đạt được cạnh tranh trong thu hút vốn so với các dự án thương mại. Năm 2019, Julie Lawson và cộng sự [6] khi nghiên cứu tại Úc cho rằng cả tài trợ và tài chính đều đóng vai trò không thể thiếu trong thu hút đầu tư vào NỐXH. Chaplai Irina Vitaliivna [7] khi nghiên cứu quá trình đầu tư NỐXH châu Âu cũng chỉ ra hầu hết các chính phủ sử dụng các chính sách ưu đãi về thuế, các bảo lãnh từ chính phủ, các nghĩa vụ của nhà đầu tư, sự kết hợp hiệu quả các nguồn vốn, hợp tác giữa chính phủ và các nhà đầu tư tư nhân làm công cụ phát triển NỐXH. Eziyi Offia Ibem [8] và Matafu Manda [9] cho rằng, phát triển NỐXH theo hình thức PPP thông qua tạo điều kiện thuận lợi cho việc tiếp cận đất đai, tài chính, cơ sở hạ tầng và các dịch vụ cơ bản, xóa bỏ các luật hạn chế, việc đưa ra các quy định thực tế về xây dựng và sử dụng đất tạo ra sự tham gia của nhiều đối tượng vào việc cung cấp NỐXH. Abd Aziz và cộng sự [10] và Un-habitat [11] cũng đã chỉ ra rằng hỗ trợ của khu vực công trong việc cung cấp đất đai, kinh tế, chính trị và xã hội văn hóa cấp vĩ mô thuận lợi, khả năng thu hồi chi phí và biên lợi nhuận cho nhà đầu tư tư nhân ảnh hưởng đến thu hút đầu tư và sự thành công trong phát triển NỐXH ở nhiều quốc gia.

Tại Việt Nam, Nguyễn Trung Kiên [12] 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. Năm 2023, nhóm tác giả [13] với tiếp cận từ dữ liệu thực tế tại các dự án khi nghiên cứu các dự án NỐXH cho công nhân đã chỉ ra 4 nhóm yếu tố chính tác động đến quyết định tham gia thực hiện dự án đầu tư NOXH của các nhà đầu tư bao

gồm: Lợi thế vị trí khu đất dự án, Lãi suất vay vốn, thủ tục đầu tư và mức độ trượt giá trên thị trường xây dựng.

Từ nghiên cứu tổng quan, nhóm tác giả xây dựng mô hình lý thuyết như Hình 1.

Hình 1: Mô hình nghiên cứu

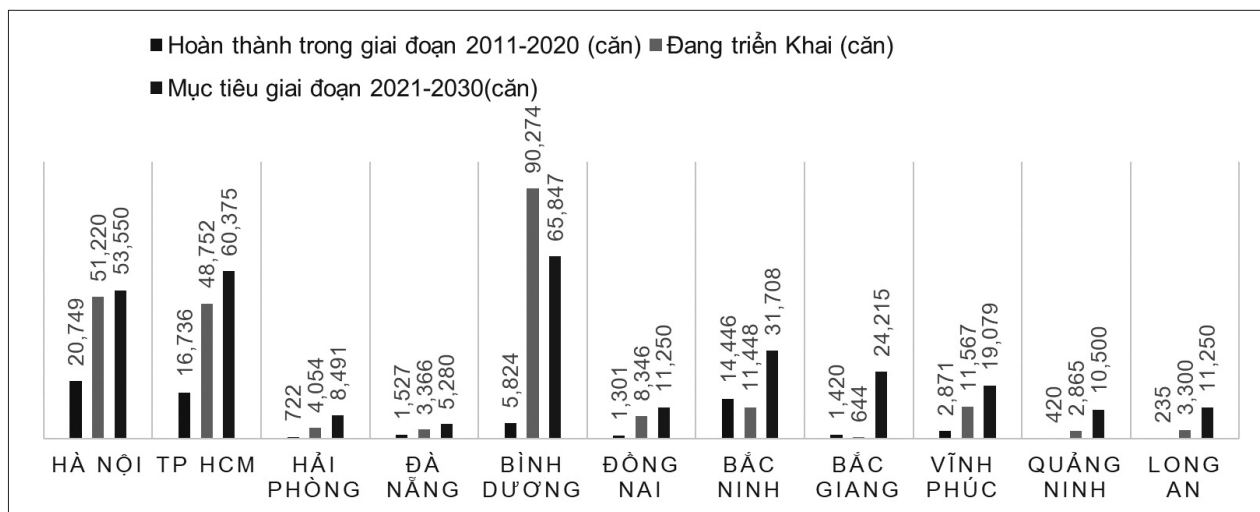


3. Phân tích thực trạng thu hút đầu tư cho phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam

Dựa vào số liệu thống kê [2], phân tích tiến hành tại 10 địa phương có tốc độ đô thị hóa cao nhất nhằm đánh giá mục tiêu đầu tư xây dựng NỐXH dành cho người thu nhập thấp tại đô thị trong giai đoạn 2021-2030 so với thực trạng và những kết quả phát triển NỐXH đã đạt được trong giai đoạn 2011-2020 (Hình 2). Kết quả cho thấy tại một số địa phương như Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh, Đồng Nai, số lượng các dự án đang triển khai gần như đang theo kịp mục tiêu đề ra, đặc biệt tại Bình Dương số lượng dự án đang triển khai đã vượt trên mục tiêu. Ở một số địa phương khác như Bắc Ninh, Bắc Giang, Vĩnh Phúc, Quảng Ninh và Long An, số lượng các dự án đang được triển khai còn thấp hơn nhiều so với mục tiêu đề ra. Thực trạng này đã cho thấy phần nào khó khăn trong thu hút đầu tư tại các địa phương này (Hình 2).

Tổng hợp các văn bản quy phạm pháp luật [14] xác định thủ tục lựa chọn nhà đầu tư xây dựng NỐXH từ khi lập hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đến khi công bố kết quả nhà đầu tư (trường hợp đấu thầu rộng rãi) là 548 ngày làm việc, cho đến khi chính thức ký kết hợp đồng thực hiện dự án giữa địa phương với nhà đầu tư là 605 ngày làm việc. Khoảng thời gian từ khi thông tin công bố danh mục dự án đầu tư được công khai cho tới khi địa phương và nhà đầu tư chính thức ký kết

Hình 2: Biểu đồ thực trạng và mục tiêu xây dựng NOXH cho người thu nhập thấp tại đô thị ở các địa phương



hợp đồng thực hiện dự án cần khoảng 490 ngày làm việc. Như vậy theo quy định nhà đầu tư kể từ khi quan tâm đến dự án cho tới khi hoàn thiện các thủ tục đấu thầu để kí kết hợp đồng với địa phương chính thức trở thành chủ đầu tư dự án sẽ cần gần 2 năm để hoàn tất các thủ tục. Xã hội sẽ cần chờ đợi tối thiểu 2,5 năm cho quãng thời gian kể từ khi hình thành quy hoạch dự án đến khi lựa chọn được nhà đầu tư thực chính thức hiện dự án.

Ngoài các thủ tục chung như phê duyệt quy hoạch, chấp thuận chủ trương đầu tư, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, giao đất, cho thuê đất, lập và phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế và cấp giấy phép xây dựng,... các dự án NOXH còn phát sinh thêm các thủ tục về xác nhận đối tượng được mua, thuê NOXH, thủ tục thẩm định giá bán, giá cho thuê NOXH. Khi đã có quy hoạch dự án, để thực hiện các thủ tục đầu tư theo quy định của pháp luật, hoàn thành công tác xây dựng cho đến nghiệm thu đưa vào khai thác, ước tính trung bình mỗi dự án đầu tư xây dựng NOXH độc lập cần tối thiểu 5 năm triển khai để có thể đưa vào sử dụng. Như vậy theo như quy định hiện tại để đạt mục tiêu đã đề ra, tại mỗi chu kỳ kế hoạch 5 năm các địa phương cần triển khai ngay việc bố trí quỹ đất sạch, quy hoạch dự án tạo tiền đề thu hút đầu tư cho phát triển NOXH. Ngay cả khi quỹ đất đã được bố trí, việc giải phóng mặt bằng và quy

hoạch các quỹ đất này sao cho hiệu quả cũng ảnh hưởng rất lớn đến thu hút đầu tư.

Nếu như các dự án NOXH được xây dựng từ quỹ đất trong các dự án nhà ở thương mại sẽ tiết kiệm rất nhiều thời gian cho việc lựa chọn nhà đầu tư. Tuy nhiên, tính từ năm 2009 đến nay, cả nước có thêm khoảng 5.000 dự án nhà ở thương mại, nhưng chỉ có 533 dự án dành quỹ đất 20% để xây dựng NOXH. Phần còn lại các dự án đều thực hiện phương án nộp tiền chuyển giao sử dụng quỹ đất này để được khai thác thương mại. Hoặc một số dự án bố trí 20% diện tích cho đầu tư NOXH nhưng lại là phần diện tích đất khó khăn trong giải phóng mặt bằng.

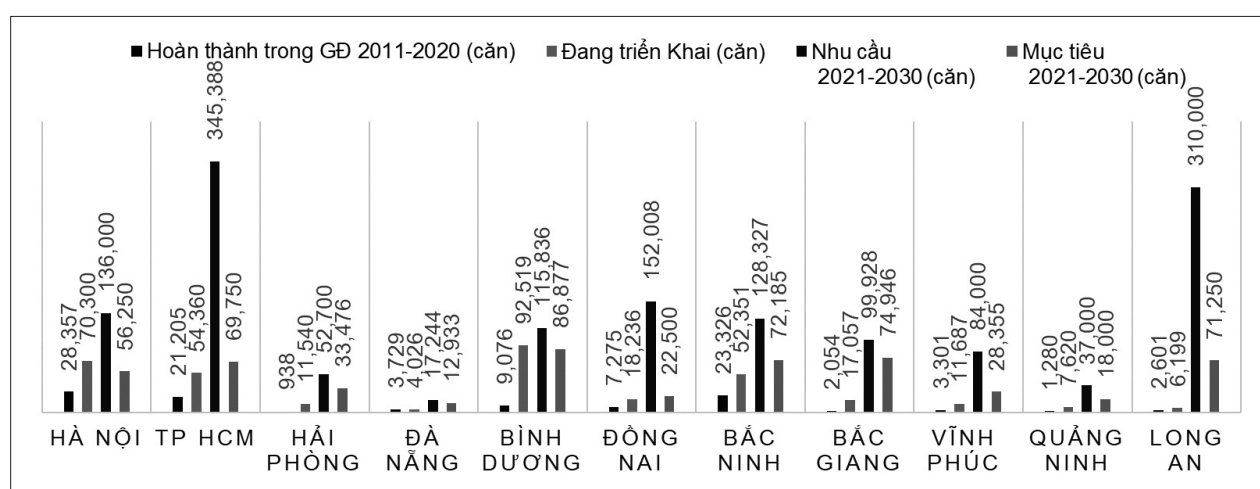
Phân tích so sánh thực trạng, nhu cầu và mục tiêu đầu tư xây dựng NOXH tại một số địa phương cho thấy, dù đáp ứng 100% mục tiêu đã đề ra trong giai đoạn 2021-2030 số lượng NOXH tại các địa phương vẫn chưa đủ để đáp ứng nhu cầu. Đặc biệt tại một số địa phương như Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh, Long An, Đồng Nai, Vĩnh Phúc, mục tiêu đề ra mới chỉ đáp ứng chưa đến 50% nhu cầu (Hình 3). Điều này xuất phát từ thực trạng quỹ đất được quy hoạch cho phát triển NOXH tại các địa phương còn khan hiếm, đặc biệt là các đô thị, thành phố lớn có tốc độ đô thị hóa cao. Mặt khác, tại một số địa phương, lại gặp khó khăn trong thu hút vốn đầu tư do các điều kiện đặc thù cũng như

các ưu đãi chưa đủ hấp dẫn các nhà đầu tư, dẫn đến kết quả hoàn thành các dự án kỳ trước và số lượng các dự án đang triển khai kỳ này còn hạn chế, vì vậy càng khó khăn trong việc đáp ứng nhu cầu. Thực tế đã chứng minh vai trò quan trọng của việc bố trí quỹ đất sạch, lập quy hoạch dự án và các quy định về thủ tục đầu tư trong thu hút đầu tư phát triển NOXH. (Hình 3)

cho vay vốn mua NOXH từ ngân hàng chính sách như hiện nay là chưa hấp dẫn. Chính sách tín dụng là một trong những yếu tố quan trọng tác động đến thu hút đầu tư cho NOXH.

Chính phủ Việt Nam đã ban hành nhiều chính sách ưu đãi nhằm khuyến khích các nhà đầu tư tham gia phát triển NOXH, tuy nhiên các ưu đãi vẫn chưa đủ mạnh để thu hút các nhà đầu tư. Một số

Hình 3: Biểu đồ thực trạng, nhu cầu và mục tiêu xây dựng NOXH (bao gồm nhà ở cho người thu nhập thấp và nhà ở công nhân) tại các địa phương



Vốn đầu tư cũng là vấn đề mấu chốt, gói 120.000 nghìn tỷ đồng hiện đang được triển khai. Tính đến nay, các ngân hàng cam kết cấp tín dụng cho 15 dự án, với số tiền khoảng 7.000 tỷ đồng đạt tỷ lệ 5,83%, trong đó đã có 12 dự án được giải ngân với số vốn khoảng 1.295 tỷ đồng đạt tỷ lệ 1,08%. Mức lãi suất thấp hơn 1,5 - 2% so với lãi suất vay thông thường khoảng 7,5 đến 8% hiện nay chưa hấp dẫn được các nhà đầu tư, hơn nữa lãi suất được thả nổi theo từng thời kỳ khiến cho cả doanh nghiệp lẫn người mua nhà sẽ có những bất an. Ngoài ra, việc tiếp cận vốn vay ưu đãi vẫn còn hạn chế. Các dự án NOXH được miễn tiền sử dụng đất theo quy định, các chủ đầu tư không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dự án, vì vậy họ không thể thế chấp vay vốn bằng quyền sử dụng đất của dự án mà phải sử dụng tài sản khác. Hỗ trợ tín dụng cho người mua nhà cũng khiến cho khả năng thanh khoản của các dự án tăng lên góp phần tạo động lực cho các nhà đầu tư, tuy nhiên với mức lãi suất 6,6% dành

chính sách liên quan đến nhà đầu tư chưa hấp dẫn như lợi nhuận dự án không vượt quá 10% tổng chi phí đầu tư phần diện tích xây dựng NOXH. Đặc điểm của dự án đầu tư xây dựng NOXH hoàn vốn lâu, rủi ro hơn dự án nhà ở thương mại. Phương án khống chế lợi nhuận sẽ khó tạo động lực khuyến khích các nhà đầu tư quan tâm đầu tư công nghệ mới để giảm chi phí. Các khoản ưu đãi như giảm thuế giá trị gia tăng, miễn tiền sử dụng đất thực chất dành cho người mua nhà. Chủ đầu tư thực chất chỉ được hưởng ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp, tạo quỹ đất sạch và hỗ trợ hạ tầng kỹ thuật.

5. Kết luận

Nghiên cứu này đã bước đầu nhận định 4 nhóm yếu tố chính tác động đến khả năng thu hút vốn đầu tư tư nhân cho phát triển nhà ở NOXH, đồng thời xây dựng mô hình tác động của các yếu tố này. Với cách tiếp cận kết hợp giữa tổng hợp các nghiên cứu trong và ngoài nước và phân tích thực trạng phát triển NOXH tại Việt Nam, nghiên cứu đã cho thấy:

“Quỹ đất sạch và quy hoạch dự án; Chính sách ưu đãi cho nhà đầu tư; Chính sách tín dụng và Thủ tục đầu tư” chính là các nhóm yếu tố chính trực tiếp tác động đến khả năng thu hút vốn đầu tư cho phát triển NỐXH tại Việt Nam.

Khuyến nghị được đưa ra đối với thu hút vốn đầu tư cho phát triển NỐXH chính là sự cần thiết trong việc xem xét đến đặc thù của từng địa phương trong phát triển NỐXH; đẩy mạnh phân cấp, phân quyền cho các địa phương trong công tác phát triển NỐXH; chính phủ quản lý thông qua kiểm tra, giám

sát chặt chẽ; hoàn thiện hệ thống pháp lý và cơ sở hệ thống dữ liệu đồng bộ, thống nhất về nhà ở; quy định trách nhiệm phát triển NỐXH của các chủ đầu tư xây dựng nhà ở thương mại một cách linh hoạt, hiệu quả. Để thu hút hơn nữa khu vực tư nhân tham gia phát triển NỐXH song song với mở rộng các ưu đãi thuế và hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cần quan tâm hơn nữa đến vấn đề cung cấp đất đai, lập và quản lý quy hoạch hiệu quả; hỗ trợ về vốn thông qua các chính sách tín dụng; đồng bộ, hệ thống và rút gọn thủ tục đầu tư ■

Lời cảm ơn:

Nghiên cứu này được tài trợ bởi Trường Đại học Giao thông Vận tải trong Đề tài nghiên cứu khoa học mã số T2024-QLXD-002

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

1. Bộ Chính trị (2022). Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24/01/2022 về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển đô thị bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030 tầm nhìn 2045.
2. Thủ tướng Chính phủ (2023). Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/04/2023 phê duyệt Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ NỐXH cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 -2030”.
3. Anita Blessing & Tony Gilmour (2011). The Invisible Hand? Using Tax Credits to Encourage Institutional Investment in Social Housing. International Journal of Housing Policy, 12, 2011.
4. Kathleen Scanlon, Christine Whitehead, Melissa Fernández Arrigoitia (2014). Social housing in Europe. John Wiley & Sons, Ltd. Online ISBN:9781118412367 DOI:10.1002/9781118412367
5. Emma Courtney (2018). Institutional investment in social housing in dublin city. Masters in Finance Submitted to the National College of Ireland, August, 2018.
6. Julie Lawson, Todd Denham, Jago Dodson, Kathleen FlanaganKathleen, Keith Jacobs, Chris Martin, Ryan van den Nouwelant, Hal Pawson, Laurence Troy (2019). Social housing as infrastructure: rationale, prioritisation and investment pathway. Australian Housing and Urban Research Institute, June, 2019.
7. Chaplai Irina Vitaliivna (2019). State regulation of the problems of investment processes in the construction of social housing in the context of European experience. Text of a scientific article on the specialty "Construction and architecture", 2019
8. Eziyi Offia Ibem (2010). An Assessment of the Role of Government Agencies in Public-Private Partnerships in Housing Delivery in Nigeria. Journal of Construction in Developing Countries, December 2010.
9. Matafu Manda (2006). Mchenga - Urban poor housing fund in Malawi. Environment and Urbanization, 2007.
10. Abd Aziz, W.N.A. and Hanif, N.R. (2007). Business partnership in meeting housing needs of the urban poor. Global BuiltEnvironment Review, 2007
11. Un-habitat (2006). Shelter for all: The potential of housing policy in the implementation of the habitat agenda. 2006
12. 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.

13. Đặng Thị Thùy Dung, Nguyễn Văn Hiệp, Nguyễn Hoàng Tùng (2023). 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. Tạp chí Xây dựng. 07/ 2024.

14. Sở Xây dựng thành phố Hà Nội (2022). Văn bản số 2034/SXD-PTĐT ngày 29/03/2022 quy trình, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội tập trung.

Ngày nhận bài: 6/8/2024

Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 22/8/2024

Ngày chấp nhận đăng bài: 8/9/2024

Thông tin tác giả:

1. ThS. ĐẶNG THỊ THÙY DUNG

2. PGS.TS. NGUYỄN HOÀNG TÙNG

Bộ môn Quản lý dự án, Khoa Quản lý xây dựng

Trường Đại học Giao thông Vận tải

SOCIAL HOUSING DEVELOPMENT IN VIETNAM - CURRENT SITUATION AND FACTORS AFFECTING INVESTMENT CAPITAL ATTRACTION

● Master. **DANG THI THUY DUNG**¹

● Assoc.Prof., Ph.D **NGUYEN HOANG TUNG**¹

¹Department of Project Management,
Faculty of Construction Management,
University of Transport and Communications

ABSTRACT:

Developing social housing for low-income individuals and industrial park workers is a strategic priority in the Vietnamese government's socio-economic development agenda. Despite implementing various policies to encourage investment in social housing, such as incentives on land use fees, land rents, value-added tax, corporate income tax, and bank loans, the supply remains insufficient. This study evaluates the current state of social housing development in Vietnam and identifies key factors influencing the ability to attract investment capital for such projects. The findings provide valuable insights and serve as a critical reference for advancing social housing initiatives.

Keywords: social housing, investment capital, capital attraction, development.