

Các yếu tố ảnh hưởng đến cung nhà ở xã hội của Việt Nam

Factors influencing on social housing supply in Vietnam

> **NGUYỄN PHƯƠNG CHÂM**

Khoa Kinh tế và QLXD, Trường Đại học Xây dựng Hà Nội

Email: chamnp@huce.edu.vn

TÓM TẮT:

Bài báo phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến cung nhà ở xã hội của Việt Nam bao gồm: Chính sách về phát triển, quản lý nhà ở xã hội của Nhà nước; giá nhà ở xã hội; chi phí đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; chính sách kinh tế vĩ mô của Nhà nước; kỳ vọng về giá cả và thu nhập; số lượng nhà đầu tư tham gia thị trường nhà ở xã hội.

Từ khóa: Yếu tố ảnh hưởng; nhà ở xã hội

ABSTRACT:

The article analyzes the factors affecting the supply of social housing in Vietnam, including: the State's policy on development and management of social housing; social housing prices; social housing construction investment costs; macroeconomic policy of the State; price and earnings expectations; number of investors participating in the social housing market.

Keywords: Influencing factors; social housing

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Nhà ở xã hội là nhà ở có sự hỗ trợ của Nhà nước cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của pháp luật (Luật Nhà ở 2014).

Nguồn vốn phát triển nhà ở xã hội bao gồm: Vốn của chủ đầu tư hoặc vốn huy động thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; Vốn của đối tượng thuộc diện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội; Vốn đầu tư của Nhà nước theo quy định; Vốn do Nhà nước hỗ trợ trực tiếp cho đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội; vốn do Nhà nước cho vay ưu đãi thông qua Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định; Vốn hỗ trợ từ các Quỹ và các nguồn hỗ trợ hợp pháp khác.

Nhà ở xã hội ở Việt Nam có một số đặc điểm chính như sau:

- Có quy định cụ thể về các đối tượng được mua nhà ở xã hội bao gồm các điều kiện về nhà ở, cư trú và thu nhập;
- Được tiếp cận nguồn vốn vay ưu đãi để đầu tư xây dựng, mua/thuê mua nhà ở xã hội;

- Nhà ở xã hội phải bảo đảm các tiêu chuẩn hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy định của từng loại đô thị;

- Trường hợp nhà ở xã hội là nhà chung cư diện tích mỗi căn hộ tối thiểu là 25 m² sàn, tối đa là 70 m² sàn; Trường hợp nhà ở xã hội là nhà ở liền kề thấp tầng thì tiêu chuẩn diện tích đất xây dựng của mỗi căn nhà không vượt quá 70 m², hệ số sử dụng đất không vượt quá 2,0 lần;

- Không được bán lại nhà ở trong thời hạn tối thiểu là 05 năm, kể từ thời điểm thanh toán hết tiền thuê mua, tiền mua nhà ở; trường hợp trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày bên mua, bên thuê mua đã thanh toán hết tiền mua, thuê mua nhà ở mà có nhu cầu bán nhà ở này thì chỉ được bán lại cho đơn vị quản lý nhà ở xã hội đó hoặc bán cho đối tượng thuộc diện được mua nhà ở xã hội nếu đơn vị này không mua với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội cùng loại tại cùng địa điểm, thời điểm bán.



Hình 1.2. Dự án nhà ở xã hội Ecohome 1 tại Đông Ngạc, Bắc Từ Liêm, Hà Nội với 930 căn hộ có diện tích từ 35 - 60 m² (Nguồn: Internet)

Nhà ở xã hội là loại hình nhà ở được Nhà nước quản lý chặt chẽ bởi các quy định của pháp luật. Xác định được các yếu tố ảnh hưởng đến cung nhà ở xã hội giúp các cơ quan quản lý Nhà nước có những giải pháp phù hợp để phát triển thị trường này.

2. THỰC TRẠNG NHÀ Ở XÃ HỘI Ở VIỆT NAM

Việt Nam là một quốc gia đang phát triển. Với tốc độ đô thị hóa cao như hiện nay, nhu cầu về nhà ở của người dân cũng không ngừng tăng cao. Theo thống kê của Bộ Xây dựng, số liệu về hiện trạng nhà ở xã hội của nước ta giai đoạn 2018 - 2022 như sau:

Bảng 2.1: Thống kê tình hình nhà ở xã hội của Việt Nam giai đoạn 2018 - 2022

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	2018	2019	2020	2021	2022
1	Số dự án hoàn thành	Dự án				16	114
2	Số căn hộ hoàn thành	Căn	289	356	1.781	3046	6196
3	Tổng diện tích xây dựng hoàn thành	m ²	14.157	7.672	105.064		
4	Số dự án đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai	Dự án				9 (tương đương 2.721 căn hộ)	27 (tương đương 8.245 căn hộ)
5	Số dự án được cấp phép mới	Dự án				9 (tương đương 5.763 căn hộ)	9 (tương đương 5.526 căn hộ)

Nguồn: Bộ Xây dựng, 2023

Cũng theo Bộ Xây dựng, dự báo nhu cầu về nhà ở giai đoạn 2021 - 2030 sẽ tiếp tục gia tăng, đặc biệt tại khu vực đô thị. Tỷ lệ dân số đô thị hiện khoảng 40% và sẽ tăng lên khoảng 45% vào năm 2030. Với tốc độ tăng dân số và nhu cầu nhà ở hiện tại, mỗi năm phải tăng thêm khoảng 70 triệu m² nhà ở đô thị. Hai thành phố lớn có sức hút dân số cao, đòi hỏi gia tăng nhanh diện tích nhà ở đô thị là Hà Nội và TP.HCM. 2 thành phố này chiếm trên 50% diện tích đất đô thị của cả nước và 75% tăng trưởng không gian đô thị với khoảng 2/3 lượng nhu cầu nhà ở hằng năm. Đến nay, trên địa bàn cả nước đã hoàn thành 301 dự án nhà ở xã hội khu vực đô thị với khoảng 155.800 căn, tương đương với tổng diện tích 7,8 triệu m².

Theo số liệu tổng hợp bước đầu của Bộ Xây dựng dựa trên báo cáo của các địa phương cho thấy, nhu cầu về nhà ở xã hội cho công nhân và người thu nhập thấp giai đoạn 2021 - 2030 vào khoảng 2,6 triệu căn và mục tiêu để ra của các địa phương cho giai đoạn này là hoàn thành khoảng 1,8 triệu căn, trong đó:

- Giai đoạn 2021 - 2025: Nhu cầu về nhà ở xã hội cho công nhân và người thu nhập thấp khoảng 1,3 triệu căn và mục tiêu các địa phương đặt ra là hoàn thành khoảng 0,7 triệu căn (đáp ứng khoảng 54% nhu cầu).

- Giai đoạn 2025 - 2030: Nhu cầu về nhà ở xã hội cho công nhân và người thu nhập thấp khoảng 1,3 triệu căn và mục tiêu các địa phương đặt ra là hoàn thành khoảng 1,1 triệu căn (đáp ứng khoảng 85% nhu cầu)

Như vậy, trong giai đoạn sắp tới, nguồn cung nhà ở xã hội phải được tăng mạnh thì mới đáp ứng được nhu cầu của xã hội. Phát triển nhà ở xã hội là chính sách đa mục tiêu, cả kinh tế và xã hội. Tăng nguồn cung nhà ở xã hội là điều kiện hàng đầu bảo đảm quyền công dân có nhà ở, quyền được bảo đảm an sinh xã hội được ghi nhận trong Hiến pháp.

3. CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN NGUỒN CUNG NHÀ Ở XÃ HỘI CỦA VIỆT NAM

3.1. Chính sách về phát triển, quản lý nhà ở xã hội của Nhà nước

Chính sách về phát triển, quản lý nhà ở xã hội của Nhà nước là yếu tố rất quan trọng, có ảnh hưởng trực tiếp đến nguồn cung nhà ở xã hội của các quốc gia nói chung và Việt Nam nói riêng. Trong những năm qua, cơ chế chính sách phát triển nhà ở xã hội đã được cụ thể hóa trong nhiều văn bản quy phạm pháp luật như sau:

- Luật nhà ở 2014;
- Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/ 01/ 2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

- Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/ 10/ 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

- Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4 /2021 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP);

- Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/ 06/ 2016 hướng dẫn thực hiện một số nội dung của nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/ 10/ 2015 của chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

- Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; trong đó đã hướng dẫn cụ thể điều kiện, tiêu chí lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và một số nội dung khác.

- Thông tư số 16/VBHN-NHNN ngày 14/ 12/ 2021 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam hướng dẫn thực hiện cho vay vốn ưu đãi thực hiện chính sách nhà ở xã hội;

Qua số lượng các văn bản quản lý Nhà nước về lĩnh vực nhà ở xã hội, có thể nhận thấy, các cơ quan quản lý Nhà nước nhận thức rõ sự tác động của các chính sách đến thị trường nhà ở xã hội. Các văn bản quản lý Nhà nước được liên tục ban hành, sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế cho phù hợp với tình hình thực tế. Có thể nói, các quy định của pháp luật trong quản lý Nhà nước về phát triển nhà ở xã hội đã tương đối đầy đủ, các cơ chế chính sách ưu đãi hỗ trợ đã bước đầu khuyến khích, tạo động lực và tạo môi trường lành mạnh cho các doanh nghiệp tham gia phát triển nhà ở xã hội, cụ thể như: Chính sách miễn tiền sử dụng đất, giảm 50% thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, hỗ trợ đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài dự án, cho vay ưu đãi lãi suất thấp...). Đây là các chính sách tác động tích cực, thúc đẩy thị trường nhà ở xã hội phát triển.

Tuy vậy, một số quy định về thủ tục đầu tư xây dựng nhà ở xã hội hiện nay vẫn khá rườm rà (đặc biệt là thủ tục xin cấp phép đầu tư xây dựng mất rất nhiều thời gian); việc tiếp cận các nguồn vốn ưu đãi của chủ đầu tư khó khăn (do cả thủ tục và nguồn vốn hạn chế), điều này đã tác động làm giảm số lượng nhà ở xã hội được hoàn thành.

3.2. Giá nhà ở xã hội

Giá cả được hiểu là số tiền mà người mua cần phải trả cho hàng hóa, một dịch vụ, hay một tài sản nào đó. Giá cả của hàng hóa nói chung chính là đại lượng có sự thay đổi xoay quanh giá trị của chính hàng hóa đó. Đây là yếu tố ảnh hưởng đến nguồn cung cấp sản phẩm. Theo nguyên lý cung cầu, khi giá của sản phẩm tăng lên, nguồn cung của sản phẩm cũng tăng và ngược lại. Trái

lại, khi có bất kỳ dấu hiệu nào về việc tăng giá của sản phẩm trong tương lai, thì nguồn cung trên thị trường ở thời điểm hiện tại sẽ giảm để thu được nhiều lợi nhuận hơn sau này. Ngược lại, nếu giá bán dự kiến giảm, nguồn cung trên thị trường hiện tại sẽ tăng mạnh. Thị trường nhà ở xã hội cũng tương tự như vậy. Ngoài ra, cũng cần xem xét ảnh hưởng của giá các loại hình nhà ở khác (chung cư thương mại, nhà đất...) đến nguồn cung nhà ở xã hội. Nếu giá chung cư thương mại tăng, các chủ đầu tư sẽ có xu hướng đầu tư xây dựng nhiều chung cư thương mại hơn nhà ở xã hội. Điều này có thể làm giảm nguồn cung nhà ở xã hội trên thị trường. Nhìn chung, giá cả là yếu tố ảnh hưởng lớn đến nguồn cung sản phẩm.

Trong lĩnh vực nhà ở xã hội, Nhà nước quy định cách xác định giá bán nhà ở xã hội. Cụ thể theo quy định tại khoản 1 Điều 21 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/ 10/ 2015 của Chính phủ về việc phát triển và quản lý nhà ở xã hội thì giá bán nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án xác định trên cơ sở tính đủ các chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay (nếu có) và lợi nhuận định mức của toàn bộ dự án không vượt quá 10% tổng chi phí đầu tư; không tính các khoản ưu đãi của Nhà nước quy định tại Điều 58 của Luật Nhà ở vào giá bán nhà ở xã hội. Tại khoản 2 Điều 7 Thông tư số 20/2016/TT-BXD về việc hướng dẫn thực hiện một số nội dung của nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/ 10/ 2015 của Chính phủ quy định công thức xác định giá bán nhà ở xã hội như sau:

$$G_i^B = \frac{T_d - T_{dv} + L}{S^B} \times Ki \times (1 + GTGT)$$

Trong đó:

+ G_i^B : là giá bán 1m² sử dụng căn hộ (hoặc căn nhà) nhà ở xã hội đã hoàn thiện việc xây dựng tại vị trí thứ i (đồng/m²).

+ T_d : là tổng chi phí đầu tư xây dựng tính cho phần diện tích sử dụng nhà ở xã hội để bán (đồng).

+ T_{dv} : là phần lợi nhuận thu được từ phần kinh doanh thương mại trong dự án được phân bổ cho phần diện tích sử dụng nhà ở xã hội để bán (đồng).

+ L : là lợi nhuận định mức của dự án, tối đa là 10% giá trị đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội để bán (đồng).

+ S^B : là tổng diện tích sử dụng nhà ở xã hội để bán của dự án, bao gồm cả diện tích các căn hộ hoặc căn nhà mà chủ đầu tư giữ lại không bán (m²).

+ Ki : là hệ số tăng (nếu có) Điều chỉnh giá bán đối với căn hộ hoặc căn nhà thứ i (được xác định theo nguyên tắc bình quân gia quyền, hệ số K của một khối nhà = 1).

Như vậy, quy định về giá bán nhà ở xã hội không bao gồm các chi phí hợp lệ như: chi phí tổ chức bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp... trong khi lợi nhuận định mức lại không được vượt quá 10%. Đây là mức lợi nhuận tương đối thấp trong khi vốn đầu tư bỏ ra lớn, thời gian dài, khó thu hút nhiều nhà đầu tư.

Ngoài ra, quy định chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại có quy mô diện tích từ 10 héc-ta (hoặc 2 héc-ta) trở lên phải dành 20% diện tích đất ở để xây dựng nhà ở xã hội trong dự án (khoản 5 Điều 13, khoản 2 Điều 16, khoản 4 Điều 26 Luật Nhà ở 2014 và khoản 1, khoản 2 Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP; khoản 4 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP) tác động làm giá thành nhà ở xã hội tăng cao. Nếu xây dựng nhà ở xã hội trong các dự án thương mại thì chi phí tạo lập quỹ đất rất cao (dù được miễn tiền sử dụng đất) và chi phí đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng của dự án phân bổ cho diện tích đất nhà ở xã hội cũng rất cao dẫn đến giá thành, giá bán nhà ở xã hội sẽ rất cao vượt quá khả năng tài chính của đối tượng thụ hưởng nhà ở xã hội.

3.3. Chi phí đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

Nguồn cung và chi phí đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có mối quan hệ trái ngược với nhau. Nếu giá của các yếu tố đầu vào của quá trình đầu tư xây dựng giảm sẽ làm cho chi phí sản xuất giảm, nguồn cung sẽ tăng lên và ngược lại. Đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, các chi phí thường bao gồm: Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (nếu có), chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí quản lý dự án, chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí khác và chi phí dự phòng. Quỹ đất dành cho nhà ở xã hội là một vấn đề rất khó khăn với Việt Nam hiện nay. Nếu các dự án được bố trí quỹ đất tại các vùng chưa phát triển thì chủ đầu tư không bán được không phù hợp với nhu cầu của người mua. Nhưng nếu bố trí tại các vùng đang phát triển thì chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư lại lớn đẩy giá thành nhà ở xã hội lên cao, không phù hợp với thu nhập của người mua nhà ở xã hội. Ngoài ra, nếu các chi phí như vật liệu, nhân công, máy thi công cũng tăng cao như hiện nay dưới tác động của lạm phát cũng sẽ làm giảm nguồn cung nhà ở xã hội.

3.4. Chính sách kinh tế vĩ mô của Nhà nước

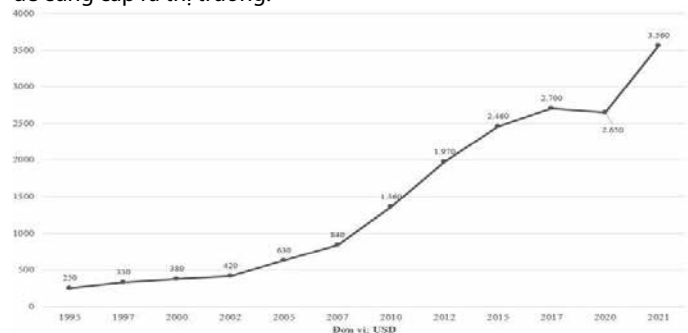
Các chính sách kinh tế vĩ mô của Nhà nước bao gồm: Chính sách về thuế, chính sách trợ cấp, chính sách lãi suất... Nhà nước sử dụng thuế như là một công cụ để điều tiết sản xuất. Đối với các doanh nghiệp (nhà đầu tư), thuế là một khoản chi phí nên nếu Chính phủ có các chính sách giảm thuế, miễn thuế hoặc trợ cấp có thể khuyến khích đầu tư, tăng nguồn cung nhà ở xã hội và ngược lại.

Đại dịch Covid 19 đã gây ra tình trạng đứt gãy chuỗi cung ứng trên toàn thế giới làm lạm phát tăng cao. Chính phủ Việt Nam bắt buộc phải nâng lãi suất điều hành để kiềm chế lạm phát. Lãi suất cho các doanh nghiệp vay cũng vì thế tăng cao. Cùng với đó là việc thắt chặt tín dụng cho lĩnh vực bất động sản. Đây là một thách thức rất lớn cho thị trường bất động sản vì nhu cầu thật sự về nhà ở của người có thu nhập thấp vẫn ở mức cao, nhưng lại khó tiếp cận nguồn vốn vay ngân hàng do bị hạn chế. Mặt khác, cũng do lãi suất tăng cao làm chi phí đầu vào cũng tăng cao, lại khó vay vốn nên nguồn cung của các chủ đầu tư bị hạn chế.

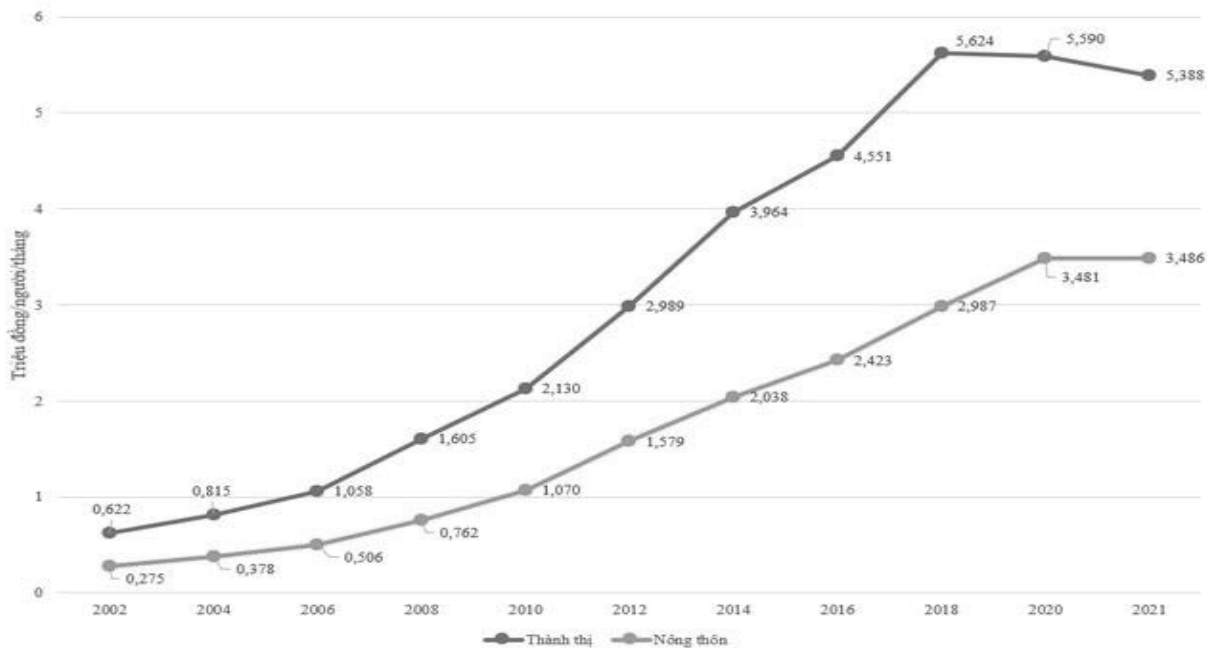
Thời gian vừa qua, Chính phủ cũng đã có hàng loạt các chính sách như miễn tiền sử dụng đất, giảm thuế giá trị gia tăng, miễn/giảm thuế thu nhập doanh nghiệp, hỗ trợ đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài dự án, cho vay ưu đãi lãi suất thấp, để xuất các gói giải pháp phát triển nhà ở xã hội. Các chính sách này góp phần gia tăng đáng kể nguồn cung nhà ở xã hội.

3.5. Kỳ vọng về giá cả và thu nhập

Chủ đầu tư quyết định đầu tư dựa trên các kỳ vọng. Kỳ vọng về giá bán nhà ở xã hội và thu nhập của người dân sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến quyết định lượng cung nhà ở xã hội của họ ra thị trường. Khi kỳ vọng của họ về giá cả và thu nhập của người dân tăng lên thì họ cũng sẽ quyết định đầu tư xây dựng nhiều nhà ở xã hội hơn để cung cấp ra thị trường.



Hình 3.1. Biểu đồ thu nhập bình quân đầu người của Việt Nam giai đoạn 1995 – 2021 (Nguồn: World Bank, 2022)



Hình 3.2. Biểu đồ thu nhập bình quân đầu người khu vực thành thị và nông thôn của Việt Nam giai đoạn 1995 – 2021 (Nguồn: Tổng Cục thống kê, 2022)

Việt Nam sau 26 năm nỗ lực phát triển, thu nhập bình quân của Việt Nam đã tăng từ 250 USD năm 1995 lên 3.560 USD năm 2021 (đã tăng hơn 14 lần). Qua đó thấy được, Việt Nam đã tích cực phát triển kinh tế và cải thiện chất lượng cuộc sống cho người dân (Mặc dù có sự chênh lệch tương đối rõ giữa mức thu nhập bình quân của khu vực thành thị so với nông thôn)

Trong giai đoạn 2021 - 2025, Việt Nam định hướng sẽ tiếp tục thúc đẩy tăng trưởng kinh tế chủ yếu theo chiều sâu, hoàn thiện mô hình tăng trưởng đồng bộ trên cả phương diện kinh tế - kỹ thuật, kinh tế - xã hội và kinh tế - sinh thái. Như vậy, với thu nhập ngày càng tăng lên của người dân, đây là một tín hiệu tốt cho các doanh nghiệp cung nhà ở xã hội.

3.6. Số lượng nhà đầu tư tham gia thị trường nhà ở xã hội

Số lượng nhà đầu tư tham gia thị trường nhà ở xã hội tỷ lệ thuận với nguồn cung nhà ở xã hội. Số lượng nhà đầu tư tham gia thị trường nhà ở xã hội càng nhiều thì lượng cung nhà ở xã hội càng lớn và ngược lại. Hiện nay, số lượng các nhà đầu tư muốn tham gia lĩnh vực nhà ở xã hội còn ít (do những quy định chặt chẽ của Nhà nước về lĩnh vực này và tỷ suất lợi nhuận ở mức thấp). Do vậy, vấn đề đặt ra là cần phải có các chính sách phù hợp để thu hút số lượng lớn các nhà đầu tư, tăng nguồn cung cho xã hội.

4. MỘT SỐ GIẢI PHÁP PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI Ở VIỆT NAM

Việt Nam là nước đang có sự đô thị hóa nhanh và thu nhập của người dân cũng ngày được nâng cao, nhưng bên cạnh đó, một số đối tượng như người nghèo, người có thu nhập thấp cũng tăng lên đáng kể, trong khi đa số các nhà đầu tư bất động sản chỉ chú trọng vào phân khúc nhà ở thương mại cao cấp, thị trường bất động sản nghỉ dưỡng... Trong bối cảnh phần lớn thị trường bất động sản đang bị đóng băng như hiện nay thì phát triển thị trường nhà ở xã hội được xem như một giải pháp làm ấm lại thị trường, làm tiền đề để thúc đẩy nền kinh tế phát triển theo. Một số giải pháp phát triển nhà ở xã hội ở Việt Nam cần được thực hiện bao gồm:

- Sửa đổi các quy định về quản lý đầu tư xây dựng và sử dụng nhà ở xã hội phù hợp với tình hình thực tế hiện nay;

- Sửa đổi quy định về thủ tục đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo hướng rút gọn, đơn giản hóa, phù hợp với thực tế của từng địa phương;

- Ban hành các gói giải pháp hỗ trợ cho cả doanh nghiệp đầu tư xây dựng và người mua nhà ở xã hội;

- Thực hiện các chính sách ưu đãi về tiền sử dụng đất, thuế đất, lãi suất... để thu hút nhiều doanh nghiệp tham gia phát triển thị trường nhà ở xã hội;

- Tăng cường công tác thanh kiểm tra để đảm bảo các giải pháp hỗ trợ, chính sách ưu đãi đến được đúng đối tượng, tránh các tiêu cực trên thị trường nhà ở xã hội.

5. KẾT LUẬN

Phát triển nhà ở xã hội là một chính sách quan trọng cần thiết và cấp thiết trong giai đoạn hiện nay, giúp mang lại nhiều cơ hội có nhà ở đúng nghĩa cho người thu nhập thấp. Nếu không xây dựng được các cơ chế phù hợp để kích cầu đầu tư nhà ở xã hội, nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở cho các đối tượng là hộ nghèo, hộ có thu nhập thấp thì sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến chính sách an sinh xã hội mà Chính phủ đã đặt ra. Việc xác định được các yếu tố ảnh hưởng đến cung nhà ở xã hội là cơ sở để xuất các giải pháp khả thi để có thể phát triển thị trường nhà ở xã hội một cách lành mạnh phù hợp với điều kiện của Việt Nam.

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

[1]. Bộ Xây dựng (2016), Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/06/2016 hướng dẫn thực hiện một số nội dung của nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

[2]. Bộ Xây dựng (2021), Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015.

[3]. Chính phủ (2015), Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

[4]. Chính phủ (2021), Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP).

[5]. Ngân hàng Nhà nước (2021), Thông tư số 16/VBHN-NHNN ngày 14/12/2021 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam hướng dẫn thực hiện cho vay vốn ưu đãi thực hiện chính sách nhà ở xã hội.

[6]. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2014), Luật nhà ở số 65/2014.