

HO CHI MINH NATIONAL ACADEMY OF POLITICS

TRAN MINH NGOC

**THE HOUSING MARKET FOR
WORKERS IN INDUSTRIAL ZONES
IN VINH PHUC PROVINCE**

**SUMMARY OF PHD THESIS
FIELD OF POLITICAL ECONOMY**

Code: 9310102

HA NOI - 2024

**Công trình được hoàn thành tại
Học viện Chính trị quốc gia Hồ Chí Minh**

**Người hướng dẫn khoa học: PGS. TS. Nguyễn Khắc Thanh
TS. Nguyễn Thanh Sơn**



Phản biện 1:

Phản biện 2:

Phản biện 3:

**Luận án sẽ được bảo vệ trước Hội đồng đánh giá cấp Học viện,
hợp tại Học viện Chính trị quốc gia Hồ Chí Minh
Vào hồi giờ, ngày tháng năm 2024**

**Có thể tìm hiểu luận án tại Thư viện Quốc gia
và Học viện Chính trị quốc gia Hồ Chí Minh**

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ VII (1991) đã chủ trương thí điểm và triển khai việc xây dựng các khu công nghiệp với sự ra đời của khu công nghiệp đầu tiên ở thành phố Hồ Chí Minh. Sau hơn 30 năm hình thành và phát triển, cả nước hiện có khoảng 397 khu công nghiệp đã được thành lập, trong đó có 292 khu công nghiệp đã đi vào hoạt động với tỉ lệ lấp đầy đạt khoảng 70%. Các khu công nghiệp này đã thu hút hàng ngàn lao động địa phương và lao động từ các khu vực khác đến làm việc. Sự gia tăng số lượng lao động, đặc biệt là lao động nhập cư, đã dẫn đến sự gia tăng mạnh mẽ trong nhu cầu về nhà ở. Điều này thúc đẩy sự hình thành và mở rộng của thị trường nhà ở dành cho công nhân tại các khu công nghiệp. Sự phát triển của thị trường nhà ở góp phần quan trọng đảm bảo ổn định chỗ ở ổn định cho một lượng lớn người lao động, tạo điều kiện cho sự phát triển toàn diện của con người, giúp nguồn nhân lực cho các khu công nghiệp được duy trì ổn định và cải thiện chất lượng, đồng thời đảm bảo an sinh, ổn định xã hội, thúc đẩy phát triển kinh tế.

Mặc dù, những năm qua Nhà nước đã ban hành nhiều cơ chế, chính sách thúc đẩy sự phát triển của thị trường nhà ở nhằm giúp người công nhân tại các khu công nghiệp có nhà ở, tuy nhiên, sự hoạt động của thị trường nhà ở vẫn còn nhiều bất cập. Tình trạng cung nhà ở không đáp ứng đủ cầu về nhà ở, phần lớn người công nhân (chiếm tới hơn 60%) phải thuê các nhà ở trọ trong các làng xã cạnh khu công nghiệp với điều kiện hạ tầng, đặc biệt là hạ tầng xã hội kém. Điều này không chỉ ảnh hưởng đến chất lượng cuộc sống, sức khỏe và hiệu suất làm việc của họ mà còn gây ra những bất ổn xã hội nếu không được giải quyết kịp thời. Từ góc độ doanh nghiệp, việc thiếu hụt nguồn cung nhà ở cho công nhân có thể ảnh hưởng đến khả năng thu hút và giữ chân nhân tài. Mặt khác, một thị trường nhà ở phát triển ổn định cũng sẽ thúc đẩy sự tăng trưởng của các ngành dịch vụ xung quanh, tạo ra sự đồng bộ và hỗ trợ cho sự phát triển kinh tế. Bên cạnh đó, tình trạng tự phát, manh mún trong kinh doanh; công tác quản lý, kiểm tra, giám sát của nhà nước đối với thị trường nhà ở cho công nhân còn hạn chế. Các hoạt động giao dịch, mua bán trên thị trường còn tồn tại những bất cập về thông tin, chất lượng và dịch vụ hỗ trợ... Vì vậy, việc nghiên cứu thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp nhằm đưa ra các biện pháp phát triển thị trường, đảm bảo nguyện vọng nhà ở của công nhân là vấn đề hết sức cần thiết.

Là một tỉnh nằm trong vùng kinh tế trọng điểm phía Bắc, Vĩnh Phúc đã và đang trở thành một trong những trung tâm công nghiệp quan trọng của cả nước, với sự hiện diện của nhiều khu công nghiệp lớn. Điều này không chỉ thúc đẩy tăng trưởng kinh tế địa phương mà còn tạo ra hàng ngàn cơ hội việc làm cho người lao động. Tuy nhiên, song hành với sự phát triển đó là bài toán khó giải về nhu cầu nhà ở cho công nhân tại các khu công nghiệp. Sự phát triển nhanh chóng của các khu công nghiệp đã thu hút lượng lớn lao động từ các tỉnh thành khác đến Vĩnh Phúc làm việc. Điều này tạo ra một áp lực lớn lên hệ thống hạ tầng xã hội nói chung và thị trường nhà ở nói riêng. Trong thời gian tới, số lượng công nhân trong các khu công nghiệp tiếp tục tăng. Theo mục tiêu được đề ra tại Đại hội Đảng bộ tỉnh Vĩnh Phúc nhiệm kỳ 2020 - 2025 phấn đấu mỗi năm thu hút từ 16 nghìn đến 20 nghìn công nhân lao động, dự kiến tăng lên khoảng 450 nghìn công nhân đến năm 2030. Do đó, việc chăm lo đời sống tinh thần và vật chất cho công nhân lao động, đặc biệt là vấn đề nhà ở để người công nhân an tâm làm việc là vấn đề cấp bách. Nếu vấn đề này không được giải quyết tốt thì Vĩnh Phúc sẽ mất đi lợi thế cạnh tranh so với các địa phương khác trong việc thu hút nguồn nhân lực từ đó dẫn đến tình trạng thiếu hụt lao động, ảnh hưởng tiêu cực tới tăng trưởng và phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh.

Bên cạnh đó, có rất nhiều những nghiên cứu khoa học công phu của các tác giả trong và ngoài nước về thị trường, các loại thị trường, trong đó có thị trường nhà ở. Tuy nhiên, chưa có công trình nghiên cứu khoa học nào phân tích một cách có hệ thống cơ sở lý luận và thực tiễn về thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp ở cấp độ địa phương và cấp độ quốc gia dưới góc độ khoa học kinh tế chính trị.

Vì vậy, việc nghiên cứu về thị trường nhà ở cho công nhân tại các khu công nghiệp là cần thiết, mang ý nghĩa lý luận và thực tiễn sâu sắc không chỉ đối với Vĩnh Phúc mà còn có giá trị đối với các địa phương khác. Bởi vậy, tác giả chọn vấn đề: ***“Thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc”*** là nội dung nghiên cứu cho luận án tiến sĩ, chuyên ngành Kinh tế chính trị.

2. Mục đích, nhiệm vụ nghiên cứu

2.1. Mục đích nghiên cứu

Trên cơ sở khái quát những vấn đề lý luận và thực tiễn về TTNO cho công nhân các KCN, luận án phân tích và đánh giá thực trạng TTNO cho công nhân các KCN trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc từ năm 2014 – 2023. Trên cơ sở đó, luận án đưa ra các quan điểm và các giải

pháp cơ bản nhằm phát triển TTNO cho công nhân các KCN trên địa bàn Tỉnh đến năm 2030.

2.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Xuất phát từ mục đích nghiên cứu, nhiệm vụ nghiên cứu của luận án tập trung giải quyết các vấn đề chủ yếu sau:

Một là, hệ thống hóa và làm rõ thêm những vấn đề lý luận về TTNO cho công nhân các KCN, cụ thể là làm rõ khái niệm, xây dựng khung phân tích về nội dung, tiêu chí đánh giá, các nhân tố ảnh hưởng tới TTNO cho công nhân các KCN; nghiên cứu kinh nghiệm phát triển TTNO của một số địa phương trong nước, từ đó rút ra bài học cho Vĩnh Phúc về phát triển TTNO cho công nhân các KCN trên địa bàn.

Hai là, phân tích thực trạng TTNO cho công nhân các KCN trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc. Từ đó đánh giá thành tựu, hạn chế và nguyên nhân của những hạn chế, đồng thời, xác định những vấn đề đặt ra hiện nay của TTNO cho công nhân các KCN trên địa bàn Tỉnh.

Ba là, đề xuất các quan điểm, giải pháp cơ bản nhằm phát triển TTNO cho công nhân các KCN trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc nhằm đáp ứng nguyện vọng chính đáng về nhà ở của người lao động.

3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

3.1. Đối tượng nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu của luận án là TTNO cho công nhân các KCN trên địa bàn cấp tỉnh.

3.2. Phạm vi nghiên cứu

- *Về nội dung*: TTNO cho công nhân các KCN được cấu thành bởi rất nhiều yếu tố nhưng dưới góc độ Kinh tế chính trị, luận án tập trung vào nghiên cứu các yếu tố cung nhà ở, cầu nhà ở, giá cả nhà ở, chủ thể tham gia thị trường, các yếu tố trung gian và sự quản lý của nhà nước đối với TTNO cho công nhân các KCN. Đây là những yếu tố cơ bản của TTNO cho công nhân KCN, sự vận động của các yếu tố này quy định sự vận động của TTNO cho công nhân các KCN.

Luận án nghiên cứu TTNO cho công nhân các KCN tập trung chủ yếu vào nhà ở trọ cho thuê và NOXH cho công nhân. Đây là 2 hình thức nhà chủ yếu trên TTNO cho công nhân các KCN trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc.

- *Về không gian*: Luận án tập trung vào việc khảo sát và phân tích TTNO cho công nhân các KCN trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc.

- *Về thời gian*: Luận án tập trung nghiên cứu TTNO cho công nhân các KCN. Việc nghiên cứu đánh giá thực trạng được giới hạn trong giai đoạn từ năm 2014 đến năm 2023; phương hướng giải pháp được nghiên cứu đến năm 2030.

4. Cơ sở lý luận, thực tiễn, phương pháp nghiên cứu

4.1. Cơ sở lý luận, thực tiễn của luận án

- *Cơ sở lý luận của luận án:* Luận án dựa trên cơ sở lý luận kinh tế chính trị Mác – Lênin; quan điểm, chủ trương, đường lối chính sách về TTNO cho công nhân các KCN của Đảng và Nhà nước; đồng thời kế thừa một số kết quả các công trình nghiên cứu đã công bố có liên quan đến đề tài luận án.

- *Cơ sở thực tiễn của luận án:* Luận án dựa vào kinh nghiệm của một số địa phương về phát triển TTNO cho công nhân các KCN và thực trạng TTNO cho công nhân các KCN trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc trong thời gian từ năm 2014 – 2023 làm cơ sở đưa ra các giải pháp nhằm phát triển hơn nữa TTNO cho công nhân các KCN Vĩnh Phúc.

4.2. Phương pháp nghiên cứu

Luận án sử dụng các phương pháp sau: phương pháp luận biện chứng duy vật, phương pháp trừu tượng hoá khoa học, phương pháp logic kết hợp với lịch sử, phương pháp phân tích, tổng hợp, Phương pháp điều tra xã hội học

5. Những đóng góp mới về mặt khoa học của luận án

Về lý luận:

Luận án đã thiết lập khung lý luận về thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp. Luận án đã xây dựng và làm rõ các khái niệm, đặc điểm, vai trò của thị trường nhà ở cho công nhân. Đồng thời, luận án cũng xác định các yếu tố cấu thành, tiêu chí đánh giá thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp. Đây là cơ sở lý luận quan trọng giúp định hướng các nghiên cứu và chính sách phát triển nhà ở cho công nhân trong bối cảnh các khu công nghiệp ngày càng mở rộng.

Về thực tiễn:

- Luận án nghiên cứu kinh nghiệm của một số địa phương tiêu biểu trong nước về việc phát triển thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp, từ đó rút ra những kinh nghiệm quý báu áp dụng cho tỉnh Vĩnh Phúc. Phân tích này giúp định hình cách tiếp cận phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương và nâng cao hiệu quả quản lý thị trường nhà ở cho công nhân.

- Luận án phân tích và đánh giá thực trạng thị trường nhà ở dành cho công nhân trong các khu công nghiệp tại Vĩnh Phúc, làm rõ những thành tựu đã đạt được và chỉ ra những hạn chế còn tồn tại, cùng với nguyên nhân cụ thể. Điều này tạo điều kiện cho các nhà quản lý và hoạch định chính sách nắm bắt rõ hơn về tình hình thực tế, từ đó làm cơ

sở cho việc đưa ra các giải pháp phù hợp và hiệu quả.

- Luận án đưa ra các dự đoán, quan điểm và đề xuất một số giải pháp cơ bản với mục tiêu phát triển TTNO cho công nhân, nhằm cải thiện chất lượng cuộc sống cho công nhân và đảm bảo hoạt động hiệu quả của các KCN tại Vĩnh Phúc.

- Những kết quả nghiên cứu của luận án là tài liệu tham khảo cho các nhà nghiên cứu, tư vấn và quản lý trong lĩnh vực TTNO và nhà ở cho công nhân các KCN.

6. Kết cấu của luận án

Ngoài phần mở đầu, kết luận, danh mục tài liệu tham khảo, phụ lục, nội dung chính của luận án được kết cấu thành 4 chương, 12 tiết

CHƯƠNG 1

TỔNG QUAN CÁC CÔNG TRÌNH ĐÃ CÔNG BỐ LIÊN QUAN ĐẾN ĐỀ TÀI LUẬN ÁN

1.1. CÁC CÔNG TRÌNH NGHIÊN CỨU LIÊN QUAN ĐẾN THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở

1.1.1. Các công trình nghiên cứu nước ngoài

Nghiên cứu “*Price bubbles in housing markets: Concept, theory and indicators*” của Hans Lind (2009); Nghiên cứu của Sewoong Lee, Sanghyo Lee và Ju Hyung Kim “*Relationship Between Demand - supply in the Housing Market and Unsold New Housing Stocks*” (2010); Ngân hàng thế giới với nghiên cứu “*Urbanization assessment in Vietnam*” (2011); Nghiên cứu “*The Development of Affordable Housing - A Case Study in Guangzhou Citi China*” của Jingchun Lin (2011); “*Housing Bubbles: A Survey, Annual Review of Economic*” của Mayer, Chris (2011); World Bank trong nghiên cứu “*Vietnam Affordable Housing*” (2015); “*Policy Shift – How the U.S. Developed a Hybrid Model of Affordable Housing Provision*” của Christina Rosan (2015); Nghiên cứu “*Interactions between stock, bond and housing markets*” của Roberto Dieci, Noemi Schmitt, Frank Westerhoff (2018); “*Cross-regional connectedness in the Korean housing market*” của Hahn Shik Lee, Woo Suk Lee (2019); “*The gradients of power: Evidence from the Chinese housing market*” của Hanming Fang, Quanlin Gu, Li-An Zhou (2019); Nghiên cứu “*Can government stabilize the housing market? The evidence from South Korea*” của H. Jang, Y. Song and K. Ahn (2020); Morris A. Davis, Stephen D. Oliner, Tobias J. Peter, Edward J. Pinto (2020) trong nghiên cứu “*The Impact*

of Federal Housing Policy on Housing Demand and Homeownership: Evidence from a Quasi-Experiment"; Yaoyao Li, Daolin Zhu, Jiangmeng Zhao, Xiaodong Zheng, Lanyue Zhang (2020) "*Effect of the housing purchase restriction policy on the Real Estate Market: Evidence from a typical suburb of Beijing, China*"; "*Monetary policy and US housing expansions: The case of time-varying supply elasticities*" của Bruno Albuquerque, Martin Iseringhausen, Frederic Opitz (2020); "*A theory of housing demand shocks*" của Ding Dong, Zheng Liu, Pengfei Wang và Tao Zha (2022); "*Six types of government policies and housing prices in China*" của Zhining Hu (2022); "*The uncoupling of house prices and mortgage debt: towards wealth-driven housing market dynamics*" của Cody Hochstenbach (2023); Kevin Corinth và Amelia Irvine (2023) "*The Effect of Relaxing Local Housing Market Regulations on Federal Rental Assistance Programs*".

1.1.2. Các công trình nghiên cứu trong nước

Cuốn sách "*Nhà ở cho người có thu nhập thấp ở các đô thị lớn hiện nay: Kinh nghiệm Hà Nội*" của Hoàng Xuân Nghĩa, Nguyễn Khắc Thanh (2010); Đỗ Thanh Tùng "*Chính sách tài chính nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội*" (2010); Phạm Sỹ Liêm (2012) trong "*Tìm hiểu chính sách nhà ở các nước*"; Nguyễn Thị Thu Nguyệt (2011) "*Hợp tác công tư phát triển thị trường nhà ở cho người thu nhập thấp tại thành phố Hồ Chí Minh*"; Nghiên cứu "*Nhà ở xã hội - nhà ở cho người thu nhập thấp*" của Nguyễn Minh Hòa (2012); *Vấn đề nhà ở cho người thu nhập thấp ở Việt Nam* của Nguyễn Thị Hải Ly (2013); Tác giả Phạm Văn Bình "*Chính sách thuế nhà ở, đất ở tại Việt Nam*" (2013); Nghiên cứu "*Thị trường bất động sản Việt Nam: Nhìn lại 10 năm để định hướng tương lai*" của Trần Kim Chung (2015); Tác giả Nguyễn Hồng Phú "*Quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu vực đô thị ở Việt Nam*" (2018); Nghiên cứu "*Phát triển thị trường nhà ở trên địa bàn thành phố Hà Nội đến năm 2030*" của Nguyễn Ngọc Tiệp (2020); "*Tiếp cận chương trình tín dụng nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp: Nghiên cứu thực nghiệm tại thành phố Hà Nội, Việt Nam*" của Bùi Thị Hoàng Lan và Đinh Đức Trường (2023).

1.2. CÁC CÔNG TRÌNH NGHIÊN CỨU LIÊN QUAN ĐẾN THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CHO CÔNG NHÂN

1.2.1. Các công trình nghiên cứu nước ngoài

Liliany S.Arifin (2004) trong nghiên cứu "*Housing provision for factory workers*"; "*The Role of State in Affordable Housing for Essential Workers: A Comparative Study of California and New South Wales*" của

Anupama R.Sharma, Kenneth T. Rosen (2014); “*Work-life management patterns among public sector workers in Malaysia*” của Dzurizah Ibrahim (2014); “*Exploring the determinants of migrant worker’s housing tenure choice towards public rental housing: A case study in Chongqing, China*” của nhóm tác giả Xiaolong Gan, Jian Zuo, Ruidong Chang, Dezhi Li, George Zillante (2016); Nhóm tác giả Steven Rowley, Amity James và Peter Phibbs (2017) trong nghiên cứu “*Government led innovations in affordable housing delivery*”; Nghiên cứu “*Housing condition of Industrial parks workers: The case of Hawassa Industrial park*” của Selamawit Teku Jego (2019); “*Ethiopia - Options for Expanding Affordable Housing Supply for Industrial Park Workers*” của World Bank (2020); “*Revitalising Key Worker Housing*” của Jack Airey and Sir Robin Wales (2019); “*Livable Rental Houses for Factory Workers in Industrial Area*” của Rahardiyani Ari Wicahyo, Dewi Septanti, and Rika Kisnarini (2020); “*The Preferences Of Single Factory Workers Toward Rental Housing In East Ungaran, Semarang*” các tác giả A. Hazimah Ramadhani, A. Manaf (2020); “*Housing allocation with Chinese characteristics: the case of talent workers in Shenzhen and Guangzhou*” của Yue Gong (2021); “*Government-led housing strategies for essential workers: A global review*” của F. Zhang, E.W.Yiu, B.L.S.Tang, D.Lu, M.Lu, S.Huang, L.Jia (2020); “*Housing key workers: scoping challenges, aspirations, and policy responses for Australian cities*” của Zahra Nasreen, Catherine Gilbert, Nicole Gurrin (2021).

1.2.2. Các công trình nghiên cứu trong nước

Thứ nhất, những công trình nghiên cứu về vai trò, tầm quan trọng của việc phát triển TTNO cho công nhân tại các KCN. “*Xây dựng nhà ở cho người lao động trong KCN: Góp phần đảm bảo an sinh xã hội*” của Không Thành Công (2011); Lê Quốc Hội (2012) “*Việc làm và đời sống của người lao động các KCN, khu chế xuất và khu kinh tế ở Việt Nam*”; “*Nhà ở cho người lao động các KCN*” của Vũ Quốc Huy (2014); “*Giải quyết vấn đề nhà ở cho người lao động trong các KCN ở các tỉnh Bắc Trung Bộ hiện nay*” của Bùi Văn Dũng (2015).

Thứ hai, các nghiên cứu đi phân tích thực trạng và khuyến nghị giải pháp nhằm phát triển TTNO cho công nhân tại các KCN. Đề tài “*Cơ chế, chính sách thu hút đầu tư của các thành phần kinh tế vào các lĩnh vực xây dựng nhà ở cho công nhân tại các Khu công nghiệp, Khu chế xuất*” Lê Xuân Bá (2007); Trần Việt Tiến (2009) trong nghiên cứu “*Một số vấn đề xã hội tại các khu công nghiệp Việt Nam*”; Trường Thủy (2011) “*Vấn đề nhà ở cho công nhân tại KCN, KCX và KKT: Cần*

“nhiều cơ chế, chính sách”; “Chính sách xã hội đối với di dân nông thôn - thành thị ở Việt Nam hiện nay” của Mai Ngọc Cường (2013); Nguyễn Mạnh Thắng (2016), “*Những vấn đề bức xúc, cấp bách của công nhân, lao động trong các KCN, KCX - Thực trạng và giải pháp*”; “*Nghiên cứu Cải thiện môi trường sống cho công nhân tại các Khu công nghiệp tại nước CHXHCN Việt Nam*” của Cơ quan hợp tác quốc tế Nhật Bản JICA (2016); Nguyễn Quang Tuấn A, Nguyễn Quang Tú (2016), “*Hệ thống tiêu chí đánh giá tính bền vững của nhà ở công nhân các KCN tại Việt Nam theo hướng công nghiệp hóa*”; “*Nhà ở xã hội cho công nhân tại các khu công nghiệp Việt Nam – Khái niệm và giải pháp thực tế hướng tới sự phát triển bền vững: trường hợp nghiên cứu tại thành phố Hà Nội*” của Tạ Quỳnh Hoa và Phạm Đình Tuyền (2019); Ngô Lê Minh (2021) trong nghiên cứu “*Nhà ở xã hội kinh nghiệm phát triển nhà ở xã hội cho công nhân tại Việt Nam - mô hình tại thành phố Hồ Chí Minh*”; Hà Quang Hưng (2021), “*Một số giải pháp phát triển nhà ở xã hội cho công nhân tại các khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp; Quản lý các vấn đề xã hội tại các KCN ở Việt Nam*”, Nguyễn Trung Thành (2021); “*Những thách thức về nhà ở cho công nhân tại các KCN: nghiên cứu điển hình tại tỉnh Đồng Nai, Việt Nam*” của Đặng Ngọc Sơn và Bùi Anh Tuấn (2022).

1.3. ĐÁNH GIÁ CHUNG KẾT QUẢ CÁC CÔNG TRÌNH ĐÃ CÔNG BỐ VÀ NHỮNG KHOẢNG TRỐNG CẦN TIẾP TỤC NGHIÊN CỨU

1.3.1. Đánh giá chung

Thứ nhất, các nghiên cứu đã đưa ra quan niệm, nội dung và những yếu tố tác động đến nhà ở, TTNO.

Thứ hai, các tác giả đã đánh giá, phân tích về thực trạng phát triển nhà ở, TTNO và vấn đề giải quyết nhà ở cho công nhân các KCN trên phạm vi ở một số địa phương hoặc vùng hay quốc gia.

Thứ ba, các công trình nghiên cứu đã đưa ra nhiều quan điểm và giải pháp cơ bản, những kiến nghị đề xuất nhằm phát triển TTNO nói chung và giải quyết các vấn đề liên quan đến cung cấp nhà ở cho công nhân nói riêng.

1.3.2. Những khoảng trống cần tiếp tục nghiên cứu

Thông qua việc tham khảo và tổng thuật tài liệu, các công trình nghiên cứu của các học giả trong và ngoài nước, có thể nhận thấy nghiên cứu về các loại thị trường nói chung, trong đó nghiên cứu về TTNO khá phong phú và được nhiều tác giả nghiên cứu công phu. Tuy nhiên, chưa có công trình nghiên cứu khoa học nào phân tích một cách có hệ thống cơ sở lý luận và thực tiễn về TTNO cho công nhân các KCN ở cấp độ địa

phương và cấp độ quốc gia dưới góc độ khoa học kinh tế chính trị. Vì vậy, việc nghiên cứu này là cần thiết để giải quyết vấn đề thực tiễn đang đặt ra, góp phần lấp “khoảng trống” mà các nghiên cứu trước đây chưa đề cập tới để tìm ra giải pháp thúc đẩy TTNO phát triển nhằm giải quyết nhu cầu chính đáng của người công nhân làm việc trong các KCN. Cụ thể, câu hỏi nghiên cứu của luận án là:

- **Câu hỏi thứ nhất:** Nội dung của TTNO cho công nhân các KCN? TTNO cho công nhân các KCN chịu ảnh hưởng với những yếu tố nào và tiêu chí nào để đánh giá TTNO cho công nhân các KCN?

- **Câu hỏi thứ hai:** TTNO hiện tại ở tỉnh Vĩnh Phúc có đáp ứng nhu cầu của công nhân KCN không? TTNO cho công nhân các KCN đang phải đối mặt với những khó khăn gì? Những vấn đề đặt ra trong quá trình phát triển TTNO cho công nhân các KCN trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc?

- **Câu hỏi thứ ba:** Để phát triển TTNO cho công nhân các KCN tại Vĩnh Phúc đáp ứng nhu cầu nhà ở chính đáng của người công nhân thì cần phải có những quan điểm và giải pháp cơ bản nào?

CHƯƠNG 2

CƠ SỞ LÝ LUẬN VÀ KINH NGHIỆM THỰC TIỄN VỀ THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CHO CÔNG NHÂN CÁC KHU CÔNG NGHIỆP

2.1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ CHUNG VỀ THỊ TRƯỜNG THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CHO CÔNG NHÂN CÁC KHU CÔNG NGHIỆP

2.1.1. Các khái niệm cơ bản

* **Khái niệm nhà ở:** Theo Luật Nhà ở 2023 quy định: “Nhà ở là công trình xây dựng với mục đích để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân”

* **Thị trường nhà ở:** là tổng hoà những mối quan hệ kinh tế, giao dịch về quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở giữa chủ thể tham gia thị trường, dựa trên các quan hệ hàng hoá, tiền tệ diễn ra trong một không gian và thời gian nhất định theo quy luật của kinh tế thị trường và theo quy định của pháp luật.

* **Thị trường nhà ở cho công nhân các KCN:** là tổng hoà những mối quan hệ liên quan đến mua, bán, chuyển nhượng và cho thuê hàng hoá nhà ở giữa công nhân và các chủ thể cung ứng nhà ở trên thị trường nhằm xác định giá cả và số lượng hàng hoá, dịch vụ nhà ở tương ứng với trình độ phát triển kinh tế - xã hội nhất định.

Như vậy, TTNO cho công nhân các KCN có thể được nhận diện ở cấp độ cụ thể là nơi diễn ra các quan hệ trao đổi, giao dịch giữa công nhân làm việc trong các KCN và người cung cấp hàng hóa nhà ở trên cơ sở giá cả, dưới sự tác động của quy luật cung và cầu trên thị trường và theo quy định của pháp luật. Ở mức độ trừu tượng hơn, TTNO cho công nhân các KCN cũng có thể được nhận diện thông qua các mối quan hệ liên quan đến trao đổi, mua bán nhà ở bao gồm quan hệ cung cầu về nhà ở, giá cả nhà ở; quan hệ hàng – tiền; quan hệ giá trị, giá trị sử dụng của hàng hoá nhà ở...

2.1.2. Đặc điểm, vai trò của thị trường nhà ở cho công nhân các KCN

2.1.2.1. Đặc điểm của thị trường nhà ở cho công nhân các KCN

Thứ nhất, hàng hóa trên thị trường nhà ở có giá trị rất lớn

Thứ hai, hàng hóa nhà ở và thị trường nhà ở mang tính vùng, miền

Thứ ba, người mua thường chỉ có đủ thông tin về hàng hóa nhà ở trong quá trình sử dụng

Thứ tư, cung nhà ở thay đổi rất chậm so với biến động của cầu và giá cả

Thứ năm, tác động lan tỏa của thị trường nhà ở rất mạnh mẽ

Ngoài ra TTNO cho công nhân các KCN có những đặc điểm riêng biệt như: (1) TTNO cho công nhân các KCN thường tập trung tại các vùng lân cận hoặc trong cùng khu vực với KCN;. (2) Nhà ở cho công nhân trong các KCN thường được thiết kế để có mức giá cả phải chăng thông qua sự hỗ trợ của chính phủ, các doanh nghiệp trong KCN; (3) Hàng hoá nhà ở cho công nhân các KCN thường là các phòng căn chung, nhà ở trọ hoặc phòng trọ được chia thành các phòng riêng lẻ để có thể chia sẻ với nhiều người. Thiết kế của các căn nhà này thường đáp ứng được các tiện ích cơ bản, thiết yếu cho người công nhân.

2.1.2.2. Vai trò của thị trường nhà ở cho công nhân các KCN

- Thị trường nhà ở đóng vai trò trong giải quyết vấn đề ở - điều kiện tái sản xuất sức lao động, tạo cơ hội có nhà ở cho công nhân, đặc biệt là công nhân di cư.

- Thị trường nhà ở tạo sự ổn định và thu hút nhân lực.

- Thị trường nhà ở có vai trò thúc đẩy nền kinh tế, chỉnh trang đô thị.

2.2. CÁC YẾU TỐ CẤU THÀNH, TIÊU CHÍ ĐÁNH GIÁ VÀ NHỮNG NHÂN TỐ ẢNH HƯỞNG THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CHO CÔNG NHÂN CÁC KHU CÔNG NGHIỆP

2.2.1. Các yếu tố cấu thành thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp

2.2.1.1. Hàng hoá nhà ở

Trong nền kinh tế thị trường, nhà ở được coi là một hàng hoá như hàng hoá thông thường, vì nhà ở là sản phẩm của quá trình lao động, thoả mãn được nhu cầu nơi ở của con người và được đem ra mua bán, trao đổi trên thị trường. Do đó, cũng như các hàng hoá khác thì hàng hoá nhà ở cũng có giá trị sử dụng và giá trị.

- *Giá trị sử dụng của hàng hoá nhà ở*: Giá trị sử dụng của hàng hoá nhà ở là công dụng của nhà ở nhằm thoả mãn nhu cầu của người sử dụng. Nhà ở có thể sử dụng với nhiều mục đích khác nhau như dùng để ở, làm cửa hàng, làm văn phòng, xưởng sản xuất... Song nó khác với các hàng hóa thông thường ở chỗ, hàng hóa nhà ở được hợp thành bởi hai yếu tố là nhà, đất và các yếu tố ngoại vi, đặc biệt là vị trí của ngôi nhà

- *Giá trị của hàng hóa nhà ở*: Giá trị của hàng hoá nhà ở cũng do lao động sống và lao động vật hoá kết tinh trong hàng hoá nhà ở. Hàng hoá nhà ở là hàng hoá đặc biệt nên giá trị của nhà ở không chỉ phụ thuộc vào giá trị lao động kết tinh, quan hệ cung cầu mà còn phụ thuộc vào địa tô chênh lệch và các yếu tố cấu thành nên ngôi nhà.

2.2.1.2. Cầu thị trường nhà ở cho công nhân các KCN

Cầu TTNO là tổng lượng hàng hóa (nhà ở) mà người mua muốn và sẵn sàng mua tương ứng với khả năng thanh toán theo từng mức giá.

Cầu TTNO cho công nhân có đặc điểm: (1) Nhà ở cho người công nhân các khu công nghiệp thường là nhà cho thuê do tư nhân xây dựng và nhà dành cho người có thu nhập thấp; (2) Nhà ở cho người công nhân trong khu công nghiệp thường là nhà ở tập thể hoặc nhà ở chung cư; (3) Cầu về nhà ở tập trung vào các khu vực lân cận hoặc trong cùng khu vực với khu công nghiệp

2.2.1.3. Cung thị trường nhà ở cho công nhân các KCN

Cung về nhà ở trên TTNO cho công nhân là lượng nhà ở sẵn sàng đưa ra trao đổi trên thị trường tại một thời điểm nhất định với một mức giá nhất định phù hợp với chi phí của người công nhân.

Cung nhà ở phản ánh khả năng của hệ thống kinh tế trong việc đáp ứng nhu cầu ở của công nhân. Cung về nhà ở không chỉ bao gồm số lượng nhà ở mới được xây dựng, mà còn bao gồm cả nhà ở hiện hữu đang sẵn sàng cho việc bán hoặc cho thuê. Cung nhà ở trên thị trường được xác định bởi số lượng nhà đang sẵn sàng và có khả năng tham gia vào các giao dịch mua bán, không bao gồm toàn bộ số lượng nhà và đất hiện hữu.

2.2.1.4. Giá cả nhà ở trên thị trường

Giá cả nhà ở là biểu hiện bằng tiền của giá trị hàng hóa nhà ở trên thị trường tại một thời điểm nhất định. Hay nói cách khác giá cả nhà ở

chính là số tiền cần thiết mà người công nhân phải trả để có thể thuê hoặc sở hữu một căn nhà. Giá cả trên TTNO là một thước đo kinh tế tổng hợp phản ánh mối quan hệ giữa địa tô với sự hình thành giá cả đất đai cùng với chi phí lao động khai phá đất đai, xây dựng nhà ở, sức lao động, tiền vốn bỏ ra để triển khai các dự án về nhà ở.

2.2.1.5. Các chủ thể trung gian tham gia TTNO cho công nhân các KCN

Hệ thống trung gian đóng vai trò quan trọng trong việc cấu thành TTNO. Các tổ chức này đóng vai trò quan trọng trong việc tạo lập và duy trì thị trường nhà ở, đảm bảo tính minh bạch, hiệu quả và công bằng trong giao dịch bất động sản và giúp tạo ra một môi trường thuận lợi cho người mua và người bán. Các chủ thể trung gian tham gia TTNO cho công nhân các KCN có các chủ thể như tổ chức định giá, tổ chức tài chính – tín dụng, tổ chức cung cấp thông tin và tổ chức dịch vụ môi giới.

2.2.1.6. Cơ chế vận hành và sự quản lý nhà nước đối với TTNO

TTNO là một bộ phận của thị trường BĐS nằm trong nền kinh tế thị trường, do vậy, nó hoạt động theo cơ chế chung của nền kinh tế thị trường, với các đặc tính kinh tế được điều chỉnh theo định hướng và quy định của Nhà nước.

Quản lý nhà nước đối với TTNO đóng vai trò quan trọng trong việc đảm bảo sự công bằng, bền vững và hiệu quả của thị trường này. Hoạt động quản lý nhà nước đối với TTNO bao gồm các nội dung: (1) Định hướng phát triển TTNO; (2) Tạo môi trường vĩ mô cho hoạt động của TTNO; (3) Điều tiết TTNO thông qua các chính sách; (4) Kiểm tra, giám sát hoạt động trên TTNO.

2.2.2. Tiêu chí đánh giá thị trường nhà ở cho công nhân các KCN

- Các tiêu chí định lượng: Về cung nhà ở, về cầu nhà ở, về giá nhà ở.

- Các tiêu chí định tính: đánh giá chất lượng nhà ở; sự đồng bộ, hợp lý, tính khả thi và tác dụng của chính sách nhà ở.

2.2.3. Những nhân tố ảnh hưởng đến TTNO cho công nhân các KCN

2.2.3.1. Những nhân tố thuộc về môi trường vĩ mô

- Đường lối, chủ trương của Đảng, chính sách, pháp luật của Nhà nước về nhà ở và TTNO.

- Tăng trưởng kinh tế, chuyển dịch cơ cấu kinh tế và sự hình thành, phát triển của các KCN.

- Trình độ phát triển của khoa học - công nghệ và hạ tầng giao thông.

- Năng lực điều hành, quản lý, kiểm soát và giám sát của Nhà nước

2.2.3.2. Những nhân tố liên quan tới doanh nghiệp trong KCN và các chủ thể cung ứng nhà ở

- Số lượng và năng lực của các chủ thể trên TTNO cho công nhân các KCN.

- Nhận thức của các doanh nghiệp trong KCN và các doanh nghiệp kinh doanh nhà ở đối với TTNO cho công nhân.

2.2.3.3. Những nhân tố liên quan đến khả năng chi trả và thị hiếu của người công nhân

- Mức thu nhập và khả năng tài chính của người công nhân.

- Thị hiếu, tập quán của người công nhân trong các KCN.

2.3. KINH NGHIỆM THỰC TIỄN VỀ PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CHO CÔNG NHÂN CÁC KHU CÔNG NGHIỆP

2.3.1. Kinh nghiệm phát triển thị trường nhà ở cho công nhân các Khu công nghiệp tại một số địa phương nước ta

2.3.1.1. Kinh nghiệm của tỉnh Bình Dương

2.3.1.2. Kinh nghiệm của tỉnh Đồng Nai

2.3.1.3. Kinh nghiệm của tỉnh Bắc Ninh

2.3.2. Bài học kinh nghiệm rút ra cho tỉnh Vĩnh Phúc

2.3.2.1. Thực hiện tốt công tác quy hoạch, sắp xếp và điều chỉnh lại địa bàn triển khai dự án cho phù hợp với cơ sở hạ tầng đồng bộ.

2.3.2.2. Lựa chọn nhà đầu tư có năng lực, đa dạng hoá, xã hội hoá các nguồn lực xã hội và các loại hình đầu tư

2.3.2.3. Có chính sách phát triển TTNO hợp lý, phù hợp, tạo điều kiện cho các dự án NOXH, nhà ở cho thuê.

CHƯƠNG 3

THỰC TRẠNG THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CHO CÔNG NHÂN CÁC KHU CÔNG NGHIỆP TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH VĨNH PHÚC

3.1. TỔNG QUAN VỀ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH VĨNH PHÚC

3.1.1. Quá trình hình thành và phát triển các KCN tỉnh Vĩnh Phúc

Tỉnh Vĩnh Phúc, nằm trong vùng Đồng bằng Sông Hồng, là một phần của vùng kinh tế trọng điểm phía Bắc. Thực hiện chủ trương của Đảng và Nhà nước về việc đầu tư vào việc xây dựng và phát triển các KCN tập trung tạo tiền đề để thu hút đầu tư cả trong và ngoài nước vào những năm 90 của thế kỷ XX, đồng thời, tận dụng lợi thế và tiềm năng về vị trí địa lý, đất đai, kinh tế - xã hội của tỉnh, Vĩnh Phúc đặt ra mục

tiêu chính trong chiến lược phát triển công nghiệp là đầu tư và mở rộng các KCN, coi đó là biện pháp cốt yếu để thúc đẩy quá trình công nghiệp hoá ở địa phương. Bắt đầu với chỉ một KCN Kim Hoa có diện tích 50 ha được Chính phủ chấp thuận thành lập vào năm 1998, sau hơn 20 năm, tỉnh đã mở rộng đáng kể quy mô KCN lên 19 khu được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, với tổng diện tích lên đến 5.487,31 ha. Trong số đó, 16 KCN đã được quyết định chủ trương đầu tư và cấp giấy chứng nhận đầu tư, giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, với tổng vốn đầu tư đăng ký là 15.548 tỷ đồng và 212,53 triệu USD, tổng diện tích đất quy hoạch cho các là 3.093,85 ha, trong đó, có 2.262,12 ha diện tích đất công nghiệp. Trong 16 KCN đã được thành lập thì hiện có 09 KCN đã đi vào hoạt động, tổng diện tích đất quy hoạch là 2.485,8 ha, trong đó đất công nghiệp theo quy hoạch 1.827,15 ha. Hạ tầng tại các khu công nghiệp được thiết kế hiện đại và đồng bộ, đáp ứng hiệu quả yêu cầu của các nhà đầu tư nước ngoài và trong nước.

3.1.2. Quy mô và cơ cấu lao động tại các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc

3.1.2.1. Số lượng và chất lượng công nhân tại các khu công nghiệp

Các KCN được hình thành, mở rộng và thu hút đầu tư, dẫn đến quy mô lực lượng lao động tại các KCN này cũng tăng lên, không chỉ về mặt số lượng mà cả về chất lượng. Từ năm 2014 đến 2022, số lượng lao động tại các KCN ở Vĩnh Phúc đã tăng 240%, với mức tăng tổng cộng là 74.448 người, trong đó, giai đoạn từ 2016 – 2022 là giai đoạn có tốc độ tăng nhanh nhất. Tỷ lệ lao động nội tỉnh trong các KCN liên tục tăng lên, chiếm khoảng 60 đến 80% tổng số lao động hàng năm. Trong 9 KCN đang hoạt động thì KCN Khai Quang, KCN Bá Thiện I và KCN Bá Thiện II là 03 KCN có số lao động tập trung đông nhất.

Cùng với sự gia tăng về số lượng lao động, chất lượng lao động trong các KCN tỉnh Vĩnh Phúc cũng không ngừng tăng lên. Theo số liệu từ Ban quản lý KCN của tỉnh Vĩnh Phúc cho biết, trong khoảng thời gian từ 2017 đến 2020 số lao động chất lượng cao làm việc tại các KCN của Tỉnh đã tăng thêm hơn 6.000 người, từ mức 10.786 người vào năm 2017 đạt tới 17.243 người vào năm 2020.

Có thể thấy rằng khi quy mô sản xuất của các KCN tỉnh Vĩnh Phúc ngày càng mở rộng thì số lượng công nhân ngày càng tăng lên đó là một tất yếu và việc tăng lên của lao động tại các KCN sẽ gây sức ép tới các vấn đề xã hội, đặc biệt là vấn đề đáp ứng nhu cầu nhà ở cho công nhân.

3.1.2.2. Độ tuổi lao động trong các khu công nghiệp

Theo số liệu thống kê của công đoàn các KCN tỉnh Vĩnh Phúc nguồn lao động làm việc trong các KCN Vĩnh Phúc hầu hết là lao động trẻ tuổi từ 16 đến 30 chiếm khoảng 70%, từ 30 đến 35 tuổi chiếm 10%, trên 35 tuổi khoảng 20%. Với lực lượng lao động trẻ (chiếm 70%) và chủ yếu đã lập gia đình ổn định (chiếm hơn 80%) nên nhu cầu thuê, mua cao đối với nhà ở giá rẻ và những căn hộ có kích thước nhỏ.

3.1.2.3. Mức lương và thu nhập bình quân của công nhân trong khu công nghiệp

Kết quả khảo sát cho thấy, thu nhập hiện nay của công nhân trong các KCN trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc có mức bình quân từ 5 đến 10 triệu đồng/tháng. Mức lương bình quân/tháng từ 5 triệu đến dưới 7 triệu đồng, chiếm tỷ lệ 44.74% với mức lương bình quân cao; và từ 7 đến 10 triệu đồng/tháng, chiếm tỷ lệ 34.58%. Tuy nhiên, tỷ lệ trả lời về dự định chuyển việc làm của CNLĐ lại rất cao, với 22.832/5.000 công nhân, chiếm tỷ lệ 65.60%. Một trong những nguyên nhân dẫn đến tình trạng này là sự bất cập về nhà ở của công nhân.

3.2. TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CHO CÔNG NHÂN CÁC KHU CÔNG NGHIỆP TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH VĨNH PHÚC

3.2.1. Cầu về nhà ở của công nhân các khu công nghiệp

Về số lượng cầu nhà ở: Sự phát triển mạnh mẽ của các KCN cùng với sự mở rộng về số lượng và quy mô của các dự án đầu tư, đã góp phần làm tăng số lượng lao động làm việc tại các KCN tỉnh Vĩnh Phúc theo từng năm. Vào năm 2013 có khoảng 16.600 công nhân lao động tại đây bày tỏ nhu cầu về nhà ở, tương đương với 36% tổng số người làm việc trong các KCN. Đến năm 2014, con số này đã tăng lên với gần 18.000 người lao động cần tìm nhà ở. Tính đến năm 2022, lực lượng lao động làm việc trong các KCN của tỉnh đã vượt quá 132.000 người, trong đó trên 66% có nhà ở cùng gia đình và 33.14% thuê nhà để ở, tương đương với khoảng 43.744 người cần chỗ ở. So sánh với năm 2013, nhu cầu về chỗ ở của công nhân đã tăng lên 2.6 lần, tăng thêm 27.144 người, với mức tăng trưởng hàng năm là khoảng 3.000 người lao động có nhu cầu về nhà ở. Bên cạnh đó, theo thống kê của Liên đoàn lao động Tỉnh hiện tại có 19.616 công nhân đang ở trọ tại khoảng hơn 2.074 nhà trọ trên địa bàn thành phố Vĩnh Yên, Phúc Yên, huyện Bình Xuyên. Công nhân các KCN đang phải sinh sống trong các nhà trọ tư nhân xây dựng hầu hết chật hẹp.

Về mô hình nhà ở: Theo số liệu khảo sát công nhân trong 29 doanh nghiệp của LĐLĐ Tỉnh, nhu cầu công nhân muốn mua NOXH là 2.730/5.000, đạt 54.60%. Chỉ có 5,70% công nhân muốn được ở nhà trọ do

người dân tự xây; và có 24,62% công nhân lựa chọn mô hình di cư con lác nông thôn - đô thị: sáng đi tối về. Như vậy, nhu cầu về NOXH của công nhân là rất lớn.

Về diện tích phòng, các điều kiện tiện nghi: Căn cứ vào kết quả khảo sát từ công nhân cho thấy rằng thuê diện tích phòng từ 10 -15m² được chủ yếu công nhân lựa chọn để ở với 45,4%, tiếp đến là phòng có diện tích 16m² đến 20m² với khoảng gần 35%. Diện tích phòng quá lớn (trên 20m²) hay phòng quá nhỏ (Dưới 10m²) chiếm tỷ lệ nhỏ nhất lần lượt chỉ 13% và 6,8%. Với xu hướng công nhân ở 2-3 người là chính (chiếm tới 85% số công nhân tham gia khảo sát) thì tỷ lệ diện tích nhà ở trên đầu người của công nhân chỉ đạt từ 4-5m²/người, thấp hơn so với mức trung bình của Tỉnh năm 2022 hơn 6,3 lần (31.05 m²/người).

Vì vậy, khi được hỏi về mong muốn cải thiện chất lượng nhà ở thì đa số công nhân lựa chọn nâng cấp diện tích phòng ở, sau đó đến cải thiện khu vực nấu ăn và chất lượng phòng vệ sinh/phòng tắm.

3.2.2. Cung về nhà ở cho công nhân các KCN tỉnh Vĩnh Phúc

Theo khảo sát của Liên đoàn lao động Tỉnh cho thấy đa số công nhân ở nhà của gia đình, nhà riêng, với tỷ lệ 61,60%; đồng thời tỷ lệ thuê nhà chiếm khá cao 33,14%. Trong khi đó, mô hình nhà ở của doanh nghiệp xây cho công nhân và của khu công nghiệp xây cho công nhân chỉ chiếm tỷ lệ rất thấp, với tỷ lệ tương ứng là: 1,20% và 0,56%.

3.2.2.1. Cung nhà ở cho công nhân từ các doanh nghiệp

* *Số lượng cung nhà ở:* Tỉnh Vĩnh Phúc đã có 26 dự án NOXH, nhà ở cho công nhân và phần dự án NOXH trong các khu đô thị mới, khu nhà ở với tổng cộng, diện tích đất của những dự án này là khoảng 116.920 ha, cung cấp 35.288 căn nhà với diện tích sàn tổng là hơn 2.778.596 m², bao gồm 2.342 căn nhà thấp tầng và 25.145 căn hộ chung cư. Các dự án này phân bố ở các địa phương nhiều KCN như Vĩnh Yên, Bình Xuyên và Phúc Yên chiếm tới 88,5% số lượng dự án NOXH trên toàn Tỉnh. Tuy nhiên, số lượng dự án đi vào hoạt động còn khá khiêm tốn. Bảng 3.8 cho thấy đã có 8 dự án hoàn thành và đưa vào sử dụng, cung cấp 2.082 căn NOXH. Trong số này, có 03 dự án nhà ở dành riêng cho công nhân trong các KCN, bao gồm: Dự án Khu nhà ở công nhân công ty Honda thuộc dự án Khu đô thị Đồng Sơn với 300 căn và dự án của Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng Bảo Quân đã đầu tư xây dựng đưa vào sử dụng 02 tòa nhà A4, A5 cao 6 tầng cho công nhân và nhà chung cư thu nhập thấp B1 cao 15 tầng với tổng số căn là 421 căn hộ chung cư và dự án nhà ở thu nhập thấp, công nhân A2, B2 (Công ty Eurocharm Việt Nam) với tổng số căn là 207 căn.

Ngoài ra, trên địa bàn đang triển khai đầu tư xây dựng 7 dự án NOXH, trong đó có 4 dự án nhà ở dành riêng cho công nhân đang trong giai đoạn triển khai, những dự án này sẽ cung cấp khoảng 10.400 căn nhà, tương đương với 808.000 m² diện tích sàn sau khi hoàn thành. Bên cạnh đó, trên địa bàn tỉnh có 21 dự án dự án nhà ở thương mại bố trí quỹ đất 20% trong dự án để đầu tư xây dựng NOXH với quy mô 72,2 ha cung ứng khoảng 14.300 căn với diện tích khoảng 1,76 m² sàn.

* *Chất lượng nhà ở*: Về hình thức: Không có sự khác biệt đáng kể về tỷ lệ diện tích nhà ở trên một đầu người, trung bình 9m²/người giữa nhà ở cho công nhân do doanh nghiệp KCN hay doanh nghiệp kinh doanh nhà ở, các tổ chức khác xây dựng. Về cơ sở hạ tầng: Những căn nhà này được trang bị đầy đủ các tiện ích như hệ thống cung cấp nước sạch, điện, cũng như các hệ thống hiện đại cho việc thu gom rác thải và xử lý nước thải.

3.2.2.2. Cung nhà ở cho công nhân tại các khu công nghiệp từ phía hộ gia đình

Về số lượng cung nhà ở trọ

Phường Khai Quang, Liên Bảo (thành phố Vĩnh Yên); thị trấn Hương Canh, xã Tam Hợp, xã Đạo Đức (Bình Xuyên); Phường Phúc Thắng, Hùng Vương, Trung Trắc (Phúc Yên) là địa bàn tập trung chủ yếu nhà ở trọ cho công nhân thuê. Trên 3 địa bàn khảo sát, tổng số có 2.074 hộ gia đình có phòng trọ cho thuê, với tổng số phòng 19.200 phòng, với khoảng 20.000 công nhân thuê trọ. Cung về nhà ở cho thuê ở các KCN tại tỉnh Vĩnh Phúc vẫn đang còn tiềm năng rất lớn, cơ hội kinh doanh nhà ở cho thuê còn nhiều cho các hộ gia đình tăng thêm thu nhập, cũng như cải thiện đời sống của người dân nơi đây.

Về chủng loại nhà ở trọ:

Thông qua khảo sát các khu nhà trọ cho công nhân thuê xung quanh các KCN tỉnh Vĩnh Phúc nhận thấy nhà ở trọ công nhân nằm xen kẽ với nhà ở dân cư, chủng loại rất đa dạng, bao gồm: i) Các dãy trọ bố trí trong ô đất riêng; ii) Nhà ở trọ ở chung ô đất, chung cổng với chủ; iii) Là nhà cũ của gia đình chủ

Về chất lượng nhà ở trọ:

Nhà cho thuê hầu hết là những dãy nhà ở trọ do người dân tự xây dựng xung quanh các khu công nghiệp cho công nhân thuê một cách tự phát nên chất lượng không được đảm bảo: Nhà ở trọ cho công nhân thường là những khu nhà cấp 4, diện tích nhỏ nên công nhân ở rất chật chội, nhà ở ẩm thấp, nóng bức vào mùa hè và rét mướt vào mùa đông. Cơ sở hạ tầng kỹ thuật tại nhà loại này còn khá đơn giản và yếu kém...

3.2.3. Giá thuê nhà ở cho công nhân các KCN tỉnh Vĩnh Phúc

Đối với NOXH dành cho công nhân: giá trung bình NOXH trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc hiện giao động từ 9 – 13.5 triệu đồng/m², tương đương khoảng 600-800 triệu/căn hộ từ 50 m² trở lên. Theo khảo sát của tác giả, khi được hỏi về mức giá nhà ở phù hợp với khả năng thanh toán thì có hơn 70% người công nhân được hỏi cho biết, giá trị căn hộ theo khả năng tài chính của họ có thể thanh toán được từ 300 triệu đến 500 triệu đồng. Mức giá từ 500 đến 700 triệu đồng/căn hộ cũng được số đông công nhân lựa chọn chiếm 15%. Mức giá 700 đến 900 triệu đồng/căn và từ 900 triệu đồng/căn được rất ít công nhân lựa chọn. Như vậy, nguyện vọng của người công nhân là mong muốn địa phương tạo điều kiện giúp họ có thể sở hữu được nhà ở giá rẻ phù hợp với thu nhập.

Đối với nhà cho thuê: giá thuê nhà ở dành cho công nhân đã tăng liên tục. Vào năm 2018, giá thuê bình quân là 600.000 đồng mỗi phòng mỗi tháng, nhưng đến năm 2022, mức giá này đã tăng lên 850.000 đồng/phòng/tháng, tương đương với mức tăng 1,4 lần. Chi phí thuê nhà này thường chiếm khoảng 12 - 15% tổng thu nhập hàng tháng của công nhân.

3.2.4. Các chủ thể trung gian

Theo Sở Xây dựng Vĩnh Phúc, tính hiện có 12 sàn giao dịch BĐS đã đăng ký hoạt động. Trong số này, có 8 sàn giao dịch hoạt động có hiệu quả. Các sàn giao dịch trên địa bàn tỉnh đều được thành lập theo 2 hình thức cơ bản: (1) sàn giao dịch do chủ đầu tư BĐS hoặc công ty mẹ của dự án BĐS thành lập; (2) Sàn giao dịch do cá nhân hoặc tổ chức đứng ra thành lập, hoạt động theo nhu cầu của thị trường.

3.2.5. Cơ chế vận hành và sự kiểm soát, điều tiết của nhà nước

3.2.5.1. Về cơ chế chính sách của Trung ương

Trong thời gian gần đây, Đảng và Nhà nước đã đưa ra nhiều chủ trương, chính sách, và văn bản pháp luật nhằm giải quyết các thách thức liên quan đến cung cầu nhà ở cho công nhân tại các KCN. Cụ thể, Nghị định 31/2022/NĐ-CP được ban hành vào 20/5/2022, cung cấp hỗ trợ lãi suất từ ngân sách nhà nước cho doanh nghiệp, hợp tác xã, và hộ kinh doanh. Điều này nhằm hỗ trợ Nghị quyết 43/2022/QH15 của Quốc hội, ra ngày 11/01/2022, về chính sách tài chính và tiền tệ giúp phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội..

3.2.5.2. Việc ban hành cơ chế, chính sách của tỉnh Vĩnh Phúc

Trên cơ sở Luật Nhà ở năm 2014, tỉnh Vĩnh Phúc đã triển khai nhiều chính sách và quy định mới liên quan đến quản lý và phát triển

nhà ở, nhấn mạnh vào việc cung cấp nhà ở cho nhóm người có thu nhập thấp và công nhân trong các KCN tại tỉnh..

3.3. ĐÁNH GIÁ CHUNG THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CHO CÔNG NHÂN CÁC KCN TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH VINH PHÚC HIỆN NAY

3.3.1. Những kết quả đạt được

Thứ nhất, TTNO cho công nhân từng bước đáp ứng nhu cầu nhà ở của người công nhân. Nhà ở cho công nhân dần được cải thiện cả về số lượng và chất lượng.

Thứ hai, Các chính sách liên quan đến tài chính, quy hoạch, xây dựng và phát triển đô thị, cũng như các chủ trương về nhà ở xã hội, đặc biệt là nhà ở cho công nhân, đã ngày càng đi vào cuộc sống. Nhờ các quy định linh hoạt hơn về nhà ở, công nhân dễ dàng tiếp cận với nhà ở hơn.

Thứ ba, trên địa bàn tỉnh, đã xuất hiện nhiều khu nhà ở mới dành cho công nhân, được trang bị cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội hiện đại và đồng bộ. Các dự án NOXH tại nhiều vị trí khác nhau trên địa bàn Tỉnh giúp cho công nhân dễ dàng có sự lựa chọn phù hợp với nhu cầu. Có thể khẳng định, việc các doanh nghiệp xây dựng có tiềm lực đã và sẽ mang đến những căn hộ chất lượng giúp cải thiện đời sống người công nhân nói chung, người công nhân trong các KCN nói riêng.

Thứ tư, với mức giá căn hộ được giao bán trên thị trường từ 10-13 triệu đồng/m² đối với các dự án NOXH, đây chưa phải là mức giá phù hợp với đại bộ phận người lao động có thu nhập thấp như công nhân. Mức giá này sẽ hợp lý hơn khi người công nhân có nhu cầu về nhà ở được tiếp cận trực tiếp với các dự án, giảm thiểu đi các khâu trung gian, môi giới.

Thứ năm, các thông tin về các dự án NOXH đang tiến hành mở bán và thông báo kết quả tiếp nhận đơn đăng ký của người mua nhà đều được Tỉnh công khai và cung cấp đầy đủ trên trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng.

3.3.2. Những hạn chế trong phát triển thị trường nhà ở cho công nhân trên địa bàn tỉnh Vinh Phúc

3.3.2.1. Những hạn chế

Thứ nhất, cung nhà ở còn hạn chế, chưa đáp ứng được với lượng cầu về nhà ở.

Thứ hai, các biện pháp khuyến khích đối với nhà đầu tư trong các dự án NOXH và nhà ở cho công nhân chưa thực sự mang lại sự thu hút mạnh mẽ.

Thứ ba, chất lượng nhà ở còn kém dẫn tới quyền lợi của người công nhân chưa được đảm bảo.

Thứ tư, nhà ở cho công nhân thuê và giá NOXH có xu hướng giá cho thuê ngày càng tăng. Giá cả nhà ở với vấn đề thu nhập là vấn đề khó khăn, mối quan tâm thường trực và là gánh nặng cho người công nhân các khu công nghiệp.

3.2.2.2. Nguyên nhân của những hạn chế

** Nguyên nhân khách quan*

Một là, do tình hình kinh tế toàn cầu và kinh tế trong nước gặp nhiều thách thức sau dịch bệnh, điều này đã ảnh hưởng rõ rệt đến nguồn thu và khả năng thu hút đầu tư của tỉnh, đồng thời gây trở ngại cho tiến độ của các dự án nhà ở, bao gồm cả NOXH dành cho công nhân.

Hai là, sự bất cập trong quản lý, điều tiết và định hướng của các cấp chính quyền đối với TTNO

** Nguyên nhân chủ quan*

Một là, năng lực của một số chủ thể tham gia vào thị trường nhà ở trên địa bàn Tỉnh còn yếu.

Hai là, tổ chức Đảng và các đoàn thể xã hội các cấp ở Vĩnh Phúc chưa thực sự quan tâm đúng mức đến phát triển TTNO cho công nhân, nhận thức của các doanh nghiệp về vấn đề nhà ở cho công nhân còn hạn chế.

Ba là, sự phát triển tự phát của đầu tư xây dựng nhà ở và của giá thuê nhà ở.

3.3.3. Những vấn đề đặt ra từ thực trạng thị trường nhà ở cho công nhân các KCN trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc

Từ những hạn chế, tồn tại trong TTNO cho công nhân các KCN trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc đặt ra một số mâu thuẫn, bất cập cần tập trung giải quyết trong thời gian tới:

Một là, mâu thuẫn giữa cung và cầu về nhà ở. Mâu thuẫn giữa cung và cầu trên TTNO phản ánh một thách thức lớn trong quản lý và phát triển đô thị. Thực trạng TTNO cho công nhân các KCN tại Vĩnh Phúc cho thấy nhu cầu về nhà ở luôn rất cao. Điều này đã tạo động lực thúc đẩy các nhà đầu tư phát triển các dự án nhà ở trên địa bàn. Tuy nhiên, ngay từ đầu hầu hết các nhà đầu tư, doanh nghiệp nhà ở chỉ hướng đến phân khúc trung, cao cấp bởi nó có tỷ suất lợi nhuận cao, hướng đến nhóm khách hàng có thu nhập cao trong xã hội, giá thành nhà ở đã vượt xa khả năng thanh toán của công nhân làm việc trong các KCN.

Hai là, mâu thuẫn về lợi ích kinh tế giữa các chủ thể tham gia TTNO cho công nhân các KCN. TTNO phản ánh các mối quan hệ đa dạng giữa các chủ thể tham gia thị trường, kèm theo đó là lợi ích của các chủ thể. Lợi ích kinh tế của các chủ thể vừa thống nhất và vừa mâu

thuần nhau. Những mâu thuẫn này thường xuyên diễn ra trên TTNO song không phải lúc nào cũng được giải quyết ổn thoả. Các chủ đầu tư chỉ quan tâm đến lợi ích của mình mà ít chú ý đến các vấn đề kinh tế - xã hội khác, gây ra mất cân bằng giữa phát triển đô thị với phát triển văn hoá, môi trường...

Ba là, mâu thuẫn giữa nhu cầu nhà ở giá rẻ cho công nhân với nguồn đầu tư có hạn. Công nhân trong các KCN thường có thu nhập thấp và giới hạn về khả năng tài chính, làm cho việc tiếp cận nhà ở giá rẻ trở nên khó khăn. Nhu cầu về nhà ở giá rẻ không chỉ dừng lại ở giá cả mà còn bao gồm yếu tố vị trí thuận tiện để giảm thời gian và chi phí đi lại, cũng như chất lượng nhà ở đảm bảo sức khỏe và phúc lợi cho người lao động. Tuy nhiên, nhu cầu này thường xuyên vượt xa nguồn cung trên thị trường, dẫn đến sự thiếu hụt và áp lực lớn lên công nhân. Để tăng nguồn cung nhà ở giá rẻ cho công nhân các KCN đòi hỏi phải có nhiều nguồn lực để phát triển như: nguồn nhân lực, nguồn lực tài chính, nguồn lực đất đai và cả cơ chế chính sách. Tuy nhiên, nguồn lực để phát triển nhà ở giá rẻ, từ đất đai đến tài chính, luôn có giới hạn.

CHƯƠNG 4

MỘT SỐ QUAN ĐIỂM VÀ CÁC GIẢI PHÁP CƠ BẢN NHẪM TIẾP TỤC PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CHO CÔNG NHÂN CÁC KHU CÔNG NGHIỆP TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH VĨNH PHÚC ĐẾN NĂM 2030

4.1. DỰ BÁO VỀ CUNG CẦU THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CHO CÔNG NHÂN CÁC KHU CÔNG NGHIỆP TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH VĨNH PHÚC

4.1.1. Dự báo cầu nhà ở cho công nhân

4.1.2. Dự báo cung về nhà ở cho công nhân

4.2. CÁC QUAN ĐIỂM CƠ BẢN PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CHO CÔNG NHÂN CÁC KHU CÔNG NGHIỆP TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH VĨNH PHÚC

4.2.1. Coi chính sách phát triển nhà ở là một ưu tiên hàng đầu trong kế hoạch phát triển kinh tế và xã hội của tỉnh Vĩnh Phúc.

4.2.2. Khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở cho công nhân khu công nghiệp của tỉnh.

4.2.3. Phát triển thị trường nhà ở cho công nhân phải đảm bảo lợi ích hài hòa lợi ích của các chủ thể

4.2.4. Quy hoạch phát triển nhà ở công nhân phải gắn liền với quy hoạch các khu công nghiệp và gắn với sự phát triển đô thị, với phát triển thị trường bất động sản.

4.2.5. Tăng cường vai trò Nhà nước trong việc giải quyết vấn đề nhà ở cho công nhân nhằm thực hiện quyền về nhà ở cho người công nhân

4.3. MỘT SỐ GIẢI PHÁP NHẪM PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CHO CÔNG NHÂN CÁC KHU CÔNG NGHIỆP TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH VĨNH PHÚC

4.3.1. Nhóm giải pháp hoàn thiện cơ chế, chính sách phát triển nhà ở, hỗ trợ nhà ở cho công nhân

Thứ nhất, về chính sách đất đai để xây dựng nhà ở

Thứ hai, chính sách lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở cho công nhân

Thứ ba, hoàn thiện chính sách ưu đãi đối với chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân

Thứ tư, xây dựng chính sách riêng về nhà ở cho công nhân KCN

4.3.2. Nhóm giải pháp tác động vào cung nhà ở cho công nhân

4.3.2.1. Giải pháp về quy hoạch

4.3.2.2. Xã hội hoá trong đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp.

4.3.2.3. Hình thành quỹ nhà ở cho công nhân khu công nghiệp thuê và mua

4.3.3. Nhóm giải pháp tác động tới cầu nhà ở cho công nhân các KCN trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc.

Thứ nhất, cần tăng tốc quá trình cải cách hệ thống tiền lương nhằm thực hiện một chính sách lương tối thiểu nhất quán áp dụng cho tất cả các doanh nghiệp.

Thứ hai, tập trung vào việc thu hút đầu tư vào các dự án áp dụng công nghệ tiên tiến và quy trình sản xuất hiện đại.

Thứ ba, giảm gánh nặng tài chính cho công nhân thông qua việc triển khai nhiều giải pháp hiệu quả như kiểm soát lạm phát, cắt giảm học phí cho con của công nhân, và giảm bớt chi phí dịch vụ y tế.

Thứ tư, hoàn thiện chính sách tài chính hỗ trợ công nhân mua, thuê nhà.

Thứ năm, để bảo vệ và đảm bảo quyền lợi cho người lao động tại các KCN, cần nâng cao vai trò và sự hiệu quả của hoạt động của các tổ chức công đoàn.

4.3.4. Nhóm giải pháp tác động vào giá thuê nhà ở tại các khu công nghiệp

Một là, hoàn thiện chính sách về giá cả.

Hai là, cần giảm chi phí liên quan đến xây dựng nhà ở công nhân.

Ba là, cần tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát.

4.3.5. Xây dựng hệ thống trung gian về thị trường nhà ở

Một là, đào tạo và phát triển nguồn nhân lực chuyên nghiệp.

Hai là, hỗ trợ và tạo điều kiện thuận lợi cho công tác định giá, đảm bảo công tác định giá khách quan, hiệu quả là cơ sở cho sự minh bạch của TTNO, tránh tình trạng thổi giá.

Ba là, hoàn thiện hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và TTNO.

4.3.6. Phát huy vai trò lãnh đạo của tổ chức Đảng các cấp từ tỉnh tới cơ sở trong việc phát triển và quản lý thị trường nhà ở cho công nhân

Thứ nhất, tăng cường nhận thức về vai trò quan trọng của việc phát triển TTNO cho công nhân các KCN.

Thứ hai, lãnh đạo cần thường xuyên, kịp thời, trực tiếp đối với công tác phát triển nhà ở cho công nhân các KCN.

Thứ ba, các cơ quan quản lý tại địa phương, bao gồm cấp ủy và chính quyền cần tăng cường hợp tác giữa cấp ủy, chính quyền địa phương với các cấp, các ngành khác trong việc áp dụng các quy định về NOXH, nhà ở cho công nhân, nhanh chóng giải quyết các thách thức và khó khăn gặp phải trong quá trình triển khai dự án.

Thứ tư, các cơ quan quản lý tại địa phương có KCN hoạt động, bao gồm cấp ủy và chính quyền cần tăng cường quản lý các nhà trọ tư nhân.

KẾT LUẬN

Là một tỉnh nằm trong vùng kinh tế trọng điểm Bắc Bộ, sự phát triển mạnh mẽ của các KCN trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc gắn liền với sự ra đời của TTNO cho công nhân các KCN. Thực trạng TTNO cho công nhân các KCN trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc đã đạt được những kết quả ban đầu, song vẫn còn nhiều hạn chế, tồn tại, bức xúc cần phải có những giải pháp, chính sách phù hợp nhằm đảm bảo quyền lợi chính đáng về nhà ở cho người công nhân, góp phần đảm bảo an sinh xã hội, đảm bảo nguồn lực cho sự phát triển của các KCN, từ đó thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của Tỉnh. Nghiên cứu đề tài “Thị trường nhà ở cho công nhân các Khu công nghiệp trên địa bàn Tỉnh Vĩnh Phúc” có ý nghĩa về mặt lý luận và thực tiễn, tác giả đã bước đầu tập trung làm rõ những nội dung sau:

Thứ nhất, luận án đã xây dựng khung lý thuyết về TTNO, làm sáng tỏ khái niệm trung tâm TTNO cho công nhân các KCN; đặc điểm,

vai trò; các yếu tố cấu thành, các nhân tố ảnh hưởng và các tiêu chí đánh giá TTNO cho công nhân các KCN trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc.

Thứ hai, trên cơ sở hệ thống lý luận, các tiêu chí đã được xây dựng, luận án tập trung vào việc phân tích và đánh giá thực trạng TTNO cho công nhân các KCN tại tỉnh Vĩnh Phúc. Từ đó, rút ra những hạn chế, tồn tại của thị trường này, đồng thời, chỉ ra nguyên nhân của những tồn tại, hạn chế và những vấn đề cần phải giải quyết để TTNO cho công nhân các KCN tỉnh Vĩnh Phúc phát triển hiệu quả và bền vững

Thứ ba, căn cứ vào hạn chế và nguyên nhân của hạn chế từ việc từ việc phân tích hiện trạng, luận án này đưa ra các dự báo và quan điểm về phát triển TTNO cho công nhân tỉnh Vĩnh Phúc. Đồng thời, luận án cũng đề xuất một số giải pháp cơ bản nhằm thúc đẩy TTNO, với mục tiêu cải thiện việc đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho công nhân làm việc tại các KCN.

**LIST OF PUBLISHED WORKS OF THE AUTHOR
RELATED TO THE THESIS**

1. Tran Minh Ngoc (2023), “Financial Solutions for Developing the Housing Market for Industrial Zone Workers in Vinh Phuc Province”, *Journal of Finance*, (803).
2. Tran Minh Ngoc (2023), “Housing Market for Industrial Zone Workers in Vinh Phuc Province: Current Situation and Solutions”, *Journal of Finance & Accounting Research*, (241).
3. Tran Minh Ngoc (2023), “Worker Housing Development in Singapore and South Korea: Lessons for Vinh Phuc”, *Journal of Finance*, (805).
4. Tran Minh Ngoc (2023), “Improving the Effectiveness of State Management of the Housing Market for Industrial Zone Workers”, *Journal of State Management*, (331)