

HỌC VIỆN CHÍNH TRỊ QUỐC GIA HỒ CHÍ MINH



TRẦN MINH NGỌC

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

**LUẬN ÁN TIẾN SĨ
NGÀNH: KINH TẾ CHÍNH TRỊ**

HÀ NỘI - 2024

HỌC VIỆN CHÍNH TRỊ QUỐC GIA HỒ CHÍ MINH

TRẦN MINH NGỌC

**THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CHO CÔNG NHÂN
CÁC KHU CÔNG NGHIỆP TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH VINH PHÚC**

**LUẬN ÁN TIẾN SĨ
NGÀNH: KINH TẾ CHÍNH TRỊ
MÃ: 931.01.02**



**Người hướng dẫn khoa học: 1. PGS.TS NGUYỄN KHẮC THANH
2. TS. NGUYỄN THANH SƠN**



HÀ NỘI – 2024

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các số liệu, kết quả nghiên cứu nêu trong luận án có nguồn gốc rõ ràng, trung thực và được trích dẫn đầy đủ theo quy định.

Tác giả**Trần Minh Ngọc**

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
CHƯƠNG 1: TỔNG QUAN CÁC CÔNG TRÌNH ĐÃ CÔNG BỐ LIÊN QUAN ĐẾN ĐỀ TÀI LUẬN ÁN	11
1.1. Các công trình nghiên cứu liên quan đến thị trường nhà ở.....	11
1.2. Các công trình nghiên cứu liên quan đến thị trường nhà ở cho công nhân.....	24
1.3. Đánh giá chung kết quả các công trình đã công bố và những khoảng trống cần tiếp tục nghiên cứu.	39
CHƯƠNG 2: CƠ SỞ LÝ LUẬN VÀ KINH NGHIỆM THỰC TIỄN VỀ THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CHO CÔNG NHÂN CÁC KHU CÔNG NGHIỆP	45
2.1. Một số vấn đề chung về thị trường thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp	45
2.2. Các yếu tố cấu thành, tiêu chí đánh giá và những nhân tố ảnh hưởng đến thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp	57
2.3. Kinh nghiệm thực tiễn về phát triển thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp.....	85
CHƯƠNG 3: THỰC TRẠNG THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CHO CÔNG NHÂN CÁC KHU CÔNG NGHIỆP TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH VĨNH PHÚC	97
3.1. Tổng quan về các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc	97
3.2. Tình hình thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc.....	106
3.3. Đánh giá chung thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc hiện nay	130
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	147

4.1. Dự báo về cung cầu thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc	147
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.....	149
4.3. Một số giải pháp nhằm phát triển thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc.....	154
KẾT LUẬN	180
DANH MỤC CÔNG TRÌNH KHOA HỌC ĐÃ ĐƯỢC CÔNG BỐ CỦA TÁC GIẢ CÓ LIÊN QUAN ĐẾN ĐỀ TÀI LUẬN ÁN	181
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	182
PHỤ LỤC	195

DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

CNH, HĐH	Công nghiệp hoá, hiện đại hoá
HĐND	Hội đồng nhân dân
KT – XH	Kinh tế - xã hội
UBND	Ủy ban nhân dân
XHCN	Xã hội chủ nghĩa

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 1.1. Cơ cấu phiếu khảo sát trong nghiên cứu.....	7
Bảng 1.2: Khoảng giá trị của thang đo.....	8
Bảng 3.1: Tình trạng hôn nhân của công nhân lao động tại các khu công nghiệp tỉnh Vĩnh Phúc.....	104
Bảng 3.2: Thực trạng chăm sóc con nhỏ của công nhân lao động tại các khu công nghiệp tỉnh Vĩnh Phúc	104
Bảng 3.3: Mức thu nhập của công nhân tại các khu công nghiệp tỉnh Vĩnh Phúc.....	105
Bảng 3.4: Nhu cầu về Mô hình nhà ở của CN các khu công nghiệp	107
tỉnh Vĩnh Phúc.....	107
Bảng 3.5: Nhu cầu về mô hình nhà ở xã hội của công nhân lao động tại các khu công nghiệp tỉnh Vĩnh Phúc	108
Bảng 3.6: Thực trạng loại hình nhà ở của công nhân	111
tại các khu công nghiệp tỉnh Vĩnh Phúc.....	111
Bảng 3.7: Dự án nhà ở xã hội đã hoàn thành đến năm 2023	112
Bảng 3.8: Điều kiện điện, nước và xử lý nước thải	116
của nhà ở cho công nhân	116
Bảng 3.9: Giá nhà ở xã hội một số dự án trên địa bàn Vĩnh Phúc	122
Bảng 3.10: Giá thuê nhà ở của công nhân các khu công nghiệp	124
Bảng 3.11: Diện tích sàn nhà ở xã hội hoàn thành từng năm	130
Bảng 3.12: Đánh giá về môi trường chính sách về nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp hiện nay.....	139
Bảng 4.1: Dự báo nhu cầu diện tích tăng thêm của nhà ở cho công nhân đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030	147

DANH MỤC BIỂU ĐỒ

Biểu đồ 3.1: Lao động trong các Khu công nghiệp trên địa bàn Vĩnh Phúc ...	100
Biểu đồ 3.2: Tỷ lệ theo độ tuổi lao động tại các khu công nghiệp tỉnh Vĩnh Phúc ...	103
Biểu đồ 3.3: Phân bố phòng ở theo diện tích	109
Biểu đồ 3.4: Nguyên vọng của công nhân đối với chất lượng nhà ở.....	110
Biểu đồ 3.5: Mức độ hài lòng về nhà trọ của công nhân tại các khu công nghiệp.....	120
Biểu đồ 3.6: Mức giá phù hợp với khả năng thanh toán khi mua nhà ở xã hội của công nhân.....	123
Biểu đồ 3.7: Tổng diện tích nhà ở toàn tỉnh giai đoạn 2015 – 2022.....	131

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ VII (1991) với chủ trương thí điểm xây dựng các khu công nghiệp đã mở đường cho quá trình hình thành và phát triển mạnh mẽ của các khu công nghiệp trên phạm vi cả nước. Đến nay, sau hơn 30 năm, đã có khoảng 397 khu công nghiệp được thành lập, với 292 khu đi vào hoạt động, đạt tỉ lệ lấp đầy đạt khoảng 70%. Việc phát triển các khu công nghiệp này thu hút hàng ngàn lao động địa phương và lao động từ các khu vực khác đến làm việc. Chính sự gia tăng nhanh chóng về lực lượng lao động, đã làm bùng nổ nhu cầu về chỗ ở, thúc đẩy sự hình thành và phát triển sôi động của thị trường nhà ở dành cho công nhân tại các khu công nghiệp. Thị trường này trở thành “mạch sống” hỗ trợ cho hoạt động của các khu công nghiệp, vừa đảm bảo ổn định chỗ ở cho hàng ngàn lao động, vừa tạo nền tảng để phát triển toàn diện con người, nâng cao chất lượng nguồn nhân lực và duy trì sự ổn định của lực lượng lao động. Đồng thời, nó còn đóng vai trò quan trọng trong việc đảm bảo an sinh xã hội, góp phần ổn định trật tự, thúc đẩy tăng trưởng kinh tế và xây dựng môi trường lao động bền vững.

Mặc dù, Nhà nước đã ban hành nhiều cơ chế, chính sách nhằm thúc đẩy thị trường nhà ở cho công nhân tại các khu công nghiệp giúp người công nhân có nhà ở, tuy nhiên, sự hoạt động của thị trường này 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 năng suất lao động của công nhân 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 ảnh hưởng trực tiếp đến khả năng thu hút và duy trì nhân lực, nhất là nhân lực chất lượng cao. 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, mạnh 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 Nghị quyết 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 vật chất và tinh thần cho công nhân lao động, đặc biệt là vấn đề nhà ở cho công nhân lao động 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, mặc dù 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 thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp, luận án phân tích và đánh giá thực trạng thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc từ năm 2014 – 2023. Từ đó, luận án đưa ra các dự báo, quan điểm phát triển và đề xuất các giải pháp cơ bản nhằm phát triển thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp 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 thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp, 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 thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp; nghiên cứu kinh nghiệm phát triển thị trường nhà ở của một số địa phương trong nước, từ đó rút ra bài học cho Vĩnh Phúc về phát triển thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc.

Hai là, phân tích thực trạng thị trường nhà ở cho công nhân tại các khu công nghiệp 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 thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp trên địa bàn Tỉnh.

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

3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

3.1. Đối tượng nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu của luận án là thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp trên địa bàn cấp Tỉnh.

3.2. Phạm vi nghiên cứu

- *Về nội dung*: thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp 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 trung gian tham gia thị trường, sự vận hành của thị trường và sự quản lý của nhà nước đối với thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp. Đây là những yếu tố cơ bản của thị trường nhà ở cho công nhân tại các khu công nghiệp, sự vận động của các yếu tố này quy định sự vận động của thị trường nhà ở cho công nhân tại các khu công nghiệp. Bên cạnh đó, luận án nghiên cứu tập trung chủ yếu vào nhà ở trọ cho công nhân thuê và nhà ở xã hội cho công nhân. Đây là 2 hình thức nhà chủ yếu trên thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc.

- *Về không gian*: Luận án tập trung vào việc khảo sát và phân tích thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc.

- *Về thời gian*: Luận án tập trung nghiên cứu thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp. Việc nghiên cứu đánh giá thực trạng được giới hạn trong giai đoạn từ năm 2014 (Luật nhà ở 2014 ra đời) đến năm 2023 và 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 thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp của Đảng và Nhà nước; đồng thời kế thừa một số kết quả nghiên cứu đã được 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 thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp và thực trạng thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc trong thời gian từ năm 2014 – 2023 làm cơ sở để đề xuất các giải pháp nhằm thúc đẩy thị trường.

4.2. Phương pháp nghiên cứu

Phương pháp luận biện chứng duy vật: Đây là phương pháp được sử dụng trong toàn bộ nội dung của luận án, nhằm xây dựng cơ sở lý luận thị trường nhà ở, thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp, thực tiễn, đề xuất quan điểm, giải pháp phát triển thị trường nhà ở cho công nhân trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc đến năm 2030, trong đó tập trung chủ yếu ở chương 2, 3, 4.

Phương pháp trừu tượng hoá khoa học: Được sử dụng trong toàn bộ luận án, tập trung chủ yếu ở chương 2, 3 và 4. Theo đó, trong chương 2, luận án sử dụng phương pháp trừu tượng hoá khoa học trong xác định nội dung và các yếu tố tác động đến thị trường nhà ở cho công nhân trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc. Trong chương 3, luận án nghiên cứu những hiện tượng chung nhất, mang tính phổ biến, bỏ qua những hiện tượng mang tính ngẫu nhiên, tạm thời để phân tích và đánh giá thực trạng thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp tỉnh Vĩnh Phúc. Từ đó đề xuất các giải pháp nhằm phát triển thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp trên địa bàn Tỉnh trong chương 4.

Phương pháp logic kết hợp với lịch sử: phương pháp được thực hiện xuyên suốt luận án. Cụ thể, chương đầu tiên áp dụng phương pháp lôgic và

lịch sử nhằm tổng quan các công trình nghiên cứu liên quan đến nội dung nghiên cứu theo từng nội dung và theo tiến trình thời gian công bố. Trong chương 2, 3 và 4, phương pháp này tiếp tục được triển khai để khái quát những ưu điểm, hạn chế, quan điểm và giải pháp thành các luận điểm cụ thể, trước khi tiến hành chứng minh, phân tích và làm sáng tỏ chúng.

Phương pháp phân tích, tổng hợp: Phương pháp này được sử dụng phổ biến ở chương 2 và chương 3. Cụ thể, trong chương 2, tác giả tiến hành phân tích và tổng hợp các dữ liệu thu thập từ các nghiên cứu trước đây cùng với các tài liệu liên quan đến thị trường nhà ở và thị trường nhà ở cho công nhân. Qua đó, tác giả xây dựng khung lý thuyết về thị trường nhà ở dành cho công nhân trong các khu công nghiệp. Trong chương 3, trên cơ sở các dữ liệu định lượng được tổng hợp từ báo cáo, thống kê của Chính Phủ, của Sở Xây dựng, Liên đoàn Lao động tỉnh Vĩnh Phúc và quá trình điều tra xã hội học thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp tại tỉnh Vĩnh Phúc, tác giả tiến hành phân tích và tổng hợp để làm rõ những nhận định, đánh giá được đưa ra trong luận án.

Phương pháp điều tra xã hội học: Phương pháp này được sử dụng khi giải quyết những nội dung nghiên cứu được đề ra trong chương 3, bằng cách sử dụng các phiếu điều tra để thu thập số liệu sơ cấp. Các số liệu sơ cấp liên quan đến đánh giá thực trạng thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc được thực hiện dựa trên bộ phiếu điều tra 4 nhóm đối tượng chính: người công nhân làm việc trong các khu công nghiệp, người cho thuê nhà tư nhân, doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và các cán bộ quản lý nhà nước tại các phòng thuộc sở, ban ngành của tỉnh, huyện có liên quan trực tiếp đến hoạt động quản lý nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp.

Đề tài đã điều tra 11 doanh nghiệp trên tổng số 13 doanh nghiệp trên địa bàn Tỉnh đang tiến hành kinh doanh nhà ở cho công nhân trên địa bàn

tỉnh, trong đó chú trọng đến các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, công ty TNHH, công ty cổ phần.

Đối với đối tượng là chủ nhà trọ, nghiên cứu tập trung với nhóm đối tượng cho thuê nhà cấp 4, nhà khác nhà cấp 4 và dãy nhà trọ, các hình thức cho thuê nhà riêng từ 3 tầng trở lên không được đưa vào nghiên cứu vì nó không phù hợp với thực tế của người công nhân đang làm việc tại các khu công nghiệp.

Đối với đối tượng là người công nhân làm việc các khu công nghiệp, bộ phiếu hướng tới tất cả các nhóm đối tượng dù là lao động ngoại tỉnh hay lao động có hộ khẩu thuộc tỉnh; dù là nam hay nữ, lao động có gia đình hay đã kết hôn; lao động đến khu công nghiệp một mình hoặc lao động đến làm việc tại khu công nghiệp có gia đình đi theo. Trong đó, nghiên cứu tập trung khảo sát tại 02 khu công nghiệp lớn nhất của tỉnh là Bình Xuyên và Khai Quang.

Nhóm đối tượng cuối cùng được điều tra là đội ngũ cán bộ của địa phương liên quan trực tiếp đến hoạt động quản lý nhà ở đối với người công nhân làm việc trong các khu công nghiệp trên địa bàn Tỉnh. Đó là đội ngũ cán bộ làm việc ở ban quản lý khu công nghiệp, Sở Xây dựng, các cán bộ của phòng địa chính và đội ngũ chính quyền xã nơi có khu công nghiệp.

Bảng 1.1. Cơ cấu phiếu khảo sát trong nghiên cứu

Nhóm đối tượng	Số lượng phiếu hợp lệ	Tỷ lệ %
Cán bộ quản lý	38	12,1
Doanh nghiệp đầu tư kinh doanh nhà ở xã hội	11	3,5
Chủ nhà trọ	57	18,2
Công nhân trong khu công nghiệp	207	66,1
Tổng cộng	313	100%

Nguồn: Kết quả điều tra của tác giả

Do thời gian và kinh phí thực hiện có hạn nên luận án phát 350 phiếu tới 04 nhóm đối tượng, trong đó, thu về được 328 phiếu, sau khi kiểm tra, rà soát thì có 15 phiếu không hợp lệ do bỏ trống nhiều mục hỏi hoặc chỉ chọn 1 phương án duy nhất cho tất cả các câu hỏi, còn lại 313 phiếu hợp lệ. Cơ cấu phiếu khảo sát của nghiên cứu này được minh họa như bảng 1.1, trong đó phiếu hỏi công nhân tại khu công nghiệp là 207 phiếu chiếm 66,1%, tiếp đó là phiếu hỏi đối với chủ nhà trọ 57 phiếu chiếm 18,2%, sau đó là cán bộ quản lý các cấp về thị trường nhà ở cho công nhân với 38 phiếu chiếm 12,1%, cuối cùng có 11 phiếu hỏi doanh nghiệp cung cấp nhà ở xã hội chiếm 3,5%.

Trong nghiên cứu đề tài luận án này, thang đo Likert 5 mức từ 1-5 được vận dụng để đánh giá giá trị trung bình ở cả mức độ hài lòng của các tiêu chí đo lường chất lượng dịch vụ nhà ở cũng như chính sách liên quan đến nhà ở cho công nhân tại khu công nghiệp, nghiên cứu chia thành 5 thang đo với mỗi khoảng có giá trị cách đều nhau là 0,8 điểm đơn vị. Như vậy, mỗi thang đo (khoảng điểm) sẽ có giá trị tương ứng lần lượt như sau:

Bảng 1.2: Khoảng giá trị của thang đo

Khoảng điểm	Ý nghĩa
Từ 1,0 đến 1,80 điểm	Kém
Từ 1,81 đến 2,60 điểm	Yếu
Từ 2,61 đến 3,40 điểm	Trung bình
Từ 3,41 đến 4,20 điểm	Khá
Từ 4,21 đến 5,0 điểm	Tốt

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

5.1. Về lý luận:

Với cách tiếp cận về thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp dưới góc độ khoa học Kinh tế chính trị, luận án đã thiết lập khung lý luận về thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp. Luận án đã xây

dụng 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.

5.2. Về thực tiễn:

Thứ nhất, luận án đã 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 bài học 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.

Thứ hai, luận án đã đem lại cái nhìn toàn diện về 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.

Thứ ba, luận án đã dự đoán xu hướng phát triển của thị trường nhà ở cho công nhân đến năm 2030, đồng thời đề xuất các giải pháp mang tính chiến lược nhằm cải thiện chất lượng cuộc sống của công nhân và đảm bảo sự phát triển bền vững của các khu công nghiệp tại Vĩnh Phúc. Các giải pháp này tập trung vào cả khía cạnh chính sách, tài chính, và quản lý nhà ở.

Thứ tư, những kết quả nghiên cứu của luận án cung cấp một nguồn tài liệu tham khảo cho các nhà nghiên cứu, nhà tư vấn, và các nhà quản lý trong lĩnh vực phát triển nhà ở cho công nhân. Đây là đóng góp hữu ích trong việc xây dựng các chính sách và chiến lược phát triển thị trường nhà ở cho công nhân tại các khu công nghiệp, không chỉ riêng cho tỉnh Vĩnh Phúc mà còn có thể ứng dụng ở các địa phương khác.

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 gồm 4 chương:

Chương 1: Tổng quan các công trình đã công bố liên quan đến đề tài luận án

Chương 2: Cơ sở lý luận và kinh nghiệm thực tiễn về thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp.

Chương 3: Thực trạng thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc.

Chương 4: Một số quan điểm và các giải pháp cơ bản nhằm tiếp tục phát triển thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc đến năm 2030.

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

Cũng giống như các loại thị trường khác, thị trường nhà ở có mối liên hệ mật thiết với Nhà nước, đồng thời cũng chịu ảnh hưởng bởi những nhân tố như: nguồn cung về nhà ở, nguồn cung về đất đai, kỳ sử dụng đất, chính sách về đô thị, quyền sở hữu đất đai, giá nhà,...

Nghiên cứu “*Price bubbles in housing markets: Concept, theory and indicators*” của Hans Lind (2009) [100], đây là một nghiên cứu có ý nghĩa thực tiễn và lý luận cho thị trường nhà ở sau cuộc khủng hoảng kinh tế thế giới 2008. Tác giả đưa ra khái niệm bong bóng giá là hiện tượng giá nhà ở tăng vượt quá giá trị thực của chúng, nó có thể xuất hiện khi sự tăng giá không được hỗ trợ bởi cơ sở kinh tế và tài chính, từ đó, tác giả nghiên cứu cách bong bóng giá hình thành, tác động và các chỉ số quan trọng được áp dụng trong việc đánh giá và xác định bong bóng giá trong thị trường nhà ở. Những chỉ số này bao gồm các động lực giá, sự tăng trưởng về cung và cầu, và các biến số kinh tế và tài chính khác. Những nội dung trên giúp các nhà nghiên cứu và chính quyền nhận ra các dấu hiệu của bong bóng giá và đề xuất các biện pháp nhằm giảm thiểu ảnh hưởng tiềm ẩn từ hiện tượng bong bóng giá.

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) [115] thì tập trung vào quan hệ cung - cầu trên thị trường nhà ở và hàng tồn kho nhà mới chưa bán. Tác giả nghiên cứu về mối quan hệ qua lại giữa cầu và cung trên thị trường nhà ở và tác động của nó đến tình trạng hàng tồn kho nhà mới chưa được bán. Nghiên cứu giải thích

rằng khi cầu vượt quá cung, hàng tồn kho nhà mới chưa bán có thể giảm đi, trong khi khi cung vượt quá cầu, hàng tồn kho nhà mới chưa bán có thể tăng lên. Tác giả sử dụng dữ liệu và các mô hình phân tích để nghiên cứu mối quan hệ này. Bên cạnh đó, các tác giả khảo sát các yếu tố tác động đến cung - cầu trên thị trường nhà ở và đánh giá độ ảnh hưởng của chúng đến tình trạng hàng tồn kho nhà mới chưa bán. Theo các tác giả việc hiểu và theo dõi mối tương quan giữa cung - cầu trên thị trường nhà ở và hàng tồn kho nhà mới chưa bán là rất quan trọng, nó giúp chính quyền và các nhà đầu tư đưa ra các quyết định hợp lý về quản lý và phát triển nhà ở.

Ngân hàng thế giới đã chỉ ra mối quan hệ giữa ổn định chính trị với phát triển kinh tế và giải quyết các vấn đề xã hội đặc biệt là vấn đề nhà ở trong nghiên cứu “*Urbanization assessment in Vietnam*” (2011) [117]. Theo đó, việc phát triển nhà ở xã hội tại quốc gia có nền kinh tế đang phát triển sẽ tạo cơ hội phát triển cho các doanh nghiệp nhỏ và vừa, người dân có thể sử dụng căn hộ như hàng hoá trao đổi trên thị trường. Khi thị trường nhà ở phát triển sẽ giúp tăng tiết kiệm và đầu tư, thêm thu nhập cho người dân từ cho thuê nhà, bên cạnh đó, nó còn giúp đảm bảo sức khỏe trẻ em và hạn chế dịch bệnh lây lan và tái thiết lại sau các thảm họa tự nhiên và nhân tạo, phục hồi nền kinh tế. Chính vì vậy, phát triển nhà ở có vai trò quan trọng trong xóa đói giảm nghèo, cứu trợ nhân đạo và tái thiết.

Trong nghiên cứu “*The Development of Affordable Housing - A Case Study in Guangzhou Citi China*” của Jingchun Lin (2011) [104] và “*Housing Bubbles: A Survey, Annual Review of Economic*” của Mayer, Chris (2011) [96], đã chỉ ra các trạng thái khác nhau trong việc phát triển nhà ở giá rẻ tại các nước phương Tây và các nước Châu Á, do đó, không thể cùng thực hiện những chính sách tương tự nhau. Việc phát triển thị trường nhà ở ở giá rẻ ở các nước Châu Âu và Mỹ bắt đầu từ rất sớm nhưng ở các nước Châu Á đến giữa thế kỷ 20 quá trình này mới thực sự bắt đầu. Một số khu vực và quốc gia

phát triển cao ở Châu Á như Singapore hay Hồng Kông bắt đầu các dự án nhà ở giá rẻ từ những năm 1950, là những nước đầu tiên trong khu vực châu Á. Các tác giả cho rằng nhìn nhận sự phát triển của đô thị chính là việc đầu tư mở rộng nhà ở là vì nhà ở là nền tảng, cơ sở cần thiết cho sự phát triển của tất cả mọi người.

Sự cần thiết phải phát triển mô hình nhà ở giá rẻ ở Việt Nam được World Bank phân tích trong “*Vietnam Affordable Housing*” (2015) [119]. Theo các tác giả Việt Nam là một quốc gia đang phát triển với mục tiêu duy trì tốc độ tăng trưởng kinh tế cao, chính vì vậy, tốc độ đô thị hoá diễn ra rất nhanh. Đi cùng quá trình đô thị hoá là quá trình chuyển dịch cơ cấu kinh tế, quá trình này sẽ góp phần thúc đẩy sự gia tăng dân số và nhu cầu mới về nhà ở tại các thành phố. Nhà ở giá rẻ sẽ là công cụ giúp Việt Nam đạt được mục tiêu tăng năng suất và phát triển đô thị toàn diện. Trong nghiên cứu, các tác giả phân tích thực trạng cung - cầu nhà ở giá rẻ ở Việt Nam. Tăng dân số và sự gia tăng dân số thành thị hàng năm dẫn tới nhu cầu nhà ở hàng năm tăng lên, trung bình khoảng 374.000 đến 1 triệu căn một năm. Cung nhà ở trung bình hàng năm đã tăng hơn 50% từ 320.000 căn năm 2009 lên 500.000 căn vào năm 2014. Ngân hàng thế giới cũng nêu ra các gợi ý các chính sách cho Việt Nam như hỗ trợ nguồn vốn, quản lý và quy hoạch nhà ở, thuế và các biện pháp tạo lập thị trường khác để hỗ trợ cung nhà ...

“*Policy Shift - How the U.S. Developed a Hybrid Model of Affordable Housing Provision*” của Christina Rosan (2015) [94]. Tác giả khẳng định việc cung cấp nhà ở cho những người không có đủ điều kiện để chi trả giá nhà trên thị trường đã và đang là một vấn đề lớn ở nước Mỹ. Từ năm 1930, Chính phủ Mỹ đã đề ra nhiều chính sách nhằm phát triển nhà ở giá rẻ, song sự tăng lên của nhu cầu nhà ở khiến cho khu vực công không đủ sức đáp ứng. Thông qua việc nghiên cứu lịch sử phát triển nhà ở của Mỹ, tác giả đã làm rõ sự thay đổi trong vai trò của Nhà nước đối với việc cung cấp nhà ở. Thay vì Chính phủ

đóng vai trò là đơn vị trực tiếp cung ứng nhà ở thì họ kích thích khu vực tư nhân và các tổ chức phi lợi nhuận tham gia thông qua các công cụ và chính sách hỗ trợ như chính sách tín dụng, hỗ trợ thuê nhà, phiếu giảm giá thuê nhà có chọn lọc, chương trình khu dân cư tiên bộ... Sự thay đổi trong chính sách cho phép Mỹ chuyển đổi sang một mô hình hỗn hợp cung cấp nhà ở giá rẻ dựa trên quan hệ đối tác giữa khu vực tư nhân và các tổ chức phi lợi nhuận với Chính phủ. Sự liên kết giữa nhà nước và cộng đồng sẽ tạo điều kiện giải quyết vấn đề nhà ở giá rẻ ở Mỹ. Nghiên cứu cũng nhấn mạnh sự nhất quán trong chính sách và các hành động của Chính phủ đóng vai trò quan trọng trong việc tạo ra môi trường thuận lợi cho sự phát triển vượt bậc của thị trường nhà ở.

Nghiên cứu *“Interactions between stock, bond and housing markets”* của Roberto Dieci, Noemi Schmitt, Frank Westerhoff (2018) [112]. Các tác giả đã nghiên cứu mô hình ở đó các nhà đầu tư có thể tham gia vào thị trường cổ phiếu, trái phiếu và thị trường nhà ở. Khi nghiên cứu thị trường chứng khoán và nhà ở, các tác giả nhận thấy các yếu tố của thị trường nhà ở và chứng khoán nội sinh (cổ tức, tiền thuê và lãi suất trái phiếu) ngược chu kỳ với nhau nếu các nhà đầu tư phản ứng mạnh mẽ với xu hướng giá của thị trường. Phản hồi chéo như vậy phản ánh xu hướng của các nhà đầu tư chuyển từ thị trường đầu cơ này sang thị trường đầu cơ khác để tìm cơ hội “đầu tư tốt nhất”. Cuối cùng, các tác giả kết luận thị trường cổ phiếu, trái phiếu và thị trường nhà ở có mối quan hệ tương tác rất nhạy cảm và chặt chẽ với nhau.

“Cross-regional connectedness in the Korean housing market” của Hahn Shik Lee, Woo Suk Lee (2019) [98], nghiên cứu bản chất của sự kết nối giữa các thị trường nhà ở Hàn Quốc ở nhiều khía cạnh khác nhau. Các tác giả phân tích các đặc điểm khác nhau trong sự liên kết giữa các thị trường nhà ở, từ đó, kiểm tra tác động lan toả giữa các khu vực trong thị trường nhà ở của Hàn Quốc. Theo các tác giả sự phụ thuộc lẫn nhau ngày càng tăng giữa các thị trường nhà ở, những thay đổi về giá nhà đất ở một khu vực có thể dễ dàng lan

sang các khu vực khác. Mức độ kết nối giữa các thị trường nhà ở khu vực Hàn Quốc khá cao với thước đo mức độ kết nối ước tính là 64,33%. Seoul là thị trường có ảnh hưởng nhất ở Hàn Quốc trong số các tổ hợp thị trường nhà ở khác nhau trong khu vực. Vì vậy, đối với các nhà đầu tư và các nhà hoạch định điều quan trọng là phải hiểu bản chất của sự kết nối trong thị trường nhà ở và theo dõi tác động của nó để có những chính sách đúng đắn.

“The gradients of power: Evidence from the Chinese housing market” của Hanming Fang, Quanlin Gu, Li-An Zhou (2019) [88], nghiên cứu mối liên hệ giữa quyền lực chính phủ và tham nhũng trong thị trường nhà ở Trung Quốc thông qua việc phân tích sự chênh lệch về giá nhà giữa người mua là quan chức và người mua không phải quan chức. Các kết quả chính từ nghiên cứu cho thấy các quan chức có xu hướng trả ít hơn khoảng 1,05 phần trăm điểm về giá nhà so với người mua không phải quan chức, ngay cả sau khi điều chỉnh cho một loạt các yếu tố bao gồm đặc điểm của người mua, nhà và các khoản vay thế chấp. Hơn nữa, mức chiết khấu giá nhà dành cho các quan chức còn thay đổi tùy theo cấp bậc hành chính của họ, mức độ quan trọng của cơ quan chính phủ mà họ làm việc đối với các nhà phát triển bất động sản. Nghiên cứu mở ra một góc nhìn mới về lợi ích cá nhân từ các vị trí công vụ và giá trị thị trường của quyền lực đối với thị trường nhà ở.

Nghiên cứu *“Can government stabilize the housing market? The evidence from South Korea”* của H. Jang, Y. Song and K. Ahn (2020) [103], đã kiểm tra tính hiệu quả của các chính sách của Chính phủ trong việc ổn định thị trường nhà ở tại Hàn Quốc sau cuộc khủng hoảng tài chính 2019. Bằng cách phân tích giá nhà chung cư từ năm 2012 đến 2019, cùng với việc nghiên cứu những thay đổi về chế độ và chính sách nhà ở tại một số quốc gia, các tác giả đi đến kết luận: (1) chính sách nhà ở của Chính phủ đã hạn chế hiệu quả tốc độ tăng nhanh của giá nhà ở; (2) giúp cải thiện hiệu quả thị trường và (3) làm cho giá nhà ở tiến gần đến mức cân bằng trong dài hạn. Do đó, chính sách

của chính phủ có thể là công cụ hiệu quả để ổn định giá nhà ở, cũng như cải thiện điều kiện thị trường. Các tác giả cũng phân tích hiệu ứng của từng chính sách đến thị trường nhà ở như các chính sách thuế, trợ cấp, chính sách tín dụng... từ đó đưa ra khuyến nghị cho Chính phủ có thể sử dụng các biện pháp để ổn định giá nhà ở, làm cho giá nhà ổn định trong dài hạn để thị trường hoạt động có hiệu quả.

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*” cho thấy mục tiêu chính của chính sách nhà ở liên bang Mỹ là khuyến khích quyền sở hữu nhà và đầu tư vào nhà ở bằng cách hỗ trợ lãi suất tín dụng đối với chủ sở hữu nhà và cung cấp các khoản thế chấp cho các hộ gia đình có nguồn lực hạn chế để trả trước và điểm tín dụng thấp [109]. Các tác giả xem xét sự biến động của lãi suất hàng năm và việc cắt giảm phí bảo hiểm để điều tra xem những thay đổi ngoại sinh trong chính sách liên bang ảnh hưởng như thế nào đến nhu cầu nhà ở đối với những người đi vay có xu hướng sắp sở hữu nhà. Các tác giả đưa ra khẳng định hành vi và các quyết định về nhà ở của người đi vay đối với thị trường chịu tác động lãi suất và chính sách của chính phủ.

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*” [122], đã nghiên cứu ảnh hưởng của quy định hạn chế mua nhà thông qua nghiên cứu tại vùng ngoại ô Bắc Kinh, Trung Quốc. Theo các tác giả chính sách hạn chế mua nhà ở là một trong những chính sách nghiêm ngặt nhất trong các biện pháp kiểm soát vĩ mô của Chính phủ trên thị trường bất động sản, nhằm mục đích hạn chế sự gia tăng nhanh chóng giá nhà ở bằng cách loại trừ nhu cầu đầu tư cho nhà ở. Thông qua kết quả nghiên cứu thị trường bất động sản tại thành phố Lang Phường – tiếp giáp với thủ đô Bắc Kinh của

Trung Quốc, theo các tác giả nhu cầu về đất ở thực chất là một loại nhu cầu xuất phát từ nhu cầu về nhà ở, những biến động trong nền kinh tế vĩ mô là do biến động của giá nhà ở. Giá nhà đất tăng vừa phải có thể thúc đẩy tăng trưởng kinh tế một cách hiệu quả, nhưng giá nhà đất tăng quá mức rõ ràng sẽ mang lại những nguy cơ lớn cho nền kinh tế vĩ mô. Nghiên cứu này đã phân tích tính logic về mặt lý thuyết của chính sách hạn chế mua nhà, từ quan điểm của hành vi của cả bên cung và bên cầu của thị trường. Các tác giả nhấn mạnh rằng nên chú ý đến tính không đồng nhất và kết nối của các thành phố khác nhau, cân bằng mối quan hệ giữa nhiều bên liên quan, cải thiện và thực hiện các hệ thống liên quan, bao gồm chế độ thuế bất động sản và quy hoạch không gian đất đai khi xây dựng chính sách.

“Monetary policy and US housing expansions: The case of time-varying supply elasticities” của Bruno Albuquerque, Martin Iseringhausen, Frederic Opitz (2020) [92], tập trung vào việc xác định cách chính sách tiền tệ ảnh hưởng đến sự mở rộng của thị trường nhà ở Hoa Kỳ thông qua việc điều chỉnh linh hoạt độ co giãn cung nhà ở theo thời gian. Cụ thể, nghiên cứu này giải thích cách biến động về đàn hồi cung nhà ở tác động trực tiếp đến hiệu quả của chính sách tiền tệ trong việc kiểm soát giá nhà và hoạch định chu kỳ kinh tế. Các phát hiện từ nghiên cứu có thể giúp các nhà làm chính sách hiểu rõ hơn khi họ xem xét các điều chỉnh trong chính sách tiền tệ và ảnh hưởng của nó đối với thị trường nhà ở.

“A theory of housing demand shocks” của Ding Dong, Zheng Liu, Pengfei Wang và Tao Zha (2022) [96], đề cập đến lý thuyết về các cú sốc trong cầu nhà ở. Bài viết tập trung phân tích những biến đổi trong nhu cầu nhà ở có thể tác động đến thị trường bất động sản và nền kinh tế nói chung. Tác giả phát triển một mô hình cân bằng tổng thể động có tích hợp thị trường nhà ở, nhằm nghiên cứu cách mà các cú sốc về sở thích, kỳ vọng hoặc hạn chế tài chính của người tiêu dùng ảnh hưởng đến giá nhà, đầu tư xây dựng và hoạt

động kinh tế tổng thể. Bài báo cũng nghiên cứu các yếu tố chính gây ra cú sốc trong cầu về nhà ở. Các yếu tố này bao gồm sự biến động trong thu nhập, chi phí vay vốn, tín dụng và sự thay đổi trong kỳ vọng về giá nhà. Qua mô hình của mình, tác giả đưa ra các kịch bản và phân tích về sự thay của những yếu tố kinh tế, tài chính có thể tác động đến cầu và giá cả nhà ở. Có thể thấy, nghiên cứu cung cấp một cách tiếp cận lý thuyết để hiểu và dự đoán sự biến động trong thị trường nhà đất.

“*Six types of government policies and housing prices in China*” của Zhining Hu (2022) [127], nghiên cứu sự tương quan giữa các chính sách chính phủ và giá nhà ở. Trong đó tập trung phân tích sáu loại chính sách khác nhau và sự chi phối của chúng đến giá nhà ở tại Trung Quốc. Các chính sách được tác giả đề cập đến như: chính sách hạn chế mua sắm nhà ở, chính sách tài khoản dự trữ, chính sách hỗ trợ thuế, tài chính và xây dựng. Từ việc đánh giá sự chi phối của các chính sách tới giá nhà, tác giả khuyến nghị rằng việc xây dựng và thực thi chính sách cần được điều chỉnh theo tình hình cụ thể của thị trường để đạt được hiệu quả cao nhất trong việc ổn định giá nhà và thúc đẩy sự phát triển bền vững của nền kinh tế.

“*The uncoupling of house prices and mortgage debt: towards wealth-driven housing market dynamics*” của Cody Hochstenbach (2023) [95]. Theo tác giả tín dụng đóng vai trò quan trọng trong việc thúc đẩy sự năng động của thị trường nhà đất tại nhiều quốc gia. Nợ thế chấp và tăng giá nhà thường đi đôi với nhau, tuy nhiên sau cuộc khủng hoảng tài chính toàn cầu và sự sụp đổ của thị trường nhà ở đã cho thấy điều ngược lại nợ thế chấp và giá nhà có xu hướng ngược chiều nhau. Các chính phủ đã áp đặt các biện pháp cho vay thế chấp chặt chẽ hơn với mục đích ngăn chặn sự hình thành bong bóng nhà đất do các hoạt động cho vay rủi ro, các khoản nợ thế chấp tương đối giảm nhưng tại nhiều quốc gia giá nhà tăng với tốc độ chưa từng thấy. Nghiên cứu chỉ ra có 3 nguyên nhân chính của hiện tượng tách rời này dựa trên việc

phân tích thực tiễn thị trường nhà ở tại Hà Lan, một quốc gia có thị trường do chủ sở hữu chiếm giữ được tài chính hóa cao, tự hào là một trong những tỷ lệ nợ thế chấp trên GDP cao nhất thế giới. Đồng thời khẳng định các yếu tố trên sẽ là động lực tạo ra một kỷ nguyên mới của chủ nghĩa cho thuê nhà.

Kevin Corinth và Amelia Irvine (2023) “*The Effect of Relaxing Local Housing Market Regulations on Federal Rental Assistance Programs*” [105], nghiên cứu ảnh hưởng của việc nới lỏng các quy định về thị trường nhà ở địa phương đối với các biện pháp hỗ trợ cho thuê nhà của Mỹ. Theo các tác giả, năm 2019 có tới 24% số hộ gia đình trong 43 triệu hộ gia đình thuê nhà ở Mỹ phải dùng tới 50% thu nhập để trả tiền thuê nhà. Trong nỗ lực giảm bớt nỗi lo về chi phí nhà ở của các hộ gia đình có thu nhập thấp, chính phủ liên bang chi hơn 50 tỷ đô la hàng năm cho các chương trình hỗ trợ nhà ở cho thuê, trong đó hộ gia đình đóng góp khoảng 30 phần trăm thu nhập của họ để thuê và chính phủ liên bang chi trả phần còn lại. Tuy nhiên, chỉ một số ít gia đình tiếp cận được chính sách này vì các tiêu chuẩn của chương trình. Những quy định này làm hạn chế nguồn cung nhà ở mới, buộc giá phải tăng lên khi nhu cầu về nhà ở mở rộng. Vì vậy, các tác giả chủ trương nới rộng chính sách và xem xét tác động liên kết giữa chính sách địa phương và liên bang, từ đó đưa ra các giải pháp chính sách nhằm cải thiện khả năng tiếp cận nhà ở và sử dụng hiệu quả ngân sách công.

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) [46], đã nghiên cứu xu hướng hình thành thị trường nhà ở cho người có thu nhập thấp trong các đô thị lớn trên khắp thế giới. Cuốn sách phân tích các chính sách chung và chính sách về nhà ở dành riêng cho những người có thu nhập thấp. Từ việc khảo sát và phân tích chi tiết về hoạt động của thị trường nhà ở thu nhập thấp tại Hà Nội, các tác giả đã gợi ý về cách phát triển cũng như duy trì sự bền vững của thị trường này những năm tới.

Đỗ Thanh Tùng “*Chính sách tài chính nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội*” (2010) [71], nghiên cứu chi tiết về chính sách tài chính nhằm thúc đẩy sự phát triển của thị trường nhà ở, tập trung đặc biệt vào việc cung cấp nguồn vốn cho các chủ thể tham gia vào việc phát triển nhà ở. Tác giả xem xét vai trò của Nhà nước trong quản lý và hỗ trợ tài chính. Mặc dù chính sách tài chính của Nhà nước đã bước đầu giải quyết những vướng mắc về nhà ở, nhưng vẫn tồn tại nhiều hạn chế bất cập, chông chéo khó thực thi, đặc biệt là đối với những người có thu nhập thấp. Việc tiếp cận nguồn vốn trung và dài hạn đối với các đối tượng này gặp nhiều khó khăn. Tác giả đã đưa ra bằng chứng sát thực thông qua việc đi sâu tìm hiểu chính sách tài chính nhà tại Hà Nội và đưa ra các đối sách quan trọng để cải thiện chính sách tài chính, trong đó tác giả gợi ý các sản phẩm vay nhà ở theo mục đích sử dụng, đối tượng và mức thu nhập. Đây là những đề xuất quan trọng để tạo điều kiện thuận lợi cho những người có thu nhập thấp để tiếp cận nguồn vốn dài hạn và sở hữu nhà ở.

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*” [47], tập trung đánh giá mô hình hợp tác công tư và xem đó như là một giải pháp có hiệu quả giải quyết tình trạng thiếu hụt vốn giữa nhu cầu đầu tư và nguồn vốn sẵn có nhằm cải thiện thị trường nhà ở dành cho cho đối tượng thu nhập thấp. Tác giả phân tích các luận điểm về hợp tác công tư đối với thị trường nhà ở dành cho đối tượng thu nhập thấp như khái niệm, phân loại, các tiêu chuẩn đánh giá hợp tác công tư... Theo tác giả việc tăng hiệu quả huy động vốn đầu tư tư nhân là lợi ích của hợp tác công tư mang lại. Tác giả tìm hiểu thực trạng mô hình hợp tác công tư trong phát triển thị trường nhà ở cho đối tượng thu nhập thấp tại thành phố HCM từ đó khuyến nghị các biện pháp giúp tăng cường vai trò của mô hình hợp tác công tư đối với thị trường nhà ở như hoàn thiện các hình thức hợp tác và các tiêu chí đánh giá, tăng cường quản lý

Phạm Sỹ Liêm (2012) trong “*Tìm hiểu chính sách nhà ở các nước*” [39], nghiên cứu các chính sách về nhà ở nổi bật, đã triển khai có hiệu quả ở một số quốc gia có điều kiện tương đồng với Việt Nam. Nghiên cứu bao gồm việc xem xét cả các ưu điểm và hạn chế của những chính sách này, cũng như vai trò của các chủ thể tham gia trong thị trường nhà ở, bao gồm nhà nước, xã hội, cộng đồng, và doanh nghiệp đầu tư. Tác giả đưa ra những bài học quý báu, gợi ý một số giải pháp cơ bản cho việc xây dựng chính sách về nhà ở tại Việt Nam, đặc biệt tại các thành phố lớn dựa trên việc phân tích chi tiết các chính sách nhà ở ở nhiều quốc gia trên thế giới.

Nghiên cứu “*Nhà ở xã hội - nhà ở cho người thu nhập thấp*” của Nguyễn Minh Hòa (2012) [29], đã khẳng định nhà ở cho người thu nhập thấp một loại hàng hóa được trao đổi trên thị trường. Những người mua nhà thuộc đối tượng này có thu nhập thấp, chủ yếu từ các nguồn như lương, thu nhập làm công. Thu nhập của họ chỉ đủ chi trả cuộc sống hàng ngày và hầu như có tài sản tích lũy, chính vì vậy, việc sở hữu một căn nhà trở nên khó khăn nếu không có sự hỗ trợ từ nhiều phía khác nhau. Tác giả tìm hiểu nguyên nhân khiến các loại nhà ở thuộc thị trường này thường có giá rẻ hơn so với các loại nhà khác. Tác giả đưa ra sự phân loại giữa nhà ở xã hội và nhà ở giá rẻ dựa trên các đặc điểm và khái niệm riêng của từng loại nhà, đồng thời khẳng định việc định danh thật chính xác từng loại nhà đúng vai trò quan trọng giúp cơ quan quản lý hiểu rõ hơn và phát huy tốt hơn vai trò trong việc quản lý thị trường nhà ở.

Vấn đề nhà ở cho người thu nhập thấp ở Việt Nam của Nguyễn Thị Hải Ly (2013) [44], tiếp cận vấn đề nhà ở cho đối tượng có thu nhập thấp ở nước ta dựa trên chính sách về phía cầu hoặc phía cung. Theo tác giả, tiếp cận chính sách về phía cầu ở các nước thông thường được thực hiện dưới dạng hỗ trợ các dịch vụ hạ tầng cơ bản hoặc trợ cấp trực tiếp qua lương, lãi suất, hiện vật (nhà ở công). Tuy nhiên, do hạn chế về khả năng, năng lực phân phối của

Nhà nước và nguồn vốn ngân sách nên tính hiệu quả, toàn diện và công bằng của các chính sách này khó đảm bảo. Ngoài ra chính sách phía cầu còn phụ thuộc vào nguồn cung và ảnh hưởng của thị trường nhà ở nói chung. Còn chính sách tiếp cận từ phía cung, theo tác giả những tác động nhằm thúc đẩy tăng lượng cung nhà ở bởi các điều tiết của Nhà nước bao gồm: (1) Chính sách hỗ trợ để giảm chi phí đầu vào như đất đai, hạ tầng, công nghệ kỹ thuật, tài chính... nhằm giải quyết các thất bại của thị trường. (2) Các cải cách về thể chế, thủ tục, hệ thống quản lý và thông tin... nhằm tiết kiệm đáng kể các chi phí giao dịch. Tác giả cũng đề xuất việc thiết kế khung pháp lý thích hợp để các tầng cơ hội tiếp cận nhà ở đối với người lao động khi thu nhập của họ còn thấp.

Tác giả Phạm Văn Bình “*Chính sách thuế nhà ở, đất ở tại Việt Nam*” (2013) [7], đưa ra khung lý thuyết về chính sách thuế đất ở, nhà ở bằng cách vận dụng lý luận địa tô của C.Mác và lý thuyết thuế. Nghiên cứu khẳng định cơ sở giá trị tính thuế đất ở, nhà ở là giá trị thị trường và so sánh là phương pháp chủ đạo trong việc xác định mức thuế. Tác giả đề xuất bộ 12 tiêu chí nhằm đánh giá tính phù hợp, hiệu lực, hiệu quả, công bằng, bền vững và tương thích giữa chính sách thuế và quy trình đánh giá chính sách thuế đất ở, nhà ở. Đây là cơ sở lý luận quan trọng cho việc xây dựng và hoàn thiện chính sách thuế đánh vào đất ở, nhà ở. Qua việc đánh giá chính sách thuế đất ở, nhà ở theo các tiêu chí đánh giá chính sách, tác giả chỉ rõ hiệu lực của chính sách còn thấp, hiệu quả chính sách chưa cao, từ đó đề xuất hai nhóm giải pháp chủ yếu nhằm hoàn thiện chính sách thuế đất ở, nhà ở trong đó chú ý đặc biệt đến các đề xuất về: hoàn thiện các bước trong quy trình chính sách, các nội dung trong quản lý thuế, cách định giá đất để tính thuế.

Nghiên cứu “*Thị trường bất động sản Việt Nam: Nhìn lại 10 năm để định hướng tương lai*” của Trần Kim Chung (2015) [15], đã phân tích, đánh giá thị trường bất động sản trong giai đoạn 2004 - 2014 - đây là giai đoạn thị trường bất động sản phát triển mạnh mẽ và nhiều biến động với hàng loạt

chính sách, quy định được Nhà nước ban hành, sửa đổi. Sự ra đời của nhiều bộ Luật là cơ sở pháp lý cho sự phát triển của thị trường bất động sản, đồng thời cho thấy mối quan hệ giữa Nhà nước với thị trường bất động sản đã thay đổi căn bản. Tác giả nhận định trong 10 năm các bộ phận của thị trường bất động sản đã dần được tạo dựng, phát triển phong phú. Chủ thể đầu tư nhà được đa dạng hoá, có sự tham gia của nhiều thành phần kinh tế khác nhau từ doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp tư nhân đến các doanh nghiệp nước ngoài. Tác giả đánh giá đặc điểm, sự biến đổi của thị trường nhà ở và chính sách của nhà nước trong 10 năm qua các chu kỳ: tăng trưởng bùng nổ, đi ngang, suy giảm và trầm lắng, đóng băng, từ đó nêu một số dự báo và giải pháp cho thị trường bất động sản và nhà ở trong thời gian sắp tới.

Tác giả Nguyễn Hồng Phú “*Quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu vực đô thị ở Việt Nam*” (2018) [52], tác giả đã làm sáng tỏ các khía cạnh của quản lý nhà nước trong lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở ở khu vực đô thị. Bằng cách tổng hợp số liệu và đánh giá thực tế từ khảo sát cũng như báo cáo của các cơ quan quản lý nhà nước trong thời gian gần đây, tác giả đã xem xét chi tiết các khía cạnh chiến lược, quy hoạch, tuân thủ pháp luật, quy chuẩn, tiêu chuẩn đầu tư, cũng như thủ tục và huy động vốn. Tác giả xác định những điểm còn tồn tại của công tác quản lý nhà nước và đề xuất các biện pháp nhằm tăng cường năng lực quản lý cũng như hiệu suất làm việc của của cơ quan nhà nước trong lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở đô thị.

Nghiên cứu “*Phát triển thị trường nhà ở trên địa bàn thành phố Hà Nội đến năm 2030*” của Nguyễn Ngọc Tiệp (2020) [69], đã khái quát bức tranh khá toàn diện về thị trường nhà ở, trong đó tập trung đặc biệt vào nghiên cứu về thị trường nhà ở giá trung bình thấp tại Hà Nội. Nghiên cứu khẳng định con người tồn tại rất nhiều nhu cầu trong đó nhà ở là một trong những nhu cầu thiết yếu, chính đáng, sự phát triển mạnh mẽ của kinh tế Thủ đô sau đổi mới kéo theo sự hình thành và phát triển mạnh mẽ của thị trường nhà ở.

Tuy nhiên, sự phát triển này chưa đạt được tính bền vững, với số lượng và cơ cấu nhà ở vẫn còn hạn chế. Đặc biệt, thiếu mô hình nhà phù hợp thu nhập và nhu cầu sống của cư dân đô thị trong quá trình CNH, HĐH. Thực trạng thị trường nhà ở tại Hà Nội cho thấy sự mất cân đối giữa cầu và cung trên thị trường nhà ở. Tác giả đề xuất một số phương án cụ thể nhằm phát triển thị trường nhà ở tại Hà Nội. Trong đó, nhấn mạnh vào các biện pháp kích cầu nhà ở và bổ sung nguồn cung, giảm quy trình thủ tục đối với doanh nghiệp đầu tư, cải cách thủ tục hành chính. Tác giả tin rằng việc thực hiện các biện pháp trên sẽ giúp thị trường nhà ở của Hà Nội phát triển theo hướng bền vững và đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho mọi người dân.

“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) [36], các tác giả nghiên cứu tác động và hiệu quả của chương trình vay vốn mua nhà ở xã hội đối với những người có thu nhập thấp tại Hà Nội. Họ đã nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến khả năng của người thu nhập thấp trong việc tiếp cận các khoản vay mua nhà ở xã hội tại Hà Nội. Phân tích dựa trên dữ liệu khảo sát 500 người mua nhà ở xã hội, sử dụng mô hình hồi quy Heckman và thí nghiệm về khả năng tiếp cận tín dụng cho thấy các thành tố như tuổi tác, giới tính, mức thu nhập, tình trạng hôn nhân và việc tiếp cận nguồn tín dụng không chính thức đều ảnh hưởng lớn đến việc tiếp cận tín dụng chính thức và số tiền có thể vay mua nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp ở Hà Nội. Nghiên cứu cũng phân tích các quy định của Nhà nước về mua nhà ở xã hội và đưa ra các kiến nghị để cải thiện nguồn vốn tín dụng cho những người thu nhập thấp mua nhà ở xã hội.

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”* [106], khẳng định vấn đề nhà ở là nhu cầu bức thiết của

công nhân làm việc trong các nhà máy công nghiệp trên toàn cầu. Trên thực tế, quá trình CNH, HĐH diễn ra ở các nước Châu Âu và châu Á vào thế kỷ 18 và thế kỷ 20 cho thấy những nhu cầu bức thiết về nhà ở như: tình trạng nhà ở không đáp ứng được nhu cầu của người lao động về cả số lượng và chất lượng; quy định an toàn và môi trường vệ sinh không được đảm bảo... nhưng chưa được Chính phủ và các công ty quan tâm đúng mức. Theo tác giả so với Chính phủ thì các công ty, nhà máy quan tâm đến nhà ở cho công nhân ít hơn vì công nhân có sức chi trả thấp dẫn tới lợi nhuận không cao. Do đó, Chính phủ cần phải can thiệp để tạo ra nhiều chỗ ở cho công nhân. Ở các nước đang phát triển, người công nhân có xu hướng thích thuê nhà hơn là sở hữu một căn hộ vì khả năng chi trả, tính di chuyển trong công việc từ nhà máy này đến nhà máy khác và họ thích tiêu tiền vào giải trí hơn. Tác giả phân tích đặc điểm 6 loại hình nhà ở như: nhà ở trong khu công nghiệp, nhà ở công vụ cho thuê, phòng cho thuê trong ngày, nhà thuê tự phát, nhà do các tổ chức phi chính phủ cho thuê,... và đưa ra kết luận việc cung cấp những điều kiện vật chất cơ bản như nhà bếp, nhà tắm thể hiện tiêu chuẩn chất lượng cuộc sống.

“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) [91], tập trung nghiên cứu vai trò của Chính phủ trong việc cung cấp nhà ở giá rẻ phải chăng cho các lao động thiết yếu tại California và New South Wales. Nghiên cứu so sánh chính sách và các chương trình nhà ở của hai khu vực này để hiểu cách thức chính phủ can thiệp nhằm giải quyết vấn đề nhà ở giá rẻ cho nhóm lao động này, tập trung vào các yếu tố như chính sách đất đai, xây dựng, hỗ trợ tài chính và quy định về nhà ở. Dữ liệu thu thập từ các chính sách chính phủ, báo cáo nghiên cứu và số liệu thống kê đã được phân tích, cho thấy California và New South Wales có những khác biệt trong cách can thiệp và quản lý của chính phủ về vấn đề nhà ở giá cả hợp lý cho người công nhân. Mặc dù cả hai vùng đều có các chương

trình và chính sách nhằm giúp đỡ nhóm người lao động này, nhưng cách thức và hiệu quả của chúng có sự khác biệt. Điều này là những thông tin hữu ích cho các quyết sách nhằm cải thiện việc cung cấp nhà ở phù hợp giá cho nhóm người lao động quan trọng này.

“Work-life management patterns among public sector workers in Malaysia” của Dzurizah Ibrahim (2014) [97], đã đánh giá cách người công nhân tiếp cận công việc và nhà ở của họ, đồng thời nghiên cứu những chính sách, chiến lược hỗ trợ người lao động của Chính phủ Malaysia. Các tác giả cho rằng, mặc dù Chính phủ Malaysia có nhiều chương trình ưu đãi về nhà ở cho người lao động, khuyến khích thành lập các cơ sở giáo dục mầm non tại chỗ, nhưng trên thực tế nhà ở chưa đáp ứng nhu cầu của người lao động, cơ sở giáo dục mầm non tại chỗ rất ít, không có. Đây là một trong những vấn đề mà Chính phủ Malaysia cần có những biện pháp hữu hiệu hơn để nâng cao đời sống của người lao động.

“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) [121], nghiên cứu này nhằm mục đích phân tích các nhân tố ảnh hưởng tới lựa chọn sở hữu nhà ở của lao động nhập cư đối với các đơn vị cho thuê công cộng. Theo các tác giả nhà cho thuê công cộng cung cấp cho người thuê cơ hội tiếp cận quyền sở hữu nhà sau khi hợp đồng thuê hết hạn. Do đó, nhà cho thuê công cộng giúp cho người lao động nhập cư có cuộc sống ổn định tại các thành phố, giúp họ hòa nhập với cuộc sống đô thị. Thông qua cuộc khảo sát quy mô lớn tại Trùng Khánh, nghiên cứu xác định các yếu tố như chính sách hỗ trợ nhà ở, cơ sở hạ tầng công cộng, tiện nghi và thiết kế nội thất, chất lượng và an toàn bên trong ngôi nhà, cùng khả năng chi trả nhà ở đều có tác động đáng kể đến quyết định sở hữu nhà cho thuê của người lao động. Kết quả của nghiên cứu không chỉ xác thực tính hiệu quả

của các chương trình nhà cho thuê công cộng mà còn cung cấp thông tin giá trị cho việc xây dựng chính sách liên quan đến đô thị hóa tại Trung Quốc.

Nhóm tác giả Steven Rowley, Amity James và Peter Phibbs (2017) trong nghiên cứu “*Government led innovations in affordable housing delivery*” [116] đã tập trung nghiên cứu việc tăng cường nguồn cung nhà giá rẻ dựa trên các nguyên tắc, chiến lược và bằng chứng từ các chương trình, chính sách và quan hệ đối tác chiến lược, trong đó khẳng định vai trò tiên phong của Chính phủ trong việc cung nhà ở giá rẻ dành cho đối tượng công nhân ở Australia. Các tác giả đã đánh giá dữ liệu từ các chương trình nhà ở có sự can thiệp của chính phủ, từ đó rút ra các nguyên tắc và cách thức nhằm nâng cao nguồn cung nhà ở giá rẻ cho công nhân Australia. Các phân tích tập trung vào các quy định nhà ở, sự hỗ trợ tài chính, các chiến lược xây dựng và quy hoạch đô thị, cung cấp những kiến nghị hữu ích cho Chính phủ Australia trong việc phát triển các giải pháp và chính sách để nâng cao chất lượng nguồn cung nhà ở phù hợp và cải thiện điều kiện nhà ở cho người dân trong tương lai.

Nghiên cứu “*Housing condition of Industrial parks workers: The case of Hawassa Industrial park*” của Selamawit Teku Jego (2019) [114] tập trung vào vấn đề điều kiện nhà ở cho công nhân có mức thu nhập thấp trong khu công nghiệp Hawassa, Ethiopia. Nghiên cứu nhấn mạnh tầm quan trọng trong việc đáp ứng điều kiện nhà ở của công nhân khi vận hành khu công nghiệp và phân tích ảnh hưởng của vấn đề nhà ở đối với cuộc sống của những công nhân này. Qua phân tích, nghiên cứu chỉ rõ, việc phát triển nhà ở cho công nhân cần được hỗ trợ cả trong và ngoài khu công nghiệp, phải được tích hợp với nơi làm việc, với các dịch vụ cơ bản và cơ sở hạ tầng xã hội. Cũng cùng đề cập ở khía cạnh này, có thể kể đến nghiên cứu “*Ethiopia - Options for Expanding Affordable Housing Supply for Industrial Park Workers*” của World Bank (2020) [105]. Các tác giả tập trung chủ yếu vào việc tìm ra

những phương pháp cơ bản để giúp công nhân tiếp cận tốt hơn nhà ở giá rẻ và các điều kiện dịch vụ, cơ sở hạ tầng xã hội tại các khu công nghiệp.

“*Revitalising Key Worker Housing*” của Jack Airey and Sir Robin Wales (2019) [102], tập trung vào việc cải thiện và tái khởi động chương trình nhà ở cho người công nhân chủ chốt (Key Worker) ở Vương quốc Anh. Qua nghiên cứu, các tác giả khẳng định tình trạng nhà ở giá cả phù hợp cho nhóm công nhân chủ chốt đang gặp nhiều khó khăn, dẫn đến việc nhiều công nhân không thể tiếp cận được nhà ở trong các khu vực đô thị. Nghiên cứu này xem xét các thách thức mà người công nhân chủ chốt đang đối mặt khi tìm kiếm nhà ở, như giá cả cao, sự khan hiếm nhà ở phù hợp giá và vấn đề quy hoạch đô thị. Tác giả cũng đề xuất những cải tiến chiến lược có thể được áp dụng bởi Chính phủ và các đối tác liên quan để đảm bảo rằng những người công nhân chủ chốt có thể tiếp cận được nhà ở phù hợp giá, tăng cường cơ hội và sự bền vững trong công việc của họ. Theo tác giả, để cải thiện nguồn cung nhà ở cho người công nhân chủ chốt thì phải thực hiện đồng bộ nhiều giải pháp như quy hoạch đô thị hợp lý, hỗ trợ tài chính và sự phối hợp giữa Chính phủ và các công ty nhà ở. Việc tối ưu hóa các giải pháp này giúp đáp ứng một phần nhu cầu về nhà ở cho nhóm đối tượng này, đồng thời thúc đẩy sự phát triển hài hòa và bền vững của các khu vực đô thị.

“*Livable Rental Houses for Factory Workers in Industrial Area*” của Rahardiyana Ari Wicahyo, Dewi Septanti, and Rika Kisnarini (2020) [110], dựa trên việc khảo sát bằng bảng hỏi cho công nhân nhà máy với tư cách là người thuê nhà và các cuộc phỏng vấn trong tổng số 400 căn hộ tại khu Bangah - Indonesia. Các tác giả đã chỉ ra rằng việc có nhà ở đủ tiêu chuẩn là nguyện vọng chính đáng của người công nhân, nó giúp người công nhân có thể cải thiện chất lượng cuộc sống trong tương lai. Các tác giả cũng đưa ra khái niệm nhà ở tiêu chuẩn và những yêu cầu đối với một ngôi nhà ở tiêu chuẩn cho công nhân như diện tích, diện tích của phòng, nguyên vật liệu, ánh sáng, máy lạnh, nước sạch cung cấp,...

Bằng việc sử dụng phương pháp định lượng, thống kê mô tả và Thang đo Likert trong nghiên cứu *“The Preferences Of Single Factory Workers Toward Rental Housing In East Ungaran, Semarang”* các tác giả A. Hazimah Ramadhani, A. Manaf (2020) [101], đã chỉ ra sự ảnh hưởng của sở thích của người công nhân độc thân đối với nhà cho thuê tại Semarang là một trong những trung tâm công nghiệp ở Trung tâm Java, Indonesia. Nghiên cứu này đã tìm thấy thứ tự ưu tiên cho các sở thích đối với nhà cho thuê dựa trên tổng điểm quan trọng trung bình, đó là tình trạng đơn vị phòng, giá thuê, vị trí nhà ở, quyền riêng tư, cơ sở vật chất và tiện ích nhà ở cho thuê, giá và dịch vụ nhà ở cho thuê và các tương tác xã hội. Dựa trên nghiên cứu này, các tác giả hy vọng các nhà cung cấp nhà ở sẽ cân nhắc hơn nữa trong việc phát triển nhà cho thuê dành cho đối tượng công nhân độc thân.

“Housing allocation with Chinese characteristics: the case of talent workers in Shenzhen and Guangzhou” của Yue Gong (2021) [124], nghiên cứu này xem xét việc phân bổ nhà ở công cộng cho người lao động, đặc biệt là người lao động có trình độ tay nghề cao. Kể từ năm 2008, Trung Quốc đã chủ trương xây dựng và phát triển các chương trình nhà ở công cộng nhằm cung cấp nơi ở cho người lao động có kỹ năng và trình độ chuyên môn cao. Tác giả phân tích cách tiếp cận phân bổ nhà ở độc đáo và hiệu quả của chính quyền địa phương dưới dạng mô hình liên kết giữa nhà nước và người sử dụng lao động và mô hình này thể hiện sự kết hợp giữa thị trường và nhà nước trong quản trị đô thị. Tuy nhiên, theo đánh giá của tác giả, mặc dù chính quyền địa phương đã cải thiện đáng kể điều kiện nhà ở cho người lao động, nhưng mô hình phân bổ nhà ở kết hợp này chắc chắn dẫn đến sự bất bình đẳng và kém hiệu quả trong việc cung cấp nhà ở đô thị.

“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) [126], cung cấp một cái nhìn tổng quan về các chiến lược nhà ở do

chính phủ đề ra nhằm hỗ trợ những người lao động làm việc trong các lĩnh vực và ngành nghề được coi là quan trọng và cần thiết cho hoạt động cơ bản của xã hội. Các tác giả xem xét và phân tích một loạt các chiến lược nhà ở trên khắp thế giới, từ các chương trình hỗ trợ mua nhà đến việc cung cấp nhà ở thuê giá rẻ, nhằm mục đích đánh giá hiệu quả và phạm vi ảnh hưởng của chúng đối với việc cải thiện điều kiện sống và khả năng tiếp cận nhà ở cho công nhân. Nghiên cứu này nhấn mạnh tầm quan trọng của việc có những chính sách và chiến lược nhà ở linh hoạt, có thể được điều chỉnh để phản ánh đặc điểm và nhu cầu cụ thể của từng khu vực hoặc quốc gia.

“Housing key workers: scoping challenges, aspirations, and policy responses for Australian cities” của Zahra Nasreen, Catherine Gilbert, Nicole Gurran (2021) [125], tập trung vào việc phân tích thực trạng và chính sách nhà ở của chính phủ dành cho đối tượng lao động trong các lĩnh vực dịch vụ khẩn cấp, y tế, hỗ trợ cộng đồng và phúc lợi, nhằm đảm bảo rằng họ có thể đảm nhận ca làm việc, phản ứng nhanh với sự gia tăng của dịch vụ và tham gia vào các tình huống khẩn cấp. Nghiên cứu tại 2 thành phố lớn của Úc phát hiện ra rằng đối tượng lao động này đang đối mặt với khó khăn về nhà ở: 20% lao động tại Sydney và 17% tại Melbourne đang gặp khó khăn về nhà ở, tỷ lệ này cao hơn nhiều ở các vùng nội ô. Tuy nhiên, các chính sách và dự án hỗ trợ từ chính phủ nhằm giúp nhóm lao động này tiếp cận nhà ở là hạn chế và không đều đặn, và các chính sách quy hoạch pháp lý và các chương trình tài trợ lẻ tẻ. Để khắc phục tình trạng này, theo tác giả phải thực hiện các giải pháp như: chính phủ phải có các giải pháp nhằm tăng tổng nguồn cung nhà ở có giá phải chăng và phù hợp với người lao động, đồng thời ghi nhận nguyện vọng sở hữu nhà của họ. Các giải pháp cung cấp này nên bao gồm các lựa chọn sở hữu đa dạng và có thể đạt được bằng cách: sử dụng đất của khu vực công để cung cấp nhà ở giá rẻ cho những người công nhân, như một phần của sự phát triển sở hữu hỗn hợp cho phép/khuyến khích người sử dụng lao động xây dựng nhà ở cho công nhân.

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 thị trường nhà ở dành cho đối tượng công nhân trong các khu công nghiệp.

“*Xây dựng nhà ở cho người lao động trong khu công nghiệp: Góp phần đảm bảo an sinh xã hội*” của Khổng Thành Công (2011) [16], trên cơ sở nghiên cứu thực tế về tình hình nhà ở cho công nhân tại các khu công nghiệp ở tỉnh Vĩnh Phúc, tác giả khẳng định để người lao động yên tâm làm việc và gắn bó lâu dài với doanh nghiệp thì bên cạnh việc tạo điều kiện làm việc tốt, ổn định trong thu nhập và công việc thì việc quan tâm đến chỗ ở cho họ là yếu tố quan trọng nhất. Việc giải quyết vấn đề nhà ở cho người lao động được xem như một trong những giải pháp then chốt để xây dựng các khu công nghiệp bền vững và ổn định. Tuy nhiên, quá trình triển khai xây dựng nhà ở cho công nhân còn gặp nhiều khó khăn, vướng mắc như: nguồn vốn của doanh nghiệp hạn chế trong khó tiếp cận các khoản vay, lãi suất cho vay của ngân hàng cao, các chính sách thắt chặt tiền tệ... Từ đó, tác giả đề xuất một số giải pháp cơ bản nhằm tăng cường phát triển nhà ở cho công nhân khu công nghiệp, bao gồm tạo ra các chính sách hỗ trợ, quy hoạch và kế hoạch xây dựng nhà ở hợp lý, hợp tác với các đối tác nước ngoài và xúc tiến đầu tư vào các dự án nhà ở công nhân.

Trong nghiên cứu của Lê Quốc Hội (2012) “*Việc làm và đời sống của người lao động các khu công nghiệp, khu chế xuất và khu kinh tế ở Việt Nam*” [31], Qua việc khảo sát ở các khu công nghiệp lớn như TP. Hồ Chí Minh, Hà Nội, Đồng Nai và Đà Nẵng, tác giả nhận thấy mặc dù có những thành tựu nhất định, nhưng vẫn còn nhiều thách thức và khó khăn trong các vấn đề như việc làm, cuộc sống, và đặc biệt là nhà ở cho người lao động. Để cải thiện tình hình, nghiên cứu đề xuất một loạt giải pháp, bao gồm các chính sách về tiền lương và thu nhập, cung cấp nhà ở, cải thiện đời sống tinh

thần, cũng như tăng cường giáo dục và đào tạo cho người lao động trong các Khu công nghiệp của Việt Nam.

“Nhà ở cho người lao động các khu công nghiệp” của Vũ Quốc Huy (2014) [33], tác giả đã đánh giá cao vai trò và tác động tích cực của các khu công nghiệp đối với nền kinh tế. Theo tác giả, sự xuất hiện của các khu công nghiệp không chỉ góp phần quan trọng vào quá trình CNH, HĐH mà còn tạo ra nhiều cơ hội việc làm mới, cải thiện mức sống cho người lao động, đồng thời đẩy mạnh quá trình chuyển dịch cơ cấu kinh tế và lao động, tiếp thu công nghệ mới. Tuy nhiên, sự tăng trưởng nhanh chóng của các khu công nghiệp đặt ra thách thức lớn đối với việc cung cấp nhà ở cho người công nhân. Tác giả nhấn mạnh cần phát triển các giải pháp nhà ở, bao gồm cả việc xây dựng các chính sách ưu đãi và hỗ trợ tài chính, để đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng của công nhân tại các khu vực này.

Trong công trình *“Giải quyết vấn đề nhà ở cho người lao động trong các khu công nghiệp ở các tỉnh Bắc Trung Bộ hiện nay”* của Bùi Văn Dũng (2015) [22], tác giả tập trung nghiên cứu về việc cung cấp nhà ở cho công nhân làm việc tại các khu công nghiệp ở khu vực Bắc Trung Bộ. Nghiên cứu nhấn mạnh việc cải thiện điều kiện nhà ở cho công nhân không chỉ giúp tái sản xuất và duy trì sức lao động mà còn tăng cường sự gắn kết giữa người lao động và doanh nghiệp. Đối với doanh nghiệp, việc này giúp nâng cao năng suất và gia tăng lợi ích kinh tế cho các doanh nghiệp. Thông qua việc phân tích thực trạng và tác động của việc cải thiện nhà ở đối với sự phát triển của các khu công nghiệp tại các tỉnh Bắc Trung Bộ, tác giả đã đưa ra 5 biện pháp chính bao gồm việc giảm bớt rào cản chính sách, khích lệ việc xây dựng nhà ở cho thuê, cải thiện công tác quy hoạch và tăng cường giám sát việc thực hiện các kế hoạch nhà ở cho công nhân trong các khu công nghiệp.

Thứ hai, các nghiên cứu đi phân tích thực trạng và khuyến nghị giải pháp nhằm phát triển thị trường nhà ở cho công nhân tại các khu công nghiệp.

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) [02], đã phân tích các chính sách và cơ chế của Nhà nước nhằm kích thích các nguồn lực xã hội đầu tư vào lĩnh vực xây dựng nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp và khu chế xuất. Qua việc nghiên cứu và đánh giá hoạt động đầu tư của các bên liên quan trong thời gian qua, tác giả đã chỉ ra những thành công, cũng như các vấn đề và thách thức tồn tại, từ cả góc độ khách quan lẫn chủ quan trong chính sách liên quan. Tác giả nhấn mạnh rằng nhà nước cần triển khai các cơ chế và chính sách ưu đãi đặc biệt để kích thích đầu tư của doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế vào lĩnh vực này, đồng thời phải chú trọng giải quyết các vấn đề xã hội trong khu công nghiệp và đầu tư vào cơ sở hạ tầng thiết yếu như nhà ở cho công nhân, trường học, nhà trẻ, và trung tâm chăm sóc sức khỏe.

Trần Việt Tiến (2009) trong nghiên cứu “*Một số vấn đề xã hội tại các khu công nghiệp Việt Nam*” [70], tập trung vào việc phân tích và đánh giá các vấn đề nổi cộm về mặt xã hội đang tồn tại trong các khu công nghiệp tại Việt Nam như: vấn đề nhà ở, điều kiện làm việc khắc nghiệt, thu nhập hạn chế, và tiếp cận khó khăn với dịch vụ xã hội cũng như cơ sở hạ tầng của người lao động. Theo tác giả, chi phí nhà ở dành cho công nhân trong các khu công nghiệp thường ở mức cao, tạo rào cản đối với những người lao động có thu nhập thấp trong việc mua hoặc sở hữu nhà. Ông nhấn mạnh rằng việc cung cấp nhà ở cho công nhân cần sự đóng góp và hỗ trợ từ chính phủ cũng như các tổ chức và cộng đồng có liên quan nhằm mở rộng quy mô đầu tư vào việc xây dựng nhà ở xã hội với chất lượng tốt với giá cả hợp lý cho công nhân. Đồng thời, tác giả cũng đề xuất việc cung cấp hỗ trợ tài chính cho công nhân có thu nhập thấp, thông qua các biện pháp như chương trình vay vốn ưu đãi, giảm hoặc miễn lãi suất, cũng như thành lập các quỹ nhà ở dành cho người lao động tại khu công nghiệp. Thêm vào đó, việc kiểm soát giá thuê nhà để

ngăn chặn tình trạng đầu cơ và tăng giá không hợp lý cũng được nhấn mạnh. Những giải pháp này là những gợi ý thiết thực giúp nghiên cứu sinh hoàn thiện các giải pháp phát triển thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp tỉnh Vĩnh Phúc trong thời gian tới.

Nghiên cứu của Trường Thuỷ (2011) "*Vấn đề nhà ở cho công nhân tại khu công nghiệp, khu chế xuất và khu kinh tế: Cần nhiều cơ chế, chính sách*" [68], đã đánh giá các chính sách và cơ chế hiện hành của chính phủ và các tổ chức liên quan, nhằm xác định mức độ hiệu quả của chúng trong việc đáp ứng nhu cầu thực tế của công nhân. Nghiên cứu đề cập đến những khó khăn và thách thức mà công nhân đang đối mặt khi tìm kiếm nhà ở trong các khu công nghiệp, bao gồm vấn đề giá cả, chất lượng, diện tích, hạ tầng, và tiếp cận đến các nguồn tài chính hỗ trợ. Dựa trên các phát hiện, nghiên cứu đã đề xuất tăng cường đầu tư vào cơ sở hạ tầng, cung cấp các chính sách tài chính ưu đãi, đảm bảo tiêu chuẩn chất lượng nhà ở và sửa đổi, bổ sung các quy định về quyền sở hữu cho công nhân nhằm cải thiện tình trạng nhà ở cho công nhân. Tác giả cũng nhấn mạnh rằng vấn đề nhà ở tại các khu công nghiệp, khu chế xuất và khu kinh tế là một vấn đề phức tạp, cần sự can thiệp và hỗ trợ từ nhiều cơ chế và chính sách khác nhau từ phía chính phủ và các tổ chức liên quan.

Trong công trình nghiên cứu "*Chính sách xã hội đối với di dân nông thôn - thành thị ở Việt Nam hiện nay*" của Mai Ngọc Cường (2013) [20], tác giả nghiên cứu khá sâu sắc về vấn đề nhà ở dành cho công nhân di cư từ nông thôn đến các thành phố lớn như Thành phố Hồ Chí Minh, Hà Nội và Đà Nẵng để làm việc tại các khu công nghiệp. Nghiên cứu cho thấy 72,43% số lượng người lao động ở các khu công nghiệp phải đi thuê nhà với các điều kiện sống trong các nhà ở tạm bợ, chật chội và thiếu vệ sinh, điều này, đã ảnh hưởng tiêu cực đến sức khỏe và cuộc sống của công nhân, thậm chí gây ra những xáo trộn về an ninh và trật tự xã hội. Do đó, theo tác giả việc cung cấp nơi ở ổn định cho công nhân trong các khu công nghiệp trở thành một nhiệm

vụ quan trọng và cấp thiết. Tác giả đưa ra một số giải pháp về mặt chính sách để giải quyết nhu cầu nhà ở của công nhân. Tác giả nhấn mạnh vào việc quy hoạch khu công nghiệp một cách đồng bộ, liên kết phát triển nhà ở với khu công nghiệp, kêu gọi sự tham gia của các ngành kinh tế khác trong việc phát triển nhà ở, cùng với việc hoàn thiện các chính sách và chương trình hỗ trợ cho người di cư và người có thu nhập thấp.

Nguyễn Mạnh Thắng (2016), “*Những vấn đề bức xúc, cấp bách của công nhân, lao động trong các khu công nghiệp, khu chế xuất - Thực trạng và giải pháp*” [67], nhóm nghiên cứu đã chỉ ra vấn đề nhà ở là một trong những vấn đề bức xúc, cấp bách của công nhân hiện nay. Theo khảo sát của nhóm nghiên cứu có 81,3% công nhân được hỏi cho biết họ không nhận được sự hỗ trợ về nhà ở từ doanh nghiệp, và 76,3% số doanh nghiệp không cung cấp hỗ trợ tài chính cho việc thuê nhà. Đa số công nhân vẫn phải thuê nhà trọ với điều kiện sống chật hẹp, thiếu nước sạch, môi trường ô nhiễm, giá thuê trọ cao. Các công trình phúc lợi công cộng bước đầu được xây dựng, nhưng vẫn chưa đáp ứng đủ nhu cầu ngày càng tăng của công nhân và không phù hợp với điều kiện sống của họ. Điều này dẫn đến cuộc sống văn hóa và tinh thần của người lao động tại các khu công nghiệp đều nghèo nàn. Từ thực trạng nhóm tác giả cũng khuyến nghị một số giải pháp nhằm giải quyết nhu cầu bức xúc về nhà ở của người công nhân như việc xây dựng và thực hiện các chính sách ưu đãi cho các đơn vị, cá nhân tham gia vào các dự án nhà ở cho công nhân. Họ cũng đề xuất các chính sách hỗ trợ đặc biệt cho người lao động có thu nhập thấp ở khu vực đô thị, đặc biệt là công nhân nhập cư ở các khu công nghiệp và khu chế xuất, về giá thuê và mua nhà.

Trong nghiên cứu “*Cải thiện môi trường sống cho công nhân tại các Khu công nghiệp tại nước Cộng hòa XHCN Việt Nam*” của Cơ quan hợp tác quốc tế Nhật Bản JICA (2016) [17], nhóm nghiên cứu đã tiến hành khảo sát tại khoảng 120 khu công nghiệp trên khắp Việt Nam và phát hiện rằng nhiều công

nhân tại các khu vực này đang phải chấp nhận sống trong điều kiện nhà ở kém chất lượng, không đáp ứng tiêu chuẩn về diện tích sinh hoạt tối thiểu cho một người, dù giá thuê lại cao so với thu nhập của họ. Họ cũng gặp khó khăn trong việc tiếp cận với các dịch vụ cơ bản như y tế, giáo dục và các cơ sở hạ tầng công cộng khác. Điều này đã trở thành một rào cản đối với việc giữ chân người lao động có kỹ năng cao cho các doanh nghiệp sản xuất tại khu công nghiệp. Mặc dù, Nhà nước đã chú trọng phát triển nhà ở xã hội, bao gồm cả nhà ở cho công nhân khu công nghiệp, với sự hợp tác của cơ quan quản lý địa phương và nhà đầu tư tư nhân, nhưng các kế hoạch này vẫn chưa thực hiện hiệu quả do giới hạn về nguồn vốn. Nhóm nghiên cứu đã đề xuất một loạt giải pháp như xây dựng cơ chế và tổ chức hỗ trợ việc cải thiện điều kiện sống cho công nhân khu công nghiệp. Họ cũng đề nghị các mô hình phát triển nhà ở phù hợp với công nhân kết hợp với quy hoạch phân khu và chi tiết, cũng như đề xuất các phương án đầu tư, kinh doanh nhà ở dành riêng cho nhóm đối tượng này.

Nguyễn Quang Tuấn A, Nguyễn Quang Tú (2016), “*Hệ thống tiêu chí đánh giá tính bền vững của nhà ở công nhân các khu công nghiệp tại Việt Nam theo hướng công nghiệp hóa*” [1], các tác giả đã xây dựng một hệ thống tiêu chí để đánh giá mức độ bền vững của nhà ở cho công nhân. Để xây dựng một hệ thống tiêu chí đánh giá này, họ đã phân tích một loạt các yếu tố quan trọng, bao gồm cả khả năng tiếp cận các dịch vụ cơ bản, môi trường sống, cơ hội việc làm, chi phí và mức độ đáp ứng nhu cầu nhà ở của công nhân. Hệ thống tiêu chí này sau đó được áp dụng để đánh giá thực trạng nhà ở cho công nhân tại các khu công nghiệp trong bối cảnh công nghiệp hóa và hội nhập quốc tế tại Việt Nam. Nghiên cứu cũng đưa ra các giải pháp cụ thể nhằm cải thiện tính bền vững của nhà ở công nhân. Đây là một trong những nghiên cứu hiếm hoi tập trung vào việc xác định các tiêu chí đánh giá bền vững cho nhà ở công nhân tại khu công nghiệp, vì vậy, nó mang ý nghĩa quan trọng trong việc cải thiện chất lượng sống cho công

nhân tại các khu công nghiệp ở Việt Nam và đóng góp vào sự phát triển bền vững tại các khu công nghiệp Việt Nam.

Trong nghiên cứu *“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)[28], đi sâu vào vấn đề nhà ở xã hội dành cho công nhân tại các khu công nghiệp. Họ nhận định rằng sự phát triển kinh tế nhanh chóng, cùng với quá trình CNH và đô thị hóa ở Việt Nam đã dẫn đến sự ra đời của các khu công nghiệp ở các thành phố lớn. Điều này đã thu hút hàng triệu công nhân công nghiệp và gây ra sự di cư lớn từ nông thôn đến các khu vực đô thị. Việc cải thiện môi trường sống cho công nhân tại những khu vực này đã trở thành một thách thức đối với Chính phủ và các địa phương. Các tác giả đã nhận diện được những trở ngại, thách thức mà công nhân trong các khu công nghiệp phải đối mặt trong việc tiếp cận nhà ở xã hội, từ đó, đưa ra các giải pháp thực tiễn như hoàn thiện cơ chế quản lý, xây dựng cơ sở dữ liệu về nhà ở công nghiệp, cùng với các giải pháp kỹ thuật cơ bản nhằm để nâng cao chất lượng sống và đảm bảo phát triển bền vững cho công nhân.

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”* [45], trong cuốn sách này tác giả đã đưa ra những vấn đề lý luận chung nhất về nhà ở xã hội và đánh giá tình hình chính sách và xây dựng nhà ở xã hội tại Việt Nam. Từ việc nghiên cứu các kinh nghiệm xây dựng nhà ở tại một số nước trên thế giới từ Châu Mỹ, tới Châu Âu, và đặc biệt tại Trung Quốc một nước gần gũi với Việt Nam, tác giả rút ra những bài học kinh nghiệm trong xây dựng nhà ở xã hội tại Việt Nam. Trong nghiên cứu này tác giả cũng xác định các tiêu chí, tiêu chuẩn, quy phạm liên quan tới nhà ở xã hội tại Việt Nam như văn bản pháp lý, các tiêu chuẩn và các yếu tố về văn hoá, phong tục, tập quán, nguyện vọng... của người lao động đến việc xây dựng quỹ đất và xây dựng mô hình nhà ở xã hội.

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*”, tác giả đánh giá mức độ quan tâm của Đảng và Nhà nước đối với việc chăm lo nhà ở cho người dân, đặc biệt là nhà ở cho công nhân trong các khu công nghiệp. Đảng và Nhà nước luôn quan tâm tới vấn đề nhà ở cho công nhân và coi đó là một nhiệm vụ trọng tâm trong chính sách phát triển KT - XH của đất nước. Mặc dù đã đạt được một số kết quả tích cực, nhưng công tác phát triển nhà ở xã hội vẫn chưa đạt được những mục tiêu được đề ra trong Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030. Để đẩy mạnh việc cung ứng nhà ở cho công nhân khu công nghiệp trong thời gian tới, tác giả kiến nghị một số giải pháp: thiết lập chính sách ưu đãi cho các chủ đầu tư thực hiện dự án nhà ở xã hội, đặc biệt là nhà ở cho công nhân khu công nghiệp; bên cạnh đó, tác giả cũng đề xuất sửa đổi các quy định về thuế để hỗ trợ dự án “nhà ở xã hội chỉ để cho thuê”, đảm bảo tính đồng bộ với các quy định về nhà ở; bổ sung hình thức bán nhà cho doanh nghiệp hoặc cho doanh nghiệp trong khu công nghiệp thuê để cho công nhân của họ thuê lại,...

“*Quản lý các vấn đề xã hội tại các khu công nghiệp ở Việt Nam*”, Nguyễn Trung Thành (2021) [65], trong nghiên cứu nhóm tác giả đã khẳng định tầm quan trọng của các khu công nghiệp trong quá trình CNH, HĐH ở Việt Nam. Mặc dù các khu công nghiệp đóng góp tích cực vào quá trình phát triển kinh tế, chúng cũng mang lại nhiều thách thức xã hội, đặc biệt là vấn đề lao động và việc làm. Sự phát triển của khu công nghiệp thu hút dòng di cư lớn từ nhiều địa phương, gây áp lực lên cơ sở hạ tầng xã hội và các dịch vụ như nhà ở. Theo nhóm nghiên cứu thì nhu cầu nhà ở của người lao động trong các khu công nghiệp luôn là vấn đề cấp thiết do phần lớn họ là lao động di cư. Theo khảo sát của nhóm đề tài trong tổng số 1850 người lao động được hỏi thì có 53,3% người lao động cho rằng đang thuê nhà, 15,6% người lao động có nhà riêng, 15,2% ở cùng với bố mẹ và chỉ có 0,7% người lao động cho

rằng ở nhà của khu công nghiệp và nhà doanh nghiệp quản lý. Chất lượng của các khu nhà trọ không được đảm bảo. Cuối cùng, nhóm tác giả đưa ra các đề xuất nhằm cải thiện quản lý và tiếp cận dịch vụ nhà ở cho công nhân tại các khu công nghiệp, bao gồm việc khuyến khích đầu tư từ các nhà đầu tư và doanh nghiệp bắt động sản vào lĩnh vực nhà ở cho công nhân, điều chỉnh chính sách thuế thu nhập doanh nghiệp, kiểm soát giá thuê nhà.

“Những thách thức về nhà ở cho công nhân tại các khu công nghiệp: nghiên cứu điển hình tại tỉnh Đồng Nai, Việt Nam” của Đặng Ngọc Sơn và Bùi Anh Tuấn (2022) [64]. Nghiên cứu này đã làm rõ hơn về tình hình nhà ở của công nhân trong các khu công nghiệp ở Đồng Nai, đồng thời phân tích các khó khăn mà họ đang gặp phải khi tìm kiếm và sử dụng nhà ở. Thông qua phương pháp nghiên cứu điển hình và phỏng vấn, tác giả cho thấy công nhân trong khu công nghiệp ở Đồng Nai đang gặp nhiều thách thức liên quan đến nhà ở, bao gồm sự thiếu hụt về nguồn cung nhà ở phù hợp và giá cả phải trả cao, gây áp lực về mặt tài chính. Đồng thời, công nhân cũng gặp khó khăn khi tiếp cận các dịch vụ và tiện ích cơ bản, cũng như trong việc tạo ra môi trường sống thuận lợi và an toàn cho gia đình. Từ đó, tác giả đề xuất các chính sách và các biện pháp cải thiện nhà ở và chất lượng cuộc sống cho công nhân trong khu công nghiệp.

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

Các công trình khoa học nghiên cứu có liên quan đến chủ đề của luận án rất đa dạng và phong phú. Những công trình này là nguồn tư liệu tham khảo quan trọng đối với nghiên cứu sinh khi thực hiện đề tài. Tuy nhiên, những công trình này nghiên cứu dưới nhiều góc độ, phục vụ cho các mục tiêu nghiên cứu đặc thù và thường chỉ khám phá một số khía cạnh cụ thể của đề tài luận án.

Thứ nhất, các nghiên cứu đã đưa ra quan niệm, nội dung và những yếu tố tác động đến nhà ở, thị trường nhà ở. Các nghiên cứu được thực hiện

dưới những góc độ khác nhau đã đưa ra quan niệm về nhà ở và thị trường nhà ở của từng quốc gia, dân tộc, phạm vi khu vực và toàn cầu với những đặc điểm khác nhau. Trên cơ sở những quan niệm khác nhau và dựa trên thế mạnh của từng quốc gia đã chỉ ra những yếu tố cấu thành nhà ở và thị trường nhà ở. Bên cạnh đó, các tác giả còn đưa ra các khái niệm, đặc điểm, yếu tố ảnh hưởng và vai trò của thị trường nhà ở đối với quá trình phát triển của mỗi địa phương, mỗi quốc gia, mối quan hệ và tác động lẫn nhau giữa thị trường nhà ở với các thị trường khác.

Như vậy, các nghiên cứu trên đã đưa ra được khung lý thuyết về nhà ở và thị trường nhà ở nói chung. Tuy nhiên, vẫn còn thiếu các nghiên cứu chi tiết về thị trường nhà ở dành cho công nhân ở các khu công nghiệp. Những yếu tố cấu thành và đặc điểm của thị trường nhà ở dành cho đối tượng công nhân trong các khu công nghiệp. Đây chính là khoảng trống khoa học mà luận án cần làm sáng tỏ thêm.

Thứ hai, các tác giả đã đánh giá, phân tích về thực trạng phát triển nhà ở, thị trường nhà ở và vấn đề giải quyết nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp trên phạm vi ở một số địa phương hoặc vùng hay quốc gia. Hầu hết các nghiên cứu khẳng định nhà ở là một nhu cầu cần thiết, nhấn mạnh sự quan tâm của chính phủ đối với vấn đề nhà ở, đặc biệt là cho những người có thu nhập thấp, người nghèo và công nhân các khu công nghiệp. Mặc dù vậy, quá trình phát triển nhà ở cho các đối tượng này vẫn gặp nhiều thách thức như mất cân đối cung cầu trên thị trường, vấn đề về đầu tư, quản lý lỏng lẻo, và thông tin thị trường không minh bạch và không thống nhất. Về nguyên nhân, các nghiên cứu chỉ ra rằng những hạn chế này bắt nguồn từ công tác quy hoạch chưa khoa học, chính sách và cơ chế quản lý chưa phù hợp, và sự thiếu đồng bộ trong phát triển các loại thị trường, cũng như thiếu chủ động trong việc dự báo và nắm bắt thị trường.

Như vậy, các nghiên cứu trước đây đánh giá về thực trạng nhà ở và giải quyết vấn đề nhà ở cho công nhân tại nhiều địa phương và quốc gia khác nhau

sẽ là cơ sở, tham khảo quan trọng cho NCS khi thực hiện luận án. Tuy nhiên, theo NCS nhận thấy hầu hết các công trình nghiên cứu trước đây chỉ tập trung vào việc phân tích thực trạng giải quyết nhà ở cho công nhân mà chưa đi sâu vào việc đánh giá chi tiết thị trường nhà ở cho công nhân. Đặc biệt, chưa có nghiên cứu nào nghiên cứu thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp tại tỉnh Vĩnh Phúc. Đây chính là khoảng trống khoa học mà nghiên cứu sinh sẽ cần phải tiếp tục nghiên cứu và làm rõ.

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 thị trường nhà ở nói chung và giải quyết các vấn đề liên quan đến cung cấp nhà ở cho công nhân nói riêng. Các nghiên cứu đều nhấn mạnh rằng để đạt được sự phát triển bền vững trên thị trường nhà ở, cần thiết phải có sự can thiệp của chính phủ. Chính phủ cần chú trọng vào việc hoạch định và điều chỉnh kế hoạch phát triển tổng thể nhà ở và nhà ở cho công nhân, sao cho phù hợp với điều kiện địa lý và xã hội cụ thể của từng khu vực. Cùng lúc, cần phải cân nhắc điều chỉnh cung và cầu trong thị trường nhà ở để thúc đẩy sự phát triển của nó. Mục đích cuối cùng là đảm bảo rằng cả người dân nói chung và công nhân nói riêng đều có cơ hội tiếp cận với nhà ở theo tỷ lệ cao nhất có thể.

Về quan điểm phát triển, mặc dù mỗi địa phương, quốc gia có những điều kiện tự nhiên, KT - XH khác nhau nhưng các nghiên cứu đều thống nhất muốn đảm bảo sự phát triển ổn định của thị trường, khắc phục những khuyết tật của thị trường trong lĩnh vực nhà ở này thì cần có sự điều tiết của nhà nước. Nhà nước cần phải thực hiện tốt việc xây dựng, điều chỉnh quy hoạch phát triển thị trường nhà ở và thị trường nhà ở cho công nhân sao cho phù hợp với từng vùng, từng địa phương. Đồng thời, phải điều chỉnh thị trường nhà ở đảm bảo cung, cầu cân đối thúc đẩy thị trường nhà ở phát triển. Mục tiêu cuối cùng là đảm bảo người dân nói chung và người công nhân nói riêng có nhà với tỷ lệ cao nhất.

Về giải pháp, các công trình đã đề xuất nhất nhiều phương án để thúc đẩy sự phát triển của thị trường nhà ở, bao gồm cả nhà ở cho công nhân, chẳng hạn như: hoàn thiện và sửa đổi các chính sách liên quan; tạo điều kiện thuận lợi để thu hút các nhà đầu tư vào thị trường nhà ở; đa dạng hóa các sản phẩm nhà ở để phù hợp với nhu cầu của khách hàng; cải tiến quản lý nhà nước trong lĩnh vực nhà ở. Đặc biệt, là các giải pháp kích thích cung, cầu nhà ở cho các đối tượng trong đó có công nhân. Bên cạnh đó, việc đơn giản hoá các quy trình thủ tục đối với các doanh nghiệp đầu tư và người dân, cải cách các thủ tục hành chính, cũng như sự công khai và minh bạch thông tin thị trường cũng cần được ưu tiên triển khai. Việc áp dụng toàn diện những giải pháp này sẽ giúp đáp ứng nhu cầu nhà ở của mọi đối tượng, đồng thời đảm bảo cho sự phát triển bền vững của thị trường nhà ở.

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, bao gồm thị trường nhà ở 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 cả về lý luận và thực tiễn liên quan đến thị trường nhà ở dành cho đối tượng công nhân trong 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, nghiên cứu này là cần thiết để giải quyết những vấn đề thực tiễn đang tồn tại, lấp đầy “khoảng trống” mà các nghiên cứu trước đây chưa đề cập tới để tìm ra giải pháp thúc đẩy thị trường nhà ở phát triển nhằm giải quyết nhu cầu chính đáng của công nhân tại các khu công nghiệp. Cụ thể, câu hỏi nghiên cứu của luận án là:

- **Câu hỏi thứ nhất:** Nội dung của thị trường nhà ở dành cho đối tượng công nhân trong các khu công nghiệp? Thị trường nhà ở dành cho đối tượng công nhân trong các khu công nghiệp chịu ảnh hưởng với những yếu tố nào

và tiêu chí nào để đánh giá thị trường nhà ở dành cho đối tượng công nhân trong các khu công nghiệp?

Để trả lời câu hỏi trên cần phải làm rõ các nội dung:

Một là, xây dựng quan niệm, xác định nội dung thị trường nhà ở dành cho đối tượng công nhân trong các khu công nghiệp như đặc điểm, vai trò, phân loại thị trường nhà ở dành cho công nhân trong các khu công nghiệp.

Hai là, xác định các yếu tố cấu thành nên thị trường nhà ở bao gồm hàng hoá nhà ở, cung, cầu, giá cả, các chủ thể trung gian và sự quản lý vĩ mô của nhà nước. Từ đó chỉ ra các tiêu chí đánh giá thị trường nhà ở dành cho đối tượng công nhân trong các khu công nghiệp.

Ba là, chỉ ra các yếu tố ảnh hưởng đến thị trường nhà ở điển hình như chính sách pháp luật của nhà nước, sự phát triển của các khu công nghiệp, sự phát triển của kết cấu hạ tầng,...

- **Câu hỏi thứ hai:** Thị trường nhà ở hiện tại ở tỉnh Vĩnh Phúc đã đáp ứng ở mức độ nào nhu cầu của công nhân khu công nghiệp? Thị trường nhà ở dành cho đối tượng công nhân trong các khu công nghiệp đang đang gặp phải những thách thức nào? Và những vấn đề nào cần được giải quyết trong quá trình phát triển thị trường nhà ở dành cho đối tượng công nhân trong các khu công nghiệp tại Vĩnh Phúc?

Để giải quyết những câu hỏi trên cần phải làm sáng tỏ các vấn đề sau:

Một là, phân tích, đánh giá làm rõ những ưu điểm, hạn chế của thị trường nhà ở dành cho đối tượng công nhân trong các khu công nghiệp tại Vĩnh Phúc giai đoạn 2014 đến 2023.

Hai là, chỉ ra nguyên nhân những hạn chế, tồn tại của thị trường nhà ở dành cho đối tượng công nhân trong các khu công nghiệp tại Vĩnh Phúc trong giai đoạn 2014 – 2023.

- **Câu hỏi thứ ba:** Để phát triển thị trường nhà ở dành cho đối tượng công nhân trong các khu công nghiệp 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?

Để trả lời câu hỏi trên cần phải làm rõ các nội dung:

Một là, trên cơ sở những vấn đề đặt ra cần tập trung giải quyết từ thực trạng thị trường nhà ở cho công nhân, xác định quan điểm định hướng để phát triển thị trường nhà ở dành cho đối tượng công nhân trong các khu công nghiệp tại Vĩnh Phúc đến năm 2030, tầm nhìn 2045.

Hai là, đề xuất các giải pháp chủ yếu nhằm phát triển thị trường nhà ở nhằm cải thiện chất lượng cuộc sống của công nhân và bảo đảm sự hiệu quả hoạt động của các khu công nghiệp ở tỉnh Vĩnh Phúc.

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 quan niệm: “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” [57, tr.1]. Nhà ở được phân loại thành 6 loại bao gồm: nhà ở riêng lẻ, nhà chung cư, nhà ở thương mại, nhà ở công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp. [57]

Nhà ở là một loại tài sản có giá trị đặc biệt, đóng vai trò quan trọng trong việc bảo vệ con người khỏi các tác động của tự nhiên. Nhà ở bao gồm hai thành tố chủ yếu không thể tách rời nhau là đất đai và các kiến trúc trên đất. Đất đai là điều kiện, cơ sở và là bộ phận quan trọng của nhà ở, vì đất đai là điều kiện sinh tồn, là nơi con người lao động sản xuất tạo ra của cải vật chất và trở thành không gian cư trú. Tuy nhiên, bản thân đất đai nếu tách rời ra thì không thể tự nó thoả mãn nhu cầu sinh hoạt, cư trú của con người. Đất đai được dùng để xây dựng nhà ở là đất đã được chuyển đổi mục đích, phục vụ cho việc xây dựng các công trình nhà ở. Vật kiến trúc là các công trình được xây dựng trên một đơn vị diện tích đất nhất định.

Nhà ở là bộ phận cấu thành quan trọng của bất động sản [49], thời gian sử dụng lâu dài, hao mòn chậm. Nhà ở là tài sản có giá trị lớn và rất đa dạng, phong phú về cả số lượng và chất lượng.

*** Thị trường nhà ở**

Giải thích về thị trường, Lênin trong tác phẩm “*Bàn về cái gọi là thị trường*” viết năm 1893 đã chỉ ra rằng khái niệm thị trường hoàn toàn không tách rời khái niệm phân công xã hội được. Sự phân công này như Mác đã nói là “cơ sở của mọi nền sản xuất hàng hoá”, hễ ở đâu và khi nào có phân công xã hội và sản xuất hàng hoá thì ở đó và khi ấy, có thị trường. Quy mô của thị trường gắn chặt với trình độ chuyên môn hoá của lao động xã hội [38]. Theo định nghĩa của kinh tế học, thị trường là một quá trình mà qua đó tất cả các quyết định của hộ gia đình về tiêu dùng hàng hóa khác nhau, các quyết định của doanh nghiệp về sản xuất cái gì, sản xuất như thế nào và các quyết định của người lao động về việc làm cho ai, làm việc bao nhiêu được cân bằng thông qua sự điều chỉnh của giá cả. Khi áp dụng khái niệm này vào lĩnh vực nhà ở, có thể hiểu khái niệm thị trường nhà ở là nơi mà người mua và người bán thỏa thuận được với nhau về số lượng, chất lượng và giá cả hàng hóa là quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở. [88].

Tuy nhiên, nếu hiểu thị trường nhà ở chỉ nơi mà người mua, người bán gặp nhau và chỉ bao gồm các quan hệ giữa người mua và người bán về hàng hóa nhà ở thì chưa đầy đủ. Bởi vì nhà ở khác với hàng hóa thông thường khác ở chỗ, nhà ở không chỉ được mua bán mà còn là đối tượng của nhiều giao dịch như cho thuê, thế chấp, chuyển nhượng quyền sử dụng và các dịch vụ có liên quan như trung gian, môi giới, tư vấn...; thị trường nhà ở còn bao gồm nhiều mối quan hệ tiền tệ, hàng hóa, cung cầu cạnh tranh giữa các chủ thể trên thị trường mà ở đó vai trò quản lý nhà nước có tác động quyết định đến sự thúc đẩy phát triển hay kìm hãm hoạt động kinh doanh trên thị trường nhà ở.

Do đó, khái niệm thị trường nhà ở cần được hiểu 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 hóa, 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 khu công nghiệp**

Công nhân tại các khu công nghiệp là những người lao động làm thuê trong các doanh nghiệp/công ty tại các khu công nghiệp. Lực lượng này gồm hai đối tượng chủ yếu là công nhân làm công tác quản lý và công nhân trực tiếp sản xuất. Công nhân làm công tác quản lý là những người phụ trách việc điều hành, quản lý và tổ chức các hoạt động của doanh nghiệp. Họ bao gồm các vị trí như tổ trưởng sản xuất, quản đốc phân xưởng, quản lý các phòng ban, thậm chí là cả giám đốc doanh nghiệp/công ty. Công nhân trực tiếp là những người lao động trực tiếp thực hiện các công việc sản xuất, gia công hoặc dịch vụ trong các khu công nghiệp.

Vì vậy, khi nói về nhà ở dành cho đối tượng công nhân khu công nghiệp là những căn nhà hoặc khu chung cư được xây dựng, cung cấp bởi nhà nước hoặc tư nhân. Nhà ở cho công nhân khu công nghiệp thường được thiết kế và xây dựng để đáp ứng nhu cầu chỗ ở của người lao động, đặc biệt là những công nhân di cư từ các vùng khác để làm việc tại khu công nghiệp.

Dựa trên quan điểm về thị trường nhà ở đã trình bày ở trên, theo tác giả: *Thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp 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, số lượng hàng hoá và dịch vụ liên quan đến nhà ở, phù hợp với trình độ phát triển kinh tế - xã hội nhất định.*

Như vậy, thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp 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 khu công nghiệp và người cung cấp hàng hoá 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, thị trường

này cũng có thể được nhận diện thông qua các mối quan hệ liên quan đến mua, bán, chuyển nhượng và thuê 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... Theo cách hiểu này, thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp không chỉ bó hẹp trong phạm vi giữa người công nhân và những nhà cung cấp nhà ở cho công nhân trên thị trường mà nó liên quan đến nhiều đối tượng khác. Những đối tượng này có thể tham gia một phần vào giao dịch và không nhất thiết phải quan hệ với mọi người trong thị trường.

Thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp phản ánh mối quan hệ giữa các bên: i) công nhân làm việc các khu công nghiệp; ii) Người kinh doanh nhà ở các khu công nghiệp; và iii) Nhà nước. Người công nhân cần có nhà ở để làm việc. Người kinh doanh cung ứng nhà ở (có thể là doanh nghiệp sản xuất các khu công nghiệp cung ứng chỗ ở cho người lao động để thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh; có thể là các doanh nghiệp nhà nước hoặc doanh nghiệp tư nhân hoặc các hộ tư nhân chuyên kinh doanh cho thuê nhà ở các khu công nghiệp). Nhà nước đóng vai trò điều tiết, quản lý các hoạt động sản xuất và đời sống tại các khu công nghiệp. Để phát triển bền vững thị trường nhà ở cho công nhân, điều quan trọng là phải cân bằng lợi ích giữa các bên liên quan.

Thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp là bộ phận của thị trường bất động sản do đó nó mang một số đặc điểm của thị trường bất động sản nói chung và những đặc điểm riêng. Thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp là một thị trường tập trung vào cung cấp và giao dịch các căn nhà, phòng trọ hoặc chỗ ở khác cho công nhân lao động làm việc trong các khu công nghiệp. Thị trường này phục vụ nhu cầu chỗ ở của các công nhân di cư từ các vùng khác đến làm việc trong khu công nghiệp và đáp ứng nhu cầu chỗ ở tạm thời hoặc dài hạn cho họ.

Về thực chất, khi nói tới thị trường nhà ở cho công nhân các khu công

nghiệp là thực trạng mối quan hệ giữa cung và cầu về nhà ở. Cung về nhà ở cho người lao động là số lượng diện tích và các tiện ích phòng ở, nhà ở mà người kinh doanh nhà ở cung ứng trên thị trường với một mức giá cụ thể. Cầu về nhà ở là nhu cầu về diện tích và các tiện ích đi kèm trong các phòng ở, nhà ở mà người thuê nhà có khả năng chi trả.

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

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

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

Hàng hóa trên thị trường nhà ở là hàng hoá nhà ở với các loại khác nhau từ nhà ở chất lượng cao: biệt thự, chung cư cao cấp... đến nhà ở bình dân. Dù loại hình nhà nào thì người dân bình thường sẽ rất khó khăn để có được quyền sở hữu, đặc biệt là công nhân làm việc trong các khu công nghiệp. Đối với công nhân trong khu công nghiệp, nhà ở không chỉ là một nhu cầu cơ bản mà còn là một khoản chi tiêu lớn. Do thu nhập thường hạn chế trong khi giá cả của nhà ở trên thị trường thường vượt qua khả năng chi trả của họ nên việc mua hoặc thuê nhà có thể chiếm một phần lớn thu nhập và làm tăng gánh nặng tài chính. Điều này cho thấy, sự thay đổi giá cả nhà ở sẽ ảnh hưởng rất lớn đến lợi ích của các chủ thể trên thị trường. Do đó, thị trường nhà ở rất có sức hấp dẫn với các nhà đầu tư, không chỉ những người giàu, những doanh nghiệp lớn mà cả những người dân bình thường. Các hoạt động cạnh tranh, đầu cơ và những tranh chấp trên thị trường này diễn ra thường xuyên và rất quyết liệt. Chính vì vậy, công tác quản lý nhà nước đối với thị trường nhà ở cũng rất khó khăn, phức tạp. Trong thực tế, những xung đột, những vụ khiếu kiện kéo dài, đông người thường liên quan đến đất đai, nhà ở.

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

Hàng hóa nhà ở và thị trường nhà ở thực sự mang tính vùng và miền do nhiều yếu tố kinh tế, xã hội, văn hóa và địa lý tác động đến giá trị và nhu cầu nhà ở trong từng vùng, miền cụ thể. Bởi vậy, trong thị trường nhà ở lại bao gồm hàng loạt thị trường nhỏ, mỗi thị trường có một bản sắc riêng với quy mô và trình độ không giống nhau. Sự phát triển kinh tế và thu nhập của mỗi vùng, miền ảnh hưởng đến khả năng mua nhà và chọn lựa nhà ở của người dân. Các khu vực có kinh tế phát triển cao thường có nhu cầu cao về nhà ở, dẫn đến giá cả cao hơn. Quan sát thực tế cho thấy, sự thay đổi trong các giao dịch mua bán nhà ở thường phụ thuộc vào từng khu vực cụ thể; yếu tố cung và cầu, cũng như giá nhà ở, chỉ gây ảnh hưởng tại một vùng hay khu vực nhất định và thường không hoặc rất chậm gây ảnh hưởng đến thị trường nhà ở ở các vùng hoặc khu vực khác. Đặc điểm này yêu cầu sự điều tiết và quản lý từ phía nhà nước trong thị trường nhà ở cần phải xem xét đến các yếu tố như điều kiện tự nhiên, kinh tế, văn hóa, và xã hội của từng khu vực cụ thể. Do đó, không thể áp dụng mô hình cung cầu hoặc giá cả nhà ở từ một vùng lên một vùng khác.

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

Tính đa dạng của hàng hóa nhà ở cùng với những quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở rất phong phú, phức tạp nên người mua nhà ở khó tiếp cận đầy đủ các thông tin liên quan đến nhà ở họ muốn mua. Thêm vào đó, người bán có xu hướng tìm cách che giấu những thông tin không có lợi cho việc bán hàng như dự án nhà ở đang xin vay tiền; được phê duyệt chứ chưa được phê duyệt; dự án nhà ở đang được thế chấp để chất lượng nhà ở thấp... Thông tin bất cân xứng khiến cho người mua nhà thiếu thông tin đầy đủ về chất lượng thực tế của ngôi nhà và không đánh giá được điều kiện sống tổng thể. Các yếu tố như chất lượng xây dựng, hệ thống cấp thoát nước, độ bền của vật liệu, mức độ cách âm hay môi trường xung quanh, hạ tầng xã hội hoặc sự thuận tiện khi di chuyển tới nơi làm việc... không thể đánh giá chính xác qua

một lần xem nhà. Trong quá trình sử dụng, người mua có cơ hội trải nghiệm và tìm hiểu về các khía cạnh khác nhau của ngôi nhà mà thông tin từ quảng cáo ban đầu có thể không đủ để cung cấp. Họ có thể phát hiện ra những vấn đề tiềm ẩn mà không thể nhận thấy từ bài đăng hoặc hình ảnh quảng cáo ban đầu. Thông tin bất cân xứng làm cho việc mua, bán, thuê nhà không diễn ra một cách tối ưu. Công nhân có thể chọn những nhà ở không phù hợp hoặc chi trả quá cao so với chất lượng họ nhận được.

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

Trong các thị trường hàng hóa thông thường, quy luật cung và cầu thường làm cho giá tăng khi cầu tăng, khi cầu tăng kích thích sự tăng lên của nguồn cung, cuối cùng đưa giá trở lại mức cân bằng. Tuy nhiên, với thị trường bất động sản, mô hình này không hoàn toàn áp dụng. Khi nhu cầu nhà ở tăng, giá có thể tăng nhưng nguồn cung không ngay lập tức đáp ứng được do tính chất đặc thù của hàng hóa nhà ở. Nhà ở là một loại hàng hóa khan hiếm và việc mở rộng nguồn cung không chỉ tốn kém về thời gian và chi phí mà còn phải trải qua nhiều quy trình pháp lý và thủ tục khác nhau. Điều này làm cho tốc độ phản ứng của nguồn cung trước sự gia tăng cầu nhà ở trở nên chậm chạp hơn so với các loại hàng hóa khác. Điều này chính là một yếu tố quan trọng khiến giá nhà ở tăng cao. Ngắn hạn, nguồn cung nhà ở không kịp đáp ứng đủ cho nhu cầu, khiến cho tình trạng cung và cầu không bao giờ đạt được sự cân bằng hoàn hảo mà thường chỉ tiệm cận. Thêm vào đó, nhu cầu về nhà ở liên tục biến đổi và phát triển với những yêu cầu mới trong tương lai. Vì những lý do này, thị trường nhà ở thường chỉ thu hút những nhà đầu tư có nền tảng tài chính vững chắc và sẵn lòng chờ đợi để thấy được sự tăng giá trị của khoản đầu tư của họ.

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

Sự phát triển của thị trường nhà ở có tác động đến nhiều loại thị trường khác trong nền kinh tế. Nhà ở, là loại tài sản xây dựng trên đất, gắn liền với

giá trị của bất động sản đó, bao gồm cả giá trị của đất đã được đầu tư. Quá trình đầu tư vào xây dựng nhà ở thường đòi hỏi một lượng vốn lớn và mất thời gian dài để hoàn thiện, cũng như để thu hồi vốn. Trong các hoạt động trao đổi và mua bán nhà ở trên thị trường, giá trị và quyền lợi liên quan đến nhà ở được giao dịch, góp phần giải quyết vấn đề lưu thông vốn và thu hồi vốn đầu tư, đồng thời tạo ra lợi nhuận cho các bên tham gia. Điều này cho thấy thị trường nhà ở đóng vai trò quan trọng trong việc tạo đầu ra cho thị trường vốn. Sự ổn định và phát triển của thị trường nhà ở cũng là nền tảng quan trọng để thu hút nguồn tài chính lớn, phục vụ cho sự phát triển kinh tế qua các hoạt động thế chấp và giải ngân.

Thêm vào đó, thị trường nhà ở còn liên kết chặt chẽ với thị trường xây dựng, thị trường vật liệu xây dựng, nội thất và thị trường việc làm. Bất kỳ sự thay đổi nào trong thị trường nhà ở cũng có thể gây ra những ảnh hưởng rộng rãi, tác động đến các thị trường liên quan. Khi cầu về nhà ở tăng, nhu cầu về xây dựng cũng tăng theo, thúc đẩy các hoạt động xây dựng mới và cải tạo nhà ở. Ngược lại, sự suy giảm trong thị trường nhà ở có thể làm giảm nhu cầu xây dựng, ảnh hưởng đến doanh thu và việc làm trong ngành xây dựng. Thị trường vật liệu xây dựng chịu ảnh hưởng trực tiếp từ sự biến động của thị trường nhà ở. Khi thị trường nhà ở phát triển, nhu cầu về vật liệu xây dựng như xi măng, thép, gạch, và cát tăng lên. Điều này không chỉ thúc đẩy sản xuất vật liệu xây dựng mà còn có thể dẫn đến sự thay đổi về giá cả của các nguyên vật liệu này.

Thứ sáu, thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp thường tập trung tại các vùng lân cận hoặc trong cùng khu vực với khu công nghiệp.

Thị trường nhà ở dành cho công nhân tại các khu công nghiệp thường có xu hướng tập trung tại các khu vực lân cận hoặc ngay trong khu vực khu công nghiệp nhằm đáp ứng nhu cầu đặc thù về vị trí, chi phí và các tiện ích xã hội cơ bản của lực lượng lao động này. Việc bố trí nhà ở gần nơi làm việc không chỉ giúp giảm thiểu thời gian và chi phí di chuyển, mà còn tạo điều

kiện thuận lợi cho công nhân thích ứng với lịch làm việc theo ca và tăng cường hiệu quả lao động. Tuy nhiên, sự phát triển tập trung này cũng đặt ra những thách thức như áp lực lên cơ sở hạ tầng xã hội, vấn đề an ninh trật tự và yêu cầu nâng cao chất lượng nhà ở để đáp ứng nhu cầu lâu dài. Do đó, sự phát triển của thị trường nhà ở cho công nhân khu công nghiệp cần được gắn kết chặt chẽ với quy hoạch tổng thể, chính sách hỗ trợ phù hợp và quản lý hạ tầng bền vững để đảm bảo tính ổn định và nâng cao chất lượng cuộc sống cho lực lượng lao động.

Thứ bảy, hàng hóa nhà ở trên thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp thường là nhà ở cho người thu nhập thấp.

Hàng hóa nhà ở trên thị trường nhà ở dành cho công nhân các khu công nghiệp thường được định hình bởi đặc điểm thu nhập và nhu cầu sinh hoạt của lực lượng lao động này, vốn chủ yếu thuộc nhóm thu nhập thấp. Các loại nhà ở phổ biến bao gồm nhà trọ giá rẻ, căn hộ diện tích nhỏ hoặc các dự án nhà ở xã hội được xây dựng với mục tiêu chính là đáp ứng điều kiện tài chính hạn hẹp của công nhân. Những đặc điểm này khiến loại hình nhà ở này khác biệt so với các phân khúc nhà ở thông thường: thay vì tập trung vào tiện nghi cao cấp, không gian rộng rãi hay vị trí đắc địa, hàng hóa nhà ở ở đây nhấn mạnh vào tính kinh tế, công năng cơ bản và khả năng chi trả. Loại hình nhà ở này cũng thường nhận được các chính sách hỗ trợ từ chính quyền và chủ đầu tư nhằm giảm giá thành, như ưu đãi về đất đai, miễn giảm thuế hoặc hỗ trợ lãi suất vay mua nhà. Những chính sách này giúp duy trì mức giá nhà ở ở mức thấp, từ đó đảm bảo phù hợp với khả năng chi trả của công nhân và tạo động lực thu hút lao động đến các khu công nghiệp, góp phần duy trì hoạt động ổn định và phát triển bền vững của các khu công nghiệp trong dài hạn.

Tuy nhiên, việc tập trung vào phân khúc nhà ở giá rẻ cũng đi kèm với nguy cơ về chất lượng công trình, hạn chế trong thiết kế và hạ tầng dịch vụ. Để cân bằng, các dự án nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp ngày càng

chú trọng đến yếu tố an toàn, quy hoạch không gian sống, tiện ích xã hội (chợ, siêu thị, nhà trẻ, phòng khám) nhằm bảo đảm chất lượng cuộc sống cơ bản. Sự phát triển của phân khúc này, do đó, phụ thuộc nhiều vào chính sách của Nhà nước cũng như cam kết của chủ đầu tư trong việc duy trì mức giá thấp nhưng vẫn đảm bảo các tiêu chuẩn tối thiểu cho một môi trường sống bền vững.

Thứ tám, hàng hoá nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp thường được thiết kế đáp ứng các tiện ích cơ bản, thiết yếu cho người công nhân. Hàng hóa nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp thường bao gồm phòng căn chung, nhà ở trọ hoặc các phòng trọ chia thành không gian riêng lẻ, đáp ứng các tiện ích cơ bản như phòng ngủ, nhà vệ sinh, và khu sinh hoạt chung. Loại hình nhà ở này phù hợp với mức thu nhập thấp của công nhân, cung cấp giải pháp tiết kiệm chi phí, đồng thời cho phép họ chia sẻ không gian sống với nhiều người, giảm bớt gánh nặng tài chính. Tuy nhiên, việc chia sẻ không gian cũng có thể gây ra một số bất tiện như thiếu riêng tư và khó khăn trong quản lý chất lượng môi trường sống. Vì vậy, thiết kế nhà ở cần cân nhắc giữa tối ưu chi phí và đảm bảo điều kiện sống cơ bản cho công nhân.

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

- 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.

Nhà ở được xem là một yếu tố cơ bản trong cuộc sống của mỗi người, do đó, việc đảm bảo nhà ở cho người dân nói chung, người công nhân nói riêng là một trong những nhiệm vụ xã hội cấp thiết.

“Có chỗ ở thích hợp và an toàn là một trong những quyền cơ bản, là điều kiện cần thiết để phát triển con người một cách toàn diện, đồng thời là nhân tố quyết định để phát triển nguồn nhân lực phục vụ cho sự nghiệp phát triển đất nước” [14,tr.1].

Sự hình thành và phát triển của các khu công nghiệp khiến cho nhu cầu lao động thường vượt quá nguồn lao động có sẵn của địa phương. Do đó, các doanh nghiệp trong khu công nghiệp thường phải tuyển công nhân từ các khu vực khác, thậm chí là từ các vùng lân cận hoặc xa hơn. Với việc di cư từ nơi ở hiện tại đến các khu công nghiệp, công nhân tất yếu cần có nơi ở tại địa điểm làm việc mới. Vì vậy, thị trường nhà ở dành cho công nhân khu công nghiệp đảm bảo cung cấp các căn nhà, chung cư hoặc nhà ở trọ phục vụ cho nhu cầu nhà ở của công nhân, đặc biệt là công nhân di cư, không chỉ nâng cao chất lượng cuộc sống của họ mà còn hỗ trợ công việc và tạo thuận lợi trong sinh hoạt. Tuy nhiên, thách thức thực tế là việc tự tạo lập chỗ ở đòi hỏi nguồn thu nhập đủ để chi trả. Đối với người lao động có thu nhập hạn chế, việc tiết kiệm đủ để mua nhà là một nhiệm vụ khó khăn, trong khi giá nhà ở liên tục tăng nhanh hơn khả năng tiết kiệm của họ, đặc biệt ở các khu công nghiệp và đô thị mới. Để giải quyết vấn đề này, đòi hỏi chính phủ các quốc gia đã triển khai nhiều chính sách và biện pháp khác nhau nhằm khuyến khích và phát triển thị trường nhà ở, coi việc này là một trong những ưu tiên hàng đầu trong chiến lược an sinh xã hội.

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

Thị trường nhà ở dành cho đối tượng công nhân trong các khu công nghiệp là một yếu tố quan trọng trong sự phát triển bền vững của khu công nghiệp, thể hiện:

Thứ nhất, việc cung cấp nhà ở tốt cho công nhân trong khu công nghiệp giúp tạo ra sự ổn định trong lực lượng lao động. Khi công nhân có nơi ở ổn định và đáng tin cậy, họ dễ dàng thích nghi với môi trường làm việc mới. Sự ổn định này giúp giảm tỷ lệ rời bỏ công việc và giữ chân công nhân, đồng thời giảm chi phí tuyển dụng và đào tạo nhân lực mới từ đó tạo điều kiện duy trì và nâng cao năng suất lao động và gia tăng lợi nhuận. Ngược lại, khi phải sống trong điều kiện không tốt, người công nhân một mặt phải luôn trong

trạng thái muốn tìm được chỗ ở tốt hơn, điều này ảnh hưởng đến sự tập trung và hiệu quả trong quá trình thực hiện công việc và những đóng góp của công nhân cho đơn vị sử dụng lao động sẽ bị giảm sút; mặt khác, do chỗ ở không tốt, không ổn định, người công nhân có xu hướng nhảy việc diễn ra thường xuyên nên việc gắn bó của người lao động đối với các công ty tại khu công nghiệp sẽ bị giảm đi. Theo nghĩa đó, thị trường nhà ở dành cho công nhân là cơ sở ổn định mối quan hệ lao động giữa chủ với thợ.

Thứ hai, thị trường nhà ở dành cho đối tượng công nhân trong các khu công nghiệp còn tạo điều kiện thu hút nhân lực chất lượng cao. Các khu công nghiệp cạnh tranh nhau trong việc thu hút nguồn nhân lực có chất lượng để phục vụ nhu cầu sản xuất. Việc cung cấp nhà ở tốt và điều kiện sống thoải mái đóng vai trò then chốt trong việc giúp khu công nghiệp thu hút và giữ chân nhân lực chất lượng cao, bao gồm cả chuyên gia và công nhân. Nhân lực chất lượng cao thường đòi hỏi điều kiện sống và môi trường làm việc tốt để phát triển tối đa khả năng và năng lực của họ. Thị trường nhà ở dành cho đối tượng công nhân trong các khu công nghiệp giúp đáp ứng yêu cầu này, tạo điều kiện thuận lợi cho nhân lực chất lượng cao ở lại làm việc trong khu công nghiệp. Nhân lực chất lượng cao đóng vai trò quan trọng trong việc tăng cường năng suất, chất lượng sản phẩm và cải tiến công nghệ trong sản xuất. Điều này đóng góp vào sự phát triển bền vững và nâng cao hiệu suất của khu công nghiệp, đồng thời, tạo ra lợi ích lâu dài cho cả cộng đồng và đất nước.

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

Thị trường nhà ở cho công nhân là một trong những thành phần của thị trường bất động sản nói chung. Khi hoạt động giao dịch nhà ở trở nên nhộn nhịp, nó đóng góp vào sự phát triển và thịnh vượng của thị trường bất động sản, qua đó thúc đẩy việc huy động vốn tài chính. Thị trường nhà ở phát triển sẽ kích thích những ngành kinh tế khác cùng phát triển như xây dựng, vật liệu xây dựng, hệ thống điện - nước, nội thất; các ngành dịch vụ có quan hệ với

nhà ở... Các ngành kinh tế được phát triển sẽ tạo ra việc làm cho người lao động, tạo ra sản phẩm và giá trị thặng dư cho xã hội, đóng góp vào sự phát triển chung của toàn bộ nền kinh tế.

Ngoài ra, việc phát triển các khu nhà ở cho công nhân theo mô hình chung cư cao tầng giúp giải quyết quỹ đất đang ngày càng hạn chế, tăng hệ số sử dụng đất và tăng quy mô, cũng như số lượng diện tích sàn sử dụng cho người dân. Đồng thời, các khu nhà ở mới xuất hiện thay thế cho các khu nhà cũ đã xuống cấp, tạm bợ làm cho quy hoạch đô thị đẹp hơn, đồng bộ hơn.

2.2. CÁC YẾU TỐ CẤU THÀNH, TIÊU CHÍ ĐÁNH GIÁ VÀ NHỮNG NHÂN TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN 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, cũng như hàng hoá thông thường, nhà ở được coi là một hàng hoá, vì nó là kết quả của quá trình lao động, đáp ứng 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 và giá trị sử dụng.

- Giá trị sử dụng của hàng hoá nhà ở

Giá trị sử dụng của hàng hoá nhà ở cũng giống hàng hoá thông thường, 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 và đất, đồng thời, nó chịu sự tác động lớn của yếu tố tự nhiên là đất bên cạnh các yếu tố cần thiết khác để xây dựng nhà ở. Với tư cách là hàng hóa đặc biệt, giá trị sử dụng của nhà ở chịu sự chi phối bởi các yếu tố gồm:

Thứ nhất, giá trị sử dụng của nhà ở được quyết định bởi các yếu tố nội tại của nhà ở. Các yếu tố này bao gồm chất lượng của ngôi nhà - đó là các tiện nghi, công năng, thiết kế, kiểu dáng... nhằm đáp ứng nhu cầu sử dụng khác nhau. Trong thực tế, do sự đa dạng trong nhu cầu và điều kiện của những người thuê hoặc mua nhà, bao gồm khả năng tài chính và sở thích cá nhân nên cách nhận định về tính hữu ích của một ngôi nhà thường khác nhau. Một ngôi nhà được thiết kế tốt, với cấu trúc hợp lý có thể mang lại giá trị sử dụng cao, đảm bảo tính tiện nghi và phù hợp cho các hoạt động ở, nghỉ ngơi và sinh hoạt, qua đó cải thiện công năng sử dụng tổng thể của nhà.

Thứ hai, giá trị sử dụng của nhà ở cũng chịu ảnh hưởng lớn từ các yếu tố ngoại vi, đặc biệt là vị trí của ngôi nhà. Những yếu tố này bao gồm các đặc điểm địa lý, tự nhiên, môi trường xung quanh, cũng như cơ sở hạ tầng kinh tế - xã hội và các dịch vụ có sẵn. Tất cả những điều này tạo ra tiện ích, thuận lợi ở các mức độ khác nhau cho người sử dụng, dựa trên đặc điểm vị trí cụ thể của ngôi nhà. Những ngôi nhà có vị trí đắc địa, gần các tuyến giao thông chính, khu vực làm việc, trung tâm thương mại hoặc các cơ quan hành chính, trường học, và các dịch vụ xung quanh như siêu thị, chợ, dịch vụ y tế hay ăn uống, sẽ giúp người sử dụng dễ dàng đáp ứng nhu cầu của mình, từ đó gia tăng giá trị sử dụng của ngôi nhà.

- *Giá trị của hàng hoá nhà ở*

Giá trị của hàng hoá nhà ở do lao động sống và lao động vật hoá kết tinh trong hàng hoá nhà ở. Cụ thể:

Một là, để sở hữu được một ngôi nhà thì người sử dụng nhà cần nhiều năm tích lũy lao động, đôi khi cả cuộc đời. Do đó, giá trị hàng hoá nhà ở được kết tinh bởi một lượng lớn lao động vật hóa.

Hai là, giá trị hàng hoá nhà ở sẽ bao gồm bao gồm hao phí lao động khai phá đất và hao phí lao động xây dựng nhà ở. Hao phí lao động xây dựng nhà ở gồm có lao động trực tiếp (người công nhân xây dựng) và lao động gián

tiếp (quá trình thiết kế, quản lý xây dựng).

Ba là, hàng hoá nhà ở là dạng hàng hoá đặc biệt, một loại hàng hóa phái sinh. Giá trị của nhà ở không chỉ phụ thuộc vào giá trị lao động, quan hệ cung cầu trên thị trường mà chịu ảnh hưởng của các yếu tố khác như: (1) Nhà ở có tính chất cố định gắn trực tiếp hoặc gián tiếp với đất đai, do đó, giá trị của nhà ở còn phụ thuộc vào giá trị của đất được quyết định bởi địa tô chênh lệch; hay nói cách khác nó bao hàm cả khả năng sinh lời, tiện ích của vị trí mảnh đất được xây dựng nhà ở; (2) giá trị của nhà ở phụ thuộc vào những yếu tố cấu thành. Cụ thể là vật liệu xây dựng như sắt, xi măng, cát, thép, gạch. Dưới tác động của các yếu tố thị trường làm cho giá cả của các vật liệu xây dựng thường xuyên biến đổi, và chủ yếu theo chiều hướng tăng lên, điều đó làm cho giá cả của nhà ở ngày càng cao. Đó là lý do giải thích vì sao có nhiều nhà ở với diện tích, công năng, tác dụng tương tự nhau, nhưng giá trị của chúng lại rất khác nhau.

2.2.1.2. Cầu thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp

Để tồn tại và phát triển con người cần phải được đáp ứng các nhu cầu. Nhu cầu con người không giới hạn, tuy nhiên, không phải mọi nhu cầu đều có thể được thỏa mãn. Khả năng thanh toán chính là yếu tố cốt yếu để xác định liệu một nhu cầu có được đáp ứng hay không. Vì vậy, khi đề cập tới cầu thị trường, tức là muốn nói đến tổng khối lượng hàng hóa mà những người tiêu dùng và kinh doanh tham gia vào thị trường muốn và sẵn sàng mua tương ứng với từng mức giá. Do đó, cầu thị trường nhà ở 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.

Nhà ở là một trong những nhu cầu cơ bản của công nhân làm việc tại các khu công nghiệp, giúp họ có không gian sống và làm việc thuận lợi. Nhu cầu về nhà ở của công nhân không phải là một khái niệm chung chung, mà là một nhu cầu cụ thể, có khả năng thanh toán và phù hợp với khả năng tài chính của họ trong bối cảnh kinh tế thị trường. Cầu về nhà ở của công nhân xuất

hiện trên cơ sở có sự hội tụ của các điều kiện sau:

Một là, sự xuất hiện của nhu cầu tiêu dùng về một loại nhà ở nào đó của người công nhân mà nhu cầu đó không thể thoả mãn bằng các nguồn lực hiện vật sẵn có của mỗi cá nhân.

Hai là, phải có nguồn lực tài chính đảm bảo khả năng thanh toán cho các nhu cầu này. Chỉ khi có các nguồn lực tài chính cho thanh toán thì nhu cầu mới chuyển thành cầu trên thị trường.

Ba là, phải có sự hoạt động của thị trường để nhu cầu có khả năng thanh toán có điều kiện gặp được cung và cầu thực sự trở thành cầu xuất hiện trên thị trường. Chính thị trường là môi trường để nhu cầu có khả năng thanh toán trở thành cầu thực tế và được thoả mãn.

Công nhân làm việc tại các khu công nghiệp có sự khác nhau về trình độ, thu nhập, điều kiện gia đình, khoảng cách địa lý so với nơi sinh thành và xuất thân chủ yếu là nông dân, do đó tính tự do của họ là khá cao. Xuất phát từ những đặc điểm này, cầu nhà ở của người công nhân trong các khu công nghiệp có những đặc điểm chủ yếu sau đây:

Một là, 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. Rõ ràng trình độ, kỹ năng của người lao động quyết định mức thu nhập phụ thuộc của họ. Trong doanh nghiệp, ngoài những công nhân kỹ thuật có trình độ cao và người quản lý nhận được thu nhập cao hơn, phần lớn công nhân, đặc biệt là lao động phổ thông có thu nhập thấp. Điều này dẫn đến khả năng thanh toán cho nhà ở của họ không cao. Hầu hết công nhân không có đủ tài chính để mua một ngôi nhà hay căn hộ riêng và cần nhiều năm tiết kiệm, cùng với sự hỗ trợ từ gia đình, ngân hàng hoặc chính sách ưu đãi từ nhà nước để có thể sở hữu nhà. Do đó, hầu hết công nhân lựa chọn thuê nhà để đáp ứng nhu cầu ăn ở và loại nhà ở họ cần là nhà dành cho người có thu nhập thấp.

Hai là, công nhân làm việc trong các khu công nghiệp rất đa dạng, phần

lớn họ là người trẻ tuổi, có người đã lập gia đình thậm chí là trụ cột trong gia đình, nhưng cũng có người chưa lập gia đình... vì thế, thu nhập của họ cũng được sử dụng rất đa dạng. Ngoài việc sử dụng thu nhập cho những nhu cầu thiết yếu như ăn, mặc, ở, đi lại, những người trẻ tuổi còn phải sử dụng thu nhập để nâng cao trình độ, còn những người trụ cột trong gia đình hay đã có gia đình còn có phần trách nhiệm trong việc hỗ trợ cuộc sống của gia đình. Vì vậy, việc phân chia quỹ thu nhập phải căn cứ vào tình hình cụ thể của bản thân người công nhân trong khu công nghiệp sao cho tiết kiệm nhất đối với mỗi khoản chi tiêu, trong đó có khoản chi cho thuê, mua nhà ở. Do đó, nhà ở cho người công nhân trong khu công nghiệp thường là nhà ở tập thể hoặc nhà ở chung cư. Những người độc thân, có xu hướng thuê chung phòng hoặc căn hộ để tiết kiệm chi phí, trong khi những người có gia đình ưu tiên không gian riêng và thoải mái hơn cho cuộc sống gia đình thì họ thường tìm kiếm một phòng hoặc căn hộ riêng, phù hợp với điều kiện tài chính của họ và đáp ứng nhu cầu sinh hoạt gia đình. Điều này không những đúng đối với công nhân làm việc các khu công nghiệp hiện nay mà còn đúng cả đối với thời kỳ bao cấp trước đây, khi người lao động làm việc trong các doanh nghiệp nhà nước.

Ba là, quá trình CNH, HĐH dẫn tới việc di dân ngày càng mạnh, kéo theo xu hướng di chuyển lao động từ nơi này sang nơi khác, nhất là di dân từ nông thôn ra thành thị, tới các khu công nghiệp; từ nơi có thu nhập thấp đến nơi có thu nhập cao ngày càng tăng. Các thành phố và các khu công nghiệp thường là nơi có nhiều cơ hội cho người công nhân không những dễ tìm kiếm việc làm mà còn có khả năng kiếm được công việc với thu nhập cao hơn và điều kiện sống tốt hơn so với khu vực nông thôn. Do đó, lao động trong các khu công nghiệp có sự khác nhau về khoảng cách về địa lý so với nơi sinh thành của mỗi người. Những người công nhân là người địa phương hầu hết có nhà ở của họ gần với khu công nghiệp nên họ thường không có nhu cầu về nhà ở tại các khu công nghiệp. Ngược lại, những người công nhân từ các vùng

lân cận khu công nghiệp, các địa phương, các tỉnh khác có khoảng cách địa lý nơi sinh thành xa các khu công nghiệp nên có nhu cầu về nhà ở tại các khu công nghiệp. Các công nhân thường muốn sống gần nơi làm việc để giảm thời gian di chuyển, tiết kiệm chi phí đi lại và dễ dàng đáp ứng yêu cầu làm việc theo ca hoặc khi có nhu cầu đột xuất từ phía doanh nghiệp. Điều này làm cho đặc điểm cầu về nhà ở tập trung vào các khu vực lân cận hoặc trong cùng khu vực với khu công nghiệp.

Cầu nhà ở của công nhân các khu công nghiệp phụ thuộc lớn vào số lượng công nhân làm việc trong các khu công nghiệp; thu nhập, thị hiếu của người công nhân và giá cả nhà ở. Sự biến thiên của các yếu tố này sẽ làm cho cầu về nhà ở có sự co giãn khác nhau.

2.2.1.3. Cung thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp

Cung về nhà ở trên thị trường nhà ở 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 thoả mãn 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. Điều này có nghĩa là, những ngôi nhà thuộc sở hữu của những người không mong muốn bán, hoặc những người mong muốn bán nhưng đang chờ đợi một thời cơ thuận lợi để có được giá cao hơn, không được tính vào tổng số lượng cung nhà ở tại thời điểm đó. Cung về nhà ở có những đặc điểm khác so với các hàng hóa thông thường, do tính hữu hạn của tài nguyên đất đai nên con người không dễ tự tạo thêm mặt bằng đất đai để tăng thêm cung mới theo ý muốn. Vì vậy, ngay sau khi được phê duyệt để chuyển mục đích sử dụng đất sang xây dựng nhà ở, các

chủ đầu tư có thể tiến hành phân lô bán nền ngay trên sơ đồ và thu tiền theo tiến độ thi công nhà ở. Bên cạnh đó, cung về đất đai cơ bản không có sự thay đổi về không gian, cũng như chất lượng hay chủng loại đất.

Để nguồn nhà ở cho công nhân trở thành nguồn cung nhà trên thị trường thì cần phải có sự hội tụ của các điều kiện sau: 1) Quỹ nhà ở hiện có phải đạt được các tiêu chuẩn và yêu cầu của thị trường hiện tại, có nghĩa là nó phải đáp ứng nhu cầu nào đó và được thị trường chấp nhận về mặt giá trị sử dụng; 2) Chủ sở hữu nhà ở không có mục đích sử dụng cho nhu cầu tiêu dùng của bản thân mà có nhu cầu bán, hoặc cho thuê, tức là sẵn sàng chuyển giao nhà ở đó cho người khác; 3) Giá cả nhà ở phải phù hợp với khả năng thanh toán và chấp nhận của thị trường; 4) Phải có thị trường nhà ở xuất hiện và quỹ nhà ở tham gia vào giao dịch trên thị trường là được thừa nhận.

Tham gia cung cấp nhà ở cho công nhân trên thị trường gồm 03 nhóm chủ thể chính: nhà nước, người dân tự xây dựng nhà ở và doanh nghiệp kinh doanh nhà ở.

Đối với dự án nhà ở do nhà nước thực hiện: Theo Lilialy S.Arifin khi bàn về vấn đề ai là người cung cấp nhà ở cho công nhân thì ông nhận định, nếu như các Chính phủ càng can thiệp nhiều vào quá trình CNH thì người lao động có nhiều cơ hội tiếp cận nhà ở hơn, bởi vì hầu hết các công ty tư nhân đều không mấy hào hứng đối với những hoạt động phi lợi nhuận. Bên cạnh đó, dựa vào khả năng chi trả mua nhà của người lao động là rất khó, bởi lẽ, người lao động là những người có mức thu nhập thấp và bấp bênh, khả năng tài chính của họ thường không mang lại nhiều lợi nhuận cho đơn vị cung cấp nhà ở. Vì thế, sẽ là khả thi nếu như đơn vị cung cấp nhà ở là cả công ty và Chính phủ [95]. Luật pháp của Việt Nam quy định đất đai là tài sản chung của nhân dân. Nhà nước với tư cách là người đại diện cho quyền sở hữu đất đai của toàn dân, có thẩm quyền trong việc giao quyền sử dụng đất cho cá nhân và tổ chức nhằm mục đích phát triển nhà ở, cũng như thay đổi cách sử dụng đất. Đồng thời,

nhà nước cũng đóng vai trò như một nhà đầu tư, thông qua các công ty nhà nước, để triển khai xây dựng các dự án nhà ở dành cho các nhóm người khác nhau và cũng trực tiếp tham gia vào quá trình kinh doanh nhà ở. Nhà do nhà nước đầu tư xây dựng ở các khu công nghiệp có mô hình ở tương đối đa dạng bao gồm ký túc xá, nhà ở nhiều tầng, nhà ở dạng chung cư cao tầng. Chất lượng nhà ở khá tốt nhưng chỉ chiếm tỉ trọng rất nhỏ.

Đối với các dự án nhà ở được thực hiện bởi các doanh nghiệp, các dự án này đều tuân thủ các quy định của Nhà nước và được Nhà nước cấp phép xây dựng. Các doanh nghiệp tham gia bao gồm doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản và doanh nghiệp trong khu công nghiệp – các doanh nghiệp này chủ yếu là các doanh nghiệp FDI. Các doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và các doanh nghiệp trong khu công nghiệp, họ tự mở dự án nhà ở để thu hút lao động do đó mô hình nhà ở này thường là mô hình ký túc xá hoặc nhà lưu trú, công nhân thường được cung cấp nhà ở miễn phí hoặc với mức chi phí rất thấp, tuy nhiên vị trí xây dựng nằm trong khu công nghiệp nên không đảm bảo cách ly giữa hoạt động sản xuất và hoạt động sống, quản lý rất chặt. Đối với các dự án nhà do các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản cung cấp hướng tới mục tiêu lợi nhuận, vì vậy, mô hình nhà ở này hoạt động chuyên nghiệp và tuân thủ các quy định của Nhà nước để đáp ứng các yêu cầu của khách hàng. Nhà ở do các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản cung cấp có thể là nhà ở xã hội dưới dạng chung cư cao tầng, nhà ở liền kề và nhà ở thương mại. Mô hình nhà này thường được đặt ngoài khu công nghiệp, gần với khu dân cư với mục đích thu hút lợi nhuận từ các đối tượng khác ngoài công nhân [35].

Đối với loại hình nhà ở do nhân dân tự xây dựng đây là nguồn cung nhà chủ yếu cho công nhân các khu công nghiệp hiện nay. Nhà trọ công nhân được người dân xây dựng phổ biến là những dãy nhà trọ 1 tầng (vệ sinh chung) hoặc

nhà trọ kiên cố dạng 2-3 tầng (có nhà vệ sinh riêng). Nhà ở do người dân tự xây dựng hoàn toàn tự phát, không có sự kiểm soát, hướng dẫn của chính quyền hay của các tổ chức chuyên môn. Giá cả mà người công nhân phải trả thường rẻ hơn so với việc họ sống trong những ngôi nhà ở do doanh nghiệp cung ứng vì họ có thể chia sẻ tiền thuê căn hộ với nhiều người ở cùng. Người thuê nhà ở của khu vực tư nhân có thể lựa chọn phương thức thanh toán tiền thuê nhà ở hàng tháng hoặc trả trước một khoảng thời gian nhất định.

Thực tiễn các nước đang phát triển cho thấy, nhà ở của công nhân được cung cấp bởi các bên khác nhau tùy theo nhu cầu của chính quyền địa phương, của doanh nghiệp hay khu vực tư nhân. Như ở Thái Lan, do tình trạng tắc nghẽn giao thông là phổ biến, thêm vào đó là do không có phương tiện giao thông ban đêm trong khi các doanh nghiệp lại cần người lao động có mặt đúng giờ nên nhiều doanh nghiệp tại thủ đô Bangkok đã xây dựng những chỗ ở miễn phí cho công nhân các khu công nghiệp trong trường hợp công nhân phải tăng ca vào ban đêm. [111]. Ngoài ra, các khu công nghiệp ở Thái Lan còn xây dựng những căn nhà để người lao động thuê dài hạn.[93]. Hay như ở Hàn Quốc và Singapore nhà do chính quyền cung cấp rất phổ biến. Tại Hàn Quốc, hội đồng nhà quốc gia Hàn Quốc tiến hành xây dựng ba loại căn hộ cho công nhân làm việc ở các khu công nghiệp như căn hộ gia đình, nhà ống và nhà tầng với diện tích đa dạng.

Cung nhà ở dành cho công nhân trong các khu công nghiệp có đặc điểm: (1) Nguồn cung nhà ở phong phú, bao gồm nhiều loại hình nhà ở khác nhau như nhà ở trọ, nhà ở xã hội, ký túc xá và nhà lưu trú cho công nhân. Mục đích chính của các dự án này là tập trung vào việc cung cấp chỗ ở giá rẻ, an toàn và tiện nghi cho người lao động, giảm bớt gánh nặng tài chính và thời gian di chuyển, cải thiện chất lượng sống và nâng hiệu suất công việc. Do đó, các dự án nhà ở cần có sự hỗ trợ tài chính hoặc chính sách ưu đãi từ Chính phủ. (2) Các dự án NO cho công nhân các khu công nghiệp như nhà ở trọ, ký

túc xá, nhà lưu trú cho công nhân thường được phát triển ngay trong hoặc gần các khu công nghiệp để tạo điều kiện thuận lợi cho việc đi lại của người lao động. Nhà ở xã hội cho công nhân thì thường được phát triển ở những vị trí ít thuận lợi so với các dự án nhà ở khác như xa trung tâm, không thuận tiện đến nơi làm việc, học tập do giá cả nhà ở xã hội thường có giá bán rẻ hơn. (3) Cung nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp cung cấp nơi ở với tiện ích cơ bản và thiết yếu như nước sạch, điện, và an ninh, với một số tiện ích cộng đồng như sân chơi hoặc nhà trẻ. Quy mô và thiết kế thường đơn giản, chức năng, nhằm tối ưu hóa không gian sống trong khi vẫn giữ giá thành thấp.

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 thị trường nhà ở 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. Sự vận động của giá cả nhà ở trên thị trường phản ánh cơ chế hoạt động của thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp thông qua mối quan hệ cung cầu, sự cạnh tranh, và vai trò của chính sách điều tiết.

Căn cứ để xác định giá nhà ở dựa trên cơ sở quan hệ giữa địa tô với lợi tức cùng với chi phí lao động khai phá đất đai và xây dựng nhà ở. Có nhiều nhân tố tác động đến giá cả nhà ở, bao gồm: (1) Giá trị của hàng hoá nhà ở, là chi phí về cả lao động sống và lao động quá khứ để tạo ra nhà ở mà mỗi chủ thể cung đưa ra thị trường; (2) Vị trí của đất đai để xây dựng nhà ở là yếu tố chủ đạo quyết định giá của nhà ở. Sự thuận lợi trong việc tiếp cận các tuyến đường chính và cơ sở hạ tầng xã hội (địa tô chênh lệch

1) làm tăng giá trị của nhà ở tại những khu vực này, so với các khu vực khác có ít tiện ích hơn; (3) Đầu tư đầu tư phát triển hạ tầng bản tạo nên lợi thế so sánh với các khu vực khác (địa tô chênh lệch 2) đây là yếu tố cơ bản hình thành giá đất đô thị; (4) Trình độ phát triển của kinh tế thị trường dẫn đến hình thành đồng bộ các yếu tố sẽ làm tăng tính cạnh tranh, liên thông giữa các thị trường góp phần minh bạch hoá và giảm giá nhà; (5) Ảnh hưởng của quy luật cung cầu: Theo quy luật thị trường, giá nhà ở chịu ảnh hưởng bởi mối quan hệ giữa cung và cầu. Sự thay đổi của giá nhà dưới tác động của quy luật cung cầu thể hiện cơ chế hoạt động của thị trường nhà ở. Khi lượng nhà ở có sẵn vượt qua cầu, giá thường giảm xuống. Ngược lại, nếu cầu về nhà ở vượt qua lượng cung thì giá sẽ tăng. Giá cả nhà ở chịu ảnh hưởng bởi quan hệ cung – cầu, đồng thời lại tham gia điều tiết cung – cầu, tuy nhiên, sự điều chỉnh này không diễn ra ngay như hàng hoá thông thường mà phải mất một thời gian nhất định, do cung nhà ở không thể tăng ngay trong một thời gian ngắn.

Ngoài ra, giá cả còn chịu sự tác động của các yếu tố như trình độ phát triển của kinh tế thị trường. Sự tiến bộ trong kinh tế thường tạo ra một hệ thống đồng bộ giữa các yếu tố, thúc đẩy sự cạnh tranh và tăng tính minh bạch trong các thị trường. Hay các yếu tố mang tính khiếm quyết của thị trường như đầu cơ, độc quyền cũng ảnh hưởng đến giá cả nhà ở. Sự tham gia của đầu cơ và độc quyền có thể làm tăng biến động giá nhà, giảm sức cạnh tranh, đặc biệt là khi thị trường trở nên không ổn định vì tâm lý mua bán và kỳ vọng ngắn hạn. Chính sách tiền tệ trong từng thời kỳ cũng ảnh hưởng đến giá cả nhà ở; nếu giá trị tiền tệ không ổn định sẽ kích thích đầu cơ nhà ở để cất trữ tài sản; nếu tiền tệ ổn định, lãi suất tín dụng tăng thì giá đất giảm...

Trong cơ chế kinh tế thị trường mức giá nhà ở được hình thành từ sự đồng thuận giữa bên thuê hoặc mua và bên cung cấp nhà ở, dựa trên cơ sở của quan hệ cung cầu. Tuy nhiên, chính sách của nhà nước cũng góp phần điều

chính giá nhà ở, đặc biệt là đối với người lao động tại các khu công nghiệp. Chính phủ can thiệp thông qua các biện pháp như cấp đất, hỗ trợ tài chính với lãi suất thấp cho cả người cung cấp và người mua nhà ở, nhằm cân bằng giữa cung và cầu và ổn định giá cả. Dù vậy, xu hướng dài hạn cho thấy mức giá nhà ở thường có khuynh hướng tăng do cầu nhà ở liên tục tăng, trong khi nguồn cung nhà ở không thể đáp ứng kịp thời với sự tăng trưởng của cầu từ phía người lao động trong các khu công nghiệp.

2.2.1.5. Các chủ thể trung gian tham gia thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp

Hệ thống trung gian 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 lĩnh vực 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 thị trường nhà ở dành cho đối tượng công nhân tại các khu công nghiệp có các chủ thể như tổ chức định giá, tổ chức tài chính – tín dụng, tổ chức cung cấp dữ liệu và tổ chức dịch vụ môi giới. Trong luận án, tác giả tập trung bàn luận xoay quanh chủ thể dịch vụ môi giới. Hoạt động môi giới có thể được hiểu là quá trình đóng vai trò trung gian trong các giao dịch thương mại hoặc giao dịch tài chính, giúp kết nối các bên liên quan để tiến hành mua bán hoặc trao đổi dịch vụ. Môi giới đóng vai trò quan trọng trong việc tạo sự hiệu quả, tiện lợi và đảm bảo cho các giao dịch này.

Trong lĩnh vực này, các nhà môi giới bất động sản hỗ trợ trao đổi các loại tài sản như nhà ở, đất đai, căn hộ, và các loại bất động sản khác. Họ cung cấp dữ liệu liên quan đến ngành, tư vấn về mức giá và các điều kiện giao dịch, đồng thời thường tham gia vào việc thương lượng giữa các bên liên quan. Hoạt động môi giới bất động sản bao gồm có dịch vụ môi giới chính thức và dịch vụ môi giới phi chính thức. Môi giới chính thức là các doanh nghiệp hoặc cá nhân hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, thường được yêu cầu đăng ký và tuân

thủ các quy định pháp luật về bất động sản. Họ cần có giấy phép và chứng chỉ từ các tổ chức có thẩm quyền, và thường được đào tạo chuyên sâu và kiến thức rộng về thị trường bất động sản, các quy định pháp luật, quy trình giao dịch và kỹ năng thương lượng. Họ thường cung cấp dịch vụ tư vấn chuyên nghiệp cho khách hàng. Bên cạnh hoạt động của các tổ chức, cá nhân được cấp phép này còn tồn tại dịch vụ môi giới phi chính thức. Môi giới phi chính thức là những cá nhân hoặc tổ chức tham gia vào hoạt động môi giới bất động sản không phải tuân thủ các quy định và điều kiện chính thức hoặc không cần đăng ký với các cơ quan quản lý bất động sản, họ thường sử dụng các mối quan hệ và kinh nghiệm của bản thân để làm các công việc này. Môi giới phi chính thức thường linh hoạt trong việc cung cấp các dịch vụ tùy chỉnh và tiếp cận các phân khúc thị trường đặc biệt. Họ có thể làm việc với các giao dịch nhỏ hoặc không thông thường mà môi giới chính thức có thể tránh. Do đó, hoạt động này thường được thực hiện nhanh gọn về mặt thời gian và thủ tục, chi phí có thể thấp nhưng có thể tiềm ẩn các nguy cơ về tính không chuyên nghiệp hoặc khó tìm được địa chỉ chịu trách nhiệm với sự cố mà người mua gặp phải.

Hoạt động của các tổ chức môi giới bất động sản có tác động rõ rệt đến sự phát triển của thị trường nhà ở. Các tổ chức môi giới bất động sản là cầu nối quan trọng, giúp người mua và người bán kết nối hiệu quả. Họ hỗ trợ xác định các bất động sản đáp ứng yêu cầu của người mua và tìm kiếm đối tượng mua tiềm năng cho người bán. Do đó, vai trò của các đơn vị môi giới là không thể thiếu để thúc đẩy sự phát triển của thị trường, vì không phải ai cũng có đủ kiến thức và khả năng tự tìm kiếm thông tin để mua nhà theo nhu cầu. Nhờ sự hỗ trợ của môi giới, người mua dễ dàng tiếp cận các lựa chọn phù hợp với khả năng tài chính của mình.

Đối với loại hình nhà ở xã hội, người có nhu cầu mua nhà không được tự do mua bán trên các sàn giao dịch bất động sản. Người mua nhà ở xã hội phải đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định pháp luật về các đối tượng

được hưởng ưu đãi, hỗ trợ sau đó đăng ký hồ sơ mua nhà thông qua Sở Xây dựng tại địa phương. Tuy nhiên hiện nay, nhiều dự án nhà ở xã hội được các chủ đầu tư, doanh nghiệp tư nhân thực hiện đã chủ động thực hiện, hướng dẫn và giúp đỡ khách hàng các thủ tục đăng ký mua nhà ngay từ ban đầu.

Đối với loại hình nhà cho thuê, người dân có thể tự do mua bán, trao đổi trên thị trường thông qua môi giới hoặc chủ động từ phía khách hàng. Các hình thức môi giới chính thức hay phi chính thức đối với loại hình nhà này hiện nay rất phổ biến do tỷ lệ dân số và đô thị hóa ngày một nhanh, lượng lao động ngoại tỉnh và lao động nước ngoài sinh sống và làm việc ngày càng đông đảo nên nhu cầu thuê nhà ở tại các tỉnh thành lớn những năm gần đây gia tăng mạnh mẽ.

2.2.1.6. Cơ chế vận hành và sự quản lý nhà nước đối với thị trường nhà ở

Đại hội XIII của Đảng khẳng định: “Kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa là mô hình kinh tế tổng quát của nước ta trong thời kỳ quá độ lên chủ nghĩa xã hội. Đó là nền kinh tế thị trường hiện đại, hội nhập quốc tế, vận hành đầy đủ, đồng bộ theo các quy luật của kinh tế thị trường, có sự quản lý của Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa, do Đảng cộng sản Việt Nam lãnh đạo” [10, tr.128]

Cơ chế vận hành của nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa ở Việt Nam là sự phối hợp hài hòa giữa cơ chế thị trường và sự chỉ đạo, quản lý của Nhà nước, do Đảng Cộng sản Việt Nam lãnh đạo. Thị trường nhà ở là một bộ phận của thị trường bất động sản 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 thị trường nhà ở 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 thị trường nhà ở bao gồm các nội dung:

Thứ nhất, định hướng phát triển thị trường nhà ở. Vai trò định hướng

của Nhà nước được thể hiện ở việc lập kế hoạch và quy hoạch đô thị, bao gồm việc xác định khu vực phát triển nhà ở, cơ sở hạ tầng và các dịch vụ công cộng. Nhà nước thiết lập các chính sách và quy định pháp luật liên quan đến xây dựng, mua bán giao dịch bất động sản và sở hữu nhà ở. Bên cạnh đó, Nhà nước có thể cung cấp các chương trình hỗ trợ tài chính cho người mua nhà lần đầu, các ưu đãi thuế cho các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân. Qua các chính sách và quy định, nhà nước có thể ảnh hưởng đến cung, cầu và giá nhà ở, đồng thời cũng đảm bảo sự ổn định và khả năng tiếp cận nhà ở của người dân, đặc biệt là đối tượng có thu nhập thấp khuyến khích và định hướng các thành phần xã hội tham gia vào đầu tư nhà ở.

Thứ hai, nhà nước tạo môi trường vĩ mô cho hoạt động của thị trường nhà ở. Vai trò này thể hiện qua việc tạo lập một khuôn khổ pháp lý và môi trường xã hội bền vững. Nhà nước xây dựng và phát triển phát triển một hệ thống pháp luật toàn diện, từ Luật, Nghị định đến thông tư, nhằm điều tiết các hành vi của những người tham gia thị trường, bao gồm cả người cung cấp (chủ đầu tư) và người tiêu dùng (chủ sở hữu và người sử dụng nhà ở). Để đảm bảo sự hoạt động và phát triển của thị trường nhà ở được hiệu quả, cần có một hệ thống thể chế đồng bộ. Khuôn khổ này phải bao gồm mọi khía cạnh của hoạt động và hành vi của cả bên cung, bên cầu và các tổ chức trung gian. Đồng thời, vai trò của các chủ thể quản lý thị trường nhà ở cũng phải được rõ ràng và chi tiết trong các văn bản pháp lý, nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho quá trình quản lý và giám sát.

Thứ ba, điều tiết thị trường nhà ở thông qua các chính sách. Nhà nước điều tiết thị trường nhà ở thông qua các chính sách vĩ mô như chính sách về định giá đất, định giá nhà ở, các chính sách thuế, chính sách về vốn. Các chính sách này góp phần hiệu quả vào việc điều tiết cung cầu nhà ở, ổn định giá và hạn chế nạn đầu cơ.

Thứ tư, kiểm tra, giám sát hoạt động trên thị trường nhà ở. Hoạt động

kiểm tra và giám sát đóng một vai trò quan trọng trong quản lý thị trường nhà ở. Thông qua những hoạt động này, chính phủ có khả năng định hình và điều chỉnh thị trường, giảm thiểu rủi ro và bảo vệ quyền lợi của các bên tham gia. Nội dung chính của kiểm tra và giám sát có thể thể hiện ở nhiều khía cạnh như sau: 1) Giám sát các doanh nghiệp xây dựng để đảm bảo tuân thủ quy định về quy hoạch và thiết kế trong quá trình xây dựng nhà đất; 2) Kiểm tra và giám sát sử dụng và giao dịch đất đai trên thị trường để đảm bảo tính hiệu quả và tránh lãng phí; 3) Đánh giá năng lực và trình độ của các tổ chức trung gian trên thị trường nhà đất, bao gồm môi giới, tư vấn, định giá, và khả năng tài chính; 4) Kiểm tra và giám sát quá trình tính toán chi phí và giá thành của các doanh nghiệp kinh doanh nhà đất để đảm bảo tính minh bạch và công bằng.

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

Thị trường nhà ở dành cho công nhân các khu công nghiệp được đo lường bằng số lượng và chất lượng của nhà ở cung cấp. Do đó, để đánh giá thị trường này, luận án áp dụng các tiêu chí định lượng và định tính cơ bản sau đây:

Các tiêu chí định lượng:

Về cung nhà ở: Cung nhà ở là số lượng hàng hoá nhà ở đang sẵn sàng và có khả năng tham gia vào các giao dịch mua bán trên thị trường. Vì vậy, cung nhà ở được đánh giá thông qua:

- Số lượng nhà ở mới được xây dựng hoặc cải tạo thể hiện ở quy mô, diện tích nhà ở cung cấp ra trên thị trường để phục vụ công nhân. Đây là yếu tố cơ bản nhất, thể hiện nguồn cung cấp trực tiếp cho thị trường và cần được so sánh với nhu cầu thực tế của công nhân để xác định mức độ thiếu hụt hoặc dư thừa. Điều này giúp các nhà hoạch định chính sách và doanh nghiệp có cái nhìn rõ ràng về cần thiết phải mở rộng hay giảm bớt dự án.

- Cơ cấu các chủ thể tham gia cung nhà ở: được thể hiện ở tỷ lệ các loại hình tổ chức tham gia vào việc cung cấp nhà ở cho công nhân, bao gồm cả nhà nước, doanh nghiệp kinh doanh trong khu công nghiệp, doanh nghiệp

kinh doanh bất động sản và các hộ gia đình. Việc phân tích cơ cấu giúp hiểu rõ các nguồn lực, ưu điểm, và hạn chế của từng loại hình chủ thể, cũng như đánh giá tác động của họ đối với việc cung cấp nhà ở giá rẻ và chất lượng cho công nhân. Một cơ cấu đa dạng chủ thể tham gia có thể tạo điều kiện cho việc phát triển nhà ở công nhân một cách linh hoạt và bền vững hơn.

Về cầu nhà ở: để đánh giá cầu nhà ở cho công nhân trong các khu công nghiệp, cần phải xem xét một loạt các tiêu chí có thể đo lường được như:

- Số lượng công nhân cần nhà ở. Số lượng công nhân có nhu cầu về nhà ở sẽ cung cấp cái nhìn tổng quan về nhu cầu thực tế, dựa trên số lượng công nhân đang làm việc trong các khu công nghiệp và số lượng người đang tìm kiếm nhà ở.

- Loại nhà ở mà người công nhân yêu thích giúp phân tích sở thích và nhu cầu cụ thể về không gian sống, từ đó hỗ trợ việc phát triển những dự án nhà ở phù hợp.

- Mức giá người công nhân mong muốn, mức giá này cần được cân nhắc so với thu nhập của họ để đảm bảo rằng nhà ở không chỉ phù hợp với yêu cầu về không gian mà còn ở trong khả năng tài chính; tỷ lệ phần trăm giữa chi phí nhà ở so với tổng thu nhập hàng tháng của công nhân là tiêu chí quan trọng giúp đánh giá khả năng chi trả và sức ép tài chính mà chi phí nhà ở gây ra cho công nhân.

Tất cả những tiêu chí này, khi được xem xét kỹ lưỡng sẽ cung cấp một bức tranh toàn diện về cầu nhà ở của công nhân, từ đó giúp các nhà phát triển dự án, nhà hoạch định chính sách, và các tổ chức liên quan đưa ra các quyết định và giải pháp phù hợp, nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở của công nhân một cách hiệu quả và bền vững.

Về giá nhà ở: Thu nhập của người công nhân được xếp vào nhóm có thu nhập thấp, do đó, giá nhà ở luôn là mối quan tâm hàng đầu đối với họ. Vì vậy, để đánh giá giá nhà ở trên thị trường thì tiêu chí cốt lõi là phải đánh giá

sự biến động của giá nhà ở và mức độ phù hợp giữa mức giá và thu nhập của công nhân. Điều này bao gồm việc đánh giá cả mức giá bán và giá thuê, cũng như so sánh chúng với tỷ lệ thu nhập khả dụng của công nhân, để xác định liệu họ có khả năng chi trả cho nhà ở hay không? Đánh giá này giúp xác định mức độ khả thi của giá nhà ở, đồng thời cho thấy về sự phù hợp giữa cung và cầu thị trường nhà ở cho công nhân.

Các tiêu chí định tính

Các tiêu chí định tính giúp phản ánh khía cạnh chất lượng và cảm nhận về thị trường nhà ở.

Chất lượng là tổng thể các đặc điểm và đặc tính của một sản phẩm hoặc dịch vụ có ảnh hưởng đến khả năng thoả mãn được những nhu cầu được nêu ra. Chất lượng nhà ở có thể được đo lường thông qua phương pháp khách quan và chủ quan. Đo lường khách quan là việc đánh giá các đặc tính vật lý, cơ sở vật chất, dịch vụ và môi trường. Tuy nhiên, đánh giá khách quan không thể kiểm tra và giải thích các khía cạnh tâm lý xã hội của dân cư. Do đó, đo lường chủ quan tức là đo lường sự thoả mãn của nhu cầu, sự hài lòng, sự kỳ vọng, thất vọng đối với nhà ở. Nhu cầu thì luôn luôn biến động theo không gian, thời gian và điều kiện sử dụng và liên quan chặt chẽ đến các khía cạnh tâm lý xã hội của mỗi cá nhân.

Để đo lường chất lượng nhà ở của người công nhân, theo tác giả có thể chia thành các nhóm (1) Nhóm về đặc điểm, chất lượng nhà ở: đánh giá mức độ phù hợp về thiết kế, diện tích và đánh giá chung về chất lượng nhà ở; (2) Nhóm về vị trí – tiện ích khu nhà ở: mức độ tiếp cận giao thông, gần nơi làm việc, gần trường học, cơ sở y tế, dịch vụ công...; (3) Nhóm về tình hình an ninh, an toàn của khu nhà ở. Việc nghiên cứu về vấn đề hài lòng của người công nhân, những người có khả năng kinh tế còn hạn chế và ít lựa chọn thay thế là cần thiết để có những chính sách nhà ở hợp lý.

Bên cạnh đó, thị trường nhà ở cho công nhân còn được đánh giá thông

qua các tiêu chí định tính như sự đồng bộ, hợp lý, tính khả thi và tác dụng của chính sách nhà ở.

Sự đồng bộ đảm bảo rằng các biện pháp và chính sách liên quan đến nhà ở cho công nhân được triển khai một cách có hệ thống và đồng bộ với các chính sách phát triển kinh tế - xã hội khác.

Sự hợp lý nói đến việc các chính sách và biện pháp cần phải phù hợp với nhu cầu và điều kiện thực tế của công nhân.

Tính khả thi liên quan đến khả năng áp dụng thực tế của các chính sách, trong khi tác dụng của chính sách cần được đánh giá dựa trên ảnh hưởng thực sự đến việc cải thiện điều kiện nhà ở cho công nhân.

2.2.3. Những nhân tố ảnh hưởng đến thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp

2.2.3.1. Những nhân tố thuộc về môi trường vĩ mô

Thứ nhất, đường lối, chủ trương của Đảng, chính sách, pháp luật của Nhà nước về nhà ở và thị trường nhà ở

Đường lối, chủ trương của Đảng, chính sách của Nhà nước về nhà ở và thị trường nhà ở có vai trò quan trọng trong việc quản lý, điều tiết thị trường nhà ở hoạt động theo định hướng của Nhà nước. Chính sách pháp luật có thể thiết lập khuôn khổ, quy tắc để đảm bảo rằng tất cả các bên tham gia vào thị trường nhà ở được đối xử công bằng và bình đẳng. Những chính sách này không chỉ quy định rõ ràng về người thụ hưởng và quy trình thực hiện, mà còn đặt ra các yêu cầu cụ thể để đảm bảo việc cung cấp nhà ở diễn ra công bằng, minh bạch và hiệu quả. Thể chế chính sách và các quy định của pháp luật còn quy định rõ vai trò và trách nhiệm của các cơ quan chính phủ, các lĩnh vực và các cấp quản lý trong việc triển khai chính sách về nhà ở, đặc biệt đối với người công nhân tại khu công nghiệp.

Các chính sách và pháp luật rõ ràng, minh bạch, phù hợp với thực tế giúp tạo nên một môi trường đầu tư lành mạnh, thu hút các nhà đầu tư vào lĩnh vực xây dựng nhà ở nhằm tăng cung nhà, đồng thời, cũng tạo cơ hội cho

công nhân tiếp cận nhà tốt hơn. Nếu các quy định pháp lý được thiết lập một cách chặt chẽ, nó sẽ đảm bảo việc triển khai các dự án nhà ở diễn ra đúng tiến độ, đảm bảo chất lượng và tuân thủ các tiêu chuẩn an toàn, bảo vệ môi trường. Mặt khác, chính sách, pháp luật của Nhà nước liên quan đến nhà ở và thị trường nhà ở chưa bắt kịp với những thay đổi nhanh chóng của thực tiễn. Các quy định hiện hành không phù hợp, có thể dẫn đến những phản ứng tiêu cực từ các chủ thể bị ảnh hưởng, từ đó làm chậm lại sự phát triển của thị trường nhà ở, kéo theo tổn thất dây chuyền đến các bên liên quan khác. Bên cạnh đó, sự chòng chẹo và thiếu nhất quán trong các văn bản pháp lý, sự phối hợp chưa được thường xuyên và kịp thời giữa các cơ quan nhà nước, từ trung ương đến địa phương, làm nảy sinh những thách thức lớn trong quản lý và phát triển thị trường nhà ở.

Các chính sách nhà ở cho người công nhân có thể tiếp cận chính sách về phía cầu hoặc về phía cung. Tiếp cận về phía cung, các chính sách nhằm tăng cung nhà ở cho công nhân là những chủ trương, hành động của Chính phủ nhằm hỗ trợ, tạo điều kiện cho các nhà đầu tư phát triển nhà ở cho công nhân, từ đó làm tăng khả năng cung cấp nhà ở cho công nhân theo quy định. Các chính sách khuyến khích đối với nhà đầu tư tham gia phát triển nhà ở công nhân thường được quy định rất cụ thể trong hệ thống văn bản quy phạm pháp luật về nhà ở. Các chính sách đó bao gồm: (1) được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê để đầu tư xây dựng nhà ở công nhân; (2) được miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật thuế; (3) được tiếp cận nguồn vốn vay ưu đãi theo quy định của Nhà nước; (4) ược hỗ trợ một phần hoặc toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật trong khu vực dự án nhà ở công nhân từ Nhà nước và chính quyền địa phương. Còn tiếp cận chính sách về phía cầu, đó là các chính sách hỗ trợ, tạo điều kiện cho người công nhân có khả năng tiếp cận nhà ở tốt hơn, hay nói cách khác đó là việc

Nhà nước tạo điều kiện cho người công nhân có khả năng thanh toán. Những chính sách hỗ trợ tài chính như tăng lương, vay vốn có lãi suất thấp hoặc hỗ trợ trực tiếp trong việc mua nhà từ phía chính quyền hoặc các tổ chức có thể giúp giảm bớt gánh nặng tài chính cho công nhân khi mua nhà hoặc đầu tư vào nhà ở. Tuy nhiên, tính hiệu quả toàn diện và công bằng sẽ khó đảm bảo do nguồn ngân sách, khả năng phân phối của nhà nước còn hạn chế.

Thứ hai, tăng trưởng kinh tế, chuyển dịch cơ cấu kinh tế và sự hình thành, phát triển của các khu công nghiệp

Sự tăng trưởng kinh tế và chuyển dịch cơ cấu kinh tế tác động mạnh mẽ đến nhu cầu thị trường nhà ở dành cho công nhân. Các yếu tố này không chỉ ảnh hưởng đến khả năng tiếp cận nhà ở mà còn định hình nhu cầu và sở thích của người lao động trong lĩnh vực này. Tăng trưởng kinh tế thường được đánh giá qua việc tăng lên của tổng thu nhập quốc gia và mức thu nhập trung bình đầu người. Khi thu nhập cá nhân tăng, khả năng tiêu dùng cũng tăng theo, kéo theo nhu cầu về việc cải thiện chất lượng cuộc sống. Một khi nhu cầu về các mặt hàng cần thiết đã được thoả mãn, một phần thu nhập sẽ được sử dụng để đáp ứng nhu cầu về nhà ở. Vì thế, sự tăng lên của thu nhập không chỉ làm tăng nhu cầu nhà ở cho người dân nói chung mà còn đối với công nhân trong các khu công nghiệp. Nó không chỉ giúp người công nhân có khả năng chi trả cao hơn cho nhà ở mà còn giúp họ tiếp cận với các lựa chọn nhà ở tốt hơn về chất lượng và vị trí.

Khi kinh tế phát triển, cơ cấu kinh tế cũng thay đổi theo hướng hiện đại hóa, với ngành công nghiệp chiếm một phần ngày càng lớn trong tổng sản phẩm quốc nội. Sự tăng trưởng của ngành công nghiệp dẫn tới sự hình thành của nhiều khu công nghiệp. Sự phát triển của các khu công nghiệp đã góp phần đáng kể vào việc thay đổi kinh tế - xã hội địa phương có khu công nghiệp, tạo việc làm cho hàng triệu người lao động. Số lượng công nhân làm việc trong các khu công nghiệp tăng mạnh kéo theo sự di dân từ nông thôn đến các thành phố và khu công nghiệp do mức thu nhập hấp dẫn và cơ hội

việc làm tốt hơn. Sự tập trung công nhân vào các khu vực công nghiệp tạo ra nhu cầu lớn về nhà ở trong và xung quanh những khu này. Phần lớn công nhân tại khu công nghiệp là người di cư từ tỉnh khác và hầu hết họ đều có nhu cầu về nhà ở. Công nhân thường tìm kiếm các loại hình nhà ở có chi phí phải chăng, gần nơi làm việc và có đầy đủ tiện ích cơ bản. Điều này thúc đẩy sự phát triển của thị trường nhà ở ở các khu vực gần khu công nghiệp, với nhiều dự án nhà ở giá rẻ, chung cư, và khu nhà ở xã hội được xây dựng.

Tuy nhiên, sự tăng trưởng này cũng tạo ra thách thức. Việc cung cấp đủ nhà ở chất lượng và giá cả phải chăng cho lượng lớn lao động di cư là một thách thức lớn. Ngoài ra, sự tập trung dân cư quá mức có thể gây áp lực lên cơ sở hạ tầng đô thị và dịch vụ công cộng, đòi hỏi sự quy hoạch và phát triển đô thị bền vững.

Thứ ba, trình độ phát triển của khoa học - công nghệ và hạ tầng giao thông.

Trình độ khoa học - công nghệ hiện đại có tác động đáng kể đến thị trường nhà ở cho công nhân. Khi khoa học - công nghệ được áp dụng hiệu quả sẽ tạo nên sức hút và động lực mạnh mẽ cho thị trường nhà ở. Công nghệ mới và các hệ thống thông tin tiên tiến giúp tối ưu hóa quá trình quy hoạch và xây dựng, cho phép phát triển nhanh chóng các dự án nhà ở với chi phí thấp hơn và thời gian hoàn thành ngắn hơn. Các vật liệu mới, các mẫu mã, thiết kế nhà ở sẽ tối ưu hơn tiết kiệm được nguồn lực, thời gian và tiền bạc của nhà đầu tư và của người công nhân. Đồng thời, giảm được giá thành hàng hóa nhà ở thúc đẩy thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp phát triển cân đối và hiệu quả. Ngược lại, khoa học, công nghệ lạc hậu, sự kết nối và chuyển giao công nghệ giữa các doanh nghiệp trong nước hạn chế sẽ kìm hãm sự phát triển của thị trường nhà ở.

Sự phát triển của kết cấu hạ tầng, đặc biệt là hạ tầng giao thông mạnh mẽ và trực tiếp đến thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp. Một hệ thống giao thông hiệu quả giúp giảm thời gian di chuyển, từ đó nâng cao chất lượng cuộc sống và tăng cường khả năng tiếp cận với nơi làm việc, qua đó kích

thích nhu cầu về nhà ở tại hoặc gần các khu công nghiệp. Mặt khác, khi các tuyến đường được mở rộng và nâng cấp, việc di chuyển từ khu công nghiệp đến các khu vực lân cận trở nên thuận tiện hơn, làm giảm áp lực về nhu cầu nhà ở ngay tại chỗ và giúp mở rộng phạm vi tìm kiếm nhà ở của công nhân, từ đó, thúc đẩy sự phát triển của các khu dân cư mới, thậm chí là các khu đô thị vệ tinh xung quanh các khu công nghiệp. Ngoài ra, giao thông công cộng hiệu quả giúp giảm bớt chi phí và thời gian di chuyển hàng ngày, giúp công nhân có thể sống ở những khu vực có chi phí thấp hơn mà vẫn dễ dàng đến nơi làm việc. Trái lại, sự thiếu hụt hoặc hạn chế về hạ tầng giao thông có thể làm tăng nhu cầu về nhà ở gần nơi làm việc, do công nhân tìm kiếm cách giảm thiểu thời gian và chi phí đi lại. Điều này có thể dẫn đến sự tăng giá nhà ở tại những khu vực lân cận khu công nghiệp và gây áp lực lên cơ sở hạ tầng và dịch vụ hiện có. Như vậy, hạ tầng giao thông không chỉ ảnh hưởng đến việc chọn lựa vị trí cư trú của công nhân mà còn có tác động đến quy hoạch phát triển đô thị, quyết định đầu tư vào nhà ở và kích thích sự phát triển kinh tế xã hội ở những khu vực này.

Thứ tư, năng lực điều hành, quản lý, kiểm soát và giám sát của Nhà nước, chính quyền địa phương có tác động trực tiếp đến thị trường nhà ở. Sự phát triển của thị trường nhà ở yêu cầu cơ quan quản lý nhà nước về thị trường nhà ở phải linh hoạt, hiệu quả và nhanh chóng. Khả năng lãnh đạo và quản lý, cùng với tầm nhìn chiến lược của các cơ quan quản lý gắn liền với bộ máy quản lý và cơ chế vận hành. Khi bộ máy quản lý có đủ số lượng, đảm bảo chất lượng, lãnh đạo có tầm nhìn xa, chiến lược, bài bản và khoa học nó sẽ tạo ra bước đột phá thúc đẩy thị trường nhà ở phát triển đúng định hướng và mục tiêu đề ra. Việc tích hợp công nghệ tiên tiến vào quản lý sẽ giảm thiểu chi phí và thời gian cho cả cơ quan quản lý và người dân tham gia thị trường. Điều này cũng tạo ra yêu cầu khắt khe hơn về khả năng điều hành của các cơ quan quản lý để đáp ứng sự thay đổi của thực tiễn. Quản lý và điều hành hiệu quả còn thu hút được nguồn nhân lực giỏi, đa dạng tài năng, thỏa mãn nhu cầu của thị trường nhà ở.

Ngược lại, năng lực quản lý, điều hành và tầm nhìn của lãnh đạo không

đáp ứng được yêu cầu nhiệm vụ của thực tiễn đặt ra dẫn tới việc kìm hãm thị trường nhà ở. Việc phân cấp, phân quyền chưa minh bạch rõ ràng thiếu nhất quán dẫn đến quá trình thực hiện hiệu quả không cao. Vì vậy, gây nhiều khó khăn cho việc thực thi công vụ ảnh hưởng tiêu cực đến thị trường nhà ở. Do đó, việc phân cấp, phân quyền giữa chính quyền tỉnh, thành phố với chính quyền quận, huyện và giữa các cấp của chính quyền địa phương không tốt, dẫn đến việc tự chủ, tự quyết, tự chịu trách nhiệm với công việc và nhiệm vụ hiệu quả không cao. Ảnh hưởng và tác động tiêu cực đến thị trường nhà ở.

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

Thứ nhất, số lượng và năng lực của các chủ thể trên thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp

Số lượng các chủ thể cung ứng nhà ở nhiều sẽ là điều kiện thuận lợi cho các chủ thể tham gia dân chủ, cạnh tranh bình đẳng trong quá trình tham gia thị trường nhà ở, giúp đảm bảo đủ số lượng nhà và kiểm soát được việc lạm phát giá cả do độc quyền. Điều này không chỉ bảo vệ quyền lợi của người thuê và mua nhà mà còn cho phép họ có nhiều lựa chọn hơn, tùy thuộc vào nhu cầu, sở thích và khả năng tài chính cá nhân. Nếu có ít nhà cung cấp nhà ở, nguồn cung nhà ở sẽ không đủ để đáp ứng nhu cầu thuê hoặc mua, dẫn đến tình trạng mất cân bằng giữa cung và cầu, khiến giá cả tăng cao và gây khó khăn cho những người có nhu cầu thuê hoặc mua nhà.

Năng lực của các chủ thể cung cấp nhà ở là nhân tố có ảnh hưởng lớn đến sự phát triển của thị trường nhà ở cho công nhân. Nó giúp nâng cao lợi ích của các chủ thể và tăng khả năng tiếp cận nhà đối với công nhân. Năng lực của chủ thể cung nhà ở thể hiện ở các nội dung sau:

Một là, năng lực tài chính đóng vai trò quan trọng và quyết định trong những yếu tố cấu thành năng lực của các chủ thể cung ứng nhà ở. Đây là yếu tố chủ yếu xác định khả năng tham gia của họ vào thị trường và ảnh hưởng đến quy

mô và chất lượng của các dự án nhà ở. Các chủ thể với tài chính mạnh mẽ có khả năng phát triển các dự án chất lượng cao, linh hoạt đáp ứng được nhu cầu đa dạng của thị trường, và tạo ra môi trường sống thuận lợi cho cư dân. Nói cách khác, năng lực tài chính là nòng cốt, là động lực quyết định giúp hình thành và duy trì sức mạnh cạnh tranh của chủ thể trên thị trường nhà ở. Chủ thể có nguồn tài chính mạnh luôn luôn chiếm ưu thế, quyết định rất lớn đến khả năng trúng thầu, cùng với thiết bị máy móc hiện đại, đồng bộ, đảm bảo hoàn thiện các dự án nhà ở với chất lượng cao và tiến độ nhanh hơn. Đồng thời, năng lực tài chính mạnh sẽ góp phần đảm bảo tính ổn định của các chủ thể trong thị trường. Những chủ thể có tài chính dồi dào có khả năng đối phó tốt hơn với biến đổi thị trường và khả năng vượt qua khó khăn tài chính. Ngược lại, các chủ thể có năng lực tài chính yếu có thể đối mặt với nhiều vấn đề liên quan đến cung nhà ở như chậm trễ trong tiến độ giao nhà, và khả năng quản lý sau khi bàn giao nhà; khó khăn trong việc thực hiện các dự án nhà ở mới hoặc mở rộng các dự án hiện tại, dẫn đến tình trạng cung nhà ở không đáp ứng được cầu. Điều này có thể dẫn đến tình trạng dự án bị trì hoãn hoặc ngưng hoạt động, ảnh hưởng đến cung cấp nhà ở.

Hai là, năng lực tổ chức sản xuất và quản lý, khai thác hiệu quả các nguồn lực, tiềm năng phát triển thị trường nhà ở cho công nhân. Qua việc tối ưu hóa quy trình sản xuất và quản lý, các doanh nghiệp và tổ chức có thể giảm thiểu chi phí xây dựng và vận hành, điều này không chỉ giúp giảm giá nhà ở, mà còn tạo điều kiện cho công nhân tiếp cận với những ngôi nhà chất lượng với mức giá phải chăng. Sự đa dạng hóa sản phẩm nhà ở thông qua khai thác tiềm năng của thị trường là một yếu tố khác tạo nên sự phát triển tích cực cho thị trường nhà ở công nhân. Các loại hình nhà ở được thiết kế để đáp ứng nhu cầu và khả năng chi trả của nhiều nhóm công nhân khác nhau, từ nhà ở xã hội, nhà ở giá rẻ, đến các khu nhà ở có tiện ích kèm theo, đều góp phần tạo ra một thị trường nhà ở đa dạng và linh hoạt.

Thứ hai, nhận thức của các doanh nghiệp trong khu công nghiệp và các

đơn vị kinh doanh nhà ở đối với thị trường nhà ở cho công nhân.

Đối với chủ doanh nghiệp sản xuất tại khu công nghiệp, lợi nhuận luôn là ưu tiên hàng đầu. Để tối đa hóa lợi nhuận, các nhà đầu tư thường cố gắng giảm thiểu chi phí đầu vào. Trong bối cảnh kinh tế toàn cầu hiện nay, các quốc gia đang phát triển đang nỗ lực tối đa để thu hút đầu tư từ doanh nghiệp nước ngoài. Việc đầu tư này kéo theo sự chuyển dịch cơ cấu kinh tế và lao động trong các ngành của nền kinh tế. Khi đầu tư trực tiếp nước ngoài tăng lên, lượng lao động phổ thông rời bỏ lĩnh vực nông nghiệp truyền thống và chuyển sang làm việc trong các ngành công nghiệp và dịch vụ cũng tăng lên. Vì vậy, doanh nghiệp không gặp phải sự cạnh tranh gay gắt trong việc tìm kiếm lao động như ở các nước phát triển. Các nhà đầu tư nước ngoài khi đầu tư vào quốc gia đang phát triển thường mang theo công nghệ và dây chuyền sản xuất hiện đại, nhưng không cần số lượng lớn lao động có trình độ cao. Nhờ sự hỗ trợ của công nghệ tiên tiến, họ chủ yếu cần lao động phổ thông và không mất nhiều thời gian đào tạo để người lao động thích nghi với quy trình sản xuất. Điều này khiến cho các chủ doanh nghiệp ít chú trọng đến sự trung thành và gắn kết của nhân viên trong quá trình phát triển công ty. Do đó, việc đảm bảo chỗ ở ổn định và đời sống tinh thần cho người lao động thường bị bỏ qua, trừ khi có yêu cầu hoặc quy định cụ thể từ chính quyền địa phương hoặc trung ương nơi các doanh nghiệp đầu tư. Nói cách khác, nếu luật pháp của quốc gia tiếp nhận đầu tư không yêu cầu, các doanh nghiệp thường không đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân, nhằm giảm thiểu chi phí đầu vào và tăng lợi nhuận.

Đối với đơn vị kinh doanh nhà ở, đặc biệt là các hộ gia đình sở hữu nhà cho thuê, mục tiêu chính thường là tối đa hóa lợi nhuận từ hoạt động cho thuê. Họ hướng điều chỉnh linh hoạt mức giá thuê dựa trên nhu cầu và khả năng của người thuê. Do đó, chất lượng nhà ở mà người thuê nhận được có sự khác biệt tùy thuộc vào mức giá họ trả. Những người thuê có khả năng chi trả cao thường

được cung cấp các tiện ích tốt hơn, bao gồm hệ thống điện nước ổn định, điều kiện vệ sinh đảm bảo, môi trường sống an toàn và không gian diện tích rộng rãi hơn so với những người thuê với mức giá thấp hơn trong cùng khu vực. Thêm vào đó, do nhu cầu thuê nhà của người lao động thường xuyên biến động và thời gian thuê ngắn hạn, các đơn vị kinh doanh nhà ở không đặt mục tiêu duy trì khách thuê lâu dài. Vì vậy, họ chỉ đầu tư ở mức tối thiểu vào chất lượng nhà cho thuê và ít quan tâm đến số lượng người thuê chung một ngôi nhà.

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

Thứ nhất, mức thu nhập và khả năng tài chính của người công nhân.

Thu nhập và khả năng tài chính của công nhân đóng vai trò quan trọng trong việc xác định nhu cầu nhà ở của họ. Thu nhập của người lao động là yếu tố chính ảnh hưởng đến khả năng mua sắm và tiêu dùng, bao gồm cả nhu cầu về nhà ở. Mức độ thu nhập quyết định khả năng của công nhân trong việc chọn thuê hoặc mua nhà. Khi thu nhập cao hơn, công nhân có khả năng chi trả cho nhà ở tốt hơn, đồng nghĩa với việc họ có thể tìm kiếm những lựa chọn nhà ở chất lượng cao hơn. Ngược lại, thu nhập thấp hạn chế khả năng tiếp cận của họ với thị trường nhà ở, buộc họ phải chấp nhận nhà ở kém chất lượng hơn hoặc xa hơn nơi làm việc. Bên cạnh đó, mức thu nhập và khả năng tài chính của công nhân cũng ảnh hưởng tới quyết định đầu tư và phát triển dự án nhà ở tại các khu công nghiệp. Các chủ đầu tư có thể sẽ chú trọng phát triển các dự án nhà ở thu nhập thấp hoặc nhà ở xã hội phù hợp với khả năng tài chính của đa số công nhân, nhằm đảm bảo tỷ lệ lấp đầy và sinh lời từ dự án. Với mức thu nhập thấp và khả năng tài chính hạn chế để công nhân có khả năng tiếp cận nhà ở tốt hơn thì cần thiết phải có các chính sách hỗ trợ từ Nhà nước. Các chính sách này có thể bao gồm hỗ trợ tài chính, cung cấp nhà ở xã hội hoặc tạo điều kiện phát triển nhà ở thu nhập thấp, nhà ở công nhân.

Thứ hai, thị hiếu, tập quán của người công nhân trong các khu công

nghiệp. Thị hiếu và tập quán của công nhân là một yếu tố quan trọng trong việc xác định nhu cầu và loại hình nhà ở trên thị trường. Thị hiếu và sở thích của công nhân có tác động trực tiếp đến loại hình nhà ở mà họ mong muốn. Nếu công nhân có xu hướng thích sống trong những khu vực yên tĩnh, xanh mát, họ sẽ tìm kiếm các lựa chọn nhà ở tương ứng. Nếu họ ưa thích tiện ích và dịch vụ xã hội, họ có thể tìm kiếm những dự án có các tiện ích như hồ bơi, công viên, trung tâm thương mại... Tập quán và lối sống của công nhân cũng ảnh hưởng tới cầu nhà ở. Công nhân có thể có xu hướng sống theo hình thức cộng đồng, ưa chuộng việc thuê nhà trọ hoặc nhà ở chia sẻ để tiết kiệm chi phí. Hoặc họ cũng có thể mong muốn sở hữu riêng một căn nhà với không gian riêng tư. Do tập quán và thị hiếu có thể thay đổi theo vùng miền. Các vùng có tập quán sống khác nhau sẽ ảnh hưởng tới sự lựa chọn nhà ở. Ví dụ, trong một số vùng, người dân có thể ưa chuộng những căn nhà kiểu truyền thống, trong khi ở những vùng khác, họ có thể ưa thích những căn nhà hiện đại hơn. Thị hiếu và tập quán của công nhân ảnh hưởng trực tiếp đến cầu nhà ở trên thị trường. Hiểu rõ các yếu tố này giúp các chủ thể cung ứng nhà ở có thể điều chỉnh dự án và lựa chọn loại hình nhà ở phù hợp với nhu cầu và mong muốn của người mua hoặc thuê nhà.

Tóm lại, trên phương diện lý thuyết đây là những nhân tố ảnh hưởng đến thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp. Ngoài các nhân tố này, còn một số nhân tố khác có thể nhìn thấy về mặt trực quan mà chưa kiểm nghiệm thực tiễn hoặc đó có thể là các nhân tố mang đặc trưng riêng của khu vực, hay một khu công nghiệp nhất định nào đó... cũng có thể gây ra ảnh hưởng đến thị trường nhà ở. Tuy nhiên, trong phạm vi nghiên cứu của luận án chỉ tập trung vào những nhân tố cơ bản, đã được kiểm chứng tương đối rõ ràng cả về mặt lý luận và thực tiễn.

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

Giải quyết tốt vấn đề chỗ ở, tạo điều kiện cho thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp là một chính sách an sinh xã hội, góp phần tạo động lực phát triển KT-XH. Tuy nhiên, trên cơ sở điều kiện của mỗi Tỉnh lại có chính sách phát triển thị trường nhà ở riêng.

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

Là thủ phủ của khu công nghiệp vùng Đông Nam Bộ, Bình Dương là một trong những tỉnh đi đầu cả nước trong việc phát triển các khu công nghiệp và cụm công nghiệp. Trên địa bàn Tỉnh có 33 khu công nghiệp được quy hoạch với tổng diện tích 15.790 ha, trong đó có 27 khu công nghiệp đã đi vào hoạt động với hơn 1,3 triệu lao động, đa số là người ngoại tỉnh lao động ngoại tỉnh [26]. Theo kết quả điều tra của Liên đoàn lao động tỉnh Bình Dương có 79,5% công nhân tương ứng với 2.000 người mong muốn gắn bó lâu dài tại Bình Dương, chỉ có một bộ phận rất nhỏ công nhân không ở lại Bình Dương (0,5%).[37]

Để người lao động ngoại tỉnh có thể an cư lạc nghiệp và góp phần giữ chân công nhân tạo ra nguồn nhân lực dồi dào, Tỉnh đã chủ trương xây dựng mô hình nhà ở xã hội cho công nhân từ năm 2011. Thực hiện chủ trương của Tỉnh, giai đoạn 2011 - 2015, Bình Dương đã thu hút 82 dự án phát triển nhà ở xã hội, với 3,8 triệu m² diện tích sàn, đáp ứng cho 238.325 người, với tổng mức đầu tư 19.034 tỷ đồng. Trong đó, có 43 dự án thuộc Đề án nhà ở an sinh xã hội do Tổng công ty Becamex IDC làm chủ đầu tư. Đã có 23 dự án hoàn thành và đưa vào sử dụng, với tổng diện tích sàn nhà ở 431.488 m², đáp ứng chỗ ở cho 37.500 công nhân. Giai đoạn 2016-2020, Bình Dương có 17 dự án và 01 Đề án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân đã được đầu tư với diện tích đất

khoảng 132 ha, với 33.246 căn, phục vụ nhu cầu cho khoảng 101.077 người, đạt tỷ lệ 65% kế hoạch đề ra. Đến năm 2021, Bình Dương đưa vào sử dụng được 42.864 căn nhà ở xã hội, giải quyết chỗ ở cho 138.577 người [90].

Tuy nhiên, do tốc độ phát triển công nghiệp nhanh nên hiện nay dân số tỉnh Bình Dương đã khoảng 2,6 triệu người (tăng 200.000 người trong 2-3 năm gần đây) và dự báo đến năm 2030 sẽ đạt khoảng 3,5 triệu người. Theo kết quả khảo sát nhu cầu nhà ở xã hội của công nhân đến năm 2025 và 2030 là 129.212 người tương đương 129.212 căn. Trong đó, đến năm 2025 là 42.816 người với diện tích sàn khoảng 1.926.7720 m² và giai đoạn 2026 đến 2030 là 86.396 người với diện tích sàn khoảng 4.319.800 m². Vì vậy, cung nhà ở cho công nhân ở Bình Dương không đáp ứng kịp cầu nhà ở, nhất là nhà ở xã hội. Hơn nữa, tỉnh vẫn đang còn khoảng 1 triệu công nhân buộc phải ở nhà trọ tạm bợ, thiếu tiện nghi và họ rất khao khát được an cư. Do vậy, lãnh đạo tỉnh Bình Dương đang rất quyết tâm đáp ứng nhu cầu an cư cho người dân, trong đó đặc biệt chú trọng phát triển mảng nhà ở xã hội. Bình Dương cũng đã kiến nghị Chính phủ, Bộ Xây dựng xem xét, tạo điều kiện về vốn ưu đãi, cơ chế chính sách để từ nay đến năm 2025, tỉnh xây nhà ở xã hội đạt 1 triệu căn hộ.

Để đạt được những kết quả trên Bình Dương đã thực hiện các nội dung, biện pháp sau:

Thứ nhất, tích cực thu hút các nguồn lực đầu tư vào các dự án nhà ở cho công nhân. Tỉnh Bình Dương khuyến khích các doanh nghiệp và nhà đầu tư tham gia đầu tư nhà ở cho công nhân, người lao động tại các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh gắn với phát triển thiết chế công đoàn đang triển khai, đảm bảo các điều kiện hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, thông qua các chính sách ưu đãi về quy hoạch, đất đai, tài chính - tín dụng. Bình Dương hiện tại có nhiều doanh nghiệp nhà nước, cổ phần hóa, liên doanh vốn nhà nước như Becamex IDC, Công ty liên doanh Việt Nam - Singapore, Công ty cổ phần

xây dựng - Tư vấn - Đầu tư Bình Dương,... đã và đang đứng ra xây dựng nhà ở để bán và cho công nhân thuê. Qua đó, đã giúp giải quyết nhu cầu nhà ở, ổn định cuộc sống của người dân, nhất là người có thu nhập thấp ở đô thị có chỗ ở tốt hơn để an cư lạc nghiệp.

Thứ hai, ưu tiên giành quỹ “đất sạch” cho xây dựng nhà ở xã hội ở những vị trí thuận lợi, phù hợp với yêu cầu phát triển công nghiệp và đô thị. Tỉnh chuẩn bị quỹ đất 20% đã được quy hoạch từ các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị dành để phát triển nhà ở xã hội, đồng thời, rà soát lĩnh vực đất công, nghiên cứu việc bố trí quỹ đất cho nhà ở xã hội tại các dự án nhà ở thương mại một cách khả thi, linh hoạt, phù hợp tình hình. Ngoài ra, tỉnh yêu cầu dành quỹ đất tối thiểu bằng 2% tổng diện tích của các khu công nghiệp trong Danh mục các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh để quy hoạch xây dựng nhà ở, tiện ích công cộng và công trình dịch vụ cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp.

Thứ ba, nâng cao khả năng thanh toán của người công nhân trong tiêu thụ nhà ở. Bình Dương đã thúc đẩy thị trường nhà ở bằng cách hỗ trợ các nhóm đối tượng cụ thể. Đây là tỉnh tiên phong trong cả nước về việc hỗ trợ phát triển nhà ở cho người có thu nhập thấp, và là địa phương đầu tiên ở Việt Nam thành lập Quỹ Phát triển nhà ở tỉnh Bình Dương, được quản lý bởi UBND thành phố. Tỉnh này chủ động trong việc hỗ trợ những người mua nhà, đặc biệt là công nhân trong các khu công nghiệp. Nếu đáp ứng đủ điều kiện mua nhà ở xã hội nhưng không có đủ tài chính, họ có thể được hỗ trợ vay tới 80% giá trị hợp đồng mua nhà ở xã hội từ Ngân hàng Chính sách xã hội Việt Nam và các ngân hàng khác với lãi suất ưu đãi.

2.3.1.2. Kinh nghiệm của tỉnh Đồng Nai

Đồng Nai là tỉnh thuộc vùng kinh tế trọng điểm phía Nam và cũng là một trong những tỉnh dẫn đầu cả nước về phát triển các khu công nghiệp. Đến nay, Đồng Nai thành lập được 32 khu công nghiệp, thu hút tạo việc làm cho

618.371 người lao động, trong đó công nhân ngoại tỉnh chiếm khoảng 52% (khoảng 321.552 người) [3]. Với số lượng công nhân làm việc trong các khu công nghiệp cao nhất trong cả nước nên nhà ở cho công nhân trở thành vấn đề bức xúc hiện nay đối với tỉnh Đồng Nai. Theo kết quả điều tra của Tỉnh về nhu cầu nhà ở cho công nhân, thì gần như 100% công nhân ngoại tỉnh có nhu cầu về nhà ở; số lượng công nhân trong tỉnh, khác huyện, làm việc tại các nhà máy, có nhu cầu thuê phòng trọ gần nhà máy cũng chiếm khoảng 30% trên tổng số lao động nội tỉnh (khoảng 89.045 người). Như vậy, hiện nay khoảng 410.597 người lao động có nhu cầu về chỗ ở [27]. Ước tính đến năm 2025, trên địa bàn tỉnh Đồng Nai có thêm 3 khu công nghiệp sẽ đi vào hoạt động và nâng tổng số người lao động làm việc tại các khu công nghiệp trên địa bàn xấp xỉ 450.000 người, tương ứng khoảng 450.000 chỗ ở [27].

Quan điểm của tỉnh Đồng Nai là tập trung giải quyết vấn đề nhà ở cho công nhân đảm bảo an sinh xã hội, giúp người công nhân chuyển từ nhà trọ sang nhà ở xã hội. Tỉnh đã rất quyết tâm, nỗ lực quy hoạch đất đai, thu hút nhà đầu tư, xây dựng chính sách và thúc đẩy nhanh các dự án nhà ở công nhân, nhà ở xã hội để sớm có sản phẩm đưa ra thị trường. Tỉnh yêu cầu địa phương có khu công nghiệp phải thực hiện quy hoạch, ưu tiên triển khai dự án nhà ở công nhân, nhà ở xã hội sao cho công nhân lao động có thu nhập thấp có thể mua, thuê căn nhà nhằm ổn định đời sống. Để giải quyết khó khăn về vốn phát triển nhà ở cho công nhân, Tỉnh đã bố trí vốn ngân sách lũy kế đến nay hơn 3.500 tỷ đồng để đầu tư nhà ở xã hội bố trí thuê đối với nhóm đối tượng đặc biệt khó khăn về nhà ở, trong đó có công nhân trong các khu công nghiệp. Bên cạnh nhà ở xã hội đầu tư từ nguồn vốn ngân sách, thành phố đã triển khai kêu gọi đầu tư nhà ở xã hội từ nguồn vốn ngoài ngân sách. UBND tỉnh hỗ trợ các doanh nghiệp vốn vay ưu đãi từ nguồn Quỹ Phát triển nhà ở; tỉnh yêu cầu các ngân hàng trên địa bàn xem xét hỗ trợ vốn vay lãi suất thấp cho doanh nghiệp làm nhà ở xã hội (ngân sách nhà nước sẽ bù lãi suất) và đề

xuất Chính phủ có những chính sách ưu đãi cho xây dựng nhà ở xã hội và người thu nhập thấp mua nhà. Ngoài cơ chế hỗ trợ, ưu đãi đối với chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở và các nghị định của Chính phủ, Đồng Nai còn ưu tiên bố trí quỹ đất sạch, đầu tư hạ tầng hoàn chỉnh để giao nhà đầu tư, giúp cho nhà đầu tư sớm triển khai dự án.

Với những nỗ lực trong thời gian, hiện Tỉnh có khoảng 13 dự án nhà ở cho công nhân, nhà ở xã hội với tổng diện tích xây dựng là 60 ha đang được triển khai, khi hoàn thành sẽ có khoảng 10,7 ngàn căn nhà để bán, cho thuê. Hiện nay, Tỉnh đã hoàn thành gần 3,5 ngàn căn nhà ở xã hội, trong đó có gần 1,6 ngàn căn dành cho công nhân. Ngoài ra, tỉnh có khoảng 20.000 cơ sở cho thuê nhà trọ tập trung với hơn 150.000 phòng, đáp ứng cho 450.000 người lao động thuê.... Như vậy, về cơ bản thì người công nhân trên địa bàn tỉnh có đủ chỗ ở. Tuy nhiên, chỉ có chỉ có khoảng 5% trong số đó ở tại các khu nhà do các đơn vị sử dụng lao động xây (khoảng 13.000 người), 3% ở tại các khu nhà do các công ty kinh doanh nhà và xây dựng hạ tầng quản lý cho công nhân thuê (khoảng 7.500 người). Nhà ở do các hộ cá thể tự xây cho thuê phòng trọ vẫn chiếm tỷ lệ đông nhất (đến hơn 70%, khoảng 178 ngàn người) [27]. Với mục tiêu chuyển nhà ở cho công nhân từ nhà trọ sang nhà ở xã hội thì Đồng Nai hiện còn thiếu hơn 200.000 căn nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân.

Thực tế thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp tại Đồng Nai trong thời qua cho thấy một số vấn đề sau: (1) Cung nhà ở không đáp ứng cầu nhà ở nhưng thị trường nhà ở cho công nhân tại Đồng Nai lại xảy ra nghịch “không xây thì thiếu, xây lên nhiều khi lại thừa” (2) Trong khi số lượng các dự án nhà ở cho công nhân do các doanh nghiệp sử dụng lao động xây dựng còn hạn chế thì công nhân lại không mặn mà vào ở, dù điều kiện tốt hơn hẳn các khu nhà ở trọ do các hộ gia đình xung quanh khu công nghiệp xây dựng. Điển hình như ở ký túc xá công nhân của Tập đoàn Phong Thái (ở huyện Trảng Bom) có hơn 2.000 chỗ ở với đầy đủ tiện nghi như: có

nơi nấu ăn, khu vui chơi thể thao, thư viện đọc sách báo..., với giá thuê phòng chỉ 480 ngàn đồng và có thể ở được tối đa 6 người/phòng. Nhưng theo đại diện công ty này cho biết, hiện tại chỉ có 500 người vào đây ở, tỷ lệ sử dụng đạt khoảng 20% (tức là còn đến 80% đang bị bỏ trống) (3) Mặc dù, Tỉnh đã triển khai nhiều chính sách ưu đãi nhưng tình hình triển khai xây dựng nhà ở cho công nhân tại Đồng Nai còn tiến triển khá chậm. Các chủ đầu còn chưa mặn mà với việc xây dựng các dự án nhà ở cho công nhân. Các doanh nghiệp đăng ký xây dựng nhà ở thương mại kết hợp với nhà ở xã hội, nhà cho công nhân nhưng chỉ chú trọng đầu tư xây nhà ở thương mại, còn nhà ở công nhân thì chưa được triển khai. Mặt khác, Ngân hàng phát triển Việt Nam xét duyệt cho vay thì lãi suất sẽ là 9,6%. Mức lãi suất này được xem là cao, vì đây là các dự án xây nhà ở cho công nhân và người thu nhập thấp. Do giá cho thuê các căn hộ, phòng ở cho công nhân trong dự án được xác định trên cơ sở tính đủ các chi phí cần thiết để bảo toàn vốn đầu tư, kể cả lãi vay... Vì vậy, nếu lãi suất cao sẽ kéo giá bán, giá cho thuê căn hộ, phòng ở cho công nhân sẽ cao theo. Nếu giá cao thì công nhân không ở, còn nếu giá thấp thì doanh nghiệp sẽ bị lỗ vốn.

Vì vậy, để thị trường nhà ở cho công nhân tại Đồng Nai phát triển bền vững đòi hỏi phải thực hiện nhiều giải pháp đồng bộ, đặc biệt là tăng cường vai trò của nhà nước trong việc tạo lập cơ chế, chính sách.

2.3.1.3. Kinh nghiệm của tỉnh Bắc Ninh

Tại Bắc Ninh có 10 khu công nghiệp đang hoạt động, với tổng số 352.751 công nhân, trong đó có khoảng gần 150 nghìn công nhân đến từ các tỉnh khác đang sinh sống trong tỉnh. Chỉ có 39.282 người, khoảng 26,19% công nhân đang ở trong các khu nhà ở công nhân được xây dựng theo dự án. Phần lớn công nhân với số lượng hơn 110 nghìn người, vẫn đang thuê trọ tại các khu nhà do người dân xây dựng gần khu công nghiệp. Điều kiện sống ở những khu nhà trọ này còn nhiều bất cập, nhất là về hạ tầng xã hội, vệ sinh

môi trường, và các tiêu chuẩn an toàn như phòng cháy chữa cháy, kiểm soát dịch bệnh, cùng sự thiếu hụt các cơ sở văn hóa.

Về các dự án nhà ở công nhân, toàn tỉnh có 51 dự án đã và đang triển khai, tổng diện tích sàn khoảng 3,9 triệu m² đáp ứng 46.500 căn hộ. Hiện có 28 dự án đã hoàn thành và hoàn thành 1 phần 23 dự án đang bồi thường giải phóng mặt bằng và chuẩn bị thực hiện đầu tư xây dựng. So với tổng diện tích nhà ở hoàn thành theo dự án trong giai đoạn 2017-2022 thì diện tích nhà ở công nhân mới đạt khoảng 4,12%. [59]. Nguyên nhân, một số dự án chậm tiến độ do vướng mắc trong công tác giải phóng mặt bằng; chưa hình thành được những dự án lớn với những khu nhà ở công nhân đầy đủ các công trình hạ tầng xã hội...

Với các dự án nhà ở xã hội dành cho công nhân thuê, mua còn chậm, theo số liệu của sở xây dựng Bắc Ninh, do đa số công nhân ngoài tỉnh với tính chất cư trú không ổn định, thường xuyên di chuyển thay đổi vị trí, việc làm, do thu nhập thấp. Điển hình như tại khu công nghiệp Yên Phong có khoảng hơn 91 nghìn công nhân, khu vực này mới có dự án nhà ở dành cho công nhân của Công ty Viglacera với tổng quy mô 2.000 căn hộ. Đến tháng 11-2021 hoàn thành 512 căn, nhưng gần một năm sau, Công ty mới bán cho người lao động trong khu công nghiệp được hơn 30 căn. Nguyên nhân là do nhiều công nhân không đủ điều kiện để được hưởng chính sách nhà ở xã hội, nhất là tiêu chí về thuế thu nhập cá nhân.

Theo báo cáo của Sở Xây dựng, việc phát triển nhà ở cho công nhân hiện nay ở Bắc Ninh đang rất khó triển khai, do còn một số vấn đề cần được tháo gỡ từ phía chính sách. Tại Khoản 2 Điều 53 Luật Nhà ở xác định hình thức “Doanh nghiệp, hợp tác xã bỏ vốn mua, thuê nhà ở để cho người lao động trong đơn vị mình thuê” là một hình thức phát triển nhà ở xã hội. Tuy nhiên, trong quy định của Luật Nhà ở và các Nghị định của Chính phủ không có hành lang pháp lý cho hình thức phát triển nhà ở xã hội này. Tại Bắc Ninh hiện các doanh nghiệp (đặc biệt là các doanh nghiệp FDI) có nhu cầu

thuê/mua nhà ở xã hội cho công nhân của mình ở nhằm mục tiêu tăng cường kỷ luật, thu hút, giữ chân người công nhân nhưng không thể thực hiện được. Nhu cầu về nhà ở của công nhân là rất lớn, tuy nhiên phần đông họ lại không đáp ứng được các yêu cầu cần thiết để hưởng lợi từ chính sách nhà ở xã hội. Các dự án nhà ở xã hội dành cho công nhân bán, cho thuê mua còn chậm do đa số công nhân ngoài tỉnh nên việc cư trú không ổn định. Với các dự án nhà ở xã hội chỉ dành cho công nhân thuê chưa thu hút được các nhà đầu tư do tổng mức đầu tư cao, trong khi thời gian thu hồi vốn kéo dài...

Những bất cập này cần được các ngành chức năng xem xét, để sửa đổi một số quy định của Luật Nhà ở cho phù hợp hơn, điều chỉnh mở rộng đối tượng được mua nhà cũng như cho phép các tổ chức, doanh nghiệp có thể thuê, mua nhà ở xã hội cho công nhân ở. Cùng với đó cần có quy định thống nhất về các thủ tục mua nhà đối với người lao động, bảo đảm chặt chẽ nhưng cũng thông thoáng, không gây khó khăn cho những người có nhu cầu mua nhà thật sự.

Để giải quyết các vấn đề hiện tại và cải thiện tình hình chỗ ở cho công nhân trong tương lai, Bắc Ninh đã đặt ra chủ trương và biến nó thành các chương trình cụ thể, kế hoạch và dự án xây dựng nhà ở. Trong giai đoạn 2021-2025, tỉnh này có kế hoạch phát triển khoảng 2.165.214 mét vuông diện tích sàn nhà ở, tương ứng với khoảng 30.000 căn hộ, nhằm cung cấp chỗ ở cho khoảng 110.000 người. Tiếp theo, trong giai đoạn 2026-2030, dự kiến sẽ phát triển thêm khoảng 3.035.859 mét vuông sàn nhà ở, tương đương với 50.000 căn hộ, cung cấp chỗ ở cho khoảng 150.000 người. [87]

Theo đó, cần phải kịp thời điều chỉnh, cập nhật và bổ sung kế hoạch cho cả nhà ở xã hội và nhà ở thương mại, đồng thời xử lý các dự án đang chậm trễ hoặc thiếu sự đồng bộ trong quá trình xây dựng. Cần tập trung vào việc đầu tư cho cơ sở hạ tầng khu vực đô thị để cải thiện kết nối giao thông và mở rộng không gian phát triển đô thị. Các dự án nhà ở đang triển khai cần được hoàn thiện về hạ tầng kỹ thuật và xã hội.

Ngoài ra, việc tăng cường hợp tác với ngân hàng chính sách và các tổ chức tín dụng để tuyên truyền và phổ biến các chính sách hỗ trợ từ trung ương là quan trọng. Điều này bao gồm việc hỗ trợ thủ tục hành chính cho các tổ chức và cá nhân tiếp cận chính sách ưu đãi theo Nghị quyết 11 về chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội. Cần phải thúc đẩy việc huy động vốn từ xã hội để phát triển nhà ở cho công nhân và các công trình công cộng, đồng thời tạo điều kiện thuận lợi nhất về thủ tục hành chính. Đưa ra ưu tiên cho các dự án xây dựng sử dụng vật liệu và công nghệ tiên tiến. Cùng với đó, cần rà soát và bổ sung chính sách đặc biệt cho mô hình nhà ở xã hội chỉ dành cho thuê. Đối với các dự án nhà ở công nhân, cần cụ thể hóa chủ trương hỗ trợ cung cấp mặt bằng sạch cho nhà đầu tư.

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

Từ việc nghiên cứu thực tiễn thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp ở một số địa phương trong nước, luận án nhận thấy để thúc đẩy sự phát triển của thị trường nhà ở dành cho công nhân tại các khu công nghiệp ở Vĩnh Phúc, Vĩnh Phúc có thể học hỏi và tiếp thu các bài học quý báu từ những kinh nghiệm đã được áp ở các địa phương khác bao gồm:

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.

Đây là bài học vừa cấp bách vừa lâu dài mà các tỉnh đã thực hiện trong quá trình phát triển thị trường nhà ở. Công tác quy hoạch được các Tỉnh quan tâm, trên cơ sở quán triệt xác định rõ nhà ở là một bộ phận, thành tố quan trọng của kiến trúc đô thị. Do đó, công tác quy hoạch nhà ở luôn được các Tỉnh chủ động triển khai đi trước một bước, góp phần tạo dựng cảnh quan, môi trường sống, làm việc của người dân thành phố văn minh, hiện đại, xanh, sạch, đẹp.

Việc điều chỉnh sắp xếp lại địa bàn triển khai dự án là một nội dung rất quan trọng để tăng số lượng cung nhà ở dẫn đến giảm giá thành nhà ở cho

công nhân. Bởi vì, việc triển khai dự án nhà ở trong các khu vực trung tâm giá thành nhà ở sẽ rất cao, quỹ đất để triển khai dự án lại hạn hẹp. Trong khi đó quỹ đất vùng xa trung tâm còn nhiều giá thành rẻ, kéo theo giá nhà ở sẽ thấp hơn nhiều so với giá đất ở trung tâm. Đây cũng là bài học kinh nghiệm mà tỉnh Vĩnh Phúc cần tham khảo.

Hạ tầng nhà ở rất quan trọng, bởi vì ngoài chỗ ở, con người cần phải học tập, vui chơi, giải trí và các hoạt động xã hội khác. Vì vậy, phát triển kết cấu hạ tầng đồng bộ như trường học, bệnh viện, trung tâm mua sắm, giải trí góp phần bảo đảm ổn định đời sống, an sinh xã hội, thu hút thu hút người dân đến sinh sống. Từ việc nghiên cứu thực tiễn tại Bình Dương, Đồng Nai, Bắc Ninh, đặc biệt là Bình Dương – Tỉnh được đánh giá là kiểu mẫu của cả nước với các khu nhà ở quy mô lớn, khang trang, cơ sở hạ tầng đồng bộ, tỉnh Vĩnh Phúc nên tập trung:

Một là, xây dựng quy hoạch nhà ở phải khoa học sát với thực tiễn tình hình KT-XH của Tỉnh gắn chặt chẽ với qui hoạch chung. Chính sách quy hoạch nhà ở cần đạt được sự đồng thuận của nhân dân, đảm bảo hài hòa kiến trúc của cả Tỉnh, kết nối với hạ tầng giao thông đồng bộ, có dịch vụ tiện ích trong sinh hoạt, học tập, công tác phục vụ tối ưu cuộc sống văn minh, hiện đại cho công nhân

Hai là, thiết lập các quy định chế tài giám sát việc quy hoạch, đầu tư xây dựng các khu nhà ở công nhân trong việc phát triển khu công nghiệp. Nhiều chủ đầu tư khu công nghiệp hưởng lợi ích từ phát triển khu công nghiệp nhưng nhà ở công nhân lại để “xã hội hóa” một cách tự phát dẫn đến những vấn đề xã hội lớn cho cộng đồng công nhân cũng như địa phương.

Ba là, xây dựng các quy định kiểm soát phát triển các dự án nhà ở công nhân do doanh nghiệp công nghiệp xây dựng cho công nhân của mình, tránh việc xây dựng nhà ở ngay trong khuôn viên đất nhà máy không đảm bảo cách ly giữa hoạt động sản xuất và hoạt động sống.

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

Áp dụng bài học kinh nghiệm của Bình Dương về việc kêu gọi các nhà đầu tư có năng lực, trong bối cảnh ngân sách nhà nước còn hạn hẹp, để phát triển thị trường nhà ở cho công nhân, Tỉnh phải tăng nguồn cung để cân đối với nhu cầu nhà ở. Muốn vậy cần phải có nhà đầu tư có đủ năng lực tài chính, kinh nghiệm và pháp lý kết hợp với đa dạng hóa các loại hình đầu tư, xã hội hóa các nguồn lực xã hội, khuyến khích sự tham gia của thành phần kinh tế nhằm duy trì nguồn cung nhà một cách ổn định.

Một là, tham gia vào thị trường nhà ở có rất nhiều nhà đầu tư với những qui mô, hình thức và năng lực khác nhau. Việc lựa chọn nhà đầu tư dựa trên sự công khai và minh bạch theo quy định pháp luật đã giúp chọn lọc được những nhà đầu tư có khả năng tài chính, kinh nghiệm và công nghệ tiên tiến, đủ sức thực hiện các dự án liên doanh, liên kết. Đồng thời, tránh tình trạng vì lợi ích cục bộ hay nhóm lợi ích, và loại trừ khả năng những nhà đầu tư không đủ năng lực tiếp cận dự án nhà ở, gây thất thoát ngân sách nhà nước. Để thu hút các nhà đầu tư thì họ cần phải được hưởng các ưu đãi như điều kiện cơ sở hạ tầng, mặt bằng, giá thuê đất, thủ tục hành chính... Bên cạnh đó, cần có những quy định chặt chẽ đảm bảo các doanh nghiệp tuân thủ quy chuẩn chất lượng trong việc thực hiện các dự án nhà ở, giúp công nhân tại các khu công nghiệp có cơ hội mua nhà với giá hợp lý và chất lượng đảm bảo.

Hai là, đa dạng hóa các mô hình đầu tư nhà ở công nhân. Nhu cầu về nhà ở của người công nhân rất đa dạng, đòi hỏi việc cung ứng dịch vụ nhà ở cũng phải đa dạng về chủng loại, mẫu mã để công nhân có điều kiện lựa chọn nhà ở phù hợp với điều kiện tài chính và khả năng thanh toán của họ. Thêm vào đó, việc xây dựng nhà ở cho công nhân với lợi nhuận hạn chế thường không hấp dẫn các nhà đầu tư lớn, do đó việc tận dụng nguồn lực nhỏ từ cộng đồng trở nên quan trọng. Với một chiến lược và quản lý hiệu quả, các dự án

nhà ở do các nhà đầu tư tư nhân nhỏ thực hiện có thể mang lại nhiều lợi ích như khả năng cung cấp một số lượng lớn nhà ở cho người lao động trong một khoảng thời gian ngắn và mở ra cơ hội phát triển kinh tế tại địa phương, hỗ trợ người dân địa phương thông qua việc tham gia vào các dự án này.

3.2.2.3. Có chính sách phát triển thị trường nhà ở hợp lý, phù hợp, tạo điều kiện cho các dự án nhà ở xã hội, nhà ở cho thuê.

Để khuyến khích các doanh nghiệp bất động sản tham gia vào lĩnh vực nhà ở công nhân, việc thiết lập chính sách tài chính hỗ trợ doanh nghiệp trong việc đầu tư xây dựng nhà ở cũng như hỗ trợ người dân có nhu cầu thuê, mua nhà một cách ổn định, lâu dài là hết sức quan trọng. Tỉnh cần nghiên cứu, xây dựng cơ chế và ưu tiên hỗ trợ việc tạo lập nguồn quỹ để cho doanh nghiệp và người dân được vay vốn với lãi suất ưu đãi trong thời gian dài. Hiện nay, các chính sách ưu đãi tín dụng, thuế chưa đủ hấp dẫn để thu hút nhà đầu tư. Các doanh nghiệp tư nhân, với mục tiêu lợi nhuận, không mặn mà với phân khúc nhà ở công nhân. Ngoài ra, các quy định gắt gao về thủ tục đầu tư, xây dựng và phân phối nhà ở cũng tạo ra rào cản đối với doanh nghiệp trong lĩnh vực này.

Vĩnh Phúc có thể tham khảo áp dụng mô hình Quỹ phát triển nhà ở theo hình thức hợp tác công - tư (PPP). Trong bối cảnh ngân sách nhà nước chưa đủ sức hỗ trợ toàn diện cho quỹ, việc tìm kiếm sự hợp tác PPP và thu hút vốn từ khu vực tư nhân đang trở thành xu hướng cần thiết. Quỹ phát triển nhà ở nên được phân cấp/phân tầng để hỗ trợ phù hợp cho từng đối tượng. Theo đó, hỗ trợ cho thuê nhà nên hướng đến những nhóm nghèo, công nhân trong các khu công nghiệp. Ngoài ra, nên có quy định cụ thể và chi tiết về các tiêu chí cần đáp ứng như: Khu vực sinh sống/thường trú; mức thu nhập; tài sản. Đồng thời, cần có ưu tiên cho những đối tượng khó khăn đặc biệt.

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 khu công nghiệp tỉnh Vĩnh Phúc

Tỉnh Vĩnh Phúc, nằm trong vùng Đồng bằng Sông Hồng, là một phần của vùng kinh tế trọng điểm phía Bắc. Về mặt địa lý, Vĩnh Phúc giáp với Thái Nguyên và Tuyên Quang ở phía Bắc, Phú Thọ ở phía Tây, và Hà Nội ở cả phía Đông và Nam. Tỉnh này có vị trí đặc địa trên Quốc lộ số 2, tuyến đường sắt Hà Nội - Lào Cai, và tuyến đường cao tốc Nội Bài - Lào Cai - Vân Nam, kết nối miền Trung du và miền núi phía Bắc với Thủ đô Hà Nội. Vĩnh Phúc cũng gần Cảng hàng không quốc tế Nội Bài, và thông qua Quốc lộ số 5, nó kết nối với cảng Hải Phòng, cũng như đường 18 dẫn đến cảng nước sâu Cái Lân. Nhờ những ưu thế về vị trí, Vĩnh Phúc đã trở thành một phần quan trọng trong vành đai phát triển công nghiệp của các tỉnh phía Bắc Việt Nam.

Thực hiện chủ trương của Đảng và Nhà nước về việc đầu tư vào việc xây dựng và phát triển các khu công nghiệp 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 khu công nghiệp, coi đó là biện pháp cốt yếu để thúc đẩy quá trình công nghiệp hoá ở địa phương. Bắt đầu với chỉ một khu công nghiệp 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 khu công nghiệp lên 19 khu được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, với tổng diện tích lên đến

5.487,31 ha. Trong số đó, 16 khu công nghiệp 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. (*Phụ lục 1*)

Trong 16 khu công nghiệp đã được thành lập thì hiện có 09 khu công nghiệp 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. Cụ thể, khu công nghiệp Thăng Long tại Vĩnh Phúc và khu công nghiệp Bá Thiện II nổi bật với cơ sở hạ tầng tiên tiến, đáp ứng các chuẩn mực quốc tế. Một số khu công nghiệp đã cho thuê hết 100% đất công nghiệp. Các khu công nghiệp còn lại đang triển khai công tác giải phóng mặt bằng, bồi thường để tạo quỹ đất sạch thu hút đầu tư. Trong Báo cáo quy hoạch tỉnh Vĩnh Phúc thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050, Vĩnh Phúc đưa ra mục tiêu phát triển thêm 7 khu công nghiệp với quy mô 1482,38 ha, nâng tổng số khu công nghiệp trên địa bàn Tỉnh là 26 khu công nghiệp với tổng quỹ đất công nghiệp dự kiến khoảng 6000 ha [4], [62].

Các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh phân bố chủ yếu tại các huyện Bình Xuyên (chiếm 66,7% số khu công nghiệp đã đi vào hoạt động), Vĩnh Yên (11.1%), Phúc Yên (11.1%) và Tam Dương (11.1%). Nhìn chung, phần lớn khu công nghiệp tỉnh Vĩnh Phúc đều tọa lạc ở vị trí đặc địa, dọc theo các tuyến quốc lộ chính tạo nên sự thu hút và khả năng cạnh tranh mạnh mẽ.

Các dự án đầu tư tại những khu vực này của tỉnh thường hoạt động hiệu quả, với các chỉ số kinh tế liên tục tăng trưởng qua các năm. Từ năm 2014 trở lại đây số dự án đầu tư vào khu công nghiệp tại Vĩnh Phúc liên tục tăng. Nếu năm 2014 các khu công nghiệp tỉnh Vĩnh Phúc mới chỉ thu hút được 171 dự án, thì đến năm 2022 số dự án đầu tư vào khu công nghiệp tăng lên 447 dự án,

gấp 2,6 lần so với năm 2014. Các dự án đầu tư vào các khu công nghiệp ở Vĩnh Phúc đa số là các dự án FDI, số lượng các dự án FDI thường chiếm trên 70% tổng các dự án đầu tư vào khu công nghiệp. Giá trị sản xuất của các khu công nghiệp đang hoạt động đều gia tăng. Năm 2016, khu công nghiệp Vĩnh Phúc có doanh thu hơn 4.804,26 triệu USD, nộp ngân sách 1.722,30 tỷ đồng, đóng góp 2.067,35 triệu USD vào kim ngạch xuất khẩu và nhập khẩu giá trị 1.520,38 triệu USD. Đến năm 2022 do số doanh nghiệp tăng nên đạt doanh thu trên 8.000 triệu USD, giá trị kim ngạch xuất khẩu và nhập khẩu lần lượt là 3.365,89 triệu USD và 2.661,98 triệu USD, chiếm khoảng 53% giá trị xuất khẩu toàn tỉnh, nộp ngân sách chiếm 20% nộp ngân sách toàn tỉnh. [4]

Trong quá trình hơn 25 năm xây dựng và phát triển, các khu công nghiệp của Tỉnh đã trở thành lực đẩy mạnh mẽ cho sự tăng trưởng kinh tế của tỉnh. Chúng không chỉ tạo ra cơ hội việc làm và tăng thu nhập cho lao động, mà còn thúc đẩy sự chuyển mình tích cực của cơ cấu kinh tế. Điển hình là sự tăng trưởng mạnh mẽ của ngành công nghiệp và xây dựng, từ 18,4% năm 1997 lên 48,92% vào năm 2022, trong khi đó ngành nông, lâm nghiệp và thủy sản giảm từ 36,48% xuống còn 5,23%, và ngành dịch vụ giảm từ 36,48% xuống 21,87%. Thuế sản phẩm chiếm 23,98% trong cơ cấu kinh tế [19]. Nhờ vậy, Vĩnh Phúc đã chuyển từ một tỉnh chủ yếu nông nghiệp thành một trong những tỉnh dẫn đầu về tốc độ tăng trưởng giá trị sản xuất công nghiệp trên cả nước. Hơn nữa, các khu công nghiệp cũng đóng vai trò là trung tâm để thúc đẩy sự phát triển cân đối giữa các tiểu vùng và các địa phương khác trong tỉnh.

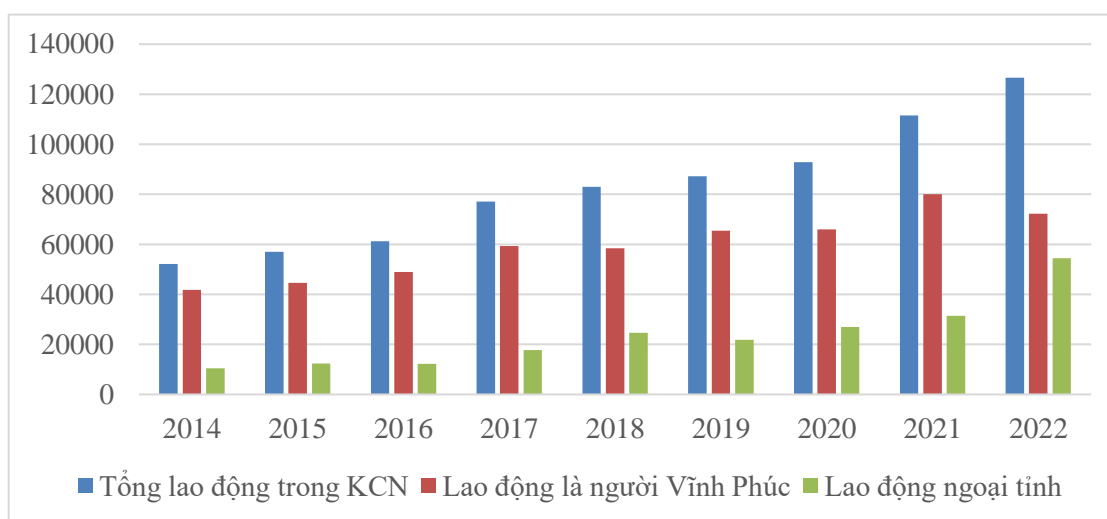
3.1.2. Quy mô và cơ cấu lao động tại các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc

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

Các khu công nghiệp được hình thành, mở rộng và thu hút đầu tư, dẫn đến quy mô lực lượng lao động tại các khu công nghiệp này cũng tăng lên, không chỉ về mặt số lượng mà cả về chất lượng. Cụ thể, trong giai đoạn từ

2014 đến 2022, số lượng lao động tại các khu công nghiệp Vĩnh Phúc đã tăng từ 52.200 người vào năm 2014 lên 126.648 người vào năm 2022. Điều này đồng nghĩa với việc tăng trung bình hàng năm hơn 8.000 lao động. Trong số này, có sự gia tăng đáng kể của lao động địa phương của tỉnh, từ 41.760 người vào năm 2012 lên 72.189 người vào năm 2022, với mức tăng trung bình hàng năm khoảng 3.300 lao động. Đáng chú ý, giai đoạn từ 2020 đến 2021 đã chứng kiến một sự gia tăng đáng kể trong số lao động địa phương, với tổng số 11.681 người, tương đương với 12,6% tổng số lao động vào năm 2020. Điều này cho thấy rằng sự gia tăng nguồn lao động tại các khu công nghiệp trong tỉnh đã tạo điều kiện quan trọng để giải quyết vấn đề việc làm cho hàng ngàn lao động địa phương.

Đơn vị tính: Người



Biểu đồ 3.1: Lao động trong các Khu công nghiệp trên địa bàn Vĩnh Phúc

Nguồn: [4]

Từ năm 2014 đến 2022, số lượng lao động tại các khu công nghiệp 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. Tính đến 2022, số lao động tại các khu công nghiệp tăng gấp 2 lần năm 2016, tương ứng với 65.389 người, chiếm tới 88% số lao động tăng thêm cả giai đoạn từ

2014 đến 2022. Tuy nhiên, vào năm 2019, đã có sự sụt giảm khoảng 2% tổng số lao động, tương ứng với 1.655 người, do ảnh hưởng của các biến động kinh tế, đặc biệt là sự giảm sút trong xuất khẩu một số mặt hàng của Việt Nam sang thị trường Châu Âu, dẫn đến việc cắt giảm lao động của nhiều công ty. **Biểu đồ 3.1**, cũng cho thấy tỷ lệ lao động nội tỉnh trong các khu công nghiệp liên tục tăng lên, chiếm khoảng 60 đến 80% tổng số lao động hàng năm. Trong 9 khu công nghiệp đang hoạt động thì khu công nghiệp Khai Quang, khu công nghiệp Bá Thiện I và khu công nghiệp Bá Thiện II là 03 khu công nghiệp có số lao động tập trung đông nhất.

Để thu hút và duy trì nguồn nhân lực, các doanh nghiệp trong các khu công nghiệp đã triển khai nhiều chính sách hấp dẫn nhằm thu hút nhân tài, bao gồm việc quảng bá rộng rãi, tìm kiếm nguồn tuyển dụng và cung cấp các ưu đãi đặc biệt cho nhân sự có trình độ cao. Bên cạnh những chính sách đãi ngộ chung, các doanh nghiệp cũng áp dụng các biện pháp hỗ trợ riêng biệt cho lao động từ các tỉnh khác, như cung cấp bữa ăn giữa ca, chỗ nghỉ ngơi tạm thời và xe đưa đón hàng ngày. Dữ liệu từ Ban quản lý các khu công nghiệp cho giai đoạn 2014 - 2021 cho thấy, để bổ sung nguồn lao động cho các khu công nghiệp, các doanh nghiệp đã tuyển dụng lao động từ các tỉnh khác, với tỷ lệ hàng năm vào khoảng 22-25% so với tổng số lao động. Từ năm 2022 trở đi, số lượng lao động từ các tỉnh khác đến làm việc tại các khu công nghiệp ở Vĩnh Phúc đã tăng lên trên 40%. Đến năm 2023, các khu công nghiệp ở Vĩnh Phúc đã thu hút 132.529 lao động, lao động địa phương với khoảng 74000 người tương ứng 56,1%, và gần 58000 người là lao động từ các tỉnh khác chiếm 43,9% tổng số lao động.

Có thể thấy rằng khi quy mô sản xuất của các khu công nghiệp tỉnh Vĩnh Phúc ngày càng mở rộng, việc gia tăng số lượng công nhân là một hệ quả tất yếu. Sự gia tăng về số lượng lao động trong các khu công nghiệp sẽ gây sức ép lên nhiều vấn đề xã hội, đặc biệt là vấn đề đáp ứng nhu cầu nhà ở cho công nhân.

Cùng với sự gia tăng về số lượng lao động, chất lượng lao động trong các khu công nghiệp Tỉnh cũng không ngừng tăng lên. Theo số liệu từ Ban quản lý khu công nghiệp của Tỉnh cho biết, trong khoảng thời gian từ 2017 đến 2020 số lao động chất lượng cao làm việc tại các khu công nghiệp 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 [4]. Các khu công nghiệp như Khai Quang, Bình Xuyên, Bá Thiện và Kim Hoa là các khu công nghiệp thu hút được nhiều lao động chất lượng cao nhất.

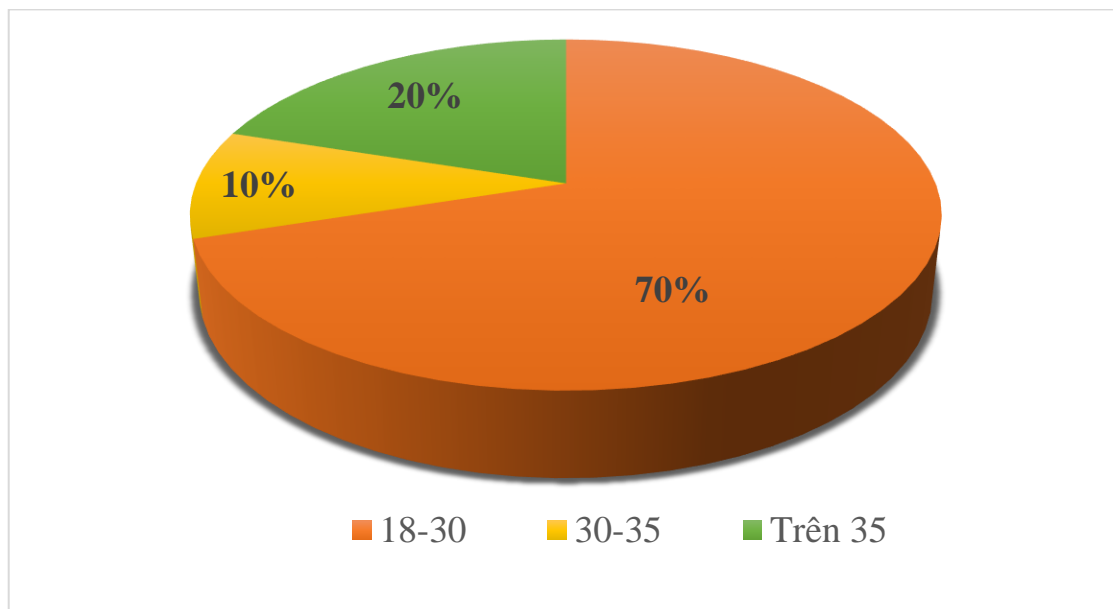
Trong số lao động đã qua đào tạo làm việc trong các khu công nghiệp Vĩnh Phúc thì lao động có trình độ đại học, đại học trở lên năm 2020 là 6.869 người chiếm 13,65% (Năm 2017 có 7,8%); lao động có trình độ cao đẳng/cao đẳng nghề 5.238 người, chiếm 10,41% (Năm 2017 có 6,0%); lao động có trình độ trung cấp/trung cấp nghề 3.786 người, chiếm 7,52% (Năm 2017 có 7,1%); Lao động có trình độ sơ cấp nghề 4.578 người, chiếm 9,10% (Năm 2017 có 3,0%); lao động được đào tạo thường xuyên (đào tạo nghề tại doanh nghiệp) 29.856 người, chiếm 59,32% (Năm 2017 có 25,1%); Lao động chưa qua đào tạo: 42.560 người, chiếm 46% (Năm 2017 có 51,0%). Theo Kế hoạch số 241/KH-UBND ngày 17/9/2021 về đào tạo nghề giai đoạn 2021 – 2025 trên địa bàn tỉnh, Vĩnh Phúc dự kiến đến 2025 tỷ lệ lao động qua đào tạo đạt 82%, lao động qua đào tạo được cấp bằng, chứng chỉ đạt 40%.

Các khu công nghiệp tại Vĩnh Phúc đang đối mặt với tình trạng thiếu hụt đáng kể nguồn nhân lực chất lượng cao. Nguồn nhân lực chất lượng cao hiện nay mới đáp ứng được 65-70% nhu cầu của doanh nghiệp và con số này giảm xuống dưới 58% trong các ngành quan trọng như quản lý, kỹ thuật, điện tử, công nghệ thông tin, thiết kế đồ họa, logistics và tiếp thị. Đáng chú ý là, nhiều vị trí quan trọng trong các doanh nghiệp ở khu công nghiệp vẫn được các chuyên gia nước ngoài đảm nhiệm. Để thu hút và giữ chân nhân tài làm

việc tại khu công nghiệp, đặc biệt là các khu công nghiệp mới thì phát triển thị trường nhà ở nhằm giải quyết vấn đề nhà ở cho nguồn lao động này được coi là một giải pháp quan trọng.

3.1.2.2. Độ tuổi lao động trong các khu công nghiệp

Theo thống kê từ công đoàn các khu công nghiệp tỉnh Vĩnh Phúc, phần lớn lực lượng lao động trong các khu công nghiệp tại đây là lao động trẻ, với khoảng 70% thuộc độ tuổi từ 16 đến 30, 10% từ 30 đến 35 tuổi, và 20% là lao động trên 35 tuổi.



Biểu đồ 3.2: Tỷ lệ theo độ tuổi lao động tại các khu công nghiệp tỉnh Vĩnh Phúc

Nguồn: Liên đoàn Lao động tỉnh Vĩnh Phúc

Qua **biểu đồ 3.2** có thể thấy rằng phần lớn lực lượng lao động trong các khu công nghiệp tại Vĩnh Phúc là lao động trẻ. Theo kết quả khảo sát từ Liên đoàn Lao động tỉnh cho thấy công nhân làm việc trong các khu công nghiệp trên địa bàn Tỉnh đã bước vào tình trạng hôn nhân ổn định, đang có gia đình, với tỷ lệ là 83,44% (4.172/5000 công nhân tham gia khảo sát). Điều này cho thấy nhu cầu đảm bảo nhà ở của công nhân lao động trở nên ngày càng cấp bách và cần được quan tâm giải quyết kịp thời.

Bảng 3.1: Tình trạng hôn nhân của công nhân lao động tại các khu công nghiệp tỉnh Vĩnh Phúc

<i>Tình trạng hôn nhân</i>	<i>Số lượng (người)</i>	<i>Tỷ lệ (%)</i>
1.Đã có gia đình	4.172	83,44
2.Có gia đình nhưng ly hôn	77	1,54
3. Chưa có gia đình nhưng:		
3.1.Sống chung với bạn khác giới	69	1,38
3.2. Sống chung với bạn cùng giới	73	1,46
3.3. Sống chung với bố mẹ, người thân	347	6,94
3.4. Sống một mình	184	3,68

Nguồn: [41]

Lực lượng lao động trẻ đóng một vai trò quan trọng trong việc định hình nhu cầu và xu hướng của thị trường nhà ở do họ đại diện cho các hộ gia đình mới thành lập cũng như người mua nhà lần đầu. 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.

Bảng 3.2: Thực trạng chăm sóc con nhỏ của công nhân lao động tại các khu công nghiệp tỉnh Vĩnh Phúc

<i>Các hình thức người lao động chăm sóc con nhỏ</i>	<i>Số lượng</i>	<i>Tỷ lệ %</i>
1.Tự trông nom nuôi dạy con cái (nghỉ việc để chăm con):	245	4,90
2.Gửi con cho gia đình ông bà, người thân chăm sóc	2.470	49,40
3.Thuê mướn người trông nom	248	4,96
4. Gửi nhà trẻ, mẫu giáo của làng văn hóa công nhân	1.480	29,60
5.Hình thức khác	79	1,58

Nguồn: [40], [41].

Bên cạnh đó, kết quả khảo sát cho thấy những công nhân đang nuôi con nhỏ phần lớn đang phải gửi con cho gia đình ông/bà, người thân chăm sóc, chiếm tỷ lệ 49,40%; thậm chí một trong hai người là vợ/chồng phải nghỉ việc để

ở nhà chăm con (4,90%). Chỉ có 29,60% công nhân có điều kiện gửi con tại nhà trẻ, mẫu giáo của làng văn hóa công nhân. Đây là một chỉ báo góp phần khẳng định, những bất cập do thiếu “Mô hình nhà ở liền kề làng văn hóa” ở Vĩnh Phúc.

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

Do chạy theo lợi nhuận nên nhiều doanh nghiệp chỉ chú trọng bằng mọi cách gia tăng lợi nhuận mà không chú trọng tới việc cải thiện mức lương cho người lao động. Trong vòng 3 năm gần đây, nhiều doanh nghiệp không điều chỉnh mức lương, hoặc trả lương không phản ánh đúng giá trị công sức mà người lao động bỏ ra. Cụ thể, tại các doanh nghiệp trong khu công nghiệp Vĩnh Phúc năm 2023, mức lương bình quân của người lao động đạt 5.090.000 đồng mỗi tháng, mức lương thấp nhất ghi nhận là 4.950.000 đồng mỗi tháng. [42]

Theo kết quả khảo sát của Liên đoàn lao động Tỉnh, trên cơ sở lấy phiếu hỏi dành cho công nhân làm việc tại các khu công nghiệp trên địa bàn về mức thu nhập bình quân theo thang đo theo 5 mức độ khác nhau, kết quả khảo sát thu được như sau:

Bảng 3.3: Mức thu nhập của công nhân tại các khu công nghiệp tỉnh Vĩnh Phúc

Thu nhập	Số lượng	Tỷ lệ %
1. Thu nhập dưới 5 triệu	23	0.46
2. Thu nhập từ 5 đến dưới 7 triệu	2.237	44.74
3. Thu nhập từ 7 đến dưới 10 triệu	1.729	34.58
4. Thu nhập từ 10 triệu đến dưới 15 triệu	301	6.02
5. Thu nhập từ 15 triệu trở lên	28	0.56

Nguồn: [41]

Thu nhập hiện nay của công nhân trong các khu công nghiệp 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 công nhân 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.

Như vậy, có thể thấy mức lương của đa số lao động tại các khu công nghiệp Vĩnh Phúc còn thấp hơn so với mức trung bình của cả nước (7,5 triệu đồng/tháng năm 2021) khi số lượng lao động lương từ 7 triệu trở xuống chiếm gần 50%. Do đó, theo số liệu khảo sát của Liên đoàn lao động Tỉnh, hơn 90% người lao động tại Vĩnh Phúc đã tự nguyện làm thêm giờ để tăng thu nhập. Trung bình, một người lao động tại Vĩnh Phúc làm thêm hơn 2,72 giờ mỗi ngày, nhận thêm 37.870 đồng mỗi giờ. Ngoài làm thêm tại công ty hiện tại, họ cũng tìm kiếm cơ hội làm thêm ở những công ty khác. Mặc dù các doanh nghiệp đã quan tâm đến các chế độ như lương, tiền ăn ca, phụ cấp, hỗ trợ xăng xe, trượt giá... nhưng vẫn còn hạn chế. Thu nhập của một số người lao động không đủ đảm bảo cuộc sống dẫn đến các vụ ngừng việc tập thể và kiến nghị tăng lương tại một số công ty trong khu công nghiệp. Tình trạng bị trừ lương, nợ lương vẫn vẫn xảy ra, theo điều tra tại 17 doanh nghiệp, có 0,9% (18/2.082) người lao động bị nợ lương và 4,13% (86/2.082) người lao động bị trừ lương chủ yếu do lỗi trong công việc.

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 lượng cầu nhà ở: Sự phát triển mạnh mẽ của các khu công nghiệp 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 khu công nghiệp của Tỉnh theo từng năm. Theo dữ liệu từ **Biểu đồ 3.1**, mỗi năm chứng kiến sự tăng trưởng lao động từ 30% đến 50%. Hiện nay, số lượng lao động tại các khu công nghiệp đã đạt 132.529 người, với khoảng 74.000 lao động chiếm 56,1% là người địa phương và lao động từ các tỉnh khác là khoảng 58.000 người, tương ứng với

43,9%. Dự báo cho giai đoạn 2020-2025, số lượng lao động tại các khu công nghiệp sẽ tăng mạnh, với mức tăng trung bình hàng năm khoảng 16.000 đến 20.000 người, và có thể đạt tới 450.000 lao động vào năm 2030. Điều này cũng sẽ dẫn đến nhu cầu ngày càng cao về nhà ở cho công nhân.

Dựa trên điều tra của Ban quản lý khu công nghiệp Tỉnh, 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 khu công nghiệp [68]. Đến năm 2014, con số này đã tăng lên với gần 18.000 người lao động cần tìm nhà ở [63]. Tính đến năm 2022, lực lượng lao động làm việc trong các khu công nghiệp 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 [51]. So sánh với nhu cầu về chỗ ở của công nhân năm 2013, đã tăng lên 2,6 lần tương ứng 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 khu công nghiệp đang phải sinh sống trong các nhà trọ tư nhân xây dựng hầu hết chật hẹp. [61]

Về mô hình nhà ở:

Bảng 3.4: Nhu cầu về Mô hình nhà ở của CN các khu công nghiệp tỉnh Vĩnh Phúc

Nhu cầu về nhà ở	Số lượng	Tỷ lệ %
1. Muốn được mua nhà ở xã hội	2.730	54,60
2. Muốn được ở nhà trọ	285	5,70
3. Muốn ở nhà ở quê (đi - về từ quê - công ty)	1.231	24,62

Nguồn: [41]

Theo số liệu từ khảo sát của Liên đoàn Lao động tỉnh thực hiện tại 29 doanh nghiệp, có 2.730 trên tổng số 5.000 công nhân, chiếm 54,60%, bày tỏ

mong muốn được mua nhà ở xã hội; trong khi 24,62% chọn hình thức di chuyển giữa nông thôn và đô thị theo kiểu “sáng đi tối về”. Chỉ có 5,70% công nhân có nhu cầu ở trọ trong các nhà do người dân tự xây dựng. Như vậy, nhu cầu về nhà ở xã hội của công nhân là rất lớn.

Nhu cầu của người công nhân lựa chọn sinh sống gần khu vực trung tâm tương đối cao để thuận tiện cho sinh hoạt hàng ngày, làm việc và học tập. Qua khảo sát nhu cầu nhà ở xã hội của tác giả đối với công nhân trên địa bàn, nhu cầu lựa chọn mua các căn hộ thuộc các dự án nhà ở xã hội để sinh sống của người công nhân được xếp theo thứ tự: phù hợp với khả năng thanh toán, chi trả (87%); chất lượng công trình (80,8%); đi lại thuận tiện (75%); gần nơi làm việc (62,1%); gần trường học (56,3%); gần chợ (41,5%), và có rất nhiều công nhân cho rằng họ có nhu cầu mua nhà ở xã hội vì sạch sẽ, an toàn và yên tĩnh. Chính vì vậy, khi được hỏi về mô hình nhà ở xã hội thì công nhân đều lựa chọn mô hình nhà liền kề tại làng văn hoá.

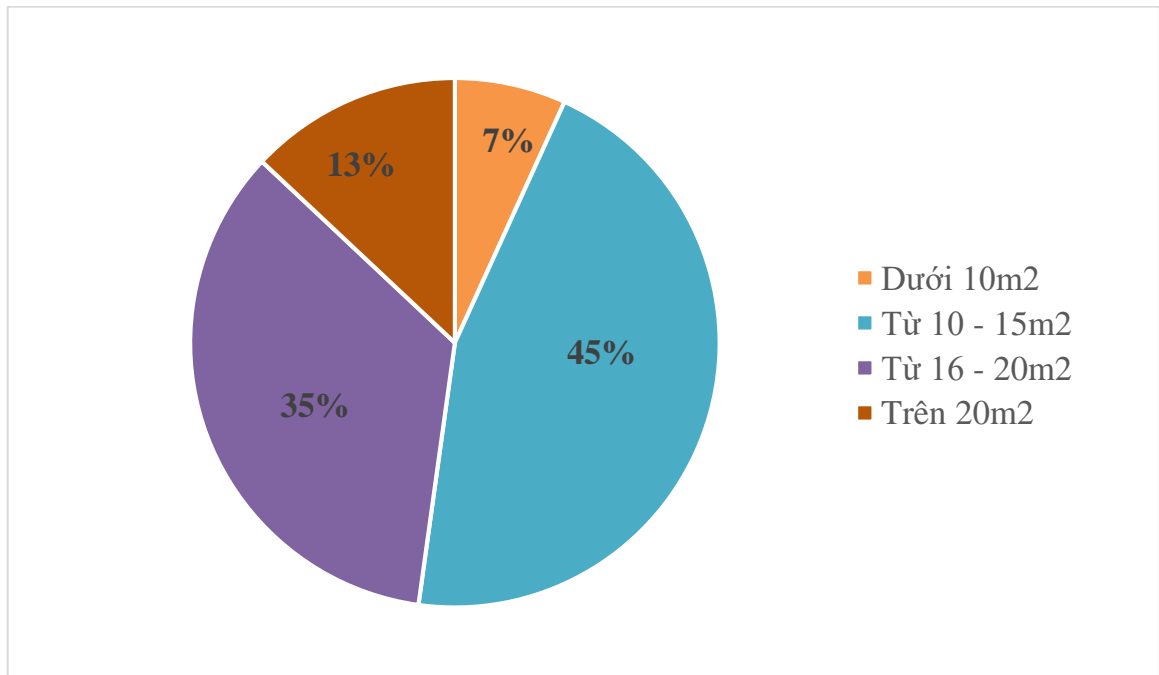
Bảng 3.5: Nhu cầu về mô hình nhà ở xã hội của công nhân lao động tại các khu công nghiệp tỉnh Vĩnh Phúc

Nhu cầu về mô hình nhà ở xã hội	Số lượng	Tỷ lệ %
1. Mua nhà chung cư cao tầng	1.103	22,06
2. Mua nhà liền kề tại làng văn hóa	3.688	73,76

Nguồn: [41]

Trong tổng số 2.730/5.000 công nhân muốn có nhà ở xã hội riêng cho gia đình khẳng định nhu cầu mô hình nhà chung cư cao tầng là: 22,06% và 73,76% khẳng định nhu cầu mô hình nhà ở liền kề tại làng văn hóa. Như vậy, phần lớn công nhân có xu hướng lựa chọn mô hình nhà ở liền kề tại làng văn hóa, bởi vì mô hình nhà ở này cơ bản phù hợp với công nhân đang làm việc tại các khu công nghiệp: tiện lợi đi làm, nuôi dạy con cái, giá cả hợp lý, an ninh, trật tự đảm bảo, môi trường sạch sẽ thoáng mát; mức chi phí và công năng sử dụng hợp lý với thực tế đời sống của công

nhân trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc, cũng như mong muốn sở hữu ngôi nhà độc lập của chính mình.

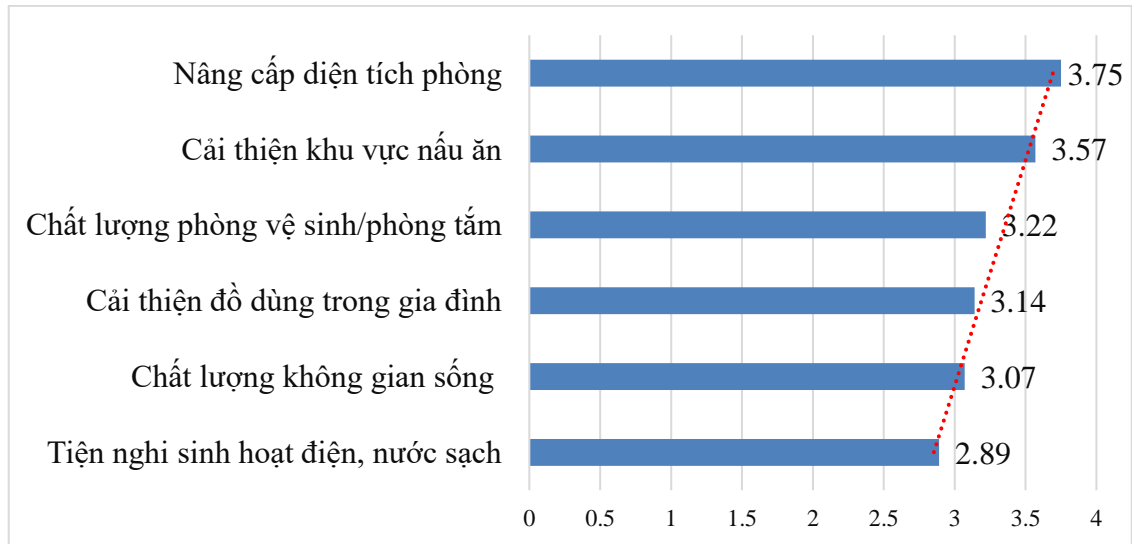


Biểu đồ 3.3: Phân bố phòng ở theo diện tích

Nguồn: Kết quả điều tra của tác giả

Về diện tích phòng, các điều kiện tiện nghi: Căn cứ vào kết quả khảo sát từ công nhân cho thấy rằng diện tích phòng từ 10 -15m² được đa số công nhân lựa chọn để ở với 45,4%, đồng nghĩa với việc diện tích phòng từ 10 - 15m² phù hợp với khả năng chi trả của đa số công nhân; 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). [78]

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.



Biểu đồ 3.4: Nguyện vọng của công nhân đối với chất lượng nhà ở

Nguồn: Kết quả điều tra của NCS

Biểu đồ 3.4 thể hiện rằng nguyện vọng lớn nhất mà công nhân mong muốn đó là nâng cấp diện tích phòng ở, hiện nay diện tích phòng thuê trọ là hết sức khiêm tốn (khoảng 80% công nhân đang ở phòng có diện tích chỉ từ 10 m² đến 20 m²), nguyện vọng này là hoàn toàn chính đáng, tiếp đến là việc mong muốn có sự cải thiện ở khu vực nấu ăn (điểm đánh giá 3,57 điểm trên 5), khu vực nấu ăn là khu vực rất quan trọng ảnh hưởng đến sức khỏe thể chất của người công nhân, các phòng trọ thường không có hoặc làm tạm bợ khu vực này, chính vì vậy nguyện vọng của người công nhân mong mỗi cần cải thiện chỗ này là hết sức chính đáng và cần thiết. Tiếp đến là nguyện vọng cần cải thiện chất lượng phòng vệ sinh/phòng tắm với điểm trung bình 3,22 trên thang điểm 5.

Các công nhân trong các khu công nghiệp tỉnh Vĩnh Phúc có nhu cầu về nhà ở lớn, nhưng khả năng chi trả của họ lại hạn chế bởi thu nhập không cao. Theo điều tra khảo sát của tác giả, khi được hỏi về yếu tố ảnh hưởng đến ý định mua nhà ở xã hội thì 33,8% số người được hỏi cho rằng khả năng thanh toán, giá cả nhà ở phù hợp với thu nhập là yếu tố ảnh hưởng lớn đến ý định mua nhà của người công nhân. Tuy nhiên, hiện nay giá thuê nhà của người công nhân dao động từ 700 ngàn đồng đến 1 triệu đồng/tháng và giá nhà ở xã hội khoảng 12 triệu/m². Nếu so sánh với tổng thu nhập thì chi phí về nhà ở của người công

nhân trong khu công nghiệp là bất hợp lý và tương đối cao. Với thu nhập hiện tại cùng với sự tăng nhanh của giá cả hàng hóa dịch vụ, tiền lương hàng tháng của người công nhân dành chi tiêu cho nhu cầu thiết yếu (lương thực, thực phẩm) và thuê nhà chiếm gần hết tổng thu nhập, còn số ít lại dành cho chi trả tiền đi lại, may mặc, phương tiện sinh hoạt cá nhân, nên đời sống người lao động vô cùng khó khăn, tích lũy của người công nhân gần như không có. So sánh giữa mức thu nhập bình quân, khả năng tích lũy của người công nhân so với giá nhà đất trên thị trường thì mức độ chênh lệch rất lớn và gần như người công nhân không thể tiếp cận được nhà ở xã hội, khó có khả năng sở hữu một ngôi nhà cho riêng mình. Bên cạnh đó, do số lượng nhà ở cho người công nhân trong các khu công nghiệp chưa đáp ứng được nhu cầu thực tế, cho nên phần lớn người công nhân phải thuê nhà với diện tích chật chội và chi trả các dịch vụ khác như: điện, nước, rác thải... cao hơn so với các hộ gia đình thông thường.

3.2.2. Cung về nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp 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%.

**Bảng 3.6: Thực trạng loại hình nhà ở của công nhân
tại các khu công nghiệp tỉnh Vĩnh Phúc**

<i>Thực trạng loại hình nhà ở</i>	<i>Số lượng (Người)</i>	<i>Tỷ lệ (%)</i>
1.Nhà của doanh nghiệp xây cho công nhân ở	60	1,20
2.Nhà của khu công nghiệp xây cho công nhân	80	0,56
3.Nhà tự thuê, nhà trọ	1.657	33,14
4.Ở nhờ nhà bà con	147	2,94
5.Nhà của gia đình, nhà riêng	3.080	61,60

Nguồn: [41]

Như vậy, có thể thấy rằng tuy đã đi vào hoạt động nhưng hầu hết các khu công nghiệp trên địa bàn chưa có quy hoạch nhà ở cho công nhân và không có nhà tập thể cho công nhân ở. Vì vậy, phần lớn công nhân, đặc biệt là những lao động từ các địa phương khác đến làm việc tại các khu công nghiệp, đều có nhu cầu về chỗ ở. Trong số này, chỉ một số ít có thể ở nhờ nhà người thân, còn lại đều phải thuê nhà trọ xung quanh khu vực các khu công nghiệp để sinh sống.

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

* Số lượng cung nhà ở

Đến thời điểm hiện tại, tỉnh Vĩnh Phúc đã có 08 dự án nhà ở xã hội dành cho người thu nhập thấp và công nhân được hoàn thành, cung cấp tổng cộng 2.082 căn nhà, tương đương khoảng 109.000 m² diện tích sàn.

Bảng 3.7: Dự án nhà ở xã hội đã hoàn thành đến năm 2023

TT	Tên dự án	Chủ đầu tư	Số căn
1	Dự án Vinaconex Xuân Mai dành cho người thu nhập thấp	Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng Xuân Mai	548
2	Khu nhà ở người thu nhập thấp và công nhân và tại phường Khai Quang	Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng Bảo Quân	421
3	Khu nhà ở thu nhập thấp, công nhân A2, B2 (Tòa B2)	Công ty TNHH ĐTTM Eurocharm Việt Nam	207
4	Dự án nhà ở xã hội phường Liên Bảo	Công ty cổ phần tập đoàn Phúc Sơn	38
5	Dự án nhà ở thu nhập thấp phường Phúc Thắng	Công ty cổ phần dịch vụ thương mại và đầu tư Trang Đạt	112
6	Khu nhà ở hỗn hợp và thu nhập thấp An Phú	Công ty TNHH An Phú	192
7	Khu nhà ở công ty TNHH Honda cho công nhân	Công ty Honda Việt Nam	300
8	Nhà ở xã hội trong dự án Khu chợ đầu mối nông sản thực phẩm, hệ thống kho vận và khu đô thị Thương mại Vĩnh Tường	Công ty cổ phần đầu tư thương mại và bất động sản Thăng Long	264
Tổng cộng			2.082

Nguồn: [78]

Tỉnh Vĩnh Phúc đã triển khai 26 dự án bao gồm nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân và phần dự án nhà ở xã hội trong các khu đô thị mới. Tổng diện tích đất dành cho các dự án này khoảng 116.920 ha, cung cấp 35.288 căn nhà với tổng diện tích sàn là hơn 2.778.596 m², bao gồm 2.342 căn nhà thấp tầng và 25.145 căn hộ chung cư [83]. Các dự án này phân bố ở các địa phương nhiều khu công nghiệp như Vĩnh Yên, Bình Xuyên và Phúc Yên chiếm tới 88,5% số lượng dự án nhà ở xã hội trên toàn Tỉnh. Tuy nhiên, số lượng dự án đi vào hoạt động còn khá khiêm tốn. **Bảng 3.7** cho thấy đã có 8 dự án hoàn thành và được đưa vào sử dụng, cung cấp tổng cộng 2.082 căn nhà ở xã hội. Trong đó, có 03 dự án nhà ở dành riêng cho công nhân các khu công nghiệp, bao gồm: Dự án Khu nhà ở công nhân của Công ty Honda với 300 căn; Dự án của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Quân với 02 tòa nhà A4, A5 cao 6 tầng và chung cư thu nhập thấp B1 cao 15 tầng, tổng cộng 421 căn hộ; và Dự án nhà ở thu nhập thấp, công nhân A2, B2 của Công ty Eurocharm Việt Nam với 207 căn.

Ngoài ra, Tỉnh đang triển khai đầu tư xây dựng 7 dự án nhà ở xã hội, trong đó có 4 dự án nhà ở dành riêng cho công nhân đang trong giai đoạn triển khai, với kỳ vọng sẽ hoàn thành trong năm 2024. Đáng chú ý là dự án Phoenix Town do Công ty TNHH FuChuan phát triển tại thị trấn Bá Hiến, huyện Bình Xuyên; dự án nhà ở xã hội tại phường Phúc Thắng, do Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Thân Hà đảm nhiệm; dự án nhà ở cao tầng nhà ở xã hội tại khu Góc Nụ, phường Khai Quang do Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng và Thương mại Doanh Gia thực hiện; cùng với dự án tại thôn Rừng Công, xã Thiện Kế, huyện Bình Xuyên, do Công ty Cổ phần Kehin triển khai. Tổng cộng, 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. Ngoài ra, tỉnh Vĩnh Phúc hiện có 21 dự án nhà ở thương mại dành 20% quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội với tổng quy mô 72,2 ha, cung cấp khoảng 14.300 căn hộ, tương

ứng diện tích 1,76 triệu m² sàn [78]. Phần lớn các dự án này giao cho chủ đầu tư nhà ở thương mại, khu đô thị thực hiện việc xây dựng nhà ở xã hội trong khuôn viên dự án. Tuy nhiên, đến nay vẫn chưa có dự án nhà ở xã hội nào trong số này được xây dựng và đi vào hoạt động.

Để mở rộng chính sách phát triển nhà ở cho người lao động, tỉnh đã thông qua văn bản số 3674/UBND-CN3 vào ngày 7 tháng 6 năm 2022, chấp thuận thực hiện thêm 22 khu nhà ở xã hội và nhà ở cho công nhân, phục vụ nhu cầu của các khu công nghiệp, trên diện tích tổng cộng 183,39 hecta.

Như vậy, có thể mặc dù nhà ở dành cho công nhân và những người có thu nhập thấp được hưởng lợi từ các chính sách ưu đãi như miễn giảm tiền thuê và sử dụng đất, cũng như được hỗ trợ tài chính cho việc giải phóng mặt bằng theo các quyết định của Thủ tướng số 66/QĐ-TTg và 67/QĐ-TTg ngày 24/4/2009, cùng với sự hỗ trợ từ Nghị quyết số 43/2022/QH15 về chính sách tài chính và tiền tệ nhằm hỗ trợ chương trình phục hồi và phát triển kinh tế xã hội, nguồn cung nhà ở từ các doanh nghiệp tại các khu công nghiệp và các doanh nghiệp đầu tư kinh doanh nhà ở vẫn còn rất thiếu thốn, không đáp ứng đủ nhu cầu đang tăng cao về nhà ở cho công nhân tại các khu công nghiệp.

** Chất lượng nhà ở*

Về hình thức: Không thấy sự chênh lệch lớn về tỷ lệ diện tích nhà ở trên một đầu người, trung bình 9m²/người giữa giữa các loại nhà ở dành cho công nhân được xây dựng bởi các doanh nghiệp trong khu công nghiệp, các doanh nghiệp bất động sản, hay các tổ chức khác.

Nhà ở do các doanh nghiệp khu công nghiệp cung ứng như khu nhà ở của công ty Honda thường là nhà tập thể cao tầng (từ 3 đến 5 tầng trở lên), được chia thành nhiều phòng khác nhau. Những phòng ở trong những toà nhà này được chia thành hai loại: (i) phòng nhỏ, cho khoảng 2 người ở và (ii) phòng lớn với sức chứa từ 8 – 12 người, đáp ứng được yêu cầu tối thiểu về diện tích ở, diện tích trung bình 8m²/người. Đặc điểm chung của những căn

phòng lớn hay nhỏ là không có khu vệ sinh riêng và không có bếp. Nói cách khác, ở các toà nhà mà các khu công nghiệp cung cấp, thay vì chủ động trong ăn uống, người lao động sẽ đăng ký ăn của công ty, hay ăn quán bên ngoài gần các khu công nghiệp. Mỗi phòng đều được trang bị đầy đủ tiện nghi bao gồm tủ đồ cá nhân, quạt trần và quạt tường, cùng với giường đơn cho từng công nhân; các điều kiện tối thiểu về ánh sáng, sự thoáng mát, nhiệt độ cũng được đảm bảo. Cây xanh được bố trí xung quanh khu vực nhà ở góp phần tạo ra môi trường trong lành, đồng thời tạo cảnh quan cho khu nhà ở công nhân. Bên cạnh đó, ở tại các ngôi nhà được khu công nghiệp xây dựng, họ sẽ phải chịu sự quản lý về mặt thời gian ra vào và khách đến thăm. Với cách thức quản lý này, các doanh nghiệp, các khu công nghiệp quản lý được vấn đề an ninh trật tự, tuy nhiên, với nhóm đối tượng lao động chủ yếu là thanh niên thì sự quản lý chặt chẽ về mặt thời gian lại gây cho họ nhiều vấn đề phiền toái.

Nhà ở công nhân do các công ty kinh doanh bất động sản cung ứng. Mục tiêu của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản là lợi nhuận, các dự án nhà ở công nhân không đủ hấp dẫn để đầu tư, vì vậy, số dự án này hiện nay rất ít. Vị trí thường đặt ngoài khu công nghiệp, gần với các khu dân cư với mục đích thu hút thêm lợi nhuận từ các đối tượng khác ngoài công nhân. Mô hình nhà này phong phú hơn, bên cạnh ký túc xá cho lao động độc thân có thể có dạng căn hộ cho hộ gia đình. Người công nhân có thể thuê hoặc thuê mua những căn hộ này. Các căn hộ này thường rộng từ 35-70m². Hệ thống công trình công cộng dịch vụ thường được bố trí ở tầng 1 tòa nhà, tuy nhiên, nhiều khu nhà chỉ có không gian đỗ xe, một số cửa hàng ăn uống, kios nhỏ. Người công nhân thường phải tìm kiếm các dịch vụ phong phú hơn ở các khu dân cư làng xã lân cận.

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. Ngoài ra, chúng còn có hệ thống

phòng cháy chữa cháy được thiết lập theo những quy định nghiêm ngặt. Theo khảo sát của Liên đoàn lao động tỉnh Vĩnh Phúc cho cơ sở hạ tầng của loại hình nhà ở này nhận được đánh giá cao, với các chỉ tiêu về hệ thống xử lý nước thải, nước máy và điện đều được đánh giá đạt trên 80%.

Bảng 3.8: Điều kiện điện, nước và xử lý nước thải của nhà ở cho công nhân

Chỉ tiêu	Mức độ đáp ứng (%)
Có hệ thống xử lý nước thải	80
Dùng nước máy	92
Điện ổn định	87

Nguồn: [74]

Nhìn chung, loại nhà ở cho công nhân do các doanh nghiệp xây dựng cung ứng hưởng sở hữu cơ sở hạ tầng khá đầy đủ và hình thức tương đối tốt. Do vị trí của chúng thường tiếp giáp với các khu công nghiệp, nên các tiện ích như điện, nước, hệ thống xử lý nước thải, và môi trường xung quanh đều được quan tâm và đầu tư phát triển bài bản.

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

Dựa trên số liệu khảo sát của Liên đoàn Lao động tỉnh Vĩnh Phúc ở Vĩnh Yên, Bình Xuyên và Phúc Yên - khu vực có mật độ khu công nghiệp cao – kết quả cho thấy khoảng 30-35% công nhân tại các khu công nghiệp này là lao động nhập cư và cần phải thuê nhà. Do đa số doanh nghiệp không có khả năng cung cấp nhà ở cho công nhân của mình, nên đã xuất hiện các khu nhà ở trọ dành cho công nhân ở các phường, xã gần các khu công nghiệp. Những khu nhà ở trọ này chủ yếu do các hộ gia đình tư nhân xây dựng, quản lý, với quy mô và mức độ đầu tư khác nhau.

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 Trác (Phúc Yên) là địa bàn tập trung chủ yếu nhà ở trọ cho công nhân thuê. Theo khảo sát tại ba địa bàn này, có 2.074 hộ gia đình cho thuê phòng trọ, với tổng cộng 19.200 phòng, đáp ứng nhu cầu thuê trọ của khoảng 20.000 công nhân. Các nhà ở trọ này được xây dựng một cách tự phát, không chịu sự giám sát hay chỉ đạo từ chính quyền hoặc các cơ quan chuyên ngành.

Như khu công nghiệp Khai Quang nằm trên địa bàn phường Khai Quang, thị xã Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc, là một trong những khu công nghiệp đạt tỷ lệ lấp đầy cao nhất trong tỉnh với 89 dự án, trong đó 80 dự án đang vận hành sản xuất, đạt mức 96,4%. Sự phát triển mạnh mẽ này đã thu hút hơn 47.000 công nhân làm việc tại khu vực này. Mặc dù, trên địa bàn khu công nghiệp Khai Quang đã có dự án nhà ở xã hội cho công nhân thuê mua, nhưng hiện tại chỉ có hơn 400 căn hộ đi vào hoạt động, không đủ đáp ứng nhu cầu của công nhân. Nắm bắt được nhu cầu thuê nhà của công nhân, người dân phường Khai Quang (Vĩnh Yên) đã xây dựng nhà cho công nhân thuê. Tính đến thời điểm hiện tại, khu công nghiệp Khai Quang có 542 hộ dân có phòng trọ cho công nhân thuê với tổng số 6.691 phòng, giải quyết chỗ ở cho 8.605 công nhân, trong đó 5.638 người là công nhân trong tỉnh và 2967 người là công nhân ngoại tỉnh. Tuy nhiên, con số này cũng mới chỉ đáp ứng được khoảng 30 % nhu cầu thuê nhà của công nhân mặc dù mỗi phòng cho công nhân thuê thường ở ghép.

Tại huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc, hiện có 05 khu công nghiệp đang hoạt động gồm Bá Thiện, Bá Thiện II, Bình Xuyên, Bình Xuyên II và khu công nghiệp Thăng Long Vĩnh Phúc. Những khu công nghiệp này đã thu hút tổng cộng 334 dự án, với 291 dự án đã bắt đầu hoạt động sản xuất và kinh doanh, cung cấp việc làm cho hơn 75.000 người lao động. Với số lượng lao động tập trung lớn chiếm gần 70% số lượng lao động làm việc trong khu công

nghiệp trên toàn nhưng các khu công nghiệp ở đây lại không có khu nhà tập thể cho công nhân, vì vậy, nhu cầu thuê nhà của công nhân ở đây rất lớn.

Cùng với sự tăng của lực lượng lao động làm việc trong các khu công nghiệp tại Bình Xuyên thì số lượng hộ dân cho công nhân thuê trọ và số nhà ở trọ liên tục tăng lên. Nếu năm 2018 có chỉ có 635 hộ dân cho thuê trọ thì đến 2022 số lượng hộ dân cho thuê trọ lên tới 1.100 hộ, gần gấp 2 lần năm 2018. Hiện tại, các hộ dân cho công nhân thuê trọ cung cấp 10.200 phòng (gấp 2 lần số phòng trọ cho thuê năm 2018 là 5.125 phòng), đáp ứng nhu cầu thuê trọ cho 10.800 công nhân.

Như vậy có thể thấy rằng cung về nhà ở cho thuê ở các khu công nghiệp 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 khu công nghiệp 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. Loại nhà cho thuê do người dân tự bỏ vốn xây dựng thường là các dãy trọ gồm từ 4 đến 5 phòng liền kề nhau. Thông thường, những nhà trọ này không có nhà vệ sinh riêng từng phòng mà sử dụng một khu vệ sinh chung. Các căn phòng thường thấp, mái được lợp bằng tôn và có diện tích nhỏ.

ii) Nhà ở trọ ở chung ô đất, chung công với chủ: Một số gia đình muốn có thêm thu nhập, nên họ đã sắp xếp những phòng chưa sử dụng đến của mình, sửa sang cho phù hợp để cho công nhân thuê, thường là nhà bếp. Loại nhà này thường có chất lượng khá tốt, nhưng giá thuê cao, và không thoải mái do ở cùng với nhà chủ, nên cũng ít được người công nhân lựa chọn.

iii) Là nhà cũ của gia đình chủ: Gia đình gần các khu công nghiệp có nhà không sử dụng đến, khi có người cần ở thì họ cho thuê, đây thường là những nhà cấp 4 cũ và đã xuống cấp.

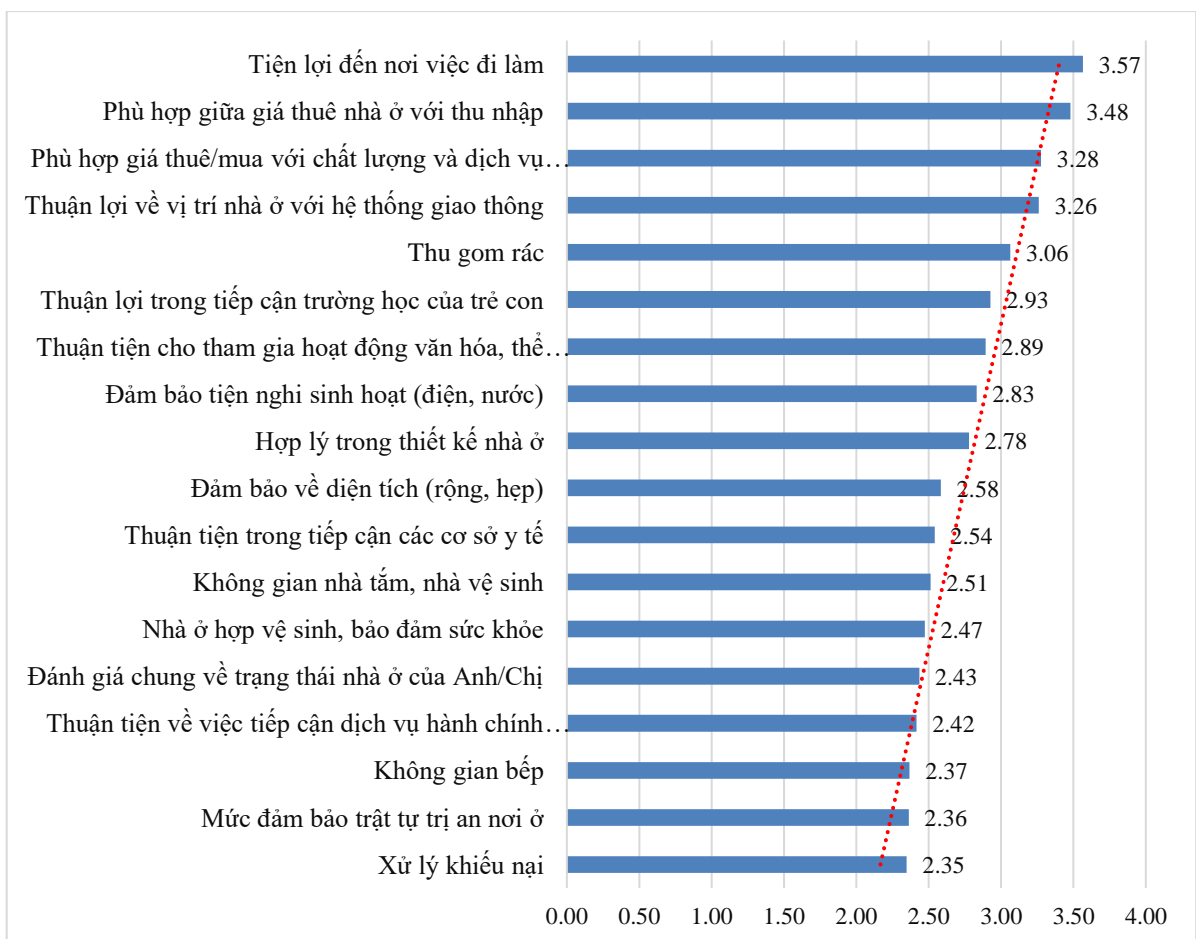
Cùng với sự phát triển không ngừng của các khu công nghiệp trên địa bàn thì việc phát triển nhà ở trọ công nhân tự phát trở thành nguồn thu lớn, số người dân địa phương tham gia thị trường cung ứng nhà ở trọ ngày càng tăng dẫn đến sự cạnh tranh. Một số chủ nhà ở trọ cố gắng lôi kéo, giữ chân khách thuê bằng cách tăng chất lượng dịch vụ. Từ những dãy nhà ở chỉ có 1 tầng, vật liệu tạm bợ, chất lượng vệ sinh kém ban đầu, đã dần hình thành các dạng nhà trọ kiên cố hơn, dạng 2-3 tầng, có vệ sinh khép kín, có dạng căn hộ mini trong nhà 5-6 tầng có vệ sinh, bếp riêng, có điều hòa. Điều này thể hiện tính thích ứng nhanh nhạy của các nhà đầu tư tư nhân, tuy nhiên số lượng các nhà ở đạt chất lượng hiện còn rất ít.

Về chất lượng nhà ở trọ:

Nhà trọ cho thuê chủ yếu là các dãy nhà tự phát do người dân xây dựng xung quanh các khu công nghiệp để cho công nhân thuê, không theo một quy hoạch cụ thể nào. Thường đó là các căn nhà cấp 4, với diện tích mỗi phòng chỉ từ 10m² đến 20m², đủ chỗ cho 2 hoặc 3 người ở. Vì diện tích hạn chế nên không gian sống khá chật chội, chỉ vừa đủ kê một chiếc giường và lối đi nhỏ hẹp. Những căn nhà này có mái lợp ngói, tôn hoặc prôxi măng, gây cảm giác âm thấp vào mùa mưa, oi nóng vào mùa hè và lạnh lẽo vào mùa đông. Mặt bằng xây dựng thường liền kề, với hành lang rất hẹp, điều kiện thông gió và ánh sáng kém, không có cây xanh hay mặt nước xung quanh.

Cơ sở hạ tầng kỹ thuật tại nhà loại này còn khá đơn giản và yếu kém. Việc cung cấp các dịch vụ cơ bản như nước và điện cho công nhân vẫn còn nhiều bất cập. Hệ thống điện thường không đủ mạnh, đặc biệt là trong giờ cao điểm, khi mà cắt điện thường xuyên xảy ra. Đối với việc cung cấp nước sinh hoạt, phần lớn, chiếm 70%, sử dụng nước giếng khoan, trong khi chỉ có 30% sử dụng nước sạch từ nguồn cung cấp của tỉnh.

Một số khu nhà trọ không có tiện nghi khép kín, chỉ có khu vệ sinh chung cho cả dãy. Những hệ thống thiết yếu như xử lý chất thải và thoát nước sinh hoạt thường không được chủ nhà trọ chú trọng, dẫn đến tình trạng ô nhiễm môi trường nghiêm trọng, gây ảnh hưởng tiêu cực đến sức khỏe và điều kiện sống của người lao động. Hơn nữa, các nhà trọ này thường thiếu những tiện ích tối thiểu: không có tivi, đài, báo, không có hoạt động văn hóa, văn nghệ hay thể dục thể thao. Khu vực xung quanh các khu công nghiệp cũng thiếu các công trình phục vụ công nhân và các thiết chế văn hóa cần thiết.



Biểu đồ 3.5: Mức độ hài lòng về nhà trọ của công nhân tại các khu công nghiệp tỉnh Vĩnh Phúc

Nguồn: Kết quả điều tra của tác giả

Theo kết quả điều tra của tác giả về mức độ hài lòng của công nhân đối với chất lượng nhà trọ tại các khu công nghiệp ở Bình Xuyên và Vĩnh Yên,

phần lớn các tiêu chí về nhà ở trọ bị đánh giá vào mức thấp hoặc trung bình. Đối với các tiêu chí ở mức thấp có điểm trung bình nhỏ hơn 2,6 điểm trong đó thấp nhất là những tiêu chí về xử lý khiếu nại (điểm trung bình 2,35), đảm bảo trật tự trị an nơi ở (điểm trung bình 2,36) và diện tích nhà ở, không gian bếp, dịch vụ hành chính công, nhà vệ sinh, nhà tắm với điểm trung bình lần lượt bị đánh giá thấp (từ 2,37 đến 2,51), Việc thuê trọ chỉ được đánh giá khá ở việc gần nơi làm việc, phù hợp về mặt giá thuê với điểm trung bình của các tiêu chí này lần lượt đạt 3,57 và 3,48 (đều lớn hơn 3,4).

Nhìn chung, chất lượng nhà ở do các hộ gia đình tư nhân xây dựng vẫn còn thiếu những điều kiện sống cơ bản, gây ảnh hưởng tiêu cực đến sức khỏe của người công nhân. Sự thiếu hụt về điều kiện sống khiến người lao động không thể hoàn toàn tập trung vào công việc, không thể phát triển kỹ năng nghề nghiệp hay có ý định gắn bó lâu dài với doanh nghiệp. Điều này không chỉ ảnh hưởng đến chất lượng của người lao động mà còn ảnh hưởng đến năng suất lao động tại các doanh nghiệp.

3.2.3. Giá nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp tỉnh Vĩnh Phúc

Chi phí thuê nhà luôn là mối quan tâm hàng đầu cho công nhân làm việc tại các khu công nghiệp tỉnh Vĩnh Phúc, nhất là với công nhân trẻ và công nhân ngoại tỉnh. Mỗi tháng, họ phải chi một phần không nhỏ từ thu nhập hạn hẹp để trả tiền nhà. Đối với những người có thu nhập thấp như họ, việc trả tiền thuê nhà hàng tháng đang trở thành một gánh nặng tài chính đáng kể. Thêm vào đó, với nhu cầu vượt quá nguồn cung, giá thuê nhà cũng không ngừng tăng qua các năm, làm tăng thêm áp lực tài chính cho những công nhân này.

Đối với nhà ở xã hội dành cho công nhân: Dựa trên khảo sát năm 2022 của Liên đoàn lao động Tỉnh về nhu cầu nhà ở, ký túc xá cho công nhân làm việc tại các doanh nghiệp trong khu công nghiệp thì 54,6% công nhân có mong muốn sở hữu nhà ở xã hội.

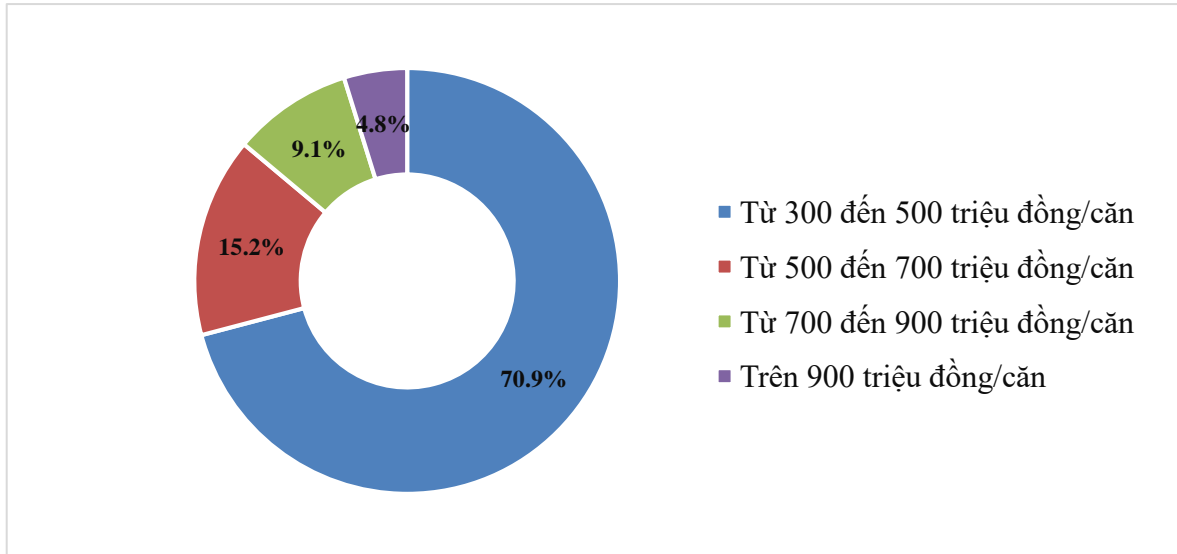
Bảng 3.9: Giá nhà ở xã hội một số dự án trên địa bàn Vĩnh Phúc

TT	Dự án	Đơn giá (triệu đồng/m ²)	Giá tối thiểu 1 căn hộ
1	Khu nhà ở công nhân và người thu nhập thấp khu công nghiệp Khai Quang	13,5	769,5 triệu/căn 57 m ²
2	Dự án Vinaconex Xuân Mai dành cho người thu nhập thấp	13	650 triệu/căn 50 m ²
3	Dự án nhà ở xã hội phường Liên Bảo	12	672 triệu/căn 56 m ²
4	Dự án nhà ở thu nhập thấp phường Phúc Thắng	10	350 triệu/căn 35 m ²
5	Khu nhà ở hỗn hợp và thu nhập thấp An Phú	13.2	699 triệu/căn 53 m ²
6	Nhà ở xã hội trong dự án Khu chợ đầu mối nông sản thực phẩm, hệ thống kho vận và khu đô thị Thương mại Vĩnh Tường, huyện Vĩnh Tường	9.2	510 triệu/căn 55 m ²

Nguồn: Kết quả điều tra của tác giả

Qua bảng 3.10 ta thấy giá trung bình nhà ở xã hội 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. Trong đó, Khu nhà ở Khai Quang và khu nhà ở hỗn hợp và thu nhập thấp An Phú là có giá cao nhất trung bình 13 triệu đồng/m². Tuy nhiên, trên thực tế tại nhiều dự án hiện nay giá các căn hộ thực tế được người sở hữu giao bán cao hơn nhiều so với giá trị ban đầu. Giá nhà ở xã hội liên tục tăng lên như các căn hộ ở khu nhà thu nhập thấp Vinaconex Xuân Mai. Năm 2009, dự án mở bán những căn nhà thu nhập thấp đợt đầu, giá chào bán là 5,720 triệu đồng/m² đến năm 2011 mở bán đợt 2 giá chào bán tăng lên

7.14 triệu đồng/m² (tăng lên 1,2 lần so với đợt chào bán đầu tiên. Đến tính thời điểm hiện tại, giá căn hộ tại dự án Vinaconex Xuân Mai có giá 13 triệu đồng/m² gấp 2,3 lần đợt chào bán thứ nhất và gấp 1,8 lần đợt chào bán thứ 2.



Biểu đồ 3.6: Mức giá phù hợp với khả năng thanh toán khi mua nhà ở xã hội của công nhân

Nguồn: Kết quả điều tra của tác giả

Theo kết quả khảo sát do Liên đoàn lao động tỉnh thực hiện tại 29 doanh nghiệp thuộc các khu công nghiệp vào năm 2022, mức thu nhập hiện tại của công nhân chỉ đủ để đáp ứng khoảng 80% nhu cầu cơ bản của họ. Từ đó, phần lớn công nhân đánh giá cuộc sống của mình ở mức trung bình, chiếm 72,3%. Chỉ có một tỷ lệ rất nhỏ, khoảng 1,1%, đánh giá cuộc sống của họ là tốt, trong khi có 5,6% cho biết họ gặp nhiều khó khăn trong sinh hoạt hàng ngày [74]. Chính vì vậy, 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. Những người có thời gian làm việc trên 15 năm tại các khu công nghiệp thì hơn 60% trả lời chỉ đủ khả năng mua căn nhà/căn hộ có giá 300 – 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. [17]

Đối với nhà cho thuê:

Bảng 3.10: Giá thuê nhà ở của công nhân các khu công nghiệp

Năm	2018	2019	2020	2021	2022
Giá thuê nhà	600.000	700.000	750.000	850.000	900.000
Thu nhập	4.883.799	5.257.050	5.394.032	5.716.331	6.002.148
Tỷ lệ (%)	12	13	14	15	15

Nguồn: [42]

Theo bảng 3.10, giá thuê nhà ở dành cho công nhân đã tăng liên tục. Cụ thể, vào năm 2018, mức giá thuê trung bình cho mỗi phòng là 600.000 đồng mỗi tháng, nhưng đến năm 2022, con số này đã tăng lên 900.000 đồng/phòng/tháng, tức tăng gấp 1,5 lần. Chi phí thuê nhà này thường chiếm khoảng 12 - 15% tổng thu nhập hàng tháng của công nhân.

Giá cả nhà cho công nhân khu công nghiệp thuê rất đa dạng. Tùy theo diện tích và vị trí của nhà thuê với khu trung tâm mà giá cả khác nhau. Giá thuê giao động từ 500.000 - 1,2 triệu đồng/tháng. Theo khảo sát của tác giả tại khu công nghiệp Khai Quang, Bình Xuyên, Bá Thiện thì giá thuê trọ cho diện tích phòng thường tầm 10m² – 15m² giá 500.000 – 700.000/phòng/tháng, diện tích phòng 18m², khép kín giá giao động từ 700.000 đến 900.000/phòng/tháng, diện tích phòng 20m², khép kín giá từ 1.000.000 đến 1.200.000/phòng/tháng.

Hiện nay các khu công nghiệp tỉnh Vĩnh Phúc, hơn 30% tổng số công nhân phải thuê nhà với giá từ 250.000 đến 500.000 đồng/người/tháng. Hiện tại, thu nhập trung bình hàng tháng của người lao động tại các doanh nghiệp trong nước là khoảng 5 đến 6 triệu đồng, và tại các doanh nghiệp với vốn đầu tư nước ngoài là 7,5 triệu đồng. Với mức thu nhập này, chỉ người lao động địa phương mới có thể đáp ứng được các nhu cầu cơ bản trong cuộc sống của

mình, trong khi đối với công nhân nhập cư, việc đáp ứng các chi phí sống như thuê nhà, ăn uống, điện nước, vệ sinh, phương tiện đi lại, cùng với các chi phí khác như nghỉ ngơi, giải trí, học tập, trở nên rất khó khăn..

Ngoài ra, do đặc thù lao động trong các khu công nghiệp lượng lao động trẻ rất lớn họ còn lo tích lũy cho tương lai, một số có gia đình còn phải lo cho con cái hoặc một phần lo phụ giúp cho gia đình. Vì vậy, công nhân chỉ có thể dành ra từ 10% - 15% lương để trả tiền thuê nhà. Trong khi đó, giá cả nhà ở cho thuê phụ thuộc vào quy luật cung- cầu giá cả của nó cũng biến động phụ thuộc vào sự thiếu hiếm tương đối và sức cầu của người thuê. Khi lượng cầu thuê nhà rất lớn đặc biệt trong những thời kỳ các nhà máy đồng loạt tuyển thêm lao động thì nhiều công nhân đang chịu sức ép từ việc tăng giá tiền thuê nhà của những người dân có nhà cho thuê. Chính vì vậy, để giảm thiểu chi phí thuê nhà trong quỹ lương thì người công nhân thường cùng nhau thuê một căn phòng diện tích khoảng 15 m² - 20 m² xung quanh các khu công nghiệp. Những khu nhà trọ này gần như không đáp ứng đúng tiêu chuẩn về thiết kế xây dựng và hạn chế về cơ sở hạ tầng, điều này tiêu cực tác động đến sức khỏe và cuộc sống của những người lao động.

3.2.4. Các chủ thể trung gian

Môi giới nhà ở trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc hiện nay thông qua hai hình thức là môi giới chính thức và môi giới không chính thức. Các doanh nghiệp môi giới chính thức được Tỉnh cấp giấy phép thành lập công ty, với chức năng môi giới các giao dịch liên quan đến bất động sản theo quy định của nhà nước. Tuy nhiên, với tình trạng công nhân trên địa bàn tỉnh hiện nay đa số phải thuê nhà do người dân tự xây nên hình thức môi giới phi chính thức hoạt động là chủ yếu. Hoạt động môi giới phi chính thức là hoạt động của các cá nhân không thuộc các doanh nghiệp bất động sản hoặc các nhân viên các công ty này làm việc với khách hàng theo tư cách cá nhân. Ngoài mô hình chính

này, môi giới không chính thức thường diễn ra qua các hoạt động truyền miệng, giới thiệu qua mối quan hệ đồng nghiệp và gia đình, nhằm đáp ứng nhu cầu thuê hoặc mua nhà ở cho những người cần.

Theo Sở Xây dựng Vĩnh Phúc, tỉnh hiện có 12 sàn giao dịch bất động sản đã đăng ký hoạt động. Trong số này, có 8 sàn giao dịch hoạt động có hiệu quả [63]. 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 bất động sản hoặc công ty mẹ của dự án bất động sản thành lập, có tư cách hợp pháp như một công ty môi giới, với mục tiêu chính là tiếp thị và bán các sản phẩm nhà ở trong các dự án của họ; (2) Sàn giao dịch do cá nhân hoặc tổ chức đứng ra thành lập, hoạt động theo nhu cầu của thị trường. Các sàn giao dịch do chủ đầu tư thành lập, các chi phí hoạt động, trả lương cho công nhân đều do chủ đầu tư trả nên hoạt động của một số sàn giao dịch loại này không hiệu quả do nhu cầu đa dạng của khách nên không thực sự tìm được nhiều khách hàng và khả năng đào tạo được nhân viên bán hàng có năng lực thấp. Ngược lại, hình thức các sàn giao dịch do cá nhân hoặc tổ chức thành lập thường hoạt động có hiệu quả hơn bởi khả năng trao đổi chéo khách hàng và kết nối khách hàng có nhu cầu tương đồng, giúp họ thu hút khách hàng đến với đơn vị cung cấp nhà ở một cách tối ưu.

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 khu công nghiệp. Trong số này, Nghị quyết số 15/NQ-TW ngày 10/6/2012 của Ban Chấp hành Trung ương đã đề ra nhiệm vụ và giải pháp cụ thể về bảo đảm nhà ở tối thiểu cho công nhân tại khu công nghiệp. Hiến pháp năm 2013 cũng đã thể hiện quan điểm của Đảng về nhà ở cho người lao động thông qua những nguyên tắc

định hướng như “Công dân có quyền có nơi ở hợp pháp” [53, tr.6] và “Nhà nước có chính sách phát triển nhà ở, tạo điều kiện để mọi người có chỗ ở” [53, tr.12]. Hiến pháp năm 2013 đặt ra cơ sở pháp lý quan trọng, tạo điều kiện thuận lợi cho sự phát triển nhà ở nhằm đáp ứng nhu cầu của công nhân tại các khu công nghiệp, đồng thời phản ánh tính ưu việt của chế độ xã hội chủ nghĩa, góp phần vào việc ổn định tình hình KT - XH và thúc đẩy phát triển bền vững. Bên cạnh đó, các quy định liên quan đến nhà ở cho công nhân tại khu công nghiệp còn được đề cập trong một số văn bản pháp luật khác như Luật Nhà ở năm 2014, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ, và Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng cũng đã đề cập đến vấn đề nhà ở cho công nhân tại khu công nghiệp. Để đảm bảo sự công bằng và tránh xung đột lợi ích, Điều 51 Luật Nhà ở năm 2014 quy định rõ ràng về các điều kiện mà công nhân tại các khu công nghiệp cần đạt để hưởng các chính sách về nhà ở xã hội, bao gồm việc chưa sở hữu nhà ở, không tham gia bất kỳ giao dịch nào hoặc không nhận hỗ trợ nhà ở, và đăng ký cư trú tại địa phương có nhà ở xã hội. Nhà nước cũng đưa ra các chính sách ưu tiên và hỗ trợ cho doanh nghiệp đầu tư kinh doanh nhà ở, nhằm tạo nguồn cung nhà ở ổn định và tạo điều kiện cho công nhân tiếp cận nhà ở xã hội.

Về chính sách phát triển thị trường nhà ở cho công nhân, Chính phủ đã triển khai một loạt biện pháp nhằm thúc đẩy thị trường nhà ở cho công nhân. 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. Thêm vào đó, Nghị định 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 đã được ban hành, thay thế Nghị định 82/2018/NĐ-CP, quy định về quản lý các khu công nghiệp và khu kinh tế, yêu cầu dành quỹ đất

trong quy hoạch khu công nghiệp cho việc xây dựng nhà ở công nhân. Thủ tướng cũng đã phê duyệt “Đề án Đầu tư xây dựng các thiết chế của công đoàn tại các khu công nghiệp, khu chế xuất” thông qua Quyết định 655/QĐ-TTg ngày 12/5/2017 và Quyết định 1729/QĐ-TTg ngày 04/11/2020, sửa đổi và bổ sung cho quyết định trước. Đề án này, do Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam chủ trì, với sự tham gia của các bộ, ngành và địa phương, nhằm mục tiêu xây dựng 1 thiết chế công đoàn thí điểm trong giai đoạn 2017 - 2020 và mở rộng lên 50 thiết chế từ 2021 - 2025. Từ năm 2026 trở đi, mục tiêu là mọi khu công nghiệp đều có thiết chế công đoàn.

Ngày 30/01/2022, Chính phủ đã thông qua Nghị quyết số 11/NQ-CP, đề ra “Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội và triển khai Nghị quyết số 43/2022/QH15 của Quốc hội về chính sách tài khóa, tiền tệ hỗ trợ Chương trình”. Mục tiêu chính của chương trình này là tăng cường các biện pháp an sinh xã hội và cải thiện đời sống của người dân, đặc biệt là đối với người lao động và những người có hoàn cảnh khó khăn, những nhóm đối tượng bị ảnh hưởng nặng nề bởi đại dịch. Trong lĩnh vực xây dựng, Chính phủ đã triển khai hai gói hỗ trợ chính: (1) Gói vay ưu đãi lên đến 15.000 tỷ đồng qua Ngân hàng Chính sách xã hội, hướng đến việc hỗ trợ cá nhân và hộ gia đình trong việc mua, thuê mua nhà ở xã hội hoặc xây dựng, sửa chữa nhà theo chính sách nhà ở xã hội. (2) Gói vay hỗ trợ lãi suất 2% mỗi năm thông qua các ngân hàng thương mại trong khoảng thời gian 2022 - 2023, nhằm mục đích nhằm mục đích hỗ trợ xây dựng nhà ở xã hội và nhà cho công nhân, bao gồm cả việc mua, thuê mua, và cải tạo chung cư cũ.

Nhìn chung, pháp luật hiện hành liên quan đến quản lý nhà nước về phát triển nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp và đặc biệt là thị trường nhà ở cho công nhân đã được đã được hoàn thiện khá đầy đủ. Các cơ chế và chính sách hỗ trợ đã từng bước khuyến khích, thúc đẩy và tạo ra môi trường thuận lợi cho doanh nghiệp tham gia vào quá trình phát triển thị trường nhà

ở xã hội, trong đó có thị trường nhà ở cho công nhân. Đáng chú ý, các biện pháp cụ thể như miễn phí sử dụng đất, giảm thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp lên đến 50%, cung cấp hỗ trợ cho việc đầu tư vào cơ sở hạ tầng kỹ thuật cả trong và ngoài dự án, cũng như cung cấp các khoản vay ưu đãi với lãi suất thấp.

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 khu công nghiệp tại tỉnh. Cụ thể, Nghị quyết số 159/2014/NQ-HĐND ngày 22/12/2014 của HĐND tỉnh và Quyết định số 180/QĐ-UBND ngày 21/01/2015 đã được ban hành để thực hiện kế hoạch “hỗ trợ dự án nhà ở xã hội cho công nhân và người thu nhập thấp” giai đoạn 2015-2020. Trong đó, các doanh nghiệp thực hiện dự án nhà ở cho công nhân được hỗ trợ 100% chi phí liên quan đến giải phóng mặt bằng; chi phí lập, thẩm định quy hoạch chi tiết và khảo sát, lập dự án, thiết kế bản vẽ thi công và phân công trách nhiệm chi tiết đối với từng đơn vị liên quan. Ngoài ra, ngày 6/10/2014, UBND tỉnh cũng đã thông qua Quyết định số 45/2014/QĐ-UBND “Ban hành Quy định về trình tự, thủ tục xét duyệt, tiêu chí lựa chọn đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc”, cùng với Quyết định số 14/2018/QĐ-UBND ngày 22/5/2018, “Quy định về tiêu chí ưu tiên lựa chọn đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc”.

Bên cạnh đó, UBND tỉnh đã duyệt chương trình phát triển nhà ở và kế hoạch phát triển nhà ở từng năm từ 2015 đến 2023. Dựa trên những chương trình và kế hoạch đã được duyệt, các sở, ngành và địa phương liên quan đã được chỉ đạo để quản lý và thu hút đầu tư cho các dự án nhà ở theo đúng hướng và kế hoạch đã đề ra.

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

3.3.1. Những kết quả đạt được

Thứ nhất, thị trường nhà ở 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.

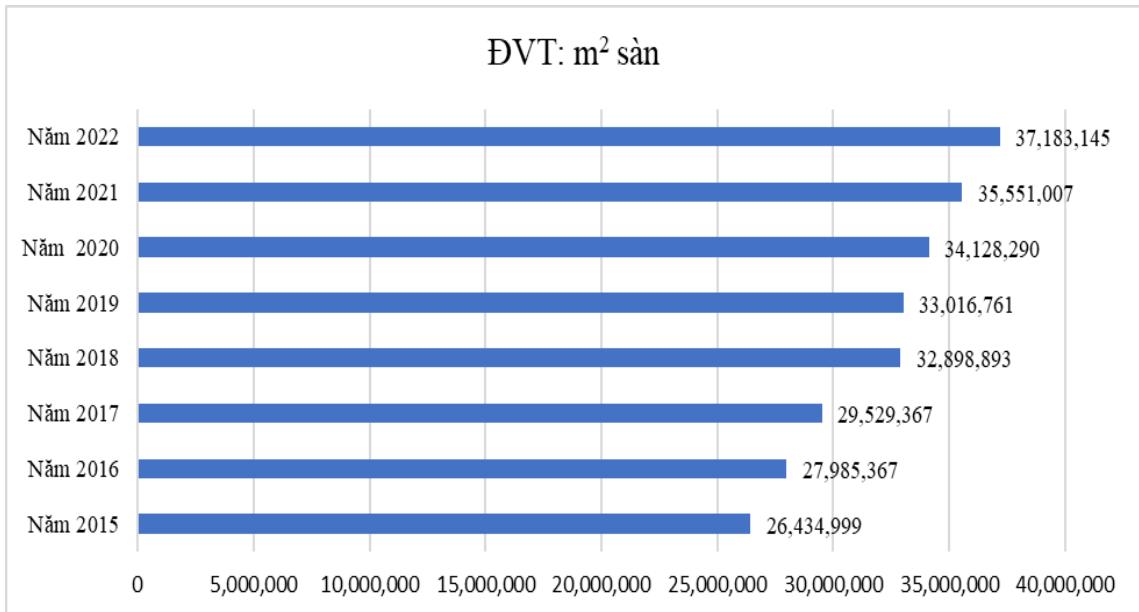
Bảng 3.11: Diện tích sàn nhà ở xã hội hoàn thành từng năm

Đơn vị: m² sàn

	2019	2020	2021	2022
Kế hoạch	360.736	60.205	65.351	8.043
Thực hiện	113.505	60.205	12.260	37.201
% thực hiện so với kế hoạch	31,4	100%	18,7%	462,5%

Nguồn: Tác giả tổng hợp từ [58], [77], [78], [79], [80]

Có thể thấy năm 2019 và năm 2020 thị trường nhà ở xã hội và nhà ở cho công nhân phát triển mạnh với số lượng diện tích sàn căn hộ cung cấp ra trên thị trường đạt trên 60.00m² mặt sàn mỗi năm, đặc biệt năm 2020 đạt 100% chỉ tiêu đề ra. Từ năm 2021 đến nay nền kinh tế đã tăng trưởng trở lại, thị trường bất động sản “đã ấm lên” tuy nhiên chưa tăng trưởng mạnh, làm một số chủ đầu tư thua lỗ, không đủ năng lực tiếp tục đầu tư vào dự án bất động sản; một số nhà đầu tư có tiềm lực kinh tế nhưng lại đầu tư cầm chừng do lo ngại tồn kho bất động sản, không tìm kiếm được khách hàng tiêu thụ nên việc đầu tư của các dự án diễn ra chậm chạp. Điều này khiến cho số căn hộ, diện tích sàn đưa ra trên thị trường khá khiêm tốn. Mục tiêu phát triển nhà ở công nhân đến năm 2025 của Tỉnh là xây dựng 11.671 căn hộ với 765.953 m² sàn nhà ở xã hội cho thấy nhà ở cho công nhân bước đầu đã căn cứ theo đánh giá, thống kê về nhu cầu nhà ở của công nhân và số lượng cung hiện có. Việc xác định mục tiêu dựa trên cung – cầu thị trường nhà ở là lựa chọn hợp lý đảm bảo tính khả thi trong tổ chức thực hiện.



Biểu đồ 3.7: Tổng diện tích nhà ở toàn tỉnh giai đoạn 2015 – 2022

Nguồn: [78]

Sự tăng lên về tổng diện tích sàn và số lượng căn hộ nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân hàng năm đã từng bước đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho công nhân, góp một phần quan trọng giúp tổng diện tích nhà ở trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc liên tục tăng lên từ 26.434.999 m² năm 2015 lên 37.183.145 m² vào năm 2022, tăng 1,4 lần. Trung bình hàng năm diện tích nhà ở xã hội, nhà ở công nhân đóng góp 10% vào diện tích nhà ở mới tăng thêm của toàn Tỉnh. Nhu cầu nhà ở của người công nhân được ổn định góp phần vào việc cải thiện an sinh xã hội và sự ổn định kinh tế, chính trị, xã hội trên địa bàn Tỉnh.

Thứ hai, Tỉnh không chỉ chủ động trong việc xây dựng và ban hành các quy định, chương trình, kế hoạch nhằm thực thi Nghị quyết, Nghị định, Thông tư và các chỉ thị từ Trung ương về nhà ở nói chung và nhà ở dành cho công nhân nói riêng, mà còn nỗ lực trong việc xây dựng và triển khai các dự án nhà ở nhằm cải thiện chất lượng sống cho công nhân tại các khu công nghiệp. Điều này bao gồm cả việc hỗ trợ cho việc thuê nhà ở và đề xuất nhiều chính sách và cơ chế quan trọng, thiết yếu cho Trung ương. 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 khu nhà ở này đang được phát triển một cách nhanh chóng và hiệu quả. Trên địa bàn tỉnh có 26 dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân và dự án có phần đất dành cho nhà ở xã hội, trong đó đã hoàn thành 8 dự án. Khi các dự án hoàn thành sẽ dự kiến cung cấp cho thị trường Vĩnh Phúc một số lượng lớn các căn hộ phân khúc thấp, đáp ứng nhu cầu của người dân. Các dự án nhà ở xã hội 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 khu công nghiệp nói riêng.

Thứ tư, hiện nay, các thông tin về các dự án nhà ở xã hội 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. Bên cạnh đó thông qua các sàn giao dịch các chủ đầu tư giới thiệu thông tin các dự án tới khách hàng bằng nhiều hình thức khác nhau. Khi cần người dân chỉ cần truy cập vào các trang thông tin điện tử công khai hoặc có thể gọi điện thoại tới đường dây nóng để được hỗ trợ và giải đáp. Tuy nhiên, hiện nay việc kiểm soát sự chính xác của thông tin trên các trang web điện tử, sàn giao dịch bất động sản còn thiếu nên người dân còn băn khoăn khi có quyết định mua nhà.

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

3.3.2.1. Những hạn chế

Mặc dù đã có những thành tựu ban đầu trong việc cung cấp nhà ở cho công nhân, nhưng việc phát triển thị trường nhà ở dành cho công nhân ở các khu công nghiệp tại tỉnh Vĩnh Phúc vẫn gặp phải một số hạn chế cần được khắc phục.

Thứ nhất, cung nhà ở còn hạn chế, chưa đáp ứng được với lượng cầu về nhà ở. Tính đến năm 2022, trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc có gần 44.000 công nhân cần chỗ ở, trong đó, có tới 54,6% tức hơn 24.000 công nhân có nhu cầu về nhà ở xã hội. Tuy nhiên, số lượng nhà ở xã hội cung ứng ra thị trường nhà ở đến nay chỉ được 2.082 căn hộ. Nhu cầu nhà ở xã hội của công nhân rất lớn trong khi đó Tỉnh mới chỉ đáp ứng được một phần chỉ tiêu và nhu cầu theo chương trình phát triển nhà giai đoạn 2021 – 2025 cụ thể như sau: năm 2019 hoàn thành 113.505 m² / 765.935 m² đạt 14,8%; năm 2020 hoàn thành: 60.205 m²/765.935 m² đạt 7,8%; Năm 2021 hoàn thành 12.260 m² /765.935 m² đạt 1,6%; Năm 2022 hoàn thành 37.201m²/765.935 m² đạt 4,8%. Tỷ trọng phát triển nhà ở xã hội so với nhu cầu, chỉ tiêu được xác định trong chương trình phát triển nhà của tỉnh Vĩnh Phúc giai đoạn 2021 – 2025 còn rất thấp. Do đó, nguồn cung nhà ở, đặc biệt là nhà ở dành cho công nhân, vẫn chưa thể đáp ứng đủ nhu cầu của công nhân tại các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh.

Công nhân là đối tượng có thu nhập thấp, dễ tổn thương trong điều kiện kinh tế thị trường, không có nhà ở việc tích lũy trở nên khó khăn, các kênh tín dụng ngân hàng khó tiếp cận, trong khi giá thuê nhà ở lại càng ngày càng có xu hướng tăng lên, khả năng sở hữu nhà ở của nhóm đối tượng này trở nên xa vời. Do đó, khi có cung nhà dồi dào, được nhiều thành viên trong xã hội tham gia thì khi đó cơ hội sở hữu nhà ở của nhóm đối tượng công nhân trong các khu công nghiệp sẽ cao hơn.

Thứ hai, trong bối cảnh hiện tại, các biện pháp khuyến khích đối với nhà đầu tư trong các dự án nhà ở xã hội và nhà ở cho công nhân chưa thực sự

mang lại sự thu hút mạnh mẽ. Một ví dụ điển hình là giới hạn lợi nhuận từ việc bán nhà ở xã hội ở mức không quá 10% của tổng chi phí đầu tư, và không vượt quá 15% trong trường hợp cho thuê hoặc cho thuê mua. Mặc dù có các lợi ích như miễn phí sử dụng đất và giảm thuế 50%, nhưng thực tế các ưu đãi này lại không mang lại lợi ích trực tiếp cho nhà đầu tư mà lại hướng đến người tiêu dùng. Nguyên nhân là do các quy định pháp luật không cho phép những ưu đãi này được tính vào giá bán hoặc giá thuê nhà ở xã hội. Bên cạnh đó, các ưu đãi thuế dành cho chủ đầu tư các dự án này, đặc biệt là khi dự án được xây dựng với mục đích cho thuê, cũng không được áp dụng hiệu quả do thiếu những quy định cụ thể trong luật thuế. Do đó, những chính sách này chưa thể tạo đủ động lực hoặc sự hấp dẫn cần thiết để thu hút các nhà đầu tư vào loại hình dự án này.

Thứ ba, chất lượng nhà ở còn kém dẫn tới quyền lợi của người công nhân chưa được đảm bảo. Nhà ở dành cho công nhân trong khu công nghiệp nhận được sự quan tâm, chú trọng từ phía chính quyền và doanh nghiệp khu công nghiệp, vì vậy, các căn nhà được xây dựng bởi họ thường có chất lượng đảm bảo và đáp ứng được các yêu cầu cơ bản của người lao động. Tuy nhiên, đa số người công nhân có thu nhập thấp, chủ yếu xuất từ nông thôn nên tích lũy ban đầu của người công nhân là không có, vì vậy họ thường chọn thuê nhà do người dân xung quanh các khu công nghiệp tự xây dựng. Phần lớn các nhà ở trọ hiện nay không đáp ứng được tiêu chuẩn về chất lượng, cơ sở hạ tầng như điện và nước thường không đầy đủ, cùng với điều kiện vệ sinh kém, tạo ra môi trường sống không đảm bảo. Thêm vào đó, thời gian thuê nhà thường không ổn định, gây ra nhiều bất tiện và ảnh hưởng xấu đến sức khỏe của người lao động. Vì sống lâu trong môi trường nhà ở vệ sinh không đảm bảo mà lại làm việc trong môi trường căng thẳng nên sức khỏe người lao động yếu. Hơn nữa, áp lực công việc theo dây chuyền công nghiệp bắt người lao động phải cố hết sức để đảm bảo năng suất lao động và muốn tăng thu nhập

thì người lao động nào cũng đăng ký thêm giờ do đó người lao động bị đau đầu mất ngủ, sức khỏe của họ không đảm bảo làm việc lâu dài, làm việc với cường độ cao.

Ngoài ra, quanh các khu công nghiệp, loại hình nhà ở trọ giá rẻ, tạm bợ vẫn là sự lựa chọn phổ biến của nhiều công nhân, dẫn đến việc ngày càng có nhiều nhà ở trọ tạm bợ được xây dựng để đáp ứng nhu cầu cao về nơi ở giá rẻ của công nhân trong các khu công nghiệp. Do đó, với sự cạnh tranh giá rẻ giữa các nhà trọ chất lượng thấp ở khu vực dân cư gần đó, việc đầu tư vào nhà trọ chất lượng cao trở nên ít hấp dẫn hơn. Tình trạng này không chỉ xảy ra ở các khu công nghiệp tại Vĩnh Phúc mà còn phổ biến trên toàn quốc.

Thứ tư, với mức giá căn hộ được giao bán trên thị trường từ 10-13 triệu đồng/m² đối với các dự án nhà ở xã hội, 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. Bên cạnh đó, nhà ở cho công nhân thuê và giá nhà ở xã hội có xu hướng giá cho thuê ngày càng tăng. Giá cả nhà ở với vấn đề thu nhập là vấn đề khó khăn đối với người lao động. Nhà ở là một nhu cầu cơ bản của mỗi người, và công nhân luôn hy vọng và nỗ lực để có được một nơi ở ổn định cho bản thân. Tuy nhiên, thực tế cho thấy rằng để sở hữu một ngôi nhà, người lao động cần phải có một nguồn thu nhập ổn định để chi trả cho nó. Với mức lương hiện tại, cùng với sự gia tăng của giá nhà ở quanh các khu công nghiệp, việc tiết kiệm đủ tiền để mua nhà trở nên khó khăn, khiến hầu hết công nhân phải lựa chọn giải pháp thuê nhà. Thực tế hiện nay, nhà ở dành cho công nhân đang đối mặt với thách thức khi cung không thể theo kịp cầu, dẫn đến việc giá thuê và mua nhà thực tế trở nên cao. Hơn nữa, chi phí của các nguyên vật liệu xây dựng chính như xi măng, sắt thép, và gạch ngói đang trên đà tăng, làm cho giá thuê nhà cũng tăng theo. Trong khi đó, mức thu nhập của

công nhân vẫn không có sự thay đổi đáng kể hoặc tăng rất chậm, gây khó khăn cho họ trong việc chi trả chi phí nhà ở. Mặc dù giá thuê nhà có xu hướng ngày càng tăng thì người lao động vẫn phải thuê bởi vì muốn làm việc được thì phải đảm bảo nơi ăn chốn ở, vì vậy làm giảm mức sống của công nhân. Hơn thế nữa, giá cả nhà cho thuê tăng, giảm còn tùy tiện chưa có cơ chế tác động của cơ quan quản lý. Nhiều trường hợp giá cả tăng còn do yếu tố bất chệt bởi nếu giá cho thuê tăng mà người công nhân không thuê thì các chủ hộ sẽ cho người khác thuê, do đó công nhân sẽ không có chỗ để ở và an tâm làm việc. Chính vì vậy, vấn đề tiền thuê/mua nhà vẫn là 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 nhà ở xã hội dành cho công nhân. Trong vòng hai năm gần đây, dù kinh tế đã bắt đầu phục hồi và thị trường bất động sản dần khởi sắc, nhưng tốc độ tăng trưởng chưa mạnh mẽ, khiến một số nhà đầu tư thua lỗ và không có khả năng tiếp tục đầu tư vào lĩnh vực bất động sản. Một số nhà đầu tư khác, dù có khả năng tài chính, nhưng do lo ngại về hàng tồn kho và khó khăn trong việc tìm kiếm khách hàng, đã chần chừ trong việc đầu tư, làm cho tiến độ các dự án diễn ra chậm rãi. Bên cạnh đó, các hộ gia đình và cá nhân ở tỉnh với nhu cầu nhà ở nhưng có tiềm lực tài chính hạn chế, cũng đang dần mất lòng tin vào các nhà đầu tư, khiến họ không mấy hào hứng tham gia góp vốn.

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

Quản lý và điều tiết vĩ mô đối với thị trường nhà ở chưa thực sự hiệu quả, chất lượng công tác quy hoạch còn nhiều bất cập và việc điều hành, điều chỉnh dự án quy hoạch thường gặp phải sự không nhất quán. Cơ quan quản lý nhà nước vẫn còn yếu kém trong việc kiểm soát và điều tiết thị trường quyền sử dụng đất, đặc biệt thị trường cấp cơ sở. Tình trạng quản lý kém hiệu quả đã gây ra sự thất thu ngân sách cho Nhà nước và đòi hỏi chi phí đáng kể để khắc phục hậu quả do quản lý quy hoạch và đất đai yếu kém gây ra.

Bên cạnh đó, hệ thống tài chính nhà nước hỗ trợ đầu tư chưa đa dạng và hiệu quả, chưa khuyến khích doanh nghiệp phát triển sản phẩm đa dạng phù hợp với nhu cầu và khả năng tài chính của người dân. Công tác đánh giá và điều chỉnh các tiêu chuẩn xây dựng còn thiếu linh hoạt và kịp thời. Thủ tục hành chính liên quan đến thị trường nhà ở, bao gồm quy trình đầu tư, xây dựng, quản lý quyền sử dụng đất, và cấp giấy chứng nhận sở hữu nhà và đất, vẫn rất rườm rà và làm chậm trễ quá trình, gây ảnh hưởng tiêu cực đến thị trường bất động sản. Các thủ tục liên quan đến chuẩn bị và triển khai dự án nhà ở cho công nhân còn trùng lặp và không minh bạch. Công tác kiểm tra liên ngành cũng chưa thực sự hiệu quả, vi phạm quy hoạch và tiêu chuẩn trong các dự án phát triển nhà ở vẫn thường xuyên xảy ra.

Các chính sách vĩ mô và các văn bản pháp luật quy định về nhà ở nói chung và nhà ở cho công nhân nói riêng còn chồng chéo, thiếu đồng bộ. Quá trình hoàn thiện hệ thống luật pháp, chính sách và văn bản quy định liên quan đến thị trường bất động sản và thị trường nhà ở, từ khâu đầu tư, xây dựng đến giao dịch và quản lý sử dụng nhà ở, vẫn còn trì trệ. Sự không rõ ràng và chồng chéo trong các quy định hiện hành chưa tạo nền tảng pháp lý vững chắc cho thị trường này. Các vấn đề phát sinh từ thực tiễn và hạn chế trong chính sách chưa được sửa đổi hoặc cập nhật kịp thời, làm giảm hiệu quả quản lý và kiểm soát thị trường.

Chính sách tài chính và tín dụng liên quan đến thuế và phí nhà ở hiện không ổn định, chưa đóng góp vào sự công khai, minh bạch và kiểm soát việc đầu cơ trong thị trường nhà ở. Các phương thức tính thuế và thủ tục nộp thuế còn tồn tại một số bất cập, chưa thuận lợi cho người dân và doanh nghiệp, gây nguy cơ thất thu thuế. Gặp khó khăn trong việc huy động nguồn vốn để hỗ trợ công nhân mua hoặc thuê mua nhà, hệ thống tài chính nhà ở chưa hoàn thiện, nguồn vốn chủ yếu từ ngân hàng và vốn tự huy động của người dân, thiếu vắng nguồn tín dụng trung và dài hạn cho doanh nghiệp và người dân trong việc phát triển nhà ở. Việc tiếp cận nguồn vốn ưu đãi từ Ngân hàng Chính sách xã hội gặp nhiều khó khăn do ngân hàng thiếu vốn và thủ tục phức tạp nên buộc phải vay với lãi suất cao trong khi lợi nhuận từ nhà ở xã hội, nhà ở công nhân thấp và thời gian thu hồi vốn lâu dài.

Chính sách hiện hành về việc định giá thuê, thuê mua và bán nhà ở xã hội chưa phản ánh đúng một số chi phí cần thiết và hợp lý của doanh nghiệp như chi phí quảng cáo, quản lý doanh nghiệp, và chi phí khác. Mức lợi nhuận định mức được tính vào giá (10% cho nhà ở xã hội bán hoặc thuê mua; 15% cho nhà ở xã hội cho thuê) chưa đủ sức hấp dẫn cho nhà đầu tư. Nhà đầu tư cần xây dựng giá và trình lên Ủy ban nhân dân tỉnh để thẩm định, làm tăng thêm thủ tục hành chính, kéo dài thời gian và tăng chi phí, từ đó làm tăng giá nhà ở xã hội.

Vấn đề bồi thường và hỗ trợ giải phóng mặt bằng, hiện nay còn thiếu sự nhất quán trong việc tổ chức thực hiện. Hầu hết chủ đầu tư đều tham gia trực tiếp vào quá trình bồi thường, và trong nhiều trường hợp, việc thoả thuận bồi thường không tuân theo kế hoạch đã được phê duyệt, dẫn đến việc tăng giá bồi thường một cách tự do, gây ra mâu thuẫn giữa các chủ sở hữu đất bị thu hồi. Điều này làm cho công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng trở nên rắc rối, khó khăn và gián tiếp ảnh hưởng đến các dự án trong khu vực.

Bảng 3.12: Đánh giá về môi trường chính sách về nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp hiện nay

Nội dung	Đánh giá từ các chủ thể			
	Cơ quan QLNN	Doanh nghiệp	Chủ nhà trọ	Công nhân
1. Mức độ đầy đủ của hệ thống các văn bản pháp luật, cơ chế chính sách phát triển nhà ở cho công nhân	4,21	4,09	3,77	4,11
2. Mức độ đồng bộ của hệ thống các văn bản pháp luật, cơ chế chính sách phát triển nhà ở cho công nhân	4,03	2,91	3,56	3,12
3. Mức độ hợp lý của hệ thống các văn bản pháp luật, cơ chế chính sách phát triển nhà ở cho công nhân	4,16	3,45	3,40	4,00
4. Tính khả thi của hệ thống các văn bản pháp luật, cơ chế chính sách phát triển nhà ở cho công nhân	4,11	3,18	2,63	2,92
5. Tác dụng của cơ chế chính sách khuyến khích các doanh nghiệp xây dựng nhà ở cho công nhân	4,08	2,82	2,86	2,77

Nguồn: Kết quả điều tra của tác giả

Có thể nhìn thấy dễ dàng từ **bảng 3.12** rằng góc độ của mỗi chủ thể trong xã hội lại đánh giá môi trường chính sách quản lý nhà nước lại khác biệt nhau. Trong khi cán bộ cơ quan quản lý nhà nước cho rằng hệ thống văn bản pháp luật và cơ chế chính sách phát triển nhà ở cho công nhân đã đáp ứng tốt theo các yêu cầu về tính đầy đủ (điểm trung bình cao nhất 4,21), mức độ hợp lý, tính khả thi cũng như có tác dụng tốt với điểm trung bình được đánh giá đều cao hơn mức điểm 4. Trong khi đó thì chỉ có tính đầy đủ của hệ thống văn bản quy phạm pháp luật mới nhận được sự đánh giá khá tốt từ phía các chủ thể còn lại trong xã hội còn thì doanh nghiệp đánh giá thấp các tiêu chí về mức độ khả

thi, mức độ đồng bộ và tác dụng của cơ chế chính sách phát triển nhà ở cho công nhân. Tương tự như vậy, dưới góc nhìn của chủ nhà trọ và người công nhân không đánh giá tốt hệ thống các văn bản pháp luật, cơ chế chính sách phát triển nhà ở cho công nhân ở khía cạnh tính khả thi và tính tác dụng với mức điểm trung bình bị đánh giá đều dưới ngưỡng 3. Điều này cho thấy hệ thống văn bản pháp luật, cơ chế chính sách phát triển nhà ở cho công nhân cần sớm điều chỉnh, sửa đổi bổ sung theo hướng chú trọng hơn đến tính đồng bộ, tính khả thi và cần phát huy tác dụng cao độ hơn nữa trong thời gian tới.

** 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

Năng lực của nhiều chủ thể đầu trong lĩnh vực nhà ở, bao gồm cả khía cạnh tài chính lẫn chuyên môn, còn hạn chế và thiếu tính chuyên nghiệp. Một số hoạt động đầu tư chỉ theo xu hướng tạm thời, không ổn định.

Năng lực quản lý của chính quyền địa phương còn nhiều bất cập. Việc chỉ đạo điều hành tại một số cấp chính quyền còn hạn chế, chưa có kế hoạch thực hiện tổng thể, việc chỉ đạo còn chưa toàn diện và quyết liệt. Sự phối hợp giữa các cấp và ngành trong các hoạt động như tuyên truyền, quản lý đất đai, đầu tư và phát triển nhà ở còn thiếu chặt chẽ và hiệu quả. Nguồn lực từ cộng đồng cho các dự án nhà ở cũng chưa được huy động một cách hiệu quả.

Tỉnh chưa thiết lập các biện pháp hiệu quả và cụ thể để quản lý thị trường nhà ở, đặc biệt là trong việc kiểm soát giá cả nhằm đảm bảo sự cân bằng của thị trường bất động sản. Quản lý hoạt động của các nhà môi giới và sàn giao dịch bất động sản vẫn chưa chặt chẽ, dẫn đến việc tăng giá nhà ở không phản ánh giá trị thực tế của chúng. Các thủ tục hành chính hiện tại còn phức tạp và mất thời gian, gây khó khăn cho doanh nghiệp trong việc triển khai dự án và ảnh hưởng đến thị trường nhà ở.

Năng lực và trách nhiệm của một số cán bộ, công chức thuộc các Sở, ban ngành và địa phương vẫn còn hạn chế, thiếu sự chủ động và sáng tạo, không theo sát thực tiễn. Công tác thanh tra, kiểm tra và xử lý các vi phạm trong lĩnh vực đầu tư, giao dịch nhà ở và quản lý sử dụng đất đai chưa được thực hiện một cách liên tục và thường xuyên. Theo điều tra của NCS thì hiệu lực của công tác tổ chức kiểm tra, giám sát của chính quyền địa phương chỉ được các chủ thể tham gia đánh giá ở mức trung bình với số điểm từ 2,95 đến 3,76 điểm.

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

Dù các khu công nghiệp đã được hình thành và bắt đầu hoạt động từ khá lâu, song vấn đề phát triển nhà ở cho công nhân lại chưa thực sự được các tổ chức đảng và chính quyền địa phương quan tâm đúng mức. Các cơ quan quản lý hiện nay chủ yếu tập trung vào triển khai cơ sở hạ tầng kỹ thuật một cách nhanh chóng để thu hút các nhà đầu tư lấp đầy các khu công nghiệp, Các dự án và công trình phục vụ nhu cầu sinh hoạt công cộng cho công nhân không được xem là ưu tiên hàng đầu, mà trước mắt dựa vào cơ sở hạ tầng và dịch vụ công cộng sẵn có của các khu dân cư gần đó. Vì vậy, chính quyền các cấp ngành chức năng chưa quyết liệt trong công tác giám sát, thúc đẩy quy hoạch nhà ở công nhân tại các khu công nghiệp. Về phía các doanh nghiệp trong khu công nghiệp, họ thường ưu tiên xây dựng nhà máy và bắt đầu sản xuất sớm để đạt được lợi nhuận nhanh chóng sau khi thuê đất. Đối với họ, việc cung cấp nhà ở cho công nhân thường được coi là trách nhiệm của chính quyền địa phương và xã hội chung chứ không phải là nhiệm vụ của riêng doanh nghiệp.

Vấn đề nhà ở trọ của công nhân ở khu dân cư cũng có nhiều bất lợi gây ảnh hưởng đến công tác quản lý của chính quyền địa phương: những hiện tượng gây mất ổn định trật tự địa phương, mâu thuẫn giữa chủ nhà và công

nhân thuê nhà, mâu thuẫn giữa các công nhân thuê nhà,... tuy nhiên hầu hết chính quyền địa phương chưa quan tâm nhiều vẫn phó mặc cho sự giải quyết của chủ nhà và người thuê nhà.

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

Nhà ở trọ là hiện đang là loại hình nhà cung cấp phần lớn hàng hoá nhà ở cho công nhân trên thị trường nhà ở nhưng chính quyền địa phương chưa có cơ chế quản lý các khu nhà ở trọ tự nhân một cách hợp lý vẫn để thị trường này tự do hoạt động thiếu sự điều tiết, kiểm soát chặt chẽ dẫn tới chất lượng nhà ở và giá cả nhà ở chưa được đảm bảo. Sự phát triển tự phát của cung nhà ở trọ tạm bợ, rẻ tiền mọc lên ngày càng nhiều để đáp ứng nhu cầu ngày càng cao về nhà ở thuê của công nhân tại các khu công nghiệp tập trung. Sự cạnh tranh về giá làm hạn chế việc đầu tư xây dựng nhà trọ chất lượng tốt. Giá thuê nhà ở trọ chưa có quy định cụ thể nên giá cả thuê nhà công nhân không ổn định thường bị các chủ trọ tăng giá thậm chí còn bị bắt chẹt.

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

Từ những hạn chế, tồn tại trong thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp 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 thị trường nhà ở phản ánh một thách thức lớn trong quản lý và phát triển đô thị. Tình hình thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp 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, phần lớn các nhà đầu tư và doanh nghiệp nhà ở ban đầu chỉ hướng đến phân khúc trung, hướng đến nhóm khách hàng có thu nhập cao do tỷ suất lợi nhuận lớn, giá thành nhà ở đã vượt

xa khả năng thanh toán của công nhân làm việc trong các khu công nghiệp. Mặc dù, nhận được sự quan tâm và ưu tiên từ chính quyền địa phương với nhiều chính sách hỗ trợ từ ban đầu, việc đầu tư vào xây dựng nhà ở cho công nhân vẫn không hấp dẫn các doanh nghiệp đầu tư. Chi phí đầu tư cao trong khi lợi nhuận thu về không đáng kể và việc thu hồi vốn diễn ra chậm, dẫn đến hiệu quả kinh tế kém là những nguyên nhân khiến các doanh nghiệp đầu tư kém mặn mà. Nhiều dự án nhà ở cho công nhân trên địa bàn tỉnh đầu tư chậm tiến độ, dở dang gây lãng phí các nguồn lực, trong khi người công nhân có nhu cầu thực vẫn không thể mua do giá thành quá cao, vượt quá khả năng thanh toán của họ. Đây là nghịch lý chưa thể giải quyết trên thị trường nhà ở tỉnh Vĩnh Phúc hiện nay.

Mâu thuẫn trên có nhiều lý do dẫn đến nghịch cảnh này như: thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp vẫn còn sơ khai; sự thiếu nhất quán trong quy hoạch, chính sách đầu tư và công tác chuẩn bị đầu tư xây dựng khu công nghiệp; các thủ tục hành chính và pháp lý để phê duyệt và thực hiện các dự án nhà ở cho công nhân còn phức tạp, thiếu sự đồng bộ giữa các cơ quan, ngành và chức năng khác nhau. Điều này khiến các chủ đầu tư dự án phải tốn nhiều thời gian, nỗ lực và chi phí, làm cho việc xây dựng các khu nhà ở cho công nhân trở nên ngày càng khó khăn. Bên cạnh đó, các chủ đầu tư hầu hết thiếu vốn, tỉ lệ vốn huy động cao dẫn đến chi phí vốn lớn; hầu hết các nhà thầu chưa bị áp lực cải tiến công nghệ và phương pháp sản xuất kinh doanh, vẫn sử dụng công nghệ lạc hậu, năng suất lao động thấp do ít cạnh tranh trong lĩnh vực xây dựng... Giải quyết mâu thuẫn này đòi hỏi cần thúc đẩy cạnh tranh giữa các chủ đầu tư, loại bỏ các rào cản thị trường đi đôi với cải cách thủ tục hành chính, tạo áp lực và động lực cho các chủ đầu tư, nhà thầu tiết giảm chi phí và giá thành, nâng cao năng suất lao động và hiệu quả sản xuất kinh doanh, cùng các biện pháp hỗ trợ mạnh mẽ khả năng thanh toán của người dân thông qua các gói hỗ trợ tài chính.

Hai là, mâu thuẫn về lợi ích kinh tế giữa các chủ thể tham gia thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp.

Thị trường nhà ở 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 thuẫn nhau. Những mâu thuẫn này thường xuyên diễn ra trên thị trường nhà ở 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... Người bán luôn muốn tối đa hoá lợi nhuận với chi phí tối thiểu, trong khi người mua – người công nhân lại muốn có sản phẩm nhà ở với giá cả phải chăng, chất lượng tốt, công năng phù hợp, thuận tiện... Nếu thị trường nhà ở cho công nhân vận hành hoàn hảo thì mâu thuẫn này sẽ được giải quyết theo hướng cân bằng lợi ích giữa người mua và người bán nhờ yếu tố cạnh tranh. Tuy nhiên, thị trường nhà ở vốn không hoàn hảo, cung thường xuyên nhỏ hơn cầu, lợi thế luôn nghiêng về phía người bán khiến người mua luôn ở thế thua thiệt nếu thiếu thể chế vận hành của Nhà nước và thực tế thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp tỉnh Vĩnh Phúc đang vận động theo khuynh hướng này. Ngoài ra, còn có rất nhiều chủ thể trung gian khác tham gia chuỗi giá trị nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp. Do nhu cầu vốn lớn dẫn đến chi phí vốn cao, các ngân hàng và quỹ đầu tư cũng gián tiếp đẩy một số dự án nhà ở được thực hiện bởi nhà đầu tư thiếu năng lực rơi vào cảnh thua lỗ, phá sản do không chịu được lãi suất đi vay. Hay một số tổ chức môi giới nhà ở gây nhiễu loạn thị trường khi họ tìm cách thao túng cả nhà đầu tư và người tiêu dùng, đầu cơ tạo nhu cầu ảo đẩy giá nhà ở lên cao.

Giải quyết mâu thuẫn này chính là giải quyết mối quan hệ cơ bản nhà nước với thị trường nhà ở cho công nhân trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc, nhà nước phải thực hiện tốt chức năng của mình làm “bà đỡ” cho thị trường phát

triển, tạo sân chơi bình đẳng cho các doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế khác nhau, thúc đẩy cạnh tranh giữa các nhà thầu và chủ đầu tư, loại bỏ các rào cản thị trường đi đôi với cải cách thủ tục hành chính, tạo áp lực và động lực cho các chủ đầu tư, nhà thầu tiết giảm chi phí và giá thành, nâng cao năng suất lao động và hiệu quả sản xuất kinh doanh. Lợi ích giữa doanh nghiệp với người công nhân (người tiêu dùng hàng hóa nhà ở) hài hòa bằng các biện pháp hỗ trợ mạnh mẽ khả năng thanh toán của người công nhân thông qua các gói hỗ trợ tài chính, giảm, miễn thuế để đảm bảo doanh nghiệp kinh doanh có lãi; lợi ích giữa doanh nghiệp và nhà nước, giải quyết hài hòa để đảm bảo nhà nước không bị thất thu thuế, doanh nghiệp hoạt động có hiệu quả trong khuôn khổ của pháp luật.

Ba là, mâu thuẫn giữa nhu cầu nhà ở giá rẻ cho công nhân với nguồn đầu tư có hạn.

Công nhân trong các khu công nghiệp 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 khu công nghiệp 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. Đối với chính phủ, việc cân đối giữa việc đầu tư vào nhà ở giá rẻ và các nhu cầu khác như y tế, giáo dục, và hạ tầng cơ bản là một thách thức lớn. Đối với các nhà phát triển tư nhân, việc xây dựng nhà ở giá rẻ ít có khả năng mang lại lợi nhuận cao so với nhà ở thương mại hoặc cao cấp.

Mặt khác, cơ chế chính sách hiện hành để phát triển nhà ở xã hội hiện nay còn bộc lộ nhiều hạn chế. Cơ quan nhà nước các cấp ở Tỉnh chưa làm tốt vai trò tạo dựng cơ chế để hỗ trợ, khuyến khích, định hướng, giải quyết mâu thuẫn lợi ích trên thị trường do phát triển phân khúc này lợi nhuận so với các phân khúc khác không cao. Tình trạng thiếu công khai, minh bạch thông tin; các thủ tục đầu tư bị kéo dài, để lọt những chủ đầu tư thiếu năng lực, lợi ích nhóm tác động đến các quy trình quản lý của cơ quan công quyền; chính sách khuyến khích hỗ trợ người dân mua nhà còn bộc lộ rất nhiều bất cập, tạo kẽ hở cho tiêu cực, làm cho mục đích tốt đẹp của nó bị méo mó. Giải quyết mâu thuẫn này đòi hỏi một chiến lược đa diện, bao gồm sự can thiệp từ chính phủ thông qua chính sách hỗ trợ, quy hoạch đô thị thông minh, và việc khuyến khích các dự án nhà ở giá rẻ thông qua ưu đãi tài chính hoặc giảm thuế cho các nhà phát triển. Cần có sự hợp tác giữa các bên liên quan để tạo ra một môi trường cân bằng, nơi mọi người, đặc biệt là công nhân có thu nhập thấp, có thể tiếp cận được nhà ở giá cả phải chăng và chất lượng.

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

Theo số liệu của Liên đoàn lao động Tỉnh tháng 3/2023, hiện có 256.440 người làm việc trên toàn tỉnh, trong đó khoảng 131.871 trong số này làm việc tại các khu công nghiệp. Khoảng 40% trong số những người lao động này, tương đương hơn 52.000 người, đang có nhu cầu được hỗ trợ về nhà ở. Kết quả từ cuộc khảo sát của Liên đoàn Lao động về nhu cầu nhà ở cho thấy 22,06% người lao động muốn ở chung cư cao tầng, trong khi 73,76% ưa chuộng mô hình nhà liền kề ở các khu dân cư dành cho công nhân.

Dự báo đến năm 2025, với sự gia tăng số lượng các khu công nghiệp và các dự án đầu tư vào khu công nghiệp, toàn tỉnh sẽ có thêm 40.000 công nhân có nhu cầu nhà ở. Để đáp ứng nhu cầu này, cần xây dựng thêm 249.000 m² diện tích sàn, ứng với khoảng 3.557 căn hộ mới. Trong giai đoạn từ 2026 đến 2030, dự kiến sẽ có thêm 50.000 công nhân cần hỗ trợ về nhà ở, điều này yêu cầu xây dựng thêm 616.700 mét vuông diện tích sàn, tương đương với 8.810 căn hộ mới.

**Bảng 4.1: Dự báo nhu cầu diện tích tăng thêm của nhà ở cho công nhân
đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030**

STT	Địa phương	Đến năm 2025		Giai đoạn 2026 - 2030	
		Số căn	Diện tích sàn (m ²)	Số căn	Diện tích sàn (m ²)
1	Vĩnh Yên	768	53.779	511	35.798
2	Phúc Yên	518	36.270	511	35.198
3	Bình Xuyên	2.271	158.951	6.253	437.713

4	Tam Dương			341	23.865
5	Yên Lạc			511	35.798
6	Vĩnh Tường			682	47.730

Nguồn: [71]

Qua bảng trên ta thấy Vĩnh Yên, Phúc Yên và Bình Xuyên là 3 địa phương có nhu cầu về nhà ở cho công nhân cao nhất do đây là ba địa phương tập trung nhiều khu công nghiệp, trong đó Bình Xuyên là địa phương có nhu cầu nhà ở của công nhân làm việc trong các khu công nghiệp lớn nhất và có xu hướng ngày càng tăng. Nếu 2025 dự báo chỉ cần có hơn 2.000 căn nhà thì đến 2030 dự báo cần tới hơn 6.000 căn, gấp 3 lần năm 2025.

Như vậy, sự gia tăng số lượng của các khu công nghiệp sẽ kéo theo nhu cầu về nhà ở cho công nhân là rất lớn, tạo áp lực cho doanh nghiệp và chính quyền địa phương.

4.1.2. Dự báo cung về nhà ở cho công nhân

Theo báo cáo của Sở Xây dựng Vĩnh Phúc về các dự án cho phép đầu tư, chấp thuận đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định chủ trương đầu tư, đang triển khai trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc, cho thấy:

Giai đoạn 2021 – 2025: Tổng số căn hộ tại các dự án nhà ở cho công nhân đang triển khai xây dựng đến năm 2025 khoảng 1.538 căn, tương ứng 115.372m² sàn, bao gồm các dự án Khu nhà ở xã hội cao tầng cho công nhân tại khu vực Góc Nụ, Khai Quang, Vĩnh Yên (168 căn, 21.000 m² sàn), Nhà ở công nhân Công ty TNHH In điện tử Minh Đức, huyện Bình Xuyên (250 căn, 17.500 m² sàn), công ty TNHH Fuchuan, huyện Bình Xuyên (1.000 căn, 70.000 m² sàn) và dự án Khu nhà ở thu nhập thấp Phường Khai Quang (quy mô chưa hoàn thành khoảng 120 căn, 6.600 m² sàn). Hoàn thiện dự án nhà ở công nhân đã chấp thuận đầu tư, hoàn thành xây dựng Thiết chế công đoàn cho công nhân tại huyện Bình Xuyên do Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam làm chủ đầu tư. Bên cạnh đó, tiếp tục kêu gọi các dự án đầu tư nhà ở cho công

nhân tại các khu vực có khu công nghiệp trên địa bàn (các xã Bá Hiến, Thiên Kế, Sơn Lôi, Hương Canh thuộc huyện Bình Xuyên; khu công nghiệp Khai Quang, thành phố Vĩnh Yên,...), tổng số diện tích nhà ở công nhân dự kiến hoàn thành đến năm 2025 khoảng 249.000 m² sàn tương ứng với 3.557 căn nhà được cung cấp ra thị trường. Theo như dự báo đến 2025, diện tích nhà bình quân toàn tỉnh tối thiểu 31.3 m²/người thì đến 2025 các dự án nhà ở cung cấp thêm chỗ ở cho hơn 8.000 người.

Giai đoạn 2026-2030: Cùng với việc tiếp tục thúc đẩy các dự án nhà ở đang được xây dựng, Tỉnh kêu gọi mở rộng đầu tư vào các dự án nhà ở xã hội dành cho công nhân và người lao động tại các khu công nghiệp trong tỉnh. Trong tổng số 72 dự án được phê duyệt hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư, có 18 dự án dự kiến sẽ được hoàn thành vào năm 2030. Tổng cộng, các dự án này sẽ cung cấp khoảng 616.700 m² sàn nhà ở, bao gồm 8.810 căn hộ, đủ để đáp ứng nhu cầu của khoảng 17.620 người, tính trên cơ sở dự báo mức bình quân diện tích nhà ở đạt 35 m²/người vào năm 2023.

Dựa vào đánh giá hiện trạng và tiến độ thực hiện các dự án nhà ở ở tỉnh, so sánh với nhu cầu về nhà ở đến năm 2030, cho thấy rằng những dự án đã được chấp thuận và đang được thực hiện chỉ đáp ứng được khoảng 33% nhu cầu của công nhân. Do đó, việc phát triển thị trường nhà ở cho công nhân tại các khu công nghiệp là một yếu tố quan trọng, cần được ưu tiên để cung cấp đủ chỗ ở cho công nhân, góp phần vào sự phát triển kinh tế và xã hội của tỉnh trong tương lai.

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 ưu tiên hàng đầu trong kế hoạch phát triển kinh tế và xã hội của tỉnh Vĩnh Phúc

Nhà ở là một trong những nhu cầu cơ bản và quan trọng nhất của con người. Việc đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho công nhân không chỉ giúp tái tạo

và duy trì sức lao động của họ mà còn góp phần tạo điều kiện cho một cuộc sống ổn định. Khi công nhân có chỗ ở thích hợp, họ có thể nghỉ ngơi và phục hồi sức lao động sau những giờ làm việc căng thẳng, từ đó tăng cường năng suất lao động. Hơn thế, người công nhân sẽ gắn bó hơn với doanh nghiệp khi họ có nhà ở ổn định. Điều đó một mặt tạo ra lực lượng lao động bền vững cho doanh nghiệp, mặt khác mở ra cơ hội tăng năng suất và chất lượng lao động, giúp doanh nghiệp chiếm ưu thế trong cuộc cạnh tranh kinh tế nhờ đội ngũ công nhân lành nghề và có kỹ thuật cao. Việc cung cấp nhà ở cho công nhân làm việc tại các khu công nghiệp còn giúp cải thiện và ổn định chất lượng cuộc sống của người dân địa phương, đồng thời thu hút nguồn lao động, đặc biệt là những người lao động có kỹ năng và trình độ cao, đến làm việc tại các khu công nghiệp. Trên phương diện đó, việc phát triển thị trường nhà ở cho công nhân làm việc các khu công nghiệp trở thành yếu tố quan trọng trong việc tái tạo sức lao động, tăng sức cạnh tranh của doanh nghiệp và làm cho địa phương trở nên hấp dẫn hơn trong việc thu hút lao động chất lượng cao, từ đó đóng góp vào việc bảo đảm an sinh xã hội, ổn định chính trị - xã hội và thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội nhanh chóng và bền vững.

Do vai trò quan trọng và ý nghĩa sâu sắc của việc cung cấp nhà ở đối với công nhân, doanh nghiệp và toàn xã hội nên vấn đề chăm lo đời sống người lao động, đặc biệt là vấn đề phát triển thị trường nhà ở luôn là một chủ trương, chính sách lớn của Đảng và Nhà nước. Đây cũng là trách nhiệm, nghĩa vụ và thể hiện đạo đức của các nhà quản lý, cơ quan nhà nước, doanh nghiệp và cả người dân. Lãnh đạo sở, ngành địa phương cần đặc biệt chú trọng, có trách nhiệm và chủ động trong việc thúc đẩy phát triển nhà ở cho những nhóm có thu nhập thấp, bao gồm cả công nhân tại các khu công nghiệp, nhằm đảm bảo cho họ một nơi an cư, từ đó tạo điều kiện thuận lợi cho họ trong công việc và cuộc sống.

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

Một trong các nguyên tắc quan trọng của việc giải quyết vấn đề nhà ở hiện nay là phải thực hiện quá trình xã hội hóa, khuyến khích các thành phần kinh tế trong việc cung cấp nhà ở cho công nhân. Trong giai đoạn kinh tế kế hoạch hóa tập trung trước đây, chính phủ và các doanh nghiệp nhà nước là chủ thể cung cấp nhà ở cho công nhân, thì hiện nay trong nền kinh tế thị trường hiện đại, nhà ở đã trở thành một loại hàng hóa, điều này đồng nghĩa rằng có nhiều chủ thể khác nhau, bao gồm cả chính phủ, các cơ quan địa phương, doanh nghiệp và cả người dân, có khả năng tham gia cung ứng nhà ở. Do đó, việc thúc đẩy quá trình xã hội hóa trong việc giải quyết vấn đề nhà ở trở nên cực kỳ quan trọng trong bối cảnh hiện nay.

Với sự gia tăng nhanh chóng về số lượng lao động làm việc trong các khu công nghiệp tỉnh Vĩnh Phúc như hiện nay thì nhu cầu về nhà ở của công nhân ngày càng cao. Theo định hướng của tỉnh đến năm 2025 Vĩnh Phúc sẽ phát triển thành tỉnh công nghiệp, số lao động làm việc trong các khu công nghiệp của tỉnh sẽ có thêm 40.000 lao động có nhu cầu về nhà ở và cần thêm gần 1,3 triệu m² nhà. Để đảm bảo số lượng nhà đáp ứng nhu cầu của người công nhân bên cạnh nguồn vốn đầu tư từ ngân sách thì Tỉnh chủ trương xã hội hoá việc đầu tư xây dựng. Khuyến khích các tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển nhà ở cho các đối tượng thu nhập thấp, công nhân trong các khu công nghiệp theo tiêu chuẩn của Bộ Xây dựng quy định.

UBND Tỉnh tiếp tục tăng cường kêu gọi đầu tư bằng cách tạo điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp và nhân dân địa phương trong việc đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân tại các khu công nghiệp, thông qua hình thức thuê hoặc mua trả góp. Đặc biệt là cần động viên và tạo điều kiện thuận lợi cho các hộ dân xung quanh khu công nghiệp xây nhà cho công nhân thuê. Đây chính

là nguồn lực quan trọng giải quyết phần lớn chỗ ở cho công nhân ngoại tỉnh đến làm việc trong khu công nghiệp ở Vĩnh Phúc.

Mặc dù thực hiện việc khuyến khích và mở rộng các phương thức đầu tư trong lĩnh vực xây dựng nhà ở cho công nhân, nhưng cần phải có những biện pháp điều tiết tránh để thị trường tự phát triển mà không kiểm soát và thiết lập các quy định cơ bản cũng như quản lý nhân khẩu và duy trì an ninh trật tự. Đồng thời, tăng cường vai trò của các tổ chức chính trị - xã hội và đoàn thể trong các doanh nghiệp, với mục tiêu bảo vệ quyền lợi của người lao động và cải thiện chất lượng cuộc sống của họ.

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

Phát triển thị trường nhà ở tại các khu công nghiệp cho công nhân đòi hỏi phải giải quyết mối quan hệ lợi ích giữa những nhà cung cấp dịch vụ nhà ở, công nhân cần thuê nhà, và lợi ích chung của xã hội. Đây chính là yếu tố then chốt để đảm bảo sự phát triển ổn định và bền vững của thị trường. Bên cung cấp dịch vụ nhà ở luôn tìm kiếm cách để tăng lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh. Ngược lại, công nhân lại tìm kiếm những lựa chọn nhà ở phù hợp khả năng tài chính cá nhân. Còn với các doanh nghiệp và xã hội, họ chú trọng vào việc cung cấp đủ số lượng nhà ở để duy trì sự ổn định của lực lượng lao động, hỗ trợ sản xuất, kinh doanh, và gia tăng nguồn thu cho ngân sách. Do đó, cần có sự hợp tác và điều phối hiệu quả giữa các bên liên quan, đồng thời xác định được điểm cân bằng lợi ích của các bên để phát triển thành công thị trường nhà ở cho công nhân.

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

Khi quy hoạch và phát triển các khu công nghiệp tại địa phương, cần đảm bảo quy hoạch đồng bộ với việc đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân và

người lao động. Mục tiêu này không chỉ mang lại lợi ích ngắn hạn như tăng cường lợi nhuận cho doanh nghiệp và thu hút đầu tư mà còn giúp duy trì sự phát triển bền vững của các khu công nghiệp cũng như ngành công nghiệp trong cả nước.

Nhà ở cho công nhân khu công nghiệp là một phần không thể tách rời của hệ thống nhà ở đô thị, do đó, việc quy hoạch khu nhà ở cho công nhân cần phải đi đôi với các dự án khu đô thị mới và nhà ở thương mại, nhằm đảm bảo sự hài hòa và đồng bộ về cơ sở hạ tầng. Về mặt chất lượng, các khu nhà ở này cần đáp ứng những tiêu chuẩn cơ bản, không phải là nhà ở tạm bợ, tuy tiêu chuẩn chất lượng có thể thấp hơn so với mức trung bình nhưng vẫn phải đảm bảo đủ điều kiện sử dụng lâu dài.

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

Điều 22 của Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam rõ ràng quy định: “Công dân có quyền có nơi ở hợp pháp; Mọi người có quyền bất khả xâm phạm về chỗ ở. Không ai được tự ý vào chỗ ở của người khác nếu không được người đó đồng ý” [48,tr.6].

Có nhà ở là quyền của mọi công dân. Việc thực thi Hiến pháp, pháp luật, cùng với các nghị định và quyết định về nhà ở cho công nhân tại các khu công nghiệp đã tạo ra môi trường pháp lý để giải quyết vấn đề nhà ở cho công nhân. Tuy nhiên, hiện nay, việc thực thi chủ trương chính sách của Nhà nước về vấn đề này vẫn gặp nhiều khó khăn. Đặc biệt, khi phần lớn người công nhân làm việc tại các khu công nghiệp phải thuê nhà ở từ các chủ nhà tư nhân với tình trạng cung cấp dịch vụ nhà ở không đảm bảo chất lượng. Để đảm bảo quyền nhà ở cho công nhân trong khu công nghiệp cần phải có sự quan tâm đúng mức từ toàn xã hội, các doanh nghiệp, và người sở hữu nhà cho thuê. Tuy nhiên, trước hết, trách nhiệm chính của việc này thuộc về chính quyền địa phương, nơi có các khu công nghiệp phát triển.

Để thực hiện điều này đòi hỏi Nhà nước cần đưa ra các quy định, chính sách hợp lý để giải quyết vấn đề nhà ở cho công nhân. Các chính sách này cần phản ánh các quan điểm quan trọng như quyền sống trong một nơi ổn định và phù hợp với thu nhập của mọi công dân. Ngoài việc thiết lập chính sách, chính phủ cần tập trung vào việc quản lý và sử dụng đất đai một cách hợp lý, nhằm phát triển các khu nhà ở tại các khu công nghiệp cho công nhân. Việc hỗ trợ tài chính thông qua việc giảm lãi suất vay và cải thiện các thủ tục hành chính là cần thiết để khuyến khích doanh nghiệp và cá nhân tham gia vào lĩnh vực đầu tư và kinh doanh nhà ở. Đồng thời, cần đẩy mạnh hoạt động kiểm tra và giám sát để đảm bảo các chủ trương chính sách được thực hiện hiệu quả.

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

Cơ chế chính sách, hệ thống pháp luật và các văn bản liên quan giữ vai trò thiết yếu trong việc phát triển thị trường nhà ở dành cho công nhân tại các khu công nghiệp. Đây được xem là một trong những biện pháp căn bản nhằm thúc đẩy thị trường nhà ở cho công nhân một cách nhanh chóng và bền vững.

Trong những năm qua, việc chăm lo giải quyết nhà ở cho người dân, nhất là những người lao động trong các khu công nghiệp luôn là ưu tiên của Đảng và Nhà nước. Điều này được xem là một phần quan trọng của an sinh xã hội và là điểm nhấn trong chiến lược phát triển kinh tế - xã hội quốc gia qua các giai đoạn. Quan điểm này đã được phản ánh trong các văn kiện và Nghị quyết của Đại hội Đảng toàn quốc. Để thực hiện mục tiêu này, Quốc hội, Chính phủ, Thủ tướng và các cơ quan liên quan đã ban hành nhiều văn bản pháp lý và cơ chế chính sách liên quan đến chính sách nhà ở xã hội. Mặc dù, đã có những thành tựu đáng kể trong việc triển khai các chính sách về nhà ở dựa trên Luật

nhà ở và các văn bản hướng dẫn, nhưng vẫn còn gặp phải một số hạn chế và vướng mắc do sự thay đổi trong quy định của Luật Nhà ở và các văn bản liên quan, khiến một số điều khoản không còn phù hợp hoặc thiếu sót trong quá trình áp dụng. Ngoài ra, chính sách còn thiếu các biện pháp kích thích thị trường, sự liên kết giữa chính sách nhà ở cho công nhân và các hình thức nhà ở khác còn hạn chế; cơ chế ưu đãi cho nhà đầu tư chưa thực sự thu hút; và chính sách nhà ở cho công nhân vẫn còn bị hòa lẫn với các chính sách khác.

Để quá trình phát triển thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp đạt được nhiều thành tựu quan trọng, tạo động lực phát triển KT-XH bền vững, Tỉnh cần tiếp tục hoàn thiện cơ chế, chính sách hỗ trợ, các chương trình, kế hoạch hàng năm nhằm tăng hiệu quả thực thi chính sách.

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

Để bảo đảm tính nhất quán trong các quy định liên quan đến chính sách đất đai cho việc xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của Luật, đồng thời, khắc phục những hạn chế trong việc quy hoạch, bố trí quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội cho công nhân; tăng cường hiệu quả trong việc sử dụng và quản lý nguồn lực đất đai; đồng thời tăng trách nhiệm của các chính quyền địa phương trong việc thực hiện các chính sách nhằm mục đích phát triển nhà ở xã hội, thì yêu cầu việc hoàn thiện và tinh chỉnh các chính sách đất đai liên quan như sau: Trong quá trình lập kế hoạch và phê duyệt các quy hoạch, UBND tỉnh phải đảm bảo việc dành một lượng đất đủ cho việc phát triển nhà ở xã hội, theo đúng những chương trình và kế hoạch phát triển nhà ở đã được duyệt. Những chủ đầu tư của các dự án nhà ở thương mại hay khu đô thị không yêu cầu phải dành một phần diện tích đất trong dự án của họ cho việc xây dựng nhà ở xã hội. Riêng ở khu vực nông thôn, UBND tỉnh sẽ xác định và bố trí quỹ đất dành cho nhà ở xã hội dựa trên điều kiện cụ thể của từng địa phương. (2) Quỹ đất phát triển nhà ở cho công nhân cần được quy hoạch chi tiết, dựa trên nhu cầu nhà ở của địa phương được thể hiện trong các chương trình và kế hoạch phát triển

nhà ở đã qua phê duyệt. Đồng thời, phải bảo đảm sự kết nối hài hòa với hạ tầng tổng thể của khu vực nơi dự án được triển khai, và cũng cần đáp ứng đúng với nhu cầu sống và làm việc của những người sẽ được hưởng lợi từ chính sách nhà ở xã hội. (3) Dựa vào nhu cầu đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân tại các địa phương, UBND Tỉnh báo cáo cho HĐND cấp tương đương về việc sử dụng một phần nguồn thu từ tiền sử dụng đất và tiền thuê đất từ các dự án nhà ở thương mại và khu đô thị trong khu vực. Mục đích là để hỗ trợ các công tác như đền bù, bồi thường, giải phóng mặt bằng (khi cần) và đầu tư vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho các dự án nhà ở xã hội, cũng như cho việc xây dựng các dự án nhà ở xã hội và nhà lưu trú cho công nhân.

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

Để tối ưu hóa việc lựa chọn nhà đầu tư cho các dự án nhà ở công nhân trong các khu công nghiệp, cần thiết lập các quy định cụ thể hơn, hướng tới việc giảm thiểu các thủ tục hành chính liên quan đến đầu tư và xây dựng nhà ở. Đồng thời, cần đảm bảo sự nhất quán trong các quy định liên quan đến việc chọn lựa nhà đầu tư cho dự án nhà ở cho công nhân, phù hợp với quy định trong các bộ Luật hiện hành có liên quan. Điều này cũng đòi hỏi sự gắn kết với trách nhiệm của các bên liên quan, nhằm khắc phục các vấn đề và bất cập hiện tại.

Một là, đối với các dự án nhà ở xã hội và nhà ở công nhân sử dụng nguồn vốn đầu tư công, bao gồm cả vốn từ ngân sách nhà nước và vốn đầu tư công ngoài ngân sách theo điều lệ của Luật đầu tư công và Luật xây dựng, quy trình chọn lựa chủ đầu tư sẽ tuân thủ theo các điều khoản quy định trong cả hai luật này. Khi tiến hành đầu tư vào dự án nhà ở xã hội với mục đích bán, cho thuê, hoặc cho thuê mua, quyết định lựa chọn nhà đầu tư sẽ dựa trên sự đề xuất của Sở Xây dựng của tỉnh.

Hai là, trong trường hợp các dự án nhà ở xã hội không sử dụng vốn đầu tư công hay vốn nhà nước: Nếu chỉ có một nhà đầu tư đăng ký, đồng thời đáp

ứng các tiêu chuẩn làm chủ đầu tư theo quy định của Luật Nhà ở, Tỉnh sẽ giao trách nhiệm làm chủ đầu tư cho nhà đầu tư đó. Khi có hai hoặc nhiều nhà đầu tư đăng ký, việc lựa chọn chủ đầu tư sẽ được tiến hành thông qua quy trình đấu thầu theo quy định của pháp luật đấu thầu. Nếu một doanh nghiệp hoặc hợp tác xã sở hữu quyền sử dụng đất theo đúng quy định, phù hợp với các kế hoạch quy hoạch đô thị, quản lý và sử dụng đất, cũng như các chương trình phát triển nhà ở, và thỏa mãn các yêu cầu làm chủ đầu tư theo Luật nhà ở, và mong muốn xây dựng nhà ở xã hội, thì doanh nghiệp hoặc hợp tác xã đó có thể được chỉ định làm chủ đầu tư của dự án nhà ở xã hội.

Ba là, đề xuất cho phép Liên đoàn lao động tham gia vào việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhằm phục vụ nhu cầu của đoàn viên công đoàn làm việc tại các khu công nghiệp thông qua hình thức mua, thuê hoặc thuê mua. Liên đoàn Lao động Tỉnh đã bắt đầu đầu tư vào một số dự án nhà ở thuộc khu vực của công đoàn ở các địa phương nhất định. Mục tiêu là đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho công nhân, Liên đoàn Lao động mong muốn trở thành nhà đầu tư chính trong các dự án nhà ở này.

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

Bổ sung các chính sách và quy định hỗ trợ từ chính quyền địa phương cho các doanh nghiệp và cá nhân đầu tư vào nhà ở, phục vụ nhu cầu mua và thuê của công nhân trong khu công nghiệp. Các hỗ trợ này bao gồm việc miễn giảm tiền thuê đất và tiền sử dụng đất, loại trừ nghĩa vụ thanh toán theo quy định pháp luật về đất đai, hưởng các ưu đãi về thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định thuế, và có quyền hưởng lợi nhuận cố định 10% đối với diện tích xây dựng nhà ở xã hội. Tạo lập các chính sách và thiết lập cơ chế giúp chính quyền địa phương có thể hỗ trợ việc cải thiện hạ tầng kỹ thuật cũng như hạ tầng xã hội tại những khu vực đã triển khai xây dựng nhà ở cho công nhân thuê và các nhà ở trọ, với mục đích bảo đảm một cuộc sống ổn

định cho công nhân tại các khu công nghiệp. Ngoài ra, cần có thêm các quy định và chính sách hỗ trợ từ địa phương trong việc giảm bớt gánh nặng chi phí nhà ở cho công nhân khu công nghiệp thông qua việc hỗ trợ chi phí thuê nhà và các hỗ trợ khác.

Thứ tư, xây dựng chính sách riêng về nhà ở cho công nhân khu công nghiệp.

Hiện tại, Nhà nước chưa có chính sách riêng về nhà ở cho công nhân khu công nghiệp. Các quy định về nhà ở hiện hành cho công nhân làm việc tại khu công nghiệp được tích hợp trong khuôn khổ chính sách nhà ở xã hội, áp dụng cho 10 nhóm đối tượng khác nhau, bao gồm từ quy hoạch, phân bổ quỹ đất, lựa chọn nhà đầu tư, triển khai dự án, cách thức chọn lọc người mua hoặc thuê mua nhà, và quản lý sử dụng nhà ở. Các ưu đãi được áp dụng giống như cho nhà ở thu nhập thấp ở đô thị, với việc bổ sung một số ưu đãi nhất định cho các doanh nghiệp cung cấp nhà ở cho công nhân, tuy nhiên những ưu đãi này hiếm khi được thực hiện do sự tham gia hạn chế của doanh nghiệp. Do đó, chưa có sự khuyến khích mạnh mẽ đối với việc phát triển nhà ở cho công nhân khu công nghiệp. Để thực sự thúc đẩy việc xây dựng nhà ở cho công nhân khu công nghiệp, cần phải có chính sách đặc thù, bao gồm các quy định mới về việc dành đất cho phát triển nhà ở, các hình thức và loại hình dự án, yêu cầu đối với các dự án, đối tượng và điều kiện hưởng chính sách. Cần điều chỉnh chính sách hỗ trợ phát triển nhà ở cho công nhân khu công nghiệp, cần nhắc việc tăng cường hỗ trợ thực chất cho nhà đầu tư nhà ở công nhân; thay đổi phương thức hỗ trợ cho doanh nghiệp đầu tư vào các khu nhà ở công nhân, chuyển từ lợi nhuận cố định sang cơ chế đấu thầu sản phẩm nhà ở hoặc đặt hàng sản phẩm, nhằm giảm chi phí sản phẩm nhà ở.

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

Một tồn tại chính trong việc đảm bảo điều kiện ổn định cuộc sống và phù hợp khả năng của công nhân khu công nghiệp chính là sự hạn chế trong khả năng cung ứng nhà ở giá cả phù hợp. Do vậy, nhóm giải pháp giúp tăng

cường năng lực cung ứng nhà ở theo cả hình thức nhà ở sở hữu lâu dài, thuê mua, và cho thuê đóng vai trò rất quan trọng:

4.3.2.1. Giải pháp về quy hoạch

Để giải quyết vấn đề nhà ở cho công nhân tại các khu công nghiệp và đảm bảo cung ứng nhà ở đáp ứng nhu cầu thì quy hoạch là giải pháp tiên quyết. Quy hoạch đóng vai trò quan trọng trong việc tạo ra một cơ sở hạ tầng vững chắc để đáp ứng nhu cầu về nhà ở của cư dân và công nhân. Đồng thời, nó cũng cung cấp một khung pháp lý cho các nhà đầu tư và doanh nghiệp, tạo điều kiện thuận lợi để họ tham gia vào quá trình phát triển thị trường nhà ở của Tỉnh. Do đó, để phát triển và quản lý thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp cần có định hướng phát triển và quy hoạch hợp lý.

Một là, quy hoạch nhà ở là một phần không thể tách rời của quy hoạch phát triển đô thị, quy hoạch xây dựng khu vực nông thôn, và quy hoạch phát triển các khu công nghiệp. Do đó, trong quá trình lập và chấp thuận các quy hoạch này, UBND cấp Tỉnh, với thẩm quyền phê duyệt quy hoạch, cần định rõ các yêu cầu trong quy hoạch, cụ thể là xác định diện tích đất cần thiết để xây dựng nhà ở xã hội tại khu vực thuộc phạm vi quản lý của cấp tỉnh và huyện. Quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội phải được bố trí theo đúng nhu cầu được xác định trong Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương đã được phê duyệt, phải bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực nơi có dự án và phù hợp với nhu cầu sinh sống, làm việc của các đối tượng được thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội. Dựa trên nhu cầu phát triển nhà ở theo quy hoạch và chương trình đã đề ra, Tỉnh phải cam kết sử dụng một phần nguồn thu từ tiền bán đất và tiền thuê đất từ các dự án nhà ở thương mại và khu đô thị để thực hiện các hoạt động như đền bù, bồi thường, giải phóng mặt bằng (nếu cần thiết), cũng như đầu tư vào xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật. Nguồn vốn này sẽ được dùng cho các dự án nhà ở xã hội, bao gồm cả nhà ở cho công nhân, trên địa bàn Tỉnh.

Hai là, rà soát, bổ sung quy hoạch đô thị, quy hoạch khu công nghiệp nhằm bảo đảm quỹ đất cho phát triển nhà ở công nhân tại các khu công nghiệp đã đi vào hoạt động theo nhu cầu về quỹ đất trong từng giai đoạn. Với các khu công nghiệp đang xây dựng hoặc còn đất trống cho phép lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết chuyển một phần đất công nghiệp sang làm nhà ở công nhân. Đối với các khu công nghiệp mới đang chuẩn bị đầu tư, quy hoạch khu công nghiệp phải quy hoạch quỹ đất để xây dựng nhà ở công nhân theo đúng quy định. Công ty xây dựng hạ tầng có trách nhiệm xây dựng hạ tầng kỹ thuật và một phần nhà ở. Các doanh nghiệp lớn được giao đất để xây dựng nhà ở cho công nhân lao động trong doanh nghiệp mình. Đề xuất sửa đổi các quy định liên quan đến quy hoạch, nhằm đảm bảo việc phân bổ đất đai cho việc xây dựng nhà lưu trú cho công nhân một cách hợp lý. Theo đề xuất này, khi thiết kế và duyệt quy hoạch cho các khu công nghiệp, cần phải có phân diện tích đất dành cho thương mại và dịch vụ được quy hoạch cụ thể để xây dựng nhà lưu trú cùng với các cơ sở dịch vụ và tiện ích công cộng. Mục tiêu là để phục vụ nhu cầu của người lao động làm việc tại các doanh nghiệp trong khu công nghiệp đó.

Ba là, khi lập quy hoạch chi tiết cho các khu nhà ở công nhân tại khu công nghiệp, cần chú trọng đến mối liên hệ giữa khu nhà ở và khu công nghiệp, cũng như với các khu dân cư đô thị hiện có, nhằm tích hợp hạ tầng xã hội tại các khu vực lân cận. Đồng thời, cần tăng cường khả năng kết nối của hệ thống giao thông công cộng đến những khu vực nơi người lao động sinh sống. Hiểu rõ những mối liên hệ này sẽ giúp lựa chọn địa điểm quy hoạch phù hợp và phân bổ hợp lý quỹ nhà ở. Từ đó, có thể đưa ra các giải pháp để tổ chức không gian sống cho công nhân trong khu công nghiệp, chẳng hạn như:

- Khi lập quy hoạch cho khu nhà ở công nhân, nên hướng đến việc tạo thành khu vực tập trung, đặc biệt khi có sự tồn tại của nhiều khu công nghiệp

lân cận. Xây dựng khu nhà ở công nhân theo mô hình tập trung trong những khu vực này sẽ giúp đạt được sự hài hòa và thống nhất trong thiết kế và quy hoạch đô thị giữa các khu công nghiệp, khu dân cư và hạ tầng đô thị, đồng thời tối ưu hóa việc sử dụng hạ tầng hiện có để đảm bảo sự đồng bộ của hạ tầng kỹ thuật và thuận tiện trong quản lý. Điều này còn mang lại lợi ích cho công nhân khi họ có thể tham gia các hoạt động dịch vụ sau giờ làm việc, cải thiện thu nhập và dễ dàng hòa nhập vào cộng đồng.

- Lập quy hoạch khu nhà ở cho công nhân ngay sát khu công nghiệp, đặc biệt là những nơi có lượng lao động lớn và sản xuất quy mô lớn cách xa khu vực đô thị, là một chiến lược hiệu quả. Lợi ích chính của phương pháp quy hoạch này là giảm thiểu thời gian và chi phí di chuyển cho công nhân, giúp họ có thêm thời gian cho việc nghỉ ngơi và giải trí, hay thậm chí làm thêm các công việc gia công tại nhà. Cách tiếp cận này không chỉ mang lại lợi ích cho công nhân mà còn có lợi cho chính khu công nghiệp đó.

Trong việc lựa chọn địa điểm cho khu nhà ở cho công nhân, cần phải đồng bộ với quy hoạch của khu công nghiệp. Các tiêu chuẩn xây dựng và bảo vệ môi trường cần được tuân thủ chặt chẽ, nhất là trong trường hợp các khu công nghiệp có ngành nghề tiềm ẩn nguy cơ ô nhiễm cao. Do cả khu công nghiệp và khu nhà ở công nhân đều nằm xa khu dân cư đô thị, quy hoạch cũng cần tính đến việc xây dựng các công trình phục vụ cộng đồng như nhà văn hoá, dịch vụ thiết yếu dành cho công nhân bao gồm trạm y tế, nhà trẻ và khu vui chơi giải trí...

- Lập quy hoạch và thiết kế khu nhà ở dành cho công nhân hòa nhập vào các khu vực dân cư đô thị hiện hữu. Đối với những khu công nghiệp có hoạt động sản xuất ít gây ô nhiễm môi trường và gần các khu đô thị, nhưng thiếu diện tích hoặc không thể xây dựng khu nhà ở tập trung, có thể cân nhắc phương án phát triển nhà ở công nhân xen lẫn với các khu dân cư đô thị, nếu quỹ đất đô thị còn đủ. Lợi ích chính của phương án này là tăng cường giao

lưu xã hội, mở rộng cơ hội cho công nhân tăng thêm thu nhập qua làm thêm giờ. Đồng thời, nó cũng khai thác hiệu quả hạ tầng đã có của khu dân cư đô thị, cũng như lợi ích từ các cơ sở công cộng, dịch vụ thương mại, và các hoạt động văn hóa, giải trí, giúp tiết kiệm chi phí đầu tư. Tuy nhiên, việc lựa chọn và thiết kế quy hoạch cần được thực hiện một cách cẩn trọng để không tạo ra gánh nặng không cần thiết cho cơ sở hạ tầng hiện tại và phải phù hợp, hài hòa với kiến trúc của khu đô thị đã có.

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

Để mở rộng nguồn cung nhà ở dành cho công nhân, đặc biệt khi nguồn ngân sách Tỉnh đang gặp khó khăn thì việc đẩy mạnh phương thức xã hội hoá, kêu gọi sự tham gia của các doanh nghiệp trong ngành bất động sản, các công ty chuyên về phát triển hạ tầng của khu công nghiệp, những doanh nghiệp sở hữu đội ngũ lao động lớn tại các khu công nghiệp, cùng với người dân tham gia vào quá trình đầu tư và xây dựng nhà ở cho công nhân là giải pháp chủ chốt, góp phần tích cực vào việc giải quyết nhu cầu nhà ở cho người công nhân.

Thực tế cho thấy số lượng nhà đầu tư quan tâm đến lĩnh vực nhà ở cho công nhân không nhiều. Điều này chủ yếu do quá trình hoàn vốn mất thời gian và lợi nhuận không cao. Vì vậy, để thúc đẩy sự phát triển của thị trường nhà ở cho công nhân, chính phủ cần triển khai nhiều biện pháp và cách thức khác nhau để tạo động lực cho các nhà đầu tư.

** Chính sách hỗ trợ, ưu đãi đối với Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội.*

Một là, cải thiện quy trình xét duyệt các dự án nhà ở cho công nhân bằng cách cải cách hệ thống quản lý bằng cách phân cấp rõ ràng trách nhiệm và quyền hạn; tinh gọn và tối ưu hóa quy trình thực hiện để giảm bớt các bước không cần thiết; xác định chính xác đầu mối chịu trách nhiệm cho từng loại

thủ tục liên quan đến việc lập và phê duyệt dự án. Mục tiêu là giảm đáng kể thời gian cần thiết để xét duyệt và phê duyệt, từ đó thúc đẩy nhanh chóng tiến trình triển khai các dự án.

Hai là, thiết lập các chính sách và cơ chế hỗ trợ hiệu quả các nhà đầu tư trong việc thực hiện các dự án, đặc biệt là trong khâu giải phóng mặt bằng. Xác định giải phóng mặt bằng là một ưu tiên hàng đầu trong quản lý và điều hành dự án, nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho các nhà đầu tư triển khai dự án một cách nhanh chóng. Ngoài ra, cần có sự hỗ trợ từ phía Tỉnh trong việc đầu tư một phần ngân sách cho việc xây dựng cơ sở hạ tầng, đặc biệt là hệ thống giao thông kết nối các khu vực dự án nhà ở công nhân, kết hợp với việc công bố rõ ràng các kế hoạch quy hoạch nhà ở nhằm tạo điều kiện cho các tổ chức, cá nhân và doanh nghiệp tham gia đăng ký đầu tư và xây dựng nhà ở cho công nhân.

Ba là, Chính phủ cần cung cấp ưu đãi về thuế, bao gồm việc không thu thuế sử dụng đất và thuế thuê đất cho các khu đất do Nhà nước giao hoặc cho thuê để phát triển nhà ở xã hội. Những ưu đãi này cũng được áp dụng cho các khu đất thuộc dự án kinh doanh thương mại đã được cơ quan chức năng phê duyệt, nằm trong khuôn khổ dự án nhà ở xã hội. Cùng với đó, việc miễn giảm thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp cũng cần được thực hiện theo đúng quy định của luật thuế. Đối với các nhà đầu tư chỉ xây dựng nhà ở xã hội với mục đích cho thuê thì sẽ nhận được mức giảm thuế cao hơn so với việc xây dựng để bán hoặc cho thuê mua. Ngoài ra, chủ đầu tư cũng không cần phải hoàn trả số tiền sử dụng đất đã được miễn nếu như họ bán nhà ở (kèm theo quyền sử dụng đất) cho người khác.

Bốn là, để tối ưu hóa hiệu quả kinh doanh và tài chính trong các dự án nhà ở xã hội cần tạo cơ chế linh hoạt cho các nhà đầu tư trong các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân; cho phép chủ đầu tư dự án tự quyết định kế hoạch kinh doanh sản phẩm nhà ở mà không cần tuân thủ quy định cũ về việc dành

20% diện tích sàn nhà ở xã hội cho mục đích cho thuê, thay vào đó các chủ đầu tư có thể sử dụng đến 20% tổng diện tích đất của dự án nhà ở xã hội để phát triển các công trình kinh doanh thương mại, bao gồm cả nhà ở thương mại cao tầng hoặc thấp tầng. Điều này không những giúp bù đắp chi phí đầu tư mà còn góp phần giảm giá bán và giá cho thuê nhà ở xã hội, đồng thời giảm chi phí quản lý và vận hành sau đầu tư. Trong trường hợp các dự án không có quy hoạch chi tiết riêng về khu vực kinh doanh thương mại, chủ đầu tư được phép chuyển đổi 20% diện tích sàn nhà ở của dự án thành khu vực kinh doanh với giá thương mại, từ đó tạo động lực tài chính và linh hoạt trong việc phát triển dự án.

Năm là, hỗ trợ về tín dụng cho các chủ đầu tư xây dựng nhà ở công nhân

Một trong những lý do mà các doanh nghiệp thường ngại đầu tư vào nhà ở cho công nhân do yêu cầu vốn lớn và lợi nhuận không cao. Điều này làm giảm sự hấp dẫn của việc đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân, mặc dù nhu cầu thực sự tồn tại. Hiện tại, nhiều doanh nghiệp mong muốn xây dựng nhà ở cho công nhân để tăng sự ổn định và hiệu suất làm việc của người lao động, nhưng họ đang đối mặt với thách thức về nguồn vốn. Giải pháp hiệu quả để khắc phục những thách thức về nguồn vốn mà doanh nghiệp đối mặt khi xây dựng nhà ở cho công nhân là thiết lập cơ chế hỗ trợ tài chính từ phía chính quyền.

Tỉnh phải xác định việc đầu tư phát triển nhà ở công nhân, nhà ở xã hội là một phần quan trọng trong kế hoạch đầu tư trung và dài hạn có thể mở đường cho các giải pháp tài chính ổn định. Các chính sách có thể bao gồm việc cung cấp các khoản vay với lãi suất ưu đãi và thời gian vay dài hạn cho các nhà đầu tư, từ đó giảm bớt áp lực tài chính và tạo điều kiện thuận lợi cho việc hoàn vốn. Tỉnh cần phối hợp chặt chẽ với Ngân hàng Nhà nước Việt Nam để triển khai các chương trình cho vay và gói tín dụng đặc thù, cung cấp lãi suất thấp hơn từ 1.5-2% so với mức lãi suất thông thường cho các khoản

vay trung và dài hạn từ các ngân hàng thương mại, đồng thời phù hợp với các điều kiện của Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 của Chính phủ.

Bên cạnh đó, các nhà đầu tư còn có thể tiếp cận với nguồn vốn ưu đãi từ Quỹ đầu tư phát triển, Quỹ phát triển nhà ở địa phương, Quỹ tiết kiệm phát triển nhà ở xã hội, và các nguồn vốn khác theo quy định pháp luật; vốn từ ngân sách địa phương, hoặc thông qua việc phát hành trái phiếu chính quyền địa phương. Tỉnh có thể tạo điều kiện cho các chủ đầu tư sử dụng nhà ở và công trình xây dựng từ vốn vay như tài sản thế chấp khi vay vốn cho dự án, giúp nâng cao khả năng tiếp cận nguồn vốn đầu tư. Việc này sẽ khuyến khích mạnh mẽ các doanh nghiệp tham gia đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân, qua đó góp phần cải thiện điều kiện sống và làm việc cho người lao động, đồng thời thúc đẩy sự phát triển của cộng đồng.

Sáu là, hỗ trợ doanh nghiệp xây dựng nhà ở công nhân bằng cách cung cấp các mẫu thiết kế nhà ở sẵn có, mẫu thiết kế điển hình được phát triển và phê duyệt với bác cơ quan có thẩm quyền mà không thu phí giúp các doanh nghiệp giảm bớt thời gian và chi phí phát triển dự án. Khi sử dụng các thiết kế mẫu hoặc điển hình đã được cấp phép, các doanh nghiệp sẽ không cần phải trải qua quy trình thẩm định thiết kế cơ sở. Cho phép các doanh nghiệp tự thực hiện các công tác tư vấn, thi công và lắp đặt, miễn là họ đáp ứng đủ điều kiện về năng lực và tuân thủ các quy định pháp luật về xây dựng. Điều này giúp giúp tăng cường sự linh hoạt và khả năng tự chủ cho các doanh nghiệp; tối ưu hóa quy trình xây dựng và giảm bớt các bước hành chính thường gặp trong quá trình phát triển dự án, từ đó thúc đẩy hiệu quả và tiết kiệm chi phí trong quá trình xây dựng nhà ở cho công nhân.

** Hỗ trợ và khuyến khích phát triển mô hình nhà lưu trú cho công nhân các khu công nghiệp*

“Nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp là công trình xây dựng được đầu tư xây dựng trên phần diện tích đất thương mại, dịch vụ thuộc phạm vi khu công nghiệp theo quy định của pháp

luật về quản lý khu công nghiệp để bố trí cho cá nhân là công nhân thuê trong thời gian làm việc tại khu công nghiệp đó theo quy định của Luật này”. [57,tr.4]

Hỗ trợ và khuyến khích phát triển mô hình nhà lưu trú cho công nhân các khu công nghiệp xuất phát từ nhu cầu cấp thiết về nhà ở tạm thời, đặc biệt là đối với lao động di cư và công nhân có thu nhập thấp. Trong bối cảnh các khu công nghiệp ngày càng phát triển, công nhân thường đối mặt với khó khăn trong việc tìm kiếm chỗ ở ổn định, phù hợp với mức thu nhập. Nhà lưu trú là một giải pháp hiệu quả giúp cung cấp chỗ ở ngắn và trung hạn khi người công nhân chưa đủ điều kiện mua nhà ở xã hội nhưng lại rất cần an cư trong một môi trường tốt hơn, thay vì thuê tạm tại các khu trọ chật hẹp, không đảm bảo vệ sinh, an toàn. Chính vì vậy, việc phát triển mô hình nhà lưu trú không chỉ hỗ trợ đời sống công nhân mà còn đảm bảo sự ổn định của lực lượng lao động, giảm chi phí di chuyển, nâng cao hiệu suất lao động và đóng góp vào sự phát triển bền vững của các khu công nghiệp.

Để thực hiện giải pháp này, cần có sự hỗ trợ mạnh mẽ từ các chính sách của Nhà nước và sự hợp tác từ khu vực tư nhân. Cụ thể, Chính phủ có thể khuyến khích doanh nghiệp đầu tư vào xây dựng nhà lưu trú thông qua các ưu đãi về thuế, giảm chi phí thuê đất, và hỗ trợ tài chính cho các doanh nghiệp xây dựng nhà lưu trú sẽ giúp giảm gánh nặng chi phí đầu tư, từ đó thu hút nhiều nhà đầu tư hơn.

Ngoài các ưu đãi về mặt đầu tư, việc đảm bảo chất lượng nhà lưu trú cũng đóng vai trò quan trọng. Nhà lưu trú cần được xây dựng với tiêu chuẩn kỹ thuật tối thiểu về an toàn, vệ sinh, và hệ thống phòng cháy chữa cháy, đảm bảo công nhân có môi trường sống lành mạnh. Các khu nhà lưu trú cần được tích hợp các tiện ích xã hội thiết yếu như nhà trẻ, khu vui chơi, siêu thị nhỏ, và trạm y tế nhằm đáp ứng nhu cầu sinh hoạt hàng ngày của công nhân và gia đình họ. Điều này không chỉ giúp nâng cao chất lượng cuộc sống của công

nhân mà còn tạo ra sự gắn kết cộng đồng, qua đó làm tăng động lực lao động và sự ổn định nguồn nhân lực cho các khu công nghiệp.

Bên cạnh đó, các biện pháp kiểm soát giá thuê nhà lưu trú cần được áp dụng nhằm tránh tình trạng giá thuê quá cao so với khả năng chi trả của công nhân. Ngoài ra, mô hình hợp tác công - tư (PPP) cũng được xem là hướng đi khả thi trong việc phát triển quỹ nhà lưu trú, chia sẻ rủi ro và lợi ích giữa chính phủ và các nhà đầu tư tư nhân. Trong đó, chính quyền địa phương có thể đóng vai trò hỗ trợ hạ tầng cơ bản và pháp lý, trong khi khu vực tư nhân đảm nhận đầu tư xây dựng và quản lý vận hành. Sự hợp tác này sẽ đảm bảo nguồn cung nhà lưu trú ổn định và đáp ứng tốt nhu cầu của công nhân.

** Hỗ trợ và khuyến khích người dân gần khu công nghiệp xây dựng nhà ở cho công nhân thuê với giá cả hợp lý.*

Sự phát triển nhanh của các khu công nghiệp trên địa bàn Tỉnh, kéo theo sự gia tăng nhanh chóng số lượng lao động, trong khi các doanh nghiệp, các ban quản lý khu công nghiệp, các công ty kinh doanh bất động sản chưa đáp ứng được nhu cầu nhà ở thì việc khuyến khích người dân, đặc biệt là người dân sống gần các khu công nghiệp, xây dựng nhà cho công nhân thuê được coi là một giải pháp thiết thực và hiệu quả để giải quyết vấn đề cung ứng nhà ở cho công nhân tại các khu công nghiệp ở Vĩnh Phúc. Trên thực tế, hà trợ tư nhân đang đóng vai trò chủ chốt trong việc cung cấp chỗ ở cho công nhân tại Vĩnh Phúc, với phần lớn công nhân tại tỉnh này đang thuê những nhà trọ này. Vì vậy, để người dân có động lực tham gia cung cấp nhà ở cho công nhân và cải thiện chất lượng nhà ở thì nhà nước đòi hỏi phải có các cơ chế, chính sách ưu đãi.

Nhà nước có thể cung cấp các khoản ưu đãi thuế cho các chủ nhà trọ tư nhân như miễn giảm thuế đất, thuế thu nhập, hoặc các khoản khấu trừ thuế khác nhằm làm giảm áp lực tài chính đối với họ từ đó giảm tiền thuê nhà cho công nhân do chi phí tính vào tiền thuê nhà giảm. Hỗ trợ tài chính bằng việc cung cấp các khoản vay vốn với lãi suất thấp hoặc không lãi suất để giúp chủ

nhà trọ tư nhân trong việc xây dựng hoặc cải tạo các căn nhà trọ cho công nhân. Đẩy nhanh quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật cho các hộ gia đình muốn sử dụng đất để xây dựng nhà trọ cho công nhân thuê. Bên cạnh đó, nhà nước nên thiết lập các quy định và hướng dẫn về tiêu chuẩn và an toàn cho nhà trọ tư nhân. Điều này đảm bảo rằng các căn nhà trọ đáp ứng các tiêu chuẩn cơ bản về chất lượng và an toàn, bảo vệ quyền lợi của người thuê nhà.

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

Hình thành quỹ nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp thông qua thuê mua và cho thuê là một giải pháp hiệu quả để phát triển thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp. Giải pháp này không chỉ đáp ứng nhu cầu nhà ở cấp bách của công nhân khu công nghiệp với khả năng tài chính hạn chế, mà còn tạo sự ổn định lâu dài cho lực lượng lao động này. Với lợi thế chủ động về quy hoạch, quỹ đất, nguồn vốn ngân sách địa phương giành cho nhà ở xã hội, không vì mục tiêu lợi nhuận cần thiết phải có sự tham gia của khu vực nhà nước trong việc hình thành quỹ nhà ở cho công nhân khu công nghiệp. Quỹ nhà ở được hình thành với sự tham gia của nhà nước sẽ tạo ra một mô hình phát triển bền vững. Phương thức hình thành quỹ nhà ở cho công nhân khu công nghiệp có thể thông qua trực tiếp đầu tư, hoặc thực hiện đặt hàng, mua nhà ở từ các dự án thương mại. Điều này không những giúp tận dụng nguồn lực sẵn có mà còn khuyến khích sự tham gia của các doanh nghiệp tư nhân trong việc cung cấp nhà ở, qua đó tạo nên một thị trường nhà ở đa dạng và cạnh tranh.

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

Trong Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn từ 2021 đến 2030, tầm nhìn đến năm 2045 khẳng định nhà ở xã hội phải được chú trọng ưu tiên

phát triển để đáp ứng nhu cầu nhà ở cơ bản cho người dân, nhất là đối với những người có thu nhập thấp ở đô thị và công nhân tại các khu công nghiệp. Trong thực tiễn, Chính phủ đã triển khai nhiều chính sách hỗ trợ để làm giảm chi phí nhà ở, giúp người lao động có thu nhập thấp và gặp khó khăn về nhà ở có cơ hội tiếp cận nhà ở xã hội, bao gồm cả gói hỗ trợ tài chính lên tới 120.000 tỷ đồng. Tuy nhiên, việc mua nhà trong các dự án nhà ở xã hội hiện nay vẫn là một thách thức lớn cho công nhân khu công nghiệp do hạn chế về nguồn cung nhà ở và khả năng tiếp cận các ưu đãi từ chính phủ. Ngoài ra, với mức thu nhập không ổn định và phần lớn dành cho sinh hoạt hàng ngày, công nhân các khu công nghiệp gặp khó khăn trong việc tích lũy đủ tài chính để mua nhà. Do đó, việc nâng cao thu nhập cho công nhân là một yếu tố then chốt để tăng khả năng thanh toán và đảm bảo an cư lạc nghiệp cho họ trong tương lai.

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. Mức lương tối thiểu này phải đảm bảo rằng công nhân tại các khu công nghiệp có thể thuê được nhà ở với điều kiện tối thiểu, phù hợp với mức giá thuê nhà hiện hành, từ đó góp phần cải thiện sức khỏe và chất lượng sống của họ. Ngoài ra, cần có quy định rõ ràng về việc điều chỉnh lương hàng năm, cũng như sự khác biệt giữa các mức lương và phát triển một hệ thống lương minh bạch để người lao động cùng người sử dụng lao động có thể xác định mức lương phù hợp dựa trên tình hình thực tế và cơ chế thị trường. Bên cạnh đó, các cơ quan quản lý cần tập trung hơn trong việc hướng dẫn và giám sát các doanh nghiệp, bảo đảm rằng họ tuân thủ các chính sách liên quan đến tiền lương, thưởng và các quyền lợi khác của người lao động, theo quy định của Nghị định Chính phủ về mức lương tối thiểu khu vực và mức lương tối thiểu theo giờ.

Thứ hai, để nâng cao mức thu nhập của công nhân tại các khu công nghiệp trên địa bàn, Tỉnh cần 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. Với việc áp

dụng công nghệ tiên tiến, quy trình sản xuất hiện đại dẫn tới năng suất lao động tăng kéo theo sự tăng trưởng kinh tế và cải thiện đời sống, cải thiện thu nhập cho người lao động.

Người công nhân luôn mong muốn có được công việc và chỗ ở ổn định, tiện lợi. Tuy nhiên, muốn để có được một nơi ở tốt, tiện lợi, người công nhân cần phải có một mức thu nhập đủ cao. Hiện nay, với thu nhập thấp, việc tìm kiếm một nơi ở đẹp và tiện lợi là một nhiệm vụ khó khăn đối với hầu hết người công nhân tại các khu công nghiệp. Để cải thiện tình trạng này, việc quan trọng hàng đầu là tăng thu nhập cho người công nhân. Tuy vậy, luôn có một mâu thuẫn giữa việc nâng cao thu nhập cho người công nhân và việc các doanh nghiệp cố gắng tối đa hóa lợi nhuận của mình. Mâu thuẫn này chỉ được giải quyết bằng cách tăng cường năng suất lao động và nâng cao hiệu suất trong hoạt động sản xuất kinh doanh. Thông qua việc này, doanh nghiệp có thể đạt được cả lợi nhuận cao hơn và khả năng tăng lương, thu nhập cho người công nhân. Vì vậy, để giải quyết vấn đề nhà ở cho người công nhân và cải thiện tình trạng nhà ở tạm bợ như hiện nay, việc cải thiện điều kiện làm việc, nâng cao trình độ chuyên môn và kỹ năng của người công nhân trở thành một ưu tiên quan trọng mà cả doanh nghiệp và nhà nước cần tập trung.

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. Nếu các doanh nghiệp không điều chỉnh mức lương tăng theo mức sống khi chi phí sinh hoạt tăng, dẫn tới thu nhập thực tế của công nhân sẽ giảm sút, đời sống công nhân gặp khó khăn. Tình trạng này có thể là nguyên nhân chính gây ra sự gia tăng của các cuộc đình công tự phát, nhằm yêu cầu cải thiện điều kiện làm việc và tăng thu nhập.

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

Để hỗ trợ nhu cầu nhà ở cho công nhân và người lao động, cần phân loại họ thành một nhóm đặc thù bao gồm công nhân, người lao động và

chuyên gia làm việc tại các khu công nghiệp, và áp dụng các chính sách đặc biệt để phát triển các hình thức nhà ở phù hợp cho họ thuê và mua. Thêm vào đó, để thúc đẩy nhu cầu mua nhà của công nhân, Tỉnh cần triển khai các chế độ và chính sách khuyến khích người lao động sở hữu nhà ở xã hội, bao gồm việc hỗ trợ lãi suất vay qua các ngân hàng. Việc cho vay mua nhà, đặc biệt là nhà ở xã hội, từ các ngân hàng thương mại sẽ giúp giải quyết nhu cầu nhà ở ngắn hạn so với việc tích lũy tài chính dài hạn của người có thu nhập thấp. Để tăng cường hiệu quả tiếp cận vốn, Ngân hàng Nhà nước cần ban hành các quy định hướng dẫn về cho vay hỗ trợ nhà ở xã hội. Ngoài ra, việc xây dựng quỹ tiết kiệm nhà ở xã hội dưới sự quản lý của Ngân hàng Nhà nước, sẽ tạo điều kiện cho cá nhân và hộ gia đình tiết kiệm dần để mua hoặc thuê mua nhà ở xã hội. Với việc phát hành chứng chỉ quỹ, người mua sẽ có thể hình thành quỹ mua nhà riêng. Khi tích lũy đủ 30% giá trị của nhà ở xã hội, họ sẽ được hướng dẫn chọn lựa dự án nhà ở xã hội phù hợp với nhu cầu cá nhân.

Giảm chi phí tài chính, cụ thể bên cạnh việc cho vay với lãi suất ưu đãi từ các ngân hàng như hiện nay thì Tỉnh cần có chính sách khuyến khích để phát triển nhiều tổ chức cho vay để phát triển nhà ở cho công nhân khu công nghiệp như: Tổng công ty Tài chính phát triển nhà (kinh nghiệm của Ấn Độ), Quỹ phát triển nhà ở cho người thu nhập thấp (kinh nghiệm của Philippin, Hàn Quốc), Công ty đầu tư, hợp tác xã tín dụng, quỹ tiết kiệm địa phương (kinh nghiệm của Mỹ),... các quỹ này được tạo bởi tiền tiết kiệm của công nhân, hỗ trợ của chính phủ và các nhà tài trợ. Các hình thức cho vay cần linh hoạt (vay không thế chấp, thế chấp; thế chấp lãi suất cố định, hoặc điều chỉnh theo tỷ lệ lạm phát,...) và phương án trả nợ linh hoạt.

Các điều kiện về hộ khẩu hộ tịch nên được cắt bỏ, cản trở việc sở hữu nhà của người công nhân. Hoàn chỉnh và rút ngắn quy trình xét duyệt nhà ở xã hội để rút ngắn thời gian đi lại, tiết kiệm tiền của công nhân.

Thứ năm, để bảo vệ và đảm bảo quyền lợi cho người lao động tại các khu công nghiệp, cần nâng cao vai trò và sự hiệu quả của hoạt động của các tổ chức công đoàn. Tăng cường hoạt động kiểm tra và thanh tra để bảo vệ quyền lợi của người lao động, đồng thời có biện pháp xử phạt đối với các doanh nghiệp vi phạm. Ngoài ra, cần phải đảm bảo việc triển khai và tuân thủ các chính sách về bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp một cách hiệu quả.

Công đoàn trong các khu công nghiệp cũng cần chú trọng vào việc tuyên truyền và khích lệ người lao động tuân thủ kỷ luật lao động, áp dụng các phương pháp làm việc tiết kiệm và hiệu quả, nhằm tăng năng suất và hoàn thành mục tiêu sản xuất. Công đoàn trong các khu công nghiệp nên chủ trì trong việc thương lượng và ký kết các thoả ước lao động tập thể, tổ chức các cuộc hội nghị đối thoại giữa người lao động và người sử dụng lao động, nhằm mục tiêu cải thiện điều kiện làm việc, tăng lương và thu nhập cho người lao động cũng như tăng lợi nhuận cho doanh nghiệp.

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

Phát triển nhà ở công nhân các khu công nghiệp của Việt Nam nói chung và ở Vĩnh Phúc nói riêng hiện nay đều gặp khó khăn là nhu cầu về nhà ở lớn trong khi thu nhập của người công nhân thấp. Do vậy rất cần có các giải pháp phát triển nhà ở công nhân khu công nghiệp để các khu công nghiệp đều có nhà ở đáp ứng nhu cầu cơ bản và giá nhà ở (giá thuê, thuê mua, giá mua) cho công nhân phù hợp với khả năng chi trả của họ, nhưng vẫn bảo đảm điều kiện sống phù hợp với tiêu chuẩn nhà ở.

Người dân Mỹ dành ra khoảng 15.5% thu nhập cá nhân cho nhà ở và 12.5% nữa để chi trả cho việc đưa ngôi nhà vào sử dụng (ví dụ như: các loại đồ đạc thiết thực, bảo hiểm, bảo dưỡng và sửa chữa). Người dân ở các nước đang phát triển phải chi phí cho nhà ở tới 30% thu nhập, công nhân một số khu công nghiệp của Việt Nam hiện phải chi khoảng 15-20% thu

nhập hàng tháng cho thuê nhà ở. Công nhân làm việc trong các khu công nghiệp ở Vĩnh Phúc hiện phải chi hơn 13% thu nhập hàng tháng cho thuê nhà ở. Do vậy để bảo đảm giá nhà ở phù hợp với khả năng chi trả của công nhân thì giá nhà cho công nhân thuê một tháng cũng phải nhỏ hơn 20% thu nhập một tháng của họ.

Giá nhà ở, đặc biệt là nhà ở cho công nhân khu công nghiệp không chỉ phụ thuộc vào sự biến động của thị trường nhà ở, mà còn phụ thuộc vào hàng loạt các yếu tố khác. Sự tương quan giữa cung và cầu trên thị trường là một nhân tố quan trọng ảnh hưởng trực tiếp đến mức giá của nhà ở. Song song đó, cũng cần phải xét đến các loại chi phí khác có liên quan trực tiếp đến quá trình xây dựng, quản lý và bảo trì nhà ở. Các yếu tố này bao gồm đất đai, chi phí xây dựng (bao gồm cả thiết kế, vật liệu, nhân công, và máy móc), cũng như các chi phí liên quan khác như thuế, phí, chi phí tài chính và những chi phí phát sinh từ quá trình thủ tục hành chính phức tạp. Để phát triển nhà ở phục vụ cơ bản nhu cầu của công nhân các khu công nghiệp và đồng thời đảm bảo giá thuê hợp lý với khả năng chi trả của họ, chúng ta cần thực hiện những giải pháp toàn diện và khả thi.

Một là, hoàn thiện chính sách về giá cả

Cần tiến hành sửa đổi và bổ sung các quy định liên quan đến thẩm định giá bán, giá thuê và giá thuê mua nhà ở xã hội theo hướng cho phép chủ đầu tư dự án tự xác định các mức giá này, với điều kiện tuân thủ nghiêm ngặt các quy định hiện hành và báo cáo đầy đủ lên cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh. Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh sẽ đảm nhiệm vai trò thẩm định và phê duyệt các mức giá được đề xuất, sau đó công bố kết quả thẩm định thông qua văn bản chính thức, xác nhận các điều kiện để nhà ở xã hội đủ điều kiện bán, cho thuê hoặc cho thuê mua. Đồng thời, cần thiết lập các quy định rõ ràng về việc điều chỉnh giá bán, giá thuê và giá thuê mua trong trường hợp có sự thay đổi về tổng mức đầu tư của dự án, bất kể sự thay đổi đó là tăng hay giảm.

Tỉnh cần có biện pháp tác động đến giá cả thuê nhà, giá điện, nước cho người công nhân thuê nhà phải chi trả. Hiện nay, vấn đề này chưa được Nhà nước quan tâm đúng mức, đặc biệt là người thuê nhà ở luôn phải trả giá điện, giá nước cao, ảnh hưởng tới thu nhập và chi tiêu của người công nhân. Vì thế, cần phải có chính sách để không để xảy ra những cơn sốt giá như tăng giá điện, tăng giá xăng... và những chính sách hỗ trợ để người công nhân được hưởng giá điện, giá nước hợp lý.

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

Hiện nay, Tỉnh đã có chính sách miễn tiền sử dụng đất đối với diện tích đất xây dựng nhà ở công nhân khu công nghiệp, tuy nhiên thời gian và thủ tục liên quan để có đất xây dựng nhà ở công nhân (bao gồm cả xây dựng hệ thống hạ tầng) còn dài và nhiều, nếu rút ngắn thời gian và giảm các thủ tục này thì sẽ giảm chi phí liên quan đến đất xây dựng nhà ở công nhân.

Kế đến là giảm chi phí liên quan đến xây dựng – cơ sở để ổn định giá nhà ở. Chi phí này có thể giảm bằng giải pháp về thiết kế, vật liệu và công nghệ. Giảm chi phí thiết kế bằng cách áp dụng thiết kế mẫu, thiết kế điển hình; có chính sách động viên phù hợp cho nhà thiết kế khi có các thiết kế làm giảm giá thành xây dựng; hướng vào việc tăng cường sử dụng vật liệu trong nước, đặc biệt ưu tiên vật liệu địa phương có sẵn; tăng cường áp dụng tiến bộ kỹ thuật trong thiết kế và thi công như sử dụng các cấu kiện sản xuất sẵn để lắp ghép. Bên cạnh đó, Tỉnh cần sử dụng quỹ bình ổn để ổn định giá cả về mặt hàng vật liệu xây dựng, giảm chi phí giá thành bằng các loại vật liệu xây dựng. Đặc biệt, đẩy mạnh sản xuất trong nước nâng cao, năng suất chất lượng hiệu quả sản phẩm nhà ở, để điều tiết thị trường nhà ở có giá nhà ổn định. Tỉnh dùng quỹ bình ổn giá thông qua hạ lãi suất cho vay, hỗ trợ bù giá để hỗ trợ công nhân được mua nhà ở xã hội hoặc mua nhà thương mại giá thấp. Đồng thời, Nhà nước cần áp dụng chính sách giảm thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp cho các doanh

nghiệp đầu tư vào việc xây dựng và quản lý các dự án nhà ở cho công nhân tại các khu công nghiệp.

Cuối cùng, cần giảm bớt các chi phí không cần thiết phát sinh do thủ tục hành chính rườm rà như đơn giản hoá thủ tục phê duyệt giá bán. Tăng cường cải cách thủ tục hành chính, chống tham nhũng, tiêu cực liên quan đến quy hoạch, đất đai, xây dựng, quản lý vận hành nhà ở công nhân khu công nghiệp.

Khi thực hiện tốt các giải pháp liên quan đến tài chính để phát triển nhà ở dành cho công nhân ở các khu công nghiệp như đã đề cập, thì giá nhà ở công nhân (bao gồm giá thuê, thuê mua và giá mua) sẽ hợp lý hơn với khả năng tài chính của người công nhân, nó sẽ góp phần tích cực trong việc phát triển nhà ở công nhân các khu công nghiệp, bảo đảm đời sống cho công nhân, góp phần phát triển sản xuất công nghiệp và phát triển kinh tế đất nước, thực hiện tốt mục tiêu phát triển kinh tế xã hội đã được đề ra tại Đại hội XIII của Đảng.

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

Bên cạnh việc đầu tư và triển khai các dự án nhà ở cho công nhân, cũng cần tăng cường công tác kiểm soát và giám sát trong việc thực hiện các chính sách nhằm phát triển nhà ở cho công nhân. Việc thanh tra và kiểm tra cần được thực hiện một cách nghiêm túc để đảm bảo tính minh bạch và công bằng trong quá trình thực hiện chính sách. Ngoài ra, quản lý hệ thống xử phạt cũng cần được quản lý một cách nghiêm ngặt để ngăn chặn các hành vi vi phạm liên quan đến chính sách xây dựng, định giá bán, giá thuê nhà ở cho công nhân và quản lý nhà ở.

Chính quyền địa phương và cơ quan quản lý nên thực hiện các biện pháp kiểm soát chặt chẽ hơn đối với giá thuê nhà ở trọ để ngăn chặn các việc các chủ nhà trọ tự ý tăng giá. Để thực hiện điều này hiệu quả, cần phải có những quy định cụ thể về đăng ký kinh doanh loại hình nhà ở trọ và cần phát triển một hệ thống quản lý hiệu quả, phù hợp với từng khu vực cụ thể.

Đối với nhà của nhà nước và các doanh nghiệp cho công nhân thuê nhà nước cần cho thuê với giá cả thấp mang tính hỗ trợ cho công nhân như chỉ thu

các loại tiền điện, nước, thu phí vệ sinh... để từ đó thu hút công nhân lao động thuê/mua tránh trường hợp “thừa thì vẫn thừa mà thiếu thì vẫn thiếu”.

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

Việc xây dựng hệ thống trung gian đóng vai trò quan trọng trong việc phát triển thị trường nhà ở cho công nhân và thị trường nhà ở nói chung. Với mục tiêu là đảm bảo sự thông suốt, hiệu quả và minh bạch trong quá trình giao dịch, cho thuê, mua bán, hoặc quản lý bất động sản và nhà ở thì việc xây dựng hệ thống trung gian chuyên nghiệp, hiện đại sẽ thúc đẩy thị trường nhà ở trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc phát triển nhanh và bền vững. Để thực hiện giải pháp này cần phải thực hiện một số biện pháp như:

Một là, đào tạo và phát triển nguồn nhân lực chuyên nghiệp. Các chuyên viên môi giới trong lĩnh vực bất động sản và thị trường nhà ở cần phải được đào tạo đầy đủ và nắm vững kiến thức, quy định và thị trường thông qua các chương trình đào tạo, sát hạch và cấp chứng chỉ hành nghề. Quá trình cấp chứng chỉ, mã số và giám sát phải tuân thủ chặt chẽ các quy định pháp lý. Các chương trình đào tạo phải thường xuyên bổ sung cập nhật kiến thức. Điều này không những nâng cao vai trò của nhà môi giới trong các giao dịch mà còn giúp nâng cao chất lượng dịch vụ và đảm bảo tính 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 thị trường nhà ở, tránh tình trạng thổi giá. Việc lựa chọn phương pháp định giá thích hợp với từng loại hình nhà ở, pháp luật của Việt Nam và thông lệ quốc tế đóng vai trò quan trọng. Trong quá trình định giá cần phải sử dụng thông tin từ nhiều nguồn khác nhau, phải có sự phối hợp với các chuyên gia bất động sản, ngân hàng, luật sư và chuyên gia tài chính giúp tạo ra cái nhìn toàn diện và đảm bảo tính chính xác. Ứng dụng công nghệ và phần mềm định giá cung cấp khả năng tính toán nhanh chóng và chính xác, đồng thời giảm sai sót do yếu tố con người.

Ba là, hoàn thiện hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường nhà ở. Hệ thống thông tin, dữ liệu về thị trường nhà ở của Vĩnh Phúc nói riêng và cả nước nói chung hiện nay còn thiếu và chưa kịp thời, điều đó là một trong những nguyên nhân gây ra sự mất cân đối trong thị trường nhà ở. Do thiếu dữ liệu và thông tin chuẩn xác về tình hình thị trường nên các cơ quan Nhà nước ban hành chính sách chưa kịp thời; các chủ đầu tư bỏ lỡ cơ hội đầu tư hoặc đưa ra quyết định đầu tư chưa chính xác; người mua không được nhà ở như mong muốn. Do đó, để xây dựng, hoàn thiện hệ thống thông tin, dữ liệu nhà ở chính xác, kịp thời cần phải: (1) Xây dựng một cơ sở dữ liệu chung về nhà ở và thị trường nhà ở đồng bộ từ Trung ương tới tỉnh có thể được truy cập bởi các cơ quan quản lý, doanh nghiệp, và người dân. Điều này tạo ra một nguồn thông tin thống nhất và tối ưu hóa sử dụng dữ liệu. (2) Tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin vào công tác quản lý và phát triển nhà ở. Cần đầu tư vào hệ thống cơ sở hạ tầng và thiết bị hiện đại nhằm thu thập, quản lý dữ liệu liên quan đến quy hoạch và công khai thông tin quy hoạch trên các nền tảng thông tin của tỉnh. Xây dựng và số hóa hệ thống thông tin về nhà ở, đồng thời phát triển cơ sở dữ liệu quản lý dự án phát triển nhà ở và thị trường bất động sản một cách đồng bộ và hiệu quả.

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

Nhà ở cho công nhân là một vấn đề được Đảng rất quan tâm. Nó không chỉ là vấn đề của các khu công nghiệp sử dụng lao động mà còn là vấn đề mang ý nghĩa chính trị - xã hội trong quá trình xây dựng XHCN. Công nhân trong các khu công nghiệp tỉnh Vĩnh Phúc hiện là lực lượng lao động quan trọng, góp phần trực tiếp vào quá trình phát triển kinh tế của Tỉnh, vì vậy họ cần phải được quan tâm của các toàn Đảng và toàn xã hội. Tổ chức Đảng có vai trò chính trị hàng đầu trong việc định hướng các chiến lược và chính sách phát triển thị trường nhà ở cho công nhân, đồng thời đóng vai trò quan trọng

trong việc chỉ đạo, giám sát và đẩy mạnh sự phối hợp giữa các cơ quan nhà nước, doanh nghiệp và các tổ chức xã hội trong việc phát triển và quản lý thị trường nhà ở cho công nhân. Do đó, để ổn định thị trường nhà ở cho công nhân thuê cần phải tăng cường 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 với các giải pháp sau:

Thứ nhất, tăng cường nhận thức về vai trò quan trọng của việc phát triển thị trường nhà ở dành cho công nhân các khu công nghiệp. Điểm mấu chốt trong việc phát triển thị trường nhà ở cho công nhân là đảm bảo ổn định chính trị và an toàn xã hội. Vì vậy, việc tăng cường nhận thức về vấn đề này đối với các cấp ủy, tổ chức Đảng, đảng viên, công chức và người dân là hết sức quan trọng. Đẩy mạnh phát triển thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp không chỉ là một nhiệm vụ chính trị cấp thiết mà còn là trách nhiệm liên tục của toàn bộ hệ thống chính trị. Các cấp ủy và lãnh đạo cần phải nắm vững và thường xuyên cập nhật các chính sách, quy định từ Đảng và Nhà nước liên quan đến nhà ở công nhân, phải thực sự coi trọng và tăng cường lãnh đạo và chỉ đạo chính quyền địa phương và các tổ chức liên quan, để đảm bảo công tác phát triển thị trường nhà ở cho công nhân được thực hiện một cách chất lượng và hiệu quả.

Thứ hai, lãnh đạo cần thường xuyên, kịp thời, trực tiếp đối với công tác phát triển nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp; cần chú trọng trong việc hướng dẫn, tổ chức kiểm tra, thống kê và dự đoán nhu cầu nhà ở xã hội và nhà ở cho người có thu nhập thấp, đồng thời các chỉ tiêu phát triển nhà ở, nhất là về nhà ở xã hội ở khu vực đô thị và nhà ở cho công nhân, nên được tích hợp vào kế hoạch phát triển KT - XH hàng năm và 5 năm, để dành nguồn lực thực hiện, bên cạnh đó, có kiểm tra và đánh giá mức độ hoàn thành nhiệm vụ hàng năm. Cần chú trọng đến việc hỗ trợ đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật cho các dự án nhà ở xã hội, sử dụng nguồn ngân sách địa phương. Cần

tạo điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp đầu tư vào lĩnh vực nhà ở cho công nhân. Kinh nghiệm thực tế cho thấy, những địa phương nào mà cấp ủy và chính quyền quan tâm sâu sắc, quyết tâm vào cuộc và tạo điều kiện giải quyết các vấn đề vướng mắc liên quan đến thủ tục đầu tư thì tại những nơi đó, việc triển khai dự án nhà ở cho công nhân diễn ra một cách thuận lợi.

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 nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân, nhanh chóng giải quyết các thách thức và khó khăn gặp phải trong quá trình triển khai dự án. Đồng thời, cần phát triển các chính sách và cơ chế hỗ trợ nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho các nhà đầu tư. Việc quản lý và giám sát các dự án nhà ở công nhân cần được thực hiện một cách chặt chẽ để bảo đảm chất lượng, đúng tiến độ và hiệu quả của các dự án. Ngoài ra, việc nâng cao chất lượng thông tin, tư vấn và cung cấp hỗ trợ cho công nhân trong việc mua nhà cũng là yếu tố cần được chú trọng.

Thứ tư, các cơ quan quản lý tại địa phương có khu công nghiệp hoạt động, bao gồm cấp ủy và chính quyền cần tăng cường quản lý các nhà trọ tư nhân. Cần đưa ra quy hoạch cho các khu nhà trọ, ban hành các văn bản quy định các tiêu chuẩn đối với nhà trọ: diện tích phòng, độ cao, mái che, khu vệ sinh, hệ thống cung cấp điện, nước, tiêu chuẩn vệ sinh môi trường xung quanh, giá trần cho thuê phòng... Chính quyền địa phương cũng cần tăng cường công tác quản lý nhân khẩu, an ninh, trật tự và khuyến khích công nhân thuê nhà tham gia vào các hoạt động văn hoá văn nghệ thể dục thể thao của địa phương nhằm tạo môi trường sống lành mạnh, giúp họ tránh xa các tệ nạn xã hội.

KẾT LUẬN

Là một tỉnh nằm trong vùng kinh tế trọng điểm Bắc Bộ, sự phát triển mạnh mẽ của các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc gắn liền với sự ra đời của thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp. Thực trạng thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp 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 khu công nghiệp, 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 thị trường nhà ở, làm sáng tỏ khái niệm trung tâm thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp; đặc điểm, vai trò; các yếu tố cấu thành, các nhân tố ảnh hưởng và các tiêu chí đánh giá thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp 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 thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp 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 thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp 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 thị trường nhà ở cho công nhân tỉnh Vĩnh Phúc. Đồng thời, luận án cũng đề xuất một số giải pháp cơ bản nhằm thúc đẩy thị trường nhà ở, với mục tiêu cải thiện việc đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho công nhân làm việc tại các khu công nghiệp.

**DANH MỤC CÔNG TRÌNH KHOA HỌC ĐÃ ĐƯỢC CÔNG BỐ CỦA
TÁC GIẢ CÓ LIÊN QUAN ĐẾN ĐỀ TÀI LUẬN ÁN**

1. Trần Minh Ngọc (2023), “Giải pháp tài chính phát triển thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp tỉnh Vĩnh Phúc”, *Tạp chí Tài Chính*, (803).
2. Trần Minh Ngọc (2023), “Thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc: Thực trạng và giải pháp”, *Tạp chí Nghiên cứu Tài chính Kế toán*, (241).
3. Trần Minh Ngọc (2023), “Phát triển nhà ở cho công nhân tại Singapore và Hàn Quốc: Bài học cho Vĩnh Phúc”, *Tạp chí Tài Chính*, (805).
4. Trần Minh Ngọc(2023), “Nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về thị trường nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp”, *Tạp chí Quản lý nhà nước*, (331).

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

Tài liệu tham khảo Tiếng Việt

1. 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 CNH, Tạp chí Khoa học – trường Đại học Hải Phòng, số 04/2016, tr.22-25.
2. Lê Xuân Bá (Chủ nhiệm) (2007), *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*, Đề tài KH-CN Cấp Bộ, Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Hà Nội.
3. Ban Quản lý các KCN Đồng Nai (2023), Báo cáo kết quả thực hiện nhiệm vụ quý I/2023, Đồng Nai
4. Ban quản lý khu công nghiệp Vĩnh Phúc, Báo cáo kết quả thực hiện nhiệm vụ và phương hướng thực hiện nhiệm vụ từ năm 2012 đến năm 2022.
5. Ban Quản lý khu công nghiệp Vĩnh Phúc (2023), Báo cáo tình hình thu hút đầu tư vào các KCN tỉnh Vĩnh Phúc quý I/2023.
6. Ngô Sỹ Bích (2013), “Vận dụng cơ chế, chính sách để xây dựng nhà ở cho công nhân tại KCN”, *Tạp chí Khu Công nghiệp Việt Nam*, số 154 (190), 7/2013, tr.15-17.
7. Phạm Văn Bình (2013), *Chính sách thuế nhà ở, đất ở tại Việt Nam*, Luận án Tiến sỹ, Đại học Kinh tế Quốc dân, Hà Nội.
8. Bộ Xây dựng (2023), Báo cáo tổng kết thi hành chính sách phát triển nhà xã hội và định hướng dự thảo nghị quyết của quốc hội thí điểm một số chính sách nhằm đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội và nhà lưu trú công nhân khu công nghiệp, Hà Nội.
9. Bộ Xây dựng (2023), báo cáo đánh giá tác động của chính sách trong dự thảo nghị quyết của quốc hội thí điểm một số chính sách nhằm đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội và nhà lưu trú công nhân khu công nghiệp, Hà Nội.

10. Đảng Cộng sản Việt Nam (2021), *Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII*, Nxb. Chính trị Quốc gia Sự thật, Hà Nội.

11. C. Mác và Ph. Ăngghen (1995), Toàn tập, tập 2, Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội.

12. C. Mác và Ph. Ăngghen (1995), Toàn tập, tập 18, Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội.

13. Trần Thị Minh Châu (2004), Phát triển thị trường bất động sản đồng bộ hoá các loại thị trường Việt Nam, *Tạp chí Nghiên cứu kinh tế và Kinh doanh Châu Á*, số 317, tr.31-41.

14. Chính phủ (2021), Quyết định số 2161/QĐ-TTG ngày 22 tháng 12 năm 2021 của Chính phủ phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2045, Hà Nội.

15. Trần Kim Chung (2015), “Thị trường bất động sản Việt Nam: Nhìn lại 10 năm để định hướng tương lai”, *Tạp chí Kinh tế và dự báo*, 2/2015.

16. Khổng Thành Công (2011), “Xây dựng nhà ở cho người lao động trong KCN: Góp phần đảm bảo an sinh xã hội”, *Tạp chí Khu công nghiệp Việt Nam*, số 128 (164), tháng 5/2011, tr.12-13

17. Cơ quan hợp tác quốc tế Nhật Bản JICA (2016), *Nghiên cứu Cải thiện môi trường sống cho công nhân tại các Khu công nghiệp tại nước CHXHCN Việt Nam*.

18. Cục thống kê tỉnh Vĩnh Phúc, Niên giám thống kê năm 2015, 2016, 2017, 2018, 2019.

19. Cục Thống kê tỉnh Vĩnh Phúc (2023), Niên giám thống kê tỉnh Vĩnh Phúc năm 2022, Nxb Thống kê, Hà Nội.

20. Mai Ngọc Cường (Chủ biên) (2013), *Chính sách xã hội đối với di dân nông thôn - thành thị ở Việt Nam hiện nay*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.

21. Nguyễn Đình Cường (2013), “Nhà ở cho người lao động các KCN”, *Tạp chí Khu Công nghiệp Việt Nam*, số 152 (188), tháng 5/2013, tr.17-19.

22. Bùi Văn Dũng(2015), *Giải quyết vấn đề nhà ở cho người lao động các khu công nghiệp – nghiên cứu trên địa bàn một số tỉnh Bắc Trung Bộ*, Luận án Tiến sỹ, Đại học Kinh tế quốc dân, Hà Nội.

23. Nguyễn Ngọc Dũng (2005), “Một số vấn đề xã hội - Trong xây dựng và phát triển các khu công nghiệp ở Việt Nam”, *Tạp chí Kinh tế và Dự báo*, số 3/2005.

24. *Địa chí Vĩnh Phúc*. NXB Khoa học xã hội. Hà Nội, 2012.

25. Đại hội đại biểu Đảng bộ Vĩnh Phúc lần thứ XVI: *Báo cáo chính trị của BCH Tỉnh Đảng bộ lần thứ XVI*, Vĩnh Phúc.

26. Lê Văn Hải, Đỗ Hồng Quân (2023), *Vai trò của khu công nghiệp đối với phát triển công nghiệp bền vững ở tỉnh Bình Dương*, tại trang <https://tapchitaichinh.vn/vai-tro-cua-khu-cong-nghiep-doi-voi-phat-trien-cong-nghiep-ben-vung-o-tinh-binh-duong.html> [truy cập ngày 20/9/2023].

27. Phương Hằng (2022), *Tập trung xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở công nhân* tại trang <https://baodongnai.com.vn/tintuc/202204/tap-trung-xay-dung-nha-o-xa-hoi-nha-o-cong-nhan-3111069/> [truy cập 16/5/2022]

28. Tạ Quỳnh Hoa và Phạm Đình Tuyền (2019), *Social Housing for Workers in Industrial Zones in Vietnam - Concepts and Practical Solutions towards Sustainable Development. The Case Studies of Hanoi City*, *International Journal of sustainable construction engineering and technology*, Vol. 12 No. 1 (2021) 240-258.

29. Nguyễn Minh Hòa (2012), “Nhà ở xã hội - nhà ở cho người thu nhập thấp”, *Tạp chí Kiến trúc*, số 4, tr.10-11.

30. Nguyễn Văn Hoàng, *Nâng cao năng lực quản lý nhà nước đối với thị trường nhà ở, đất đô thị (ứng dụng tại Hà Nội)*, Luận án Tiến sỹ Kinh tế, Đại học Kinh tế quốc dân.

31. 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*, Đề tài KHCN Trường Đại học Kinh tế Quốc dân.

32. Lê Văn Huy (2015), *Phát triển thị trường nhà đất trên địa bàn Hà Nội*, Luận án Tiến sỹ, Học viện Chính trị Quốc gia Hồ Chí Minh.

33. Vũ Quốc Huy (2014), “Nhà ở cho người lao động các KCN”, *Tạp chí Khu công nghiệp Việt Nam*, số 169 (205), tháng 10/2014, tr.6-8.

34. 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*, Hội thảo “Đô thị công nghiệp gắn với nhà ở công nhân” do Bộ Xây dựng, Liên hiệp các Hội khoa học kỹ thuật Việt Nam và Tổng hội Xây dựng chủ trì, Hà Nội.

35. Lê Lan Hương (2022), Quy hoạch khu nhà ở công nhân khu công nghiệp đồng bằng sông Hồng gắn với sinh kế bền vững và phát triển cộng đồng, Luận án tiến sỹ, Hà Nội, 2022.

36. Bùi Thị Hoàng Lan và Đinh Đức Trường (2023), Access to credit program for social housing of income people: An empirical study in Ha Noi city, VietNam, *Xi'an Shiyou Daxue Xuebao (Ziran Kexue Ban)/ Journal of Xi'an Shiyou University, Natural Sciences Edition*, Vol: 66 Issue 03, 2023.

37. Tạp chí điện tử Lao động và Công đoàn (2022), *Đa số công nhân Bình Dương đều mong muốn làm việc lâu dài với doanh nghiệp* tại trang <https://laodongcongdoan.vn/da-so-cong-nhan-binh-duong-deu-mong-muon-lam-viec-lau-dai-voi-doanh-nghiep-76373.html> [Truy cập ngày 10/1/2023]

38. V.I. Lênin (1974), *Bàn về cái gọi là vấn đề thị trường*, Lênin toàn tập, tập 1, Nxb Mát-xcơ-va.

39. Phạm Sỹ Liêm (2012), “Tìm hiểu chính sách nhà ở các nước”, *Tạp Chí Người xây dựng*, số 7, trang.11-15.

40. Liên đoàn lao động tỉnh Vĩnh Phúc (2019), Báo cáo kết quả khảo sát nhu cầu nhà ở của công nhân lao động trong các khu công nghiệp, cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh, Vĩnh Phúc.

41. Liên đoàn lao động tỉnh Vĩnh Phúc (2022), Báo cáo rà soát, tổng hợp nhu cầu xây dựng nhà ở, ký túc xá cho người lao động của các doanh nghiệp trong KCN, Vĩnh Phúc.

42. Liên đoàn lao động tỉnh Vĩnh Phúc (2023), Báo cáo nhu cầu nhà trọ của công nhân lao động trong KCN, Vĩnh Phúc.

43. Liên đoàn lao động tỉnh Vĩnh Phúc, Báo cáo của Ban chấp hành công đoàn các Khu công nghiệp tỉnh Khoá III tại Đại hội lần thứ IV nhiệm kỳ 2023-2028, Vĩnh Phúc, 2023.

44. Nguyễn Thị Hải Ly (2013), *Vấn đề nhà ở cho người thu nhập thấp ở Việt Nam*

45. Ngô Lê Minh (2021), *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)*, Nxb Xây dựng, Hà Nội

46. Hoàng Xuân Nghĩa, Nguyễn Khắc Thanh (2010), *Nhà ở cho người có thu nhập thấp ở các đô thị lớn hiện nay: Kinh nghiệm Hà Nội*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.

47. 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”, *Tạp chí phát triển kinh tế*, số 251, tr.20-28.

48. Nguyễn Bá Ngọc và Bùi Xuân Dữ (201), “Một số vấn đề lý luận trong khả năng tiếp cận dịch vụ xã hội”, Viện Khoa học Lao động xã hội, Bản tin số 26.

49. Hoàng Hữu Phê (Chủ biên) (2014), *Lý thuyết vị thế - chất lượng và chính sách nhà ở: Sự phân khúc của thị trường nhà ở tại Hà Nội và các thách thức phát triển*, tập 1, Nxb Hà Nội.

50. Hoàng Phê (1992), *Từ điển Tiếng Việt*, Viện Khoa học xã hội, Viện Ngôn ngữ học, Hà Nội.

51. Bùi Hữu Phú (2023), *Giải pháp tài chính phát triển bền vững các Khu công nghiệp tỉnh Vĩnh Phúc*, Luận án tiến sỹ, Hà Nội.

52. Nguyễn Hồng Phú (2018), *Quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu vực đô thị ở Việt Nam*, Luận án Tiến sỹ Kinh tế, Đại học Kinh tế Quốc dân, Hà Nội.

53. Quốc hội (2014), *Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam*, Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội.

54. Quốc hội (2015), *Luật dân sự*, Nxb Chính trị quốc gia sự thật, Hà Nội

55. Quốc hội (2019), *Bộ luật Lao động*, Nxb Chính trị quốc gia sự thật, Hà Nội.

56. Quốc hội (2018), *Luật đất đai 2013 (sửa đổi, bổ sung năm 2018)*, Nxb Chính trị Quốc gia sự thật, Hà Nội.

57. Quốc hội (2023), *Luật Nhà ở*, Nxb Chính trị Quốc gia sự thật, Hà Nội.

58. Sở Kế hoạch và Đầu tư (2023), Báo cáo tình hình phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc đến năm 2023; đề xuất các giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc và thu hút đầu tư phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân trên địa bàn tỉnh đến năm 2025, Vĩnh Phúc.

59. Sở Xây dựng tỉnh Bắc Ninh (2023), Bắc Ninh có nhiều chính sách, giải pháp nhà ở cho công nhân lao động tại trang <http://sxd.bacninh.gov.vn/news/-/details/57404/bac-ninh-co-nhieu-chinh-sach-giai-phap-nha-o-cho-cong-nhan-lao-ong-47958547> [Truy cập 01/12/2023]

60. Sở Xây dựng tỉnh Vĩnh Phúc (2019), Báo cáo tình hình sử dụng quỹ đất đô thị dành để phát triển nhà ở xã hội, Vĩnh Phúc.

61. Sở Xây dựng tỉnh Vĩnh Phúc (2021), Bổ sung báo cáo tình hình thực hiện các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh, Vĩnh Phúc.

62. Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Vĩnh Phúc (2022), Báo cáo tổng hợp quy hoạch tỉnh Vĩnh Phúc thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050, Vĩnh Phúc.

63. Sở Xây dựng tỉnh Vĩnh Phúc (2023), Báo cáo thực hiện công bố thông tin nhà ở và thị trường bất động sản Quý III năm 2023, Vĩnh Phúc.

64. Đặng Ngọc Sơn và Bùi Anh Tuấn (2022), *Housing Challenges for Workers in Industrial Zones: A Case Study in Dong Nai Province, Vietnam*, *Planning Theory & Practice*, 2022.

65. Nguyễn Trung Thành (2021), *Quản lý các vấn đề xã hội tại các KCN ở Việt Nam*, Đề tài nghiên cứu cấp quốc gia, Viện Khoa học Môi trường và Xã hội, Hà Nội, 2014

66. Đỗ Huy Thắng (2021), *Phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao trong các Khu công nghiệp tỉnh Vĩnh Phúc*, Luận án tiến sỹ, Hà Nội.

67. Nguyễn Mạnh Thắng (chủ nhiệm) (2016), *Những vấn đề bức xúc, cấp bách của công nhân, lao động trong các KCN, KCX - Thực trạng và giải pháp*, Đề tài nghiên cứu cấp Bộ, Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam, Hà Nội, 2016.

68. Trường Thủy (2011), “Vấn đề nhà ở cho công nhân tại KCN, KCX và KKT: Cần nhiều cơ chế, chính sách”, *Tạp chí Khu Công nghiệp Việt Nam*, số 126 (162), 3/2011, tr.31-32

69. Nguyễn Ngọc Tiếp (2020), *Phát triển thị trường nhà ở trên địa bàn thành phố Hà Nội đến năm 2030*, Luận án Tiến sỹ Kinh tế, Viện Hàn lâm khoa học xã hội Việt Nam, Hà Nội.

70. Trần Việt Tiến (Chủ biên) (2009), *Một số vấn đề xã hội tại các khu công nghiệp Việt Nam*, Nxb Đại học Kinh tế quốc dân, Hà Nội.

71. Đỗ Thanh Tùng (2010), *Chính sách tài chính nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội*, Luận án Tiến sỹ Kinh tế, Đại học Kinh tế quốc dân, Hà Nội.

72. Hoàng Trọng và Chu Nguyễn Mộng Ngọc (2008), *Thống kê ứng dụng trong kinh tế - xã hội*, Nxb Lao động – Xã hội, Hà Nội.

73. Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc (2014), *Đề án xây dựng đời sống văn hoá công nhân ở các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh đến năm 2015, định hướng đến năm 2020*, Vĩnh Phúc.

74. Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc (2022), *Đề án nâng cao đời sống công nhân, người lao động trong các khu, cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2022 – 2026*, Vĩnh Phúc.

75. Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc (2013), Báo cáo Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Vĩnh Phúc đến năm 2020 tầm nhìn đến năm 2030, Vĩnh Phúc.

76. Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc (2021), Báo cáo thực hiện công bố thông tin nhà ở và thị trường bất động sản Quý IV và cả năm 2021, Vĩnh Phúc.

77. Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc (2022), Báo cáo thực hiện công bố thông tin nhà ở và thị trường bất động sản Quý IV và cả năm 2022, Vĩnh Phúc.

78. Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc (2023), Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Vĩnh Phúc đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045, Vĩnh Phúc

79. Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc (2020), Điều chỉnh, bổ sung chương trình phát triển nhà ở tỉnh Vĩnh Phúc đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030, Vĩnh Phúc.

80. Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc (2021), Kế hoạch phát triển nhà ở 5 năm giai đoạn 2021 – 2025 và kế hoạch phát triển nhà ở năm 2021 trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc, Vĩnh Phúc.

81. Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc (2022), Kế hoạch phát triển nhà ở năm 2022 trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc, Vĩnh Phúc.

82. Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc (2023), Kế hoạch phát triển nhà ở năm 2023 trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc, Vĩnh Phúc.

83. Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc (2023), Kế hoạch thực hiện đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 – 2030” trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc, Vĩnh Phúc.

84. Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc (2016), *Tiềm năng và cơ hội đầu tư. Tài liệu giới thiệu các KCN*, Vĩnh Phúc.

85. Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc (2019), Kết quả khảo sát nhu cầu nhà ở của công nhân lao động trong các khu công nghiệp, cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh, Vĩnh Phúc.

86. Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc (2023), Kế hoạch thực hiện đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 – 2030” trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc, Vĩnh Phúc.

87. Thái Uyên (2022), *Gỡ khó trong phát triển nhà ở cho công nhân* tại trang http://www.baobacninh.com.vn/1?p_p_id=101&p_p_lifecycle=0&p_p_state=maximized&p_p_mode=view&_101_struts_action=%2Fasset_publisher%2Fview_content&_101_returnToFullPageURL=%2F&_101_assetEntryId=1382438&_101_type=content&_101_urlTitle=go-kho-trong-phat-trien-nha-o-cho-cong-nhan&inheritRedirect=false [Truy cập 01/12/2023]

88. Viện nghiên cứu địa chính (2006), *Địa chính với thị trường BĐS, Lý luận và thực tiễn ở Việt Nam*, Hội thảo khoa học năm 2006 Viện nghiên cứu địa chính – Bộ tài nguyên và môi trường, Hà Nội.

89. Đặng Hùng Võ (2014), “Thị trường bất động sản và những giải pháp cần thiết”, *Tạp chí Xây dựng*, số 9, tr.335-362.

90. Tường Vy (2023), *Bình Dương - điểm sáng trong phát triển nhà ở xã hội* tại trang <https://dangcongsan.vn/kinh-te/binh-duong-diem-sang-trong-phat-trien-nha-o-xa-hoi-652962.html> [Truy cập ngày 01/12/2023]

Tài liệu tham khảo tiếng anh

91. Anupama R.Sharma, Kenneth T. Rosen (2014), The Role of State in Affordable Housing for Essential Workers: A Comparative Study of California and New South Wales , *Journal of Planning Education and Research*, 2014.

92. Bruno Albuquerque, Martin Iseringhausen, Frederic Opitz (2020), Monetary policy and US housing expansions: The case of time-varying supply elasticities, *Economics Letters*, 195, tr.1-7.

93. Chia (1981), The housing Crisis of The Female Migrant Workers: A Case Study of The Bayan Lepas Free Trade Zone Penang, Malaysia, *Master Thesis Asian Institute of Technology*, Bangkok.

94. Christina Rosan (2015), Policy Shift – How the U.S. Developed a Hybrid Model of Affordable Housing Provision, *Wilson Center*.

95. Cody Hochstenbach (2023), The uncoupling of house prices and mortgage debt: towards wealth-driven housing market dynamics, *International Journal of Housing Policy*, 2/2023.

96. Ding Dong, Zheng Liu, Pengfei Wang và Tao Zha (2022), A theory of housing demand shocks, *Journal of Economic Theory*, Volume 203, July 2022, 105484.

97. Dzurizah Ibrahim (2014), Work-life management patterns among public sector workers in Malaysia, *Proceedings of SOCIOINT14-International Conference on Social Sciences and Humanities*, 8-10 September 2014- Istanbul, Turkey.

98. Hahn Shik Lee, Woo Suk Lee (2019), Cross-regional connectedness in the Korean housing market, *Journal of Housing Economics*, 46, tr.1-16

99. Hanming Fang, Quanlin Gu, Li-An Zhou (2019), The gradients of power: Evidence from the Chinese housing market, *Journal of Public Economics*, 176, tr.32-52.

100. Hans Lind (2009), Price bubbles in housing markets: Concept, theory and indicators, *International Journal of Housing Markets and Analysis*, Vol 2(1), tr.78-90. DOI:10.1108/17538270910939574.

101. A. Hazimah Ramadhani, A. Manaf (2020), The Preferences Of Single Factory Workers Toward Rental Housing In East Ungaran, Semarang, *International Journal of Scientific & Technology Research*, Vol.9, issue 11.

102. Jack Airey and Sir Robin Wales (2019), *Revitalising Key Worker Housing*, *Policy Exchange*, ISBN: 978-1-913459-02-4, London, 2019.

<https://policyexchange.org.uk/wp-content/uploads/2019/11/Revitalising-Key-Worker-Housing.pdf>

103. H. Jang, Y. Song and K. Ahn (2020), Can government stabilize the housing market? The evidence from South Korea, *Physica A*, <https://doi.org/10.1016/j.physa.2019.124114>

104. Jingchun Lin (2011), The Development of Affordable Housing - A Case Study in Guangzhou Citi China, *KTH Architecture and the Built Enviroment*.

105. Kevin Corinth, Amelia Irvine (2023), The Effect of Relaxing Local Housing Market Regulations on Federal Rental Assistance Programs, *Journal of Urban Economics*, Volume 136, July 2023, 103572.

106. Liliyany S.Arifin (2004), Housing provision for factory workers, *Journal of Architecture and Built Environment*, Vol. 29, Issue 2.

107. Mariona Segus (2019), The impact of taxing vacancy on housing markets: Evidence from France, *Journal of Public Economics*, 176, tr.1-22

108. Mayer, Chris (2011), Housing Bubbles: A Survey, *Annual Review of Economic*, Vol.3, tr. 559-577.

109. Morris A. Davis, Stephen D. Oliner, Tobias J. Peter, Edward J. Pinto (2020), The Impact of Federal Housing Policy on Housing Demand and Homeownership: Evidence from a Quasi-Experiment, *Journal of Housing Economics*, 48, tr.1-24

110. Rahardiyan Ari Wicahyo, Dewi Septanti, and Rika Kisnarin (2020), Livable Rental Houses for Factory Workers in Industrial Area, *IPTEK Journal of Proceedings Series*, No. (6), ISSN (2354-6026).

111. Rahman (1993), *Housing women factoty worker in the Northern Corridor of the Bangkok Metropolitan Region*, Master Thesis, Asian Institute of Technology, Bangkok.

112. Roberto Dieci, Noemi Schmitt, Frank Westerhoff (2018), Interactions between stock, bond and housing markets, *Journal of Economics Dynamics & Control*, vol. 91, issue C, tr.43-70

113. Roelof Verhage (2002), Local Policy for Housing Development - European Experiences, <https://doi.org/10.4324/9781315191409>.

114. Selamawit Teku Jogo (2019), Housing condition of Industrial parks workers The case of Hawassa Industrial park, *Ethiopia Institute of Architecture*, 2019.

115. Sewoong Lee, Sanghyo Lee và Ju Hyung Kim (2010), Relationship Between Demand-supply in the Housing Market and Unsold New Housing Stocks, *Journal of Asian Architecture and Building Engineering*, Vol. 9(2), tr.387-394.

116. Steven Rowley, Amity James và Peter Phibbs (2017), Government led innovations in affordable housing delivery, *Australian Housing and Urban Research Institute Limited*, Melbourne, Australia, 2017. DOI: 10.18408/ahuri-8113101.

117. World Bank (2011), *Urbanization assessment in Vietnam*.

118. World Bank (2015), *Vietnam Affordable Housing*.

119. World Bank, *Ethiopia: Options for Expanding Affordable Housing Supply for Industrial Park Workers*, 2020.

120. Xiangfei Li, Minghan Sun, Kees Boersma (2019), Policy Spillover and Regional Linkage Characteristics of the Real Estate Market in China's Urban Agglomerations, *Journal of Management Science and Engineering*, Volume 4, Issue 3, 9/2019, tr.189-210

121. Xiaolong Gan, Jian Zuo, Ruidong Chang, Dezhi Li, George Zillante (2016), Exploring the determinants of migrant worker's housing tenure choice towards public rental housing: A case study in Chongqing, China, *Habitat International*, Volume 58, November 2016, Pages 118-126.

122. 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, *Land Use Policy*, 94, tr.1-13

123. Yap Kioe Sheng , Mona Shrestha (1998), The development of housing for women factory workers in Bangkok: a case study of Klong Luang district, *Habitat International*, Volume 22, Issue 3, tr. 313-326.

124. Yue Gong (2021), Housing allocation with Chinese characteristics: the case of talent workers in Shenzhen and Guangzhou, *Eurasian Geography and Economics*, Volume 62, 2021 - Issue 4.

125. Zahra Nasreen, Catherine Gilbert, Nicole Gurrán (2021) Housing key workers: scoping challenges, aspirations, and policy responses for Australian cities, AHURI Final Report No. 355, *Australian Housing and Urban Research Institute Limited*, Melbourne.

126. F. Zhang, E.W.Yiu, B.L.S.Tang, D.Lu, M.Lu, S.Huang, L.Jia (2020), *Government-led housing strategies for essential workers: A global review*, *Habitat International*, 2020.

127. Zhining Hu (2022), Six types of government policies and housing prices in China, *Economic Modelling*, Volume 108, March 2022, 105764.

PHỤ LỤC

DANH MỤC KHU CÔNG NGHIỆP Ở VINH PHÚC

STT	Tên khu công nghiệp	Quy mô KCN (ha)	Nhóm ngành thu hút đầu tư
1	KCN Khai Quang	216,24	Sản xuất linh kiện điện, điện tử, khuôn mẫu cho sản phẩm kim loại, phi kim loại.
2	KCN Bình Xuyên (Giai đoạn 1)	287,70	Sản xuất phụ tùng ô tô, xe máy, cơ khí chế tạo, thiết bị điện, hóa chất, sản xuất các loại vật liệu mới...
3	KCN Kim Hoa	50	Sản xuất và lắp ráp phụ tùng ô tô, xe máy
4	4.1 KCN Bá Thiện – Khu A	77,87	Sản xuất máy tính, thiết bị thông tin, viễn thông, internet và sản phẩm công nghệ thông tin.
	4.1 KCN Bá Thiện – Khu B	247,84	
5	KCN Bình Xuyên II (giai đoạn 1)	42,21	Sản xuất điện thoại, linh kiện điện tử, sản xuất sản phẩm điện tử
	KCN Bình Xuyên II (giai đoạn 2)	137,79	
6	KCN Bá Thiện II	308	Sản xuất máy tính, công nghệ thông tin, internet và sản phẩm công nghệ thông tin trọng điểm; sản xuất vật liệu mới...
7	KCN Phúc Yên	148,6	Thiết bị phục vụ ngành hàng không, sản xuất chế tạo thiết bị cơ khí chính xác, thiết bị y tế, , phụ tùng ô tô xe máy
8	8.1 KCN Tam Dương II – Khu A	176,53	Cơ khí chế tạo, cơ khí chế tác, khuôn mẫu, máy nông nghiệp, khuôn mẫu, phụ tùng điện, điện tử, điện lạnh.
	8.2 KCN Tam	185,6	

	Dương II – Khu B		
	8.3 KCN Tam Dương II – Khu C	387,87	
9	KCN Chấn Hưng	129,75	Cơ khí chế tạo, chế tạo động cơ, sản xuất khuôn mẫu cho các sản phẩm kim loại và phi kim loại
10	KCN Sơn Lôi	264,52	Sản xuất máy móc thiết bị dịch vụ vận chuyển, sửa chữa đóng mới container, cơ khí, thiết bị điện, sản xuất thiết bị nâng hạ cỡ lớn.
11	KCN Thăng Long (Vĩnh Phúc)	213	Sản xuất linh kiện điện tử, thiết bị văn phòng, điện thoại di động, phần mềm...
12	KCN Sông Lô I	200	Cơ khí chế tạo, cơ khí chính xác, thiết bị y tế, thiết bị điện.
13	KCN Tam Dương I	700	Cơ khí chính xác, cơ khí chế tạo, máy nông nghiệp, khuôn mẫu, phụ tùng điện, điện tử, điện lạnh.
14	KCN Lập Thạch I	150	Sản xuất hàng tiêu dùng, chế biến thực phẩm, vật liệu xây dựng, cơ khí chế tạo. Thiết bị y tế, dược phẩm.
15	KCN Lập Thạch II	250	Sản xuất vật liệu xây dựng, cơ khí chế tạo, phụ tùng ô tô, xe máy, điện tử, điện lạnh; máy móc thiết bị phục vụ cho ngành xây dựng, thực phẩm, may mặc, da giày, thiết bị y tế, dược phẩm
16	KCN Sông Lô II	180	Cơ khí chế tạo, cơ khí chính xác, máy móc thiết bị y tế, thiết bị điện.
17	KCN Thái Hòa, Liên Sơn, Liên Hòa	60	Sản xuất vật liệu xây dựng, may mặc, da giày, thực phẩm, đồ uống, chế biến nông sản thực phẩm, hàng tiêu dùng.
18	KCN Đồng Sóc	208.5	Nhóm ngành công nghiệp phụ trợ, điện tử, cơ khí, Kho tàng, Logistics. Nhóm

			ngành sản xuất vật liệu xây dựng. Nhóm ngành chế biến nông lâm sản, thức ăn gia súc. Các nhóm ngành công nghiệp khác.
19	KCN Nam Bình Xuyên	304	Sản xuất phần mềm, công nghệ thông tin, điện tử viễn thông, lắp ráp linh kiện máy móc; sản xuất cơ khí, đồ gia dụng, hàng tiêu dùng; sản xuất linh phụ kiện công nghiệp hàng không.

Nguồn: Ban quản lý khu công nghiệp Vĩnh Phúc

PHỤ LỤC 2: PHIẾU ĐIỀU TRA XÃ HỘI HỌC
PHIẾU KHẢO SÁT VỀ NHÀ Ở DÀNH CHO CÔNG NHÂN
TẠI CÁC KHU CÔNG NGHIỆP

Câu trả lời của Anh(Chị) sẽ chỉ được dùng vào mục đích nghiên cứu khoa học, các thông tin cá nhân của Anh(Chị) sẽ được giữ bí mật tuyệt đối. Trân trọng cảm ơn sự hợp tác của Anh(Chị)!

PHẦN 1. THÔNG TIN CHUNG

1. Giới tính: Nam

Nữ:

2. Tuổi: Dưới 25 tuổi

Từ 25 – dưới 30 tuổi

Từ 30 – dưới 35 tuổi

Từ 35 – dưới 40 tuổi

Từ 40 – dưới 45 tuổi

Trên 45 tuổi

3. Quê quán: Xã Huyện Tỉnh:

4. Hộ khẩu thường trú:

.....

5. Số điện thoại:

PHẦN 2. TÌNH HÌNH NHÀ Ở CHO CÔNG NHÂN TRONG KCN HIỆN NAY

2.1. Thực trạng nhà ở trọ Anh/Chị đang ở:

1.1. Nhà ở trọ các Anh/chị đang thuê là loại nhà:

Nhà cấp 4

Nhà 2 tầng

Nhà 3 tầng

Nhà nhiều hơn 3 tầng

1.2. Diện tích nhà ở trọ Anh/Chị đang ở:

Dưới 10m²

10-15m²

16-20m²

trên 20m²

1.3. Anh/Chị thuê nhà ở một mình hay ở chung:

Ở một mình/phòng

Ở 2 người/phòng

Ở trên 2 người/phòng

2.2. Xin Anh/Chị vui lòng đánh giá mức độ hài lòng về nhà ở trọ cho công nhân tại KCN hiện nay (Bảng cách cho điểm từ 1 đến 5 trong đó: 5. Tốt)

Nội dung	Xin Anh(Chị) khoanh tròn vào ô được lựa chọn				
	1	2	3	4	5
1. Hợp lý trong thiết kế nhà ở	1	2	3	4	5
2. Nhà ở hợp vệ sinh, bảo đảm sức khoẻ	1	2	3	4	5
3. Đảm bảo về diện tích (rộng hẹp)	1	2	3	4	5
4. Không gian bếp	1	2	3	4	5
5. Không gian nhà tắm/nhà vệ sinh	1	2	3	4	5
6. Đảm bảo tiện nghi sinh hoạt (điện, nước)	1	2	3	4	5
7. Tiện lợi đến nơi việc đi làm	1	2	3	4	5

8. Thuận lợi về vị trí nhà ở với hệ thống giao thông	1	2	3	4	5
9. Thuận lợi trong tiếp cận trường học của trẻ con	1	2	3	4	5
10. Thuận tiện trong tiếp cận các cơ sở y tế	1	2	3	4	5
11. Thuận tiện cho tham gia hoạt động văn hoá, thể thao	1	2	3	4	5
12. Thuận tiện về việc tiếp cận dịch vụ hành chính công	1	2	3	4	5
13. Mức đảm bảo trật tự trị an nơi ở	1	2	3	4	5
14. Thu gom rác	1	2	3	4	5
15. Xử lý khiếu nại	1	2	3	4	5
16. Phù hợp Giá thuê/mua với chất lượng và dịch vụ nhà	1	2	3	4	5
17. Phù hợp giữa giá thuê nhà ở với thu nhập	1	2	3	4	5
18. Đánh giá chung về trạng thái nhà ở của Anh/Chị	1	2	3	4	5

2.3. Xin Anh/Chị cho biết nguyện vọng của mình về chất lượng nhà ở mà anh chị mong muốn (Bằng cách cho điểm từ 1 đến 5 trong đó: 5. Tốt)

Nội dung	Xin Anh(Chị) khoanh tròn vào ô được lựa chọn				
	1	2	3	4	5
1. Nâng cấp diện tích phòng					
2. Chất lượng phòng vệ sinh/phòng tắm					
3. Chất lượng không gian sống					
4. Tiện nghi sinh hoạt điện, nước sạch					
5. Cải thiện khu vực nấu ăn					
6. Cải thiện đồ dùng trong gia đình					

2.4. Nếu anh/Chị có nhu cầu mua nhà ở xã hội, xin Anh/Chị cho biết:

a. Những lý do chính anh/chị lựa chọn khi có nhu cầu mua NOXH (Vui lòng đánh dấu ✓ vào ô phù hợp)

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Có khả năng thanh toán | <input type="checkbox"/> Gần chợ |
| <input type="checkbox"/> Gần nơi làm việc | <input type="checkbox"/> Gần trường học |
| <input type="checkbox"/> Đi lại thuận tiện | <input type="checkbox"/> Khác..... |
| <input type="checkbox"/> Chất lượng công trình | |

b. Theo anh/chị mức giá phù hợp với khả năng thanh toán của gia đình khi có nhu cầu mua căn hộ tại các dự án NOXH là bao nhiêu (Vui lòng đánh dấu ✓ vào ô phù hợp)

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Từ 300 triệu – 500 triệu đồng/căn | <input type="checkbox"/> Từ 700-900 triệu đồng/căn |
|--|--|

Từ 500 triệu – 700 triệu đồng/căn

 Trên 900 triệu đồng

2.5. Xin Anh/Chị đánh giá mức độ tác động của những nhân tố sau đây đến việc xây dựng nhà ở cho công nhân tại các KCN (Bằng cách cho điểm từ 1 đến 5 trong đó: 5. Tốt)

Nội dung	Xin Anh(Chị) khoanh tròn vào ô được lựa chọn				
	1	2	3	4	5
6. Doanh nghiệp mong muốn công nhân làm việc suốt đời	1	2	3	4	5
7. Khả năng tài chính của chủ đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân	1	2	3	4	5
8. Lợi nhuận mang lại của chủ doanh nghiệp xây dựng nhà ở cho công nhân	1	2	3	4	5
9. Sự phù hợp giữa giá thuê nhà với thu nhập và chi tiêu của công nhân	1	2	3	4	5
10. Tính phù hợp giữa chi phí và chất lượng nhà ở	1	2	3	4	5

2.6. Xin Anh/Chị cho nhận xét về môi trường chính sách giải quyết vấn đề nhà ở cho người lao động hiện nay (Bằng cách cho điểm từ 1 đến 5 trong đó: 5. Tốt)

Nội dung	Xin Ông/Bà khoanh tròn vào ô được lựa chọn				
	1	2	3	4	5
11. Mức độ đầy đủ của hệ thống các văn bản pháp luật, cơ chế chính sách phát triển nhà ở cho công nhân	1	2	3	4	5
12. Mức độ đồng bộ của hệ thống các văn bản pháp luật, cơ chế chính sách phát triển nhà ở cho công nhân	1	2	3	4	5
13. Mức độ hợp lý của hệ thống các văn bản pháp luật, cơ chế chính sách phát triển nhà ở cho công nhân	1	2	3	4	5
14. Tính khả thi của hệ thống các văn bản pháp luật, cơ chế chính sách phát triển nhà ở cho công nhân	1	2	3	4	5
15. Tác dụng của cơ chế chính sách khuyến khích các doanh nghiệp xây dựng nhà ở cho công nhân	1	2	3	4	5

Trân trọng cảm ơn Anh/Chị đã dành thời gian trao đổi, chia sẻ và cung cấp những thông tin quý báu nói trên!

PHIẾU KHẢO SÁT
VỀ TÌNH HÌNH NHÀ Ở CỦA CÔNG NHÂN CÁC KCN
DÀNH NGƯỜI DÂN CÓ NHÀ CHO CÔNG NHÂN LÀM VIỆC
TRONG KCN THUÊ

Câu trả lời của Ông (Bà) sẽ chỉ được dùng vào mục đích nghiên cứu khoa học, các thông tin cá nhân của Ông (Bà) sẽ được giữ bí mật tuyệt đối. Trân trọng cảm ơn sự hợp tác của Ông (Bà)!

PHẦN 1: THÔNG TIN CHUNG

1.1. Họ và tên:

1.2. Địa chỉ:

1.3. Email/ Số điện thoại:

PHẦN 2: TỔNG QUAN VỀ NHÀ Ở CHO THUÊ

2.1. Năm xây dựng hoặc bắt đầu cho thuê?.....

2.2. Thuộc loại hình nào? (Vui lòng đánh dấu ✓ vào ô phù hợp)

Nhà cấp 4

Nhà tầng:

2 tầng

3-4 tầng

>4 tầng

2.3. Tổng diện tích mặt sàn cho thuê (Vui lòng đánh dấu ✓ vào ô phù hợp)

5- 20 m²

21- 50 m²

51 – 100 m²

>100 m²

PHẦN 3: TÌNH HÌNH NHÀ Ở CỦA CÔNG NHÂN LÀM VIỆC TRONG KHU CÔNG NGHIỆP

3.1. Xin Ông/Bà cho biết: Nhà nước có quy hoạch diện tích xây dựng nhà ở cho công nhân làm việc tại KCN hay không? (Vui lòng đánh dấu ✓ vào ô phù hợp)

Có

Không

3.2. Nếu có, theo ông bà vì sao công nhân vẫn phải thuê nhà trọ của tư nhân (Vui lòng đánh dấu ✓ vào ô phù hợp)

1. Vì không đủ nhà cho thuê		4. Vì giá cả đắt	
2. Vì không thuận tiện cho đi lại		5. Vì không thuận tiện cho sinh hoạt	
3. Vì thủ tục đăng ký thuê nhà khó		6. Khác (cụ thể)	

3.3. Hiện nay nhà nước, chính quyền địa phương đã có chính sách khuyến khích tư nhân xây dựng nhà cho công nhân chưa? (Vui lòng đánh dấu ✓ vào ô phù hợp)

Đã có

Chưa có

3.4. Nếu đã có, xin Ông/Bà vui lòng cho nhận xét về môi trường chính sách giải quyết vấn đề nhà ở cho người lao động hiện nay (Bằng cách cho điểm từ 1 đến 5 trong đó: 5. Tốt)

Nội dung	Xin Ông/Bà khoanh tròn vào ô được lựa chọn				
	1	2	3	4	5
1. Mức độ đầy đủ của hệ thống các văn bản pháp luật, cơ chế chính sách phát triển nhà ở cho công nhân					
2. Mức độ đồng bộ của hệ thống các văn bản pháp luật, cơ chế chính sách phát triển nhà ở cho công nhân					

3. Mức độ hợp lý của hệ thống các văn bản pháp luật, cơ chế chính sách phát triển nhà ở cho công nhân	1	2	3	4	5
4. Tính khả thi của hệ thống các văn bản pháp luật, cơ chế chính sách phát triển nhà ở cho công nhân	1	2	3	4	5
5. Tác dụng của cơ chế chính sách khuyến khích các doanh nghiệp xây dựng nhà ở cho công nhân	1	2	3	4	5

2.5. Xin Ông/Bà đánh giá mức độ tác động của những nhân tố sau đây đến việc xây dựng nhà ở cho công nhân tại các KCN (bằng cách cho điểm từ 1 đến 5 trong đó, 5 là Tốt)

Nội dung	Xin Ông/Bà khoanh tròn vào ô được lựa chọn				
	1	2	3	4	5
1. Doanh nghiệp mong muốn công nhân làm việc suốt đời	1	2	3	4	5
2. Khả năng tài chính của chủ đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân	1	2	3	4	5
3. Lợi nhuận mang lại của chủ doanh nghiệp xây dựng nhà ở cho công nhân	1	2	3	4	5
4. Sự phù hợp giữa giá thuê nhà với thu nhập và chi tiêu của công nhân	1	2	3	4	5
5. Tính phù hợp giữa chi phí và chất lượng nhà ở	1	2	3	4	5

2.8. Xin Ông/Bà cho biết ý kiến về việc tổ chức xây dựng nhà ở cho công nhân trong KCN (Vui lòng đánh dấu ✓ vào ô phù hợp)

	Đồng ý	Không đồng ý	Không có ý kiến
1. Nhà nước có cơ chế khuyến khích tài chính mạnh hơn để doanh nghiệp sản xuất trong KCN tham gia xây dựng nhà ở cho công nhân			
2. Nhà nước có cơ chế khuyến khích tài chính mạnh hơn để BQL KCN, các công ty xây dựng, công ty kinh doanh BĐS xây dựng nhà ở cho công nhân			
3. Nhà nước có chính sách khuyến khích tài chính để hỗ trợ các chủ nhà ở trọ xây dựng, cải thiện chất lượng nhà trọ cho công nhân			
4. Để công nhân tự tìm nhà ở			

Trân trọng cảm ơn Ông/Bà đã dành thời gian trao đổi, chia sẻ và cung cấp những thông tin quý báu nói trên!

PHIẾU KHẢO SÁT
VỀ THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CHO CÔNG NHÂN TRONG KCN
ĐỐI VỚI DOANH NGHIỆP CUNG CẤP NHÀ Ở XÃ HỘI

Câu trả lời của Ông (Bà) sẽ chỉ được dùng vào mục đích nghiên cứu khoa học, các thông tin cá nhân của Ông (Bà) sẽ được giữ bí mật tuyệt đối. Trân trọng cảm ơn sự hợp tác của Ông (Bà)!

PHẦN 1: THÔNG TIN CHUNG

1.1. Họ và tên:

Tuổi:

1.2. Giới tính: Nam

Nữ:

1.3. Số điện thoại/Email:

1.4. Đơn vị công tác:

II. TÌNH HÌNH NHÀ Ở CÔNG NHÂN LÀM VIỆC TẠI KHU CÔNG NGHIỆP

2.1. Ông/Bà cho biết công nhân của KCN thuê, mua nhà ở từ các chủ sở hữu nào là chủ yếu? (Bằng cách cho điểm từ 1 đến 5 trong đó: 5. Tốt)

Nội dung	Xin Ông (bà) khoanh tròn vào ô được lựa chọn				
	1	2	3	4	5
1. Nhà ở do Nhà nước					
2. Nhà ở do doanh nghiệp sản xuất trong KCN					
3. Nhà ở do doanh nghiệp kinh doanh nhà ở					
4. Nhà ở do Ban quản lý KCN hoặc công đoàn xây dựng					
5. Nhà trọ tư nhân xây dựng					
6. Nhà ở người thân, quen					

2.2. Xin Ông/Bà vui lòng cho nhận xét về môi trường chính sách giải quyết vấn đề nhà ở cho người công nhân hiện nay (Bằng cách cho điểm từ 1 đến 5 trong đó: 5. Tốt)

Nội dung	Xin Ông (bà) khoanh tròn vào ô được lựa chọn				
	1	2	3	4	5
1. Mức độ đầy đủ của hệ thống các văn bản pháp luật, cơ chế chính sách phát triển nhà ở cho công nhân					
2. Mức độ đồng bộ của hệ thống các văn bản pháp luật, cơ chế chính sách phát triển nhà ở cho công nhân					
3. Mức độ hợp lý của hệ thống các văn bản pháp luật, cơ chế chính sách phát triển nhà ở cho công nhân					
4. Tính khả thi của hệ thống các văn bản pháp luật, cơ chế chính sách phát triển nhà ở cho công nhân					
5. Tác dụng của cơ chế chính sách khuyến khích các doanh nghiệp xây dựng nhà ở cho công nhân					

2.3. Xin Ông/Bà đánh giá mức độ tác động của những nhân tố sau đây đến việc xây dựng nhà ở cho công nhân tại các KCN (Bảng cách cho điểm từ 1 đến 5 trong đó: 5. Tốt)

Nội dung	Xin Ông (bà) khoanh tròn vào ô được lựa chọn				
	1	2	3	4	5
1. Doanh nghiệp mong muốn công nhân làm việc suốt đời	1	2	3	4	5
2. Khả năng tài chính của chủ đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân	1	2	3	4	5
3. Lợi nhuận mang lại của chủ doanh nghiệp xây dựng nhà ở cho công nhân	1	2	3	4	5
4. Sự phù hợp giữa giá thuê nhà với thu nhập và chi tiêu của công nhân	1	2	3	4	5
5. Tính phù hợp giữa chi phí và chất lượng nhà ở	1	2	3	4	5

2.4. Xin Ông/Bà đánh giá tình hình tổ chức quản lý giải quyết vấn đề nhà ở cho công nhân tại KCN (Bảng cách cho điểm từ 1 đến 5 trong đó: 5. Tốt)

Nội dung	Xin Ông (bà) khoanh tròn vào ô được lựa chọn				
	1	2	3	4	5
1. Sự gắn bó giữa quy hoạch KCN với quy hoạch xây dựng nhà ở cho công nhân	1	2	3	4	5
2. Sự nỗ lực của các cấp có thẩm quyền trong việc thực hiện quy hoạch xây dựng nhà ở cho công nhân	1	2	3	4	5
3. Sự tham gia tích cực của các doanh nghiệp vào việc xây dựng nhà ở cho công nhân	1	2	3	4	5
4. Sự tham gia của khu vực tư nhân vào đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê	1	2	3	4	5
5. Hiệu lực của công tác tổ chức kiểm tra, giám sát của chính quyền địa phương đảm bảo an ninh, trật tự khu nhà ở	1	2	3	4	5

2.5. Xin Ông/Bà cho biết ý kiến về việc tổ chức xây dựng nhà ở cho công nhân trong KCN (Vui lòng đánh dấu ✓ vào ô phù hợp)

	Đồng ý	Không đồng ý	Không có ý kiến
5. Nhà nước có cơ chế khuyến khích tài chính mạnh hơn để doanh nghiệp sản xuất trong KCN tham gia xây dựng nhà ở cho công nhân			
6. Nhà nước có cơ chế khuyến khích tài chính mạnh hơn để BQL KCN, các công ty xây dựng, công ty kinh doanh BĐS xây dựng nhà ở cho công nhân			
7. Nhà nước có chính sách khuyến khích tài chính để hỗ trợ các chủ nhà ở trọ xây dựng, cải thiện chất lượng nhà trọ cho công nhân			
8. Để công nhân tự tìm nhà ở			

Xin cảm ơn sự cộng tác của Ông/Bà

PHIẾU KHẢO SÁT
CÁN BỘ QUẢN LÝ CÁC CẤP
VỀ THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CHO CÔNG NHÂN TRONG KCN

Câu trả lời của Ông (Bà) sẽ chỉ được dùng vào mục đích nghiên cứu khoa học, các thông tin cá nhân của Ông (Bà) sẽ được giữ bí mật tuyệt đối. Trân trọng cảm ơn sự hợp tác của Ông (Bà)!

PHẦN 1: THÔNG TIN CHUNG

1.1. Họ và tên:

Tuổi:

1.2. Giới tính: Nam

Nữ:

1.3. Số điện thoại cá nhân của Ông/bà:

1.4. Đơn vị công tác:

1.5. Vị trí công tác đang đảm nhiệm

- Cán bộ quản lý nhà ở
 Cán bộ thuộc Ban quản lý KCN
 Cán bộ quận, huyện
 Cán bộ sở ban ngành cấp tỉnh

II. TÌNH HÌNH NHÀ Ở CÔNG NHÂN LÀM VIỆC TẠI KHU CÔNG NGHIỆP

2.1. Ông/Bà cho biết công nhân của KCN thuê, mua nhà ở từ các chủ sở hữu nào là chủ yếu? (Bằng cách cho điểm từ 1 đến 5 trong đó: 5. Tốt)

Nội dung	Xin Ông (bà) khoanh tròn vào ô được lựa chọn				
	1	2	3	4	5
1. Nhà ở do Nhà nước					
2. Nhà ở do doanh nghiệp sản xuất trong KCN					
3. Nhà ở do doanh nghiệp kinh doanh nhà ở					
4. Nhà ở do Ban quản lý KCN hoặc công đoàn xây dựng					
5. Nhà trọ tư nhân xây dựng					
6. Nhà ở người thân, quen					

2.2. Xin Ông/Bà vui lòng cho nhận xét về môi trường chính sách giải quyết vấn đề nhà ở cho người lao động hiện nay (Bằng cách cho điểm từ 1 đến 5 trong đó: 5. Tốt)

Nội dung	Xin Ông (bà) khoanh tròn vào ô được lựa chọn				
	1	2	3	4	5
1. Mức độ đầy đủ của hệ thống các văn bản pháp luật, cơ chế chính sách phát triển nhà ở cho công nhân					
2. Mức độ đồng bộ của hệ thống các văn bản pháp luật, cơ chế chính sách phát triển nhà ở cho công nhân					
3. Mức độ hợp lý của hệ thống các văn bản pháp luật, cơ chế chính sách phát triển nhà ở cho công nhân					
4. Tính khả thi của hệ thống các văn bản pháp luật, cơ chế chính sách phát triển nhà ở cho công nhân					
5. Tác dụng của cơ chế chính sách khuyến khích các doanh nghiệp xây dựng nhà ở cho công nhân					

2.3. Xin Ông/Bà đánh giá mức độ tác động của những nhân tố sau đây đến việc xây dựng nhà ở cho công nhân tại các KCN (Bảng cách cho điểm từ 1 đến 5 trong đó: 5. Tốt)

Nội dung	Xin Ông (bà) khoanh tròn vào ô được lựa chọn				
	1	2	3	4	5
1. Doanh nghiệp mong muốn công nhân làm việc suốt đời	1	2	3	4	5
2. Khả năng tài chính của chủ đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân	1	2	3	4	5
3. Lợi nhuận mang lại của chủ doanh nghiệp xây dựng nhà ở cho công nhân	1	2	3	4	5
4. Sự phù hợp giữa giá thuê nhà với thu nhập và chi tiêu của công nhân	1	2	3	4	5
5. Tính phù hợp giữa chi phí và chất lượng nhà ở	1	2	3	4	5

2.4. Xin Ông/Bà đánh giá tình hình tổ chức quản lý giải quyết vấn đề nhà ở cho công nhân tại KCN (Bảng cách cho điểm từ 1 đến 5 trong đó: 5. Tốt)

Nội dung	Xin Ông (bà) khoanh tròn vào ô được lựa chọn				
	1	2	3	4	5
1. Sự gắn bó giữa quy hoạch KCN với quy hoạch xây dựng nhà ở cho công nhân	1	2	3	4	5
2. Sự nỗ lực của các cấp có thẩm quyền trong việc thực hiện quy hoạch xây dựng nhà ở cho công nhân	1	2	3	4	5
3. Sự tham gia tích cực của các doanh nghiệp vào việc xây dựng nhà ở cho công nhân	1	2	3	4	5
4. Sự tham gia của khu vực tư nhân vào đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê	1	2	3	4	5
5. Hiệu lực của công tác tổ chức kiểm tra, giám sát của chính quyền địa phương đảm bảo an ninh, trật tự khu nhà ở	1	2	3	4	5

2.5. Xin Ông/Bà cho biết ý kiến về việc tổ chức xây dựng nhà ở cho công nhân trong KCN (Vui lòng đánh dấu ✓ vào ô phù hợp)

	Đồng ý	Không đồng ý	Không có ý kiến
1. Nhà nước có cơ chế khuyến khích tài chính mạnh hơn để doanh nghiệp sản xuất trong KCN tham gia xây dựng nhà ở cho công nhân			
2. Nhà nước có cơ chế khuyến khích tài chính mạnh hơn để BQL KCN, các công ty xây dựng, công ty kinh doanh BĐS xây dựng nhà ở cho công nhân			
3. Nhà nước có chính sách khuyến khích tài chính để hỗ trợ các chủ nhà ở trọ xây dựng, cải thiện chất lượng nhà trọ cho công nhân			
4. Để công nhân tự tìm nhà ở			

Xin cảm ơn sự cộng tác của Ông/Bà.