

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

TÓM TẮT LUẬN ÁN TIẾN SĨ  
NGÀNH: KINH TẾ CHÍNH TRỊ

Mã số: 9310102

HÀ NỘI – 2024

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



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



**Phản biện 1: PGS.TS. Đào Thị Phương Liên**  
*Đại học Kinh tế quốc dân*

**Phản biện 2: PGS.TS. Vũ Thị Vinh**  
*Học viện Tài chính*

**Phản biện 3: PGS.TS. Lê Thái Phong**  
*Đại học Ngoại thương*

**Luận án được bảo vệ trước Hội đồng đánh giá cấp Học viện,  
hợp tại Học viện Chính trị quốc gia Hồ Chí Minh**  
*Vào hồi 15 giờ 00, ngày 31 tháng 12 năm 2024*

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

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

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

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

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

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

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

## **2. Mục đích, nhiệm vụ nghiên cứu**

### ***2.1. Mục đích nghiên cứu***

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

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

## **2.2. Nhiệm vụ nghiên cứu**

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

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

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

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

## **3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu**

### **3.1. Đối tượng nghiên cứu**

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

### **3.2. Phạm vi nghiên cứu**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **4.2. Phương pháp nghiên cứu**

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

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

### *Về lý luận:*

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

### *Về thực tiễn:*

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

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

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

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

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

## **6. Kết cấu của luận án**

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

# **CHƯƠNG 1 TỔNG QUAN CÁC CÔNG TRÌNH ĐÃ CÔNG BỐ LIÊN QUAN ĐẾN ĐỀ TÀI LUẬN ÁN**

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

### **1.1.1. Các công trình nghiên cứu nước ngoài**

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

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

### **1.1.2. Các công trình nghiên cứu trong nước**

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

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

### **1.2.1. Các công trình nghiên cứu nước ngoài**

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



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

### **1.2.2. Các công trình nghiên cứu trong nước**

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

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

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

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

#### **1.3.1. Đánh giá chung**

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

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

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

#### **1.3.2. Những khoảng trống cần tiếp tục nghiên cứu**

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

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

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

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

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

## CHƯƠNG 2

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

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

##### 2.1.1. Các khái niệm cơ bản

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*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.

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

*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.

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

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

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

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

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

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

### **2.2.1.1. Hàng hoá nhà ở**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **2.2.1.4. Giá cả nhà ở trên thị trường**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **2.2.3.1. Những nhân tố thuộc về môi trường vĩ mô**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**2.3.1.1. Kinh nghiệm của tỉnh Bình Dương**

**2.3.1.2. Kinh nghiệm của tỉnh Đồng Nai**

**2.3.1.3. Kinh nghiệm của tỉnh Bắc Ninh**

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

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

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

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

**CHƯƠNG 3**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### ***3.1.2.2. Độ tuổi lao động trong các khu công nghiệp***



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

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

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

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

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

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

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

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

*Về diện tích phòng, các điều kiện tiện nghi:* Căn cứ vào kết quả khảo sát từ công nhân cho thấy rằng thuê diện tích phòng từ 10 -15m<sup>2</sup> được chủ yếu công nhân lựa chọn để ở với 45,4%, tiếp đến là phòng có diện tích 16m<sup>2</sup> đến 20m<sup>2</sup> với khoảng gần 35%. Diện tích phòng quá lớn (trên 20m<sup>2</sup>) hay phòng quá nhỏ (Dưới 10m<sup>2</sup>) 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 4-5m<sup>2</sup>/người, thấp hơn so với mức trung bình của Tỉnh năm 2022 hơn 6,3 lần (31.05 m<sup>2</sup>/người).

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

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

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

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

\* *Số lượng cung nhà ở:* Tỉnh Vĩnh Phúc đã có 26 dự án NOXH, nhà ở cho công nhân và phần dự án NOXH trong các khu đô thị mới, khu nhà ở với tổng cộng, diện tích đất của những dự án này là khoảng 116.920 ha, cung cấp 35.288 căn nhà với diện tích sàn tổng là hơn 2.778.596 m<sup>2</sup>, bao gồm 2.342 căn nhà thấp tầng và 25.145 căn hộ chung cư. Các dự án này phân bố ở các địa phương nhiều KCN như Vĩnh Yên, Bình Xuyên và Phúc Yên chiếm tới 88,5% số lượng dự án NOXH trên toàn Tỉnh. Tuy nhiên, số lượng dự án đi vào hoạt động còn khá khiêm tốn. Bảng 3.8 cho thấy đã có 8 dự án hoàn thành và đưa vào sử dụng, cung cấp 2.082 căn NOXH. Trong số này, có 03 dự án nhà ở dành riêng cho công nhân trong các KCN, bao gồm: Dự án Khu nhà ở công nhân công ty Honda thuộc dự án Khu đô thị Đồng Sơn với 300 căn và dự án của Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng Bảo Quân đã đầu tư xây dựng đưa vào sử dụng 02 tòa nhà A4, A5 cao 6 tầng cho công nhân và nhà chung cư thu nhập thấp B1 cao 15 tầng với tổng số căn là 421 căn hộ chung cư và dự án nhà ở thu nhập thấp, công nhân A2, B2 (Công ty Eurocharm Việt Nam) với tổng số căn là 207 căn.

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

\* *Chất lượng nhà ở*: Về hình thức: Không có sự khác biệt đáng kể về tỷ lệ diện tích nhà ở trên một đầu người, trung bình 9m<sup>2</sup>/người giữa nhà ở cho công nhân do doanh nghiệp KCN hay doanh nghiệp kinh doanh nhà ở, các tổ chức khác xây dựng. Về cơ sở hạ tầng: Những căn nhà này được trang bị đầy đủ các tiện ích như hệ thống cung cấp nước sạch, điện, cũng như các hệ thống hiện đại cho việc thu gom rác thải và xử lý nước thải.

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

#### *Về số lượng cung nhà ở trọ*

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

#### *Về chủng loại nhà ở trọ:*

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

#### *Về chất lượng nhà ở trọ:*

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

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

*Đối với NOXH dành cho công nhân:* giá trung bình NOXH trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc hiện giao động từ 9 – 13.5 triệu đồng/m<sup>2</sup>, tương đương khoảng 600-800 triệu/căn hộ từ 50 m<sup>2</sup> trở lên. Theo khảo sát của tác giả, khi được hỏi về mức giá nhà ở phù hợp với khả năng thanh toán thì có hơn 70% người công nhân được hỏi cho biết, giá trị căn hộ theo khả năng tài chính của họ có thể thanh toán được từ 300 triệu đến 500 triệu đồng. Mức giá từ 500 đến 700 triệu đồng/căn hộ cũng được số đông công nhân lựa chọn chiếm 15%. Mức giá 700 đến 900 triệu đồng/căn và từ 900 triệu đồng/căn được rất ít công nhân lựa chọn. Như vậy, nguyện vọng của người công nhân là mong muốn địa phương tạo điều kiện giúp họ có thể sở hữu được nhà ở giá rẻ phù hợp với thu nhập.

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

### **3.2.4. Các chủ thể trung gian**

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

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

#### **3.2.5.1. Về cơ chế chính sách của Trung ương**

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

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

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

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

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

#### **3.3.1. Những kết quả đạt được**

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

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

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

*Thứ tư*, với mức giá căn hộ được giao bán trên thị trường từ 10-13 triệu đồng/m<sup>2</sup> đối với các dự án NOXH, đây chưa phải là mức giá phù hợp với đại bộ phận người lao động có thu nhập thấp như công nhân. Mức giá này sẽ hợp lý hơn khi người công nhân có nhu cầu về nhà ở được tiếp cận trực tiếp với các dự án, giảm thiểu đi các khâu trung gian, môi giới.

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

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

##### **3.3.2.1. Những hạn chế**

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

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

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

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

### **3.2.2.2. Nguyên nhân của những hạn chế**

*\* Nguyên nhân khách quan*

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

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

*\* Nguyên nhân chủ quan*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **CHƯƠNG 4**

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

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

##### *4.1.1. Dự báo cầu nhà ở cho công nhân*

##### *4.1.2. Dự báo cung về nhà ở cho công nhân*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**4.3.2.1. Giải pháp về quy hoạch**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Một là, hoàn thiện chính sách về giá cả.*

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **KẾT LUẬN**

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

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

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

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

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

## **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).

**HO CHI MINH NATIONAL ACADEMY OF POLITICS**

**TRAN MINH NGOC**

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

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

**Code: 9310102**

**HA NOI - 2024**

**This thesis was completed  
at Ho Chi Minh National Academy of Politics**



**Supervisors: 1. Assoc. Prof., Dr. Nguyễn Khắc Thanh  
2. Dr. Nguyễn Thanh Sơn**



**Reviewer 1: Assoc. Prof., Dr. Đào Thị Phương Liên**  
National Economics University

**Reviewer 2: Assoc. Prof., Dr. Vũ Thị Vinh**  
Academy of Finance

**Reviewer 3: Assoc. Prof., Lê Thái Phong**  
Foreign Trade University

**The viva of the thesis was at the Academic Council  
of Ho Chi Minh National Academy of Politics**

*At 15h00 date 31 month 12 year 2024*

**This thesis can be found at the National Library  
and Library of Ho Chi Minh National Academy of Politics**

## INTRODUCTION

### 1. Necessities for research

The 7th National Congress of the Communist Party (1991) initiated the pilot and implementation of building industrial zones and export processing zones with the establishment of the first industrial zone in Ho Chi Minh City (Tan Thuan Export Processing Zone). After more than 30 years of formation and development, the country currently has about 397 established industrial zones, of which 292 are in operation with an occupancy rate of approximately 70%. These industrial zones attract tens of thousands of local workers as well as migrant workers from various regions to work in the parks. The increase in the number of workers in these industrial zones, especially migrant workers, has led to a high demand for housing. This drives the emergence, existence, and development of the housing market for workers in industrial zones. The housing market for industrial zones workers is a part of the real estate market. The development of this market plays an important role in ensuring stable housing for a large number of workers, which is essential for the comprehensive development of individuals, enhancing the quality of the workforce, stabilizing labor supply for industrial zones, and ensuring social welfare, stability, and economic development.

Although in recent years the government has issued many mechanisms and policies to promote the development of this market to address housing issues for workers in industrial zones, the operation of this market still faces many shortcomings. The current housing supply does not meet the housing demand, with the majority of workers (over 60%) having to rent rooms in villages near industrial zones, where infrastructure, especially social infrastructure, is poor. Poor living conditions affect not only the physical health but also the mental well-being of workers. If housing issues are not addressed, they will become a barrier to attracting and retaining high-quality labor, which negatively impacts the development, operational efficiency of industrial zones, and socio-economic growth. Additionally, the spontaneous and fragmented nature of business activities, along with limitations in the state's management, inspection, and supervision of the housing market for workers in industrial zones, remain significant challenges. Market transactions and sales activities still face issues related to information, quality, and support services, leading to development being influenced by spontaneous, distorted, and flawed aspects of the market mechanism. Therefore, studying the housing market for workers in industrial zones

to propose solutions for market development and ensure workers' housing needs is extremely necessary.

As a province located in the key economic region of Northern Vietnam, Vinh Phuc has been becoming one of the important industrial centers of the country, with the presence of many large industrial zones. This not only promotes local economic growth but also creates thousands of job opportunities for workers. However, along with this development comes the challenging issue of meeting the housing demand for workers in industrial zones. The rapid development of industrial zones has attracted a large number of workers from other provinces to Vinh Phuc for work. This has created significant pressure on the social infrastructure system in general, and the housing market in particular. In the coming period, the number of workers in industrial zones will continue to increase. As per the target set by the Vinh Phuc Provincial Party Congress for the 2020 - 2025 term, which aims to attract 16,000 to 20,000 workers annually, with a projected total of approximately 450,000 workers by 2030. Therefore, taking care of both the material and spiritual well-being of workers, especially housing for workers to ensure their peace of mind while working, is an urgent issue. If this issue is not addressed properly, Vinh Phuc will lose its competitive advantage compared to other localities in attracting human resources, which could lead to labor shortages and directly impact the socio-economic growth and development of the province.

In addition, there are numerous in-depth scientific studies by authors both domestically and internationally on markets and various types of markets, including the housing market. However, there has not been any scientific research that systematically analyzes the theoretical and practical foundations of the housing market for industrial park workers at the local and national levels from the perspective of political economy.

Therefore, researching the housing market for workers in industrial zones is necessary and has profound theoretical and practical significance not only for Vinh Phuc but also for other localities. For this reason, the author has chosen the topic: “The Housing Market for Workers in Industrial Zones in Vinh Phuc Province” as the subject of the thesis in the field of Political Economy.

## **2. Researching aims and tasks**

### ***2.1. Studying aims***

Based on an overview of the theoretical and practical issues related to the housing market for workers in industrial zones, the

dissertation analyzes and evaluates the current situation of the housing market for workers in industrial zones in Vinh Phuc Province from 2014 to 2023. On this basis, the dissertation presents perspectives and fundamental solutions for developing the housing market for workers in industrial zones in the province by 2030.

## **2.2. Researching tasks**

Based on the research objectives, the research tasks of the thesis focus on addressing the following main issues:

*Firstly*, systematize and further clarify the theoretical issues regarding the housing market for workers in industrial zones, specifically clarifying the concept, building an analytical framework for the content, evaluation criteria, and factors affecting the housing market for workers in industrial zones; study the experiences of housing market development in some localities in the country, and draw lessons for Vinh Phuc regarding the development of the housing market for workers in industrial zones in the province.

*Secondly*, analyze the current situation of the housing market for workers in industrial zones in Vinh Phuc Province. From there, evaluate the achievements, limitations, and causes of these limitations, as well as identify the current issues in the housing market for workers in industrial zones in the province.

*Thirdly*, propose perspectives and fundamental solutions for developing the housing market for workers in industrial zones in Vinh Phuc Province to meet the legitimate housing needs of the workers.

## **3. Object and scopes of the research**

### **3.1. Object of the research**

The subject of the thesis is the housing market for workers in industrial zones at the provincial level.

### **3.2. Scopes of the research**

- *Content scope*: The housing market for workers in industrial zones is composed of many factors, but from the perspective of political economy, the thesis focuses on studying housing supply, housing demand, housing prices, market participants, intermediary factors, and state management of the housing market for workers in industrial zones. These are the fundamental factors of the housing market for workers in industrial zones, and the movement of these factors determines the movement of the housing market for workers in industrial zones.

The thesis studies the housing market for workers in industrial zones, primarily focusing on rental boarding houses and social housing



for workers. These are the two main forms of housing in the housing market for workers in industrial zones in Vinh Phuc Province.

- *Spatial scope*: The thesis focuses on surveying and analyzing the housing market for workers in industrial zones in Vinh Phuc Province.

- *Time scope*: The thesis focuses on studying the housing market for workers in industrial zones. The evaluation of the current situation is limited to the period from 2014 to 2023, while the proposed solutions are studied up to the year 2030.

#### **4. Theory, Practical, Research methodologies**

##### ***4.1. Theory, Practical of the Thesis***

- *Theory of the Thesis*: The thesis is based on the theoretical foundation of Marxist-Leninist political economy; the perspectives, policies, and guidelines on the housing market for workers in industrial zones by the Party and the State; and also builds upon some of the results from previously published research related to the dissertation topic.

- *Practical basis of the thesis*: The thesis relies on the experiences of several localities in developing the housing market for workers in industrial zones, as well as the current situation of the housing market for workers in industrial zones in Vinh Phuc Province from 2014 to 2023, as a foundation for proposing solutions to further develop the housing market for workers in Vinh Phuc industrial zones.

##### ***4.2. Research methodologies***

The thesis uses the following methodologies: the dialectical materialist methodology, the scientific abstraction method, the logical-historical method, the analysis and synthesis method, and the sociological survey method.

#### **5. Contributions of the thesis**

- *About theory*: The thesis has established a theoretical framework for the housing market for workers in industrial zones. It has developed and clarified the concepts, characteristics, and roles of the housing market for workers. Additionally, the thesis identifies the components and evaluation criteria for the housing market for workers in industrial zones. This theoretical foundation is crucial in guiding research and policy development for worker housing as industrial zones continue to expand.

- *About practice*:

+ The thesis studies the experiences of some typical localities in the country in developing the housing market for workers in industrial zones, drawing valuable lessons for application in Vinh Phuc Province. This analysis helps shape an appropriate approach that aligns with the

local conditions and enhances the effectiveness of managing the housing market for workers.

+ The thesis analyzes and evaluates the current situation of the housing market for workers in industrial zones in Vinh Phuc, clarifying the achievements and identifying the existing limitations along with specific causes. This provides managers and policymakers with a clearer understanding of the actual situation, serving as a basis for proposing appropriate and effective solutions.

+ The thesis provides forecasts, perspectives, and proposes some fundamental solutions with the aim of developing the housing market for workers, improving their quality of life, and ensuring the efficient operation of industrial zones in Vinh Phuc.

+ The research results of the thesis serve as a reference for researchers, consultants, and managers in the field of the housing market and housing for workers in industrial zones.

## **6. Structure of the thesis**

Together with an introduction, conclusion, list of the author's published papers, references and appendix, the thesis is structured with 4 chapters and 12 small sub-chapters

# **CHAPTER 1**

## **LITERATURE REVIEW OF THE THESIS' TOPIC**

### **1.1. RELATED RESEARCH WORKS ON THE HOUSING MARKET**

#### **1.1.1. Foreign research works**

The study "*Price bubbles in housing markets: Concept, theory and indicators*" by Hans Lind (2009); the study by Sewoong Lee, Sanghyo Lee, and Ju Hyung Kim "*Relationship Between Demand - supply in the Housing Market and Unsold New Housing Stocks*" (2010); the World Bank study "*Urbanization assessment in Vietnam*" (2011); the study "*The Development of Affordable Housing - A Case Study in Guangzhou City, China*" by Jingchun Lin (2011); "*Housing Bubbles: A Survey, Annual Review of Economic*" by Mayer, Chris (2011); World Bank's study "*Vietnam Affordable Housing*" (2015); "*Policy Shift – How the U.S. Developed a Hybrid Model of Affordable Housing Provision*" by Christina Rosan (2015); the study "*Interactions between stock, bond, and housing markets*" by Roberto Dieci, Noemi Schmitt, Frank Westerhoff (2018); "*Cross-regional connectedness in the Korean housing market*" by Hahn Shik Lee, Woo Suk Lee (2019); "*The gradients of power: Evidence from*

*the Chinese housing market*” by Hanming Fang, Quanlin Gu, Li-An Zhou (2019); the study *“Can government stabilize the housing market? The evidence from South Korea”* by H. Jang, Y. Song, and K. Ahn (2020); Morris A. Davis, Stephen D. Oliner, Tobias J. Peter, Edward J. Pinto (2020) in the study *“The Impact of Federal Housing Policy on Housing Demand and Homeownership: Evidence from a Quasi-Experiment”*; Yaoyao Li, Daolin Zhu, Jiangmeng Zhao, Xiaodong Zheng, Lanyue Zhang (2020) *“Effect of the housing purchase restriction policy on the Real Estate Market: Evidence from a typical suburb of Beijing, China”*; *“Monetary policy and US housing expansions: The case of time-varying supply elasticities”* by Bruno Albuquerque, Martin Iseringhausen, Frederic Opitz (2020); *“A theory of housing demand shocks”* by Ding Dong, Zheng Liu, Pengfei Wang, and Tao Zha (2022); *“Six types of government policies and housing prices in China”* by Zhining Hu (2022); *“The uncoupling of house prices and mortgage debt: towards wealth-driven housing market dynamics”* by Cody Hochstenbach (2023); Kevin Corinth and Amelia Irvine (2023) *“The Effect of Relaxing Local Housing Market Regulations on Federal Rental Assistance Programs”*.

### **1.1.2. Domestic research works**

The book *“Housing for Low-Income People in Major Urban Areas Today: Hanoi’s Experience”* by Hoang Xuan Nghia and Nguyen Khac Thanh (2010); Do Thanh Tung’s *“Housing Financial Policy in the Hanoi Urban Area”* (2010); Pham Sy Liem (2012) in *“Understanding Housing Policies of Various Countries”*; Nguyen Thi Thu Nguyet’s *“Public-Private Cooperation in Developing the Housing Market for Low-Income People in Ho Chi Minh City”* (2011); the study *“Social Housing - Housing for Low-Income People”* by Nguyen Minh Hoa (2012); *“Housing Issues for Low-Income People in Vietnam”* by Nguyen Thi Hai Ly (2013); author Pham Van Binh’s *“Housing and Land Tax Policy in Vietnam”* (2013); the study *“Vietnam Real Estate Market: Reflecting on 10 Years to Orient the Future”* by Tran Kim Chung (2015); author Nguyen Hong Phu’s *“State Management of Investment in Urban Housing Development in Vietnam”* (2018); the study *“Developing the Housing Market in Hanoi City by 2030”* by Nguyen Ngoc Tiep (2020); *“Assessing Social Housing Credit Programs for Low-Income People: An Experimental Study in Hanoi City, Vietnam”* by Bui Thi Hoang Lan and Dinh Duc Truong (2023).

## **1.2. RELATED RESEARCH WORKS ON THE HOUSING MARKET FOR WORKERS**

### **1.2.1. Foreign research works**

Liliany S. Arifin (2004) in the study *“Housing provision for factory workers”*; *“The Role of State in Affordable Housing for Essential Workers: A Comparative Study of California and New South Wales”* by Anupama R. Sharma, Kenneth T. Rosen (2014); *“Work-life management patterns among public sector workers in Malaysia”* by Dzurizah Ibrahim (2014); *“Exploring the determinants of migrant worker’s housing tenure choice towards public rental housing: A case study in Chongqing, China”* by the group of authors Xiaolong Gan, Jian Zuo, Ruidong Chang, Dezhi Li, George Zillante (2016); the group of authors Steven Rowley, Amity James, and Peter Phibbs (2017) in the study *“Government led innovations in affordable housing delivery”*; the study *“Housing condition of Industrial zones workers: The case of Hawassa Industrial park”* by Selamawit Teku Jego (2019); *“Ethiopia - Options for Expanding Affordable Housing Supply for Industrial Park Workers”* by the World Bank (2020); *“Revitalising Key Worker Housing”* by Jack Airey and Sir Robin Wales (2019); *“Livable Rental Houses for Factory Workers in Industrial Area”* by Rahardiyani Ari Wicahyo, Dewi Septanti, and Rika Kisnarin (2020); *“The Preferences Of Single Factory Workers Toward Rental Housing In East Ungaran, Semarang”* by authors A. Hazimah Ramadhani, A. Manaf (2020); *“Housing allocation with Chinese characteristics: the case of talent workers in Shenzhen and Guangzhou”* by Yue Gong (2021); *“Government-led housing strategies for essential workers: A global review”* by F. Zhang, E. W. Yiu, B. L. S. Tang, D. Lu, M. Lu, S. Huang, L. Jia (2020); *“Housing key workers: scoping challenges, aspirations, and policy responses for Australian cities”* by Zahra Nasreen, Catherine Gilbert, Nicole Gurran (2021).

### **1.2.2. Domestic research works**

*Firstly*, studies on the role and importance of developing the housing market for workers in industrial zones. *“Building Housing for Workers in Industrial Zones: Contributing to Ensuring Social Welfare”* by Khong Thanh Cong (2011); Le Quoc Hoi (2012), *“Employment and Living Conditions of Workers in Industrial Zones, Export Processing Zones, and Economic Zones in Vietnam”*; *“Housing for Workers in Industrial Zones”* by Vu Quoc Huy (2014); *“Addressing the Housing Issue for Workers in Industrial Zones in the North Central Provinces of Vietnam Today”* by Bui Van Dung (2015).

*Secondly*, studies that analyze the current situation and recommend solutions for developing the housing market for workers in industrial zones.

*“Mechanisms and Policies to Attract Investment from Economic Sectors in the Construction of Housing for Workers in Industrial Zones and Export Processing Zones”* by Le Xuan Ba (2007); Tran Viet Tien (2009) in the study *“Some Social Issues in Vietnam's Industrial Zones”*; Truong Thuy (2011), *“The Housing Issue for Workers in Industrial Zones, Export Processing Zones, and Economic Zones: Need for More Mechanisms and Policies”*; *“Social Policies for Rural-Urban Migrants in Vietnam Today”* by Mai Ngoc Cuong (2013); Nguyen Manh Thang (2016), *“Pressing and Urgent Issues for Workers in Industrial Zones and Export Processing Zones - Current Situation and Solutions”*; *“Study on Improving the Living Environment for Workers in Industrial Zones in the Socialist Republic of Vietnam”* by the Japan International Cooperation Agency (JICA) (2016); Nguyen Quang Tuan A, Nguyen Quang Tu (2016), *“System of Criteria for Evaluating the Sustainability of Housing for Workers in Industrial Zones in Vietnam Towards Industrialization”*; *“Social Housing for Workers in Industrial Zones in Vietnam - Concepts and Practical Solutions Towards Sustainable Development: A Case Study in Hanoi City”* by Ta Quynh Hoa and Pham Dinh Tuyen (2019); Ngo Le Minh (2021) in the study *“Social Housing - Experience in Developing Social Housing for Workers in Vietnam - A Model in Ho Chi Minh City”*; Ha Quang Hung (2021), *“Some Solutions for Developing Social Housing for Workers in Industrial Zones, Export Processing Zones, and Industrial Clusters”*; *“Managing Social Issues in Industrial Zones in Vietnam”* by Nguyen Trung Thanh (2021); *“Challenges in Housing for Workers in Industrial Zones: A Case Study in Dong Nai Province, Vietnam”* by Dang Ngoc Son and Bui Anh Tuan (2022).

### **1.3. RESULTS OF PREVIOUS STUDIES RELATING TO THE THESIS**

#### **1.3.1. General review**

*Firstly*, studies have provided concepts, content, and factors affecting housing and the housing market.

*Secondly*, authors have evaluated and analyzed the current situation of housing development, the housing market, and the issue of providing housing for workers in industrial zones in various localities, regions, or countries.

*Thirdly*, research works have put forward various viewpoints and fundamental solutions, along with recommendations to develop the housing market in general and address issues related to providing housing for workers in particular.

#### **1.3.2. Gaps that need further study**

Through the review and synthesis of literature, including the research works of domestic and international scholars, it can be observed that studies on various types of markets in general, and the housing market in particular, are quite abundant and have been thoroughly conducted by many authors. However, no scientific research has systematically analyzed the theoretical and practical basis of the housing market for workers in industrial zones at the local and national levels from the perspective of political economy. Therefore, this research is necessary to address current practical issues and fill the “gaps” that previous studies have not explored, in order to find solutions to promote the development of the housing market and meet the legitimate needs of workers in industrial zones. Specifically, the research question of the dissertation is:

- ***The first question:*** What is the content of the housing market for workers in industrial zones? What factors affect the housing market for workers in industrial zones, and what criteria are used to evaluate the housing market for workers in these zones?

- ***The second question:*** Does the current housing market in Vinh Phuc province meet the needs of workers in industrial zones? What challenges is the housing market for workers in industrial zones facing? What are the issues arising in the development of the housing market for workers in industrial zones in Vinh Phuc province?

- ***The third question:*** What fundamental viewpoints and solutions are needed to develop the housing market for workers in industrial zones in Vinh Phuc to meet the legitimate housing needs of the workers?

## **CHƯƠNG 2**

### **THEORETICAL BASIS AND PRACTICAL EXPERIENCE ON THE HOUSING MARKET FOR WORKERS IN INDUSTRIAL ZONES**

#### **2.1. GENERAL ISSUES ON THE HOUSING MARKET FOR WORKERS IN INDUSTRIAL ZONES**

##### **2.1.1. Basic concepts**

\* *Definition of Housing:* According to the Housing Law of 2023: “Housing is a construction intended for living and meeting the daily needs of households and individuals”

\* *Definition of Housing Market:* The housing market is the totality of economic relationships and transactions concerning land use rights and

housing ownership rights among market participants, based on commodity and monetary relationships that occur within a certain space and time, governed by the principles of the market economy and legal regulations.

\* *Definition of Housing Market for Workers in Industrial Zones:* The housing market for workers in industrial zones is the totality of relationships related to the buying, selling, transferring, and renting of housing commodities between workers and housing suppliers in the market, aimed at determining the price and quantity of housing goods and services, corresponding to a certain level of socio-economic development.

Thus, the housing market for workers in industrial zones can be identified at a specific level as a place where exchange and transaction relationships occur between workers in industrial zones and housing suppliers, based on pricing and influenced by the laws of supply and demand in the market as well as legal regulations. At a more abstract level, the housing market for workers in industrial zones can also be identified through relationships related to housing exchange and purchase, including supply and demand for housing, housing prices, commodity-money relations, and the value and utility value of housing commodities.

### **2.1.2. Characteristics and roles of the housing market for workers in industrial zones**

#### ***2.1.2.1. Characteristics of the housing market for workers in industrial zones***

*Firstly*, the goods in the housing market have very high value.

*Secondly*, housing goods and the housing market are region-specific.

*Thirdly*, buyers typically only have sufficient information about housing goods during their use.

*Fourthly*, housing supply changes very slowly compared to fluctuations in demand and prices.

*Fifthly*, the spillover effects of the housing market are very strong.

*Sixthly*, the housing market for workers in industrial zones is often concentrated in nearby areas or within the same area as the industrial zone.

*Seventhly*, the housing offered in this market is typically low-income housing.

*Eighthly*, housing for workers in industrial zones is generally designed to provide basic and essential amenities for the workers.

#### ***2.1.2.2. Roles of the housing market for workers in industrial zones***

- The housing market plays a role in addressing housing issues – a condition for labor reproduction, providing housing opportunities for workers, especially migrant workers.

- The housing market creates stability and attracts labor.
- The housing market plays a role in promoting economic growth and urban development.

## **2.2. COMPONENTS, INFLUENCING FACTORS, AND EVALUATION CRITERIA OF THE HOUSING MARKET FOR WORKERS IN INDUSTRIAL ZONES**

### **2.2.1. Components of the housing market for workers in industrial zones**

#### ***2.2.1.1. Housing as a Commodity***

In a market economy, housing is considered a commodity like any other good. Therefore, like other goods, housing as a commodity also has both utility value and value.

- *Utility Value of Housing as a Commodity*: The utility value of housing is the usefulness of housing to meet the needs of its users. Housing can be used for various purposes such as living, operating a store, serving as an office, or a production workshop. However, it differs from regular commodities in that housing as a commodity is composed of two elements: the building and the land, as well as external factors, particularly the location of the house.

- *Value of Housing as a Commodity*: The value of housing as a commodity is determined by the living labor and materialized labor embodied in the housing. Housing is a special type of commodity, so its value not only depends on the labor embodied in it and supply-demand relationships, but also on differential rent and the various components that make up the house.

#### ***2.2.1.2. Demand in the housing market for workers in industrial zones***

Demand in the Housing Market is the total quantity of housing that buyers want and are willing to purchase, corresponding to their ability to pay at different price levels.

Demand in the Housing Market for Workers has the following characteristics: (1) Housing for workers in industrial zones is often rental housing built by private individuals and housing for low-income people; (2) Housing for workers in industrial zones is often collective housing or apartments; (3) Housing demand is concentrated in areas adjacent to or within the same area as the industrial zones.

#### ***2.2.1.3. Supply in the housing market for workers in industrial zones***

Housing Supply in the Housing Market for Workers is the quantity of housing available for exchange in the market at a certain



time and at a certain price that matches the affordability of workers. Housing supply reflects the ability of the economic system to meet workers' housing needs. The housing supply includes not only the number of newly constructed houses but also existing housing that is available for sale or rent. The supply in the market is determined by the quantity of housing that is ready and available for buying or renting transactions, excluding all existing houses and land.

#### ***2.2.1.4. Housing prices in the market***

Housing Prices are the monetary expression of the value of housing as a commodity in the market at a certain point in time. In other words, housing prices are the amount of money that workers need to pay to rent or own a house. Prices in the housing market are a comprehensive economic measure reflecting the relationship between differential rent, land price formation, labor costs for land development, housing construction, labor force, and capital invested in housing projects.

#### ***2.2.1.5. Intermediaries in the housing market for workers in industrial zones***

The intermediary system plays an important role in the formation of the housing market. These organizations are crucial in establishing and maintaining the housing market, ensuring transparency, efficiency, and fairness in real estate transactions, and creating a favorable environment for both buyers and sellers. Intermediaries participating in the housing market for workers in industrial zones include valuation organizations, financial-credit institutions, information providers, and brokerage service providers.

#### ***2.2.1.6. Operational mechanism and state management of the housing market***

The housing market is a part of the real estate market within the market economy, and therefore, it operates according to the general mechanism of the market economy, with its economic characteristics being regulated and directed by the state.

State management of the housing market plays an important role in ensuring the fairness, sustainability, and efficiency of this market. State management activities regarding the housing market include: (1) Setting development directions for the housing market; (2) Creating a macroeconomic environment for housing market activities; (3) Regulating the housing market through policies; (4) Monitoring and supervising activities in the housing market.

#### **2.2.2. Criteria for evaluating the housing market for workers**

### **in industrial zones**

- Quantitative Criteria: Housing supply, housing demand, housing prices.

Qualitative Criteria: Evaluation of housing quality; coherence, rationality, feasibility, and effectiveness of housing policies.

### **2.2.3. Factors affecting the housing market for workers in industrial zones**

#### ***2.2.3.1. Factors related to the macro environment***

- *Party's Directions, Policies, and State Laws on Housing and the Housing Market.*

- *Economic growth, economic restructuring, and the formation and development of industrial zones.*

- *Level of development of science and technology and transportation infrastructure*

- *State capacity in administration, management, control, and supervision.*

#### ***2.2.3.2. Factors related to enterprises in industrial zones and housing suppliers***

- *Number and capacity of entities in the housing market for workers in industrial zones.*

- *Awareness of enterprises in industrial zones and housing businesses towards the housing market for workers.*

#### ***2.2.3.3. Factors related to the affordability and preferences of workers***

- *Income level and financial capability of workers.*

- *Preferences and habits of workers in industrial zones.*

## **2.3. PRACTICAL EXPERIENCE IN DEVELOPING THE HOUSING MARKET FOR WORKERS IN INDUSTRIAL ZONES**

### **2.3.1. Experience in developing the housing market for workers in industrial zones in some localities in Viet Nam**

#### ***2.3.1.1. Experience of Binh Duong province***

#### ***2.3.1.2. Experience of Dong Nai province***

#### ***2.3.1.3. Experience of Bac Ninh province***

#### **2.3.2. Lessons Learned for Vinh Phuc Province**

***2.3.2.1. Effectively carry out planning, arrangement, and adjustment of project locations to align with coordinated infrastructure***

***2.3.2.2. Select capable investors, diversify and socialize social resources and types of investment***

***2.3.2.3. Establish reasonable and suitable policies to develop the housing market, facilitating social housing and rental housing projects***

## **CHAPTER 3**

### **THE CURRENT SITUATION OF THE HOUSING MARKET FOR WORKERS IN INDUSTRIAL ZONES IN VINH PHUC PROVINCE**

#### **3.1. OVERVIEW OF INDUSTRIAL ZONES IN VINH PHUC PROVINCE**

##### **3.1.1. Formation and development of industrial zones in vinh phuc province**

Vinh Phuc province, located in the Red River Delta, is part of the key economic region in Northern Vietnam. Following the Party and State's policy of investing in the construction and development of centralized industrial zones to create a foundation for attracting both domestic and foreign investment in the 1990s, and leveraging the advantages and potential in terms of geography, land, and socio-economic conditions of the province, Vinh Phuc set a primary objective in its industrial development strategy to invest in and expand industrial zones, considering this the essential measure to promote local industrialization. Starting with only one industrial zone, Kim Hoa, covering 50 hectares, which was approved by the government in 1998, after more than 20 years, the province has significantly expanded its industrial zone scale to 19 zones approved by the Prime Minister, with a total area of 5,487.31 hectares. Among them, 16 industrial zones have received investment policy decisions and investment certificates, with a total registered investment capital of VND 15,548 billion and USD 212.53 million. The total planned land area for these zones is 3,093.85 hectares, of which 2,262.12 hectares are for industrial land. Of the 16 established industrial zones, 9 are currently operational, with a total planned land area of 2,485.8 hectares, including 1,827.15 hectares of industrial land. The infrastructure in these industrial zones is designed to be modern and integrated, effectively meeting the requirements of both foreign and domestic investors.

##### **3.1.2. Size and structure of labor in industrial zones in vinh phuc province**

###### ***3.1.2.1. Quantity and quality of workers in industrial zones***

The formation, expansion, and attraction of investment in industrial zones have led to an increase in the size of the workforce in these zones, not only in terms of quantity but also in quality. From 2014 to 2022, the number of workers in industrial zones in Vinh Phuc increased by 240%, with a total increase of 74,448 workers, with the period from 2016 to 2022 experiencing the fastest growth. The proportion of local workers in industrial zones has

continuously increased, accounting for about 60% to 80% of the total workforce each year. Among the 9 operational industrial zones, Khai Quang Industrial Zone, Ba Thien I Industrial Zone, and Ba Thien II Industrial Zone have the highest concentration of workers.

Along with the increase in the number of workers, the quality of labor in the industrial zones of Vinh Phuc province has also been continuously improving. According to data from the Industrial Zone Management Board of Vinh Phuc province, the number of high-quality workers in the province's industrial zones increased by more than 6,000 people from 2017 to 2020, rising from 10,786 workers in 2017 to 17,243 in 2020.

It can be seen that as the production scale of the industrial zones in Vinh Phuc province continues to expand, the number of workers has inevitably increased, which puts pressure on social issues, particularly in meeting the housing needs of workers..

### ***3.1.2.2. Age of workers in industrial zones***

According to statistics from the labor union of the industrial zones in Vinh Phuc province, the workforce in these industrial zones is mostly young, with those aged 16 to 30 making up about 70%, those aged 30 to 35 making up 10%, and those over 35 accounting for about 20%. With a young workforce (70%) and most of them being in stable marriages (over 80%), there is a high demand for renting or purchasing affordable housing and small-sized apartments.

### ***3.1.2.3. Average salary and income of workers in industrial zones***

Survey results show that the current average income of workers in industrial zones in Vinh Phuc province ranges from 5 to 10 million VND per month. The average monthly salary from 5 million to under 7 million VND accounts for 44.74%, with a relatively high average salary; and from 7 to 10 million VND per month, accounting for 34.58%. However, the response rate regarding workers' intention to change jobs is quite high, with 22,832 out of 5,000 workers, representing 65.60%. One of the reasons for this situation is the inadequacy of worker housing.

## **3.2. THE HOUSING MARKET SITUATION FOR INDUSTRIAL ZONE WORKERS IN VINH PHUC PROVINCE**

### **3.2.1. Housing demand of industrial zone workers in Vinh Phuc province**

*Regarding housing demand quantity:* The strong development of industrial zones, along with the expansion of the number and scale of investment projects, has contributed to the increase in the number of workers employed in industrial zones in Vinh Phuc Province each year.

In 2013, about 16.600 workers expressed their demand for housing, equivalent to 36% of the total workforce in the industrial zones. By 2014, this number had increased to nearly 18.000 workers in need of housing. As of 2022, the workforce in the industrial zones of the province had exceeded 132.000, of which over 66% lived with their families, and 33,14% rented accommodations, equivalent to around 43.744 people needing a place to stay. Compared to 2013, the demand for housing among workers has increased 2,6 times, adding 27.144 people, with an annual growth rate of approximately 3.000 workers needing housing. In addition, according to the statistics of the Provincial Labor Federation, there are currently 19.616 workers renting in over 2.074 rental houses in Vinh Yen city, Phuc Yen city, and Binh Xuyen district. Workers in industrial zones are mostly living in privately built, cramped rental rooms.

*Regarding housing models:* According to survey data of workers in 29 enterprises conducted by the Provincial Labor Federation, 2,730 out of 5,000 workers, equivalent to 54.60%, expressed a desire to buy social housing. Only 5.70% of workers preferred living in privately built rental accommodations, while 24.62% chose the rural-urban commuting model, traveling to work in the morning and returning home in the evening. Thus, the demand for social housing among workers is very high.

*Regarding room size and amenities:* Based on survey results from workers, renting rooms with an area of 10-15m<sup>2</sup> is primarily chosen by 45,4% of workers, followed by rooms with an area of 16-20m<sup>2</sup>, with nearly 35% of workers opting for these. Rooms that are too large (over 20m<sup>2</sup>) or too small (under 10m<sup>2</sup>) have the lowest proportions, at just 13% and 6,8%, respectively. With a trend of 2-3 workers sharing a room (accounting for 85% of surveyed workers), the per capita living area for workers is only 4-5m<sup>2</sup> per person, which is more than 6,3 times lower than the provincial average in 2022 (31,05 m<sup>2</sup> per person).

Therefore, when asked about their desires for improving housing quality, most workers chose to upgrade the room size, followed by improving the kitchen area and the quality of the restroom/bathroom facilities.

### **3.2.2. Housing supply for industrial zone workers in Vinh Phuc province**

According to a survey by the Provincial Labor Federation, most workers live in family homes or privately owned houses, accounting for 61,60%. Meanwhile, the rental rate is also quite high at 33,14%. In contrast, housing models built by enterprises for workers and those built

by industrial zones for workers represent a very low proportion, at just 1,20% and 0,56%, respectively.

### **3.2.2.1. Housing supply for workers from enterprises**

\* *Số lượng cung nhà ở*: inh Phuc Province has implemented 26 social housing projects, including housing for workers and social housing portions within new urban areas and residential zones. These projects cover a total land area of approximately 116.920 hectares and provide 35,288 housing units with a total floor area of more than 2.778.596 square meters, including 2.342 low-rise houses and 25.145 apartment units. The projects are mainly distributed in localities with many industrial zones such as Vinh Yen, Binh Xuyen, and Phuc Yen, accounting for 88,5% of the total number of social housing projects in the province. However, the number of projects that have been put into operation remains modest. Table 3.8 shows that 8 projects have been completed and put into use, providing 2,082 social housing units. Among these, there are three housing projects specifically for workers in industrial zones, including: The Worker Housing Project of Honda Company within the Dong Son Urban Area Project, with 300 units. The Project by Bao Quan Investment and Construction Joint Stock Company, which has invested in two 6-story A4 and A5 buildings for workers, and a 15-story B1 low-income apartment building with a total of 421 units. The A2, B2 low-income and worker housing project (by Eurocharm Vietnam Company) with a total of 207 units.

In addition, there are currently 7 social housing projects under construction in the area, including 4 projects specifically for worker housing that are in the implementation phase. These projects will provide approximately 10.400 units, equivalent to 808.000 square meters of floor area once completed. Moreover, the province has 21 commercial housing projects that have allocated 20% of their land for social housing development, covering an area of 72,2 hectares, which is expected to provide about 14.300 units with a total floor area of approximately 1,76 million square meters.

\* *Housing Quality*: Form: There is no significant difference in the average housing area per capita, which is about 9m<sup>2</sup> per person, between worker housing built by industrial zone enterprises, housing enterprises, or other organizations. Infrastructure: These housing units are fully equipped with essential amenities, including a clean water supply system, electricity, as well as modern systems for waste collection and wastewater treatment.

### ***3.2.2.2. Housing supply for industrial zone workers from households***

*Quantity of boarding housing supply:* The main areas concentrating boarding houses for workers to rent include Khai Quang and Lien Bao Wards (Vinh Yen City); Huong Canh Town, Tam Hop Commune, Dao Duc Commune (Binh Xuyen); and Phuc Thang, Hung Vuong, and Trung Trac Wards (Phuc Yen). Across these three surveyed areas, there are 2.074 households offering boarding rooms for rent, with a total of 19.200 rooms, accommodating approximately 20.,000 workers. The rental housing supply in the industrial zones of Vinh Phuc Province still has great potential, offering opportunities for households to increase their income by investing in rental housing, thereby improving the standard of living for local

*Types of Boarding Houses:* Based on a survey of boarding houses for workers around the industrial zones in Vinh Phuc Province, worker rental housing is interspersed with residential houses and shows a wide variety of types, including: i) Rows of boarding houses located on separate plots of land; ii) Boarding houses located on the same plot of land and sharing a gate with the owner; iii) Houses that are the owner's old family home.

*Quality of Boarding Houses:* Most rental houses are boarding houses built spontaneously by local residents around the industrial zones for workers, which leads to low quality. These houses are usually simple, small-level structures (known as Grade 4 houses), resulting in cramped living conditions. They are often damp, hot during summer, and cold during winter. The technical infrastructure in such housing is basic and weak.

### **3.2.3. Rental prices for housing for industrial zone workers in vinh phuc province**

*For social housing* designated for workers, the average price in Vinh Phuc Province currently ranges from 9 to 13.5 million VND per square meter, which is equivalent to approximately 600-800 million VND for an apartment of 50 square meters or more. According to the author's survey, when asked about affordable housing prices, over 70% of the workers indicated that an apartment priced between 300 million and 500 million VND would be within their financial capacity. The price range of 500 to 700 million VND per apartment was also chosen by 15% of the workers. Very few workers selected the price ranges of 700 to 900 million VND per apartment or above 900 million VND. Therefore, the workers hope that the local authorities can create favorable conditions to help them own affordable housing suitable for their income.

*For rental housing*, the rent for worker accommodation has continuously increased. In 2018, the average rent was 600,000 VND per room per month, but by 2022, this had risen to 850,000 VND per room per month, an increase of 1.4 times. This rental cost typically accounts for around 12-15% of a worker's total monthly income.

### **3.2.4. The intermediaries**

According to the Vinh Phuc Department of Construction, there are currently 12 registered real estate trading floors in the province. Among these, 8 trading floors are operating effectively. The trading floors in the province are established under two basic forms: (1) Trading floors established by real estate project developers or parent companies of real estate projects. (2) Trading floors set up by individuals or organizations, operating based on market demand..

### **3.2.5. Operation mechanism and state control, regulation**

#### ***3.2.5.1. Central government policies***

Recently, the Party and State have introduced many guidelines, policies, and legal documents to address challenges related to the supply and demand for worker housing in industrial zones. Specifically, Decree No. 31/2022/ND-CP was issued on May 20, 2022, providing interest rate support from the state budget for enterprises, cooperatives, and business households. This aims to support Resolution No. 43/2022/QH15 of the National Assembly, issued on January 11, 2022, regarding financial and monetary policies to support economic and social recovery and development.

#### ***3.2.5.2. Policies Issued by Vinh Phuc Province***

Based on the Housing Law of 2014, Vinh Phuc Province has implemented several new policies and regulations regarding housing management and development, with an emphasis on providing housing for low-income groups and workers in industrial zones within the province.

## **3.3. GENERAL ASSESSMENT OF THE HOUSING MARKET FOR INDUSTRIAL ZONE WORKERS IN VINH PHUC PROVINCE**

### **3.3.1. Results achieved**

*Firstly*, the housing market for workers has gradually met their housing needs. Worker housing has steadily improved in both quantity and quality.

*Secondly*, Policies related to finance, planning, construction, and urban development, as well as initiatives on social housing—especially for workers—are increasingly being implemented. Thanks to more flexible regulations on housing, workers can now access housing more easily.



*Thirdly*, in the province, many new worker housing areas have emerged, equipped with modern and integrated technical and social infrastructure. The presence of social housing projects in various locations across the province allows workers to choose suitable accommodations. It can be confirmed that construction by capable enterprises has brought, and will continue to bring, quality apartments that help improve the lives of workers in general and those in industrial zones in particular.

*Fourthly*, the market price of apartments for social housing projects ranges from 10 to 13 million VND per square meter, which is not yet affordable for most low-income workers. The price will be more reasonable if workers seeking housing can directly access projects, reducing intermediaries and brokerage.

*Fifthly*, information on ongoing social housing projects and announcements of application results for homebuyers are fully and publicly provided on the Department of Construction's website.

### **3.3.2. Restrictions in the Development of the Housing Market for Workers in Vinh Phuc Province**

#### ***3.3.2.1. Restrictions***

*Firstly*, the housing supply is restricted and does not meet the demand.

*Secondly*, incentive measures for investors in SH and worker housing projects have not generated significant attractiveness.

*Third*, poor housing quality has led to workers' rights not being ensured.

*Fourth*, rental housing for workers and social housing prices are trending upward. Housing costs remain a challenge, a constant concern, and a burden for industrial zone workers, especially in the face of their limited incomes.

#### ***3.2.2.2. Causes of the restrictions***

##### ***\* Objective Causes***

*Firstly*, the global and domestic economic situations have faced many challenges post-pandemic, which has significantly impacted the province's revenue and ability to attract investment, as well as hindered the progress of housing projects, including social housing for workers.

*Secondly*, inadequacies in the management, regulation, and direction by local authorities regarding the housing market.

##### ***\* Subjective Causes***

*Firstly*, the capacity of some entities participating in the housing market in the province remains weak.

*Secondly*, the Party organization and social unions at all levels in Vinh Phuc have not paid sufficient attention to the development of the housing market for workers, and the awareness of enterprises about worker housing issues is still limited.

*Thirdly*, the spontaneous development of housing investment and rental prices.

### **3.3.3. Issues arising from the current housing market situation for industrial zone workers in Vinh Phuc province**

From the limitations and shortcomings of the housing market for industrial zone workers in Vinh Phuc Province, several conflicts and issues need to be addressed in the coming time:

*Firstly, the conflict between housing supply and demand.* The imbalance between supply and demand in the housing market reflects a major challenge in urban management and development. The current state of the housing market for workers in industrial zones in Vinh Phuc shows that the demand for housing is always very high, which has motivated investors to develop housing projects in the area. However, from the outset, most investors and housing enterprises have only focused on mid- to high-end segments due to their higher profit margins, targeting high-income customers in society. The price of housing has thus far exceeded the financial capacity of workers in industrial zones.

*Secondly, the conflict over economic benefits among participants in the housing market for industrial zone workers.* The housing market reflects diverse relationships among various market participants, each with its own interests. The economic interests of the stakeholders are both aligned and in conflict. These conflicts are frequently present in the housing market but are not always resolved satisfactorily. Investors tend to prioritize their own benefits, often neglecting other socio-economic issues, which results in an imbalance between urban development and the development of culture and the environment.

*Thirdly, the conflict between the demand for affordable housing for workers and limited investment resources.* Workers in industrial zones often have low incomes and limited financial capacity, making access to affordable housing challenging. The demand for affordable housing not only concerns price but also factors like convenient locations that reduce commuting time and costs, as well as housing quality that ensures the health and welfare of workers. However, this demand often exceeds the market supply, leading to a shortage and significant pressure on workers. Increasing the supply of affordable housing for industrial zone workers

requires various resources, such as human resources, financial resources, land resources, and policy mechanisms. However, resources for affordable housing development, from land to finances, are always limited.

## **CHAPTER 4**

### **OPINIONS AND BASIC SOLUTIONS FOR FURTHER DEVELOPING THE HOUSING MARKET FOR INDUSTRIAL ZONE WORKERS IN VINH PHUC PROVINCE BY 2030**

#### **4.1. FORECAST OF SUPPLY AND DEMAND FOR THE HOUSING MARKET FOR INDUSTRIAL ZONE WORKERS IN VINH PHUC PROVINCE**

*4.1.1. Forecast of housing demand for workers*

*4.1.2. Forecast of housing supply for workers*

#### **4.2. BASIC OPINIONS ON THE DEVELOPMENT OF THE HOUSING MARKET FOR INDUSTRIAL ZONE WORKERS IN VINH PHUC PROVINCE**

*4.2.1. Considering housing development policy as a top priority  
in Vinh Phuc Province's socio-economic development plan*

*4.2.2. Encouraging all economic sectors to participate in the  
development of housing for industrial zone workers in the province*

*4.2.3. Developing the housing market for workers must ensure  
a harmonious balance of benefits for all stakeholders*

*4.2.4. Worker housing development planning must be closely  
linked with the planning of industrial zones, urban development, and  
the real estate market*

*4.2.5. Strengthening the role of the State in addressing worker  
housing issues to ensure workers' right to housing*

#### **4.3. SOLUTIONS FOR DEVELOPING THE HOUSING MARKET FOR INDUSTRIAL ZONE WORKERS IN VINH PHUC PROVINCE**

##### **4.3.1. Group of solutions for improving housing development policies and supporting worker housing**

*Firstly, regarding land policies for housing construction.*

*Secondly, policies for selecting investors for worker housing projects*

*Thirdly, improving incentive policies for investors in social  
housing and worker housing*

*Fourthly, creating specific policies for industrial zone worker housing*

##### **4.3.2. Group of solutions to increase housing supply for workers**

###### **4.3.2.1. Planning solutions**

**4.3.2.2. Socialization in investment for worker housing development in industrial zones**

**4.3.2.3. Establish a housing fund for industrial zone workers to rent or purchase**

**4.3.3. Group of solutions to influence housing demand for industrial zone workers in vinh phuc province**

*Firstly*, accelerate the reform of the wage system to implement a consistent minimum wage policy for all enterprises.

*Secondly*, focus on attracting investment into projects that apply advanced technology and modern production processes.

*Thirdly*, reduce the financial burden on workers through effective measures such as controlling inflation, reducing tuition fees for workers' children, and lowering healthcare service costs.

*Fourthly*, improve financial support policies for workers to buy or rent housing.

*Lastly*, to protect and ensure the rights of workers in industrial zones, enhance the role and effectiveness of union activities.

**4.3.4. Group of solutions to influence rental prices of housing in industrial zones**

*First, improve pricing policies.*

*Second, reduce the costs associated with worker housing construction.*

*Third, strengthen inspection, monitoring, and supervision.*

**4.3.5. Establish an intermediary system for the housing market**

*Firstly*, train and develop a professional workforce.

*Secondly*, support and facilitate the appraisal process, ensuring objective and effective appraisal as a basis for market transparency, preventing price inflation.

*Thirdly*, improve the information system and database on housing and the housing market.

**4.3.6. Enhancing the leadership role of party organizations at all levels, from provincial to grassroots, in developing and managing the housing market for workers**

*Firstly*, increase awareness of the importance of developing the housing market for industrial zone workers.

*Secondly*, provide regular, timely, and direct leadership in the development of worker housing in industrial zones.

*Thirdly*, local management agencies, including party committees and authorities, need to enhance cooperation with other levels and sectors in applying regulations on social housing and worker housing, and promptly

address challenges encountered during project implementation.

*Lastly*, local management agencies, where industrial zones are in operation, including party committees and authorities, need to strengthen the management of private boarding houses.

## CONCLUSION

As a province in the Northern Key Economic Region, the rapid development of industrial zones in Vinh Phuc Province is closely linked to the emergence of the housing market for industrial zone workers. The current state of the housing market for workers in industrial zones in Vinh Phuc Province has achieved some initial results, but there are still many limitations, shortcomings, and pressing issues that require appropriate solutions and policies to ensure the legitimate housing rights of workers. This contributes to social security and provides resources for the development of industrial zones, thereby promoting the socio-economic development of the province. The research on the topic “Housing Market for Workers in Industrial Zones in Vinh Phuc Province” has both theoretical and practical significance, and the author has initially focused on clarifying the following aspects:

*Firstly*, the dissertation has developed a theoretical framework for the housing market, clarifying the central concept of the housing market for industrial zone workers; its characteristics, role; constituent elements, influencing factors, and criteria for evaluating the housing market for workers in industrial zones in Vinh Phuc Province.

*Secondly*, based on the theoretical system and the established criteria, the dissertation focuses on analyzing and evaluating the current state of the housing market for workers in industrial zones in Vinh Phuc Province. From there, it identifies the limitations and shortcomings of this market, points out the causes of these issues, and highlights the problems that need to be addressed to develop an effective and sustainable housing market for workers in industrial zones in Vinh Phuc Province.

*Thirdly*, based on the limitations and their causes derived from the analysis of the current situation, this dissertation provides forecasts and viewpoints on the development of the housing market for workers in Vinh Phuc Province. At the same time, it also proposes several basic solutions to promote the housing market, with the aim of improving the accommodation available for industrial zone workers.

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

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