

HỌC VIỆN CHÍNH TRỊ QUỐC GIA HỒ CHÍ MINH

NGÔ ĐỨC VINH

XÃ HỘI HÓA NGUỒN LỰC TÀI CHÍNH
CHO PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI
TẠI VIỆT NAM

LUẬN ÁN TIẾN SĨ
NGÀNH: KINH TẾ CHÍNH TRỊ

HÀ NỘI - 2026

HỌC VIỆN CHÍNH TRỊ QUỐC GIA HỒ CHÍ MINH

NGÔ ĐỨC VINH

**XÃ HỘI HÓA NGUỒN LỰC TÀI CHÍNH
CHO PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI
TẠI VIỆT NAM**

LUẬN ÁN TIẾN SĨ

NGÀNH: KINH TẾ CHÍNH TRỊ

Mã số: 9310102

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC:

1. PGS.TS. Ngô Tuấn Nghĩa

2. TS Đinh Văn Trung

HÀ NỘI - 2026

LỜI CAM ĐOAN

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

TÁC GIẢ



Ngô Đức Vinh

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU.....	1
Chương 1. TỔNG QUAN CÁC CÔNG TRÌNH NGHIÊN CỨU.....	9
1.1. Công trình nghiên cứu về nhà ở xã hội và xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội.....	9
1.2. Khái quát kết quả các công trình nghiên cứu liên quan đến đề tài luận án và những vấn đề luận án tập trung nghiên cứu	39
Chương 2. CƠ SỞ LÝ LUẬN VÀ THỰC TIỄN VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI VÀ XÃ HỘI HÓA NGUỒN LỰC TÀI CHÍNH CHO PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI	43
2.1. Nhà ở xã hội và phát triển nhà ở xã hội	43
2.2. Nguồn lực tài chính và xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội.....	56
2.3. Kinh nghiệm xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội tại một số quốc gia và bài học rút ra cho Việt Nam	86
Chương 3. THỰC TRẠNG XÃ HỘI HÓA NGUỒN LỰC TÀI CHÍNH CHO PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI VIỆT NAM.....	98
3.1. Quan điểm, chủ trương của đảng và nhà nước về phát triển nhà ở xã hội và xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam ...	98
3.2. Phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam.....	103
3.3. Xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam, giai đoạn 2015-2025.....	109
3.4. Đánh giá kết quả xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam, giai đoạn 2015-2025.....	131
Chương 4. QUAN ĐIỂM, GIẢI PHÁP THÚC ĐẨY HOẠT ĐỘNG XÃ HỘI HÓA NGUỒN LỰC TÀI CHÍNH CHO PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI.....	146
TẠI VIỆT NAM.....	146
4.1. Quan điểm phát triển nhà ở xã hội và xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam	146
4.2. Một số giải pháp thúc đẩy xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2045	149
KẾT LUẬN.....	179
DANH MỤC CÔNG TRÌNH KHOA HỌC CỦA TÁC GIẢ ĐÃ CÔNG BỐ LIÊN QUAN ĐẾN LUẬN ÁN.....	181
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	182
PHỤ LỤC	190

DANH MỤC BẢNG

Bảng 1.1: Tỷ lệ nhà ở xã hội trên tổng quỹ nhà ở tại một số nước phát triển....	25
Bảng 1.2: Khái quát hai mô hình nhà ở xã hội ở Anh	25
Bảng 2.1: So sánh một số đặc điểm của nhà ở xã hội, nhà ở công cộng, nhà ở giá rẻ	47
Bảng 3.1: Kết quả giải ngân các chương trình vốn ưu đãi cho nhà ở xã hội (2015 - 2025).....	128
Hình 2.1: Tiến độ phát triển nhà ở xã hội từ năm 2021-2024.....	105

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Tại Việt Nam, 40 năm đổi mới vừa qua chứng kiến tốc độ tăng dân số nhanh, và quá trình đô thị hóa mạnh mẽ. Nhu cầu về nhà ở ngày càng cấp thiết, tạo ra áp lực lớn trong quá trình quản lý xã hội của Đảng và Nhà nước. Do đó, việc chăm lo giải quyết nhà ở cho người dân luôn được Đảng và Nhà nước quan tâm và xác định là nhiệm vụ trọng tâm trong phát triển kinh tế - xã hội, trong đó có việc đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội để giải quyết nhu cầu chỗ ở cho các đối tượng thu nhập thấp và công nhân tại các khu công nghiệp. Nghị quyết Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XII của Đảng xác định: Thực hiện tốt các chính sách hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng chính sách, người nghèo, nhân dân sống ở vùng sâu, vùng xa, vùng khó khăn; phát triển nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp, khu chế xuất và sinh viên. Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng nêu: “Phát triển và mở rộng các loại hình nhà ở; đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho thuê, nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp; tạo điều kiện khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở theo cơ chế thị trường cho các đối tượng chính sách xã hội. Phấn đấu đến năm 2025, diện tích nhà ở bình quân toàn quốc khoảng 27 - 27,5 m² sàn/người” [16]. Văn kiện Đại hội XIV của Đảng khẳng định: “Mở rộng các loại hình nhà ở, ưu tiên phát triển nhà ở xã hội” [17, tr.94]. Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội 10 năm 2021 - 2030 và Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm 2021 - 2025 nêu: “Giải quyết cơ bản yêu cầu về nhà ở cho cư dân đô thị, mở rộng các loại hình nhà ở; có chính sách hỗ trợ đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội. Đến năm 2030, phấn đấu đạt 30 m² sàn nhà ở bình quân đầu người”. Từ đó, Chính phủ đã xây dựng Chiến lược phát triển nhà ở Việt Nam, xây dựng và triển khai thực hiện Đề án đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội đến năm 2030 [56].

Theo Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn nhà ở xã hội giai đoạn 2021-2030”, Việt Nam đặt mục tiêu hoàn thành khoảng 1.062.200 căn nhà ở xã hội. Nếu tính theo suất đầu tư bình quân khoảng 1 tỷ đồng/căn, nhu cầu vốn cho riêng chương trình này cần trên 1 triệu tỷ đồng. Đây là nhu cầu vốn có quy mô lớn, vượt xa khả năng đáp ứng của ngân sách nhà nước và còn tiếp tục gia tăng. Trong khi đó, nguồn vốn từ ngân sách nhà nước chỉ có thể đáp ứng một phần nhỏ nhu cầu đầu tư phát triển nhà ở xã hội, chủ yếu dành cho hỗ trợ hạ tầng kỹ thuật, bù lãi suất hoặc cấp vốn cho các chương trình tín dụng ưu đãi. Nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội hiện nay đang thiếu trầm trọng.

Để giải quyết nhu cầu vốn cho phát triển nhà ở xã hội, Chiến lược phát triển nhà ở của Việt Nam khẳng định, việc xây dựng nhà ở xã hội cho người dân là giải pháp rất cần thiết. Để lĩnh vực nhà ở xã hội phát triển, nhất thiết phải gắn kết việc phát triển nhà ở xã hội với việc huy động hiệu quả các nguồn lực trong xã hội, nhất là nguồn lực tài chính [55]. Kinh nghiệm phát triển nhà ở xã hội ở nhiều quốc gia cũng cho thấy, Nhà nước không thể giữ mãi vai trò chủ đạo trong xây dựng phát triển nhà ở xã hội bằng nguồn vốn ngân sách, mà cần khuyến khích, thúc đẩy, huy động nguồn lực đầu tư xã hội tham gia phát triển nhà ở xã hội, đảm bảo nguồn lực phát triển bền vững, giảm gánh nặng ngân sách.

Việc xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam cũng đã được khuyến khích và từng bước phát huy hiệu quả. Sau những dự án nhà ở xã hội đầu tiên sử dụng vốn ngân sách những năm 2009, 2011, từ năm 2015 đã xuất hiện những dự án nhà ở xã hội thực hiện theo hình thức xã hội hóa. Các chủ trương, chính sách khuyến khích xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội liên tục được ban hành, bổ sung như gói tín dụng 120.000 tỷ đồng, chính sách hỗ trợ tín dụng cho chủ đầu tư, cho người dân mua nhà ở xã hội, chính sách thuê nhà ở xã hội, các thủ tục hành chính.... Tuy nhiên, quá trình triển khai xã hội hóa nguồn lực tài chính vẫn còn nhiều bất

cập, hiệu quả chưa cao. Cụ thể, các quỹ tài chính ngoài ngân sách hiện đang thực hiện nhiều chức năng nên việc đầu tư hoặc hỗ trợ cho phát triển nhà ở xã hội khó có thể trở thành lĩnh vực ưu tiên. Việc bố trí nguồn vốn ưu đãi cho vay phát triển nhà ở xã hội cũng gặp khó khăn và chưa có cơ chế huy động các nguồn lực hợp tác công tư một cách hiệu quả. Nguồn vốn để đầu tư, xây dựng công trình, dự án nhà ở xã hội hiện nay chủ yếu được cung cấp bởi hệ thống ngân hàng thương mại, ngân hàng chính sách và vốn của chủ đầu tư. Vốn tự có của chủ đầu tư rất ít. Việc tiếp cận để vay các nguồn vốn, từ ngân hàng và các quỹ ưu đãi chậm, thủ tục hành chính phức tạp, chồng chéo, không hấp dẫn, điều kiện giải ngân phức tạp khiến doanh nghiệp khó tiếp cận. Thực tế đó biến nguồn lực tài chính trở thành hạn chế cơ bản, là điểm nghẽn cốt yếu trong phát triển nhà ở xã hội. Việc xã hội hóa nguồn lực tài chính cũng khó khăn. Muốn phát triển nhà ở xã hội, nhất thiết phải khơi thông nguồn lực tài chính thông qua xã hội hóa.

Từ những thực tiễn trên, em chọn đề tài **“Xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam”** làm nội dung nghiên cứu của luận án. Đề tài có tính cấp thiết cả về mặt lý luận và thực tiễn.

2. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

2.1. Mục đích nghiên cứu

Mục đích nghiên cứu của luận án là đề xuất các giải pháp nhằm thúc đẩy xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam.

2.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Để đạt được mục đích nghiên cứu, cần thực hiện các nhiệm vụ sau:

- Tổng quan tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài luận án, tìm ra điểm kế thừa để làm cơ sở nghiên cứu ban đầu, tránh trùng lặp.
- Hệ thống hóa và làm rõ cơ sở lý luận về: Nhà ở xã hội và phát triển nhà ở xã hội; Nguồn lực tài chính và xã hội hóa nguồn lực tài chính; Vai trò của việc xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội.

- Phân tích nội hàm, đặc điểm, quá trình vận hành của xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội.

- Đánh giá thực trạng và những nhân tố ảnh hưởng tới việc xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam. Chỉ ra được hạn chế, bất cập và nguyên nhân của nó.

- Đề xuất những quan điểm, giải pháp thúc đẩy xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam trong thời gian tới.

3. Đối tượng, phạm vi nghiên cứu

3.1. Đối tượng nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu là việc xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam.

3.2. Phạm vi nghiên cứu

- Về nội dung nghiên cứu: Đề tài nghiên cứu việc xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội; thực trạng xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam và những quan điểm, giải pháp.

- Về không gian nghiên cứu: Nghiên cứu trên phạm vi cả nước.

- Về thời gian: Đề tài nghiên cứu trong phạm vi thời gian từ năm 2015 đến năm 2025, từ đó có giải pháp cho những năm tiếp theo, nhất là giai đoạn 2026-2035 và tầm nhìn 2045. Đề tài chọn mốc thời gian từ 2015 trở lại đây vì từ năm 2015, việc xã hội hóa nguồn tài chính cho phát triển nhà ở xã hội được thực hiện, sau một vài dự án nhà ở xã hội thực hiện bằng vốn ngân sách.

4. Cơ sở lý luận và phương pháp nghiên cứu

4.1. Cơ sở lý luận

Luận án dựa trên cơ sở lý luận của chủ nghĩa Mác - Lênin, các quan điểm, đường lối, chủ trương của Đảng Cộng sản Việt Nam và chính sách, pháp luật của Nhà nước về phát triển nhà ở xã hội. Ngoài ra, luận án còn kế thừa và phát triển những quan điểm lý luận của các nhà khoa học trong nước và thế giới về những nội dung liên quan tới đề tài luận án.

4.2. Phương pháp nghiên cứu

Luận án sử dụng các phương pháp nghiên cứu sau:

- Phương pháp nghiên cứu trừu tượng hóa khoa học: Luận án sử dụng phương pháp nghiên cứu này để tạm thời gạt bỏ khỏi đối tượng nghiên cứu những biểu hiện bề ngoài, những yếu tố ngẫu nhiên, nhằm tìm ra bản chất của các vấn đề liên quan đến nguồn lực tài chính và xã hội hóa nguồn lực tài chính trong phát triển nhà ở xã hội. Bên cạnh đó, tìm hiểu kinh nghiệm của một số quốc gia, kế thừa, tham khảo các công trình nghiên cứu, số liệu điều tra, tổng kết thực tiễn của các cá nhân, tổ chức về vấn đề nghiên cứu (nếu có). Kết quả đạt được của phương pháp này là xác định được tổng quan vấn đề nghiên cứu, đánh giá thực trạng và phân tích được vai trò, hiệu quả của việc xã hội hóa nguồn lực tài chính trong phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam, đưa ra những dự báo, nhận định một cách khoa học, có căn cứ làm nội dung tiền đề cho phân quan điểm và giải pháp nâng cao hiệu quả việc xã hội hóa nguồn lực tài chính trong phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam. Phương pháp này sử dụng chủ yếu ở chương 1 và chương 2 của luận án.

- Phương pháp nghiên cứu phân tích - tổng hợp: Tác giả đi sâu phân tích từ các khái niệm (như khái niệm nguồn lực tài chính, xã hội hóa nguồn lực tài chính, nhà ở xã hội...) để đi đến các chi tiết vấn đề nghiên cứu của luận án (quan điểm, chủ trương của Đảng và chính sách của Nhà nước về phát triển nhà ở xã hội; nguồn lực tài chính trong phát triển nhà ở xã hội, việc xã hội hóa nguồn lực tài chính trong phát triển nhà ở xã hội ...). Phương pháp này được sử dụng chủ yếu ở chương 2 và chương 3 của luận án.

- Phương pháp nghiên cứu thống kê - so sánh: Đây là phương pháp được sử dụng phổ biến trong nghiên cứu kinh tế hiện đại. Luận án sử dụng phương pháp thống kê để thu thập các số liệu liên quan đến các dự án, chương trình phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn cả nước. Tác giả tiến hành so sánh, đối chiếu hệ thống các số liệu dựa trên các tiêu chí đánh giá để rút ra sự khác nhau giữa các

số liệu đã thống kê. Dựa trên kết quả thống kê và so sánh đưa ra những kết luận về kết quả đạt được, những vấn đề đặt ra và những nguyên nhân của những vấn đề đặt ra này. Phương pháp này được sử dụng trong chương 3 và chương 4.

5. Những đóng góp mới của luận án

5.1. Đóng góp mới về mặt lý luận

Thứ nhất, thông qua việc phân tích các công trình nghiên cứu trong và ngoài nước có liên quan, luận án đã đánh giá khái quát kết quả đạt được, vấn đề đang nghiên cứu về xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội. Từ đó chỉ ra khoảng trống cần nghiên cứu về xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam hiện nay.

Thứ hai, luận án đã luận giải khái niệm “xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội”, vai trò, tiêu chí đánh giá, hình thức thực hiện. Qua đó bổ sung và làm sâu sắc thêm lý luận về xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội.

Thứ ba, luận án xây dựng được khung tiêu chí đánh giá việc xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội dưới góc nhìn của khoa học kinh tế chính trị. Hệ thống tiêu chí được thiết kế theo các cấp độ: Thể chế và vai trò của Nhà nước; Thị trường và các chủ thể tham gia; Hiệu quả xã hội và tính bền vững. Đây là điểm mới trong phương pháp luận, tạo cơ sở khoa học để phân tích thực trạng và đề xuất giải pháp một cách nhất quán trong toàn bộ luận án.

5.2. Đóng góp mới về mặt thực tiễn

Thứ nhất, thông qua nghiên cứu các bài học kinh nghiệm của một số quốc gia như Thái Lan, Ấn Độ, Singapor, New zealand, luận án đã chắt lọc thành những bài học tham khảo phù hợp với Việt Nam.

Thứ hai, luận án đã phân tích được thực trạng xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam giai đoạn 2015-2025, làm rõ những kết quả đạt được, cũng như những bất cập, hạn chế trong việc thu hút,

phân bổ và sử dụng nguồn lực tài chính xã hội hóa cho phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam, nguyên nhân của những hạn chế theo góc tiếp cận quan hệ lợi ích và thể chế.

Thứ ba, luận án đề xuất được các quan điểm và 3 nhóm giải pháp thúc đẩy hoạt động xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội để chính sách phát triển nhà ở xã hội thực sự là chính sách an sinh hiệu quả, góp phần thực hiện thành công chiến lược nhà ở của Đảng và Nhà nước trong đó nhấn mạnh:

- Chuyển vai trò của Nhà nước từ đầu tư trực tiếp là chủ yếu sang kiến tạo, dẫn dắt và điều tiết;
- Hoàn thiện thể chế để khuyến khích khu vực tư nhân và các tổ chức tài chính tham gia thông qua các hình thức phù hợp;
- Bảo đảm hài hòa giữa mục tiêu an sinh xã hội và hiệu quả kinh tế.

6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn của luận án

Thứ nhất, luận án góp phần khẳng định sự cần thiết phải xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam với các nội dung trọng tâm được nghiên cứu:

- Phân tích vai trò, tác động của việc xã hội hóa nguồn lực tài chính đối với phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam từ đó đề xuất các biện pháp cải thiện. Các biện pháp này bao gồm: tăng cường hợp tác công tư, hoàn thiện thể chế, chính sách pháp luật, và tạo điều kiện thuận lợi cho việc huy động vốn từ các nguồn khác nhau trong xã hội nhằm giảm áp lực cho ngân sách nhà nước.
- Làm rõ hơn nội dung, tiêu chí đánh giá, nhân tố ảnh hưởng đến xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội. Từ đó đưa ra các khuyến nghị cụ thể. Các tiêu chí này bao gồm: mức độ xã hội hóa, quy mô xã hội hóa, hiệu quả sử dụng nguồn lực xã hội hóa, mức độ minh bạch, sự tham gia của các bên liên quan, và tác động đến phát triển bền vững.
- Đánh giá thực trạng việc xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển

nhà ở xã hội tại Việt Nam hiện nay và rút ra những bài học kinh nghiệm, đề xuất các giải pháp thúc đẩy hoạt động xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội.

Thứ hai, kết quả nghiên cứu của luận án là những đề xuất, kiến nghị, giải pháp cho việc phát triển nhà ở xã hội nói chung, cho việc thúc đẩy hiệu quả hoạt động xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội nói riêng. Trên cơ sở các phân tích và đánh giá, đề tài sẽ đưa ra phương hướng, quan điểm và hệ thống giải pháp cụ thể nhằm thúc đẩy quá trình xã hội hóa nguồn lực tài chính, đảm bảo sự phát triển bền vững và hiệu quả của các dự án nhà ở xã hội.

Đề tài hoàn thành sẽ là tài liệu tham khảo hữu ích cho các cơ quan quản lý nhà nước, các tổ chức tài chính, các doanh nghiệp xây dựng và cộng đồng dân cư trong việc phát triển nhà ở xã hội và xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội. Thành công của đề tài còn cung cấp những phương hướng, giải pháp hữu ích cho các nhà nghiên cứu và những ai quan tâm đến việc xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam.

7. Kết cấu của luận án

Ngoài phần mở đầu, kết luận, danh mục tài liệu tham khảo, bảng biểu minh họa và phụ lục, nội dung luận án được kết cấu thành 4 chương, 12 tiết:

Chương 1: Tổng quan các công trình nghiên cứu

Chương 2: Cơ sở lý luận và thực tiễn về nhà ở xã hội và xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội

Chương 3: Thực trạng xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam

Chương 4: Quan điểm, giải pháp thúc đẩy hoạt động xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam

Chương 1

TỔNG QUAN CÁC CÔNG TRÌNH NGHIÊN CỨU

1.1. CÔNG TRÌNH NGHIÊN CỨU VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI VÀ XÃ HỘI HÓA NGUỒN LỰC TÀI CHÍNH CHO PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI

1.1.1. Nhóm công trình nghiên cứu trong nước về nhà ở xã hội và xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội

Tại Việt Nam, nghiên cứu về nhà ở xã hội và các nguồn lực cho phát triển nhà ở xã hội đã nhận được sự quan tâm từ các cơ quan quản lý, các tổ chức, các trường đại học và nhiều nhà nghiên cứu. Nhiều công trình nghiên cứu đã được thực hiện nhằm đánh giá thực trạng và đề xuất các giải pháp phát triển nhà ở xã hội, phát huy các nguồn lực cho phát triển nhà ở xã hội. Trước tiên có thể kể đến là các Đề án, báo cáo của Chính phủ, các bộ ngành liên quan. Đây có thể coi là những công trình khoa học tổng kết thực tiễn hữu ích liên quan đến phát triển nhà ở xã hội và xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam. Cụ thể:

Bộ Xây dựng đã thực hiện nhiều nghiên cứu về tình hình nhà ở xã hội tại Việt Nam, đánh giá các chính sách hiện hành và đề xuất các giải pháp nhằm thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội. Các báo cáo của Bộ Xây dựng cung cấp dữ liệu và phân tích chi tiết về các dự án nhà ở xã hội, các chính sách hỗ trợ tài chính và đất đai, cũng như các thách thức và cơ hội trong phát triển nhà ở xã hội gồm: Báo cáo tình hình xây dựng nhà ở xã hội giai đoạn 2020-2025 của Bộ Xây dựng; Báo cáo tình hình thực thi chính sách nhà ở xã hội năm 2020 của Bộ Tư pháp; Báo cáo kết quả thực hiện chính sách nhà ở xã hội của Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam. Đây là những nghiên cứu, tổng kết thực tiễn quá trình triển khai chính sách nhà ở xã hội của các cơ quan nhà nước có liên quan. Các báo cáo này chủ yếu đưa ra các số liệu về các dự án nhà ở xã hội, những khó khăn trong quá trình thực hiện, những chủ trương, giải pháp khắc phục và dự báo, phương hướng, giải pháp phát triển.

Báo cáo của Bộ Xây dựng cũng chỉ rõ một số tồn tại, hạn chế và nguyên nhân của quá trình thực hiện Đề án phát triển nhà ở xã hội giai đoạn 2021-2025. Đó là, hầu hết các địa phương chưa quan tâm, chưa đưa chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội hằng năm và 5 năm của địa phương. Một số địa phương chỉ đề ra nhiệm vụ, giải pháp về phát triển nhà ở xã hội (không có chỉ tiêu cụ thể). Nhiều địa phương chưa lập kế hoạch triển khai Đề án 1 triệu căn nhà ở xã hội, chưa quyết tâm, chủ động trong việc phát triển nhà ở xã hội, cũng như thực hiện các nhiệm vụ được giao tại Đề án. Việc quy hoạch bố trí quỹ đất làm nhà ở xã hội tại một số địa phương còn xa trung tâm, không thuận tiện giao thông, không đảm bảo về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội. Công tác giải phóng mặt bằng chậm dẫn đến chưa bàn giao được mặt bằng cho chủ đầu tư, làm ảnh hưởng tiến độ dự án.

Năm 2023, Chính phủ ban hành Đề án *“Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 - 2030”*[56]. Đề án cung cấp nhiều thông tin về vấn đề nhà ở xã hội tại Việt Nam hiện nay. Phần 1, Đề án đưa ra thực trạng về cơ chế chính sách và kết quả phát triển nhà ở xã hội dành cho người thu nhập thấp và công nhân các khu công nghiệp. Theo nhận xét của Đề án, nhà ở xã hội đã và đang phát triển, giúp hàng trăm ngàn hộ gia đình cải thiện điều kiện nhà ở, giúp ổn định đời sống. Tuy nhiên sự phát triển nhà ở xã hội trong những năm qua vẫn chưa đáp ứng được nhu cầu xã hội. Phần 2, Đề án nêu ra được những tồn tại, vướng mắc trong quá trình thực hiện phát triển nhà ở xã hội ở Việt Nam. Đó là những tồn tại, vướng mắc trong cơ chế, thể chế pháp luật, trong đó có các nội dung về trình tự đầu tư, ưu đãi cho chủ đầu tư. Phần 3, Đề án xác định nhu cầu nhà ở xã hội ở Việt Nam hiện nay, đưa ra dự báo về các yếu tố ảnh hưởng tới nhu cầu nhà ở xã hội. Phần 4, Đề án đưa ra quan điểm, mục tiêu, giải pháp phát triển nhà ở xã hội dành cho người thu nhập thấp và công nhân các khu công nghiệp. Theo đó, phát triển nhà ở xã hội dành cho người

thu nhập thấp và công nhân các khu công nghiệp là nhiệm vụ trọng tâm trong phát triển kinh tế - xã hội của đất nước, là trách nhiệm, nghĩa vụ, đạo đức của người làm quản lý nhà nước, của xã hội, của doanh nghiệp và người dân. Nhà nước khuyến khích các thành phần kinh tế phát triển nhà ở xã hội. Huy động các nguồn lực xã hội để phát triển nhà ở xã hội. Đề án cũng đưa ra các mục tiêu và giải pháp nhằm hiện thực hóa chủ trương phát triển nhà ở xã hội dành cho người thu nhập thấp và công nhân các khu công nghiệp.

Nguyễn Thị Thu Trang (2025), *Nâng cao hiệu quả chính sách phát triển nhà ở xã hội góp phần thúc đẩy kinh tế và đảm bảo công bằng* [59]. Tác giả cho biết, trong nhiều năm qua, Việt Nam đã có nhiều chủ trương, quan điểm, chính sách và quy định cụ thể về phát triển nhà ở xã hội để góp phần thực hiện chủ trương bảo đảm an sinh, công bằng và tiến bộ xã hội trong từng bước và toàn bộ quá trình phát triển như thành lập quỹ nhà ở quốc gia; giải ngân gói tín dụng 140 nghìn tỷ đồng cho nhà ở xã hội mà không tính vào hạn mức tín dụng của các ngân hàng... Trên thực tế, việc thực hiện dự án nhà ở xã hội còn nhiều khó khăn, vướng mắc. Tác giả chỉ ra 5 vấn đề vướng mắc trọng tâm là: quỹ đất, thủ tục hành chính, cơ chế, lãi suất và đầu ra thị trường. Trên cơ sở đó, tác giả đưa ra những giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả chính sách phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam, trong đó có giải pháp về nguồn lực tài chính.

Phạm Quỳnh Mai (2022), Giáo trình *Kinh tế nguồn lực tài chính 1* [33]; Phạm Quỳnh Mai, Lưu Huyền Trang đồng chủ biên (2024), Giáo trình *Kinh tế nguồn lực tài chính 2* [34]. Nguồn lực tài chính có vai trò rất quan trọng trong việc đảm bảo sự ổn định và phát triển liên tục của nền kinh tế, của hệ thống tài chính cũng như của doanh nghiệp, hộ gia đình và các tổ chức kinh tế chính trị xã hội. Do đó, hai cuốn giáo trình đã bao quát được những nội dung từ cơ bản đến chuyên sâu về huy động nguồn lực tài chính. Cuốn *Kinh tế nguồn lực tài chính 1* tập trung khái quát chung về nguồn lực tài chính và kinh

tế nguồn lực tài chính; huy động và sử dụng nguồn lực tài chính tại các khu vực thể chế; cân đối nguồn lực tài chính tại các khu vực thể chế; những rủi ro trong huy động và sử dụng nguồn lực tài chính tại các khu vực thể chế; các chính sách điều tiết nguồn lực tài chính của nhà nước. Cuốn Kinh tế nguồn lực tài chính 2 tập trung các nội dung về tổng quan chung về huy động nguồn lực tài chính trong nền kinh tế ; Huy động nguồn lực tài chính của Chính phủ; Huy động nguồn lực tài chính của doanh nghiệp; Huy động nguồn lực tài chính của các tổ chức tín dụng; Huy động nguồn lực tài chính của hộ gia đình và đơn vị vô vị lợi. Đây là 2 cuốn giáo trình cung cấp kiến thức cơ bản cho việc huy động nguồn lực tài chính.

Worldbank group (2015), “*Nhà ở giá hợp lý ở Việt Nam - con đường phía trước*” [62]. Đây là báo cáo nghiên cứu tư vấn của Worldbank kết hợp Bộ Xây dựng, Bộ Tài Chính, Bộ Kế hoạch đầu tư, Bộ Tài nguyên môi trường nhằm nghiên cứu tổng quan về nhà ở và những vấn đề phát triển nhà ở giá hợp lý. Nội dung của báo cáo đề cập đến thực trạng nhà ở, vấn đề quản trị khu vực nhà ở, nhu cầu và khả năng chi trả cho nhà ở, cung nhà ở và hệ thống phân phối, sự thiếu hụt nhà ở, vấn đề tài chính cho nhà ở, kiến nghị cải cách chính sách nhà ở tại Việt Nam và những kiến nghị cho Chính phủ. Báo cáo có nhiều thông tin cơ bản, rất hữu ích về lĩnh vực nhà ở của Việt Nam như nhu cầu nhà ở, nguồn cung nhà ở, chế độ chính sách phát triển nhà ở nói chung ở Việt Nam... trong đó có đề cập đến nhu cầu nhà ở và khả năng tiếp cận nhà ở của các nhóm thu nhập thấp trong xã hội. Báo cáo đưa ra các khuyến nghị chính sách cho Chính phủ để phát triển thị trường nhà ở tại Việt Nam, trong đó chú trọng tới đối tượng có thu nhập thấp với những sáng kiến như hỗ trợ tài chính nhà ở, phát triển nhà ở cho thuê giá hợp lý, phát triển mô hình nhà ở cơ bản ban đầu, tăng cường thể chế quản trị lĩnh vực nhà ở, tạo điều kiện hình thành và phát triển thị trường nhà ở giá hợp lý. Đây là những nội dung có liên quan đến mô hình nhà ở xã hội, đến phát triển nhà ở xã hội.

Ngô Lê Minh (2021), “*Nhà ở xã hội - kinh nghiệm phát triển nhà ở xã*

hội cho công nhân ở Việt Nam” [35]. Cuốn sách là một công trình nghiên cứu tổng quan, toàn diện về nhà ở xã hội ở Việt Nam. Trong đó, tác giả đã trình bày ý nghĩa và những đặc điểm chung, sơ lược bối cảnh lịch sử và các giai đoạn phát triển của nhà ở xã hội, thông qua tổng quan nghiên cứu và xu hướng phát triển mới cho nhà ở xã hội, đánh giá tình hình chính sách và xây dựng nhà ở xã hội tại Việt Nam. Tác giả cũng giới thiệu một số kinh nghiệm xây dựng nhà ở xã hội của các nước trên thế giới, từ châu Mỹ, tới châu Âu, châu Á, và đặc biệt tại Trung Quốc một nước có kiến trúc phong phú, đa dạng, gần gũi với Việt Nam. Những bài học kinh nghiệm về xây dựng nhà ở xã hội tại Việt Nam với sự tham gia của cộng đồng và sự hỗ trợ của các nhà đầu tư, từ đó tác giả chỉ ra những vấn đề còn tồn tại trong xây dựng mô hình nhà ở xã hội tại Việt Nam. Cuốn sách còn đưa ra các tiêu chí xác định, tiêu chuẩn thiết kế, quy phạm liên quan đến nhà ở xã hội tại Việt Nam, gồm có văn bản pháp lý, các tiêu chuẩn và các yếu tố văn hóa, phong tục, tập quán, nguyện vọng,... của người lao động tác động đến việc xây dựng quỹ đất và xây dựng mô hình nhà ở xã hội. Giới thiệu tình hình xây dựng nhà ở xã hội cho công nhân tại Thành phố Hồ Chí Minh, từ đó đưa ra các mô hình nhà ở xã hội cho công nhân các khu công nghiệp - khu chế xuất tại Việt Nam nói chung và Thành phố Hồ Chí Minh nói riêng. Đó là các vấn đề về quy hoạch, kiến trúc, quản lý và cơ chế vận hành. Đồng thời, cuốn sách cũng giới thiệu các mô hình đầu tư quản lý và vận hành nhà ở xã hội, phân tích đánh giá sự khác biệt giữa các mô hình. Qua đó tác giả đề xuất một số mô hình nhà ở xã hội ở Việt Nam, đưa ra những hướng dẫn thiết kế quy hoạch và kiến trúc nhà ở trong các khu ở công nhân các khu công nghiệp - khu chế xuất đảm bảo thích ứng khí hậu môi trường tại Việt Nam.

Đặng Thị Thùy Dung, Nguyễn Hoàng Tùng (2024), *Phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam - Thực trạng và các yếu tố tác động đến thu hút vốn đầu tư* [21]. Theo các tác giả, nhu cầu về nhà ở xã hội dành cho người thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp của các địa phương giai đoạn 2021-2030

vào khoảng 2.465.309 căn, trong đó giai đoạn 2021 - 2025 khoảng 1.143.317 căn, giai đoạn 2026 - 2030 khoảng 1.327.896 căn. Phát triển nhà ở xã hội trong giai đoạn này rất cấp thiết. Tuy nhiên, theo kế hoạch vốn đầu tư từ ngân sách chỉ đáp ứng 4,79% nguồn vốn đầu tư ước tính, còn lại 95,21% nguồn vốn đầu tư cho nhà ở xã hội được bố trí từ nguồn vốn ngoài ngân sách. Chính phủ Việt Nam chủ trương khuyến khích các thành phần kinh tế phát triển nhà ở để tạo điều kiện để mọi người có chỗ ở theo cơ chế thị trường, đáp ứng mọi nhu cầu của người dân. Thu hút đầu tư đóng vai trò quan trọng trong phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam.

Nghiên cứu vấn đề này ở các nước Châu Âu, các tác giả chỉ ra rằng hầu hết các chính phủ sử dụng các chính sách ưu đãi về thuế, các bảo lãnh từ chính phủ, các nghĩa vụ của nhà đầu tư, sự kết hợp hiệu quả các nguồn vốn, hợp tác giữa chính phủ và các nhà đầu tư tư nhân làm công cụ phát triển nhà ở xã hội. Phát triển nhà ở xã hội theo hình thức PPP thông qua tạo điều kiện thuận lợi cho việc tiếp cận đất đai, tài chính, cơ sở hạ tầng và các dịch vụ cơ bản, xóa bỏ các luật hạn chế, việc đưa ra các quy định thực tế về xây dựng và sử dụng đất tạo ra sự tham gia của nhiều đối tượng vào việc cung cấp nhà ở xã hội. Hỗ trợ của khu vực công trong việc cung cấp đất đai, kinh tế, chính trị và xã hội văn hóa cấp vĩ mô thuận lợi, khả năng thu hồi chi phí và biên lợi nhuận cho nhà đầu tư tư nhân ảnh hưởng đến thu hút đầu tư và sự thành công trong phát triển nhà ở xã hội ở nhiều quốc gia.

Trong công trình nghiên cứu này, các tác giả bước đầu nhận định 4 nhóm yếu tố chính tác động đến khả năng thu hút vốn đầu tư tư nhân cho phát triển nhà ở xã hội, đồng thời xây dựng mô hình tác động của các yếu tố này. Với cách tiếp cận kết hợp giữa tổng hợp các nghiên cứu trong và ngoài nước và phân tích thực trạng phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam, nghiên cứu đã cho thấy: Quỹ đất sạch và quy hoạch dự án; Chính sách ưu đãi cho nhà đầu tư; Chính sách tín dụng và Thủ tục đầu tư chính là các

nhóm yếu tố chính trực tiếp tác động đến khả năng thu hút vốn đầu tư cho phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam.

Khuyến nghị được đưa ra đối với thu hút vốn đầu tư cho phát triển nhà ở xã hội chính là sự cần thiết trong việc xem xét đến đặc thù của từng địa phương trong phát triển nhà ở xã hội; đẩy mạnh phân cấp, phân quyền cho các địa phương; chính phủ quản lý thông qua kiểm tra, giám sát chặt chẽ; hoàn thiện hệ thống pháp lý và cơ sở hệ thống dữ liệu đồng bộ, thống nhất về nhà ở; quy định trách nhiệm phát triển nhà ở xã hội của các chủ đầu tư xây dựng nhà ở thương mại một cách linh hoạt, hiệu quả. Để thu hút hơn nữa khu vực tư nhân tham gia phát triển nhà ở xã hội song song với mở rộng các ưu đãi thuế và hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cần quan tâm hơn nữa đến vấn đề cung cấp đất đai, lập và quản lý quy hoạch hiệu quả; hỗ trợ về vốn thông qua các chính sách tín dụng;

Phạm Yến Nhi (2023), *Pháp luật về thuê mua nhà ở xã hội* [42]. Đây là Luận án nghiên cứu hình thức thuê mua nhà ở xã hội dưới góc độ pháp lý với hệ thống cơ sở lý luận về pháp luật thuê mua nhà ở xã hội, phân tích, đánh giá một cách có hệ thống quy định pháp luật Việt Nam điều chỉnh giao dịch thuê mua nhà ở xã hội qua các khía cạnh: Điều kiện đối với chủ đầu tư dự án NOXH cho thuê mua; Đối tượng được thuê mua NOXH; Giá và chất lượng NOXH cho thuê mua, đồng thời tham khảo quy định của một số quốc gia trên thế giới. Đồng thời, Luận án cũng xây dựng các kiến nghị hoàn thiện quy định pháp luật Việt Nam trong việc lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội, đối tượng được thuê mua nhà ở xã hội và các quy định về giá và chất lượng nhà ở xã hội cho thuê mua theo hướng quy định cụ thể điều kiện thực hiện dự án NOXH và những ưu đãi dành cho chủ đầu tư dự án NOXH; Đối tượng được thuê mua NOXH cần được quy định rõ đối tượng nào và các điều kiện cụ thể kèm theo; Đối với giá thuê mua cần xác định rõ phần được tính và không được tính vào giá thuê mua; Chất lượng NOXH cho thuê mua, cần quy định

những tiêu chí riêng biệt đánh giá chất lượng NOXH cho thuê mua, đồng thời, cần có sự thống nhất trong việc xác định thời điểm thu phí bảo trì giữa Luật Nhà ở với các văn bản hướng dẫn thi hành và việc quản lý kinh phí này. Phần lý luận chung, Luận án cũng đưa ra những thông tin khoa học về khái niệm nhà ở xã hội và sự ra đời của nhà ở xã hội, đặc trưng của nhà ở xã hội.

Vũ Thị Lan Nhung (2021), *Giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội* [43]. Công trình nghiên cứu này nghiên cứu cơ sở lý luận về giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội. Thực trạng giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội thời gian qua. Khuyến nghị hoàn thiện giải pháp tài chính cho phát triển nhà ở xã hội tại thủ đô. Luận án đã đưa ra những thông tin khoa học tổng quan về nhà ở xã hội gồm khái niệm, đặc điểm và phân loại nhà ở xã hội. Theo tác giả, nhà ở xã hội là nhà ở có sự hỗ trợ của Nhà nước cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo qui định của pháp luật. Luận án cũng đưa ra khái niệm phát triển nhà ở xã hội, chỉ tiêu phản ánh sự phát triển của nhà ở xã hội, khái niệm, vai trò, các nhân tố ảnh hưởng đến giải pháp tài chính cho phát triển nhà ở xã hội. Phát triển nhà ở xã hội là sự phát triển về số lượng, loại hình và hình thức cung cấp nhà ở xã hội cho các đối tượng theo quy định. Do đó, việc phát triển nhà ở xã hội thực chất là việc đầu tư xây dựng mới, xây dựng lại, cải tạo nhằm làm tăng diện tích nhà ở cung cấp cho các đối tượng xã hội, gia tăng đối tượng thụ hưởng cụ thể theo quy định của địa phương, gia tăng hình thức, chất lượng cung ứng dịch vụ với sự tham gia ngày càng nhiều của các nhà đầu tư vào thị trường phát triển nhà ở xã hội. Đặc biệt, luận án đề cập đến nội dung các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội. Giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội là sự cụ thể hóa các chính sách tài chính của Nhà nước, bao hàm tổng thể các cách thức và biện pháp sử dụng các công cụ tài chính một cách thích hợp và đồng bộ nhằm mục đích phát triển nhà ở xã hội. Trong các giải pháp tài chính có giải pháp nguồn vốn, giải pháp về thuế, giải pháp về tín dụng, giải pháp về giá

nhà ở xã hội. Tác giả cũng phân tích tác động của giải pháp tài chính đối với sự phát triển nhà ở xã hội, các nhân tố ảnh hưởng tới giải pháp tài chính cho phát triển nhà ở xã hội. Theo tác giả, tài chính một trong những điều kiện tiên đề, là nội dung quan trọng không thể thiếu được trong quá trình phát triển nhà ở xã hội. Đối với chủ đầu tư, nếu không có tài chính thì không thể đầu tư xây dựng dự án. Còn đối với người mua, thuê mua nhà ở xã hội thì cũng không thể có tiền để trả tiền nhà. Nội dung về tài chính cho phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn Hà Nội được tác giả đề cập trong luận án từ khái niệm, thực trạng, giải pháp với nhiều thông tin ý nghĩa, thiết thực. Đây là công trình nghiên cứu tiếp cận vấn đề tài chính theo khía cạnh giải pháp cho phát triển nhà ở xã hội, nó có tính tham khảo hữu ích.

Nguyễn Thị Việt Nga (2023), *Nghiên cứu hệ thống chỉ tiêu thống kê nhà ở xã hội tại Việt Nam* [36]. Luận án trình bày nội dung cơ bản về hệ thống chỉ tiêu thống kê nhà ở xã hội tại Việt Nam hiện nay. Đánh giá thực trạng hệ thống chỉ tiêu thống kê nhà ở xã hội và nêu rõ sự cần thiết của các chỉ tiêu về nhà ở xã hội còn thiếu. Đề xuất và hoàn thiện hệ thống chỉ tiêu thống kê nhà ở xã hội tại Việt Nam trong thời gian tới. Luận án đã phân tích được vai trò và thực trạng của Nhà ở xã hội trong tình hình hiện tại ở Việt Nam. Luận án đã phân tích các chỉ tiêu, so sánh sự mất cân bằng giữa cung và cầu về các loại nhà ở như “dư thừa” chung cư cao cấp, biệt thự, nhà liền kề còn bỏ hoang, còn các bất động sản có mức lợi nhuận thấp hơn như nhà ở xã hội thì luôn thiếu. Sự thiếu nhà ở xã hội đã đến mức có một số dự án nhà ở chưa bán được (sau khi xin phép cơ quan chủ quản) đã được chuyển đổi thành nhà ở xã hội để đáp ứng phần nào nhu cầu. Luận án đã phân tích được nguyên nhân của sự mất cân bằng trên, lý giải được sự xuất hiện hiện tượng đó và có một số đề xuất mang tính quyết định và kịp thời để giải quyết những bất cập về nhà ở xã hội. Trong luận án, tác giả đưa ra những thông tin khoa học cơ bản mang tính lý luận về nhà ở xã hội như khái niệm, đặc điểm, phân loại, vai trò và nhu cầu nhà ở xã hội.

Nguyễn Thùy Linh (2023), *Phát triển nhà ở xã hội - Chính sách và*

nguồn lực tài chính [31]. Công trình đề cập đến quá trình đô thị hóa nhanh chóng, đồng nghĩa với dân số gia tăng tại các đô thị, chính quyền của các đô thị đang phải đối mặt với nhiều thách thức to lớn nhằm đáp ứng nhu cầu thiết yếu của người dân như vấn đề nhà ở, cơ sở hạ tầng kỹ thuật, cơ sở hạ tầng xã hội và vấn đề môi trường. Đặc biệt tại các đô thị lớn như thành phố Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh, vấn đề nhà ở đô thị ngày càng bức thiết, trong đó đặc biệt vấn đề nhà ở xã hội. Để phát triển nhà ở xã hội nhất thiết cần xã hội hóa các nguồn lực đầu tư, đặc biệt là nguồn lực tài chính. Tác giả đã phân tích sâu về vai trò, tác động của việc đa dạng hóa và tài chính hóa các nguồn vốn đầu tư cho phát triển nhà ở xã hội. Trọng tâm mà tác giả đề cập là mô hình các quỹ đầu tư bất động sản hay quỹ ủy thác đầu tư bất động sản (REITs - Real Estate Investment Trust). Bằng việc phân tích từ góc độ pháp lý của mô hình này ở Việt Nam cũng như thực tế của mô hình này trên thế giới, tác giả cho rằng đây là điều hoàn toàn khả thi, cả về mặt vận hành lẫn hiệu quả đầu tư khi huy động các quỹ đầu tư bất động sản hay quỹ ủy thác đầu tư bất động sản cho phát triển nhà ở xã hội. Tuy nhiên việc huy động vốn qua các quỹ ủy thác đầu tư (REIT) cần đặc biệt chú trọng đến vấn đề quản trị tài chính, và phải đáp ứng các tiêu chuẩn pháp lý rõ ràng và minh bạch về số liệu đầu tư, hiệu suất đầu tư, quá trình hoạt động.

Theo tác giả: “Từ các bài học thực tế trên thế giới cho thấy rằng, việc đa dạng hóa và tài chính hóa các nguồn vốn đầu tư cho nhà ở xã hội là điều hoàn toàn khả thi, cả về mặt vận hành lẫn hiệu quả đầu tư” [14, tr71]. Tác giả chỉ ra 4 ưu điểm nổi bật của việc huy động tài chính cho nhà ở xã hội qua quỹ ủy thác đầu tư bất động sản này như sau: *Thứ nhất*, danh mục đầu tư trung và dài hạn bị kiểm soát chặt chẽ từ nội bộ ban quản lý Quỹ và cơ quan quản lý theo luật để đảm bảo nguyên tắc quản trị rủi ro; *Thứ hai*, các bất động sản mà Quỹ tham gia đầu tư phải được quản lý bởi tổ chức quản lý để bảo đảm việc giữ gìn, trông coi, sửa chữa, vận hành và khai thác, qua đó sẽ kéo dài tuổi thọ

của công trình, tránh được việc công trình nhà ở xuống cấp một cách nhanh chóng như hiện nay. *Thứ ba*, thu hút được nguồn vốn từ nhà đầu tư nhỏ lẻ vào thị trường đầu tư bất động sản nhưng vẫn đảm bảo tính minh bạch và kiểm soát chung, điều này là vô cùng cần thiết khi thời gian qua, Việt Nam đã chứng kiến vô số hệ lụy từ việc huy động trái phiếu trái phép, tự phát và thiếu kiểm soát của rất nhiều doanh nghiệp, trong đó có nhiều doanh nghiệp bất động sản. *Thứ tư*, đảm bảo tính cạnh tranh và lợi tức từ hoạt động tài chính của khoản đầu tư vào bất động sản cho nhà đầu tư [31, tr71]. Tác giả kết luận, nguồn cung nhà ở xã hội còn rất hạn chế, cần thiết phải đổi mới cơ chế chính sách, đặc biệt là về chính sách huy động nguồn vốn phù hợp để cải thiện được tình trạng hiện nay.

Ngô Bảo Ngọc (2021), *Thực trạng và giải pháp phát triển nhà ở xã hội tại các đô thị ở Việt Nam* [41]. Tác giả đã khái quát quá trình tăng dân số, tốc độ đô thị hóa và những phát triển xã hội liên quan đến dân cư để khẳng định sự cần thiết phải xây dựng nhà ở xã hội. Nhà ở xã hội sẽ dành cho đối tượng là các hộ dân không có nhà để ở, đang sống trong những ngôi nhà kém chất lượng, hoặc các đối tượng di cư đang thiếu các điều kiện ở và sinh hoạt. Tác giả cũng khái quát nhà ở xã hội ở Việt Nam, chính sách phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho người có thu nhập thấp. Trong công trình nghiên cứu này, tác giả cũng đề cập vấn đề nhà ở xã hội, chính sách phát triển nhà ở xã hội tại một số quốc gia như Mỹ, Hàn Quốc. Qua đó khẳng định chủ trương thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam với quan điểm và một số giải pháp cụ thể như: đa dạng hóa các mô hình phát triển nhà ở xã hội trong đó có việc huy động mọi nguồn lực xã hội cùng phát triển nhà ở xã hội; quy hoạch các dự án nhà ở xã hội đồng bộ gắn với hoạt động cư trú và sinh kế của cộng đồng; xây dựng và hoàn thiện tiêu chí đánh giá giải pháp xây dựng nhà ở xã hội; xây dựng quỹ tín dụng phát triển nhà ở xã hội; mối tương tác giữa thị trường bất động sản và nhà ở xã hội; khả năng chi trả cho nhà ở xã hội; giải pháp khoa học

công nghệ để giảm giá thành xây dựng nhà ở xã hội. Trong các giải pháp, tác giả có đề cập đến vấn đề tài chính như xây dựng quỹ tín dụng nhằm mục tiêu phát triển nhà ở xã hội.

Khoa Đoàn (2023), *Gỡ nút thắt, phát triển nhà ở xã hội theo quy luật thị trường* [18]. Theo tác giả, nguồn cung về nhà ở xã hội hiện nay còn rất hạn chế so với nhu cầu xã hội kỳ vọng. Nguyên nhân là do quá trình phát triển nhà ở xã hội còn gặp nhiều khó khăn, vướng mắc, đặc biệt là các vấn đề về quỹ đất, giải phóng mặt bằng, tạo quỹ đất sạch để đấu thầu, lựa chọn nhà đầu tư, thủ tục hành chính còn phức tạp, chòng chéo. Tác giả cũng đưa ra vấn đề doanh nghiệp đặc biệt quan tâm là tăng lợi nhuận cho doanh nghiệp đầu tư nhà ở xã hội lên 15% hoặc thưởng theo thực tế thành tích phát triển, hình thức tương đương để bù đắp chi phí, tạo động lực cho nhà đầu tư vì theo quy định nhà ở xã hội chỉ có lợi nhuận khoảng 10% thì không bù lại giá vốn, phải tăng lợi nhuận lên thì doanh nghiệp mới tham gia đầu tư. Theo tác giả, các địa phương cần phải có những thay đổi mạnh mẽ và rõ ràng hơn trong tư duy và cách thức phát triển nhà ở xã hội, đặc biệt là tư duy thị trường, đáp ứng quy luật vốn có của thị trường, vì mục đích chính của chương trình phát triển nhà ở xã hội là đáp ứng nhu cầu nhà ở cho đối tượng thu nhập trung bình thấp và thấp, phục vụ cộng đồng với ưu đãi hợp lý.

Đoàn Văn Bình (2023), *Kinh nghiệm phát triển nhà ở xã hội tại một số quốc gia trên thế giới và gợi mở giải pháp hoàn thiện chính sách phát triển nhà ở xã hội cho Việt Nam* [4]. Tác giả đã đề cập đến kinh nghiệm phát triển nhà ở xã hội ở một số quốc gia như Singapore, Brunei, New Zealand, Thái Lan. Công trình này đi sâu nghiên cứu và đề cập đến vấn đề giá cả của nhà ở xã hội, cơ chế tài chính cho vay mua nhà ở xã hội, chính sách ưu đãi của Chính phủ đối với doanh nghiệp tham gia phát triển nhà ở xã hội. Từ đó tác giả đề xuất các giải pháp hoàn thiện chính sách phát triển nhà ở xã hội cho Việt Nam, trong đó có việc đa dạng hóa các nguồn lực đầu tư, nguồn lực tài

chính cho phát triển nhà ở xã hội. Theo tác giả, Việt Nam có thể nghiên cứu, học hỏi mô hình quỹ CPF của Singapore, mô hình đối tác công tư (PPP) trong phát triển nhà ở xã hội như kinh nghiệm của Brunei, Thái Lan. Bên cạnh đó, có thể nghiên cứu việc vay vốn với lãi suất ưu đãi từ các tổ chức định chế tài chính quốc tế như Ngân hàng thế giới (WB), Ngân hàng phát triển Châu Á (ADB)... Năm 2016, Vương quốc Anh đã vay 1 tỷ bảng Anh từ Ngân hàng đầu tư Châu Âu để phát triển nhà ở xã hội.

Phạm Việt Phương (2021), *Phát triển nhà ở xã hội ở Việt Nam hiện nay*, [45]. Công trình này nghiên cứu chính sách phát triển nhà ở xã hội và thực trạng phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam hiện nay, kinh nghiệm phát triển nhà ở xã hội ở Trung Quốc và Hàn Quốc, đề xuất giải pháp phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam. Theo tác giả, đến năm 2030, Việt Nam được dự báo sẽ có một đô thị trên 10 triệu dân, một đô thị từ 5 đến 10 triệu dân và bốn đô thị từ 1 đến 5 triệu dân. Việc đô thị hóa nhanh tuy có tác động tích cực đến phát triển kinh tế - xã hội nhưng cũng kéo theo một số hệ lụy, trong đó có việc các điều kiện về kết cấu hạ tầng, như: nhà ở, trường học, bệnh viện... vừa thiếu, không đáp ứng kịp nhu cầu của người dân sống tại đô thị, vừa đắt đỏ khiến những người dân đô thị khó tiếp cận, đặc biệt là nhóm người thu nhập thấp. Hiện nay, việc phát triển nhà ở xã hội cho các đối tượng thu nhập thấp khu vực đô thị, công nhân khu công nghiệp trên cả nước mới chỉ đạt khoảng 41,7% so với mục tiêu đề ra. Hai nhóm nguyên nhân chủ yếu của tình trạng này là do thiếu quỹ đất sạch và thiếu nguồn lực về tài chính tín dụng để triển khai các dự án nhà ở xã hội.

Để giải quyết vấn đề thiếu hụt nhà ở cho người có thu nhập thấp, đồng thời là giải pháp giúp thị trường bất động sản phát triển ổn định, phù hợp điều kiện thực tế của Việt Nam, tác giả cho rằng: Việc phát triển nhà ở thương mại giá rẻ nên được khuyến khích hơn và pháp luật Việt Nam cần cân nhắc đến việc đưa vào ứng dụng một số mô hình đã được áp dụng thành công trên thế

giới như Quỹ Tiết kiệm nhà ở hay Quỹ Tín thác bất động sản. Trong đó, để giải quyết vấn đề nhà ở cho một bộ phận đối tượng chính sách và người thu nhập thấp, thì Quỹ Tiết kiệm nhà ở là mô hình đáng tham khảo [45, tr 66].

Hoàng Vũ Linh Chi (2019), *Chính sách nhà ở xã hội của Việt Nam* [13]. Trong công trình này, tác giả đã khái quát về chính sách nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp ở Việt Nam. Hiện nay ở Việt Nam, chương trình nhà ở xã hội gồm: chương trình hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng; chương trình phát triển nhà ở cho người nghèo, người thu nhập thấp ở khu vực đô thị; chương trình phát triển nhà ở cho công nhân, người lao động tại các khu công nghiệp; chương trình nhà ở học sinh, sinh viên; chương trình hỗ trợ nhà ở cho người nghèo khu vực nông thôn; chương trình hỗ trợ hộ nghèo xây dựng nhà ở phòng, tránh bão, lụt khu vực miền Trung; chương trình tôn nền vượt lũ cụm tuyến dân cư và xây dựng nhà ở cho các hộ dân bị ngập lũ đồng bằng sông Cửu Long. Mặc dù được Đảng, Nhà nước hết sức quan tâm song chính sách nhà ở xã hội ở Việt Nam vẫn còn nhiều hạn chế. Tác giả đã nêu ra các hạn chế cơ bản của chính sách nhà ở xã hội ở Việt Nam. Đó là những hạn chế về mô hình phát triển nhà ở xã hội, đối tượng tiếp cận, hạn chế về việc xác định mục tiêu của chính sách, về tính bền vững của chính sách. Từ đó tác giả đề nghị, *thứ nhất*, Việt Nam cần xác định lại khái niệm “nhà ở xã hội”. Nhà ở xã hội là một loại hình nhà ở thuộc sở hữu của cơ quan nhà nước (có thể trung ương hoặc địa phương) hoặc các loại hình nhà được sở hữu và quản lý bởi nhà nước, các tổ chức phi lợi nhuận được xây dựng với mục đích cung cấp nhà ở giá rẻ cho một số nhóm đối tượng được ưu tiên trong xã hội và được cho thuê hoặc cho ở với giá rẻ so với giá thị trường. Với cách thực hiện như hiện nay, có sự trùng chéo và gây hiểu nhầm giữa nhà cho người thu nhập thấp tại đô thị và nhà ở xã hội. Nhà ở xã hội nên là loại nhà ở dành cho những nhóm đối tượng yếu thế, phụ thuộc vào trợ cấp của nhà nước. Còn nhà ở dành cho người thu nhập thấp là nhà ở dành cho nhóm đối tượng gặp khó khăn về nhà ở, không có khả năng tiếp

cận nhà ở với giá thị trường. *Thứ hai*, cần xây dựng nhà ở cho thuê. Nguồn cung chính thức về nhà ở cho thuê chỉ đáp ứng được 10% nhu cầu về loại nhà ở này, 90% nguồn cung về nhà ở cho thuê trên cả nước là ở khu vực phi chính thức. *Thứ ba*, cần khuyến khích thành lập các doanh nghiệp xã hội tham gia trong lĩnh vực xây dựng nhà ở xã hội. Chính phủ cần xây dựng các chính sách khởi nghiệp cho doanh nghiệp xã hội phát triển nhà ở xã hội (như ưu đãi, hỗ trợ, khuyến khích đầu tư, thuế, quỹ đất, hỗ trợ tài chính, nhân lực giúp cho doanh nghiệp xã hội phát triển).

Phạm Thị Thanh Hoa (2016), *Kinh nghiệm quốc tế về phát triển nhà ở xã hội và bài học kinh nghiệm cho Việt Nam* [24]. Công trình này nghiên cứu sâu về quan điểm nhà ở xã hội. Theo tác giả, có hai trường phái chính về nhà ở xã hội: (i) chỉ dành cho một số đối tượng đặc biệt và (ii) dành cho tất cả mọi người có nhu cầu. Trường phái thứ nhất, phổ biến hơn, coi nhà ở xã hội là một loại nhà được cung cấp cho những người không có thu nhập, hoặc có nhưng không đủ khả năng tự lo liệu chỗ ở cho mình. Quan điểm này được đa số quốc gia chấp thuận, như Canada, Anh, Pháp, Hà Lan, Nhật Bản, Hàn Quốc, vì thế việc cung cấp nhà ở xã hội được coi là thể hiện chính sách của các chính phủ trong việc đảm bảo chất lượng sống của người dân, nhất là dân nghèo. Trường phái thứ hai, nhà ở xã hội dành cho tất cả các hộ gia đình có nhu cầu, không phân biệt điều kiện tài chính hoặc giới hạn về thu nhập tối đa, thực tế này phổ biến ở các quốc gia có trình độ phát triển và trình độ kinh tế cao như Áo và Thụy Điển. Khi ấy, nhà ở xã hội là nhà do cơ quan Nhà nước trung ương hoặc địa phương, hoặc từ các hiệp hội nhà cửa phi lợi nhuận cung cấp ra thị trường, phân biệt với các loại nhà khác do các đối tượng khác cung cấp ra thị trường với mục đích lợi nhuận.

Việt Nam là nước theo trường phái thứ nhất. Khi mới xuất hiện trên thế giới, nhà ở xã hội chủ yếu là để cho thuê. Tuy nhiên, hiện nay, ở hầu hết các nước, nhà ở xã hội được cung cấp ra thị trường dưới hai hình thức cơ

bản: cho thuê và bán. Trong công trình này, tác giả cũng dành sự nghiên cứu sâu về kinh nghiệm phát triển nhà ở xã hội ở nhiều quốc gia, khu vực như kinh nghiệm của Singapore và một số nước châu Á, kinh nghiệm của các nước Châu Mỹ La tinh, kinh nghiệm của một số nước Châu Âu. Các nội dung nghiên cứu cũng rất phong phú gồm: Kinh nghiệm về cơ chế chính sách, đối tượng tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; Kinh nghiệm về thành lập Quỹ tiết kiệm nhà ở; Kinh nghiệm về tỷ lệ nhà ở xã hội trong các dự án phát triển nhà ở; Kinh nghiệm về chính sách giá cả đối với nhà ở xã hội; Kinh nghiệm về thiết kế nhà ở xã hội; Đưa ra chính sách bảo đảm, tăng cường hỗ trợ tín dụng trong xây dựng nhà ở xã hội; Sử dụng mô hình quản lý nhà ở “Hợp tác xã nhà ở”; Kinh nghiệm chính quyền đô thị đóng vai trò đặc biệt trong việc thực hiện cung cấp nhà ở xã hội quy mô lớn; Kinh nghiệm về các chính sách hỗ trợ của Chính phủ. Tác giả cũng nêu các bài học mà Việt Nam cần quan tâm là: Bài học kinh nghiệm về mô hình tổ chức quản lý phát triển nhà ở xã hội; Bài học kinh nghiệm về quy hoạch, kế hoạch và tạo nguồn quỹ đất phát triển nhà ở xã hội; Bài học về thiết kế và công nghệ xây dựng; Bài học kinh nghiệm về các định chế tài chính; Bài học kinh nghiệm về quy định tỷ lệ % số nhà ở xã hội trong các dự án; Bài học về chính sách giá cả đối với nhà ở xã hội.

Lê Thị Bích Thuận (2023), *Mô hình nhà xã hội một số nước trên thế giới và bài học cho Việt Nam* [58]. Theo tác giả bài báo, trên thế giới các chương trình xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp đã được thực hiện từ hơn 60 năm nay tại các nước có nền kinh tế phát triển cao ở châu Âu và những nền kinh tế mới nổi ở châu Á. Các dự án nhà ở xã hội đã đem đến phúc lợi cho hàng trăm triệu người dân tại nhiều nước. Bài báo này tập trung giới thiệu mô hình nhà ở xã hội đã và đang thực hiện tại một số nước và khẳng định rằng nhà ở là một khu vực quan trọng và bị bỏ quên của chính sách công.

Bảng 1.1: Tỷ lệ nhà ở xã hội trên tổng quỹ nhà ở tại một số nước phát triển

Quốc gia	Tỷ lệ nhà ở xã hội (%)	
	Năm 1990	Năm 2007
Anh	22	18
Phân Lan	10.7	18
Pháp	15	19
Đức	15	6
Mỹ	2	2.3

Nguồn: Kathleen Scanlon, Christine Whitehead, 2011 [422]

Trong bài báo, từ mô hình nhà ở xã hội của các nước Châu Âu, Hàn Quốc, Trung Quốc, Mỹ, Anh, tác giả rút ra những bài học về kinh nghiệm phát triển nhà ở xã hội, các mô hình quản lý nhà ở xã hội cho Việt Nam.

Bảng 1.2: Khái quát hai mô hình nhà ở xã hội ở Anh

	Mô hình nhà ở tập thể/công cộng (public housing)	Mô hình nhà ở xã hội (social housing)
<i>Vai trò trong hệ thống nhà ở</i>	Phổ cập trong toàn xã hội	Hầu hết phần còn lại
<i>Quyền sở hữu</i>	Chủ yếu là thành phố	Kết hợp của chính quyền địa phương và các nhà cung cấp nhà ở xã hội khác
<i>Thu mua/Phát triển</i>	Chính quyền địa phương	Chủ yếu là nhà cung cấp ngoài thành phố
<i>Quản trị</i>	Dân chủ thành phố; tự chủ địa phương từ kiểm soát trung ương	Quy định chặt chẽ bởi trung ương
<i>Văn hóa tổ chức</i>	Tập trung/chuyên nghiệp	Hướng tới khách hàng; tập trung quản lý tài sản
<i>Tài chính</i>	Các khoản vay và trợ cấp của khu vực công	Kết hợp các khoản vay công và tư nhân; sử dụng trợ cấp chéo từ các nhà phát triển tư nhân
<i>Người thuê nhà</i>	Người nhận thụ động	Khách hàng chủ động
<i>Hưởng dụng</i>	Cho thuê	Cho thuê và sở hữu chung

Nguyễn Trung Kiên (2022), *Một số giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về phát triển nhà ở xã hội giai đoạn 2021-2030* [28]. Tác giả đã nêu một cách khái lược cơ chế chính sách phát triển nhà ở xã hội đã được cụ thể hóa trong những năm qua. Đó là hệ thống các văn bản pháp luật của Nhà nước từ Luật, Nghị định, Thông tư, các chỉ đạo của Chính phủ, Quốc hội, cơ quan bộ ngành liên quan. Đồng thời, tác giả cũng nêu ra một số bất cập, tồn tại trong quản lý nhà nước về phát triển nhà ở xã hội như: Trình tự thủ tục đầu tư xây dựng, mua bán nhà ở xã hội còn phức tạp và kéo dài; Chính sách ưu đãi khuyến khích phát triển nhà ở xã hội chưa thực sự hấp dẫn; Quy định về việc dành tối thiểu 20% diện tích nhà ở xã hội trong dự án để cho thuê và chủ đầu tư chỉ được bán sau 5 năm đưa vào sử dụng; Doanh nghiệp sản xuất trong các khu công nghiệp muốn mua, thuê mua nhà ở xã hội để cho người lao động của họ thuê để ở, tuy nhiên pháp luật hiện hành chưa có quy định cho trường hợp này; Nhiều địa phương chưa thực sự quan tâm đến phát triển nhà ở xã hội cho công nhân và người thu nhập thấp ở địa phương mình, chưa xây dựng các chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội trong kế hoạch phát triển kinh tế xã hội 5 năm và hàng năm; Việc thiếu sự quan tâm, quyết liệt trong quản lý Nhà nước về phát triển nhà ở xã hội cũng dẫn đến thời gian chuẩn bị đầu tư, bồi thường giải phóng mặt bằng, giao đất, thẩm định phê duyệt dự án bị kéo dài. Từ những hạn chế nêu trên, tác giả đưa ra một số giải pháp quản lý nhà nước về phát triển nhà ở xã hội cho công nhân và người thu nhập thấp giai đoạn 2021-2030.

Trần Vang Phủ (2021), *“Pháp luật về nhà ở xã hội ở Việt Nam”* [44]; Hoàng Xuân Nghĩa, Nguyễn Khắc Thanh (2009), *Nhà ở cho người có thu nhập thấp ở các đô thị lớn hiện nay - kinh nghiệm Hà Nội* [40]; Nguyễn Thành Luân (2021), *“Pháp luật về nhà ở xã hội ở Việt Nam hiện nay - Những vấn đề lý luận và thực tiễn”* [32]; Nguyễn Thị Quỳnh Anh (2018), *Kinh nghiệm phát triển nhà ở xã hội của một số nước và thực tiễn Việt Nam* [2];

Trần Thị Hương Lan (2016), *Giải pháp tài chính cho nhà ở xã hội của một số nước*[30]; Nguyễn Văn Thanh (2015), *Chính sách phát triển nhà ở xã hội tại Singapore và Hàn Quốc*[53]; Nguyễn Trọng Hòa (2015), *Chiến lược phát triển bền vững nhà ở xã hội* [23]; Nguyễn Văn Thanh (2015), *Đồng bộ các giải pháp phát triển nhà ở xã hội*[54]; Trần Thị Thanh Ý (2015), *Thực trạng trong quá trình đầu tư nhà ở xã hội, nhà ở công nhân trong các khu công nghiệp, khu chế xuất* [63]; Nguyễn Văn Đức (2023), *Chủ trương phát triển nhà ở xã hội nhằm thực hiện bảo đảm tiến bộ và công bằng xã hội* [20]; Kỳ yếu Hội thảo (2022), *Cơ chế, chính sách cho vấn đề nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh theo quan điểm liên kết vùng* [30]. Đây là những công trình có chung đối tượng nghiên cứu là nhà ở xã hội và phát triển nhà ở xã hội. Dù tiếp cận theo khía cạnh nào, các tác giả đều thống nhất ở vai trò, ý nghĩa của nhà ở xã hội đối với sự phát triển kinh tế - xã hội. Điều này thể hiện ở nhiều quốc gia, kể cả các quốc gia phát triển, phát triển trung bình hay kém phát triển. Do đó, phát triển nhà ở xã hội là giải pháp quan trọng trong phát triển kinh tế - xã hội. Nội dung chính mà các công trình này đề cập là khái niệm về nhà ở xã hội, vai trò, đặc điểm, phân loại nhà ở xã hội, bài học kinh nghiệm trong phát triển nhà ở xã hội, mô hình nhà ở xã hội, chính sách, đối tượng, vấn đề tài chính, đất đai, giá bán, giá thuê, vấn đề pháp lý và những vấn đề khác có liên quan đến nhà ở xã hội. Các công trình nghiên cứu cũng tập trung làm rõ quá trình phát triển nhà ở xã hội ở Việt Nam, từ chủ trương, quan điểm, chính sách của Nhà nước đến thực trạng phát triển nhà ở xã hội như nhu cầu, số lượng, chất lượng... Chỉ ra kết quả phát triển nhà ở xã hội, những khó khăn, vướng mắc trong phát triển nhà ở xã hội. Từ đó, mỗi tác giả có những đề xuất, kiến nghị, giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trên từng lĩnh vực như cơ chế chính sách, tài chính, đất đai, thị trường, quy hoạch, mối quan hệ cung cầu trên thị trường bất động sản, mô hình quản lý nhà ở xã hội.

1.1.2. Nhóm công trình nghiên cứu nước ngoài về nhà ở xã hội và xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội

Steven Petterson, McKenzie Rainey, Bruno Lam, Dr. James Tansey (2017), *Investing in Affordable Housing: BC, Canada, and the World*, [80]. Theo nghiên cứu này, nhà ở đã trở thành một vấn đề ngày càng gây tranh cãi khi khoảng cách giữa chi phí nhà ở và thu nhập tăng lên ở các thành phố trên toàn thế giới. Bài báo đã xem xét một loạt các phương pháp thay thế để giải quyết vấn đề tính khả dụng của nhà ở, dựa trên các quyền hạn tốt nhất từ khắp nơi trên thế giới. Khám phá một số cách thức, giải pháp mà các quốc gia trên thế giới, bao gồm Đan Mạch, Áo, Scotland và Mỹ, đã tiếp cận vấn đề nhà ở giá cả phải chăng, từ đó bài báo đưa ra những bài học kinh nghiệm mà tỉnh British Columbia và Canada có thể học được. Nghiên cứu này cung cấp một cái nhìn tổng quan về nhà ở giá cả phải chăng ở Canada và một số quốc gia khác trên toàn cầu.

Theo các tác giả, Ở Canada, nhà ở được xem là phải chăng nếu chi phí chỗ ở của một hộ gia đình tương đương hoặc dưới 30% thu nhập trước thuế của hộ gia đình đó. Sự liên tục của nhà ở được xem là phải chăng bao gồm một loạt từ nhà ở cứu trợ do chính phủ tài trợ, nhà ở hỗ trợ cho người cao tuổi, nhà cho thuê giá cả phải chăng không thuộc thị trường và sở hữu nhà ở tầm thấp của thị trường. Khi xem xét cách Canada cải thiện nhà ở phải chăng, các tác giả so sánh chiến lược của các quốc gia khác trong việc chống lại vấn đề này và mô tả về bốn quốc gia hàng đầu có các phương pháp khác nhau trong việc cung cấp nhà ở phải chăng gồm Áo, Đan Mạch, Hà Lan, Scotland.

Nhà ở thay thế cho nhà ở thị trường thông thường truyền thống đã được chính phủ hoặc các tổ chức phi lợi nhuận tài trợ thuê, với mức giá được thiết kế chỉ để bao gồm chi phí vận hành của các tài sản. Chúng được coi là nhà ở xã hội vì sự tập trung vào các khoản trợ cấp xã hội. Nhà ở giá cả phải chăng hiện đã mở rộng để bao gồm phân khúc thấp nhất của thị trường cũng như nhà ở

dưới giá thị trường (nhà ở được cung cấp với giá dưới giá trị thị trường). Nhà ở giá cả phải chăng hiện nay đang giải quyết vấn đề rộng hơn về việc thiếu quyền truy cập vào thị trường nhà ở trong bối cảnh khoảng cách ngày càng tăng giữa thu nhập và giá nhà ở ở các thành phố lớn trên toàn thế giới. Khi khoảng cách này gia tăng và chi phí chỗ ở tiếp tục vượt xa thu nhập của người dân Canada - với người dân thường phải chi trả nhiều hơn 30% tổng thu nhập hộ gia đình của họ cho chỗ ở - Canada đang gặp khó khăn trong việc tìm kiếm giải pháp để cho phép công dân sống trong các thành phố mà họ làm việc. Bài báo này khám phá những gì các quốc gia trên toàn thế giới đang làm để giải quyết cùng vấn đề này, với hy vọng sẽ cung cấp thông tin về cơ hội để nhà đầu tư giúp giải quyết cuộc khủng hoảng nhà ở giá cả phải chăng ở Canada và nơi khác.

OECD (2020). *Social housing: A key part of past and future housing policy* [79]. OECD cho rằng nhà ở xã hội là một khía cạnh quan trọng của chính sách phúc lợi xã hội và cung cấp nhà ở giá rẻ, nhưng có sự khác biệt đáng kể giữa các quốc gia về định nghĩa, quy mô, phạm vi, đối tượng mục tiêu và loại hình nhà ở xã hội. Quy mô tương đối của lĩnh vực nhà ở xã hội đã giảm dần trong những năm gần đây ở hầu hết các quốc gia, ngoại trừ sáu quốc gia có dữ liệu. Đồng thời, nhiều quốc gia đã thực hiện các dự án cải tạo nhà ở quy mô lớn để cải thiện chất lượng nhà ở xã hội và các khu dân cư xung quanh. Đại dịch COVID-19 đã làm nổi bật những khoảng cách dai dẳng về khả năng chi trả và chất lượng nhà ở mà nhiều hộ gia đình đang phải đối mặt. Từ đó, OECD khẳng định nhà ở xã hội là một phần quan trọng của chính sách nhà ở trong quá khứ và tương lai. Ở các nước OECD và các nước EU không thuộc OECD, nhà ở xã hội có hơn 28 triệu ngôi nhà, chiếm hơn 6% tổng số nhà ở. Tuy nhiên có sự khác biệt đáng kể về định nghĩa, quy mô, phạm vi, đối tượng, mục tiêu và loại nhà cung cấp nhà ở xã hội. Nhà ở xã hội thường hướng tới đối tượng thu nhập thấp hoặc những hộ gia đình dễ bị tổn thương. Có nhiều nguồn cung nhà ở xã hội, trong đó chính quyền địa phương chiếm

ưu thế. Tùy thuộc các quốc gia, nguồn cung nhà ở xã hội rất đa dạng, có thể được phát triển, quản lý bởi các tổ chức công, tư, phi lợi nhuận, hợp tác xã.

Có nhiều hình thức tài trợ cho nhà ở xã hội liên quan đến nhiều nguồn tài chính và các bên đóng góp khác nhau. Công trình chỉ ra ba nguồn tài trợ chính cho nhà ở xã hội gồm thu nhập cho thuê từ người thuê nhà, vay vốn từ nhà cung cấp, thanh toán hoặc trợ cấp từ các bên khác bao gồm cả chính phủ. Chính phủ thực sự là một nguồn quan trọng có thể hỗ trợ nguồn cung nhà ở xã hội thông qua việc cung cấp nhà ở xã hội trực tiếp, hoặc bằng cách cung cấp các khoản tài trợ, tín dụng, cho vay, bảo lãnh cho các nhà cung cấp nhà ở xã hội.

Cuốn sách khẳng định, trong tương lai, lĩnh vực nhà ở xã hội nên tiếp tục đóng vai trò quan trọng trong việc hỗ trợ nhà ở cho người thu nhập thấp, các hộ gia đình yếu thế dễ bị tổn thương về nhà ở. Ngành nhà ở xã hội sẽ là một phần không thể thiếu của sự phục hồi kinh tế xanh và toàn diện. Do đó, các quốc gia cần tăng cường đầu tư cho phát triển nhà ở xã hội.

Williams, Peter and Christine Whitehead (2015), *Financing affordable social housing in the UK: building on success?* [82]. Bài báo nhìn lại việc sử dụng tài chính tư nhân để hỗ trợ việc cung cấp nhà ở xã hội tại Vương quốc Anh (chủ yếu là ở Anh) từ năm 1988 và thảo luận về cách thị trường này có thể phát triển trong những năm sắp tới. Trong vòng 26 năm kể từ năm 1988, chế độ tài chính tư nhân đã phát triển từ một ngành non trẻ, cần được Chính phủ nuôi dưỡng, đã trở thành một ngành rất phổ biến với các Hiệp hội Nhà ở (HA) được đánh giá tín dụng và các trung gian huy động tài chính trái phiếu và nợ với lãi suất thấp cho một loạt các hoạt động hỗ trợ việc cung cấp nhà ở xã hội và giá cả phải chăng. Giai đoạn đầu, các Hiệp hội Nhà ở phụ thuộc gần như hoàn toàn vào việc vay mượn từ người tiêu dùng. Ngoài ra, chính phủ và cơ quan quản lý tài trợ, một bên trung gian - Tổ chức Tài chính Nhà ở (THFC) - có thể hoạt động như một người tổ chức tổng hợp để huy động tài

chính trái phiếu chủ yếu cho các Hiệp hội lớn. Tuy nhiên, do vốn hóa cực kỳ hạn chế của tổ chức này, ban đầu chỉ có thể hoạt động ở quy mô nhỏ. Sự phát triển của thị trường tài chính nhà ở xã hội vẫn là sự tư nhân hóa lớn nhất ở Vương quốc Anh với tổng nguồn tài trợ hiện nay ở mức khoảng 59 tỷ bảng Anh chỉ riêng ở Anh, dự kiến sẽ tăng thêm 25 tỷ bảng Anh đến năm 2019, tăng 14 tỷ bảng Anh trong thu nhập ròng. Chương trình nhà ở giá cả phải chăng của Chính phủ từ năm 2015 đến 2018 đang nhằm mục tiêu xây dựng 165.000 căn nhà từ 1,7 tỷ bảng so với hơn 170.000 căn từ ba lần số tiền đó trong vòng 5 năm, từ năm 2010 đến 2015. Điều này sẽ được đạt được thông qua việc tiếp tục chế độ thuê nhà ở giá cả phải chăng và chương trình bảo đảm giảm chi phí vay cùng với việc tập trung nhiều hơn vào việc đưa đất công ra thị trường để xây dựng nhà ở.

Hal Pawson, Julie Lawson and Vivienne Milligan (2011), *Social housing strategies, financing mechanisms and outcomes: an international review and update of key post-2007 policy developments* [74]. Công trình này cung cấp một bản cập nhật ngắn gọn về các chính sách nhà ở xã hội và chiến lược quốc gia về nhà ở xã hội trong một số nước phát triển kể từ năm 2007. Các nước được đề cập trong nghiên cứu này là: Áo, Đan Mạch, Anh, Pháp, Đức, Hà Lan, Scotland, Thụy Điển (được mô tả một cách tổng thể như các quốc gia châu Âu) và Mỹ. Khung thời gian nghiên cứu của công trình này chủ yếu là thời điểm suy thoái kinh tế toàn cầu và khủng hoảng tín dụng bởi vì đó là lý do khiến mà nhiều quốc gia phải thúc đẩy các thay đổi chính sách cơ bản. Việc lựa chọn các quốc gia để đánh giá dựa trên sự đa dạng về các hệ thống nhà ở xã hội trong các quốc gia có bối cảnh kinh tế - xã hội tương đồng với Úc. Các khu vực được đánh giá là những nơi mà một hoặc nhiều tác giả đóng góp có kiến thức trực tiếp về hệ thống nhà ở xã hội và đã tiến hành nghiên cứu gần đây về các khía cạnh của chính sách nhà ở. Theo các tác giả, các hệ thống nhà ở xã hội đặt trong các môi trường chính trị và kinh tế phức

tạp và khác với thời kỳ sau Chiến tranh thế giới II. Điều quan trọng nhất ảnh hưởng đến các diễn biến chính sách nhà ở sau năm 2007 là các thay đổi cơ bản trong thị trường vốn ảnh hưởng đến việc cung cấp tín dụng thế chấp trong giai đoạn này. Những thay đổi này đã làm lung lay ngành dịch vụ tài chính và làm suy giảm khả năng của các chính phủ phương Tây để tài trợ chi tiêu công.

Trong công trình này, các tác giả đã đưa ra khái niệm của mình về hệ thống nhà ở xã hội. Nhà ở xã hội được định nghĩa theo nghĩa rộng là một phần của hệ thống nhà ở quốc gia, được cung cấp bằng các khoản trợ cấp công cộng nhằm giảm giá thuê và được phân bổ thông qua các cơ chế phi thị trường. Các quốc gia có thể áp dụng các định nghĩa cụ thể khác nhau về nhà ở xã hội với sự biến đổi trong chính sách và thực hành được tìm thấy trong việc tài trợ, mua sắm, cơ chế giao hàng, thiết lập giá thuê và các quy định về hoạt động. Các thành phần cốt lõi của một hệ thống nhà ở xã hội bao gồm: Chế độ khuyến khích phát triển - có vị trí đặc quyền, cạnh tranh hoặc phụ thuộc trong thị trường đất đai; Chế độ thiết lập giá thuê - các phương pháp bao gồm giá thuê chi phí, giá thuê hình thức, giá thuê thị trường; Chế độ đủ điều kiện và phân bổ - có phải là đồng nhất, phân đoạn hoặc định hướng/hạn chế; Chế độ chi phí vận hành và lợi nhuận (phi lợi nhuận, lợi nhuận hạn chế, vì lợi nhuận); và vị trí thị trường của các nhà cung cấp khác nhau (tư nhân, phân khúc thứ ba, công cộng).

Mỗi hệ thống nhà ở xã hội bao gồm một khung hỗ trợ tài chính, trong đó chính phủ có thể sử dụng nguồn tài trợ công để: Trợ cấp cung cấp nhằm đảm bảo mức sản xuất, đặt các tiêu chuẩn chất lượng và các điều kiện khác, thu hút nguồn tài trợ tư nhân và thúc đẩy hiệu quả chi phí (Áo, Pháp, Hoa Kỳ); Trợ cấp cầu nhằm đảm bảo tính phù hợp về giá cả và hướng đến các nhóm cụ thể để hỗ trợ (Hà Lan, Thụy Điển); Sử dụng cả hai chiến lược trên, ở mức độ khác nhau (Đan Mạch, Đức, Anh, Scotland).

Đây là công trình nghiên cứu tương đối toàn diện về nhà ở xã hội. Nó

cung cấp một khung khái niệm để phân loại và so sánh các hệ thống nhà ở xã hội và so sánh các chỉ số chính của các hệ thống quốc gia được đánh giá trong nghiên cứu này. Công trình còn đề cập đến các diễn biến chính sách nhà ở xã hội gần đây ở các quốc gia được chọn dưới một số tiêu đề chủ đề. Các tác giả còn tập trung vào các diễn biến xung quanh việc tài trợ nhà ở xã hội trong các quốc gia nghiên cứu và, đặc biệt, các hậu quả chính sách của Khủng hoảng Tài chính Toàn cầu đối với đầu tư vào nhà ở xã hội và giá cả phải chăng. Xem xét các diễn biến gần đây về chế độ thuê nhà và các quy định về việc tiếp cận nhà ở xã hội. Xem xét vai trò ngày càng tăng của quy hoạch sử dụng đất trong việc sản xuất nhà ở xã hội và giá cả phải chăng.

Deepiga Vigneswaran, Michael Truebestein, Matthias Daniel Aepli (2022), *Affordable Housing as a Profitable Impact Investment - An International Comparison of Real Estate Strategies* [71]. Cuốn sách là công trình nghiên cứu về nhà ở giá phải chăng. Theo các tác giả, Nhà ở giá phải chăng là một thách thức toàn cầu đối với các thành phố ở cả các nền kinh tế đang phát triển và tiên tiến. Nếu các xu hướng hiện tại về đô thị hóa và các hộ gia đình vượt quá khả năng tài chính tiếp tục, khoảng cách về nhà ở giá phải chăng sẽ tăng lên đến 440 triệu hộ gia đình vào năm 2025. Điều này dẫn đến 1,6 tỷ người sống trong nhà ở kém chất lượng hoặc bị căng thẳng về mặt tài chính do chi phí nhà ở (Viện McKinsey Toàn cầu, 2014). Ở châu Á, châu Phi và châu Mỹ Latinh, khoảng 200 triệu hộ gia đình sống trong các khu ổ chuột. Ở Mỹ, Liên minh châu Âu và Nhật Bản, hơn 60 triệu hộ gia đình bị căng thẳng về mặt tài chính do chi phí nhà ở. Khoảng cách giữa chi phí nhà ở chấp nhận được và khả năng chi trả của các hộ gia đình là khoảng 650 tỷ đô la Mỹ mỗi năm (Viện McKinsey Toàn cầu, 2014). Nhà ở giá phải chăng chất lượng tốt không chỉ trở nên khó tiếp cận đối với những người có thu nhập thấp mà còn là người trẻ tuổi, gia đình có con nhỏ và người cao tuổi. Giá nhà đã tăng đột ngột trên khắp các quốc gia thuộc khu vực hợp tác kinh tế Châu Âu

(OECD), đặc biệt là đối với người thuê nhà. Chi phí nhà ở đã tăng nhanh hơn so với tất cả các chi phí khác từ năm 2005 đến năm 2015 ở 20 quốc gia OECD, trong khi chi phí thực phẩm, quần áo, giải trí đã giảm, và chi phí vận tải, sức khỏe, truyền thông và giáo dục đã duy trì ổn định (Tổ chức Kinh tế và Phát triển OECD, 2019). Ý tưởng về việc phải lấp đầy khoảng cách 440 triệu căn nhà vào năm 2025 có thể dường như là áp lực với khu vực công nhưng lại là cơ hội cho khu vực tư nhân. Nhà ở giá phải chăng là một thách thức, nhưng cũng là một cơ hội.

Nghiên cứu cho đến nay đã minh họa rằng, có một nhu cầu cực kỳ cao về nhà ở giá phải chăng và đó là có cơ hội cho lĩnh vực kinh tế tư nhân để đáp ứng nhu cầu này. Cuốn sách này cũng hướng đến mục đích xác định những tiêu chí nào ảnh hưởng đến thành công của một dự án phát triển nhà ở giá phải chăng, cụ thể được thực hiện bởi thành phần kinh tế tư nhân và với mục đích phát triển lợi nhuận. Cuốn sách tập trung trả lời các câu hỏi nghiên cứu: Liệu nhà ở giá phải chăng có phải là một đầu tư tác động lợi nhuận không? Những tiêu chí đầu tư nào ảnh hưởng đến tính khả thi tài chính của một dự án phát triển nhà ở giá phải chăng được thực hiện bởi thành phần kinh tế tư nhân?

Để hiểu xem nhà ở giá phải chăng có thể là một đầu tư có lợi nhuận hay không, cuốn sách đề cập đến các nội dung cụ thể gồm: Cơ hội đầu tư hiện có trong lĩnh vực bất động sản nhà ở giá phải chăng; So sánh và đối chiếu các sản phẩm đầu tư cạnh tranh; Sự khác biệt và tương đồng trong cách chúng được cấu trúc; Các cấu trúc tài chính đầu tư tư nhân của các dự án nhà ở giá phải chăng (Các quỹ vốn riêng, Đầu tư tác động, Công ty niêm yết; Chi tiết về các quỹ vốn riêng và cách chúng hoạt động; Cấu trúc tài chính đóng hoặc mở; Phương pháp xây dựng một sản phẩm đầu tư nhà ở giá phải chăng; Các yếu tố góp phần vào việc tạo ra một sản phẩm đầu tư nhà ở giá phải chăng thành công tài chính; Phân tích pháp lý cho sự đóng góp hoặc

trợ cấp từ phía chính phủ. Với những chủ đề, cuốn sách phân tích sâu vào chi tiết về loại tiêu chí hỗ trợ hoặc ngăn chặn các khoản đầu tư nhà ở giá phải chăng có hướng trở về lợi nhuận.

Cuốn sách còn đề cập và so sánh giữa nhà ở giá phải chăng và nhà ở xã hội. Nhà ở xã hội là một chương trình cho phép những cá nhân có thu nhập ít hoặc không có thu nhập sống trong một ngôi nhà ổn định và an toàn, thường ưu tiên cho các gia đình mà theo luật pháp yêu cầu phải được ưu tiên một cách hợp lý (ví dụ như người cao tuổi hoặc người tàn tật). Trong khi đó, nhà ở giá phải chăng là thuê nhà được cung cấp với giá thấp hơn so với giá thị trường.

Julie Lawson, Todd Denham, Jago Dodson, Keith Jacobs, Chris Martin, Ryan van den Nouwelant, Kathleen FlanaganKathleen, Hal Pawson, Laurence Troy (2019), *Social housing as infrastructure: rationale, prioritisation and investment pathway* [76]. Nghiên cứu này đề cập đến vai trò của nhà ở xã hội như một cơ sở hạ tầng thiết yếu, đánh giá các công cụ và kỹ thuật đánh giá cần thiết để tạo điều kiện cho chính phủ đầu tư. Phân tích chi phí-lợi ích và chuẩn bị hồ sơ kinh doanh cung cấp một phương tiện để định lượng năng suất, đồng thời cũng cần xem xét phạm vi rộng hơn của các kết quả xã hội. Việc xem xét nhà ở xã hội như một cơ sở hạ tầng có thể cải thiện đầu tư vào lĩnh vực này, cũng như tăng tính minh bạch và hiệu quả trong việc thẩm định dự án và ưu tiên tài trợ. Nghiên cứu đã khám phá các phương pháp khác nhau để tính toán lợi ích của nhà ở xã hội so với chi phí, bao gồm cả khoản tiết kiệm có thể tích lũy trong các lĩnh vực chi tiêu khác của chính phủ. Nghiên cứu cũng mô hình hóa các cách thức tốt nhất để tài trợ và cấp vốn cho nhà ở xã hội, cho thấy một chiến lược đầu tư vốn được bổ sung bởi nguồn tài chính hiệu quả sẽ tiết kiệm chi phí hơn đáng kể so với mô hình được tài trợ thương mại dựa vào trợ cấp hoạt động.

Chester Antonino C. Arcillia (2018), *Producing Empty Socialized Housing: Privatizing Gains, Socializing Costs, and Dispossessing the Filipino*

Poor [70]. Bài báo này trình bày rõ ràng về nguy cơ đạo đức trong các đối tác công tư (PPP) hiện tại đã tạo ra những căn nhà xã hội trống rỗng tại Philippines. Bài báo cho rằng không chỉ việc hợp tác công tư về nhà ẩn danh lợi nhuận, chia sẻ nguy cơ và chi phí, mà còn tăng cường hiệu quả của cơ quan nhà ở nhà nước như một công cụ của chính quyền hóa nguyên tắc kinh tế. Bài báo cũng cho rằng nguy cơ đạo đức này được xây dựng và giải quyết bằng cách hạn chế quyền tham gia dân chủ và nhà ở đầy đủ của người nghèo thành thị. Qua chương trình nhà ở xã hội, việc chuyển đổi không gian, chính trị và kinh tế của người nghèo thành thị trở thành một phần của hệ thống để tạo thuận lợi cho lợi ích tư nhân và biến nhà ở cho người nghèo thành hàng hóa. Bằng việc tập trung vào trường hợp của Philippines, nghiên cứu này đóng góp vào việc làm rõ hơn về quản trị nhà ở trong chủ nghĩa kinh tế nguyên tắc hiện tại.

Luisa Ingaramo and Stefania Sabatin (2011), *Social housing: new demand, new tools - Affordable finance for affordable housing through real estate ethical funds* [78]. Trước những lo ngại ngày càng tăng về quy mô của vấn đề khả năng chi trả nhà ở tại Ý và phản ứng của chính phủ dưới hình thức kế hoạch nhà ở mới, mục đích của bài báo này là đặt câu hỏi liệu chính sách mới như vậy có phải là một chiến lược mạch lạc và đầy đủ để giải quyết các vấn đề nhà ở hay không. Để trả lời câu hỏi cốt lõi này, bài báo thảo luận về việc liệu Ý có thực sự phải đối mặt với vấn đề khả năng chi trả hay không; sau đó phân tích chính sách nhà ở đang phát triển và các giải pháp mới nổi để thực hiện chính sách này nhằm xác định các đặc điểm đổi mới cốt lõi của chính sách. Cách tiếp cận của bài báo này nêu bật vai trò mới nổi của nhà ở xã hội tại Ý bằng cách trình bày bằng chứng thứ cấp về hiệu suất của thị trường bất động sản và nhu cầu nhà ở cho thuê tại 12 khu vực đô thị của Ý. Bài báo tập trung vào những người thuê nhà trong nhóm thu nhập trung bình, đại diện cho nhóm mục tiêu nhà ở xã hội mới nổi cốt lõi. Dựa trên bằng chứng hiện có và tài liệu quốc tế, bài báo thảo luận về những tác động của khuôn khổ pháp

lý mới đối với việc cung cấp nhà ở xã hội tại Ý, tập trung vào việc thảo luận về hệ thống quỹ đạo đức bất động sản địa phương, đặt nó trong bối cảnh châu Âu đang phát triển. Phát hiện những thay đổi gần đây được đưa ra đối với mô hình cung cấp và tài trợ trong hệ thống nhà ở xã hội của Ý. Đầu tiên, mô hình mới phục vụ cho một nhóm mục tiêu mới để tránh họ rơi vào cảnh nghèo đói tương đối. Thứ hai, mô hình này cho phép các đối tượng mới, chủ yếu là các tổ chức ngân hàng, chủ động theo đuổi lợi nhuận đạo đức từ khoản đầu tư của họ vào nhà ở mới. Tuy nhiên, tính phức tạp của các quỹ đạo đức bất động sản địa phương tạo nên nguồn rủi ro trong mô hình cung cấp mới và thời gian hoạt động ngắn của các quỹ hiện có chỉ để lại chỗ cho một số cân nhắc sơ bộ. Tuy nhiên, phân tích được thực hiện trong bài báo này chỉ ra các lĩnh vực cốt lõi cần được theo dõi trong trung hạn đến dài hạn để đảm bảo hiểu rõ ý nghĩa của Kế hoạch. Bài báo cung cấp cái nhìn sâu sắc về thị trường nhà cho thuê của Ý, tập trung vào các khu vực đô thị lớn. Bài báo trình bày đánh giá bằng chứng về các vấn đề khả năng chi trả nhà ở mà các nhóm thu nhập trung bình đến thấp đang phải đối mặt, và do đó bổ sung vào khối lượng tài liệu quốc tế về nhà ở xã hội ngày càng tăng.

Ủy ban Kinh tế Liên hợp quốc Châu Âu (2015), *Nhà ở xã hội tại khu vực UNECE: mô hình, xu hướng và thách thức* [61]. Ủy ban Kinh tế châu Âu của Liên Hợp quốc (UNECE) là một trong năm ủy ban khu vực của Liên Hợp quốc. UNECE gồm 56 quốc gia thành viên gồm Châu Âu, Bắc Mỹ (Mỹ, Canada), Israel, các nước Trung Á và vùng Kavkaz. Nghiên cứu này của UNECE xem xét các xu hướng, thách thức và mô hình nhà ở xã hội hiện tại trong khu vực UNECE. Nghiên cứu đưa ra các khuyến nghị cho các hoạt động có thể có trong tương lai dựa trên đánh giá chuyên sâu về các vấn đề nhà ở tại 56 quốc gia và phỏng vấn hơn 30 đại diện của chính phủ, tổ chức tư nhân và tổ chức thuộc khu vực thứ ba. Việc tiếp cận nhà ở đẳng hoàng và giá cả phải chăng là nhu cầu cơ bản của con người và là quyền con người. Nghiên cứu Nhà ở xã hội của UNECE phát hiện ra rằng nhà ở là quyền con người ít

có khả năng chi trả nhất. Ít nhất 100 triệu người có thu nhập thấp và trung bình trong khu vực UNECE đang phải gánh chịu chi phí nhà ở quá tải; họ chi hơn 40 phần trăm thu nhập khả dụng của mình cho nhà ở. Chi phí nhà ở cao đối với các hộ gia đình có thu nhập thấp khiến các nguồn lực cho các nhu cầu cơ bản khác như thực phẩm, sức khỏe, quần áo và phương tiện đi lại trở nên hạn chế. Điều này có nghĩa là việc thiếu nhà ở giá rẻ khiến các quyền con người khác ngày càng trở nên không thể chi trả được.

Trong quá khứ, nhà ở xã hội có thể đã cung cấp một ngôi nhà cho những người dễ bị tổn thương và nghèo đói ở phần lớn các quốc gia UNECE. Tuy nhiên, cuộc khủng hoảng gần đây không chỉ làm tăng mà còn đa dạng hóa nhu cầu nhà ở xã hội. người già, người trẻ (người mua lần đầu), hộ gia đình có thu nhập trung bình và những người lao động chủ chốt cũng như những người dễ bị tổn thương và các nhóm đặc biệt đang có nhu cầu nhà ở. Những thách thức hiện đang được quan sát là những vấn đề thực sự nhưng cũng là cơ hội để xem xét lại lĩnh vực này, điều chỉnh nó theo động lực mới của thị trường nhà ở và đáp ứng những nguyện vọng mới, chẳng hạn như hiệu quả năng lượng và thiết kế phù hợp với khách hàng. Nghiên cứu Nhà ở xã hội của UNECE góp phần đưa nhà ở xã hội lên hàng đầu của chương trình nghị sự về nhà ở của các quốc gia UNECE và cung cấp hướng dẫn chung cho các nhà hoạch định chính sách có hành động có thể ảnh hưởng đến nơi và cách mọi người sống. Nghiên cứu xác định xu hướng và thách thức hiện tại và cung cấp lời khuyên về chính sách nhà ở xã hội ở cấp độ quốc tế. Nghiên cứu này được dự định là một nền tảng để thảo luận thêm và triển khai nghiên cứu chuyên sâu và cụ thể theo bối cảnh nhằm thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội của chính phủ, chính quyền địa phương, nhà đầu tư, nhà phát triển tư nhân và các tổ chức phi chính phủ để thúc đẩy nhà ở xã hội như một lựa chọn nhà ở quan trọng.

1.2. KHÁI QUÁT KẾT QUẢ CÁC CÔNG TRÌNH NGHIÊN CỨU LIÊN QUAN ĐẾN ĐỀ TÀI LUẬN ÁN VÀ NHỮNG VẤN ĐỀ LUẬN ÁN TẬP TRUNG NGHIÊN CỨU

1.2.1. Khái quát kết quả các công trình nghiên cứu liên quan đến đề tài luận án

Các công trình nghiên cứu liên quan được công bố ở Việt Nam và nước ngoài đã đề cập, phân tích về vấn đề nhà ở xã hội và xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội theo nhiều cách tiếp cận, nhiều nội dung khác nhau. Các công trình nghiên cứu được công bố gồm sách, tạp chí, Báo cáo, Đề án... của các nhà khoa học, các trường Đại học, Liên hiệp quốc, và các cơ quan quản lý nhà nước. Nội dung chính được các công trình này đề cập đến là:

- Nhóm nội dung về nhà ở xã hội

Một số công trình trong nước và nước ngoài đề cập đến những nội dung mang tính lý luận về nhà ở xã hội và nguồn lực cho phát triển nhà ở xã hội. Những quan điểm, định nghĩa về nhà ở xã hội được đề cập khá phổ biến trong các công trình trong và ngoài nước. Trong đó, các công trình ngoài nước đưa ra quan điểm nhà ở xã hội rộng hơn và gần với quan điểm về nhà ở giá rẻ, nhà ở giá phải chăng bởi trong chính sách nhà ở giá phải chăng của nhiều nước như Anh, Mỹ, Canada, Pháp, Đức, Đan Mạch, Áo... đã có sự hỗ trợ chính sách, trong đó có chính sách tài chính của chính phủ. Một số công trình đưa ra quan điểm và định nghĩa khác nhau rõ rệt giữa nhà ở xã hội và nhà ở giá phải chăng trong đó nhấn mạnh nhà ở xã hội là nhà ở do nhà nước quản lý và hướng tới phục vụ các đối tượng rất cụ thể, nhất là các công trình nghiên cứu trong nước. Từ đó, việc phân loại nhà ở xã hội, đặc điểm nhà ở xã hội cũng được nghiên cứu và đề cập rõ hơn.

Hầu hết các công trình nghiên cứu đều phân tích nhu cầu nhà ở xã hội và thực trạng phát triển của nhà ở xã hội, nhà ở giá phải chăng. Từ đó các tác

giả khẳng định vai trò, ý nghĩa của nhà ở xã hội trong chính sách nhà ở tại mỗi quốc gia. Vấn đề nhà ở là quyền cơ bản của con người, giải quyết vấn đề nhà ở là yêu cầu và trách nhiệm mà mỗi quốc gia đều mong muốn thực hiện song thực trạng nhà ở đang là vấn đề khó khăn. Các nghiên cứu nêu ra thực trạng nhu cầu nhà ở, từ đó cho rằng nhà ở xã hội, nhà ở giá phải chăng chính là giải pháp tốt trong thực hiện chiến lược nhà ở. Tuy nhiên, phát triển nhà ở xã hội, nhà ở giá phải chăng cũng gặp nhiều thách thức, rủi ro và nhiều khó khăn. Khó khăn do nhu cầu ngày càng tăng trong khi đó nguồn cung rất hạn chế. Hạn chế nguồn cung đến từ những hạn chế về chính sách, về đất đai, về nguồn lực tài chính.

- Nhóm nội dung về nguồn lực tài chính và xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội

Vấn đề tài chính, giải pháp tài chính cho phát triển nhà ở xã hội, nhà ở giá rẻ là nội dung được đề cập trong nhiều công trình nghiên cứu. Theo các tác giả, tài chính là nguồn lực quan trọng trong phát triển nhà ở xã hội, nhà ở giá phải chăng. Họ cho rằng trong phát triển nhà ở xã hội, nhà ở giá phải chăng, lợi nhuận cho nhà đầu tư là rất ít nên không thu hút được đầu tư xã hội theo cách thông thường. Tuy nhiên, trước sự gia tăng nhu cầu nhà ở xã hội, một số công trình cho rằng đây là thách thức song cũng là cơ hội đối với khối kinh tế tư nhân.

Để phát triển nhà ở xã hội, nhà ở giá phải chăng, nhiều tác giả, tổ chức nghiên cứu những giải pháp mang tính khả thi đến từ cơ chế, chính sách, từ việc huy động các nguồn lực xã hội. Một số công trình đề cập đến mô hình tài chính cho việc phát triển nhà ở xã hội, nhà ở giá phải chăng trong đó có mô hình tiêu biểu ở Anh, đó là các quỹ đầu tư bất động sản hay quỹ ủy thác đầu tư bất động sản (REITs - Real Estate Investment Trust). Việc huy động nguồn vốn tư nhân trong phát triển nhà ở xã hội được nước Anh thực hiện từ năm 1988 dẫn tới việc hình thành các quỹ đầu tư, các Hiệp hội Nhà ở được đánh

giá tín dụng và các trung gian huy động tài chính trái phiếu và nợ với lãi suất lịch sử thấp cho một loạt các hoạt động hỗ trợ việc cung cấp nhà ở xã hội và giá cả phải chăng.

1.2.2. Khoảng trống và những vấn đề luận án tập trung nghiên cứu

Mặc dù có nhiều công trình đề cập đến nhà ở xã hội, vấn đề tài chính cho phát triển nhà ở xã hội song chưa có công trình trong nước và nước ngoài nào đề cập toàn diện đến vấn đề xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội, đặc biệt là ở Việt Nam. Để phát triển nhà ở xã hội, bên cạnh các nguồn lực đất đai, chính sách thì nguồn lực tài chính cũng là nguồn lực cơ bản. Thực tế tại Việt Nam, nguồn lực tài chính là điểm nghẽn lớn trong phát triển nhà ở xã hội. Giải quyết điểm nghẽn về nguồn lực tài chính luôn là giải pháp hàng đầu, là sự quan tâm sâu sắc của Nhà nước nhằm thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội. Nguồn lực tài chính cho nhà ở xã hội có thể đến từ nguồn vốn ngân sách nhà nước hoặc nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước. Tuy nhiên, vốn ngân sách nhà nước dành cho phát triển nhà ở xã hội ở Việt Nam còn hạn chế. Do đó, rất cần các nguồn vốn ngoài ngân sách cùng tham gia phát triển nhà ở xã hội. Xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam được coi là giải pháp trọng tâm, giúp tháo gỡ điểm nghẽn về vốn, góp phần thúc đẩy nhà ở xã hội phát triển.

Cùng với đó, quá trình nghiên cứu, tổng kết về nhà ở xã hội hiện nay chủ yếu tiếp cận theo hướng quản lý nhà nước, chính sách công hay kinh tế xây dựng, an sinh xã hội. Chưa có công trình nghiên cứu nào tiếp cận vấn đề xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội. Xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam chính là khoảng trống mà luận án cần nghiên cứu.

Bên cạnh việc tiếp thu kết quả nghiên cứu của các công trình đã công bố, luận án nghiên cứu các nội dung liên quan đến xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam.

Các câu hỏi nghiên cứu luận án cần trả lời là:

Xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội là gì?

Vai trò, ý nghĩa của việc xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội?

Các mô hình xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội ở Việt Nam?

Giải pháp để thúc đẩy xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội ở Việt Nam?

Chương 2

CƠ SỞ LÝ LUẬN VÀ THỰC TIỄN VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI VÀ XÃ HỘI HÓA NGUỒN LỰC TÀI CHÍNH CHO PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI

2.1. NHÀ Ở XÃ HỘI VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI

2.1.1 Khái niệm nhà ở xã hội

Nhà ở xã hội phát triển bắt đầu ở Châu Âu từ thế kỷ 19. Trong bối cảnh phát triển mạnh mẽ của cuộc cách mạng công nghiệp, quá trình đô thị hóa gia tăng nhanh chóng dẫn tới tình trạng thiếu hụt nhà ở trầm trọng và sự xuống cấp của môi trường sống. Các quốc gia phải tập trung giải quyết vấn đề nhà ở nhằm cải thiện điều kiện sống cho công nhân nghèo, giảm thiểu tình trạng bệnh tật và bất ổn xã hội. Sau chiến tranh thế giới lần thứ II, các nước Châu Âu lại phải đối mặt với sự tàn phá của chiến tranh về nhà ở, các khu “ổ chuột” làm nhà ở xuất hiện nhiều trong đó có cả làm nơi ở cho những người lính trở về từ chiến trường. Chính phủ các nước thời hậu chiến đã thực hiện nhiều chương trình xây dựng nhà ở xã hội nhằm ổn định việc thuê nhà dài hạn với giá thuê thấp cho hàng triệu người dân. Các quốc gia như Anh, Đức đã đi tiên phong trong phát triển nhà ở xã hội. Tại Anh, chính sách “Housing Act 1919” là Đạo luật Quy hoạch nhà ở và thị trấn ban hành năm 1919 quy định Chính phủ tài trợ cho xây dựng nhà ở giá rẻ và là kế hoạch toàn diện đầu tiên để xây dựng nhà ở xã hội. Trong ba thập kỷ rưỡi sau khi chiến tranh thế giới lần thứ II kết thúc, chính quyền địa phương và các hiệp hội nhà ở tại Anh đã xây dựng 4,4 triệu ngôi nhà ở xã hội với mức trung bình hơn 126.000 ngôi nhà mỗi năm [83]. Tại Mỹ, nhà ở xã hội xuất hiện muộn hơn với các chương trình hỗ trợ nhà ở bắt đầu thực hiện trong giai đoạn đại khủng hoảng 1929-1931. Từ đó đến nay, lịch sử phát triển nhà ở xã hội tiếp tục phát triển ở nhiều quốc gia, nó phản ánh cách tiếp cận và những giải pháp phát triển chiến lược nhà ở nói chung, trong đó có nhà ở xã hội, nhà ở giá phải chăng hướng tới nhu cầu nhà ở cho nhóm dân cư thu nhập thấp và yếu thế trong xã hội.

Có một số quan điểm khác nhau về nhà ở xã hội. Các định nghĩa và những quan điểm có sẵn về nhà ở xã hội, nhà ở giá phải chăng khác nhau trong các đô thị, vùng lãnh thổ và quốc gia. Theo các tác giả Steven Petterson, McKenzie Rainey, Bruno Lam, Dr. James Tansey (2017), *Investing in Affordable Housing: BC, Canada, and the World* [80], ở Canada, nhà ở được xem là giá phải chăng nếu chi phí chỗ ở của một hộ gia đình tương đương hoặc dưới 30% thu nhập trước thuế của hộ gia đình đó. Sự liên tục của nhà ở được xem là phải chăng bao gồm một loạt từ nhà ở cứu trợ do chính phủ tài trợ, nhà ở hỗ trợ cho người cao tuổi, nhà cho thuê giá cả phải chăng không thuộc thị trường và sở hữu nhà ở tầm thấp của thị trường. Nhà ở thay thế cho nhà ở thị trường thông thường truyền thống đã được chính phủ hoặc các tổ chức phi lợi nhuận tài trợ thuê, với mức giá được thiết kế chỉ để bao gồm chi phí vận hành của các tài sản. Chúng được coi là nhà ở xã hội vì sự tập trung vào các khoản trợ cấp xã hội. Nhà ở giá cả phải chăng hiện đã mở rộng để bao gồm phân khúc thấp nhất của thị trường cũng như nhà ở dưới giá thị trường (nhà ở được cung cấp với giá dưới giá trị thị trường).

Chương trình Định cư Con người Liên Hợp Quốc (UN-Habitat) tập trung vào việc đảm bảo cho mọi người, đặc biệt là nhóm dân cư dễ bị tổn thương đều có quyền tiếp cận nơi ở an toàn, tiện nghi và hợp lý về chi phí. Theo UN-Habitat, nhà ở giá cả phải chăng là nhà ở dành cho nhóm dân cư có thu nhập thấp hoặc trung bình, được cung cấp với mức giá phù hợp, không tạo ra gánh nặng tài chính quá mức cho hộ gia đình. Nhà ở xã hội thường được xây dựng, quản lý và hỗ trợ bởi chính phủ hoặc các tổ chức công ích, thay vì dựa vào cơ chế thị trường tự do. Nhà ở xã hội không chỉ hướng tới giải quyết nhu cầu nhà ở mà còn góp phần giảm bất bình đẳng xã hội, đảm bảo quyền tiếp cận nhà ở của mọi người. Các nguyên tắc của UN-Habitat về nhà ở xã hội là khả năng chi trả, tiếp cận bình đẳng và bền vững.

Qua tổng hợp các công trình nghiên cứu, cụm từ “nhà ở xã hội”, “nhà ở

giá phải chăng”, “nhà ở giá rẻ”, “nhà ở công cộng” được sử dụng trong những bối cảnh và ngữ nghĩa tương đồng. Trên thực tế, không có ranh giới rõ ràng cho sự khác biệt giữa các khái niệm này, đặc biệt là khi đối chiếu quốc gia này với quốc gia khác. Tại Singapore, khái niệm “nhà ở công cộng” vẫn bao hàm nhà ở được bán cho toàn người lao động hưởng lương và đóng quỹ phát triển, có thể tương đương với khái niệm “nhà ở phù hợp khả năng chi trả” hay “nhà ở giá phải chăng” tại Mỹ và nhiều quốc gia khác. Các nước Châu Âu thường sử dụng cụm từ “Affordable Housing - nhà ở giá phải chăng” và “Social Housing - nhà ở xã hội” đan xen thay thế nhau trong cùng bối cảnh và ngữ nghĩa.

Theo Hal Pawson, Julie Lawson and Vivienne Milligan (2011), *Social housing strategies, financing mechanisms and outcomes: an international review and update of key post-2007 policy developments* [74], nhà ở xã hội được định nghĩa một cách rộng rãi để bao gồm một phần của hệ thống nhà ở quốc gia, được cung cấp bằng các khoản trợ cấp công cộng nhằm giảm giá thuê và được phân bổ thông qua các cơ chế phi thị trường. Các quốc gia có thể áp dụng các định nghĩa cụ thể khác nhau về nhà ở xã hội với sự biến đổi trong chính sách và thực hành, được tìm thấy trong việc tài trợ, mua sắm, cơ chế giao hàng, thiết lập giá thuê và các quy định về hoạt động.

Ở Việt Nam, nhà ở xã hội lần đầu được đề cập trong Luật Nhà ở năm 2005. Điều 6, Luật Nhà ở 2005 có đề cập chính sách phát triển nhà ở [47]: Nhà nước khuyến khích tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua đáp ứng nhu cầu nhà ở của người có thu nhập thấp và các tầng lớp dân cư trong xã hội. Chương III, phát triển nhà ở, Mục 4, phát triển nhà ở xã hội với những nội dung về quỹ nhà ở xã hội, yêu cầu phát triển nhà ở xã hội, đối tượng được thuê, mua nhà ở xã hội... Luật Nhà ở năm 2014, Điều 3, khoản 7 giải thích về nhà ở xã hội: Nhà ở xã hội là nhà ở có sự hỗ trợ của Nhà nước cho các đối

tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của Luật này [48]. Luật Nhà ở 2014 dành một chương IV nói riêng những chính sách về nhà ở xã hội. Luật Nhà ở 2014 quy định những loại hình nhà ở phát triển theo dự án đầu tư xây dựng nhà ở trong đó có nhà ở xã hội. Luật Nhà ở năm 2023 tiếp tục kế thừa những nội dung của Luật Nhà ở năm 2014 về nhà ở xã hội. Điều 2, Luật Nhà ở năm 2023 giải thích từ ngữ nhà ở xã hội như sau: “*Nhà ở xã hội là nhà ở có sự hỗ trợ của Nhà nước cho đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở theo quy định của Luật này*”. [49]

Như vậy, từ trước tới nay không có khái niệm cụ thể nào về nhà ở xã hội. Nhà ở xã hội thường được quan niệm là một loại hình nhà ở thuộc sở hữu của cơ quan nhà nước (có thể trung ương hoặc địa phương) hoặc các loại hình nhà được sở hữu và quản lý bởi nhà nước, các tổ chức phi lợi nhuận được xây dựng với mục đích cung cấp nhà ở giá rẻ cho một số đối tượng được ưu tiên trong xã hội như công chức của nhà nước chưa có nhà ở ổn định, người có thu nhập thấp... và được cho thuê hoặc cho ở với giá rẻ so với giá thị trường.

Qua tổng hợp lịch sử phát triển và các quan niệm khác nhau, luận án đưa ra định nghĩa về nhà ở xã hội như sau: *Nhà ở xã hội là một loại hình nhà ở được xây dựng và phân phối dựa trên sự hỗ trợ của Nhà nước nhằm tạo nguồn cung nhà ở có giá thấp hơn giá thị trường, hướng tới các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở theo quy định của pháp luật hoặc những đối tượng yếu thế, có thu nhập trung bình và thấp trong xã hội.*

2.1.2. Đặc điểm của nhà ở xã hội

Nhà ở xã hội có những đặc điểm đặc thù nhằm đảm bảo việc đáp ứng nhu cầu cư trú của các đối tượng có thu nhập thấp. Diện tích của nhà ở xã hội thường nhỏ hơn so với các loại hình nhà ở khác, nhưng đủ để đáp ứng các nhu cầu sinh hoạt cơ bản của gia đình. Các công trình nhà ở xã hội phải đảm bảo chất lượng xây dựng với tiêu chuẩn an toàn và độ bền cao. Cơ sở hạ tầng bao gồm hệ thống cấp nước, điện, vệ sinh, và giao thông phải được thiết kế và xây

dụng đầy đủ, đáp ứng các yêu cầu cơ bản của người dân. Giá cả của nhà ở xã hội được điều chỉnh để phù hợp với khả năng tài chính của người dân thuộc đối tượng thụ hưởng, thường đi kèm với các chính sách hỗ trợ từ nhà nước như giá cho thuê ưu đãi hoặc hỗ trợ vay vốn với lãi suất thấp. Mục tiêu chính của nhà ở xã hội là cung cấp một môi trường sống an toàn, lành mạnh và thuận tiện cho các nhóm đối tượng này, đồng thời hỗ trợ việc ổn định cuộc sống và phát triển cộng đồng.

Bảng 2.1: So sánh một số đặc điểm của nhà ở xã hội, nhà ở công cộng, nhà ở giá rẻ

Tiêu chí	Nhà ở xã hội	Nhà ở công cộng	Nhà ở giá rẻ
Giá cả	Rẻ hơn so với giá nhà ở thương mại, được trợ giá từ Chính phủ hoặc các tổ chức phi lợi nhuận để giảm giá thành	Chủ yếu cho thuê hoặc ở miễn phí	Rẻ, phù hợp túi tiền đại đa số người có nhu cầu ở
Đối tượng sở hữu	Nhà nước, tổ chức phi lợi nhuận, kết hợp giữa nhà nước và tổ chức phi lợi nhuận	Nhà nước	- Nhà nước - Tổ chức phi lợi nhuận - Kết hợp giữa nhà nước và tổ chức phi lợi nhuận - Tư nhân
Hình thức sử dụng	- Cho thuê - Cho ở miễn phí - Bán	- Cho thuê - Cấp miễn phí	- Bán - Cho thuê
Đặc điểm	- Bán cho các đối tượng không đủ khả năng mua nhà - Điều tiết, giải quyết các vấn đề xã hội của đô thị	- Làm nhà ở cho người vô gia cư - Cấp miễn phí cho các đối tượng chính sách - Điều tiết, giải quyết các vấn đề kinh tế - xã hội của đô thị	- Được xây dựng nhằm vào số đông người có nhu cầu và phù hợp với tháp thu nhập của người dân để bán - Thu lợi nhuận

Ở Việt Nam, nhà ở xã hội có một số đặc điểm cụ thể sau:

- Đặc điểm về loại hình, nhà ở xã hội gồm có 2 loại là căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ [39]. Đối với từng loại hình nhà sẽ có các quy định về thiết kế và tiêu chuẩn riêng. Đối với hình thức nhà ở xã hội là căn hộ chung cư, mỗi căn hộ được xây dựng khép kín và đảm bảo đầy đủ các tiêu chuẩn xây dựng. Nhà ở xã hội dạng chung cư được xây dựng trong dự án nhà ở xã hội, mỗi căn có diện tích từ 25m² sàn - 70m² sàn. Ở một số địa phương, diện tích tối đa có thể được UBND cấp tỉnh tăng thêm 70% nghĩa là diện tích sàn tối đa được nâng lên là 77m². Tuy nhiên, số lượng các căn hộ có diện tích 77m² không được quá 10% số lượng căn hộ của dự án. Về mật độ xây dựng/ hệ số sử dụng đất, chủ đầu tư được phép điều chỉnh lên tối đa 1,5 lần so với quy chuẩn xây dựng ban hành. Đối với nhà ở xã hội dạng nhà ở liền kề thấp tầng thì diện tích xây dựng tối đa của từng căn là 70m², hệ số sử dụng đất tối đa là 2,0 lần. Thiết kế của ngôi nhà phải phù hợp với quy hoạch xây dựng do Nhà nước ban hành.

- Đặc điểm về pháp lý, quyền sở hữu nhà ở xã hội là lâu dài [49]. Đối với các vấn đề về bán nhà sang nhượng, cho thuê cần phải tuân thủ một số quy định của pháp luật. Cụ thể, bên mua, thuê mua nhà ở xã hội không được bán lại nhà ở trong thời hạn tối thiểu là 05 năm, kể từ ngày thanh toán đủ tiền mua nhà ở. Trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày bên mua, thuê mua nhà ở xã hội đã thanh toán đủ tiền mua nhà ở mà có nhu cầu bán nhà ở này thì chỉ được bán lại cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội hoặc bán lại cho đối tượng thuộc trường hợp được mua nhà ở xã hội với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội này trong hợp đồng mua bán với chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Sau thời hạn 05 năm, kể từ ngày đã thanh toán đủ tiền mua nhà ở, bên mua, thuê mua nhà ở xã hội được bán lại nhà ở này theo cơ chế thị trường cho đối tượng có nhu cầu nếu đã được cấp Giấy chứng nhận.

- Đặc điểm về giá, giá bán nhà ở xã hội được tính đủ các chi phí để thu

hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, bao gồm: chi phí đầu tư xây dựng công trình nhà ở xã hội, chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội do chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thực hiện (nếu có) trong phạm vi dự án, trừ trường hợp thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt; lãi vay (nếu có); các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp, bao gồm chi phí tổ chức bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, các khoản chi có đủ hóa đơn, chứng từ liên quan trực tiếp đến dự án đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật; lợi nhuận định mức quy định là tối đa 10% tổng chi phí đầu tư xây dựng đối với phần diện tích xây dựng nhà ở xã hội.

- Đặc điểm về đối tượng, nhà ở xã hội là chính sách nhà ở hướng tới nhóm đối tượng có yêu cầu riêng, không phải phục vụ cho mọi đối tượng trong xã hội. Theo quy định của pháp luật Việt Nam, đối tượng của nhà ở xã hội gồm [49]:

+ Người có công với cách mạng, thân nhân liệt sĩ thuộc trường hợp được hỗ trợ cải thiện nhà ở theo quy định của Pháp lệnh Ưu đãi người có công với cách mạng.

+ Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn.

+ Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu.

+ Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị.

+ Người thu nhập thấp tại khu vực đô thị.

+ Công nhân, người lao động đang làm việc tại doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã trong và ngoài khu công nghiệp.

+ Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, hạ sĩ quan thuộc lực lượng vũ trang nhân dân, công an nhân dân, công chức, công nhân và viên chức quốc phòng đang phục vụ tại ngũ; người làm công tác cơ yếu, người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách nhà nước đang công tác.

+ Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức.

+ Đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ, trừ trường hợp bị thu hồi nhà ở công vụ do vi phạm quy định của pháp luật.

+ Hộ gia đình, cá nhân thuộc trường hợp bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở theo quy định của pháp luật mà chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở.

+ Học sinh, sinh viên đại học, học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề, trường chuyên biệt theo quy định của pháp luật; học sinh trường dân tộc nội trú công lập.

+ Doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã trong khu công nghiệp.

Để được mua, thuê mua nhà ở xã hội thì các nhóm đối tượng trên phải chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đó, chưa được mua hoặc thuê mua nhà ở xã hội, chưa được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở dưới mọi hình thức tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đó hoặc có nhà ở thuộc sở hữu của mình tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có dự án nhà ở xã hội nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người thấp hơn mức diện tích nhà ở tối thiểu. Những trường hợp thuộc đối tượng được thuê nhà ở công vụ nhưng không đang ở nhà ở công vụ. Về thu nhập, để được mua, thuê mua nhà ở xã hội thì nhóm đối tượng trên phải đáp ứng điều kiện về thu nhập, phải thuộc trường hợp hộ gia đình nghèo, cận nghèo theo các quy định của pháp luật. Đối với trường hợp thuê nhà ở xã hội thì không phải đáp ứng điều kiện về nhà ở và thu nhập.

- Đặc điểm về quản lý vận hành, đối với nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công, cơ quan có thẩm quyền quyết định lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà ở theo quy định của pháp luật. Đối với nhà ở xã hội được

đầu tư xây dựng bằng nguồn tài chính công đoàn, Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam quyết định lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà ở theo thẩm quyền. Trường hợp có từ 02 đơn vị trở lên đăng ký tham gia thì được chọn áp dụng quy định của pháp luật về đấu thầu để lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà ở. Đối với nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn thì việc quản lý vận hành nhà ở được quy định như sau:

Nhà ở xã hội để cho thuê thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội tự tổ chức quản lý vận hành nhà ở hoặc thuê, ủy thác cho đơn vị có năng lực quản lý vận hành theo quy định của pháp luật thực hiện quản lý vận hành nhà ở đó. Nhà ở xã hội để cho thuê mua thì trong thời hạn cho thuê mua, chủ đầu tư thực hiện quản lý vận hành nhà ở theo quy định. Đối với nhà ở xã hội theo hình thức thuê mua, sau khi người thuê mua đã thanh toán đủ tiền thuê mua cho chủ đầu tư, và nhà ở xã hội để bán, thì người mua nhà ở tự thực hiện việc quản lý vận hành nếu là nhà ở riêng lẻ. Trường hợp là nhà chung cư thì phải tuân thủ quy định về quản lý vận hành nhà chung cư quy định. Hoạt động quản lý vận hành nhà ở xã hội được hưởng cơ chế ưu đãi như đối với dịch vụ công ích. Đơn vị quản lý vận hành nhà ở xã hội được quyền kinh doanh các dịch vụ khác trong khu nhà ở xã hội mà không bị luật cấm để giảm giá dịch vụ quản lý vận hành nhà ở.

2.1.3. Vai trò của nhà ở xã hội

Nhà ở xã hội có nhiều vai trò hữu ích. Nó không chỉ là một công cụ để giải quyết vấn đề chỗ ở cho những người có thu nhập thấp, mà còn là một yếu tố thiết yếu trong việc xây dựng xã hội công bằng, ổn định và phát triển bền vững. Nó không chỉ giúp đảm bảo quyền lợi cơ bản của con người, mà còn tác động tích cực đến nền kinh tế, an sinh xã hội, sự hòa nhập cộng đồng và phát triển đô thị. Một số vai trò cụ thể của nhà ở xã hội cần được thúc đẩy gồm:

Thứ nhất, phát triển nhà ở xã hội góp phần thực hiện các mục tiêu phát triển bền vững và đảm bảo công bằng xã hội, đảm bảo quyền lợi cơ bản cho

người dân. Ở mọi quốc gia, nhà ở là một trong những nhu cầu cơ bản của con người, việc cung cấp nhà ở xã hội giúp thực hiện quyền lợi cơ bản này của mỗi công dân, đặc biệt là các đối tượng yếu thế trong xã hội. Nhà ở xã hội giúp tạo ra sự hòa nhập trong cộng đồng. Khi các đối tượng có thu nhập thấp, yếu thế trong xã hội được sống và hòa nhập trong môi trường chung với những tầng lớp khác, sẽ không có sự phân biệt giữa các nhóm dân cư. Điều này thúc đẩy sự bình đẳng và công bằng xã hội. Ở Việt Nam, nhà ở là vấn đề quan trọng trong phát triển kinh tế - xã hội. Nhà nước có trách nhiệm đảm bảo nhà ở cho nhân dân. Do đó, Luật Nhà ở và các chính sách liên quan đều hướng tới việc đảm bảo các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội được triển khai một cách đồng bộ và hiệu quả trong đó có vấn đề nhà ở. Để thực hiện được chủ trương, chính sách này, phát triển nhà ở xã hội sẽ giúp những gia đình, cá nhân có thu nhập thấp, lao động phổ thông hoặc các đối tượng chính sách (như người có công, người nghèo, công nhân, người lao động, công chức, viên chức, lực lượng vũ trang...) có thể sở hữu hoặc thuê được nhà ở với giá phải chăng hơn so với thị trường nhà đất tự do. Nhà ở xã hội giúp giảm bớt tình trạng xây dựng nhà ở không có phép hoặc các khu ổ chuột, giúp nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân qua việc cung cấp chỗ ở cho các nhóm đối tượng có thu nhập thấp và các đối tượng chính sách, từ đó góp phần vào việc thực hiện các mục tiêu phát triển bền vững, đồng thời đáp ứng nhu cầu cơ bản của Nhân dân một cách công bằng.

Thứ hai, nhà ở xã hội có vai trò quan trọng, cốt lõi trong việc đảm bảo an sinh xã hội và hỗ trợ các chính sách bảo trợ xã hội. Một xã hội chỉ có thể phát triển bền vững khi tất cả công dân, đặc biệt là những người có thu nhập thấp, những hộ gia đình yếu thế, đều có cơ hội tiếp cận với nơi ở ổn định, an toàn giá cả phù hợp. Nếu không có nhà ở phù hợp, người dân sẽ gặp phải những khó khăn về mặt tinh thần và thể chất, từ đó ảnh hưởng đến chất lượng cuộc sống của họ. Nhà ở xã hội sẽ cung cấp nơi ở an toàn cho các đối tượng yếu thế, qua đó góp phần thúc đẩy sự công bằng xã hội bằng cách xóa bỏ

những hình thức nhà ở tạm bợ, mất an toàn, xóa đi mặc cảm về sự phân biệt, khác biệt về nhà ở trong các nhóm dân cư. Khi người dân có chỗ ở ổn định, họ có thể yên tâm lao động và cống hiến cho xã hội, giảm bớt tình trạng sống trong môi trường thiếu thốn, không ổn định, từ đó giảm thiểu các vấn đề xã hội như tội phạm, ma túy, bạo lực. Điều này giúp cải thiện chất lượng cuộc sống của người dân, giảm thiểu các rủi ro liên quan đến sức khỏe và an toàn trong môi trường sống. Nhận thức được vai trò này của nhà ở xã hội, Việt Nam phấn đấu đến năm 2030, cả nước xóa bỏ hoàn toàn tình trạng nhà tạm, nhà dột nát cho hộ nghèo, hộ cận nghèo, người dân bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu; hoàn thành xây dựng ít nhất 1 triệu căn nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp tại khu vực đô thị; thực hiện tốt việc hỗ trợ nhà ở theo các chương trình mục tiêu, nhất là đối với người có công với cách mạng, thân nhân của người có công với cách mạng khó khăn về nhà ở, hộ nghèo ở tại khu vực nông thôn, vùng dân tộc thiểu số và miền núi; bảo đảm 100% người có công và gia đình người có công với cách mạng được chăm lo tốt về nhà ở.

Thứ ba, phát triển nhà ở xã hội sẽ hỗ trợ quá trình phát triển kinh tế và giảm áp lực lên hạ tầng đô thị. Phát triển nhà ở xã hội giúp tạo ra một thị trường bất động sản ổn định, từ đó kích thích các ngành nghề liên quan như xây dựng, vật liệu xây dựng, dịch vụ vệ sinh, bảo trì nhà cửa, và nhiều lĩnh vực khác... cùng tham gia phát triển kinh tế. Cùng với đó, trong quá trình đô thị hóa nhanh chóng, việc cung cấp các căn hộ nhà ở xã hội giúp giảm bớt tình trạng quá tải về hạ tầng và dịch vụ công cộng, đồng thời góp phần làm giảm các vấn đề xã hội phát sinh do sự gia tăng dân số ở các khu vực đô thị. Việc xây dựng nhà ở xã hội còn giúp phát triển các khu đô thị đồng bộ, cân bằng, nơi các tầng lớp xã hội có thể sinh sống hòa nhập mà không gây ra sự phân biệt rõ rệt giữa các nhóm dân cư. Điều này không chỉ giúp cải thiện điều

kiện sống cho cư dân mà còn hỗ trợ sự phát triển bền vững của các khu đô thị, tạo nền tảng cho sự phát triển kinh tế và xã hội lâu dài. Nhà ở xã hội giúp giảm thiểu tình trạng nghèo đói bằng cách tạo ra môi trường sống ổn định. Khi có một chỗ ở ổn định, người dân có thể tập trung vào công việc, học hành và phát triển bản thân, từ đó giúp thoát nghèo và đóng góp vào sự phát triển chung của nền kinh tế.

2.1.4. Phát triển nhà ở xã hội

Theo Luật Nhà ở năm 2023 [499]: Phát triển nhà ở là việc đầu tư xây dựng mới, xây dựng lại hoặc cải tạo nhà ở làm tăng diện tích nhà ở. Phát triển nhà ở luôn là một chủ trương, chính sách phát triển kinh tế - xã hội quan trọng của mọi quốc gia. Nó trực tiếp góp phần đảm bảo nhu cầu cơ bản của con người về nơi ở, giúp người dân có nhà ở ổn định, yên tâm làm việc, phát triển kinh tế và đóng góp cho sự phát triển của xã hội.

Cùng với sự phát triển của đời sống kinh tế xã hội, trong chính sách phát triển nhà, các quốc gia đều có sự phân biệt các loại hình nhà nhằm hướng tới việc đáp ứng nhiều nhu cầu của các đối tượng trong xã hội. Thị trường nhà ở có nhiều phân khúc với những hình thức nhà ở khác nhau như nhà ở thương mại, nhà ở xã hội. Mặc dù có những đặc điểm riêng về tiêu chí, loại hình, đối tượng, giá cả... nhà ở xã hội vẫn thuộc hệ thống nhà ở và là một phân khúc của thị trường bất động sản. Do đó, những yếu tố cơ bản của hoạt động sản xuất, kinh doanh bất động sản vẫn tồn tại và mang tính quyết định cho sự phát triển của nhà ở xã hội. Cùng với quá trình phát triển kinh tế - xã hội, phát triển nhà ở xã hội đang là giải pháp quan trọng để các quốc gia thực hiện chính sách về nhà ở, hướng tới đảm bảo sự công bằng, an sinh, an toàn cho xã hội.

Luật Nhà ở năm 2023, quy định rõ hình thức phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam. Theo Điều 80, Luật Nhà ở, phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam có 6 hình thức sau [49]:

(1). Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng vốn đầu tư công để cho thuê, cho thuê mua.

(2). Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng nguồn vốn quy định tại điểm b khoản 1 Điều 113 của Luật Nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê.

(3). Doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua, cho thuê cho đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 77 của Luật Nhà ở.

(4). Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam là cơ quan chủ quản dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng nguồn tài chính công đoàn cho công nhân, người lao động thuộc đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội thuê.

(5). Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài tham gia đầu tư phát triển nhà ở xã hội thông qua hình thức đầu tư vốn hoặc thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội hoặc hợp tác kinh doanh với doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã trong nước để cùng thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua, cho thuê theo quy định của Luật Nhà ở, pháp luật về đất đai, pháp luật về kinh doanh bất động sản và quy định khác của pháp luật có liên quan.

(6). Cá nhân xây dựng nhà ở xã hội để cho đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 77 của Luật Nhà ở thuê.

Đây chính là các chủ đầu tư các dự án phát triển nhà ở xã hội, và thực chất họ cũng chính là người đi huy động vốn nếu họ có nhu cầu và thấy cần thiết.

Tổng hợp các nội dung trên, luận án đưa ra quan niệm về phát triển nhà ở xã hội như sau: *Phát triển nhà ở xã hội là một nội dung trong chính sách phát triển nhà ở. Nó là quá trình gia tăng về số lượng, chất lượng, loại hình và hình thức cung cấp nhà ở xã hội cho các đối tượng có nhu cầu theo quy định của pháp luật và cho thị trường bất động sản.*

Việc phát triển nhà ở xã hội thực chất là việc đầu tư xây dựng mới, xây dựng lại, cải tạo nhằm làm tăng diện tích nhà ở cung cấp cho các đối tượng xã hội, gia tăng đối tượng thụ hưởng cụ thể theo quy định pháp luật, của địa phương, gia tăng hình thức, chất lượng cung ứng dịch vụ với sự tham gia ngày càng nhiều các nhà đầu tư phát triển nhà ở xã hội.

2.2. NGUỒN LỰC TÀI CHÍNH VÀ XÃ HỘI HÓA NGUỒN LỰC TÀI CHÍNH CHO PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI

2.2.1. Nguồn lực tài chính và nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội

2.2.1.1. Nguồn lực tài chính

Nguồn lực tài chính được định nghĩa như sau: *“Nguồn lực tài chính là tổng hợp tất cả các khoản tiền và tài sản có giá trị, có thể sử dụng để thực hiện mọi hoạt động của các tổ chức, cá nhân trong xã hội, nhất là các hoạt động kinh doanh và đầu tư. Đó là cơ sở để doanh nghiệp duy trì hoạt động, mở rộng và phát triển. Nguồn lực tài chính không chỉ bao gồm tiền mặt mà còn các khoản vay, vốn cổ phần, tài sản có giá trị và các nguồn lực tài chính khác mà doanh nghiệp có thể huy động”* [33].

Như vậy, nguồn lực tài chính là nhân tố có vai trò, vị trí then chốt cho sự tồn tại và phát triển của mọi tổ chức, mọi hoạt động sản xuất kinh doanh trong xã hội. Nguồn lực tài chính hiện diện ở mọi khâu, mọi bước, mọi quy trình của quá trình sản xuất, phân phối và tiêu dùng trong xã hội. Nguồn lực tài chính là tổng hợp các nguồn vốn và tài sản có giá trị mà các tổ chức, cá nhân có thể huy động và sử dụng để thực hiện các hoạt động kinh tế và tài chính. Nguồn lực tài chính không chỉ bao gồm tiền mặt mà còn bao gồm nhiều loại tài sản khác có thể chuyển đổi thành tiền hoặc được sử dụng trực tiếp để hỗ trợ các hoạt động tài chính. Nó bao gồm các khoản đầu tư, các khoản vay, tín dụng, cũng như các loại tài sản khác như bất động sản, chứng khoán và tài sản hữu hình khác. Nguồn lực tài chính đóng vai trò thiết yếu

trong việc hỗ trợ và thúc đẩy sự phát triển kinh tế, đặc biệt là trong các lĩnh vực như xây dựng nhà ở, nơi sự huy động và sử dụng vốn hiệu quả có thể tác động lớn đến chất lượng và quy mô của các dự án.

Nguồn lực tài chính thường được phân loại theo thời gian, theo nguồn phát sinh, theo quyền sở hữu và kiểm soát. Theo thời gian, nguồn lực tài chính được chia thành nguồn tài chính ngắn hạn, thường có thời hạn dưới 1 năm với các hình thức như dịch vụ thanh toán, tín dụng thương mại, vay ngắn hạn và các khoản nợ phải trả. Nguồn tài chính trung hạn, có thời hạn dao động từ 3 đến 5 năm với các hình thức như tài chính cho thuê, cổ phiếu ưu đãi, trái phiếu và các hình thức tài chính tương tự. Nguồn tài chính dài hạn có thời hạn dao động từ 5 đến 10 năm, và thậm chí có thể lên đến 10-20 năm tùy thuộc vào các yếu tố khác nhau với các hình thức như tích lũy nội bộ, các khoản vay có kỳ hạn, vốn cổ phần và các hình thức tài chính tương tự.

Theo nguồn phát sinh, nguồn lực tài chính được chia thành nguồn tài chính từ nội bộ là nguồn tài trợ xuất phát từ các yếu tố nội tại của doanh nghiệp như lợi nhuận giữ lại, bán tài sản, giảm thiểu hoặc kiểm soát vốn lưu động. Nguồn tài chính từ bên ngoài là nguồn vốn phát sinh từ bên ngoài doanh nghiệp, bao gồm tất cả các nguồn tài chính khác ngoài nguồn nội bộ.

Theo quyền sở hữu và kiểm soát, nguồn tài chính được phân thành hai loại gồm vốn vay và vốn chủ sở hữu. Vốn vay là nguồn tài chính thu được từ các nguồn bên ngoài như công chúng, ngân hàng thương mại,... Doanh nghiệp sẽ phải trả lại vốn vay thông qua việc thanh lý tài sản. Vốn chủ sở hữu bao gồm lợi nhuận giữ lại, vốn cổ phần từ các cổ đông cá nhân, và các khoản nợ có khả năng chuyển đổi. Đây là nguồn tài chính của doanh nghiệp thu được thông qua việc quảng bá công ty hoặc từ công chúng thông qua phát hành cổ phiếu.

Trong doanh nghiệp, bên cạnh việc phân loại, cấu trúc của nguồn lực tài chính cũng là nội dung quan trọng để thực hiện quá trình quản lý, quản trị nguồn lực tài chính. Cấu trúc nguồn lực tài chính trong doanh nghiệp gồm:

- Nguồn vốn doanh nghiệp, là tổng hợp các nguồn vốn mà doanh nghiệp sử dụng để hoạt động kinh doanh. Bao gồm cả vốn chủ sở hữu và vốn vay;

- Các quỹ kinh doanh gồm các quỹ dự trữ, quỹ khuyến khích, quỹ phúc lợi và các quỹ khác mà doanh nghiệp lập ra để phục vụ cho các mục tiêu cụ thể;

- Nguồn lực tài chính khác gồm các tài sản tài chính khác như chứng khoán, trái phiếu, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn.

Vai trò nguồn lực tài chính trong doanh nghiệp gồm:

- Nguồn lực tài chính là yếu tố đầu vào, cung cấp vốn để mua mọi yếu tố đầu vào cần thiết cho các hoạt động, cho quá trình sản xuất kinh doanh. Nguồn lực tài chính đóng vai trò đảm bảo cho các hoạt động sản xuất kinh doanh.

- Trước những khó khăn, biến động của thị trường, nguồn lực tài chính tốt sẽ giúp doanh nghiệp giữ vững các nguồn lực, đứng vững trước những khó khăn và biến động, chờ đợi thời cơ, sẵn sàng tiếp tục phát triển. Nguồn lực tài chính đảm bảo cho sự ổn định của doanh nghiệp.

- Có nguồn lực tài chính, doanh nghiệp mới có điều kiện đầu tư vào các dự án mới, mở rộng thị trường, nâng cao năng lực sản xuất và tăng trưởng doanh thu. Nguồn lực tài chính giúp mở rộng sản xuất, tạo ra tăng trưởng và phát triển.

- Nguồn lực tài chính giúp doanh nghiệp thực hiện các nghĩa vụ tài chính như trả nợ, thanh toán các khoản thuế và các nghĩa vụ tài chính khác.

2.2.1.2. Nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội

Để phát triển nhà ở xã hội cần nhiều nguồn lực như đất đai, thể chế, công nghệ... trong đó có cả nguồn lực tài chính. Nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội được xác định như sau: *Nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội là tổng hợp tất cả các khoản tiền và tài sản có giá trị, có thể sử dụng để thực hiện phát triển nhà ở xã hội.*

Trên thế giới hiện nay, nguồn lực tài chính, hay nguồn vốn cho phát triển nhà ở xã hội chủ yếu đến từ các nguồn sau:

- Nguồn tài chính từ ngân sách nhà nước: Đó là nguồn vốn được phân bổ từ ngân sách trung ương hoặc địa phương để hỗ trợ trực tiếp cho các dự án xây dựng nhà ở xã hội hoặc trợ cấp cho người mua nhà ở xã hội.

- Nguồn tài chính tín dụng ưu đãi: Là nguồn vốn vay từ ngân hàng chính sách, ngân hàng thương mại với lãi suất thấp dành cho các dự án nhà ở xã hội, các gói tín dụng ưu đãi dành cho người mua nhà ở xã hội.

- Nguồn tài chính đầu tư từ khu vực tư nhân: Là nguồn vốn huy động từ các doanh nghiệp xây dựng và phát triển bất động sản, hợp tác công tư (PPP) giữa nhà nước và các doanh nghiệp tư nhân.

- Nguồn tài chính từ các tổ chức quốc tế: Là các khoản vay ưu đãi, các khoản viện trợ từ ngân hàng Thế giới, ngân hàng phát triển Châu Á hoặc các tổ chức phi chính phủ.

- Nguồn tài chính từ quỹ phát triển nhà ở: Một số quốc gia, hoặc địa phương thành lập quỹ phát triển nhà để hỗ trợ tài chính cho các dự án nhà ở xã hội theo hình thức hỗ trợ chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội hoặc hỗ trợ tài chính cho người mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội.

- Nguồn tài chính huy động từ cộng đồng: Là nguồn vốn thu được thông qua việc khuyến khích sự đóng góp của cộng đồng, của các tổ chức xã hội hoặc các quỹ từ thiện để xây dựng nhà ở xã hội.

Tại Việt Nam, theo khoản 3, Điều 115, Luật Nhà ở năm 2023, nguồn vốn để thực hiện chính sách nhà ở xã hội, trong đó có cả vốn cho việc phát triển nhà ở xã hội bao gồm [49]:

- Vốn của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; vốn của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại;

- Vốn huy động thông qua góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của tổ chức, cá nhân;
- Vốn của đối tượng thuộc trường hợp được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội;
- Vốn quy định tại khoản 1 Điều 113 của Luật này;
- Vốn do Nhà nước hỗ trợ trực tiếp cho đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội; vốn cho vay ưu đãi thông qua Ngân hàng chính sách xã hội hoặc vay ưu đãi của các tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định;
- Nguồn tài chính công đoàn để thực hiện dự án quy định tại khoản 4 Điều 80 của Luật Nhà ở 2023;
- Vốn vay từ tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam;
- Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài vào Việt Nam;
- Nguồn vốn hợp pháp khác.

Nguồn lực tài chính là nguồn lực rất quan trọng, mang tính quyết định cho phát triển nhà ở xã hội. Nó thể hiện ở tất cả các khâu, từ quy hoạch, xây dựng, phân phối, đến cả khả năng tiếp cận của người dân. Để thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội, đáp ứng tốt các mục tiêu, yêu cầu trong phát triển kinh tế - xã hội, đảm bảo an sinh xã hội, phát triển bền vững, cần phải có nguồn lực tài chính mạnh, bền vững, vận hành hợp lý, hiệu quả.

2.2.2. Xã hội hóa nguồn lực tài chính và xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội

2.2.2.1. Xã hội hóa nguồn lực tài chính và nội dung cơ bản của hoạt động xã hội hóa nguồn lực tài chính

Xã hội hóa là quá trình huy động sự tham gia của các tổ chức, cá nhân, doanh nghiệp và cộng đồng xã hội vào các hoạt động hoặc các lĩnh vực nhằm phục vụ lợi ích chung của cộng đồng thay bằng chỉ đơn thuần dựa vào ngân sách nhà nước hoặc các nguồn lực công.

Đặc điểm của hoạt động xã hội hóa là sự tham gia rộng rãi của nhiều

thành phần, nhiều chủ thể trong xã hội, từ các tổ chức chính trị - xã hội, doanh nghiệp, các tổ chức phi lợi nhuận, các tập thể, cá nhân. Hoạt động xã hội hóa có thể huy động đa dạng các nguồn lực, từ nguồn lực tài chính đến nhân lực, trí tuệ, cơ sở vật chất, công nghệ... Các bên tham gia trong hoạt động xã hội hóa thường tự nguyện và cùng chia sẻ trách nhiệm để phát triển và đạt các mục đích chung.

Mục tiêu của hoạt động xã hội hóa là huy động nguồn lực xã hội phục vụ cho các lĩnh vực công, giúp giảm áp lực cho ngân sách cho nhà nước. Thông qua hoạt động xã hội hóa, huy động sự tham gia đông đảo các thành phần trong xã hội, qua đó nâng cao tinh thần trách nhiệm, mở rộng sự giám sát và quản lý, qua đó góp phần nâng cao chất lượng dịch vụ, đáp ứng nhu cầu của xã hội. Thông qua xã hội hóa cũng góp phần thúc đẩy và phát huy vai trò, trách nhiệm của cộng đồng trong xây dựng và phát triển xã hội. Hoạt động xã hội hóa diễn ra trên nhiều lĩnh vực như giáo dục, y tế, giao thông, hạ tầng, thể thao, văn hóa, v.v. Khi xã hội hóa, các doanh nghiệp, tổ chức xã hội và người dân có thể đóng góp bằng các hình thức phù hợp, trong đó có hình thức đóng góp bằng nguồn lực tài chính - xã hội hóa nguồn lực tài chính.

Khái niệm về xã hội hóa nguồn lực tài chính: *Xã hội hóa nguồn lực tài chính là quá trình huy động và sử dụng các nguồn lực tài chính từ nhiều thành phần trong xã hội, không chỉ từ ngân sách nhà nước, mà còn từ các tổ chức, cá nhân, doanh nghiệp để thực hiện các mục tiêu phát triển chung, trong đó nguồn tài chính đến từ khu vực ngoài nhà nước là chủ đạo.*

Mục đích của xã hội hóa nguồn lực tài chính là tăng cường nguồn lực tài chính, tối ưu hóa việc sử dụng tài chính, thúc đẩy sự tham gia của nhiều chủ thể, nhiều thành phần trong xã hội cùng tham gia vào các hoạt động phát triển kinh tế xã hội, giảm bớt gánh nặng tài chính cho ngân sách Nhà nước. Như vậy, hiểu theo nghĩa rộng, nguồn tài chính ngoài ngân sách nhà nước, dùng đầu tư phát triển nhà ở xã hội chính là nguồn tài chính xã hội hóa. Việc

các chủ đầu tư phát triển nhà ở xã hội thực hiện huy động vốn ngoài ngân sách nhà nước để đầu tư cho các dự án nhà ở xã hội là hoạt động xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội.

Hoạt động xã hội hóa nguồn lực tài chính nói chung, xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội nói riêng bao gồm nhiều nội dung nhằm huy động và sử dụng hiệu quả nguồn lực tài chính. Các nhóm nội dung cơ bản của hoạt động này gồm:

- *Xây dựng cơ chế, chính sách để huy động và phân phối nguồn lực tài chính*: Đây là nội dung đầu tiên cần phải có trong việc xã hội hóa nguồn lực tài chính nói riêng và trong hoạt động xã hội hóa nói chung, được quy định bởi chức năng, vai trò của thể chế trong đời sống xã hội. Thể chế, cơ chế, mà cụ thể là hệ thống chính sách, khung pháp lý về xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội là nội dung nền tảng kỹ thuật, mang tính căn bản nhằm định hình cho hoạt động xã hội hóa nói chung, hoạt động xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội nói riêng. Trong xây dựng thể chế, cơ chế chính sách cần quan tâm tới yếu tố lợi ích của các chủ thể bởi phát triển nhà xã hội có những nội dung, mục đích, ý nghĩa mang tính xã hội nên chưa thực sự hấp dẫn các nhà đầu tư hoạt động thuần túy vì lợi ích kinh tế. Do đó, để có được nguồn lực tài chính từ xã hội cho phát triển nhà ở xã hội, trước tiên Nhà nước cần xây dựng một môi trường thể chế để khuyến khích, thu hút nguồn tài chính xã hội cho phát triển nhà ở xã hội. Thông qua cơ chế, chính sách của nhà nước, nhất là các chính sách khuyến khích, ưu đãi, hỗ trợ, các doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân và các chủ thể khác trong xã hội sẽ định hướng lại hoạt động đầu tư, điều chuyển nguồn lực, trong đó có nguồn lực tài chính để tham gia phát triển nhà ở xã hội, qua đó thúc đẩy hoạt động xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội.

- *Huy động các nguồn lực tài chính*: Là quá trình tập hợp, huy động các nguồn tài chính từ nhiều thành phần trong xã hội để phục vụ cho các mục tiêu

phát triển kinh tế - xã hội. Đây là nội dung trọng tâm trong quá trình xã hội hóa nguồn lực tài chính trên mọi lĩnh vực như giáo dục, y tế, văn hóa, môi trường, hạ tầng cơ sở... nhằm giảm bớt gánh nặng cho ngân sách nhà nước và phát huy vai trò của các tổ chức, cá nhân trong xã hội. Trong huy động nguồn lực tài chính, Nhà nước đóng vai trò dẫn dắt, tạo ra khung pháp lý và chính sách để khuyến khích các thành phần khác tham gia vào quá trình xã hội hóa. Các doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân, các nhà đầu tư là người thực hiện thông qua các hình thức tập hợp, huy động phù hợp như góp vốn, tài trợ, đối tác công-tư (PPP), hoặc đóng góp vốn vào các quỹ phát triển cộng đồng... Người dân và cộng đồng cũng có thể tham gia bằng cách đóng góp tài chính trực tiếp (quyên góp), mua cổ phiếu, trái phiếu, tham gia lao động hoặc cung cấp tài sản. Các tổ chức quốc tế hoặc tổ chức phi lợi nhuận có thể hỗ trợ tài chính hoặc các nguồn lực khác cho các dự án phát triển nhà ở xã hội. Các hoạt động xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội cần khuyến khích sự tham gia của cộng đồng với các hình thức phù hợp, an toàn, minh bạch, hiệu quả. Việc cộng đồng trực tiếp tham gia vào các hoạt động này sẽ giúp tăng cường ý thức trách nhiệm xã hội và tính bền vững của nguồn lực tài chính, qua đó đảm bảo tính bền vững cho các dự án nhà ở xã hội.

- *Thực hiện các dự án xã hội hóa hay việc sử dụng nguồn tài chính được huy động*: Nguồn tài chính thu được từ hoạt động xã hội hóa nguồn lực tài chính sẽ được đưa vào thực hiện các dự án xã hội hóa. Các dự án xã hội hóa có thể nằm trong các lĩnh vực cơ sở hạ tầng, giáo dục, y tế, giao thông, thể thao, văn hóa, môi trường,.. trong đó có các dự án nhà ở xã hội. Nguồn lực tài chính sau khi được huy động theo hình thức xã hội hóa sẽ giúp đảm bảo nguồn vốn thực hiện các dự án. Các tổ chức và cá nhân tham gia vào các hoạt động xã hội hóa phải đảm bảo tính minh bạch trong việc sử dụng nguồn lực tài chính, tránh tình trạng tham nhũng, lãng phí. Cần đảm bảo rằng các nguồn lực tài chính được sử dụng đúng mục đích và mang lại lợi ích thiết thực cho

cộng đồng và phục vụ các nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội, góp phần đảm bảo công bằng, an sinh, an toàn trong xã hội. Cần tăng cường tính minh bạch trong quản lý và sử dụng nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội, kết hợp tuyên truyền nâng cao nhận thức và trách nhiệm cộng đồng trong việc đóng góp nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội.

- *Đánh giá và giám sát:* Việc xã hội hóa nguồn lực tài chính không chỉ giúp giải quyết các vấn đề trước mắt mà còn phải đảm bảo sự phát triển lâu dài, ổn định và bền vững cho cộng đồng. Để đảm bảo hiệu quả của việc xã hội hóa, cần có các cơ chế đánh giá, giám sát và phản hồi để điều chỉnh các chính sách, dự án sao cho phù hợp với nhu cầu thực tế và đảm bảo tài chính được sử dụng đúng mục đích. Cần có cơ chế quản lý, giám sát, kiểm tra việc sử dụng nguồn lực tài chính đảm bảo đúng mục đích sử dụng, đảm bảo trách nhiệm và tính minh bạch, công khai.

2.2.2.2. Xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội và một số hình thức xã hội hóa chủ yếu

Khái niệm xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội: *Xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội là quá trình chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội huy động các nguồn lực tài chính từ nhiều chủ thể, nhiều khu vực khác nhau trong xã hội, bao gồm cả khu vực công và khu vực tư, trong đó nguồn lực tài chính của khu vực tư đóng vai trò chủ đạo.*

Xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội thực chất là việc thực hiện các giải pháp, các cơ chế, thể chế, chính sách tài chính nhằm thu hút, khuyến khích các nguồn lực tài chính trong xã hội cho phát triển nhà ở xã hội. Đây là một cách tiếp cận đa dạng và linh hoạt nhằm tối ưu hóa sự tham gia của nhiều thành phần trong xã hội, từ chính phủ, doanh nghiệp, tư nhân, các tổ chức tài chính, cho đến cộng đồng dân cư và các tổ chức phi chính phủ... cùng tham gia góp vốn cho phát triển nhà ở xã hội. Việc xã hội

hóa nguồn lực tài chính theo các hình thức phù hợp là một yếu tố cần thiết giúp mở rộng phạm vi và nâng cao hiệu quả của các dự án xã hội nói chung, bao gồm cả những dự án liên quan đến phát triển nhà ở xã hội.

Việc xã hội hóa nguồn lực tài chính không chỉ giúp tăng cường sự tham gia của các thành phần trong xã hội vào các dự án phát triển mà còn giúp phân tán rủi ro và mang lại nhiều cơ hội phát triển bền vững. Mỗi hình thức xã hội hóa đều có ưu điểm và đặc điểm riêng. Tùy vào loại dự án cũng như bối cảnh kinh tế, chính trị mà có thể áp dụng một hoặc kết hợp nhiều hình thức để tối ưu hóa hiệu quả tài chính. Hiện nay, việc xã hội hóa nguồn lực tài chính nói chung, trong đó có xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội, thường được thực hiện thông các hình thức chủ yếu sau:

Một là hợp tác công - tư (Public-Private Partnership - PPP): Đây là một mô hình phổ biến trong việc huy động các nguồn lực từ cả khu vực công và tư nhân nhằm thực hiện các dự án công cộng như cơ sở hạ tầng, bệnh viện, trường học, trong đó bao gồm cả các dự án nhà ở xã hội. Trong mô hình này, chính phủ và khu vực tư nhân hợp tác chặt chẽ, cùng đóng góp tài chính và chia sẻ rủi ro để triển khai các dự án công, trong đó có cả các dự án nhà ở xã hội. Nhà nước và các doanh nghiệp tư nhân hợp tác chặt chẽ, trong đó nhà nước cung cấp các điều kiện thuận lợi như đất đai, chính sách ưu đãi, còn các doanh nghiệp tư nhân đóng vai trò là nhà đầu tư chính, chịu trách nhiệm triển khai và vận hành dự án. Điều này giúp giảm áp lực tài chính cho ngân sách nhà nước, tăng cường hiệu quả quản lý, tối ưu hóa chi phí và đảm bảo tính bền vững của các dự án nhà ở xã hội trong dài hạn.

Hai là huy động vốn từ các tổ chức tài chính: Một nguồn lực quan trọng khác để phát triển nhà ở xã hội là từ các tổ chức tài chính, bao gồm các ngân hàng, quỹ phát triển nhà ở, và các tổ chức tài chính quốc tế. Các tổ chức này có thể cung cấp các khoản vay ưu đãi, với lãi suất thấp hoặc thậm chí không lãi suất, kéo dài thời gian trả nợ để hỗ trợ cho các dự án nhà ở xã hội, giúp đảm bảo nguồn tài chính ổn định và nhanh chóng, đặc biệt trong trường

hợp các ngân sách trong nước không đủ để đáp ứng nhu cầu.. Điều này giúp giảm bớt gánh nặng tài chính cho cả chính phủ và các nhà đầu tư tư nhân, đồng thời đảm bảo rằng các dự án có thể tiếp cận được với nguồn vốn cần thiết để triển khai và hoàn thành.

Ba là huy động vốn qua trái phiếu công trình (Project Bonds): Trái phiếu công trình là hình thức huy động vốn tài chính từ các nhà đầu tư (cá nhân hoặc tổ chức) thông qua việc phát hành trái phiếu. Các trái phiếu này thường được phát hành để tài trợ cho các dự án phát triển cơ sở hạ tầng lớn như đường xá, cầu cống, nhà ở xã hội, hoặc các dự án năng lượng tái tạo. Thông qua trái phiếu, chính phủ hoặc chủ đầu tư nhà ở xã hội có thể huy động được nguồn tài chính lớn từ thị trường tài chính, mang lại cơ hội đầu tư cho nhà đầu tư.

Bốn là tài trợ từ các tổ chức quốc tế và NGO (Tổ chức phi chính phủ): Để thực hiện trách nhiệm xã hội, ngày nay, các tổ chức quốc tế, như Ngân hàng Thế giới (WB), Ngân hàng Phát triển Châu Á (ADB), Liên hợp quốc, và các tổ chức phi chính phủ (NGO) thường tài trợ hoặc cho vay với lãi suất ưu đãi để hỗ trợ các dự án phát triển cơ sở hạ tầng, bảo vệ môi trường, và an sinh xã hội. Nhà ở xã hội là một trong những hạng mục trọng tâm được các tổ chức tín dụng cũng như các tổ chức phi chính phủ quan tâm, hỗ trợ tài chính để thực hiện trách nhiệm xã hội. Các tổ chức phi chính phủ, đặc biệt là các tổ chức từ thiện và các tổ chức hỗ trợ phát triển, có thể cung cấp các khoản viện trợ không hoàn lại, tư vấn và hỗ trợ kỹ thuật, giúp giảm bớt chi phí cho các dự án nhà ở xã hội.

Năm là quyên góp cộng đồng và các quỹ từ thiện: Một hình thức xã hội hóa phổ biến trong các dự án phát triển cộng đồng hoặc cứu trợ là việc huy động quyên góp từ cộng đồng. Sự tham gia của cộng đồng không chỉ thể hiện qua việc đóng góp về mặt tài chính mà còn qua sự hỗ trợ về mặt tinh thần, sự đồng thuận và tham gia vào quá trình thực hiện các dự án. Các quỹ từ thiện,

các tổ chức phi lợi nhuận và cá nhân đóng góp tài chính hoặc tài sản để thực hiện các dự án công ích. Hình thức này chủ yếu giúp huy động nguồn lực nhỏ từ nhiều người, nhiều tổ chức. Nó dễ dàng và nhanh chóng trong việc triển khai song quy mô huy động không nhiều và thường chỉ áp dụng hiệu quả đối với các dự án hoàn toàn không tính đến lợi nhuận.

Sáu là quỹ đầu tư mạo hiểm (Venture Capital): Quỹ đầu tư mạo hiểm là hình thức huy động vốn từ các nhà đầu tư chuyên nghiệp, những người sẵn sàng đầu tư vào các dự án có tính rủi ro cao, đổi lại là tiềm năng lợi nhuận cao. Trong một số lĩnh vực, đặc biệt là phát triển công nghệ, các quỹ đầu tư mạo hiểm có thể góp phần thúc đẩy sự phát triển của các doanh nghiệp xã hội, giúp khởi động các dự án mới, sáng tạo và có tính đột phá.

Bảy là quỹ đầu tư xã hội (Social Investment Funds): Quỹ đầu tư xã hội là các quỹ tài chính được thành lập để đầu tư vào các doanh nghiệp hoặc dự án có mục tiêu xã hội rõ ràng như cải thiện chất lượng giáo dục, y tế, nhà ở cho người nghèo, bảo vệ môi trường, hoặc phát triển cộng đồng. Mục tiêu chính của các quỹ đầu tư xã hội là tạo ra tác động xã hội tích cực trong khi vẫn đảm bảo lợi nhuận cho nhà đầu tư. Do đó, nhà ở xã hội cũng là hạng mục trọng tâm mà các quỹ đầu tư xã hội hướng tới.

Tám là xã hội hóa trong các doanh nghiệp nhà nước (SOEs): Đây là hình thức huy động nguồn lực tài chính từ các doanh nghiệp nhà nước hoặc tập đoàn nhà nước thông qua các hoạt động đầu tư vào các dự án xã hội nhằm phát huy tiềm lực tài chính và kinh nghiệm quản lý của các doanh nghiệp nhà nước. Các doanh nghiệp này có thể dựa trên uy tín, vị thế, tiềm lực của mình để phát hành cổ phiếu, trái phiếu, hoặc tìm kiếm các nguồn tài chính khác cho việc triển khai các dự án công theo nhiệm vụ hoặc đơn đặt hàng của nhà nước hoặc thực hiện trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp.

Chín là chính sách hỗ trợ và ưu đãi của nhà nước: Nhà nước đóng vai

trò chủ đạo trong việc tạo điều kiện thuận lợi cho quá trình xã hội hóa nguồn lực tài chính thông qua việc ban hành các chính sách ưu đãi và hỗ trợ. Những chính sách này có thể bao gồm ưu đãi thuế, trợ cấp lãi suất vay, hỗ trợ về đất đai, và các cơ chế hỗ trợ khác nhằm khuyến khích các doanh nghiệp, tổ chức và cá nhân tham gia vào việc đầu tư và phát triển nhà ở xã hội. Chính phủ cũng có thể thực hiện các biện pháp thúc đẩy thông qua việc cải cách hành chính, tạo điều kiện thuận lợi cho quá trình cấp phép, quy hoạch và xây dựng các dự án nhà ở xã hội.

2.2.3. Vai trò của xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội

Về tổng thể, hoạt động xã hội hoá nguồn lực tài chính có vai trò huy động sức mạnh toàn xã hội, giảm gánh nặng ngân sách, mở rộng quy mô và nâng cao chất lượng cho các chương trình kinh tế - xã hội được xã hội hóa. Đây là giải pháp quan trọng và cần thiết được thực hiện ở nhiều quốc gia. Trong lĩnh vực phát triển nhà ở xã hội, xã hội hóa nguồn lực tài chính cũng đóng vai trò quan trọng. Nó giúp tạo ra một hệ thống tài chính đa dạng và bền vững, nhằm đảm bảo các dự án nhà ở xã hội có thể được triển khai một cách hiệu quả và liên tục. Vai trò của xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội thể hiện qua những nội dung cơ bản sau:

Thứ nhất, xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội giúp giảm gánh nặng cho ngân sách nhà nước. Việc xây dựng, phát triển nhà ở xã hội là nhiệm vụ và giải pháp quan trọng trong việc đảm bảo nhà ở, đảm bảo an toàn, an sinh xã hội mà các nhà nước đều phải thực hiện. Để làm việc đó, Nhà nước cần đảm bảo nguồn tài chính nhất định trong bối cảnh ngân sách nhà nước có hạn định và phải cân đối cho nhiều chính sách, khoản mục lớn, phải phân bổ cho nhiều lĩnh vực khác nhau. Tìm cách giảm gánh nặng tài chính cho ngân sách luôn là yêu cầu trong quản lý, quản trị xã hội của các nhà nước và xã hội hóa nguồn lực tài chính thường là giải pháp trọng tâm, trong

đó có xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội. Thông qua việc xã hội hóa nguồn lực tài chính, Nhà nước cho phép huy động nguồn vốn từ doanh nghiệp, ngân hàng, quỹ tín dụng, tổ chức phi chính phủ và người dân được tham gia xây dựng, phát triển nhà ở xã hội. Như vậy, thay vì Nhà nước phải chi toàn bộ, hoặc một phần ngân sách để xây dựng, vận hành nhà ở xã hội, nay Nhà nước chỉ phải chi một phần hoặc không cần chi tiền từ ngân sách. Trách nhiệm đầu tư và vận hành có thể được chuyển sang khối kinh tế tư nhân theo hình thức xã hội hóa. Khi khu vực tư nhân hoặc các tổ chức khác tham gia đầu tư, Nhà nước giảm được chi phí xây dựng, vận hành và duy tu các dự án nhà ở xã hội, tạo điều kiện để nhà nước tập trung vào vai trò quản lý, hỗ trợ chính sách, thay vì trực tiếp đầu tư, từ đó góp phần làm giảm gánh nặng tài chính cho ngân sách trong cả trung và dài hạn.

Thứ hai, phát huy nguồn lực xã hội, gia tăng nguồn lực tài chính đầu tư phát triển nhà ở xã hội. Phát triển nhà ở xã hội là yêu cầu cấp thiết cần rất nhiều vốn đầu tư. Nếu không thực hiện xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội, lĩnh vực này chỉ có nhà nước là người đầu tư duy nhất. Thông qua xã hội hóa nguồn lực tài chính sẽ giúp huy động nguồn vốn từ nhiều chủ thể khác trong xã hội như các doanh nghiệp, tổ chức tài chính, cá nhân, làm đa dạng, phong phú chủ thể đầu tư, làm cho lượng tài chính dành cho phát triển nhà ở xã hội gia tăng, từ đó giúp mở rộng quy mô và số lượng dự án nhà ở xã hội. Mặt khác, các nguồn vốn huy động từ xã hội hóa có tính linh hoạt, giúp quá trình triển khai dự án nhanh hơn, đáp ứng tốt hơn nhu cầu về nhà ở xã hội của người dân.

Xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội tạo ra kênh đầu tư mới và phát triển thị trường nhà ở xã hội. Việc huy động vốn từ các nguồn lực khác nhau thông qua xã hội hóa cũng mở ra các cơ hội đầu tư mới cho các nhà đầu tư tư nhân, ngân hàng và tổ chức tài chính. Thị trường nhà ở xã hội, mặc dù là một lĩnh vực có tính chất xã hội, vẫn có tiềm năng trở thành

một lĩnh vực đầu tư hấp dẫn khi các chính sách ưu đãi và các cơ chế hỗ trợ được thiết lập một cách hợp lý. Điều này không chỉ giúp tăng cường nguồn lực tài chính mà còn thúc đẩy sự phát triển bền vững của thị trường nhà ở xã hội trong dài hạn.

Xã hội hóa nguồn lực tài chính tạo điều kiện cho doanh nghiệp và người dân cùng tham gia vào quá trình đầu tư, xây dựng và quản lý nhà ở xã hội. Từ đó, việc phát triển nhà ở xã hội có thể huy động vốn từ nhiều nguồn khác nhau, từ các nguồn lực công như ngân sách nhà nước cho đến các nguồn lực tư như vốn từ các doanh nghiệp, ngân hàng, tổ chức tài chính trong nước và quốc tế, cộng đồng xã hội. Điều này không chỉ giúp đảm bảo cho các dự án nhà ở xã hội có đủ nguồn vốn để triển khai mà còn giúp giảm bớt áp lực lên ngân sách nhà nước, và tạo ra một hệ thống tài chính bền vững hơn cho các dự án nhà ở xã hội.

Thứ ba, giúp tăng hiệu quả sử dụng nguồn lực tài chính. Quản trị hiệu quả nguồn lực là yêu cầu hàng đầu trong bối cảnh cạnh tranh và khan hiếm. Nó là yêu cầu trong hoạt động của cả nhà nước và toàn xã hội. Tuy nhiên, khu vực nhà nước, do tính chủ thể không rõ ràng, cơ chế giải trình và tính chịu trách nhiệm chưa cụ thể nên hiệu quả quản lý chưa cao. Do đó, xã hội hóa các nguồn lực cũng là giải pháp để khắc phục hạn chế này trong sử dụng nguồn lực của nhà nước. Trong phát triển nhà ở xã hội, nguồn lực tài chính là nguồn lực rất dễ bị lãng phí, thất thoát theo cơ chế quản lý nhà nước. Điều này cũng dẫn đến những ảnh hưởng tiêu cực phát sinh trong sử dụng, quản lý vận hành nhà ở xã hội. Để khắc phục hạn chế này, cần có nhiều thành phần kinh tế tham gia để tăng tính cạnh tranh, minh bạch, tăng khả năng quản trị, điều hành dự án hiệu quả, thúc đẩy cải tiến công nghệ, tiết giảm chi phí và nâng cao chất lượng nhà ở xã hội.

Việc xã hội hóa nguồn lực tài chính không chỉ giúp huy động vốn mà còn khuyến khích sự tham gia tích cực của các bên liên quan trong quá trình

thực hiện các dự án nhà ở xã hội. Điều này bao gồm sự tham gia của chính phủ, doanh nghiệp tư nhân, các tổ chức tài chính, cộng đồng dân cư và các tổ chức phi chính phủ. Sự tham gia của nhiều bên sẽ thúc đẩy sự cạnh tranh và trách nhiệm sáng tạo, tạo sự đồng thuận, tăng cường tính minh bạch, tăng hiệu quả sử dụng vốn và hiệu quả trong quản lý, thực hiện các dự án nhà ở xã hội. Sự tham gia tích cực của các chủ thể khác trong xã hội tạo ra nguồn lực tổng hợp to lớn, không chỉ về nguồn lực tài chính mà qua đó huy động thêm nhiều nguồn lực khác, làm cho số lượng, chất lượng nhà ở xã hội tăng lên, đa dạng hóa được các loại hình nhà ở, đáp ứng nhiều phân khúc nhu cầu của người dân.

Thứ tư, tạo sự cạnh tranh trong phát triển nhà ở xã hội, đáp ứng tốt hơn nhu cầu của người dân. Bản thân thị trường nhà ở xã hội không có tỷ suất lợi nhuận cao, rất khó thu hút đầu tư xã hội. Tuy nhiên, thông qua việc xã hội hóa nguồn lực tài chính, cơ chế chính sách khuyến khích đầu tư sẽ tạo ra xung lực, nhất là vấn đề lợi nhuận để thu hút đầu tư xã hội. Sự đa dạng về nguồn vốn và sự tham gia của nhiều bên liên quan sẽ giúp tăng cường tính cạnh tranh, từ đó thúc đẩy việc áp dụng các công nghệ xây dựng hiện đại và các phương pháp quản lý tiên tiến. Thông qua cạnh tranh, sẽ thúc đẩy sáng tạo, thúc đẩy hiệu quả quản lý, quản trị nhằm đưa đến những sản phẩm, những công trình nhà ở xã hội tốt hơn với những mô hình, loại hình nhà ở xã hội phù hợp, đáp ứng được nhu cầu đa dạng của người dân. Xã hội hóa nguồn lực tài chính tạo điều kiện thuận lợi để các dự án nhà ở xã hội có thể được thực hiện với chất lượng cao hơn và hiệu quả hơn. Điều này giúp đảm bảo rằng các dự án nhà ở xã hội không chỉ đáp ứng được nhu cầu về mặt số lượng mà còn đảm bảo về mặt chất lượng, mang lại sự hài lòng cho người sử dụng.

Thứ năm, xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội góp phần phát triển kinh tế - xã hội. Nhu cầu nhà ở xã hội là rất lớn, kèm theo đó là nhu cầu kinh tế phục vụ cho phát triển nhà ở xã hội. Nhà ở xã hội cũng

là một phân khúc đặc thù của thị trường bất động sản, là một bộ phận của nền kinh tế. Do đó, việc xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội sẽ kích thích lĩnh vực này phát triển, tạo thêm việc làm, thu nhập cho người dân. Đồng thời phát triển phân khúc bất động sản là nhà ở xã hội theo các loại hình dịch vụ, mô hình, giá cả phù hợp theo yêu cầu của thị trường. Từ đó thúc đẩy thị trường bất động sản nói riêng, nền kinh tế nói chung cùng vận động, phát triển.

Việc huy động vốn từ các nguồn lực khác nhau thông qua xã hội hóa cũng mở ra các cơ hội đầu tư mới cho các nhà đầu tư tư nhân, ngân hàng và tổ chức tài chính. Thị trường nhà ở xã hội, mặc dù là một lĩnh vực có tính chất xã hội, vẫn có tiềm năng trở thành một lĩnh vực đầu tư hấp dẫn khi các chính sách ưu đãi và các cơ chế hỗ trợ được thiết lập một cách hợp lý. Điều này không chỉ giúp tăng cường nguồn lực tài chính mà còn thúc đẩy sự phát triển bền vững của thị trường nhà ở xã hội trong dài hạn.

Xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội không chỉ có lợi ích về mặt tài chính mà còn có tác động tích cực đến phát triển kinh tế - xã hội nói chung. Việc triển khai các dự án nhà ở xã hội sẽ tạo ra cơ hội việc làm, thúc đẩy sự phát triển của các ngành liên quan như xây dựng, dịch vụ, và thương mại. Đồng thời, việc cải thiện điều kiện nhà ở cho các đối tượng thu nhập thấp cũng góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống, từ đó góp phần vào sự ổn định và phát triển của xã hội.

Nhìn chung, xã hội hóa nguồn lực tài chính là một giải pháp cần thiết và quan trọng để phát triển nhà ở xã hội, đảm bảo rằng mọi người dân đều có quyền tiếp cận với nhà ở, từ đó góp phần xây dựng một xã hội công bằng và phát triển bền vững. Trong lĩnh vực phát triển nhà ở xã hội, xã hội hóa nguồn lực tài chính đóng vai trò quan trọng trong việc tạo ra một hệ thống tài chính đa dạng và bền vững, nhằm đảm bảo các dự án nhà ở xã hội có thể được triển khai một cách hiệu quả và liên tục.

2.2.4. Tiêu chí đánh giá hiệu quả xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội

Để đảm bảo hiệu quả việc xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội cần có tiêu chí đánh giá cụ thể. Các tiêu chí này có thể khác nhau bởi quan niệm về nhà ở xã hội cũng như mục tiêu, mục đích phát triển nhà ở xã hội ở mỗi quốc gia cũng có sự khác biệt nhất định. Ở một số quốc gia, với quan niệm nhà ở xã hội là nhà ở giá cả phải chăng, nhà ở hỗ trợ, mục tiêu kinh doanh của các chủ thể đầu tư nhà ở xã hội vẫn được đề cao. Mục tiêu đó của họ được thực hiện thông qua sự hỗ trợ hay bù đắp từ nguồn tài chính của chính phủ bằng các cơ chế ưu đãi hoặc nguồn tài chính của các tổ chức, doanh nghiệp muốn thực hiện trách nhiệm xã hội thông qua tài trợ, trợ cấp cho hệ thống nhà ở xã hội.

Với quan niệm nhà ở xã hội là chính sách nhằm đảm bảo công bằng, bình đẳng và phát triển bền vững, việc đánh giá hiệu quả xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội cần xây dựng một hệ thống tiêu chí toàn diện, phản ánh được cả hiệu quả về kinh tế - xã hội, mức độ tham gia của các thành phần ngoài nhà nước, cũng như hiệu quả chính sách. Dưới đây là các tiêu chí đánh giá cơ bản:

- Nhóm tiêu chí đánh giá về thể chế cho hoạt động xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội:

Đây là tiêu chí đầu tiên cần đánh giá bởi chính vai trò của thể chế. Thể chế có vai trò định hướng, tạo hành lang pháp lý, khuyến khích hay hạn chế các hoạt động xã hội. Với những mục đích mang tính xã hội cao trong phát triển nhà ở xã hội đòi hỏi hệ thống pháp luật phải có những định hướng, khuyến khích, thu hút, thậm chí có những cơ chế, quy định mang tính đặc thù để tạo động lực mạnh mẽ thu hút các nhà đầu tư trong xã hội tham gia xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội.

Nội dung tiêu chí đánh giá về thể chế, chính sách pháp luật cần thể hiện

tính đầy đủ, đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật; tính khả thi, mức độ phù hợp với các chủ thể và đối tượng; sự đảm bảo an toàn pháp lý, tính bền vững, ổn định của thể chế, sự thuận tiện, khoa học của các thủ tục hành chính nhà nước, không chồng chéo, tính minh bạch, rõ ràng, dễ thực hiện và không trở thành lực cản cho sự tham gia của các chủ thể đầu tư hoặc đóng góp nguồn lực tài chính phát triển nhà ở xã hội.

Các chỉ báo để đánh giá nội dung tiêu chí thể chế là số lượng văn bản pháp quy, nhất là văn bản chuyên biệt, mức độ ảnh hưởng của cơ chế chính sách, mức độ chồng chéo, khả năng thực thi của cơ chế chính sách, tính ổn định, nhất quán...

Thể chế cần có tính khả thi về mặt pháp lý và chính sách. Nó thể hiện sự phù hợp và đầy đủ của hệ thống pháp luật liên quan đến xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội, bao gồm các chính sách ưu đãi thuế, quy định về đất đai, thủ tục pháp lý cho các dự án nhà ở xã hội. Các chính sách khuyến khích, các chính sách tài chính khác như hỗ trợ vay vốn, bảo lãnh tín dụng, ưu đãi thuế cho các nhà đầu tư tham gia vào lĩnh vực này. Các chính sách này cũng phải bền vững, ổn định trong dài hạn để các chủ thể yên tâm thực hiện. Đảm bảo tính bền vững còn liên quan đến sự tham gia lâu dài và ổn định của các bên liên quan như nhà nước, doanh nghiệp, và cộng đồng dân cư. Việc duy trì mối quan hệ hợp tác giữa các bên là yếu tố then chốt giúp các dự án nhà ở xã hội tiếp tục phát triển và mở rộng trong tương lai, từ đó đáp ứng được nhu cầu nhà ở ngày càng gia tăng của xã hội.

Thể chế cần có tính phù hợp về đối tượng và chủ thể. Mỗi đối tượng tham gia vào quá trình xã hội hóa nguồn lực tài chính đều có vai trò, trách nhiệm và khả năng đóng góp khác nhau. Việc xác định đúng đối tượng và điều chỉnh các chính sách huy động vốn phù hợp với từng nhóm sẽ giúp tối ưu hóa việc sử dụng nguồn lực và đảm bảo tính công bằng trong xã hội. Các đối tượng tham gia vào quá trình xã hội hóa nguồn lực tài chính có thể bao

gồm nhà nước, doanh nghiệp tư nhân, tổ chức tài chính, tổ chức phi chính phủ, và cộng đồng dân cư. Thể chế, chính sách, pháp luật trong xã hội hóa nguồn lực tài chính phải được thực hiện theo cách thức phù hợp với khả năng và nhu cầu của từng nhóm đối tượng. Đối với các doanh nghiệp tư nhân, các chính sách ưu đãi về thuế, đất đai và hỗ trợ lãi suất vay có thể là yếu tố quan trọng để thu hút họ tham gia đầu tư vào các dự án nhà ở xã hội. Đối với cộng đồng dân cư, các hình thức huy động vốn từ các tổ chức phi chính phủ hoặc các tổ chức từ thiện cũng là một cách tiếp cận hiệu quả để tạo ra nguồn lực tài chính cho các dự án này.

Phù hợp đối tượng còn có nghĩa là các dự án nhà ở xã hội phải được thiết kế sao cho phù hợp với nhu cầu và khả năng tài chính của các đối tượng hưởng lợi, đặc biệt là những người thu nhập thấp và các nhóm dễ bị tổn thương trong xã hội. Nhà ở phải đáp ứng được các tiêu chuẩn cơ bản về an toàn, tiện nghi, và giá thành hợp lý, đảm bảo rằng mọi người dân đều có quyền tiếp cận với nhà ở xã hội một cách công bằng.

- Nhóm tiêu chí về quy mô, cơ cấu huy động nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội:

Đây là tiêu chí định lượng cơ bản nhất phản ánh trực tiếp hiệu quả hoạt động xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà xã hội. Nó gồm những nội dung về: quy mô nguồn lực tài chính được huy động; số lượng dự án nhà ở xã hội được thực hiện bởi nguồn vốn xã hội hóa; số lượng các nhà đầu tư, các chủ thể thuộc các thành phần trong xã hội tham gia đóng góp nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội; tỷ lệ vốn ngoài ngân sách trên tổng mức đầu tư cho phát triển nhà ở xã hội tính trên từng dự án hoặc trên tổng thể toàn bộ các dự án nhà ở xã hội đã thực hiện.

Chỉ tiêu này đánh giá khả năng huy động nguồn lực tài chính từ nhiều nguồn khác nhau như ngân sách nhà nước, các doanh nghiệp, các tổ chức tài chính, quỹ đầu tư, và cộng đồng. Tiêu chí này bao gồm việc xác định các

kênh tài chính ổn định và lâu dài. Cần đánh giá sự hợp lý giữa chi phí huy động vốn và lợi ích mang lại cho người dân, cộng đồng. Các nhà đầu tư và các bên tham gia phải có cơ chế đảm bảo lợi nhuận hợp lý trong khi không làm tăng chi phí cho người thu nhập thấp. Chỉ báo cho tiêu chí này là tỷ trọng vốn đầu tư ngoài ngân sách nhà nước cho phát triển nhà ở xã hội; số lượng doanh nghiệp, tổ chức tài chính và nhà đầu tư xã hội tham gia; các hình thức xã hội hóa cụ thể, số lượng, quy mô cho mỗi hình thức.

Quy mô và số lượng nguồn tài chính là tiêu chí quan trọng để đo lường mức độ thành công của việc xã hội hóa nguồn lực tài chính. Đây là các con số cụ thể, bao gồm tổng số tiền huy động được từ các nguồn tài chính ngoài ngân sách nhà nước. Quy mô tài chính phản ánh mức độ tham gia và đóng góp của các thành phần kinh tế trong xã hội, từ các doanh nghiệp tư nhân, tổ chức tài chính, cộng đồng dân cư, cho đến các tổ chức phi chính phủ. Việc huy động được số lượng lớn nguồn tài chính từ xã hội hóa là yếu tố then chốt giúp các dự án nhà ở xã hội có thể triển khai một cách nhanh chóng và hiệu quả. Các dự án nhà ở xã hội thường đòi hỏi một lượng vốn đầu tư lớn, không chỉ để xây dựng mà còn để duy trì và quản lý sau khi hoàn thành. Do đó, quy mô của nguồn tài chính càng lớn thì khả năng thực hiện các dự án nhà ở xã hội càng cao, giúp đáp ứng được nhu cầu nhà ở cho người thu nhập thấp, người nghèo và các đối tượng chính sách.

Ngoài ra, quy mô tài chính từ xã hội hóa còn có thể được đánh giá thông qua tỷ lệ phần trăm của các nguồn tài chính ngoài ngân sách nhà nước so với tổng vốn đầu tư cho các dự án nhà ở xã hội. Tỷ lệ này càng cao thì càng chứng tỏ tính hiệu quả của quá trình xã hội hóa, đồng thời giảm bớt gánh nặng tài chính cho nhà nước trong việc phát triển nhà ở xã hội.

Cơ cấu nguồn tài chính đề cập đến sự phân bố và tỷ trọng của các nguồn tài chính đến từ các thành phần kinh tế khác nhau trong xã hội. Điều này bao gồm việc đánh giá tỷ trọng đóng góp của nhà nước, doanh nghiệp tư

nhân, tổ chức tài chính, tổ chức phi chính phủ, và cộng đồng dân cư vào quá trình phát triển nhà ở xã hội. Một cơ cấu nguồn tài chính hợp lý sẽ giúp đảm bảo rằng việc xã hội hóa nguồn lực tài chính được triển khai đồng đều, cân đối, và không phụ thuộc quá nhiều vào một nhóm đối tượng nào đó. Nếu quá trình xã hội hóa phụ thuộc quá nhiều vào một nguồn lực, chẳng hạn như doanh nghiệp tư nhân hoặc các tổ chức tài chính, điều này có thể gây ra những rủi ro liên quan đến tính bền vững của dự án. Do đó, cơ cấu nguồn tài chính cần được phân bổ sao cho cả nhà nước, doanh nghiệp và cộng đồng đều có sự đóng góp và tham gia vào quá trình phát triển nhà ở xã hội. Nội dung cơ cấu tài chính phản ánh mức độ đa dạng của các nguồn vốn, bao gồm cả vốn ngắn hạn, dài hạn, và các khoản vay ưu đãi. Sự đa dạng trong cơ cấu nguồn vốn giúp tăng cường tính linh hoạt trong việc sử dụng và quản lý tài chính, đảm bảo rằng các dự án nhà ở xã hội có đủ nguồn lực để triển khai trong từng giai đoạn, từ giai đoạn khởi động đến giai đoạn hoàn thiện và quản lý sau này. Bên cạnh đó, cơ cấu nguồn tài chính từ xã hội hóa cũng cần chú trọng đến việc phân bổ các nguồn lực giữa các khu vực khác nhau. Ở các khu vực thành thị, nhu cầu nhà ở xã hội thường cao hơn và việc xã hội hóa nguồn lực tài chính có thể dễ dàng hơn nhờ vào sự phát triển mạnh mẽ của kinh tế. Tuy nhiên, ở các khu vực nông thôn, việc huy động nguồn lực tài chính có thể gặp nhiều khó khăn hơn do hạn chế về khả năng đóng góp của các tổ chức và cộng đồng. Vì vậy, cơ cấu nguồn tài chính cần được điều chỉnh phù hợp với từng đặc thù vùng miền, đảm bảo rằng mọi khu vực đều có thể tiếp cận với nguồn lực tài chính để phát triển nhà ở xã hội.

- Nhóm tiêu chí đánh giá về hiệu quả sử dụng nguồn lực tài chính xã hội hóa cho phát triển nhà ở xã hội:

Nhóm tiêu chí này nhằm đánh giá việc quản lý, sử dụng các nguồn tài chính vào đúng mục đích và hiệu quả. Cần có các biện pháp để ngăn chặn lãng phí và đảm bảo rằng nguồn lực tài chính được phân bổ hợp lý giữa các công đoạn khác nhau của dự án. Tiêu chí này phản ánh năng lực sử dụng vốn

của các chủ đầu tư, các chủ thể tham gia xã hội hóa, biểu hiện là khả năng cung cấp vốn đúng hạn, đúng tiến độ giúp dự án hoàn thành đúng tiến độ dự án. Tiêu chí cũng đánh giá tính bền vững và động lực tham gia xã hội hóa nguồn lực tài chính của các chủ thể, biểu hiện qua tỷ lệ thu hồi vốn, qua lợi nhuận thu được của nhà đầu tư, mặc dù lợi nhuận cho phát triển nhà ở xã hội đã được pháp luật quy định cố định là 10% tổng mức đầu tư.

Chỉ báo đánh giá là hiệu quả chi phí đầu tư, thể hiện qua các chỉ báo như chi phí đầu tư xây dựng bình quân/1m² nhà ở xã hội, hiệu quả chi phí đầu tư bao gồm chi phí xây dựng, năng lực quản lý, quản trị, xây dựng dự án, giá thành nhà ở xã hội so với giá dự án nhà ở thương mại.

Hiệu quả sử dụng nguồn lực tài chính xã hội hóa còn thể hiện ở tính bền vững và ổn định. Tính bền vững và ổn định về tài chính thể hiện ở việc các nguồn vốn huy động phải đảm bảo được khả năng duy trì trong suốt quá trình triển khai dự án và thậm chí sau khi dự án đã hoàn thành. Việc sử dụng các nguồn vốn cần phải minh bạch, hiệu quả và không gây lãng phí, nhằm tránh những hệ lụy tài chính cho các bên tham gia, đặc biệt là đối với người dân có thu nhập thấp, đối tượng chính của các dự án nhà ở xã hội.

Bền vững, ổn định là tiêu chí cốt lõi trong quá trình đánh giá xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội. Đảm bảo tính bền vững, ổn định trong việc huy động và sử dụng nguồn lực tài chính không chỉ đơn thuần là đảm bảo rằng các dự án nhà ở được hoàn thành mà còn là tạo ra các giải pháp lâu dài, phục vụ lợi ích của cộng đồng và môi trường trong thời gian dài.

Ngoài ra, tính bền vững, ổn định còn được thể hiện ở khía cạnh xã hội và môi trường. Về xã hội, các dự án nhà ở cần phải giải quyết được vấn đề nhu cầu nhà ở dài hạn cho người thu nhập thấp, đảm bảo rằng những người này có khả năng tiếp cận với nhà ở chất lượng, đáp ứng các tiêu chuẩn sống cơ bản. Về môi trường, các dự án nhà ở xã hội cần được thiết kế và xây dựng theo các tiêu chuẩn bền vững, sử dụng các vật liệu thân thiện với môi trường,

đảm bảo tiết kiệm năng lượng và giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường tự nhiên.

- Tiêu chí đánh giá lợi ích của các chủ thể tham gia xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội:

Lợi ích là động lực, động cơ thúc đẩy các chủ thể tham gia quá trình xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội. Mỗi chủ thể tham gia quá trình xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội với mục đích và kỳ vọng lợi ích khác nhau. Có chủ thể tham gia vì mục tiêu lợi ích, lợi nhuận. Có chủ thể tham gia vì mục tiêu thực hiện trách nhiệm xã hội. Tiêu chí lợi ích này sẽ quy định hình thức, cách thức, quy mô giá trị mà mỗi chủ thể có thể tham gia. Chỉ báo cho tiêu chí này là tính bền vững tài chính dự án nhà ở xã hội, khả năng duy trì nguồn lực tài chính, mức độ tham gia ổn định của các nhà đầu tư xã hội, khả năng thanh khoản, thời gian thu hồi vốn nhanh của nhà đầu tư.

Để đảm bảo lợi ích của các chủ thể khi tham gia xã hội hóa nguồn lực tài chính, cần có các tiêu chí về tính minh bạch, công khai, trách nhiệm giải trình và tính công bằng trong phân phối lợi ích. Các nhà đầu tư, nhà thầu và các tổ chức tham gia vào quá trình xây dựng nhà ở xã hội phải được lựa chọn qua các quy trình minh bạch và công bằng, bảo đảm năng lực tài chính, kinh nghiệm và cam kết thực hiện dự án. Quá trình huy động và sử dụng tài chính phải minh bạch và được công khai rộng rãi để các bên liên quan có thể theo dõi và giám sát. Điều này giúp giảm thiểu tình trạng tham nhũng và lãng phí nguồn lực. Các bên tham gia phải có trách nhiệm báo cáo rõ ràng về việc sử dụng nguồn lực tài chính, tiến độ triển khai dự án, chi phí đầu tư và kết quả đạt được.

2.2.5. Nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội

Hoạt động xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội chịu sự ảnh hưởng của nhiều yếu tố khác nhau. Những yếu tố này có thể xuất

phát từ cả yếu tố tài chính, pháp lý, xã hội, kinh tế, và quản lý. Dưới đây là một số nhân tố chính ảnh hưởng đến quá trình xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội:

2.2.5.1. Thể chế, chính sách và hệ thống pháp luật

Nhà nước giữ vai trò kiến tạo và điều phối, trong khi doanh nghiệp và xã hội là lực lượng trực tiếp thực hiện. Do đó, thể chế luôn là nội dung nền tảng, tiên phong trong việc định hình, định hướng cho các hoạt động trong xã hội. Thể chế vừa là công cụ quản lý, vừa là công cụ điều hành của Nhà nước. Chỉ khi có một khuôn khổ thể chế vững chắc thì nguồn lực xã hội mới được huy động hiệu quả, góp phần giải quyết nhu cầu nhà ở cho các đối tượng yếu thế.

Thể chế ở đây bao gồm hệ thống các quy định, chính sách, và khung pháp lý được thiết lập để hướng dẫn, điều tiết và khuyến khích sự tham gia của các bên liên quan trong xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội. Xây dựng và ban hành các luật, nghị định, và thông tư cụ thể về phát triển nhà ở xã hội, trong đó quy định rõ ràng về trách nhiệm, quyền lợi của các bên tham gia, cũng như các chính sách ưu đãi tài chính, thuế, và hỗ trợ của nhà nước. Đây vừa là các chính sách vừa tác động trực tiếp, vừa tác động gián tiếp trước mắt cũng như lâu dài. Những tác động cụ thể của thể chế, chính sách và hệ thống pháp luật đến việc xã hội hóa nguồn lực tài chính là:

Thứ nhất, tạo hành lang pháp lý rõ ràng, minh bạch, ổn định, định hướng cho các hoạt động xã hội. Đây là tác động cơ bản mà thể chế, chính sách và hệ thống pháp luật tạo ra. Trên cơ sở đó, sẽ thúc đẩy hoặc kìm hãm hoạt động xã hội hóa nói chung trong đó có các hoạt động xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội. Hành lang pháp lý rõ ràng, minh bạch sẽ giúp giảm các rủi ro pháp lý, tạo niềm tin cho các doanh nghiệp, tổ chức tài chính và cá nhân yên tâm đầu tư vào lĩnh vực nhà ở xã hội. Trong xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội, có nhiều nội dung

như quyền sở hữu, sử dụng đất đai, các chính sách bảo vệ quyền lợi của người dân, việc xây dựng nhà ở xã hội và quản lý tài sản sau khi hoàn thành...rất cần sự điều tiết của pháp luật bởi những sự khác biệt riêng có của nhà ở xã hội. Đồng thời phải có các quy định rõ ràng về trách nhiệm của các bên liên quan trong việc xây dựng và phát triển nhà ở xã hội. Nếu hệ thống pháp lý còn thiếu sót hoặc không rõ ràng, sẽ khó khăn trong việc huy động nguồn lực tài chính. Bằng thể chế, chính sách, hệ thống pháp luật đã định hình khuôn khổ cho một hoạt động kinh tế - xã hội. Đồng thời cũng tạo ra các công cụ để Nhà nước quản lý, điều hành các hoạt động xã hội hóa trong xã hội một cách phù hợp.

Thứ hai, tạo động lực cho các chủ thể trong xã hội tích cực, chủ động tham gia xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội. Trong phát triển nhà ở xã hội, yếu tố lợi nhuận không thực sự thu hút hay tạo động lực cho các nhà đầu tư. Cùng với đó, rất nhiều vấn đề khác trong xã hội đang tạo ra lực cản lớn cho phát triển nhà ở xã hội. Để gạt bỏ những cản trở, khơi thông các nguồn lực, nhất là nguồn lực tài chính, các chủ thể cần có những động lực xã hội tích cực. Do đó, thể chế, chính sách và hệ thống pháp luật của Nhà nước là yếu tố quan trọng nhằm tạo động lực cho xã hội cùng tham gia phát triển nhà ở xã hội. Thông qua hệ thống chính sách, pháp luật về ưu đãi, khuyến khích đầu tư, đơn giản hóa thủ tục hành chính, các chính sách tài chính, miễn giảm thuế, chính sách sử dụng đất đai, quy hoạch đô thị, cơ sở hạ tầng, chính sách giá nhà ở xã hội...Nhà nước tạo ra hệ thống các động lực kinh tế, chính trị, văn hóa, trách nhiệm xã hội... từ đó lôi cuốn, thu hút các chủ thể tích cực tham gia quá trình xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội.

Thứ ba, thực hiện phân bổ nguồn lực xã hội. Thông qua thể chế, cơ chế, chính sách, Nhà nước thực hiện các kế hoạch của mình trong quản lý, điều hành xã hội, trong đó có nội dung điều tiết các nguồn lực hiệu quả. Hoạt động

kinh tế - xã hội cần nhiều nguồn lực, trong đó có nguồn lực tài chính. Nguồn lực tài chính là yếu tố đầu vào cho nhiều hoạt động kinh tế - xã hội dẫn đến khan hiếm. Theo quy luật thị trường, nơi nào đảm bảo lợi nhuận kỳ vọng sẽ thu hút được nguồn lực tài chính. Nơi nào không có được lợi ích hay lợi nhuận kỳ vọng sẽ khó khăn trong việc thu hút nguồn lực tài chính. Phát triển nhà ở xã hội là lĩnh vực có lợi nhuận rất thấp do thực hiện nhiệm vụ kép. Nó vừa là hoạt động kinh tế tạo ra lợi nhuận, song lại phải thực hiện các mục tiêu an sinh, công bằng xã hội. Tự bản thân nó không tạo ra được sức hấp dẫn để thu hút nguồn lực tài chính trong xã hội theo các quy luật kinh tế. Do đó, cần sự điều tiết nguồn lực của Nhà nước. Thông qua cơ chế, chính sách, hệ thống pháp luật, Nhà nước thực hiện khuyến khích, ưu đãi nhằm tạo ra các động lực tổng hợp về kinh tế, văn hóa, chính trị, trách nhiệm xã hội... để xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội, giảm áp lực lên ngân sách Nhà nước, đồng thời tạo ra những giá trị mới cho doanh nghiệp, các tổ chức và cá nhân cùng tham gia.

2.2.5.2. Cơ chế tài chính, tín dụng

Cơ chế tài chính, tín dụng là một nội dung trong thể chế, chính sách và hệ thống pháp luật song nó có tác động trực tiếp, cụ thể tới xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội. Nhân tố này tác động trực tiếp đến khả năng huy động vốn, sự tham gia của các chủ thể, đặc biệt là các tổ chức tài chính, ngân hàng và khả năng tiếp cận tài chính của người dân.

Cơ chế tài chính, tín dụng tác động đến khả năng huy động vốn. Trong xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội, mục tiêu đặt ra là phải huy động đồng đảo nguồn lực tài chính ngoài ngân sách cho phát triển nhà ở xã hội, trong khi lợi nhuận của lĩnh vực này chưa thật hấp dẫn so với những lĩnh vực sản xuất kinh doanh khác. Xuất phát từ những đặc điểm của nguồn lực tài chính, các chính sách tài chính, tín dụng có tác dụng làm giảm chi phí sử dụng vốn, giảm quy mô sử dụng vốn, trực tiếp giảm định mức đầu

tư. Từ đó khuyến khích các nhà đầu tư chấp nhận phương án đầu tư phát triển nhà ở xã hội với các chính sách tài chính, tín dụng hợp lý như khuyến khích doanh nghiệp đầu tư thông qua các cơ chế vay vốn ưu đãi, đồng tài trợ, chia sẻ rủi ro. Sử dụng nguồn vốn của các quỹ bảo hiểm, quỹ đầu tư, ngân hàng thương mại với mức lãi suất phù hợp.

Không chỉ tác động đến chủ đầu tư, cơ chế tài chính tín dụng còn tác động mạnh tới người dân, những người có nhu cầu về nhà ở xã hội. Những người có nhu cầu về nhà ở xã hội thường là người yếu thế, người có thu nhập thấp nên rất khó khăn trong việc tiếp cận nhà ở. Thông qua cơ chế tài chính, tín dụng, họ có cơ hội được thuê, mua nhà ở xã hội với thủ tục minh bạch, được luật hóa rõ ràng.

Cơ chế tài chính, tín dụng giúp tạo ra các quỹ phát triển nhà ở. Quỹ phát triển nhà ở là tổ chức tài chính hoạt động với mục đích phi lợi nhuận, là công cụ điều tiết vốn của Nhà nước hoặc Nhà nước và xã hội cùng đóng góp. Quỹ phát triển nhà ở thực hiện hai chức năng cơ bản là hỗ trợ vốn cho chủ đầu tư và hỗ trợ cho người dân có nhu cầu mua nhà ở xã hội.

2.2.5.3. Tình hình kinh tế - xã hội

Tình hình kinh tế của đất nước có ảnh hưởng trực tiếp đến khả năng huy động và sử dụng nguồn tài chính nói chung, trong đó có nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội. Do đó, nó ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả hoạt động xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội. Khi nền kinh tế ổn định, tỷ lệ lãi suất thấp, và các chính sách tài chính thuận lợi, thu nhập người dân tăng, ngân sách Nhà nước và các nguồn vốn xã hội dồi dào, các nhà đầu tư sẽ dễ dàng tham gia vào các dự án nhà ở xã hội, việc xã hội hóa được thuận lợi. Nếu nền kinh tế gặp khó khăn, thu nhập của người dân sẽ bị ảnh hưởng, làm giảm khả năng chi trả cho nhà ở xã hội. Điều này sẽ tạo ra thách thức trong việc thu hút các nhà đầu tư tham gia vào các dự án nhà ở cho người có thu nhập thấp.

Cùng với đó, mức cung - cầu về nhà ở xã hội cũng là vấn đề xã hội ảnh hưởng tới sự phát triển của lĩnh vực bất động sản nhà ở xã hội. Theo quy luật kinh tế, mức độ cung và cầu về nhà ở xã hội ảnh hưởng đến việc huy động và sử dụng nguồn lực tài chính. Nếu nhu cầu về nhà ở xã hội cao hơn cung, có thể cần nhiều nguồn lực tài chính hơn để đáp ứng nhu cầu này. Ngược lại, nếu cung vượt quá cầu, có thể dẫn đến lãng phí nguồn lực và giảm động lực đầu tư, giảm hiệu quả xã hội hóa nguồn lực tài chính. Thực tế hiện nay ở Việt Nam, ở những khu vực đô thị hóa nhanh, nhưng khu công nghiệp lợp, nhu cầu nhà ở xã hội tăng cao do dân nhập cư và người thu nhập thấp có nhu cầu cao. Điều này tạo động lực thúc đẩy xã hội hóa nguồn lực đầu tư.

Cung - cầu về nguồn vốn tài chính cũng là nội dung tác động đến xã hội hóa nguồn lực tài chính. Khi nguồn cung tài chính dồi dào, khả năng xã hội hóa sẽ cao hơn. Nhưng khi nguồn cung hạn chế, thấp hơn cầu, hoặc lãi suất cao, có thể gây khó khăn cho việc thu hút đầu tư và triển khai các dự án mang tính xã hội, nhà đầu tư sẽ quyết định đầu tư vào những lĩnh vực có khả năng sinh lời trước tiên. Do đó, xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội sẽ bị hạn chế bởi khả năng sinh lợi nhuận thấp, không sinh lời nhanh như các loại hình bất động sản thương mại. Các doanh nghiệp bất động sản, ngân hàng, và các tổ chức tài chính có thể cung cấp nguồn vốn để phát triển nhà ở xã hội. Tuy nhiên, việc huy động vốn sẽ gặp khó khăn nếu các nhà đầu tư cảm thấy rủi ro cao hoặc nếu không có các cơ chế bảo lãnh, bảo hiểm từ nhà nước..

2.2.5.4. Tác động từ cộng đồng và xã hội

Với những đặc điểm và mục đích riêng có của nhà ở xã hội, nhất là đặc điểm về đối tượng, nó tạo ra những hiệu ứng tâm lý xã hội từ chủ đầu tư, đến người dân trong đó có cả những người dân thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội. Đối với chủ đầu tư, đó là trách nhiệm về chất lượng, mức độ tiện ích, tiện nghi, thẩm mỹ của dự án nhà ở xã hội. Tâm lý và uy tín của nhà đầu tư

không muốn dành tâm huyết vào nhà ở xã hội. Khi tham gia thực hiện các dự án xã hội không thể hiện được danh tiếng, đẳng cấp của doanh nghiệp mà ngược lại chúng tỏ doanh nghiệp đang khó khăn mới phải thực hiện các dự án nhà ở xã hội. Nếu không vượt qua những tâm lý đó, nhất là vấn đề lợi nhuận, lợi ích, sự đồng thuận và chia sẻ, hiệu quả quản lý của dự án suy giảm dẫn đến chất lượng nhà ở xã hội không đảm bảo, trách nhiệm và động lực phát triển nhà ở xã hội cũng suy giảm dẫn đến hiệu quả xã hội hóa nguồn lực tài chính suy giảm.

Đối với người dân, cảm nhận về quyền lợi và công bằng xã hội, cũng như tâm lý của người thu nhập thấp, người yếu thế cũng tạo ra những tác động xã hội đối với việc phát triển nhà ở xã hội. Có những nơi, người dân có tâm lý e ngại sống trong nhà ở xã hội do định kiến, làm giảm tính hấp dẫn của thị trường này với các nhà đầu tư. Nếu dự án nhà ở xã hội không công bằng, không đảm bảo quyền lợi cho người dân thu nhập thấp, hoặc tạo ra sự phân biệt, có thể gây phản ứng tiêu cực từ cộng đồng, làm giảm khả năng huy động nguồn lực tài chính. Sự tham gia của cộng đồng vào các dự án nhà ở xã hội là yếu tố quan trọng. Nếu người dân và cộng đồng nhận thức được lợi ích của nhà ở xã hội, họ sẽ sẵn sàng tham gia, góp phần vào việc huy động nguồn lực tài chính, đặc biệt là qua các hình thức đóng góp, chia sẻ lợi ích.

2.2.5.5. Sự sẵn sàng của các nhà đầu tư trong xã hội

Các nhà đầu tư chính là nguồn cung cấp vốn cho hoạt động xã hội hóa nguồn lực tài chính. Đó là Nhà nước, các doanh nghiệp, tổ chức, các tập thể, cá nhân. Họ là chủ thể, có vai trò trò cốt lõi và mang tính quyết định trong quá trình xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội, tác động trực tiếp đến quy mô, chất lượng, cơ cấu, hiệu quả và tính bền vững của hoạt động xã hội hóa.

Các nhà đầu tư có năng lực tài chính mạnh mẽ và kinh nghiệm trong việc xây dựng nhà ở xã hội sẽ dễ dàng tham gia vào quá trình xã hội hóa. Họ có thể giúp giảm thiểu rủi ro tài chính và tạo điều kiện cho việc thực hiện các

dự án đúng tiến độ và chất lượng. Các nhà đầu tư có thể tham gia xã hội hóa bằng cách sử dụng nguồn vốn tài chính của mình để xây dựng dự án nhà ở xã hội, trở thành nhà đầu tư trực tiếp thông qua các hình thức PPP, BOT... Bên cạnh đó, nhà đầu tư cũng có thể tham gia góp vốn đầu tư qua các quỹ đầu tư, tham gia thị trường trái phiếu, tín dụng nhà ở xã hội.

Thông qua sự tham gia của các nhà đầu tư, quy mô, mức độ hiệu quả xã hội hóa nguồn lực tài chính tăng cao. Sự tham gia phong phú, đa dạng của các nhà đầu tư còn tạo ra sự cạnh tranh cần thiết cho hoạt động đầu tư phát triển nhà ở xã hội. Qua đó giúp cho thị trường nhà ở xã hội phát triển tốt hơn, các dự án nhà ở xã hội được đảm bảo sẽ kích thích nhu cầu sử dụng nhà ở xã hội, tạo điều kiện thuận lợi cho thị trường này.

Sự tham gia mạnh mẽ của nhà đầu tư như Nhà nước, doanh nghiệp, tập thể, cá nhân có thể tạo sức ép tích cực lên các cơ quan quản lý để hoàn thiện thể chế, chính sách, hệ thống pháp luật, đơn giản hóa thủ tục pháp lý, và có chính sách ưu đãi cụ thể hơn cho thị trường nhà ở xã hội. Khi các nhà đầu tư nhận thấy việc đầu tư vào nhà ở xã hội là cơ hội sinh lời hợp lý, có khả năng cạnh tranh với các dự án khác trong thị trường bất động sản, họ sẽ tiếp tục đầu tư. Từ đó tiếp tục có tác động tích cực cho việc xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội.

2.3. KINH NGHIỆM XÃ HỘI HÓA NGUỒN LỰC TÀI CHÍNH CHO PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI MỘT SỐ QUỐC GIA VÀ BÀI HỌC RÚT RA CHO VIỆT NAM

2.3.1. Kinh nghiệm của Thái Lan

Thái Lan bắt đầu làm nhà ở xã hội từ năm 1973. Cơ quan Nhà ở Quốc gia (National Housing Authority - NHA) được thành lập để phối hợp với Ngân hàng Nhà ở Chính phủ (Government Housing Bank - GHB) triển khai đề án 1 triệu căn nhà ở xã hội cho người già, người ốm yếu, cho các đôi vợ chồng trẻ và những người có thu nhập thấp đến trung bình.

Chương trình phát triển nhà ở xã hội (SHP) tại Thái Lan là một trong những mô hình tiêu biểu về cách xã hội hóa nguồn lực tài chính để giải quyết nhu cầu nhà ở cho các đối tượng thu nhập thấp. Chính phủ Thái Lan đã triển khai nhiều chương trình và sáng kiến nhằm đáp ứng nhu cầu này, trong đó có Chương trình Hỗ trợ Nhà ở (SHP). Chương trình này chủ yếu tập trung vào việc cung cấp các khoản vay ưu đãi cho các dự án nhà ở xã hội, đồng thời hỗ trợ trực tiếp cho các hộ gia đình có thu nhập thấp. Việc cung cấp các khoản vay ưu đãi không chỉ giúp giảm bớt gánh nặng tài chính cho các nhà phát triển dự án nhà ở xã hội mà còn tạo điều kiện cho các hộ gia đình có thu nhập thấp tiếp cận được nhà ở xã hội với chi phí hợp lý. Các khoản vay này thường đi kèm với lãi suất thấp và điều kiện trả nợ linh hoạt, giúp tạo điều kiện thuận lợi cho cả nhà phát triển dự án và người mua nhà.

Mô hình đối tác công-tư (PPP) cũng được áp dụng rộng rãi ở Thái Lan trong việc huy động vốn cho các dự án nhà ở xã hội. Chính phủ và các doanh nghiệp tư nhân cùng phối hợp để đầu tư vào các dự án này. Mô hình PPP không chỉ giúp chia sẻ rủi ro và lợi ích giữa các bên mà còn tạo ra cơ chế hợp tác chặt chẽ giữa khu vực công và khu vực tư. Qua mô hình này, các doanh nghiệp tư nhân có thể đóng góp vốn và kinh nghiệm trong việc thiết kế và triển khai các dự án, trong khi chính phủ đảm bảo các chính sách hỗ trợ và điều chỉnh pháp lý cần thiết. Kết quả là, các dự án nhà ở xã hội không chỉ được thực hiện với chất lượng cao mà còn được triển khai nhanh chóng và hiệu quả hơn. Doanh nghiệp phát triển nhà ở xã hội tư nhân được Chính phủ áp dụng chính sách ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp, lãi vay ngân hàng thấp hơn 2-3% so với lãi vay thương mại.

Thái Lan cũng đã thành lập các quỹ phát triển nhà ở nhằm tập trung nguồn lực tài chính cho việc xây dựng và cải tạo nhà ở xã hội. Các quỹ này đóng vai trò quan trọng trong việc cung cấp các khoản vay ưu đãi và hỗ trợ tài chính cho các nhà phát triển dự án nhà ở xã hội. Việc thành lập các quỹ giúp tập trung và quản lý nguồn lực tài chính một cách hiệu quả, từ đó tăng cường

khả năng triển khai các dự án nhà ở xã hội. Các quỹ này thường được tài trợ bởi ngân sách nhà nước, các tổ chức tài chính quốc tế và đóng góp từ khu vực tư nhân. Bằng cách sử dụng các quỹ phát triển nhà ở, Thái Lan đã có thể cải thiện đáng kể khả năng tài chính của các dự án nhà ở xã hội và đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng của người dân.

Cùng với chính sách khuyến khích tư nhân tham gia tạo lập và cung cấp nhà ở xã hội, Chính phủ Thái Lan trực tiếp tham gia kiến tạo, bán nhà ở xã hội thông qua NHA cho những đối tượng có thu nhập thấp trong xã hội Thái Lan như chương trình Nhà ở vừa túi tiền (affordable housing) hay nhà ở giá thấp (low-cost housing). Song song với Đề án xây dựng 1 triệu căn nhà ở xã hội, Thái Lan cũng tập trung phát triển nhà ở vừa túi tiền chủ yếu thông qua doanh nghiệp tư nhân nhưng có sự tham gia của Chính phủ. Ví dụ, năm 2022 Bộ An sinh và Phát triển Xã hội Thái Lan (MSDHS) đã khởi động một kế hoạch phát triển 100 nghìn căn nhà cho thuê giá rẻ kèm theo dịch vụ việc làm nhằm giúp người thu nhập thấp trên địa bàn cả nước có nhà ở. Bộ đã thành lập Công ty Kecha Sukpracha có vốn điều lệ 500 triệu baht, trong đó NHA góp 245 triệu baht; 6 cổ đông tư nhân khác nắm giữ số vốn còn lại. Dự án này cần 6 tỷ baht và hoàn thành vào năm 2025. Đối tượng được thuê nhà theo chương trình của dự án là công dân Thái Lan bị ảnh hưởng bởi Covid-19, người thất nghiệp, người tàn tật, người già, viên chức về hưu và người bị Chính phủ trưng thu đất. Người đủ điều kiện thuê là người có thu nhập không quá 30.000 baht mỗi tháng tính trên mỗi hộ gia đình.

Những kinh nghiệm của Thái Lan trong việc xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội cho thấy sự kết hợp giữa các chính sách hỗ trợ, mô hình hợp tác công-tư và quỹ phát triển nhà ở có thể tạo ra một hệ thống bền vững và hiệu quả. Việt Nam có thể học hỏi từ những kinh nghiệm này để cải thiện mô hình xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội của mình, từ đó đáp ứng tốt hơn nhu cầu nhà ở của người dân và đảm bảo sự phát triển bền vững trong lĩnh vực này.

2.3.2. Kinh nghiệm của Singapore

Từ một nước đại đa số người dân sống trong các khu ổ chuột, khu định cư lụp xụp, nhếch nhác, đến nay 91% người dân Singapore sở hữu nhà, trong đó có tới 83% người dân được sở hữu nhà ở giá thấp. Để có được kết quả này, từ những năm 1960, Singapore đã thiết lập những định chế rất quan trọng trong việc quy hoạch và phát triển nhà ở giá thấp. Singapore đã ban hành chính sách “người người có nhà ở” và thực hiện chế độ “để dành tiền mua nhà” từ những năm 1960, các chính sách phát triển nhà ở căn hộ đảm bảo chất lượng sống và môi trường sống ngày càng tốt hơn, diện tích lớn dần lên và tiện nghi nhiều hơn, chú trọng đến cơ sở hạ tầng, không gian và môi trường sống, phù hợp với sự phát triển của thực tế xã hội.

Singapore nổi bật với Chương trình Nhà ở Công cộng (HDB), là một trong những mô hình thành công nhất về phát triển nhà ở xã hội trên thế giới. Singapore đã phát triển trên 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội (public housing) với giá cả phù hợp, cung cấp nhà ở cho hơn 80% dân số, trong số đó người dân sở hữu lên đến 90% tổng căn hộ. Chương trình HDB được triển khai bởi chính phủ Singapore nhằm cung cấp nhà ở cho các đối tượng có thu nhập thấp và trung bình. Mô hình này bao gồm việc xây dựng, quản lý và bán nhà ở với giá ưu đãi, đồng thời cung cấp các khoản vay hỗ trợ cho người dân để họ có thể dễ dàng tiếp cận và sở hữu nhà ở. Chính phủ không chỉ đóng vai trò là nhà đầu tư và quản lý, mà còn đóng vai trò là người bảo trợ tài chính, đảm bảo rằng các hộ gia đình có thu nhập thấp có thể mua nhà với chi phí hợp lý. Việc cung cấp nhà ở giá ưu đãi không chỉ giúp giảm bớt gánh nặng tài chính cho người dân mà còn góp phần vào việc nâng cao chất lượng sống và ổn định xã hội.

Chính phủ Singapore định hình bức tranh tổng thể cho nhà ở xã hội bao gồm cả môi trường sinh thái nhằm tạo lập cộng đồng dân cư nhà ở xã hội sống động, sáng tạo và phát triển bền vững. Singapore thiết lập mô hình

doanh nghiệp nhà nước phát triển nhà ở xã hội từ năm 1960. Cơ quan chuyên trách duy nhất của nhà nước Singapore phụ trách việc nghiên cứu, quy hoạch, thu hồi đất, xây dựng, phát triển, phân phối, duy tu và bảo trì nhà ở xã hội là Ủy ban Phát triển Nhà ở (Housing Development Board - HDB) trực thuộc Bộ Phát triển Quốc gia (Ministry of National Development - MND). Đây là một tổ chức thống nhất, chuyên biệt, chuyên nghiệp, với quyền hạn và trách nhiệm toàn diện, rõ ràng. Vì vậy, nhà ở xã hội tại Singapore được gọi là nhà HDB. HDB cũng chính là tổ chức cho người dân vay hạn mức lên đến 85% tổng giá trị căn hộ với lãi suất ưu đãi để mua nhà trả góp. Nếu người dân mua căn hộ có giá trị 300.000 đô Singapore thì HDB có thể cho vay lên đến 255.000 đô Singapore. Các tổ chức tư nhân tham gia xây dựng nhà ở xã hội tại Singapore cũng được nhà nước hỗ trợ với quy trình thủ tục hành chính rõ ràng, minh bạch và nhanh chóng.

Thị trường bất động sản Singapore áp dụng hệ thống tiết kiệm bắt buộc với tên gọi “Quỹ Phòng xa Trung ương” (Central Provident Fund - CPF). Người lao động phải đóng góp tiết kiệm tiền lương tháng cho CPF. Người sử dụng lao động đóng 14%/tháng và người lao động, công chức thu nhập thấp phải đóng 20%/tháng. Ngoài ra, để người dân có thể mua nhà, Chính phủ cung cấp các khoản vay sao cho mỗi tháng người dân chỉ phải trích dưới 20% thu nhập để trả tiền mua. Hệ thống tiết kiệm bắt buộc hoạt động giúp cho người mua căn hộ trong tương lai tránh được những khoản nợ lớn, cho phép họ trả được các khoản nợ một cách đều đặn với chi phí tài chính thấp. Một người mua nhà ở trong tương lai phải tiết kiệm được một khoản tiền nhất định đã ghi trong hợp đồng vay vốn, trước khi người đó được phép vay tiền với lãi suất thấp hơn lãi suất trên thị trường. Quỹ CPF cho vay gần tối đa giá trị căn hộ với lãi suất rất thấp, được trả góp với thời gian lên đến 30 năm. Hệ thống này có thể được duy trì vì các lợi thế nhất định như thuế, lãi suất của tiền đặt cọc và vốn vay lãi suất thấp. Quỹ này đã

trở thành một nhân tố quan trọng để các chương trình nhà ở được thực thi, người dân dùng tiền gửi tiết kiệm để mua nhà HDB với giá rẻ hơn giá thị trường. Những người có thu nhập thấp được ưu tiên mua nhà ở xã hội trước và hình thức mua là bốc thăm thông qua HDB.

Chính sách hỗ trợ tài chính tại Singapore là một yếu tố quan trọng khác trong mô hình phát triển nhà ở xã hội. Singapore áp dụng nhiều chính sách tài chính ưu đãi như miễn giảm thuế, trợ cấp lãi suất thấp và các khoản vay hỗ trợ để giúp người dân mua nhà. Chính phủ còn đầu tư vào cơ sở hạ tầng và các tiện ích công cộng xung quanh các khu nhà ở công cộng. Điều này giúp nâng cao chất lượng cuộc sống trong các khu nhà ở công cộng và thúc đẩy sự phát triển bền vững, đồng bộ của các khu vực đô thị. Đầu tư vào cơ sở hạ tầng và tiện ích đã giúp tạo ra môi trường sống tích cực, thuận tiện và an toàn cho cư dân.

Yếu tố nổi bật trong mô hình nhà ở công cộng của Singapore là hệ thống quản lý và phân phối đất đai. Chính phủ Singapore kiểm soát và phân phối đất đai cho các dự án nhà ở xã hội một cách hợp lý, hiệu quả. Singapore đã ban hành “Pháp lệnh về trung dụng đất đai” nhằm bảo đảm có đủ quỹ đất dùng để xây dựng nhà ở, trong đó Nhà nước chịu trách nhiệm giải tỏa, di dời đối với các tổ chức và cá nhân có đất bị trung dụng. Ban hành Chính sách mua nhà ở công (nhà ở xã hội) thông qua Quỹ tiết kiệm Trung ương (CPF). Hệ thống quản lý đất đai này giúp đảm bảo nguồn lực đất đai được sử dụng tối ưu, hiệu quả, đồng thời giảm thiểu tình trạng đất đai bị phân tán, lãng phí. Chính phủ không chỉ quản lý việc phân phối đất đai mà còn thực hiện các quy hoạch đô thị hợp lý để đảm bảo rằng các dự án nhà ở xã hội được triển khai ở những khu vực có vị trí thuận lợi và đáp ứng nhu cầu của cộng đồng.

Những kinh nghiệm từ Singapore cho thấy sự kết hợp giữa chính sách hỗ trợ tài chính, quản lý hiệu quả đất đai, và đầu tư vào cơ sở hạ tầng có thể tạo ra một mô hình phát triển nhà ở xã hội bền vững và hiệu quả. Việt Nam có

thể học hỏi từ mô hình này để cải thiện hệ thống xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội, từ đó đảm bảo rằng các dự án nhà ở xã hội đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng của người dân và đóng góp vào sự phát triển bền vững của xã hội.

2.3.3. Kinh nghiệm của Ấn Độ

Chương trình “Nhà ở cho tất cả” (Housing for All) là một trong những sáng kiến quan trọng của chính phủ Ấn Độ nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở của mọi người dân, đặc biệt là các đối tượng thu nhập thấp và trung bình. Chương trình này được triển khai với mục tiêu cung cấp nhà ở giá rẻ, đồng thời hỗ trợ tài chính và cung cấp khoản vay ưu đãi cho các dự án nhà ở xã hội. Trong khuôn khổ chương trình, chính phủ không chỉ tập trung vào việc xây dựng nhà ở mà còn chú trọng đến việc cải thiện điều kiện sống và nâng cao chất lượng của các khu dân cư. Điều này bao gồm việc cung cấp hỗ trợ tài chính cho các hộ gia đình để họ có thể tiếp cận và sở hữu nhà ở, cũng như khuyến khích các nhà đầu tư tham gia vào các dự án nhà ở xã hội thông qua các chính sách ưu đãi và hỗ trợ.

Ấn Độ đã áp dụng nhiều chính sách hỗ trợ tài chính và ưu đãi để khuyến khích việc đầu tư vào các dự án nhà ở xã hội. Chính phủ cung cấp các khoản vay ưu đãi cho các hộ gia đình có thu nhập thấp, giúp họ có khả năng tiếp cận nhà ở với mức giá hợp lý. Ngoài ra, chính phủ cũng thiết lập các quỹ hỗ trợ và chương trình bảo lãnh tín dụng nhằm giảm thiểu rủi ro cho các nhà đầu tư và khuyến khích họ đầu tư vào các dự án nhà ở xã hội. Những chính sách này không chỉ giúp người dân dễ dàng tiếp cận nhà ở mà còn tạo điều kiện thuận lợi cho các nhà phát triển dự án và doanh nghiệp tham gia vào việc xây dựng nhà ở xã hội.

Chính sách hỗ trợ của Ấn Độ không chỉ tập trung vào khu vực đô thị mà còn bao gồm cả các khu vực nông thôn. Chính phủ đã triển khai các chương trình nhằm cải tạo các khu vực đô thị cũ và phát triển các khu vực

nông thôn, nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở của các nhóm dân cư khác nhau. Sự chú trọng đến cả khu vực đô thị và nông thôn giúp đảm bảo rằng các chính sách nhà ở xã hội không chỉ giải quyết vấn đề nhà ở ở các thành phố lớn mà còn hỗ trợ các cộng đồng nông thôn, nơi thường gặp khó khăn hơn trong việc tiếp cận nhà ở chất lượng. Các chương trình phát triển nhà ở ở nông thôn bao gồm việc xây dựng nhà ở giá rẻ và cải thiện điều kiện sống, từ đó góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống cho người dân tại các khu vực này.

Kinh nghiệm từ Ấn Độ cho thấy việc triển khai các chương trình phát triển nhà ở xã hội cần phải có sự kết hợp giữa hỗ trợ tài chính, chính sách ưu đãi, và chiến lược phát triển đồng bộ cho cả khu vực đô thị và nông thôn. Những bài học này có thể áp dụng để cải thiện hệ thống xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam, từ đó đảm bảo rằng các dự án nhà ở xã hội đáp ứng nhu cầu của người dân và đóng góp vào sự phát triển bền vững của xã hội.

2.3.4. Kinh nghiệm của New Zealand

Nhà ở xã hội ở New Zealand là nhà ở thuê dành cho người không thể thuê nhà ở tư nhân. Chính phủ hỗ trợ trả tiền thuê một phần. Nhà ở xã hội do Kainga Ora - Cơ quan phát triển đô thị thuộc Chính phủ New Zealand, và Công ty cung cấp nhà cộng đồng (Cummunity Housing Provider - CHP) vận hành. Kainga Ora là chịu trách nhiệm tạo quỹ đất sẵn sàng để xây dựng nhà ở với quy hoạch, thiết kế hiệu quả, hạ tầng và tiện ích đầy đủ. Còn Công ty cung cấp nhà cộng đồng CHP là của tư nhân. Như vậy, nhà ở xã hội của New Zealand bao gồm cả nhà thuộc sở hữu của Chính phủ và nhà thuộc sở hữu tư nhân của các doanh nghiệp, các quỹ, các quỹ tín thác, tổ chức có đăng ký.

Mỗi công ty cung cấp nhà cộng đồng - CHP lại có các sản phẩm và phân khúc nhà ở xã hội khác nhau, đảm bảo tính cạnh tranh, minh bạch và đáp ứng nhu cầu đa dạng của người dân. Nhà ở xã hội bao gồm cả nhà riêng lẻ gắn với đất và nhà chung cư. Nhà chung cư cũng đa dạng về phân khúc.

Các mô hình nhà ở xã hội tại New Zealand khá đa dạng bao gồm: Nhà

ở chuyển tiếp (nhà tạm) cho người có nhu cầu khẩn thiết về nhà ở trong vòng 12 tuần; Nhà ở khẩn cấp cho người hiện không có nơi nào để ở hoặc không thể duy trì ở chỗ ở hiện tại; Nhà sở hữu từng phần; Nhà chung vốn (Người sử dụng nhà và tổ chức cung cấp nhà ở xã hội chung vốn sở hữu. Thường người sử dụng mua 60-80% giá trị tài sản); Nhà Thuê mua. Khảo sát một dự án cung cấp nhà ở xã hội ở trung tâm Auckland có tên Te Matawai địa chỉ 139, đường Grey. Đây là Dự án Nhà ở xã hội thuộc phân khúc cao cấp với giá thuê khoảng 1.000 Đô la New Zealand/tuần cho loại 1 phòng ngủ (khoảng 14,5 triệu đồng/tuần). Nhà ở xã hội phân khúc trung bình thì tiền thuê khoảng 500 Đô la New Zealand/tuần (khoảng 7,3 triệu đồng/tuần). Giá thuê nhà ở xã hội bằng 80% giá thuê thị trường của sản phẩm cùng loại. Nhà nước hỗ trợ 20% tiền thuê chênh lệch thông qua Bộ Phát triển Xã hội (Ministry of Social Development: MSD) và trả trực tiếp cho các CHP.

New Zealand là nước dân chủ cao. Đại đa số người dân thuộc tầng lớp trung lưu. Nhà ở xã hội cũng phải bình đẳng, không phân biệt giàu nghèo, đa dạng, tuân thủ quy luật kinh tế thị trường. Nhà ở xã hội không phải chỉ là nhà ở giá rẻ, chất lượng thấp. Chính phủ và xã hội New Zealand thể hiện rõ quan điểm không chỉ cung cấp ngôi nhà được xây dựng bằng gạch, vôi, vữa, sắt thép, xi măng mà cung cấp tổ ấm cho người dân.

2.3.5. Bài học kinh nghiệm cho Việt Nam

- *Nhà nước cần giữ vai trò chủ đạo trong việc đề ra chiến lược, chương trình phát triển nhà ở xã hội:* Để tổ chức quản lý phát triển nhà ở xã hội, Nhà nước cần thành lập một cơ quan quản lý nhà ở để quản lý tập trung, thống nhất từ khâu lập quy hoạch, kế hoạch, bố trí quỹ đất, tổ chức thực hiện các dự án nhà ở xã hội. Cùng với đó, phải tăng cường kiểm tra, giám sát quá trình phân phối nhà ở và quản lý vận hành nhà ở xã hội sau khi hoàn thành dự án. Hiện nay, tại Việt Nam không có cơ quan chuyên trách về phát triển nhà ở xã hội. Mặc dù đây là một chính sách xã hội lớn, cần rất nhiều nguồn lực và hướng tới giải quyết nhiều mục đích trong quản lý và phát triển kinh tế - xã

hội song Việt Nam chỉ thực hiện quản lý nhà nước đối với loại hình nhà ở xã hội thông qua Bộ Xây dựng.

Thực tế ở tất cả các quốc gia, Nhà nước đều thành lập cơ quan chuyên quản thực hiện phát triển nhà ở xã hội. Đó có thể là các mô hình cơ quan quản lý nhà nước, hoặc mô hình công ty, hoặc các quỹ nhà ở xã hội... Để nâng cao hơn nữa hiệu quả của công tác quản lý cũng như phát triển hiệu quả các mô hình phát triển nhà ở xã hội, Việt Nam nên xem xét thành lập cơ quan chuyên trách quản lý về nhà ở xã hội để trao quyền toàn diện, giao trách nhiệm xứng tầm với nhiệm vụ trên cơ sở học hỏi kinh nghiệm của Singapore, New Zealand, Thái Lan. Cụ thể: Singapore là HDB; New Zealand là Kainga Ora và Thái Lan là NHA.

- *Đa dạng sản phẩm và phân khúc nhà ở xã hội:* Cần đa dạng sản phẩm và phân khúc nhà ở xã hội như nhà ở riêng lẻ (biệt thự, nhà phố), chung cư, phân khúc giá rẻ, phân khúc trung bình, phân khúc cao cấp. Theo đó, cần tạo ra cách nhìn mới về nhà ở xã hội như cách làm, quan điểm của New Zealand, đó là nhà ở xã hội không nên chỉ được hiểu là nhà ở giá rẻ và chất lượng thấp.

Cách làm hiện nay dẫn đến những định kiến phân biệt tầng lớp xã hội không hợp xu hướng thời đại. Việt Nam là quốc gia đang phát triển, nhu cầu nhà ở là rất lớn. Đa dạng hóa các phân khúc nhà ở xã hội sẽ đáp ứng nhu cầu của nhiều đối tượng, song song với tạo lập nhà ở xã hội, Nhà nước cần xây dựng chính sách thiết thực thu hút tư nhân tham gia xây dựng nhà ở vừa túi tiền (affordable housing) thông qua thủ tục hành chính, ưu đãi về vốn, lãi suất... theo mô hình Thái Lan. Nếu chỉ riêng nhà ở xã hội sẽ rất khó có thể đáp ứng nhu cầu nhà ở cho người dân có thu nhập thấp đến trung bình. Nhà ở vừa túi tiền sẽ sớm đóng vai trò chính trên thị trường nhà ở.

- *Tăng cường phối hợp giữa các bên liên quan:* Việt Nam có thể rút ra bài học từ các mô hình đối tác công-tư (PPP) của Thái Lan và New Zealand. Sự phối hợp hiệu quả giữa chính phủ, doanh nghiệp, và cộng đồng là chìa

khóa để huy động vốn từ khu vực tư nhân và các tổ chức tài chính nhằm phát triển nhà ở xã hội. Các mô hình này cho thấy việc hợp tác giữa các bên liên quan có thể tối ưu hóa nguồn lực, nâng cao chất lượng và hiệu quả của các dự án nhà ở xã hội. Việt Nam nên xây dựng và duy trì các cơ chế phối hợp chặt chẽ, biến việc phát triển nhà ở xã hội thành một phân khúc bất động sản, thành môi trường đầu tư hấp dẫn và bền vững không chỉ cho các chủ đầu tư các dự án nhà ở xã hội mà còn cho cả các nhà đầu tư xã hội khi tham gia đóng góp nguồn lực tài chính trong lĩnh vực này.

- *Quản lý và phân phối đất đai hiệu quả*: Bài học từ Singapore cho thấy việc quản lý và phân phối đất đai một cách hiệu quả là yếu tố quan trọng để tối ưu hóa việc sử dụng nguồn lực và giảm thiểu tình trạng lãng phí. Chính sách phát triển nhà ở xã hội và công tác quy hoạch đô thị cần phải được gắn kết chặt chẽ với nhau và liên kết với chính sách phát triển của quốc gia và địa phương. Trong đó, việc quy hoạch và bố trí quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội phải được chỉ đạo thực hiện phù hợp với các chương trình, chiến lược, kế hoạch phát triển nhà ở xã hội. Chính quyền đô thị đóng vai trò đặc biệt quan trọng trong việc lập quy hoạch, kế hoạch, tạo nguồn quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội. Singapore đã thành công trong việc kiểm soát quản lý và phân phối đất đai cho các dự án nhà ở xã hội, từ đó đảm bảo rằng nguồn lực đất đai được sử dụng hợp lý và hiệu quả. Điều này xuất phát từ việc quản lý, quy hoạch khoa học, minh bạch. Việt Nam cần cải thiện hệ thống quy hoạch cũng như công tác quản lý đất đai bằng cách xây dựng các chính sách rõ ràng và minh bạch để hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội. Tránh tình trạng nhà ở xã hội chỉ được xây ở những nơi khó khăn về hạ tầng, xa nơi sinh hoạt tập trung, không đảm bảo các điều kiện sinh hoạt xã hội. Cần đảm bảo rằng việc phân phối đất đai diễn ra công bằng và hiệu quả, đồng thời giảm thiểu tình trạng lãng phí và phân tán nguồn lực, góp phần tạo động lực thúc đẩy các nhà đầu tư xã hội tích cực, chủ động tham gia hoạt động xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội.

- *Hỗ trợ tài chính và ưu đãi*: Các quốc gia như Thái Lan và Ấn Độ đã chứng minh rằng việc cung cấp các khoản vay ưu đãi, hỗ trợ thuế, và các chính sách tài chính khác có thể giúp giảm bớt gánh nặng tài chính cho người dân và các nhà đầu tư. Việt Nam nên xem xét việc áp dụng các chính sách hỗ trợ tài chính tương tự để khuyến khích đầu tư vào nhà ở xã hội. Các chính sách này có thể bao gồm việc cấp các khoản vay ưu đãi, miễn giảm thuế cho các dự án nhà ở xã hội, và thiết lập các quỹ hỗ trợ để giảm rủi ro cho các nhà đầu tư, từ đó tạo điều kiện thuận lợi cho sự phát triển của các dự án nhà ở xã hội.

- *Chương trình nhà ở công cộng*: Mô hình của Singapore với hệ thống quản lý nhà ở công cộng có thể là mô hình quý báu cho việc phát triển một chương trình tương tự tại Việt Nam. Việc xây dựng và quản lý một chương trình nhà ở công cộng có thể giúp đáp ứng nhu cầu của các đối tượng thu nhập thấp và trung bình, đồng thời nâng cao chất lượng sống cho người dân. Việt Nam có thể học hỏi từ kinh nghiệm của Singapore để triển khai các chương trình nhà ở công cộng, đảm bảo rằng các dự án được thực hiện một cách hiệu quả và đáp ứng đúng nhu cầu của cộng đồng.

- *Tập trung vào các khu vực khó khăn*: Chính sách của Ấn Độ về phát triển nhà ở xã hội ở cả khu vực đô thị cũ và vùng nông thôn cung cấp một bài học quan trọng cho Việt Nam. Để đáp ứng nhu cầu của các nhóm dân cư khác nhau và cải thiện chất lượng cuộc sống, Việt Nam cần chú trọng phát triển nhà ở xã hội không chỉ ở các khu vực đô thị lớn mà còn ở các vùng nông thôn và các khu vực gặp khó khăn. Việc đầu tư vào các khu vực khó khăn có thể giúp giảm thiểu sự chênh lệch trong việc tiếp cận nhà ở, đồng thời nâng cao chất lượng sống cho các cộng đồng đang gặp khó khăn.

Những bài học từ các mô hình quốc tế này có thể giúp Việt Nam nâng cao hiệu quả xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội, từ đó đảm bảo rằng các dự án nhà ở xã hội đáp ứng nhu cầu của người dân và đóng góp vào sự phát triển bền vững của đất nước.

Chương 3

THỰC TRẠNG XÃ HỘI HÓA NGUỒN LỰC TÀI CHÍNH CHO PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI VIỆT NAM

3.1. QUAN ĐIỂM, CHỦ TRƯỞNG CỦA ĐẢNG VÀ NHÀ NƯỚC VỀ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI VÀ XÃ HỘI HÓA NGUỒN LỰC TÀI CHÍNH CHO PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI VIỆT NAM

Trong quá trình đổi mới, xây dựng và phát triển đất nước, Đảng và Nhà nước luôn quan tâm đến công tác phát triển nhà ở cho người dân. Hiến pháp năm 2013, sửa đổi bổ sung năm 2025, khoản 3, Điều 59 khẳng định: “Nhà nước có chính sách phát triển nhà ở, tạo điều kiện để mọi người có chỗ ở”. Trong chủ trương chung đó, phát triển nhà ở xã hội là một trong những giải pháp được Đảng, Nhà nước quan tâm nhằm đảm bảo tính công bằng, thực hiện an sinh xã hội và phát triển bền vững.

Để đáp ứng nhu cầu về nhà ở của các tầng lớp nhân dân, Đại hội XIII của Đảng xác định: “Đẩy mạnh tuyên truyền mục tiêu giảm nghèo sâu rộng, khơi dậy ý chí chủ động, vươn lên của người nghèo, tiếp nhận và sử dụng có hiệu quả chính sách và nguồn lực hỗ trợ của Nhà nước, của cộng đồng để thoát nghèo. Tiếp tục thực hiện Chương trình mục tiêu quốc gia giảm nghèo bền vững. Phát triển và mở rộng các loại hình nhà ở; đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho thuê, nhà ở giá rẻ, nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp; tạo điều kiện khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở theo cơ chế thị trường cho các đối tượng chính sách xã hội. Phấn đấu đến năm 2025, diện tích nhà ở bình quân toàn quốc khoảng 27 - 27,5 m² sàn/người” [16]. Vấn đề nhà ở xã hội trở thành nội dung cụ thể, rõ nét trong tổng thể nhiệm vụ, giải pháp phát triển xã hội, chăm lo con người ở Việt Nam.

Trong “Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045”, Đảng và Nhà nước tiếp tục khẳng định việc có chỗ ở

thích hợp và an toàn là một trong những quyền cơ bản, là điều kiện cần thiết để phát triển con người một cách toàn diện, đồng thời là nhân tố quyết định để phát triển nguồn nhân lực phục vụ cho sự nghiệp phát triển đất nước. Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội 10 năm 2021 - 2030 và Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm 2021 - 2025 có nêu: Giải quyết cơ bản yêu cầu về nhà ở cho cư dân đô thị, mở rộng các loại hình nhà ở; có chính sách hỗ trợ đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội. Đến năm 2030, phấn đấu đạt 30m² sàn nhà ở bình quân đầu người. Phát triển nhà ở là trách nhiệm của Nhà nước, của xã hội và của người dân. Do đó, phát triển nhà ở là một trong những nội dung quan trọng của chính sách phát triển kinh tế - xã hội; Nhà nước khuyến khích các thành phần kinh tế phát triển nhà ở theo cơ chế thị trường đáp ứng mọi nhu cầu của người dân, đồng thời có chính sách để hỗ trợ về nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội, người có thu nhập thấp và người nghèo gặp khó khăn về nhà ở nhằm góp phần ổn định chính trị, bảo đảm an sinh xã hội và phát triển đô thị, nông thôn theo hướng văn minh, hiện đại.

Hiện nay, tốc độ đô thị hóa của Việt Nam đang tăng lên nhanh chóng. Dự báo mức độ đô thị hóa của Việt Nam sẽ đạt trên 50% vào năm 2030 làm gia tăng mạnh mẽ nhu cầu nhà ở. Do đó, đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội đáp ứng nhu cầu của các đối tượng có khó khăn về nhà ở như người thu nhập thấp đô thị, công nhân khu công nghiệp, cán bộ công chức, viên chức, cán bộ, chiến sĩ lực lượng vũ trang nhân dân thông qua điều chỉnh, bổ sung chính sách nhằm tăng nguồn cung kết hợp hỗ trợ khả năng thanh toán là quyết tâm chính trị và chủ trương nhất quán của Đảng và Nhà nước. Phát triển nhà ở xã hội được xác định là nhiệm vụ của Nhà nước, người dân, doanh nghiệp và toàn xã hội. Cần đẩy mạnh đa dạng hóa nguồn cung nhà ở xã hội thông qua việc bổ sung thêm các hình thức phát triển nhà ở xã hội phù hợp với thực tiễn. Ban hành nhanh chóng, kịp thời các cơ chế ưu đãi về đầu tư, đất đai, tài chính, thuế... trong đó tập trung đẩy mạnh khuyến khích tổ chức, cá nhân

thuộc mọi thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở để cho thuê, thúc đẩy việc xã hội hóa các nguồn lực trong đó có nguồn lực tài chính.

Phát triển nhà ở xã hội và xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội cũng được Đảng và Nhà nước thể hiện rõ trong chủ trương, quan điểm, về công tác quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển đô thị. Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24 tháng 01 năm 2022 của Bộ Chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045, một trong những nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu để đạt được mục tiêu đề ra trong quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển đô thị là: “Rà soát, hoàn thiện các chính sách hỗ trợ, ưu đãi, thủ tục hành chính về nhà ở xã hội.”, “Đổi mới phương thức, mô hình quản lý và phát triển nhà ở xã hội, đặc biệt là nhà ở cho người lao động tại các khu công nghiệp...; các tỉnh, thành phố bảo đảm bố trí đủ quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội.”; “Đưa các chỉ tiêu về phát triển nhà ở, trong đó có chỉ tiêu bắt buộc phát triển nhà ở xã hội vào hệ thống chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội 5 năm và hằng năm của cả nước và từng tỉnh, thành phố; các tỉnh, thành phố bảo đảm bố trí đủ quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội”[5].

Xác định phát triển nhà ở xã hội là quyết tâm chính trị, nhiệm vụ quan trọng của Đảng và cả hệ thống chính trị, thể hiện đặc trưng, bản chất tốt đẹp của chế độ ta, là một trong những nhiệm vụ trọng tâm cần ưu tiên trong phát triển kinh tế - xã hội của đất nước, Đảng và Nhà nước quyết tâm thúc đẩy phát triển mạnh mẽ nhà ở xã hội với nhiều quan điểm, giải pháp chỉ đạo cụ thể từ khâu quy hoạch đến hoàn thiện thể chế và huy động vốn. Trong quy hoạch, thực hiện quy hoạch, bố trí các dự án nhà ở xã hội độc lập, hoặc trong các dự án nhà ở thương mại tại các vị trí thuận tiện về giao thông, gần với các trung tâm công nghiệp, bảo đảm đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội thiết yếu. Nhà nước ưu tiên bố trí quỹ đất, nguồn vốn, tạo môi trường thuận lợi cho phát triển nhà ở xã hội; có cơ chế, chính sách ưu đãi thực chất, đủ hấp

dẫn để thu hút, khuyến khích các thành phần kinh tế trong nước và nước ngoài tham gia đầu tư, phát triển nhà ở xã hội và thực hiện các chính sách hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng. Đây chính là quan điểm, chủ trương xã hội hóa đầu tư nhà ở xã hội, trực tiếp là xã hội hóa nguồn vốn đầu tư cho các dự án nhà ở xã hội.

Phát triển đa dạng loại hình nhà ở xã hội và cơ chế, chính sách mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội, nhà lưu trú, ký túc xá cho công nhân, người thu nhập thấp khu vực đô thị, học sinh, sinh viên, lực lượng vũ trang với giá phù hợp với khả năng chi trả của từng đối tượng thụ hưởng; tăng tỷ lệ nhà ở xã hội cho thuê; chú trọng hỗ trợ nhà ở và đất ở cho người có công với cách mạng, người nghèo và các đối tượng chính sách, bảo đảm phù hợp với quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng và kế hoạch phát triển nhà ở trong từng giai đoạn của địa phương; kết hợp linh hoạt giữa các chính sách hỗ trợ của Nhà nước và sự tham gia của các tổ chức chính trị - xã hội, các doanh nghiệp, cá nhân. Nhà ở xã hội và nhà ở được Nhà nước hỗ trợ tại các chương trình mục tiêu, nhà lưu trú công nhân bảo đảm về chất lượng xây dựng, kiến trúc, cảnh quan, đáp ứng đầy đủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn, an ninh, an toàn, phòng cháy, chữa cháy, đồng bộ về cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội thiết yếu (y tế, giáo dục, văn hóa...).

Về vấn đề thể chế, Đảng và Nhà nước chủ trương tăng cường rà soát, bổ sung, hoàn thiện hệ thống pháp luật có liên quan đến nhà ở xã hội, nhất là về cơ chế tài chính, sử dụng nguồn lực, đất đai, đầu tư, đầu tư công, xây dựng, đấu thầu, quy hoạch đô thị và nông thôn, quản lý phát triển đô thị, quản lý và sử dụng tài sản công, chính sách thuế, quản lý khu công nghiệp, khu kinh tế... Nghiên cứu ban hành cơ chế, chính sách đặc thù về nhà ở xã hội cho công nhân và lực lượng vũ trang nhân dân. Hoàn thiện pháp luật và tạo thuận lợi về cơ chế, chính sách để Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam tham gia phát triển nhà ở xã hội bằng nguồn tài chính công đoàn. Ban hành cơ chế, chính sách

tạo thuận lợi và chủ động cho các địa phương trong việc dành ngân sách đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội, thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái định cư để có quỹ đất sạch làm nhà ở xã hội; đầu tư hạ tầng kỹ thuật ngoài dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, đầu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bảo đảm đồng bộ hạ tầng xã hội trong và ngoài phạm vi dự án. Đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính, tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp tham gia đầu tư phát triển nhà ở xã hội, các đối tượng thụ hưởng được tiếp cận dễ dàng với nhà ở xã hội. Có cơ chế, chính sách ưu đãi, khuyến khích phát triển nhà ở xã hội theo hướng mô hình xanh, sử dụng tiết kiệm năng lượng, phát triển bền vững, phát thải cacbon thấp.

Về huy động vốn cho phát triển nhà ở xã hội, Đảng và Nhà nước chủ trương: “Huy động và sử dụng hiệu quả các nguồn vốn cho phát triển nhà ở xã hội; ưu tiên bố trí nguồn vốn ngân sách nhà nước từ Trung ương và địa phương tương xứng, kịp thời để bảo đảm thực hiện các mục tiêu phát triển nhà ở xã hội; Nhà nước tập trung phát triển nhà ở xã hội cho thuê khu vực đô thị bằng nguồn vốn đầu tư công; đẩy mạnh thực hiện xã hội hoá nguồn vốn phát triển nhà ở xã hội, đặc biệt là của các doanh nghiệp trong nước và nước ngoài. Rà soát, sớm tháo gỡ khó khăn, vướng mắc để triển khai hiệu quả chương trình cho vay hỗ trợ nhà ở xã hội. Nghiên cứu hình thành quỹ phát triển nhà ở xã hội, hoặc mô hình định chế tài chính phù hợp để phát triển nhà ở xã hội dài hạn, bền vững; mở rộng nguồn vốn phát triển nhà ở xã hội từ quỹ đầu tư phát triển địa phương và nguồn vốn từ nước ngoài; khuyến khích hình thành các quỹ đầu tư, quỹ tín thác đầu tư và các hoạt động liên danh, liên kết thực hiện dự án nhà ở xã hội”[3].

Quan điểm, chủ trương về phát triển nhà ở xã hội và xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội cũng thể hiện qua các quan điểm, chủ trương về đất đai, khuyến khích đầu tư, ưu đãi tài chính, thuế, chính sách giá, cải cách thủ tục hành chính... tạo điều kiện thuận lợi để các nhà đầu tư, người dân, doanh nghiệp tham gia đầu tư phát triển nhà ở xã hội. Cụ thể, các dự án

nhà ở xã hội được miễn tiền sử dụng đất, được giảm 50% thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, hỗ trợ đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài dự án, cho vay ưu đãi lãi suất thấp... Cùng với đó là những chính sách hỗ trợ cho người mua nhà ở xã hội nhằm kích thích đầu ra, giúp nâng cao hiệu quả kinh tế cho các chủ đầu tư tham gia phát triển nhà ở xã hội.

3.2. PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI VIỆT NAM

3.2.1. Thực trạng phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam

Tại Việt Nam, trong những năm trước đổi mới (năm 1986), trong thời kỳ kinh tế kế hoạch hóa, nhà ở cho cán bộ, công chức, viên chức, công nhân, lực lượng vũ trang do Nhà nước bao cấp, phân phối theo kế hoạch. Người dân được chia đất và chủ động xây dựng nhà ở trên diện tích đất được Nhà nước cấp. Việt Nam không có thị trường bất động sản. Bước vào thời kỳ đổi mới, các chính sách chia đất, phân nhà dần bị loại bỏ, chi phí nhà ở đã được Nhà nước tính toán đưa vào trong kết cấu chi trả lương. Lúc này, nhu cầu về nhà ở mới được điều tiết thông qua thị trường - thị trường bất động sản bắt đầu hình thành.

Quá trình phát triển kinh tế - xã hội tại Việt Nam 40 năm qua đã thúc đẩy quá trình đô thị hóa mạnh mẽ mà gia tăng nhu cầu nhà ở trong xã hội, ảnh hưởng tới trật tự, an toàn, an sinh xã hội. Thu nhập từ lương để đảm bảo nhà ở trở nên rất khó khăn, nhất là cho công nhân, người lao động làm thuê, thậm chí cả cán bộ, công chức, viên chức, lực lượng vũ trang. Trước nhu cầu về nhà ở và thực trạng phát triển kinh tế - xã hội của đất nước, nhà ở xã hội ở Việt Nam được hình thành và trở thành giải pháp quan trọng trong việc chăm lo giải quyết nhà ở cho người dân của Đảng và Nhà nước.

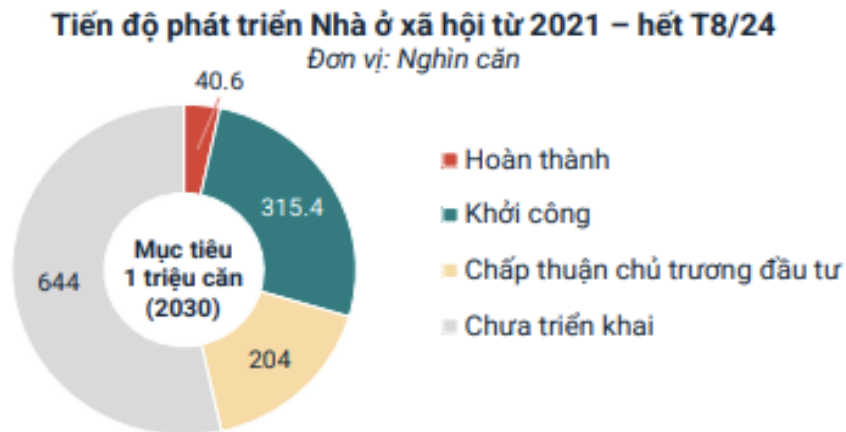
Nhà ở xã hội tại Việt Nam bắt đầu được quan tâm từ những năm 2000 với các chính sách và chương trình hỗ trợ ban đầu nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở của các đối tượng thu nhập thấp và công nhân. Thuật ngữ và khái niệm “nhà ở xã hội” xuất hiện đầu tiên trong “Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia”, được ban hành theo Quyết định 76/2004/QĐ-TTg ngày 06/5/2004 của Thủ

tướng Chính phủ. Năm 2005, Luật Nhà ở được Quốc hội ban hành chính thức thể chế hóa vấn đề nhà ở xã hội với nhiều nội dung quan trọng như tiêu chí phân loại xã hội, đối tượng thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội, vốn cho phát triển nhà ở xã hội.... Từ đó đến nay, nhà ở xã hội tại Việt Nam đã có nhiều sự thay đổi, phát triển, đáp ứng yêu cầu của nhân dân về nhà ở, nhất là nhu cầu của nhóm người yếu thế, người có thu nhập thấp theo các quy định cụ thể của pháp luật về nhà ở xã hội.

Các dự án nhà ở xã hội đầu tiên tại Việt Nam được xác nhận là các dự án nhà ở xã hội khởi công năm 2009 tại Khu nhà ở xã hội Đặng Xá, Gia Lâm do Tổng Công ty Viglacera làm chủ đầu tư và dự án CT1-CT2 Ngô Thị Nhậm, Hà Đông do Công ty Cổ phần Bê tông và Xây dựng Vinaconex Xuân Mai làm chủ đầu tư. Đây là những dự án nhà ở xã hội đầu tiên quy mô lớn và là hình mẫu ban đầu để triển khai các dự án tương tự tại TP.HCM, Đà Nẵng, Bình Dương sau này. Trong đó, dự án CT1 Ngô Thị Nhậm, Hà Đông do Công ty Cổ phần Bê tông và Xây dựng Vinaconex Xuân Mai làm chủ đầu tư là dự án nhà ở xã hội mở bán đầu tiên trong cả nước, năm 2010. Tòa nhà CT1 cao 25 tầng, một tầng hầm, 3 tầng dịch vụ và 22 tầng để ở với 328 căn hộ từ 60 m² đến 80 m². Mỗi căn hộ có 2 phòng ngủ, 1-2 khu vệ sinh, với giá bán dự kiến là 8,8 triệu đồng/m², trung bình hơn 600 triệu đồng cho một căn hộ 70 m². Sau 15 năm, nhà ở xã hội tại Việt Nam đã phát triển, mở rộng về không gian, quy mô, đã có hàng chục ngàn căn hộ nhà ở xã hội được xây dựng phục vụ nhân dân.

Theo báo cáo của Chính phủ gửi Đoàn giám sát Chuyên đề của Quốc hội về nội dung: “Việc thực hiện chính sách, pháp luật về quản lý thị trường bất động sản và phát triển nhà ở xã hội từ năm 2015 đến hết năm 2023” cho thấy, cả nước có 800 dự án nhà ở xã hội được triển khai, với quy mô 567.042 căn hộ, trong đó, có 373 dự án đã hoàn thành, với quy mô 193. 920 căn hộ [19]. Trong giai đoạn 2021-2023, theo số liệu của Bộ Xây dựng, cả nước có 619 dự án nhà ở xã hội đã được triển khai với quy mô 561.816 căn. Trong đó,

đã hoàn thành 79 dự án với quy mô 40.679 căn; 128 dự án đã cấp phép, khởi công xây dựng với quy mô 111.688 căn; 412 dự án đã có chủ trương đầu tư nhưng chưa triển khai đầu tư xây dựng với quy mô 409.449 căn.



Hình 2.1: Tiến độ phát triển nhà ở xã hội từ năm 2021-2024

Nguồn: batdongsan.com

Hiện nay, trên địa bàn cả nước đã quy hoạch 1.309 vị trí, quy mô 9.737 ha đất làm nhà ở xã hội. Tính đến năm 2023, cả nước đã hoàn thành 301 dự án nhà ở xã hội khu vực đô thị và nhà ở công nhân khu công nghiệp, quy mô xây dựng khoảng 155.800 căn, với tổng diện tích hơn 7.790.000 m². Đang tiếp tục triển khai 401 dự án, với quy mô xây dựng khoảng 454.360 căn, với tổng diện tích khoảng 22.718.000 m²; trong đó có 245 dự án với quy mô 300.000 căn hộ đang thực hiện thủ tục đầu tư và có 156 dự án với quy mô 156.700 căn hộ đang đầu tư xây dựng, trong đó dự án nhà ở xã hội khu vực đô thị đến nay đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng 175 dự án, quy mô xây dựng khoảng 93.090 căn hộ, với tổng diện tích khoảng 4.654.480 m². Đang tiếp tục triển khai 274 dự án, quy mô xây dựng khoảng 293.460 căn hộ, với tổng diện tích khoảng 14.673.000 m² [56].

Trong giai đoạn 2021-2024, cả nước có 655 dự án nhà ở xã hội đã được triển khai, với quy mô 593.428 căn. Trong đó, 103 dự án hoàn thành với quy mô 66.755 căn; 137 dự án đã khởi công xây dựng với quy mô 114.618 căn;

415 dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, với quy mô 412.055 căn. Riêng trong năm 2024, cả nước có 28 dự án, quy mô 20.284 căn đã hoàn thành, tăng khoảng 46% so với năm 2023, tương đương khoảng 6.420 căn; 23 dự án với quy mô 25.399 căn đã được cấp phép xây dựng và khởi công xây dựng, tăng khoảng 13% so với năm 2023, tương đương 3.000 căn. Số lượng dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư là 113 dự án, tương đương 142.450 căn, tăng khoảng 101% so với năm 2023 [1].

Như vậy, tính đến nay số lượng nhà ở xã hội đã khởi công và hoàn thiện chiếm khoảng 42,38% mục tiêu của Đề án 1 triệu căn hộ đến năm 2025. Theo báo cáo của Bộ Xây dựng, nhiều địa phương đã tích cực trong việc thu hút đầu tư, thúc đẩy khởi công xây dựng nhà ở xã hội, cụ thể như: Bắc Ninh (16 dự án, 10.686 căn), Hải Phòng (9 dự án, 15.054 căn), Đồng Nai (8 dự án, 9.047 căn), Thanh Hóa (10 dự án, 8.748 căn), Bắc Giang (5 dự án, 7.556 căn), Bình Thuận (3 dự án, 7.259 căn), Bình Định (7 dự án, 4.919 căn). Tại Hà Nội, nơi có nhu cầu về loại hình nhà ở xã hội ở mức cao, từ đầu năm 2024 đến nay đã khởi công 3 dự án với gần 2.000 căn, dự kiến mở bán trong quý 3, 4/2025, góp phần giải tỏa nhu cầu nhà ở cho người thu nhập thấp [52].

Tính đến tháng 8 năm 2025, tổng số dự án nhà ở xã hội đã được triển khai trên cả nước là 686 dự án; Tổng số căn hộ trong các dự án nhà ở xã hội là 627.867 căn hộ; Tổng số vị trí và diện tích đất được quy hoạch cho nhà ở xã hội là 1.309 vị trí với tổng diện tích là 9.737 ha. Phân loại theo giai đoạn, đã có 117 dự án hoàn thành/hoàn thành một phần với 80.811 căn; 159 dự án khởi công với 135.563 căn; 416 dự án được chấp thuận chủ trương với 417.185 căn hộ. Giai đoạn 2021-2024 có 655 dự án nhà ở xã hội tổng đó, tổng số dự án được triển khai là 655 dự án với 593.428 căn hộ. Đã có 103 dự án hoàn thành với 66.755 căn hộ. Có 137 dự án khởi công với 114.618 căn hộ. Có 415 dự án được chấp thuận với 412.055 căn hộ. Năm 2024 có 28 dự án hoàn thành với 20.284 căn, tăng 46% so với năm 2023. Có 23 dự án khởi

công với 25.399 căn, tăng 13% so với năm 2023. Có 113 dự án được chấp thuận với 142.450 căn, tăng 101% so với năm 2023 [1]. Các dự án này đang tạo ra nguồn cung dồi dào cho thị trường nhà ở xã hội. Mặc dù vậy, nhu cầu nhà ở xã hội hiện nay còn rất lớn, đặc biệt tại các khu vực tập trung nhiều khu công nghiệp và có đông dân cư, nơi có nhiều người lao động di cư.

3.2.2. Dự báo nhu cầu nhà ở xã hội tại Việt Nam

Đến năm 2030, Việt Nam sẽ có một đô thị trên 10 triệu dân, một đô thị từ 5 đến 10 triệu dân và 4 đô thị từ 1 đến 5 triệu dân. Việc đô thị hóa nhanh tuy có tác động tích cực đến phát triển kinh tế - xã hội nhưng cũng kéo theo một số hệ lụy, trong đó có việc các điều kiện về kết cấu hạ tầng, như nhà ở, trường học, bệnh viện... không đáp ứng kịp nhu cầu của người dân sống tại đô thị, đặc biệt là nhu cầu của người thu nhập thấp. Với tốc độ tăng dân số và nhu cầu nhà ở hiện tại, mỗi năm Việt Nam phải tăng thêm khoảng 70 triệu m² nhà ở đô thị. Hai thành phố lớn có sức hút dân số cao, đòi hỏi gia tăng nhanh diện tích nhà ở đô thị là Hà Nội và TP HCM. Hai thành phố này chiếm trên 50% diện tích đất đô thị của cả nước và 75% tăng trưởng không gian đô thị với khoảng 2/3 lượng nhu cầu nhà ở hằng năm. Do đó, nhu cầu nhà ở xã hội sẽ ngày càng cao, tạo áp lực lớn cho chính sách đảm bảo nhà ở của Đảng và Nhà nước.

Dự báo nhu cầu về nhà ở xã hội dành cho người thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp của các địa phương giai đoạn 2021-2030 vào khoảng 2.400.000 căn, trong đó giai đoạn 2021-2025 khoảng 1.240.000 căn, giai đoạn 2026-2030 khoảng 1.160.000 căn [56]. Hiện cả nước có 1,2 triệu công nhân có nhu cầu về nhà ở xã hội. Thống kê này chưa bao gồm nhu cầu nhà ở của hộ gia đình có công, hộ nghèo và các đối tượng chính sách. Phát triển nhà ở xã hội trong giai đoạn này rất cấp thiết. Theo chỉ đạo của Chính phủ tại Quyết định số 144/QĐ-TTg về giao chỉ tiêu hoàn thành nhà ở xã hội trong năm 2025 và các năm tiếp theo đến năm 2030, số căn hộ cần hoàn thành là 1.044.300 căn hộ

[57]. Nội dung này cũng được đưa vào chỉ tiêu phát triển kinh tế xã hội của các địa phương trong cả nước.

Dự báo thị trường nhà ở xã hội ở Việt Nam sẽ tiếp tục phát triển mạnh mẽ với sự gia tăng về số lượng và quy mô các dự án. Tuy nhiên, theo kế hoạch vốn đầu tư từ ngân sách chỉ đáp ứng 4,79% nguồn vốn đầu tư ước tính, còn lại 95,21% nguồn vốn đầu tư cho nhà ở xã hội được bố trí từ nguồn vốn ngoài ngân sách. Chính phủ Việt Nam chủ trương khuyến khích các thành phần kinh tế phát triển nhà ở để tạo điều kiện để mọi người có chỗ ở theo cơ chế thị trường, đáp ứng mọi nhu cầu của người dân [56]. Chính phủ sẽ tiếp tục hoàn thiện các chính sách và chương trình hỗ trợ, đồng thời tập trung vào việc cải thiện chất lượng nhà ở xã hội và mở rộng đối tượng thụ hưởng. Dự kiến sẽ có sự gia tăng trong hợp tác giữa chính phủ và khu vực tư nhân, với các mô hình đối tác công-tư (PPP) được áp dụng rộng rãi hơn để huy động vốn và tài nguyên cho các dự án nhà ở xã hội. Các chính sách hỗ trợ tài chính và đất đai sẽ được tiếp tục điều chỉnh và cải thiện, bao gồm việc áp dụng công nghệ mới trong xây dựng và quản lý nhà ở xã hội. Việc sử dụng công nghệ tiên tiến sẽ giúp nâng cao hiệu quả và chất lượng các dự án nhà ở xã hội.

Thị trường nhà ở xã hội dự kiến sẽ mở rộng đối tượng thụ hưởng, bao gồm cả các nhóm dân cư khó khăn ở các khu vực nông thôn và vùng sâu vùng xa. Các dự án nhà ở xã hội sẽ không chỉ tập trung vào các thành phố lớn mà còn mở rộng ra các khu vực đô thị hóa nhanh và các khu công nghiệp. Với sự gia tăng dân số và tốc độ đô thị hóa nhanh chóng, nhu cầu về nhà ở xã hội sẽ tiếp tục tăng. Xu hướng này đòi hỏi Chính phủ và các tổ chức liên quan cần phải tiếp tục nỗ lực để đáp ứng nhu cầu này, đảm bảo rằng các dự án nhà ở xã hội được triển khai đúng tiến độ và đạt chất lượng. Để đáp ứng tốt xu hướng và yêu cầu trong phát triển nhà ở xã hội, xã hội hóa nguồn lực tài chính đóng vai trò quan trọng. Điều này đòi hỏi sự vào cuộc quyết liệt của hệ thống chính trị và toàn xã hội với nguồn lực tài chính to lớn trong 5 năm tới.

3.3. XÃ HỘI HÓA NGUỒN LỰC TÀI CHÍNH CHO PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI VIỆT NAM, GIAI ĐOẠN 2015-2025

3.3.1. Cơ chế, chính sách pháp luật về nhà ở xã hội và xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam

Đề cập đến chính sách phát triển nhà ở xã hội ở Việt Nam là đề cập đến hoạt động xã hội hóa các nguồn lực, nhất là nguồn lực tài chính. Từ những quan điểm, chủ trương của Đảng và Nhà nước về chính sách phát triển nhà ở xã hội và xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội, hệ thống cơ chế, chính sách pháp luật dần hình thành, từng bước hoàn thiện nhằm thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội, tăng cường thu hút nguồn lực tài chính cho các dự án nhà ở xã hội từ nhiều kênh, nhiều nguồn tài chính khác nhau, bên cạnh nguồn tài chính từ ngân sách nhà nước. Nhiều văn bản quy phạm pháp luật, cơ chế chính sách liên quan đến phát triển nhà ở xã hội, xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội đã được Quốc hội, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ và các Bộ ngành, địa phương ban hành.

Cơ sở pháp lý quan trọng cho việc phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam cũng như việc xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội đã thể hiện trong Luật Nhà ở, Luật đất đai, Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, Luật Ngân sách Nhà nước, Luật Các tổ chức tín dụng, Luật đầu tư, Luật xây dựng... Các Luật này quy định các quyền và nghĩa vụ của các bên liên quan, bao gồm chính phủ, các nhà đầu tư, Ngân hàng, các tổ chức tài chính, đối tượng thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội. Nó tạo ra một khuôn khổ pháp lý có tính hệ thống trong các lĩnh vực liên quan gồm quy định, cơ chế, chính sách hỗ trợ về đất đai, thuế, thủ tục hành chính, tài chính, khuyến khích đầu tư, thu hút các nguồn lực xã hội trong đó có nguồn lực tài chính. Những quy định này giúp đảm bảo sự minh bạch và công bằng trong quá trình triển khai các dự án nhà ở xã hội, đồng thời tạo điều kiện thuận lợi cho các nhà đầu tư và các bên liên quan.

Từ năm 2005, Luật Nhà ở đã đề cập trực tiếp đến chính sách phát triển nhà ở xã hội và nguồn vốn cho phát triển nhà ở xã hội. Trải qua các lần sửa đổi năm 2014, năm 2023, Luật Nhà ở luôn dành những nội dung trọng tâm để định hướng và tạo hành lang pháp lý cho chính sách phát triển nhà ở xã hội, trong đó có vấn đề xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội. Luật Nhà ở 2023 đã quy định: Hình thức phát triển nhà ở xã hội; Loại hình dự án và yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội; Đất để phát triển nhà ở xã hội; Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; Ưu đãi chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua, cho thuê ... Bên cạnh đó, Luật Nhà ở năm 2023 còn quy định cụ thể về phát triển nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua, cho thuê với các nội dung quan trọng liên quan đến chủ đầu tư, ưu đãi cho chủ đầu tư, quản lý và vận hành nhà ở xã hội.

Để triển khai thực hiện Luật Nhà ở và các bộ Luật khác liên quan, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, các bộ, ngành, địa phương cũng có những văn bản quy phạm quy định, hướng dẫn thực hiện để phát triển nhà ở xã hội và xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội. Các văn bản quy phạm này chia thành ba nội dung lớn gồm: chính sách về thủ tục hành chính; chính sách về ưu đãi đầu tư; chính sách về tài chính. Nội dung các văn bản pháp luật có thể đề cập đến những vấn đề, lĩnh vực khác nhau như đất đai, nguồn vốn, chính sách ưu đãi đầu tư, cải cách hành chính... song chúng đều liên quan mật thiết và tập trung thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội và xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội. Một số văn bản trọng tâm, trực tiếp tác động quá trình xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội gồm:

- Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Quyết định 655/QĐ-TTg ngày 12/5/2017 Thủ tướng Chính phủ về

phê duyệt Đề án “Đầu tư xây dựng các thiết chế của công đoàn tại các khu công nghiệp, khu chế xuất”;

- Quyết định số 1729/QĐ-TTg ngày 04/11/2020 của Thủ tướng Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung Quyết định số 655/QĐ-TTg ngày 12/5/2017 phê duyệt Đề án “Đầu tư xây dựng các thiết chế của công đoàn tại các khu công nghiệp, khu chế xuất”, trong đó Thủ tướng Chính phủ giao Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam chủ trì thực hiện; các bộ ngành, địa phương có trách nhiệm tham gia phối hợp; mục tiêu trong giai đoạn 2017 - 2020 đầu tư thí điểm 01 thiết chế công đoàn; giai đoạn 2021 - 2025 phấn đấu triển khai 50 thiết chế công đoàn tại các khu công nghiệp, khu chế xuất và từ năm 2026 trở đi, phấn đấu tất cả các khu công nghiệp, khu chế xuất trên cả nước đều có thiết chế công đoàn.

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

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

- Nghị định số 31/2022/NĐ-CP ngày 20/5/2022 của Chính phủ về hỗ trợ lãi suất từ ngân sách nhà nước đối với khoản vay của doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh nhằm thực hiện Nghị quyết số 43/2022/QH15 ngày 11/01/2022 của Quốc hội về chính sách tài khóa, tiền tệ hỗ trợ chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội;

- Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ về quản lý khu công nghiệp, khu kinh tế (thay thế Nghị định số 82/2018/NĐ-CP ngày

22 tháng 5 năm 2018 của Chính phủ), trong đó đề xuất trong quy hoạch khu công nghiệp phải bố trí quỹ đất để làm nhà lưu trú công nhân);

- Nghị quyết số 11/NQ-CP ngày 30/01/2022 của Chính phủ về Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội và triển khai Nghị quyết số 43/2022/QH15 của Quốc hội về chính sách tài khóa, tiền tệ hỗ trợ Chương trình; một trong các mục tiêu quan trọng là bảo đảm an sinh xã hội và đời sống của người dân, nhất là người lao động, người nghèo... chịu ảnh hưởng nặng nề bởi dịch bệnh. Theo đó, liên quan tới lĩnh vực ngành xây dựng, có 02 gói hỗ trợ để thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân khu công nghiệp, cụ thể là: Cho vay ưu đãi thông qua Ngân hàng Chính sách xã hội đối với cá nhân, hộ gia đình để mua, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân; xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở theo chính sách về nhà ở xã hội; tổng nguồn vốn cho vay tối đa là 15.000 tỷ đồng; Cho vay hỗ trợ lãi suất 2%/năm trong 02 năm 2022-2023 thông qua hệ thống ngân hàng thương mại để xây dựng nhà ở xã hội, nhà cho công nhân mua, thuê và thuê mua, cải tạo chung cư cũ.

- Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

- Chỉ thị số 34-CT/TW ngày 24/5/2025 của Ban Bí thư về tăng cường sự lãnh đạo của Đảng đối với công tác phát triển nhà ở xã hội trong tình hình mới;

- Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội khóa 15 về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Hệ thống các cơ chế, quy định pháp luật về chính sách phát triển nhà ở xã hội đã tạo ra hành lang pháp lý tương đối đầy đủ, đảm bảo thu hút, khuyến khích nguồn tài chính xã hội tham gia vào phát triển nhà ở xã hội. Tổng hợp các cơ chế, chính sách, hệ thống pháp luật của nhà nước trong việc định hình và thúc đẩy hoạt động xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội có thể rút ra các nội dung trọng tâm trong các lĩnh vực cụ thể như sau:

Thứ nhất, chính sách hỗ trợ tài chính

Gói tín dụng ưu đãi: Chính phủ đã triển khai các gói tín dụng ưu đãi nhằm hỗ trợ các dự án nhà ở xã hội. Các gói tín dụng này bao gồm lãi suất thấp, thời gian vay dài hạn và điều kiện vay linh hoạt. Những chính sách này không chỉ giúp giảm bớt gánh nặng tài chính cho các chủ đầu tư mà còn hỗ trợ người mua nhà, giúp họ tiếp cận được các sản phẩm nhà ở xã hội với chi phí hợp lý. Bằng cách cung cấp các khoản vay ưu đãi, chính phủ khuyến khích các doanh nghiệp và cá nhân tham gia vào việc phát triển nhà ở xã hội, đồng thời tăng cường tính khả thi và bền vững của các dự án. Việt Nam đã triển khai hai gói tín dụng ưu đãi lớn là gói 30.000 tỷ đồng thực hiện từ tháng 6/2013 trong đó 15.000 tỷ đồng nguồn vốn từ phát hành trái phiếu Chính phủ và 15.000 tỷ đồng từ nguồn vốn ngân sách địa phương ủy thác cho vay. Các đối tượng vay vốn bao gồm người thu nhập thấp, doanh nghiệp xây nhà xã hội hoặc từ nhà thương mại chuyển sang nhà xã hội. Theo ước tính của Bộ Xây dựng, để thực hiện Đề án một triệu căn hộ nhà ở xã hội đến năm 2030, Việt Nam cần nguồn vốn đầu tư khoảng 500.000 tỷ đồng. Để thúc đẩy nhà ở xã hội phát triển, Nhà nước đã triển khai gói tín dụng thứ hai là 120.000 tỷ đồng tại 4 ngân hàng thương mại cổ phần Nhà nước, thực hiện từ tháng 4/2023. Hiện nay, quy mô chương trình này đã tăng lên 145.000 tỷ đồng do có thêm 5 ngân hàng (HD Bank, TP Bank, VPBank, MBBank và Techcombank) đăng ký tham gia, mỗi ngân hàng tham gia với số tiền 5.000 tỷ đồng. Đối tượng của chương trình là cho chủ đầu tư phát triển các dự án nhà ở xã hội và người mua nhà của các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ vay với lãi suất trong thời gian ưu đãi thấp hơn 1,5 - 2% so với lãi suất cho vay trung dài hạn bình quân của các ngân hàng thương mại nhà nước và ngoài nhà nước trên thị trường.

Trợ cấp lãi suất vay: Chính phủ đã áp dụng các chính sách trợ cấp lãi suất vay để giảm chi phí vay vốn cho các dự án nhà ở xã hội. Trợ cấp lãi suất

giúp cải thiện khả năng tài chính của các chủ đầu tư và làm tăng tính hấp dẫn của các dự án nhà ở xã hội. Nhờ đó, các nhà đầu tư có thể thực hiện các dự án một cách dễ dàng hơn, và các dự án nhà ở xã hội có thể được triển khai nhanh chóng và hiệu quả hơn. Trợ cấp lãi suất cũng giúp giảm áp lực tài chính cho các hộ gia đình thu nhập thấp, giúp họ tiếp cận các sản phẩm nhà ở với mức giá hợp lý hơn. Quy định cụ thể về trợ cấp lãi suất được Ngân hàng Nhà nước ban hành. Đối với Chủ đầu tư, áp dụng mức lãi suất cho vay trong thời gian ưu đãi là 3 năm kể từ ngày giải ngân nhưng không quá thời hạn cho vay tại thỏa thuận cho vay ban đầu, mức lãi suất là 8,7%. Đối với người mua nhà, áp dụng mức lãi suất cho vay trong thời gian ưu đãi là 5 năm kể từ ngày giải ngân nhưng không quá thời hạn cho vay tại thỏa thuận cho vay ban đầu, mức lãi suất là 8,2%. Từ đầu năm 2025, mức lãi suất ưu đãi còn 6,6% với chủ đầu tư và 6,1% với người mua nhà ở xã hội.

Ưu đãi thuế: Chính phủ đã áp dụng nhiều chính sách ưu đãi thuế cho các dự án nhà ở xã hội, bao gồm miễn giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, và thuế tài sản. Những ưu đãi thuế này giúp giảm bớt chi phí đầu tư cho các nhà đầu tư và các chủ dự án, đồng thời tăng cường khả năng tài chính của các dự án nhà ở xã hội. Các ưu đãi thuế cũng khuyến khích các doanh nghiệp và cá nhân tham gia vào việc phát triển nhà ở xã hội, từ đó góp phần vào việc gia tăng nguồn cung nhà ở xã hội và nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân.

Luật Nhà ở quy định chủ đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội không sử dụng nguồn vốn ngân sách được miễn, giảm thuế VAT, thuế TNDN. Trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê thì được miễn, giảm thuế VAT, thuế TNDN nhiều hơn so với trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê mua, bán. Theo quy định hiện hành, đối với tất cả các loại dự án nhà ở xã hội, doanh nghiệp đang được áp dụng thuế suất 5% thuế giá trị gia tăng (VAT) và 10% thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN). Đối với người dân khi cho thuê nhà trọ đang được áp dụng mức thuế khoán là 7% trên doanh thu.

Quỹ nhà ở quốc gia: Đây là chủ trương mới triển khai tại Việt Nam năm 2025 theo Nghị quyết số 201/2025/QH15 của Quốc hội, theo đó Quỹ nhà ở quốc gia là quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách, có tư cách pháp nhân, hoạt động không vì mục đích lợi nhuận. Quỹ nhà ở quốc gia bao gồm quỹ nhà ở trung ương do Chính phủ thành lập, quỹ nhà ở địa phương do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập. Quỹ nhà ở quốc gia được hình thành từ nguồn ngân sách nhà nước cấp, tiền trích từ số tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở, từ tiền bán nhà ở thuộc tài sản công, từ tiền đấu giá quyền sử dụng đất và các nguồn hỗ trợ tự nguyện, nguồn đóng góp của tổ chức, cá nhân trong nước, ngoài nước và nguồn huy động hợp pháp khác. Mục đích của Quỹ nhà ở quốc gia để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, tạo lập nhà ở xã hội để cho thuê, nhà ở cho cán bộ, công chức, viên chức, người lao động thuê.

Quỹ này đóng vai trò quan trọng trong việc huy động và phân bổ tài chính cho các dự án nhà ở xã hội, đặc biệt là những dự án có quy mô lớn và yêu cầu vốn cao, hỗ trợ giúp đảm bảo rằng các dự án nhà ở xã hội được triển khai một cách hiệu quả và bền vững, đồng thời giảm bớt áp lực tài chính cho các chủ đầu tư và các bên liên quan. Quỹ cũng giúp tạo ra một môi trường đầu tư hấp dẫn và thuận lợi cho các dự án nhà ở xã hội, đồng thời thúc đẩy sự tham gia của các nhà đầu tư trong và ngoài nước.

Thứ hai, chính sách khuyến khích đầu tư

Việt Nam đã áp dụng nhiều chính sách khuyến khích đầu tư để thúc đẩy sự tham gia của các doanh nghiệp, các tổ chức, cá nhân vào việc phát triển nhà ở xã hội. Các chính sách này bao gồm việc giảm thuế giá trị gia tăng, miễn giảm thuế thu nhập doanh nghiệp, và hỗ trợ tài chính từ ngân sách nhà nước. Việc giảm thuế giá trị gia tăng giúp giảm bớt chi phí cho các doanh

nghiệp trong quá trình mua sắm nguyên vật liệu và thiết bị xây dựng, từ đó giảm giá thành của các dự án nhà ở xã hội. Miễn giảm thuế thu nhập doanh nghiệp tạo điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp có thể đầu tư vào các dự án mà không phải lo lắng về các nghĩa vụ thuế cao. Hỗ trợ tài chính từ ngân sách nhà nước, bao gồm các khoản trợ cấp và các gói tín dụng ưu đãi, giúp doanh nghiệp có thêm nguồn vốn để thực hiện các dự án nhà ở xã hội. Chính sách khuyến khích đầu tư không chỉ làm tăng sự tham gia của các doanh nghiệp vào các dự án nhà ở xã hội mà còn tạo động lực để các doanh nghiệp mở rộng hoạt động và cải thiện chất lượng công trình. Những chính sách này, kết hợp với các ưu đãi tài chính khác, tạo ra một môi trường đầu tư hấp dẫn và thuận lợi cho các doanh nghiệp, đồng thời giúp thúc đẩy sự phát triển nhanh chóng và bền vững của thị trường nhà ở xã hội tại Việt Nam. Cụ thể, khi chủ đầu tư sử dụng nguồn vốn ngoài ngân sách được thực hiện các chính sách đãi:

- Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất của dự án; chủ đầu tư không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn và không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản này;
- Được ưu đãi thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế;
- Được hưởng lợi nhuận định mức tối đa 10% tổng chi phí đầu tư xây dựng đối với phần diện tích xây dựng nhà ở xã hội;
- Được dành tỷ lệ tối đa 20% tổng diện tích đất ở trong phạm vi dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại.

Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được hạch toán riêng, không được tính chi phí đầu tư xây dựng phần công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại này vào giá thành nhà ở xã hội và được hưởng

toàn bộ lợi nhuận đối với phần diện tích công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại này. Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thì chủ đầu tư nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích xây dựng nhà ở thương mại theo quy định của pháp luật về đất đai. Trường hợp phương án quy hoạch chi tiết của dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt không bố trí quỹ đất riêng để xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại trong phạm vi dự án thì chủ đầu tư dự án được dành tỷ lệ tối đa 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án để kinh doanh dịch vụ, thương mại.

Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được hạch toán riêng, không được tính chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại này vào giá thành nhà ở xã hội và được hưởng toàn bộ lợi nhuận đối với phần diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại này;

- Được vay vốn với lãi suất ưu đãi; trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê thì được vay vốn với lãi suất thấp hơn và thời gian vay dài hơn so với trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua theo quy định của Thủ tướng Chính phủ trong từng thời kỳ;

- Được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hỗ trợ thực hiện đầu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực, bảo đảm đồng bộ hạ tầng xã hội trong và ngoài phạm vi dự án;

- Hội đồng nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương ban hành cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn phù hợp với thẩm quyền và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Thứ ba, chính sách đất đai

Chính phủ Việt Nam đã thực hiện nhiều biện pháp hỗ trợ về đất đai nhằm thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội. Chính sách nổi bật là việc cấp đất miễn phí hoặc giảm giá thuê đất cho các dự án nhà ở xã hội. Chính sách này giúp làm giảm đáng kể chi phí đầu tư ban đầu cho các chủ đầu tư, từ đó giảm bớt

áp lực tài chính, tăng hiệu quả đầu tư, góp phần thu hút, khuyến khích, tạo động lực cho các nhà đầu tư tham gia nhiều hơn vào lĩnh vực nhà ở xã hội, đồng thời góp phần thúc đẩy sự phát triển bền vững trong lĩnh vực này.

Ngoài việc cấp đất miễn phí hoặc giảm giá thuê đất, các quy định về quy hoạch và sử dụng đất cũng đã được điều chỉnh để tạo điều kiện thuận lợi cho việc phát triển nhà ở xã hội. Chính phủ đã thực hiện các điều chỉnh cần thiết trong quy hoạch đô thị và sử dụng đất đai, tạo ra các điều kiện tối ưu cho việc triển khai các dự án nhà ở xã hội. Việc quy hoạch đất đai hợp lý không chỉ giúp tối ưu hóa việc sử dụng tài nguyên đất mà còn giúp đảm bảo rằng các dự án được triển khai ở những khu vực có vị trí thuận lợi và đáp ứng đúng nhu cầu phát triển của cộng đồng. Quy hoạch và sử dụng đất đai hợp lý giúp tăng cường hiệu quả của các dự án nhà ở xã hội, đồng thời góp phần vào việc cải thiện chất lượng sống của người dân và thúc đẩy sự phát triển bền vững của đô thị.

Bên cạnh đó, chính phủ cũng khuyến khích việc sử dụng đất dự án một cách hiệu quả và tiết kiệm thông qua các biện pháp như cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhanh chóng và hỗ trợ pháp lý trong quá trình triển khai dự án. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất một cách nhanh chóng giúp giảm thiểu thủ tục hành chính phức tạp và thời gian chờ đợi, từ đó tạo điều kiện thuận lợi cho các nhà đầu tư trong việc thực hiện dự án. Hỗ trợ pháp lý trong quá trình triển khai dự án không chỉ giúp đảm bảo rằng các dự án nhà ở xã hội được thực hiện đúng quy định mà còn giúp giảm thiểu rủi ro pháp lý và tạo ra một môi trường đầu tư ổn định và bền vững.

Những chính sách hỗ trợ về đất đai của chính phủ không chỉ giúp giảm chi phí cho các dự án nhà ở xã hội mà còn tạo ra một môi trường thuận lợi cho việc phát triển và triển khai các dự án này. Các biện pháp này góp phần đáng kể vào việc đáp ứng nhu cầu nhà ở của các đối tượng thu nhập thấp và trung bình, đồng thời thúc đẩy sự phát triển bền vững của thị

trường nhà ở xã hội tại Việt Nam. Chính sách đất đai hiệu quả là một yếu tố quan trọng trong việc đảm bảo thành công của các dự án nhà ở xã hội và đóng góp vào mục tiêu phát triển đô thị bền vững và nâng cao chất lượng sống của người dân.

Thứ tư, cải cách thủ tục hành chính

Thủ tục hành chính cũng là điểm nghẽn cản trở các doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân tham gia đầu tư phát triển nhà ở xã hội, tham gia xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội. Các chính sách ưu đãi được đề ra rất khó tiếp cận, khó thực hiện nhanh chóng trong thực tế bởi các thủ tục hành chính chồng chéo, rườm rà. Để giải quyết vấn đề này, hướng xử lý của các chủ trương, chính sách là rút ngắn toàn bộ quy trình đầu tư xuống dưới 12 tháng, cắt giảm đến 70% thời gian so với hiện nay. Bỏ bước lập, thẩm định nhiệm vụ quy hoạch chi tiết, thay bằng chỉ tiêu trong quy hoạch phân khu. Miễn giấy phép xây dựng với công trình dùng thiết kế mẫu, điển hình. Áp dụng chỉ định thầu rút gọn, giảm tới 90% thời gian so với đấu thầu thông thường. Cùng với đó, giá bán và giá thuê mua nhà ở xã hội sẽ do chủ đầu tư tự tính toán và chịu trách nhiệm kiểm toán, gửi cơ quan cấp tỉnh giám sát - giúp nâng cao tính chủ động, minh bạch và tiết kiệm thời gian. Để hiện thực hóa chủ trương cải cách thủ tục hành chính, Quốc hội đã ban hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù để phát triển nhà ở xã hội, theo đó các quy định về phê duyệt dự án, phê duyệt nhà đầu tư, lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, xác định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội... được rút gọn với những hình thức trực tiếp, phân cấp, phân quyền, giao quyền cụ thể, thậm chí giao quyền cho cả chủ đầu tư tự chịu trách nhiệm. Chính phủ cũng quyết tâm cải cách thủ tục hành chính trong phát triển nhà ở xã hội, theo đó Thủ tướng Chính phủ yêu cầu cần cắt giảm ít nhất 50% thủ tục hành chính, đưa các dự án nhà ở xã hội vào nhóm “luồng xanh”, “luồng ưu

tiên” để làm thủ tục nhanh chóng, kịp thời, tạo quỹ đất sạch cho phát triển nhà ở xã hội bằng cách thức linh hoạt.

3.3.2. Việc thu hút nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam, giai đoạn 2015-2025

Nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam cơ bản đến từ 2 nguồn là vốn ngân sách nhà nước và vốn ngoài ngân sách nhà nước. Xã hội hóa nguồn lực tài chính là việc huy động và sử dụng nguồn lực tài chính ngoài ngân sách nhà nước để đầu tư phát triển nhà ở xã hội. Do đó, khi thực hiện xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội, nguồn tài chính của chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội có thể là nguồn vốn tự có của chủ đầu tư, hoặc vốn do chủ đầu tư huy động bằng các hình thức phù hợp. Hiểu theo nghĩa này, có thể khẳng định giai đoạn từ năm 2015 đến nay, toàn bộ nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội đã là nguồn lực tài chính được xã hội hóa.

Khảo sát quá trình đầu tư các dự án nhà ở xã hội tại Việt Nam từ trước đến nay, rất ít các dự án nhà ở xã hội được thực hiện bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước, và cũng rất ít chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội là các cơ quan nhà nước ở Trung ương hoặc địa phương. Ở giai đoạn ban đầu, sau khi Luật Nhà ở năm 2005 đi vào thực hiện, từ năm 2005 đến năm 2015, một số địa phương có điều kiện, chủ yếu là TP Hồ Chí Minh và Hà Nội, có sử dụng vốn ngân sách của địa phương để xây dựng các dự án nhà ở xã hội, giao sở xây dựng hoặc quỹ phát triển nhà làm chủ đầu tư. Mặc dù nhà ở xã hội là chính sách an sinh xã hội, có sự hỗ trợ trực tiếp từ hệ thống nguồn lực Nhà nước, song nó vẫn cần vận hành theo những nền tảng của thị trường mới đảm bảo hiệu quả. Trong thực tế, khi sử dụng ngân sách nhà nước và giao cơ quan quản lý nhà nước làm chủ đầu tư thực hiện các dự án nhà ở xã hội, các dự án này gặp nhiều khó khăn trong quá trình xây dựng, quản lý, vận hành, kể cả khi dự án đã hoàn thành, đi vào hoạt động, bởi không thể để cơ quan nhà nước quản lý

vận hành nhà ở xã hội. Qua thời gian và thực tế triển khai, mô hình này thực sự không hiệu quả. Do đó, các dự án nhà ở xã hội có sử dụng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước ít dần, và gần như không còn sau năm 2015.

Khảo sát các dự án nhà ở xã hội từ 2015 đến nay, các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội đều là các doanh nghiệp, cá nhân, tổ chức thuộc thành phần kinh tế tư nhân, không có cơ quan quản lý nhà nước các cấp làm chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội. Do đó, cơ cấu nguồn vốn của các dự án chủ yếu là vốn tự có của chủ đầu tư và vốn vay ngân hàng, vay các tổ chức tín dụng, các tổ chức tài chính. Trong chỉ tiêu phân bổ và đăng ký thực hiện dự án nhà ở xã hội theo Quyết định số 144/QĐ-TTg ngày 27/2/2025 giao chỉ tiêu hoàn thành nhà ở xã hội trong năm 2025 và các năm tiếp theo đến năm 2030 để các địa phương bổ sung vào chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội, một số địa phương như Ninh Bình, Lào Cai, Phú Thọ, Đồng Tháp... có đưa chỉ tiêu xây dựng một số dự án nhà ở xã hội tại địa phương bằng vốn ngân sách, vốn từ Liên đoàn Lao động tỉnh, nhưng đây mới chỉ là chỉ tiêu đăng ký, các dự án này chưa được thực hiện. Với thực tế đó, có thể khẳng định 100% các dự án nhà ở xã hội trong giai đoạn từ năm 2015 đến nay đã được thực hiện chủ yếu bằng vốn ngoài ngân sách, tức là đã thực hiện xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội.

Giai đoạn từ 2015 đến nay, vốn cho các dự án nhà ở xã hội chủ yếu là vốn đầu tư của chủ dự án, vốn vay từ các ngân hàng thương mại, ngân hàng chính sách, các quỹ đầu tư tài chính. Theo kế hoạch, vốn đầu tư từ ngân sách chỉ đáp ứng 4,79% nguồn vốn đầu tư ước tính, còn lại 95,21% nguồn vốn đầu tư cho nhà ở xã hội được bố trí từ nguồn vốn ngoài ngân sách [10]. Hoạt động xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội thực hiện thông qua các cơ chế, chính sách khuyến khích đầu tư, ưu đãi tài chính, tín dụng, hỗ trợ vay vốn và đa dạng hóa nguồn vốn vay cho các dự án nhà ở xã hội, thông qua việc huy động và sử dụng nguồn vốn huy động được cho các dự án nhà ở xã hội. Toàn bộ các dự án nhà ở xã hội được thực hiện bởi các chủ đầu tư từ khu vực kinh tế tư nhân.

Từ năm 2013 đến năm 2017, để kiềm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô, bảo đảm an sinh xã hội, xử lý nợ xấu gắn với hỗ trợ phát triển thị trường, Chính phủ ban hành Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường và giải quyết nợ xấu, trong đó có các chính sách hỗ trợ vốn cho phát triển nhà ở xã hội. Tính đến thời điểm kết thúc giải ngân tái cấp vốn cho Chương trình (ngày 31/12/2016), doanh số giải ngân chung của Chương trình là 29.679 tỷ đồng, trong đó doanh số cho vay đối với cá nhân là 24.285,2 tỷ đồng (52.778 khách hàng), doanh số cho vay đối với doanh nghiệp là 5.393,8 tỷ đồng (106 dự án), đạt 98,93% số tiền dự kiến của Chương trình. Các doanh nghiệp vay vốn của chương trình này để điều chỉnh cơ cấu sản phẩm của thị trường bất động sản theo hướng ưu tiên phát triển các sản phẩm nhà ở có giá cả phải chăng, đáp ứng nhu cầu thực, hạn chế các sản phẩm bất động sản đầu cơ, giá cả vượt quá mức thu nhập trung bình của người dân, tạo sức lan tỏa giúp cho thị trường bất động sản tan băng, thông qua đó người dân có thể mua bán, giao dịch bất động sản thuận lợi, cải thiện điều kiện về chỗ ở. Sau khi gói hỗ trợ này kết thúc thì từ 2017 đến 2020 chỉ có 12 dự án nhà ở xã hội được hoàn thành đưa vào sử dụng, 13 dự án được triển khai mới và có hơn 200 dự án chậm tiến độ [6].

Theo đề xuất của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn 2016-2020 (văn bản số 9716/NHNN-TCKT ngày 21/12/2016) thì vốn hỗ trợ để thực hiện chính sách nhà ở xã hội dự kiến cấp cho 04 ngân hàng thương mại được chỉ định là 9.977,5 tỷ đồng. Tuy nhiên, do gặp khó khăn trong việc cân đối nguồn vốn cấp bù lãi suất cho 04 ngân hàng thương mại được chỉ định, ngày 03/10/2018, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam có văn bản số 7481/NHNN-TD điều chỉnh lại kế hoạch vốn cấp bù lãi suất cho 04 ngân hàng thương mại được chỉ định từ 9.977,5 tỷ đồng xuống còn 248,63 tỷ đồng (như vậy tổng kế hoạch vốn đến năm 2020 của Ngân hàng Chính sách và các Tổ chức tín dụng là 9.248,63 tỷ đồng). Tuy nhiên, tính đến

hết năm 2020, các NHTM không được Bộ KH&ĐT bố trí dự toán cấp bù lãi suất do thực hiện các chương trình tín dụng chính sách của nhà nước (bao gồm cả chính sách nhà ở xã hội) nên NSNN chưa bố trí kinh phí cấp bù cho các NHTM là gần 2.000 tỷ đồng mặc dù một số chương trình vẫn đang triển khai (riêng năm 2020 các NHTM không được Bộ KH&ĐT bố trí dự toán cấp bù lãi suất cho tất cả các chương trình).

Theo số liệu báo cáo của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (NHNN), từ khi triển khai Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, đến nay, ngân sách nhà nước mới bố trí được nguồn vốn cho Ngân hàng chính sách xã hội là 5.581 tỉ đồng để triển khai cho vay nhà ở xã hội, tại các tổ chức tín dụng được chỉ định gồm: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn (Agribank), Ngân hàng Thương mại cổ phần (NHTMCP) Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV), NHTMCP Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank) và NHTMCP Công thương Việt Nam (VietinBank). Tuy nhiên, chương trình cho vay nhà ở xã hội theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP có hiệu lực, Bộ KH&ĐT cũng không bố trí dự toán cấp bù lãi suất cho chương trình này nên các ngân hàng vẫn còn e ngại trong việc cho vay (theo báo cáo của các NHTM gửi đến Bộ Tài chính thì chưa có NHTM nào cho vay theo Nghị định 100 từ năm 2016 đến 2020). Hiện nay, tại Nghị quyết số 29/2021/QH15 của Quốc hội ngày 28/7/2021 về kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn 2021-2025 (do Bộ KH&ĐT chủ trì trình Quốc hội) cũng không bố trí chi cấp bù chênh lệch lãi suất cho các NHTM thực hiện cho vay ưu đãi giai đoạn 2021-2025. Các ngân hàng này chưa được bố trí nguồn vốn cấp bù chênh lệch lãi suất để cho vay nhà ở xã hội, trong giai đoạn 2016-2020 chưa có chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội nào được tiếp cận nguồn vốn vay ưu đãi.

Năm 2022, Quốc hội đã ban hành Nghị quyết số 43/2022/QH15 ngày 11/01/2022 về chính sách tài khóa, tiền tệ hỗ trợ chương trình phục hồi và

phát triển kinh tế - xã hội; Chính phủ đã ban hành Nghị quyết số 11/NQ-CP ngày 30/01/2022 về chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội và triển khai Nghị quyết số 43/2022/QH15. Theo đó, Quốc hội và Chính phủ cho phép tăng hạn mức bảo lãnh Chính phủ đối với trái phiếu phát hành trong nước cho Ngân hàng Chính sách xã hội (NHCSXH) tối đa 38.400 tỉ đồng để thực hiện chính sách cho vay ưu đãi qua NHCSXH, trong đó nguồn vốn cho vay nhà ở xã hội (theo quy định tại Điều 16 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ và khoản 1, khoản 10 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2023 của Chính phủ) tối đa là 15.000 tỉ đồng. Tuy nhiên, theo số liệu báo cáo của Bộ Xây dựng tại Hội nghị tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội, tính đến ngày 17/5/2023, NHCSXH đã thực hiện giải ngân vốn cho vay nhà ở xã hội với dư nợ đạt 10.272/15.000 tỉ đồng, hỗ trợ 26.268 khách hàng thuộc đối tượng vay để mua, thuê mua nhà ở xã hội, nhà công nhân, xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở. Như vậy, tính đến thời điểm kết thúc giải ngân (năm 2023), Chương trình hỗ trợ và phục hồi kinh tế theo Nghị quyết số 43/2022/QH15 mới chỉ giải ngân được khoảng 68,5% số vốn bố trí cho vay nhà ở xã hội.

Từ năm 2023 đến nay, việc huy động nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội thực hiện trong tổng thể gói tín dụng ưu đãi của Ngân hàng nhà nước và các ngân hàng thương mại. Thực hiện chỉ đạo của Chính phủ về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững (Nghị quyết số 33), Ngân hàng Nhà nước và các ngân hàng thương mại đã triển khai Chương trình 120.000 tỷ đồng (tương đương khoảng 12% nhu cầu vốn để thúc đẩy thực hiện mục tiêu hoàn thành ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội, nhà ở công nhân giai đoạn 2021 - 2030) để cho chủ đầu tư và người mua nhà của các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân vay với lãi suất thấp hơn khoảng từ 1,5 - 2% so với lãi suất cho vay trung dài hạn bình quân của các ngân hàng thương mại nhà nước (bao gồm Agribank,

BIDV, Vietcombank, VietinBank. Trong quá trình thực hiện, Chương trình này đã có thêm sự tham gia của 5 NHTM gồm: NHTMCP Quân đội (MBBank), NHTMCP Kỹ thương (Techcombank), NHTMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank), NHTMCP Tiên Phong (TPBank) và NHTMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HDBank) với nguồn vốn đăng ký tham gia là 5.000 tỷ đồng/ngân hàng, nâng tổng quy mô nguồn vốn của Chương trình từ 120.000 tỉ đồng lên 145.000 tỉ đồng.

Trong gói hỗ trợ 145.000 tỷ đồng, các ngân hàng tự nguyện cho vay nhà ở xã hội đang ở mức lãi suất 6,1-6,6%/năm, bằng lãi suất cho vay người nghèo, thấp hơn mức lãi suất trung bình trên thị trường từ 1,5% đến 2% trong thời gian ưu đãi đến năm 2030. Dưới sự chỉ đạo của Chính phủ, Ngân hàng Nhà nước cũng đã vận động được 9 ngân hàng đăng ký bổ sung khoảng 45 ngàn đến 55 ngàn tỷ đồng để cho vay trong thời gian 15 năm, lãi suất thấp hơn từ 1-3%. Đến cuối tháng 4/2025 có 100 dự án nhà ở xã hội trên toàn quốc đăng ký tham gia chương trình ưu đãi tín dụng của gói 145.000 tỷ đồng. Đến ngày 30/4/2025, doanh số giải ngân của các ngân hàng theo tiến độ triển khai của dự án là khoảng 3.866 tỷ đồng, trong đó, cho chủ đầu tư là 3.281 tỷ đồng tại hơn 21 dự án và người mua nhà là 585 tỷ đồng tại hơn 19 dự án nhà ở xã hội [60]. Như vậy, mặc dù nguồn vốn của Chương trình là rất lớn nhưng tiến độ và tỉ lệ giải ngân còn rất chậm, có thể nói là chưa đạt mục tiêu đề ra.

Tính đến cuối tháng 10/2024, Agribank đã phê duyệt 13 dự án nhà ở xã hội tại các tỉnh như Bắc Ninh, Lạng Sơn, Quảng Ninh, Kiên Giang, Hà Nam, Hải Phòng, Lâm Đồng... với tổng mức phê duyệt đạt 3.095 tỷ đồng. Trong đó, doanh số cho vay của Agribank là 976 tỷ đồng. Một số dự án lớn đang triển khai bao gồm: Dự án nhà ở thuộc Khu thiết chế công đoàn tỉnh Bình Định; Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội tại 39 Lương Khánh Thiện, Hải Phòng và Khu dân cư Đại Thắng, Thái Nguyên [27]. Theo báo cáo của Ngân hàng

Nông nghiệp và phát triển nông thôn năm 2025, hiện ngân hàng đã phê duyệt 13 dự án nhà ở xã hội với tổng mức phê duyệt 3.350 tỷ đồng và đang tiếp cận 5 dự án với số tiền dự kiến cấp tín dụng 2.500 tỷ đồng.

Ngoài ra, các ngân hàng thương mại cũng chủ động nỗ lực triển khai thực hiện các gói tín dụng cho vay nhà ở xã hội theo chủ trương của Chính phủ, NHNN, hướng tới người mua để kích cầu. Thị trường liên tục nhận được nhiều thông tin mới từ các NHTM như: ngân hàng ACB đã tiên phong công bố gói vay “Ngôi nhà đầu tiên” cho người trẻ từ 18-35 tuổi với thời gian vay áp dụng lên đến 30 năm, thời gian cố định lãi suất kỳ đầu tiên lên đến 5 năm với lãi suất vay ưu đãi chỉ từ 5,5%/năm; ngân hàng SHB công bố triển khai gói cho vay mua nhà trị giá 16.000 tỷ đồng, áp dụng đến ngày 31/12/2025, khách hàng sẽ được vay tối đa 90% giá trị tài sản dự định mua, không giới hạn số tiền vay với lãi suất chỉ từ 3,99%/năm. Bên cạnh đó, khách hàng còn được miễn trả gốc đến 60 tháng đầu tiên - tương đương 5 năm và được tặng kèm thẻ tín dụng/hạn mức thấu chi hấp dẫn; ngân hàng VPBank cũng vừa tung ra gói tín dụng vay mua bất động sản với lãi suất từ 4,6%/năm, thời gian vay lên tới 35 năm... Khách hàng có thu nhập từ 4,5 triệu đồng/tháng là đã có cơ hội nhận ưu đãi này.

Về nguồn vốn Quỹ đầu tư phát triển tại các địa phương, trên cả nước có 44 quỹ đầu tư phát triển địa phương thành lập và hoạt động theo quy định của Nghị định số 147/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ với mô hình là tổ chức tài chính nhà nước ngoài ngân sách, có tư cách pháp nhân và hoạt động theo nguyên tắc tự chủ, tự chịu trách nhiệm. Từ năm 2021, Quỹ này bao gồm cả quỹ phát triển nhà ở tại địa phương do các quy định mới của pháp luật. Hoạt động của các quỹ này đóng góp quan trọng vào phát triển kinh tế của địa phương, đặc biệt là lĩnh vực phát triển nhà ở, phát triển đô thị. Quỹ chủ yếu đầu tư trực tiếp vào các dự án; cho vay đầu tư; góp vốn thành lập

doanh nghiệp hoạt động trong các lĩnh vực phát triển kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội. Vì vậy, nguồn vốn đã không được sử dụng theo đúng mục tiêu ban đầu của Quỹ phát triển nhà ở khi lồng ghép vào Quỹ đầu tư phát triển địa phương là sử dụng để phát triển nhà ở xã hội. Nhà nước cũng chưa có cơ chế cụ thể về việc huy động và cho vay từ Quỹ phát triển nhà ở của địa phương nên các tổ chức, cá nhân vẫn khó khăn khi tham gia Quỹ [64].

Về nguồn vốn Quỹ phát triển nhà, hiện nay, cả nước chỉ có một số quỹ phát triển nhà ở như: quỹ phát triển nhà ở thành phố Hồ Chí Minh, Quỹ phát triển nhà ở tỉnh Bình Dương, Quỹ phát triển nhà ở tỉnh Đồng Nai, Quỹ phát triển nhà ở tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Còn lại đã nhập vào Quỹ đầu tư phát triển địa phương. Các quỹ này có chức năng và hoạt động chủ yếu là tập trung vào phát triển hạ tầng, các dự án thương mại, ít tập trung vào phát triển nhà ở xã hội. Trong lĩnh vực hỗ trợ nhà ở xã hội, các quỹ địa phương này cũng chỉ tập trung cho vay đối tượng có thu nhập thấp để tạo lập nhà ở, cho vay các dự án nhà ở thuộc chương trình nhà ở của thành phố, cho vay vốn đối với các hộ gia đình, cá nhân xây dựng mới hoặc sửa chữa nhà trọ cho công nhân thuê, đầu tư trực tiếp tạo lập quỹ nhà ở xã hội cho thành phố, quản lý quỹ nhà ở xã hội, nhà tái định cư; quản lý, khai thác các khu nhà lưu trú công nhân,... Quỹ phát triển nhà ở lớn nhất đang hoạt động là Quỹ phát triển nhà ở TP. Hồ Chí Minh (hoạt động từ năm 2005), đến nay, Quỹ đã giải ngân cho hơn 5.500 đối tượng có thu nhập thấp vay tiền để tạo lập nhà ở, với tổng số tiền gần 2.800 tỷ đồng, hỗ trợ cho vay 09 dự án nhà ở với tổng số tiền giải ngân trên 320 tỷ đồng, tiếp nhận, tổ chức quản lý và khai thác các 02 công trình Nhà lưu trú công nhân và làm chủ đầu tư 02 dự án nhà ở xã hội có quy mô trên 3.000 căn hộ với tổng mức đầu tư trên 2.800 tỷ đồng. Tuy nhiên, trong năm 2021, quỹ này đang gặp khó khăn trong hoạt động do chưa được UBND Thành phố HCM cấp bổ sung vốn điều lệ để thực hiện.

Bảng 3.1: Kết quả giải ngân các chương trình vốn ưu đãi cho nhà ở xã hội (2015 - 2025)

Nguồn vốn của chương trình hỗ trợ	Quy mô vốn của chương trình hỗ trợ (tỷ đồng)	Giá trị hỗ trợ	Tỷ lệ	Đối tượng được hỗ trợ
Vốn Ngân hàng Chính sách xã hội giai đoạn 2015-2025	5.581	5.581	100%	Người dân mua nhà, cải tạo nhà
Thực hiện theo Nghị quyết số 43/2022/QH15 giai đoạn 2022-2023	15.000	10.275	68,5%	Người mua nhà và chủ đầu tư dự án
Chương trình hỗ trợ 145.000 tỷ đồng giai đoạn 2023-2025	145.000	3.294	2,27%	Chủ đầu tư dự án (90 dự án)

Nguồn: Ngân hàng Nhà nước 2023, 2025; Bộ Xây dựng 2025.

Có thể nói hoạt động xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam những năm qua đã diễn ra mạnh mẽ, tạo ra những sự thay đổi cơ bản trong chủ trương phát triển nhà ở xã hội. Tuy nhiên, thực tế cho thấy nguồn vốn cho phát triển nhà ở xã hội vẫn thiếu trầm trọng, chỉ tập trung trong các chương trình hỗ trợ thông qua hệ thống ngân hàng và quỹ đầu tư phát triển, quỹ phát triển nhà ở các địa phương. Mặc dù những năm qua, nhà ở xã hội phát triển chủ yếu dựa vào nguồn vốn xã hội hóa song quy mô xã hội hóa chưa cao. Hình thức xã hội hóa chủ yếu vẫn là dựa vào cơ

chế, chính sách ưu đãi của Nhà nước để sử dụng vốn từ các ngân hàng thương mại. Vốn tự có của các nhà đầu tư còn hạn chế, chưa có sự tham gia của các doanh nghiệp đầu tư tài chính, các nhà đầu tư tư nhân khác ngoài chủ đầu tư dự án. Do đó, để khơi thông dòng vốn, xây dựng nguồn lực tài chính bền vững, hiệu quả cho phát triển nhà ở xã hội, Việt Nam cần quyết liệt hơn nữa trong xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội và coi đây là giải pháp cốt yếu.

3.3.3. Các hình thức huy động nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội

Từ năm 2015 trở lại đây, các nguồn vốn xã hội tham gia vào các dự án nhà ở xã hội đang tăng mạnh. Hiện nay, các dự án nhà ở xã hội đang huy động nguồn lực tài chính qua 4 kênh chủ yếu sau:

Thứ nhất là vốn tự có của chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội. Pháp luật Việt Nam cho phép các doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân được làm chủ dự án nhà ở xã hội. Khi được cấp phép đầu tư dự án, doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân bắt buộc phải có sẵn tối thiểu 15% - 20% tổng mức đầu tư từ nguồn vốn tự có. Phần còn lại, chủ đầu tư dự án tiếp tục huy động trên thị trường. Bên cạnh vốn tự có, chủ đầu tư cũng thực hiện huy động vốn góp, vốn liên doanh, liên kết của các nhà đầu tư khác để cùng thực hiện dự án.

Thứ hai, nguồn vốn từ hệ thống ngân hàng. Hầu hết các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội tại Việt Nam đều thực hiện vay vốn từ hệ thống ngân hàng cho các dự án nhà ở xã hội. Theo báo cáo của Bộ xây dựng, 100% các dự án nhà ở xã hội tại Việt Nam hiện nay đều vay vốn ngân hàng. Đây là hình thức huy động nguồn lực tài chính cơ bản nhất trong phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam. Dòng vốn này phục vụ cả chủ đầu tư và người mua nhà. Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội và người mua nhà được tiếp cận nguồn vốn ngân hàng với mức lãi suất ưu đãi do Chính phủ bảo lãnh từ các gói tín dụng nhằm thực hiện chính sách khuyến khích phát triển nhà ở xã hội. Các ngân hàng cho vay

phát triển nhà ở xã hội gồm hệ thống ngân hàng thương mại và ngân hàng chính sách.

Thứ ba, nguồn vốn từ khách hàng. Để tạo điều kiện cho chủ đầu tư dự án giải quyết nhu cầu vốn, pháp luật Việt Nam cho phép chủ đầu tư thu tiền trước của khách hàng theo tiến độ. Người mua nhà nộp tiền chia làm nhiều đợt, mỗi đợt không quá một tỷ lệ phần trăm nhất định theo quy định của pháp luật nhằm giảm áp lực tài chính và giúp chủ đầu tư có dòng tiền cuốn chiếu để xây dựng. Nguồn vốn này được ngân hàng bảo lãnh và giám sát nghiêm ngặt, phải dùng đúng mục đích là thi công dự án đó.

Thứ tư, nguồn vốn gián tiếp từ nhà nước. Thông qua cơ chế, chính sách khuyến khích phát triển nhà ở xã hội, nhà nước thực hiện miễn tiền thuế sử dụng đất, miễn thuế thu nhập doanh nghiệp... Mặc dù không trực tiếp giao tiền cho chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội song đây cũng là nguồn lực tài chính lớn được nhà nước huy động, ủng hộ cho các dự án nhà ở xã hội, giúp các chủ đầu tư giảm chi phí, tăng sức cạnh tranh để có thể thu lại khoản lợi nhuận định mức, bên cạnh việc tạo công ăn việc làm, duy trì hoạt động của doanh nghiệp. Bên cạnh đó, các chính sách khuyến khích của Nhà nước cũng giúp các chủ đầu tư tiếp cận nguồn vốn giá rẻ tại các ngân hàng thương mại và ngân hàng chính sách, giúp rút ngắn thủ tục hành chính thông thường, tạo điều kiện cho các dự án nhà ở xã hội được tiến hành thuận lợi.

Trong 5 năm gần đây, xuất phát từ định hướng chính sách của Đảng và Nhà nước, nhiều doanh nghiệp bất động sản lớn như đã bắt đầu quan tâm tới các dự án nhà ở xã hội. Từ năm 2025, Vingroup công bố sẽ triển khai các dự án nhà ở xã hội tại 7 tỉnh, thành phố trên toàn quốc. Năm 2025, Sun Group cũng khởi công dự án nhà ở xã hội đầu tiên tại Phú Lý, Ninh Bình. Vừa qua, Bộ xây dựng cũng giới thiệu với các địa phương 18 doanh nghiệp lớn tham gia xây dựng nhà ở xã hội gồm: Tập đoàn Vingroup, Tập đoàn Sun Group, Tổng công ty Viglacera, Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD),

Tổng công ty Xây dựng Hà Nội (Hancorp), Tổng công ty 319 - Bộ Quốc Phòng, Công ty cổ phần đầu tư Nam Long, Tổng công ty Đầu tư và Phát triển công nghiệp (Becamex IDC), Tổng công ty cổ phần Vinaconex, Tổng công ty Thành An (Binh đoàn 11), Tổng công ty Xây dựng Trường Sơn (Binh đoàn 12), Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc (KBC), Tổng công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC, Công ty TNHH thương mại xây dựng Đức Mạnh, Công ty TasecoLand, Công ty cổ phần Cát Tường, Công ty cổ phần Đầu tư và Thương mại Thủ đô, Tổng công ty Xây dựng số 1 (CCI). Đây đều là các công ty bất động sản lớn. Nhờ vậy, đang có một dòng vốn xã hội lớn đầu tư cho phát triển nhà ở xã hội. Cũng đã xuất hiện các quỹ đầu tư nước ngoài liên doanh, liên kết với công ty bất động sản trong nước đầu tư cho các dự án nhà ở xã hội. Tuy nhiên, hình thức huy động vốn vẫn tập trung 4 hình thức trên. Chưa có doanh nghiệp hay dự án nhà ở xã hội nào thực hiện huy động vốn thông qua thị trường trái phiếu. Chưa có quỹ đầu tư nào, chưa có dòng vốn đầu tư trực tiếp của nước ngoài đầu tư cho các dự án nhà ở xã hội.

3.4. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ XÃ HỘI HÓA NGUỒN LỰC TÀI CHÍNH CHO PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI VIỆT NAM, GIAI ĐOẠN 2015-2025

3.4.1. Thành tựu

Trong giai đoạn 2015-2025, phát triển nhà ở xã hội thực sự thu hút sự quan tâm, lãnh đạo, chỉ đạo sát sao của Đảng và Nhà nước. Kết quả là sự tăng tốc, bứt phá mạnh mẽ với gần 700 dự án nhà ở xã hội được hoàn thành hoặc đang khởi công, phê duyệt chủ trương. Số lượng dự án đó đòi hỏi nguồn lực to lớn của xã hội, trong đó có nguồn lực tài chính. Thành tựu xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội có thể nhận thấy qua hai khía cạnh nổi bật sau:

Thứ nhất, mức độ xã hội hóa nguồn lực tài chính đạt được ở mức cao.

Mức độ xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội được đo bằng tỷ lệ giữa tổng vốn ngoài ngân sách cho xây dựng, phát triển

các dự án nhà ở xã hội với tổng vốn đầu tư cần thiết cho xây dựng, phát triển các dự án nhà ở xã hội, tính trên toàn bộ các dự án thực hiện hoặc từng dự án cụ thể. Với diễn biến thực tiễn giai đoạn 2015-2025, các dự án nhà ở xã hội chủ yếu được thực hiện bằng nguồn vốn ngoài ngân sách. Từ đó có thể khẳng định, mức độ xã hội hóa nguồn lực tài chính gần đạt 100%. Tỷ lệ này thể hiện mức độ cao trong hoạt động xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội.

Khảo sát các dự án nhà ở xã hội giai đoạn 2015-2025, 100% chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội là thành phần kinh tế tư nhân. Đó là các doanh nghiệp bất động sản, doanh nghiệp đầu tư xây dựng tại các địa phương trong cả nước. Nguồn vốn đầu tư cho các dự án nhà ở xã hội trong những năm qua chủ yếu là nguồn vốn tự có của chủ đầu tư và vốn huy động trong xã hội, không sử dụng nguồn vốn ngân sách nhà nước.

Thứ hai, cơ chế, chính sách pháp luật về phát triển nhà ở xã hội và xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội không ngừng được hoàn thiện, phát huy tốt vai trò định hướng, thúc đẩy, tạo động lực.

Thực hiện các chủ trương của Đảng về chính sách nhà ở xã hội, nhiều văn bản quy phạm pháp luật, cơ chế chính sách liên quan đến phát triển nhà ở xã hội và xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội đã được ban hành đồng bộ ở các cấp, các ngành tương đối đầy đủ, nhiều sự đổi mới có tính đột phá để thúc đẩy việc phát triển nhà ở xã hội, đặc biệt là các cơ chế chính sách ưu đãi hỗ trợ cho việc phát triển nhà ở xã hội để giải quyết nhu cầu bức thiết về nhà ở của các đối tượng chính sách xã hội, bao gồm đối tượng là người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị.

Thể chế, cơ chế, chính sách pháp luật về phát triển nhà ở xã hội và xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội được thể hiện từ quan điểm, chủ trương của Đảng, đến chính sách pháp luật của Nhà nước, Quốc hội, Chính phủ qua đó tạo ra nhận thức thống nhất trong xã hội, góp phần

củng cố niềm tin, sự đồng thuận của xã hội cho các chủ trương phát triển nhà ở xã hội và xã hội hóa nguồn lực cho phát triển nhà ở xã hội.

Thể chế, cơ chế chính sách pháp luật về phát triển nhà ở xã hội và xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội thể hiện ở nhiều lĩnh vực liên quan, từ đất đai, tài chính, đầu tư, thuế, thủ tục hành chính... tạo thành hệ thống có tính liên thông nhằm tạo ra những tác động tổng hợp thúc đẩy các hoạt động phát triển nhà ở xã hội và xã hội hóa nguồn lực cho phát triển nhà ở xã hội. Tính cập nhật, bổ sung, hoàn thiện thể chế nhằm tháo gỡ kịp thời những khó khăn trong phát triển nhà ở xã hội và xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội được Đảng, Quốc hội, Chính phủ thực hiện khẩn trương thể hiện rõ tầm quan trọng trong thấy nhận thức của Đảng, Nhà nước về phát triển nhà ở xã hội.

Thứ ba, xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội giúp nâng cao hiệu quả sử dụng và tăng cường nguồn lực về vốn, thúc đẩy sự phát triển nhà ở xã hội một cách bền vững, công bằng.

Việc xã hội hóa nguồn lực tài chính đã góp phần vào việc xây dựng một mô hình phát triển nhà ở xã hội bền vững, kết hợp giữa việc sử dụng tài chính công và tư. Các dự án được thực hiện với sự quản lý hiệu quả, sử dụng nguồn vốn một cách tối ưu, và bảo đảm tính bền vững trong dài hạn. Các giải pháp tài chính được áp dụng trong việc xã hội hóa nguồn lực đã giúp đảm bảo tính bền vững của các dự án nhà ở xã hội. Việc sử dụng hiệu quả nguồn vốn và quản lý dự án chặt chẽ đã tạo điều kiện cho các dự án được thực hiện thành công và duy trì lâu dài, đáp ứng được nhu cầu về nhà ở cho các thế hệ tương lai.

Sự tham gia của khu vực tư nhân và các tổ chức tài chính đã giúp nâng cao hiệu quả sử dụng nguồn lực tài chính, từ việc quản lý dự án đến việc triển khai các hoạt động xây dựng nhà ở xã hội. Các doanh nghiệp tư nhân không chỉ đóng góp về mặt tài chính mà còn mang đến các kỹ thuật và kinh nghiệm quản lý hiện đại, góp phần nâng cao chất lượng và hiệu quả của các dự án nhà

ở xã hội. Việc xã hội hóa nguồn lực tài chính cũng đã khuyến khích các doanh nghiệp và tổ chức tài chính tham gia vào các dự án phát triển nhà ở xã hội. Điều này không chỉ giúp thu hút thêm vốn đầu tư mà còn thúc đẩy sự đổi mới trong các phương pháp và công nghệ xây dựng, tạo ra các giải pháp sáng tạo và hiệu quả cho các vấn đề liên quan đến nhà ở xã hội.

Các dự án nhà ở xã hội được triển khai với sự hỗ trợ của các nguồn lực tài chính đa dạng đã giúp đảm bảo tính công bằng trong việc phân phối chỗ ở cho các nhóm đối tượng yếu thế. Sự tham gia của nhiều bên liên quan đã góp phần vào việc đảm bảo rằng các dự án nhà ở xã hội phục vụ được các nhu cầu của cộng đồng một cách công bằng và hiệu quả.

3.4.2. Hạn chế

Thứ nhất, thể chế về phát triển nhà ở xã hội và xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội vẫn còn bất cập, cần bổ sung hoàn thiện.

Với những nội dung hiện nay, thể chế về phát triển nhà ở xã hội và xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội chưa thực sự tạo ra động lực mạnh mẽ, vẫn còn ẩn chứa những bất cập gây suy giảm hiệu quả chính sách, biểu hiện qua những khía cạnh sau:

- Thể chế, chính sách pháp luật còn chồng chéo và mâu thuẫn: Mặc dù đã có nhiều chính sách hỗ trợ cho phát triển nhà ở xã hội và xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội, song vẫn tồn tại tình trạng chồng chéo và mâu thuẫn giữa các chính sách. Một số chính sách hỗ trợ tài chính và quy định về quyền sở hữu đất đai không hoàn toàn đồng bộ với các chính sách khác, dẫn đến sự không nhất quán trong việc thực hiện. Điều này tạo ra sự khó khăn trong việc huy động và phân bổ nguồn lực tài chính cho các dự án nhà ở xã hội. Ví dụ, sự không rõ ràng trong các quy định liên quan đến thuế ưu đãi cho các nhà đầu tư có thể dẫn đến việc không tận dụng được đầy đủ các lợi ích tài chính, hoặc có thể gây ra sự nhầm lẫn và làm giảm mức độ tham gia của các doanh nghiệp tư nhân.

- Khó khăn trong thực thi: Việc thiếu đồng bộ trong quy định pháp lý và cơ chế thực thi đã tạo ra rào cản cho các bên liên quan, bao gồm cả các cơ quan quản lý nhà nước và các doanh nghiệp, nhất là doanh nghiệp tư nhân. Các quy định không thống nhất và không rõ ràng làm giảm tính khả thi của các dự án nhà ở xã hội, giảm khả năng huy động vốn, gây khó khăn trong việc thực hiện và quản lý các dự án, cũng như trong việc huy động vốn từ các nguồn tài chính khác nhau. Chẳng hạn, các quy trình phê duyệt dự án có thể bị kéo dài do sự thiếu rõ ràng trong quy định, hoặc các yêu cầu pháp lý mâu thuẫn có thể gây ra sự trì hoãn trong việc triển khai các dự án. Điều này không chỉ làm giảm hiệu quả của các chính sách hỗ trợ mà còn có thể làm tăng chi phí và thời gian thực hiện các dự án, ảnh hưởng đến tiến độ và chất lượng của các dự án nhà ở xã hội. Ví dụ như những quy định về lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội còn chưa thống nhất với quy định của pháp luật về đầu tư công, đầu tư, xây dựng, đấu thầu, đất đai, kinh doanh bất động sản... dẫn đến việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội tại các địa phương thường xuyên bị “ách tắc”, kéo dài, làm tăng chi phí chủ đầu tư, suy giảm hiệu quả dự án.

- Khó khăn trong phối hợp liên ngành: Sự thiếu đồng bộ trong chính sách còn thể hiện ở việc phối hợp giữa các cơ quan nhà nước và các bên liên quan khác còn yếu kém. Ví dụ, các cơ quan quản lý khác nhau có thể đưa ra các yêu cầu khác nhau đối với các dự án nhà ở xã hội, gây khó khăn trong việc đáp ứng đồng thời các yêu cầu này. Sự thiếu phối hợp hiệu quả có thể dẫn đến việc triển khai các dự án bị trì hoãn hoặc gặp phải các vấn đề không lường trước được, làm giảm khả năng hoàn thành các mục tiêu của chương trình phát triển nhà ở xã hội.

- Sự bất cập trong triển khai các cơ chế hỗ trợ: Các cơ chế hỗ trợ tài chính như trợ cấp lãi suất, bảo lãnh vay vốn và ưu đãi thuế đôi khi không được triển khai một cách đồng bộ và hiệu quả. Ví dụ, các quy định về trợ cấp

lãi suất có thể thay đổi hoặc không được áp dụng đều đặn, dẫn đến việc các doanh nghiệp không thể dựa vào các cơ chế hỗ trợ này một cách ổn định. Sự không nhất quán trong việc áp dụng các cơ chế hỗ trợ cũng có thể gây ra sự bất bình đẳng trong việc tiếp cận và sử dụng các nguồn tài chính, làm giảm hiệu quả của các chính sách hỗ trợ tài chính, gây khó khăn trong việc huy động vốn thực hiện các dự án phát triển nhà ở xã hội.

Thứ hai, nhận thức về phát triển nhà ở xã hội và xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội chưa cao, chưa quyết liệt, quyết tâm.

Mặc dù được coi là chính sách quan trọng trong chiến lược phát triển nhà ở, đảm bảo công bằng, an sinh xã hội song nhận thức của xã hội, nhất là của các cơ quan quản lý nhà nước, của các chủ đầu tư về phát triển nhà ở xã hội và xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội chưa được coi trọng đúng mức. Một số địa phương chưa thực sự quan tâm đến công tác này, chưa đưa chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội hàng năm và 5 năm của địa phương, chưa thành lập Ban Chỉ đạo phát triển nhà ở xã hội. Số lượng dự án hoàn thành chưa đạt mục tiêu. Một số dự án nhà ở xã hội đã khởi công nhưng chưa triển khai thi công hoặc triển khai thi công chậm tiến độ.

Việc quy hoạch cho phát triển nhà ở xã hội chưa được coi trọng. Nhiều nơi thậm chí còn chưa xác định rõ quỹ đất cho phát triển nhà ở xã hội trong quy hoạch đô thị, khu công nghiệp. Ngoài quỹ đất 20% nhà ở xã hội trong các dự án nhà ở thương mại thì hầu hết các địa phương chưa quan tâm đến việc quy hoạch bố trí quỹ đất làm dự án nhà ở xã hội độc lập. Nếu có quy hoạch thì đây đều là các khu đất bố trí không phù hợp, ở những nơi xa trung tâm, thiếu kết nối về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội do vậy chưa thể đưa vào sử dụng ngay. Công tác giải phóng mặt bằng chậm dẫn đến chưa bàn giao được mặt bằng cho chủ đầu tư, ảnh hưởng tiến độ dự án. Do đó mức độ hấp dẫn đối với các nhà đầu tư không cao, thậm chí không hấp dẫn với chính người có nhu cầu về nhà ở xã hội.

Đối với các nhà đầu tư, làm nhà ở xã hội là giải pháp sản xuất kinh doanh cuối cùng trong chuỗi các lựa chọn đầu tư của họ. Với thực tế lợi nhuận ít, bị không chế ở mức 10%, thủ tục hành chính phức tạp, nhất là các cơ chế về đất đai, tài chính, vị trí và giải pháp quy hoạch cho dự án nhà ở xã hội không tối ưu khiến các nhà đầu tư không quan tâm, không thực sự muốn giành nguồn lực, động lực sáng tạo, phát triển trong lĩnh vực nhà ở xã hội. Các doanh nghiệp, các nhà đầu tư không thấy được lợi nhuận hấp dẫn từ việc đầu tư vào nhà ở xã hội, dẫn đến việc hạn chế tham gia và đầu tư vào các dự án, giảm hiệu quả hoạt động xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội. Các dự án nhà ở xã hội thường có lợi nhuận thấp hơn so với các dự án bất động sản khác, điều này khiến các doanh nghiệp tư nhân không cảm thấy động lực đủ lớn để đầu tư. Thêm vào đó, các doanh nghiệp có thể đối mặt với các chi phí cao hơn hoặc khó khăn trong việc triển khai dự án, làm giảm sự hấp dẫn của các cơ hội đầu tư trong lĩnh vực này.

Mặc dù có nhiều cơ chế khuyến khích, việc huy động vốn từ khu vực tư nhân vẫn gặp nhiều khó khăn. Nhiều doanh nghiệp còn tâm lý e ngại về rủi ro và lợi nhuận không cao khi tham gia vào các dự án nhà ở xã hội. Các yếu tố như sự không chắc chắn về giá trị đất đai, thay đổi trong chính sách hoặc môi trường kinh doanh không ổn định có thể làm giảm sự hấp dẫn của các dự án nhà ở xã hội đối với các nhà đầu tư tư nhân. Sự lo ngại này dẫn đến việc các doanh nghiệp không sẵn sàng đầu tư hoặc chỉ tham gia với số vốn nhỏ, làm hạn chế khả năng huy động vốn cho các dự án.

Thứ ba, hạn chế về quy mô, cơ cấu, và phương thức xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội.

Mặc dù mức độ xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội là rất cao song quy mô, cơ cấu nguồn vốn xã hội hóa và phương thức xã hội hóa còn nhiều hạn chế. Về quy mô, nguồn vốn được xã hội hóa cho phát triển nhà ở xã hội mới đáp ứng được phần nhỏ nhu cầu. Chính vì vậy, số

lượng nhà ở xã hội vẫn còn rất thấp so với nhu cầu xã hội. Theo Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030”, Việt Nam phấn đấu đến năm 2030, tổng số căn hộ các địa phương hoàn thành khoảng 1.062.200 căn, trong đó giai đoạn 2021-2025 hoàn thành khoảng 428.000 căn, giai đoạn 2025-2030 hoàn thành khoảng 634.200 căn [56]. Hiện nay, cả nước có 692 dự án nhà ở xã hội đang được triển khai với quy mô 633.559 căn. Trong đó, có 146 dự án hoàn thành, quy mô 103.717 căn. Có 124 dự án đã khởi công xây dựng, đang triển khai với quy mô 111.622 căn. Có 422 dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư, quy mô 418.220 căn. So với chỉ tiêu đã đặt ra tại Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030”, số lượng dự án đã hoàn thành, khởi công, chấp thuận chủ trương đầu tư đến năm 2025 mới đạt 59,6% [25]. Ở các địa phương, kể cả những địa phương có nhu cầu lớn về nhà ở xã hội, khả năng đáp ứng nhu cầu là rất thấp so với yêu cầu của Đề án đến năm 2025. Theo yêu cầu của đề án đến năm 2025, hiện Hà Nội chỉ có 3 dự án, tương ứng 1.700 căn, chỉ đáp ứng 9% so với nhu cầu thống kê thực tế. Tp. Hồ Chí Minh có 7 dự án, khoảng 4.996 căn, đáp ứng 19%. Đà Nẵng có 5 dự án với 2.750 căn, đáp ứng khoảng 43% nhu cầu. Sự thiếu hụt số lượng nhà ở xã hội so với nhu cầu như hiện nay chủ yếu xuất phát từ việc thiếu hụt nguồn lực tài chính. Do đó, có thể khẳng định quy mô xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội còn thiếu, chưa đáp ứng được yêu cầu.

Về cơ cấu nguồn lực tài chính, trong 692 dự án nhà ở xã hội đang được triển khai đến năm 2025, nguồn vốn chủ yếu từ vốn tự có của chủ đầu tư và vốn vay ngân hàng thương mại, ngân hàng chính sách. Không có dự án nào sử dụng nguồn vốn ODA, vốn của các tổ chức phi lợi nhuận, vốn từ ngân sách nhà nước, vốn vay nước ngoài, vốn huy động qua thị trường trái phiếu. Vốn vay từ ngân hàng thương mại, ngân hàng chính sách chủ yếu thực hiện trong

gói hỗ trợ tín dụng 145.000 tỷ đồng của Nhà nước. Các ngân hàng thương mại, ngân hàng chính sách tham gia cho vay phát triển nhà ở xã hội xuất phát từ sự thúc đẩy thực thi chính sách là chính, không xuất phát từ động cơ lợi nhuận của hệ thống ngân hàng. Đến nay, các ngân hàng thương mại đã cam kết cấp tín dụng cho 15 dự án với số tiền 7.000 tỷ đồng. Trong đó, đã có 8 dự án nhà ở xã hội tại 7 địa phương được giải ngân với số vốn khoảng 640 tỷ đồng và số tiền giải ngân cho người mua nhà là 6 tỷ đồng. Mức giải ngân cao nhất thuộc về BIDV với số tiền 95,7 tỷ đồng cho 3 chủ đầu tư dự án tại Phú Thọ, Thanh Hóa và Bình Dương. Vietcombank đã tiếp cận 21 dự án, ký hợp đồng tín dụng với 1 khách hàng, với quy mô tín dụng khoảng 500 tỷ đồng. Dự kiến đến cuối tháng 6/2024, dư nợ đạt khoảng 50 tỷ đồng và đến hết năm 2024 là 900 tỷ đồng. Vietinbank giải ngân cho 1 chủ đầu tư dự án tại An Giang với số tiền là 128,6 tỷ đồng và cho người mua nhà tại 1 dự án với số tiền là 0,4 tỷ đồng. Agribank đã giải ngân hơn 400 tỷ đồng cho 4 chủ đầu tư dự án tại Bắc Ninh, Quảng Ninh, Kiên Giang và 5,7 tỷ đồng cho người mua nhà tại 2 dự án. TPBank cũng đã tham gia một số dự án và giải ngân 1 dự án tại Tp. Hồ Chí Minh với dư nợ ban đầu khoảng 170 tỷ đồng trong tổng mức cam kết gần 700 tỷ đồng. Những diễn biến này cho thấy, cơ cấu nguồn vốn trong xã hội hóa còn đơn điệu, chưa thu hút đông đảo, đa dạng các nhà đầu tư khác trong xã hội cùng tham gia phát triển nhà ở xã hội.

Về phương thức xã hội hóa, các chủ đầu tư cũng như các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan mới chủ yếu thực hiện huy động vốn thông qua hệ thống ngân hàng và vốn tự có của chủ đầu tư. Các hình thức xã hội hóa nguồn lực tài chính khác như hợp tác công tư, huy động vốn qua thị trường trái phiếu, cổ phiếu, qua tài trợ từ các tổ chức quốc tế, quyên góp từ cộng đồng, qua các quỹ đầu tư xã hội, các doanh nghiệp nhà nước, ... chưa được triển khai thực hiện. Do đó, hoạt động xã hội hóa nguồn lực tài chính thiếu linh hoạt, phương thức đơn điệu, không phát huy hết vai trò, tác dụng tích cực của

các hình thức xã hội hóa. Việc áp dụng đơn điệu hình thức xã hội hóa làm giảm hiệu quả, nhất là quy mô lượng vốn có thể huy động cho các dự án nhà ở xã hội. Cùng với đó, chủ thể tham gia góp vốn cho các dự án nhà ở xã hội cũng hạn chế, hiện chỉ có hệ thống ngân hàng và chính bản thân chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội.

3.4.3. Nguyên nhân của những hạn chế

3.4.3.1. Cơ chế, chính sách chưa hoàn thiện

Chưa điều chỉnh kịp thời: Một trong những nguyên nhân chính của các hạn chế trong việc phát triển nhà ở xã hội và xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội là sự thiếu cập nhật và điều chỉnh kịp thời của các chính sách hỗ trợ. Khi các chính sách không được điều chỉnh theo đúng thời điểm hoặc không phù hợp với tình hình thực tế, chúng có thể trở nên lạc hậu hoặc không còn hiệu quả trong việc giải quyết các vấn đề hiện tại. Ví dụ, khi tình hình kinh tế hoặc nhu cầu về nhà ở thay đổi, các chính sách hỗ trợ tài chính hoặc quy định pháp lý có thể cần được cập nhật để phản ánh những thay đổi này. Sự không kịp thời trong việc điều chỉnh chính sách có thể dẫn đến việc các dự án bị trì hoãn hoặc gặp phải các khó khăn không lường trước được, làm giảm hiệu quả tổng thể của các chương trình phát triển nhà ở xã hội, trong đó có việc huy động nguồn lực tài chính.

Thiếu đồng bộ và nhất quán: Sự thiếu đồng bộ và nhất quán giữa các chính sách và quy định pháp lý là một vấn đề lớn trong việc triển khai các dự án nhà ở xã hội và xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội. Nhất là các cơ chế, thể chế đảm bảo cho các hình thức xã hội hóa được thực hiện trong thực tế. Hiện nay, các chính sách hợp tác công tư còn nhiều bất cập dẫn đến hình thức này đã bị tạm dừng thực hiện. Việc huy động vốn từ các tổ chức phi lợi nhuận, các tổ chức nước ngoài chưa có chính sách hướng dẫn. Chính sách hỗ trợ vốn từ các chương trình hỗ trợ của Nhà nước chưa ổn định, thủ tục hành chính còn phức tạp, thời gian thẩm định kéo dài dẫn đến suy

giảm hiệu quả của dự án, gây cản trở hoạt động xã hội hóa nguồn vốn khi các chủ đầu tư cần. Khi các chính sách hỗ trợ và quy định không đồng bộ, hoặc có mâu thuẫn giữa các cơ quan quản lý khác nhau, điều này có thể gây ra sự khó khăn trong việc phối hợp và thực hiện các dự án. Ví dụ, sự khác biệt trong các yêu cầu pháp lý từ các cơ quan quản lý khác nhau có thể dẫn đến sự chậm trễ trong việc cấp phép hoặc phê duyệt dự án. Điều này không chỉ làm giảm hiệu quả của các chính sách hỗ trợ mà còn gây khó khăn cho các nhà đầu tư trong việc lập kế hoạch và triển khai các dự án nhà ở xã hội, từ đó làm ảnh hưởng trực tiếp tới hiệu quả huy động vốn cho dự án. Sự thiếu nhất quán trong các quy định cũng có thể tạo ra sự bất bình đẳng trong việc tiếp cận các cơ chế hỗ trợ tài chính và gây ra sự phân tán nguồn lực, ảnh hưởng đến khả năng triển khai các dự án một cách đồng bộ và hiệu quả.

Thiếu sự tham gia của các bên liên quan: Một nguyên nhân khác của các hạn chế là sự thiếu sự tham gia của các bên liên quan trong quá trình xây dựng và thực hiện chính sách. Khi các chính sách không được thiết kế dựa trên sự đóng góp ý kiến và nhu cầu thực tế của các đối tượng thụ hưởng và các bên liên quan, chúng có thể không đáp ứng được nhu cầu và mong đợi của các nhóm này. Ví dụ, nếu các cơ chế, chính sách không được xây dựng dựa trên sự hiểu biết đầy đủ về nhu cầu sử dụng vốn của các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội, chúng có thể không đủ hiệu quả trong việc hỗ trợ các dự án nhà ở xã hội. Sự thiếu tham gia và đối thoại với các bên liên quan có thể dẫn đến việc thiếu sót trong việc xác định các vấn đề quan trọng và đưa ra các giải pháp phù hợp, làm giảm tính khả thi và hiệu quả của các chính sách hỗ trợ trong đó có chính sách hỗ trợ tài chính. Mặt khác, rõ ràng thực hiện chính sách là tổng hòa các mối quan hệ lợi ích liên quan. Chính sách, cơ chế xã hội hóa nguồn lực tài chính chịu sự ràng buộc mạnh mẽ từ các chính sách khác như đất đai, thuế, thủ tục hành chính... Do đó, nó đòi hỏi phải có sự tham gia tích cực, liên thông, đồng bộ, minh bạch của các bên liên quan. Trên thực tế,

hiện nay, giữa chủ đầu tư, ngân hàng, cơ quan quản lý nhà nước còn nhiều hoạt động chưa đồng bộ, thống nhất cản trở tới hoạt động xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội.

3.4.3.2. Khó khăn trong việc huy động vốn từ khu vực tư nhân

Tâm lý e ngại rủi ro: Đây chính là nguyên nhân xuất phát từ nhận thức. Việc huy động vốn từ khu vực tư nhân gặp khó khăn chủ yếu do các doanh nghiệp nhận thức chưa đầy đủ về hoạt động xã hội hóa tài chính cho phát triển nhà ở xã hội dẫn đến những tâm lý e ngại rủi ro liên quan đến các dự án nhà ở xã hội. Mặc dù có nhiều cơ chế khuyến khích, nhiều doanh nghiệp vẫn cảm thấy rằng đầu tư vào nhà ở xã hội có thể tiềm ẩn nhiều rủi ro hơn so với các lĩnh vực khác. Việc đầu tư vào các dự án nhà ở xã hội còn tiềm ẩn nhiều rủi ro, bao gồm rủi ro về tài chính, pháp lý, và thị trường. Những yếu tố này đã khiến các doanh nghiệp tư nhân lo ngại và do dự khi tham gia. Các yếu tố như sự không ổn định về giá trị đất đai, sự thay đổi trong chính sách hoặc tình hình kinh tế không thuận lợi có thể làm tăng mức độ rủi ro mà các nhà đầu tư phải đối mặt. Sự e ngại này có thể dẫn đến việc các doanh nghiệp không sẵn sàng đầu tư hoặc chỉ tham gia với số vốn nhỏ, ảnh hưởng đến khả năng huy động vốn cho các dự án.

Tâm lý e ngại cũng đến từ chính sách quy hoạch phát triển nhà ở xã hội. Nhà ở xã hội thường được quy hoạch ở những nơi không thuận lợi, lại là công cụ để nhà nước thực hiện mục tiêu an sinh trong chiến lược phát triển nhà, lợi nhuận bị khống chế ở định mức 10%... Từ trước đến nay rất ít doanh nghiệp nhà nước đầu tư phát triển nhà ở xã hội. Bối cảnh đó làm cho nhận thức của các nhà đầu tư xã hội về nhà ở xã hội không hấp dẫn. Nếu doanh nghiệp, nhà đầu tư không vượt qua rào cản nhận thức đó, đầu tư cho nhà ở xã hội sẽ vẫn là lựa chọn cuối trong các quyết định lựa chọn phương án đầu tư của các nhà đầu tư và phải gắn với những chính sách ưu đãi khác.

Lợi nhuận không hấp dẫn và sự phân hóa nhà đầu tư: Một nguyên

nhân khác là lợi nhuận từ việc đầu tư vào nhà ở xã hội không đủ hấp dẫn đối với nhiều doanh nghiệp tư nhân. Các dự án nhà ở xã hội thường có tỷ suất lợi nhuận thấp hơn so với các dự án bất động sản khác, điều này có thể làm giảm sự hấp dẫn của các cơ hội đầu tư trong lĩnh vực này. Nhiều doanh nghiệp có thể ưu tiên các dự án có lợi nhuận cao hơn hoặc các cơ hội đầu tư khác mà họ cho là có giá trị hơn. Sự thiếu lợi nhuận hấp dẫn có thể dẫn đến việc hạn chế sự tham gia của các doanh nghiệp vào các dự án nhà ở xã hội, làm giảm khả năng huy động vốn và triển khai các dự án.

Các nhà đầu tư chỉ chấp nhận đầu tư dự án nhà ở xã hội khi họ có nguồn lực hạn chế, không đủ khả năng cạnh tranh vào những lĩnh vực, những dự án đầu tư có mức lợi nhuận cao hơn. Việc phân hóa nhà đầu tư theo khả năng và mức lợi nhuận dẫn đến chỉ có những nhà đầu tư không có cơ hội tốt hơn mới tham gia đầu tư phát triển nhà ở xã hội. Điều này càng làm cho nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội càng khó khăn. Các nhà đầu tư này cũng bị giới hạn bởi năng lực, do đó cũng bị giới hạn trong hoạt động huy động vốn cho dự án nhà ở xã hội.

Hình thức huy động vốn đơn điệu: Mặc dù có nhiều hình thức huy động vốn xã hội nhưng đối với việc huy động vốn cho phát triển nhà ở xã hội, các chủ đầu tư chỉ có thể sử dụng hình thức xã hội hóa thông qua nguồn vốn vay từ ngân hàng thương mại và ngân hàng chính sách theo các gói hỗ trợ tài chính của Nhà nước. Các chủ đầu tư chưa mạnh dạn áp dụng các hình thức xã hội hóa khác như hình thức hợp tác công tư, huy động vốn từ các tổ chức nước ngoài như UNDP, World bank, AFD, từ các quỹ đầu tư xã hội, huy động vốn thông qua thị trường trái phiếu... do đó đã hạn chế các chủ thể tham gia xã hội hóa nguồn lực tài chính, dẫn đến việc huy động vốn rất khó khăn, thiếu bền vững.

3.4.3.3. Thiếu các biện pháp về nguồn lực tài chính dài hạn

Hạn chế nguồn vốn dài hạn: Việc thiếu nguồn lực tài chính dài hạn là

một vấn đề quan trọng trong việc triển khai các dự án nhà ở xã hội. Nguồn vốn dài hạn là cần thiết để đảm bảo sự ổn định và bền vững của các dự án, giúp đảm bảo khả năng duy trì các dự án trong thời gian dài và thực hiện các kế hoạch phát triển. Tuy nhiên, việc huy động nguồn vốn dài hạn vẫn còn hạn chế do sự thiếu hụt các nguồn tài chính ổn định và dài hạn. Điều này có thể dẫn đến việc dự án phải phụ thuộc vào các nguồn vốn ngắn hạn hoặc vay vốn với điều kiện khắt khe, gây ra sự không ổn định và ảnh hưởng đến khả năng thực hiện các mục tiêu phát triển nhà ở xã hội.

Khó khăn trong kế hoạch tài chính: Sự thiếu hụt nguồn vốn dài hạn đã ảnh hưởng đến khả năng lập kế hoạch tài chính và triển khai các dự án một cách hiệu quả. Việc thiếu nguồn vốn ổn định và dài hạn có thể dẫn đến sự khó khăn trong việc lập kế hoạch tài chính, làm giảm khả năng đáp ứng nhu cầu vốn và thực hiện các mục tiêu phát triển. Các dự án có thể gặp phải sự trì hoãn hoặc gặp khó khăn trong việc hoàn thành đúng hạn do thiếu vốn, ảnh hưởng đến hiệu quả tổng thể của các chương trình phát triển nhà ở xã hội. Sự không ổn định trong nguồn vốn cũng có thể làm giảm khả năng tham gia các hoạt động đầu tư, khả năng quản lý tài chính và tăng chi phí, làm giảm hiệu quả của các dự án nhà ở xã hội.

3.4.3.4. Thiếu thông tin và kém minh bạch

Thiếu thông tin rõ ràng và đầy đủ về các dự án, quy trình huy động và sử dụng nguồn lực tài chính đã làm giảm niềm tin của các bên liên quan, đặc biệt là khu vực tư nhân. Thông tin của các chủ đầu tư, thông tin của dự án nhà ở xã hội cần được minh bạch là yêu cầu hàng đầu của các nhà đầu tư khác khi tham gia vốn cho dự án nhà ở xã hội. Tuy nhiên do nhiều nguyên nhân, từ năng lực quản trị đến mục đích thu lợi mà các nhà đầu tư không dễ dàng công khai thông tin cho cơ quan quản lý nhà nước, cho các nhà đầu tư khác. Thực tế, hiện tượng mập mờ, che giấu thông tin trong quá trình huy động và sử dụng nguồn vốn huy động tại các dự án nhà ở xã hội diễn ra khá phổ biến. Nó thể hiện qua chính cơ chế phân phối, giá bán, cơ chế quản lý dự án của chủ đầu tư. Sự thiếu sự minh bạch trong quản lý và báo cáo tài chính đã dẫn đến nghi

ngờ về việc sử dụng nguồn lực tài chính, làm giảm sự tham gia và đầu tư từ khu vực tư nhân.

3.4.3.5. Hạn chế về năng lực quản lý và giám sát

Những hạn chế trong quản lý và giám sát xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội thể hiện ở việc thiếu các hệ thống quản lý hồ sơ và dự án tập trung, không có quy trình giám sát minh bạch trong quá trình huy động vốn cũng như tiến độ thi công và giải ngân vốn. Cùng với đó, năng lực quản lý tài chính của chủ đầu tư chưa hiệu quả. Tất cả những điều này dẫn đến rủi ro trong quản lý dòng tiền, khó khăn trong việc theo dõi và xử lý vi phạm, và thiếu công cụ số hóa để hỗ trợ thẩm định, nghiệm thu dự án, và phân phối căn hộ.

Năng lực quản lý và giám sát của các cơ quan nhà nước còn hạn chế, dẫn đến việc sử dụng nguồn lực tài chính không hiệu quả và gặp khó khăn trong việc đảm bảo tính minh bạch và công bằng trong các dự án. Công tác quản lý tài chính còn nhiều yếu kém, không có cơ chế giám sát chặt chẽ dòng tiền từ các nguồn xã hội hóa, dẫn đến rủi ro về thất thoát hoặc sử dụng sai mục đích. Thiếu công cụ để theo dõi tiến độ thi công, cập nhật tài liệu như ảnh chụp và biên bản nghiệm thu, gây khó khăn trong việc giải ngân tài chính một cách hiệu quả. Thiếu các cơ chế giám sát và kiểm tra hiệu quả đã làm giảm khả năng phát hiện và xử lý các vấn đề phát sinh trong quá trình triển khai các dự án nhà ở xã hội.

Chương 4

QUAN ĐIỂM, GIẢI PHÁP THÚC ĐẨY HOẠT ĐỘNG XÃ HỘI HÓA NGUỒN LỰC TÀI CHÍNH CHO PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI VIỆT NAM

4.1. QUAN ĐIỂM PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI VÀ XÃ HỘI HÓA NGUỒN LỰC TÀI CHÍNH CHO PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI VIỆT NAM

Trong bối cảnh phát triển kinh tế - xã hội và đô thị hóa nhanh chóng, việc phát triển nhà ở xã hội trở thành nhiệm vụ cấp bách và chiến lược của Đảng, Nhà nước và toàn xã hội. Để thực hiện chiến lược này, Việt Nam xác định phát triển nhà ở xã hội và thúc đẩy xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội phải luôn song hành. Do đó, quan điểm, chủ trương về phát triển nhà ở xã hội phải bao hàm nội dung về xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội và ngược lại. Tại Việt Nam những năm qua, quan điểm về phát triển nhà ở xã hội và xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội là nhất quán, song hành và tập trung với những nội dung sau:

Một là, coi phát triển nhà ở xã hội là một trong những nhiệm vụ trọng tâm trong phát triển kinh tế - xã hội của đất nước, là trách nhiệm, nghĩa vụ và đạo đức của người làm quản lý nhà nước, của xã hội, của các doanh nghiệp và của người dân. Trong quá trình xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội, thì Nhà nước đóng vai trò kiến tạo, điều tiết và bảo đảm định hướng xã hội trong xã hội hóa nguồn lực tài chính.

Hai là, xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội là yêu cầu tất yếu, khách quan của quá trình phát triển kinh tế thị trường, định hướng xã hội chủ nghĩa ở Việt Nam, là giải pháp nhất quán, thường xuyên trong chiến lược phát triển nhà nói riêng, trong phát triển kinh tế xã hội nói chung.

- Huy động và sử dụng hiệu quả các nguồn vốn cho phát triển nhà ở

xã hội; ưu tiên bố trí nguồn vốn ngân sách nhà nước từ Trung ương và địa phương tương xứng, kịp thời để bảo đảm thực hiện các mục tiêu phát triển nhà ở xã hội; Nhà nước tập trung phát triển nhà ở xã hội cho thuê khu vực đô thị bằng nguồn vốn đầu tư công; đẩy mạnh thực hiện xã hội hoá nguồn vốn phát triển nhà ở xã hội, đặc biệt là của các doanh nghiệp trong nước và nước ngoài.

- Xã hội hóa nguồn lực tài chính bằng nhiều hình thức linh hoạt, phù hợp để huy động tối đa nguồn vốn xã hội hóa cho phát triển nhà ở xã hội như: huy động vốn của doanh nghiệp, huy động từ ngân hàng, các tổ chức tín dụng, quỹ đầu tư phát triển, cổ phiếu, trái phiếu, các tổ chức phi chính phủ, vốn của người dân... và các nguồn vốn hợp pháp khác, nhằm tạo lập hệ thống tài chính vận hành ổn định, dài hạn và giảm phụ thuộc vào ngân sách nhà nước.

- Huy động hiệu quả nguồn vốn nước ngoài thông qua các cơ chế huy động tài chính quốc tế như: quỹ đầu tư, quỹ tín thác bất động sản, liên doanh, liên kết thực hiện dự án nhà ở; tạo điều kiện cho nhà đầu tư nước ngoài tham gia phát triển nhà ở xã hội.

Ba là, xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội phải gắn với hiệu quả, gắn với hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, các chủ thể thị trường và người dân, đảm bảo ổn định xã hội và phát triển bền vững.

Thực hiện đa dạng hóa các loại hình nhà ở xã hội nhằm sử dụng hiệu quả nguồn lực xã hội hóa. Phát triển đa dạng loại hình nhà ở xã hội và cơ chế, chính sách mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội, nhà lưu trú, ký túc xá cho công nhân, người thu nhập thấp khu vực đô thị, học sinh, sinh viên, lực lượng vũ trang với giá phù hợp với khả năng chi trả của từng đối tượng thụ hưởng; tăng tỉ lệ nhà ở xã hội cho thuê; chú trọng hỗ trợ nhà ở và đất ở cho người có công với cách mạng, người nghèo và các đối tượng chính sách, bảo đảm phù hợp với quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng và kế hoạch phát triển nhà ở trong từng giai đoạn của địa phương; kết hợp linh hoạt giữa các

chính sách hỗ trợ của Nhà nước và sự tham gia của các tổ chức chính trị - xã hội, các doanh nghiệp, cá nhân.

Bốn là, việc thúc đẩy xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội phải được xem xét đồng thời trên cả hai phương diện hiệu quả kinh tế và hiệu quả xã hội, trong đó mục tiêu an sinh xã hội giữ vai trò định hướng tổng thể, thực hiện minh bạch, kiểm soát hiệu quả quá trình xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội. Cụ thể:

- Nhà nước ưu tiên bố trí quỹ đất, nguồn vốn, tạo môi trường thuận lợi cho phát triển nhà ở xã hội; có cơ chế, chính sách ưu đãi thực chất, đủ hấp dẫn để thu hút, khuyến khích các thành phần kinh tế trong nước và nước ngoài tham gia đầu tư, phát triển nhà ở xã hội và thực hiện các chính sách hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng. Tăng cường hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước, đổi mới phương thức, mô hình quản lý và phát triển nhà ở xã hội; đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin, chuyển đổi số; phân cấp, phân quyền mạnh mẽ cho các địa phương trong phát triển nhà ở xã hội, đi đôi với tăng cường kiểm tra, thanh tra, giám sát, bảo đảm việc triển khai các dự án nhà ở xã hội, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quỹ đất phát triển nhà ở xã hội trong các dự án nhà ở thương mại đúng mục đích.

- Quản lý, giám sát chặt chẽ việc đầu tư, xây dựng, bán, cho thuê, sử dụng căn hộ các dự án nhà ở xã hội. Có chế tài đủ mạnh, ngăn ngừa, kịp thời xử lý nghiêm những sai phạm, trục lợi chính sách.

- Thực hiện tốt công tác quy hoạch trong phát triển nhà ở xã hội. Phát triển nhà ở xã hội theo dự án có vị trí, quy mô gắn với khu vực tập trung nhiều đối tượng có nhu cầu nhà ở xã hội, tại các quỹ đất phát triển nhà ở xã hội được bố trí trong quy hoạch dự án phát triển đô thị, dự án phát triển nhà ở nhằm đảm bảo công bằng và tăng khả năng tiếp cận hạ tầng đồng bộ và các dịch vụ xã hội thiết yếu. Bố trí các dự án nhà ở xã hội độc lập, hoặc trong các dự án nhà ở thương mại tại các vị trí thuận tiện về giao thông, gắn với các

trung tâm công nghiệp, bảo đảm đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội thiết yếu.

- Đưa các chỉ tiêu về phát triển nhà ở, trong đó có chỉ tiêu bắt buộc phát triển nhà ở xã hội vào hệ thống chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội 5 năm và hằng năm của cả nước và từng tỉnh, thành phố; các tỉnh, thành phố bảo đảm bố trí đủ quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội. Phấn đấu đến năm 2030, cả nước xóa bỏ hoàn toàn tình trạng nhà tạm, nhà dột nát cho hộ nghèo, hộ cận nghèo, người dân bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu; hoàn thành xây dựng ít nhất 1 triệu căn nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp tại khu vực đô thị; thực hiện tốt việc hỗ trợ nhà ở theo các chương trình mục tiêu, nhất là đối với người có công với cách mạng, thân nhân của người có công với cách mạng khó khăn về nhà ở, hộ nghèo ở tại khu vực nông thôn, vùng dân tộc thiểu số và miền núi; bảo đảm 100% người có công và gia đình người có công với cách mạng được chăm lo tốt về nhà ở.

4.2. MỘT SỐ GIẢI PHÁP THÚC ĐẨY XÃ HỘI HÓA NGUỒN LỰC TÀI CHÍNH CHO PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI VIỆT NAM ĐẾN NĂM 2035, TẦM NHÌN ĐẾN NĂM 2045

Phát triển nhà ở xã hội và xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội là hai hoạt động song hành, đòi hỏi sự phối hợp tổng thể của nhiều chủ thể, trên nhiều lĩnh vực khác nhau. Do đó, để thúc đẩy xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội nhất thiết phải xem xét nó trong tổng thể các mối liên hệ và gắn liền với giải pháp phát triển nhà ở xã hội. Để thúc đẩy xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội, Việt Nam cần thực hiện các giải pháp sau:

4.2.1 Nhóm giải pháp về thể chế nhằm khuyến khích, thúc đẩy xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội

Trong phát triển xã hội, lợi ích, lợi nhuận là động lực tự nhiên thúc đẩy các chủ thể, nhất là các nhà đầu tư, và thực hiện phân bổ nguồn lực xã hội.

Đối với những vấn đề mang tính an sinh xã hội, lợi ích cộng đồng, lợi ích xã hội được đặt lên cao hơn lợi ích riêng của các chủ thể. Do đó, tính động lực tự nhiên trên suy giảm. Để các hoạt động mang tính an sinh xã hội thực hiện hiệu quả đòi hỏi Nhà nước phải có thể chế, cơ chế, chính sách pháp luật thúc đẩy mạnh mẽ. Đây luôn là giải pháp nền tảng cho các chương trình phát triển vì an sinh xã hội.

Là vấn đề mang tính an sinh xã hội cao, việc phát triển nhà ở xã hội và xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội cũng đòi hỏi phải có thể chế, cơ chế, chính sách pháp luật định hướng và thúc đẩy mạnh mẽ. Thể chế, cơ chế, chính sách pháp luật là giải pháp quan trọng nhất cho phát triển nhà ở xã hội và xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội. Giải pháp này phải bao gồm 4 nội dung cơ bản là: liên tục bổ sung, hoàn thiện thể chế, cơ chế, trọng tâm là hệ thống chính sách pháp luật một cách phù hợp cho các hoạt động phát triển nhà ở xã hội và xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội; xây dựng khung pháp lý cho hoạt động xã hội hóa nguồn lực tài chính; thúc đẩy cải cách thủ tục hành chính; nâng cao hiệu quả quản lý, kiểm soát dự án đầu tư từ nguồn vốn xã hội hóa. Cụ thể:

4.2.1.1. Hoàn thiện thể chế, cơ chế, trọng tâm là hệ thống chính sách pháp luật đồng bộ, khoa học, hiệu quả

Mặc dù hệ thống pháp luật và chính sách về phát triển nhà ở xã hội nói chung, xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội nói riêng đã được ban hành, thường xuyên được bổ sung song trên thực tế vẫn còn nhiều vướng mắc, bất cập. Từ các vấn đề về đất đai, quy hoạch, lựa chọn nhà đầu tư phát triển dự án nhà ở xã hội đến các thủ tục hành chính như cấp phép xây dựng, cấp phép đầu tư, các thủ tục hỗ trợ tài chính... đều khó triển khai thông suốt. Những bất cập giữa các bên liên quan, từ cơ quan quản lý nhà nước đến ngân hàng, chủ đầu tư và người dân làm suy giảm hiệu quả hoạt động xã hội hóa nguồn lực tài chính, ảnh hưởng tới chủ trương phát triển nhà ở xã hội đều

xuất phát từ nguyên nhân chung là hệ thống cơ chế, chính sách pháp luật chưa hoàn thiện, còn chòng chéo, khó thi hành. Thể chế, chính sách pháp luật đôi khi chậm hơn so với yêu cầu thực tiễn. Hoàn thiện thể chế, chính sách pháp luật sẽ tạo ra môi trường pháp lý thuận tiện, tạo ra các khuôn khổ pháp lý nền tảng cho hoạt động xã hội hóa nguồn lực tài chính.

Giải pháp hoàn thiện thể chế, cơ chế, trọng tâm là hệ thống chính sách pháp luật đồng bộ, khoa học, hiệu quả chính là việc thường xuyên phải rà soát, cập nhật, bổ sung các Luật, Nghị định, Thông tư có liên quan đến phát triển nhà ở xã hội, xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội, đặc biệt là các luật liên quan trực tiếp như Luật Nhà ở, Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Thuế, Luật đầu tư và các quy định liên quan đến các tổ chức, cá nhân tham gia vào phát triển nhà ở xã hội, đóng góp nguồn vốn cho phát triển dự án nhà ở xã hội. Các quy định pháp lý trên mọi lĩnh vực liên quan như quyền sở hữu và sử dụng đất đai, vấn đề quy hoạch, lựa chọn nhà đầu tư, thủ tục hành chính, chính sách ưu đãi và hỗ trợ tài chính... cần thường xuyên được cập nhật, hoàn thiện để kịp thời tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc về mặt thể chế, cơ chế chính sách.

Yêu cầu của quá trình hoàn thiện thể chế, cơ chế, trọng tâm là hệ thống chính sách pháp luật là tạo ra môi trường pháp lý minh bạch, ổn định cho phát triển nhà ở xã hội và xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội. Các cơ chế, chính sách pháp luật cần rõ ràng, minh bạch, nhất là về các lĩnh vực liên quan trực tiếp như ưu đãi tài chính, thuế, đất đai, đầu tư cho các tổ chức, doanh nghiệp tham gia phát triển nhà ở xã hội và góp vốn cho phát triển nhà ở xã hội. Các chính sách này cần công khai, dễ hiểu và dễ thực hiện. Luật và các văn bản hướng dẫn phải được cập nhật thường xuyên, trung thực, phản ánh đúng tình hình thực tế, giúp tạo sự ổn định cho các nhà đầu tư và thúc đẩy sự tham gia đóng góp nguồn lực tài chính của các bên liên quan. Đồng thời, cần có tính đồng bộ giữa các luật, nghị định, thông tư có liên quan

nhằm giảm thiểu mâu thuẫn pháp lý, giúp các nhà đầu tư, doanh nghiệp, các tổ chức và người dân dễ dàng tham gia hoạt động xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội.

Trong hoàn thiện thể chế cần hướng tới xây dựng chính sách tài chính hợp lý, linh hoạt. Nhà nước cần có các chính sách hỗ trợ trực tiếp về tín dụng, ưu đãi về thuế, đất đai nhằm khuyến khích các nhà đầu tư tư nhân góp vốn cho phát triển nhà ở xã hội. Các chính sách này cần linh hoạt, phản ánh đúng nhu cầu và hoàn cảnh của thị trường. Chú trọng khuyến khích huy động vốn từ các tổ chức tài chính, ngân hàng, quỹ đầu tư, các nhà đầu tư tư nhân, các tổ chức phi chính phủ. Các chính sách này sẽ giúp tạo ra sự đa dạng, phong phú nguồn lực đầu tư cho các dự án phát triển nhà ở xã hội.

Việc hoàn thiện thể chế phải đảm bảo được sự tham gia của các bên liên quan trong phát triển nhà ở xã hội. Cần có cơ chế rõ ràng để phát triển các mô hình hợp tác công tư (PPP), trong đó nhà nước, các doanh nghiệp tư nhân và các tổ chức phi lợi nhuận có thể cùng tham gia vào các dự án nhà ở xã hội. Vì vậy, khung pháp lý cần có các quy định về quyền lợi, nghĩa vụ và chia sẻ rủi ro giữa các bên.

Hoàn thiện thể chế cũng phải hướng tới cải cách các thủ tục hành chính, phá bỏ các rào cản pháp lý chồng chéo, phức tạp cản trở quá trình huy động vốn đầu tư xã hội cho phát triển nhà ở xã hội cũng như quá trình thực hiện dự án nhà ở xã hội. Cần giảm thiểu các thủ tục hành chính phức tạp, đặc biệt trong việc cấp phép xây dựng, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy phép quy hoạch cho các dự án nhà ở xã hội. Các thủ tục này cần được chuẩn hóa, đơn giản hóa và đồng bộ trên toàn quốc. Trong quá trình huy động nguồn lực tài chính cũng như triển khai các dự án nhà ở xã hội, cần có cơ chế xử lý kịp thời các vướng mắc về pháp lý, nhất là các vấn đề về đất đai và quy hoạch, hỗ trợ tài chính, lãi suất, thuế... Điều này giúp các nhà đầu tư yên tâm và giảm thiểu rủi ro pháp lý.

Cuối cùng, hoàn thiện cơ chế chính sách cho phát triển nhà ở xã hội và xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội cũng phải đáp ứng tốt yêu cầu quản lý, kiểm tra, giám sát. Cần có cơ chế giám sát minh bạch, độc lập đối với các dự án nhà ở xã hội, bảo đảm sự minh bạch và hiệu quả trong việc sử dụng nguồn lực tài chính xã hội hóa, đảm bảo chất lượng công trình và tuân thủ đúng quy trình phát triển. Chính sách phải yêu cầu các nhà đầu tư, doanh nghiệp phải công khai thông tin về các dự án, từ việc huy động vốn cho đến các bước thực hiện, tiến độ dự án, thông tin tài chính để người dân và các bên liên quan có thể theo dõi, giám sát.

4.2.1.2. Xây dựng những cơ chế, chính sách pháp luật đặc thù, đột phá nhằm tạo động lực mạnh mẽ hơn, quyết liệt hơn trong phát triển nhà ở xã hội và xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội

Là nước đang phát triển, đặc trưng thể chế của Việt Nam chứa đựng những đặc trưng của nước đang phát triển. Đó là thể chế chưa hoàn thiện, chông chéo, hiệu quả thực thi không cao và chậm so với yêu cầu của thực tiễn. Trong khi đó, phát triển nhà ở xã hội là chính sách an sinh xã hội, đòi hỏi sự tác động mạnh mẽ của thể chế mới có thể thúc đẩy chính sách này phát triển. Từ thực tiễn và lý luận đó, bên cạnh những yêu cầu minh bạch, bền vững, khoa học, ổn định của thể chế, của hệ thống chính sách pháp luật, Việt Nam vẫn cần những cơ chế, chính sách đặc thù, đột phá để kịp thời giải quyết những khó khăn, vướng mắc, những điểm nghẽn trong quá trình phát triển nhà ở xã hội và xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội. Các cơ chế đặc thù chung được đề cập trong chính sách pháp luật gồm:

- Giao chủ đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư không thông qua đấu thầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân không sử dụng vốn đầu tư công;

- Lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội: Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, vị trí khu đất để

đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chưa có quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt hoặc có yêu cầu điều chỉnh quy hoạch chi tiết thì không phải thực hiện thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch chi tiết. Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất và các yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan của khu vực được xác định tại quy hoạch phân khu được phê duyệt hoặc quy hoạch chung được phê duyệt đối với khu vực không yêu cầu lập quy hoạch phân khu được sử dụng thay thế cho nhiệm vụ quy hoạch chi tiết và là cơ sở để lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch chi tiết.

- Thủ tục đầu tư xây dựng nhà ở xã hội: Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không phải thực hiện thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng tại cơ quan chuyên môn về xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Chủ đầu tư, người quyết định đầu tư tự tổ chức thẩm định, phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi và chịu trách nhiệm bảo đảm tuân thủ quy định của pháp luật về xây dựng. Việc lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng để thực hiện các gói thầu thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, công trình xây dựng nhà ở xã hội bằng nguồn vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn, vốn của doanh nghiệp nhà nước theo quy định của Luật Doanh nghiệp và doanh nghiệp do doanh nghiệp nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ được áp dụng hình thức chỉ định thầu rút gọn theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

- Xác định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội: Căn cứ phương pháp xác định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội và lợi nhuận định mức theo quy định của pháp luật về nhà ở, chủ đầu tư tự xây dựng, thuê tư vấn có đủ điều kiện năng lực về hoạt động xây dựng để thẩm tra trước khi chủ đầu tư phê duyệt giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội. Việc xác định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội được thực hiện đối với một hoặc một số công trình của dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo giai đoạn thực hiện hoặc theo phân kỳ đầu tư, từng dự án thành phần hoặc toàn bộ dự án. Sau khi nghiệm thu hoàn thành

công trình xây dựng đưa vào sử dụng, chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện kiểm toán, quyết toán về chi phí đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật, gửi cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để kiểm tra giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội.

- Chính sách đặc thù về đất đai: Chính sách đất đai cho nhà ở xã hội tập trung vào việc quy hoạch quỹ đất, ưu đãi về giao đất và miễn tiền sử dụng đất, đồng thời tạo cơ chế để chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội dễ dàng tiếp cận đất đai. Cần đảm bảo đồng bộ quy định về chính sách đất đai để xây dựng nhà ở xã hội trong Luật Nhà ở, Luật Đất đai, Luật Quy hoạch đô thị. Khắc phục những hạn chế, bất cập trong việc quy hoạch, bố trí quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội, nâng cao trách nhiệm của các địa phương trong việc thực hiện chính sách phát triển nhà ở xã hội, tăng cường hiệu quả khai thác và quản lý, sử dụng nguồn lực đất đai trong đó có quỹ đất đô thị dành để xây dựng nhà ở xã hội. Chính sách đất đai là yếu tố quan trọng thúc đẩy quá trình xã hội hóa nguồn vốn cho phát triển nhà ở xã hội. Các chính sách đặc thù về đất đai cho phát triển nhà ở xã hội cần quan tâm gồm: Trong quy hoạch, các địa phương nhất định phải bố trí đủ quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội khi lập và phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng tại địa phương. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị không phải dành diện tích đất ở trong phạm vi dự án để xây dựng nhà ở xã hội. Quỹ đất này phải được quy hoạch bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực và phù hợp với nhu cầu sinh sống, làm việc của đối tượng thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội, cần gắn liền với hệ thống giao thông công cộng, trường học, bệnh viện và công viên để tạo ra mô hình phát triển định hướng giao thông. Thực hiện cơ chế giao đất xây dựng dự án nhà ở xã hội không thông qua đấu giá. Đồng thời thực hiện các thủ tục hành chính rút gọn để giảm chi phí, rút ngắn thời gian thực hiện dự án nhà ở xã hội. Miễn toàn bộ tiền sử dụng đất cho dự án nhà ở xã hội. Giảm các loại phí và lệ phí liên quan

đến việc sử dụng đất, xây dựng và đăng ký quyền sử dụng đất.

- Chính sách tài chính đặc thù nhằm huy động các nhà đầu tư xã hội, huy động nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội: Để thu hút sự tham gia của các doanh nghiệp và nhà đầu tư tham gia góp vốn cho phát triển nhà ở xã hội, cần thiết phải phát triển các cơ chế thu hút đầu tư và hỗ trợ tài chính đa dạng. Điều này bao gồm việc cung cấp các khoản vay ưu đãi với lãi suất thấp, các khoản trợ cấp lãi suất cho các dự án nhà ở xã hội, và các ưu đãi thuế đặc biệt. Các cơ chế này cần được thiết kế sao cho dễ dàng tiếp cận và dễ thực hiện, với các hướng dẫn chi tiết để các doanh nghiệp, nhà đầu tư có thể tận dụng các hỗ trợ tài chính một cách tối ưu. Các chính sách đặc thù gồm: Nâng cao tỷ lệ vay vốn trên tổng mức đầu tư dự án. Hiện nay, TP Hà Nội đang đề xuất cơ chế cho phép chủ đầu tư được vay tối đa 80% tổng mức đầu tư từ nguồn ngân sách ủy thác qua Quỹ Đầu tư phát triển Thành phố, với thời hạn vay lên tới 25 năm và lãi suất thấp hơn từ 2-5% so với ngân hàng thương mại. Quy định rõ các khoản hỗ trợ không được tính vào giá bán, giá thuê mua hoặc giá thuê nhà ở xã hội. Như vậy, các hỗ trợ từ ngân sách sẽ thực sự góp phần giảm giá thành, đem lại lợi ích thực chất cho người dân, giúp tăng hiệu quả dự án nhà ở xã hội. Các chính sách ưu đãi về thuế thu nhập, ưu đãi lãi suất từ các gói hỗ trợ tài chính của Nhà nước. Bản thân gói hỗ trợ tài chính 145.000 tỷ đồng hiện nay cũng là cơ chế, chính sách đặc thù nhằm thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội, khuyến khích các nhà đầu tư cùng tham gia phát triển nhà ở xã hội.

Trên đây là ví dụ cụ thể cho những cơ chế đặc thù, đột phá trong phát triển nhà ở xã hội mà thể chế cần xây dựng bên cạnh việc đảm bảo tính ổn định, bền vững của thể chế. Các chính sách đặc thù này tập trung vào một số lĩnh vực then chốt, mang tính quyết định nhằm tháo gỡ kịp thời những điểm nghẽn, những khó khăn trong phát triển nhà ở xã hội cũng như trong xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội.

4.2.2. Nhóm giải pháp hỗ trợ huy động nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội

4.2.2.1. Đa dạng hóa hình thức huy động nhằm nâng cao mức độ xã hội hóa và quy mô nguồn vốn cho phát triển nhà ở xã hội

Tiêu chí đánh giá quan trọng nhất của hoạt động xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội là mức độ xã hội hóa và quy mô nguồn vốn xã hội hóa. Trong giai đoạn 2015-2025, mức độ xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội khá cao, có thể coi là 100% bởi tất cả các dự án trong giai đoạn này chủ yếu được thực hiện bởi nguồn vốn tư nhân. Nó đến từ vốn tự có của các nhà đầu tư dự án nhà ở xã hội, vốn vay ngân hàng thương mại, vốn vay qua các gói hỗ trợ tài chính của nhà nước.

Mặc dù mức độ xã hội hóa nguồn lực tài chính là rất cao nhưng quy mô lại chưa đáp ứng được yêu cầu về vốn cho phát triển nhà ở xã hội. Lý do là vẫn còn rất ít nhà đầu tư tham gia xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội dẫn đến quy mô vốn xã hội hóa không cao. Do đó, chúng ta phải gia tăng số lượng các chủ thể, các nhà đầu tư tham gia xã hội hóa nguồn vốn cho phát triển nhà ở xã hội. Bên cạnh các chủ đầu tư đầu tư dự án nhà ở xã hội, chúng ta cần huy động đông đảo các nhà đầu tư khác trong xã hội cùng đóng góp nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội. Đây là mục tiêu trọng tâm của giải pháp này.

Đa dạng hóa hình thức huy động vốn không chỉ giúp gia tăng quy mô nguồn lực tài chính mà còn mở rộng sự tham gia của xã hội vào phát triển nhà ở xã hội. Đây là điều kiện quan trọng để đáp ứng nhu cầu ngày càng lớn của người thu nhập thấp và góp phần phát triển đô thị bền vững. Giải pháp đa dạng hóa hình thức huy động vốn cho phát triển nhà ở xã hội sẽ hướng tới những nội dung cơ bản sau:

Thứ nhất, tăng cường huy động vốn từ khu vực tư nhân, từ các nhà đầu tư khu vực tư nhân. Muốn vậy, cần có chính sách ưu đãi, thu hút, khuyến

khích các nhà đầu tư tư nhân góp vốn cùng chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội xây dựng nhà ở xã hội. Mặc dù tỷ lệ lợi nhuận định mức cho các dự án nhà ở xã hội được Nhà nước quy định ở mức 10%, song với chính sách hỗ trợ tài chính hợp lý, chính sách ưu đãi trong quy hoạch và sử dụng đất, chính sách miễn giảm thuế, chính sách đặc thù trong các thủ tục hành chính, đầu tư, xây dựng... sẽ thúc đẩy các nhà đầu tư khác cùng tham gia góp vốn phát triển nhà ở xã hội. Hiệu quả huy động vốn từ khu vực tư nhân chính là mức độ hấp dẫn, khả thi của các chính sách hỗ trợ, ưu đãi và khuyến khích nêu trên.

Để tăng cường huy động vốn từ khu vực tư nhân, Nhà nước cũng cần áp dụng linh hoạt các hình thức trong mô hình hợp tác công - tư (PPP). Giai đoạn 2015-2025 chưa ghi nhận mô hình hợp tác công tư nào trong phát triển nhà ở xã hội. Song với những ưu điểm cơ bản của mô hình hợp tác công tư là nhà nước và doanh nghiệp tư nhân cùng chia sẻ trách nhiệm, rủi ro, lợi nhuận và quyền kiểm soát dựa trên hợp đồng ký kết, giúp huy động nguồn lực của tư nhân mà không gây thêm gánh nặng ngân sách, mô hình này có nhiều điều kiện thuận lợi để phát huy trong phát triển nhà ở xã hội, mà bản thân hoạt động của mô hình này chính là huy động nguồn vốn, kinh nghiệm, kỹ thuật của tư nhân nhằm thực hiện các chương trình kinh tế xã hội mang tính an sinh xã hội sâu sắc. Đối tác tư nhân có thể là doanh nghiệp, nhà đầu tư trong nước hoặc quốc tế, thậm chí cả các tổ chức phi chính phủ hoặc tổ chức cộng đồng trong một số lĩnh vực cụ thể. Đó chính là xã hội hóa nguồn lực, mà ở đây không chỉ là nguồn lực tài chính mà còn bao gồm các nguồn lực khác cho phát triển nhà ở xã hội.

Thứ hai, huy động vốn từ hệ thống các tổ chức tài chính - ngân hàng. Mặc dù hiện nay, hầu hết các dự án nhà ở xã hội đều có nguồn vốn vay từ hệ thống ngân hàng thương mại nhưng là thông qua gói hỗ trợ tài chính của nhà nước. Nhà nước sẽ yêu cầu các ngân hàng dành một lượng vốn nhất định để cho vay các dự án nhà ở xã hội với lãi suất thấp hơn mức lãi suất trung bình của thị trường từ 2%-3%, sau đó Ngân hàng Nhà nước sẽ bù mức lãi suất hỗ

trợ này từ ngân sách. Hình thức này chưa phải là sự tham gia chủ động từ phía ngân hàng nên tính chủ động của nguồn vốn không cao. Chúng ta cần các ngân hàng thương mại tham gia chủ động, tích cực thông qua cơ chế chia sẻ rủi ro và lợi nhuận, như vậy mới đảm bảo tính chủ động và bền vững cho nguồn vốn từ ngân hàng.

Các tổ chức tài chính - ngân hàng là tổ chức có nguồn vốn dồi dào, bền vững. Họ trực tiếp kinh doanh và thu lợi nhuận từ các hoạt động cho vay vốn, rất phù hợp cho các hoạt động sản xuất kinh doanh có tỷ suất lợi nhuận trung bình đảm bảo chi phí sử dụng vốn. Tuy nhiên, trong dự án nhà ở xã hội, mức lợi nhuận, tính chủ sở hữu và mức độ tiềm năng của khách hàng mua nhà xã hội không cao, chưa hấp dẫn các tổ chức tài chính - ngân hàng. Nếu không có các chính sách hỗ trợ tài chính, lãi suất của nhà nước, mức độ tham gia của các tổ chức tài chính - ngân hàng còn hạn chế. Tuy nhiên, nếu có phương án tín dụng hợp lý, thời gian hoàn thành dự án nhanh, các cơ chế quản lý, giám sát rủi ro của chủ đầu tư đảm bảo, nhất định sẽ thu hút được nguồn vốn của các tổ chức tài chính - ngân hàng.

Thứ ba, huy động nguồn vốn thông qua thị trường vốn. Để tăng cường nguồn vốn, các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội nên tăng cường huy động vốn thông qua thị trường. Các công cụ chủ yếu để các nhà đầu tư thực hiện huy động vốn thông qua thị trường là phát hành trái phiếu công trình để tạo nguồn vốn trung và dài hạn cho các dự án nhà ở xã hội. Khuyến khích doanh nghiệp phát hành trái phiếu doanh nghiệp hoặc cổ phiếu nhằm mở rộng quy mô vốn đầu tư, quy mô huy động vốn. Giải pháp này có thể thu hút khá đông đảo người dân, các tổ chức, doanh nghiệp tham gia, tạo thành lực lượng mạnh mẽ trong quá trình xã hội hóa. Mức độ tham gia cũng linh hoạt, phù hợp với các chủ thể khác nhau nên có khả năng lôi kéo, thu hút được đông đảo các nhà đầu tư với những mức độ tham gia đa dạng. Nếu được sự cam kết và bảo lãnh của Nhà nước, mức độ tín nhiệm của trái phiếu dự án nhà ở xã hội sẽ rất cao, rất dễ thu hút được đông đảo các nhà đầu tư, doanh nghiệp, người dân tham

gia, tạo hiệu ứng tích cực cho hoạt động xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội.

Bên cạnh việc phát hành cổ phiếu, trái phiếu, chúng ta cũng có thể thúc đẩy mô hình quỹ đầu tư bất động sản (REITs) dành cho nhà ở xã hội nhằm thu hút dòng vốn từ các nhà đầu tư nhỏ lẻ. Mô hình quỹ đầu tư bất động sản (REITs) là hình thức cho phép nhiều nhà đầu tư góp vốn vào một quỹ, sau đó quỹ này dùng tiền để đầu tư vào các bất động sản sinh lời, trong đó có thể dùng quỹ này đầu tư phát triển nhà ở xã hội. Nhà đầu tư hưởng lợi nhuận dưới dạng cổ tức định kỳ, được phân chia từ doanh thu cho thuê hoặc các hoạt động khác của quỹ. Mô hình này giúp các nhà đầu tư nhỏ lẻ có thể tham gia thị trường bất động sản với số vốn nhỏ, mang lại tính thanh khoản cao hơn so với việc sở hữu trực tiếp tài sản bất động sản. Mô hình này rất lý tưởng cho việc gia tăng số lượng nhà đầu tư tư nhân. Qua đó cũng gia tăng quy mô nguồn vốn xã hội hóa cho phát triển nhà ở xã hội.

Thứ tư, thu hút sự tham gia của các tổ chức phi chính phủ, quỹ từ thiện, hiệp hội nghề nghiệp và người dân trong các chương trình hỗ trợ nhà ở cho người thu nhập thấp, công nhân, những người yếu thế trong xã hội. Xuất phát từ tính an sinh xã hội, phục vụ lợi ích cộng đồng, lợi ích xã hội, các dự án nhà ở xã hội cũng có thể nhận được sự quan tâm, tham gia đầu tư của các tổ chức phi chính phủ, quỹ từ thiện, hiệp hội nghề nghiệp vì mục tiêu xây dựng xã hội tốt đẹp hơn. Nội dung kêu gọi sự đóng góp của cộng đồng được tiến hành dưới nhiều hình thức như hiến đất, tham gia đầu tư cơ sở hạ tầng hoặc hỗ trợ tài chính cho các dự án mang tính an sinh xã hội cao như dự án nhà ở xã hội.

4.2.2.2. Thành lập quỹ đầu tư phát triển nhà ở xã hội, tạo điều kiện cho các nhà đầu tư góp vốn thông qua mô hình tập trung

Nếu mô hình quỹ đầu tư bất động sản (REITs) là mô hình quỹ đầu tư để sinh lợi nhuận, trong đó việc đầu tư vào dự án nhà ở xã hội chỉ là một trong những phương án đầu tư sinh lời, thì quỹ phát triển nhà ở xã hội là mô hình

quỹ đặc thù chỉ dùng cho hoạt động phát triển nhà ở xã hội. Mục đích của quỹ nhà ở xã hội là tham gia đầu tư trực tiếp các dự án nhà ở xã hội để tạo lập quỹ nhà ở xã hội, quản lý quỹ nhà ở xã hội; hỗ trợ lãi suất cho vay không yêu cầu thế chấp; hỗ trợ doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, đối tượng hưởng chính sách nhà ở xã hội theo điều kiện, nội dung và mức hỗ trợ được cơ quan có thẩm quyền quy định.

Việc thành lập các quỹ nhà ở xã hội để tập hợp và phân phối nguồn lực tài chính cho các dự án nhà ở xã hội. Các quỹ này có thể được tài trợ vốn bởi ngân sách nhà nước, đóng góp nguồn lực tài chính từ các doanh nghiệp, tổ chức tài chính, và cộng đồng dân cư. Việc quản lý các quỹ nhà ở xã hội cần được thực hiện một cách minh bạch và hiệu quả, đảm bảo rằng nguồn tài chính được sử dụng đúng mục đích và đạt được kết quả cao nhất. Các quỹ này cũng có thể được sử dụng để hỗ trợ các dự án nhà ở xã hội quy mô lớn và cung cấp các khoản tài trợ cho các dự án nhỏ hơn.

Thành lập các quỹ nhà ở xã hội là giải pháp điển hình trong xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội. Quỹ nhà ở xã hội sẽ đóng vai trò quan trọng trong việc phát triển nhà ở cho người lao động có thu nhập thấp, người yếu thế bằng cách tạo lập và cung cấp nhà ở cho thuê ổn định, góp phần ổn định thị trường bất động sản. Quỹ nhà ở xã hội còn huy động các nguồn vốn từ nhiều kênh khác nhau trong xã hội, thực hiện xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội một cách minh bạch, hiệu quả, giúp giải quyết bài toán khó khăn về nguồn vốn và quỹ đất cho các dự án nhà ở xã hội. Tuy nhiên, với tính chất an sinh của chính sách nhà ở xã hội, với những yếu tố quyết định hiệu quả của việc phát triển nhà ở xã hội và xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội như thể chế, đất đai, đầu tư, thủ tục hành chính..., mô hình quỹ nhà ở xã hội nên được lập tập trung, do nhà nước thành lập. Như vậy mới phát huy được lợi thế của quỹ, có khả năng điều phối, phối hợp và thực hiện hiệu quả việc phát triển nhà ở xã hội cũng

như việc huy động nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội. Các nội dung cơ bản của quỹ phát triển nhà ở xã hội:

- *Xây dựng và quản lý quỹ phát triển nhà ở xã hội*: Chính phủ và các cơ quan chức năng cần xây dựng và phát triển các quỹ phát triển nhà ở xã hội nhằm tập hợp và phân bổ nguồn vốn cho các dự án. Các quỹ này nên được quản lý chuyên nghiệp và minh bạch, đảm bảo rằng nguồn vốn được sử dụng hiệu quả và đúng mục đích. Việc thành lập quỹ cần có quy định rõ ràng về cơ cấu tổ chức, quy trình hoạt động, và các tiêu chí lựa chọn dự án để đảm bảo tính công bằng và hiệu quả.

- *Tập hợp nguồn vốn từ ngân sách nhà nước*: Ngân sách nhà nước có thể đóng góp một phần quan trọng vào quỹ phát triển nhà ở xã hội. Cần có các cơ chế để chuyển giao ngân sách nhà nước vào quỹ này, đồng thời đảm bảo việc sử dụng nguồn vốn này được công khai và minh bạch. Điều này sẽ giúp xây dựng niềm tin của cộng đồng và các nhà đầu tư vào các quỹ phát triển.

- *Huy động vốn từ tổ chức tài chính quốc tế*: Tăng cường hợp tác với các tổ chức tài chính quốc tế như Ngân hàng Thế giới (WB), Ngân hàng Phát triển Châu Á (ADB), và các tổ chức tài chính khác để huy động vốn cho quỹ phát triển nhà ở xã hội. Các tổ chức này có thể cung cấp các khoản vay ưu đãi, hỗ trợ kỹ thuật, và các nguồn lực tài chính khác. Cần thiết lập các cơ chế hợp tác và đảm bảo rằng nguồn vốn từ các tổ chức quốc tế được sử dụng hiệu quả và đạt được các mục tiêu phát triển nhà ở xã hội.

- *Tạo điều kiện cho tổ chức phi chính phủ và cộng đồng dân cư tham gia*: Cần khuyến khích sự tham gia của các tổ chức phi chính phủ, quỹ từ thiện, hiệp hội nghề nghiệp, các tổ chức chính trị - xã hội và cộng đồng dân cư vào việc đóng góp vào quỹ phát triển nhà ở xã hội. Các tổ chức phi chính phủ, quỹ từ thiện, hiệp hội nghề nghiệp, các tổ chức chính trị - xã hội có thể cung cấp tài chính, hỗ trợ kỹ thuật, hoặc các nguồn lực khác. Cộng đồng dân cư cũng có thể tham gia bằng cách đóng góp tiền hoặc các tài sản khác để hỗ trợ các dự án nhà

ở xã hội. Cần có các cơ chế và chính sách để thu hút sự tham gia của các bên liên quan này và đảm bảo rằng các đóng góp của họ được sử dụng đúng mục đích.

- *Thực hiện huy động nguồn vốn đa dạng*: Tìm kiếm nguồn vốn từ các tổ chức quốc tế. Các tổ chức quốc tế như Liên Hợp Quốc, Quỹ từ thiện quốc tế, và các tổ chức tài chính phát triển có thể cung cấp nguồn vốn và hỗ trợ cho các dự án nhà ở xã hội. Cần chủ động tiếp cận và xây dựng mối quan hệ hợp tác với các tổ chức này để thu hút thêm nguồn vốn và tài trợ cho các dự án.

Khuyến khích đóng góp từ tổ chức phi chính phủ và cộng đồng. Các tổ chức phi chính phủ có thể đóng góp tài chính hoặc hỗ trợ các dự án nhà ở xã hội qua các quỹ từ thiện hoặc các chương trình hỗ trợ. Đồng thời, cộng đồng dân cư có thể tham gia vào các chương trình quyên góp hoặc đầu tư nhỏ để hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội. Cần có các chiến lược truyền thông hiệu quả để khuyến khích sự tham gia và đóng góp từ các bên liên quan này.

Tìm kiếm nguồn vốn từ các doanh nghiệp và nhà đầu tư. Khuyến khích các doanh nghiệp và nhà đầu tư tham gia vào quỹ phát triển nhà ở xã hội bằng cách cung cấp các khoản đầu tư, tài trợ, hoặc hợp tác công - tư (PPP). Các doanh nghiệp có thể được hưởng các ưu đãi về thuế hoặc các chính sách hỗ trợ khác để khuyến khích họ đóng góp vào quỹ. Việc xây dựng các cơ chế hợp tác hiệu quả sẽ giúp tối ưu hóa việc huy động nguồn vốn và nâng cao khả năng thực hiện các dự án.

4.2.3. Nhóm chính sách phối hợp, nâng cao nhận thức, hỗ trợ thúc đẩy hiệu quả hoạt động huy động và sử dụng nguồn lực tài chính xã hội hóa cho phát triển nhà ở xã hội

4.2.3.1. *Đẩy mạnh công tác truyền thông và vận động cộng đồng tích cực tham gia phát triển nhà ở xã hội và xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội*

Bên cạnh những giải pháp trực tiếp giải quyết nhu cầu vốn, trực tiếp thúc đẩy xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội, chúng ta

cũng cần những giải pháp mang tính hỗ trợ, hỗ trợ trong đó có vấn đề tuyên truyền, vận động. Đây là giải pháp hướng tới nhận thức xã hội về phát triển nhà ở xã hội và xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội. Từ bài học trong phát triển nhà ở xã hội tại một số quốc gia, đặc biệt là Singapo, Trung Quốc, một phần nguồn vốn phát triển nhà ở xã hội được thực hiện qua tiền tiết kiệm từ thu nhập của người dân. Do đó, người dân cũng như các nhà đầu tư, doanh nghiệp, tổ chức phải có nhận thức rõ ràng về hoạt động này. Tại Việt Nam, nhận thức về chính sách phát triển nhà ở xã hội và xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội chưa đầy đủ. Vì vậy rất cần phải tuyên truyền. Các nội dung và biện pháp tuyên truyền là:

Thứ nhất, tăng cường truyền thông

- *Xây dựng chiến dịch truyền thông hiệu quả:* Thiết lập và triển khai các chiến dịch truyền thông mạnh mẽ trên các trang mạng xã hội, trên các phương tiện truyền thông nhằm nâng cao nhận thức của cộng đồng về sự cần thiết và tầm quan trọng của phát triển nhà ở xã hội cũng như chủ trương xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội. Các chiến dịch này cần được thiết kế để làm nổi bật các lợi ích của việc phát triển nhà ở xã hội, như việc cải thiện chất lượng cuộc sống, giảm thiểu tình trạng thiếu nhà ở, và thúc đẩy sự phát triển bền vững cũng như coi việc xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội là giải pháp trọng tâm trong việc đảm bảo nguồn tài chính bền vững cho phát triển nhà ở xã hội.

Sử dụng phương tiện truyền thông đa dạng: Tận dụng các kênh truyền thông khác nhau để tiếp cận và truyền tải thông tin đến nhiều đối tượng. Điều này có thể bao gồm truyền hình, radio, báo chí, mạng xã hội, và các nền tảng trực tuyến. Việc sử dụng đa dạng các phương tiện truyền thông sẽ giúp thông điệp về nhà ở xã hội và xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội được tiếp cận rộng rãi và hiệu quả hơn.

Tạo nội dung truyền thông hấp dẫn và dễ hiểu: Phát triển nội dung truyền thông dễ tiếp cận, hấp dẫn và dễ hiểu để người dân dễ dàng nắm bắt thông tin và ý nghĩa của các dự án nhà ở xã hội cũng như vai trò, ý nghĩa, tầm quan trọng của giải pháp xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội. Sử dụng hình ảnh, video, và các công cụ truyền thông sáng tạo khác để làm cho thông điệp trở nên sinh động và dễ nhớ.

Theo dõi và đánh giá hiệu quả truyền thông: Đánh giá hiệu quả của các chiến dịch truyền thông thông qua việc theo dõi phản hồi từ cộng đồng và phân tích các chỉ số truyền thông. Dựa trên kết quả đánh giá, điều chỉnh các chiến lược truyền thông để nâng cao hiệu quả và đáp ứng nhu cầu thông tin của cộng đồng.

Vận động cộng đồng tham gia quá trình phát triển nhà ở xã hội và xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội

Khuyến khích sự tham gia của cộng đồng: Tạo điều kiện cho cộng đồng và các tổ chức xã hội tham gia vào quá trình phát triển và giám sát các dự án nhà ở xã hội. Các hoạt động này có thể bao gồm việc tổ chức các buổi họp cộng đồng, diễn đàn, và hội thảo để người dân có thể thảo luận và đóng góp ý kiến về các dự án. Cùng với đó, khuyến khích người dân thực hành tiết kiệm để có điều kiện tham gia mua, thuê mua nhà ở xã hội cải thiện chỗ ở. Người dân cũng có thể tham gia đầu tư phát triển nhà ở xã hội thông qua trái phiếu của Nhà nước hoặc trái phiếu các dự án nhà ở xã hội.

Tạo các cơ chế phản hồi: Thiết lập các cơ chế phản hồi hiệu quả để người dân có thể dễ dàng gửi ý kiến và phản ánh về các dự án nhà ở xã hội. Cung cấp các kênh liên lạc như hộp thư góp ý, trang web phản hồi, hoặc các cuộc khảo sát cộng đồng để thu thập ý kiến và đảm bảo rằng tiếng nói của cộng đồng được lắng nghe và xem xét. Xây dựng các diễn đàn đối thoại giữa chính quyền, các nhà phát triển, và cộng đồng để thúc đẩy sự hợp tác và hiểu

biết lẫn nhau. Các cuộc đối thoại này giúp giải quyết các vấn đề phát sinh, đồng thời tăng cường sự tin tưởng và hợp tác giữa các bên liên quan.

Khuyến khích các hoạt động cộng đồng: Tạo ra các chương trình và hoạt động cộng đồng nhằm thúc đẩy sự tham gia của người dân vào việc quản lý và bảo vệ các dự án nhà ở xã hội. Ví dụ, có thể tổ chức các sự kiện cộng đồng để giới thiệu các dự án nhà ở xã hội, hoặc phát động các chiến dịch tình nguyện để tham gia vào các hoạt động xây dựng và bảo trì.

Tạo sự gắn kết và trách nhiệm cộng đồng: Xây dựng các mô hình hợp tác cộng đồng để tạo sự gắn kết và trách nhiệm trong việc quản lý và duy trì các dự án nhà ở xã hội. Việc này giúp tăng cường tính bền vững của các dự án và đảm bảo rằng các dự án được duy trì và phát triển theo đúng hướng.

4.2.3.2. Đẩy mạnh các chính sách hỗ trợ tài chính

Triển khai các chương trình hỗ trợ

Mở rộng các chương trình trợ cấp lãi suất: Chính phủ cần tiếp tục triển khai và mở rộng các chương trình trợ cấp lãi suất cho các dự án nhà ở xã hội. Các chương trình này có thể bao gồm việc giảm lãi suất cho các khoản vay xây dựng nhà ở xã hội, giúp giảm gánh nặng tài chính cho các nhà đầu tư và doanh nghiệp. Để đảm bảo hiệu quả, các chương trình trợ cấp lãi suất cần được điều chỉnh thường xuyên dựa trên biến động của thị trường tài chính và nhu cầu thực tế của các dự án.

Cung cấp bảo lãnh vay vốn: Cần phát triển các cơ chế bảo lãnh vay vốn để hỗ trợ các doanh nghiệp và cá nhân tham gia vào việc phát triển nhà ở xã hội. Các cơ chế bảo lãnh này sẽ giúp giảm thiểu rủi ro tài chính cho các tổ chức tài chính khi cho vay, từ đó khuyến khích họ cung cấp vốn cho các dự án nhà ở xã hội. Chính phủ nên phối hợp với các tổ chức tài chính để thiết lập các quỹ bảo lãnh vay vốn và đảm bảo rằng các quỹ này được quản lý và sử dụng hiệu quả.

Cung cấp các khoản vay ưu đãi: Chính phủ và các cơ quan chức năng cần triển khai các khoản vay ưu đãi với lãi suất thấp hoặc không lãi suất cho

các dự án nhà ở xã hội. Các khoản vay này cần được thiết kế để đáp ứng nhu cầu cụ thể của các doanh nghiệp và người dân, đồng thời cần có các điều kiện vay dễ tiếp cận để khuyến khích sự tham gia của nhiều bên. Cần theo dõi và đánh giá kết quả của các khoản vay ưu đãi để điều chỉnh kịp thời và đảm bảo tính hiệu quả của các chương trình hỗ trợ.

Điều chỉnh và cải thiện các chương trình hỗ trợ: Để đảm bảo các chương trình hỗ trợ tài chính luôn phù hợp với tình hình thực tế, cần thực hiện các cuộc khảo sát và nghiên cứu định kỳ để đánh giá hiệu quả của các chương trình này. Các chương trình hỗ trợ cần được điều chỉnh dựa trên phản hồi từ các doanh nghiệp, tổ chức tài chính, và cộng đồng dân cư, đảm bảo rằng chúng đáp ứng tốt nhất nhu cầu của các bên liên quan.

Tăng cường sự tham gia của các tổ chức tài chính

Khuyến khích sự tham gia của ngân hàng và tổ chức tài chính: Chính phủ cần phát triển các chính sách và cơ chế khuyến khích các ngân hàng và tổ chức tài chính tham gia vào việc cung cấp vốn cho các dự án nhà ở xã hội. Các chính sách này có thể bao gồm việc giảm thuế cho các tổ chức tài chính tham gia vào các dự án, cung cấp các hỗ trợ tài chính khác như bảo lãnh vay vốn, và tạo điều kiện thuận lợi để các tổ chức tài chính tham gia vào các chương trình hợp tác công - tư (PPP).

Thiết lập các cơ chế hỗ trợ tài chính cho tổ chức tài chính: Cần phát triển các cơ chế hỗ trợ đặc biệt cho các tổ chức tài chính, nhằm khuyến khích họ tham gia vào việc cấp vốn cho các dự án nhà ở xã hội. Các cơ chế này có thể bao gồm việc cung cấp bảo lãnh tín dụng, hỗ trợ chi phí quản lý, hoặc các ưu đãi tài chính khác. Điều này sẽ giúp giảm thiểu rủi ro tài chính và khuyến khích các tổ chức tài chính cung cấp nguồn vốn cần thiết cho các dự án nhà ở xã hội.

Tăng cường hợp tác với các tổ chức tài chính quốc tế: Để mở rộng nguồn vốn cho các dự án nhà ở xã hội, cần tăng cường hợp tác với các tổ chức

tài chính quốc tế và các ngân hàng phát triển. Các tổ chức này có thể cung cấp các khoản vay ưu đãi, trợ cấp kỹ thuật, và các nguồn lực tài chính khác để hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội. Chính phủ nên chủ động tiếp cận và xây dựng mối quan hệ hợp tác với các tổ chức tài chính quốc tế để thu hút thêm nguồn vốn cho các dự án.

Khuyến khích đầu tư

Đưa ra các biện pháp khuyến khích đầu tư: Nhà nước cần phải đưa ra các biện pháp khuyến khích đầu tư cụ thể và mạnh mẽ nhằm thu hút sự tham gia của các doanh nghiệp và nhà đầu tư vào lĩnh vực phát triển nhà ở xã hội. Các biện pháp này có thể bao gồm việc giảm thuế, cung cấp các ưu đãi đầu tư đặc biệt, và hỗ trợ tài chính cho các dự án nhà ở xã hội. Các chính sách này cần được thiết kế để tạo điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp trong việc triển khai các dự án, đồng thời đảm bảo rằng các doanh nghiệp có thể nhận được các lợi ích kinh tế và tài chính từ việc tham gia vào lĩnh vực này.

Xây dựng chính sách ưu đãi dài hạn: Để duy trì sự quan tâm và đầu tư của các doanh nghiệp trong lĩnh vực nhà ở xã hội, cần thiết phải thiết lập các chính sách ưu đãi dài hạn. Các chính sách này cần được cập nhật thường xuyên để phù hợp với tình hình thực tế và nhu cầu của thị trường. Đồng thời, các chính sách ưu đãi cần được thiết kế sao cho có thể tạo ra một môi trường đầu tư ổn định và bền vững, giúp các doanh nghiệp lập kế hoạch tài chính hiệu quả cho các dự án của mình.

Đơn giản hóa thủ tục hành chính: Để khuyến khích các nhà đầu tư tham gia vào các dự án nhà ở xã hội, cần thực hiện việc đơn giản hóa và rút ngắn thời gian xử lý các thủ tục hành chính liên quan. Việc này bao gồm việc cải thiện quy trình cấp phép xây dựng, lựa chọn chủ đầu tư, giảm bớt các yêu cầu không cần thiết và tạo ra các hệ thống trực tuyến để hỗ trợ các nhà đầu tư, doanh nghiệp trong việc thực hiện các quy trình này. Sự đơn giản hóa này sẽ giúp giảm bớt gánh nặng hành chính và thúc đẩy quá trình triển khai dự án

một cách nhanh chóng, hiệu quả. Qua đó tạo ra động lực và môi trường thuận lợi, lành mạnh, thu hút hiệu quả dòng vốn đầu tư xã hội cho phát triển nhà ở xã hội.

Tăng cường vai trò của các cơ quan quản lý

Tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động xã hội hóa: Các cơ quan quản lý cần đóng vai trò tích cực trong việc tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động xã hội hóa nguồn lực tài chính trong phát triển nhà ở xã hội. Điều này bao gồm việc thiết lập các cơ chế hợp tác và đối thoại giữa các cơ quan chức năng, doanh nghiệp và cộng đồng. Sự hợp tác này sẽ giúp giải quyết kịp thời các vấn đề và thách thức phát sinh trong quá trình triển khai các dự án, đồng thời đảm bảo rằng các bên liên quan có thể thực hiện các nghĩa vụ và quyền lợi của mình một cách hiệu quả.

Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra: Để đảm bảo việc thực hiện các quy định pháp lý và chính sách được tuân thủ đầy đủ, cần tăng cường công tác thanh tra và kiểm tra đối với các dự án nhà ở xã hội. Điều này bao gồm việc thiết lập các hệ thống giám sát và đánh giá hiệu quả, cũng như thực hiện các cuộc kiểm tra định kỳ và đột xuất để phát hiện và xử lý kịp thời các vi phạm. Sự giám sát này sẽ giúp nâng cao tính minh bạch và hiệu quả trong việc sử dụng nguồn lực tài chính, đồng thời đảm bảo rằng các dự án đạt được chất lượng và tiến độ như dự kiến.

4.2.3.3. Tăng cường cơ chế quản lý và giám sát quá trình huy động và sử dụng nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội

Xây dựng cơ chế giám sát

Thiết lập hệ thống giám sát và đánh giá toàn diện: Để đảm bảo tính minh bạch và hiệu quả trong việc huy động và sử dụng nguồn lực tài chính, cần xây dựng một hệ thống giám sát và đánh giá toàn diện. Hệ thống này phải bao gồm các công cụ và phương pháp cụ thể để theo dõi từng giai đoạn của dự án nhà ở xã hội, từ khâu huy động vốn, triển khai, đến kết thúc và bảo trì.

Các chỉ số hiệu suất chính (KPIs) cần được xác định rõ ràng, bao gồm các yếu tố như tiến độ dự án, chất lượng công trình, và mức độ hài lòng của cư dân.

Thực hiện kiểm tra định kỳ và đột xuất: Các cơ quan quản lý cần thực hiện kiểm tra định kỳ và đột xuất đối với các dự án để bảo đảm rằng nguồn vốn được sử dụng đúng mục đích và đạt hiệu quả cao nhất. Các cuộc kiểm tra định kỳ nên được lập kế hoạch và thông báo trước, trong khi các cuộc kiểm tra đột xuất cần được thực hiện bất ngờ để phát hiện sớm các vấn đề và gian lận có thể xảy ra. Kết quả của các cuộc kiểm tra cần được tổng hợp và công khai để các nhà đầu tư, cộng đồng và các bên liên quan có thể theo dõi và đánh giá.

Công khai thông tin và báo cáo: Để đảm bảo sự minh bạch và tạo sự tin tưởng từ cộng đồng và các nhà đầu tư, cần công khai các thông tin liên quan đến việc huy động và sử dụng nguồn lực tài chính. Các cơ quan quản lý nên phát hành các báo cáo tài chính định kỳ, kết quả giám sát, và tiến độ thực hiện dự án trên các nền tảng công khai. Sự công khai này không chỉ giúp nâng cao tính minh bạch mà còn khuyến khích các nhà đầu tư và cộng đồng tham gia tích cực vào quá trình giám sát và đánh giá dự án.

Đảm bảo công bằng

Thiết lập quy trình xử lý khiếu nại và tranh chấp: Để bảo đảm tính công bằng trong việc huy động và sử dụng nguồn lực tài chính, cần thiết lập các quy trình và cơ chế xử lý khiếu nại và tranh chấp. Quy trình này phải rõ ràng, dễ hiểu và dễ tiếp cận cho tất cả các bên liên quan. Các khiếu nại và tranh chấp cần được giải quyết kịp thời, công bằng và minh bạch, đảm bảo rằng tất cả các bên có cơ hội trình bày quan điểm và nhận được sự giải quyết thỏa đáng. Cần có các cơ quan độc lập hoặc các ủy ban giải quyết khiếu nại có năng lực và uy tín để đảm bảo tính công bằng và khách quan trong quá trình xử lý.

Tăng cường đào tạo và nâng cao nhận thức: Để đảm bảo rằng các quy trình và cơ chế quản lý được thực hiện đúng đắn, cần tổ chức các khóa đào

tạo cho cán bộ quản lý, nhân viên và các bên liên quan. Các khóa đào tạo này nên tập trung vào việc nâng cao kiến thức về các quy định pháp luật, quy trình quản lý tài chính, và các kỹ năng cần thiết để thực hiện các nhiệm vụ quản lý hiệu quả. Đồng thời, cần tổ chức các buổi tập huấn, hội thảo và diễn đàn để cung cấp thông tin và chia sẻ kinh nghiệm về các vấn đề liên quan đến quản lý tài chính và xử lý khiếu nại.

Xây dựng cơ chế phản hồi từ cộng đồng: Để đảm bảo tính công bằng và minh bạch, cần thiết phải xây dựng các cơ chế để nhận phản hồi từ cộng đồng về các dự án nhà ở xã hội. Các cơ chế này có thể bao gồm việc tổ chức các cuộc khảo sát định kỳ, diễn đàn thảo luận công khai, và các buổi tiếp xúc trực tiếp với cư dân. Sự phản hồi từ cộng đồng giúp các cơ quan quản lý và nhà đầu tư nắm bắt được các ý kiến và nhu cầu thực tế của người dân, từ đó điều chỉnh các chính sách và hoạt động của dự án để đáp ứng tốt hơn các yêu cầu và mong muốn của cộng đồng.

Đảm bảo sự tham gia của các tổ chức xã hội và cộng đồng: Để tăng cường sự công bằng trong quản lý dự án, cần khuyến khích sự tham gia của các tổ chức xã hội và cộng đồng vào quá trình giám sát và đánh giá. Các tổ chức này có thể đóng vai trò quan trọng trong việc theo dõi các hoạt động, phản ánh các vấn đề và góp ý cải tiến. Chính phủ và các cơ quan quản lý nên tạo điều kiện thuận lợi cho sự tham gia của các tổ chức này thông qua việc cung cấp thông tin đầy đủ và mời họ tham gia các cuộc họp và hội thảo liên quan đến dự án.

4.2.3.4. Tăng cường hợp tác công tư (PPP)

Khuyến khích sự tham gia của khu vực tư nhân

Thiết lập cơ chế hợp tác công tư (PPP): Chính phủ cần tạo ra các cơ chế hợp tác công tư (PPP) hiệu quả để thu hút sự tham gia của khu vực tư nhân trong phát triển nhà ở xã hội. Việc thiết lập cơ chế này cần tập trung vào việc đảm bảo sự công bằng và minh bạch trong các thỏa thuận hợp tác, cũng

như bảo vệ quyền lợi của cả hai bên. Cần có những quy định rõ ràng về quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia để giảm thiểu rủi ro và tạo ra môi trường đầu tư hấp dẫn.

Cung cấp ưu đãi và hỗ trợ: Nhà nước có thể cung cấp các ưu đãi như miễn giảm thuế, hỗ trợ về đất đai, và đầu tư vào cơ sở hạ tầng để làm cho các dự án nhà ở xã hội trở nên hấp dẫn hơn đối với các nhà đầu tư tư nhân. Các chính sách ưu đãi có thể bao gồm giảm thuế thu nhập doanh nghiệp, miễn phí hoặc giảm giá thuê đất, và hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng như hệ thống giao thông, cấp thoát nước, và điện.

Tạo ra các mô hình hợp tác sáng tạo: Khuyến khích các mô hình hợp tác sáng tạo giữa nhà nước và khu vực tư nhân, chẳng hạn như các hình thức hợp tác chia sẻ rủi ro, chia sẻ lợi nhuận, hoặc hợp tác dài hạn. Những mô hình này không chỉ giúp tối ưu hóa việc huy động nguồn lực mà còn đảm bảo các dự án nhà ở xã hội đạt được hiệu quả cao nhất.

Thiết lập khung pháp lý rõ ràng

Xây dựng và hoàn thiện quy định pháp lý: Chính phủ cần xây dựng và hoàn thiện các quy định pháp lý liên quan đến hợp tác công tư trong lĩnh vực nhà ở xã hội. Các quy định này nên bao gồm các hướng dẫn cụ thể về quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia, quy trình lựa chọn đối tác, và các tiêu chí đánh giá dự án. Việc có một khung pháp lý rõ ràng và chi tiết sẽ giúp giảm thiểu rủi ro pháp lý và tạo ra một môi trường đầu tư minh bạch và ổn định.

Thiết lập cơ chế giải quyết tranh chấp: Cần có cơ chế giải quyết tranh chấp hiệu quả giữa các bên tham gia hợp tác công tư. Điều này bao gồm việc xây dựng các quy trình và hệ thống giải quyết khiếu nại, tranh chấp một cách nhanh chóng và công bằng. Cơ chế này sẽ giúp đảm bảo sự ổn định và bền vững trong các thỏa thuận hợp tác, đồng thời tạo niềm tin cho các nhà đầu tư và các bên liên quan.

Cung cấp hướng dẫn và hỗ trợ kỹ thuật: Chính phủ nên cung cấp hướng dẫn và hỗ trợ kỹ thuật cho các doanh nghiệp và tổ chức tham gia vào các dự án

PPP. Điều này bao gồm việc tổ chức các hội thảo, đào tạo, và cung cấp các tài liệu hướng dẫn về quy trình hợp tác, các yêu cầu pháp lý, và các tiêu chuẩn kỹ thuật cần thiết. Việc này sẽ giúp các bên tham gia hiểu rõ hơn về các quy định và yêu cầu, từ đó nâng cao chất lượng và hiệu quả của các dự án.

Tăng cường sự phối hợp giữa các bên liên quan

Thiết lập các cơ chế phối hợp: Tạo ra các cơ chế phối hợp giữa các cơ quan nhà nước, các doanh nghiệp tư nhân, và các tổ chức tài chính để đảm bảo sự đồng bộ và hiệu quả trong triển khai các dự án nhà ở xã hội. Các cơ chế phối hợp có thể bao gồm việc thành lập các hội đồng quản lý dự án, các ủy ban giám sát, và các nhóm công tác liên ngành để đảm bảo tất cả các bên đều được thông báo và tham gia vào quá trình ra quyết định.

Tăng cường đối thoại và trao đổi thông tin: Khuyến khích việc đối thoại và trao đổi thông tin giữa các bên liên quan để giải quyết kịp thời các vấn đề phát sinh và tối ưu hóa quá trình triển khai dự án. Việc duy trì một kênh thông tin rõ ràng và hiệu quả sẽ giúp các bên cập nhật thông tin mới nhất, chia sẻ kinh nghiệm và giải quyết các thách thức một cách nhanh chóng.

Đánh giá và cải tiến cơ chế hợp tác: Thực hiện đánh giá định kỳ về hiệu quả của các cơ chế hợp tác công tư và điều chỉnh các chính sách và quy định khi cần thiết. Việc này sẽ giúp cải thiện liên tục các cơ chế hợp tác và đảm bảo rằng các dự án nhà ở xã hội đạt được kết quả tốt nhất.

4.2.3.5. Phát triển các mô hình tài chính sáng tạo

Nghiên cứu và triển khai quỹ đầu tư

Xây dựng quỹ đầu tư nhà ở xã hội: Thiết lập các quỹ đầu tư chuyên biệt cho nhà ở xã hội nhằm tập hợp và phân bổ nguồn vốn hiệu quả. Các quỹ này có thể bao gồm cả quỹ đầu tư công và tư, quỹ hỗ trợ từ các tổ chức quốc tế, và quỹ cộng đồng. Ví dụ, quỹ đầu tư công có thể được tài trợ từ ngân sách nhà nước hoặc từ các quỹ phát triển quốc gia, trong khi quỹ tư nhân có thể huy động vốn từ các doanh nghiệp và nhà đầu tư cá nhân.

Xây dựng các cơ chế phối hợp: Tạo ra cơ chế phối hợp giữa các quỹ đầu tư để tối ưu hóa việc phân bổ vốn và hỗ trợ cho các dự án nhà ở xã hội. Các quỹ này cần được quản lý bởi các tổ chức tài chính có kinh nghiệm và uy tín để đảm bảo tính minh bạch và hiệu quả trong việc sử dụng nguồn vốn.

Khuyến khích sự tham gia của các tổ chức quốc tế: Tìm kiếm sự hỗ trợ và hợp tác từ các tổ chức quốc tế, như Ngân hàng Thế giới (World Bank), Quỹ Tiền tệ Quốc tế (IMF), và các tổ chức phát triển quốc tế khác. Các tổ chức này có thể cung cấp nguồn vốn bổ sung và hỗ trợ kỹ thuật cho các dự án nhà ở xã hội, giúp nâng cao chất lượng và hiệu quả của các dự án.

Khám phá cơ chế bảo lãnh tài chính

Phát triển các cơ chế bảo lãnh tài chính mới: Xây dựng các cơ chế bảo lãnh tài chính để giảm thiểu rủi ro cho các nhà đầu tư và khuyến khích họ tham gia vào các dự án nhà ở xã hội. Ví dụ, các cơ chế bảo lãnh có thể bao gồm việc bảo lãnh tín dụng, bảo lãnh vay vốn, hoặc bảo lãnh rủi ro thị trường. Các cơ chế này sẽ giúp tăng cường sự tin tưởng của các nhà đầu tư và giảm thiểu rủi ro tài chính.

Tạo quỹ bảo lãnh rủi ro: Thiết lập quỹ bảo lãnh rủi ro để hỗ trợ các dự án nhà ở xã hội, đặc biệt là những dự án có mức độ rủi ro cao. Quỹ này có thể được tài trợ từ ngân sách nhà nước, các tổ chức tài chính, và các doanh nghiệp tư nhân. Quỹ bảo lãnh rủi ro sẽ giúp giảm thiểu rủi ro tài chính cho các nhà đầu tư và khuyến khích họ tham gia vào các dự án.

Tạo điều kiện cho các tổ chức bảo lãnh: Hỗ trợ các tổ chức bảo lãnh tài chính trong việc phát triển các cơ chế bảo lãnh hiệu quả. Các tổ chức này có thể bao gồm các ngân hàng, tổ chức tài chính, và các tổ chức phi chính phủ. Cần có các chính sách và hướng dẫn cụ thể để các tổ chức bảo lãnh hoạt động hiệu quả và đáp ứng nhu cầu của các dự án nhà ở xã hội.

Huy động vốn từ cộng đồng

Thực hiện các chương trình huy động vốn từ cộng đồng: Triển khai các

chương trình crowdfunding hoặc các hình thức đầu tư nhỏ lẻ để thu hút sự tham gia của cộng đồng vào các dự án nhà ở xã hội. Các chương trình này có thể bao gồm việc kêu gọi đầu tư qua nền tảng trực tuyến, tổ chức các sự kiện gây quỹ, hoặc cung cấp các gói đầu tư nhỏ lẻ cho cộng đồng.

Khuyến khích sự tham gia của cộng đồng: Tạo ra các cơ hội cho cộng đồng tham gia vào các dự án nhà ở xã hội thông qua các chương trình đầu tư cộng đồng. Các chương trình này không chỉ giúp huy động vốn mà còn tạo ra sự gắn kết và trách nhiệm của cộng đồng đối với các dự án.

Đảm bảo tính minh bạch và hiệu quả: Cung cấp thông tin đầy đủ và minh bạch về các dự án nhà ở xã hội và việc sử dụng nguồn vốn huy động từ cộng đồng. Điều này sẽ giúp xây dựng lòng tin và khuyến khích sự tham gia của cộng đồng. Các cơ quan quản lý và tổ chức triển khai dự án cần thực hiện các báo cáo định kỳ và công khai kết quả để đảm bảo tính minh bạch và hiệu quả.

Khuyến khích đổi mới và sáng tạo trong các mô hình tài chính

Khám phá các mô hình tài chính sáng tạo: Nghiên cứu và thử nghiệm các mô hình tài chính mới và sáng tạo để thu hút nguồn lực tài chính hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội. Các mô hình này có thể bao gồm việc sử dụng công nghệ tài chính (fintech), các hình thức đầu tư hợp tác, hoặc các cơ chế tài chính dựa trên kết quả.

Tạo điều kiện cho nghiên cứu và phát triển: Cung cấp hỗ trợ cho các nghiên cứu và phát triển các mô hình tài chính mới trong lĩnh vực nhà ở xã hội, trọng tâm là các mô hình xã hội hóa nguồn lực tài chính. Các nghiên cứu này có thể được thực hiện bởi các cơ quan nghiên cứu, tổ chức tài chính, hoặc các trường đại học. Sau đó chuyển giao cho các quỹ phát triển nhà ở xã hội, các công ty thực hiện dự án nhà ở xã hội để áp dụng.

Chia sẻ kinh nghiệm và bài học thành công: Tổ chức các hội thảo, diễn đàn, và sự kiện chia sẻ kinh nghiệm về các mô hình tài chính thành công

trong phát triển nhà ở xã hội. Việc này sẽ giúp các bên liên quan học hỏi từ các dự án thành công và áp dụng các bài học vào các dự án của mình.

Tăng cường đào tạo và nâng cao năng lực quản lý

Xây dựng chương trình đào tạo chuyên sâu và đa dạng: Phát triển các chương trình đào tạo cho cán bộ quản lý nhà nước, doanh nghiệp, và các tổ chức tài chính với nội dung phong phú và đa dạng. Chương trình đào tạo nên bao gồm các khóa học về quản lý dự án, huy động vốn, giám sát tài chính, kỹ thuật xây dựng nhà ở xã hội, và các kỹ năng quản lý đặc thù. Các chương trình đào tạo nên được thiết kế theo các cấp độ từ cơ bản đến nâng cao để đáp ứng nhu cầu học tập của từng đối tượng.

Tổ chức các khóa đào tạo định kỳ và chuyên sâu: Để đảm bảo các cán bộ quản lý và các bên liên quan luôn cập nhật kiến thức mới, cần tổ chức các khóa đào tạo định kỳ và chuyên sâu. Các khóa học này có thể bao gồm các chủ đề như phương pháp quản lý dự án hiện đại, công nghệ xây dựng mới, và các quy định pháp lý liên quan đến phát triển nhà ở xã hội. Các khóa đào tạo định kỳ giúp duy trì sự chuyên nghiệp và nâng cao kỹ năng trong quản lý các dự án nhà ở xã hội.

Phát triển các tài liệu đào tạo chất lượng cao: Tạo ra các tài liệu đào tạo chất lượng cao như sách hướng dẫn, tài liệu học tập trực tuyến, và các bài giảng video. Những tài liệu này nên được cập nhật thường xuyên để phản ánh các xu hướng và thực tiễn mới nhất trong lĩnh vực phát triển nhà ở xã hội. Các tài liệu cần được thiết kế dễ tiếp cận, dễ hiểu và phù hợp với nhu cầu của từng nhóm đối tượng.

Hợp tác với các tổ chức giáo dục và chuyên gia: Kết hợp với các trường đại học, viện nghiên cứu, và các tổ chức giáo dục để cung cấp các khóa đào tạo và chứng chỉ về quản lý dự án nhà ở xã hội. Sự hợp tác này không chỉ giúp nâng cao chất lượng đào tạo mà còn cung cấp các chương trình học tập chất lượng cao và cập nhật nhất.

Cung cấp các cơ hội học tập và trao đổi kinh nghiệm: Tổ chức các hội

thảo, diễn đàn và sự kiện để các cán bộ quản lý và các bên liên quan có cơ hội học hỏi, chia sẻ và trao đổi kinh nghiệm với nhau. Các sự kiện này nên tập trung vào các chủ đề quan trọng như các phương pháp quản lý tốt nhất, các thách thức và giải pháp trong phát triển nhà ở xã hội, và các cơ hội hợp tác giữa các bên liên quan.

Nâng cao năng lực quản lý

Cung cấp công cụ và phương pháp quản lý hiện đại: Trang bị cho cán bộ quản lý và các tổ chức liên quan các công cụ và phương pháp quản lý hiện đại, bao gồm phần mềm quản lý dự án, hệ thống theo dõi tài chính, và các công cụ phân tích dữ liệu. Việc sử dụng các công cụ này giúp nâng cao hiệu quả trong việc quản lý và giám sát các dự án nhà ở xã hội, từ lập kế hoạch đến thực hiện và đánh giá.

Xây dựng năng lực lãnh đạo và quản lý: Tổ chức các chương trình đào tạo và phát triển kỹ năng lãnh đạo và quản lý cho cán bộ quản lý và lãnh đạo dự án. Các chương trình này nên bao gồm các kỹ năng như lập kế hoạch chiến lược, ra quyết định, giải quyết vấn đề, và quản lý thay đổi. Điều này giúp các lãnh đạo có khả năng đưa ra các quyết định chính xác và hiệu quả trong việc quản lý các dự án nhà ở xã hội.

Tạo cơ hội học hỏi và trao đổi kinh nghiệm: Tạo ra các diễn đàn và hội thảo để cán bộ quản lý và các bên liên quan có cơ hội học hỏi và trao đổi kinh nghiệm với nhau. Những diễn đàn này giúp chia sẻ các phương pháp quản lý tốt nhất, các bài học kinh nghiệm và các giải pháp thực tiễn trong phát triển nhà ở xã hội. Việc trao đổi kinh nghiệm và học hỏi từ các đối tác và chuyên gia giúp cải thiện chất lượng và hiệu quả của các dự án.

Đánh giá và cải tiến liên tục: Thiết lập các hệ thống đánh giá hiệu quả quản lý và triển khai dự án để liên tục cải tiến quy trình và phương pháp. Các hệ thống đánh giá nên bao gồm các chỉ tiêu về chất lượng, tiến độ, chi phí, và sự hài lòng của người dân. Đánh giá định kỳ giúp nhận diện các vấn đề, điều chỉnh chiến lược và cải thiện hiệu quả thực hiện dự án.

Khuyến khích đổi mới và sáng tạo: Khuyến khích các cán bộ quản lý và các tổ chức liên quan áp dụng các phương pháp đổi mới và sáng tạo trong quản lý dự án. Điều này bao gồm việc thử nghiệm các giải pháp mới, cải tiến quy trình làm việc và tận dụng công nghệ mới để nâng cao hiệu quả. Việc khuyến khích đổi mới giúp tìm ra các cách tiếp cận mới và hiệu quả hơn trong phát triển nhà ở xã hội.

KẾT LUẬN

Là quốc gia đang phát triển, Việt Nam đang trong quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước, tốc độ đô thị hóa diễn ra nhanh chóng tạo sức ép lớn về vấn đề nhà ở, trong đó có vấn đề nhà ở cho người lao động, người thu nhập thấp, người yếu thế. Trong bối cảnh đó, chính sách nhà ở xã hội được Đảng, Nhà nước triển khai và trở thành chính sách an sinh xã hội lớn. Đến nay, chính sách phát triển nhà ở xã hội đã đạt được nhiều thành tựu, thể hiện được bản chất tốt đẹp của chế độ, của Đảng và Nhà nước trong việc chăm lo đời sống vật chất và tinh thần cho người dân.

Trong chính sách phát triển nhà ở xã hội, xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội trở thành giải pháp trọng tâm thu hút nguồn vốn xã hội cùng đầu tư cho các dự án nhà ở xã hội, giúp giảm tải áp lực cho ngân sách nhà nước, góp phần quan trọng trong những kết quả đạt được của chính sách phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam. Từ thực tiễn này, đề tài “xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam” có tính cấp thiết và rất hữu ích.

Thông qua việc nghiên cứu đề tài, luận án một lần nữa hệ thống hóa cơ sở lý luận về việc xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội. Qua đó chỉ ra được vai trò quan trọng cũng như những nhân tố ảnh hưởng tới việc xã hội hóa nguồn lực tài chính trong phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam.

Thông qua phân tích thực trạng xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội, luận án nhận thấy mức độ xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam hiện nay rất cao. Hầu hết các dự án nhà ở xã hội đều sử dụng nguồn lực tài chính ngoài ngân sách nhà nước. Cùng với đó, hệ thống thể chế, chính sách pháp luật về xã hội hóa nguồn lực tài chính không ngừng bổ sung, hoàn thiện đã hình thành nên hành lang pháp lý cơ bản để các chủ đầu tư dự án thực hiện huy động nguồn lực tài chính từ xã hội hóa. Các chính sách liên quan như đất đai, quy hoạch, thuế, cải cách hành chính, nhất là chính sách về hỗ trợ tài chính đã tạo thêm động lực, nguồn lực cho hoạt

động xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội thực hiện hiệu quả. Nhờ đó, dòng vốn đầu tư xã hội cho các dự án nhà ở xã hội ngày càng tăng, tạo thành kênh cung cấp vốn hiệu quả cho phát triển nhà ở xã hội.

Qua nghiên cứu, luận án cũng nhận thấy nguồn vốn cho các dự án xã hội hóa chưa ổn định. Quy mô nguồn vốn còn hạn chế. Số lượng các chủ thể tham gia xã hội hóa còn ít, hình thức xã hội hóa còn đơn điệu, chưa phong phú, chưa sử dụng hết các hình thức xã hội hóa trong thu hút nguồn lực tài chính dẫn đến nguồn vốn cho phát triển nhà ở xã hội chưa đáp ứng nhu cầu về vốn cho các dự án triển nhà ở xã hội. Thể chế, chính sách pháp luật vẫn còn chông chéo, chưa đảm bảo tính liên thông như vấn đề đất đai, quy hoạch, đầu tư, nhất là những chính sách hỗ trợ tài chính trực tiếp...nên khó thực thi. Các thủ tục hành chính vẫn còn chưa khoa học, tốn kém thời gian. Những khó khăn, tồn tại đó gây ra những lực cản nhất định làm suy giảm hiệu quả hoạt động xã hội hóa nguồn lực tài chính, qua đó làm giảm hiệu quả phát triển nhà ở xã hội.

Từ kết quả nghiên cứu thực trạng đó, luận án nhận định, để phát triển nhà ở xã hội nhất thiết phải thúc đẩy hiệu quả hoạt động xã hội hóa nguồn lực tài chính. Luận án đã đưa ra những giải pháp trọng tâm nhằm thúc đẩy hiệu quả hoạt động xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội trong thời gian tới, nhất là để thực hiện thành công đề án một triệu căn hộ nhà ở xã hội. Các nội dung giải pháp của luận án tập trung hoàn thiện thể chế theo hướng đồng bộ, liên thông, minh bạch, dễ thực hiện, thúc đẩy đa dạng nguồn vốn thông qua đa dạng hóa các hình thức xã hội hóa, đẩy mạnh tuyên truyền, ủng hộ các giải pháp tài chính sách tạo, tăng cường tính minh bạch, tăng cường hiệu quả công tác kiểm tra, giám sát sử dụng nguồn vốn xã hội hóa để hoạt động xã hội hóa nguồn lực tài chính phát huy tối đa vai trò của mình, góp phần tạo dựng nguồn vốn bền vững cho phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam.

Với những kết quả nghiên cứu được trình bày, luận án đã hoàn thành nhiệm vụ và mục tiêu nghiên cứu đề ra.

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

- 1 Ngô Đức Vinh (2024), “Xã hội hoá nguồn lực tài chính trong phát triển nhà ở xã hội: Những vấn đề đặt ra và hàm ý chính sách”, *Tạp chí Kinh tế và dự báo*, (23).
- 2 Ngô Đức Vinh (2025), “Nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội: Những vấn đề lý luận và thực tiễn”, *Tạp chí Kinh tế và dự báo*, (01).
- 3 Ngô Đức Vinh (2026), “Trụ cột trong chiến lược phát triển đô thị bền vững tại Việt Nam”, *Tạp chí Kinh tế Tài chính Online*, (102).

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ Xây dựng (2025), *Báo cáo tình hình xây dựng nhà ở xã hội giai đoạn 2020-2025*, Hà Nội.
2. Nguyễn Thị Quỳnh Anh (2018), “Kinh nghiệm phát triển nhà ở xã hội của một số nước và thực tiễn Việt Nam”, *Tạp chí Tài chính*, (681).
3. Ban Bí thư (2024), *Chỉ thị số 34/CT-TW về tăng cường sự lãnh đạo của Đảng đối với công tác phát triển nhà ở xã hội trong tình hình mới*, Hà Nội.
4. Đoàn Văn Bình (2023), “Kinh nghiệm phát triển nhà ở xã hội tại một số quốc gia trên thế giới và gợi mở giải pháp hoàn thiện chính sách phát triển nhà ở xã hội cho Việt Nam”, *Tạp chí Dân chủ và Pháp luật*.
5. Bộ Chính trị (2022), Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24/01/2022 về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045.
6. Bộ Tư pháp (2023), *Tổng kết thi hành chính sách phát triển nhà ở xã hội và định hướng dự thảo nghị quyết của quốc hội thí điểm một số chính sách nhằm đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội và nhà lưu trú công nhân khu công nghiệp*, Hà Nội.
7. Bộ Xây dựng (2024), *Báo cáo Tình hình phát triển nhà ở xã hội năm 2024*, Hà Nội.
8. Bộ Xây dựng (2024), *Báo cáo tổng kết công tác năm 2024 và triển khai nhiệm vụ năm 2025 của ngành xây dựng*, Hà Nội.
9. Bộ Xây dựng (2025), *Thông cáo 298/TC-BXD ngày 28/7/2026 của về việc công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản quý II năm 2025*, Hà Nội.
10. Bộ Xây dựng (2025), *Báo cáo việc thực hiện chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội 07 tháng đầu năm 2025 và kế hoạch triển khai 05 tháng cuối năm 2025*, Hà Nội.

11. Bộ Xây dựng, Koica (2021), *Dự án “Xây dựng chính sách tổng thể nhà ở xã hội Việt Nam trong giai đoạn 2021 - 2030”*, Hà Nội.
12. Anh Châu (2022), *Phát triển nhà ở xã hội trong điều kiện phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa ở Việt Nam hiện nay*, Tạp chí Cộng sản.
13. Hoàng Vũ Linh Chi (2019), “Chính sách nhà ở xã hội của Việt Nam”, *Tạp chí Khoa học xã hội Việt Nam*, (3).
14. Chính phủ (2023), *Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 của Chính phủ về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững*
15. Chính phủ (2024), *Nghị định số 100/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội*, Hà Nội.
16. Đảng Cộng sản Việt Nam (2021), *Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII*, Tập II, Nxb Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội, tr. 138
17. Đảng Cộng sản Việt Nam (2026), *Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIV*, Nxb Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội
18. Khoa Đoàn (2023), “Gỡ nút thắt, phát triển nhà ở xã hội theo quy luật thị trường”, *Tạp chí Người xây dựng*, (371), tr.105.
19. Đoàn giám sát của Quốc hội (2024), *Báo cáo số 681/BC-ĐGS ngày 23 tháng 10 năm 2024 về kết quả giám sát “Việc thực hiện chính sách, pháp luật về quản lý thị trường bất động sản và phát triển nhà ở xã hội từ năm 2015 đến hết năm 2023”*
20. Nguyễn Văn Đức (2023), “Chủ trương phát triển nhà ở xã hội nhằm thực hiện bảo đảm tiến bộ và công bằng xã hội”, *Tạp chí Lý luận chính trị*, (547).
21. Đặng Thị Thùy Dung, Nguyễn Hoàng Tùng (2024), “Phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam - Thực trạng và các yếu tố tác động đến thu hút vốn đầu tư”, *Tạp chí Công Thương*, (22).

22. Đặng Thị Thùy Dung, Nguyễn Hoàng Tùng , *Phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam - Thực trạng và các yếu tố tác động đến thu hút vốn đầu tư*, Tạp chí Công Thương, Số 22 tháng 10 năm 2024
23. Nguyễn Trọng Hòa, Kiến trúc Việt Nam (2015), *Chiến lược phát triển bền vững nhà ở xã hội*, Số 7+8
24. Phạm Thị Thanh Hoa (2016), “Kinh nghiệm quốc tế về phát triển nhà ở xã hội và bài học kinh nghiệm cho Việt Nam”, *Tạp chí Khoa học công nghệ xây dựng*, (29).
25. <https://tapchinganhang.gov.vn/quy-phat-trien-nha-o-quoc-gia-giai-phap-tao-nguon-von-ben-vung-cho-phat-trien-nha-o-xa-hoi-15961.html> (truy cập ngày 14/11/2025)
26. <https://thanglong.chinhphu.vn/thu-do-ha-noi-dan-dau-ca-nuoc-ve-xay-dung-nha-o-xa-hoi-103250307173249328.htm> (Truy cập ngày 03/11/2025)
27. <https://vietnamnet.vn/agribank-tich-cuc-ho-tro-von-phat-trien-nha-o-xa-hoi-2346497.html> (truy cập ngày 13/11/2025)
28. Nguyễn Trung Kiên (2022), “Một số giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về phát triển nhà ở xã hội giai đoạn 2021-2030”, *Tạp chí Xây dựng & Đô thị*, (85).
29. Kỷ yếu Hội thảo (2022), *Cơ chế, chính sách cho vấn đề nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh theo quan điểm liên kết vùng*, Nxb Tài chính, Hà Nội.
30. Trần Thị Hương Lan (2016), “Giải pháp tài chính cho nhà ở xã hội của một số nước”, *Tạp chí Tài chính*, tháng 5, Kỳ 2,
31. Nguyễn Thùy Linh (2023), “Phát triển nhà ở xã hội - Chính sách và nguồn lực tài chính”, *Tạp chí Quy hoạch Đô thị*, (48),tr.36.
32. Nguyễn Thành Luân (2021), “*Pháp luật về nhà ở xã hội ở Việt Nam hiện nay - Những vấn đề lý luận và thực tiễn*”. Nxb Tư Pháp, Hà Nội.

33. Phạm Quỳnh Mai (2022), *Giáo trình, Kinh tế nguồn lực tài chính 1*, Nxb Tài chính, Hà Nội.
34. Phạm Quỳnh Mai, Lưu Huyền Trang đồng chủ biên (2024), *Giáo trình Kinh tế nguồn lực tài chính 2*, Nxb Tài chính, Hà Nội.
35. Ngô Lê Minh (2021), *Nhà ở xã hội - kinh nghiệm phát triển nhà ở xã hội cho công nhân ở Việt Nam*, Nxb Xây dựng, Hà Nội.
36. Nguyễn Thị Việt Nga (2023), *Nghiên cứu hệ thống chỉ tiêu thống kê nhà ở xã hội tại Việt Nam*, Luận án Tiến sĩ, Đại học Kinh tế quốc dân, Hà Nội.
37. Ngân hàng Nhà nước (2023), *Báo cáo tổng kết chương trình tín dụng nhà ở xã hội giai đoạn 2015 - 2023*, Hà Nội.
38. Ngân hàng Nhà nước (2025), *Báo cáo tiến độ giải ngân Chương trình 145.000 tỉ đồng*, Hà Nội.
39. Chính phủ (2021), *Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội*, Hà Nội.
40. Hoàng Xuân Nghĩa, Nguyễn Khắc Thanh (2009), *Nhà ở cho người có thu nhập thấp ở các đô thị lớn hiện nay - kinh nghiệm Hà Nội*, Nxb Chính trị quốc gia.
41. Ngô Bảo Ngọc (2021), “Thực trạng và giải pháp phát triển nhà ở xã hội tại các đô thị ở Việt Nam”, *Tạp chí Công Thương* (12).
42. Phạm Yến Nhi (2023), *Pháp luật về thuê mua nhà ở xã hội*, Luận án tiến sĩ, Đại học kinh tế - Luật, Đại học quốc gia TP Hồ Chí Minh.
43. Vũ Thị Lan Nhung (2021), *Giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội*, Luận án tiến sĩ Học viện Tài chính, Hà Nội.
44. Trần Vang Phủ (2021), “*Pháp luật về nhà ở xã hội ở Việt Nam*”, Nxb Chính trị quốc gia sự thật.

45. Phạm Việt Phương (2021), “Phát triển nhà ở xã hội ở Việt Nam hiện nay”, *Tạp chí Tài chính*, (7).
46. PropertyGuru (2024), *Báo cáo Toàn cảnh thị trường BĐS Việt Nam năm 2024*, Hà Nội.
47. Quốc hội (2005), *Luật Nhà ở số 56/2005/QH11 ngày 29/11/2005*, Hà Nội.
48. Quốc hội (2014), *Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014*, Hà Nội
49. Quốc hội (2023), *Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023*, Hà Nội.
50. Quốc hội (2025), *Nghị quyết 201/2025/QH15 thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội*, Hà Nội.
51. Tạp chí Kinh tế - Tài chính (2025), <https://tapchikinhhtetaichinh.vn/cuoc-dua-nha-o-xa-hoi.html> (Truy cập ngày 11/11/2025)
52. Tạp chí Người xây dựng (2025), <https://nguoi xaydung.com.vn/> (Truy cập ngày 11/11/2025)
53. Nguyễn Văn Thanh (2015), “Chính sách phát triển nhà ở xã hội tại Singapore và Hàn Quốc”, *Kinh tế và Dự báo*, (17).
54. Nguyễn Văn Thanh (2015), “Đồng bộ các giải pháp phát triển nhà ở xã hội”, *Tạp chí Kinh tế và Dự báo*, (1).
55. Thủ tướng Chính phủ (2011), *Quyết định số 2127/QĐ-TTg phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030*, Hà Nội.
56. Thủ tướng Chính phủ (2023), *Quyết định số 338/QĐ-TTg phê duyệt đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030”*. Hà Nội.
57. Thủ tướng Chính phủ (2025), *Quyết định số 144/QĐ-TTg ngày 27/2/2025 giao chỉ tiêu hoàn thành nhà ở xã hội trong năm 2025 và các năm tiếp theo đến năm 2030 để các địa phương bổ sung vào chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội*, Hà Nội.

58. Lê Thị Bích Thuận (2023), “Mô hình nhà xã hội một số nước trên thế giới và bài học cho Việt Nam”, *Tạp chí Quy hoạch xây dựng*, (123).
59. Nguyễn Thị Thu Trang (2025), “Nâng cao hiệu quả chính sách phát triển nhà ở xã hội góp phần thúc đẩy kinh tế và đảm bảo công bằng”, *Tạp chí Công Thương*, (11).
60. Trần Trọng Triết (2023), “Tín dụng tiếp tục là điểm sáng của ngành Ngân hàng”, *Tạp chí Ngân hàng*,
61. Ủy ban Kinh tế Liên hợp quốc Châu Âu (2015), *Nhà ở xã hội tại khu vực UNECE: mô hình, xu hướng và thách thức*.
62. Worldbank group (2015), *Nhà ở giá hợp lý ở Việt Nam - con đường phía trước*.
63. Trần Thị Thanh Ý (2015), “Thực trạng trong quá trình đầu tư nhà ở xã hội, nhà ở công nhân trong các khu công nghiệp, khu chế xuất”, *Tạp chí Quy hoạch xây dựng*, (123).
64. Nguyễn Thị Hải Yến, Phạm Thị Thu Hà (2022), “Quỹ phát triển nhà ở quốc gia: Giải pháp tạo nguồn vốn bền vững cho phát triển nhà ở xã hội”, *Tạp chí Ngân hàng*.

Tài liệu tiếng nước ngoài

65. Abd Aziz, W.N.A. and Hanif, N.R. (2007), Business partnership in meeting housing needs of the urban poor. *Global BuiltEnvironment Review*.
66. Andersen, H. et al. (2016), “The impact of housing policies and housing markets on ethnic spatial segregation: comparing the capital cities of four Nordic welfare states.”, *International Journal of Housing Policy*, Vol. 16/1, pp. 1-30, <https://doi.org/10.1080/14616718.2015.1110375>.
67. Anita Blessing & Tony Gilmour (2011). The Invisible Hand? Using Tax Credits to Encourage Institutional Investment in Social Housing. *International Journal of Housing Policy*, 12, 2011.

68. Chaloner, J., G. Colquhoun and M. Pragnell (2019), Increasing Investment in Social Housing: Analysis of public sector expenditure on housing in England and social housebuilding scenarios, Capital Economics, [https://england.shelter.org.uk/data/assets/pdf_file/0007/1641175/Capital Economics Confidential - Final report - 25 October 2018.pdf](https://england.shelter.org.uk/data/assets/pdf_file/0007/1641175/Capital_Economics_Confidential_Final_report_-_25_October_2018.pdf).
69. Chaplai Irina Vitaliivna (2019). State regulation of the problems of investment processes in the construction of social housing in the context of European experience. Text of a scientific article on the specialty "Construction and architecture", 2019
70. Chester Antonino C. Arcillia, Producing Empty Socialized Housing: *Privatizing Gains, Socializing Costs, and Dispossession of the Filipino Poor*, Social Transformations Vol. 6, No. 1, May 2018 / 77–105.
71. Deepiga Vigneswaran, Michael Truebestein, Matthias Daniel Aepli (2022), Affordable Housing as a Profitable Impact Investment - An International Comparison of Real Estate Strategies, Springer.
72. Emma Courtney (2018). Institutional investment in social housing in dublin city. Masters in Finance Submitted to the National College of Ireland, August, 2018.
73. Eziyi Offia Ibem (2010), *An Assessment of the Role of Government Agencies in Public-Private Partnerships in Housing Delivery in Nigeria*. *Journal of Construction in Developing Countries*, December 2010.
74. Hal Pawson, Julie Lawson and Vivienne Milligan (2011), *Social housing strategies, financing mechanisms and outcomes: an international review and update of key post-2007 policy developments*, University of New South Wales Sydney, Australia.
75. Matafu Manda (2006), Mchenga - Urban poor housing fund in Malawi. Environment and Urbanization.

76. Julie Lawson, Todd Denham, Jago Dodson, Kathleen Flanagan, Kathleen, Keith Jacobs, Chris Martin, Ryan van den Nouwelant, Hal Pawson, Laurence Troy (2019). Social housing as infrastructure: rationale, prioritisation and investment pathway. Australian Housing and Urban Research Institute, June, 2019.
77. Kathleen Scanlon, Christine Whitehead, Melissa Fernández Arrigoitia (2014). Social housing in Europe. John Wiley & Sons, Ltd. Online ISBN:9781118412367 |DOI:10.1002/9781118412367
78. Luisa Ingaramo and Stefania Sabatin, Social housing (2011), new demand, new tools - Affordable finance for affordable housing through real estate ethical funds, International Journal of Housing Markets and Analysis Vol. 4 No. 4, 2011 pp. 369-393.
79. OECD (2020). *Social housing: A key part of past and future housing policy*, <https://www.oecd.org>
80. Steven Petterson, McKenzie Rainey, Bruno Lam, Dr. James Tansey (2017), *Investing in Affordable Housing: BC, Canada, and the World*, The University of British Columbia.
81. Un-habitat (2006), *Shelter for all: The potential of housing policy in the implementation of the habitat agenda*. 2006
82. Williams, Peter and Christine Whitehead (2015), *Financing affordable social housing in the UK: building on success?* Housing Finance International. pp. 14-19. ISSN 2078-6328.
83. World Bank (2015). *Vietnam Affordable Housing: A Way Forward*, <https://openknowledge.worldbank.org/entities/publication/b934bbc2-01a3-536f-9ec3-d4ff82c68fbf>.
84. <https://daibieunhandan.vn/khoi-nguon-cua-nha-o-xa-hoi-o-vuong-quoc-anh-10307719.html>

PHỤ LỤC

Bảng 3.2: Kết quả thực hiện chỉ tiêu hoàn thành nhà ở xã hội năm 2025

STT	Địa phương	Kết quả thực hiện
1	TP. Hà Nội	Chỉ tiêu được giao năm 2025 là 4.670 căn, đã hoàn thành 2.060 căn, đạt 44%; đang đầu tư xây dựng: 4.966 căn. Khả năng hoàn thành trong năm 2025: 3.664 căn, đạt 78%, (còn thiếu 1.006 căn).
2	TP. Hồ Chí Minh	Chỉ tiêu được giao năm 2025 là 13.040 căn, đã hoàn thành 4.277 căn; đang đầu tư xây dựng: 13.727 căn. Khả năng hoàn thành trong năm 2025: 6.902 căn, đạt 53%, (còn thiếu 6.138 căn)
3	TP. Hải Phòng	Chỉ tiêu được giao năm 2025 là 10.694 căn, đã hoàn thành 5.160 căn; đang đầu tư xây dựng: 6.700 căn. Khả năng hoàn thành trong năm 2025: 10.700 căn, đạt 100%.
4	TP. Huế	Chỉ tiêu được giao năm 2025 là 1.200 căn, đã hoàn thành 0 căn; đang đầu tư xây dựng: 3.001 căn. Khả năng hoàn thành trong năm 2025: 1.443 căn, đạt 120%.
5	TP. Đà Nẵng	Chỉ tiêu được giao năm 2025 là 2.676 căn, đã hoàn thành 937 căn; đang đầu tư xây dựng: 3.868 căn. Khả năng hoàn thành trong năm 2025: 1.800 căn, đạt 68% (còn thiếu 869 căn).
6	TP. Cần Thơ	Chỉ tiêu được giao năm 2025 là 1.397 căn, đã hoàn thành 0 căn; đang đầu tư xây dựng: 2.010 căn. Khả năng hoàn thành trong năm 2025: 374 căn, đạt 27% (còn thiếu 1.023 căn).
7	Tuyên Quang	Chỉ tiêu được giao năm 2025 là 146 căn, đã hoàn thành 0 căn; đang đầu tư xây dựng: 146 căn. Khả năng hoàn thành trong năm 2025: 146 căn, đạt 100%.
8	Lào Cai	Chỉ tiêu được giao năm 2025 là 2.228 căn, đã hoàn thành 1.200 căn; đang đầu tư xây dựng: 3.886 căn. Khả năng hoàn thành trong năm 2025: 1.764 căn, đạt 79% (còn thiếu 464 căn).
9	Thái Nguyên	Chỉ tiêu được giao năm 2025 là 1.080 căn, đã hoàn thành 444 căn; đang đầu tư xây dựng: 49 căn. Khả năng hoàn thành trong năm 2025: 493 căn, đạt 45% (còn thiếu 591 căn).
10	Lạng Sơn	Chỉ tiêu được giao năm 2025 là 796 căn, đã hoàn thành 212 căn; đang đầu tư xây dựng: 160 căn. Khả năng hoàn thành trong năm 2025: 212 căn, đạt 27% (còn thiếu 584 căn).

11	Son La	Chỉ tiêu được giao năm 2025 là 100 căn, đã hoàn thành 0 căn; đang đầu tư xây dựng: 0 căn. Khả năng hoàn thành trong năm 2025: 0 căn, đạt 0% (còn thiếu 100 căn).
12	Phú Thọ	Chỉ tiêu được giao năm 2025 là 2.330 căn, đã hoàn thành 1.059 căn; đang đầu tư xây dựng: 9.300 căn. Khả năng hoàn thành trong năm 2025: 1.971 căn, đạt 85% (còn thiếu 359 căn).
13	Hung Yên	Chỉ tiêu được giao năm 2025 là 2.250 căn, đã hoàn thành 649 căn; đang đầu tư xây dựng: 2.500 căn. Khả năng hoàn thành trong năm 2025: 2.550 căn, đạt 113%.
14	Bắc Ninh	Chỉ tiêu được giao năm 2025 là 15.900 căn, đã hoàn thành 8.900 căn; đang đầu tư xây dựng: 12.600 căn. Khả năng hoàn thành trong năm 2025: 16.285 căn, đạt 100%.
15	Ninh Bình	Chỉ tiêu được giao năm 2025 là 4.461 căn, đã hoàn thành 1.282 căn; đang đầu tư xây dựng: 5.027 căn. Khả năng hoàn thành trong năm 2025: 3.215 căn, đạt 72% (còn thiếu 1.246 căn).
16	Quảng Ninh	Chỉ tiêu được giao năm 2025 là 2.200 căn, đã hoàn thành 1.758 căn; đang đầu tư xây dựng: 530 căn. Khả năng hoàn thành trong năm 2025: 2.288 căn, đạt 100%.
17	Thanh Hóa	Chỉ tiêu được giao năm 2025 là 5.249 căn, đã hoàn thành 977 căn; đang đầu tư xây dựng: 5.500 căn. Khả năng hoàn thành trong năm 2025: 1.700 căn, đạt 34% (còn thiếu 3.485 căn).
18	Nghệ An	Chỉ tiêu được giao năm 2025 là 1.420 căn, đã hoàn thành 2.381 căn; đang đầu tư xây dựng: 4.367 căn. Khả năng hoàn thành trong năm 2025: 2.456 căn, đạt 173%.
19	Hà Tĩnh	Chỉ tiêu được giao năm 2025 là 200 căn, đã hoàn thành 0 căn; đang đầu tư xây dựng: 0 căn. Khả năng hoàn thành trong năm 2025: 0 căn, đạt 0% (còn thiếu 200 căn).
20	Quảng Trị	Chỉ tiêu được giao năm 2025 là 442 căn, đã hoàn thành 0 căn; đang đầu tư xây dựng: 980 căn. Khả năng hoàn thành trong năm 2025: 142 căn, đạt 32% (còn thiếu 300 căn).
21	Quảng Ngãi	Chỉ tiêu được giao năm 2025 là 240 căn, đã hoàn thành 0 căn; đang đầu tư xây dựng: 144 căn. Khả năng hoàn thành trong năm 2025: 144 căn, đạt 60%.
22	Khánh Hòa	Chỉ tiêu được giao năm 2025 là 2.846 căn, đã hoàn thành 194 căn; đang đầu tư xây dựng: 3.695 căn. Khả năng hoàn thành trong năm

		2025: 1.404 căn, đạt 49% (còn thiếu 1.442 căn).
23	Đắk Lắk	Chỉ tiêu được giao năm 2025 là 2.255 căn, đã hoàn thành 136 căn; đang đầu tư xây dựng: 1.212 căn. Khả năng hoàn thành trong năm 2025: 1.300 căn, đạt 60% (còn thiếu 907 căn).
24	Gia Lai	Chỉ tiêu được giao năm 2025 là 4.132 căn, đã hoàn thành 0 căn; đang đầu tư xây dựng: 3.390 căn. Khả năng hoàn thành trong năm 2025: 742 căn, đạt 18% (còn thiếu 3.390 căn).
25	Lâm Đồng	Chỉ tiêu được giao năm 2025 là 4.865 căn, đã hoàn thành 1.189 căn; đang đầu tư xây dựng: 5.964 căn. Khả năng hoàn thành trong năm 2025: 986 căn, đạt 20% (còn thiếu 3.879 căn).
26	Đồng Nai	Chỉ tiêu được giao năm 2025 là 4.208 căn, đã hoàn thành 1.473 căn; đang đầu tư xây dựng: 4.449 căn. Khả năng hoàn thành trong năm 2025: 3.405 căn, đạt 81% (còn thiếu 800 căn).
27	Tây Ninh	Chỉ tiêu được giao năm 2025 là 3.743 căn, đã hoàn thành 1.800 căn; đang đầu tư xây dựng: 11.975 căn. Khả năng hoàn thành trong năm 2025: 3.900 căn, đạt 100%.
28	Vĩnh Long	Chỉ tiêu được giao năm 2025 là 2.415 căn; đang đầu tư xây dựng: 1.410 căn. Khả năng hoàn thành trong năm 2025: 1.190 căn, đạt 49% (còn thiếu 1.216 căn).
29	Đồng Tháp	Chỉ tiêu được giao năm 2025 là 1.474 căn, đã hoàn thành 563 căn; đang đầu tư xây dựng: 1.335 căn. Khả năng hoàn thành trong năm 2025: 863 căn, đạt 58,5% (còn thiếu 611 căn).
30	An Giang	Chỉ tiêu được giao năm 2025 là 985 căn, đã hoàn thành 202 căn; đang đầu tư xây dựng: 5.282 căn. Khả năng hoàn thành trong năm 2025: 732 căn, đạt 74% (còn thiếu 253 căn).
31	Cà Mau	Chỉ tiêu được giao năm 2025 là 601 căn, đã hoàn thành 87 căn; đang đầu tư xây dựng: 909 căn. Khả năng hoàn thành trong năm 2025: 601 căn, đạt 100%.
32	Cao Bằng; Điện Biên; Lai Châu.	03 địa phương này không giao chỉ tiêu năm 2025
33 34	- Bộ Quốc phòng, - Bộ Công an;	Trong thời gian qua, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an đã rất tích cực làm việc với các địa phương. Hiện nay, cơ bản các địa phương đã phối hợp với Bộ Công an, Bộ Quốc phòng bàn giao quỹ đất để khởi công xây dựng.

35	- Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam	Bộ Quốc phòng, Bộ Công an đã tích cực phối hợp với các địa phương, đặc biệt là các thành phố lớn như Hà Nội, TP Hồ Chí Minh, Đà Nẵng để triển khai khởi công xây dựng các dự án nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thuộc phạm vi quản lý và có khả năng vượt mục tiêu được giao. Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam đã khởi công 01 dự án nhà ở xã hội với quy mô 525 căn tại tỉnh Đồng Tháp.
----	------------------------------------	--

Nguồn: Bộ xây dựng, Báo cáo việc thực hiện chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội 07 tháng đầu năm 2025 và kế hoạch triển khai 05 tháng cuối năm 2025 [80]

**Bảng 3.3: Danh mục dự án và chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội
từ năm 2021 đến 2025 trên địa bàn TP. Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh**

STT	Tên dự án	Địa điểm (xã/phường, tỉnh)	Tên chủ đầu tư	Chấp thuận chủ trương đầu tư	Cấp phép/ khởi công	NOXH hoàn thành
1	TP. Hà Nội					
1.1	Dự án nhà ở xã hội tại ô đất NO1 Khu đô thị mới Hạ Đình	xã Tân Triều, huyện Thanh Trì	Liên danh: TCty ĐT PT Hạ tầng Đô thị, Cty cổ phần Xây dựng lắp máy điện nước HN HAWEICCO, Cty CP XD và PTN DAC Hà Nội		12/2024	
1.2	Dự án khu nhà ở xã hội Thượng Thanh và đấu nối hạ tầng kỹ thuật khu vực tỷ lệ 1/500	Phường Thượng Thanh, quận Long Biên	Công ty cổ phần Him Lam Thủ đô và Công ty cổ phần BIC Việt Nam		12/2024	
1.3	Dự án Khu nhà ở tại xã Uy Nỗ, huyện Đông Anh, Hà Nội <i>(phần nhà ở xã hội)</i>	xã Uy Nỗ, huyện Đông Anh	Tổng công ty 319 - Bộ Quốc phòng		12/2024	
1.4	Dự án khu đô thị mới Thanh Lâm, Đại Thịnh 2 <i>(phần</i>	huyện Mê Linh, Hà Nội	Tập đoàn phát triển nhà và đô thị (HUD)			

	<i>nhà ở xã hội tại các ô đất: CT-05, CT6)</i>					
1.5	Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội tại ô đất CT3, CT4 khu đô thị mới Kim Chung	huyện Đông Anh, Hà Nội	Liên danh Tổng công ty Viglacera và Tổng công ty Đầu tư và phát triển nhà Hà Nội		3/2025	
1.6	Dự án xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân	phường Thanh Liệt, HN	Videc group, alenta Nguyễn Xiển		13/8/202 5	
1.7	Dự án xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân	tại ô đất No2, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, TP HN	Liên danh Thái Hà, Nam Sơn		14/8/202 5	
1.8	Dự án xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân	tại ô đất ký hiệu 6.2, thuộc Quy hoạch phân khu S4, đường Lê Trọng Tấn, phường Dương Nội, thành phố HN	Xuân Mai Group, Nam HN Group		18/8/202 5	

2	TP. Hồ Chí Minh					
2.1	Dự án Khu NOXH - Khu nhà ở thương mại tại khu đất Chợ Bình Phú cũ, Phường 10, Quận 6	Phường 10, quận 6	Công ty TNHH Quản lý bất động sản Hoàng Phúc		2017	
2.2	Khu dân cư phường Long Trường, thành phố Thủ Đức	Phường Long Trường, Thành phố Thủ Đức	Công ty TNHH Xây dựng và kinh doanh nhà Điền Phúc Thành		2020	
2.3	Nhà ở xã hội tại số 04 Phan Chu Trinh, Phường 12, quận Bình Thạnh.	số 4 Phan Chu Trinh phường Bình Thạnh, TP.Hồ Chí Minh.	Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp.		8/8/2025	
2.4	Dự án NOXH huyện Côn Đảo	Huyện Côn Đảo	UBND huyện Côn Đảo		5/2022	
2.5	Dự án cơ sở Lưu trú công nhân (Gate Towews)	TP Phú Mỹ	CTCP Thanh Bình Phú Mỹ		12/2024	
2.6	Dự án NOXH Khu dân cư Lan Anh 7B	Huyện Châu Đức	Công ty TNHH Lan Anh		5/2021	95
2.7	Dự án NOXH Khu dân cư Sonadezi Hữu	Huyện Châu Đức	CTCP Sonadezi Châu Đức		4/2024	70

	Phước					
2.8	Nhà ở an sinh xã hội - Khu 5 Định Hoà	Định Hòa, Thủ Dầu Một	Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP			
2.9	Chung cư Nhà ở xã hội Tân Đông Hiệp	Tân Đông Hiệp, Dĩ An	Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển nhà Toàn Thịnh Phát			
2.10	Nhà ở an sinh xã hội (thuộc dự án khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ - giai đoạn 1)	Chánh Mỹ, Thủ Dầu Một	Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị (HUD)		10/2023	
2.11	Dự án NOXH K Home (quỹ đất 20%)	Hòa Phú, Thủ Dầu Một	Kim Oanh Group		3/2025	
2.12	Dự án NOXH tại phường Tân Hiệp, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương	tại phường Tân Hiệp, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương	Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Phúc Đạt		5/2025	

Nguồn: Tổng hợp của tác giả luận án

Bảng 3.4: Tổng hợp nhà ở dành cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị và công nhân khu công nghiệp

STT	Địa phương	Kết quả thực hiện đến nay					
		Số dự án đã hoàn thành			Số dự án đang triển khai		
		Số dự án (dự án)	Tổng số căn	Tổng diện tích sàn (m2)	Số dự án (dự án)	Tổng số căn	Tổng diện tích sàn (m2)
	Tổng	301	155.792	7.789.585	401	454.365	22.718.250
1	Tuyên Quang	0	-	0	0	-	0
2	Cao Bằng	0	-	0	0	-	0
3	Lào Cai	2	556	27.800	3	2.085	104.250
4	Lạng Sơn	1	164	8.178	4	1.080	54.010
5	Thái Nguyên	2	4.655	232.731	4	1.744	87.175
6	Phú Thọ	20	7.123	356.136	15	15.282	764.116
7	Bắc Ninh	26	25.380	1.268.962	36	69.408	3.470.416
8	Quảng Ninh	3	1.280	64.000	9	7.620	381.015
9	Điện Biên	1	84	4.220	0	-	0
10	Lai Châu	0	-	0	0	-	0
11	Sơn La	0	-	0	0	-	0
12	Hà Nội	32	28.357	1.417.835	43	70.300	3.514.989
13	Hải Phòng	12	4.858	242.909	13	13.680	684.016
14	Hưng Yên	12	4.247	212.344	3	4.102	205.093
15	Ninh Bình	2	932	46.609	16	11.979	598.925

16	Thanh Hóa	10	6.381	319.025	11	8.440	422.000
17	Nghệ An	9	1.381	69.054	3	1.373	68.645
18	Hà Tĩnh	7	3.762	188.081	2	788	39.400
19	Quảng Trị	1	67	3.360	0	-	0
20	Thừa Thiên Huế	3	1.242	62.079	7	7.846	392.320
21	Đà Nẵng	10	4.709	235.410	10	5.911	295.542
22	Quảng Ngãi	1	96	4.800	6	2.323	116.150
23	Gia Lai	5	1.838	91.900	3	1.167	58.354
24	Khánh Hòa	8	1.839	91.964	9	2.955	147.746
25	Đắk Lắk	2	710	35.476	4	1.690	84.486
26	Lâm Đồng	4	774	38.669	7	15.135	756.726
27	TP Hồ Chí Minh	61	35.505	1.775.275	106	151.414	7.570.719
28	Đồng Nai	21	7.275	363.748	30	20.754	1.037.692
29	Tây Ninh	17	4.240	212.005	13	7.917	395.855
30	Vĩnh Long	5	825	46.246	11	8.386	419.261
31	Đồng Tháp	6	828	33.474	7	6.665	333.237
32	Cần Thơ	5	2.212	110.597	17	9.780	489.030
33	An Giang	4	843	42.170	4	2.394	119.722
34	Cà Mau	9	3.532	176.609	5	2.147	107.360

Nguồn: Đề án một triệu căn hộ tại Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ [56]

Bảng 3.5 : Chỉ tiêu giao hoàn thành nhà ở xã hội trong năm 2025 và các năm tiếp theo đến 2030

STT	Địa phương	Chỉ tiêu giao trong Đề án	Số căn hộ hoàn thành giai đoạn 2021-2024	Chỉ tiêu phải hoàn thành giai đoạn 2025-2030
1	Hà Nội	56,200	11,334	44,866
2	Hồ Chí Minh	169,100	5,103	66,955
3	Hải Phòng	33,500	5,242	28,258
4	Đà Nẵng	32,400	3,445	28,955
5	Cần Thơ	16,900	2,252	14,648
6	Huế	7,700	200	7,500
7	Tuyên Quang	3,000	-	3,000
8	Cao Bằng	1,500	-	1,500
9	Lào Cai	8,300	-	8,300
10	Điện Biên	1,500	-	1,500
11	Bắc Ninh	147,100	12,098	135,002
12	Lạng Sơn	3,000	424	2,576
13	Thái Nguyên	24,800	-	24,800
14	Sơn La	4,000	-	4,000
15	Lai Châu	1,500	-	1,500
16	Phú Thọ	64,400	1,547	62,853
17	Quảng Ninh	18,000	412	17,588
18	Hung Yên	48,500	1,500	47,000
19	Ninh Bình	25,300	964	24,336
20	Thanh Hóa	13,700	2,197	11,503
21	Nghệ An	28,500	1,675	26,825
22	Hà Tĩnh	3,700	152	3,548
23	Quảng Trị	24,100	-	24,100

24	Quảng Ngãi	8,500	144	8,356
25	Gia Lai	16,600	4,427	12,173
26	Khánh Hòa	14,300	4,212	10,088
27	Lâm Đồng	15,000	498	14,502
28	Đắc Lăk	38,400	393	38,007
29	Đồng Nai	64,700	2,010	62,690
30	Tây Ninh	83,100	2,860	80,240
31	Vĩnh Long	38,500	-	38,500
32	Đồng Tháp	13,900	203	13,697
33	An Giang	9,800	2,880	6,920
34	Cà Mau	4,800	45	4,755
Tổng		1,044,300	66,217	978,083

Nguồn: Quyết định số 144/QĐ-TTg ngày 27/2/2025 giao chỉ tiêu hoàn thành nhà ở xã hội trong năm 2025 và các năm tiếp theo đến năm 2030 để các địa phương bổ sung vào chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội [57]