

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

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

HÀ NỘI - 2026

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



Người hướng dẫn khoa học: PGS,TS. NGÔ TUẤN NGHĨA

TS. ĐÌNH VĂN TRUNG



Phản biện 1:

.....

Phản biện 2:

.....

Phản biện 3:

.....

**Luận án sẽ được bảo vệ trước Hội đồng chấm luận án cấp
Học viện họp tại Học viện Chính trị quốc gia Hồ Chí Minh
Vào hồi giờ, ngày ... tháng ... năm 202...**

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

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

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. Song, 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. Kinh nghiệm phát triển nhà ở xã hội ở nhiều quốc gia 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.

Thực tiễn tại Việt Nam cũng cho thấy, nguồn vốn ngân sách nhà nước dành cho phát triển nhà ở xã hội những năm qua rất hạn chế. Do đó, rất cần xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội. 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. Do đó, việc nghiên cứu đề tài **“Xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam”** là cần thiết cả về mặt lý luận và thực tiễn, có ý nghĩa khoa học và giá trị tham khảo trong hoàn thiện chính sách phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam.

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.

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 phần 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 cai 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 chất lọc thành những bài học tham khảo phù hợp với Việt Nam.

Thứ hai, với hệ thống số liệu trung thực, phong phú, luận án đã phân tích một cách có hệ thống thực trạng xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam giai đoạn 2015-2025. Từ đó làm rõ những kết quả đạt được trong huy động nguồn vốn ngoài ngân sách cho phát triển nhà ở xã hội 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.

6. 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

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

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

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 các công trình chủ yếu đề cập đến vấn đề quản lý nhà nước, chính sách công hay kinh tế xây dựng, an sinh xã hội, 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 xã hội. Đây là khoảng trống mà luận án cần nghiên cứu. Do đó, bên cạnh việc tiếp thu kết quả nghiên cứu của các công trình đã công bố, luận án cần nghiên cứu các nội dung liên quan đến xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội, đặt nó trong điều kiện cụ thể của 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

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. 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; Đặc điểm về pháp lý, quyền sở hữu nhà ở xã hội là lâu dài; Đặc điểm về giá, giá bán nhà ở xã hội; Đặc điểm về đối tượng; Đặc điểm về quản lý vận hành.

2.1.3. Vai trò của nhà ở xã hội

Nhà ở xã hội có nhiều vai trò hữu ích. *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. *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. *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.

2.1.4. Phát triển nhà ở xã hội

Quan niệm về phát triển nhà ở xã hội: *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.*

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*”.

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

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.*

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 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.*

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.

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; Hai là huy động vốn từ các tổ chức tài chính; Ba là huy động vốn qua trái phiếu công trình (Project Bonds); Bốn là tài trợ từ các tổ chức quốc tế và NGO (Tổ chức phi chính phủ); Năm là quyên góp cộng đồng và các quỹ từ thiện; Sáu là quỹ đầu tư mạo hiểm (Venture Capital); Bảy là quỹ đầu tư xã hội (Social Investment Funds); Tám là xã hội hóa trong các doanh nghiệp nhà nước (SOEs); Chín là chính sách hỗ trợ và ưu đãi của nhà nước.

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

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.

Thứ hai, phát huy nguồn lực xã hội, gia tăng nguồn lực tài chính đầu tư phát triển nhà ở xã hội.

Thứ ba, giúp tăng hiệu quả sử dụng nguồn lực tài chính.

Thứ tư, tạo sự cạnh tranh trong phát triển nhà ở xã hội, đáp ứng tốt hơn nhu cầu của người dân.

Thứ năm, xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội góp phần phát triển kinh tế - xã hội.

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

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;

Nhóm tiêu chí về quy mô, cơ cấu huy động nguồn lực tài chính cho 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 đánh giá lợi ích của các chủ thể tham gia xã hội hóa nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội:

2.2.5. Nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động 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

2.2.5.2. Cơ chế tài chính, tín dụng

2.2.5.3. Tình hình kinh tế - xã hội

2.2.5.4. Tác động từ cộng đồng và xã hội

2.2.5.5. Sự sẵn sàng của các nhà đầu tư trong 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

2.3.2. Kinh nghiệm của Singapore

2.3.3. Kinh nghiệm của Ấn Độ

2.3.4. Kinh nghiệm của New Zealand

2.3.5. Bài học kinh nghiệm cho Việt Nam

(1)- Nhà nước cần giữ vai trò chủ đạo trong việc đề ra chiến lược, chương trình phát triển nhà ở xã hội; (2)- Đa dạng sản phẩm và phân khúc nhà ở xã hội; (3)- Tăng cường phối hợp giữa các bên liên quan; (4)- Quản lý và phân phối đất đai hiệu quả; (5)- Hỗ trợ tài chính và ưu đãi; (6)- Chương trình nhà ở công cộng; (7)- Tập trung vào các khu vực khó khăn.

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 “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, phần đầu 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.

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

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.



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

Nguồn: batdongsan.com

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. 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 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

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. 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

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 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.

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; Thứ hai, chính sách khuyến khích đầu tư; Thứ ba, chính sách đất đai; Thứ tư, cải cách thủ tục hành chính

3.3.2. Việc đa dạng hóa 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.

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.

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.

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

Thứ nhất là vốn tự có của chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội.

Thứ hai, nguồn vốn từ hệ thống ngân hàng.

Thứ ba, nguồn vốn từ khách hàng.

Thứ tư, nguồn vốn gián tiếp từ nhà nước.

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

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

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.

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.

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.

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.

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.

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; Thiếu đồng bộ và nhất quán; Thiếu sự tham gia của các bên liên quan.

3.4.3.2. Khó khăn trong việc huy động vốn từ khu vực tư nhân: Tâm lý e ngại rủi ro; Lợi nhuận không hấp dẫn và sự phân hóa nhà đầu tư; Hình thức huy động vốn đơn điệu.

3.4.3.3. Thiếu các biện pháp về nguồn lực tài chính dài hạn: Hạn chế nguồn vốn dài hạn; Khó khăn trong kế hoạch tài chính.

3.4.3.4. Thiếu thông tin và kém minh bạch

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

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

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 ở riêng, trong phát triển kinh tế xã hội nói chung.

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.

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.

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

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

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. 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

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..

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, 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.

- Thủ tục đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

- Xác định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội.

- Chính sách đặc thù về đất đai cho nhà ở xã hội.

- 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.

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

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. 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.

Thứ hai, huy động vốn từ hệ thống các tổ chức tài chính - ngân hàng.

Thứ ba, huy động nguồn vốn thông qua thị trường vốn.

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.

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.

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; Tập hợp nguồn vốn từ ngân sách nhà nước; Huy động vốn từ tổ chức tài chính quốc tế; Tạo điều kiện cho tổ chức phi chính phủ và cộng đồng dân cư tham gia; Thực hiện huy động nguồn vốn đa dạng.*

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

Các nội dung và biện pháp tuyên truyền là:

Thứ nhất, tăng cường truyền thông: Xây dựng chiến dịch truyền thông hiệu quả; Sử dụng phương tiện truyền thông đa dạng; Tạo nội dung truyền thông hấp dẫn và dễ hiểu; Theo dõi và đánh giá hiệu quả truyền thông.

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 các cơ chế phản hồi;

Khuyến khích các hoạt động cộng đồng; Tạo sự gắn kết và trách nhiệm cộng đồng.

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; Cung cấp bảo lãnh vay vốn; Cung cấp các khoản vay ưu đãi; Điều chỉnh và cải thiện các chương trình hỗ trợ.

Tăng cường sự tham gia của các tổ chức tài chính: Khuyến khích sự tham gia của ngân hàng và tổ chức tài chính; Thiết lập các cơ chế hỗ trợ tài chính cho tổ chức tài chính; Tăng cường hợp tác với các tổ chức tài chính quốc tế.

Khuyến khích đầu tư: Đưa ra các biện pháp khuyến khích đầu tư; Xây dựng chính sách ưu đãi dài hạn; Đơn giản hóa thủ tục hành chính.

Tăng cường vai trò của các cơ quan quản lý: Tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động xã hội hóa; Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra.

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; Thực hiện kiểm tra định kỳ và đột xuất; Công khai thông tin và báo cáo.

Đảm bảo công bằng: Thiết lập quy trình xử lý khiếu nại và tranh chấp; Tăng cường đào tạo và nâng cao nhận thức; Xây dựng cơ chế phản hồi từ cộng đồng; Đảm bảo sự tham gia của các tổ chức xã hội và cộng đồng.

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); Cung cấp ưu đãi và hỗ trợ; Tạo ra các mô hình hợp tác sáng tạo.

Thiết lập khung pháp lý rõ ràng: Xây dựng và hoàn thiện quy định pháp lý; Thiết lập cơ chế giải quyết tranh chấp; Cung cấp hướng dẫn và hỗ trợ kỹ thuật.

Tăng cường sự phối hợp giữa các bên liên quan: Thiết lập các cơ chế phối hợp; Tăng cường đối thoại và trao đổi thông tin; Đánh giá và cải tiến cơ chế hợp tác.

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; Xây dựng các cơ chế phối hợp; Khuyến khích sự tham gia của các tổ chức quốc tế.

Khám phá cơ chế bảo lãnh tài chính: Phát triển các cơ chế bảo lãnh tài chính mới; Tạo quỹ bảo lãnh rủi ro; Tạo điều kiện cho các tổ chức bảo lãnh.

Huy động vốn từ cộng đồng: Thực hiện các chương trình huy động vốn từ cộng đồng; Khuyến khích sự tham gia của cộng đồng; 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; Tạo điều kiện cho nghiên cứu và phát triển; Chia sẻ kinh nghiệm và bài học thành công.

Tăng cường đào tạo và nâng cao năng lực quản lý: Xây dựng chương trình đào tạo chuyên sâu và đa dạng; Tổ chức các khóa đào tạo định kỳ và chuyên sâu; Phát triển các tài liệu đào tạo chất lượng cao; Hợp tác với các tổ chức giáo dục và chuyên gia; Cung cấp các cơ hội học tập và trao đổi kinh nghiệm.

Nâng cao năng lực quản lý: Cung cấp công cụ và phương pháp quản lý hiện đại; Xây dựng năng lực lãnh đạo và quản lý; Tạo cơ hội học hỏi và trao đổi kinh nghiệm; Đánh giá và cải tiến liên tục; Khuyến khích đổi mới và sáng tạo

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 chồng 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 CÁC CÔNG TRÌNH CỦA NGHIÊN CỨU SINH LIÊN QUAN ĐẾN ĐỀ TÀI 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).