**Thực trạng nhà ở xã hội hiện nay và một số giải pháp để phát triển**

Nhà ở xã hội (NƠXH) là quỹ nhà ở của một quốc gia, địa phương với giá cả, diện tích và tiện ích phù hợp cho đa số dân cư và người lao động có thu nhập trung bình trong xã hội trở xuống, có thể thuê, mua, thuê mua hoặc bán trả góp... Theo Luật Nhà ở năm 2014, NƠXH 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...

NƠXH gồm các căn hộ chung cư do Nhà nước xây dựng làm NƠXH; các dự án tư nhân xây dựng rồi bán lại cho quỹ NƠXH theo các chính sách đặc thù như giảm thuế giá trị gia tăng, giảm thuế đất, dự án được cấp đất...; các dự án nhà ở thương mại phải bán lại một số căn hộ, hoặc xây dựng trên 20% diện tích đất cho quỹ NƠXH địa phương theo luật hiện hành.

**1. Tình hình cung cầu trong phát triển NƠXH**

Phát triển NƠXH có ý nghĩa kinh tế và xã hội, không chỉ đáp ứng nhu cầu nhà ở của hàng triệu hộ gia đình cán bộ, công nhân, viên chức và người lao động làm việc tại các cơ quan, các khu công nghiệp, khu chế xuất, các nhà máy, công trường và các hộ dân nằm trong diện giải phóng mặt bằng; cặp gia đình trẻ "tách hộ" và người dân gắn với quá trình dịch chuyển địa điểm làm việc, nơi công tác, học tập, chữa bệnh và cải thiện không gian sống của mình..., mà còn góp phần bảo đảm an sinh xã hội, giải quyết việc làm, tăng thu nhập và kích cầu tiêu dùng của người dân và doanh nghiệp; tạo động lực phát triển liên ngành và toàn bộ đời sống kinh tế - xã hội trên cả nước và mỗi địa phương, trước mắt và lâu dài, vĩ mô và vi mô. Quy mô, chất lượng NƠXH còn là thước đo sự phát triển hệ thống an sinh xã hội và nâng cao chất lượng sống, quy định vẻ đẹp kiến trúc, bộ mặt cảnh quan của một địa phương và toàn thể quốc gia, đồng thời khẳng định trình độ quản lí xã hội của Nhà nước và chính quyền địa phương các cấp và quyền công dân theo tinh thần Chiến lược nhà ở quốc gia (thông qua tháng 11/2011), Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý NƠXH, cũng như được khẳng định trong Hiến pháp và Luật Nhà ở năm 2014...

Theo Bộ Xây dựng, từ năm 2016 đến nay, chính sách hỗ trợ nhà ở cho người thu nhập thấp tại đô thị và công nhân lao động được thực hiện theo Luật Nhà ở và các văn bản chỉ đạo của Chính phủ. Đến nay, cả nước đã có 1.040 dự án đầu tư xây dựng NƠXH, bao gồm 507 dự án NƠXH độc lập với tổng diện tích đất hơn 1.375 héc-ta và 533 dự án được xây dựng trên quỹ đất 20% của các dự án nhà ở thương mại, dự án phát triển đô thị, với diện tích đất hơn 1.983 héc-ta. Trong đó, đã hoàn thành 248 dự án với quy mô xây dựng khoảng hơn 103.500 căn, tổng diện tích hơn 5,1 triệu mét vuông. Hiện tại đang tiếp tục triển khai 264 dự án, quy mô xây dựng khoảng 216.500 căn, với tổng diện tích khoảng 10,8 triệu mét vuông; còn lại 512 dự án chưa triển khai hoặc đang làm thủ tục đầu tư xây dựng.

Tuy vậy, Bộ Xây dựng nhìn nhận, với tổng diện tích hơn 5,1 triệu mét vuông NƠXH đã xây dựng mới chỉ đạt được khoảng 41,4% so với mục tiêu đề ra trong Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 theo Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011 của Thủ tướng Chính phủ (12,5 triệu mét vuông nhà ở).

Xét về số lượng, tính từ năm 2009 đến nay, cả nước có thêm khoảng 5.000 dự án nhà ở thương mại, nhưng chỉ có 533 dự án dành quỹ đất 20% để xây dựng NƠXH, chiếm khoảng 10%. Phần còn lại các dự án đều thực hiện phương án nộp tiền chuyển giao sử dụng quỹ đất 20% này để được "toàn quyền" khai thác thương mại trên dự án đã được cấp phép.

Năm 2022, cả nước có 9 dự án NƠXH được cấp phép mới với quy mô 5.526 căn hộ; 114 dự án với 6.196 căn hộ đã hoàn thành xây dựng; 27 dự án với 8.245 căn hộ đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai. Cũng trong năm 2022, cả nước có 02 dự án nhà ở công nhân được cấp phép mới với quy mô 1.729 căn hộ; 01 dự án với 32 căn hộ đã hoàn thành xây dựng; 04 dự án với 2.328 căn hộ đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai.

Tính đến đầu năm 2023, cả nước đã hoàn thành 301 dự án NƠXH khu vực đô thị, quy mô xây dựng khoảng 155.800 căn, với tổng diện tích hơn 7,78 triệu mét vuông; đang tiếp tục triển khai (bao gồm các dự án đã được chấp thuận đầu tư và đang triển khai đầu tư xây dựng) 401 dự án, với quy mô xây dựng khoảng 454.360 căn, với tổng diện tích khoảng 22,72 triệu mét vuông, giúp cho hàng trăm nghìn người thu nhập thấp, công nhân có chỗ ở.

Tuy nhiên, theo Bộ Xây dựng, với số lượng nhà ở công nhân đã hoàn thành là 2,7 triệu mét vuông (đáp ứng khoảng hơn 340.000 người lao động) thì mới đạt khoảng 40% mục tiêu về nhà ở công nhân khu công nghiệp đến năm 2020), hầu hết số lượng công nhân còn lại hiện nay chưa có chỗ ở ổn định, đang phải ở tại các khu nhà trọ do người dân tự đầu tư xây dựng. Cập nhật đến đầu năm 2023 từ hơn 40 địa phương, thì nhu cầu NƠXH cho người thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp trong giai đoạn 2021 - 2030 khoảng 2,6 triệu căn hộ và mục tiêu hoàn thành cho giai đoạn này là khoảng 1,8 triệu căn.

NƠXH không cần nhiều vốn và kĩ thuật cao, thiết kế cầu kì, tiện nghi, mà cần số lượng lớn, đa dạng quy mô diện tích, tiện ích và giá cả phải chăng, phù hợp nhu cầu và túi tiền người dân; tuy nhiên, không vì thế mà coi nhẹ cả trong quản lí lẫn triển khai thi công các dự án NƠXH. Vì nếu coi nhẹ hay buông lỏng quản lí và chạy theo lợi nhuận thuần túy, thì sẽ dẫn đến sự tiếp tục gia tăng tình trạng không chỉ thiếu hụt nguồn cung mà còn gia tăng tình trạng mất cân đối, thiếu NƠXH cho thuê và tình trạng thổi giá do đầu cơ và trung gian, gây lo ngại cả về khủng hoảng thiếu và bong bóng bất động sản như những năm trước. Đặc biệt, quyền lợi, cuộc sống và niềm tin của người dân còn bị vi phạm thô bạo và nghiêm trọng khi chất lượng NƠXH xuống cấp nhanh chóng, tình trạng chủ đầu tư nợ tiền sử dụng đất tràn lan khiến người mua nhà bị ảnh hưởng cả về thời gian nhận nhà và điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà... Vì vậy, việc phát triển NƠXH cần thực chất và sát thực tế hơn.

Trong nhiều năm qua, Đảng và Nhà nước ta đã ban hành nhiều chủ trương, chính sách thể hiện sự nỗ lực trong việc tạo dựng NƠXH cho các đối tượng có thu nhập thấp gặp khó khăn về chỗ ở, cụ thể: Luật Nhà ở năm 2014; Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lí NƠXH; Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP về phát triển và quản lí NƠXH; Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP. Theo đó, Điều 49 Luật Nhà ở năm 2014 đã quy định 10 nhóm đối tượng được hưởng chính sách về NƠXH, trong đó có người thu nhập thấp và cán bộ, công chức, viên chức. Người thu nhập thấp được mua, thuê mua NƠXH nếu đáp ứng các điều kiện về nhà ở, cư trú, thu nhập (khoản 1, Điều 51 Luật Nhà ở năm 2014). Ngoài ra, người thu nhập thấp được hỗ trợ cho vay vốn ưu đãi của Nhà nước thông qua Ngân hàng Chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định để xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở (khoản 1 và 4, Điều 50 Luật Nhà ở năm 2014).

Theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 49/2021/NĐ-CP), NƠXH phải được bán, cho thuê, thuê mua theo đúng đối tượng, cụ thể bao gồm: Người có công với cách mạng, hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn; hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu; người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo, người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp; các đối tượng làm cho quân đội, cán bộ, công chức, viên chức, đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ, học sinh, sinh viên các học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề; học sinh trường dân tộc nội trú công lập, hộ gia đình, cá nhân thuộc diện bị thu hồi đất và theo quy định của pháp luật mà chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở.

NƠXH phải được bán, cho thuê, thuê mua theo các điều kiện quy định và phải đảm bảo mỗi hộ gia đình, cá nhân chỉ được giải quyết hỗ trợ NƠXH một lần.

Đối với việc bán, cho thuê, cho thuê mua NƠXH mà nhà ở này có nguồn gốc xây dựng là được đầu tư bằng ngân sách nhà nước thì việc bán, cho thuê, cho thuê thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lí, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước. Người thuê NƠXH không được cho thuê lại hoặc chuyển nhượng nhà ở dưới mọi hình thức trong thời gian thuê nhà theo hợp đồng đã kí với bên cho thuê. Trường hợp cơ quan có thẩm quyền phát hiện việc cho thuê lại hoặc chuyển nhượng nhà ở bất hợp pháp thì các cá nhân thuê NƠXH sẽ bị xử lí theo quy định của pháp luật…

**2. Ngành Ngân hàng đang tích cực triển khai các chương trình cho vay NƠXH**

Phát triển NƠXH là một trong những nhiệm vụ trọng tâm trong phát triển kinh tế - xã hội được Quốc hội, Chính phủ rất quan tâm và có nhiều chủ trương, chính sách hỗ trợ phát triển, trong đó có chính sách hỗ trợ tín dụng NƠXH. Thực hiện các chủ trương của Chính phủ về phát triển NƠXH, thời gian qua, ngành Ngân hàng đã và đang tích cực triển khai trong toàn ngành các hoạt động cho vay gói tín dụng NƠXH.

Triển khai 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, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (NHNN) đã giao Ngân hàng Chính sách xã hội (NHCSXH) huy động 15 nghìn tỉ đồng thông qua phát hành trái phiếu được Chính phủ bảo lãnh để cho vay NƠXH theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP. Đến ngày 17/5/2023, dư nợ cho vay NƠXH theo Nghị quyết 11/NQ-CP đạt 5.144 tỉ đồng; qua đó, giúp hơn 14,5 nghìn người thu nhập thấp có "an cư, lạc nghiệp" và góp phần vào thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045.

Tiếp đó, ngày 01/4/2023, NHNN cũng đã có Công văn số 2308/NHNN-TD gửi các ngân hàng thương mại (NHTM), NHNN chi nhánh các tỉnh, thành phố về việc triển khai chương cho vay NƠXH, nhà ở công nhân, cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ theo Nghị quyết số 33/NQ-CP của Chính phủ. Theo đó, tại Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/03/2023 về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững, Chính phủ giao NHNN chủ trì triển khai Chương trình tín dụng khoảng 120 nghìn tỉ đồng để chỉ đạo các NHTM, trong đó chủ lực là 04 NHTM nhà nước gồm Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank), NHTM cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV), NHTM cổ phần Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank) và NHTM cổ phần Công thương Việt Nam (VietinBank), cho chủ đầu tư và người mua nhà của các dự án NƠXH, 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 VND bình quân của các NHTM nhà nước (bao gồm Agribank, BIDV, Vietcombank, VietinBank) trên thị trường và các NHTM ngoài nhà nước có đủ điều kiện với các gói tín dụng cụ thể trong từng thời kì. Nhằm thực hiện nhiệm vụ được giao trên cơ sở ý kiến thống nhất và các văn bản tham gia của 04 NHTM nhà nước, NHNN hướng dẫn một số nội dung và yêu cầu các NHTM, NHNN chi nhánh các tỉnh, thành phố khẩn trương triển khai thực hiện Chương trình tín dụng 120 nghìn tỉ đồng này.

Thời hạn giải ngân của Chương trình theo Công văn số 2308/NHNN-TD đến khi doanh số giải ngân đạt 120 nghìn tỉ đồng nhưng không quá ngày 31/12/2030; thời gian ưu đãi 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, 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; lãi suất cho vay ưu đãi áp dụng đến hết ngày 30/6/2023 đối với chủ đầu tư là 8,7%/năm, đối với người mua nhà là 8,2%/năm.

Hiện tại đã có 24 dự án NƠXH được công bố và các ngân hàng đã bắt đầu triển khai cho vay gói tín dụng 120 nghìn tỉ đồng, gồm: 15 dự án NƠXH của Bắc Giang, Trà Vinh và Tây Ninh, trong đó có 5 dự án đã được cấp phép xây dựng; 9 dự án NƠXH của ba địa phương là Bình Định, Phú Thọ và Bà Rịa - Vũng Tàu. Một số ngân hàng như BIDV, Agribank cũng đã bắt đầu triển khai cho vay gói tín dụng này. Đặc biệt, Agribank đang triển khai Chương trình cho vay NƠXH với hạn mức cho vay 30 nghìn tỉ đồng, lãi suất ưu đãi áp dụng đến hết ngày 30/6/2023 đối với chủ đầu tư là 8,7%/năm và đối với người mua nhà là 8,2%/năm. Kể từ ngày 01/7/2023, định kỳ 06 tháng/lần, Agribank sẽ thông báo lãi suất cho vay trong thời gian ưu đãi triển khai chương trình. Một điểm đáng chú ý với khách hàng là người mua nhà, ngoài hạn mức vay theo quy định, nếu có tài sản bảo đảm bổ sung, khách hàng được áp dụng mức vay tối đa bằng 85% tổng mức đầu tư của phương án1.

**2. Một số khó khăn, tồn tại**

Thời gian qua, Quốc hội, Chính phủ đã ban hành nhiều văn bản pháp luật quy định cụ thể về chính sách phát triển và quản lí NƠXH. Trong đó, có quy định cụ thể về điều kiện, tiêu chí lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng NƠXH, góp phần minh bạch hóa thủ tục hành chính tạo thuận lợi cho doanh nghiệp, người dân thực hiện.

Mặc dù vậy, quá trình triển khai thực hiện vẫn còn một số khó khăn, vướng mắc nên chưa hấp dẫn được nhiều nhà đầu tư tham gia phát triển NƠXH như về đối tượng tham gia, thụ hưởng; trình tự thủ tục đầu tư xây dựng, quản lí mua - bán; thời gian thực hiện thủ tục đầu tư bị kéo dài, không gian sáng tạo, phát triển NƠXH còn chật hẹp so với yêu cầu; chưa tính đúng, tính đủ các chi phí hợp lí để phát triển NƠXH.

Mặt khác, việc bố trí nguồn vốn ưu đãi cho vay phát triển NƠXH còn gặp nhiều khó khăn và chưa có cơ chế huy động các nguồn lực hợp tác công tư một cách hiệu quả. Nhiều địa phương, nhất là người đứng đầu, nhiều doanh nghiệp sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp chưa quan tâm đến phát triển NƠXH; chưa đưa các chỉ tiêu phát triển nhà ở, đặc biệt là chỉ tiêu phát triển NƠXH, nhà ở cho công nhân vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm và hằng năm của địa phương...

Bên cạnh đó, công tác triển khai Chương trình tín dụng NƠXH vẫn còn một số khó khăn, vướng mắc như liên quan đến nguồn vốn, tiến độ giải ngân, cơ chế chính sách... Nguyên nhân là do trong quá trình triển khai thực hiện, nguồn cung nhà ở xã hội tại các địa phương còn hạn chế, nhiều công trình chưa khởi công theo kế hoạch; đối tượng có nhu cầu vay vốn nhưng qua rà soát không đủ điều kiện vay.

**3. Đề xuất một số giải pháp cần thiết để phát triển NƠXH**

Tại Dự án sửa đổi Luật Nhà ở năm 2014, Bộ Xây dựng đã đề xuất sửa đổi, bổ sung quy định về quỹ đất dành để phát triển NƠXH; thủ tục đầu tư xây dựng dự án NƠXH; các chính sách ưu đãi chủ đầu tư, chính sách về nguồn vốn cho phát triển NƠXH... nhằm thu hút các tổ chức, cá nhân tích cực tham gia phát triển NƠXH; đặc biệt là đề xuất về chính sách phát triển nhà lưu trú công nhân khu công nghiệp nhằm đẩy mạnh phát triển nhà ở phục vụ cho công nhân, người lao động, góp phần thực hiện Đề án Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ NƠXH cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 - 2030 nói riêng và công cuộc công nghiệp hóa - hiện đại hóa đất nước trong thời kì mới.

Để tháo gỡ khó khăn và tạo động lực phát triển NƠXH cần sự đồng bộ các giải pháp, theo đó:

Thứ nhất, tiếp tục rà soát, hoàn thiện quy hoạch để khắc phục tình trạng phát triển bất động sản một cách tự phát, lệch pha cung - cầu như những năm vừa qua; có phương án tích cực xử lí tình trạng các dự án bỏ hoang, khó thu hồi, ảnh hưởng lớn đến quá trình phát triển kinh tế - xã hội nói chung, khả năng quỹ đất xây NƠXH nói riêng; khuyến khích chuyển đổi từ căn hộ diện tích lớn sang diện tích nhỏ, dự án chung cư thương mại sang NƠXH, chung cư mini; phát triển NƠXH tại các địa phương gắn với phát triển thị trường bất động sản nhà ở, phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở trong từng giai đoạn của địa phương và tuân thủ pháp luật về nhà ở, quy hoạch, kế hoạch do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, bảo đảm đồng bộ về hạ tầng kĩ thuật và hạ tầng xã hội, phù hợp với điều kiện của các địa phương.

Các địa phương xây dựng, điều chỉnh, bổ sung Chương trình phát triển nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở, phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045 (được Thủ tướng phê duyệt tại Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021) làm cơ sở để chấp thuận đầu tư; đưa các chỉ tiêu phát triển nhà ở, đặc biệt là chỉ tiêu phát triển NƠXH, nhà ở cho công nhân vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm và hằng năm.

Thứ hai, Nhà nước cần rà soát và bổ sung các chính sách ưu đãi phát triển NƠXH, như: Tiếp tục miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; giảm 50% thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp; chi phí mua hoặc thuê nhà ở cho công nhân được tính là chi phí hợp lí trong giá thành sản xuất khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp; được dành 20% tổng diện tích đất ở trong phạm vi dự án NƠXH để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại; hỗ trợ đầu tư hạ tầng kĩ thuật trong và ngoài dự án; nới lỏng điều kiện cho các đối tượng được mua, thuê NƠXH, bao gồm cả người lao động di cư và các doanh nghiệp có nhu cầu về NƠXH cho người lao động của mình tại các khu công nghiệp... Rút ngắn thủ tục hành chính về lập, phê duyệt dự án, giao đất, cho thuê đất, giải phóng mặt bằng, thủ tục đầu tư xây dựng… để hỗ trợ, khuyến khích, thu hút các doanh nghiệp, nhất là các doanh nghiệp lớn, uy tín trong lĩnh vực bất động sản khẩn trương triển khai đầu tư xây dựng dự án NƠXH.

Thứ ba, tiếp tục tăng cường hỗ trợ tín dụng khuyến khích phát triển NƠXH cả về tổng cung và về tổng cầu. Có thể thấy, nhu cầu về NƠXH và tín dụng phát triển NƠXH là rất lớn. Tín dụng NƠXH có ý nghĩa quan trọng cho cả nhà đầu tư và người mua nhà. Do vậy, cần mở rộng quy mô, kéo dài thời hạn và nới lỏng điều kiện, đối tượng được cho vay tín dụng ưu đãi lãi suất thấp áp dụng theo Quyết định số 486/QĐ-TTg ngày 10/5/2023 của Thủ tướng Chính phủ về mức lãi suất cho vay ưu đãi tại NHCSXH áp dụng đối với các khoản vay có dư nợ để mua, thuê mua NƠXH, xây dựng mới hoặc cải tạo sửa chữa nhà để ở. Trước mắt, tiếp tục đẩy nhanh tiến độ giải ngân gói tín dụng 120 nghìn tỉ đồng hỗ trợ phát triển NƠXH được huy động từ nguồn vốn của 04 NHTM nhà nước, thời hạn giải ngân đến hết năm 2030.

Thứ tư, giảm giá NƠXH trên cơ sở giảm bớt các khâu trung gian, tiết kiệm chi phí kinh doanh; đồng thời, bảo đảm chất lượng NƠXH để kích cầu và bảo vệ quyền lợi người có thu nhập thấp và duy trì các động lực tích cực thúc đẩy thị trường này.

Thứ năm, sớm xây dựng và hoàn thiện quy định về phát triển các khu nhà trọ với quy chuẩn, điều kiện về không gian, vệ sinh và môi trường phù hợp, ngày càng văn minh. Sớm quy định một đầu mối quản lí thống nhất ở các địa phương về vấn đề này.

Phát triển NƠXH, nhà ở công nhân là một trong những nội dung quan trọng của chính sách phát triển kinh tế - xã hội; là trách nhiệm, nghĩa vụ, đạo đức của cả hệ thống chính trị, của những người làm nhiệm vụ quản lí nhà nước, của doanh nghiệp và của người dân, nhất là những người đứng đầu các bộ, ngành, Chủ tịch UBND các tỉnh, thành phố. Nhà nước cần khuyến khích các thành phần kinh tế, bao gồm cả các nhà đầu tư nước ngoài tham gia tích cực, hiệu quả hơn trong phát triển NƠXH cho công nhân, người lao động theo cơ chế thị trường, đồng thời có chính sách để hỗ trợ về nhà ở cho các đối tượng người thu nhập thấp đô thị, công nhân khu công nghiệp về nhà ở nhằm góp phần ổn định chính trị, bảo đảm an sinh xã hội.

Đặc biệt, cần cho phép Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam được tham gia đầu tư xây dựng NƠXH, đồng thời là chủ thể đầu tư xây dựng nhà lưu trú cho công nhân và các thiết chế công đoàn tại khu công nghiệp theo hướng Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam chủ trì, phối hợp với doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp hoặc doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản để đầu tư xây dựng nhà lưu trú, công nhân và các công trình phục vụ nhu cầu nhà ở công nhân. Trên thực tế, Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam đã hoàn thành đầu tư thí điểm dự án thiết chế công đoàn tại Khu công nghiệp Đồng Văn (Hà Nam) với 5 chung cư (gồm 244 căn hộ) và đã cho thuê đạt tỉ lệ 100%. Nguồn tài chính thu được từ việc cho thuê tiếp tục được tổng hợp để bố trí đầu tư tại các địa điểm khác. Tổng Liên đoàn đang phối hợp với UBND các tỉnh, thành phố kêu gọi nhà đầu tư xây dựng nhà ở thuộc quy hoạch khu thiết chế công đoàn. Dự kiến giai đoạn 2023 - 2025, việc triển khai dự án được thực hiện tại 13 địa phương, tạo ra 11.554 căn hộ và đến năm 2030 tại các địa phương khác tạo lập được 13.455 căn hộ. Tổng Liên đoàn sẽ chủ động trong việc đầu tư và dự kiến đến năm 2030 sẽ xây dựng ít nhất tại 7 địa phương như Bắc Ninh, Bắc Giang, Hải Phòng, Đà Nẵng, Đồng Nai, Bình Dương và thành phố Hồ Chí Minh.

1https://www.agribank.com.vn/vn/ve-agribank/tin-tuc-su-kien/tin-ve-agribank/hoat-dong-agribank/agribank-danh-30-000-ty-dong-trien-khai-chuong-trinh-tin-dung-uu-dai-lai-suat-nha-o-xa-hoi

**Tài liệu tham khảo:**

*1. Báo Phụ nữ Việt Nam,* [*https://phunuvietnam.vn/thu-tuong-5-dinh-huong-lon-trong-phat-trien-nha-o-xa-hoi-nha-o-cho-cong-nhan-nguoi-thu-nhap-thap-20220801193801041.htm*](https://phunuvietnam.vn/thu-tuong-5-dinh-huong-lon-trong-phat-trien-nha-o-xa-hoi-nha-o-cho-cong-nhan-nguoi-thu-nhap-thap-20220801193801041.htm)

*2. Báo điện tử Pháp luật TP. Hồ Chí Minh,* [*https://plo.vn/nen-phat-trien-nha-tro-va-nha-o-xa-hoi-cho-thue-post738619.html*](https://plo.vn/nen-phat-trien-nha-tro-va-nha-o-xa-hoi-cho-thue-post738619.html)

*3. Báo Chính phủ, https://baochinhphu.vn      
4. Báo Kinh tế & Đô thị,* [*https://kinhtedothi.vn/bo-xay-dung-muc-tieu-xay-nha-o-cong-nhan-moi-dat-40.html*](https://kinhtedothi.vn/bo-xay-dung-muc-tieu-xay-nha-o-cong-nhan-moi-dat-40.html)

*5. Tạp chí điện tử Người đưa tin,* [*https://www.nguoiduatin.vn/tiep-tuc-nghien-cuu-bo-sung-chinh-sach-nha-o-cho-nguoi-thu-nhap-thap-a565695.html*](https://www.nguoiduatin.vn/tiep-tuc-nghien-cuu-bo-sung-chinh-sach-nha-o-cho-nguoi-thu-nhap-thap-a565695.html)

*6. Tạp chí Kinh tế Việt Nam,* [*https://vneconomy.vn/chuong-trinh-phat-trien-nha-o-xa-hoi-tien-co-ma-kho-cho-vay.htm*](https://vneconomy.vn/chuong-trinh-phat-trien-nha-o-xa-hoi-tien-co-ma-kho-cho-vay.htm)

*7. Một số tài liệu khác.*

Tác giả: **TS. Nguyễn Thị Kim Nhã, TS. Nguyễn Minh Phong**

Nguồn: Tạp chí Ngân hàng