**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**

**1. Kinh nghiệm phát triển nhà ở xã hội tại một số quốc gia**

**1.1. Mô hình nhà ở xã hội của Singapore**

Singapore đã phát triển trên 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội (public housing) với giá cả phù hợp ở 24 thị trấn (town) và 3 estates, cung cấp nhà ở cho hơn 80% dân số, trong số đó, người dân sở hữu lên đến 90% tổng căn hộ (flat). 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[[1]](https://danchuphapluat.vn/kinh-nghiem-phat-trien-nha-o-xa-hoi-tai-mot-so-quoc-gia-tren-the-gioi-va-goi-mo-giai-phap-hoan-thien-chinh-sach-phat-trien-nha-o-xa-hoi-cho-viet-nam" \l "_ftn1" \o "). 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[[2]](https://danchuphapluat.vn/kinh-nghiem-phat-trien-nha-o-xa-hoi-tai-mot-so-quoc-gia-tren-the-gioi-va-goi-mo-giai-phap-hoan-thien-chinh-sach-phat-trien-nha-o-xa-hoi-cho-viet-nam" \l "_ftn2" \o "). 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 la Singapore thì HDB có thể cho vay lên đến 255.000 đô la 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. Theo hệ thống này, 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 được 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.

**1.2. Mô hình nhà ở xã hội của Brunei**

Chế độ an sinh và phúc lợi xã hội của người dân Brunei rất cao, được hưởng chính sách miễn phí giáo dục, y tế và hỗ trợ nhà cửa[[3]](https://danchuphapluat.vn/kinh-nghiem-phat-trien-nha-o-xa-hoi-tai-mot-so-quoc-gia-tren-the-gioi-va-goi-mo-giai-phap-hoan-thien-chinh-sach-phat-trien-nha-o-xa-hoi-cho-viet-nam" \l "_ftn3" \o ").

Nhà ở xã hội ở Brunei được quản lý bởi Cục Phát triển Nhà ở (Department of Housing Development - DHD). Đã có ba chương trình nhà ở xã hội được thực hiện, đó là Chương trình nhà ở Quốc gia, Chương trình nhà ở cho công dân bản địa không có đất và Chương trình tái định cư Quốc gia.

Nhà nước Brunei cung cấp nhà ở xã hội cho người dân bản địa không có đất, không có nhà ở. Nhà ở xã hội cũng được xây dựng nổi trong quần thể làng nổi Kampong Ayer trên sông Brunei. Nhà ở xã hội lần đầu tiên được khởi xướng vào những năm 1950 dưới hình thức chương trình tái định cư hàng loạt cho người dân Kampong Ayer, khu định cư nhà sàn trên sông Brunei. Tuy nhiên, sau đó, chương trình nhà ở đã cho phép cư dân Kampong Ayer sở hữu nhà trên đất.

Nhà ở xã hội ở Brunei đa dạng về loại hình như nhà riêng lẻ gắn với đất hoặc nhà nổi trên cọc bê tông và cả nhà chung cư. Người dân có thể thuê trong 30 năm. Hình thức thanh toán là trừ thẳng vào lương (khoảng 200 USD/tháng). Khi người thuê trả hết tổng tiền thuê thì quyền thuê sẽ được chuyển thành quyền sở hữu. Nếu người thuê không may qua đời thì người thừa kế sẽ tiếp tục được thừa hưởng quyền thuê.

Điều đáng quan tâm là chính phủ Brunei luôn gắn việc cung cấp nhà ở xã hội với việc làm cho người thuê. Vì có việc làm mới có thu nhập để trả tiền thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

 Gần đây, Brunei đang nghiên cứu mô hình đối tác công tư (PPP) để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho người dân[[4]](https://danchuphapluat.vn/kinh-nghiem-phat-trien-nha-o-xa-hoi-tai-mot-so-quoc-gia-tren-the-gioi-va-goi-mo-giai-phap-hoan-thien-chinh-sach-phat-trien-nha-o-xa-hoi-cho-viet-nam" \l "_ftn4" \o ").

**1.3. Mô hình nhà ở xã hội của New Zealand - Public (social) housing in 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 - Homes and Comminities[[5]](https://danchuphapluat.vn/kinh-nghiem-phat-trien-nha-o-xa-hoi-tai-mot-so-quoc-gia-tren-the-gioi-va-goi-mo-giai-phap-hoan-thien-chinh-sach-phat-trien-nha-o-xa-hoi-cho-viet-nam" \l "_ftn5" \o ") và Nhà cung cấp nhà cộng đồng (Cummunity Housing Provider - CHP[[6]](https://danchuphapluat.vn/kinh-nghiem-phat-trien-nha-o-xa-hoi-tai-mot-so-quoc-gia-tren-the-gioi-va-goi-mo-giai-phap-hoan-thien-chinh-sach-phat-trien-nha-o-xa-hoi-cho-viet-nam" \l "_ftn6" \o ")) vận hành. Kainga Ora là Cơ quan phát triển đô thị thuộc Chính phủ New Zealand, 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. Kainga Ora hoạt động theo Luật Kainga Ora - Homes and Communities 2019[[7]](https://danchuphapluat.vn/kinh-nghiem-phat-trien-nha-o-xa-hoi-tai-mot-so-quoc-gia-tren-the-gioi-va-goi-mo-giai-phap-hoan-thien-chinh-sach-phat-trien-nha-o-xa-hoi-cho-viet-nam" \l "_ftn7" \o "). 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 (company), các quỹ (fund), các quỹ tín thác (trust), các tổ chức (organization) có đăng ký (registered).

Từng CHP cũng 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. Tác giả đến khảo sát 01 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 01 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.

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.

- Sở hữu từng phần: Giúp chuyển tiếp người thuê dài hạn thành chủ sở hữu (thuê mua - lease to own).

- Chung vốn: Người sử dụng nhà (occupier) và tổ chức cung cấp nhà ở xã hội chung vốn sở hữu. Thông thường, người sử dụng mua từ 60% - 80% giá trị tài sản. Người sử dụng nhà có thể thế chấp qua quỹ để mua cổ phần và dần dần mua hết số cổ phần còn lại một lần (lump sum) với giá trị tài sản tại thời điểm mua từ tổ chức cung cấp nhà ở xã hội.

- Thuê mua: Là chương trình cho phép người thuê thuê nhà với giá bằng hoặc thấp hơn giá thị trường trong một thời gian nhất định để xây dựng khả năng tài chính mua nhà.

Nhà ở xã hội được phân cấp mức độ trợ cấp từ cấp độ 1 đến cấp độ 6, cấp độ càng thấp càng được ưu tiên. Cụ thể là:

- Cấp độ 1: Nhà khẩn cấp (emergency housing, cần là cơ bản được đáp ứng yêu cầu tạm thời);

- Cấp độ 2: Nhà ở xã hội (social housing);

- Cấp độ 3: Nhà ở có hỗ trợ tiền thuê (assisted rental);

- Cấp độ 4: Nhà ở có hỗ trợ sở hữu (assisted ownership);

- Cấp độ 5: Thuê nhà tư (private rental);

- Cấp độ 6: Sở hữu nhà tư (private ownership).

Pháp luật quy định về đối tượng và quy trình thụ hưởng nhà ở xã hội tại New Zealand như sau:

Tuổi và tình trạng nhà ở:

Những người từ 16 tuổi trở lên, nếu đang được hưởng lợi ích từ Nhà nước (Ví dụ: Hỗ trợ tìm việc làm) thì có thể đáp ứng tiêu chí nhà ở xã hội. Nếu không thụ hưởng lợi ích từ Nhà nước, cần đáp ứng một trong các điều kiện dưới đây: (i) Là công dân New Zealand; (ii) Có visa cư trú hoặc visa định cư và sống ở New Zealand liên tục ít nhất 02 năm kể từ khi có visa định cư; (iii) Được Cơ quan di trú New Zealand xác nhận là tị nạn; (iv) Được Cơ quan di trú New Zealand xác nhận là người được bảo hộ; (v) Hoặc đáp ứng một trong các điều kiện sau: Có visa Christchurch Response; có trợ giúp của nhà thờ Christchurch; hoặc có trợ giúp đặc biệt vì đến New Zealand bằng visa tạm thời do bạo lực trong nước.

Nhu cầu nhà ở bức thiết:

Tình trạng nhà ở bao gồm: Điều kiện vật lý của tài sản; những tiện ích cơ bản; quá đông người. Xem tài sản hiện tại của đối tượng hoặc khu vực có an toàn và phù hợp với nhu cầu y tế, thể chất; xem đối tượng có thể chi trả để thuê tài sản tư nhân (căn cứ vào các yếu tố thị trường); xem mức độ khó khăn của đối tượng khi thuê tài sản tư nhân; xem đối tượng có thể thuê tài sản tư nhân trong thời gian dài hay ngắn.

Đăng ký nhà ở xã hội:

Nếu đối tượng đáp ứng tiêu chí trên, đang trong tình trạng bức thiết về nhà ở và hiện tại không có nhà nào để ở hoặc trong 07 ngày tới thì thực hiện theo các bước sau:

- Bước 1: Liên hệ với MSD.

- Bước 2: Thảo luận về tình trạng của đối tượng.

- Bước 3: Phỏng vấn (chứng minh đối tượng thụ hưởng là ai, thu nhập sau thuế trong 52 tuần gần nhất, thuế đã nộp…; tài sản và giá trị tài sản của đối tượng; tài khoản doanh nghiệp nếu đối tượng có doanh nghiệp; tài liệu quỹ nếu đối tượng tham gia; giấy khai sinh của từng thành viên gia đình phụ thuộc vào đối tượng).

- Bước 4: Đợi phản hồi (nếu đối tượng đủ tiêu chuẩn thuê nhà ở xã hội, bạn phải đăng ký chi tiết thông tin người cần nhà ở xã hội và loại hình. MSD sẽ chuyển đơn đăng ký của đối tượng đến các nhà cung cấp nhà ở xã hội. Nhà cung cấp sẽ thông tin cho đối tượng biết khi nào có nhà ở xã hội phù hợp với nhu cầu).

- Bước 5: Chấp thuận đề nghị thuê nhà ở xã hội (nếu nhận được thông tin nhà ở xã hội phù hợp với nhu cầu từ nhà cung cấp, đối tượng có thể chấp thuận bằng cách ký vào hợp đồng thuê.

Đối tượng đáp ứng tiêu chuẩn được sử dụng nhà ở xã hội đến khi nào còn đủ tiêu chuẩn. Tiêu chuẩn thường xuyên được đánh giá lại.

**1.4. Mô hình nhà ở xã hội của Thái Lan**

- Đề án 1 triệu căn nhà ở xã hội

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 01 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.

GHB có 50 tỷ baht vốn cho vay. Mỗi khoản vay mua nhà ở xã hội không quá 1 triệu baht (khoảng 700 triệu đồng). Những người có thu nhập chỉ 25.000 baht/tháng có thể sở hữu nhà theo chương trình vay thế chấp và hàng tháng chỉ phải trả 3.600 baht. Những người có thu nhập hơn 25.000 baht/tháng cũng được hưởng lợi từ Đề án với mức lãi suất cố định 03% cho khoản vay 01 triệu baht trong 03 năm đầu tiên.

Căn nhà ở xã hội điển hình có diện tích từ 21,5 - 33 m2 trong các tòa chung cư cao 07 tầng, 23 m trở xuống. Chiều cao từ sàn lên trần là 03 m.

Dự án 10.000 căn nhà ở xã hội của Tập đoàn LPN ở ngoại ô Bangkok đang bán hạ giá 100 căn với giá chỉ 700.000 baht thay vì 1,2 triệu baht lúc mở bán cách đây gần 01 thập kỷ. Trong dự án, LPN xây dựng các bãi xe cao tầng và cho thuê với giá thuê ô tô 1.000 baht/tháng, xe máy 100 baht/tháng.

Doanh nghiệp phát triển nhà ở xã hội tư nhân được Chính phủ ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp, lãi vay ngân hàng thấp hơn 02% - 03% so với lãi vay thương mại.

Như vậy, 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[[8]](https://danchuphapluat.vn/kinh-nghiem-phat-trien-nha-o-xa-hoi-tai-mot-so-quoc-gia-tren-the-gioi-va-goi-mo-giai-phap-hoan-thien-chinh-sach-phat-trien-nha-o-xa-hoi-cho-viet-nam" \l "_ftn8" \o ").

- Nhà ở vừa túi tiền (affordable housing) hay nhà ở giá thấp (low-cost housing):

Song song với Đề án xây dựng 01 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[[9]](https://danchuphapluat.vn/kinh-nghiem-phat-trien-nha-o-xa-hoi-tai-mot-so-quoc-gia-tren-the-gioi-va-goi-mo-giai-phap-hoan-thien-chinh-sach-phat-trien-nha-o-xa-hoi-cho-viet-nam" \l "_ftn9" \o "): 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. MSDHS đã thành lập Công ty Keha Sukpracha có vốn điều lệ 500 triệu baht, trong đó NHA góp 245 triệu baht; 06 cổ đông tư nhân khác nắm giữ số vốn còn lại. Dự án này cần 06 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 đại dịch 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.

**2. Gợi mở một số giải pháp hoàn thiện chính sách phát triển nhà ở xã hội cho Việt Nam**

Thời gian vừa qua, việc phát triển nhà ở xã hội ở nước ta đã được quan tâm và đạt được những thành tựu nhất định. Theo báo cáo của các địa phương, tính đến ngày 18/6/2023, cả nước đã hoàn thành 41 dự án nhà ở xã hội khu vực đô thị, quy mô xây dựng khoảng 19.516 căn; đang tiếp tục triển khai 294 dự án, với quy mô xây dựng khoảng 288.499 căn[[10]](https://danchuphapluat.vn/kinh-nghiem-phat-trien-nha-o-xa-hoi-tai-mot-so-quoc-gia-tren-the-gioi-va-goi-mo-giai-phap-hoan-thien-chinh-sach-phat-trien-nha-o-xa-hoi-cho-viet-nam" \l "_ftn10" \o "). Để đạt được mục tiêu của Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 - 2030” và tạo nền tảng vững chắc cho việc thực hiện chính sách nhà ở xã hội, trên cơ sở nghiên cứu mô hình nhà ở xã hội tại một số nước, đặc biệt là thể chế, chính sách, nguồn lực để phát triển nhà ở xã hội, chúng tôi gợi mở một số giải pháp hoàn thiện chính sách phát triển nhà ở xã hội cho Việt Nam, cụ thể như sau:

**Thứ nhất,** tăng cường hơn nữa vai trò của Nhà nước trong việc cung cấp nhà ở xã hội cho người dân. Nhà nước trực tiếp tạo lập và sở hữu nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua, đặc biệt là cho thuê để chủ động điều tiết nhà ở xã hội cho người dân thu nhập thấp, người dân trong tình huống khẩn cấp về nhà ở; khuyến khích tối đa tư nhân xây dựng nhà ở xã hội. Theo đó, Nhà nước đóng vai trò là đầu tàu kéo các doanh nghiệp tư nhân tham gia phát triển nhà ở xã hội.

Hiện nay, nhà ở xã hội của Việt Nam do doanh nghiệp tư nhân tạo lập, có sự hỗ trợ của Nhà nước thông qua các ưu đãi về tiền sử dụng đất, thuế, lãi suất ngân hàng và khống chế lợi nhuận, chi phí, giá bán, đấu nối hạ tầng… Như vậy, Nhà nước hỗ trợ gián tiếp thông qua doanh nghiệp đầu tư nhà ở xã hội. Theo tác giả, Nhà nước cần tăng cường tham gia hỗ trợ trực tiếp đến người dân. Khoản miễn, giảm tiền sử dụng đất, thuế, phí, lãi suất và các ưu đãi khác hoàn toàn có thể đủ để Nhà nước tạo lập một lượng lớn nhà ở xã hội, nhất là nhà ở xã hội cho thuê theo mô hình nhà ở xã hội của New Zealand. Cụ thể, theo nghiên cứu của Viện Nghiên cứu bất động sản Việt Nam, các khoản hỗ trợ bao gồm tiền sử dụng đất (miễn), giảm 50% thuế VAT, giảm thuế thu nhập doanh nghiệp (10%), hỗ trợ lãi suất ngân hàng… vào khoảng 17% - 20%/tổng mức đầu tư dự án. Tỷ lệ này khá trùng hợp với mức Chính phủ New Zealand hỗ trợ người dân. Nếu mức hỗ trợ tối đa lên đến 20% thì với 01 dự án nhà ở xã hội có tổng mức đầu tư khoảng 1.000 tỷ đồng, phần hỗ trợ của Nhà nước chiếm khoảng 200 tỷ đồng. Theo ước lượng của Viện Nghiên cứu Bất động sản Việt Nam, với hơn 300 dự án nhà ở xã hội khu vực đô thị đã hoàn thành, giả sử với mức đầu tư trung bình mỗi dự án khoảng 500 tỷ đồng thì tổng mức đầu tư các dự án khoảng 150.000 tỷ đồng, số tiền Nhà nước hỗ trợ sẽ vào khoảng 30.000 tỷ đồng. Số tiền này hoàn toàn có thể giúp tạo lập, hỗ trợ cho thuê nhà ở xã hội theo mô hình mới, cụ thể:

- Ước tính chi phí tạo lập 01 căn nhà ở cho công nhân, nhà ở xã hội 01 đến 02 phòng ngủ từ 250 triệu đến 500 triệu đồng, thì với số tiền hỗ trợ hiện nay, Nhà nước có thể xây dựng quỹ nhà ở xã hội từ 60.000 đến 120.000 căn.

- Với giá thuê trên thị trường, giá thuê 01 căn nhà ở xã hội từ 01 - 02 phòng ngủ hiện đang phổ biến khoảng 05 triệu đồng/tháng. Nếu nhà nước hỗ trợ 20% giá thuê thì tương đương khoảng 01 triệu đồng/căn/tháng. Mỗi năm là 12 triệu đồng/căn. Như thế, hàng năm, Nhà nước có thể hỗ trợ tiền thuê cho 2,5 triệu căn.

- Nếu thuê mua trong 30 năm theo mô hình Brunei thì số tiền hỗ trợ vào khoảng 360 triệu đồng/căn. Với số tiền nhà nước hỗ trợ 30.000 tỷ đồng xây nhà ở xã hội có thể tạo lập quỹ nhà trên 83.000 căn.

Khoảng thời gian hỗ trợ cũng quyết định quỹ căn nhà ở xã hội cho thuê. Tại Đức, trợ cấp tiền thuê nhà dành cho người có thu nhập thấp chỉ giới hạn trong một thời gian nhất định từ 12 - 20 năm cho nhà cải tạo và 20 - 40 năm đối với các căn hộ được xây mới. Sau thời hạn này, các căn hộ sẽ được cho thuê lại hoặc bán theo giá thị trường. Nhà nước chỉ trợ cấp để bù đắp khoảng cách giữa chi phí cấu thành một đơn vị nhà ở xã hội bình quân và giá bán nhà cho người có thu nhập thấp như mô hình một số nước đang áp dụng[[11]](https://danchuphapluat.vn/kinh-nghiem-phat-trien-nha-o-xa-hoi-tai-mot-so-quoc-gia-tren-the-gioi-va-goi-mo-giai-phap-hoan-thien-chinh-sach-phat-trien-nha-o-xa-hoi-cho-viet-nam" \l "_ftn11" \o "). Đây cũng là kinh nghiệm Việt Nam có thể học hỏi để vừa đảm bảo an sinh xã hội vừa đảm bảo sử dụng hài hòa nguồn lực hỗ trợ.

 Nhà nước cần tăng cung nhà ở cho thuê vì thực tế đến nay, không phải ai thu nhập thấp cũng đủ các điều kiện mua nhà ở xã hội khi phải đáp ứng 03 điều kiện về nhà ở, cư trú và thu nhập trong đó đăng ký thường trú nơi có dự án nhà ở xã hội hoặc tạm trú ít nhất 01 năm; mức lương không quá 11 triệu đồng/tháng.

Theo Đề án xây dựng 01 triệu căn nhà ở xã hội, để đảm bảo mục tiêu phát triển nhà ở xã hội đến năm 2030, cần khoảng 849.500 tỷ đồng chủ yếu bằng nguồn vốn xã hội hóa. Trong đó, nhà ở xã hội dành cho người thu nhập thấp chiếm khoảng 60% số lượng căn hộ với nhu cầu vốn khoảng 637.000 tỷ đồng; nhà ở công nhân chiếm khoảng 40% số lượng căn hộ với nhu cầu vốn khoảng 212.500 tỷ đồng. Giả sử, với số vốn khoảng 850.000 tỷ đồng đầu tư phát triển 01 triệu căn nhà ở xã hội như ước tính của Đề án, khoản hỗ trợ 20% tổng mức đầu tư khoảng 170.000 tỷ đồng. Với ước tính theo cách trên, Nhà nước có thể tạo lập được quỹ nhà ở xã hội lớn hơn rất nhiều để bán, cho thuê, cho thuê mua. Bên cạnh đó, đây cũng là cơ sở để đảm bảo tách bạch trách nhiệm của doanh nghiệp kinh doanh theo đuổi lợi nhuận với trách nhiệm xã hội phải thực hiện trong dự án nhà ở xã hội để hoạt động kinh doanh được vận hành theo cơ chế thị trường. Doanh nghiệp tư nhân tham gia cung cấp nhà ở xã hội được Nhà nước hỗ trợ theo mô hình New Zealand.

**Thứ hai,** thống nhất một tên gọi là nhà ở xã hội. Loại hình nhà ở cho công nhân có sự hỗ trợ của Nhà nước cũng là nhà ở xã hội. Tồn tại khái niệm nhà ở xã hội chung, nhà ở cho công nhân trong Đề án và nhiều nhóm đối tượng khác như nhà ở xã hội cho quân nhân, cho sinh viên… có thể gây nhầm lẫn, phức tạp trong thực thi.

**Thứ** **ba,** đa dạng nguồn lực đầu tư phát triển nhà ở xã hội. 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 01 tỷ bảng Anh từ Ngân hàng đầu tư Châu Âu để phát triển nhà ở xã hội[[12]](https://danchuphapluat.vn/kinh-nghiem-phat-trien-nha-o-xa-hoi-tai-mot-so-quoc-gia-tren-the-gioi-va-goi-mo-giai-phap-hoan-thien-chinh-sach-phat-trien-nha-o-xa-hoi-cho-viet-nam" \l "_ftn12" \o ").

**Thứ tư,** đa dạng về địa điểm xây dựng nhà ở xã hội.

Theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội thì đối với trường hợp dự án đầu tư phát triển đô thị có quy mô sử dụng đất dưới 10 ha thì chủ đầu tư dự án được lựa chọn hình thức hoặc dành quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định, hoặc chuyển giao quỹ nhà ở tương đương với giá trị quỹ đất 20% tính theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước tại thời điểm chuyển giao để sử dụng làm nhà ở xã hội, hoặc nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước nhằm bổ sung vào ngân sách địa phương dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn. Riêng đối với Thủ đô Hà Nội, khoản 4 Điều 16 Luật Thủ đô năm 2012 quy định: “Trong các dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới phải dành tỷ lệ diện tích đất ở, nhà ở cao hơn để phát triển nhà ở xã hội so với quy định chung của cả nước”. Theo đó, tại Nghị quyết số 06/2013/NQ-HDND ngày 12/7/2013 của Hội đồng nhân dân Thành phố Hà Nội quy định các dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới trên địa bàn Thành phố Hà Nội có quy mô sử dụng đất từ 10 ha trở lên phải dành 25% diện tích đất ở hoặc 25% diện tích nhà ở để phát triển nhà ở xã hội. Như vậy, đối với các dự án tại Thành phố Hà Nội, tỷ lệ diện tích đất để phát triển nhà ở xã hội trong dự án cao hơn so với Luật Nhà ở. Thực tế, một số dự án dù có quy mô diện tích trên 10 ha, nhưng chủ đầu tư vẫn “vận dụng” căn ke từng mét vuông tường bao, cây xanh… để đưa dự án vào khung dưới 10 ha nhằm không phải dành 20% diện tích đất dự án cho nhà ở xã hội. Việc giới hạn, đóng khung nhà ở xã hội trong không gian 20% hay 25% (Hà Nội) diện tích đất thương phẩm của một dự án nhà ở thương mại bộc lộ tính cứng nhắc, không hợp lý, chưa đáp ứng tốt nhu cầu của người dân. Về vấn đề này, có thể học hỏi kinh nghiệm các nước trong việc đa dạng hóa địa điểm xây dựng nhà ở xã hội, theo đó nhà ở xã hội có không gian mở, ở bất cứ đâu, có thể độc lập với các dự án phát triển nhà ở thương mại, không chỉ được xây dựng ở ngoại ô mà có thể ở ngay trung tâm thành phố, gần các trung tâm công nghiệp, dịch vụ, đầu mối hạ tầng và giao thông.

**Thứ** **năm,** 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. 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. Câu chuyện thất bại của Tata Motors, hãng xe lớn nhất Ấn Độ  làm ô tô giá rẻ, nhỏ, không có điều hòa, chất lượng thấp, “đẳng cấp thấp” là tham khảo hữu ích.

**Thứ** **sáu,** gắn việc cung cấp nhà ở xã hội các dịch vụ, an sinh xã hội khác trong đó đặc biệt là gắn việc cung cấp nhà ở xã hội với dịch vụ việc làm tương tự như kinh nghiệm của Brunei và New Zealand vì có việc làm mới có thu nhập để trả tiền thuê, thuê mua nhà ở xã hội. Người nghèo thường thiếu thốn về mọi mặt, vì thế, Nhà nước cần cung cấp các dịch vụ hỗ trợ có liên quan khác cho người thuê mua nhà ở xã hội, như dịch vụ vận chuyển, dịch vụ tài chính và cung cấp các thông tin khác. Có thể nghiên cứu thêm mô hình thuê, thuê mua nhà ở xã hội thông qua cách trừ vào tiền lương như mô hình tại Brunei.

**Thứ bảy,** xem xét thành lập cơ quan chuyên trách về nhà ở xã hội theo mô hình các nước trong nghiên cứu này, trao quyền toàn diện, giao trách nhiệm xứng tầm với nhiệm vụ.

**Thứ tám,** 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. Chỉ riêng nhà ở xã hội 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 cần sớm đóng vai trò chính trên thị trường nhà ở nước ta.

**Tóm lại,** trong quá trình phát triển nền kinh tế thị trường, định hướng xã hội chủ nghĩa, việc ưu tiên quan tâm, hoạch định và thực thi chính sách về nhà ở, nhất là nhà ở cho những người có thu nhập thấp là mục tiêu và nhiệm vụ quan trọng của Nhà nước. Dựa trên thực tế phát triển nhà ở xã hội của Việt Nam trong hơn 10 năm qua và các mô hình khảo sát quốc tế đều cho thấy, Nhà nước tham gia trực diện vào việc cung cấp nhà ở xã hội, nhất là nhà ở xã hội cho thuê. Nhà nước tạo lập và sở hữu nhà ở xã hội cho thuê song song với các doanh nghiệp tư nhân, tạo lập thị trường cạnh tranh, theo cơ chế thị trường, đa dạng phân khúc, mở rộng đối tượng, linh hoạt về địa điểm và minh bạch phương thức cho thuê, cho thuê mua. Muốn nhà ở xã hội được đón nhận và phát huy giá trị, cần bổ sung thêm các dịch vụ hỗ trợ như dịch vụ cung cấp việc làm. Chúng ta nên tiếp cận vấn đề nhà ở xã hội ở một góc nhìn rộng hơn trên cơ sở rút kinh nghiệm mô hình nhà ở xã hội hiện nay và tham khảo có chọn lọc các mô hình thành công trên thế giới; xem xét xây dựng một mô hình mới đa dạng và toàn diện hơn để phát triển nhà ở xã hội của Việt Nam nhằm sớm hiện thực hóa Đề án xây dựng 01 triệu căn nhà ở xã hội đến năm 2030 và xa hơn là xây dựng thành công chính sách phát triển nhà ở cho người thu nhập thấp đến trung bình với tầm nhìn dài hạn, gắn với sự phát triển kinh tế, xã hội và chính sách an sinh của quốc gia./.

**Luật sư. TS. Đoàn Văn Bình**

Phó Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Việt Nam

[[1]](https://danchuphapluat.vn/kinh-nghiem-phat-trien-nha-o-xa-hoi-tai-mot-so-quoc-gia-tren-the-gioi-va-goi-mo-giai-phap-hoan-thien-chinh-sach-phat-trien-nha-o-xa-hoi-cho-viet-nam" \l "_ftnref1" \o ") <https://www.hdb.gov.sg/about-us/our-role/public-housing-a-singapore-icon>, truy cập ngày 15/10/2023.

[[2]](https://danchuphapluat.vn/kinh-nghiem-phat-trien-nha-o-xa-hoi-tai-mot-so-quoc-gia-tren-the-gioi-va-goi-mo-giai-phap-hoan-thien-chinh-sach-phat-trien-nha-o-xa-hoi-cho-viet-nam" \l "_ftnref2" \o ") Lê Dương, Singapore và câu chuyện thành công trong phát triển nhà ở xã hội, <https://bnews.vn/singapore-va-cau-chuyen-thanh-cong-trong-phat-trien-nha-o-xa-hoi/259690.html>, truy cập ngày 10/10/2023.

[[3]](https://danchuphapluat.vn/kinh-nghiem-phat-trien-nha-o-xa-hoi-tai-mot-so-quoc-gia-tren-the-gioi-va-goi-mo-giai-phap-hoan-thien-chinh-sach-phat-trien-nha-o-xa-hoi-cho-viet-nam" \l "_ftnref3" \o ") <https://tapchibaohiemxahoi.gov.vn/che-do-an-sinh-va-phuc-loi-xa-hoi-cua-nguoi-dan-brunei-90984.html>, truy cập ngày 12/9/2023.

[[4]](https://danchuphapluat.vn/kinh-nghiem-phat-trien-nha-o-xa-hoi-tai-mot-so-quoc-gia-tren-the-gioi-va-goi-mo-giai-phap-hoan-thien-chinh-sach-phat-trien-nha-o-xa-hoi-cho-viet-nam" \l "_ftnref4" \o ") <https://www.bruneinewsgazette.com/national-housing-scheme-for-citizens/>, truy cập ngày 13/10/2023.

[[5]](https://danchuphapluat.vn/kinh-nghiem-phat-trien-nha-o-xa-hoi-tai-mot-so-quoc-gia-tren-the-gioi-va-goi-mo-giai-phap-hoan-thien-chinh-sach-phat-trien-nha-o-xa-hoi-cho-viet-nam" \l "_ftnref5" \o ") https://kaingaora.govt.nz/.

[[6]](https://danchuphapluat.vn/kinh-nghiem-phat-trien-nha-o-xa-hoi-tai-mot-so-quoc-gia-tren-the-gioi-va-goi-mo-giai-phap-hoan-thien-chinh-sach-phat-trien-nha-o-xa-hoi-cho-viet-nam" \l "_ftnref6" \o ") https://chra.hud.govt.nz/.

[[7]](https://danchuphapluat.vn/kinh-nghiem-phat-trien-nha-o-xa-hoi-tai-mot-so-quoc-gia-tren-the-gioi-va-goi-mo-giai-phap-hoan-thien-chinh-sach-phat-trien-nha-o-xa-hoi-cho-viet-nam" \l "_ftnref7" \o ") https://kaingaora.govt.nz.

[[8]](https://danchuphapluat.vn/kinh-nghiem-phat-trien-nha-o-xa-hoi-tai-mot-so-quoc-gia-tren-the-gioi-va-goi-mo-giai-phap-hoan-thien-chinh-sach-phat-trien-nha-o-xa-hoi-cho-viet-nam" \l "_ftnref8" \o ") <https://www.propeterra.com/resource-center/thailand-social-housing-success-story>, truy cập ngày 10/10/2023.

[[9]](https://danchuphapluat.vn/kinh-nghiem-phat-trien-nha-o-xa-hoi-tai-mot-so-quoc-gia-tren-the-gioi-va-goi-mo-giai-phap-hoan-thien-chinh-sach-phat-trien-nha-o-xa-hoi-cho-viet-nam" \l "_ftnref9" \o ") <https://www.bangkokpost.com/thailand/general/2382591/high-hopes-for-low-cost-housing-scheme>, truy cập ngày 10/10/2023.

[[10]](https://danchuphapluat.vn/kinh-nghiem-phat-trien-nha-o-xa-hoi-tai-mot-so-quoc-gia-tren-the-gioi-va-goi-mo-giai-phap-hoan-thien-chinh-sach-phat-trien-nha-o-xa-hoi-cho-viet-nam" \l "_ftnref10" \o ") Báo cáo đánh giá kết quả thực hiện Kế hoạch giữa nhiệm kỳ giai đoạn 2021 - 2023 của Bộ Xây dựng ngày 6/7/2023, tr. 24.

[[11]](https://danchuphapluat.vn/kinh-nghiem-phat-trien-nha-o-xa-hoi-tai-mot-so-quoc-gia-tren-the-gioi-va-goi-mo-giai-phap-hoan-thien-chinh-sach-phat-trien-nha-o-xa-hoi-cho-viet-nam" \l "_ftnref11" \o ") Chính sách tài chính phát triển nhà ở cho người có thu nhập thấp: Kinh nghiệm quốc tế và gợi ý chính sách cho Việt Nam,  <https://mof.gov.vn/webcenter/portal/thanhtrabtc/pages_r/l/chi-tiet-tin-thanh-tra-btc?dDocName=MOFUCM101480>.

[[12]](https://danchuphapluat.vn/kinh-nghiem-phat-trien-nha-o-xa-hoi-tai-mot-so-quoc-gia-tren-the-gioi-va-goi-mo-giai-phap-hoan-thien-chinh-sach-phat-trien-nha-o-xa-hoi-cho-viet-nam" \l "_ftnref12" \o "). <https://www.eib.org/en/press/all/2016-100-gbp-1-billion-european-investment-bank-backing-for-uk-social-housing>, truy cập ngày 10/9/2023.