**KINH NGHIỆM CỦA MỘT SỐ QUỐC GIA TRONG VIỆC SỬ DỤNG CHÍNH SÁCH TÀI CHÍNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CHO NGƯỜI CÓ THU NHẬP THẤP**

Qua rà soát ở các nước cho thấy, chính sách về tạo lập nhà ở cho người Thu nhập thấp (TNT) chủ yếu tập trung vào việc hỗ trợ tài chính (thành lập Quỹ tiết kiệm trung ương về nhà ở; hỗ trợ thuế phí, hỗ trợ vốn vay cho các chủ đầu tư xây dựng nhà TNT, hỗ trợ tín dụng cho người thuê - mua nhà TNT thông qua các chương trình… ); về tạo nguồn quỹ đất; quy định về tỷ lệ % số nhà ở TNT trong các dự án; quy định về điều kiện cho thuê, cho mua nhà ở TNT…

Trong đó đặc biệt là Quỹ Tiết kiệm về nhà ở TNT ở trên thế giới phần lớn thường không được thành lập riêng rẽ, mà nó chỉ xuất hiện là một nhánh nhỏ trong một quỹ chung có nhiều mục đích sử dụng như: Hưu trí, bảo hiểm, đầu tư chứng khoán, bất động sản...

1. **Về Quỹ tiết kiệm nhà ở**

Quỹ tiết kiệm nhà ở một số nước trên thế giới áp dụng khá thành công như ở Singapore, Maylaysia.

Tại Singgapore, **Quỹ tiết kiệm Trung ương[[1]](#footnote-1)[1]** (Central Provident Fund - CPF) được thành lập, đây là quỹ tiết kiệm xã hội của người lao động Singapore, theo đó mỗi người lao động sẽ sở hữu 03 tài khoản tiết kiệm bao gồm: *Tài khoản tiết kiệm thông thường*; Tài khoản đặc biệt; Tài khoản y tế. Quỹ này được dùng cho 05 mục đích chính bao gồm: *Sở hữu nhà ở*; Vấn đề hưu trí, Y tế, Quỹ bảo trợ gia đình, Đầu tư.

Hàng năm người đóng góp vào các quỹ này được hưởng lãi suất 2,5%/năm. Trong 3 tài khoản trên, thì ***tài khoản Tiết kiệm thường được dùng cho mục đích sở hữu nhà ở***. Tỷ lệ tiết kiểm % đóng góp của từng cá nhân vào quỹ được nêu rõ trong bảng 1.

 Bảng 1. Tỷ lệ đóng góp theo độ tuổi vào Quỹ tiết kiệm Trung ương[[2]](#footnote-2)**[2]**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Tuổi người lao động** | **Tỷ lệ đóng góp trên thu nhập (trên 1.500 USD/tháng)** | | | **Đóng góp vào các tài khoản** | | |
| Đóng góp bởi giới chủ  (% thu nhập) | Đóng góp bởi nhân viên (% thu nhập) | Tổng đóng góp (% thu nhập) | Tài khoản thường (% thu nhập) | Tài khoản đặc biệt (% thu nhập) | Tài khoản y tế (% thu nhập ) |
| Dưới 35 | 16 | 20 | 36 | 23 | 6 | 7 |
| Trên 35-45 | 16 | 20 | 36 | 21 | 7 | 8 |
| Trên 45-50 | 16 | 20 | 36 | 19 | 8 | 9 |
| Trên 50-55 | 12 | 18 | 30 | 13 | 8 | 9 |
| Trên 55-60 | 9 | 12.5 | 21.5 | 11.5 | 1 | 9 |
| Trên 55-60 | 6.5 | 7.5 | 14 | 3.5 | 1 | 9.5 |
| Trên 55-60 | 6.5 | 5 | 11.5 | 1 | 1 | 9.5 |

Cho tới tháng 3/2012, tài khoản thường của quỹ này được sử dụng tối đa là 100% cho mục đích mua nhà. Như vậy, đối với tỷ lệ đóng góp vào quỹ càng thấp thì với số tiền rút ra, người lao động khó có khả năng mua được những căn nhà có giá trị cao mà chỉ mua được những căn nhà có giá trị thấp (bao gồm phần lớn là nhà TNT).

Cũng tương đồng như Singapore, Chính phủ Malaysia đã thành lập **Quỹ tiết kiệm người lao động** (EPF), với mục đích chính của quỹ là đầu tư chứng khoán, tiền tệ, cho vay, trái phiếu, đầu tư tài sản… Theo Kế hoạch Ngân sách năm 2012 đưa ra thì các công ty sử dụng lao động của Maylaysia phải tăng mức đóng góp thu nhập vào Quỹ tiết kiệm người lao động từ 12% lên 13% cho người lao động đối với những lao động có lương tháng dưới mức 5000 RM[[3]](#footnote-3)[3] và dưới 55 tuổi; đối với khoản đóng góp của người làm thuê vẫn giữ ở mức 11%. Đối với nhân công trên 55 tuổi (đến ngưỡng 75 tuổi), tỷ lệ đóng góp từ chủ lao động tăng lên 6,5% từ tỷ lệ ban đầu là 6%, đối với trường hợp này thì nhân công cao tuổi chỉ phải đóng góp vào quỹ 5,5%[[4]](#footnote-4)[4]. Điều này giúp gia tăng khoản đóng góp vào quỹ của người chủ, thúc đẩy tạo một khoản tiết kiệm hỗ trợ cho nhân công làm thuê khi họ nghỉ hưu.

Sau khi hình thành, Quỹ tiết kiệm người lao động được chia làm hai phần: *Một là,* phần tài sản sử dụng lâu dài (chi trả lương hưu, bảo hiểm) chiếm 70%; *Hai là,* phần tài sản linh hoạt (trong đó, có khoản mục người lao động có thể rút tiền dưới 100% để mua nhà) chiếm 30%. Bên cạnh đó, người gửi tiền vào quỹ này được hưởng 2,5%/năm. Còn nếu người lao động rút tiền ra mua nhà TNT thì phải chịu lãi suất 6,5%/năm.

Cơ chế cho vay như sau: 25% của khoản vay phải được đảm bảo, giấy tờ sở hữu đất sẽ được trao tay khi người vay mua nhà trả hết nợ vay; 20% (60 triệu RM) sẽ được giữ vào một quỹ dự phòng nhằm mua lại nhà từ người mua (khi người không trả được nợ quá 6 tháng); 5% (15 triệu RM) cho vào quỹ thanh khoản để đảm bảo Quỹ tiết kiệm người lao động nhận được khoản trả nợ trong trường hợp trả chậm. Khoản vay sẽ được bảo lãnh bởi một cơ quan của chính phủ, Quỹ tiết kiệm người lao động sẽ hưởng 5,5% lợi tức đầu tư hàng năm từ các khoản trả nợ của người đi vay. Ngoài ra 6,5% lãi suất áp lên người vay trong đó gồm 5,5% được hưởng bởi Quỹ tiết kiệm người lao động và 1% bởi Federal Territories Foundation-FTF nhằm vào các khoản chi phí quản lý (ví dụ như chi cho việc thu hồi nợ vay).

Không giống như hai nước trên, mô hình quỹ nhà ở xã hội tại Đức được vận hành thông qua các **Quỹ đại chúng[[5]](#footnote-5)[5]**, Nguồn vốn cho lĩnh vực nhà ở xã hội thông qua sử dụng các quỹ đại chúng. Nhà nước hỗ trợ cho tư nhân hoạch định và phát triển nhà ở, ngược lại tư nhân[[6]](#footnote-6)[6] chịu trách nhiệm cung cấp nhà ở xã hội cho người dân. Việc cung cấp nhà ở xã hội tại Đức tồn tại dưới hai hình thức là nhà bán chiếm đa số và nhà cho thuê mà chủ cho thuê là khối tư nhân, các tổ chức hoạt động với mục đích lợi nhuận.

Dưới hình thức này, nguồn quỹ của Nhà nước đã được hỗ trợ an sinh xã hội, cụ thể ở đây là nhà ở xã hội sẽ được dùng để hỗ trợ các công ty phát triển nhà, đặc biệt dưới dạng thuế ưu đãi cho khối tư nhân kinh doanh phát triển nhà. Còn đối với người được thuê, mua thì được thuê, mua với giá thuê ưu đãi.

**2. Quy định về tỷ lệ nhà TNT trong các dự án phát triển nhà ở**

Chính phủ các nước đã tạo ra những khung khổ pháp lý để tạo nguồn quỹ đất để tạo lập nhà ở theo các cách thức khác nhau, nhưng chủ yếu tập trung vào hai hình thức ***quản lý theo đầu vào hoặc đầu ra***. Theo đó, với việc quản lý theo hình thức đầu vào, Chính phủ Trung Quốc và Việt Nam thông qua chính sách thu hồi, đền bù và giao đất trực tiếp; hoặc giao đất chưa giải tỏa, đền bù để các chủ dự án tự triển khai các dự án nhà ở TNT.

Quản lý theo đầu ra thì Chính phủ một số nước thường quy định đầu ra của các dự án nhà ở nói chung thông qua khống chế tỷ lệ % nhà ở TNT/tổng số nhà ở phát triển trong từng dự án hay trong từng khu vực khác nhau, cụ thể:

Với việc quản lý theo đầu ra về nhà ở TNT, đã có một số nước đang thực hiện thành công như: Philippines, Maylaysia và Hàn Quốc. Theo đó, Chính phủ Philippines đã ban hànhLuật Nhà ở năm 1992 quy định các công ty phát triển dự án khu dân cư phải dành ***20% quỹ đất hoặc 20% tổng chi phí của dự án để xây dựng nhà ở vì mục đích xã hội***.

Malaysia quy định trong mỗi dự án phát triển nhà ở phải có ít nhất ***30% nhà ở dành cho người có TNT[[7]](#footnote-7)[7]***.

Ở Hàn Quốc,trongcung cấp nhà ở công cộng thì Chính phủ đã đầu tư một số vốn nhất định vào các Công ty nhà ở Hàn Quốc.

**3. Về quy định điều kiện cho thuê, mua đối với người có TNT**

Theo quy định của Tổng Cục phát triển nhà ở của Singapore (HDB) điều kiện cho thuê, mua nhà tương tự nhau, bao gồm các điều kiện sau: Phải là công dân Singapore và trong gia đình phải có ít nhất một thành viên khác là công dân Singapore, đủ 21 tuổi trở lên, có tài khoản đóng góp vào HDB. Đồng thời HDB cũng quy định về thành phần gia đình, cơ chế và mức thu nhập để được mua căn hộ. Ngoài ra, Singapore cũng quy định về điều kiện về người sở hữu hoặc đã từng sở hữu căn hộ của HDB: Mỗi hộ gia đình Singapore đủ điều kiện có thể mua các căn hộ dưới đây chỉ hai lần: Căn hộ của HDB; Các căn hộ bán lại (resale flat) hình thức mua nhà của Quỹ Tiết kiệm Trung ương (CPF housing Grant).

Đối với **Malaysia**, điều kiện để được mua nhà ở dành cho người có TNT được quy định theo hướng đơn giản hóa hơn Singapore thể hiện: Người mua nhà TNT được vay tối đa 25%[[8]](#footnote-8)[8] của khoản vay nếu người vay có tài sản đảm bảo, quyền sở hữu nhà chỉ được trao khi xác nhận là người mua đã trả hết các khoản vay.

**4. Về chính sách tín dụng ngân hàng khi người TNT mua nhà**

Theo đó, tại **Hàn Quốc,** kể từ năm 2004 đã thực hiện hỗ trợ vốn trực tiếp đối với những người muốn mua nhà và lần đầu tiên mua nhà từ ***“Chương trình kế hoạch mua nhà lần đầu”*** với mức vay lên đến 70% tổng giá trị căn nhà hoặc 100 triệu Won, với lãi suất thấp vào khoảng 6% - 6.5%/năm. Ngoài ra, ***Chương trình tiền gửi Chonsei*** sẽ cung cấp các khoản vay để mua nhà cho những người làm công ăn lương và có TNT, chưa có nhà riêng. Khoản vay từ chương trình này có thể lên đến 70% tổng giá trị căn nhà hoặc 60 triệu Won, lãi suất 5,5%/ năm, đối với những người có mức TNT nhất thì với mức vay 70% sẽ được hưởng lãi suất 3%/năm.Bên cạnh đó việc nâng cấp các khu định cư cho người có TNT cũng có thể vay từ 15-20 triệu Won cho một căn nhà với mức lãi suất 5,5%.

**5. Về chính sách giá cả đối với nhà TNT**

Về chính sách giá bán và cho thuê nhà ở TNT thì tùy theo từng nước có cách thức quản lý khác nhau.

Tại Anh, để tránh tác động của lạm phát cao, chiến tranh…, Chính phủ áp dụng, quản lý và điều tiết giá cho thuê nhà ở (quy định mức độ biến động của giá cho thuê nhà ở), bình thường giá cho thuê theo cơ chế thị trường.

Với Singapore đã ưu đãi giá thuê nhà thông qua quy định được thể hiện trong điều kiện thuê (phần 2.3). Còn với bán nhà TNT, Singapore thực hiện cơ chế mua nhà ở ưu đãi cho người TNT (Additional CPF housing Grant - AHG) được áp dụng lần đầu tiên vào tháng 03/2006, dùng để hỗ trợ các công dân/hộ gia đình có thu nhập ổn định để mua căn hộ lần đầu của HDB. Đây là một cơ chế trợ cấp thêm ngoài các ưu đãi thông thường mà người lao động mua nhà sử dụng tài khoản trong Quỹ tiết kiệm trung ương (CPF). Cơ chế này trong tháng 8/2007 được cải thiện nhằm hỗ trợ nhiều hơn cho người TNT bằng việc tăng mức trần thu nhập thấp[[9]](#footnote-9)[9], và số tiền trợ cấp để giúp cho hộ gia đình sở hữu căn hộ đầu tiên của họ. Cho tới tháng 02/2009 cơ chế này được ưu đãi hơn nữa, tạo điều kiện cho người TNT có điều kiện sở hữu căn hộ một cách dễ dàng hơn.

Nhìn chung, với việc bán nhà TNT, thì hầu hết Chính phủ các nước đều có chính sách trợ giá thông qua việc bao cấp một phần giá nhà hay các ưu đãi khác để việc hình thành giá nhà được thấp hơn (Ma-rốc, Singapore, Maylaysia…) nhằm đảm bảo nhu cầu về nhà ở TNT cho các đối tượng chính sách. Chính phủ Ma-rốc đã quy định giá bán nhà TNT cho các đối tượng chính sách phải ngang bằng với phi phí cấu thành nên ngôi nhà đó.

**6. Bài học kinh nghiệm đối với Việt Nam**

***- Bài học kinh nghiệm về tạo lập mô hình Quỹ tiết kiệm nhà ở***

Như đã phân tích, xu hướng hình thành Quỹ tiết kiệm nhà ở tại Singapore, Malaysia và Đức đều có những lợi thế riêng, bởi vậy, khi Việt Nam thành lập và vận hành Quỹ cũng nên tham khảo mô hình Quỹ ở 3 nước này.

Nếu Việt Nam làm theo mô hình quỹ của Singgapore hay Maylaysia, thì Việt Nam phải gộp Quỹ tiết kiệm nhà ở vào Quỹ bảo hiểm xã hội. Tuy nhiên, ở thời điểm hiện tại, Quỹ bảo hiểm xã hội đang có mức đóng góp của chủ sử dụng lao động (21%), và người lao động (9,5%) đang ở mức khá cao và có tổng mức đóng góp đang tương đồng với Singapore hay Malaysia.

Như vậy, nếu hình thành Quỹ này theo mô hình của Singapore hay Malaysia là khó có khả năng thực hiện do khó khăn trong huy động nguồn đóng góp vào quỹ ở cả hai đối tượng chủ sử dụng lao động và người lao động.

Còn nếu Việt Nam nghiên cứu và học tập mô hình Quỹ tiết kiệm nhà ở theo dạng thức vận hành của các Quỹ đại chúng của Đức, theo hướng tư nhân hóa và hợp tác theo hình thức công - tư (PPP) mà từng cấp tỉnh/thành phố quản lý thì có thể phù hợp với điều kiện của Việt Nam hiện nay hơn, do nguồn NSNN ở Việt Nam chưa cao để có thể hỗ trợ cho Quỹ, trong khi đó yêu cầu hợp tác công tư hay huy động vốn từ ngoài Nhà nước cho các Quỹ đang ngày một phát triển và là xu hướng tất yếu.

***- Kinh nghiệm về quy định về tỷ lệ nhà TNT trong các dự án phát triển nhà ở***

Thực tế kinh nghiệm quốc tế của Maylaysia, Philiphines, Hàn Quốc cho thấy, tỷ lệ này giao động trong khoảng từ 20% đến 30%. Một số nước còn quy định diện tích tối thiểu khi triển khai các dự án nhà ở TNT để cho thuê, mua.

Ở Việt Nam hiện nay, việc triển khai các dự án nhà TNT vẫn chưa có quy định tỷ lệ % quỹ đất để xây nhà ở TNT trong các dự án phát triển nhà ở trong phạm vi toàn quốc, mà quỹ đất giành để xây dựng nhà TNT chủ yếu do Nhà nước giao cho các chủ dự án thực hiện kèm với các ưu đãi về tài chính. Nếu Việt Nam tham khảo kinh nghiệm về quy định tỷ lệ % nhà ở TNT trong các dự án phát triển nhà ở thì sẽ tăng đáng kể nguồn cung nhà TNT cho các đối tượng có TNT.

***- Kinh nghiệm về chính sách tài chính - ngân hàng hỗ trợ khi người TNT mua nhà***

Theo kinh nghiệm của Hàn Quốc với Chương trình tiền gửi Chonsei, đối tượng TNT được vay với các ưu đãi đáng kể về lãi suất và ngân hàng cung cấp khoản vay đến 70% tổng giá trị căn nhà. Đây là bài học kinh nghiệm quan trọng đối với nước ta trong điều kiện người có TNT khó tiếp cận các khoản vay ưu đãi để mua nhà. Theo đó, Việt Nam cũng nên xây dựng khung chính sách tín dụng cho vay và quy định rõ ràng đối với người có TNT theo hướng thiên về mua nhà ở lần đầu, cho vay với các ưu đãi về lãi suất, thời gian vay...

***- Kinh nghiệm về chính sách giá cả đối với nhà TNT***

Theo kinh nghiệm quốc tế cho thấy, việc quản lý giá nhà cho thuê, mua đối với các đối tượng thụ hưởng chủ yếu theo các cơ chế: Thời gian đầu các nước thường tập trung vào việc Nhà nước hỗ trợ bao cấp một phần giá cả nhà ở thuê, mua nhà ở TNT để hỗ trợ cho các đối tượng có TNT.

Cùng với đó, Việt Nam cũng đang thực hiện theo lộ trình Nhà nước hỗ trợ một phần giá bán nhà ở TNT thông qua việc ưu đãi thuế, tài chính cho các chủ đầu tư trong việc triển khai các dự án nhà ở TNT. Tuy nhiên, giá cả nhà ở nước ta hiện nay còn khá cao trong khi thu nhập bình quân đầu người tăng chậm, chỉ số giá nhà/thu nhập còn ở mức cao, điều này kéo theo giá cả nhà ở TNT cũng đã leo thang[[10]](#footnote-10)[10]. Như vậy, việc quản lý giá cả là khâu quan trọng, quyết định các yếu tố cấu thành giá thuê, mua nhà TNT.

Hiện nay, Việt Nam chưa có những quy định chặt chẽ và công khai, minh bạch khâu hình thành giá nhà TNT nên giá cả này thường leo thang và chịu sự tác động của thị trường. Trong khi đó, Việt Nam lại quy định cho phép chủ đầu tư khi bán nhà ở TNT được tính thêm tối đa 10% lợi nhuận ngoài các phí cấu thành giá nên cũng đã phần nào đẩy giá cả nhà ở TNT lên cao. Điều này không hợp lý do đây là nhà ở dành cho các đối tượng chính sách xã hội, bên cạnh đó, khi chủ đầu tư tiến hành dự án đã được hưởng các ưu đãi đầu vào (thuế, phí, tiền giao đất) của Nhà nước. Hơn thế nữa, theo tính toán của Liên hợp quốc, chỉ số giá nhà/thu nhập của người dân từ khoảng 3 - 4 lần thì hợp lý, thì con số này ở Việt Nam đang ở ngưỡng rất cao là từ 24,5 - 26,6 lần.

Theo kinh nghiệm của Ma-rốc cho thấy, đối với việc thuê, mua nhà ở TNT, thì các đối tượng được thụ hưởng mức giá ngang bằng với chi phí cấu thành nên ngôi nhà đó là hợp lý. Chính vì vậy, Việt Nam cũng nên cân nhắc tham khảo kinh nghiệm của Ma-rốc trong bối cảnh giá nhà ở TNT của Việt Nam được cho là khá cao.

Tác giả: *Ngô Xuân Thanh, Viện Chiến lược và Chính sách Tài chính*

Nguồn: Tạp chí Nghiên cứu khoa học Kiểm toán

1. [↑](#footnote-ref-1)
2. [↑](#footnote-ref-2)
3. [↑](#footnote-ref-3)
4. [↑](#footnote-ref-4)
5. [↑](#footnote-ref-5)
6. [↑](#footnote-ref-6)
7. [↑](#footnote-ref-7)
8. [↑](#footnote-ref-8)
9. [↑](#footnote-ref-9)
10. [↑](#footnote-ref-10)