TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

“Đầu tư phát triển nhà ở xã hội: Bối cảnh mới, cơ hội mới”

20:38 27/05/2025

Tại Hội thảo “Đầu tư phát triển nhà ở xã hội: Bối cảnh mới, cơ hội mới” do Báo Đầu tư tổ chức chiều 27/5, TS Nguyễn Văn Khôi - Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Việt Nam đã điểm ra hàng loạt khó khăn, vướng mắc mà ông cho rằng là các “điểm nghẽn” trong phát triển nhà ở xã hội, từ đó đưa ra giải pháp tháo gỡ.



Toàn cảnh hội thảo

Cụ thể, một số địa phương chưa quan tâm đưa chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội hàng năm và 5 năm của địa phương, do đó các thủ tục về nhà ở xã hội chưa nhanh.

Cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cũng gặp hàng loạt rào cản. Cụ thể tại Điều 85, Luật Nhà ở 2023 đã đề cập đến nhiều cơ chế ưu đãi cho chủ đầu tư phát triển nhà ở xã hội. Lợi nhuận của nhà đầu tư có 10% trong bối cảnh áp lực về giá nguyên vật liệu đầu vào, nhân công biến động thường xuyên, vướng mắc

pháp lý dự án... dẫn đến chậm tiến độ, tăng chi phí. Điều này càng khó hấp dẫn với nhà đầu tư.

Theo TS. Nguyễn Văn Khôi: Một số địa phương cấp tỉnh chưa ban hành cơ chế, chính sách hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn như bố trí ngân sách địa phương để thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng, tạo quỹ đất sạch cho nhà đầu tư; hỗ trợ nguồn vốn đầu tư hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội thiết yếu của dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Do đó, tiến độ chậm. Nếu không bố trí nguồn vốn cho hạ tầng sẽ dẫn đến chi phí giá thành tăng cao, người thu nhập thấp không có thể có điều kiện mua được nhà.



TS Nguyễn Văn Khôi - Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Việt Nam

Mặt khác, Luật Nhà ở 2023 và Nghị định 100/2024/NĐ-CP đã giao quyền cho địa phương trong việc tạo quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội gồm: Quỹ đất nhà ở xã hội trong phạm vi dự án nhà ở thương mại là 20%; hoặc hình thức 2 bố trí quỹ đất nhà ở xã hội thay thế ở vị trí khác; hoặc hình thức 3 là đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất tại thời điểm đã hoàn thành hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Nghị định 100/2024/NĐ-CP quy định 3 hình thức đó, nhưng không làm rõ điều kiện áp dụng của từng hình thức dẫn đến địa phương lúng túng, nên đã buộc chủ đầu tư phải dành quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội... gây khó khăn cho chủ đầu tư.

Quỹ đất tập trung để xây dựng nhà ở xã hội chưa quan tâm đến việc điều tra, xác định nhu cầu thực về nhà ở xã hội, nhà ở vừa túi tiền của đại đa số dân cư

có nhu cầu ở thực. Đồng thời, việc bố trí quỹ đất tập trung tại một số địa phương còn xa trung tâm, chưa thuận tiện về giao thông, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

Với người mua, thuê nhà ở xã hội, Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Việt Nam cũng đánh giá có nhiều "điểm nghẽn" không dễ vượt qua. Trong đó, Chính phủ đã có các chính sách về các gói vay ưu đãi cho người mua nhà ở xã hội; tuy nhiên thực tế người mua, thuê nhà ở xã hội đang khó tiếp cận các gói vay ưu đãi này. Mức lãi suất cho vay cao và thời hạn vay ngắn, trong khi đó nếu tính với mức thu nhập người dân và giá nhà ở xã hội như hiện nay thì cũng phải 23 - 25 năm mới trả được tiền vay.

Đề cập đến một số giải pháp, TS Nguyễn Văn Khôi đề xuất: Địa phương xác định nhu cầu về nhà ở xã hội, nhà ở hợp với thu nhập người dân có nhu cầu ở thực; lập kế hoạch phát triển với các chỉ tiêu cụ thể, tiến độ đáp ứng hàng năm, 5 năm và coi đây là chỉ tiêu quan trọng về chính sách an sinh xã hội trong kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương; Quy hoạch đất và tạo lập mặt bằng sạch cho dự án nhà ở xã hội phải được ưu tiên trong các nhiệm vụ của địa phương, thông qua chỉ tiêu và dự án cụ thể hàng năm; địa phương ban hành cơ chế chính sách ưu đãi phù hợp để thu hút nhà đầu tư đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và người dân tiếp cận được, mua nhà ở xã hội.

TS Nguyễn Văn Khôi cũng đề nghị Chính phủ chỉ đạo, giao Bộ Xây dựng chủ trì có các phương án, giải pháp cụ thể để ổn định, giảm mặt bằng giá bất động sản với các vấn đề chính như:

Tháo gỡ vướng mắc pháp lý, quy hoạch, quỹ đất, định giá đất, chuyển nhượng dự án bất động sản, cho phép chuyển đổi nhà ở thương mại, nhà ở tái định cư thành nhà ở xã hội nhằm góp phần giảm chênh lệch phân khúc nhà ở và tăng nguồn cung nhà ở xã hội.

Định hướng để phát triển cân bằng các phân khúc thị trường bất động sản, chú trọng phát triển phân khúc nhà ở xã hội, nhà ở phù hợp thu nhập người dân nhu cầu ở thực, nhà ở cho người lao động trẻ dưới 35 tuổi.

Đẩy nhanh tiến độ tháo gỡ vướng mắc cho các dự án bất động sản, để nhanh chóng đáp ứng đưa sản phẩm vào sử dụng, tăng thu nguồn ngân sách nhà nước và địa phương; tạo lập nguồn vốn lãi suất thấp, đa dạng nguồn vốn thông qua thành lập Quỹ phát triển nhà ở (ưu tiên nhà ở xã hội, nhà ở cho người thu nhập thấp và cho người dưới 35 tuổi...) từ quỹ đến từ ngân sách nhà nước, trái phiếu Chính phủ, vốn góp của địa phương, của một số tổ chức tài chính, của quỹ đầu tư trong và ngoài nước...

Cải cách thủ tục hành chính về đầu tư xây dựng nhà ở xã hội: Hoàn thành thủ tục dưới 12 tháng. Đề nghị chỉ định chủ đầu tư; chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội...

Cẩm Tú *(t/h)*