TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Đề xuất sửa đổi điều kiện về thu nhập của người mua nhà ở xã hội

11:53 27/03/2026

Bộ Xây dựng vừa có đề xuất sửa đổi một số quy định quan trọng về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

Bộ Xây dựng đang dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 261/2025/NĐ-CP và Nghị định số 54/2026/NĐ-CP).

Tại dự thảo, Bộ Xây dựng đề xuất sửa đổi sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 30 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP (điều kiện về thu nhập) như sau:

Đối với các đối tượng quy định tại các khoản 5, 6 và 8 Điều 76 của Luật Nhà ở thì phải đảm bảo điều kiện về thu nhập như sau:

a) Trường hợp người đứng đơn là người chưa kết hôn hoặc được xác nhận là độc thân thì có thu nhập bình quân hàng tháng thực nhận không quá 25 triệu đồng tính theo Bảng tiền công, tiền lương do cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp nơi đối tượng làm việc xác nhận.

Trường hợp người đứng đơn là người chưa kết hôn hoặc được xác nhận là độc thân đang nuôi con dưới tuổi thành niên thì thu nhập bình quân hàng tháng thực nhận không quá 35 triệu đồng tính theo Bảng tiền công, tiền lương do cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp nơi đối tượng làm việc xác nhận.

b) Trường hợp người đứng đơn đã kết hôn theo quy định của pháp luật thì người đứng đơn và vợ (chồng) của người đó có tổng thu nhập bình quân hàng tháng thực nhận không quá 50 triệu đồng tính theo Bảng tiền công, tiền lương do cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp nơi đối tượng làm việc xác nhận.

c) Thời gian xác định điều kiện về thu nhập theo quy định tại điểm a, điểm b khoản này là trong 12 tháng liền kề, tính từ thời điểm cơ quan có thẩm quyền

thực hiện xác nhận.

d) Căn cứ điều kiện, mức thu nhập của từng khu vực trên địa bàn, chính sách ưu đãi về nhà ở cho cán bộ, công chức, viên chức, số lượng người phụ thuộc theo quy định của pháp luật, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được quyết định hệ số điều chỉnh mức thu nhập quy định tại điểm a, điểm b khoản này nhưng không vượt quá tỷ lệ giữa thu nhập bình quân đầu người tại địa phương so với thu nhập bình quân đầu người của cả nước; quyết định chính sách khuyến khích tiếp cận nhà ở xã hội đối với đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội có từ ba người phụ thuộc trở lên trong cùng một hộ gia đình.



Đề xuất sửa đổi điều kiện về thu nhập của người mua nhà ở xã hội

Việc tiếp cận nhà ở xã hội của người dân vẫn còn hạn chế

Bộ Xây dựng cho biết, qua gần 1,5 năm triển khai thực hiện các chính sách nhà ở xã hội được quy định trong Luật Nhà ở năm 2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành nêu trên đã góp phần thúc đẩy mạnh mẽ việc triển khai Đề án "Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030", cung cấp nguồn cung nhà ở đáng kể cho nhân dân có thu nhập còn thấp, tác động tích cực đến thị trường bất động sản (trong đó có thị trường nhà ở xã hội) cả về phía cung và phía cầu, đóng góp vào nguồn thu ngân sách địa phương, nâng cao chất lượng đời sống nhân dân, góp phần đáng kể vào công cuộc thực hiện chính sách an sinh xã hội của đất nước.

Mặc dù kết quả về nguồn cung nhà ở xã hội đã được cải thiện rõ rệt nhưng việc tiếp cận nhà ở xã hội của người dân vẫn còn hạn chế, mà một trong các nguyên nhân dẫn tới hạn chế này là điều kiện thu nhập để được mua, thuê mua nhà ở xã hội (đang được quy định tại Điều 30 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP).

Liên quan đến mức thu nhập, theo báo cáo của Hiệp hội bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh thì đông đảo người dân tại khu vực đô thị có mức thu nhập khoảng 21-35 triệu đồng/tháng (đối với cá nhân) hoặc khoảng 41-55 triệu đồng/(đối với vợ chồng) hoặc người độc thân nuôi con nhỏ có mức thu nhập khoảng 21-45 triệu đồng/tháng. Các đối tượng này không thuộc đối tượng được mua nhà ở xã hội theo quy định hiện nay nhưng lại không đủ khả năng tài chính để mua nhà ở thương mại hiện có mức giá quá cao.

Hiện nay, giá bán nhà ở xã hội tại các đô thị lớn dao động từ 15-30 triệu đồng/m^2 . Như vậy với hộ gia đình điển hình (02 vợ chồng, 2 con) mua căn hộ 70m^2 thì số tiền cần phải chi trả là khoảng 1,5-1,8 tỷ đồng. Theo thông lệ quốc tế, chi phí nhà ở chiếm khoảng 30-35% thu nhập của hộ gia đình là phù hợp. Do vậy, với mức thu nhập 40 triệu đồng/tháng thì hộ gia đình có thể dành khoản 12 triệu đồng cho chi phí nhà ở. Như vậy, với giá trị căn hộ nhà ở xã hội nêu trên thì hộ gia đình cần khoảng 10-12 năm để mua được nhà ở xã hội (chưa tính chi phí lãi vay nếu có). Trong khi đó nếu mua nhà ở thương mại (với giá trung bình khoảng 50-60 triệu đồng/m^2) thì thời gian sẽ cần khoảng 18-20 năm.

Số liệu GDP bình quân đầu người năm 2025 từ các báo cáo thống kê kinh tế của các địa phương về mức thu nhập bình quân đầu người thực tế của một số địa phương lớn, tập trung đông người lao động, có nhu cầu nhà ở xã hội cao, cụ thể như sau:

Cả nước: GDP bình quân đầu người ước đạt: 125,5 triệu đồng/năm, tương đương khoảng 10,5 triệu đồng/người/tháng.

Tại Hà Nội, Hải Phòng: GDP bình quân đầu người ước đạt 180 triệu đồng/năm, tương đương khoảng 15 triệu đồng/người/tháng. Căn cứ quy định tại điểm d khoản 1 Điều 30 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP thì mức thu nhập có thể điều chỉnh để mua nhà ở xã hội lên tới 28,7 triệu đồng/người/tháng.

Tại Thành phố Hồ Chí Minh: GDP bình quân đầu người ước đạt 220 triệu đồng/năm, tương đương khoảng 18,3 triệu đồng/người/tháng. Căn cứ quy định tại điểm d khoản 1 Điều 30 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP thì mức thu nhập có thể điều chỉnh để mua nhà ở xã hội lên tới 35 triệu đồng/người/tháng.

Tại tỉnh Bắc Ninh: GDP bình quân đầu người ước đạt 135-141 triệu đồng/năm, tương đương khoảng 11,2-11,7 triệu đồng/người/tháng. Căn cứ quy định tại điểm d khoản 1 Điều 30 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP thì mức thu nhập có thể điều chỉnh để mua nhà ở xã hội lên tới 21,4-22,4 triệu đồng/người/tháng.

Tại tỉnh Đồng Nai: GDP bình quân đầu người ước đạt: 150,23 triệu đồng/năm, tương đương khoảng 12,5 triệu đồng/người/tháng. Căn cứ quy định tại điểm d khoản 1 Điều 30 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP thì mức thu nhập có thể điều chỉnh để mua nhà ở xã hội lên tới 23,94 triệu đồng/người/tháng.

Mở rộng đối tượng được thụ hưởng nhà ở xã hội

Bên cạnh đó, sau thời điểm Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10 tháng 10 năm 2025 được ban hành, chính sách tiền lương đã có sự thay đổi theo hướng tăng lên.

Theo Bộ Xây dựng, việc tăng mức thu nhập bình quân để được hưởng chính sách về nhà ở xã hội sẽ mở rộng đối tượng, giúp những người có thu nhập khoảng 25 triệu đồng/người/tháng có thể tiếp cận được nhà ở xã hội trong khi chưa đủ khả năng tài chính để mua nhà thương mại với giá cao; góp phần thực hiện mục tiêu tăng trưởng; hỗ trợ thực hiện có hiệu quả Đề án "Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030"; góp phần cân bằng cung - cầu nhà ở, giảm giá nhà ở thương mại...

Thu Trang *(t/h)*