

Điểm sáng của thị trường nhà ở 2023 gọi tên "Nhà ở xã hội"

11:21 29/07/2023

Nhiều chuyên gia nhận định sức nóng của nhà ở xã hội cũng sẽ lan tỏa tới các phân khúc bất động sản khác, giúp thị trường hồi phục trở lại.

Đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội

Từ đầu tháng 4 năm nay, Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt 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". Theo đánh giá từ các chuyên gia, đây là lần đầu tiên Chính phủ đưa ra một chính sách phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân bài bản, với mục tiêu rõ ràng và giải quyết hàng loạt nút thắt lâu nay.

Cụ thể, Chính phủ yêu cầu các địa phương phải xác định rõ diện tích đất dành cho phát triển nhà ở xã hội; coi phát triển nhà ở xã hội là một chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội 5 năm, hàng năm của địa phương. Sau gần 4 tháng đề án được đưa ra, một số địa phương đã có kết quả bước đầu, với số lượng dự án tăng thêm, giúp người thu nhập thấp có thể "an cư lạc nghiệp".

Sau nhiều năm phải đi ở nhà thuê, niềm vui đã đến với gia đình anh Huỳnh Thanh Đông khi mới mua được một căn hộ nhà ở xã hội khang trang, có giá khoảng 700 triệu đồng tại TP Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

"Lúc trước hai vợ chồng phải ở nhà thuê nhưng khi tích góp đủ mua một căn nhà ở thì đi làm cũng thoải mái hơn", anh Huỳnh Thanh Đông chia sẻ.

Ông Nguyễn Tự Công Hoàng - Phó Chủ tịch UBND tỉnh Bình Định cho hay: "Một khi chúng ta giải quyết tốt nhà ở cho người dân và công nhân thì người dân sẽ an tâm lao động sản xuất, phục vụ cho phát triển kinh tế của tỉnh nhà".

Tại Bắc Giang, nơi đang tập trung mạnh các nhà máy, các khu công nghiệp, tỉnh đặt mục tiêu đến năm 2025 sẽ xây dựng và hoàn thành 14 dự án nhà ở xã hội.

Ông Vương Tuấn Nghĩa - Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang cho biết: "Thành lập một tổ hỗ trợ cho nhà ở xã hội. Chúng tôi quan điểm gói hỗ trợ quan trọng nhất là gói thủ tục hành chính. Vì thế chúng tôi quy định rõ ràng thủ tục, để nhà đầu tư thấy việc thủ tục rành mạch, rõ ràng, nhanh chóng".

Tại Quảng Ninh, dự án nhà ở xã hội đầu tiên đang được triển khai tại khu dân cư đổi ngân hàng. Bên cạnh đó, một dự án khu nhà ở công nhân và chuyên gia cũng đang dần hoàn thiện, với giá bán chỉ từ 7,1 triệu đồng/m².

Còn tại Hà Nội, nhà ở xã hội đã trở thành niềm mong mỏi của rất nhiều hộ gia đình. Với giá bán dưới 20 triệu đồng/m², chỉ bằng 1/2, thậm chí là 1/3 so với giá bán chung cư trung bình trên thị trường.

Vào tháng 5 vừa qua, hàng nghìn người đã xếp hàng bốc thăm để giành 1 suất mua tại dự án NHS Trung Văn, quận Nam Từ Liêm. Ngoài ra, thành phố Hà Nội đã đưa ra danh sách 13 dự án nhà ở xã hội dự kiến khởi công và mở bán trong năm nay. Hầu như dự án nào khi có thông tin sắp mở bán, đều trở thành tâm điểm của thị trường thời điểm đó.

"Chăm lo nhà ở cho người dân là nhiệm vụ quan trọng trong chương trình phát triển kinh tế xã hội. Đến nay đã có rất nhiều thay đổi, đặc biệt là các chính sách liên quan đến nhà lưu trú công nhân, nhà ở xã hội cho những người thu nhập thấp. Bộ Xây dựng là đơn vị chủ trì soạn thảo 2 dự thảo luật: Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản. Đặc biệt, Luật Nhà ở đã nhận diện nhiều tồn tại liên quan đến nhà ở xã hội. Trong luật này cũng đưa ra các giải pháp, thiết kế các chính sách nhằm tháo gỡ các nút thắt điểm nghẽn trong phát triển nhà ở xã hội", ông Hoàng Hải - Cục trưởng Cục Quản lý Nhà và Thị trường bất động sản, Bộ Xây dựng thông tin.



Gỡ khó cho nhà ở xã hội

Ngoài các ưu đãi về thuế, tiền sử dụng đất, hiện nay Ngân hàng Nhà nước đang triển khai gói tín dụng 120.000 tỷ đồng với lãi suất thấp hơn 1,5 - 2% lãi suất cho vay trung và dài hạn trên thị trường, để cho vay phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân. Bộ Xây dựng cho biết đã có 23 dự án nhà ở xã hội có nhu cầu vay vốn. Theo thông tin từ Ngân hàng Nhà nước, một số dự án đang được rục rịch giải ngân.

Đến nay, Ngân hàng BIDV đã ký hợp đồng tín dụng tài trợ một dự án nhà ở xã hội tại tỉnh Phú Thọ với số tiền cấp tín dụng khoảng 95 tỷ đồng. Còn đại diện Ngân hàng Agribank cho biết, đã cam kết cho vay với 1 dự án và đang tiếp cận gần 10 dự án khác.

Để tăng số lượng dự án được tiếp cận với gói tín dụng, các địa phương cũng đưa ra kiến nghị cần loại bỏ bớt các điều kiện khắt khe.

"Nên thay đổi điều kiện đỡ khắt khe hơn, nhất là giải phóng mặt bằng. Đối với các dự án nhà ở xã hội mà đòi hỏi phải giải phóng mặt bằng 100% là rất khó. Thứ hai là Ngân hàng Nhà nước có thể xem xét lãi cho vay thấp hơn được không?", ông Vương Tuấn Nghĩa - Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang đề xuất.

Chia sẻ từ các doanh nghiệp cho thấy, lợi nhuận của chủ đầu tư khi làm nhà ở xã hội chỉ được khống chế tối đa ở mức 10%. Nếu dự án chỉ chậm tiến độ 1 năm coi như không có lợi nhuận. Bởi vậy, doanh nghiệp rất mong muốn được gỡ nút thắt pháp lý, đẩy nhanh thủ tục đầu tư.

Ông Nguyễn Hoàng Hải - Phó Tổng Giám đốc Tổng công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC cho biết: "Một số khu đất do tổng công ty đang quản lý, nếu phù hợp với quy hoạch thì xin chuyển đổi sang nhà ở xã hội. Mặt khác, các dự án nhà ở xã hội mang tính chất an sinh thì mong được Nhà nước giao trực tiếp triển khai, không phải thông qua đấu thầu".

Bên cạnh đó, nhiều ý kiến cho rằng, một số điều kiện cho người dân mua nhà xã hội đã không còn phù hợp bởi giá nhà xã hội đã tăng gần gấp đôi sau 5 năm, song cách xác định thu nhập thấp - điều kiện quan trọng để được mua nhà vẫn như 8 năm trước.

Cụ thể, điều kiện để là "người thu nhập thấp" ở các thành phố lớn là thu nhập thuộc diện không phải nộp thuế thu nhập cá nhân, tức không quá 11 triệu đồng một tháng. Trong khi nhiều gia đình vượt mức này. Ví dụ khoảng 15 - 20 triệu đồng/tháng cho cả gia đình, thì mới đủ khả năng trả lãi vay ngân hàng và đảm bảo sinh hoạt trong cuộc sống. Nếu được thay đổi, sẽ tạo điều kiện cho nhiều người mua được nhà ở xã hội hơn và tránh tình trạng tiêu cực chạy vạy "làm đẹp" hồ sơ để đủ điều kiện mua nhà.

Trước các vướng mắc mà nhà ở xã hội đang gặp phải, đại diện Bộ Xây dựng cho biết, Bộ đang đề xuất, nghiên cứu các giải pháp cụ thể.

Ông Hoàng Hải - Cục trưởng Cục Quản lý Nhà và Thị trường bất động sản, Bộ Xây dựng thông tin: "Các địa phương phải xây dựng các chương trình kế hoạch phát triển nhà ở, trong đấy phải có danh sách các dự án nhà ở xã hội. Vấn đề thứ hai phải rà soát quỹ đất 20% dành để phát triển nhà ở xã hội trong các dự án thương mại ở các đô thị. Nếu chưa làm thì phải yêu cầu các chủ đầu tư thực hiện hoặc chủ đầu tư không thực hiện phải lựa chọn giao lại cho chủ đầu tư khác. Nguồn vốn cũng rất quan trọng, hiện nay chúng ta có gói 120.000 tỷ đồng rồi, tuy nhiên các ngân hàng cũng phải cùng Ủy ban Nhân dân các tỉnh, cùng các chủ đầu tư làm sao để đơn giản hóa thủ tục".

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" được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, với các giải pháp cụ thể cho các địa phương, các ngân hàng đang giúp cơ hội tiếp cận nhà giá hợp lý của người dân tăng lên, đặc biệt là khi gần 300 dự án được triển khai trong thời gian tới. Nhiều chuyên gia nhận định sức nóng của nhà ở xã hội cũng sẽ lan tỏa tới các phân khúc bất động sản khác, giúp thị trường hồi phục trở lại.

Trúc Mai (t/h)