TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Hà Nội đề xuất chuyển nhà ở xã hội ế sang nhà ở thương mại: Chuyên gia lo ngại nguy cơ trục lợi chính sách

14:13 09/06/2026

Dự thảo quy định về chuyển đổi giữa các loại hình nhà ở đang được UBND TP Hà Nội lấy ý kiến đã thu hút sự quan tâm của dư luận khi đề xuất cho phép chuyển quỹ căn nhà ở xã hội không bán hết sau 12 tháng hoặc quỹ nhà tái định cư bỏ trống tối thiểu 9 tháng sang nhà ở thương mại.

Tuy nhiên, nhiều ý kiến cho rằng đây là đề xuất khó khả thi trong bối cảnh nhu cầu nhà ở xã hội đang rất lớn và nguồn cung vẫn chưa đáp ứng được nhu cầu thực tế của người dân.

Theo ông Phạm Đức Toản, Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản EZ Việt Nam, việc đặt ra cơ chế chuyển đổi nhà ở xã hội sang nhà ở thương mại là một cách tiếp cận chưa thực sự phù hợp với diễn biến của thị trường hiện nay.

Ông Toản cho rằng nguồn cung nhà ở xã hội trên địa bàn Hà Nội cũng như nhiều địa phương khác đang ở trong tình trạng thiếu hụt kéo dài. Nhiều dự án mở bán ghi nhận lượng hồ sơ đăng ký vượt xa số căn hộ được phân phối, thậm chí có những dự án tỷ lệ cạnh tranh lên tới 1 chọi 4 hoặc cao hơn.



Nhà ở xã hội đang là phân khúc nhận được sự quan tâm lớn của người dân tại Hà Nội trong bối cảnh nhu cầu về nhà ở giá phù hợp tiếp tục gia tăng.

“Nhà ở xã hội hiện nay đang được người dân tranh nhau mua, nhiều dự án tỷ lệ chọi là 1 chọi 4, vậy tại sao lại lo ế?”, ông Toản đặt vấn đề.

Theo vị chuyên gia này, giá bán nhà ở xã hội hiện thấp hơn đáng kể so với nhà ở thương mại. Do đó, nếu một dự án nhà ở xã hội không thể tiêu thụ được thì rất khó lý giải vì sao khi chuyển sang loại hình nhà ở thương mại với mức giá cao hơn lại có thể bán thuận lợi hơn.

“Nhà ở xã hội giá rẻ còn không bán được thì nhà ở thương mại giá cao hơn sao bán được. Tôi cho rằng đề xuất này chưa hoàn toàn hợp lý”, ông Toản nêu quan điểm.

Không chỉ băn khoăn về tính khả thi, ông Toản còn cảnh báo nguy cơ phát sinh những kẽ hở chính sách nếu quy trình xét duyệt và tiếp nhận hồ sơ mua nhà ở xã hội không được kiểm soát chặt chẽ.

Theo phân tích của ông, trong thực tế chủ đầu tư là đơn vị trực tiếp tiếp nhận và quản lý hồ sơ đăng ký mua nhà ở xã hội. Nếu có động cơ chuyển đổi dự án sang nhà ở thương mại, một số chủ đầu tư có thể tạo ra những rào cản nhất định trong quá trình tiếp nhận hồ sơ hoặc khiến người có nhu cầu gặp khó khăn khi

đăng ký mua nhà.

Khi số lượng hồ sơ nộp vào thấp hơn số căn hộ mở bán, dự án có thể bị đánh giá là không tiêu thụ hết sản phẩm. Đây là điều kiện để kích hoạt cơ chế chuyển đổi sang nhà ở thương mại sau thời gian 12 tháng theo đề xuất.

“Hiện nay, chủ đầu tư kiểm soát số lượng hồ sơ nộp vào đăng ký mua nhà ở xã hội. Nếu có mục đích muốn chuyển sang kinh doanh nhà ở thương mại, họ có thể đưa ra nhiều rào cản để hạn chế hồ sơ, khiến số lượng hồ sơ nộp vào không đủ so với số căn hộ dự kiến mở bán. Từ đó dẫn đến nhà ở xã hội ế và có thể chuyển sang nhà ở thương mại sau 12 tháng”, ông Toản phân tích.

Từ thực tế đó, ông cho rằng cơ quan quản lý cần kiểm soát chặt chẽ toàn bộ quy trình tiếp nhận, xét duyệt hồ sơ mua nhà ở xã hội; đồng thời phải làm rõ nguyên nhân đối với những dự án được cho là không bán hết để tránh tình trạng lợi dụng chính sách.

Một vấn đề khác được ông Toản đề cập là hiệu quả kinh tế của việc chuyển đổi. Theo ông, khi chuyển từ nhà ở xã hội sang nhà ở thương mại, chủ đầu tư sẽ phải thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung, trong đó có khoản tiền sử dụng đất.

Trong cơ cấu chi phí phát triển một dự án chung cư, tiền sử dụng đất thường chiếm khoảng 20-30% giá vốn. Trong khi đó, chi phí xây dựng cơ bản gần như không thay đổi giữa nhà ở xã hội và nhà ở thương mại. Vì vậy, để bảo đảm hiệu quả đầu tư, giá bán căn hộ sau khi chuyển đổi bắt buộc phải tăng đáng kể.

Ông Toản ước tính, mức giá bán của dự án sau chuyển đổi có thể phải tăng tối thiểu khoảng 1,5 lần so với giá nhà ở xã hội thì nhà đầu tư mới đạt được hiệu quả tài chính mong muốn.

Tuy nhiên, trong bối cảnh thị trường đang gặp nhiều khó khăn về thanh khoản, việc tăng giá bán lên mức cao hơn trong khi dự án trước đó đã không tiêu thụ được dưới hình thức nhà ở xã hội sẽ khiến khả năng bán hàng trở nên khó khăn hơn.

“Chuyển đổi mà vẫn tiếp tục ế trong khi phải nộp thêm tiền sử dụng đất thì các nhà đầu tư chắc chắn cũng không muốn chuyển đổi”, ông Toản nhận định.

Nhiều ý kiến cho rằng mục tiêu quan trọng hiện nay vẫn là tháo gỡ các điểm nghẽn về thủ tục, đẩy nhanh nguồn cung và bảo đảm tính minh bạch trong quá trình xét duyệt đối tượng được mua nhà ở xã hội. Trong bối cảnh nhu cầu nhà ở giá phù hợp của người dân vẫn rất lớn, việc cho phép chuyển đổi nhà ở xã hội sang nhà ở thương mại cần được nghiên cứu kỹ lưỡng để tránh phát sinh những

hệ quả ngoài mong muốn cũng như nguy cơ trục lợi chính sách.

Minh Thắm