

Kiến nghị hạ lãi suất vay và bổ sung cơ chế chuyển tiếp trong dự thảo nghị định về nhà ở xã hội

13:57 11/10/2025

Hiệp hội Bất động sản TP.HCM (HoREA) vừa có văn bản góp ý dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung Nghị định 100/2024 về phát triển, quản lý nhà ở xã hội và Nghị định 192/2025/NĐ-CP hướng dẫn thực hiện Nghị quyết 201/2025/QH15 của Quốc hội về thí điểm cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội.

HoREA đánh giá cao nỗ lực của Bộ Xây dựng trong việc hoàn thiện dự thảo, đặc biệt là các quy định mới liên quan đến điều kiện thu nhập và chính sách vay ưu đãi cho người dân khi mua hoặc thuê mua nhà ở xã hội.

Nâng trần thu nhập, quy định rõ lãi suất cho vay

Theo dự thảo nghị định, mức trần thu nhập để được xét mua, thuê mua nhà ở xã hội sẽ được điều chỉnh lên mức cao hơn, phù hợp với mặt bằng thu nhập hiện nay. Cụ thể, cá nhân có thu nhập đến 20 triệu đồng/tháng, vợ chồng có thu nhập đến 40 triệu đồng/tháng, và cá nhân độc thân đang nuôi con dưới tuổi thành niên có thu nhập đến 30 triệu đồng/tháng vẫn đủ điều kiện để được xét mua hoặc thuê mua nhà ở xã hội.

Dự thảo cũng quy định lãi suất cho vay ưu đãi là 5,4%/năm, và trong trường hợp cần thiết, các cơ quan liên quan sẽ trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định điều chỉnh để đảm bảo linh hoạt.



Ảnh minh họa

HoREA kiến nghị giữ lãi suất vay ưu đãi 4,8%/năm

Mặc dù hoan nghênh các điều chỉnh, HoREA cho rằng, mức lãi suất 5,4%/năm vẫn còn khá cao so với khả năng tài chính của người dân có nhu cầu nhà ở xã hội. Hiệp hội đề xuất tiếp tục áp dụng mức 4,8%/năm – mức lãi suất ưu đãi mà Thủ tướng Chính phủ đã quyết định trong giai đoạn từ năm 2021 đến tháng 7/2024.

Theo HoREA, việc duy trì mức lãi suất thấp hơn sẽ giúp tăng khả năng tiếp cận nhà ở xã hội, đồng thời tạo cơ chế linh hoạt cho Chính phủ trong việc điều chỉnh tùy theo nguồn lực ngân sách Nhà nước từng năm.

Đề xuất cơ chế chuyển tiếp cho dự án thương mại trên 2 ha

HoREA cũng kiến nghị, bổ sung quy định chuyển tiếp đối với các dự án nhà ở thương mại quy mô từ 2 ha trở lên, mà chủ đầu tư đã có nghĩa vụ bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội trước khi nghị định mới có hiệu lực, nhưng đến nay vẫn chưa triển khai.

Theo đề xuất, UBND cấp tỉnh có thể cho phép chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ bằng hình thức nộp tiền thay vì xây dựng trực tiếp, và việc tính, thu, nộp sẽ thực hiện theo quy định của nghị định sửa đổi. Quy định này được kỳ vọng sẽ tháo gỡ vướng mắc, đảm bảo tính công bằng và khả thi khi áp dụng chính sách mới.

Kiến nghị giảm nghĩa vụ tài chính khi bán lại nhà ở xã hội

Một điểm đáng chú ý khác, HoREA đề xuất sửa quy định về nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất khi người dân bán lại nhà ở xã hội riêng lẻ sau 5 năm. Hiện theo Nghị định 100/2024, bên bán phải nộp lại 50% tiền sử dụng đất, song Hiệp hội cho rằng mức này là quá cao.

Thay vào đó, HoREA kiến nghị, chỉ nên nộp lại 20% tiền sử dụng đất nhằm khuyến khích người dân tham gia chương trình nhà ở xã hội. Về lâu dài, Hiệp hội mong muốn người dân được miễn hoàn toàn tiền sử dụng đất đối với căn nhà ở xã hội đầu tiên, đúng với tinh thần “một lần được hưởng chính sách trong đời”.

Phương Thảo