TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Nhà ở xã hội: Nhiều vướng mắc cần tháo gỡ để đạt mục tiêu triệu căn

07:06 26/05/2025

Mặc dù đã đạt một số kết quả tích cực, quá trình triển khai xây dựng ít nhất một triệu căn nhà ở xã hội đến năm 2030 vẫn đang gặp nhiều khó khăn liên quan đến quỹ đất, thủ tục pháp lý và chính sách tài chính – tín dụng.

Đề án đầu tư xây dựng ít nhất một triệu căn nhà ở xã hội (NƠXH) giai đoạn 2021–2030 được Chính phủ xác định là một trong những nhiệm vụ trọng tâm trong chiến lược an sinh và phát triển kinh tế - xã hội. Tuy nhiên, sau hơn hai năm triển khai, tiến độ thực hiện vẫn còn chậm, chưa đáp ứng được nhu cầu nhà ở ngày càng tăng của người thu nhập thấp và công nhân tại các khu công nghiệp.

Theo đánh giá của Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam (VARS), phân khúc NƠXH hiện đang gặp phải nhiều "điểm nghẽn" cả ở trung ương lẫn địa phương, ảnh hưởng đến khả năng thu hút doanh nghiệp và hiệu quả thực thi chính sách.



Theo đánh giá của Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam, phân khúc NƠXH hiện đang gặp phải nhiều "điểm nghẽn" (Ảnh minh hoạ)

Bốn nút thắt lớn cản trở phát triển nhà ở xã hội

Thứ nhất, quỹ đất hạn hẹp, phân bổ chưa hợp lý

Tại nhiều địa phương, việc bố trí quỹ đất cho NƠXH còn mang tính hình thức, chưa đảm bảo tính kết nối hạ tầng và tiện ích xã hội. Không ít dự án nằm ở vị trí xa trung tâm, giao thông khó khăn, thiếu trường học, bệnh viện và dịch vụ thiết yếu. Ngoài ra, phần lớn doanh nghiệp phải tự tìm quỹ đất và giải phóng mặt bằng, khiến chi phí tăng cao và kéo dài thời gian triển khai.

Một số khu vực đã dành quỹ đất nhưng lại không phù hợp để phát triển do thiếu cơ chế hỗ trợ hạ tầng, gây lãng phí tài nguyên và giảm sức hấp dẫn đầu tư.

Thứ hai, thủ tục pháp lý phức tạp, thiếu cơ chế ưu đãi thực chất

Việc phê duyệt chủ trương đầu tư và lựa chọn chủ đầu tư NƠXH hiện vẫn tương tự như các dự án nhà ở thương mại. Thậm chí, do đặc thù phân khúc chính sách, các thủ tục còn bị “soi xét” kỹ hơn, như thẩm định giá bán, xét duyệt đối tượng thụ hưởng. Điều này khiến doanh nghiệp mất nhiều thời gian và nguồn lực.

Bên cạnh đó, chưa có quy trình rút gọn hoặc ưu tiên chỉ định thầu minh bạch cho dự án NƠXH. Trong khi lợi nhuận của phân khúc này bị khống chế ở mức

thấp, thì rủi ro và chi phí thủ tục lại cao, khiến nhiều nhà đầu tư không mặn mà tham gia.

Thứ ba, nguồn vốn thiếu ổn định, tín dụng chưa phù hợp

NƠXH hiện chủ yếu dựa vào vốn tự có của doanh nghiệp và nguồn vay thương mại từ ngân hàng. Mặc dù gói tín dụng 120.000 tỷ đồng đã được công bố, lãi suất vẫn còn cao so với kỳ vọng (8,2% – 8,7%/năm), thời hạn vay ngắn, khó tiếp cận đối với cả người mua lẫn chủ đầu tư.

Ngoài ra, thị trường vẫn thiếu các nguồn vốn trung – dài hạn từ ngân sách, quỹ phát triển nhà ở, hay các mô hình quỹ tín thác bất động sản chuyên biệt cho NƠXH.

Thứ tư, chính sách thực hiện còn thiếu đồng bộ

Việc triển khai thực tế tại các địa phương cho thấy sự thiếu nhất quán và quyết liệt. Nhiều tỉnh, thành chưa chủ động đưa chỉ tiêu phát triển NƠXH vào kế hoạch hằng năm, thiếu chính sách hỗ trợ doanh nghiệp, chậm tổ chức đấu thầu hoặc triển khai các khu đất 20% trong dự án thương mại như quy định.

Công tác xác định đối tượng hưởng chính sách cũng còn lúng túng, đặc biệt với các nhóm lao động thời vụ, người chưa đủ điều kiện về hộ khẩu hoặc có mức thu nhập "cận ngưỡng", dẫn đến tình trạng người thực sự có nhu cầu vẫn khó tiếp cận.



Phát triển nhà ở xã hội không thể phó mặc hoàn toàn cho cơ chế thị trường

Cần tư duy và hành động mới

Trước những khó khăn trên, VARS đưa ra loạt đề xuất nhằm tháo gỡ điểm nghẽn và tạo đột phá cho thị trường nhà ở xã hội:

1. Chủ động quy hoạch và tạo lập quỹ đất

Các địa phương cần đưa chỉ tiêu NƠXH vào chương trình phát triển nhà ở 5 năm và hàng năm, bố trí quỹ đất hợp lý, kết nối hạ tầng. Có thể áp dụng cơ chế đổi đất lấy hạ tầng (BT), đối tác công – tư (PPP), hoặc dùng ngân sách để tạo lập quỹ đất sạch. Đồng thời khuyến khích doanh nghiệp có quỹ đất sẵn được chuyển đổi mục đích sử dụng để phát triển NƠXH.

2. Rút gọn thủ tục đầu tư, tăng tính minh bạch

Cần ban hành cơ chế chỉ định thầu minh bạch cho dự án NƠXH, đơn giản hóa điều kiện lựa chọn chủ đầu tư (về năng lực, tài chính, kinh nghiệm). Một số nội dung nên áp dụng hậu kiểm thay vì tiền kiểm để giảm gánh nặng hành chính.

3. *Thiết lập nguồn vốn ổn định, linh hoạt*

Đề xuất thành lập quỹ phát triển NƠXH ở cả trung ương và địa phương, huy động từ ngân sách, doanh nghiệp, khu công nghiệp. Khuyến khích phát triển các mô hình quỹ tín thác, quỹ đầu tư bất động sản tập trung vào NƠXH. Đồng thời, cải tiến gói tín dụng 120.000 tỷ đồng theo hướng hạ lãi suất, kéo dài thời gian vay, điều kiện linh hoạt.

4. Chính sách địa phương sát thực tế, phân phối minh bạch

Chính quyền cần xây dựng chính sách phù hợp với nhu cầu từng khu vực, đặc biệt trong phát triển nhà cho thuê và xác định đúng nhóm thụ hưởng. Đề xuất xây dựng hệ thống dữ liệu quốc gia về NƠXH, hỗ trợ công khai, minh bạch hóa quy trình mua – thuê – thuê mua nhà ở.

VARS nhấn mạnh rằng phát triển nhà ở xã hội không thể phó mặc hoàn toàn cho cơ chế thị trường hay kỳ vọng vào một số doanh nghiệp tiên phong. Đây là nhiệm vụ lâu dài, mang tính chiến lược, đòi hỏi Nhà nước giữ vai trò chủ đạo, điều phối và hỗ trợ xuyên suốt từ quy hoạch đến chính sách tín dụng.

Chỉ khi NƠXH trở thành một phần trong quy hoạch phát triển đô thị, có sức hút với nhà đầu tư và tiếp cận được với người dân có nhu cầu thực, mục tiêu 1 triệu căn nhà ở xã hội mới có thể đạt được hiệu quả bền vững.

Thảo luận về dự thảo nghị quyết thí điểm chính sách đặc thù phát triển nhà xã hội ngày 24/5, đại biểu Nguyễn Hoàng Bảo Trân (Phó chủ tịch Liên đoàn Lao

động tỉnh Bình Dương) nói người lao động ai cũng ước mơ có mái nhà nhỏ để an cư, yên tâm làm việc.

Tuy nhiên nhìn vào thị trường bất động sản và mức tiền lương cũng như chi phí tiêu dùng tăng liên tục thì hy vọng sở hữu nhà xã hội đối với họ rất xa vời. "Luật Nhà ở đã ban hành chính sách, nhưng với mức thu nhập trên dưới 10 triệu đồng mỗi tháng, cộng với tiền ăn, tiền học cho con, viện phí, điện nước, tiền thuê nhà, việc được tiếp cận nhà ở xã hội là ngoài tầm với", bà Trân nói.

Cùng với đó, tiêu chí, quy trình, thủ tục được xét duyệt đưa ra không dành cho những người có mức thu nhập thấp. Bà Trân nói nhiều người muốn đăng ký nhưng đành từ bỏ vì không đủ điều kiện hoặc không dám gánh thêm nợ trong cuộc sống vốn đã quá chật vật.

Đại biểu Trân kiến nghị Quốc hội xem xét bổ sung các cơ chế hỗ trợ thiết thực như trợ giá, bù giá từ ngân sách nhà nước hoặc quỹ nhà ở quốc gia, đảm bảo giá nhà, giá thuê tương xứng với thu nhập thực tế của người lao động. Cơ quan soạn thảo cần bổ sung quy định về giá trần hoặc giá sàn nhà ở xã hội theo từng khu vực.

Nữ đại biểu kiến nghị phân biệt giữa các vùng có nhu cầu nhà ở xã hội khác nhau. Trong đó, dự thảo cần phân loại địa phương theo nhóm có nhu cầu cao, trung bình, thấp theo mật độ dân số để phân bổ nguồn lực quỹ phù hợp, tránh dàn trải.

Đại biểu Tạ Văn Hạ, Phó chủ nhiệm Ủy ban Văn hóa - Xã hội, dự đoán sau khi hoàn thành sáp nhập tỉnh thành, nhu cầu nhà ở xã hội lại tăng lên. Tuy nhiên, do phần cung hạn chế nên giá nhà ở vẫn quá cao so với thu nhập của người thuộc diện được mua nhà ở xã hội.

Khánh Yên