TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Xã hội hóa nguồn vốn phát triển nhà ở xã hội

03:43 22/08/2016

Theo báo cáo giám sát của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, nhu cầu

THCL Theo báo cáo giám sát của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, nhu cầu NOXH cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị trên cả nước vào khoảng 282.000 căn hộ với 11,28 triệu m2. Từ nay đến năm 2020, tổng cầu khoảng 432.000 căn hộ với 17,28 triệu m2.

Nhu cầu mua NOXH của người dân là rất lớn

Tuy nhiên, mặc dù đã có những quy định mới hướng dẫn vay mua NOXH, nhưng đến nay vẫn chưa bố trí được nguồn vốn để cho vay.

Theo Bộ Xây dựng, trong năm 2015, cả nước đã hoàn thành đầu tư xây dựng 33 dự án NOXH, trong đó có 13 dự án nhà ở cho người thu nhập thấp, quy mô xây dựng 6.164 căn hộ và 20 dự án nhà ở cho công nhân, quy mô xây dựng 8.273 căn hộ. Tính đến nay, cả nước đã hoàn thành đầu tư xây dựng 135 dự án NOXH, trong đó có 51 dự án nhà ở cho người thu nhập thấp, quy mô 25.850 căn hộ và 84 dự án NOXH cho công nhân, quy mô xây dựng 28.550 căn hộ. Bộ Xây dựng cho rằng, nhu cầu của người dân hiện rất lớn nên cần có những chính sách dài hơi mới có thể đáp ứng được.

Ông Vũ Văn Phấn, Phó cục trưởng Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản (Bộ Xây dựng) cho hay, chương trình vay theo gói 30.000 tỷ đồng được đưa ra trong bối cảnh thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn. Đến nay, thị trường đã hồi phục, Nhà nước vẫn có chính sách phát triển NOXH lâu dài - được quy định trong Luật Nhà ở và Nghị định 100/2015/NĐ-CP. Theo đó, Nhà nước sẽ có nhiệm vụ tạo điều kiện để người dân được tiếp cận các nguồn vốn phát triển NOXH.

Liên quan đến nguồn vốn ngân sách, Thứ trưởng Bộ Xây dựng Đỗ Đức Duy cho biết, các bộ, ngành vẫn đang cân nhắc việc bố trí nguồn vốn phát triển NOXH do đây là nguồn vốn vay trung hạn, phải tuân thủ các quy định pháp luật về vốn vay. Hiện chưa có sự thống nhất từ phía Bộ Kế hoạch Đầu tư, do đó các bộ, ngành vẫn còn phải nghiên cứu để đi đến thống nhất.

Theo ông Nguyễn Trần Nam, Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Việt Nam: "Nhiều địa phương chưa nghiêm túc trong chuẩn bị kế hoạch, quỹ đất cho NOXH. Nhiều dự án không thực hiện quy định dành quỹ đất 20% cho NOXH, nhà ở cho thuê. Tốc độ xây dựng NOXH đang có dấu hiệu chậm lại. Đề nghị thành lập thí điểm quỹ đầu tư bất động sản hoặc mô hình ngân hàng tiết kiệm nhà ở, đang được giao cho Ngân hàng Chính sách xã hội. Đây là một mô hình tốt. Hiệp hội cam kết phối hợp chặt chẽ với Bộ Xây dựng để tạo lập nguồn vốn lâu dài cho thị trường bất động sản".

Hiện nay, nhiều DN làm các dự án nhà ở thương mại quy mô vừa và nhỏ, giá bán dưới 15 triệu đồng/m2. Nếu có cơ chế, chính sách hỗ trợ về tiền sử dụng đất, thuế VAT, thuế thu nhập DN... thì có thể xem đây là loại hình NOXH theo phương thức "hợp tác công - tư hiệu quả nhất".

Mới đây, Ngân hàng Chính sách xã hội, đơn vị được Nhà nước giao nhiệm vụ thực hiện chính sách tín dụng với NOXH đã có văn bản hướng dẫn người dân vay với lãi suất ưu đãi 4,8%. Theo đó, ngân hàng này quy định người vay phải gửi tiết kiệm tại ngân hàng, thời gian tối thiểu là 12 tháng. Mức gửi hàng tháng tối thiểu bằng mức trả nợ hàng tháng của người vay vốn. Tuy nhiên đến nay, chính sách mới này vẫn chưa thể triển khai do ngân hàng chưa bố trí được nguồn vốn.

Bên cạnh đó, theo Ngân hàng Chính sách xã hội, để chương trình cho vay có hiệu quả, không thể chỉ dựa vào tiền tiết kiệm của người vay, mà còn cần huy động từ các nguồn lực khác nhau: Ngân sách Trung ương, ngân sách địa phương dành một phần để chuyển qua ngân hàng chính sách cho vay nhà ở; phát hành trái phiếu, công trái nhà ở; vốn ODA...

Hải Minh