



NHÀ Ở XÃ HỘI KINH NGHIỆM TỪ MỘT SỐ QUỐC GIA TRÊN THẾ GIỚI

TS. Trần Hữu Hà¹

SOCIAL HOUSING - EXPERIENCE FROM SOME COUNTRIES AROUND THE WORLD

Phát triển nhà ở xã hội (NOXH) là một trong những giải pháp quan trọng nhằm thúc đẩy thị trường nhà ở phát triển, đồng thời hỗ trợ về nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội, người có thu nhập thấp và người nghèo gặp khó khăn về nhà ở nhằm góp phần ổn định chính trị, bảo đảm an sinh xã hội.

1. KHÁI NIỆM NHÀ Ở XÃ HỘI CỦA CÁC QUỐC GIA TRÊN THẾ GIỚI

Nhà ở xã hội NOXH không phải là một khái niệm mới vì hình thức này đã bắt đầu xuất hiện từ những năm 1850 tại Anh và sau đó lan dần sang Mỹ, Canada, Đức, Pháp và các nước Châu Á. Tuy nhiên, không dễ dàng để đưa ra một khái niệm chung đầy đủ về NOXH vì nó được xây dựng và tồn tại theo tình hình từng quốc gia và cũng có các đặc điểm, tiêu chí cụ thể khác nhau. Do đó, cộng đồng khoa học và các quốc gia ở Châu Âu cũng đã công nhận việc thiếu vắng một định nghĩa chung cho NOXH.

Cho đến nay, bên cạnh khái niệm về NOXH, hiện các quốc gia vẫn sử dụng một số khái niệm khác như nhà ở công cộng (public house), nhà ở giá vừa (affordable house), nhà ở cho người thu nhập thấp (low-income housing) và các khái niệm này đôi khi vẫn được sử dụng thay thế cho nhau.

Theo tìm hiểu, khái niệm nhà ở công cộng và NOXH được sử dụng phổ biến hơn các khái niệm còn lại và hai khái niệm cũng

giống nhau ở đặc điểm đề cao tính hỗ trợ của nhà nước. Bảng 1.1 dưới đây liệt kê danh sách một số quốc gia hiện đang sử dụng hai khái niệm này.

Bảng 1. Danh sách một số các quốc gia sử dụng thuật ngữ nhà ở công cộng hoặc nhà ở xã hội

Quốc gia	Khái niệm	Tổng quan
Australia	Nhà ở công cộng	Nhà ở cho thuê được cung cấp bởi tổ chức phi lợi nhuận, phi chính phủ hoặc các tổ chức chính phủ để hỗ trợ người có thu nhập thấp đến trung bình và các gia đình không thể có được chỗ ở phù hợp nếu với giá thuê theo thị trường.
Canada	Nhà ở xã hội	Nhà ở xã hội là nhà ở được trợ cấp với mục tiêu cho các hộ gia đình có thu nhập thấp đến trung bình mà không thể đủ khả năng có được nhà ở phù hợp và đầy đủ. Nhà ở xã hội thường thuộc sở hữu của chính phủ, các nhóm phi lợi nhuận hoặc các hợp tác xã.

¹ Giám đốc Học viện Cán bộ quản lý xây dựng và đô thị
Email: tranhuuha.amc@gmail.com

Quốc gia	Khái niệm	Tổng quan
Đức	Nhà được hỗ trợ hoặc khuyến khích nhà ở xã hội	Trợ cấp được cung cấp bởi chính quyền liên bang để đối lấy việc sử dụng nhà ở cho mục đích xã hội (thu nhập trần và giá thuê thấp hơn) trong khoảng thời gian từ 20 đến 40 năm, tùy thuộc vào chương trình tài trợ. Tất cả các loại nhà cung cấp đủ điều kiện đều được nhận trợ cấp (đô thị, hợp tác xã, tư nhân, nhà phát triển thương mại và nhà đầu tư bởi nhiều chủ sở hữu). Nhà ở xã hội cho thuê là một phần của chính sách khuyến khích nhà ở xã hội mà càng ngày càng cần sự hợp tác của các bên.
Nhật Bản	Nhà ở công cộng	Nhà ở công cộng cho thuê cho các hộ gia đình có thu nhập thấp, người cao tuổi, người khuyết tật và hộ gia đình có con.
Hàn Quốc	Nhà ở công cộng cho thuê	Nhà công cộng cho thuê là nhà ở cho thuê được xây dựng 1) với nguồn tài trợ từ chính phủ hoặc chính quyền địa phương, hoặc 2) tài trợ từ quỹ nhà ở quốc gia, hoặc 3) trên một khu vực nhà ở được phát triển bởi các dự án công cộng được phê duyệt.
Anh	Nhà ở xã hội cho thuê/Nhà ở giá vừa cho thuê	Nhà ở xã hội nghĩa là nhà ở mà chính quyền địa phương và hiệp hội nhà ở (đăng ký) cung cấp cho một số hộ gia đình nhất định mà nhu cầu nhà ở của họ không thể được đáp ứng bởi thị trường.
Mỹ	Nhà ở công cộng/Nhà ở được hỗ trợ	Nhà ở công cộng được cung cấp trực tiếp bởi tiểu bang và các cơ quan nhà ở địa phương với các khoản trợ cấp từ chính quyền liên bang. Chính quyền liên bang cũng trợ cấp cho đối tượng tư nhân (cả lợi nhuận và phi lợi nhuận) sở hữu và quản lý nhà ở hỗ trợ cho người già và người tàn tật.

2. CHỦ THỂ THAM GIA CUNG CẤP NOXH TRÊN THẾ GIỚI

Tầm nhìn và mục đích của các chính sách NOXH gắn với việc xác định rõ vai trò và trách nhiệm của các chủ thể tham gia cung cấp NOXH. Mô hình phát triển NOXH của các nước phát triển là sự kết hợp của hai chủ thể nhà nước và tư nhân tham gia. Thông thường chủ thể nhà nước là chính quyền địa phương do các công ty nhà nước, còn chủ thể tư nhân là khu vực tư nhân gồm các tổ chức phi lợi nhuận hoặc ít lợi nhuận tham gia. Chủ thể nào sẽ đóng vai trò chính trong việc cung cấp NOXH tùy thuộc vào nhiều yếu tố. Tại **Châu Âu**, ở giai đoạn đầu khi NOXH mới được hình thành, khu vực nhà nước là đối tượng tham gia chính. Sau đó, bằng nhiều chính sách ưu đãi, khu vực tư nhân tham gia tiếp cận mô hình này một cách rộng rãi. Ở Vương quốc Anh, các thành phố sở hữu hầu hết NOXH, trong khi ở các quốc gia như Hà Lan hoặc Đan Mạch, các tổ chức thuộc khu vực thứ ba (chủ yếu là các hiệp hội nhà ở phi lợi nhuận) luôn là nhà cung cấp chính. Ở Đức, khu vực tư nhân được quản lý chặt chẽ đã chiếm ưu thế. Kể từ những năm 1980, nhiều quốc gia đã chuyển NOXH ra khỏi sở hữu công cộng và chuyển sang các tổ chức khu vực tư nhân. Sự phân cấp của nhà nước là một trong những xu hướng chủ đạo trong quản lý nhà ở đương đại.



Phát triển nhà ở xã hội là một trong những giải pháp quan trọng nhằm thúc đẩy thị trường nhà ở phát triển

Ở **Châu Á**, chủ thể cung ứng NOXH cũng khá đa dạng, nhưng Nhà nước luôn có vai trò quan trọng. Ví dụ, ở Philippines, các chương trình nhà ở cho người có thu nhập thấp của Philippines rất đa dạng với sự tham gia phối hợp giữa cộng đồng, các tổ chức phi Chính phủ và cơ quan nhà nước. Trong khi đó, Singapore là một trường hợp đặc biệt, tại đây chính sách nhà ở là một trong những chính sách xã hội rộng lớn, phần lớn quỹ nhà ở của công dân là do nhà nước cung cấp. Từ đầu những năm 1960, Singapore đã thành lập Cơ quan phát triển nhà ở (HDB) – cơ quan này chịu trách nhiệm đảm bảo vấn đề nhà ở dân sinh cho toàn bộ các đối tượng dân cư. Ở Hàn Quốc, Công ty Nhà ở Hàn Quốc (KNHC) là đơn vị cung cấp NOXH lớn nhất, do Chính phủ thành lập năm 1970 và nhận được số vốn hỗ trợ ban đầu. Trong thời kỳ xây dựng chính sách tài chính, KNHC hoạt động như một nhà đầu tư độc lập. Dựa vào các nguồn quỹ tư nhân, đặc biệt các khoản chi trả từ người mua để phát triển thêm chương trình nhà ở... Để đảm bảo lợi ích cho tổ chức này, Chính phủ đã hỗ trợ việc phát triển các dự án cho đối tượng thu nhập trung bình trở lên để cân đối lại những khoản thâm hụt khi xây dựng các khu nhà cho người thu nhập thấp.

Tuy nhiên, việc khu vực tư nhân thực hiện các dự án NOXH với sự hỗ trợ của Chính phủ cũng đặt ra nhiều thách thức tại các quốc gia đang phát triển. Nghiên cứu của Andreas Scheba & Ivan Turok đã chỉ ra 05 hạn chế trong chính sách NOXH của các nền kinh tế mới nổi tại khu vực Nam bán cầu (ở Châu Á, Mỹ Latinh và Châu Phi) với xu hướng tập trung vào vai trò của khu vực thứ ba – chủ yếu là các hiệp hội nhà ở phi lợi nhuận để lập kế hoạch, xây dựng và quản lý các dự án NOXH. Cụ thể:

Thứ nhất, khung chính sách và quy định chưa phù hợp: Các quy định quan trọng chưa được quy định rõ như các thủ tục hỗ trợ lập kế hoạch, cấp vốn và cung cấp nhà ở, cơ chế đảm bảo quỹ đất công sẵn có, các hệ thống để tăng năng lực cho các nhà cung cấp NOXH,... Các nhà nghiên cứu tin rằng ở các quốc gia này đã có sự nhần mạnh quá mức vào việc thúc đẩy quyền sở hữu nhà và không chú ý đầy đủ đến việc tạo ra các thể chế hoạt động cho thuê NOXH.



Theo Bloomberg, khoảng 80% người dân Singapore hiện sống trong nhà ở xã hội

Thứ hai, khả năng và hỗ trợ của Chính phủ hạn chế: Các quan chức nhà nước ở cấp quốc gia, cấp tỉnh và địa phương thiếu những khả năng cần thiết và cam kết hỗ trợ, gây ra sự chậm trễ, tốn kém cho việc triển khai các dự án. Các tỉnh, thành phố thiếu sự hỗ trợ chuẩn bị dự án, lập kế hoạch và cung cấp vật chất, đặc biệt bỏ quên nhiệm vụ tạo ra những khu đất có vị trí thuận lợi, bằng cách xác định những khu đất thuộc sở hữu công cộng nhân rồi hoặc bằng cách mua lại những khu đất trống thuộc sở hữu tư nhân.

Thứ ba, nhà cung cấp NOXH có năng lực hạn chế: Các nhà quản lý dự án NOXH phải vật lộn với nhiệm vụ vận hành cốt lõi như soạn thảo văn bản chính thức, quản lý khách thuê, bảo trì tài sản và đảm bảo tính bền vững tài chính. Họ gặp nhiều vấn đề với việc quản lý người thuê nhà vì họ không có hệ thống kiểm tra, quy trình lựa chọn, hệ thống thu nợ và các thủ tục khác phù hợp.

Thứ tư, các tổ chức tài chính tư nhân không muốn tham gia vào lĩnh vực NOXH: Những người cho vay đã miễn cưỡng phát triển các sản phẩm này vì rủi ro cao là các nhà cung cấp NOXH sẽ không trả được khoản vay của họ do các vấn đề về khả năng chi trả của người thuê nhà, các khoản nợ khác hoặc thái độ không sẵn lòng. Do đó, các tổ chức phát triển nhà ở buộc phải dựa chủ yếu vào nguồn tài trợ từ các nhà tài trợ quốc tế và Chính phủ, thông qua Công ty Tài chính Nhà ở Quốc gia hoặc chính quyền địa phương.

Thứ năm, tình trạng người thuê nhà ngừng trả tiền vì tỷ lệ thất nghiệp gia tăng, khả năng chi trả giảm, thiếu thông tin, chất lượng xây dựng kém và vì nhiều lý do khác. Mặc dù chính sách chính thức dự kiến những người thuê nhà không trả tiền sẽ bị đuổi ra khỏi nhà, nhưng trên thực tế, điều này thường được dung thứ vì những lý do chính trị và nhân đạo. Mâu thuẫn này làm xói mòn các động lực và kỷ luật quan trọng, dẫn đến những khó khăn về tài chính và cuối cùng là phá sản.

Rõ ràng, những thách thức, bất cập nói trên không chỉ là câu chuyện của thế giới mà đó cũng là vấn đề đang tồn tại trong việc triển khai chính sách NOXH ở Việt Nam.

3. KINH NGHIỆM TỪ MỘT SỐ QUỐC GIA

Tại Mỹ, sau cuộc đại suy thoái những năm 1930, Thế Chiến thứ II hay cuộc suy thoái thập niên 70, NOXH được chính phủ Mỹ xây dựng và khuyến khích xây dựng nhằm cung cấp nhà ở cho người dân nhưng đồng thời cũng để vực dậy nền kinh tế. Đạo luật về Nhà ở và Phục hồi kinh tế năm 2008 (Housing and Economic recovery Act of 2008) đánh dấu bước phát triển mạnh mẽ của hình thức thuê mua đối với NOXH tại quốc gia này. Tuy nhiên, tại các đô thị lớn của Mỹ như New York hay Chicago, cuộc khủng hoảng về NOXH đang trở nên trầm trọng khi lượng NOXH ở mức rất thấp so với nhu cầu và do đó, chính quyền các địa phương này phải thắt chặt các tiêu chí lựa chọn người thụ hưởng và các chính sách hiện thời chủ yếu thiên về cho thuê.

Ngay cả khi Mỹ đang đấu tranh với cuộc khủng hoảng nợ, việc từ bỏ nguyện vọng sở hữu nhà ở thể hiện trong Đạo luật Gia cư năm 1949 - mỗi gia đình người Mỹ nên có một “môi trường sống phù hợp” vẫn chưa được đón nhận. Thay vào đó, Chính phủ Mỹ đã chuyển sang hướng tạo chỗ ở cho thuê với giá phải chăng, đặc biệt tại các khu vực có chi phí cao. Đối với nhiều người Mỹ, những yêu cầu khi thế chấp vay để mua nhà đã ngăn cản quyền sở hữu nhà hoặc trì hoãn cơ hội mua nhà của họ và thuê nhà có thể là lựa chọn duy nhất trước các tiêu chuẩn thế chấp vay nợ khắt khe hiện hành. Đồng thời, giúp họ không phải đối mặt với nguy cơ bị tịch thu nhà ở khi vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho hợp đồng mua bán nhà ở.

Chính cuộc khủng hoảng này làm cho các ngân hàng ở Mỹ thắt chặt hơn trong việc vay thế chấp mua nhà. Thuê mua nhà ở là một lựa chọn khả thi cho các đơn vị phát triển nhà ở phi lợi nhuận muốn cung cấp một giải pháp thay thế

cho những người mua nhà có tiềm năng. Người thuê nhà có hai lựa chọn, thuê để mua nhà (lease to buy), hình thức này nhằm tiến đến mục đích mua nhà khi kết thúc hợp đồng thuê, người thuê có sự chắc chắn đối với nhu cầu mua nhà khi giao kết hợp đồng. Hình thức thứ hai mà người thuê có thể lựa chọn là thuê kèm theo quyền được mua (lease with purchase option). Sự lựa chọn này thể hiện tính không chắc chắn của việc mua nhà khi kết thúc hợp đồng thuê. Khi hết thời hạn thuê, người thuê có thể không mua nhà và họ phải trả một khoản phí nhất định cho sự lựa chọn của mình. Nếu họ mua nhà, khoản phí này được tính vào giá thanh toán. Nếu không mua nhà, khoản tiền này không được trả lại mà được tính như chi phí phải trả cho sự lựa chọn không mua nhà ở.

Tại Anh, để giải quyết khủng hoảng nhà ở, Hiệp hội nhà ở Anh đã đưa ra nhiều hình thức giao dịch. Trong đó, hình thức thuê mua cũng được áp dụng khá phổ biến. Với những bài học kinh nghiệm từ chương trình thuê mua dưới thời Margaret Thatcher, hình thức thuê mua nhà ở đã thay đổi từ quyền mua nhà khi thuê (right to buy) sang thuê để sở hữu (rent to own). Trong đó, những người mua nhà lần đầu hoặc những người không đủ khả năng mua nhà ở trên thị trường và có một lịch sử tín dụng tốt. Chương trình này được Chính phủ thiết kế để người thuê có thể dễ dàng chuyển từ thuê sang mua nhà. Những căn nhà mới xây được cho thuê với giá thấp hơn 20% so với giá thị trường trong thời hạn tối đa 05 năm. Trong thời gian đó, người thuê có thể mua một phần (shared ownership scheme) hay toàn bộ căn nhà đó (rent to own). Khi kết thúc thời gian này, người thuê phải mua phần còn lại của căn nhà hoặc chuyển ra ngoài. Ở Wales, chương trình này cũng được áp dụng nhưng áp dụng khác hơn so với Anh, tên gọi như thuê tiết kiệm để mua (rent save buy) thuê để sở hữu (rent to own) hoặc thử trước khi mua (try before you buy). Người thuê nhà phải trả phí liên tục trong tối đa 05 năm. Sau 02 năm thuê nhà, người thuê có quyền chọn mua nhà. Nếu quyết định mua nhà, người thuê sẽ được trả lại 25% số tiền thuê đã đóng và 50% giá trị tăng lên của căn nhà. Số tiền này được trừ vào số tiền người thuê thanh toán khi mua nhà.

Chính sách nhà ở của **Hàn Quốc** hướng đến quyền sở hữu nhà bằng cách tăng cường nguồn cung nhà ở. Không giống như Mỹ hoặc các nước Châu Âu thúc đẩy quyền sở hữu nhà thông qua các ưu đãi về tài chính và thuế, Hàn Quốc tập trung nhiều hơn vào việc cung cấp nhà với giá cả phải chăng. Nhà ở cho thuê dài hạn là chương trình nhà ở nổi bật ở Hàn Quốc, nơi người thu nhập thấp có thể sinh sống trong thời hạn dài với giá phải chăng. Sau đó, người thuê nhà có thể mua chính căn nhà đang thuê này. Điều này có thể lý giải tại sao, trong thời kỳ đối mặt với cuộc khủng hoảng tài chính Châu Á, giá nhà ở tăng cao hơn so với mức thu nhập nhưng tỷ lệ sở hữu nhà ở đạt gần 40%.

Tại Đài Loan: Mặc dù tại Đài Loan, người dân có đời sống chất lượng cao với thu nhập và phúc lợi rất tốt ở khu vực Châu Á. Tuy nhiên, do diện tích đất quá nhỏ hẹp, giá cả và chi tiêu quá đắt đỏ trong khi nhu cầu nhà ở không ngừng tăng cao, đã khiến cho chính quyền Đài Loan lo ngại sẽ xảy ra khủng hoảng thị trường bất động sản và bắt đầu quan tâm hơn đến việc xây dựng chính sách NOXH. Năm 2011, qua khảo sát của Bộ Nội vụ Đài Loan, đã có hơn 86.8% người dân Đài Loan ủng hộ mô hình này. Năm 2017, Luật nhà ở Đài Loan chính thức được sửa đổi, bằng việc bổ sung nhiều quy định liên quan đến việc đầu tư, xây dựng, phân phối và quản lý NOXH. NOXH của Đài Loan được định nghĩa là nhà và cơ sở vật chất cần thiết được xây dựng bởi chính quyền hoặc tư nhân mà được trợ cấp từ chính quyền và chính yếu dành để cho thuê.

Theo quy định tại Điều 4 Luật nhà ở năm 2011, sửa đổi năm 2017 của Đài Loan, ít nhất 30% NOXH được xây dựng bởi cơ quan có thẩm quyền và khu vực tư nhân, được tính dựa trên thẩm quyền của từng thành phố, quận, phải được dành để thuê cho những người thiệt thòi về kinh tế hoặc xã hội. Cụ thể, họ phải thuộc một trong những trường hợp sau:

- Các hộ gia đình có thu nhập thấp hoặc trung bình.
- Gia đình trong hoàn cảnh đặc biệt.
- Người có từ ba đứa con trở lên là trẻ vị thành niên.
- Người dưới 25 tuổi không thể trở về nhà sau khi được đưa vào một tổ chức nuôi dưỡng hoặc gia đình nhận con nuôi.
- Công dân cao tuổi từ 65 tuổi trở lên.
- Nạn nhân bị bạo lực gia đình hoặc nạn nhân bị tấn công tình dục và con cái của họ.
- Người khuyết tật.
- Người bị nhiễm vi rút suy giảm miễn dịch ở người (HIV) hoặc mắc phải hội chứng suy giảm miễn dịch (AIDS).
- Dân bản địa (người dân tộc).
- Các nạn nhân thiên tai.
- Người vô gia cư.
- Những người khác được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Tại Trung Quốc: Trung Quốc không dùng khái niệm NOXH mà thay vào đó là khái niệm nhà ở công cộng. Chương trình nhà ở công cộng của Trung Quốc kết hợp rất nhiều “sản phẩm” cho các phân khúc khác nhau của thị trường. Sự bùng nổ nhanh chóng trong giá nhà ở tại hầu hết các thành phố lớn của Trung Quốc kể từ năm 2003 đã khiến cho vấn đề hỗ trợ nhà ở trở thành một trong những mối quan tâm xã hội hàng đầu của Trung Quốc. Năm 2008, chương trình 7,5 triệu đơn vị nhà ở công cộng được xây dựng như là một phần gói kích cầu của Trung Quốc để chống lại khủng hoảng tài chính toàn cầu. Năm 2009, mục tiêu được tăng gấp đôi và tới năm 2011, chương trình 36 triệu đơn vị nhà ở công cộng sau đó được thông qua cho giai đoạn trong giai đoạn 2011 -2015. Tỷ trọng nhà ở công cộng đã tăng gần gấp đôi từ 11% lên 20% cuối năm 2015. Khoảng 60% nhà ở công cộng quy định là các hình thức sở hữu được trợ cấp và 40% là cho thuê.

Bảng 2: Các loại hình NOXH ở Trung Quốc

Phân loại	Đối tượng thụ hưởng	Điều kiện áp dụng	Hạn chế nhà ở
Để bán			
Nhà được hỗ trợ (Economic Comfortable Housing)	Gia đình thu nhập thấp; gia đình nghèo	- Người địa phương (có hộ khẩu) - Giới hạn thu nhập và tài sản - Giới hạn không gian sống	- Diện tích hạn chế từ 60 đến 80m² - Mức giá vừa phải và mức lợi nhuận chủ đầu tư bán ra chỉ giới hạn ở 3-4%
Nhà có giá bán trần (Capped - Priced Housing)	Gia đình thu nhập từ thấp đến trung bình; hoặc gia đình thu nhập trung bình	- Người địa phương (có hộ khẩu) - Giới hạn thu nhập - Chưa sở hữu nhà	Giá bán chỉ giới hạn 70% giá thị trường và người mua phải ở tối thiểu 5 năm
Nhà đồng sở hữu với Nhà nước (Shared ownership housing)	Gia đình thu nhập thấp	- Người địa phương (có hộ khẩu) - Giới hạn thu nhập - Chưa sở hữu nhà	Một nửa vốn sau khi bán nhà phải được hoàn trả cho Chính phủ
Nhà tái định cư cho khu ổ chuột	Hộ gia đình phải tái định cư do các dự án cải tạo xây dựng đô thị	Là chủ sở hữu các ngôi nhà bị phá hủy do các dự án cải tạo và xây dựng đô thị	Loại nhà tái định cư này được bán cho các hộ gia đình phải di dời chỗ ở và dùng giá thị trường của căn nhà cũ để quy đổi (bản chất là một dạng bồi thường)
Để cho thuê			
Nhà cho thuê giá rẻ (Cheap rental housing)	Hộ gia đình có thu nhập cực kỳ thấp	- Người địa phương (có hộ khẩu) - Giới hạn thu nhập và tài sản - Giới hạn không gian sống	
Nhà ở công cộng cho thuê (Public Rental Housing)	Tất cả các hộ gia đình	- Không cần hộ khẩu - Không giới hạn thu nhập hoặc không gian sống	

Sở hữu nhà ở được coi là phần quan trọng của sự ổn định cuộc sống gia đình. Một nghiên cứu của Đại học Harvard cho thấy bằng chứng rõ ràng và nhất quán chỉ ra rằng, chủ nhà có nhiều khả năng (i) hài lòng với ngôi nhà của mình và khu dân cư của họ; (ii) tích cực hơn trong việc tham gia các hoạt động chính trị và hoạt động tình nguyện; (iii) ít thay đổi và cư trú lại nhà lâu hơn, góp phần ổn định trật tự khu phố và thuận tiện cho việc học tập, làm việc. Người mua nhà ở sẽ ở lại đủ lâu để phân bổ và khấu hao chi phí giao dịch đã bỏ ra để sở hữu nhà ở. Nếu người mua là người có thu nhập thấp thì thời gian ở lại càng lâu hơn. Tại Ba Lan, nhà ở ưu đãi được kỳ vọng giúp giảm sốc xã hội, giảm bớt nạn thất nghiệp và giảm thiểu các chi phí khác mà xã hội phải gánh chịu trong giai đoạn chuyển đổi. Điều này xuất phát từ quan điểm cho rằng, chủ nhà thường có xu hướng trở thành công dân tốt hơn. Một số tài liệu nghiên cứu cũng chứng thực rằng chủ sở hữu nhà làm việc tốt hơn so với

người thuê trong thị trường lao động. Tuy nhiên, một thực tế rất rõ ràng là không phải ai cũng có đủ các điều kiện để sở hữu nhà ở và nguồn lực của các Chính phủ dành cho việc cung cấp nhà ở cũng không thể thỏa mãn hết giấc mơ sở hữu nhà ở của mọi cư dân. Thay vào đó, các Chính phủ thường quan tâm hơn đến việc cung cấp nhà ở và đảm bảo các điều kiện sống hợp lý cho đa phần dân cư.

Xu hướng phát triển NOXH trên thế giới tuy có những khác biệt giữa các quốc gia, nhưng nhìn chung hầu hết đang chú trọng đến việc cung cấp nhà ở cho cư dân có khó khăn về nhà ở thông qua hình thức cho thuê NOXH. Trong đó, đảm bảo quyền sở hữu nhà ở của người thuê bằng quyền mua nhà ở đang thuê thông qua hình thức thuê mua NOXH. Điều này bắt nguồn từ việc nguồn cung NOXH ngày càng thu hẹp trong khi nhu cầu nhà ở lại không có dấu hiệu giảm, đồng thời các Chính phủ phải điều chỉnh chính sách cho phù hợp với nguồn lực quốc gia. Như vậy, hỗ trợ các nhóm dân cư thiệt thòi thuê nhà kèm theo quyền mua nhà sẽ giúp phát huy tối đa nguồn lực giới hạn, hỗ trợ cho nhiều hộ gia đình và cá nhân hơn là thông qua hình thức mua NOXH. Nghiên cứu về hình thức cho thuê NOXH trên thế giới sẽ giúp cho nước ta có cái nhìn toàn diện hơn để có thể xây dựng những chính sách hợp lý, giúp cho mọi người dân Việt Nam “không ai bị bỏ lại phía sau”.

Tài liệu tham khảo

1. Andreas Scheba & Ivan Turok (2021) The role of institutions in social housing provision: salutary lessons from the South, Housing Studies.

2. The UNECE, Social Housing in the UNECE Region, https://unece.org/DAM/hlm/documents/Publications/Social_Housing_in_UNECE_region.pdf.

3. OECD, Key characteristics of social rental housing, <https://www.oecd.org/els/family/PH4-3-Characteristics-ofsocial-rental-housing.pdf>.

4. Bùi Nhật Huy (2022), "Phát triển nhà ở xã hội: Nghiên cứu kinh nghiệm một số nước Châu Âu", Tạp chí Những vấn đề kinh tế và Chính trị thế giới, số 2, tr.23.

5. Nguyễn Ngọc Tiếp (2018), "Phát triển thị trường nhà ở xã hội: Kinh nghiệm của một số quốc gia châu Á", Tạp chí Kinh tế và Quản lý, số 25, tr.56.



Có chiến lược nhà ở dài hạn, khoa học phù hợp với đặc thù của Việt Nam góp phần phát triển nhà ở xã hội hướng tới mục tiêu an sinh