

Chính sách nhà ở xã hội của Việt Nam

Hoàng Vũ Linh Chi¹

¹ Viện Xã hội học, Viện Hàn lâm Khoa học xã hội Việt Nam.
Email: chihoangvu@yahoo.com

Nhận ngày 3 tháng 12 năm 2018. Chấp nhận đăng ngày 21 tháng 1 năm 2019.

Tóm tắt: Chính phủ Việt Nam đặt ra mục tiêu đến năm 2020 cơ bản hình thành hệ thống an sinh xã hội. Với hệ thống đó, người dân sẽ có việc làm, thu nhập tối thiểu, sẽ tiếp cận được các dịch vụ xã hội cơ bản ở mức tối thiểu, trong đó có nhà ở. Chính sách nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp đã được triển khai trong thực tiễn 10 năm qua. Tuy nhiên, đến nay chính sách này còn nhiều hạn chế về mô hình phát triển, về đối tượng tiếp cận, về việc xác định mục tiêu và hạn chế về tính bền vững của nó.

Từ khóa: Chính sách nhà ở xã hội, người thu nhập thấp, vấn đề chính sách.

Phân loại ngành: Chính sách công

Abstract: The Government of Vietnam has set a goal for 2020 to basically form a social protection system. With that system, the people will have jobs, minimum incomes, and access to basic social services at the minimum level, including housing. The policy on social housing for low-income people has been implemented for 10 years now. However, the policy still has many limitations regarding the development model, the target groups, the determination of the goals and the limitations in its sustainability.

Keywords: Policy on social housing, low-income people, policy issue.

Subject classification: Public policy

1. Mở đầu

Chính phủ Việt Nam đặt ra mục tiêu đến năm 2020 cơ bản hình thành hệ thống an sinh xã hội giúp người dân có việc làm, thu nhập tối thiểu, hỗ trợ những người có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn (trẻ em có hoàn

cảnh đặc biệt, người cao tuổi thu nhập thấp, người khuyết tật nặng, người nghèo...), bảo đảm cho người dân tiếp cận được các dịch vụ xã hội cơ bản ở mức tối thiểu, góp phần giảm nghèo bền vững. Một trong những nhu cầu cơ bản của con người là nhu cầu về nhà ở. Vậy chính sách nhà ở xã hội cho

người thu nhập thấp ở Việt Nam hiện nay như thế nào? Ở Việt Nam, đã có rất nhiều nghiên cứu về nhà ở xã hội, tuy nhiên, các nghiên cứu chủ yếu tập trung vào các quá trình tiếp cận, quy trình mua nhà ở xã hội, mà chưa có nghiên cứu đánh giá chính sách một cách tổng thể. Bài viết chỉ ra một số vấn đề chính sách còn hạn chế, bất cập trong quá trình triển khai và gợi ý một số giải pháp trong thời gian tới.

2. Khái quát về chính sách nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp ở Việt Nam hiện nay

Để giải quyết nhà ở cho một số đối tượng gặp khó khăn về nhà ở tại khu vực đô thị và công nhân khu công nghiệp, Chỉ thị 03/CT-TTg ngày 25 tháng 1 năm 2017 về đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội nêu rõ: “chú trọng việc đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội để giải quyết nhu cầu chỗ ở cho các đối tượng chính sách xã hội, nhất là người có công với cách mạng, nhà ở cho công nhân, người nghèo khu vực nông thôn, vùng thường xuyên bị thiên tai, bão, lũ” [1]. Nghị quyết Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XII của Đảng đã chỉ rõ, trong giai đoạn 2016-2020 cần phải: “thực hiện tốt các chính sách hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng chính sách, người nghèo, nhân dân sống ở vùng sâu, vùng xa, vùng khó khăn; phát triển nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp, khu chế xuất và sinh viên” [2].

Việt Nam là nước có tốc độ đô thị hóa cao (37,5%) với mức tăng dân số đô thị (3%), cao nhất khu vực Đông Nam Á. Vì vậy, vấn đề giải quyết nhà ở cho người thu nhập thấp được Chính phủ hết sức quan tâm. Trong khoảng 20 năm trở lại đây, một

số chính sách về đất đai đã tháo gỡ những điểm thắt trong phát triển nhà ở, khiến tốc độ phát triển nhà ở (chủ yếu là nhà ở thương mại) diễn ra nhanh chóng. Đến năm 2009, Chính phủ mới có chương trình phát triển riêng về nhà ở xã hội cho các đối tượng thu nhập thấp [7]. Năm 2011, “Chiến lược nhà ở quốc gia đến năm 2020, tầm nhìn 2030” quy định những đối tượng gặp khó khăn về nhà ở sẽ được nhà nước hỗ trợ, trong đó có người thu nhập thấp ở đô thị và công nhân lao động. Cho đến nay, chính sách đã được thực hiện gần 10 năm. Tuy nhiên, vẫn còn nhiều khó khăn trong việc triển khai phát triển nhà ở xã hội.

Chính sách nhà ở có thể được xem là hành động của Chính phủ để thực hiện mục tiêu nhà ở. Những mục tiêu này bao gồm việc cải thiện chất lượng nhà ở hay giải quyết vấn đề vô gia cư. Chính sách nhà ở cũng có thể được hiểu là sự can thiệp của chính phủ vào lĩnh vực nhà ở [6]. Chính sách nhà ở là một hình thức cụ thể của chính sách xã hội với mục tiêu bảo đảm cho người thu nhập thấp trong xã hội có nhà ở để hòa nhập với cộng đồng, để tái sản xuất sức lao động và tham gia tích cực vào các hoạt động phát triển kinh tế - xã hội [3]. Tiếp cận nhà ở với giá cả phải chăng và chất lượng tốt là nhu cầu cơ bản và là chìa khóa để đạt được một số mục tiêu chính sách xã hội, bao gồm giảm nghèo và tăng cường bình đẳng về cơ hội, hòa nhập xã hội và tính di động xã hội [11]. Chính sách nhà ở xã hội là chính sách nhà ở cho những hộ gia đình mà công cụ thị trường không đáp ứng được, là chính sách phát triển các loại nhà ở được thực hiện có sự hỗ trợ và can thiệp của nhà nước, được thể hiện qua các chương trình nhà ở xã hội. Hiện nay ở Việt Nam chương trình nhà ở xã hội gồm: chương trình hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng, chương trình phát

triển nhà ở cho người nghèo, người thu nhập thấp ở khu vực đô thị, chương trình phát triển nhà ở cho công nhân, người lao động tại các khu công nghiệp, chương trình nhà ở học sinh, sinh viên, chương trình hỗ trợ nhà ở cho người nghèo khu vực nông thôn, chương trình hỗ trợ hộ nghèo xây dựng nhà ở phòng, tránh bão, lụt khu vực miền Trung, chương trình tôn nền vượt lũ cụm tuyến dân cư và xây dựng nhà ở cho các hộ dân bị ngập lũ đồng bằng sông Cửu Long.

Ở Việt Nam, trong giai đoạn trước đổi mới, hay còn gọi là thời kỳ bao cấp nhà ở, nhà ở được coi như phúc lợi xã hội hơn là hàng hóa thông thường. Nhà nước đã ban hành rất nhiều chính sách về nhà ở với chương trình quốc gia về nhà ở nhằm xây dựng và cung cấp nhà ở cho những người làm việc trong khu vực nhà nước ở đô thị, còn nhu cầu của các nhóm xã hội khác chưa được tính đến. Do đó, chính sách nhà ở của Chính phủ đã cung cấp các căn hộ cho thuê được trợ cấp với các tiêu chuẩn tối thiểu và giá thuê thấp (chỉ 1% lương). Khi đổi mới, với định hướng kinh tế hàng hóa nhiều thành phần, chính sách nhà ở cũng thay đổi để phù hợp với những thay đổi trong bối cảnh kinh tế xã hội. Nhà nước xóa bỏ chế độ bao cấp về nhà ở và khuyến khích nhiều thành phần kinh tế tham gia xây dựng và phát triển nhà ở. Nhận thức về tầm quan trọng của nhà ở trong phát triển kinh tế và đảm bảo an sinh xã hội, Chính phủ đã có một số chính sách cải thiện nhà ở, chính sách hỗ trợ nhà ở cho các nhóm đối tượng xã hội khác nhau. Có thể nói rằng, bằng các cơ chế, chính sách ban hành, Chính phủ đã thể hiện sự quan tâm đặc biệt đến việc giải quyết chỗ ở cho người dân, từng bước tạo điều kiện để người dân, đặc biệt là các đối tượng xã hội, đối tượng có công với cách mạng và những người gặp khó khăn về nhà

ở có điều kiện tạo lập chỗ ở, góp phần xây dựng cuộc sống văn minh, hiện đại. Tuy nhiên, chính sách nhà ở xã hội ở Việt Nam hiện nay còn những hạn chế.

3. Hạn chế của chính sách nhà ở xã hội ở Việt Nam hiện nay

3.1. Hạn chế về mô hình phát triển nhà ở xã hội

Ở các nước phát triển, chính sách nhà ở xã hội liên quan đến 3 điểm sau: khả năng tiếp cận (đó là tiếp cận với nhà ở đầy đủ, và các dịch vụ quản lý và bảo trì cho các hộ gia đình có thu nhập thấp); khả năng chi trả (liên quan đến việc hạn chế gánh nặng thanh toán nhà ở cho các hộ gia đình có thu nhập thấp); chất lượng (bao gồm nâng cao các tiêu chuẩn xây dựng mới hoặc thúc đẩy bảo trì và cải tạo để đảm bảo nhà đầy đủ cho các hộ nghèo). Mô hình phát triển nhà ở xã hội 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. Chẳng hạn như ở Anh, các hiệp hội nhà ở là người cung cấp chính với 54% cổ phần nhà ở xã hội, trong khi chính quyền địa phương quản lý 46%. Tương tự như vậy, 60% nhà ở xã hội do chính quyền địa phương và các công ty nhà nước quản lý. Trong thời gian gần đây, chính quyền địa phương đã không tham gia xây dựng nhà ở xã hội và chỉ tập trung vào quản lý nhà ở xã hội hiện có, khu vực tư nhân chịu trách nhiệm chính trong việc phát triển nhà ở xã hội mới. Nhiều quốc gia đang áp dụng đồng thời hoặc từng bước bốn

chính sách: cải thiện khả năng tiếp cận tài chính cho người mua nhà, tìm kiếm nguồn quỹ đất có giá phải chăng, giảm chi phí vận hành và quản lý, áp dụng các quy trình xây dựng hiệu quả hơn.

Hiện nay ở Việt Nam, Nhà nước thực hiện mô hình phát triển nhà ở xã hội chủ yếu thông qua các dự án của doanh nghiệp. Doanh nghiệp chịu trách nhiệm từ khâu xây dựng, phân phối với sự giám sát của nhà nước đến quản lý vận hành nhà ở. Nhà ở xã hội được xây dựng trên nguyên tắc nhà nước hỗ trợ để giảm giá thành xây dựng. Các doanh nghiệp được miễn hoàn toàn thuế sử dụng đất, lãi suất ưu đãi thấp hơn lãi suất thị trường, được Nhà nước hỗ trợ một phần kinh phí, được dùng 20% nhà ở xã hội để kinh doanh nhà ở thương mại. Do đó, giá nhà ở xã hội sẽ thấp từ 20-30% giá nhà ở thương mại. Giảm giá thành nhà ở nhưng vẫn đảm bảo chất lượng xây dựng cũng rất cần ứng dụng công nghệ xây dựng tiên tiến và giảm bớt các rào cản hành chính liên quan từ lĩnh vực quy hoạch, thiết kế, thi công, nguyên vật liệu, quản lý vận hành cho đến giảm các khâu “xin-cho” trong trình tự thủ tục cấp phép xây dựng. Tuy nhiên, do nhu cầu về nhà ở giá hợp lý tăng cao, trong khi đó còn tồn tại rất nhiều rào cản trong các thủ tục hành chính, nguồn vốn, công nghệ xây dựng chưa phát triển, nên thực hiện Chiến lược và Chương trình phát triển nhà ở xã hội chắc chắn không thể đáp ứng được.

3.2. Hạn chế về đối tượng tiếp cận

Tại các nước phát triển hiện có ba mô hình về nhóm đối tượng tiếp cận nhà ở xã hội: *một là*, mô hình dành cho tất cả mọi người; *hai là*, mô hình dành cho nhóm người dễ bị tổn thương và nhóm có mức thu nhập thấp; *ba là*, mô hình dành cho nhóm dễ bị tổn

thương và nhóm xã hội đặc biệt (người tị nạn, cư trú chính trị, người khuyết tật...). Với *mô hình thứ nhất*, nhà ở tử tế được xây dựng với giá cả phải chăng cho toàn bộ dân cư mà không tính đến thu nhập [5]. Trong mô hình này, nhà ở được coi là trách nhiệm công cộng và được cung cấp thông qua các công ty nhà ở của chính quyền địa phương. Tiền thuê dựa trên chi phí, trợ cấp và bảo lãnh tiền thuê cho các nhóm dễ bị tổn thương. Việc phân bổ nhà ở được dựa trên danh sách đăng ký và không sử dụng tiêu chí thu nhập để đánh giá điều kiện tiếp cận nhà ở xã hội. *Mô hình thứ hai* giả định rằng thị trường sẽ đáp ứng hầu hết nhu cầu về nhà ở. Nhà ở xã hội chỉ nhằm vào những hộ gia đình mà thị trường không thể cung cấp nhà ở vừa có chất lượng tốt vừa có giá hợp lý. Theo Pittini, nhà ở xã hội được phân bổ bởi các nhà cung cấp nhà ở trên cơ sở một bộ quy tắc và thủ tục cụ thể, dựa theo các tiêu chí ưu tiên và mức trần thu nhập. Tiền thuê nhà sẽ quy định mức giá trần cố định và các hộ gia đình hưởng các khoản trợ cấp nhà ở có thể chỉ trả một phần tiền thuê nhà [12]. *Mô hình thứ ba* nhằm phân bổ nhà ở cho một nhóm người thụ hưởng hạn chế, thường là cho các hộ gia đình dễ bị tổn thương phụ thuộc rất nhiều vào trợ cấp của nhà nước (ví dụ như người thất nghiệp, người tàn tật, người cao tuổi, cha mẹ đơn thân). Tại Liên minh Châu Âu, “nhà ở xã hội cho nhóm người dễ bị tổn thương nhất thường do chính quyền địa phương phân bổ dựa trên nhu cầu” [5, tr.15], do vậy, khoản tiền thuê dựa trên chi phí hoặc được xác định trên cơ sở thu nhập.

Còn ở Việt Nam, đối tượng tiếp cận nhà ở xã hội gồm các đối tượng được quy định tại điều 51 Luật Nhà ở (người có công với cách mạng; hộ gia đình nghèo, cận nghèo ở nông thôn; hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi thiên tai; người thu nhập thấp ở đô thị;

người lao động đang làm việc trong và ngoài khu công nghiệp; lực lượng vũ trang; cán bộ công nhân viên chức; học sinh, sinh viên; và hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất) [4]. Ngoài ra, đối tượng tiếp cận nhà ở xã hội còn phải thỏa mãn thêm ba điều kiện nữa, đó là khó khăn về nhà ở, điều kiện cư trú và điều kiện về thu nhập. Với tiêu chí chấm điểm để xét thứ tự ưu tiên mua/thuê mua nhà ở xã hội, dường như sự ưu tiên cũng dành cho đối tượng đang làm việc trong các cơ quan nhà nước, làm việc tại khu công nghiệp, người có công với mức điểm tối đa là 30 điểm - 40 điểm, trong khi đó đối tượng thu nhập thấp, cận nghèo chỉ được chấm tối đa là 20 điểm. Dường như chính sách nhà ở xã hội là sự nối tiếp chính sách nhà ở trước đây, tức là dành sự ưu tiên cho cán bộ công nhân viên chức, người có công với cách mạng, và còn một số nhóm xã hội mới nổi khác trong xã hội dường như nhận được ít sự quan tâm hơn [10]. Với cách tiếp cận đối tượng hiện nay, những đối tượng không nằm trong diện ưu tiên sẽ khó có cơ hội cải thiện tình trạng nhà ở của mình. Chính sách nhà ở phù hợp với sự điều tiết của thị trường là chính sách khuyến khích thị trường cung cấp đúng loại hình nhà ở phù hợp với điều kiện tài chính sao cho tất cả người dân đều có thể tiếp cận nhà ở phù hợp. Có như vậy thì chính sách mới có thể đảm bảo công bằng xã hội đối với mọi tầng lớp dân cư.

3.3. Hạn chế về việc xác định mục tiêu của chính sách

Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn 2030 đã nêu rõ: đến năm 2020, phấn đấu thực hiện đầu tư xây dựng tối thiểu khoảng 12,5 triệu mét vuông

nhà ở xã hội tại khu vực đô thị, đáp ứng cho khoảng 80% số sinh viên, học sinh các trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp, dạy nghề và khoảng 70% công nhân lao động tại các khu công nghiệp có nhu cầu được giải quyết chỗ ở; hỗ trợ cho khoảng 500 nghìn hộ gia đình tại khu vực nông thôn cải thiện nhà ở. Tuy nhiên, cho đến nay theo báo cáo của Bộ Xây dựng ngày 7/12/2016, hiện mới có 186 dự án nhà ở xã hội hoàn thành và bàn giao 75.700 căn hộ tương đương 3,78 triệu mét vuông nhà. Việc phát triển nhà ở xã hội mới chỉ đạt 30% so với mục tiêu đề ra trong Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia.

3.4. Hạn chế về tính bền vững của chính sách

Với tốc độ đô thị hóa nhanh như hiện nay, dân số đô thị sẽ ngày càng tăng cao và quy mô hộ gia đình ngày càng có xu hướng giảm số người trên một hộ dân. Sự thiếu hụt về nhà ở tại đô thị sẽ trở thành vấn đề cấp thiết, khi hầu hết người dân không đủ khả năng chi trả theo cơ chế thị trường. Hiện nay, mục tiêu chính sách mới hoàn thành được 30% (mặc dù nhà nước cũng đã ban hành các cơ chế khuyến khích đầu tư xây dựng nhà ở xã hội). Tuy nhiên, với nguồn quỹ đất ngày càng hạn hẹp, trong khi rất nhiều dự án xây dựng nhà ở thương mại phải dành 20% quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội đã chuyển đổi sai mục đích sử dụng đất hoặc chủ đầu tư chưa nộp tiền vào ngân sách. Do việc thiếu sự phối hợp và buông lỏng quản lý giữa các cơ quan chức năng dẫn đến việc thiếu hụt nguồn đất sạch cũng như ngân sách nhà nước để phát triển và tăng nguồn cung nhà ở xã hội trong thời gian tới.

Mặt khác, sau khi gói tín dụng hỗ trợ 30.000 tỷ kết thúc, Nhà nước đã có hàng loạt các văn bản hướng dẫn cho gói vay mới dành cho nhà ở xã hội ở Ngân hàng Chính sách xã hội (CSXH). Riêng trong năm 2018, chương trình cho vay ưu đãi nhà ở xã hội được Nhà nước bố trí 500 tỷ đồng và Ngân hàng CSXH thu xếp 500 tỷ đồng. Số tiền này sẽ được phân bổ trên cả nước, riêng Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh được phân bổ 50 tỷ đồng. Với cách tính chia trung bình thì mức vay mua nhà ở xã hội chỉ có khoảng 150 người tiếp cận được gói vay ưu đãi. Mặt khác, theo quy định, muốn đủ điều kiện vay vốn, khách hàng phải gửi tiết kiệm hàng tháng tối thiểu bằng mức trả nợ hàng tháng và có đủ vốn tự có tối thiểu 20% giá trị hợp đồng mua/thuê nhà ở xã hội [13]. Như vậy, chính sách tín dụng như hiện nay, người dân khó có thể tiếp cận được nhà ở xã hội cho dù giả định rằng nguồn cung nhà ở xã hội đáp ứng được nhu cầu nhà ở của người dân.

4. Khuyến nghị

Hiện nay, nhu cầu về nhà ở của những đối tượng chưa đủ điều kiện để mua, thuê mua và thuê nhà theo giá thị trường hoặc chưa có đủ điều kiện để tự xây nhà là rất lớn, trong khi nguồn cung lại rất hạn hẹp. Để có thể phát triển nhà ở, đảm bảo công bằng cho tất cả tầng lớp nhân dân, cần thực hiện một số giải pháp sau.

Thứ nhất, cần xác định lại khái niệm “nhà ở xã hội”. Nhà ở xã hội là một loại hình nhà ở thuộc sở hữu của cơ quan nhà nước (có thể trung ương hoặc địa phương) hoặc các loại hình nhà được sở hữu và quản lý bởi nhà nước, các tổ chức phi lợi nhuận được xây dựng với mục đích cung cấp nhà

ở giá rẻ cho một số nhóm đối tượng được ưu tiên trong xã hội và được cho thuê hoặc cho ở với giá rẻ so với giá thị trường. Với cách thực hiện như hiện nay, có sự trùng chéo và gây hiểu nhầm giữa nhà cho người thu nhập thấp tại đô thị và nhà ở xã hội. Nhà ở xã hội nên là loại nhà ở dành cho những nhóm đối tượng yếu thế, phụ thuộc vào trợ cấp của nhà nước. Còn nhà ở dành cho người thu nhập thấp là nhà ở dành cho nhóm đối tượng gặp khó khăn về nhà ở, không có khả năng tiếp cận nhà ở với giá thị trường. Trong điều kiện kinh tế xã hội hiện nay, với những khó khăn về quỹ đất, thiếu hạ tầng kết nối cũng như chưa đủ tiềm lực để có chính sách tín dụng và tài chính phù hợp, Chính phủ nên tập trung phát triển nhà ở giá rẻ, khuyến khích các thành phần kinh tế tư nhân tham gia phát triển nhà ở xã hội.

Thứ hai, cần xây dựng nhà ở cho thuê. Nguồn cung chính thức về nhà ở cho thuê chỉ đáp ứng được 10% nhu cầu về loại nhà ở này, 90% nguồn cung về nhà ở cho thuê trên cả nước là ở khu vực phi chính thức [9], [8]. Một số lượng lớn nhu cầu về nhà ở cho thuê đến từ công nhân khu công nghiệp (khoảng 40% công nhân trong độ tuổi từ 15 đến 29, trong số đó khoảng 78% thuê nhà ở). Với giá nhà ở xã hội như hiện nay (trung bình 15 triệu đồng/m²) và với mức thu nhập trung bình của các nhóm lao động nhập cư là khoảng hơn 5 triệu đồng/tháng, việc mua nhà ở nằm ngoài khả năng chi trả của hộ gia đình và sẽ trở thành gánh nặng tài chính cho các hộ gia đình. Mặt khác, đối với những công nhân nhập cư, những người không lao động lâu dài ở thành phố (chủ yếu làm việc từ 10 năm trở xuống) cùng với mức chi phí sinh hoạt đắt đỏ, sau một thời gian hầu hết sẽ muốn quay trở về quê hương sinh sống. Xây dựng nhà ở cho thuê là giải pháp hợp lý cho nhóm đối tượng

này. Hơn thế nữa, về lâu dài, nhà nước cũng không thể có nguồn vốn tài chính hỗ trợ hàng năm cho việc xây dựng nhà ở để bán.

Thứ ba, cần khuyến khích thành lập các doanh nghiệp xã hội tham gia trong lĩnh vực xây dựng nhà ở xã hội. Chính phủ cần xây dựng các chính sách khởi nghiệp cho doanh nghiệp xã hội phát triển nhà ở xã hội (như ưu đãi, hỗ trợ, khuyến khích đầu tư, thuế, quỹ đất, hỗ trợ tài chính, nhân lực giúp cho doanh nghiệp xã hội phát triển). Nguồn nhân lực của doanh nghiệp xã hội có thể là chính những người dân mong muốn được sử dụng nhà ở xã hội.

5. Kết luận

Chính sách nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp là một phần quan trọng trong chính sách an sinh xã hội. Ở Việt Nam hiện nay, chính sách này được Đảng và Nhà nước rất quan tâm, nhiều nhà ở xã hội đã được đưa vào sử dụng. Tuy nhiên, chính sách này còn hạn chế. Vì vậy, Đảng và Nhà nước cần quan tâm hơn nữa, đổi mới chính sách nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp.

Tài liệu tham khảo

- [1] Chính phủ (2017), Chỉ thị 03/CT-TTg ngày 25/1/2017 về đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội.

- [2] Đảng Cộng sản Việt Nam (2016), *Nghị quyết Đại hội Đại biểu toàn quốc lần thứ XII*, ngày 28 tháng 01 năm 2018, Hà Nội.
- [3] Nguyễn Cảnh Khanh (1989), *Chính sách xã hội: Lý luận và thực tiễn*, Nxb Khoa học xã hội.
- [4] Quốc hội (2014), Luật nhà ở, số 65/2014/QH13, ngày 25 tháng 11 năm 2014, Hà Nội.
- [5] Darinka Czischke and Alice Pittini (2007), “CECODHAS - Housing - Europe - 2007. Pdf.” : 100.
- [6] Hutchinson (2009), “Housing Policy”, *Urban studies*.
- [7] UN-Habitat (2015), “Hồ sơ nhà ở Việt Nam”.
- [8] Waibel, Michael, Donald Eckert, Michael Bose, and Volker Martin (2007), “Nhà ở cho người thu nhập thấp tại TP HCM giữa tái hoà nhập và phân tán”, *ASIEN* (103): 59-78.
- [9] WorldBank (2015), “Nhà ở giá hợp lý ở Việt Nam: Con đường phía trước”.
- [10] Yip, N.M and Tran, H.A. (2008), “Urban Housing Reform and State Capacity in Vietnam”, *The Pacific review* 21 (2): 189-210.
- [11] Un-Habitat (2011), “Affordable Land and Housing in Asia”, *Design*: 1-102. www.unhabitat.org.
- [12] <http://www.housingeurope.eu/publication/research-briefings>.
- [13] Ngân hàng Chính sách xã hội (2018), *Đối tượng, điều kiện vay vốn mua nhà ở xã hội*, <http://nhcsxh.chinhphu.vn/Thong-tin/Doi-tuong-dieu-kien-vay-von-mua-nha-o-xa-hoi/7771.vgp> (September 12, 2018).