

Tiếp cận nhà ở xã hội tại Hà Nội hiện nay: Thực trạng và rào cản

Nguyễn Thị Thanh Thủy¹

¹ Học viện Hành chính Quốc gia.
Email: thuy6690@gmail.com

Nhận ngày 28 tháng 3 năm 2019. Chấp nhận đăng ngày 25 tháng 4 năm 2019.

Tóm tắt: Phát triển nhà ở xã hội là một chủ trương đúng đắn và nhân văn của Đảng và Nhà nước, nhằm mục tiêu xây dựng xã hội vì con người. Quy định của chính sách về nhà ở xã hội khá rõ ràng, đầy đủ, nhưng kết quả thực tế còn khiêm tốn. Vấn đề đặt ra hiện nay đối với Hà Nội là cần có các giải pháp toàn diện, có tính lâu dài, đồng thời cần sự chung tay vào cuộc của các bên liên quan, nhằm đẩy mạnh sự tiếp cận của người dân có nhu cầu đối với nhà ở xã hội.

Từ khóa: Nhà ở xã hội, chính sách, người dân.

Phân loại ngành: Xã hội học

Abstract: The development of social housing is a correct and humanistic policy of the Party and the State, aimed at building a society that is for the people. The regulations of the policy are quite clear and complete, but the achieved results are still modest. The current issue for Hanoi is to have comprehensive and long-term solutions, requiring stakeholders' participation, in order to facilitate the access of people who have demands for social housing.

Keywords: Social housing, policy, the people.

Subject classification: Sociology

1. Đặt vấn đề

Vấn đề phát triển nhà ở là một trong những chính sách quan trọng của nhiều quốc gia. Ở Việt Nam, chính sách này được thể hiện rõ trong Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030: “Phát triển nhà ở là trách nhiệm của Nhà

nước, của xã hội và của người dân”. Nhà nước chủ trương phát triển nhà ở thương mại và nhà ở xã hội để đáp ứng nhu cầu của các đối tượng. Nhà nước đã ban hành nhiều chính sách thúc đẩy thị trường nhà ở phát triển, đồng thời có chính sách 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. Điều đó góp phần ổn định chính trị, bảo đảm an sinh xã hội và phát triển đô thị, nông thôn theo hướng văn minh, hiện đại. Bài viết này phân tích thực trạng và chỉ ra các rào cản tiếp cận nhà ở xã hội tại Hà Nội thông qua kết quả khảo sát 3 khu nhà ở xã hội tại Tây Mỗ, Nam Từ Liêm; Hưng Thịnh, Hà Đông và Rice city, Linh Đàm².

2. Thực trạng tiếp cận nhà ở xã hội tại Hà Nội

2.1. Đối tượng tiếp cận nhà ở xã hội

Kết quả khảo sát thực tế về những hộ gia đình mua nhà ở xã hội tại Hà Nội cho thấy, đa số người mua nhà ở xã hội có hộ khẩu Hà Nội chiếm 73,6%; 26,4% người mua nhà có hộ khẩu tại tỉnh/thành khác. Đây là một trong những quy định bắt buộc tại Điều 22 về Hồ sơ chứng minh đối tượng, điều kiện để được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội, của nghị định Số 100/2015/NĐ-CP về quản lý và phát triển nhà ở xã hội. Về quy mô hộ gia đình, chủ yếu là hộ nhỏ, có 3-4 người chiếm 83,2%; 5 người 9,4%; 1-2 người chiếm 7,4%. Về thu nhập theo hộ, phổ biến nhất là từ 9-15 triệu đồng/tháng chiếm 36,4%.

Về kênh thông tin và thời gian tiếp cận. Theo quy định, thông tin về mở bán nhà ở xã hội được đăng tải qua 3 nguồn chính: trên website của Sở Xây dựng Hà Nội, trên website của chủ đầu tư dự án và qua báo chí. Kết quả khảo sát cho thấy, trong các nguồn thông tin được đưa ra, bạn bè/người quen đóng vai trò chủ yếu trong việc cung cấp các thông tin về nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp với 52,3%, tiếp đến là các phương tiện truyền thông đại chúng với

33,7%. Các nguồn thông tin còn lại chỉ được một tỷ lệ nhỏ người thu nhập thấp tiếp cận, theo thứ tự giảm dần lần lượt là người của ban quản lý dự án nhà ở xã hội/chủ đầu tư với 9,3%, người nhà 7,6%, chính quyền/cơ quan 6,1%, trung tâm môi giới nhà đất 4,9%. Với thông tin phỏng vấn sâu 10 người, có 9/10 người trả lời cho biết họ biết thông tin qua bạn bè, người thân và chỉ có 1 người biết qua tờ giới thiệu dự án tại cơ quan làm việc. Tuy nhiên, sau khi có được những thông tin từ người thân và bạn bè hay cơ quan họ tiếp tục tìm hiểu những thông tin kỹ càng hơn tại các kênh chính thức của Sở Xây dựng hay chủ đầu tư dự án để tìm hiểu về điều kiện, yêu cầu để mua nhà chính thức.

Về hoàn thiện hồ sơ mua nhà ở xã hội. Để mua được nhà ở xã hội, người mua cần đáp ứng được rất nhiều các điều kiện xét duyệt, cũng chính vì vậy, quá trình xác định đối tượng đúng là rất quan trọng. Các điều kiện đều yêu cầu các bằng chứng đi kèm, được thể hiện bởi các văn bản hành chính. Thông thường, người mua nhà ở xã hội sẽ có từ 3-6 tuần để hoàn thiện hồ sơ.

Trong các điều kiện được đưa ra, có 5/7 điều kiện có tỷ lệ lựa chọn trên 70%. Trong đó, điều kiện có tỷ lệ lựa chọn cao nhất là xác nhận mức thu nhập với 89,1%, tiếp theo lần lượt là xác nhận cơ quan công tác chiếm 81,3%, hộ khẩu (80,7%), giấy chứng nhận xã/phường về đất ở 78,2% và giấy đăng ký kết hôn 73,2%. Trong khi đó, chỉ có 24,6% đại diện hộ gia đình cho biết cần có giấy chứng nhận ưu tiên và 6,9% lựa chọn phương án khác.

2.2. Tiếp cận nguồn vay khi mua nhà ở xã hội

Trên thực tế, nhà ở xã hội là chính sách hướng đến người có thu nhập thấp. Bởi vậy,

đa số người mua nhà ở xã hội không có thu nhập cao hoặc không có nhiều tích lũy. Để mua nhà, họ cần có một số tiền nhất định để có thể ký hợp đồng mua bán hoặc thuê mua, sau đó tiếp tục trả tiền nhà thành nhiều đợt theo quy định của chủ đầu tư. Trong điều kiện đó, người mua nhà thường tìm tới các nguồn vay khác nhau, như: ngân hàng, người thân, bạn bè và hình thức khác. Kết quả thu được từ 341 người trả lời cho thấy, có tới 274 người cần vay mượn khi mua nhà ở xã hội, chiếm 80,4%.

Trong các nguồn vay, ngân hàng đóng vai trò chính và quan trọng nhất khi có tới 80,8% người mua nhà có vay vốn từ nguồn này. Khi tìm hiểu cụ thể về các gói vay ngân hàng, kết quả cho thấy 69,4% người trả lời (159 người) vay vốn thuộc gói vay 30.000 tỷ đồng, còn lại 30,6% (70 người) sử dụng vay từ ngân hàng thương mại và không ai lựa chọn gói vay mới. Với 41,7% lựa chọn, vay người thân có tỷ lệ đứng thứ 2, cho thấy gia đình vẫn đóng vai trò quan trọng trong quyết định mua nhà của người thu nhập thấp, từ cung cấp các thông tin đến hỗ trợ tài chính; 12,9% người trả lời đã vay bạn bè và 0,7% vay từ nguồn khác. Trong đó, 79,7% người mua chỉ vay từ 1 nguồn; 20,3% vay từ 2 nguồn đến 4 nguồn.

Nghề nghiệp của người mua nhà cũng là một yếu tố tác động không nhỏ đến việc tiếp cận các gói vay ưu đãi của Nhà nước khi mua nhà ở xã hội. Với những nhóm đối tượng thu nhập thấp, việc sở hữu một căn nhà cần có sự hỗ trợ tài chính từ phía ngân hàng là việc tất yếu, tuy nhiên không phải ai cũng đủ điều kiện để xét duyệt khi làm hồ sơ vay tại các ngân hàng. Kết quả khảo sát cho thấy nhóm nghề nghiệp có tỷ lệ vay ngân hàng cao nhất là nhóm làm việc thuộc

lực lượng vũ trang với tỷ lệ 100%; thứ hai là nhóm cán bộ/nhân viên hợp đồng trong cơ quan/công ty với 96,7%; thứ ba là nhóm cán bộ/công chức/viên chức với 87,1%; thứ tư là công nhân 83,3%; hai nhóm thấp nhất là kinh doanh/làm việc tự do và nhóm nghề nghiệp khác.

Mức vay và lãi suất cũng là một trong những mối quan tâm của người mua nhà ở xã hội. Hiện trên thị trường tín dụng, việc hỗ trợ mua nhà trả góp không còn quá xa lạ, tuy nhiên việc hưởng lãi suất và mức vay là rất khác nhau giữa gói vay thương mại và vay ưu đãi khi mua nhà ở xã hội.

Theo kết quả khảo sát, vay ngân hàng không chỉ là nguồn vay được nhiều người lựa chọn nhất mà còn là nguồn vay nhiều nhất với trung bình mức vay đạt 49,2% giá trị căn nhà, cao nhất là 80% và thấp nhất là 20%; tiếp theo là vay người thân với trung bình 27,2% giá trị căn nhà, cao nhất là 70%, thấp nhất là 3%; thứ ba là vay bạn bè với 18,4% trung bình giá trị nhà, cao nhất là 80%, thấp nhất là 5%; nguồn vay khác chiếm tỷ lệ nhỏ hơn với trung bình 10%.

Song, về phần trăm lãi suất (tính theo năm) lại có sự chênh lệch vô cùng lớn khi mức lãi suất của nguồn vay khác, cụ thể là vay nóng lên tới 30%/năm. Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 quy định về lãi suất vay do các bên thỏa thuận. Trường hợp các bên có thỏa thuận về lãi suất thì lãi suất theo thỏa thuận không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền vay, trừ trường hợp luật khác có liên quan quy định khác... Trường hợp lãi suất theo thỏa thuận vượt quá lãi suất giới hạn được quy định tại khoản này thì mức lãi suất vượt quá không có hiệu lực. Như vậy, với mức lãi suất như trên đã vượt quá mức lãi suất tối đa cho phép của pháp

luật. Tìm hiểu sâu hơn, tác giả nhận thấy nguồn vay này chủ yếu chỉ vay trong thời gian ngắn. Đối với lãi suất vay ngân hàng, trung bình mức lãi suất mà người mua nhà thu nhập thấp phải trả là 6,1%/năm, cao nhất là 11% và thấp nhất là 5%. Lãi suất vay người thân tương đối thấp, chỉ 0,06%. Vay bạn bè là nguồn vay duy nhất trong nghiên cứu này không phải trả lãi suất.

Về hình thức sở hữu nhà ở xã hội, trong mẫu nghiên cứu là hình thức mua và thuê mua. Về hình thức mua, có lẽ không xa lạ với nhiều người có nhu cầu nhà ở đặc biệt là nhà ở thương mại. Riêng với nhà ở xã hội, theo Luật Nhà ở 2014, có 3 hình thức chính đó là bán, thuê mua³ và thuê.

Với hình thức thuê mua, có 52% người mua nhà có vay ngân hàng, tỷ lệ này thấp hơn nhiều so với hình thức mua (64,7%), trong khi đó hình thức vay người thân của người thuê mua nhà ở xã hội lại cao vượt trội so với hình thức mua. Điều này cho thấy, áp lực của việc phải chi trả các đợt giải ngân với chủ đầu tư của hình thức thuê mua nhẹ nhàng hơn rất nhiều vì nếu ký hợp đồng thuê mua, lần đầu họ chỉ phải chi trả tối thiểu 20%, tối đa không quá 50% giá trị của nhà ở thuê mua, số tiền còn lại được tính thành tiền thuê nhà để trả hàng tháng cho bên cho thuê mua trong một thời hạn nhất định. Do đó những áp lực của việc làm thủ tục vay vốn ngân hàng với những điều kiện chứng minh tài chính khá khắt khe cộng thêm tiền lãi chi trả hàng tháng có thể từ 3-5 triệu đồng/tháng sẽ không còn nếu như hình thức thuê mua được thực hiện với số lượng lớn hơn.

Đánh giá về việc tiếp cận các gói vay, có 27,2% người trả lời đánh giá tích cực, cụ thể 18,4% đánh giá dễ dàng và 8,8% đánh giá

rất dễ dàng. Trong 17,5% ý kiến đánh giá tiêu cực, có 15,8% đánh giá khó khăn và 1,7% đánh giá rất khó khăn. Có 55,3% đánh giá bình thường, đây cũng là lựa chọn chiếm tỷ lệ cao nhất. Lý giải về những khó khăn gặp phải trong tiếp cận các gói vay, trong số người lựa chọn các mức đánh giá từ bình thường trở xuống, có 52,3% người cho biết lý do khó khăn đến từ thủ tục chứng minh tài chính còn rườm rà, 42% lựa chọn do yêu cầu nhiều giấy tờ. Các lý do khác được lựa chọn với tỷ lệ thấp hơn như phải đặt cọc mua nhà thì mới được vay (17,8%), lao động tự do nên khó tiếp cận chính sách (16,7%) và các lý do khác (2,9%).

3. Những rào cản tiếp cận nhà ở xã hội tại Hà Nội

3.1. Rào cản tiếp cận thông tin nhà ở xã hội

So với nhà ở thương mại, các yêu cầu và điều kiện để mua nhà ở xã hội cũng khá khắt khe hơn. Để có được những thông tin chính xác, người mua cần tiếp cận thông tin từ nhiều nguồn khác nhau. Trong quá trình đó, không ít người thu nhập thấp gặp phải khó khăn.

Khó khăn lớn nhất mà người thu nhập thấp gặp phải khi tìm kiếm thông tin về nhà ở xã hội đó là thông tin không được công bố rộng rãi chiếm 63,3%; thứ hai là không có người tư vấn, hỗ trợ với 16,7%; thứ ba là không biết địa chỉ tìm kiếm thông tin với 8,4%; thứ tư là không thường xuyên truy cập internet với 7,5%. Các thông tin chính thức về nhà ở xã hội thường được đăng tải trên website của Sở Xây dựng Thành phố Hà Nội và trang web của công ty chủ đầu tư xây dựng dự án, ngoài ra còn được đăng tải

trên báo in, báo mạng... Sở Xây dựng Hà Nội cũng thiết kế một chuyên mục riêng về nhà ở xã hội và các thông tin liên quan, các thông tin này đều rất chi tiết, rõ ràng và minh bạch giúp cho người mua có thể tìm hiểu. Cách thức truyền thông như vậy thuận tiện trong thời buổi công nghệ, tuy nhiên lại đòi hỏi thời gian truy cập các thiết bị điện tử để tìm kiếm thông tin, ngoài ra cần tìm kiếm một cách chủ động do các thông tin này thường không được quảng cáo nhiều bởi các công ty môi giới nhà đất.

3.2. Rào cản chuẩn bị hồ sơ mua nhà ở xã hội

Để mua được nhà ở xã hội là điều không dễ dàng, ngoài sự khó khăn đến từ các thủ tục hành chính, chuẩn bị hồ sơ thì người mua nhà cũng cần dành khá nhiều thời gian để hoàn thiện những yêu cầu bắt buộc cũng như chờ đợi được cấp chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Tổng thời gian hoàn thiện hồ sơ, trung bình mỗi hộ gia đình mua nhà cần 16 ngày nhanh nhất là 01 ngày và lâu nhất là 90 ngày, 10 ngày là thời gian có nhiều người hoàn thành hồ sơ nhất. Sở dĩ có sự chênh lệch thời gian lớn như vậy là do phụ thuộc vào nhiều yếu tố như: các giấy tờ có sẵn hay không (lấy ví dụ trong trường hợp người mua nhà có hộ khẩu thường trú ở tỉnh khác, nhưng chưa có đăng ký tạm trú tại Hà Nội, sẽ cần nhiều thời gian để xin giấy tạm trú, sau đó mới thực hiện các bước khác theo quy trình), thời gian tiếp cận được thông tin mua nhà (thời gian tiếp cận càng sát ngày kết thúc nhận hồ sơ thì người mua nhà càng có xu hướng chuẩn bị, hoàn thiện hồ sơ một cách nhanh chóng, gấp rút)...

Kết quả khảo sát đánh giá rào cản trong hoàn thiện hồ sơ mua nhà ở xã hội cho thấy, có 47,16% người trả lời lựa chọn phương án không có khó khăn gì, mọi thủ tục, giấy tờ đều thuận lợi (166 người). Trong số các điều kiện còn lại, khó khăn lớn nhất mà người mua nhà gặp phải đó là giấy chứng nhận xã phường về đất ở chiếm 23,86%; hộ khẩu chiếm 11,65%; giấy xác nhận mức thu nhập 11,36%; điều kiện khác chiếm 4,3%; và giấy chứng nhận ưu tiên chiếm 1,99%.

Một trong những khó khăn mà người trả lời đưa ra đó là giấy chứng nhận xã/phường về đất ở và hộ khẩu. Theo tìm hiểu của tác giả, để có được giấy xác nhận của xã/phường nơi cư trú về tình trạng nhà ở/đất ở thuộc sở hữu hay điều kiện nhà ở của người mua nhà thì việc họ có hộ khẩu hoặc có sổ tạm trú là yêu cầu bắt buộc. Do đó, những người có hộ khẩu thường trú tại Hà Nội sẽ gặp thuận lợi hơn khi xin xác nhận này. Ngược lại, đối với những người có sổ tạm trú thì gặp không ít khó khăn, thủ tục sẽ rườm rà hơn để xin được xác nhận. Những người tạm trú cũng dễ dàng bị chính quyền địa phương từ chối xác nhận chưa có nhà ở vì lý do không có hộ khẩu tại địa bàn. Do đó, trong trường hợp những điều kiện trên không đáp ứng, người mua nhà đã đưa ra nhiều phương án giải quyết khác nhau như: nhờ người quen, lên cấp cao hơn để giải quyết, tìm đến luật sư hoặc chấp nhận mất thêm chi phí không chính thức. Theo kết quả thu được trong nghiên cứu, chỉ khoảng 5,4% (tương đương 19 người) đã từng mất phí để giải quyết các khó khăn trong quá trình hoàn thiện thủ tục hành chính mua nhà ở xã hội. Số tiền trung bình một người chi trả là 3.610.526 đồng, trong đó thấp nhất là 200.000 đồng, cao nhất là

18.000.000 đồng. Mức chi trả phổ biến nhất là 1.500.000 đồng.

Có thể thấy, mặc dù chiếm tỷ lệ không cao, song số tiền chi phí phi chính thức cũng không hề nhỏ. Người mua nhà ở xã hội là những người thu nhập thấp, việc phải trả thêm chi phí gây khó khăn cho họ. Đồng thời làm mất đi giá trị nhân văn của nhà ở xã hội.

3.3. Rào cản tiếp cận gói vay ngân hàng

Việc được áp dụng các gói tín dụng với lãi suất ưu đãi đã mang lại nhiều lợi ích cho người dân có nhu cầu mua nhà. Tuy nhiên không phải ai cũng được tiếp cận với nguồn vốn này vì khi họ mua được nhà thì gói hỗ trợ cũng đã tạm dừng và để đợi gói vay mới cũng chưa biết đến khi nào. Trên thực tế, chưa có sự nhất quán trong triển khai các gói hỗ trợ tín dụng ưu đãi với các bên liên quan, gây ra khó khăn không chỉ với người mua nhà mà ngay cả với phía chủ đầu tư. Thực hiện gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỷ đồng theo Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ, hiện nay đã có khoảng 10.000 người được mua nhà ở xã hội. Đồng thời, Ngân hàng Nhà nước cũng đã công bố kết thúc gói tín dụng ưu đãi này sau 3 năm thực hiện. Tuy nhiên, trên thực tế đã phát sinh hai vấn đề: *thứ nhất*, các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội đang xây dựng dở dang đã không còn được tiếp tục vay vốn ưu đãi, điều đó dẫn đến dự án thiếu vốn; *thứ hai*, chủ đầu tư phải vay ngân hàng với lãi suất thương mại, điều đó làm cho công trình bị kéo dài, thậm chí bị dở dang. Trong khi đó, theo quy định, kể từ ngày 01-01-2017 đến nay, người mua nhà ở xã hội mà chưa được nhận nhà trong năm

2016 thì không được tiếp tục giải ngân vốn tín dụng ưu đãi, mà phải chuyển sang vay ngân hàng với lãi suất thương mại, điều đó khiến cho người mua nhà lâm vào cảnh khó khăn, dẫn đến tranh chấp, khiếu kiện. Ngoài ra, quy định mức lãi suất cho vay mua nhà ở xã hội và lãi suất nợ quá hạn có nhiều vướng mắc, bất cập, chòng chẹo khi thực hiện. Ví dụ, theo Quyết định 370/QĐ-TTg và Quyết định số 117/QĐ-TTg của Chính phủ, vay tiền mua nhà ở xã hội tại Ngân hàng Chính sách xã hội trong năm 2018 thì lãi suất vay chỉ 4,8%/năm, lãi suất nợ quá hạn được tính bằng 130% lãi suất vay; còn vay tiền mua nhà ở xã hội tại các ngân hàng như Vietcombank, BIDV, Vietinbank, Agribank, thì người mua nhà ở xã hội phải trả lãi suất 5%/năm. Trong khi đó, theo Quyết định 2735/QĐ của Ngân hàng Nhà nước thì những trường hợp đã mua nhà ở xã hội theo gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỷ đồng phải chịu lãi suất 5%/năm trong năm 2018; còn vay của Ngân hàng Chính sách xã hội thì chỉ 4,8%/năm.

Nhìn chung, khó khăn chính mà người mua nhà gặp phải khi tiếp cận các gói vay chủ yếu nằm ở các thủ tục hành chính. Đây cũng là khó khăn chung của rất nhiều hoạt động khác, là mối quan tâm mà Đảng và Nhà nước đang cố gắng tìm cách cải thiện.

Số tiền trung bình hàng tháng mỗi người phải trả (gồm cả gốc và lãi) là 3.810.732 đồng; nhỏ nhất là 1.000.000 đồng (2 người), lớn nhất là 10.000.000 đồng (5 người), mức tiền nhiều người trả nhất mỗi tháng là 3.000.000 (32 người). Với số tiền như vậy, có 38,3% trong số 235 người trả lời cho biết họ gặp khó khăn khi trả tiền; 61,7% không gặp khó khăn. Lý do khó khăn được người trả lời

đưa ra là: không đủ tiền, thu nhập thấp, không cân bằng được thu chi (59 người) và lãi suất cao (10 người).

Về thời gian trả các gói vay ưu đãi mua nhà ở xã hội, 67,9% người mua đều cho rằng thời gian như vậy phù hợp, không khó khăn gì; 12,1% người trả lời mong muốn mở thêm các gói vay mới nhằm giảm tình trạng chậm giải ngân 11,3% người trả lời cho rằng nên giảm mức chi trả hàng tháng; 9,2% người trả lời lựa chọn tăng thời gian chi trả các gói vay; và 4,2% người trả lời chọn lý do khác.

Mặc dù còn khó khăn trong việc trả tiền vay cũng như tiếp cận gói vay, song nhìn chung các gói vay hỗ trợ người thu nhập thấp mua nhà ở xã hội đều đem lại những lợi ích sự hỗ trợ nhất định, giúp người thu nhập thấp có điều kiện để sở hữu nhà ở cho riêng mình.

4. Kết luận

Tại Hà Nội, chính sách nhà ở xã hội là một chương trình nhà ở có điều kiện, do đó không phải mọi đối tượng có nhu cầu mua/thuê mua nhà đều có cơ hội như nhau. Những khó khăn, rào cản chính mà người mua nhà ở xã hội gặp phải đó là tiếp cận thông tin (chủ yếu tiếp cận qua kênh phi chính thức), xác nhận tình trạng nhà ở, rào cản về hộ khẩu, về tiêu chí chấm điểm và tiếp cận vốn vay. Giải quyết tốt các khó khăn trong tiếp cận nhà ở xã hội tại Hà Nội góp phần quan trọng đảm bảo an ninh xã hội và phát triển đô thị, nông thôn theo hướng văn minh, hiện đại.

Nhóm nghề nghiệp cũng có tác động không nhỏ đến các kênh tiếp cận thông tin và vốn vay của người mua nhà ở xã hội. Cụ

thể, đặc điểm nghề nghiệp phản ánh một cách tương đối kênh tiếp cận thông tin, nhóm lao động/kinh doanh tự do có tỷ lệ tiếp cận với những kênh thông tin trung tâm môi giới nhà đất, truyền thông đại chúng và bạn bè cao hơn hẳn những kênh thông tin khác, trong khi đó nhóm cán bộ công chức, viên chức lại thông qua kênh thông tin chính quyền địa phương và ban quản lý dự án/chủ đầu tư cao hơn. Nhóm cán bộ/nhân viên hợp đồng thì có kênh thông tin qua bạn bè cao nhất. Tiếp cận nguồn vay vốn ngân hàng có sự khác biệt giữa các nhóm nghề nghiệp như cán bộ công chức, viên chức, người làm việc trong lĩnh vực công an, quân đội có lợi thế hơn so với nhóm người nghèo, người cận nghèo, người lao động làm việc trong khu vực phi chính thức.

Hình thức sở hữu nhà thuê mua đang có ưu thế hơn hình thức bán vì giảm áp lực vay vốn từ các nguồn đối với người mua nhà đặc biệt là ngân hàng với lãi suất thấp nhất là 5% và cao nhất là 11%. Tuy nhiên, số lượng các căn hộ được người mua nhà tiếp cận theo hình thức này còn hạn chế về số lượng, chưa đáp ứng được nhu cầu người mua nhà ở xã hội.

Chú thích

² Mẫu khảo sát gồm 352 người, trong đó nam 150 người, nữ 202 người đang sinh sống tại 3 khu nhà ở xã hội tại Hà Nội (khu nhà ở xã hội Tây Mỗ, Nam Từ Liêm; khu nhà ở xã hội Hưng Thịnh, Hà Đông; khu nhà ở xã hội Rice city Linh Đàm, Hoàng Mai). Các số liệu phân tích trong bài đều lấy từ mẫu khảo sát này.

³ Khái niệm thuê mua được định nghĩa như sau: thuê mua nhà ở là việc người thuê mua thanh toán trước cho bên cho thuê mua 20% giá trị của nhà ở thuê

mua, trừ trường hợp người thuê mua có điều kiện thanh toán trước thì được thanh toán không quá 50% giá trị nhà ở thuê mua; số tiền còn lại được tính thành tiền thuê nhà để trả hàng tháng cho bên cho thuê mua trong một thời hạn nhất định; sau khi hết hạn thuê mua nhà ở và khi đã trả hết số tiền còn lại thì người thuê mua có quyền sở hữu đối với nhà ở đó” (Khoản 17 Điều 3, Luật Nhà ở 2014). Điều đáng nói ở đây, với hình thức thuê mua được quy định tại Điều 62 Luật Nhà ở năm 2014 nhưng hình thức này không phải ở khu nhà ở xã hội nào cũng có.

Tài liệu tham khảo

- [1] Đinh Ngọc Bách (2017), “Thực trạng nhà ở xã hội và một số giải pháp để phát triển”, *Kỷ yếu Hội thảo Nhà ở xã hội và chính sách: đánh giá về chính sách nhà ở và các dự án nhà ở xã hội tại Hà Nội*, Hà Nội.
- [2] Bộ Xây dựng (2015), *Báo cáo tình hình thực hiện nhiệm vụ năm 2015 và phương hướng nhiệm vụ kế hoạch 2016 của ngành xây dựng*, Hà Nội.
- [3] Chính phủ (2013), *Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường, giải quyết nợ xấu*, Hà Nội.
- [4] Ngân hàng Thế giới (2015), *Nhà ở giá hợp lý ở Việt Nam: Con đường phía trước*, Hà Nội.
- [5] Quốc hội (2005), *Luật Nhà ở*, Hà Nội.
- [6] Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh (2013), *Dự thảo Báo cáo tổng kết thi hành luật nhà ở 2005*, Tp. Hồ Chí Minh.
- [7] Trần Nguyệt Minh Thu và nhóm nghiên cứu (2016), *Nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp - Những vấn đề chính sách và thực tiễn*. Đề tài nghiên cứu khoa học cấp cơ sở, Viện Xã hội học.
- [8] Thủ tướng Chính phủ (2011), *Quyết định số 2127/2011/QĐ-TTg ngày 30 tháng 11 năm 2011, Phê duyệt chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030*, Hà Nội.
- [9] Lê Thị Bích Thuận (2005), *Nghiên cứu các giải pháp đồng bộ phát triển nhà ở người thu nhập thấp tại các đô thị Việt Nam*, Đề tài khoa học cấp Bộ, Bộ Xây dựng.
- [10] Lương Ngọc Thúy (2015), *Nhà ở xã hội cho người lao động có thu nhập thấp ở đô thị*, Báo cáo đề tài cấp cơ sở, Viện Xã hội học.
- [11] UN Habitat (2014), *Hồ sơ Nhà ở Việt Nam*, Hà Nội.
- [12] <http://soxaydung.hanoi.gov.vn/vi-vn/tin/thong-bao-danh-sach-khach-hang-da-ky-hop-dong-mua-ban-can-ho-tai-du-an-nha-o-xa-hoi-cho-nguoi-co-thu-nhap-thap-rice-city-linh-dam/785153-227898-396534> truy cập ngày 17/10/2016.