

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO

BỘ TÀI CHÍNH

HỌC VIỆN TÀI CHÍNH

VŨ THỊ LAN NHUNG

**GIẢI PHÁP TÀI CHÍNH PHÁT TRIỂN
NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI HÀ NỘI**

Chuyên ngành: Tài chính – Ngân hàng

Mã số: 9.34.02.01

TÓM TẮT LUẬN ÁN TIẾN SĨ KINH TẾ

HÀ NỘI - 2021

**Công trình được hoàn thành
tại Học viện tài chính**

Người hướng dẫn khoa học 1: TS. Nguyễn Minh Hoàng

Người hướng dẫn khoa học 2: PGS.TS Ngô Trí Long

Phản biện 1:.....

.....

Phản biện 2:.....

.....

Phản biện 3:.....

.....

**Luận án sẽ được bảo vệ tại Hội đồng chấm luận án
cấp Học viện, họp tại Học viện tài chính**

Vào hồi...giờ....ngày...tháng...năm 2021

**Có thể tìm hiểu luận án tại Thư viện Quốc gia
và Thư viện Học viện tài chính**

PHẦN MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài nghiên cứu

Nhà ở là một trong những nhu cầu thiết yếu của mọi tầng lớp nhân dân, là tiền đề quan trọng góp phần nâng cao mức sống của người dân, ổn định xã hội, góp phần tích cực vào xây dựng và phát triển đất nước. Trong những năm gần đây, do tốc độ đô thị hóa tăng nhanh (từ 36,8% năm 1999 lên 41% năm 2009 và 49,2% vào năm 2019) do sự phát triển kinh tế - văn hóa - xã hội, do việc hình thành các khu công nghiệp mới tập trung cùng với làn sóng di cư ngày càng mạnh mẽ về các đô thị lớn nên nhu cầu về nhà ở của người dân tại thủ đô Hà Nội liên tục tăng cao. Mặt khác, thu nhập tự tích lũy của người dân nói chung đặc biệt là những đối tượng lao động trẻ còn rất thấp, chưa tự giải quyết được nhu cầu về nhà ở. Hiện nay, khả năng tiếp cận nhà ở của một bộ phận không nhỏ người dân gặp rất nhiều khó khăn, đặc biệt những người nghèo, có thu nhập thấp tại khu vực đô thị, công nhân tại các khu công nghiệp. Theo thống kê của Bộ xây dựng, khoảng 1/3 cư dân tại các đô thị lớn như Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh gặp khó khăn về nhà ở, trong đó 90% người trong lứa tuổi 18-35 không có nhà.

Thực tế cho thấy những người có nhu cầu về nhà ở xã hội đa số là các đối tượng yếu thế, hoàn cảnh khó khăn, thu nhập ở mức thấp hoặc trung bình. Họ muốn có nhà để ở nhưng vì điều kiện khách quan hoặc chủ quan nào đó không thể tự xoay sở mà cần có sự trợ giúp từ bên ngoài mà trước tiên là từ Nhà nước. Thông qua các giải pháp ưu đãi về tài chính, Nhà nước sẽ giúp tháo gỡ phần nào những khó khăn về nhà ở mà người nghèo không thể tự giải quyết được.

Về phía các doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội: đặc thù của các dự án nhà ở xã hội là phải cung cấp những sản phẩm nhà ở có giá thấp hơn so các loại hình nhà ở khác cùng chất lượng để đáp ứng được nhu cầu của đại bộ phận người nghèo, người thu nhập thấp. Tuy nhiên, muốn có sản phẩm nhà ở giá rẻ đòi hỏi các chủ đầu tư phải cắt giảm đến mức thấp nhất các khoản chi phí đầu vào như: tiền sử

dụng đất, tiền thuê đất, các khoản thuế, chi phí lãi vay.... Để điều đó có thể trở thành hiện thực thì không thể thiếu được vai trò của Nhà nước. Bằng việc ban hành và thực thi các giải pháp nói chung, giải pháp tài chính nói riêng như miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, giảm một số khoản thuế, ưu đãi về lãi suất vay xây nhà... Nhà nước đóng vai trò quan trọng trong việc phát triển nhà ở xã hội.

Tuy nhiên, thời gian qua, các chính sách, giải pháp tài chính nhằm phát triển nhà ở xã hội đã được Nhà nước ban hành như: giải pháp về nguồn vốn, giải pháp về thuế, giải pháp về giá, giải pháp về tín dụng nhưng còn nhiều hạn chế, bất cập, chưa đầy đủ, đồng bộ, kịp thời, việc tổ chức thực hiện cũng còn nhiều vướng mắc khiến cho chương trình phát triển nhà ở xã hội của Thành phố Hà Nội chưa đáp ứng được nhu cầu của người dân, các kế hoạch phát triển nhà ở xã hội của Hà Nội không đạt được mục tiêu đã đề ra. Theo Báo cáo đánh giá kết quả hoạt động về nhà ở và thị trường bất động sản của Ban chỉ đạo chính sách nhà ở và thị trường bất động sản của thành phố Hà Nội thì kết quả thực hiện các chương trình nhà ở xã hội của Hà Nội giai đoạn 2016-2020 mới chỉ đạt 4.040.000 m² nhà ở tương đương 60,6% kế hoạch đề ra (trong đó nhà cho người thu nhập thấp đạt 3.270.412 m² tương ứng 69,9%; nhà cho công nhân đạt 469.588 m² tương ứng 82,74%; nhà cho sinh viên đạt 300.000 m² tương ứng 30,7%).

Mặt khác, tính đến thời điểm hiện tại tuy đã có một số nghiên cứu đơn lẻ về phát triển nhà ở xã hội, nhưng những nghiên cứu chuyên sâu về các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam nói chung và Hà Nội nói riêng còn rất ít, chưa toàn diện, đầy đủ và hệ thống. Vì những lí do trên mà việc hoàn thiện các giải pháp tài chính nhằm phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội trong thời gian tới là hết sức cấp thiết. Vì vậy NCS đã lựa chọn đề tài ” ***Giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội*** “ làm đề tài nghiên cứu cho luận án của mình. Đề tài được thực hiện với mong muốn tìm ra các giải pháp tốt nhất, phù hợp nhất để hoàn thiện các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội Hà Nội, góp phần giải quyết nhu cầu nhà ở

cho phần lớn người dân, đặc biệt là người nghèo. Đề tài có ý nghĩa lớn về lí luận và thực tiễn, rất cần thiết trong giai đoạn hiện nay và các năm tiếp theo.

2. Tổng quan các công trình nghiên cứu liên quan đến đề tài luận án và hướng nghiên cứu tiếp theo của luận án

Luận án đã nghiên cứu các công trình khoa học, các luận án tiến sĩ, các bài báo trong và ngoài nước liên quan đến giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội. Từ đó luận án chỉ ra khoảng trống cần nghiên cứu và hướng nghiên cứu tiếp theo.

2.1. Những khoảng trống trong các nghiên cứu:

Thứ nhất, những nghiên cứu trên mới chỉ đề cập đến những nội dung cơ bản của nhà ở nói chung, nhà ở xã hội nói riêng hoặc các tài chính nhà ở xã hội ... Tuy nhiên, các nghiên cứu đó vừa chưa hệ thống và mang tính đơn lẻ, vừa chưa đầy đủ về nhà ở xã hội và giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội.

Thứ hai, do có sự khác biệt về trình độ phát triển kinh tế xã hội, về văn hóa xã hội, về đặc điểm dân cư cho nên còn có những điểm không tương đồng trong cách nhìn nhận, đánh giá về vấn đề nhà ở xã hội giữa Việt Nam và một số nước phát triển trên thế giới như quan điểm về vai trò của Nhà nước trong vấn đề phát triển nhà ở xã hội, giá nhà ở xã hội hoạt động quy luật cung cầu của thị trường hay do Nhà nước khống chế...

Thứ ba, tính đến thời điểm hiện tại, ở Việt Nam, chưa có đề tài nào tập trung trực tiếp, toàn diện và có hệ thống về giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội. Vì vậy, đề tài nghiên cứu đảm bảo tính cấp thiết và không có sự trùng lặp với bất kỳ công trình nghiên cứu nào trước đây.

2.2. Hướng nghiên cứu của luận án

Xuất phát từ những khoảng trống trong các nghiên cứu đã đề cập ở trên, luận án đi sâu nghiên cứu thực trạng sử dụng các giải pháp tài chính nhằm phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hà Nội giai đoạn 2011-2020, qua đó đánh giá kết quả đạt được, hạn chế, nguyên nhân của những hạn chế trong việc sử dụng các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội trong giai đoạn này. Trên cơ sở đó đưa ra quan điểm hoàn thiện và đề xuất nội dung hoàn thiện các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội giai đoạn 2021-2030.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

- **Mục đích nghiên cứu:** Đề xuất các quan điểm và giải pháp tài chính nhằm phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội trong thời gian tới.

- **Nhiệm vụ nghiên cứu:** Để đạt được mục đích nghiên cứu, luận án tập trung vào các nhiệm vụ nghiên cứu sau:

- Hệ thống hóa và làm sáng tỏ những vấn đề lý luận cơ bản về nhà ở xã hội, các giải pháp tài chính để phát triển nhà ở xã hội, các nhân tố ảnh hưởng đến việc sử dụng các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội. Khảo cứu kinh nghiệm các nước trên thế giới về việc sử dụng các giải pháp tài chính nhằm phát triển nhà ở xã hội và rút ra bài học cho Việt Nam, Hà Nội.

- Phân tích thực trạng từ đó đánh giá kết quả đạt được, hạn chế cũng như tìm ra nguyên nhân của hạn chế trong việc sử dụng các giải pháp tài chính để phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội.

- Đề xuất một số quan điểm và nội dung hoàn thiện các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội trong thời gian tới.

Để thực hiện nhiệm vụ trên, luận án đã nêu các câu hỏi để giải quyết vấn đề nghiên cứu, cụ thể:

(1) Nhà ở xã hội là gì? Loại hình nhà ở này có đặc điểm gì khác so với những loại hình nhà ở khác?

(2) Có những giải pháp tài chính nào được sử dụng để phát triển nhà ở xã hội? Tác động của các giải pháp tài chính đó đối với việc phát triển nhà ở xã hội ra sao? Những nhân tố nào ảnh hưởng đến các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội?

(3) Các nước trên thế giới sử dụng các giải pháp tài chính để phát triển nhà ở xã hội như thế nào?

(4) Những hạn chế trong việc sử dụng các giải pháp tài chính để phát triển nhà ở xã hội của Hà Nội trong giai đoạn 2011-2020 là gì?

(5) Hà Nội cần phải làm gì để hoàn thiện các giải pháp tài chính nhằm phát triển nhà ở xã hội trong thời gian tới?

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

- **Đối tượng nghiên cứu:** Đối tượng nghiên cứu của luận án là giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội.

- **Phạm vi nghiên cứu:**

- *Về nội dung:* Vấn đề sử dụng giải pháp tài chính nhằm phát triển nhà ở xã hội khá đa dạng, phức tạp. Do vậy luận án chỉ tập trung nghiên cứu giải pháp tài chính có tác động mạnh mẽ và trực tiếp nhất, đó là **giải pháp tài chính từ phía Nhà nước nhằm phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội**, cụ thể như sau: giải pháp về nguồn vốn, giải pháp về thuế, giải pháp tín dụng, giải pháp về giá.

- *Về không gian:* Luận án tập trung nghiên cứu các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hà Nội.

- *Về thời gian:* Luận án chủ yếu phân tích việc sử dụng giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội từ 2011-2020. Từ đó đề xuất hướng hoàn thiện các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội từ 2021-2030.

5. Phương pháp nghiên cứu

5.1. Quy trình nghiên cứu

- *Bước 1:* Luận giải tính cấp thiết của đề tài; Xác định mục tiêu nghiên cứu; Câu hỏi nghiên cứu và nhiệm vụ nghiên cứu; Đối tượng nghiên cứu; Phạm vi nghiên cứu.
- *Bước 2:* Tổng quan tình hình nghiên cứu trong và ngoài nước về giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội; Xác định khoảng trống cần nghiên cứu; Phương pháp nghiên cứu.
- *Bước 3:* Xác lập khung lý thuyết về giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội.
- *Bước 4:* Thu thập thông tin dữ liệu: (1) Dữ liệu thứ cấp: rà soát và thu thập dữ liệu; Kiểm tra dữ liệu; Phân tích dữ liệu; (2) Dữ liệu sơ cấp: Điều tra xã hội học; Phỏng vấn chuyên gia (chuyên sâu); Phân tích dữ liệu khảo sát, điều tra.

- *Bước 5:* Dựa vào kết quả xử lý, tổng hợp dữ liệu phân tích, diễn giải, lập luận và luận giải toàn bộ các kết quả nghiên cứu thể hiện trong nội dung luận án.

5.2. Cách tiếp cận nghiên cứu

Từ góc độ người nghiên cứu khoa học độc lập, xuất phát từ những khoảng trống trong các nghiên cứu trong lý luận và thực tiễn sử dụng các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội giai đoạn vừa qua, luận án đã nêu ra mục tiêu và nhiệm vụ nghiên cứu cần giải quyết. Căn cứ vào mục tiêu và nhiệm vụ nghiên cứu tiến hành xem xét các lý thuyết về giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội, đánh giá thực trạng sử dụng các giải pháp tài chính tại Hà Nội...cũng như định hướng phát triển nhà ở của Thành phố Hà Nội đến năm 2030, luận án đã tập trung đề xuất các nội dung để hoàn thiện các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố Hà Nội cho giai đoạn 2021-2030.

5.3. Phương pháp nghiên cứu

Phương pháp luận: luận án vận dụng lý luận và phương pháp luận của chủ nghĩa duy vật biện chứng kết hợp với duy vật lịch sử.

Phương pháp nghiên cứu cụ thể:

(1) Phương pháp nghiên cứu tổng quan: Tác giả sưu tầm, hệ thống hóa các tài liệu, công trình nghiên cứu về lý luận và thực tiễn trong và ngoài nước có liên quan đến đề tài; đánh giá khái quát những kết quả đã đạt được và những vấn đề còn chưa được giải quyết để tìm ra khoảng trống trong nghiên cứu; đưa ra những minh chứng về sự không trùng lặp của đề tài nghiên cứu và là công trình mới, độc lập của tác giả.

(2) Phương pháp thu thập tài liệu và xử lý số liệu:

Luận án sử dụng 2 nguồn số liệu:

- *Nguồn số liệu thứ cấp* được tác giả thu thập và tổng hợp qua sách báo, thư viện, từ các báo cáo chính thức của các cơ quan quản lý về nhà ở xã hội ...Các số liệu đã được kiểm tra, đối chiếu, so sánh để có sự nhất quán, đảm bảo nội dung phân tích có độ tin cậy cao.

- *Nguồn số liệu sơ cấp* được thu thập bằng phương pháp điều tra, phỏng vấn. Để đưa ra đánh giá khách quan và có kết luận mang tính thực tiễn, tác giả đã tiến hành điều tra 3 nhóm đối tượng: *Nhóm đối tượng 1*: Các cơ quan quản lý về nhà ở xã hội và các chuyên gia về nhà ở xã hội. *Nhóm đối tượng 2*: Doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. *Nhóm đối tượng 3*: Người thụ hưởng nhà ở xã hội.

(3) Phương pháp nghiên cứu cơ sở lý thuyết và phân tích đánh giá:

Tác giả sử dụng kết hợp các phương pháp: nghiên cứu tài liệu, chuyên khảo, so sánh, thống kê, tổng hợp, phân tích, suy luận, diễn giải... để giải quyết các vấn đề đặt ra trong nội dung đề tài nghiên cứu.

6. Đóng góp của luận án

Là công trình nghiên cứu chuyên sâu đầu tiên về giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hà Nội, luận án có những đóng góp sau:

6.1. Về lý luận

- Luận án đã hệ thống hóa và làm sáng tỏ những vấn đề lý luận về giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội, trong đó nêu rõ các vấn đề: khái niệm, nội dung, tác động của giải pháp tài chính đến phát triển nhà ở xã hội, các nhân tố ảnh hưởng đến việc sử dụng giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội.

- Luận án đã khảo cứu kinh nghiệm sử dụng các giải pháp tài chính để phát triển nhà ở xã hội của 12 quốc gia trên thế giới và rút ra bốn bài học kinh nghiệm cho Việt Nam nói chung và Hà Nội nói riêng.

6.2. Về thực tiễn

- Luận án đưa ra các đánh giá độc lập về kết quả đạt được, hạn chế, nguyên nhân của những hạn chế trong quá trình sử dụng các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hà Nội giai đoạn 2011-2020, thông qua 4 nội dung cơ bản: (1) về giải pháp nguồn vốn, (2) về giải pháp về thuế, (3) về giải pháp tín dụng, (4) về giải pháp về giá.

- Bên cạnh việc đánh giá dựa trên số liệu thứ cấp, Luận án còn tiến hành phỏng vấn, điều tra cần thiết đối với 3 nhóm đối tượng khác nhau là: Nhóm 1:

các cơ quản lý Nhà nước, các chuyên gia về lĩnh vực nhà ở xã hội ; Nhóm 2: các doanh nghiệp tham gia đầu tư nhà ở xã hội; Nhóm 3: người thụ hưởng (người mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội) để có cái nhìn khách quan, khoa học, đầy đủ và toàn diện hơn phục vụ cho việc đánh giá thực trạng và đề xuất giải pháp.

- Trên cơ sở xem xét bối cảnh kinh tế xã hội quốc tế và trong nước, định hướng phát triển nhà ở của thành phố Hà Nội thời gian tới, Luận án đã đưa ra quan điểm hoàn thiện các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội. Đồng thời đề xuất hệ thống các giải pháp khả thi từ phía Nhà nước nhằm hoàn thiện các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội trong thời gian tới.

7. Kết cấu luận án

Ngoài phần mở đầu, kết luận, danh mục bảng, danh mục tài liệu tham khảo và các phụ lục, luận án được kết cấu gồm 3 chương:

Chương 1: Cơ sở lý luận về giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội

Chương 2: Thực trạng sử dụng giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội thời gian qua.

Chương 3: Hoàn thiện giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội.

CHƯƠNG 1

CƠ SỞ LÝ LUẬN VỀ GIẢI PHÁP TÀI CHÍNH

PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI

1.1. TỔNG QUAN VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI

1.1.1. Nhà ở xã hội

1.1.1.1. Khái niệm nhà ở xã hội

“Nhà ở xã hội là nhà ở có sự hỗ trợ của Nhà nước cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của pháp luật”.

1.1.1.2. Đặc điểm nhà ở xã hội

1.1.1.3. Phân loại nhà ở xã hội

1.1.2. Phát triển nhà ở xã hội

1.1.2.1. Khái niệm phát triển nhà ở xã hội

Phát triển nhà ở xã hội là sự phát triển về số lượng, loại hình và hình thức cung cấp nhà ở xã hội cho các đối tượng theo quy định. Do đó, việc phát triển nhà ở xã hội thực chất là việc đầu tư xây dựng mới, xây dựng lại, cải tạo nhằm làm tăng diện tích nhà ở cung cấp cho các đối tượng xã hội, gia tăng đối tượng thụ hưởng cụ thể theo quy định của địa phương, gia tăng hình thức, chất lượng cung ứng dịch vụ với sự tham gia ngày càng nhiều của các nhà đầu tư vào thị trường phát triển nhà ở xã hội.

1.1.2.2. Các chỉ tiêu phản ánh sự phát triển của nhà ở xã hội.

1.1.2.2.1 Phát triển nhà ở xã hội về mặt lượng

Phát triển nhà ở xã hội về số lượng có thể phản ánh bằng các chỉ tiêu:

- Diện tích sàn xây dựng
- Số căn hộ xây dựng hoặc số chỗ ở
- Diện tích sàn bình quân/1 hộ (hoặc 1 người)
- Số người được thụ hưởng nhà ở xã hội
- Số đối tượng được thụ hưởng nhà ở xã hội
- Số nhà đầu tư tham gia đầu tư xây dựng phát triển nhà ở xã hội.

1.1.2.2.2 Phát triển loại hình, hình thức cung cấp dịch vụ nhà ở xã hội và nâng cao chất lượng nhà ở xã hội.

- Phát triển về loại hình cung ứng nhà ở xã hội
- Phát triển về dịch vụ cung cấp nhà ở xã hội
- Nâng cao chất lượng nhà ở xã hội

1.2. GIẢI PHÁP TÀI CHÍNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI

1.2.1 Khái niệm giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội

Giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội là sự cụ thể hóa các chính sách tài chính của Nhà nước, bao hàm tổng thể các cách thức và biện pháp sử dụng các công cụ tài chính một cách thích hợp và đồng bộ nhằm mục đích phát triển nhà ở xã hội.

1.2.2. Vai trò của giải pháp tài chính đến phát triển nhà ở xã hội

1.2.2.1. Góp phần bình ổn thị trường bất động sản

1.2.2.2. Góp phần kích thích đầu tư, phát triển kinh tế xã hội.

1.2.2.3. Góp phần thực hiện chính sách an sinh xã hội của Nhà nước

1.2.3. Nội dung các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội

1.2.3.1. Giải pháp nguồn vốn phát triển nhà ở xã hội

*** Khái niệm giải pháp nguồn vốn**

Giải pháp nguồn vốn phát triển nhà ở xã hội là các biện pháp và cách thức huy động và sử dụng nguồn vốn phù hợp để phát triển nhà ở xã hội.

*** Nội dung giải pháp nguồn vốn**

Nguồn vốn đầu tư phát triển nhà ở xã hội có thể chia thành 4 nhóm: nguồn vốn từ NSNN, nguồn vốn ngoài NSNN, nguồn vốn từ Quỹ phát triển nhà ở và nguồn vốn từ Quỹ tiết kiệm nhà ở.

*** Tác động của giải pháp nguồn vốn đến phát triển nhà ở xã hội**

Nguồn vốn là một trong những điều kiện tiên đề, là giải pháp tài chính quan trọng không thể thiếu được trong quá trình phát triển nhà ở xã hội. Đối với chủ đầu tư, nếu không có vốn thì không thể đầu tư xây dựng dự án. Còn đối với người mua, thuê mua nhà ở xã hội thì cũng không thể có tiền để trả tiền nhà..

1.2.3.2. Giải pháp thuế phát triển nhà ở xã hội

- ***Khái niệm giải pháp thuế***

Giải pháp thuế phát triển nhà ở xã hội là các biện pháp và cách thức tác động của Nhà nước thông qua các sắc thuế khác nhau nhằm phát triển nhà ở xã hội

- ***Nội dung giải pháp thuế***

Tùy theo từng quốc gia và mỗi giai đoạn phát triển của nền kinh tế nói chung và thị trường nhà ở nói riêng mà các sắc thuế, phí, lệ phí liên quan đến lĩnh vực nhà ở xã hội có thể khác nhau song nhìn chung gồm các loại chủ yếu sau:

** Các khoản thuế:*

- (1) Thuế trước bạ
- (2) Thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất
- (3) Thuế giá trị gia tăng
- (4) Thuế thu nhập doanh nghiệp

** Các khoản thu khác liên quan đến đất đai:*

- (5) Tiền sử dụng đất.
- (6) Tiền thuê đất

- ***Tác động của giải pháp thuế đến phát triển nhà ở xã hội***

Trong các dự án phát triển nhà ở nói chung, nhà ở xã hội nói riêng, thuế là một trong các khoản chi phí chiếm một tỷ trọng không nhỏ trong tổng chi phí đầu vào của dự án. Vì vậy, việc Nhà nước miễn, giảm một số khoản thuế và các khoản thu liên quan đến đất đai sẽ góp phần kích cầu, tăng cung nhà ở xã hội.

1.2.3.3. Giải pháp tín dụng phát triển nhà ở xã hội

** Khái niệm giải pháp tín dụng*

Giải pháp tín dụng phát triển nhà ở xã hội là các biện pháp và cách thức tác động lên các công cụ tín dụng để phát triển nhà ở xã hội.

** Nội dung giải pháp tín dụng*

- (1) Hạn mức tín dụng(hạn mức cho vay)
- (2) Lãi suất tín dụng
- (3) Thời hạn cho vay
- (4) Điều kiện vay vốn

(5) Nguyên tắc cho vay

(6) Đảm bảo tiền vay

*** Tác động của giải pháp tín dụng đến phát triển nhà ở xã hội**

Những ưu đãi trong chính sách tín dụng của Nhà nước trong từng thời kỳ cụ thể về về mức cho vay, thời hạn vay, lãi suất vay, đối tượng vay, điều kiện được vay sẽ góp phần tháo gỡ khó khăn về vốn đối với cả chủ đầu tư và và người mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội.

1.2.3.4. Giải pháp về giá nhà ở xã hội

*** Khái niệm giải pháp giá:** Giải pháp về giá nhà ở xã hội là các biện pháp và cách thức tác động của Nhà nước lên giá nhà ở xã hội thông qua các qui định về giá để phát triển nhà ở xã hội.

*** Nội dung giải pháp giá:**

Nội dung giải pháp về giá nhà ở xã hội của nhà nước bao gồm việc qui định phương pháp xác định giá bán, giá cho thuê mua, giá cho thuê nhà ở xã hội ; qui định về giá cố định, giá trần, giá sàn, giá khung, trợ giá, qui định về lợi nhuận định mức (lợi nhuận biên); qui định về việc quản lý, kiểm tra, thanh tra các yếu tố hình thành giá...

(1) Giá bán nhà ở xã hội

Giá bán nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án xác định trên cơ sở tính đủ các chi phí hợp lý để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay (nếu có), lợi nhuận định mức và thuế giá trị gia tăng; chưa bao gồm chi phí bảo trì.

(2) Giá cho thuê nhà ở xã hội

- Giá cho thuê nhà ở xã hội cho chủ đầu tư xác định trên cơ sở tính đủ các chi phí hợp lý để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay (nếu có), lợi nhuận định mức, thuế giá trị gia tăng và chi phí bảo trì.

(2) Giá cho thuê mua nhà ở xã hội

- Giá cho thuê mua nhà ở xã hội được xác định trên cơ sở tính đủ các chi phí hợp lý để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay (nếu có), lợi nhuận định mức và thuế giá trị gia tăng, chưa bao gồm chi phí bảo trì.

*** Tác động của giải pháp giá đến phát triển nhà ở xã hội:**

Giải pháp giá là một trong nội dung quan trọng, mấu chốt của các giải pháp tài chính nhằm phát triển nhà ở xã hội. Việc xác định mức giá bán, cho thuê mua, cho thuê đối với nhà ở xã hội hợp lý với nhà ở xã hội vừa có tác dụng tăng cung, vừa có tác dụng kích cầu với nhà ở xã hội.

1.2.4. Các nhân tố ảnh hưởng đến giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội

1.2.4.1. Các nhân tố thuộc môi trường vĩ mô

1.2.4.2. Quan điểm của Nhà nước và chính quyền địa phương về phát triển nhà ở xã hội

1.2.4.3. Chính sách quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để phát triển nhà ở xã hội của Chính phủ và chính quyền các cấp

1.2.4.4. Khả năng quản lý, điều hành chính sách của Chính phủ về phát triển nhà ở xã hội

1.2.4.5. Nguồn lực của Nhà nước cho phát triển nhà ở xã hội

1.3. KINH NGHIỆM CỦA MỘT SỐ NƯỚC TRÊN THẾ GIỚI VỀ SỬ DỤNG GIẢI PHÁP TÀI CHÍNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI

1.3.1. Kinh nghiệm của một số nước trên thế giới về sử dụng giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội.

Luận án đã nghiên cứu kinh nghiệm của 12 quốc gia đó là: Singapore, Malaysia, Nhật Bản, Trung Quốc, Hàn Quốc, Philipines, Thái Lan, Thụy Điển, Đức, Pháp, Hoa Kỳ, Brazil về việc sử dụng các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội cụ thể: giải pháp nguồn vốn, giải pháp thuế, giải pháp tín dụng, giải pháp giá.

1.3.2. Bài học kinh nghiệm về sử dụng các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội cho Hà Nội, Việt Nam

Qua khảo cứu kinh nghiệm của 12 quốc gia kể trên, luận án đã rút ra 4 bài học trong về việc sử dụng các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội cho Hà Nội, Việt Nam như sau:

(1) Bài học về giải pháp nguồn vốn

Một là, Nhà nước trực tiếp đầu tư vốn để xây dựng nhà ở xã hội cho thuê.

Hai là, thành lập Quỹ tiết kiệm nhà ở như một kênh cung ứng vốn hiệu quả cho phát triển nhà ở xã hội

(2) ***Bài học về giải pháp thuế:*** Nhà nước có thể qui định một tỷ lệ thuế thu nhập nhất định đối với nhóm người giàu để bổ sung vào Quỹ phát triển nhà ở. Đồng thời miễn giảm một số loại thuế bất động sản giảm bớt chi phí cho chủ đầu tư tham gia xây dựng dự án nhà ở xã hội.

(3) ***Bài học về giải pháp tín dụng:*** Nhà nước cấp vốn tín dụng cho vay ưu đãi hoặc bảo lãnh về vốn đối với người mua, hoặc thuê nhà.

(4) ***Bài học về giải pháp giá đối với nhà ở xã hội :*** Nhà nước hỗ trợ bao cấp một phần giá cả nhà thuê, mua nhà ở xã hội cho các đối tượng có nhu cầu để việc hình thành giá nhà được thấp hơn.

CHƯƠNG 2

THỰC TRẠNG GIẢI PHÁP TÀI CHÍNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI HÀ NỘI THỜI GIAN QUA

2.1 ĐẶC ĐIỂM CHUNG CỦA HÀ NỘI ẢNH HƯỞNG ĐẾN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI

Trong phần này, luận án đã khái quát những đặc điểm chung của Hà Nội như về tự nhiên, dân số, nhà ở, kinh tế đồng thời chỉ ra những thuận lợi và khó khăn trong quá trình phát triển nhà ở xã hội riêng có của Hà Nội như dân số đông, tốc độ đô thị hóa tăng nhanh, mật độ dân số cao, tập trung đông công nhân tại các khu công nghiệp, sinh viên tại các trường Đại học, Cao đẳng, đa số người dân có thu nhập thấp và trung bình đang khó khăn về nhà ở.

2.2. THỰC TRẠNG PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI HÀ NỘI THỜI GIAN QUA

2.2.1. Giai đoạn 2011-2015

Kết quả thực hiện các chương trình nhà ở xã hội của Hà Nội giai đoạn 2011-2015 đã hoàn thành tổng 1.384.034 m² sàn xây dựng (đạt 49% kế hoạch). Tổng số m² sàn nhà ở xã hội còn thiếu chưa đáp ứng được nhu cầu của cả giai đoạn này là 1.441.000 m² sàn xây dựng nhà ở xã hội. Cụ thể như sau:

- ***Nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp***

Tính cả giai đoạn 2011-2015, chương trình nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp tại Hà Nội chỉ đạt 47,2% so với kế hoạch (tương ứng 850.304 m² sàn tương ứng 21.830 căn hộ cho người thu nhập thấp).

- ***Nhà ở xã hội cho công nhân***

Tính cả giai đoạn 2011-2015, chương trình nhà ở xã hội cho công nhân tại Hà Nội mới chỉ đạt 42% so với kế hoạch (tương ứng 203.714 m² sàn xây dựng tương ứng 23.656 chỗ ở cho công nhân).

- ***Nhà ở xã hội cho sinh viên***

Tính cả giai đoạn 2011-2015, chương trình nhà ở xã hội cho sinh viên tại Hà Nội mới chỉ đạt 61,1% so với kế hoạch (tương ứng 330.016 m² sàn xây dựng tương ứng 25.058 chỗ ở cho sinh viên).

2.2.2. Giai đoạn 2016-2020

Kết quả thực hiện các chương trình nhà ở xã hội tính đến cuối tháng 12/2020, Thành phố Hà Nội đã hoàn thành tổng 4.040.000 m² sàn xây dựng (đạt 64,9%). Tổng số m² sàn nhà ở xã hội còn thiếu chưa đáp ứng được nhu cầu của cả giai đoạn này là 2.180.861 m² sàn xây dựng nhà ở xã hội. Cụ thể như sau:

- ***Nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp***

Tính đến cuối tháng 12/2020, chương trình nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp tại Hà Nội giai đoạn 2016-2020 chỉ đạt 69,9% so với kế hoạch (tương ứng 3.270.412 m² sàn tương ứng 32.062 căn hộ cho người thu nhập thấp).

- ***Nhà ở xã hội cho công nhân***

Tính đến cuối tháng 12/2020, chương trình nhà ở xã hội cho công nhân tại Hà Nội giai đoạn 2016-2020 đạt 82,74% so với kế hoạch (tương ứng 469.588 m² sàn tương ứng 49.430 chỗ ở cho công nhân).

- ***Nhà ở xã hội cho sinh viên***

Tính đến cuối tháng 12/2020, chương trình nhà ở xã hội cho sinh viên tại Hà Nội giai đoạn 2016-2020 chỉ đạt 30,7% so với kế hoạch (tương ứng 300.000 m² sàn tương ứng 22.779 chỗ ở cho sinh viên).

2.2.3. Nhận xét chung thực trạng phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội thời gian qua.

Nhìn chung 10 năm qua (2011-2020) các chương trình nhà ở xã hội trên địa bàn Hà Nội ngày càng được Nhà nước quan tâm chú trọng. Tỷ lệ hoàn thành kế hoạch phát triển nhà ở xã hội giai đoạn 2011-2015 là 49%, giai đoạn là 2016-2020 là 64,9%. Tính đến cuối năm 2020, số m² sàn nhà ở xã hội còn thiếu so kế hoạch đặt ra là 2.180.861 m² của Thành phố.

2.3. THỰC TRẠNG SỬ DỤNG CÁC GIẢI PHÁP TÀI CHÍNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI HÀ NỘI THỜI GIAN QUA

2.3.1. Thực trạng giải pháp nguồn vốn

2.3.1.1. Nguồn vốn từ NSNN và nguồn vốn ngoài NSNN

Giai đoạn 2011-2015: Cơ cấu vốn huy động được cho đầu tư xây dựng nhà ở xã hội của Thành phố giai đoạn này là: Vốn NSNN chiếm 21,5% (tương ứng 2.320 tỷ đồng). Vốn huy động bên ngoài NSNN chiếm 78,5% (tương ứng 8.476,8 tỷ đồng) trong tổng vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.. Tổng vốn huy động được để xây nhà ở xã hội giai đoạn 2011-2015 của Hà Nội là **10.796,8 tỷ đồng**. Như vậy kết quả huy động vốn cho nhà ở xã hội của Thành phố mới chỉ đáp ứng được 48,8% nhu cầu vốn cần có để phát triển nhà ở xã hội ở giai đoạn này.

Giai đoạn 2016-2020: Cơ cấu nguồn vốn đầu tư cho nhà ở xã hội đã thay đổi nhiều so với giai đoạn trước theo xu hướng vốn NSNN chiếm tỷ trọng ít hơn (1,4% trong tổng vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội của Thành phố giai đoạn này) tương ứng 590 tỷ đồng. Còn lại 41.765 tỷ đồng là nguồn vốn huy động ngoài NSNN chiếm 98,6 % . Giai đoạn 2016-2020, nhờ có các chính sách ưu đãi khuyến khích của Nhà nước nên đã thu hút nhiều doanh nghiệp tư nhân tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Kết quả tổng vốn huy động được để xây nhà ở xã hội của Thành phố là **42.355** tỷ đồng. Tuy nhiên tính đến cuối tháng 12/2020, so với nhu cầu vốn của giai đoạn 2016-2020 thì số vốn còn thiếu là 32.295 tỷ, và kết quả vốn huy động được mới đạt 56,7% nhu cầu thực tế về vốn cho nhà ở xã hội của toàn Thành phố.

2.3.1.2 Nguồn vốn từ Quỹ phát triển nhà ở

Tuy nhiên thời gian qua Quỹ phát triển nhà ở của Thành phố hoạt động chưa thực sự hiệu quả và đúng nghĩa là một kênh cung ứng vốn cho phát triển nhà ở xã hội.

2.3.1.3. Nguồn vốn từ Quỹ tiết kiệm nhà ở

Chính phủ đã đồng ý với đề án lập Quỹ tiết kiệm nhà ở và giao cho Bộ Xây dựng lấy ý kiến hoàn thiện thêm. Đề án đề án Quỹ Tiết kiệm nhà ở của Bộ xây dựng triển khai dưới hai mô hình [71].

Mô hình thứ nhất: là Quỹ Tiết kiệm nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp, hộ nghèo tại đô thị vay để mua, thuê mua nhà ở xã hội và doanh nghiệp trong nước vay để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

Mô hình thứ hai: thành lập Quỹ Tiết kiệm nhà ở để cho các cá nhân, hộ gia đình trong nước vay mua nhà ở thương mại, trong đó chủ yếu tập trung cho đối tượng có thu nhập từ trung bình trở lên vay.

Tính đến thời điểm hiện tại, Hà Nội vẫn chưa có Quỹ tiết kiệm nhà.

2.3.2. Thực trạng giải pháp thuế

2.3.2.1. Thực trạng tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

2.3.2.2. Thực trạng thuế thu nhập doanh nghiệp

2.3.2.3. Thực trạng thuế giá trị gia tăng

2.3.3. Thực trạng giải pháp tín dụng

2.3.3.1. Thực trạng nguồn vốn cho vay ưu đãi từ NHCSXH.

2.3.3.2. Thực trạng nguồn vốn cho vay ưu đãi từ các tổ chức tín dụng, NHTM

2.3.4. Thực trạng giải pháp giá

2.3.4.1. Thực trạng giá bán nhà ở xã hội

2.3.4.2. Thực trạng giá cho thuê nhà ở xã hội

2.4. ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG SỬ DỤNG CÁC GIẢI PHÁP TÀI CHÍNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI HÀ NỘI THỜI GIAN QUA

2.4.1. Kết quả đạt được

2.4.1.1. Kết quả về giải pháp nguồn vốn

2.4.1.2. Kết quả về giải pháp thuế

2.4.1.3. Kết quả về giải pháp tín dụng

2.4.1.4. Kết quả về giải pháp giá

2.4.2. Hạn chế

2.4.2.1. Hạn chế về giải pháp nguồn vốn

Nguồn vốn thực tế huy động được còn thiếu rất nhiều, chưa đáp ứng được nhu cầu về vốn cho phát triển nhà ở xã hội.

2.4.2.2. Hạn chế về giải pháp thuế

Giải pháp về thuế chưa thực sự đạt được mục tiêu về khuyến khích phát triển nhà ở xã hội cho thuê.

2.4.2.3. Hạn chế về giải pháp tín dụng

Nguồn vốn tín dụng từ cả NHCSXH và NHTM còn nhỏ hẹp, chưa đáp ứng được nhu cầu về phát triển nhà ở xã hội.

2.4.2.4. Hạn chế về giải pháp giá.

Giá nhà ở xã hội thực tế người mua phải trả cao hơn thu nhập của người mua nhà.

Có sự chênh lệch giữa giá thực tế người mua phải trả và giá rao bán nhà ở xã hội.

2.4.3. NGUYÊN NHÂN CỦA HẠN CHẾ

2.4.3.1. Nguyên nhân của hạn chế về giải nguồn vốn

- Vốn NSNN cho nhà ở xã hội thời gian qua còn hạn hẹp và mang tính chất ngắn hạn.
- Các hình thức huy động vốn từ nguồn vốn ngoài NSNN nhìn chung còn chưa mở rộng và đa dạng.
- Quỹ đầu tư phát triển nhà ở hoạt động kém hiệu quả
- Chưa có Quỹ tiết kiệm nhà ở.

2.4.3.2. Nguyên nhân của hạn chế về giải pháp thuế

- Sự bất hợp lý trong cách xác định thuế giá trị gia tăng, đối với 2 trường hợp đầu tư xây để bán, cho thuê mua và trường hợp xây chỉ để cho thuê nhà ở xã hội.
- Sự bất hợp lý trong cách xác định thuế thu nhập doanh nghiệp, đối với 2 trường hợp đầu tư xây để bán, cho thuê mua và trường hợp xây chỉ để cho thuê nhà ở xã hội.

2.4.3.3. Nguyên nhân của hạn chế về giải pháp tín dụng

- Quy mô các gói tín dụng hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội còn nhỏ.
- Tốc độ giải ngân các gói tín dụng còn chậm
- Lãi suất cho vay mua nhà của các NHTM và NHCSXH còn cao.
- Thời hạn cho vay mua nhà còn ngắn
- Các điều kiện về vay vốn còn ngặt nghèo, chặt chẽ

2.4.3.4. Nguyên nhân của hạn chế về giải pháp giá

- Chi phí nguyên vật liệu, chi phí nhân công, chi phí giải phóng mặt

bằng...của dự án thường cao hơn dự tính ban đầu

- Việc phân bổ chi phí hạ tầng vào giá bán nhà ở xã hội chưa hợp lý
- Việc qui định tỷ lệ lợi nhuận biên của các dự án nhà ở xã hội là chưa hợp lý, chưa linh hoạt
- Việc quản lý lĩnh vực nhà ở xã hội đặc biệt là lĩnh vực giá còn kém hiệu quả

2.4.3.5. Nhóm nguyên nhân chung

- Hệ thống các văn bản pháp luật có liên quan đến nhà ở xã hội chưa hoàn thiện, thiếu đồng bộ, chồng chéo, chưa thống nhất.
- Trình tự, thủ tục trong tất cả các khâu của quá trình đầu tư phát triển nhà ở xã hội (đối với doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội) từ khâu xin duyệt dự án đến khâu phê duyệt để bán...còn rườm rà, nhiều khâu, qua nhiều cửa, nhiều khâu...
- Thủ tục trong quá trình xét duyệt hồ sơ để mua, thuê mua nhà ở xã hội còn rườm rà, nhiều vướng mắc (đối với người mua nhà).
- Công tác thanh tra, kiểm tra trong tất cả các khâu của quá trình phát triển nhà ở xã hội cũng chưa được thường xuyên, kịp thời và hiệu quả.
- Nguyên nhân thuộc về nguồn nhân lực.

CHƯƠNG 3

HOÀN THIỆN GIẢI PHÁP TÀI CHÍNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI HÀ NỘI

3.1. BỐI CẢNH TRONG NƯỚC VÀ QUỐC TẾ, ĐỊNH HƯỚNG, QUAN ĐIỂM, MỤC TIÊU HOÀN THIỆN GIẢI PHÁP TÀI CHÍNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI

3.1.1 Bối cảnh trong nước và quốc tế ảnh hưởng tới việc hoàn thiện giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội

3.1.2 Định hướng phát triển nhà ở của Thành phố Hà Nội đến năm 2030

3.1.3. Quan điểm và mục tiêu hoàn thiện giải pháp tài chính

*** Quan điểm hoàn thiện giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội**

Một là, giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội phải phù hợp với các chủ trương, chính sách phát triển kinh tế xã hội của Đảng và Nhà nước đồng thời, giải pháp tài chính phải đảm bảo yêu cầu phù hợp với thông lệ quốc tế trong điều kiện hội nhập.

Hai là, giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội phải phù hợp với các giải pháp khác của Nhà nước, như: giải pháp đất đai, giải pháp về quy hoạch, giải pháp về giải phóng mặt bằng, giải pháp về đầu tư hạ tầng kỹ thuật...

Ba là, giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội phải đảm bảo Nhà nước đóng vai trò chủ đạo, dẫn dắt, tạo cơ chế ưu đãi trong việc phát triển nhà ở xã hội.

Bốn là, giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội phải bảo đảm tính ổn định, công bằng và hiệu quả trong chính sách nhà ở xã hội của Nhà nước, hài hòa lợi ích của người dân và của nhà đầu tư.

*** Mục tiêu hoàn thiện giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội**

Mục tiêu chung của giải pháp tài chính là thiết lập một hệ thống tài chính nhà ở xã hội bền vững, hiệu quả và công bằng, huy động và sử dụng hiệu quả các nguồn vốn trong và ngoài nước nhằm phát triển nhà ở xã hội đúng hướng; đáp ứng nhu cầu về nhà ở và nâng cao chất lượng cuộc sống của nhân dân, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của đất nước

3.2. HOÀN THIỆN GIẢI PHÁP TÀI CHÍNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI HÀ NỘI

3.2.1 Hoàn thiện giải pháp nguồn vốn

(1) Nguồn vốn Ngân sách Nhà nước

- *Hàng năm Ngân sách Nhà nước cần bố trí một lượng vốn thường xuyên, ổn định và lâu dài đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho đặc biệt là loại hình nhà ở xã hội cho thuê.*
- *Phát hành trái phiếu Chính phủ để xây dựng nhà cho thuê:*
- *Nhà nước cần cân đối thu -chi các khoản đầu tư vào lĩnh vực đầu tư công khác để có thể vừa phát triển nhà ở xã hội vừa phát triển đồng bộ các lĩnh vực khác.*
- *Hoàn thiện công tác lập xác lập kế hoạch về vốn và nhu cầu vốn cho phát triển nhà ở xã hội*
- *Nhà nước cần tăng cường thanh tra, kiểm tra việc sử dụng nguồn vốn từ Ngân sách Nhà nước để đầu tư phát triển nhà ở xã hội đảm bảo tính công bằng, hiệu quả,*

(2) Nguồn vốn ngoài NSNN

- *Mở rộng và đa dạng hóa các hình thức huy động vốn từ bên ngoài NSNN*
- *Thu hút vốn đầu tư nước ngoài*

(3) Nguồn vốn từ quỹ đầu tư phát triển nhà ở xã hội

(4) Hình thành quỹ tiết kiệm nhà ở xã hội

3.2.2. Hoàn thiện giải pháp thuế

(1) *Sửa đổi những điểm bất hợp lý trong các chính sách thuế gây trở ngại cho hoạt động phát triển nhà ở xã hội.*

(2) *Hoàn thiện và bổ sung một số nội dung trong các chính sách ưu đãi thuế nhằm phát triển nhà ở xã hội.*

(3) *Cải cách hệ thống thuế theo hướng đơn giản và nâng cao hiệu quả thực thi.*

3.2.3. Hoàn thiện giải pháp tín dụng

(1) *Nhà nước cần bố trí nguồn vốn tín dụng trung và dài hạn cấp bù lãi suất cho NHCSXH và các NHTM mà Nhà nước chỉ định để cho vay ưu đãi nhà ở xã hội.*

(2) Nhà nước cần khẩn trương bố trí nguồn vốn tín dụng 1000 tỷ đồng NHCSXH và 2000 tỷ đồng cấp bù lãi lãi suất cho vay cho NHTM quốc doanh để thực hiện cho vay ưu đãi nhà ở xã hội .

(3) Đơn giản hóa các thủ tục cho vay.

(4) Điều chỉnh mức lãi suất cho vay mua nhà ở xã hội xuống 3-3,5%/năm

(5) Điều chỉnh thời hạn vay mua nhà tối đa lên 30-35 năm.

(6) Phát triển nguồn nhân lực ngân hàng có chuyên môn về nhà ở xã hội.

3.2.4. Hoàn thiện giải pháp giá

(1) Nên linh hoạt trong việc qui định lợi nhuận định mức của các dự án nhà ở xã hội

(2) Việc phân bổ chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của các dự án nhà ở xã hội trong giá bán.

(3) Đơn giản hóa các thủ tục phê duyệt giá bán

(4) Cần nghiên cứu tìm kiếm các nguồn nguyên vật liệu rẻ để giảm bớt chi phí xây dựng, giảm giá thành và do đó sẽ giảm được giá bán nhà ở xã hội.

(5) Nhà nước trợ cấp trực tiếp bằng tiền đối với những đối tượng đặc biệt khó khăn về nhà ở.

3.3. ĐIỀU KIỆN THỰC HIỆN GIẢI PHÁP

3.3.1 Hoàn thiện hệ thống văn bản pháp luật tạo điều kiện vận hành hiệu quả và khuyến khích phát triển nhà ở xã hội Hà Nội.

3.3.2. Hoàn thiện cơ chế chính sách thông thoáng để đẩy phát triển nhà ở xã hội Hà Nội

3.3.3. Hoàn thiện bộ máy và tăng cường năng lực các chuyên viên cán bộ quản lý lĩnh vực nhà ở xã hội tại Hà Nội.

3.3.4. Hoàn thiện hệ thống thông tin phát triển nhà ở xã hội Hà Nội

3.3.5. Về việc quy hoạch và bố trí quỹ đất triển khai các dự án nhà ở xã hội

3.3.6. Về công tác giải phóng mặt bằng của các dự án nhà ở xã hội

3.3.7. Công tác đầu tư phát triển đồng bộ hạ tầng kỹ thuật của các dự án.

3.3.8. Tăng cường công tác thanh, kiểm tra, đôn đốc trong tất cả các khâu của quá trình phát triển nhà ở xã hội.

KẾT LUẬN

Vấn đề nhà ở xã hội từ lâu đã được Đảng và Nhà nước ta quan tâm chú trọng và được coi là một trong các nhiệm vụ trọng tâm trong quá trình phát triển kinh tế - xã hội của đất nước. Giải quyết tốt vấn đề nhà ở cho người dân thủ đô Hà Nội nói riêng, cả nước nói chung sẽ đảm bảo an sinh xã hội, góp phần cải thiện chất lượng cuộc sống của đại bộ phận dân nghèo, thu nhập thấp, khó khăn về chỗ ở. Để thực hiện tốt mục tiêu đã đề ra cho các chương trình nhà ở của thành phố đến năm 2030 với diện tích nhà ở bình quân toàn thành phố là 31,5m²/người (diện tích nhà ở tối thiểu 12,6 m²/người) thì cần hoàn thiện đồng bộ các giải pháp, trong đó giải pháp tài chính là một trong các giải pháp trực tiếp và quan trọng nhất.

Qua quá trình nghiên cứu lý luận và thực tiễn, trong phạm vi nghiên cứu của mình, luận án “ *Giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội* “ đã thực hiện được các nội dung chủ yếu sau:

Thứ nhất, luận án nghiên cứu một cách toàn diện, có hệ thống các vấn đề lý luận về nhà ở xã hội, phát triển nhà ở xã hội và giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội. Đây được coi là cơ sở về lý luận trong việc hoàn thiện các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội trước mắt và lâu dài.

Thứ hai, luận án đã chỉ ra được các yếu tố ảnh hưởng đến các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội.

Thứ ba, luận án đã khảo cứu, phân tích kinh nghiệm sử dụng các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội của các 12 quốc gia và rút ra các bài học kinh nghiệm cho Hà Nội, Việt Nam về việc sử dụng giải pháp nguồn vốn, giải pháp tín dụng, giải pháp về giá.

Thứ tư, trên cơ sở phân tích những đặc điểm chung của Hà Nội về tự nhiên, dân cư, nhà ở, kinh tế luận án đã chỉ ra những thuận lợi và khó khăn riêng có của Hà Nội trong quá trình phát triển nhà ở xã hội .

Thứ năm, luận án đã phân tích thực trạng các chương trình nhà ở xã hội của Hà Nội gồm chương trình nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp, cho công nhân,

cho sinh viên. Đồng thời đánh giá khái quát thực trạng các chương trình phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội thời gian qua.

Thứ sáu, luận án đã phân tích thực trạng sử dụng các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội, tác động của những giải pháp này đối với phát triển nhà ở xã hội Hà Nội. Từ đó rút ra các kết quả đạt được, những hạn chế và nguyên nhân dẫn tới những hạn chế đó. Đây được coi là cơ sở thực tiễn trong việc hoàn thiện các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn thành Hà Nội trong giai đoạn tiếp theo.

Thứ bảy, trên cơ sở nhận thức các quan điểm, định hướng phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội thời gian tới có đặt trong bối cảnh quốc tế và trong nước, luận án đã đề xuất một hệ thống các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội gồm 04 nhóm giải pháp: giải pháp về nguồn vốn, giải pháp về thuế, giải pháp về tín dụng, giải pháp về giá. Các giải pháp được xây dựng trên cơ sở phân tích những tác động của giải pháp này đến phát triển nhà ở xã hội, những hạn chế, nguyên nhân của những hạn chế trong quá trình sử dụng giải pháp tài chính đối với nhà ở xã hội những năm qua. Các giải pháp này phù hợp với mục tiêu của Nhà nước về phát triển nhà ở xã hội đến năm 2030.

Thứ tám, luận án đã tiến hành những điều tra cần thiết đối với 3 nhóm đối tượng là các cơ quản lý Nhà nước, các chuyên gia về lĩnh vực nhà ở xã hội; các doanh nghiệp tham gia đầu tư nhà ở xã hội; người mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội (người thụ hưởng) nhà ở xã hội về các nội dung liên quan đến thực trạng sử dụng các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội để có cái nhìn khách quan, khoa học phục vụ cho việc đánh giá thực trạng, cũng như đề xuất các giải pháp.

DANH MỤC CÁC CÔNG TRÌNH CÔNG BỐ CỦA TÁC GIẢ

1. Vũ Thị Lan Nhung (2010), *Vai trò của Nhà nước đối với thị trường bất động sản Việt Nam*, Tạp chí nghiên cứu tài chính kế toán , số tháng 11/2010 trang 32.
2. Vũ Thị Lan Nhung- Huyền Ngân (2013), *Phát triển đô thị bền vững trong tương lai*, Thời báo kinh tế Việt Nam, số tháng số 310 + 311 ngày 27 + 28/12/2013, trang 8-9.
3. Vũ Thị Lan Nhung (2017), *Phát triển nhà ở xã hội: Kinh nghiệm một số nước và bài học cho Việt Nam*, Tạp chí Thanh tra tài chính số tháng 6/2017, trang 53.
4. Vũ Thị Lan Nhung, (2017), *Một số yếu tố ảnh hưởng đến chính sách phát triển nhà ở xã hội*, Tạp chí Thanh tra tài chính số tháng 7/2017, trang 53.
5. Vũ Thị Lan Nhung, (2017), *Vai trò của chính sách tài chính phát triển nhà ở xã hội*, Tạp chí nghiên cứu tài chính kế toán số tháng 7/2017, trang 71.