

DISCUSSION PAPER

Address.

279 Nguyen Tri Phuong
District 10, HCMC, Vietnam

Telephone.

84-28-3844-8222

Email.

kkt@ueh.edu.vn

Website.

se.ueh.edu.vn

NHÀ Ở XÃ HỘI CHO NGƯỜI THU NHẬP THẤP TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH BÀI HỌC KINH NGHIỆM VÀ CÁC ĐỀ XUẤT

Lê Thành Nhân

Tóm tắt

Thành phố Hồ Chí Minh là địa phương có nhu cầu nhà ở cao nhất cả nước do dân số đông, diện tích đất hạn chế, giá nhà đất cao, thu nhập bình quân thấp. Tuy nhiên, nguồn cung nhà ở xã hội chỉ đáp ứng được khoảng 40% nhu cầu, do thiếu vốn đầu tư, quỹ đất, chính sách hỗ trợ, thủ tục pháp lý, quản lý nhà nước. Người dân có thu nhập thấp gặp nhiều khó khăn trong việc sở hữu nhà ở, phải sống nơi chật chội, cũ kỹ, không đảm bảo vệ sinh, an toàn.

Báo cáo này nhằm mục tiêu nghiên cứu, đánh giá và đề xuất các giải pháp phát triển nhà ở xã hội bền vững tại Thành phố Hồ Chí Minh, dựa trên kinh nghiệm của một số quốc gia trên thế giới. Bài báo cáo có ý nghĩa thực tiễn cao, góp phần giải quyết nhu cầu nhà ở cho người dân có thu nhập thấp, đóng góp vào sự phát triển kinh tế - xã hội, đô thị hóa, công nghiệp hóa của thành phố. Bài báo cáo cũng có ý nghĩa khoa học, cung cấp các thông tin, dữ liệu, phân tích, so sánh về thị trường nhà ở xã hội tại Thành phố Hồ Chí Minh và một số quốc gia khác, đề xuất các giải pháp và kinh nghiệm có thể áp dụng cho thành phố.

NHÀ Ở XÃ HỘI CHO NGƯỜI THU NHẬP THẤP TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH BÀI HỌC KINH NGHIỆM VÀ CÁC ĐỀ XUẤT

Lê Thành Nhân

Khoa Kinh tế, Trường Kinh tế, Luật và Quản lý Nhà nước, Đại học UEH.

GIỚI THIỆU

Thị trường bất động sản là một thị trường lớn và có sức lan tỏa mạnh mẽ. Khi thị trường bất động sản phát triển, nó sẽ tạo ra nhiều cơ hội kinh doanh và việc làm cho người dân. Nó cũng sẽ thúc đẩy các ngành kinh tế khác phát triển, như xây dựng, vật liệu xây dựng, nội thất, ngân hàng, bảo hiểm,... Bất động sản cũng là một tài sản có giá trị cao. Khi đầu tư vào bất động sản, nhà đầu tư có thể thu được lợi nhuận từ việc cho thuê, bán lại hoặc chuyển nhượng. Bất động sản cũng có thể được sử dụng để thế chấp để vay vốn kinh doanh hoặc mua sắm.

Theo nghiên cứu của Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, ngành bất động đóng góp trực tiếp 4,58% GDP và đóng góp tổng hợp là 13,6% GDP vào năm 2019. Nghiên cứu này cũng chỉ ra rằng, khi ngành bất động sản tăng thêm 1.000 tỉ đồng, sẽ kích thích giá trị sản xuất của các nhóm ngành còn lại 1.192 tỉ đồng; lan tỏa tới giá trị tăng thêm 311 tỷ đồng. Tuy nhiên, sau khoảng thời gian đình trệ các hoạt động kinh tế vì đại dịch COVID-19, cả nền kinh tế Việt Nam nói chung và thị trường bất động sản nói riêng gặp nhiều khó khăn. Điều này đã dẫn đến việc làm hạn chế khả năng chi trả cũng như mức thu nhập trung bình của người dân bị giảm. Đối lập với khó khăn về tài chính, giá nhà đất tại các tỉnh thành lớn như Thành phố Hồ Chí Minh hiện nay lại tăng cao, có khi gặp phải tình trạng “hết giá” với những căn hộ chung cư được cho là “cao cấp”, khiến những đối tượng lao động có thu nhập thấp khó có thể tiếp cận và sở hữu nhà dù nhu cầu nhà ở đang ngày càng đi lên.

Báo cáo Chỉ số Khả năng tiếp cận nhà ở châu Á Thái Bình Dương năm 2023 của Viện nghiên cứu ULI Asia Pacific (Hong Kong) cho biết tỷ lệ giá nhà trên thu nhập trung bình hàng tháng của hộ gia đình tại Thành phố Hồ Chí Minh là 32,5 lần. Ngoài ra, Batdongsan.com thống kê tại TP.HCM trong quý 1/2023, giá rao bán trung bình của một căn nhà mặt phố khoảng 25 tỷ đồng/căn, biệt thự khoảng từ 24 tỷ đồng/căn, nhà riêng khoảng 7,9 tỷ đồng/căn và căn hộ chung cư trung bình 3,5 tỷ đồng/căn; trong khi đó mức thu nhập bình quân của người dân lao động tại địa bàn thành phố năm 2023 ước tính khoảng 148 triệu đồng/năm. Điều này đồng nghĩa với việc, để sở hữu một căn nhà mặt phố, người dân Thành phố Hồ Chí Minh phải mất 169 năm lao động cật lực; sở hữu nhà biệt thự mất 162 năm; nhà riêng mất khoảng 53 năm và chung cư gần 24 năm thu nhập, chưa bao gồm chi phí đi lại, ăn uống,...

Thành phố Hồ Chí Minh là địa phương có nhu cầu nhà ở cao nhất cả nước do dân số đông, diện tích đất hạn chế, giá nhà đất cao, thu nhập bình quân thấp. Theo báo cáo của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh, nhu cầu nhà ở xã hội của thành phố trong giai đoạn 2016 - 2020 là khoảng 81.000 căn, trong đó 58.000 căn là cho người có thu nhập thấp, 23.000 căn là cho công

nhân. Tuy nhiên, nguồn cung nhà ở xã hội chỉ đáp ứng được khoảng 40% nhu cầu, do thiếu vốn đầu tư, quỹ đất, chính sách hỗ trợ, thủ tục pháp lý, quản lý nhà nước. Người dân có thu nhập thấp gặp nhiều khó khăn trong việc sở hữu nhà ở, phải sống nơi chật chội, cũ kỹ, không đảm bảo vệ sinh, an toàn. Nhiều người phải thuê nhà trọ, chung cư cũ, nhà tập thể, nhà ở công vụ, nhà ở xã hội với chi phí cao, điều kiện kém. Bên cạnh đó, thị trường nhà ở tại thành phố cũng chịu ảnh hưởng tiêu cực của đại dịch COVID-19, khiến nguồn cung và lượng giao dịch giảm sút, giá bán tăng cao, khó khăn trong việc huy động vốn, tín dụng, quy hoạch, cấp phép.

Trước tình hình trên, báo cáo này nhằm mục tiêu nghiên cứu, đánh giá và đề xuất các giải pháp phát triển nhà ở xã hội bền vững tại Thành phố Hồ Chí Minh, dựa trên kinh nghiệm của một số quốc gia trên thế giới. Bài báo cáo có ý nghĩa thực tiễn cao, góp phần giải quyết nhu cầu nhà ở cho người dân có thu nhập thấp, đóng góp vào sự phát triển kinh tế - xã hội, đô thị hóa, công nghiệp hóa của thành phố. Bài báo cáo cũng có ý nghĩa khoa học, cung cấp các thông tin, dữ liệu, phân tích, so sánh về thị trường nhà ở xã hội tại Thành phố Hồ Chí Minh và một số quốc gia khác, đề xuất các giải pháp và kinh nghiệm có thể áp dụng cho thành phố.

NHÀ Ở XÃ HỘI

Ileana Cerón-Palm và cộng sự (2013) trình bày ý nghĩa của mô hình nhà ở xã hội tại Mexico như sau: “Cụm từ “nhà ở xã hội” được đặt cho nhà ở được xây dựng cho các bộ phận dân cư có nguồn lực kinh tế thấp hơn. Nó bao gồm một mô hình tiêu chuẩn được xây dựng theo cùng một mô hình ở các vùng khác nhau của Mexico, bỏ qua các điều kiện khí hậu khác nhau. Hiện tại, ở Mexico, nhà ở xã hội có thể được phân loại theo giá trị của nó, dựa trên chi phí nhà ở “gấp bao nhiêu lần mức lương tối thiểu hàng tháng hiện tại ở Thành phố Mexico”.

Teresio Poggio và Christine Whitehead (2017) nhận định về khái niệm nhà ở xã hội tại châu Âu rằng: Những gì được coi là nhà ở xã hội khác nhau trên khắp châu Âu. Định nghĩa phổ biến nhất tập trung vào phân khúc cho thuê xã hội, tức là - trực tiếp hoặc gián tiếp - nhà ở được trợ cấp cho thuê với giá thuê thấp hơn giá thị trường thuần túy và được phân bổ về mặt hành chính... Nhà ở xã hội được coi là phương tiện hiệu quả để khắc phục tình trạng thiếu hụt phát sinh do thiệt hại do chiến tranh và quá trình đô thị hóa nhanh chóng. Các chương trình nhà ở quy mô lớn cũng giúp xây dựng lại các ngành xây dựng và tăng việc làm.

Marianna Marchesi và Chris Tweed (2021) cho rằng: “Nhà ở xã hội được định nghĩa là một hệ thống trong đó các hộ gia đình có nguồn tài chính hạn chế được cung cấp nhà ở với giá thuê hoặc giá thấp hơn thị trường trong thời gian dài thông qua hệ thống phân phối”.

Tại Việt Nam, định nghĩa về mô hình nhà ở xã hội được luật hoá và quy định theo khoản 7 Điều 3 của Luật nhà ở 2014 số 65/2014/QH13, “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 Luật này”.

Nhà ở xã hội tại Việt Nam có một số đặc điểm sau:

- Nhà ở xã hội được xây dựng với mục đích cung cấp nhà ở giá rẻ cho một số đối tượng thuộc chính sách ưu tiên trong xã hội, như công chức nhà nước, người có thu nhập thấp, người nghèo, người có công với cách mạng, công nhân lao động khu công nghiệp, học sinh và sinh viên, hộ gia đình giải tỏa, bị thiên tai, bị ảnh hưởng bởi dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng.

- Nhà ở xã hội được hưởng nhiều chính sách ưu đãi về đất đai, tài chính, thuế, hạ tầng kỹ thuật, cho vay ưu đãi lãi suất thấp, miễn hoặc giảm phí sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế tài sản.

- Nhà ở xã hội có diện tích sàn không quá 70 m² đối với nhà chung cư và không quá 90 m² đối với nhà ở riêng lẻ. Giá bán hoặc cho thuê nhà ở xã hội được xác định theo nguyên tắc bảo đảm phù hợp với khả năng chi trả của người thuê hoặc mua nhà ở xã hội và đảm bảo hợp lý với chi phí đầu tư, vận hành, bảo trì nhà ở xã hội.

- Nhà ở xã hội được sở hữu vĩnh viễn đối với người Việt Nam và được sở hữu tối đa 50 năm đối với người nước ngoài. Người sở hữu nhà ở xã hội có quyền sử dụng, bán, cho thuê, tặng, thừa kế, đổi, cho vay, thế chấp, đóng góp vốn nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật.

Tại Việt Nam, nhà ở xã hội được phát triển theo nhiều loại hình khác nhau, tùy theo đặc thù của từng địa phương và nhu cầu của người dân. Theo thống kê của Bộ Xây dựng, giai đoạn 2016-2020, diện tích sàn nhà ở xã hội toàn quốc tăng thêm 1,23 triệu m² sàn, trong đó có 44 dự án nhà ở thu nhập thấp, 10 dự án nhà ở sinh viên, 12 dự án nhà ở công nhân. Tuy nhiên, kết quả này vẫn còn thấp so với mục tiêu đề ra trong Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 là xây dựng 12,5 triệu m² sàn nhà ở xã hội.

Tại thành phố Hồ Chí Minh, nhà ở xã hội cũng được đẩy mạnh phát triển nhằm giải quyết bài toán nhà ở cho người dân, đặc biệt là người thu nhập thấp, công nhân, sinh viên. Theo báo cáo của Sở Xây dựng TP Hồ Chí Minh, giai đoạn 2016-2020, diện tích sàn nhà ở xã hội tại TP Hồ Chí Minh tăng thêm 1,1 triệu m² sàn, trong đó có 14 dự án nhà ở xã hội, 6 dự án nhà ở công nhân, 3 dự án nhà ở sinh viên⁵. Một số dự án nhà ở xã hội tiêu biểu tại TP Hồ Chí Minh có thể kể đến như: Thủ Thiêm Green House, Felix Homes, Ehome S, Lê Thành An Lạc, Lê Thành Tân Kiên, Zen Tower, Happy Home Long Phước. Ngoài ra, TP Hồ Chí Minh cũng đã bổ sung nhiều chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội trong giai đoạn 2021-2025, với mục tiêu xây dựng thêm 1,5 triệu m² sàn nhà ở xã hội, trong đó có 500.000 m² sàn nhà ở xã hội cho công nhân và 300.000 m² sàn nhà ở xã hội cho sinh viên.

TỔNG QUAN TÀI LIỆU

Kathleen Scanlon và cộng sự (2015) đã nghiên cứu các mô hình nhà ở xã hội tại châu Âu trong những năm 90 để nêu ra một số xu hướng quan trọng nhất về quy mô nhà ở xã hội ở các quốc gia trên khắp Châu Âu; làm rõ những ai sống trong khu vực này và tuân theo những điều khoản và điều kiện nào, đồng thời thảo luận về một số động lực đằng sau những xu hướng này và ý nghĩa đối với việc cung cấp nhà ở xã hội trong tương lai. Đặc biệt đề cập đến mức độ mà nhà ở xã hội góp phần đảm bảo các hộ gia đình có thể tiếp cận chỗ ở tiêu chuẩn đầy đủ với mức giá mà họ có thể chi trả được và cũng xem xét những thách thức mà ngành phải đối mặt và vai trò trong tương lai.

Lê Lan Hương (2014) đã nghiên cứu mô hình nhà ở xã hội tại Singapore để tìm hiểu sâu vào hệ thống nhà ở công cộng ở Singapore, đặc biệt ở khía cạnh những cơ chế tài chính nhà ở để dùng nó như một công cụ tham khảo trong quá trình tìm kiếm giải pháp hữu hiệu cho phát triển nhà ở xã hội ở Việt Nam. Tác giả đã tìm ra được hai quỹ hỗ trợ tài chính của nước này dành cho người dân là Quỹ dự phòng Trung ương (CPF) và Hội đồng Nhà ở và Phát triển (HDB).

Tai-Chee Wong và Charles Goldblum (2016) đã nghiên cứu mô hình nhà ở xã hội tại Pháp để trả lời cho hai vấn đề tại sao một quốc gia phúc lợi như Pháp lại phải đối mặt với tình trạng

thiếu nhà ở dai dẳng và điều kiện sống tồi tàn của các nhóm thu nhập thấp hơn và Chính quyền Pháp đã thực hiện những biện pháp lập pháp nào để giải quyết cuộc khủng hoảng nhà ở và sự phân bổ không gian không công bằng về nhà ở xã hội của họ.

Joris Hoekstra (2017) đã thực hiện một nghiên cứu thực nghiệm về mô hình này tại Hà Lan nhằm đánh giá các chính sách mới về việc tái điều chỉnh và tái định cư nhà ở xã hội tại đây. Một số biện pháp chính sách mới được tìm thấy và tác giả đánh giá dự thừa ngày càng tăng và không mong muốn đối với khu vực cho thuê xã hội ở Hà Lan. Thuế chủ nhà có tác động tiêu cực đến cả số lượng sẵn có và khả năng chi trả của nhà ở xã hội cho thuê.

Teresio Poggio và Christine Whitehead (2017) đã triển khai nghiên cứu sự phát triển nhà ở xã hội tại châu Âu với mục tiêu cung cấp những phân tích quan trọng về các chính sách nhà ở xã hội và sự phát triển gần đây nhất của chúng trên khắp 14 quốc gia Châu Âu cùng với cái nhìn tổng quan về các xu hướng dài hạn. Hai mô hình chính (với nhiều biến thể phát sinh từ kinh nghiệm trong quá khứ và áp lực hiện tại) xuất hiện, bao gồm các quốc gia có truyền thống thuê nhà xã hội lâu đời thường chứng kiến lĩnh vực này suy giảm khi các cơ hội nhà ở khác phát triển; trở nên phụ thuộc nhiều hơn vào tài chính tư nhân và hướng tới việc cung cấp nhà ở cho người nghèo một cách có ý thức hơn; và các quốc gia có ít truyền thống về nhà ở xã hội và/hoặc nơi tài chính công bị hạn chế đặc biệt đã chứng kiến tình trạng tồi tệ hơn đối với nhiều người và có lẽ thậm chí còn ít cam kết nhắm vào các hộ gia đình dễ bị tổn thương nhất.

Yanliu Lin (2018) đã nghiên cứu sự phát triển của hệ thống nhà ở xã hội trong các chế độ phúc lợi khác nhau ở Quảng Châu và xem xét ảnh hưởng của các yếu tố thể chế cũng như vai trò và mối quan hệ giữa các bên liên quan khác nhau trong các dự án nhà ở xã hội. Kết quả là việc xây dựng nhà ở xã hội hiện nay đang gặp phải một số vấn đề về thể chế, từ hệ thống hộ khẩu đến các vấn đề về đất đai và tài chính.

Mối quan hệ khác nhau giữa cơ quan nhà nước và doanh nghiệp cũng dẫn đến ba phương thức quản lý chính trong phát triển dự án nhà ở xã hội. Nguyễn Thị Thái Hoà (2018) nghiên cứu các quy định của Luật nhà ở năm 2014 tại Việt Nam về chính sách phát triển nhà ở xã hội nhằm chỉ ra các bất cập và một số kiến nghị để góp phần hoàn thiện pháp luật. Tác giả đã phát hiện ra một số bất cập, bao gồm bất cập về đối tượng thụ hưởng và tiếp cận, bất cập về quản lý chất lượng xây dựng và vận hành nhà ở xã hội và bất cập trong quy định về quản lý giao dịch nhà ở xã hội.

Huỳnh Thủy Tiên (2021) đã tổng hợp thực trạng chính sách phát triển nhà ở xã hội tại Thành phố Hồ Chí Minh từ 2006 - 2021; đánh giá những thành tựu đạt được và hạn chế; từ đó đề xuất các giải pháp giúp nâng cao hiệu quả của chính sách phát triển nhà ở xã hội tại khu vực đô thị. Các thành tựu đạt được như thu hút được một lượng lớn vốn đầu tư, góp phần ổn định đời sống của người dân và đóng góp vào sự tăng trưởng kinh tế của thành phố. Ngoài ra, các hạn chế còn tồn đọng bao gồm giá nhà tăng nhanh, chính sách chưa phù hợp, chưa hiệu quả, một số dự án nhà ở xã hội gặp khó khăn trong việc triển khai, gặp khó khăn cho hoạt động quản lý và phát triển.

Ngô Ngọc Hân (2021) đã hệ thống hoá những vấn đề lý luận và pháp lý trong nhà ở xã hội và chính sách ưu đãi trong nhà ở xã hội, nhằm đánh giá thực trạng áp dụng pháp luật ưu đãi trong phát triển nhà ở xã hội tại Thành phố Hồ Chí Minh. Những thành công đã đạt được trong giai đoạn 2016 - 2020 đã giải quyết phần nào nhu cầu nhà ở của người dân thu nhập thấp, luôn giữ đúng nguyên tắc xác định hộ nghèo và hộ cận nghèo, huy động được nhiều nguồn vốn đầu tư

vào nhà ở xã hội. Những hạn chế cần giải quyết bao gồm còn nhiều người dân trong viện được thụ hưởng chưa được đáp ứng nhu cầu về nhà ở, tình trạng nhà đầu tư quá tập trung vào các phân khúc cao cấp dẫn đến dư thừa và nguồn cung nhà ở xã hội không đạt chỉ tiêu của kế hoạch đề ra ban đầu, các chính sách quy định chưa phù hợp và chưa giải quyết được các vấn đề của người dân. Đặc biệt, giá nhà đang tăng nhanh hơn so với mức thu nhập cá nhân.

MÔ HÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI TRÊN THẾ GIỚI

Trong nhiều thập kỷ qua, nhà ở xã hội được xem là một phần quan trọng trong việc cung cấp nhà ở cả về mặt đầu tư xây dựng mới lẫn tái tạo và cung cấp nhà ở với giá cả phù hợp cho người dân Châu Âu (Scanlon và cộng sự, 2015). Trong khoảng thời gian kéo dài đến những năm 1980 và 1990, các quốc gia có nền kinh tế nhà nước phúc lợi hình thành hai xu hướng chính về phát triển nhà ở xã hội, bao gồm nhóm những quốc gia coi nhà ở là một cơ chế nhằm đáp ứng nhu cầu mọi gia đình và một nhóm những quốc gia tập trung cung cấp nhà ở cho các hộ gia đình có thu nhập thấp.

Từ sau 1990, thập kỷ tiếp theo tại Châu Âu đã xuất hiện nhiều sự thay đổi ảnh hưởng đến tổ chức nhà ở xã hội, bao gồm quy mô cung cấp và nhân khẩu học của người dân. Đặc biệt, trong những năm gần đây, ở nhiều quốc gia có xu hướng chuyển nhà ở xã hội ra khỏi quyền sở hữu công nhằm mong muốn giảm áp lực lên ngân sách công và họ tin rằng những nhà cung cấp tư nhân với sứ mệnh xã hội sẽ hoạt động hiệu quả hơn và đáp ứng được nhu cầu nhà ở của người dân tốt hơn.

Tuy ở mức cơ bản, nhà ở xã hội tại Châu Âu đã chứng minh được tính linh hoạt và phát triển mạnh mẽ trong điều kiện thị trường nhà ở ngày càng đa dạng; song trên thực tế đã có một số vấn đề phát sinh và nghiêm trọng cần giải quyết. Châu Âu đã phải đối mặt với khủng hoảng tín dụng, kéo theo đó là những hạn chế tài chính liên tục và gánh nặng nợ ngày càng tăng, suy thoái kinh tế và thất lung buộc bụng, từ đó ảnh hưởng đến nhà ở xã hội tại các mức khác nhau giữa những quốc gia. Chính vì vậy, một số quốc gia đã đưa ra những chính sách dường như không thể chấp nhận được về mặt chính trị trước cuộc khủng hoảng - đặc biệt là bằng cách hạn chế các nguồn tài trợ, đồng thời yêu cầu các địa chủ xã hội phải gánh thêm trách nhiệm. Việc cắt giảm của Chính phủ đã dẫn đến các vấn đề có tầm quan trọng ngày càng tăng đặc biệt liên quan đến các hộ gia đình di cư và dân tộc thiểu số cũng như chất lượng và duy trì kho dự trữ được xây dựng sau chiến tranh thế giới thứ hai để giải quyết tình trạng thiếu hụt nguồn cung tuyệt đối.

Để có thể phát triển nhà ở xã hội một cách ổn định và mạnh mẽ trước thực trạng thị trường nhà ở nói chung đang dần đa dạng loại hình với nhiều mức giá hợp lý; các Chính phủ đã đề ra và triển khai những chính sách liên quan đến tổ chức nhà ở xã hội phù hợp với tình hình kinh tế và điều kiện sống của mỗi quốc gia.

Là một quốc gia có nền kinh tế phúc lợi tại Châu Âu, Pháp được lựa chọn trở thành trường hợp điển hình để Tai-Chee Wong và Charles Goldblum (2016) nghiên cứu lý do vì sao một quốc gia phúc lợi lại phải đối mặt với tình trạng thiếu nhà ở dai dẳng và điều kiện sống của những người dân thu nhập thấp lại trở nên tồi tàn; đồng thời tìm ra những biện pháp lập pháp mà Chính quyền Pháp đã thực hiện để giải quyết cuộc khủng hoảng nhà ở và sự phân bổ không gian không công bằng về nhà ở xã hội của họ. Đề lý giải cho nguyên nhân Pháp phải đối mặt với tình trạng thiếu nhà ở, các tác giả cho rằng những cuộc suy thoái kinh tế tái diễn từ giữa những năm 1970, tiếp theo đó là tác động từ các làn sóng tân tự do với các biện pháp tư nhân

hóa của Margaret Thatcher, đã ảnh hưởng đến giới lãnh đạo chính trị trong việc giải quyết các vấn đề phúc lợi. Những hạn chế về ngân sách buộc các chính trị gia phải chấp nhận tự chịu trách nhiệm và cắt giảm phúc lợi, đồng thời trở nên ít sẵn sàng hơn hoặc không thể đáp ứng một cách hiệu quả nhu cầu nhà ở quy mô lớn và các khoản phân bổ phúc lợi khác từ những năm 1980.

Trước những khó khăn xoay quanh nhu cầu về nhà ở, Pháp đã đề ra chính sách đoàn kết hội nhập xã hội được củng cố từ đầu thế kỷ 21 có xu hướng sử dụng việc phân bổ nhà ở để khuyến khích tầng lớp trung lưu sống giữa các gia đình có thu nhập thấp. Ở một mức độ nào đó, cả hai yếu tố này đều góp phần làm giảm nguồn cung nhà ở xã hội để ưu tiên cho các nhóm thu nhập thấp. Bên cạnh đó, để chống lại các tệ nạn xã hội và sự phân cực vì quá trình toàn cầu hóa kinh tế từ những năm 1990, một loạt hành động khắc phục hậu quả đã được Quốc hội Pháp thông qua nhằm xác định các vấn đề của các khu vực nhạy cảm và các khu vực ưu tiên phát triển ở các vùng ngoại ô, dưới hình thức đổi mới đô thị, chống ô nhiễm môi trường, các biện pháp loại trừ và đào tạo nghề.

Tại Hà Lan, kể từ năm 2011, chính quyền trung ương sau khi giành được quyền kiểm soát các hoạt động liên quan đến cho thuê xã hội đã ra quy định 90% các hiệp hội nhà ở bỏ trống với giá thuê được quy phải được phân bổ cho các hộ gia đình thuộc nhóm mục tiêu cho thuê nhà ở xã hội. Năm 2012, một chính phủ mới của Hà Lan lên nhậm chức, bộ trưởng nhà ở của chính phủ này đã quyết định rằng năm 2013 sẽ tăng tiền thuê nhà dựa trên mức thu nhập nhằm khuyến khích các hộ gia đình không thuộc nhóm mục tiêu của hiệp hội nhà ở rời khỏi khu vực cho thuê xã hội để hướng đến những hộ có thu nhập thấp hơn. Ngoài ra, một số chính sách khác như Luật nhà ở, hay các công việc liên quan đến quản lý và giám sát cho thuê nhà ở xã hội cũng được cải cách mạnh mẽ và hoàn thiện hơn. Đặc biệt, một biện pháp chính sách không nằm trong Luật Nhà ở mới được gọi là Thuế cho thuê nhà. Khoản thuế dành cho địa chủ này được chính phủ Rutte 2 đưa ra nhằm cố gắng giảm bớt các vấn đề ngân sách của kho bạc.

Theo Joris Hoekstra (2017) cho rằng đây có thể coi là một bước phát triển tích cực sau hàng loạt vụ bê bối trong lĩnh vực này. Song, một số biện pháp chính sách mới dự thừa ngày càng tăng và không mong muốn đối với khu vực cho thuê xã hội ở Hà Lan. Thuế chủ nhà có tác động tiêu cực đến cả số lượng sẵn có và khả năng chi trả của nhà ở xã hội cho thuê. Chính vì vậy, tác giả đã đưa ra một số kiến nghị như: thay vì trả tiền cho chính phủ, các hiệp hội nhà ở nên đầu tư vào việc xây nhà mới và giữ giá thuê ở mức vừa phải. Các quy định nghiêm ngặt về phân bổ nhà ở cũng cần được sửa đổi và việc phân bổ nhà ở là vấn đề cần được thống nhất ở cấp địa phương.

Ở khu vực Châu Á, Singapore là một đất nước phát triển với những chính sách vượt trội về nhà ở (Lê Lan Hương, 2014). Theo nghiên cứu của tác giả về hệ thống nhà ở xã hội tại Singapore, có thể thấy quốc gia này đã triển khai 2 cơ chế tài chính nhằm giúp người dân - đặc biệt là người già và người lao động trẻ - có cơ hội sở hữu nhà ở cũng như hạn chế tình trạng thừa cung căn hộ như giai đoạn 1997 –2000. Hai cơ chế tài chính này bao gồm sử dụng tiền từ Quỹ dự phòng Trung ương (CPF) để mua nhà - quỹ này được đóng góp bởi cả người lao động và người sử dụng lao động. Tiền từ quỹ CPF chỉ được rút ra với các mục đích lớn (trong đó phần lớn là cho nhà ở) và dành cho lương hưu sau tuổi 55. Khoản tiền từ CPF có thể được sử dụng là khoản đặt cọc nhà ban đầu và hỗ trợ một phần vào việc cân đối chi trả các khoản vay; và bên cạnh quỹ CPF, Hội đồng Nhà ở và Phát triển (HDB) cũng cung cấp các khoản vay thế chấp cho người mua nhà ở xã hội. Khoản cho vay tương đương với 80% giá trị căn hộ trong thời hạn

vay tối đa là 55 năm (trừ đi số tuổi của người vay) hoặc 30 năm. Lãi suất cho vay hơn 0,1% so với lãi suất tài khoản tiết kiệm CPF. Tỷ lệ được vay HDB cho căn nhà thứ 2 chỉ còn 60% giá trị nhà (so với 80% của lần mua đầu).

Không thể không công nhận rằng Chính phủ Singapore đã nỗ lực không ngừng để có thể tạo điều kiện tốt nhất cho người dân tiếp cận và sở hữu nhà ở thông qua những chính sách ưu việt của mình; song theo nghiên cứu của Ths. KTS. Lê Lan Hương, hệ thống nhà ở tại đây vẫn còn một số bất cập tồn đọng. Đầu tiên là về nhà ở dành cho lao động trẻ khi giá nhà tăng được khoảng 75% thì thu nhập trung bình hàng tháng của các hộ gia đình này chỉ tăng khoảng 42%, điều này đồng nghĩa với việc dường như những hộ gia đình lao động trẻ khó có thể tiếp cận được với thị trường nhà ở HDB trừ khi lương tăng bình quân 5%/năm trong khi giá nhà giảm thêm 5%. Ngoài ra, vấn đề liên quan đến nhà ở dành cho người già cũng gặp khó khăn vì trở ngại trong việc tái thiết lập không gian nhà ở phù hợp cho người già tại các khu ở cũ trong khi đang phải đối diện với vấn đề tỷ lệ già nhanh

Ở các nghiên cứu khác của Yanliu Lin (2018) về việc xây dựng nhà ở xã hội quy mô lớn tại Trung Quốc, có thể thấy việc xây dựng nhà ở xã hội hiện nay đang gặp phải một số vấn đề về thể chế, từ hệ thống hộ khẩu đến các vấn đề về đất đai và tài chính. Mỗi quan hệ khác nhau giữa cơ quan nhà nước và doanh nghiệp cũng dẫn đến ba phương thức quản lý chính trong phát triển dự án nhà ở xã hội, bao gồm cơ chế phi tập trung hóa do chính quyền địa phương dẫn đầu đã dẫn đến một trong những vấn đề then chốt trong phương thức quản trị này là gánh nặng tài chính nặng nề đối với chính quyền địa phương; trong mô hình quản lý công - tư đặc trưng bởi sự hợp tác giữa doanh nghiệp nhà nước hoặc tư nhân với chính quyền địa phương, đất đai xây dựng thường gặp khó khăn và các dự án nằm ở vùng sâu, vùng xa, bản chất kiếm lợi nhuận của các nhà phát triển dẫn đến tiết kiệm chi phí xây dựng và do đó các đơn vị nhà ở xã hội có chất lượng kém và một vấn đề khó khăn khác có thể là ảnh hưởng của sự phân biệt không gian giữa cư dân giàu và nghèo.

Một giải pháp để giải quyết những vấn đề này là thành lập nhiều hình thức hiệp hội nhà ở xã hội khác nhau để chịu trách nhiệm xây dựng và quản lý nhà ở xã hội. Chính phủ có thể thiết lập các chính sách và quy định liên quan để hướng dẫn hoạt động của họ. Bên cạnh đó, xây dựng nhà ở xã hội có thể kết hợp với việc từng bước tái tạo “ba cũ” (làng cũ trong thành phố, các khu công nghiệp cũ, khu đô thị cũ) trên địa bàn thành phố. Cách tiếp cận này có thể giải quyết vấn đề thiếu đất và thúc đẩy chuyển đổi đô thị bền vững. Đồng thời Trung Quốc cần một hệ thống phân bổ công bằng và minh bạch để quản lý nhà ở xã hội hiệu quả và cũng cần trao quyền cho các hộ gia đình có thu nhập thấp (cả người dân và người di cư từ nông thôn) trong quá trình ra quyết định để hiểu nhu cầu nhà ở của họ và có thể giúp đưa ra các cách tiếp cận phù hợp để đáp ứng nhu cầu.

BÀI HỌC KINH NGHIỆM

Từ các mô hình nhà ở xã hội được phát triển trong nhiều thập kỷ qua ở các quốc gia với nền kinh tế khác nhau, có thể đúc kết một số kinh nghiệm cũng như những hướng giải pháp cho việc phát triển thị trường nhà ở xã hội tại Thành phố Hồ Chí Minh trở nên hiệu quả hơn và đảm bảo được nhu cầu nhà ở của người dân thu nhập thấp. Cụ thể:

Thứ nhất, không nên đưa ra những chính sách gây cản trở đến nguồn tài trợ của các chủ đầu tư cũng như người dân. Dựa trên tình hình mô hình nhà ở xã hội tại Châu Âu, khi Chính phủ quyết định triển khai những chính sách không nên có và gây ảnh hưởng đến nguồn tài trợ cho việc

phát triển nhà ở xã hội, điều này đã khiến cho khả năng tiếp cận nhà của người dân trở nên yếu đi và cơ hội phát triển mô hình nhà ở xã hội cũng giảm đi đáng kể. Bởi khi những nguồn hỗ trợ về tài chính bị gây bất lợi, cả chủ đầu tư và người mua đều sẽ không sẵn lòng chi một khoản tiền lớn vào nhà ở xã hội, trong khi các chủ đầu tư có thể xây dựng nhà ở thương mại với nguồn lợi nhuận tốt hơn và người dân có nhu cầu mua nhà ở xã hội thậm chí nguồn thu nhập của họ trung bình luôn ở mức thấp đến rất thấp. Đồng thời, vấn đề về việc không sẵn lòng chi trả các khoản tiền để đầu tư vào nhà ở xã hội cũng sẽ gây ra tình trạng tồn kho một lượng lớn nhà ở xã hội không thể bán hoặc cho thuê vì giá cao nhưng lại không có nguồn hỗ trợ tài chính.

Thứ hai, một mặt không nên đưa ra những chính sách gây ảnh hưởng về mặt tài chính thì mặt khác nhà nước nên triển khai các quỹ tài chính hoặc gói hỗ trợ cho đa dạng nhóm đối tượng. Lấy kinh nghiệm từ Singapore, nhà nước có thể tạo hai dạng quỹ hỗ trợ để góp phần tạo điều kiện cho cả những người già không có thu nhập lẫn những sinh viên - ở quê lên thành phố học mới ra trường – có mong muốn sở hữu một căn nhà để sinh sống và làm việc tại địa bàn thành phố. Hai nhóm đối tượng này không thuộc các nhóm đối tượng được quy định để thụ hưởng các chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội, song sẽ rất khó khăn và mất một khoảng thời gian dài để họ tìm được một căn nhà ở thành phố vì giá thành rất cao so với khả năng thu nhập và chi trả của họ. Chính vì vậy, nhà nước cần đa dạng thêm một số nhóm đối tượng để có thể đảm bảo đáp ứng được các nhu cầu nhà ở của người dân sinh sống và làm việc tại địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Thứ ba, ngoài các chính sách liên quan đến tài chính, nhà nước có thể đề xuất các chính sách mang tính xã hội như Pháp khuyến khích các gia đình trung lưu chung sống với những hộ dân nghèo, cận nghèo để mục tiêu chính là tăng nguồn cung nhà ở xã hội, giải quyết được phần lớn nhu cầu nhà ở xã hội cho những cư dân có thu nhập thấp và phần nào làm giảm mức độ phân biệt giàu nghèo trong xã hội. Vấn đề phân hoá giàu nghèo hiện tại ở Thành phố Hồ Chí Minh nói riêng và toàn Việt Nam nói chung vẫn còn hiện hữu và thể hiện tương đối sâu sắc, khiến cho sự công bằng xã hội bị giảm đi đáng kể, chính vì vậy mà các phương án mang tính xã hội như chính sách Pháp là rất cần thiết cho xã hội nước ta.

Thứ tư, việc đánh thuế cho thuê nhà ở xã hội như Hà Lan nếu áp dụng vào Thành phố Hồ Chí Minh sẽ gây ảnh hưởng đến khả năng chi trả của nhóm đối tượng có nhu cầu do mức thu nhập của nhóm này đã tương đối thấp so với mặt bằng chung, nếu tiếp tục đánh thuế sẽ khiến họ khó xoay sở để trả thêm khoản tiền thuế, từ đó khiến khả năng tiếp cận của người mua trở nên thấp hơn và gây dư thừa lượng cung nhà ở. Đồng thời như đã đề cập ở phần hạn chế trong chính sách nhà ở xã hội tại Việt Nam, với các đối tượng có mức thu nhập dưới 9 triệu đồng/tháng (chưa bao gồm các khoản chi phí cần trả khác) nếu đánh thuế cho thuê sẽ đưa họ vào tình trạng bế tắc, khó xoay sở về mặt tài chính.

Thứ năm, ngoài những kinh nghiệm trong việc đáp ứng đủ nhu cầu nhà ở cũng như làm tăng nguồn cung nhưng không để bị dư thừa nhiều, các nghiên cứu trên còn đưa ra một số ví dụ về việc quản lý nhà ở xã hội. Để quản lý nhà ở xã hội hiệu quả hơn, nhà nước có thể hình thành nhiều hiệp hội nhà ở xã hội khác nhau để chịu trách nhiệm và quản lý được bao quát và tối đa nhất có thể. Đồng thời nhà nước nên lập ra một hệ thống phân bổ công bằng và minh bạch để quản lý nhà ở xã hội hiệu quả và cũng như tìm hiểu rõ nhu cầu nhà ở của người dân như trường hợp Trung Quốc. Điều này sẽ giúp cho việc quản lý thị trường nhà ở xã hội trở nên dễ dàng hơn, chặt chẽ hơn cũng như đưa ra những mô hình phù hợp với nhu cầu của người dân nhất.

Cuối cùng, những điều rút ra được khi nghiên cứu thị trường nhà ở xã hội của Hàn Quốc và Singapore cho việc phát triển thị trường nhà ở xã hội tại Việt Nam nói chung và thành phố Hồ Chí Minh nói riêng, bao gồm nhà ở xã hội luôn được nghiên cứu và xây dựng với đa dạng mô hình, đặc biệt là loại hình cho thuê; cần huy động nguồn vốn ngoài ngân sách tham gia phát triển nhà ở xã hội và nhà đầu tư cần nhận được nhiều ưu đãi; cần đẩy mạnh việc hỗ trợ ưu đãi cho người mua; hình thành các tổ chức cung cấp thông tin chuyên nghiệp, minh bạch và sử dụng các công nghệ và thiết kế mới.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Akanbi Olusayo Oyeboji, Champika Liyanage, & Akintola Akintoye. (2017). Critical Success Factors (CSFs) for achieving sustainable social housing (SSH). *International Journal of Sustainable Built Environment*, 6, 216 - 227. <https://doi.org/10.1016/j.ijsbe.2017.03.006>
2. Biagio F. Giannetti, Jorge C.C. Demétrio, Feni Agostinho, Cecília M.V.B. Almeida, & Gengyuan Liu. (2018). Towards more sustainable social housing projects: Recognizing the importance of using local resources. *Building and Environment*, 127, 187 - 203. <https://doi.org/10.1016/j.buildenv.2017.10.033>
3. CÔNG THÔNG TIN - TƯ LIỆU BỘ XÂY DỰNG. (2020). Nhà ở xã hội tại Việt Nam - góc nhìn từ các cơ chế chính sách. Tạp chí Xây dựng & Đô thị, (70). <https://moc.gov.vn/tl/Pages/chitiettin.aspx?IDNews=63704&tieude=nha-oxa-hoi-tai-viet-nam---goc-nhin-tu-cac-co-che-chinh-sach.aspx>
4. Đinh Sơn. (2023). Thu nhập 30 - 45 triệu đồng/tháng mới mong mua nhà ở TP.HCM. Báo Thanh Niên. <https://thanhnien.vn/thu-nhap-30-45-trieu-dongthang-moi-mong-mua-nha-o-tphcm-185230620105726198.htm>
5. Gianna Monteiro Farias Simões, Solange Maria Leder, & Lucila Chebel Labaki. (2021). How uncomfortable and unhealthy can social (low-cost) housing in Brazil become with use? *Building and Environment*, 205. <https://doi.org/10.1016/j.buildenv.2021.108218>
6. Hải, Q. (2023, 05 31). Đầu cơ nhà đất đẩy giá nhà ở TP.HCM lên gấp 32,5 lần thu nhập. Dân Việt. <https://danviet.vn/dau-co-nha-dat-day-gia-nha-o-tphcm-len-gap-325-lan-thu-nhap-20230531111634603.htm#>
7. Huỳnh, T. T. (2021). Chính sách phát triển nhà ở xã hội tại TP.HCM – những thuận lợi và khó khăn. *Phát triển Khoa học và Công nghệ – Kinh tế - Luật và Quản lý*, 1433 - 1440. <http://stdjelm.scienceandtechnology.com.vn/index.php/stdjelm/article/view/755/1216>
8. Ileana Cerón-Palma, Esther Sanyé-Mengual, Jordi Oliver-Solà, Juan-Ignacio Montero, Carmen Ponce-Caballero, & Joan Rieradevall. (2013). Towards a green sustainable strategy for social neighbourhoods in Latin America: Case from social housing in Merida, Yucatan, Mexico. *Habitat International*, 38, 47- 56. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2012.09.008>
9. Joris Hoekstra. (2017). Reregulation and Residualization in Dutch social Housing a critical Evaluation of new Policies. *Critical Housing Analysis*, 4, 31 - 39. [10.13060/23362839.2017.4.1.322](https://doi.org/10.13060/23362839.2017.4.1.322)

10. Kathleen Scanlon, Melissa Fernández Arrigoitia, & Christine Whitehead. (2015). Social housing in Europe. *European Policy Analysis*. <http://eprints.lse.ac.uk/62938/>
11. Lê, H. H. (2023). Thách thức mua nhà thành phố của người thu nhập 7 triệu đồng. *VnExpress*. <https://vnexpress.net/thach-thuc-mua-nha-thanh-pho-cuanguoi-thu-nhap-7-trieu-dong-4641935.html>
12. Lê, H. L. (2014, 04). Nhà ở xã hội ở Singapore. Kiến trúc, (228). https://www.researchgate.net/profile/Huong-Le-17/publication/280723481_Nha_o_xa_hoi_o_Singapore/links/55c315ac08aeb975673e5330/Nha-o-xa-hoi-o-Singapore.pdf
13. Luật Nhà ở 2014 số 65/2014/QH13. (2014). Thư viện pháp luật. <https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Luat-Nha-o-2014-259721.aspx>
14. Lucia Elizondo. (2021). A Justified Plan Graph Analysis of Social Housing in Mexico (1974–2019): Spatial Transformations and Social Implications. *Nexus Network Journal*. <https://doi.org/10.1007/s00004-021-00568-7>
15. Maria Andrea Triana, Rayner Mauricio e Silva Machado, Artur Martins Kamimura, Matheus Körbes Bracht, Ana Paula Melo, & Roberto Lamberts. (2023). Energy efficiency strategies for Brazilian social housing considering a life cycle perspective: Optimisation between thermal autonomy, energy consumption and costs. *Energy and Buildings*, 295. <https://doi.org/10.1016/j.enbuild.2023.113254>
16. Marianna Marchesi, & Chris Tweed. (2021). Social innovation for a circular economy in social housing. *Sustainable Cities and Society*, 71. <https://doi.org/10.1016/j.scs.2021.102925>
17. Ng. Nam. (2023). Tháo gỡ khó khăn cho các dự án nhà ở xã hội, nhà ở giá rẻ cho công nhân, người thu nhập thấp. *TRANG TIN ĐIỆN TỬ ĐẢNG BỘ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH*. <https://hcmcpv.org.vn/tin-tuc/thao-go-kho-khan-cho-cac-du-an-nha-o-xa-hoi-nha-o-gia-re-cho-cong-nhan-nguoi-thunhap-thap-1491908993>
18. Ngô, H. N. (2021). Chính sách ưu đãi trong pháp luật về Nhà ở Xã hội. MA thesis, Trường Đại học Kinh tế Tp. Hồ Chí Minh. <https://digital.lib.ueh.edu.vn/handle/UEH/63302>
19. Ngọc Hiền. (2023). Được gỡ vướng, tăng tốc làm nhà ở xã hội. *Báo Tuổi Trẻ*. <https://tuoitre.vn/duoc-go-vuong-tang-toc-lam-nha-o-xa-hoi-20230712082116091.htm>
20. Nguyễn, H. T. T. (2018). Pháp luật về phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam. MA thesis, Trường Đại học Kinh tế Tp. Hồ Chí Minh. <https://digital.lib.ueh.edu.vn/handle/UEH/58299>
21. Nguyễn, T. N. (2018). Phát triển thị trường nhà ở xã hội: Kinh nghiệm của một số quốc gia Châu Á. *Kinh tế và Quản lý*, (25). <https://sti.vista.gov.vn/tw/Lists/TaiLieuKHCN/Attachments/268170/CVv418S252018055.pdf>
22. Pablo Hernandez-Cruz, Irati Uriarte, Juan María Hidalgo-Betanzos, IndigoAntepara, & Ivan Flores-Abascal. (2023). A novel strategy to guarantee a minimum indoor temperature in social housing buildings. *Journal of Building Engineering*, 76. <https://doi.org/10.1016/j.jobe.2023.107230>

23. Robbert P.H. Snep, Judith Klostermann, Mathias Lehner, & Ineke Weppelman. (2023, 07). Social housing as focus area for Nature-based Solutions to strengthen urban resilience and justice: Lessons from practice in the Netherlands. *Environmental Science & Policy*, 145, 164 - 174. <https://doi.org/10.1016/j.envsci.2023.02.022>
24. Tai-Chee Wong, & Charles Goldblum. (2016). Social housing in France: A permanent and multifaceted challenge for public policies. *Land Use Policy*, 54, 95 - 102. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2016.01.011>
25. Teresio Poggio, & Christine Whitehead. (2017). Social housing in Europe: legacies, new trends and the crisis. *Critical Housing Analysis*. <http://eprints.lse.ac.uk/85743/>
26. Thành, D. (2023, 07 02). Thị trường bất động sản 6 tháng cuối năm 2023: Nín thở chờ thời cơ. Báo Kinh tế đô thị. <https://kinhtedothi.vn/thi-truong-bat-dongsan-6-thang-cuoi-nam-2023-nin-tho-cho-thoi-co.html44>
27. Nguyễn Quang. (2023). Chính sách về nhà ở xã hội: Thách thức và giải pháp. Kinh Tế Đô Thị. <https://kinhtedothi.vn/chinh-sach-ve-nha-o-xa-hoithach-thuc-va-giai-phap.html>
28. V. Dũng. (2023). Nhà ở xã hội TPHCM trải qua một giai đoạn phát triển thiếu hiệu quả. Saigon Times. <https://thesaigontimes.vn/nha-o-xa-hoi-tphcm-traiqua-mot-giai-doan-phat-trien-thieu-hieu-qua/>
29. Yanliu Lin. (2018). An institutional and governance approach to understand large-scale social housing construction in China. *Habitat International*, 78, 96 - 105. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2018.06.001>
30. Yphong. (2023). Nhà ở xã hội: Thực tế Việt Nam và kinh nghiệm thế giới. Báo Xây dựng. <https://baoxaydung.com.vn/nha-o-xa-hoi-thuc-te-viet-namva-kinh-nghiem-the-gioi-353937.htm>