

Phát triển nhà ở xã hội: Nghiên cứu kinh nghiệm một số nước châu Âu

BÙI NHẬT HUY*

Tóm tắt: Nhà ở xã hội có lịch sử phát triển lâu đời và xuất hiện đầu tiên ở châu Âu nên các quốc gia ở đây có nhiều kinh nghiệm giải quyết vấn đề này. Người lao động trong các khu công nghiệp chính là đối tượng đầu tiên được tiếp cận. Bài viết này phân tích và đánh giá quá trình phát triển nhà ở xã hội ở một số các quốc gia châu Âu, đặc biệt là vào giai đoạn đầu tiên, và rút ra những kết luận: Chính phủ đóng một vai trò quan trọng trong việc phát triển nhà ở xã hội; Mỗi giai đoạn của sự phát triển sẽ yêu cầu mỗi mô hình khác nhau, trong đó mô hình với sự tham gia của tư nhân sẽ ngày càng trở nên phổ biến; Việc đưa ra các chính sách trợ cấp phù hợp sẽ thu hút được nguồn vốn xã hội hóa quan trọng cho sự phát triển của loại hình an sinh này.

Từ khóa: Nhà ở xã hội, trợ cấp bên cung, trợ cấp bên cầu, đối tượng thụ hưởng, châu Âu.

1. Giới thiệu

Bắt đầu từ thế kỷ XIX, nhà ở xã hội (NOXH) đã xuất hiện ở châu Âu và đặc biệt phát triển sau Chiến tranh Thế giới thứ II. Châu Âu là khu vực chịu hậu quả nặng nề của cuộc chiến tranh. Lúc đó, tại các quốc gia như Áo, Pháp, Ireland, một bộ phận không nhỏ người dân bị thiếu nhà ở. Đặc biệt với công cuộc tái thiết đất nước sau chiến tranh, sự phát triển các đô thị, các trung tâm công nghiệp đã thu hút một lượng lao động lớn gây sức ép đối với vấn đề nhà ở. Tuy nhu cầu rất lớn nhưng nhóm đối tượng này thu nhập thấp nên không có khả năng chi trả mua nhà hoặc gặp khó khăn khi thuê nhà. Đứng trước thực tế đó, chính phủ các quốc gia như Thụy Điển, Đức và Anh đã ưu tiên giải quyết cư trú cho nhóm người yếu thế này. Trong bối cảnh đó, NOXH đã phát triển với sự nỗ lực của Chính phủ.

Ban đầu, chính phủ của các quốc gia trực tiếp tổ chức xây dựng nhà và vận hành NOXH,

trong đó phải kể đến các quốc gia như Đức, Áo, Hungary hoặc Ireland triển khai các chính sách cho vay ưu đãi hay chỉ định xây dựng NOXH như ở Thụy Điển. Ở một số quốc gia như Pháp và Anh, việc cung ứng NOXH bắt đầu bởi các hiệp hội thiện nguyện, các nhà hảo tâm, các doanh nghiệp lớn với mục đích làm từ thiện để trợ giúp nhóm người yếu thế hoặc để phục vụ người lao động của mình. NOXH được cung ứng với mục đích thiện nguyện nhằm hỗ trợ những đối tượng yếu thế nên tư nhân không thể hoặc rất khó hưởng được lợi nhuận khi tham gia kinh doanh. Sự tham gia của tư nhân vào NOXH chỉ xuất hiện khi mà NOXH đã dần trở nên quen thuộc, phổ biến, cũng như sự xuất hiện nhiều bộ luật, chính sách tạo hành lang pháp lý thu hút khu vực tư nhân tham gia xây dựng và vận hành NOXH.

2. Kinh nghiệm phát triển NOXH ở châu Âu

Để phát triển NOXH, các quốc gia ở châu Âu đã tập trung vào xác định các bên tham gia vào cung ứng nhà ở, xác định đối tượng của

* Viện Kinh tế Việt Nam



NOXH, các chính sách hỗ trợ của Chính phủ vào bên cung ứng và bên đối tượng sử dụng NOXH, xác định mức giá cho thuê.

2.1. Đối tượng tham gia cung ứng NOXH

Đối tượng cung ứng NOXH tại các quốc gia ở châu Âu bao gồm khu vực tư nhân và khu vực nhà nước. Ở giai đoạn đầu khi NOXH mới được hình thành, khu vực nhà nước là đối tượng tham gia chính. Sau đó, bằng nhiều chính sách ưu đãi, khu vực tư nhân tham gia tiếp cận mô hình này một cách rộng rãi. Ở châu Âu tồn tại các mô hình cung ứng sau đây:

Nhà nước xây dựng và vận hành hoàn toàn: Đây là mô hình phổ biến ở một số nước châu Âu trong giai đoạn ban đầu xúc tiến NOXH. Mô hình này đang có xu hướng giảm dần, như ở Anh vào năm 2012 chỉ còn 2% NOXH thuộc sở hữu nhà nước dành cho những đối tượng yếu thế, đặc biệt đáng lưu tâm. Lý do là vốn xây dựng và vận hành gây ảnh hưởng lớn đến ngân sách Nhà nước.

Nhà nước xây dựng và chuyển giao cho tư nhân vận hành: Theo mô hình này, khu vực tư nhân chỉ tham gia vận hành khi mà chi phí xây dựng và nhà ở đã hoàn thành xong. Mô hình xuất hiện ở các quốc gia vào thời điểm mà tư nhân vẫn chưa mặn mà với khu vực NOXH nhưng vẫn cần phải tham gia để phục vụ những nhóm đối tượng đặc biệt.

Tư nhân xây dựng và vận hành: Đây là mô hình phổ biến tại các quốc gia phát triển khi NOXH đã trở nên phổ biến và quen thuộc, đánh dấu sự thành công trong việc thu hút nguồn vốn xã hội hóa. Việc tư nhân xây dựng, vận hành sẽ phụ thuộc rất lớn vào các chính sách mà khu vực Nhà nước ban hành về các quyền lợi cho tư nhân như chính sách giảm thuế doanh nghiệp, chính sách trợ cấp hoặc chính sách cho vay lãi suất thấp dài hạn... Mô hình này phổ biến vì không tạo ra gánh nặng quá lớn cho ngân sách ở chi phí xây dựng mà tạo ra hứng thú cho các

doanh nghiệp khi họ thấy được lợi ích. Tư nhân có thể tham gia vận hành thông qua cá nhân hoặc thông qua các tổ chức hiệp hội về nhà ở.

Tư nhân xây dựng theo đơn đặt hàng của Nhà nước: Mô hình là đặc trưng của việc tư nhân tham gia thi công theo đơn đặt hàng của nhà nước hoặc các doanh nghiệp xã hội được nhà nước chỉ định để vận hành. Đây là hình thức phổ biến tại Pháp.

Tương ứng với các mô hình cung ứng trên là NOXH được cung ứng miễn phí hoàn toàn hoặc miễn phí một phần.

Cung cấp miễn phí hoàn toàn: Là hình thức triển khai do Nhà nước ban hành đến các đối tượng yếu thế đặc biệt phụ thuộc vào nhân khẩu học của đối tượng hướng đến các đối tượng như người già, người vô gia cư, trẻ em, người không còn sức lao động. Đối tượng cung ứng NOXH chủ yếu cho các nhóm đối tượng này là những tổ chức thiện nguyện của nhà nước, chính quyền địa phương, hoặc các tổ chức tư nhân cung cấp miễn phí hoàn toàn theo đơn đặt hàng của nhà nước. Hình thức này xuất hiện khá ít ở hầu hết các quốc gia, nhưng lại nổi bật ở Anh và Pháp với các khu NOXH dành cho nhóm đối tượng đặc biệt. Ở hình thức này người đi thuê nhà sẽ không mất bất cứ khoản chi phí nào.

Cung cấp miễn phí một phần: Đây là hình thức phổ biến nhất ở các quốc gia tại châu Âu. Chính quyền sẽ tài trợ một phần chi phí xây dựng và vận hành NOXH dưới nhiều hình thức như tài trợ xây dựng (có thể lên đến 70 - 80% chi phí như ở Áo) (Christoph, 2014), đưa ra các chính sách giảm thuế cho doanh nghiệp đứng ra tổ chức, đưa ra các gói lãi suất cho vay ưu đãi dài hạn cộng thêm gia tăng thời hạn cho gói lãi suất đó. Tùy theo từng quốc gia, người đi thuê nhà sẽ chịu giá trị thuê nhà khác nhau nhưng mức giá đó phải thấp hơn giá thị trường. Mức giá này có thể được tính dựa vào nhiều yếu tố như chi phí vận hành, chi phí xây dựng, thu nhập tùy theo từng quốc gia. Những đối tượng chủ yếu của hình thức này là những công nhân, cá nhân có thu nhập dưới mức trung bình.

2.2. Đối tượng được tiếp cận nhà ở xã hội

Các đối tượng tiếp cận với NOXH được chia ra làm ba nhóm chính:

- i) Nhóm những người có mức thu nhập giới hạn (giới hạn theo từng quốc gia quy định);
- ii) Nhóm những công nhân chủ lực;
- iii) Nhóm những người đặc biệt yếu thế trong xã hội.

Đối với nhóm những người có mức thu nhập giới hạn: Đây là những cá nhân có mức thu nhập dưới một giới hạn nhất định do các quốc gia đề ra, thông thường là dưới mức thu nhập trung bình của quốc gia đó. Hầu hết các quốc gia đều quy định về mức thu nhập giới hạn để tiếp cận được NOXH. Ở một vài quốc gia, khi mà thu nhập tăng lên ở mức trên giới hạn, họ sẽ có chính sách điều chỉnh riêng (xem Bảng 1).

Bảng 1: Quy định khả năng tiếp cận nhà ở xã hội theo thu nhập giới hạn

Quốc gia	Quy định mức giới hạn thu nhập để tiếp cận NOXH	Áp dụng điều chỉnh hỗ trợ khi thu nhập vượt qua mức giới hạn quy định
Áo	Có	Tiền thuê nhà không thay đổi
Đan Mạch	Không	Không có thông tin
Anh	Không	Không có thông tin
Pháp	Có	Người thuê nhà phải trả thêm một khoản phí nhỏ cho sự gia tăng (thường không xảy ra ở thực tế)
Đức	Có	Chính quyền địa phương có quyền hạn tăng tiền thuê nhà cho người có mức thu nhập vượt giới hạn. Thường thì điều này cũng hiếm khi xảy ra vì khi thu nhập vượt khỏi mức giới hạn họ có xu hướng chuyển ra khỏi khu NOXH
Hungary	Có	Không có thông tin
Ireland	Có	Tăng tiền thuê nhà
Hà Lan	Có	Tiền thuê nhà không thay đổi
Thụy Điển	Không	Không có thông tin

Nguồn: Whitehead và Scanlon (2007).

Đối với nhóm công nhân chủ lực: Tùy từng quốc gia sẽ có chính sách riêng áp dụng cho những người lao động đặc biệt mang vai trò chủ

chốt đối với doanh nghiệp. Bảng 2 tổng kết cách xác định nhóm công nhân chủ lực ở một số quốc gia.

Bảng 2: Xác định nhóm công nhân chủ lực được ưu tiên tiếp cận nhà ở xã hội

Quốc gia	Những công nhân được hưởng ưu tiên tiếp cận NOXH
Áo	Người lao động đóng vị trí chủ chốt Hoặc những người đang trong biên chế doanh nghiệp
Đan Mạch	Những người trong biên chế (không chỉ những người đóng vai trò chủ chốt)
Anh	Người lao động đóng vị trí chủ chốt
Pháp	Nhân viên của bất kì doanh nghiệp nào đóng góp vào 1% thuế nhà ở
Đức	Công nhân chủ chốt nằm ở nhóm được quan tâm
Hungary	Người lao động đóng vị trí chủ chốt
Ireland	Không
Hà Lan	Không (trừ công nhân của những khu vực thuộc Rotterdam)
Thụy Điển	Không có trong quy định, nhưng có một vài trường hợp trong thực tế

Nguồn: Whitehead và Scanlon (2007).

Đối với nhóm đối tượng là những người yếu thế trong xã hội hoặc một số đối tượng đặc biệt trong xã hội: Đó là những người vô gia cư, người có tiền sử mắc các bệnh về thần kinh, tiền sử nghiện ma túy và phụ nữ là nạn nhân của các vấn đề bạo hành. Các quốc gia tại châu Âu cung cấp NOXH đặc biệt cho nhóm đối tượng này và được xây dựng bởi nhiều đối tượng cung ứng, phổ biến nhất vẫn là chính quyền, trong một số trường hợp có tham gia của các nhà từ thiện, vì đây là nhóm đối tượng tiếp cận cần sự chăm sóc đặc biệt, không có thu nhập nên được trợ cấp nhà ở miễn phí hoàn toàn.

2.3. Các chính sách hỗ trợ của chính phủ

a) Trợ cấp cho phía cung nhà ở xã hội

Theo cơ chế thị trường, khu vực tư nhân là khu vực hoạt động vì lợi nhuận, họ sẽ không tham gia vào phân khúc NOXH vì lý do giá bán hoặc giá thuê NOXH sẽ thấp hơn giá thị trường. Nếu khu vực tư nhân tự đứng ra để xây dựng và vận hành NOXH thì họ sẽ không thể thu được lợi nhuận. Tuy nhiên, nhà nước không đảm nhiệm được việc cung ứng NOXH do tiềm lực

kinh tế ngân sách nhà nước có hạn và phải đảm bảo cho nhiều mục tiêu khác nhau. Chính vì vậy, việc thu hút tư nhân xây dựng và vận hành NOXH là việc vô cùng cần thiết. Để thu hút được tư nhân tham gia vào phân khúc NOXH, bắt buộc chính quyền, khu vực nhà nước phải tạo ra lợi nhuận hoặc lợi ích mà tư nhân có thể nhìn thấy và hào hứng tham gia vào phân khúc này. Các chính sách, loại hình trợ cấp mà nhà nước có thể đưa ra để thu hút tư nhân tham gia vào chính là một giải pháp hữu hiệu cho vấn đề này thông qua các cách dưới đây.

Thứ nhất là tư nhân được trợ cấp trong một số trường hợp sau:

- *Trợ cấp dựa trên chi phí xây dựng và cải tạo.* Chính quyền sẽ trực tiếp tham gia tài trợ dựa trên chi phí xây dựng và cải tạo đối với những quốc gia có ngân sách cho hoạt động lớn như Áo (lên đến 70% chi phí), trung bình chính quyền các cấp của Áo mỗi năm chi đến 1,7% GDP tương đương với xấp xỉ ba tỷ euro cho hoạt động xây dựng NOXH (Christoph, 2014). Hay như chính phủ Anh tài trợ ban đầu lên đến 90%



chi phí rồi giảm dần đến 60% vào năm 1990 rồi tiếp tục giảm xuống 50% vào năm 2007 khi mà khu vực tư nhân đã tham gia sôi nổi hơn vào phân khúc này (MacLennan, 2007). Thụy Điển và Ireland cũng là những quốc gia hào phóng chi ngân sách từ 80 đến 100% chi phí xây dựng và cải tạo cho NOXH (Treadwell và Norris, 2006; Bengt, 1999).

- *Trợ cấp dựa trên thu nhập chênh lệch của chủ nhà.* Ở Áo trợ cấp còn được hưởng theo mức độ chênh lệch về thu nhập của chủ sở hữu trước và sau khi xây dựng NOXH.

- *Tài trợ lãi suất cho xây nhà.* Lãi suất cho các khoản vay hoặc chi phí cơ hội cho vốn tự có của chủ nhà sẽ được nhà nước tài trợ hoàn toàn tại các quốc gia như Ireland.

- *Giảm trực tiếp thuế thu nhập.* Thuế thu nhập tại các quốc gia phát triển là một trong những khoản vô cùng lớn, là nguyên nhân gây ra nhiều tệ nạn về việc trốn thuế đặc biệt là với những doanh nghiệp lớn. Chính vì vậy, việc giảm thuế thu nhập sẽ vô cùng hấp dẫn đối với những doanh nghiệp lớn, có luồng tiền khổng lồ.

Thứ hai, tư nhân được hưởng các lợi ích sau đây:

- *Cho phép tiếp cận với các chính sách vay với lãi suất thấp, dài hạn.* Các quốc gia như Đan Mạch cho phép khu vực tư nhân tham gia xây NOXH có thể cho vay lên tới 84% chi phí với lãi suất thấp kéo dài đến 30 năm về thời hạn và số lượng tiền vay phụ thuộc vào chi phí xây dựng của nhà ở xã hội. Thụy Điển cũng là quốc gia có chính sách tương tự với khoản vay lên tới 80 - 90% giá trị chi phí của NOXH được xây, thậm chí khi thời hạn gói vay còn được đảo hạn trong một vài trường hợp cụ thể (Davidson, 1999).

- *Cho phép tiếp cận với những lợi ích xã hội như để tiếp cận các khu đất mới.* Ngoài việc tiếp cận với các chính sách vay thì việc tiếp cận với nguồn lực cũng được khu vực tư nhân quan tâm. Bởi vì không phải nguồn lực nào cũng có thể tiếp cận được, chính sách này sẽ cho phép doanh nghiệp có thể tiếp cận những khu đất mới có vị thế quan trọng để sử dụng.

- *Cho phép tiếp cận các chương trình tín dụng cho xây nhà.* Ở tại Hungary, cá nhân tham gia trực tiếp xây dựng NOXH sẽ được tham gia các gói vay đặc biệt dành cho việc xây nhà nói chung chứ không chỉ riêng biệt ở NOXH. Điều này sẽ vô cùng hấp dẫn các doanh nghiệp tư nhân về bất động sản.

- *Cho phép điều chỉnh giá trần của tiền thuê nhà.* Điều này chỉ đặc biệt xảy ra tại Hà Lan nơi mà các hiệp hội nhà ở có sức ảnh hưởng rất lớn trong thị trường NOXH. Tại Hà Lan nói riêng cơ cấu về NOXH chiếm một phần rất lớn. Chính vì vậy, tiếng nói của các hiệp hội rất có trọng lượng. Việc cho phép các hiệp hội tự điều chỉnh giá trần của tiền thuê nhà sẽ khiến cho nhiều tư nhân nhận thấy lợi ích và tham gia vào hoạt động cung ứng.

b) Trợ cấp cho phía cầu nhà ở xã hội

Mặc dù tiền thuê NOXH quy định ở mức thấp hơn mức giá chung của thị trường nhưng mức giá này vẫn có thể ảnh hưởng lớn đến thu nhập của người đi thuê nhà. Chính vì vậy, chính quyền của nhiều quốc gia vẫn áp dụng các hình thức trợ cấp cho từng cá nhân cụ thể đi thuê nhà. Hình thức trợ cấp phổ biến phía cầu nhà ở xã hội ở các quốc gia tại châu Âu là hình thức trợ cấp bằng tiền. Trợ cấp bằng tiền phụ thuộc chủ yếu vào đặc điểm của từng đối tượng ở mỗi quốc gia, không áp dụng trợ cấp đồng loạt mà áp dụng hình thức trợ cấp theo đặc điểm của từng hộ gia đình (xem Bảng 3).

Bảng 3:

Quy định trợ cấp cho bên cầu

Quốc gia	Điều kiện nhận trợ cấp	Lượng trợ cấp
Áo	Dựa vào thu/Dựa vào tiền thuê nhà Dựa vào tiền thuê nhà tăng thêm	Không có thông tin
Đan Mạch	Những hộ gia đình có thu nhập thấp có trẻ nhỏ và người hưu trí	Người hưu trí hưởng tối đa 410 euro/tháng Những người còn lại 398 euro/tháng
Anh	Dựa trên giá trị của một vài tài sản cụ thể và đặc điểm của chủ hộ gia đình	Tối đa lên tới 100% tiền thuê nhà và khả năng thanh toán các dịch vụ khác
Pháp	Dựa vào thu nhập và kích cỡ hộ gia đình	Tất cả các hộ gia đình phải trả nhỏ nhất 1 khoản là 30 euro/ tháng, từ đó trích % cho những cá nhân có hoàn cảnh đặc biệt vào tiền thuê nhà. Lượng trợ cấp có thể lên tới 100% cho những người cực nghèo khó
Hà Lan	Hộ gia đình đạt các chỉ tiêu về thu nhập và tiền thuê nhà dưới 541 euro/tháng	Tối đa 300 euro/tháng
Thụy Điển	Hộ gia đình, người hưu trí và một vài vị thành niên trẻ tuổi	Dựa vào thu nhập và tiền thuê nhà

Nguồn: Whitehead và Scanlon (2007).

2.4. Mức giá tiền thuê nhà xã hội

Quy định về mức giá tiền thuê NOXH ở các quốc gia tại châu Âu theo nhiều hình thức khác nhau và không có một hình thức nào là hoàn toàn công bằng, hiệu quả cho phân khúc NOXH. Việc áp dụng hình thức nào phụ thuộc vào từng quốc gia, địa phương cụ thể. Có năm hình thức xét mức giá thuê nhà được áp dụng hầu hết những quốc gia châu Âu.

Tiền thuê nhà dựa trên thu nhập. Ở Ireland, người thuê nhà phải trả tiền thuê theo % thu nhập của chính mình, trung bình tiền thuê rơi vào 155 euro/tháng (Treadwell và Norris, 2006). Hay tại Đức, người thuê nhà phải trả tiền theo % thu nhập của chủ nhà, chủ nhà thu nhập càng cao thì tiền thuê nhà của người đi thuê

càng giảm hoặc giữ nguyên (Christiane và Thomas, 2014). Tuy nhiên, tiền thuê nhà liên quan đến thu nhập sẽ không thể phản ánh được nguồn lực thị trường bởi ngay từ đầu thu nhập của họ đã dưới mức trung bình. Thêm nữa, khi áp dụng sẽ tạo ra những dòng doanh thu không đều đặn bởi thu nhập của người đi thuê nhà là bấp bênh, không ổn định. Các chuyên gia thường không đồng tình với cách làm này.

Tiền thuê nhà dựa trên chi phí. Tiền thuê nhà ở đây sẽ được tính dựa trên các loại chi phí về xây dựng, vận hành và tiền lãi của ngân hàng. Loại hình này được sử dụng ở khá nhiều quốc gia và khá phổ biến như Áo, Đan Mạch (trung bình năm 2005 là 6,67 euro/m²/tháng) hay Anh tính tiền dựa trên chi phí về giá đất (Christoph, 2014; Treadwell và Norris, 2006; Bengt, 1999;

MacLennan, 2007). Việc sử dụng loại hình thanh toán này dễ tính toán nhưng chủ yếu lại dựa vào các giá cả từ quá khứ nên sự liên hệ đến thị trường là rất ít, khó tính toán đến chi phí hiện tại.

Tiền thuê nhà dựa trên lợi ích. Tiền thuê nhà dựa trên lợi ích được Hà Lan sử dụng với các lợi ích mà người thuê nhà nhận được đối với từng khu vực khác nhau như là gần trung tâm, hay vị trí địa lý quy đổi ra giá trị. Tuy nhiên hình thức này rất khó tính toán.

Tiền thuê nhà dựa trên sự thương lượng với chủ sở hữu. Ở Thụy Điển, người thuê nhà và chủ sở hữu sẽ trực tiếp thương lượng giá cả với nhau chứ không có quy định cụ thể về giá cả.

Tiền thuê nhà được Nhà nước quy định. Một vài quốc gia như Pháp, Hungary, tiền thuê nhà được chính quyền địa phương trực tiếp áp dụng, quy định các mức giá.

4. Một số kinh nghiệm đối với Việt Nam trong phát triển nhà ở xã hội

Qua nghiên cứu kinh nghiệm của châu Âu, một số bài học được rút ra có thể áp dụng vào phát triển NOXH tại Việt Nam như sau:

Thứ nhất, xác định NOXH thuộc về đối tượng của chính sách xã hội trong hệ thống an sinh xã hội của quốc gia và địa phương. Đối tượng tiếp cận với NOXH là những người có thu nhập thấp hoặc trung bình thấp, không có khả năng tiếp cận với thị trường nhà ở thương mại. Người lao động nói chung và lao động tại các khu công nghiệp nói riêng sẽ thuộc đối tượng được tiếp cận với NOXH.

Thứ hai, thị trường NOXH rất khó phát triển trong thực tế nếu như thiếu đi sự hỗ trợ của Chính phủ. Nhu cầu về NOXH rất lớn trong khi nguồn cung thì hạn hẹp. Nhưng tiến trình phát triển cũng ảnh hưởng bất lợi nếu việc cung

ứng được đặt hết vào tay chính phủ. Chính vì vậy, đối tượng tham gia cung ứng NOXH phải đa dạng bao gồm cả sự tham gia của khu vực tư nhân.

Thứ ba, mô hình cung ứng NOXH đa dạng nên tùy thuộc vào hoàn cảnh cụ thể lựa chọn mô hình cung ứng phù hợp. Tuy nhiên, mô hình cung ứng với sự tham gia của tư nhân sẽ ngày càng trở nên phổ biến nên để đảm bảo mô hình này được duy trì và vận hành tốt, vai trò của chính phủ cần được xem xét một cách cẩn thận để đảm bảo thực thi chức năng của chính phủ trong nền kinh tế thị trường - vai trò hỗ trợ thị trường.

Thứ tư, một nút thắt trong phát triển NOXH đó là vốn đầu tư. Để có nguồn vốn bền vững, không chỉ trông chờ vào nguồn ngân sách Nhà nước mà cần lượng lớn nguồn vốn xã hội hóa đến từ khu vực tư nhân. Chính vì vậy cần thiết phải có những chính sách trợ cấp chính xác, đúng trọng tâm và phù hợp với từng địa phương sao cho doanh nghiệp tại địa phương thấy rõ được lợi ích khi tham gia và hào hứng tham gia vào chương trình NOXH.

Mặc dù các bài học kinh nghiệm trên được rút ra từ cung ứng NOXH nhưng nhà ở cho người lao động của các khu công nghiệp cũng là đối tượng của chính sách NOXH. Do đó, về cơ bản các bài học kinh nghiệm về cung ứng NOXH cũng có thể được áp dụng ở mức cơ bản nhất trong giải quyết vấn đề nhà ở cho người lao động tại các khu công nghiệp. Tuy nhiên, vấn đề nhà ở cho người lao động các khu công nghiệp có đặc thù riêng so với các đối tượng khác của chính sách NOXH nên chắc chắn cần đến các nghiên cứu sâu hơn để xây dựng mô hình phát triển nhà ở cho người lao động tại các khu công nghiệp♦

Tài liệu tham khảo:

1. Bộ Xây dựng (2015): *Báo cáo tình hình thực hiện nhiệm vụ năm 2015 và phương hướng thực hiện kế hoạch năm 2016 của ngành Xây dựng*, Hà Nội 2015.
2. Nguyễn Thị Hoa (2020): *Mô hình phát triển nhà ở cho người lao động khu công nghiệp: Kinh nghiệm quốc tế và đề xuất cho tỉnh Bắc Ninh*, Kỷ yếu hội thảo “Phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng xã hội đáp ứng nhu cầu phát triển bền vững các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh”.
3. Nhung Chu (2020): *Phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng xã hội đáp ứng nhu cầu phát triển bền vững các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh*, Viện Nghiên cứu Phát triển KTXH tỉnh Bắc Ninh.
4. Bengt T. (1999): *Social housing finance in Sweden*, Urban Studies Vol. 36, No. 4, special issue: social housing finance in the european union (April 1999), pp. 683-697.
5. Christiane D. and Thomas K. (2014): *Social housing in Germany*, Institute for Regional Development and Structural Planning.
6. Christoph R. (2014): *Social housing in Austria*, University of Vienna.
7. Claire L. (2004), *Social housing in France*, University of Paris 8 St Denis & Christian Tutin, University of Paris 12 Créteil.
8. Davidson, A. (1999): *Alternative models of social housing: tenure patterns and costrenting in New Zealand and Sweden*, Housing Studies Vol. 14, No. 4, 453-472.
9. Kathleen S., Melissa F. and Christine W. (2015): *Social housing in Europe*, European Policy Analysis (17), pp. 1-12.
10. Kleinman M. (1995): *Meeting housing needs through the market: an assessment of housing policies and the supply/demand balance in France and Great Britain*, Housing Studies Vol. 10.
11. MacLennan, D. (2007): *Looking forward; aiming higher: The future of social housing in England*, Paper to the Joseph Rowntree Foundation Housing and Neighbourhoods Committee, York: JRF.
12. Matznetter, W. (2002): *Social housing policy in a conservative welfare state: Austria as an example*, Urban Studies, Vol. 39, 2, 265 - 282.
13. Treadwell Shine, S and Norris, M (2006): *Housing policy discussion series: Regenerating local authority estates - review of policy and practice*, Dublin: Centre for Housing Research.

Thông tin tác giả:

TS. BÙI NHẬT HUY Viện Kinh tế Việt Nam
Viện Hàn lâm Khoa học xã hội Việt Nam
Email: huybunhat1811@gmail.com