

ƯU ĐÃI ĐỐI VỚI CHỦ ĐẦU TƯ NHÀ Ở XÃ HỘI VÀ NHỮNG VẤN ĐỀ THỰC TIỄN ĐẶT RA

● **LÊ THỊ NGỌC MAI**

TÓM TẮT:

Theo số liệu tổng hợp của Bộ Xây dựng, nhu cầu nhà ở xã hội (NỞXH) trên toàn quốc giai đoạn 2011 - 2020 là khoảng 440.000 căn hộ, nhưng đến hết năm 2017 chỉ thực hiện được 28% kế hoạch¹, năm 2018 nhích lên 30%² và đến nay còn hơn 60% kế hoạch chưa thực hiện được. Tình trạng thiếu cung trầm trọng chính là sự phản ánh về sự hấp dẫn của phân khúc bất động sản với các chủ đầu tư (CĐT). Pháp luật Việt Nam đã quy định một số ưu đãi dành cho CĐT NỞXH, tuy nhiên, kết quả thống kê thời gian vừa qua đã đặt ra vấn đề cần phải đánh giá lại các ưu đãi hiện có và tìm ra phương thức hiệu quả để giải quyết mục tiêu “nhà ở cho mọi người”.

Từ khóa: Ưu đãi, chủ đầu tư, nhà ở xã hội.

1. Các ưu đãi đối với CĐT thực hiện dự án NỞXH

Ưu đãi đối với CĐT NỞXH hiện nay được quy định tại Điều 58 Luật nhà ở 2014 và Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý NỞXH và được điều chỉnh dưới hai góc độ: điều kiện được hưởng ưu đãi và loại hình ưu đãi.

1.1. Điều kiện được hưởng ưu đãi

(a) Doanh nghiệp, hợp tác xã tham gia đầu tư xây dựng kinh doanh NỞXH không thuộc trường hợp Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng vốn ngân sách nhà nước, công trái quốc gia, trái phiếu, vốn hỗ trợ phát triển chính thức, vốn vay ưu đãi của các nhà tài trợ, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước hoặc đầu tư xây dựng theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao trên diện tích đất được xác định để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định để cho thuê, cho thuê mua.

(b) Hộ gia đình, cá nhân bỏ vốn đầu tư xây dựng kinh doanh NỞXH phải đáp ứng 3 điều kiện

- Xây dựng nhà ở theo quy hoạch xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và bảo đảm kết nối hạ tầng của khu vực có nhà ở

- Nhà ở phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng và tiêu chuẩn dân tích nhà ở xã hội (theo

hướng dẫn cụ thể tại Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng, gồm 3 nhóm tiêu chuẩn: Tiêu chuẩn tối thiểu đối với phòng ở, Tiêu chuẩn tối thiểu đối với căn hộ, căn nhà và Yêu cầu tối thiểu đối với khu đất xây dựng NỞXH).

- Có giá bán, giá thuê, giá thuê mua nhà ở theo khung giá do UBND cấp tỉnh nơi có nhà ở ban hành.

1.2. Loại hình ưu đãi

Hình thức 1: Miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất đã được Nhà nước giao, cho thuê, kể cả quỹ đất để xây dựng các công trình kinh doanh thương mại đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trong phạm vi dự án xây dựng NỞXH. UBND cấp tỉnh quyết định việc hoàn trả lại hoặc khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính của CĐT dự án phải nộp cho Nhà nước với trường hợp CĐT đã nộp tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất hoặc đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác mà diện tích đất đó được sử dụng để xây dựng NỞXH hoặc CĐT dự án đã nộp tiền sử dụng đất đối với quỹ đất 20%.

Hình thức 2: Miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp. Trường hợp đầu tư xây dựng NỞXH chỉ để cho thuê thì được giảm 70% thuế suất thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập

doanh nghiệp theo quy định về thuế đối với NƠXH hiện hành. Điều 6 Nghị định số 209/2013/NĐ-CP quy định thuế suất thuế GTGT áp dụng ở mức 5%. Điều 19 Thông tư số 78/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính quy định Phần thu nhập của doanh nghiệp từ thực hiện dự án đầu tư - kinh doanh NƠXH để bán, cho thuê, cho thuê mua đối với các đối tượng quy định tại Điều 53 Luật Nhà ở được áp dụng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ưu đãi 10% trong suốt thời gian hoạt động.

Hình thức 3: Được vay vốn ưu đãi từ ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam; trường hợp xây dựng NƠXH để cho thuê thì được vay vốn với lãi suất thấp hơn và thời gian vay dài hơn so với trường hợp xây dựng NƠXH để cho thuê mua hoặc để bán. Thông tư số 25/2015/TT-NHNN ngày 09/12/2015 của Ngân hàng Nhà nước hướng dẫn cho vay vốn ưu đãi thực hiện chính sách NƠXH, theo đó: (1) Mức cho vay tối đa bằng 80% tổng mức đầu tư dự án hoặc phương án vay và không vượt quá 80% giá trị tài sản bảo đảm tiền vay đối với xây dựng NƠXH chỉ để cho thuê; Các con số này đối với xây dựng NƠXH để cho thuê mua, bán là 70%; (2) Thời hạn vay đối với dự án NƠXH chỉ để cho thuê tối thiểu là 15 năm, tối đa không quá 20 năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên. Đối với dự án NƠXH để cho thuê mua thì thời hạn cho vay tối thiểu là 10 năm và tối đa không quá 15 năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên. Đối với dự án đầu tư NƠXH để bán thì thời hạn cho vay tối thiểu là 05 năm và tối đa không quá 10 năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên, (3) Lãi suất cho vay ưu đãi của các tổ chức tín dụng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam xác định và công bố trên cơ sở bảo đảm nguyên tắc không vượt quá 50% lãi suất cho vay bình quân của các ngân hàng trên thị trường trong cùng thời kỳ. Quyết định số 2530a/QĐ-NHNN của Ngân hàng Nhà nước về lãi suất cho vay ưu đãi của tổ chức tín dụng được chỉ định đối với khách hàng vay vốn đầu tư xây dựng NƠXH để cho thuê mua, bán là 5%/năm; NƠXH để cho thuê là 4,5%/năm.

Hình thức 4: CĐT dự án được UBND cấp tỉnh hỗ trợ toàn bộ hoặc một phần kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án xây dựng NƠXH theo quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 58 Luật Nhà ở. Trường hợp đầu tư xây dựng NƠXH chỉ để cho thuê thì được hỗ trợ toàn bộ kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

Các ưu đãi khác theo quy định của pháp luật, gồm có: (1) Được dành 20% tổng diện tích đất để xây dựng nhà ở trong phạm vi dự án xây dựng NƠXH (bao gồm cả dự án sử dụng quỹ đất 20%) để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại (kể cả nhà ở thương mại cao tầng hoặc thấp tầng) nhằm bù đắp chi phí đầu tư, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, thuê mua NƠXH và giảm kinh phí dịch vụ quản lý, vận hành NƠXH sau khi đầu tư; (2) Trường hợp phương án quy hoạch chi tiết của dự án do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt mà không bố trí quỹ đất riêng để xây dựng công trình kinh doanh thương mại trong phạm vi dự án thì CĐT được phép dành 20% tổng diện tích sân nhà ở của dự án đó để bán, cho thuê, thuê mua theo giá kinh doanh thương mại; (3) Được miễn thực hiện thủ tục thẩm định thiết kế cơ sở đối với trường hợp dự án áp dụng thiết kế mẫu, thiết kế điển hình NƠXH do cơ quan có thẩm quyền ban hành; được áp dụng hình thức tự thực hiện đối với các công tác tư vấn, thi công xây lắp nếu có đủ năng lực theo quy định của pháp luật về xây dựng. Các hình thức ưu đãi khác không áp dụng với Hộ gia đình, cá nhân tham gia đầu tư xây dựng NƠXH.

2. Những vấn đề thực tiễn đặt ra

Thứ nhất, về các ưu đãi tài chính.

Giá bán nhà ở giá thấp được quyết định theo nguyên tắc tính đủ chi phí đầu tư và cộng thêm 10% lãi định mức trên chi phí đầu tư. Mức lợi nhuận này khó có sức hấp dẫn với các CĐT triển khai dự án NƠXH, trong khi lợi nhuận khi đầu tư vào các dự án nhà ở thương mại có thời điểm lên tới 300%. Bên cạnh đó, mặc dù có rất nhiều ưu đãi tài chính được dành cho CĐT, tuy nhiên, với quy định về xác định giá bán, cho thuê, cho thuê mua NƠXH⁴ thì đối với các khoản được Nhà nước ưu đãi, CĐT không được tính vào giá bán, cho thuê, cho thuê mua. Với cách thức quy định như vậy thì các ưu đãi tài chính có thể giúp Nhà nước đạt được mục tiêu giảm giá thành NƠXH nhưng đây kỳ thực lại là lợi ích mà người dân được hưởng chứ không phải CĐT, mặc dù văn mang hình thức là ưu đãi của Nhà nước dành cho CĐT.

Thứ hai, về việc tạo điều kiện thuận lợi cho CĐT vay vốn.

Thực tiễn cho thấy CĐT còn gặp nhiều khó khăn trong thủ tục tiếp cận vốn vay, nhiều dự án đã thực hiện gần xong phần thô mà chưa nhận được ưu đãi nào. Thủ tục rườm rà, thời gian thẩm định kéo dài, đảm bảo tín dụng, khiến nhiều

doanh nghiệp chưa được vay vốn ưu đãi mà phải vay vốn ở các ngân hàng thương mại khác với mức lãi suất cao hơn nhiều để hoàn thành dự án đúng tiến độ. Thậm chí một số dự án NOXH phải ngừng thi công vì thiếu vốn. Ông Trần Đức Tuấn, Giám đốc ngân hàng Nhà nước chi nhánh Đồng Nai cho biết nguyên nhân các doanh nghiệp có dự án xây dựng NOXH chưa tiếp cận được nguồn vốn là do chưa đáp ứng đủ các tiêu chí như vốn đối ứng không đủ, doanh nghiệp đang có nợ xấu, năng lực thấp³. CĐT để vay được vốn còn phụ thuộc nhiều yếu tố mà còn nợ xấu là đã không đủ tiêu chí để các ngân hàng thương mại cho vay.

Bên cạnh đó, nguồn vốn để thực hiện các ưu đãi cũng là một vấn đề. Nguồn vốn từ Ngân sách nhà nước không ổn định, các gói hỗ trợ mang tính điều chỉnh nhất thời. Về phía ngân hàng, đầu tư kinh doanh BDS là hoạt động được Ngân hàng Nhà nước xếp vào hoạt động kinh doanh có hệ số rủi ro 250%⁴ vì thế các ngân hàng không khuyến khích cho vay kinh doanh nhà ở và nâng lãi suất cho vay với các hoạt động này, dẫn đến nguồn vốn cho thị trường nhà ở, đặc biệt là nguồn vốn trung hạn và dài hạn bị hạn chế. Nhà nước lại không chế thời gian thu hồi vốn với mức 20 năm, lãi suất tối đa cho các dự án bán NOXH là 10%, trong khi các CĐT luôn hướng tới mục tiêu lợi nhuận 30-50% ở điều kiện bình thường hoặc ít là 15% ở điều kiện khó khăn. Con số lợi nhuận 10% là không tương xứng với thời gian để triển khai hàng loạt các thủ tục như giải phóng mặt bằng, đầu tư xây dựng, thậm chí còn có thể có những biến động rủi ro trong thi công⁵.

Thứ ba, về ưu đãi “được dành 20% tổng diện tích đất để xây dựng nhà ở trong phạm vi dự án xây dựng NOXH để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại”.

Với ưu đãi này, các đối tượng chính sách sẽ có cơ hội được tiếp cận với các dịch vụ đô thị, tiện ích xã hội có chất lượng từ công trình kinh doanh thương mại 20%. Đối với CĐT thì đây cũng là diện tích đất đem lại lợi nhuận đáng lưu ý. Tuy nhiên, việc xây dựng công trình thương mại là nhà ở nếu nằm giữa khu vực NOXH thì sức hấp dẫn với khách hàng sẽ thấp hơn, còn nếu là công trình kinh doanh khác không phải nhà ở thì thu nhập trung bình của cư dân nơi đó cũng không hứa hẹn sẽ đem lại lợi nhuận kinh doanh cao. Chính vì thế, ưu đãi này chưa đủ sức để kéo các CĐT đến với phân khúc NOXH nếu vì chỉ để có được 20% diện tích đầu tư kinh doanh thương mại.

3. Một số kiến nghị, đề xuất

Thứ nhất, các ưu đãi cần gắn bó mật thiết hơn với nhu cầu và khó khăn của CĐT. Điều quan trọng để tạo nên sức hút của phân khúc NOXH là phải để cho CĐT thấy được đó là phân khúc thật sự hấp dẫn, sự hấp dẫn này đối với đa phần các CĐT chính là nằm ở lợi nhuận thu được. Trong khi đó đây lại là nút thắt lớn nhất, Nhà nước muốn nhà ở giá rẻ đến tay người dân thì phải khống chế về giá, nhưng khống chế về giá thì lợi nhuận CĐT thu được thấp, không thể so sánh được với việc đầu tư vào một hàng khác.

Để thu hút được CĐT thì tăng lợi nhuận là một trong những yếu tố tiên quyết, theo đó có thể tăng định mức lợi nhuận lên 15-20% như lợi nhuận trung bình, thậm chí là thấp của một dự án bình thường, kết hợp với việc tạo điều kiện lớn nhất cho CĐT NOXH trong bố trí quỹ đất và vay vốn, thậm chí một số khoản chi phí đầu tư nên được quy định trích từ ngân sách địa phương để hỗ trợ CĐT NOXH (cần xác định đây không đơn thuần là hoạt động kinh doanh mà còn là sự “phân ưu” của doanh nghiệp với những mục đích xã hội của Nhà nước nên Nhà nước cần nâng cao trách nhiệm hỗ trợ của mình). Mức lợi nhuận này có thể chưa cao nhưng khi CĐT được ưu tiên hơn về đất đai và vốn vay thì vẫn đủ tạo nên sức hút của NOXH. Mặt trái của giải pháp này là khi định mức lợi nhuận tăng thêm thì chắc chắn sẽ đẩy giá NOXH tăng, tuy nhiên cũng cần nhìn nhận khả năng thanh toán của người dân được tính trên tổng giá trị bất động sản chứ không phải diện tích của 1m², chính vì vậy, cần đi đôi với việc tăng số lượng các căn có diện tích nhỏ để người dân cần nhắc phù hợp với “túi tiền”, thậm chí lựa chọn hình thức thuê nhiều hơn mua.

Thứ hai, cần chú trọng quy hoạch quỹ đất dành cho NOXH và kiểm tra xử lý đối với các dự án nhà ở thương mại về trách nhiệm tạo lập NOXH.

CĐT dự án nhà ở thương mại có trách nhiệm bố trí quỹ đất 20% để xây dựng NOXH; quy định này giúp lồng ghép trách nhiệm xã hội vào dự án thương mại, cũng đồng thời giải quyết trực tiếp nhu cầu về quỹ đất cho NOXH, tuy nhiên, thực trạng cho thấy tình trạng vi phạm ở các CĐT nhà ở thương mại vẫn rất nhiều, như: Dự án Cầu Bươu tại Thanh Trì do công ty Kinh doanh phát triển Hà Nội đầu tư, Dự án Hạ Đình tại Thanh Xuân do Công ty Xây dựng lắp máy điện nước đầu tư; Dự án Cầu Diễn thuộc dự án thành phố giao lưu do Tổng Công ty ĐTXD Vigeba đầu tư. Bên cạnh đó còn tình trạng nhiều CĐT có

tình chảy ì không giải phóng mặt bằng quỹ đất này⁸. Với những chủ thể này cần có chế tài xử lý, thậm chí dừng hoạt động kinh doanh nếu không đáp ứng được yêu cầu về NOXH.

Thứ ba, cần linh hoạt về phương thức kích cung NOXH. Việc Nhà nước đưa ra nhiều ưu đãi đối với CĐT NOXH là một phương thức tốt, tuy nhiên thực tiễn đã cho thấy rằng đó chưa hẳn là phương thức tối ưu. Để giải quyết hiệu quả vấn đề này cần có một cái nhìn tổng quan và từ gốc của vấn đề, trước hết phải nhận thức đúng những nhu cầu từ phía CĐT và Nhà nước cũng cần có cách thức giải quyết nguồn cung nhà ở cho các đối tượng chính sách nếu như các biện pháp thu hút đầu tư không có kết quả.

Về nguồn vốn cần gia tăng cho phát triển NOXH, thời gian qua có ý kiến nghị nên nghiên cứu phương án trích % GDP cho phát triển nhà ở hoặc dành ngân sách nhà nước cố định 5 năm, hàng năm cho phát triển nhà ở⁹. Đây là phương thức giống với cách mà nước Mỹ đã làm cách đây 100 năm, từ đầu thế kỷ 20, khi Chính phủ Mỹ dành vốn ngân sách cho tái tạo quỹ nhà ở khoảng 30% trên tổng vốn đầu tư phát triển của nền kinh tế quốc gia và khoảng 20-25% từ các nguồn vốn khác¹⁰. Nếu như lĩnh vực NOXH được Việt Nam xác định có một vị trí ưu tiên hơn so với các lĩnh vực khác trong đời sống xã hội thì phương án này có thể được thực hiện một cách đơn giản và có tính khả thi.

Còn để trả lời cho câu hỏi làm sao thu hút CĐT thì Việt Nam hiện nay mới chỉ chú trọng vào việc tăng cường các ưu đãi, trong khi, thực tế cho thấy các ưu đãi này chưa thực sự hiệu quả, điều quan trọng là lợi nhuận chưa đủ hấp dẫn CĐT. Nhà nước cũng không có cơ sở để tăng lợi nhuận cho CĐT dự án NOXH quá nhiều khi mà hiện tại những nghĩa vụ tài chính lớn nhất trong đầu tư kinh doanh bất động sản thì Nhà nước đều đã đưa vào cơ chế miễn, giảm. Trong thời gian qua, để tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản, Nhà nước đã liên tục đưa ra rất nhiều những gói cứu trợ, tuy nhiên đó chỉ là giải pháp mang tạm thời. Thực tế cho thấy, sau khi hết gói, nhiều doanh nghiệp cũng xin

chuyển đổi sang hình thức nhà ở thương mại, thậm chí trả lại dự án NOXH. Vậy là muốn có NOXH thì Nhà nước bắt buộc phải liên tục “nuôi” thị trường bằng các gói cứu trợ, bằng đủ hình thức ưu đãi (trong khi bản chất của các ưu đãi tài chính lại là việc Nhà nước tự cắt đi nguồn thu của mình), nếu ko “nuôi” thì doanh nghiệp cũng không làm nữa.

Để thực sự thúc đẩy sự phát triển của phân khúc NOXH, cũng như hướng tới việc xây dựng mô hình Nhà nước kiến tạo thì vai trò của Nhà nước cần thiết phải được xác định lại, xác định rõ, đó là Nhà nước định hướng cho sự phát triển của xã hội, chứ không phải là “tặng cho” xã hội những gì xã hội cần. Để thực hiện vai trò định hướng, tăng tính chủ động, giảm sự lệ thuộc của thị trường, Việt Nam có thể tham khảo một số mô hình trên thế giới như Quỹ tiết kiệm nhà ở hay Quỹ tín thác bất động sản. Quỹ tín thác bất động sản là mô hình đã được áp dụng khá thành công ở Mỹ, Anh, Nhật, Singapore, giúp huy động nguồn vốn nhàn rỗi khổng lồ từ số lượng lớn những chủ thể “bé nhỏ” như hộ gia đình, cá nhân. . . để họ có thể tham gia đầu tư bất động sản mà không cần có số vốn lớn như doanh nghiệp; qua đó, quỹ này sẽ giúp giải quyết vấn đề quan trọng về vốn.

4. Kết luận

Tăng cung NOXH trên thị trường bất động sản không chỉ là nhiệm vụ kinh tế mà còn là nhiệm vụ chính trị của Nhà nước ta trong việc đảm bảo cho người dân nhu cầu cơ bản về chỗ ở. Trên phương diện thị trường, NOXH là phân khúc kém hấp dẫn về tính thương mại. Các chính sách ưu đãi hiện hành mà Nhà nước dành cho CĐT NOXH hiện nay không những nhiều mà còn đa dạng về hình thức, mặc dù vậy lại không phát huy hiệu quả cao thể hiện qua cung cầu thực tế quá chênh lệch. Chính vì vậy, trong thời gian tới, đi đôi với việc thực hiện hiệu quả các quy định hiện nay, Nhà nước cần cần nghiên cứu thêm những giải pháp mới để thu hút CĐT cũng như tìm ra hướng giải quyết vấn đề nhà ở nếu như tình trạng cung NOXH không có nhiều biến chuyển, không đáp ứng được nhu cầu xã hội và mục tiêu mà Nhà nước đặt ra ■

TÀI LIỆU TRÍCH DẪN VÀ THAM KHẢO:

1. Kiến nghị cơ chế tạo thêm nguồn cung nhà ở xã hội. Nguồn: <https://baotintuc.vn/bat-dong-san/kiem-nghi-co-che-tao-them-nguon-cung-nha-o-xa-hoi-20171122111405818.htm>, đăng ngày 23/11/2017.

2. Nhà ở xã hội: Cầu lớn, cung nhỏ giới Nguồn: <https://cafeland.vn/tin-tuc/nha-o-xa-hoi-cau-lon-cung-nho-gioi-76756.html>, đăng ngày 13/11/2018.
3. Điều 21 Nghị định 100/2015/NĐ-CP
4. Quy định tại Điều 21 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP và hướng dẫn phương pháp tính cụ thể quy định tại các Điều 7, 8, 9 Thông tư số 20/2016/TT-BXD hướng dẫn thực hiện Nghị định số 100/2015/NĐ-CP.
5. Đỗ Thị Ánh Hồng, Thực trạng áp dụng các quy định về mua bán NOXH trên địa bàn thành phố Hà Nội, Đại học Luật Hà Nội, 2011, tr.39.
6. Lê Hiền (TTXVN), Nhiều nhà ở xã hội ở Đồng Nai ngừng thi công, nguồn: <https://www.vietnamplus.vn/nhieu-du-an-nha-o-xa-hoi-o-dong-nai-ngung-thi-cong/247906.vnp>
7. Điều 5 Thông tư số 13/2010/TT-NHNN ngày 20/5/2010 quy định về các tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động của tổ chức tín dụng
8. Chính sách và giải pháp về nhà ở cho người thu nhập thấp tại đô thị và khu công nghiệp. Nguồn <http://www.tonghoixaydungvn.vn>
9. Ngọc Mai Quy nhà cho người nghèo đô thị đi đâu, theo Tiền phong, nguồn <http://vietnamnet.vn>
10. Chính sách và giải pháp về nhà ở cho người thu nhập thấp tại đô thị và khu công nghiệp Nguồn: <http://www.tonghoixaydungvn.vn>
11. Hà Nội phát triển nhà ở xã hội: Bài học từ các quốc gia phát triển, ngày 21-12-2017, <http://kinhhtedothi.vn/ha-noi-phat-trien-nha-o-xa-hoi-bai-hoc-tu-cac-quoc-gia-phat-trien-305977.html>

Ngày nhận bài: 5/4/2019

Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 15/4/2019

Ngày chấp nhận đăng bài: 25/4/2019

Thông tin tác giả:

ThS. LÊ THỊ NGỌC MAI

Khoa Pháp luật Kinh tế - Đại học Luật Hà Nội

INCENTIVES FOR INVESTORS WHO DEVELOP SOCIAL HOUSING AND EXISTING ISSUES

● Master. **LE THI NGOC MAI**

Faculty of Economic Law – Hanoi Law University

ABSTRACT:

According to data of the Ministry of Construction, the demand for social housing in the period of 2011-2020 is about 440,000 apartments. However, by the end of 2017, only 28% of this demand was met and the figure was 30% in 2018. 60% of this demand has not been met yet. The serious shortage of social housing supply is the attractiveness of this real estate segment with investors. There are incentives for investors who develop social housing according to Vietnamese laws. However, the recent statistics have raised the need of re-evaluating the effectiveness of existing incentives and seeking effective ways to achieve the goal of housing for all.

Keywords: Incentives, investors, social housing.