Huy động nguồn tài chính cho nhà ở xã hội

> KỲ ANH

Việt Nam có mức độ đô thị hoá nhanh với ước tính khoảng một triệu dân cư đô thị mới tăng lên mỗi năm. Khi tốc độ đô thị hoá tăng nhanh, sức ép về nhà ở tăng cao dẫn đến giá nhà đất tại đô thị sẽ ngày càng trở nên đắt đỏ đối với người dân sinh sống tại đô thị. Bên cạnh đó, số lượng người nghèo đô thị cũng tăng lên và phải đối mặt với khó khăn trong việc tiếp cận nhà ở với giá phù hợp với khả năng về tài chính của họ. Do đó, đối với các đối tượng là hộ gia đình nghèo hoặc có thu nhập thấp không có khả năng về tài chính để tự lo về nhà ở thì cần có các phương án cơ chế, chính sách tài chính để đẩy mạnh phát triển nhà ở với giá cả phù hợp.

HIỆN TRẠNG CƠ CHẾ TÀI CHÍNH VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI

Theo tài liệu "Dự án Xây dựng chính sách tổng thể nhà ở xã hội Việt Nam trong giai đoạn 2021 – 2030" được phía Hàn Quốc chuyển giao sau khi nghiên cứu hoàn thành, đã chỉ ra nhiều bất cập trong cơ chế huy động tài chính cho phát triển nhà ở xã hội (NƠXH). Việc cân đối nguồn vốn ngân sách cho phát triển NƠXH gặp nhiều khó khăn, còn thiếu các định chế tài chính tham gia hỗ trợ vốn cho phát triển nhà ở, đặc biệt là nguồn vốn hỗ trợ cho người nghèo, người thu nhập thấp vay để mua, thuê mua, thuê NƠXH và cho các doanh nghiệp vay để đầu tư xây dựng NƠXH; Nhà nước chưa cân đối bố trí được vốn cấp bù lãi suất cho các tổ chức tín dụng để thực hiện cho vay NƠXH.

Chuyên gia Lee Jae Song của Hàn Quốc đã nêu, nguồn tài chính cho NƠXH ở Việt Nam chủ yếu là ngân sách do Chính phủ, được phân bổ qua Ngân hàng Chính sách Xã hội. Hiệu quả thể hiện là gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỉ đồng đã hỗ trợ được nhiều chủ đầu tư, người dân an cư. Nhưng sau khi gói 30.000 tỉ đồng không còn, từ 2017 đến nay việc phát triển NƠXH có phần chững hẳn.

Mặc dù Chính phủ ban hành Nghị định số 100/2015/NĐ-CP có quy định tại Điều 15 là hỗ trợ cho vay mua NƠXH với lãi suất thấp khi gửi tiết kiệm trên 12 tháng, nhưng quy định này chưa thực sự phát huy hiệu quả, nguồn vốn vẫn phụ thuộc chủ yếu từ ngân sách.

Do đó, để đảm bảo nguồn tài chính ổn định cho phát triển NƠXH không quá phụ thuộc vào chính sách nhà nước có thể tận dụng lợi ích từ nền kinh tế tăng trưởng với tốc độ cao và từ thu nhập đang ngày càng gia tăng của người có nhu cầu mua nhà. Theo đề xuất mô hình huy động tài chính của Dự án xây dựng chính sách tổng thể NOXH Việt Nam có đưa ra các phương án khác nhau.

MỞ RỘNG CƠ CHẾ TIẾT KIỆM NHÀ Ở CỦA NGÂN HÀNG CHÍNH SÁCH XÃ HỘI

Hiện nay, quỹ tiết kiệm nhà ở của Ngân hàng chính sách xã hội được thành lập với mục đích tiếp nhận vốn cho người tiêu dùng có đủ điều kiện vay nên khả năng tiếp cận tài chính còn hạn chế. Chính sách hiện tại khó có thể tận dụng sự gia tăng thu nhập của khách hàng tiềm năng làm quỹ phục vụ công tác phát triển NOXH. Nên nếu mở rộng đối tượng đăng ký tiết kiệm mua nhà sang cả những đối tượng khách hàng tiềm năng, sẽ thu hút thêm nhiều đối tượng tham gia, đảm bảo nguồn vốn cho Quỹ NOXH. Bên cạnh đó, có thể quy định số tiền tối thiểu bắt buộc phải tiết kiệm hàng tháng để đảm bảo sự ổn định của quỹ NƠXH.

Ưu đãi khi bán nhà mới cho những người đăng ký kiết kiệm nhà ở là phương án trao cơ hội cho những người đã được một khoảng thời gian nhất định sau khi đăng ký tiết kiệm mua nhà hoặc phương án thêm điểm khi bán nhà. Nếu trao quyền ưu tiên mua NOXH cho các cá nhân đã tham gia tiết kiệm nhà ở tại Ngân hàng Chính sách xã hội sẽ mang lại các hiệu quả như gia tăng số lượng người tham gia tiết kiệm, mở rộng nguồn Quỹ, nâng cao sự quan tâm của cộng đồng với NOXH. Người đăng ký tiết kiệm vay vốn mua nhà tăng có thể tạo ra một cấu trúc tuần hoàn giúp huy động nguồn lực tài chính để phát triển NOXH.

Dự án chung cư nhà ở xã hội Đặng Xá - Gia Lâm, Green Link City

THIẾT LẬP QUỸ HỖ TRỢ NHÀ Ở BẰNG PHƯƠNG PHÁP HIỆN HÀNH

Thiết lập nguồn vốn: để thu hút được nhiều người tham gia, cần giảm bớt nhiều điều kiện vay vốn, nếu xây dựng các ưu đãi, tích cực quảng bá trên đối tượng là những người lao động có thu nhập ổn định tại các thành phố lớn qua đó tăng số lượng người tham gia vay vốn sẽ thiết lập được nguồn vốn của Quỹ phát triển nhà ở thông qua số tiền gửi tiết kiệm vay vốn mua nhà của các đối tượng này.

Trong quá trình phát triển nhà ở thương mại, cần cơ chế hóa để có thể sử dụng nguồn vốn huy động từ các nguồn như quỹ đất, tiền chủ đầu tư nộp cho chính quyền hoặc từ nguồn tiết kiệm vay vốn mua nhà vào hoạt động phát triển NOXH. Tuy nhiên, chính quyền, trung ương cần nắm rõ hiện trạng quỹ đất phát triển nhà ở thương mại và quản lý một cách tổng thể, có hệ thống. Đồng thời, cần cơ chế để có thể lập quỹ gồm tiền nhà đầu tư, nộp cho chính quyền khi phát triển nhà ở thương mại số tiền thu được từ nguồn tiết kiệm nhà ở của người mua nhà và sử dụng vào phát triển NOXH và hỗ trợ mua nhà.

PHÁT TRIỂN NHÀ Ở QUA KINH DOANH SỔ XỐ KIẾN THIẾT

Việt Nam cần có phương án mở rộng việc thu hồi lợi nhuận phát triển từ tăng trưởng kinh tế sang các lĩnh vực khác nhau như gây quỹ phát triển NOXH từ kinh doanh xổ số kiến thiết. Hoạt động này ở Việt Nam khá sôi động, có thể nghiên cứu lập quỹ tiết kiệm nhà ở, nếu chọn tiền trúng thưởng ở mức có thể mua NƠXH và quảng bá rộng rãi thì hoạt động kinh doanh xổ số này vừa hoạt động huy động vốn hiệu quả, vừa nâng cao vai trò, nhận thức và quan tâm của cộng đồng, mở rộng thêm nguồn vốn.

Để phát triển mô hình huy động nguồn vốn tài chính NOXH tại Việt Nam bằng cách tổng hợp thực trạng trong nước và học tập kinh nghiệm của các quốc gia, thì phương án lập quỹ bằng cách tận dụng các cơ chế hiện hành, quỹ được lập từ tiền do nhà đầu tư nộp cho chính quyền khi phát triển nhà ở thương mại và tiền tiết kiệm vay vốn của người có nhu cầu mua nhà. Nguồn vốn phát triển NƠXH, có thể giao trực tiếp Bộ Xây dựng hoặc Ngân hàng Chính sách xã hội hay thành lập mới 1 tổ chức chuyên trách. Với hoàn cảnh ở Việt Nam hiện nay, giao cho Ngân hàng Chính sách xã hội quản lý là phù hợp nhất. Nhưng dòng tiền cần đưa vào 1 quỹ riêng, trong quá trình vận hành quỹ, Ngân hàng Chính sách xã hội có thể sử dụng phương án ủy thác một phần công việc cho cơ quan tín dụng được chỉ định. Ngay cả khi nguồn vốn phát triển NOXH được phân công cho từng chính quyền địa phương quản lý như hiện nay, vẫn có thể xem xét phương án thành lập tài khoản quỹ cho từng chính quyền địa phương. Hiện nay, chính quyền địa phương quản lý số tiền nhà đầu tư nộp khi phát triển nhà ở thương mại, có thể ủy thác công tác này cho Ngân hàng Chính sách xã hội, ngân hàng sẽ quản lý nguồn tiền này dưới dạng quỹ và sử dụng để phát triển NOXH theo từng địa phương.

PHƯƠNG ÁN CẢI THIỆN CƠ CHẾ TÍN DỤNG

Về mặt dài hạn cần xúc tiến huy động nguồn vốn thông qua việc thành lập các Quỹ đầu tư tín thác bất động sản (REIT) phát triển NOXH và thu hút đầu tư nước ngoài.

Việc thành lập các REITs thông qua thu hút vốn tư nhân hoặc thu hút đầu tư nước ngoài đòi hỏi phải đảm bảo tính khả thi, do đó cần cải thiện cơ chế hiện hành nhằm đơn giản hóa các thủ tục kinh doanh và đảm bảo lợi nhuận. Hiện tại lợi nhận NOXH ở Việt Nam là 10% đối với hình thức nhà ở để bán và 15% đối với hình thức nhà ở cho thuê có thể thu hút vốn nước ngoài với lãi suất thấp. Việt Nam đã cung cấp cơ chế bảo lãnh mua nhà thông qua các tổ chức tài chính, tuy nhiên cần áp dụng cơ chế bảo lãnh công để giảm bớt gánh nặng cho phí ban đầu cho các nhà đầu tư NOXH và đảm bảo an toàn cho người mua.❖