

# Phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội theo hướng bền vững: Sự cần thiết và định hướng

Social housing development in Hanoi according to sustainable orientation: Necessity and direction

> TS NGUYỄN THỊ THÚY, PGS.TS NGUYỄN QUỐC TOẢN\*

Khoa Kinh tế và Quản lý xây dựng, Trường Đại học Xây dựng Hà Nội

\*Email: toannq@huce.edu.vn

## TÓM TẮT

Phát triển nhà ở xã hội (NOXH) là một chính sách phát triển kinh tế - xã hội quan trọng. Nhà nước đã ban hành chính sách thúc đẩy thị trường nhà ở phát triển, đồng thời có chính sách để hỗ trợ về nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội, người có thu nhập thấp và người nghèo gặp khó khăn về nhà ở. Thống kê của Bộ Xây dựng cho thấy khoảng 1/3 cư dân tại Hà Nội gặp khó khăn về nhà ở, trong đó 90% người trong lứa tuổi 18-35 tuổi. Chương trình phát triển nhà ở TP Hà Nội giai đoạn 2021-2030 đã được phê duyệt, mục tiêu phát triển NOXH đến năm 2025 khoảng 1,215 triệu m<sup>2</sup> sàn. So với nhu cầu thực về nhà ở của người dân, kế hoạch được phê duyệt mới đáp ứng khoảng 18% nhu cầu nhà ở. Phát triển NOXH trong thời gian tới vẫn là mục tiêu hàng đầu của chính quyền TP Hà Nội. Bài viết sẽ tìm hiểu thực trạng về NOXH đồng thời nêu những bất cập cần được tháo gỡ trong chính sách NOXH tại Hà Nội.

**Từ khóa:** Nhà ở xã hội bền vững; dân số; vấn đề xã hội; môi trường; đô thị hóa.

## ABSTRACT

Social housing development is an important socio-economic development policy. The State has issued the policies to promote the development of the housing, and also providing housing for social policy beneficiaries, low-income people and poor people. Statistics from the Ministry of Construction showed that about 1/3 of residents in Hanoi, who faced the housing difficulties, of which 90% of people aged 18-35. The housing development program in Hanoi city for the period 2021-2030 has been approved, the target of the social housing development by 2025 was shown about 1,215 million m<sup>2</sup> of floor space. Comparing to people's real housing needs, the approved plan only meets about 18% of the housing needs. Developing social housing is still the top goal of the Hanoi government in the coming time. This article will explore the current situation of social housing and highlight the shortcomings that need to be resolved in social housing policy in Hanoi.

**Keywords:** Social housing; sustainability; population; social issues; environment; urbanization

## 1. MỞ ĐẦU

NOXH là nhà ở có sự hỗ trợ của Nhà nước cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo qui định của pháp luật. Phát triển NOXH có thể được hiểu 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. Việc phát triển NOXH 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 NOXH.

Thực tế cho thấy, các vấn đề về nhà ở luôn đi kèm với các vấn đề về an ninh trật tự, các vấn đề xã hội (cờ bạc, nghiện, mại dâm, trộm cắp,...). Giải quyết nhà ở góp phần tạo môi trường sống an toàn, thuận lợi cho người dân tránh xa các vấn đề xã hội tiêu cực. Phát triển NOXH góp phần phát triển Hà Nội theo hướng bền vững cần mở rộng và nhìn xa hơn tới kết quả vận

hành của hệ thống nhà ở xã hội, đặt NOXH trong hoạt động của đô thị.

## 2. SỰ GIA TĂNG DÂN SỐ TẠI HÀ NỘI

Năm 2008 sau khi Hà Tây sát nhập Hà Nội, dân số Hà Nội hơn 6,23 triệu dân. Năm 2009, dân số Hà Nội là 6.451.909 người. Năm 2019 dân số tăng lên 8.053.663 người. Quyết định số 1259/QĐ-TTg [1] phê duyệt quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050, đặt mục tiêu đến năm 2020 dân số Hà Nội đạt khoảng 7,3 - 7,9 triệu người, đến năm 2030 khoảng 9,0 - 9,2 triệu người. Tuy nhiên, đến năm 2019, dân số Hà Nội đã đạt hơn 8,053 triệu người [2]. Tỷ lệ tăng dân số bình quân năm trong giai đoạn năm 2009 đến năm 2019 của Hà Nội là 2,22%/năm [3]. Nếu tốc độ tăng dân số tiếp tục duy trì ở mức 2,22%/năm, đến năm 2030 dân số ước tính sẽ khoảng hơn 9,7 triệu người và vượt xa với dự kiến. Sự ra tăng dân số nhanh chóng tại Hà Nội đang gây áp lực lên hệ thống cơ sở hạ tầng giao thông đô thị, y tế, giáo dục, môi trường, văn minh đô thị và nhà ở.

Cùng với tăng dân số tự nhiên, tăng dân số cơ học đang gây áp lực lớn cho Hà Nội. Dân số Hà Nội trong 10 năm qua (2009 - 2019) tăng thêm 1,6 triệu người, riêng khu vực nội thành tăng trên 1,3 triệu người, trong đó phần lớn là gia tăng cơ học từ người nhập cư [2]. Các thống kê về dân số cho thấy, trung bình mỗi năm có khoảng 120.000 trẻ ra đời, cộng với tỷ lệ nhập cư về Hà Nội liên tục tăng khoảng 80.000 - 100.000 người/năm [2], Hà Nội đang phải đối mặt với bài toán đảm bảo quy mô dân số hợp lý. Nhiều phường, xã Hà Nội có tỷ lệ người nhập cư chiếm trên 30% dân số của phường, xã đó. Các phường, xã này nằm chủ yếu tại các quận Cầu Giấy, Thanh Xuân, Hà Đông, Nam Từ Liêm, Bắc Từ Liêm, những khu vực đang đô thị hóa rất mạnh và biến động cơ học bất thường.

Trong những năm gần đây, tốc độ đô thị hóa tăng nhanh tại Hà Nội, từ 36,8% năm 1999 lên 41% năm 2009 và 49,2% vào năm 2019, dự kiến đến năm đến năm 2025 đạt khoảng 60-62%, đến năm 2025 đạt khoảng 65-75% [2]. Điều này đã làm thay đổi rõ nét cơ cấu dân số tại Hà Nội. Sự gia tăng dân số nêu trên

đang tạo áp lực lên hệ thống cơ sở hạ tầng giao thông đô thị, y tế, giáo dục, môi trường, văn minh đô thị và nhà ở.

### 3. KHẢ NĂNG ĐÁP ỨNG VỀ NHÀ Ở CHO CÁC ĐỐI TƯỢNG YẾU THỂ TẠI HÀ NỘI

Nhà ở là một trong những nhu cầu thiết yếu của mọi người 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. Theo thống kê của Bộ Xây dựng, khoảng 1/3 cư dân tại các đô thị lớn như Hà Nội gặp khó khăn về nhà ở, trong đó 90% người trong lứa tuổi 18-35 không có nhà [4]. Cũng cần nói thêm rằng, thu nhập tự tích lũy của người dân nói chung đặc biệt 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 tại Hà Nội.

Bảng 1: Kết quả phát triển nhà ở xã hội theo chỉ tiêu Kế hoạch được duyệt giai đoạn năm 2016-2020 [5]

Mục tiêu và kết quả thực hiện	Nhà ở xã hội (09 đối tượng theo NĐ 188/2013/NĐ-CP)	Nhà ở cho công nhân	Nhà ở cho sinh viên	Tổng
Mục tiêu Kế hoạch giai đoạn 2016-2020	4.676.330	567.539	976.992	6.220.861
Kết quả thực hiện đến năm 2020	1.226.886	0	27.201	1.254.087
Chênh lệch so với Kế hoạch (+/-)	-3.449.444	-567.539	-949.791	-4.966.774
Đánh giá	Không đạt	Không đạt	Không đạt	Không đạt

Bảng 2: Kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm giai đoạn 2021 - 2025 [5]

Năm	2021	2022	2023	2024	2025	Tổng
Nhà ở xã hội (m <sup>2</sup> )	88.200	257.000	32.900	361.700	475.200	1.215.000

Năm 2021 đến nay, Hà Nội có 04 dự án đã hoàn thành với khoảng 0,33 triệu m<sup>2</sup> sàn nhà ở xã hội, 46 dự án đang triển khai với khoảng 2,90 triệu m<sup>2</sup> sàn nhà ở và 05 dự án khu nhà ở xã hội độc lập (tập trung) đang được nghiên cứu triển khai. Với tốc độ phát triển dân số, Hà Nội dự kiến tổng nhu cầu diện tích sàn nhà ở xã hội giai đoạn sau năm 2020 cần đầu tư xây dựng mới: 6.831.959 m<sup>2</sup> sàn nhà ở (khoảng 6,8 triệu m<sup>2</sup> sàn). Chương trình phát triển nhà ở TP Hà Nội giai đoạn 2021 - 2030 đã được phê duyệt, mục tiêu phát triển nhà ở xã hội đến năm 2025 khoảng 1,215 triệu m<sup>2</sup> sàn. Như vậy con số kế hoạch so với nhu cầu chỉ chiếm khoảng 18%.

#### 4. CÁC QUY ĐỊNH, CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NOXH

Thực tế cho thấy những người có nhu cầu về NOXH 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.

Luật Nhà ở 2014 [6], Nghị định số 100/2015/NĐ-CP [7], Nghị định số 49/2021/NĐ-CP [8] đã quy định nhiều nội dung liên quan đến vấn đề NOXH như:

+ Quy định cụ thể 10 nhóm đối tượng có khó khăn về nhà ở được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở như: người có công với cách mạng, công nhân lao động, người thu nhập thấp tại đô thị...;

+ Quy định cụ thể các cơ chế ưu đãi cho các chủ đầu tư xây dựng NOXH như miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, miễn, giảm thuế VAT, thuế thu nhập doanh nghiệp, ưu đãi vay vốn, hỗ trợ kinh phí xây dựng hạ tầng;

+ Quy định về quỹ đất để phát triển NOXH đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị, khu công nghiệp;

+ Loại nhà, tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội;

+ Thủ tục lựa chọn chủ đầu tư;

+ Huy động vốn;

+ Mua nhà ở thương mại làm NOXH ....

Năm 2013, thực hiện các giải pháp tháo gỡ khó khăn, tạo thuận lợi hơn cho các doanh nghiệp phát triển sản xuất kinh doanh, từng bước xử lý nợ xấu gắn với hỗ trợ phát triển thị trường nói chung, thị trường NOXH nói riêng. Chính phủ đã ban hành Nghị quyết số 02/NQ-CP [9]. Tính đến thời điểm kết thúc giải ngân tái cấp vốn cho Chương trình (ngày 31/12/2016), doanh số giải ngân của Chương trình là 29.679 tỷ đồng. Chương trình cho vay hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết số 02/NQ-CP là chính sách đúng đắn, hiệu quả, kịp thời, có tác động sâu rộng đến kinh tế-xã hội của đất nước nói chung và thị trường bất động sản nói riêng trong giai đoạn 2013-2016. Tính đến 31/12/2016, Chương trình này đã:

+ Hỗ trợ cho khoảng 53.000 cá nhân, hộ gia đình được tiếp cận vốn tín dụng ưu đãi để mua và sửa chữa nhà ở;

+ Điều chỉnh cơ cấu sản phẩm của thị trường bất động sản theo hướng ưu tiên phát triển các sản phẩm nhà ở có giá cả phải chăng, đáp ứng nhu cầu thực, hạn chế các sản phẩm bất động sản đầu cơ, giá cả vượt quá mức thu nhập trung bình của người dân;

+ Tạo sức lan tỏa giúp cho thị trường bất động sản tan băng, thông qua đó người dân có thể mua bán, giao dịch bất động sản thuận lợi, cải thiện điều kiện về chỗ ở;

+ Tháo gỡ khó khăn cho các doanh nghiệp, đặc biệt là các doanh nghiệp xây dựng và bất động sản đẩy nhanh tiêu thụ hàng tồn kho bất động sản, vật liệu xây dựng, giảm nợ xấu. Tuy nhiên sau khi gói hỗ trợ kết thúc thì từ 2017 đến 2020 chỉ có 12 dự án NOXH được hoàn thành đưa vào sử dụng, 13 dự án được triển khai mới và có hơn 200 dự án chậm tiến độ.

Sau đại dịch Covid-19, hoạt động của thị trường bất động sản trên cả nước nói chung đối mặt với nhiều khó khăn về vốn, trong khi tỷ lệ hấp thụ kém, giá nhà tăng. Trong bối cảnh đó, Chính phủ phê duyệt Quyết định 338/QĐ-TTg [10] chấp nhận đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn NOXH cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân KCN giai đoạn 2021-2030” tạo ra nhiều thuận lợi cho các chủ đầu tư cũng như người dân tiếp cận với nhà ở xã hội. Tại Quyết định 338/QĐ-TTg, nhiều vướng mắc đã được tháo gỡ về hình thức giao đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng quỹ đất là NOXH tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, KĐT hình thức phát triển NOXH, hình thức lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng NOXH, xác định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua NOXH. Theo đó, chỉ tiêu giao Hà Nội xây dựng theo đề án đạt 56.200 căn hộ NOXH (Giai đoạn 2022 - 2025 là 18.700 căn, giai đoạn 2026 - 2030 là 37.500 căn). So sánh với tổng nhu cầu căn hộ nhà ở xã hội dự kiến cần đáp ứng cho người dân thì mới chỉ chiếm khoảng 41% (Nhu cầu dự kiến 136.000 căn hộ). Như vậy, có trên 50% dân số thuộc đối tượng mua NOXH sẽ không có cơ hội tiếp cận với các hỗ trợ của Nhà nước.

## 5. PHÁT TRIỂN NOXH GÓP PHẦN PHÁT TRIỂN HÀ NỘI THEO HƯỚNG BỀN VỮNG

Phát triển bền vững là mục tiêu vô cùng quan trọng trong mọi lĩnh vực sản xuất kinh doanh. Mục tiêu phát triển bền vững luôn được tiến hành song song với các mục tiêu phát triển khác. Hội nghị thượng đỉnh trái đất về Môi trường và phát triển (1992) tại Rio de Janeiro (Brazil) đã thông qua rất nhiều văn kiện quan trọng như Tuyên bố về Môi trường và Phát triển (với 27 nguyên tắc chung về phát triển bền vững) và Chương trình nghị sự 21 toàn cầu (Agenda 21) về phát triển bền vững. Việt Nam đã tích cực tham gia vào các chương trình phát triển bền vững trên thế giới và đã ký kết nhiều văn kiện quan trọng, đặt nền móng cho phát triển bền vững như: Công ước Marpol về ngăn ngừa ô nhiễm do tàu biển; Công ước BASEL về kiểm soát vận chuyển qua biên giới các chất thải nguy hại và loại bỏ chúng; Tuyên ngôn quốc tế của Liên hợp quốc về sản xuất sạch hơn... và đã ban hành nhiều chính sách quan trọng như Quyết định 1658/QĐ-TTg ngày 01/10/2021 về Phê duyệt “Chiến lược quốc gia về tăng trưởng xanh giai đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn 2050” [13]; Nghị quyết số 136/NQ-CP ngày 25/9/2020 của Chính phủ về phát triển bền vững [14]; Quyết định 841/QĐ-TTg ngày 14/7/2023 của Thủ tướng ban hành Lộ trình thực hiện các mục tiêu phát triển bền vững Việt Nam đến năm 2030 [15],...

Là quốc gia đang phát triển, Việt Nam có nhu cầu rất lớn về cơ sở vật chất phục vụ quá trình CNH và HĐH đất nước, rất nhiều dự án đầu tư xây dựng, ở mọi khu vực kinh tế khác nhau

được triển khai và hoàn thành. ngành xây dựng thực hiện các hoạt động xây dựng tạo nên môi trường nhân tạo cho con người từ việc tạo ra các sản phẩm Xây dựng, bao gồm công trình nhà cửa, hạ tầng, các công trình kỹ thuật và các công trình khác. Môi trường nhân tạo này là một phần môi trường sống của con người, vì thế, chúng có ảnh hưởng lớn đến điều kiện sống, phúc lợi và sự phát triển của chúng ta, thông qua đó có cả các ảnh hưởng tích cực và tiêu cực đến phát triển bền vững. Các công trình xây dựng tạo ra cơ sở vật chất hỗ trợ sự phát triển của xã hội, nâng cao chất lượng sống của người dân. Nhưng hoạt động xây dựng cũng sử dụng nhiều nguồn lực tự nhiên/tài nguyên thiên nhiên, đồng thời tạo ra một lượng đáng kể chất thải khí và rắn, đặc biệt là lượng phát thải khí CO<sub>2</sub>, tác động tiêu cực đến môi trường cũng như đến chất lượng sống của con người.

Đầu tư xây dựng NOXH góp phần giải quyết được vấn đề nhà ở cho người dân song cũng mang lại nhiều vấn đề khác cho đô thị. Đặt trong môi trường đô thị, nhà ở không thể tách rời các loại hình nhà ở khác, chúng vẫn sử dụng chung hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đô thị. Sự phát triển NOXH và loại hình nhà ở khác không phù hợp sẽ dẫn tới nhiều hệ lụy cho đô thị như:

- Ô nhiễm môi trường:

+ Tổng lượng nước thải hằng ngày của TP Hà Nội vào khoảng 320.000m<sup>3</sup> trong đó có tới 1/3 là nước thải công nghiệp [11]. Trên thực tế, đã có những con sông ở Hà Nội trở thành dòng sông chết do bị ô nhiễm quá nghiêm trọng, như sông Tô Lịch,... ảnh hưởng nghiêm trọng đến chất lượng sống của những người dân khu vực đó.

+ Hà Nội vẫn luôn trong những thành phố có độ ô nhiễm môi trường không khí cao nhất thế giới. Yếu tố gây ra tình trạng ô nhiễm môi trường không khí tại Hà Nội chủ yếu do ô nhiễm bụi, nồng độ bụi lơ lửng trong không trung, tổng số TSP, bụi PM10 và bụi mịn (PM2,5 PM1).

+ Theo Kết quả nghiên cứu và đánh giá của Viện Sức khỏe Nghề nghiệp và Môi trường tại 12 đường và nút giao thông chính tại các đô thị như Hà Nội, tiếng ồn trung bình vào ban ngày là 77,8 đến 78,1 dBA (mức âm quy định của tiếng ồn), vượt tiêu chuẩn cho phép từ 7,8 đến 8,1 dBA. Tiếng ồn tương đương trung bình vào ban đêm là 65,3-75,7 dBA (vượt tiêu chuẩn từ 10-20 dBA). Còn ở các khu công nghiệp, người lao động ở mọi ngành nghề đều phải tiếp xúc với tiếng ồn. Trong tổng số khoảng 52 triệu người lao động, có khoảng từ 10 - 15 triệu người phải tiếp xúc với tiếng ồn cao hơn mức quy định đã gây ra ô nhiễm môi trường bởi tiếng ồn.

- Các vấn đề về xã hội:

Sự phân hóa giàu nghèo ngày càng trở nên rõ rệt khi nhìn vào những KĐT tại Hà Nội. Những khu nhà ở cao cấp có cơ sở hạ tầng tốt có xu hướng đóng và sự chia cắt không gian giữa người dân bản địa và người mới đến. Sự thiếu hòa nhập giữa khu đô thị mới với vùng xung quanh đã tạo ra những vấn đề xã hội phức tạp. Gia tăng mật độ dân cư tập trung vào đối tượng thu nhập thấp, người nghèo cũng làm phát sinh nhiều tụ điểm tệ nạn xã hội, kể tới như: Đường ven sông Tô Lịch, đoạn gần cầu Nguyễn Khánh Toàn; Phố Yersin - Vườn hoa Pasteur (phường Phạm Đình Hổ); đường Nguyễn Huy Tự - Trần Khánh Dư (phường Bạch Đằng); Khu vực đường 32 (xã Đức Thượng, xã Đức Giang, huyện Hoài Đức); Khu vực Quốc lộ 6, khu vực bến xe Yên Nghĩa (phường Yên Nghĩa, quận Hà Đông);....

Theo Chương trình phát triển nhà ở TP Hà Nội giai đoạn 2021 - 2030, Hà Nội đặt mục tiêu hạn chế tối đa phát triển mới nhà chung

cư trong khu vực nội thành; tăng tỷ trọng nhà ở có giá cả hợp lý với khả năng chi trả của đa số người dân. Các khu đô thị, khu nhà ở phải quy hoạch, đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, hướng tới bảo đảm tính bền vững. Có thể nói phát triển nhà ở nói chung, NOXH nói riêng góp phần phát triển Hà Nội tới phát triển bền vững là một bài toán khó hiện nay.

Với những phân tích trên đây có thể thấy, chiến lược phát triển NOXH thời gian tới cần sự nghiên cứu kỹ lưỡng và có những giải pháp đột phá mới. Do đó để phát triển NOXH góp phần phát triển đô thị Hà Nội theo hướng bền vững, giai đoạn năm 2025 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045 cần có những nghiên cứu chuyên sâu để làm rõ các vấn đề sau:

- Phân tích, đánh giá thực trạng phát triển NOXH tại Hà Nội, xem xét dưới góc nhìn của Nhà nước, chủ đầu tư, người dân. Vấn đề nhà ở là một bài toán khó tại các đô thị lớn như Hà Nội. Trong chiến lược phát triển NOXH Nhà nước đóng vai trò định hướng và thực hiện chức năng quản lý, chủ đầu tư thực hiện và người dân được hưởng lợi. Tuy nhiên, sự hưởng lợi của người dân chỉ được thừa nhận khi NOXH phù hợp với mong muốn, nguyện vọng của người dân trên cơ sở chiến lược nhà ở đi đúng hướng và hoạt động đầu tư của chủ đầu tư đạt hiệu quả. Đã có những nghiên cứu về NOXH, song tìm hiểu theo góc nhìn của các chủ thể khác nhau (Nhà nước, chủ đầu tư, người dân) chưa được tìm hiểu rõ ràng [12].

- Xây dựng, phân tích, đánh giá các kịch bản phát triển NOXH góp phần phát triển Hà Nội theo hướng bền vững giai đoạn năm 2025 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045. Sự phát triển NOXH cần đặt trong phát triển tổng thể của đô thị. Qua các giai đoạn, quy hoạch tổng thể đô thị sẽ có những điều chỉnh phù hợp với sự phát triển của đô thị. Do đó chiến lược phát triển nhà ở nói chung, NOXH nói riêng cũng cần có những điều chỉnh phù hợp. Cần xây dựng các kịch bản phát triển NOXH cho đô thị Hà Nội theo hướng bền vững. Trên cơ sở các kịch bản giả định sẽ phân tích, đánh giá các vấn đề liên quan. Từ đó, chính quyền thành phố quyết định kịch bản phù hợp với sự phát triển nhà ở xã hội trong tương lai.

## 6. KẾT LUẬN

Vấn đề nhà ở là một bài toán khó tại các đô thị lớn như Hà Nội. Trong chiến lược phát triển nhà ở xã hội, Nhà nước đóng vai trò định hướng và thực hiện chức năng quản lý, chủ đầu tư thực hiện đầu tư trên cơ sở lợi ích và người dân được hưởng lợi. Sự hưởng lợi của người dân chỉ được thừa nhận khi nhà ở xã hội phù hợp với mong muốn, nguyện vọng của người dân. Phát triển nhà ở xã hội góp phần phát triển Hà Nội theo hướng bền vững cần mở rộng và nhìn xa hơn tới kết quả vận hành của hệ thống nhà ở xã hội, đặt nhà ở xã hội trong hoạt động của đô thị. Các vấn đề xã hội, môi trường cũng cần được cân nhắc khi xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở qua các giai đoạn. Phát triển nhà ở xã hội gắn với sự phát triển hệ thống an sinh xã hội và nâng cao chất lượng sống, vẻ đẹp kiến trúc đô thị.

## TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Thủ tướng Chính phủ (2011), Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 phê duyệt quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050.
2. Hà Nội trước áp lực gia tăng dân số: <https://kinhthedothei.vn/ha-noi-truoc-ap-luc-gia-tang-dan-so.html>, truy cập ngày 13/7/2023.
3. Hà Nội: Kết quả sơ bộ Tổng điều tra Dân số và Nhà ở năm 2019: <https://consosukien.vn/ha-noi-ket-qua-so-bo-tong-dieu-tra-dan-so-va-nha-o-nam-2019.htm>, truy cập ngày 25/7/2024.

4. Phát triển nhà ở xã hội: Giấc mơ an cư khó thành hiện thực: <https://kinhthedothei.vn/phat-trien-nha-o-xa-hoi-giac-mo-an-cu-kho-thanh-hien-thuc.html>, truy cập ngày 25/7/2024.

5. Ủy ban nhân dân TP Hà Nội (2022), Quyết định số 5063/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 về việc phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở xã hội TP Hà Nội giai đoạn 2021 - 2025.

6. Luật Nhà ở 2014 (Luật số 65/2014/QH13).

7. Chính phủ (2015), Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

8. Chính phủ (2021), Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

9. Chính phủ (2013), Nghị quyết 02/NQ-CP ngày 7/1/2013 về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường, giải quyết nợ xấu.

10. Thủ tướng Chính phủ (2023), Quyết định 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 phê duyệt đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030”.

11. Lấp “khoảng trống” chính sách bảo vệ môi trường Thủ đô: <https://hanoimoi.vn/lap-khoang-trong-chinh-sach-bao-ve-moi-truong-thu-do-640946.html>, truy cập ngày 25/7/2024.

12. Vũ Thị Lan Nhung (2021), Giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội, Luận án tiến sĩ kinh tế, Học viện Tài chính, Hà Nội.

13. Thủ tướng chính phủ (2021), Quyết định 1658/QĐ-TTg ngày 01/10/2021 về Phê duyệt “Chiến lược quốc gia về tăng trưởng xanh giai đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn 2050”;

14. Chính phủ (2020), Nghị quyết số 136/NQ-CP ngày 25/9/2020 của Chính phủ về phát triển bền vững;

15. Thủ tướng chính phủ (2023), Quyết định 841/QĐ-TTg ngày 14/7/2023 của Thủ tướng ban hành Lộ trình thực hiện các mục tiêu phát triển bền vững Việt Nam đến năm 2030.