

# Phân tích phát triển nhà ở xã hội và giải pháp xanh bền vững giai đoạn 2025 - 2030 hướng đến Net Zero

Analysis of social housing development and sustainable green solutions for the period 2025 - 2030 towards Net Zero

> **THS BUI LÊ KHÁNH<sup>1,3,\*</sup>, PGS.TS LÊ TRUNG PHONG<sup>2</sup>**

<sup>1</sup>NCS Trường Đại học Thủy lợi

<sup>2</sup>Trường Đại học Thủy lợi

<sup>3</sup>Sở Xây dựng thành phố Cần Thơ

\*Corresponding author, Email: lekhanh.bui@gmail.com

## TÓM TẮT

Trong bối cảnh đô thị hóa diễn ra mạnh mẽ tại các siêu đô thị như Hà Nội và TP.HCM, vấn đề an cư đang trở thành thách thức lớn đối với sự ổn định xã hội, đặc biệt là nhóm đối tượng thu nhập thấp và gia đình trẻ. Bài báo này tập trung phân tích thực trạng khan hiếm nguồn cung nhà ở giá rẻ, tình trạng đầu cơ bất động sản và hiệu quả sử dụng đất đai chưa tối ưu trong giai đoạn đến năm 2025. Dựa trên việc tổng hợp các bài học kinh nghiệm quốc tế và thực tiễn triển khai tại Việt Nam, nghiên cứu đề xuất một khung chính sách thí điểm toàn diện, bao gồm các quy định về phân vùng đô thị, công cụ tài khóa chống đầu cơ và tái cấu trúc quy trình quản lý. Đồng thời, bài báo nhấn mạnh tính cấp thiết của việc tích hợp các giải pháp kỹ thuật "xanh" và công nghệ xây dựng tiên tiến nhằm giảm phát thải carbon, đảm bảo cân bằng giữa chi phí đầu tư và mục tiêu phát triển bền vững theo cam kết phát thải ròng bằng "0" (Net Zero) vào năm 2050.

**Từ khóa:** Nhà ở xã hội; chống đầu cơ; phát triển bền vững; Net Zero carbon; vật liệu xanh.

## ABSTRACT

In the context of rapid urbanization in major metropolises like Hanoi and Ho Chi Minh City, housing security has become a critical challenge, particularly for low-income groups and young families. This paper analyzes the acute shortage of affordable housing, real estate speculation, and suboptimal land use efficiency leading up to 2025. By synthesizing international case studies and domestic practices, the study proposes a comprehensive pilot policy framework, including urban zoning regulations, anti-speculation fiscal tools, and management restructuring. Furthermore, the paper emphasizes the urgency of integrating green technical solutions and advanced construction technologies to reduce carbon emissions, balancing investment costs with sustainable development goals committed under Net Zero by 2050.

**Keywords:** Social housing; affordable housing; anti-speculation, sustainable development; green construction; Net Zero.

## 1. GIỚI THIỆU

Nhà ở đóng vai trò nền tảng trong việc đảm bảo an sinh xã hội và ổn định đời sống dân cư. Tại Việt Nam, quá trình đô thị hóa và công nghiệp hóa nhanh chóng đã kích hoạt làn sóng di cư lớn từ khu vực nông thôn ra thành thị, tạo nên áp lực khổng lồ lên hạ tầng và quỹ nhà ở tại các đô thị đặc biệt như Hà Nội và TP.HCM. Mặc dù thị trường bất động sản đã có những bước phát triển vượt bậc, nhưng phân khúc nhà ở dành cho người thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp và lao động phi chính thức vẫn chưa được đáp ứng đầy đủ [1].

Thực tế cho thấy, giá bất động sản tại các đô thị lớn liên tục

thiết lập mặt bằng giá mới, vượt xa khả năng chi trả của đại bộ phận người dân. Nghịch lý tồn tại khi nhu cầu nhà ở thực rất cao nhưng nguồn cung nhà ở xã hội (NOXH) lại khan hiếm, trong khi tình trạng đầu cơ tích trữ tài sản dẫn đến nhiều khu nhà bị bỏ hoang hoặc sử dụng không hiệu quả, gây lãng phí tài nguyên đất đai nghiêm trọng. Do đó, việc nghiên cứu và đề xuất một cơ chế đột phá về pháp lý kết hợp với giải pháp kỹ thuật đồng bộ là yêu cầu tiên quyết để giải quyết bài toán an cư hiện nay.

## 2. TÍNH CẤP THIẾT CỦA VẤN ĐỀ

### 2.1. Bối cảnh và yêu cầu cấp thiết

Năm 2025 được xác định là thời điểm bản lề để đánh giá lại hiệu quả của các chính sách phát triển nhà ở trước áp lực gia tăng dân số cơ học. Chính phủ đã đặt mục tiêu hoàn thành ít nhất 1 triệu căn hộ NOXH trong giai đoạn 2021 - 2030 [2]. Tuy nhiên, nếu tiếp tục duy trì các cơ chế hiện hành mà không có sự đổi mới về chính sách đất đai, tài chính và công nghệ, mục tiêu này sẽ đối mặt với nhiều rủi ro. Song song với đó, cam kết của Việt Nam về mức phát thải ròng bằng "0" vào năm 2050 đòi hỏi ngành Xây dựng phải tiên phong trong chuyển đổi xanh. Vì vậy, phát triển NOXH trong giai đoạn tới không chỉ dừng lại ở chỉ tiêu số lượng mà còn phải đáp ứng các tiêu chuẩn khắt khe về môi trường và tiết kiệm năng lượng.

## 2.2. Thực trạng đầu tư xây dựng

Theo Báo cáo của Bộ Xây dựng về tình hình thị trường bất động sản cuối tháng 6/ 2025, cả nước đã triển khai 686 dự án NOXH với tổng quy mô hơn 627.651 căn hộ. Tuy nhiên, số lượng dự án hoàn thành mới chỉ đạt 117 dự án (tương đương 85.275 căn), chiếm khoảng 8,52% mục tiêu tổng thể của Đề án 1 triệu căn hộ [3]. Riêng năm 2025, mặc dù số lượng căn hộ hoàn thành mạnh so với năm 2025, nhưng cũng chưa đạt kế hoạch năm.



Hình 1. Chỉ tiêu phát triển NOXH lũy kế đến tháng 6/2025

Về khía cạnh tài chính, gói tín dụng ưu đãi 120.000 tỷ đồng có tốc độ giải ngân rất chậm. Tính đến cuối năm 2024, các ngân hàng mới giải ngân thực tế được gần 1.700 tỷ đồng, một con số khiêm tốn so với quy mô gói hỗ trợ. Nguyên nhân chính được xác định là do thiếu danh mục dự án đủ điều kiện pháp lý, quy trình phê duyệt phức tạp và lãi suất chưa thực sự hấp dẫn đối với cả chủ đầu tư lẫn người mua nhà [4].

## 3. PHÂN TÍCH THÁCH THỨC VÀ NGUYÊN NHÂN

### 3.1. Các rào cản về cơ chế và chính sách

Nguyên nhân mang tính hệ thống kìm hãm sự phát triển của NOXH là sự thiếu đồng bộ trong khung pháp lý. Các quy định chống chéo giữa Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Đầu tư khiến quy trình thủ tục kéo dài, làm nản lòng các nhà đầu tư. Đặc biệt, quy định dành 20% quỹ đất trong các dự án nhà ở thương mại để phát triển NOXH chưa được thực hiện nghiêm túc; nhiều chủ đầu tư chuyển đổi nghĩa vụ này bằng tiền hoặc bố trí đất tại các vị trí xa trung tâm, thiếu hạ tầng kết nối, dẫn đến các dự án NOXH kém sức hút [1].

### 3.2. Vấn đề lợi nhuận và tâm lý thị trường

Với mức lợi nhuận định mức bị khống chế không quá 10%, trong khi chi phí đầu vào và thời gian thu hồi vốn kéo dài, khu vực tư nhân thiếu động lực tham gia phân khúc này. Bên cạnh đó, tình trạng đầu cơ đất đai và nhà ở diễn ra phổ biến khiến giá đất leo thang, làm tăng chi phí giải phóng mặt bằng. Từ phía người dân, vẫn tồn tại tâm lý e ngại về chất lượng xây dựng và tiện ích của các dự án NOXH so với nhà ở thương mại.

## 3.3. Bài học kinh nghiệm quốc tế

Nghiên cứu các mô hình thành công trên thế giới cho thấy vai trò điều tiết chủ đạo của Nhà nước. Tại Singapore, Chương trình HDB cung cấp hơn 80% nhà ở với giá thấp nhờ quỹ đất quốc gia và quy định nghiêm ngặt về cư trú [5]. Tại Vienna (Áo) và Hồng Kông, các công cụ thuế mạnh mẽ được áp dụng để chống đầu cơ và nhà bỏ trống, giữ giá nhà ở mức 20 - 30% thu nhập người dân. Những bài học này cho thấy sự cần thiết của việc kết hợp giữa cung cấp nguồn cung giá rẻ và kiểm soát cầu đầu cơ.

## 4. ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Nghiên cứu đề xuất Quốc hội ban hành một Nghị quyết thí điểm về Phát triển NOXH và Ngân hàng đầu cơ, áp dụng đặc thù cho Hà Nội và TP.HCM. Các giải pháp chia thành hai nhóm chính:

### 4.1. Nhóm giải pháp về Chính sách và Quản lý

4.1.1. Thứ nhất, về quy hoạch và phân vùng đô thị: Cần phân chia địa bàn thành các vùng: Trung tâm, gần trung tâm, ven đô và xa trung tâm. Các dự án NOXH mới sẽ không được xây dựng tại vùng Trung tâm để giảm áp lực hạ tầng, thay vào đó tập trung vào các vùng còn lại với yêu cầu bắt buộc về chiều cao công trình (tối thiểu 09 tầng, khuyến khích 10 - 20 tầng) nhằm tối ưu hóa quỹ đất. Đối với các dự án bất động sản thương mại tại vùng gần trung tâm và ven đô, cần áp dụng định hướng cơ cấu 80% NOXH và 20% nhà ở thương mại [6].

4.1.2. Thứ hai, về mở rộng nguồn cung và chuyển đổi dự án: Nhà nước cần đóng vai trò kiến tạo thông qua việc quy hoạch và công bố dự án NOXH hàng năm. Các dự án bất động sản trị giá cần được thu hồi hoặc chuyển đổi sang NOXH. Đặc biệt, đề xuất ưu tiên bố trí 50% diện tích đất, nhà công sở dôi dư (trừ vùng Trung tâm) để phát triển NOXH. Các dự án đã phê duyệt nhưng chậm triển khai quá 2 năm hoặc chưa hoàn thành hạ tầng quá 4 năm sẽ bị thu hồi để giao cho chủ đầu tư khác thực hiện theo thủ tục rút gọn.

4.1.3. Thứ ba, về chính sách chống đầu cơ: Đây là giải pháp then chốt để đảm bảo nhà ở đến đúng đối tượng. Đề xuất áp dụng phí chống đầu cơ hằng năm từ 0,5% đến 1% giá trị bất động sản đối với các căn hộ, nhà ở không được sử dụng thường xuyên (dưới 183 ngày/năm). Người mua NOXH phải cam kết chuyển đến ở trong vòng 6 tháng và không được chuyển nhượng, cho thuê trong 10 năm. Các chế tài xử phạt nghiêm khắc, bao gồm phạt tiền và thu hồi nhà không bồi thường, cần được áp dụng cho các hành vi vi phạm nhằm răn đe và minh bạch hóa thị trường [7].

4.1.4. Thứ tư, về tài chính và quản lý vận hành: Thành lập Quỹ NOXH do UBND thành phố quản lý, nguồn thu từ phí chống đầu cơ, tiền sử dụng đất và ngân sách. Quỹ này sẽ hỗ trợ lãi suất vay mua nhà và đầu tư phát triển dự án. Đồng thời, đơn giản hóa thủ tục đăng ký mua NOXH, ưu tiên cho các gia đình trẻ, có con nhỏ và chưa sở hữu nhà, hướng tới mục tiêu 50 - 60% dân cư tại hai thành phố lớn sống trong NOXH vào năm 2045.

Từ kinh nghiệm của Hàn Quốc, chúng ta có thể áp dụng mô hình "tiết kiệm trước - vay sau" hoặc yêu cầu người lao động và doanh nghiệp cùng đóng góp vào quỹ nhà ở để đảm bảo nguồn vốn bền vững, huy động vốn từ nhiều nguồn khác nhau, phục vụ cho vay để mua, thuê mua hoặc để xây dựng NOXH, cung cấp được nguồn tài chính cho người có nhu cầu thực sự về nhà ở thông qua mô hình Quỹ phát triển nhà ở quốc gia (dành để cho vay NOXH hoặc nhà ở giá rẻ).

Về quản lý và tổ chức hoạt động, Quỹ NOXH này có thể được áp dụng tại Việt Nam trên cơ sở kế thừa, kiện toàn và nâng cao vai trò, vị trí cũng như chức năng hoạt động của Quỹ đầu tư phát triển địa phương. Cơ quan này trực tiếp giám sát hoạt động của Quỹ, đồng thời ban hành các quy định pháp lý liên quan đến tổ chức, quản lý và vận hành.

Bên cạnh đó, Quỹ có thể ủy quyền cho các ngân hàng thương

mại do UBND cấp tỉnh chỉ định và Ngân hàng Chính sách xã hội (NHCSXH) cấp tỉnh thực hiện các nhiệm vụ như: nhận tiền gửi tiết kiệm mua nhà của người dân; cho vay, đầu tư xây dựng nhà ở đối với chủ đầu tư; vận hành, tính toán bảo hiểm các khoản vay và thu hồi nợ vay.

Về nguồn tài chính hình thành Quỹ: Hình thành từ nguồn tiền gửi hoặc từ một phần tiền thuộc các gói tín dụng của chính phủ; tiền thu từ các khoản đóng góp tiết kiệm mua nhà ở của các đối tượng được hưởng chính sách NOXH theo Điều 76 Luật Nhà ở năm 2023; tiền thu từ bán trái phiếu Chính phủ; số tiền mà chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải nộp tương đương giá trị quỹ đất 20% đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở và các nguồn huy động khác.

Về nguyên tắc hoạt động: Quỹ NOXH hoạt động trên nguyên tắc không vì mục đích lợi nhuận, tập trung bảo toàn vốn và bù đắp chi phí, khuyến khích các đối tượng là người lao động và doanh nghiệp cùng đóng góp vào, sau một thời gian sẽ được vay để đầu tư xây dựng NOXH, tạo lập nhà hoặc mua, thuê mua nhà ở xã hội. Nhiệm vụ chủ yếu của Quỹ là cho người tham gia đóng góp quỹ vay tiền để mua, thuê mua NOXH hoặc để xây dựng mới, cải tạo, sửa chữa nhà ở với lãi suất ưu đãi, thấp hơn lãi suất ngoài thị trường, cho các doanh nghiệp vay vốn để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, ngoài ra Quỹ này còn là công cụ tài chính, tiền tệ góp phần giúp Nhà nước thực hiện kiểm soát, điều hành có hiệu quả thị trường bất động sản.

**4.1.5. Thứ năm, về cải cách thủ tục hành chính và ứng dụng chuyển đổi số trong phát triển NOXH bền vững:** Mục tiêu của ứng dụng là xây dựng một nền tảng chuyên biệt, được tích hợp hoàn chỉnh với Hệ thống Quỹ NOXH quốc gia, hướng tới số hóa toàn diện và tái cấu trúc quy trình phát triển NOXH. Khi áp dụng đồng bộ, hệ thống sẽ rút ngắn đáng kể thời gian thực hiện, giảm thiểu hồ sơ giấy tờ không cần thiết và tạo điều kiện cho sự phối hợp hiệu quả giữa các bên liên quan trong suốt vòng đời của một dự án.

Phần hệ thủ tục hành chính giải quyết điểm nghẽn lớn nằm ở giai đoạn đầu của quá trình đầu tư. Xây dựng công đồng đăng ký trực tuyến cho phép các chủ đầu tư nộp hồ sơ dự án, bản vẽ, văn bản pháp lý một cách tập trung, loại bỏ nhu cầu phải đến trực tiếp nhiều cơ quan khác nhau. Chức năng tự động kiểm tra điều kiện miễn trừ chính sách đầu tư giúp hệ thống xác định các trường hợp được miễn thủ tục phê duyệt. Hệ thống sẽ tạo ra văn bản, rút ngắn quy trình từ 50 - 60 ngày.

**4.2. Nhóm giải pháp tích hợp Công nghệ Xanh và Giảm phát thải carbon**

Phát triển NOXH bền vững không thể tách rời yếu tố “xanh”. Trước thách thức về chi phí đầu tư ban đầu cao của công trình xanh, cần áp dụng các giải pháp kỹ thuật tiên tiến đã được Viện Khoa học Công nghệ Xây dựng và các đơn vị nghiên cứu đề xuất.

**4.2.1. Thứ nhất, sử dụng vật liệu phát thải thấp:** Việc thay thế xi măng truyền thống bằng các loại xi măng xanh và vật liệu không nung có thể giảm từ 30% đến 70% lượng CO<sub>2</sub> phát thải [8]. Đây là yếu tố then chốt để công trình NOXH đạt các tiêu chí xanh mà không làm tăng giá thành đột biến. Việc giảm dấu chân carbon trong công trình có thể đạt được thông qua sử dụng các loại xi măng và vật liệu xây dựng phát thải carbon thấp. Các nghiên cứu cho thấy việc sử dụng các sản phẩm này có thể giảm từ 30% đến 70% lượng CO<sub>2</sub> so với vật liệu truyền thống mà không làm tăng giá thành, giúp giải quyết bài toán kinh tế cho chủ đầu tư NOXH [8].

**4.2.2. Thứ hai, công nghệ xây dựng mô-đun hóa (Modular Construction):** Công nghệ mô-đun là một quá trình tạo nên các tòa nhà từ các phần đúc sẵn riêng biệt, được gọi là mô-đun. Các mô-đun có thể lắp lại và được xây dựng ngoài công trường trong các nhà máy được kiểm soát. Công nghệ này giúp các toàn nhà có thể được hoàn thành nhanh hơn nhiều so với các công trình xây dựng truyền thống vì các mô-đun có thể được thực hiện cùng một lúc. Các

mô-đun sau khi hoàn thành được vận chuyển đến công trường để tạo nên tòa nhà. Công nghệ mô-đun được sử dụng trong xây dựng các cơ sở lâu dài, tạm thời hoặc vĩnh viễn.

Khuyến khích áp dụng công nghệ mô-đun hóa và thiết kế điển hình, ví dụ như nhà lắp ghép thép nhẹ hoặc công nghệ lắp ghép mô-đun toàn khối. Các phương pháp này không chỉ rút ngắn thời gian thi công, giảm chi phí nhân công mà còn giảm thiểu rác thải xây dựng và tối ưu hóa năng lượng sử dụng trong quá trình vận hành [9].



Hình 2. Ứng dụng công nghệ lắp ghép tấm lớn trong xây dựng NOXH

**4.2.3. Thứ ba, hoàn thiện tiêu chuẩn pháp lý:** Cần sớm ban hành Tiêu chuẩn Công trình Xanh Quốc gia cụ thể cho phân khúc NOXH. Điều này tạo cơ sở pháp lý để các doanh nghiệp áp dụng và nhận được các ưu đãi về thuế, tín dụng xanh, từ đó biến thách thức chi phí thành cơ hội đầu tư dài hạn.

**5. KẾT LUẬN**

Việc giải quyết vấn đề nhà ở tại các đô thị lớn đòi hỏi một tư duy đột phá và cách tiếp cận tổng thể. Nghị quyết thí điểm với các chính sách mạnh mẽ về chống đầu cơ, tái cấu trúc nguồn cung, kết hợp với các giải pháp công nghệ xanh, sẽ là chìa khóa để hiện thực hóa mục tiêu an sinh xã hội và phát triển bền vững. Mô hình này không chỉ giúp người dân tiếp cận nhà ở với chi phí hợp lý mà còn đóng góp tích cực vào cam kết giảm phát thải carbon của quốc gia. Sau giai đoạn thí điểm 3 - 5 năm tại Hà Nội và TP.HCM, các bài học kinh nghiệm cần được tổng kết để nhân rộng, tạo nền tảng vững chắc cho thị trường bất động sản Việt Nam phát triển lành mạnh và nhân văn.

**TÀI LIỆU THAM KHẢO**

[1]. Bộ Xây dựng, “Báo cáo về tình hình thị trường bất động sản và nhà ở năm 2024,” Hà Nội, 2024.  
 [2]. Chính phủ Việt Nam, “Quyết định số 338/QĐ-TTg phê duyệt Đề án ‘Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 - 2030,’” 2023.  
 [3]. Chính phủ Việt Nam, “Infographics: Kết quả thực hiện triển khai dự án nhà ở xã hội,” Cổng thông tin điện tử Chính phủ: <https://media.chinhphu.vn/infographics-ket-qua-thuc-hien-trien-khai-du-an-nha-o-xa-hoi-102250603164610462.htm#img-lightbox>, 2025.  
 [4]. Housing & Development Board (HDB), “Annual Report 2023: Key Statistics and Public Housing Data,” Singapore, 2023.  
 [5]. J. K. Brueckner, “Government Housing Policies in Vienna and Hong Kong: A Comparative Analysis,” *Journal of Housing Economics*, vol.32, pp.101-115, 2022.  
 [6]. UBND TP Hà Nội, “Dự thảo Đề án quản lý và phát triển quỹ nhà ở xã hội giai đoạn 2025-2030,” 2024.  
 [7]. V. D. Tran, “Phân tích tác động của thuế tài sản đối với hành vi đầu cơ bất động sản tại Việt Nam,” *Tạp chí Kinh tế và Phát triển*, tập 280, tr.12-20, 2024.  
 [8]. Viện Khoa học Công nghệ Xây dựng (IBST), “Báo cáo tham luận: Giải pháp vật liệu xây dựng xanh cho nhà ở xã hội hướng tới Net Zero,” Hội thảo Mô hình Nhà ở xã hội xanh, 2024.  
 [9]. P. M. Le, “Ứng dụng công nghệ lắp ghép mô-đun toàn khối trong xây dựng nhà ở cao tầng,” *Tạp chí Xây dựng*, tập 12, tr.60-65, 2024.