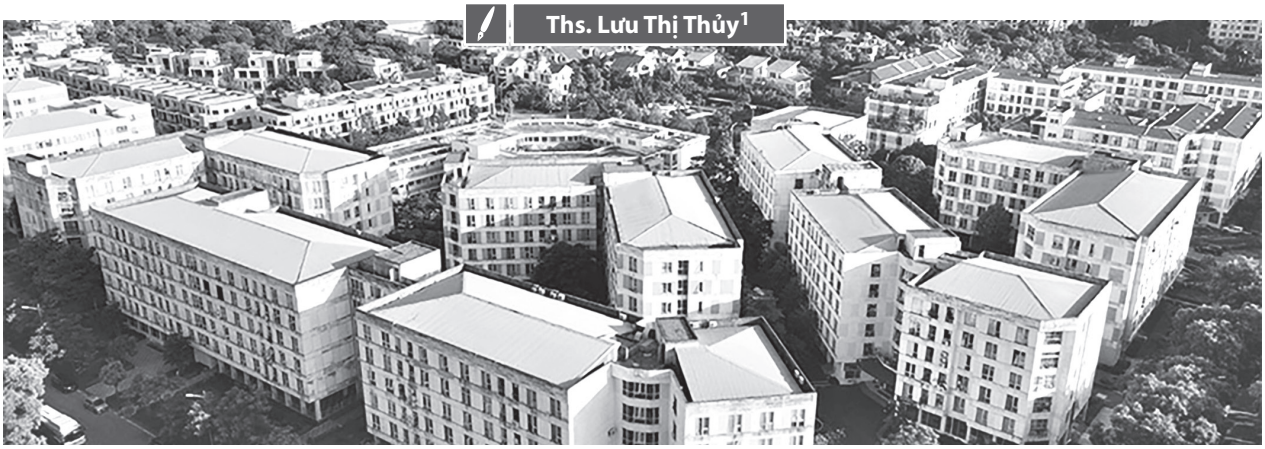
PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI: NHỮNG CHUYỂN BIẾN TÍCH CỰC

SOCIAL HOUSING DEVELOPMENT: SIGNIFICANT POSITIVE SHIFTS

Ths. Lưu Thị Thủy[1]



Tóm tắt: Nhà ở xã hội (NOXH) đóng vai trò cốt lõi trong chiến lược an sinh xã hội và phát triển đô thị bền vững tại Việt Nam. Trước năm 2023, thị trường NOXH gặp nhiều khó khăn trong công tác thu hút đầu tư, bố trí quỹ đất và thủ tục triển khai dự án. Từ năm 2025, cùng với việc Luật Nhà ở 2023 có hiệu lực và chương trình xây dựng ít nhất 1 triệu căn NOXH đến năm 2030 được thực thi quyết liệt, các chuyển biến tích cực bắt đầu xuất hiện rõ nét: số lượng dự án tăng mạnh, thủ tục đầu tư minh bạch, doanh nghiệp tư nhân tham gia mạnh mẽ hơn và tiến trình chuyển đổi số được đẩy nhanh. Bài báo đánh giá tổng quan các kết quả nổi bật của năm 2025, phân tích các yếu tố tạo động lực cho thị trường NOXH và đề xuất giải pháp nhằm đảm bảo phát triển bền vững giai đoạn tiếp theo.

Từ khóa: Nhà ở xã hội, chuyển đổi số, phát triển đô thị, chính sách nhà ở, an sinh xã hội.

Abstract: *Social housing plays a core role in the strategy of social security and sustainable urban development in Vietnam. Before 2023, the social housing market faced many difficulties in attracting investment, allocating land funds and project procedures. Since 2025, with the Housing Law 2023 taking effect and the program of building at least 1 million social houses by 2030 being vigorously implemented, positive changes have begun to appear clearly: the number of projects has sharply increased, investment procedures are transparent, private enterprises participate more strongly and the digital transformation process is accelerated. The article provides an overview of the outstanding results of 2025, analyzes the factors that create momentum for the social housing market and proposes solutions to ensure sustainable development in the next period.*

Keywords: *Social housing, digital transformation, urban development, housing policy, social security.*

Nhận bài ngày 15/8/2025, chỉnh sửa ngày 25/9/2025, chấp nhận đăng ngày 20/11/2025.

1. GIỚI THIỆU

Thời gian qua, Đảng và Nhà nước đã ban hành nhiều chính sách phát triển nhà ở xã hội. Nhờ sự chỉ đạo quyết liệt của Chính phủ, công tác phát triển nhà ở xã hội ghi nhận những chuyển biến tích cực, song vẫn còn hàng loạt vướng mắc cần tháo gỡ để đạt mục tiêu đến năm 2030.

Sự phát triển kinh tế – xã hội và quá trình đô thị hóa nhanh chóng trong những năm gần đây dẫn đến gia tăng áp lực lên hệ thống nhà ở tại các đô thị lớn của Việt Nam. Hàng triệu lao động di cư tìm kiếm cơ hội việc làm trong khu vực công nghiệp và dịch vụ, từ đó kéo theo nhu cầu lớn về nhà ở giá hợp lý, ổn định. Nhà ở xã hội (NOXH) vì vậy có vai trò: Đảm bảo an sinh xã hội và điều kiện sống tối thiểu; Ổn định nguồn nhân lực đô thị, tăng năng suất lao động; Giảm tình trạng nhà trọ tự phát, kém chất lượng; Hỗ trợ các đối tượng chính sách: Người có công, hộ nghèo đô thị, công chức trẻ,…

Tuy nhiên, thực tiễn trước năm 2023 cho thấy:

Khó khăn nổi bật	Hệ quả
Thiếu quỹ đất đô thị	Mất cân đối cung – cầu
Lợi nhuận thấp	Doanh nghiệp ít mặn mà
Thủ tục đầu tư kéo dài	Dự án chậm triển khai
Kiểm soát đối tượng còn hạn chế	Có tình trạng trục lợi chính sách
Tín dụng ưu đãi khó tiếp cận	Người thu nhập thấp vẫn khó mua nhà

[1] Đại học Hà Tĩnh
Email: thuy.luuthi@htu.edu.vn

Luật Nhà ở 2023 đã giải quyết các rào cản lớn

Từ năm 2023, Chính phủ triển khai **Đề án 1 triệu căn NOXH đến 2030** và ban hành **Luật Nhà ở 2023** (hiệu lực từ 2025), tạo cơ sở pháp lý vững chắc để thúc đẩy chương trình NOXH giai đoạn mới.

Do đó, việc đánh giá những chuyển biến tích cực năm 2025 có ý nghĩa quan trọng để định hướng chính sách và chiến lược phát triển dài hạn.

2. CƠ SỞ LÝ LUẬN VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Khái niệm Nhà ở xã hội

Theo Luật Nhà ở Việt Nam, NOXH là loại nhà ở có sự hỗ trợ của Nhà nước dành cho các đối tượng khó khăn về nhà ở theo quy định. Trên thế giới, NOXH còn hướng tới các mục tiêu: Đảm bảo cơ hội tiếp cận bình đẳng; Phát triển đô thị bao trùm; Gắn kết cộng đồng và ổn định xã hội.

2.2. Phương pháp nghiên cứu

- Phân tích - tổng hợp văn bản pháp luật, báo cáo của Bộ Xây dựng
- Thống kê mô tả số liệu 2020–2025
- Nghiên cứu định tính từ chuyên gia và doanh nghiệp
- Phân tích so sánh quốc tế

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

3.1. Hoàn thiện thể chế phát triển NOXH

Luật Nhà ở 2023 đã giải quyết các rào cản lớn: Rút ngắn thời gian thẩm định đầu tư; Quy định rõ bố trí 20% quỹ đất NOXH trong dự án thương mại; Mở rộng hình thức hỗ trợ: thuê – thuê mua – mua bán trả chậm; Minh bạch hóa quy trình xét duyệt đối tượng thụ hưởng. Nhờ đó, niềm tin của doanh nghiệp và người dân tăng lên đáng kể.

3.2. Nguồn cung NOXH tăng trưởng mạnh mẽ

So với năm 2024, 9 tháng đầu năm 2025 ghi nhận kết quả vượt bậc. Cả nước đã khởi công hơn 70 dự án với quy mô khoảng 58.000 căn hộ; tổng số căn đang triển khai đầu tư xây dựng vượt 132.000 căn. Trong 9 tháng, đã hoàn thành khoảng 51.000 căn, đạt khoảng 51% mục tiêu năm. Dự kiến đến hết năm, sẽ hoàn thành thêm khoảng 38.600 căn, đưa tổng số căn hoàn thành trong năm lên khoảng 89.000 căn (đạt khoảng 89% mục tiêu). Lũy kế thực hiện đề án đầu tư ít nhất 1,1 triệu căn nhà ở xã hội đến năm 2030: đã triển khai khoảng 700 dự án với quy mô 637.000 căn; trong đó 165 dự án đã hoàn thành (116.300 căn), 151 dự án đang triển khai (hơn 132.000 căn) và 380 dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư (khoảng 390.000 căn). Đây là mức tăng mạnh nhất trong 10 năm qua.

Tín hiệu từ địa phương: Bắc Ninh cho thấy cách làm quyết liệt

Công tác phát triển nhà ở xã hội trên phạm vi cả nước đang chuyển biến tích cực; 16/34 địa phương có khả năng hoàn thành vượt chỉ tiêu năm 2025, và thêm 8 địa phương khác gần cán đích. Bắc Ninh – địa bàn có đông công nhân – chủ động dành điều kiện tốt nhất cho nhà ở xã hội với "luồng xanh 24 giờ", "luồng xanh 60%" để cắt tối đa 60% thời gian thủ tục hành chính, đồng thời bố trí ngân sách hỗ trợ giải phóng mặt bằng và phối hợp chủ đầu tư tháo gỡ vướng mắc. Địa phương này được giao chỉ tiêu 147.000 căn trong đề án 1,1 triệu căn; riêng năm 2025, chỉ tiêu 16.000 căn đã hoàn thành khoảng 12.650 (79%), đang xây dựng khoảng 14.700 căn và dự kiến đạt 16.300 căn (102%).

Cơ chế, chính sách mới đang tháo gỡ

Quốc hội đã ban hành Nghị quyết 201 (29/5/2025) thí điểm một số chính sách đặc thù; Chính phủ ban hành Nghị định 192 (hiệu lực 1/7) quy định chi tiết; đồng thời Nghị định 261 (10/10/2025) sửa đổi, bổ sung: nâng điều kiện thu nhập tối đa đối với cá nhân từ 15 lên 20 triệu đồng/tháng, đối với hộ gia đình từ 30 lên 40 triệu đồng/tháng; chuyển thẩm quyền xác nhận thu nhập đối với lao động tự do từ UBND phường sang Công an phường/xã dựa trên dữ liệu dân cư; giảm lãi suất vay mua nhà ở xã hội qua Ngân hàng Chính sách Xã hội từ 6,6% xuống 5,4% trong thời gian tới. Bộ Xây dựng cũng đang hoàn thiện dự thảo Nghị định về Quỹ nhà ở quốc gia, dự kiến ban hành trong tháng 10.

3.3. Doanh nghiệp tham gia và yêu cầu về nguồn lực

Nhiều doanh nghiệp lớn như Sun Group, Vingroup, Viglacera, Kim Oanh… bày tỏ sẵn sàng tham gia, đồng hành cùng Chính phủ và địa phương. Tuy nhiên, các ý kiến nhấn mạnh cần minh bạch quỹ đất, tiêu chí lựa chọn chủ đầu tư có năng lực tài chính, quản trị và triển khai; đồng thời tháo gỡ khó khăn tiếp cận vốn, đẩy nhanh thẩm định và giải ngân. Để đạt 1 triệu căn đến năm 2030, bình quân 5 năm tới cần xây khoảng 150.000 căn/năm; nguồn lực tài chính ước khoảng 700 nghìn tỷ đồng và quỹ đất lớn tương ứng.

Để đạt 1 triệu căn đến năm 2030, bình quân 5 năm tới cần xây khoảng 150.000 căn/năm

Doanh nghiệp tham gia sâu nhờ: Chính sách ưu đãi rõ ràng hơn; Thủ tục đầu tư ít tầng nấc; Hỗ trợ tiếp cận vốn tín dụng tốt hơn.

Các mô hình NOXH đang phát triển:

Mô hình	Đối tượng	Hiệu quả
NOXH công nhân	Lao động KCN	Ổn định nguồn nhân lực
NOXH tích hợp tiện ích	Gia đình trẻ	Nâng cao chất lượng sống
NOXH cho thuê giá rẻ	Người thu nhập không ổn định	Bù đắp thiếu hụt khả năng tài chính

3.4. Tín dụng ưu đãi tiếp cận minh bạch hơn

Trong giai đoạn trước năm 2025, mặc dù Nhà nước đã triển khai nhiều chính sách tín dụng ưu đãi dành cho phát triển và mua/thuê mua nhà ở xã hội (NOXH), nhưng trên thực tế, người thu nhập thấp vẫn rất khó tiếp cận nguồn vốn ưu đãi. Các hạn chế nổi bật gồm: Hồ sơ phức tạp, quy trình xét duyệt kéo dài; nhiều trường hợp đối tượng đủ điều kiện nhưng không chứng minh được thu nhập hoặc không có tài sản bảo đảm theo yêu cầu; nguồn vốn phân bổ về địa phương thiếu ổn định dẫn đến tình trạng "có chính sách nhưng khó thực thi".

Bước sang năm 2025, cùng với sự đồng bộ về thể chế và nỗ lực chuyển đổi số ngành Xây dựng, chính sách tín dụng ưu đãi lĩnh vực NOXH đã có bước chuyển biến rõ rệt theo ba hướng chính: Nguồn vốn ổn định hơn – phương thức tiếp cận dễ dàng hơn – quản lý minh bạch hơn.

Đa dạng hóa và ổn định nguồn vốn tín dụng

Bộ Xây dựng phối hợp với Ngân hàng Nhà nước triển khai đồng thời: Nguồn vốn ngân sách Trung ương cấp bù lãi suất; Gói tín dụng dài hạn thông qua các ngân hàng thương mại chủ lực. Cơ chế huy động vốn xã hội hóa và nguồn vay quốc tế ưu đãi. Điểm đáng chú ý năm 2025 là giải ngân được đẩy nhanh nhờ cơ chế phân cấp rõ ràng hơn cho địa phương và ngân hàng thương mại. Do vậy, Nguồn vốn ưu đãi không còn bị gián đoạn theo từng giai đoạn như trước đây.

Minh bạch phân phối, chặn "suất ngoại giao"

Việc mua bán nhà ở xã hội theo luật hiện hành được thực hiện trực tiếp giữa chủ đầu tư và người mua; khi đăng ký vượt số lượng, thực hiện bốc thăm công khai. Các hình thức "suất ngoại giao" là vi phạm pháp luật; người dân cần tỉnh táo, tìm hiểu kỹ quy trình để tránh thiệt hại. Nghị định 261 cũng tháo gỡ điểm nghẽn xác nhận thu nhập cho lao động tự do, giúp mở rộng tiếp cận.

Tín dụng ưu đãi và tiến độ giải ngân

Hiện có hai nguồn vốn chủ đạo: (i) Vay qua Ngân hàng Chính sách Xã hội cho người mua/thuê mua, lãi suất dự kiến điều chỉnh còn 5,4%; (ii) Gói tín dụng từ các ngân hàng thương mại (từ 120.000 tỷ lên 145.000 tỷ) cho chủ đầu tư và khách hàng cá nhân vay. Về nguyên tắc, khách hàng cá nhân chỉ cần hợp đồng mua nhà ở xã hội; chủ đầu tư có dự án và được xác định là chủ đầu tư là đủ điều kiện vay, kèm các yêu cầu tín dụng theo pháp luật ngân hàng. Ngân hàng Nhà nước đang đôn đốc đẩy nhanh giải ngân gói 120.000 tỷ.

Quy trình xét duyệt minh bạch dựa trên nền tảng số

Để khắc phục tình trạng trục lợi chính sách và xin – cho trong quản lý, năm 2025 đánh dấu việc áp dụng rộng rãi:

Công nghệ	**Vai trò trong xét duyệt vay NOXH**
CSDL quốc gia dân cư	Xác thực nhân thân và thu nhập minh bạch
CSDL NOXH ngành Xây dựng	Kiểm soát đối tượng đã/thừa hưởng chính sách
Hệ thống đánh giá tự động	Chấm điểm tiêu chí đủ điều kiện
DVC trực tuyến mức độ 4	Nộp – xét duyệt hồ sơ hoàn toàn online

Như vậy, đã hạn chế tình trạng đối tượng không đúng tiêu chuẩn vẫn được vay ưu đãi. Người dân không cần nộp hồ sơ giấy nhiều lần sẽ giảm chi phí và thời gian.

Gia tăng khả năng tiếp cận của người thu nhập thấp

Năm 2025, Tỷ lệ người được vay mua NOXH tăng khoảng 40% (so với năm 2024); Hình thức cho thuê – thuê mua được hỗ trợ tín dụng mạnh hơn; Thời gian vay 20–25 năm, giúp giảm áp lực trả nợ hàng tháng; Một số địa phương (Bình Dương, Hải Phòng…) không yêu cầu tài sản đảm bảo khi vay mua NOXH từ chính dự án. Ý nghĩa xã hội từ đây rất lớn vì đã đúng nhóm đối tượng được hỗ trợ, giúp cho mục tiêu an sinh xã hội đạt hiệu quả thực chất.

Tăng cường giám sát và chống thất thoát chính sách

Nhờ dữ liệu điện tử liên thông: Kiểm soát chặt việc chuyển nhượng sai quy định, Rà soát trùng thụ hưởng chính sách ở nhiều nơi, Minh bạch giá bán, tránh tình trạng "chênh giá – ưu ái". Đặc biệt, cơ chế công khai danh sách người thụ hưởng NOXH trên Cổng thông tin điện tử địa phương là bước tiến lớn về minh bạch.

Như vậy, Chính sách tín dụng ưu đãi năm 2025 đã đi vào thực chất, thay vì chỉ nằm trên giấy tờ như giai đoạn trước. Quá trình minh bạch hóa thông qua dữ liệu số chính là động lực quan trọng giúp tăng hiệu quả hỗ trợ nhà ở cho người dân.

3.5. Ứng dụng chuyển đổi số trong quản lý và vận hành

Chuyển đổi số trong phát triển và quản lý NOXH tại Việt Nam đã có bước tiến mạnh mẽ từ năm 2025, đặc biệt khi Luật Nhà ở 2023 cùng các chương trình số hóa ngành Xây dựng được đưa vào triển khai đồng bộ trên phạm vi cả nước. Mục tiêu chính không chỉ là minh bạch hóa quy trình đầu tư và xét duyệt đối tượng thụ hưởng mà còn hướng tới xây dựng mô hình NOXH thông minh (Smart Social Housing) — nâng cao chất lượng sống cư dân, tiết kiệm chi phí vận hành và tạo dựng cộng đồng an toàn, bền vững.

Chuyển đổi số trong phát triển và quản lý NOXH tại Việt Nam đã có bước tiến mạnh mẽ từ năm 2025

Xây dựng Cơ sở dữ liệu quốc gia về NOXH – nền tảng minh bạch hóa

Năm 2025 ghi nhận việc đưa vào vận hành Cơ sở dữ liệu quốc gia về NOXH, kết nối trực tuyến với: Cơ sở dữ liệu dân cư, Cơ sở dữ liệu đất đai, Hệ thống định mức – tiêu chuẩn xây dựng. Cơ sở dữ liệu này giúp: Theo dõi chính xác quá trình xét duyệt và phân bổ NOXH, ngăn chặn trục lợi chính sách, chuyển nhượng sai quy định, Công khai danh mục các dự án và đối tượng được hỗ trợ. Trước đây, quản lý NOXH còn phân tán theo địa phương dẫn đến dễ xảy ra thất thoát và gian lận.

Ứng dụng BIM trong thiết kế – thi công

BIM đang được sử dụng phổ biến trong các dự án NOXH năm 2025 nhằm: Giảm chi phí thiết kế và thi công; Mô phỏng không gian, chiếu sáng, kết cấu để tối ưu hóa chất lượng công trình; Nâng cao kiểm soát tiến độ và khối lượng xây dựng. Như vậy, NOXH không còn bị gắn với hình ảnh kém chất lượng như trước đây.

IoT và các giải pháp vận hành thông minh

Tại một số khu NOXH thí điểm (Bình Dương, Đà Nẵng...), hệ thống Internet vạn vật (IoT) đã được tích hợp vào Hệ thống giám sát an ninh chung cư, Kiểm soát tiêu thụ điện, nước thông minh; Cảnh báo cháy nổ theo thời gian thực; Quản lý bãi đỗ xe thông minh. Những ứng dụng trên mang lại nhiều lợi ích như: Giảm chi phí vận hành – tăng an toàn – bảo trì chủ động.

Số hóa dịch vụ công về nhà ở

Người dân có thể thực hiện đầy đủ các bước: Đăng ký nhu cầu NOXH, Kiểm tra điều kiện được hưởng, Theo dõi trạng thái xét duyệt, Ký hợp đồng mua – thuê mua online; Tiếp nhận bảo hành, phản ánh sau khi vào ở, tất cả qua dịch vụ công trực tuyến mức độ 4, giảm tiếp xúc trực tiếp, từ đó giảm chi phí thời gian cho người dân.

Ứng dụng AI – Big Data trong dự báo nhu cầu thị trường

AI được sử dụng để Phân tích dữ liệu dân cư, lao động, thu nhập từng vùng, Dự báo nhu cầu NOXH theo thời gian thực,

Gợi ý phân bổ quỹ đất và loại hình căn hộ phù hợp từng địa phương. Điều này giúp giảm rủi ro thừa – thiếu nguồn cung, nhất là tại các đô thị lớn.

Tác động xã hội nổi bật

Tiêu chí	Trước 2025	Năm 2025
Minh bạch xét duyệt	Thấp	Rất cao
Chất lượng vận hành	Không đồng đều	Cải thiện rõ
Cảm nhận của cư dân	Thiếu hài lòng	Hài lòng tăng mạnh
An toàn đô thị	Nhiều hạn chế	Nâng cao nhờ giám sát thông minh

Công nghệ giúp NOXH tiệm cận chuẩn mực của nhà ở thương mại, thúc đẩy công bằng an sinh xã hội.

Ứng dụng chuyển đổi số đã và đang trở thành đột phá quan trọng trong nâng cao chất lượng quản trị NOXH năm 2025. Với xu thế tiếp tục đẩy mạnh số hóa dữ liệu, tích hợp công nghệ thông minh và hoàn thiện pháp lý liên quan, Việt Nam hoàn toàn có cơ sở để phát triển mô hình NOXH thông minh trong đô thị thông minh giai đoạn 2026–2030.

3.6. Một số hạn chế vẫn còn tồn tại

Vấn đề	Nguyên nhân
Thiếu quỹ đất trung tâm	Giá đất quá cao
Doanh nghiệp nhỏ khó tham gia	Lợi nhuận thấp, vốn hạn chế
Chất lượng không đồng đều	Thiếu tiêu chuẩn kỹ thuật thống nhất
Dự án xa trung tâm	Gây chi phí giao thông tăng
Một số dự án chậm tiến độ	Vướng GPMB

Bộ Xây dựng chỉ ra bốn nhóm nguyên nhân chính: (1) Một số địa phương chưa thực sự quan tâm, chưa bố trí ngân sách cho bồi thường, tái định cư, hạ tầng kỹ thuật để có quỹ đất sạch; (2) Dù dành đủ quỹ đất về số lượng, nhưng chất lượng chưa bảo đảm, nhiều ô đất xa trung tâm, thiếu kết nối hạ tầng, giải phóng mặt bằng chậm; (3) Lựa chọn chủ đầu tư chưa phù hợp, một số chủ đầu tư thiếu năng lực tài chính và kinh nghiệm khiến dự án chậm, đội chi phí; (4) Biến động tổ chức, sắp xếp đơn vị hành chính và thay đổi nhân sự phụ trách làm gián đoạn chỉ đạo điều hành.

Cần tiếp tục hoàn thiện cơ sở dữ liệu quốc gia về NOXH

5. KIẾN NGHỊ HOÀN THIỆN CHÍNH SÁCH GIAI ĐOẠN TIẾP THEO

Mặc dù năm 2025 đã mang lại nhiều chuyển biến tích cực trong phát triển nhà ở xã hội (NOXH), để đạt mục tiêu xây dựng ít nhất 1 triệu căn NOXH vào năm 2030, hệ thống chính sách cần tiếp tục hoàn thiện theo hướng đồng bộ, bền vững và lấy người dân làm trung tâm. Các kiến nghị chính bao gồm:

Tăng cường bố trí quỹ đất và quản lý sử dụng đất cho NOXH

Cần rà soát, cập nhật quy hoạch đô thị theo hướng bảo đảm quỹ đất sạch, đủ diện tích và vị trí thuận lợi cho NOXH, đặc biệt gần khu công nghiệp và trung tâm việc làm. Kiên quyết thu hồi quỹ đất tại các dự án thương mại không thực hiện đúng nghĩa vụ phát triển NOXH. Xây dựng cơ chế giám sát minh bạch trách nhiệm bố trí 20% quỹ đất trong dự án thương mại theo Luật Nhà ở 2023. Điều này sẽ giúp giảm tình trạng NOXH ở vị trí xa, thiếu hạ tầng dịch vụ.

Hoàn thiện chính sách tài chính – tín dụng ưu đãi dài hạn

Cần thành lập Quỹ Phát triển NOXH Quốc gia với chức năng hỗ trợ: Bù lãi suất cho vay mua/thuê mua; Hỗ trợ tài chính cho doanh nghiệp đầu tư dự án; Mở rộng hình thức hỗ trợ thuê và thuê mua đối với người thu nhập thấp không ổn định; Đơn giản hóa, số hóa hồ sơ vay vốn; áp dụng hình thức chấm điểm tín dụng xã hội để xét duyệt minh bạch nhằm mục tiêu tăng khả năng tiếp cận NOXH của người dân.

Chuẩn hóa thiết kế và nâng cao chất lượng công trình

Ban hành bộ tiêu chuẩn quốc gia về NOXH chất lượng cao như Tiêu chuẩn không gian xanh; Tiêu chuẩn tiếp cận giao thông công cộng; Tiêu chuẩn hạ tầng xã hội (giáo dục – y tế – thương mại); Khuyến khích ứng dụng công trình xanh – tiết kiệm năng lượng; Yêu cầu công khai định mức chi phí để tránh cắt giảm chất lượng; NOXH phải trở thành một sản phẩm đô thị văn minh, không thấp cấp.

Đẩy mạnh chuyển đổi số quản lý toàn bộ vòng đời NOXH

Tiếp tục hoàn thiện cơ sở dữ liệu quốc gia về NOXH, liên thông với dân cư – đất đai – xây dựng; Áp dụng BIM – IoT – AI trong thiết kế, kiểm soát chất lượng và vận hành tòa nhà. Triển khai dịch vụ công trực tuyến mức độ 4 cho toàn bộ các thủ tục như: Đăng ký nhu cầu, Xét duyệt đối tượng, Cấp giấy tờ, Hướng dẫn bảo hành, bảo trì sau vào ở, Tăng minh bạch, ngăn chặn trục lợi và đồng bộ dữ liệu từ Trung ương đến địa phương.

Tăng cường cơ chế hợp tác công – tư (PPP)

Trích lập gói hỗ trợ rủi ro thị trường cho doanh nghiệp đầu tư dự án. Ưu tiên nhà đầu tư tuân thủ quy định, có kinh nghiệm và minh bạch tài chính. Mở rộng cơ chế đấu thầu dự án NOXH để tăng cạnh tranh công bằng.

Hoàn thiện mô hình NOXH gắn với phát triển đô thị bền vững

Xây dựng NOXH công nhân gần khu công nghiệp giúp giảm chi phí di chuyển, tăng năng suất; tạo không gian cộng đồng để thúc đẩy an toàn xã hội & văn hóa cư dân, bổ sung tiêu chí phát triển NOXH thông minh vào chiến lược đô thị thông minh. NOXH phải gắn với an sinh – môi trường – giao thông – công nghệ.

Những kiến nghị trên nhằm phát triển thị trường NOXH từ số lượng sang chất lượng, từ hỗ trợ nhà ở đơn thuần sang hướng đô thị bao trùm, hiện đại và thông minh. NOXH không chỉ là tài sản vật chất mà còn là đòn bẩy an sinh góp phần xây dựng Việt Nam thịnh vượng và bền vững giai đoạn 2025–2030.

6. KẾT LUẬN

Thành công của đề án 1,1 triệu căn phụ thuộc vào sự vào cuộc của cả hệ thống chính trị và đặc biệt là vai trò, trách nhiệm của lãnh đạo địa phương. Chỉ thị 34 của Ban Chấp hành Trung ương yêu cầu đưa chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội thành chỉ tiêu của Đại hội Đảng cấp tỉnh. Với quyết tâm chính trị, sự đồng hành của doanh nghiệp và việc tháo gỡ kịp thời các điểm nghẽn thể chế, mục tiêu tăng nguồn cung và tăng khả năng tiếp cận nhà ở xã hội hoàn toàn có thể đạt được.

Năm 2025 đánh dấu bước ngoặt trong phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam. Những cải cách thể chế đã tạo ra các chuyển biến rõ rệt: Nguồn cung tăng nhanh, doanh nghiệp tham gia mạnh mẽ, tín dụng ưu đãi hiệu quả hơn và chuyển đổi số đưa công tác quản lý vào khuôn khổ minh bạch. Tuy vậy, để đạt được mục tiêu ít nhất 1 triệu căn NOXH vào 2030, cần tiếp tục thúc đẩy đổi mới theo hướng tổng thể, hiện đại, hiệu quả và hướng đến người dân thụ hưởng thực sự.

Nguyễn Lan (BT)

Tài liệu tham khảo:

1. Quyết định số 338/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ: Phê duyệt Đề án "Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 - 2030".

2. Quyết định số 1644/QĐ-BXD ngày 30/9/2025 phê duyệt Chiến lược chuyển đổi số của Bộ Xây dựng giai đoạn 2025–2030.

3. Quyết định số 1065/QĐ-BXD ngày 14/07/2025 về việc công bố thủ tục hành chính mới ban hành trong lĩnh vực nhà ở thuộc phạm vi chức năng quản lý của Bộ Xây dựng.