

Một số đề xuất nhằm nâng cao hiệu quả dự án nhà ở xã hội tại Tiền Giang

Lê Minh Quang^{1*}, Lê Hoài Long²

¹ Đại học Mở TP.Hồ Chí Minh

² Trường Đại học Bách Khoa (HCMUT), Đại học Quốc Gia TP.HCM (VNU-HCM)

TỪ KHOẢ

Nhà ở xã hội
Nhu cầu nhà ở
Giải pháp
Tiền Giang

TÓM TẮT

Phát triển nhà ở xã hội, là một trong những nhiệm vụ trọng tâm được Đảng và Nhà nước đặc biệt quan tâm nhằm tạo điều kiện cho các nhóm đối tượng gặp khó khăn về nhà ở có được chỗ ở ổn định, an tâm lao động và sản xuất nhằm tạo thêm của cải, vật chất cho xã hội, góp phần vào sự phát triển bền vững, tiến bộ của xã hội. Tuy nhiên, thực tế phát triển nhà ở tại một số địa phương, trong đó có tỉnh Tiền Giang vẫn còn nhiều hạn chế, khó khăn. Một trong những nguyên nhân là do chưa giải quyết được hài hòa mối quan hệ giữa nhu cầu của người dân và lợi nhuận đạt được của dự án. Chủ đầu tư chưa tìm hiểu kỹ thị trường và nhu cầu thực tế của người dân Tiền Giang về nhà ở xã hội. Mặt khác, qui mô, kiến trúc của các dự án cũng chưa phù hợp với tập tục, xu hướng của địa phương dẫn đến giá bán, cho thuê nhà ở quá cao, không phù hợp thực tế trong khi nhu cầu thực tế của người dân vẫn chưa được giải quyết. Do đó, cần phải tiếp tục nghiên cứu tìm ra giải pháp, phương hướng đúng đắn cho các dự án phát triển nhà ở xã hội tại Tiền Giang nhằm nâng cao hiệu quả các dự án đồng thời giải quyết được nhu cầu thiết thực của người dân. Trong bài viết này, từ việc thu thập, tổng hợp, đánh giá nhu cầu thực tế về nhà ở xã hội tại Tiền Giang, các tác giả với mục tiêu tìm một số đề xuất nhằm nâng cao hiệu quả các dự án phát triển nhà ở xã hội tại Tiền Giang.

KEYWORDS

Social housing
Housing needs
Solutions
Tien Giang

ABSTRACT

The development of social housing is one of the crucial tasks that the government pays special attention to. It could create good accommodation conditions for the people and contribute to the sustainable development and the progress of society. However, the housing development in some localities, including Tien Giang, still has many limitations and difficulties. One of the reasons is that the relationship between people's needs and the project's profit has not been harmoniously addressed. The scale and architectural design of the projects are not suitable for local customs and trends. Therefore, it is necessary to research to find the right solutions and directions for social housing development projects in Tien Giang. The findings of the survey could be used to improve the efficiency of projects and to solve the actual needs of the people. In this article, from collecting, synthesizing, and assessing the circumstance of social housing in Tien Giang, the authors aim to find some directions to improve the efficiency of housing development projects in Tien Giang.

1. Giới thiệu

Giống như các quốc gia khác trên thế giới, Việt Nam phải đối mặt với nhiều thách thức nảy sinh từ việc tốc độ tăng trưởng kinh tế - xã hội tăng nhanh, như bất bình đẳng xã hội gia tăng và cơ sở hạ tầng chưa đầy đủ. Đặc biệt là quá trình đô thị hóa mạnh mẽ với lượng người nhập cư lớn dẫn đến tình trạng thiếu nhà ở tại các thành phố lớn. Những cá nhân và gia đình có thu nhập thấp là những người chịu nhiều khó khăn hơn những người khác trong xã hội, do không có nơi cư trú. Vì vậy, vấn đề về nhà ở luôn là vấn đề quan tâm hàng đầu của các cấp chính quyền và các nhà hoạch định chính sách. Việc thiếu các đơn vị nhà ở cho người có thu nhập thấp đã tạo ra áp lực

lớn cho Chính phủ Việt Nam cần xem xét đưa ra các giải pháp giải quyết phù hợp.

Trước thách thức này, Chính phủ Việt Nam đã nhận thấy rõ ràng rằng việc thiếu nhà ở giá rẻ không chỉ ảnh hưởng nặng nề và trực tiếp đến đời sống của người dân mà còn tác động tiêu cực đến các mục tiêu và chương trình mục tiêu quốc gia lâu dài. Tại Việt Nam, chính sách nhà ở xã hội được xây dựng muộn hơn so với nhiều nước trong khu vực, do đó việc ban hành các văn bản pháp luật đó là điều cần thiết để các cơ quan quản lý, nhà đầu tư và người dân đầu tư xây dựng và quản lý mô hình nhà ở hiệu quả.

Tuy nhiên, theo nhận định của các chuyên gia hoạch định chiến lược, việc triển khai các chính sách hiện nay còn chậm, dù thực tế nhu cầu đối với nhà ở xã hội là rất cao, nhưng nhiều dự án nhà ở xã

*Liên hệ tác giả: quanglm.188c@ou.edu.vn

Nhận ngày 15/11/2021, sửa xong ngày 19/12/2021, chấp nhận đăng 05/06/2022

Link DOI: <https://doi.org/10.54772/jomc.03.2022.318>

hội vẫn đang bị tạm dừng hoặc triển khai chậm chạp, còn nhiều vướng mắc trong các thủ tục triển khai.... Phần lớn các dự án chưa đến được tay người mua. Trong khi đó, các nhà đầu tư lại gặp nhiều vướng mắc về chính sách, trình tự thủ tục đầu tư theo quy định.

Từ thực tế trên, lấy bối cảnh thực tế triển khai chính sách nhà ở xã hội tại tỉnh Tiền Giang, thông qua phương pháp điều tra, khảo sát bằng bảng câu hỏi để thu thập các thông tin liên quan, nhằm đánh giá nhu cầu về nhà ở xã hội của các đối tượng được hưởng chính sách theo quy định tại địa phương, làm cơ sở đề xuất một số giải pháp phù hợp góp phần nâng cao hiệu quả dự án nhà ở xã hội tại Tiền Giang.

2. Tổng quan

2.1. Khái niệm “nhà ở xã hội”

Thật khó để tìm ra khái niệm ngắn gọn về “nhà ở xã hội” bởi vì mỗi quốc gia, tổ chức hoặc thậm chí mỗi nhà nghiên cứu có những định nghĩa khác nhau dựa trên các tiêu chí và đặc điểm khác nhau. Đến nay, ngoài cách gọi “nhà ở xã hội”, có một số khái niệm thường được đề cập đến như: “nhà ở công cộng”, “nhà ở giá rẻ” và “nhà ở thu nhập thấp” dường như đôi khi được sử dụng thay thế cho nhau. Tuy nhiên, có một sự khác biệt nhỏ giữa chúng và sẽ tốt hơn nếu các thuật ngữ này được xác định và phân biệt để có thể sử dụng chúng một cách chính xác và tránh nhầm lẫn.

Tại Việt Nam, Luật Nhà ở 2014 được ban hành và có hiệu lực từ ngày 01 tháng 7 năm 2015, trong đó định nghĩa: “Nhà ở xã hội là nhà ở có sự hỗ trợ của Nhà nước cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của Luật này”. Theo đó, các nhóm đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội được quy định tại Điều 49 của Luật Nhà ở 2014, bao gồm: người có công với cách mạng; hộ nghèo tại nông thôn; người có thu nhập thấp tại đô thị; công nhân; cán bộ, công chức, viên chức; sĩ quan, công an; học sinh, sinh viên, ...

Rõ ràng, nếu so sánh khái niệm “nhà ở xã hội” được quy định trong các văn bản quy phạm pháp luật của Việt Nam với các nước trên thế giới thì không có nhiều sự khác biệt giữa chúng. Nó cũng nhấn mạnh vai trò của nhà nước để cung cấp nhà ở cho các đối tượng không có điều kiện mua nhà ở thương mại. Loại nhà ở này do chính phủ hoặc các tổ chức được giao xây dựng và quản lý vận hành nhà ở, các đối tượng chỉ được cho thuê, thuê mua và thừa kế. Đồng thời, để được thuê, thuê mua nhà ở xã hội, các đối tượng này phải đáp ứng đầy đủ các yêu cầu, điều kiện hợp pháp cũng như tuân thủ các thủ tục pháp lý.

2.2. Các nghiên cứu tương tự đã công bố

Thông qua việc khảo sát có sự tham vấn sâu của các chuyên gia trong lĩnh vực quy hoạch và quản lý đô thị, các tác giả Ta Quynh Hoa, Phạm Đình Tuyen (2021) đã nghiên cứu và tìm hiểu rõ bối cảnh phát triển nhà ở xã hội cho người lao động làm việc tại các

khu công nghiệp tại Việt Nam, để chứng minh những đặc điểm nổi bật của các loại hình nhà ở này, cũng như các vấn đề cốt yếu liên quan đến nhà ở xã hội và nhà ở phi chính thức cho công nhân nhà máy. Ngoài ra, nghiên cứu này cũng đã đưa ra được các giải pháp nhằm tìm ra một số khái niệm phù hợp cho nhà ở xã hội hướng đến đối tượng là công nhân công nghiệp và hướng tới mục tiêu xã hội bền vững, cụ thể: về thể chế pháp lý, cơ chế quản lý, xây dựng cơ sở dữ liệu nhà ở công nhân và các giải pháp kỹ thuật cơ bản (quy hoạch và tổ chức không gian).[4]

Trong một nghiên cứu khác của các tác giả TS. Phạm Đình Tuyền và ThS. Lê Lan Hương (2015), trên cơ sở cụ thể hoá quan điểm, hành lang pháp lý về phát triển nhà ở xã hội đã được các cơ quan Trung ương ban hành; các luận cứ khoa học phục vụ cho việc triển khai có hiệu quả Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, trong đó có phát triển nhà ở xã hội tại từng địa phương đặt ra, các tác giả đã hình thành một sản phẩm khoa học công nghệ, trước hết là lý luận, về mô hình phát triển nhà ở xã hội Việt Nam.[12]

Nghiên cứu của tác giả Vũ Thị Minh (2015) về những bất cập trong chính sách nhà ở cho người thu nhập thấp của thành phố Hà Nội được thực hiện trên cơ sở phân tích, đánh giá tình hình thực thi chính sách hỗ trợ cho người có thu nhập thấp trên địa bàn thành phố Hà Nội, từ đó đã chỉ ra các bất cập từ quá trình thực hiện chính sách về nhà ở xã hội, từ khâu hoạch định đến khâu thực thi và điều chỉnh chính sách.[14]

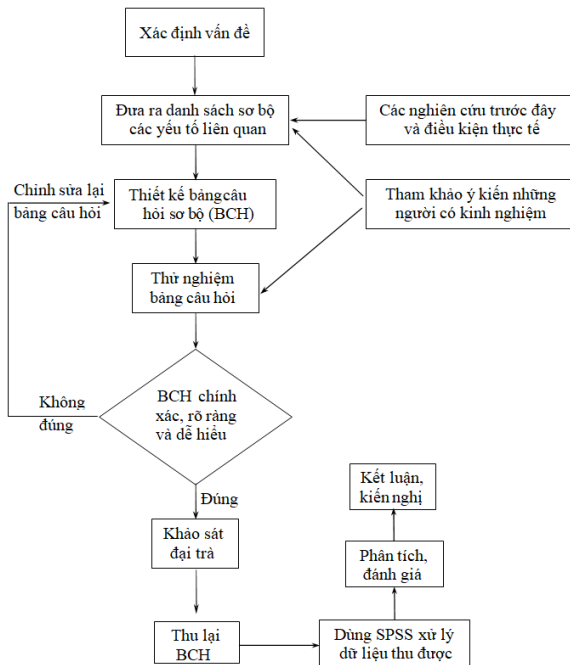
Trong một nghiên cứu về giải pháp cho nhà ở giá rẻ, các tác giả Susilawati và Armitage (2010) thông qua việc thảo luận trên cơ sở các đặc tính điển hình của bốn loại hình sản phẩm nhà ở giá rẻ, trong đó nhấn mạnh các thiết kế đặc biệt và các tiện nghi cần thiết cho những người có nhu cầu đặc biệt. Đã nghiên cứu đưa ra một loạt các giải pháp về nhà ở giá cả phải chăng cho người thu nhập thấp bằng phương thức thuê mua.[11]

Tác giả Phạm Thị Trúc Hoa Quynh (2011) trong một nghiên cứu về những bất cập và các giải pháp phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam, bằng các phương pháp phân tích (dữ liệu) và các phương pháp so sánh, đánh giá sẽ được sử dụng. Bên cạnh đó, nghiên cứu cũng kết hợp với nghiên cứu kinh nghiệm của ba quốc gia là Singapore, Hong Kong và Thái Lan, để rút ra những bài học kinh nghiệm quý báu mà Việt Nam có thể xem xét và áp dụng vào thực tế.[9]

3. Phương pháp nghiên cứu

3.1. Quy trình nghiên cứu

Hình 1 thể hiện nội dung chung cho từng công đoạn từ đơn giản đến phức tạp nhằm hoàn thiện bằng câu hỏi chất lượng ngoài ra nội dung tiến trình các bước tiếp theo sẽ rõ ràng hóa lộ trình mà nghiên cứu hướng đến.



Hình 1. Sơ đồ mô hình nghiên cứu.

3.2. Thiết kế bảng câu hỏi

Đầu tiên, cần phải liệt kê được một danh sách các yếu tố sơ bộ có liên quan đến nhu cầu của các đối tượng khách hàng đối với dự án nhà ở xã hội bằng cách nghiên cứu, xem xét tỷ mỉ các công trình nghiên cứu có liên quan cả trong và ngoài nước. Tiếp theo, tác giả đã

mời một nhóm chuyên gia gồm 10 người để thực hiện việc kiểm tra, chọn lọc một lần nữa các yếu tố phù hợp nhất. Các chuyên gia này có nhiều kinh nghiệm trong triển khai thực hiện chính sách nhà ở xã hội tại Tiền Giang. Trong 10 chuyên gia này, có 02 người có kinh nghiệm công tác trên 30 năm, 02 người có kinh nghiệm công tác từ 10 năm trở lên và 06 người có ít nhất 05 năm kinh nghiệm công tác trong lĩnh vực xây dựng.

Qua kiểm tra của các chuyên gia, một vài yếu tố được loại bỏ ra khỏi danh sách do không phù hợp với yêu cầu. Bên cạnh đó, danh sách cũng xem xét, bổ sung các yếu tố mà các chuyên gia yêu cầu thêm vào do đã từng gặp phải trong quá trình công tác liên quan đến nhu cầu nhà ở xã hội tại Tiền Giang. Tiếp đó, 01 bảng câu hỏi khảo sát sơ bộ được hình thành.

Mặt khác, 01 nhóm khác gồm 05 chuyên gia có kinh nghiệm trong thực hiện chính sách nhà ở xã hội, có ít nhất 5 năm kinh nghiệm, cùng tham gia kiểm tra thử nghiệm bảng câu hỏi khảo sát sơ bộ cùng với nhóm 10 chuyên gia trước. Cuối cùng, bảng câu hỏi (BCH) khảo sát gồm 27 yếu tố đã được hoàn chỉnh, đã được các chuyên gia thống nhất và thực hiện thử nghiệm khảo sát đại trà.

Để đánh giá được nhu cầu của người dân Tiền Giang về nhà ở xã hội. Các đối tượng tham gia khảo sát sẽ được yêu cầu cho biết “mức độ đồng ý” của họ đối với các yếu tố theo mức độ từ 1 = “Hoàn toàn không đồng ý”, 2 = “Đồng ý mức thấp”, 3 = “Đồng ý ở mức trung bình”, 4 = “Khá đồng ý”, đến 5 = “Rất đồng ý”. Những người tham gia trả lời cũng được yêu cầu thêm vào các yếu tố mà họ cho rằng cần thiết. Tuy nhiên, những yếu tố thêm vào ảnh hưởng đáng kể.

Bảng 1. Kết quả kiểm tra hệ số Cronbach's Alpha.

STT	Mã hóa	Nhóm yếu tố khảo sát đánh giá	Cronbach's Alpha	Corrected Item-Total Correlation
1	Q1.1	Gần nơi làm việc	.847	.841
2	Q1.2	Gần siêu thị/trung tâm thương mại		.817
3	Q1.3	Gần chợ/cửa hàng tạp hóa/thực phẩm		.690
4	Q1.4	Gần trường học/trường mẫu giáo		.579
5	Q1.5	Gần bệnh viện/Trạm y tế		.676
6	Q1.6	Trong khu đông dân cư		.685
7	Q2.1	Không gian chức năng trong nhà đảm bảo theo quy chuẩn	.789	.755
8	Q2.2	Thiết kế căn hộ đẹp		.531
9	Q2.3	Nội thất, tiện nghi đầy đủ		.662
10	Q2.4	Hệ thống phòng cháy chữa cháy đạt chuẩn		.599
11	Q3.1	Giao thông thuận tiện, thông thoáng, không bị ùn tắc	.750	.594
12	Q3.2	Hệ thống thu gom nước thải, rác thải đảm bảo hợp vệ sinh		.322
13	Q3.3	Có bãi xe rộng rãi, thông thoáng		.387
14	Q3.4	Có bảo vệ, camera an ninh,...đảm bảo trật tự, an toàn		.682
15	Q3.5	Có công viên, cây xanh		.720
16	Q3.6	Có bố trí khu thương mại dịch vụ trong khu nhà		.570

STT	Mã hóa	Nhóm yếu tố khảo sát đánh giá	Cronbach's Alpha	Corrected Item-Total Correlation
17	Q4.1	Chủ đầu tư có uy tín	.833	.615
18	Q4.2	Chủ đầu tư có năng lực tài chính và kinh nghiệm		.626
19	Q4.3	Hồ sơ pháp lý dự án rõ ràng		.331
20	Q4.4	Dự án đảm bảo tiến độ		.781
21	Q4.5	Chất lượng thi công đảm bảo		.909
22	Q5.1	Giá hợp lý so với vị trí, qui mô căn hộ	.622	.333
23	Q5.2	Chi phí quản lý vận hành và bảo trì hợp lý		.601
24	Q5.3	Hình thức thanh toán tiện lợi		.407
25	Q6.1	Chính sách bảo hành, bảo trì phù hợp	.938	.934
26	Q6.2	Được vay vốn ưu đãi khi mua nhà		.850
27	Q6.3	Được phân kỳ thanh toán		.885

4. Kết quả nghiên cứu

4.1. Kết quả thu thập dữ liệu

Kết quả thu về, đối tượng tham gia khảo sát nhiều nhất là “công nhân” chiếm 58,1%, điều đó có nghĩa là đối tượng này có nhu cầu cao nhất đối với nhà ở xã hội. Tiếp theo đối tượng “công nhân” thì có 02 đối tượng cũng có nhu cầu tương đối cao là “Công chức/viên chức” và “nhân viên (người có thu nhập thấp)”. Kết quả trên là phù hợp tình hình triển khai chính sách trên địa bàn tỉnh cũng như cả nước. Trong những năm qua việc chăm lo giải quyết nhà ở cho người dân luôn được Đảng và Nhà nước ta quan tâm và xác định là nhiệm vụ trọng tâm trong phát triển kinh tế - xã hội của đất nước. Trong đó, đối tượng “công nhân” được các cấp đặc biệt quan tâm do đây là đối tượng có lực lượng đông nhất và cũng là đối tượng có nhu cầu về nhà ở cấp thiết nhất. Điều đó được thể hiện trong Chỉ thị số 03/CT-TTg ngày 25/1/2017 của Thủ tướng Chính phủ, trong đó yêu cầu các cơ quan trung ương và địa phương phải triển khai các giải pháp nhằm tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc cho việc phát triển nhà ở xã hội cho công nhân; huy động các doanh nghiệp và cá nhân tham gia đầu tư phát triển nhà ở cho công nhân làm việc tại các khu, cụm công nghiệp.[12]

Bên cạnh đó, theo kết quả thu thập được, trên địa bàn tỉnh Tiền Giang các đối tượng có nhu cầu về nhà ở xã hội chủ yếu là các hộ gia đình trẻ có độ tuổi từ 25 - 35 tuổi và đã có con. Thực tế rõ ràng, Việt Nam đang ở thời kỳ “dân số vàng” với cơ cấu đạt hơn 98 triệu người, trong đó đối tượng người trẻ dưới 35 tuổi chiếm khoảng 35 %. Trong 10 năm gần đây, tỷ lệ người trẻ dưới 35 tuổi trong số lượng khách hàng mua nhà ngày càng tăng. Tuy nhiên, với mức thu nhập bình quân còn thấp của các hộ thì việc mua một ngôi nhà hay một căn hộ chung cư thương mại là hết sức khó khăn. Do đó, nhà ở xã hội là một lựa chọn vô cùng phù hợp trong giai đoạn hiện nay.

4.2. Kết quả kiểm định thang đo

Kết quả kiểm tra hệ số Cronbach's Alpha của các yếu tố đánh giá nhu cầu về nhà ở của các nhóm đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Tiền Giang được tổng hợp trình bày trong Bảng 1.

Kết quả kiểm tra hệ số Cronbach's Alpha của các nhóm 1, 4 và 6 > 0,8 cho thấy thang đo của 3 nhóm này là tốt; Cronbach's Alpha của các nhóm 2 và 3 > 0,7 cho thấy thang đo của các nhóm này là sử dụng được; riêng Cronbach's Alpha của nhóm 5 > 0,6 cho thấy thang đo của nhóm này là có thể sử dụng được (Hoàng Trọng, Chu Nguyễn Mộng Ngọc, 2008).[5]

Hệ số tương quan biến - tổng (Corrected Item-Total Correlation) của tất cả các biến trong các thang đo đều > 0,3 cho thấy mức độ đóng góp của các mục hỏi đối với vấn đề nghiên cứu là có ý nghĩa khá cao.

Tóm lại, thông qua việc kiểm tra hệ số Cronbach's Alpha và hệ số tương quan biến - tổng của 6 nhóm yếu tố đánh giá, nhận thấy rằng thang đo của tất cả các nhóm đều từ mức “có thể sử dụng được” cho đến “tốt”; và mức độ đóng góp của các mục hỏi đối với vấn đề nghiên cứu là khá cao. Kết luận được đưa ra là toàn bộ các biến được giữ lại để sử dụng cho các bước phân tích tiếp theo.

4.3. Phân tích nhân tố khám phá

Sau khi phân tích Cronbach's Alpha xong, bước kế tiếp là phân tích phân nhân tố khám phá với các lý do là phân tích Cronbach's Alpha chỉ thực hiện trên từng thang đo một cách riêng lẻ, do đó để kiểm tra xem có hay không trường hợp thang đo của biến này có mối quan hệ với thang đo của biến khác, phân tích nhân tố khám phá được sử dụng để loại bỏ các trường hợp đó ra, và thỏa mãn giá trị hội tụ và đảm bảo giá trị phân biệt. Trong đó, giá trị hội tụ là thể hiện việc các biến quan sát hội tụ về cùng một nhân tố; giá trị phân biệt là thể hiện các biến quan sát thuộc các nhân tố khác nhau thì phân biệt với nhau.

Phân tích nhân tố khám phá là một phương pháp phân tích thống kê dùng để loại bỏ những biến quan sát không đóng góp ý nghĩa cho ra tập biến mới nhỏ hơn tập biến ban đầu. Trong phân tích nhân tố khám phá, phương pháp trích Principal Components Analysis đi cùng với phép xoay Varimax là cách được sử dụng phổ biến nhất. Hệ số tải nhân tố (factor loading) là chỉ tiêu để đảm bảo mức ý nghĩa thiết thực của kỹ thuật phân tích. Trong nghiên cứu này, hệ số tải nhân tố (Factor loading) được lấy lớn hơn 0,55 khi thực hiện phân tích.

Trong nghiên cứu, việc phân tích nhân tố khám phá được thực hiện qua hai lần, do trong kết quả phân tích lần một có 02 biến xấu là Q4.3 và Q4.2. Sau khi loại bỏ 02 biến này để tiến hành phân tích lần hai, cuối cùng, 25 biến quan sát còn lại cho ra kết quả phân tích hội tụ và phân biệt như Bảng 2. Tổng phương sai trích được giải thích bằng 73,4 % > 50 %. Hệ số Eigenvalue đều từ 1,023 trở lên (đều lớn hơn 1). Kết quả Rotated Component Matrix cho thấy, 25 biến quan sát được phân thành 6 nhân tố, và đều có hệ số tải lớn hơn 0,5 và không có biến không phù hợp với toàn thể.

Bảng 2. Kết quả phân tích nhân tố khám phá.

STT	Mã hóa	Nhóm yếu tố khảo sát đánh giá	Hệ số tải nhân tố	Đặt tên nhân tố
1	Q1.2	Gần siêu thị/trung tâm thương mại	.816	Vị trí
	Q1.1	Gần nơi làm việc	.803	
	Q1.4	Gần trường học/trường mẫu giáo	.783	
	Q1.3	Gần chợ/cửa hàng tạp hóa/thực phẩm	.720	
	Q1.5	Gần bệnh viện/Trạm y tế	.698	
	Q1.6	Trong khu đông dân cư	.660	
2	Q2.2	Thiết kế căn hộ đẹp	.731	Căn hộ
	Q2.3	Nội thất, tiện nghi đầy đủ	.721	
	Q5.1	Giá hợp lý so với vị trí, qui mô căn hộ	.588	
	Q4.4	Dự án đảm bảo tiến độ	.559	
3	Q3.2	Hệ thống thu gom nước thải, rác thải đảm bảo hợp vệ sinh	.807	Giao thông và xử lý rác thải
	Q3.3	Có bãi xe rộng rãi, thông thoáng	.681	
	Q3.1	Giao thông thuận tiện, thông thoáng, không bị ùn tắc	.620	
4	Q4.1	Chủ đầu tư có uy tín	.871	Chủ đầu tư
	Q4.5	Chất lượng thi công đảm bảo	.801	
5	Q3.6	Có bố trí khu thương mại dịch vụ trong khu nhà	.781	Tiện ích và Chi phí
	Q3.4	Có bảo vệ, camera an ninh,...đảm bảo trật tự, an toàn	.685	
	Q2.4	Hệ thống phòng cháy chữa cháy đạt chuẩn	.590	
	Q3.5	Có công viên, cây xanh	.567	
	Q2.1	Không gian chức năng trong nhà đảm bảo theo quy chuẩn	.545	
	Q5.2	Chi phí quản lý vận hành và bảo trì hợp lý	.569	
	Q5.3	Hình thức thanh toán tiện lợi	.816	
6	Q6.3	Được phân kỳ thanh toán	.824	Chính sách
	Q6.1	Chính sách bảo hành, bảo trì phù hợp	.782	
	Q6.2	Được vay vốn ưu đãi khi mua nhà	.536	

4.4. Đề xuất nhằm nâng cao hiệu quả dự án nhà ở xã hội tại tỉnh Tiền Giang

Từ kết quả phân tích nêu trên, một số đề xuất nhằm hướng tới nâng cao hiệu quả các dự án nhà ở xã hội tại Tiền Giang như sau:

Thứ nhất, về lựa chọn địa điểm xây dựng công trình

Việc xác định địa điểm đầu tư xây dựng công trình gắn liền với chủ trương đầu tư do Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh phê duyệt do các dự án phát triển nhà ở xã hội phần lớn là các dự án được Nhà nước giao đất nhưng miễn tiền sử dụng đất. Đồng thời, các dự án nhà ở xã hội đa phần đều nằm trong danh mục dự án mời gọi đầu tư, được UBND tỉnh phê duyệt chủ trương đầu tư trước khi tổ chức mời gọi đầu tư. Chính vì thế,

để đảm bảo nhu cầu của người dân đối với vị trí của dự án nhà ở xã hội như nêu trên, trách nhiệm thuộc về phía chính quyền địa phương trong việc xác định địa điểm đầu tư xây dựng công trình.

Thứ hai, về quy hoạch xây dựng và kiến trúc

Theo nhu cầu của các đối tượng hưởng chính sách, các dự án nhà ở xã hội tại Tiền Giang nên xem xét lựa chọn loại nhà chung cư thấp tầng để cho thuê, thuê mua và bán. Các chung cư này có tầng cao tối đa 05 tầng; diện tích mỗi căn khoảng 45-70 m², được bố trí đầy đủ công năng sử dụng: Diện tích 45 m² với 2 phòng ngủ và diện tích 70 m² với 3 phòng ngủ được trang trí và bố trí nội thất đảm bảo không gian sinh hoạt đầy đủ tiện nghi, thỏa mãn trạng thái hoạt động

(ngủ, làm việc, nấu ăn, lấy đồ...) đồng thời đáp ứng yếu tố vật lý, tâm lý (tầm nhìn, ánh sáng, thông thoáng) Ngoài ra, dự án cũng cần phải tính toán đến việc đầu tư các thiết chế phục vụ nhu cầu về y tế, giao dục, văn hóa thể dục thể thao... để góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân trong dự án.

Thứ ba, về hệ thống giao thông và các công trình công cộng

Các dự án phát triển nhà ở xã hội theo quy định được tận dụng tối đa mật độ xây dựng nhằm phát triển được nhiều nhất diện tích ở có thể để phục vụ nhu cầu ở của các đối tượng. Do đó, sẽ thu hẹp diện tích đất giao thông và công trình công cộng. Chính vì thế, đối với hệ thống giao thông nội bộ khu ở cũng như các công trình công cộng cần phải nghiên cứu, bố trí một cách khoa học, phù hợp nhất nhằm đảm bảo sự thông thoáng, thuận tiện, không bị ùn tắc.

Thứ tư, về giá cả

Đối với giá bán nhà ở xã hội đã được Chính phủ quy định và Bộ Xây dựng hướng dẫn cụ thể, chi tiết về phương pháp xác định. Trong đó, đáng chú ý là lợi nhuận của nhà đầu tư bị khống chế trong mức tối đa không quá 10 % tổng mức đầu tư của dự án. Theo quy định tại Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng, giá bán nhà ở xã hội cao hơn thấp phụ thuộc tổng mức đầu tư của dự án và tổng diện tích sử dụng nhà ở xã hội. Trong đó, diện tích của mỗi căn hộ đã được khống chế theo quy định không được vượt quá 70 m²/căn. Do đó, để giảm giá thành của các căn hộ nhà ở xã hội, cần phải nghiên cứu giải pháp nhằm giảm chi phí đầu tư của dự án.

5. Kết luận

Chính sách nhà ở xã hội của Việt Nam được coi là một trong những chính sách nhân văn. Việc ban hành luật này nhằm hỗ trợ các hộ gia đình có thu nhập thấp tiếp cận với các đơn vị nhà ở giá cả phải chăng thông qua một loạt các hỗ trợ của chính phủ. Mặc dù chính sách này đã được Chính phủ Việt Nam và các bộ ngành liên tục ban hành và sửa đổi trong các năm, nhưng nó vẫn cần được cải thiện trong thời gian tới nhằm đáp ứng tốt hơn nhu cầu của cư dân tốt hơn.

Kết quả của nghiên cứu này chủ yếu dựa trên việc phân tích, đánh giá nhu cầu thực tế của các nhóm đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Tiền Giang, trên cơ sở đó đề xuất một số ý kiến nhằm nâng cao hiệu quả của các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Tiền Giang trong thời gian tới. Qua đó, nghiên cứu cũng góp phần tìm kiếm định hướng để giải quyết bài toán về phát triển nhà ở xã hội hiện nay trên địa bàn tỉnh Tiền Giang.

Tài liệu tham khảo

[1]. Alex Leandro Pérez Pérez, 2011. *Quality of Habitat for social housing. Solutions developed between 2000 and 2007 in Bogotá.*
 [2]. Bộ Xây dựng, 2016. *Thông tư số 20/2016/TT-BXD về việc hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP.*
 [3]. Chính phủ, 2015. *Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.*

[4]. Ta Quynh Hoa, Pham Dinh Tuyen, 2021. *Social Housing for Workers in Industrial Zones in Vietnam - Concepts and Practical Solutions towards Sustainable Development. The Case Studies of Hanoi City.*
 [5]. Hoàng Trọng & Chu Nguyễn Mộng Ngọc, 2008. *Phân tích dữ liệu nghiên cứu với SPSS.* NXB Hồng Đức, Trường Đại Học Kinh Tế TP.HCM.
 [6]. Huỳnh Nguyễn Dạ Uyên, 2011. *Giải pháp phát triển nhà ở xã hội tại thành phố Đà Nẵng.*
 [7]. Lê Hoài Long, 2011. *Bài giảng môn học Thống kê ứng dụng.*
 [8]. Nguyễn Thị Kim Anh, 2018. *Quản lý nhà nước về nhà ở xã hội từ thực tiễn thành phố Đà Nẵng.*
 [9]. Pham Thi Truc Hoa Quynh, 2011. *Social Housing Policy of Vietnam: Inadequacies and Solutions.*
 [10]. Quốc hội, 2014. *Luật Nhà ở.*
 [11]. Susilawati, C., & Armitage, L, 2010. *Affordable Housing Solutions: Affordable Housing Providers' Perspective.*
 [12]. Thủ tướng Chính phủ, 2017. *Chỉ thị số 03/CT-TTg ngày 25/1/2017 về đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội.*
 [13]. TS. Phạm Đình Tuyền, ThS. Lê Lan Hương, 2015. *Nghiên cứu giải pháp công nghệ nhằm tạo lập mô hình phát triển nhà ở xã hội.*
 [14]. UBND tỉnh Tiền Giang, 2015. *Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Tiền Giang đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030.*
 [15]. Vũ Thị Minh, 2015. *Những bất cập trong chính sách nhà ở cho người thu nhập thấp Thành phố Hà Nội.*