

VẤN ĐỀ VỀ VỐN VÀ GIẢI NGÂN VỐN TRONG VIỆC CHO VAY MUA NHÀ Ở XÃ HỘI

*Th.s. Đinh Thùy Dung
Khoa Đầu tư, Đại học Kinh tế Quốc dân*

Để hiện thực hoá giấc mơ “an cư lạc nghiệp” của rất nhiều những đối tượng thu nhập thấp trong xã hội, Chính phủ và nhà nước đã có quan tâm và xem xét đến các chương trình về nhà ở xã hội. Thực hiện theo nghị định 100/2015/NĐ-CP của chính phủ về thực trạng phát triển quản lý nhà ở xã hội tính đến nay đã được 4 năm triển khai. Tuy nhiên, đây vẫn còn là một bài toán khó với nhiều những vướng mắc như việc giải ngân vốn cho vay, lãi suất hàng năm, thủ tục vay vốn và tình trạng thiếu vốn.. Vậy nguyên nhân do đâu và cần có những nhìn nhận thay đổi gì trên thực tế cũng như trong luật pháp và ở đây là luật đầu tư công để nhà nước và người dân cùng nhìn nhận ra vấn đề cũng như kịp thời thay đổi.

1. Thực trạng về vấn đề giải ngân vốn nhà ở xã hội hiện nay và công tác thực hiện

Theo Bộ Xây dựng, việc triển khai thực hiện chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội trong thời gian qua nhằm thực hiện chủ trương bảo đảm an sinh xã hội, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội và ổn định thị trường bất động sản. Qua đó, Chính phủ đã tập trung chỉ đạo quyết liệt và Thủ tướng Chính phủ cũng đã ban hành Chỉ thị số 03/CT-TTg ngày 25-1-2017 về đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội.

Trong năm 2018, ngân hàng chính sách đã có 500 tỷ từ nhà nước và 500 tỷ từ việc huy động vốn để thực hiện chương trình nhà ở xã hội này. Xuất phát từ nhu cầu thực tế và con số này được dự đoán là sẽ tăng lên theo nhu cầu của người dân cho đến năm 2022. Tuy nhiên, việc phát triển nhà ở xã hội vẫn tiến triển rất chậm với nhiều khó khăn, vướng mắc. Nhìn vào tình hình hiện tại tính đến cuối năm 2018, số vốn ngân sách bố trí trong giai đoạn 2018 là 1262,069 tỷ đồng và việc giải ngân và có dư nợ số tiền là 905 tỷ đồng với 59 tỉnh thành phố thực hiện cho vay. số vốn này vẫn chỉ đáp ứng được 1/3 nhu cầu của người dân theo thống kê của ngân hàng chính sách tại văn bản số 4177/NHCS-KHVN ngày 3/11/2016. Sang đến đầu năm 2019, số vốn dự kiến cho vay mua nhà ở xã hội là vào khoảng 1326 tỷ đồng trong đó 50% là nguồn vốn tự huy động và 663 tỷ từ nguồn vốn của ngân hàng nhà nước cấp cho ngân hàng chính sách.

Theo báo cáo của các địa phương cho thấy, hiện có “ 206 dự án nhà ở xã hội với quy mô xây dựng khoảng 168.700 căn hộ, tổng diện tích khoảng 8.435.000 m² đang bị chậm tiến độ hoặc tạm dừng thi công” ; trong đó một số chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội có nhu cầu xin chuyển đổi sang dự án nhà ở thương mại bởi một lẽ dễ nhận thấy là vấn đề giải ngân cho vay thực sự chậm cả ở khâu xây dựng lẫn khâu mua bán căn hộ, thời gian trôi qua với những công trình đầu tư phát triển lâu năm như vậy sẽ dễ dẫn đến việc khấu hao và chi phí đội lên qua năm tháng là khó có thể kiểm soát được vì vậy số lượng nhà ở xã hội được hoàn thành và đưa vào sử dụng trong thời gian gần đây rất hạn chế.

Bên cạnh đó, chính quyền tại một số địa phương chưa quan tâm đến việc phát triển nhà ở xã hội, chủ đầu tư cũng chưa chủ động đầu tư xây dựng loại nhà ở có diện tích nhỏ, giá thấp; cơ cấu nguồn cung căn hộ nhà ở bị mất cân đối, các hộ nghèo, thu nhập thấp không đủ khả năng và điều kiện để cải thiện chỗ ở. Bộ Xây dựng cho rằng, trong các nguyên nhân trên thì việc không bố trí được nguồn vốn ngân sách để thực hiện chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở năm 2014 và Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20-10-2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội là nguyên nhân là chủ yếu.

Khách quan mà nói, không chỉ chủ đầu tư khổ vì thiếu vốn, mà khách hàng cũng lâm vào thế khó. Đa số người mua nhà tại đây có thu nhập thấp, phải vay mua nhà ở xã hội của ngân hàng từ 400-700 triệu đồng. Khi dự án chậm tiến độ, khách hàng vừa phải đi thuê nhà, vừa phải trả tiền lãi ngân hàng, trung bình từ 3 - 5 triệu đồng/tháng. Việc hàng loạt dự án nhà ở xã hội dừng triển khai, trong khi nhu cầu nhà ở xã hội tại Việt Nam đang cấp bách, được giới phân tích cho rằng, đến từ việc thiếu khoản vay cho nhà ở xã hội.

Trong đó, việc gói hỗ trợ tín dụng 30.000 tỉ đồng đã hết sứ mệnh lịch sử khiến hàng loạt dự án nhà ở xã hội xây dựng dở dang phải giãn tiến độ. Thậm chí, có một số dự án chủ đầu tư đã chậm bàn giao căn hộ trong thời gian khá dài, với lý do được đưa ra là quy trình, thủ tục khắt khe.

2. Đánh giá quá trình và tiến độ giải ngân cho vay mua nhà ở xã hội

Ông Nguyễn Văn Lý – Phó tổng giám đốc ngân hàng xã hội cho biết, hiện vẫn còn nhiều vướng mắc khi giải ngân vốn cho chương trình cho vay mua nhà ở xã hội và một trong những vướng mắc lớn nhất là trường hợp căn hộ nhà ở xã hội đã được chủ dự án thế chấp để gọi vốn từ các ngân hàng khác nhằm mục đích chuyển đổi loại hình kinh doanh của căn hộ sang nhà ở thương mại nên người dân muốn

vay vốn để mua nhà của họ thì chủ dự án phải giải chấp căn hộ đẩy dẫn đến việc giải chấp căn nhà cần rất nhiều thời gian. Thêm một vấn đề nữa, theo như pháp luật hiện hành, cụ thể là Luật nhà ở (2014) quy định người vay vốn để sửa chữa hay xây nhà phải có hộ khẩu cư trú hợp pháp nên những người dân chưa có hộ khẩu cư trú cần làm thủ tục chuyển đổi dẫn đến khó khăn vướng mắc trong quy trình xử lý thủ tục hành chính. Còn một số trường hợp khác người vay vốn để mua nhà được xây dựng trên đất không nằm trong quy hoạch hoặc chưa được phê duyệt thì sẽ gặp khó khăn trong việc vay vốn. Cũng chính từ những thực trạng nhiều khó khăn này mà hiện nay xuất hiện không ít những dịch vụ “trá hình” trong việc hứa hẹn cam kết giải quyết thủ tục cho vay vốn nhanh gọn kbbhoong cần giấy tờ bảo đảm theo quy định. Từ đó, dẫn đến sự nhùng nhào về thông tin và gây hoang mang trong dư luận cũng như trên thị trường chính thống. Bên cạnh đó, theo điều 58 về chính sách nhà ở xã hội trích trong luật Nhà ở (2014) quy định chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội được vay vốn ưu đãi từ ngân hàng Chính sách xã hội. Trường hợp chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê thì được vay vốn với lãi suất thấp hơn và thời gian vay dài hơn so với trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê mua, bán. Chính vì vậy, ưu đãi trong lãi suất sẽ làm gia tăng mức đầu tư của chủ đầu tư đối với dự án theo tỷ lệ thuận, sẽ có nhiều dự án liên quan đến việc cho thuê nhà ở xã hội ra đời và kéo theo đó tình trạng khan hiếm về nguồn lực vốn cũng sẽ gia tăng áp lực đối với gói vay vốn mua nhà ở xã hội.

Tuy nhiên, trên thực tế hiện nay, chủ đầu tư các dự án nhà ở xã hội không được vay ưu đãi, bởi lẽ tại khoản 2 Điều 33 Nghị định 100 là văn bản quy phạm pháp luật dưới luật, nhưng lại quy định, trong giai đoạn 2015-2020, ngân hàng Chính sách xã hội chưa thực hiện cho vay đối với các chủ đầu tư dự án xã hội kể cả các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội đã được ngân hàng thương mại ký hợp đồng cho vay gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỉ đồng. Đây có thể xem là một trong những hạn chế của gói vay tín dụng, bởi nhu cầu của đối tượng cần vay mua nhà cao nhưng nguồn lực cung ứng về tài chính lại bị giới hạn mà ở đây là gói ưu đãi đã được sử dụng hết từ cuối năm 2016.

Ngoài ra, theo Luật Nhà ở, các nguồn vốn để phát triển nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua, trong đó có “vốn hỗ trợ phát triển chính thức, vốn vay ưu đãi của các nhà tài trợ” có thể hiểu là bao gồm cả các nguồn vốn viện trợ, vốn ODA của nước ngoài, nhưng cho đến nay, vẫn chưa có cơ chế hướng dẫn thực hiện.

Ông Lê Hoàng Châu - Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản TPHCM cho biết, câu chuyện việc phát triển nhà ở xã hội vẫn tiến triển rất chậm, nhiều khó khăn, ách

tắc do nhiều điểm nghẽn lớn nhất chính là nguồn vốn tín dụng. Nguồn vốn để cấp bù lãi suất cho các tổ chức tín dụng để cho vay thực hiện chính sách nhà ở xã hội, đến nay vẫn chưa được bố trí. Sau khi gói tín dụng 30.000 tỉ đồng giải ngân hết vào cuối tháng 12/2016 thì cho tới nay không có nguồn vốn để tiếp tục cho vay. Ông Châu cho biết, hiện nay có một số tổ chức nước ngoài có thể hỗ trợ nguồn vốn vay ưu đãi, dài hạn cho TPHCM để phát triển nhà ở xã hội, nhưng yêu cầu phải có văn bản bảo lãnh của Bộ Tài chính. Nếu có thêm nguồn vốn này sẽ tạo điều kiện phát triển nhà ở xã hội với quy mô lớn hơn, nhanh hơn. Một phần nguyên nhân của việc thiếu vốn cho vay được xem xét dựa vào nghiên cứu của báo cáo “Đánh giá kinh tế Việt nam thường niên 2018” của NXB Đại học Kinh tế quốc dân đã chỉ ra vấn đề trong thực trạng thu ngân sách, cụ thể là từ năm 2016 – 2018, quy mô thu ngân sách/GDP của Việt Nam có sự giảm rõ rệt từ 23.8 xuống 23.6 , tuy nhiên vẫn là cao trong khu vực các nước có thu nhập thấp cũng như các nước ASEAN. *“Việc thu ngân sách cao sẽ ảnh hưởng đến khu vực tư nhân, làm giảm đầu tư phát triển sản xuất kinh doanh, ảnh hưởng đến hành vi trốn thuế và theo như báo cáo đánh giá thì việc thu ngân sách ở Việt Nam hiện nay đã ở mức cao nên khó có thể tiếp tục gia tăng dẫn đến một lẽ Chính phủ sẽ không thể có đủ nguồn ngân sách cho các hoạt động dịch vụ công”* (Đánh giá kinh tế Việt Nam thường niên 2018). Bên cạnh đó, việc chi ngân sách cũng được nhắc đến trong cơ cấu các khoản chi cân đối NSNN, hiện nay việc chi ngân sách đang ở trong giai đoạn giảm dần trong đó *“chi tiêu công giảm từ 42% năm 2009 xuống còn 25% năm 2018 và chi tiêu cho đầu tư phát triển giai đoạn 2012-2018 chỉ đạt khoảng 6% mỗi năm, thấp hơn rất nhiều so với giai đoạn trước đây (2007-2011)”* . Đây có thể xem là một sự lí giải cho việc thiếu vốn hiện nay của việc cho vay mua nhà ở xã hội mà nút thắt chính là nguồn vốn NSNN ngày càng bị hạn chế các nguồn cũng như việc cân đối chi tiêu NSNN trong đó chi tiêu cho đầu tư phát triển hay đầu tư công đang được rất cân nhắc và xem xét. Trong thời gian tới, để hạn chế việc đầu tư dàn trải thì Việt Nam xem xét thấy nhu cầu cao cho đầu tư cơ sở hạ tầng và nguồn nhân lực tuy nhiên tình trạng này qua đánh giá các chỉ số HHI vẫn hứa được cải thiện sẽ gây ra sự lãng phí do vậy cần kiểm soát thật chặt chẽ đầu tư công *“song nếu những giải pháp này sẽ làm thay đổi tỷ lệ đầu tư của khu vực nhà nước (gồm cả DNNN) thì cần phải hết sức thận trọng”*.

Tựu chung lại vấn đề , hầu hết các lí do khiến cho việc nhà ở xã hội chậm tiến độ bởi nguyên nhân chính được nêu ra là thiếu vốn trầm trọng, quá nửa nguồn vốn cho những dự án này đến từ nguồn ngân sách nhà nước nhưng giờ đây điều đó lại càng khso khắn hơn bởi ngân sách nhà nước đang bị xem xét thật chặt tránh

thâm hụt. tiếp đó là việc cho vay với nhữn thủ tục rắc rối dẫn đến một bộ phận lớn những người có nhu cầu vay không thể tiếp cận được và làm ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ giair ngân vốn.

Thực tế, không chỉ tại Hà Nội mà nhiều dự án nhà ở xã hội tại nhiều thành phố lớn trong cả nước cũng lâm vào cảnh thiếu vốn, xây dựng đình trệ. Bố trí vốn ngân sách cho tín dụng nhà ở xã hội là vấn đề cấp thiết cho đối tượng chính sách và an sinh xã hội. Khi nào những vướng mắc chưa được tháo gỡ thì người thu nhập thấp muốn sở hữu căn hộ vẫn phải chờ đợi, mong ngóng, chủ đầu tư cũng phải xây dựng cầm chừng dẫn đến tình trạng chậm tiến độ, gây lãng phí.

3. Góp ý về giải pháp nhằm tháo gỡ khó khăn trong việc thực hiện dự án nhà ở xã hội

Thứ nhất, xem xét lại nguồn thu của ngân sách nhà nước, cần phải có những đề án thiết thực hơn nữa giúp đẩy mạnh việc tạo ra những nguồn thu cho NSNN và đặc biệt là những phần dành cho nhà ở xã hội.

Thứ hai, đó là những khúc mắc của thủ tục hành chính trong đó việc giải quyết giấy tờ cho vay mua nhà cần phải xem xét để nhanh chóng triển khai cũng như lược bỏ sự rườm rà trong khâu thủ tục hành chính. hạn chế tối đa việc thông tin bị nhiễu sóng làm tăng cơ hội cho những kẻ “cò môi” và tạo sự hoang mang trong xã hội.

Thứ ba, đó là thị trường phải thực sự được điều chỉnh ổn định bằng cách Chính phủ tiếp tục cân nhắc xem xét việc bình ổn lãi suất cho vay mua nhà ở xã hội, tại thời điểm gần nhất con số này là 5%.

Thứ tư, thông tin về thị trường cần được công khai và minh bạch để những người có nhu cầu đều có thể tiếp cận một cách nhanh chóng, dễ dàng và chính xác nhất.

Thứ năm, cần xem xét nhanh chóng triển khai những khu vực thuộc quy hoạch nhà ở xã hội, tránh để thời gian kéo dài gây chậm tiến độ dẫn đến thất thoát, lãng phí và hư hỏng nặng.

Việc cho vay nhà ở xã hội trong giai đoạn hiện nay thực sự đang rất được nhiều người quan tâm vì nhu cầu thực sự luôn cao hơn so với dự kiến. Tuy nhiên, nét một cách sâu xa thì cần phải thay đổi một số những vấn đề còn tồn đọng như thủ tục, thông tin, giấy phép...để việc mua nhà ở xã hội được cải thiện và sự quan tâm của Chính phủ cùng các cấp chính quyền liên quan đến đầu tư công nói chung ngày càng được cải thiện hơn nữa.

Tài liệu tham khảo

1. Đánh giá kinh tế Việt Nam thường niên (2018) – NXB Đại học Kinh tế Quốc dân
2. <https://vietnamnet.vn/vn/bat-dong-san/thi-truong/chinh-thuc-cho-vay-mua-nha-o-xa-hoi-lai-suat-4-8-nam-441488.html>
3. Bố trí nguồn vốn ngân sách cho nhà ở xã hội ra sao - <https://dantri.com.vn/bat-dong-san/bo-tri-nguon-von-ngan-sach-cho-nha-o-xa-hoi-ra-sao-20190222235411034.htm>
4. <https://laodong.vn/kinh-te/cho-vay-mua-nha-o-xa-hoi-vi-sao-nguoi-ngheo-van-chua-vay-duoc-von-635138.ldo>
5. Luật nhà ở 2014
6. Nghị định 100/2015/NĐ-CP
7. Ngân hàng chính sách xã hội – vbsp.org.vn