

## CHÍNH SÁCH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI VIỆT NAM

● Phạm Duy Hiếu\*

*Trường Đại học Quốc tế Hồng Bàng*

### TÓM TẮT

*Tốc độ đô thị hóa nhanh, gia tăng dân số và di dân cơ học để phát triển công nghiệp gây ra sự thiếu hụt nghiêm trọng về nhà ở xã hội. Chính phủ cần có chính sách phù hợp để phát triển nhà ở xã hội đảm bảo sự phát triển bền vững. Mục tiêu nghiên cứu Xác định các yếu tố của chính sách phát triển nhà ở xã hội ở Việt Nam. Phương pháp nghiên cứu định lượng sử dụng SPSS 22.0. Kết quả nghiên cứu Tìm ra các yếu tố của chính sách phát triển nhà ở xã hội ở Việt Nam bao gồm Định hướng quy hoạch, Chính sách đầu tư, Chính sách đất đai, Chính sách tài chính và thuế và Cải cách hành chính và quản lý. Hàm ý quản trị Chính sách đồng bộ giữa các cơ quan chủ quản để tránh việc chồng chéo, mâu thuẫn.*

**Từ khóa:** *chính sách, nhà ở xã hội, Việt Nam.*

## SOCIAL HOUSE DEVELOPMENT POLICY IN VIETNAM

● Phạm Duy Hieu

### ABSTRACT

*Rapid urbanization, population growth and mechanical migration for industrial development cause a serious shortage of social housing. The government needs to have appropriate policies to develop social housing to ensure sustainable development. Research objectives Identify the elements of social housing development policy in Vietnam. Quantitative research method using SPSS 22.0. Research results Find out the elements of social housing development policy in Vietnam including Planning Orientation, Investment Policy, Land Policy, Financial and Tax Policy and Administrative Reform and manage. Governance implications Synchronous policy among governing bodies. amend the overlapping and conflicting regulations.*

**Keywords:** *policy, social housing, Vietnam.*

### 1. Mở đầu

Một trong những chương trình an sinh xã hội có ý nghĩa quan trọng đối với sự phát triển kinh tế - xã hội của một quốc gia là nhà ở xã hội. Mô hình nhà ở xã hội đã được chính phủ một số nước như Mỹ, Singapore, Nhật Bản,... phát triển thành công. Ở Việt Nam, chương trình nhà ở xã hội đã thực hiện hơn 12 năm đã tích cực hỗ trợ hàng trăm nghìn hộ gia đình công nhân và người có thu nhập thấp được có nhà ở. Tuy nhiên trong quá trình thực hiện đã bộc lộ một số hạn chế và thách thức về các chính sách NOXH. Cụ thể như thủ tục quản lý hành chính rất phức tạp và thời gian xin cấp phép của nhà đầu tư quá dài, có nơi có thể đến 3 năm. Bên cạnh đó chính sách ưu đãi và hỗ trợ vốn vay cho nhà đầu tư và người mua còn nhiều vấn đề nên hạn chế nhà đầu tư thực hiện các dự án nhà ở xã hội.

---

\* Tác giả liên hệ: Phạm Duy Hiếu; Email: hieupd@hiu.vn

(Ngày nhận bài: 10/9/2022; Ngày nhận bản sửa: 24/10/2022; Ngày duyệt đăng: 14/11/2022)

## 2. Lý thuyết và các nghiên cứu liên quan

Theo Ed Diener[1] các chỉ số kinh tế không phản ánh các khía cạnh quan trọng của chất lượng cuộc sống. Các chỉ số hạnh phúc cần bao gồm phúc lợi quốc gia và nên bổ sung vào các chỉ số kinh tế hàng năm nhằm định hướng các chính sách. Trong các mục tiêu phát triển bền vững (17SDGs) của Liên Hợp Quốc đã xác định vấn đề ‘*Các thành phố và cộng đồng bền vững*’ (SDG 11) để phát triển nơi sinh sống dân nghèo trong các thành phố [2]. Kinh tế vĩ mô đã chỉ ra các vấn đề trong phát triển quốc gia thế kỷ 21 như dân số tăng nhanh, sự di chuyển của dân nghèo đến các thành phố lớn và điều kiện sống ở đây,... là các ngoại ứng tiêu cực (negative externality) trong quản lý nhà nước [3]. Phát triển kinh tế xã hội nhằm mục đích cải thiện cuộc sống của người dân. Việc lập kế hoạch và cung cấp nhà ở phải giải quyết được các vấn đề lớn của xã hội như giảm nghèo, bất bình đẳng và thất nghiệp [4].

Theo OECD do tốc độ đô thị hóa nhanh, gia tăng dân số và di dân trên thế giới đã làm giá nhà ở khu vực thành thị tăng mạnh, nhất là tại các nước đang phát triển. Khi giá nhà ở xã hội vượt quá khả năng của đa số người dân thì vấn đề trở nên nghiêm trọng. Các nhà hoạch định nhà ở xã hội đang nghiên cứu các chính sách bao gồm quy hoạch, hỗ trợ tài chính, giảm thuế, ...[5].

Nghiên cứu phân tích chiến lược phát triển nhà ở xã hội Nigeria cho thấy 7 chính sách quan trọng như quỹ tài trợ, kế hoạch và chương trình, quản lý nhà nước, việc thực hiện, định hướng phát triển và quỹ đất. Các tồn tại bao gồm việc triển khai và thực hiện các chiến lược phát triển nhà ở giá rẻ chưa hiệu quả và khả năng chi trả của người có thu nhập thấp [6].

Luật pháp Ý quy định giá thuê nhà ở xã hội dựa trên các thỏa thuận địa phương giữa chủ nhà và hiệp hội người thuê nhà. Nghiên cứu hai thành phố đô thị- với các đặc điểm kinh tế và xã hội khác nhau về bất bình đẳng và bất đối xứng về vị trí. Kết quả cho thấy sự khác biệt về giá thuê, vị trí và chất lượng nhà ở như các khu vực đô thị và thành phố khác. Tuy nhiên, giá thuê quy định thường cao hơn giá thị trường [7].

Một nghiên cứu cho thấy chính sách nhà ở xã hội của Ả Rập Saudi trễ hơn so với hoạt động toàn cầu. Sau đó Chính phủ đã cam kết chiến lược Tầm nhìn Saudi 2030 với sự thay đổi chính sách cho các tổ chức tư nhân hợp tác cung cấp nhà ở giá cả phù hợp với nhu cầu xã hội trong các quy định và khuôn khổ luật pháp cụ thể [8].

Tại Malaysia, nhà ở xã hội là một vấn đề đã tồn tại từ lâu và các chính sách nhà ở đã được ban hành. Một nghiên cứu về chính sách nhà ở của Malaysia cho thấy nguyên nhân hạn chế hiệu quả bao gồm thu nhập hộ gia đình thấp, giá đất cao, chi phí xây dựng và chi phí tuân thủ, sự không phù hợp giữa cung và cầu về số lượng, sự bất ổn của nền kinh tế quốc gia, khả năng tài chính mua nhà thấp và quy hoạch nhà ở không đồng bộ [9].

Một nghiên cứu về sự phát triển của Thành phố Hồ Chí Minh đã gây ra áp lực về nhu cầu nhà ở cho người dân. Hiện nay người có thu nhập thấp chiếm hơn 60% tổng cầu nhà ở. Các giải pháp đề xuất như ban hành quy định chi tiết về kế hoạch và chính sách phát triển nhà ở xã hội, tạo quỹ đất phục vụ các dự án đầu tư xây dựng nhà tái định cư. Hỗ trợ mạnh hơn trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng cho các dự án nhà ở xã hội. Chấp nhận nhiều phương thức đầu tư đa dạng. Tinh giản thủ tục thẩm định. Hỗ trợ ngân sách. Sử dụng vật liệu mới. Không áp dụng tỷ lệ lợi nhuận mà chỉ giới hạn chất lượng và giá bán [10].

Với mức độ nhập cư tương đối cao, giá nhà ở New Zealand hiện thuộc hàng cao nhất thế giới so với thu nhập và New Zealand được báo cáo là có tỷ lệ người vô gia cư cao nhất trong OECD. Một nghiên cứu về nhà ở xã hội cho thấy các vấn đề sau: chất lượng nhà ở, tăng thu nhập người có thu nhập thấp, cần kết nối những người mới nhận nhà ở xã hội với hàng xóm và cộng đồng [11].

Chính sách phát triển nhà ở Hàn Quốc bao gồm việc cung cấp đất, ngân sách tương xứng, các quy định của chính phủ và các biện pháp khuyến khích, mở rộng nguồn cung nhà ở và phân phối theo quy định. Luật thuế ngăn chặn đầu cơ bất động sản. Quy hoạch đô thị phát triển nguồn đất quy mô lớn với cơ sở hạ tầng đầy đủ. Giá nhà ở vẫn quá cao, các lựa chọn cho thuê là không đa dạng [12].

Sự sụp đổ của ngành bất động sản Nhật Bản đầu những năm 1990 cùng với giảm phát và các yếu tố nhân khẩu học tiêu cực (giảm dân số và già hóa xã hội) đã tác động đến nền kinh tế. Nhật Bản thành công phát triển thị trường Chứng khoán đảm bảo bằng thể chấp để phát triển nhà ở. Chính sách tập trung vào chất lượng nhà xây dựng mới và cải tạo [13].

Chính sách nhà ở của Singapore được sử dụng để thúc đẩy hội nhập, góp phần ổn định xã hội và tăng trưởng kinh tế. Phát triển các quan hệ giữa đất đai, nguồn cung nhà ở và tài chính thể chấp. Luật pháp, quy định và thể chế hỗ trợ phát triển và tái phát triển đô thị phù hợp. Phát triển các tổ chức tài chính và đầu tư tư nhân. Cải thiện sự minh bạch của thị trường [14].

Nghiên cứu về các yếu tố phát triển bền vững nhà ở xã hội đề xuất các chính phủ phải có các chương trình nhà ở hiệu quả để đảm bảo cung cấp đầy đủ nhà ở xã hội bền vững để đáp ứng nhu cầu nhà ở trong ngắn hạn và dài hạn. Có các khuôn khổ pháp lý và thể chế để giám sát và đánh giá việc cung cấp nhà ở xã hội. Chính phủ cần có chính sách hỗ trợ tài chính cho các nhà đầu tư và người sử dụng nhà ở xã hội [15].

Tổng hợp các yếu tố của chính sách phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam, các giả thuyết nghiên cứu và lược khảo tài liệu được trình bày trong Bảng 1.

**Bảng 1.** Các yếu tố của chính sách phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam, các giả thuyết nghiên cứu và lược khảo tài liệu

STT	Yếu tố ảnh hưởng	Giả thuyết, kỳ vọng tác động	Nguồn tham khảo	Loại biến
1	Cải cách hành chính và quản lý	H1, Đồng biến	[6], [8], [10], [11], [12], [14]	Biến độc lập
2	Chính sách đầu tư	H2, Đồng biến	[6], [7], [8], [10], [12], [13], [15]	
3	Chính sách đất đai	H3, Đồng biến	[6], [10], [12], [14]	
4	Chính sách tài chính và thuế	H4, Đồng biến	[5], [6], [7], [8], [9], [10], [12], [13], [14], [15]	
5	Định hướng quy hoạch	H5, Đồng biến	[5], [6], [7], [9], [10], [11], [12], [14]	
6	Chính sách phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam		Phương pháp thảo luận nhóm, chuyên gia.	Biến phụ thuộc

*Nguồn:* Tác giả tổng hợp

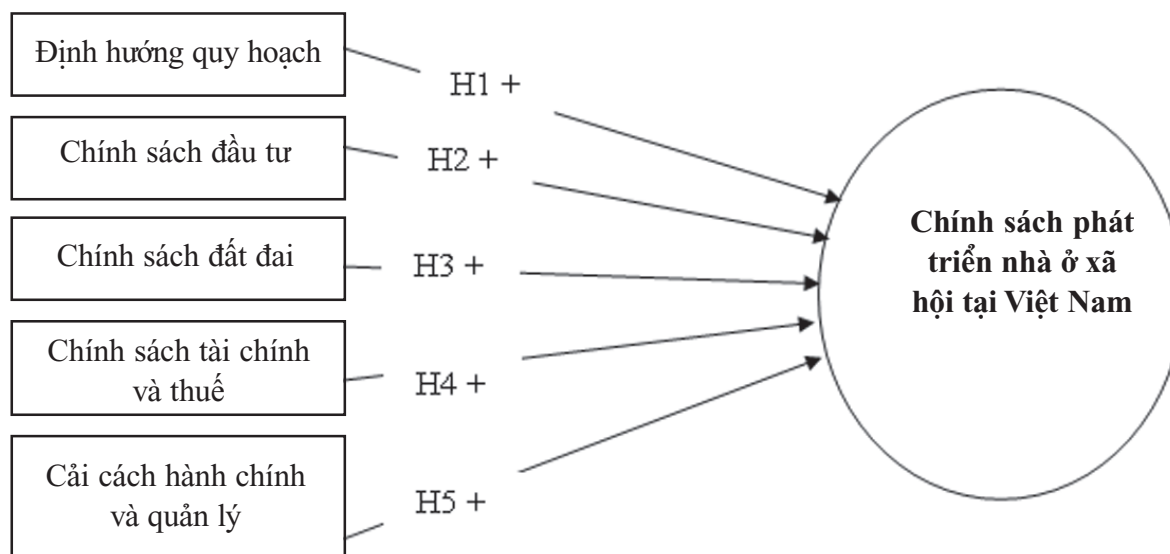
### 3. Mô hình nghiên cứu

Mô hình nghiên cứu được trình bày trong Hình 1.

Các giả thuyết nghiên cứu

Mô hình được thiết lập với các giả thuyết như sau:

H1: Chính sách đầu tư và Chính sách phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam biến động cùng chiều.



**Hình 1.** Mô hình nghiên cứu

H2: Chính sách đất đai và Chính sách phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam biến động cùng chiều.

H3: Chính sách tài chính thuế và Chính sách phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam biến động cùng chiều.

H4: Định hướng quy hoạch và Chính sách phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam biến động cùng chiều.

H5: Cải cách hành chính và quản lý và Chính sách phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam biến động cùng chiều.

### **3.1. Phương pháp nghiên cứu**

Nghiên cứu sử dụng phương pháp nghiên cứu định tính và nghiên cứu định lượng.

#### **3.1.1. Nghiên cứu định tính**

Tổng hợp các yếu tố từ kết quả các nghiên cứu trước và phỏng vấn các chuyên gia ngành bất động sản tại Tp Hồ Chí Minh và Tp Hà Nội, cán bộ quản lý nhà nước thuộc Bộ Xây dựng nhằm chọn lọc các yếu tố ảnh hưởng. Sau đó hình thành các câu hỏi với mức độ dễ hiểu nhất, phổ biến, phù hợp để hoàn thiện nội dung bảng câu hỏi cho nghiên cứu định lượng.

#### **3.1.2. Nghiên cứu định lượng**

Bao gồm các giai đoạn: thu thập dữ liệu nghiên cứu bằng bảng câu hỏi qua khảo sát người có nhu cầu nhà ở xã hội tại Tp Hồ Chí Minh và Tp Hà Nội. Thời gian từ đầu tháng 2 năm 2022 đến cuối tháng 7 năm 2022; nghiên cứu sử dụng công cụ phân tích dữ liệu phần mềm SPSS 22.0; các biến khảo sát trong nghiên cứu được đo lường bằng thang đo Likert 5 cấp độ từ thấp đến cao.

#### **3.1.3. Phương pháp lấy mẫu và cỡ mẫu**

Nghiên cứu áp dụng phương pháp lấy mẫu ngẫu nhiên đơn giản. Các bảng câu hỏi được phát cho người có nhu cầu nhà ở xã hội. Bảng câu hỏi khảo sát có 35 biến quan sát. Tham khảo nghiên cứu của Hair và ctg về kích thước mẫu bằng 5 lần tổng số biến quan sát [16], số lượng mẫu tối thiểu là 175. Do dự phòng rủi ro về số bảng câu hỏi không đạt yêu cầu và khoảng cách thực hiện nên nghiên cứu thực hiện số mẫu là 250.

### 3.1.4. Phương pháp thu thập dữ liệu

Nguồn thông tin thứ cấp được nghiên cứu thu thập thông qua Hiệp hội bất động sản TP Hồ Chí Minh (HoREA) và Hiệp hội bất động sản TP. Hà Nội. Thông tin thu được qua kết quả khảo sát trên phiếu khảo sát và phương pháp thảo luận nhóm, chuyên gia.

## 4. Kết quả nghiên cứu và thảo luận kết quả

### 4.1. Kết quả nghiên cứu

Khảo sát gửi 250 bảng câu hỏi và thu hồi, loại bỏ các kết quả không đạt còn 245 phiếu khảo sát hợp lệ và đưa vào phân tích dữ liệu (lớn hơn yêu cầu số lượng mẫu là 175).

#### 4.1.1. Kết quả phân tích Cronbach's Alpha

**Bảng 2.** Kết quả sau xử lý Cronbach's Alpha

STT	Yếu tố	Số biến quan sát ban đầu	Số biến quan sát còn lại	Cronbach's Alpha	Loại biến
1	Chính sách đầu tư (DT)	5	5	0,942	Độc lập
2	Chính sách đất đai (DD)	6	6	0,904	
3	Chính sách tài chính và thuế (TCT)	6	6	0,930	
4	Định hướng quy hoạch (QH)	7	7	0,976	
5	Cải cách hành chính và quản lý (HC)	8	7	0,934	
6	Chính sách phát triển nhà ở xã hội (CS)	3	3	0,658	Phụ thuộc
	<b>Tổng</b>	<b>35</b>	<b>34</b>		

*Nguồn:* Tác giả tổng hợp

Khi thực hiện Cronbach's Alpha có 1 biến quan sát Cải cách hành chính và quản lý 7 (HC7) bị loại. Tất cả các biến độc lập đều có hệ số Cronbach's Alpha lớn hơn 0,6 và hệ số tương quan biến tổng của các biến quan sát đều lớn hơn 0,3 (Bảng 2). Kết quả xử lý Cronbach's Alpha phù hợp yêu cầu. Kết quả còn lại 5 biến độc lập (31 biến khảo sát) và biến phụ thuộc (3 biến khảo sát) được đưa vào khảo sát EFA.

#### 4.1.2. Kết quả phân tích nhân tố khám phá EFA

##### - Các biến độc lập

**Bảng 3.** KMO and Bartlett's Test các biến độc lập

Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.		0,783
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square	10450,382
	df	465
	Sig.	0,000

*Nguồn:* Tác giả tổng hợp

Trong Bảng 3. ta có hệ số KMO = 0,783 > 0,5. Kiểm định Bartlett Sig. = 0,000 < 0,05. Trong ma trận xoay các hệ số tải nhân tố (factor loading)  $\geq 0,5$ . Tổng phương sai trích (Total Variance Explained - TVE) với 5 biến bằng 79,395 > 0,50. Tất cả 05 nhân tố đều thỏa điều kiện với chỉ số Eigenvalue =

3,989 > 1 (dùng trích) có ý nghĩa thống kê. Kết quả phân tích EFA các biến độc lập đảm bảo yêu cầu.

- Biến phụ thuộc CS

Kết quả phân tích EFA biến phụ thuộc ở Bảng 4. cho hệ số KMO = 0,652 > 0,5. Kiểm định Barlett Sig. = 0,000 < 0,05. Tổng phương sai trích = 59,429 ≥ 50,00 và hệ số tải nhân tố (factor loading) ≥ 0,5 và chỉ có một thành phần. Kết quả phân tích EFA biến phụ thuộc CS thỏa mãn yêu cầu.

**Bảng 4.** KMO and Bartlett's Test biến phụ thuộc CS

Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.		0,652
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square	102,248
	df	3
	Sig.	0,000

*Nguồn:* Tác giả tổng hợp

**4.1.3. Xây dựng quan hệ hồi quy tuyến tính bội**

Khảo sát ma trận tương quan ta thấy tất cả 5 biến độc lập đều có quan hệ chặt với biến phụ thuộc CS qua các hệ số tương quan nhỏ hơn 0,01. Sử dụng phương pháp Enter với các biến độc lập là DT, QH, DD, HC, TCT và biến phụ thuộc là CS. Kết quả nghiên cứu với hệ số Durbin-Watson là 1,84 (phù hợp khi 1 < hệ số Durbin-Watson < 3), giá trị Sig. = 0,000 (phù hợp khi Sig. < 0,05) (Bảng 5. Model Summary<sup>b</sup>) do đó kết quả hồi quy được chấp nhận.

**Bảng 5.** Model Summary<sup>b</sup>

Model	R	R <sup>2</sup>	R <sup>2</sup> hiệu chỉnh	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	0,619 <sup>a</sup>	0,383	0,370	0,18772228	1,840

a. Predictors: (Constant), DT, QH, DD, HC, TCT

b. Dependent Variable: CS

*Nguồn:* Tác giả tổng hợp

Bảng 6. Coefficients<sup>a</sup> trình bày các hệ số và kết quả quan hệ hồi quy giữa biến phụ thuộc và các biến độc lập theo phương trình (1) như sau:

$$CS = 0,324*HC + 0,308*DD + 0,267*DT + 0,228*QH + 0,168*TCT \quad (1)$$

**Bảng 6.** Coefficients<sup>a</sup>

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	0,805	0,113		7,147	0,000
	HC	0,092	0,015	0,324	6,343	0,000
	DD	0,093	0,015	0,308	6,042	0,000
	QH	0,063	0,014	0,228	4,457	0,000
	TCT	0,050	0,015	0,168	3,289	0,001
	DT	0,061	0,012	0,267	5,223	0,000

a. Dependent Variable: CS

**Nguồn:** Tác giả tổng hợp

#### 4.2. Thảo luận kết quả

Tất cả yêu cầu của SPSS như phân tích Cronbach's Alpha các biến độc lập và biến phụ thuộc, phân tích EFA các biến độc lập và biến phụ thuộc, phân tích hồi quy đa biến và các yêu cầu liên quan các bước thực hiện SPSS đều được thỏa mãn. Về các giả thuyết nghiên cứu ban đầu, ta có:

H1: Giả thuyết Chính sách đầu tư và Chính sách phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam biến động cùng chiều thỏa mãn vì hệ số của biến DT là 0,267.

H2: Giả thuyết Chính sách đất đai và Chính sách phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam biến động cùng chiều thỏa mãn vì hệ số của biến DD là 0,308.

H3: Giả thuyết Chính sách tài chính thuế và Chính sách phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam biến động cùng chiều thỏa mãn vì hệ số của biến TCT là 0,168.

H4: Giả thuyết Định hướng quy hoạch và Chính sách phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam biến động cùng chiều thỏa mãn vì hệ số của biến QH là 0,228.

H5: Giả thuyết Cải cách hành chính và quản lý và Chính sách phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam biến động cùng chiều thỏa mãn vì hệ số của biến HC là 0,324.

Tóm lại các giả thuyết ban đầu đều được thỏa mãn. Kết quả nghiên cứu được chấp nhận.

### 5. Kết luận và hàm ý quản trị

#### 5.1. Kết luận

Với sự thỏa mãn các yêu cầu trong phương pháp nghiên cứu và việc thực hiện các công cụ của SPSS 22.0. Đồng thời thỏa mãn 5 giả thuyết nghiên cứu thì phương trình (1) được chấp nhận là kết quả nghiên cứu.

#### 5.2. Hàm ý quản trị

Mục tiêu nghiên cứu về chính sách phát triển nhà ở xã hội nên tập trung vào các biện pháp từ phía quản lý nhà nước như sau: Bộ Xây dựng phải nghiên cứu chính sách đồng bộ giữa các cơ quan chủ quản trong lĩnh vực nhà ở, quản lý đất đai, quy hoạch, đầu tư xây dựng, quản lý tài chính, ..., rà soát việc các quy định chồng chéo, mâu thuẫn gây khó khăn cho doanh nghiệp. Xác định chiến lược về kế hoạch và chính sách phát triển NOXH nhằm thực hiện quy hoạch chi tiết, nâng cao chất lượng đô thị. Đơn giản hóa các thủ tục đầu tư dự án nhà ở xã hội như các dự án nhà ở thương mại. Sửa đổi Luật Nhà ở 2014, Nghị định 100/2015/NĐ-CP về phát triển và quản lý nhà ở xã hội. Phải thực hiện các chế tài xử lý sai phạm nghiêm của số chủ đầu tư đảm bảo các quy định. Điều chỉnh chính sách ưu đãi về đất đai, vay vốn lãi suất thấp... để thu hút được nhà đầu tư nhà ở xã hội. Các chính sách tài chính, tín dụng bất động sản cần sửa đổi nhằm bổ sung vốn cho các chủ đầu tư nhà ở xã hội thay cho một phần vốn phải vay thương mại của ngân hàng với lãi suất cao, nhưng giới hạn vay ưu đãi. Về phía cầu, nguồn vốn hỗ trợ mua nhà ở xã hội còn hạn chế về số lượng và đối tượng được vay. Kiểm soát chất lượng và trần giá bán thay cho việc không chế lợi nhuận của dự án ở mức 10%. Công bố công khai quy hoạch sử dụng đất đai và xây dựng và có kế hoạch mời gọi đầu tư dự án nhà ở xã hội của mỗi quận, huyện. Quy định vai trò chính quyền địa phương trong việc hỗ trợ các khó khăn về quan hệ giữa nhà đầu tư và người dân.

#### 5.3 Hạn chế của nghiên cứu

Do nghiên cứu thực hiện trong giai đoạn sau đại dịch Covid 19, nền kinh tế quốc gia và thế giới chưa phục hồi trạng thái phát triển bình thường. Hơn nữa tình hình chiến tranh khu vực Nga và Ucraina cũng ảnh hưởng việc xuất khẩu của Việt Nam. Do đó việc làm, các nhu cầu xã hội cũng giảm

và chắc chắn ảnh hưởng đến nhu cầu nhà ở xã hội của người dân và kế hoạch hoàn chỉnh các chính sách của Chính phủ.

#### 5.4 Định hướng nghiên cứu trong thời gian tới

Cần triển khai vào thời điểm khi kinh tế thế giới phục hồi và mở rộng phạm vi nghiên cứu ở các địa phương chịu ảnh hưởng của dân nhập cư phục vụ sản xuất công nghiệp như Đồng Nai, Bình Dương, Tp.Cần Thơ, Tp.Hải Phòng, Bắc Ninh.

#### TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1] Ed Diener, Martin E P Seligman, “Beyond Money: Progress on an Economy of Well-Being”, *Perspect Psychol Science*, 13, 2, 171-175, 2018. doi: 10.1177/1745691616689467.
- [2] Rob Van Tulder , Suzana B. Rodrigues, Hafiz Mirza and Kathleen Sexsmith, “The UN’s Sustainable Development Goals: Can multinational enterprises lead the Decade of Action?”, *Journal of International Business Policy*, 4, 1–21, 2021. <https://doi.org/10.1057/s42214-020-00095-1>
- [3] N. Gregory Mankiw, *Principles of Macroeconomics*, 7th Edition. USA: Cengage learning, 2015. ISBN: 1285165918, ISBN-13: 978-1285165912
- [4] Mziwandile Sobantu, “Housing and Social Development: Linking Social and Economic Aspects of Development through Housing Delivery”, *Social Development Issues*, 42, 2, 54-66, 2020.
- [5] OECD, *Social housing: A key part of past and future housing policy, Employment, Labour and Social Affairs Policy Briefs*. Paris, France: OECD, 2020. <http://oe.cd/social-housing-2020>.
- [6] Odoyi, E. J., & Riekkinen, K. , “Housing Policy : An Analysis of Public Housing Policy Strategies for Low Income Earners in Nigeria”. *Sustainability*, 14, 4, 2 - 27, 2022. <https://doi.org/10.3390/su14042258>
- [7] Napoli, G.; Trovato, M.R.; Barbaro, “S. Social Housing and Affordable Rent: The Effectiveness of Legal Thresholds of Rents in Two Italian Metropolitan Cities”, *Sustainability*, 14, 1-32, 2022. <https://doi.org/10.3390/su14127172>
- [8] Al Mulhim, K.A.M.; Swapan, M.S.H.; Khan, S. “Critical Junctures in Sustainable Social Housing Policy Development in Saudi Arabia: A Review”. *Sustainability*, 14, 1-19, 2022. <https://doi.org/10.3390/su14052979>
- [9] Liu, J.; Ong, H.Y. “Can Malaysia’s National Affordable Housing Policy Guarantee Housing Affordability of Low-Income Households?”, *Sustainability*, 13, 1- 19, 2021. <https://doi.org/10.3390/su13168841>
- [10] Tiên H.T., “Chính sách phát triển nhà ở xã hội tại TP.HCM – những thuận lợi và khó khăn”. *Tạp chí Phát triển Khoa học và Công nghệ – Kinh tế-Luật và Quản lý*, 5, 2, 1433-1440, 2021.
- [11] Social Investment Agency, *Measuring the wellbeing impacts of public policy: social housing. Using linked administrative and survey data to evaluate the wellbeing impacts of receiving social housing*. Wellington, New Zealand: Social Investment Agency, 2018.
- [12] Kyung-Hwan Kim and Miseon Park, “Housing Policies in the Republic of Korea”, In *THE HOUSING CHALLENGE IN EMERGING ASIA. Options and Solutions*, Naoyuki Yoshino and Matthias Helble, Tokyo, Japan: Asian Development Bank Institute, 2016, 92 - 125.
- [13] Masahiro Kobayashi, “Housing Policies in Japan”, In *THE HOUSING CHALLENGE IN EMERGING ASIA. Options and Solutions*, Naoyuki Yoshino and Matthias Helble, Tokyo, Japan: Asian Development Bank Institute, 2016, 126 - 173.
- [14] Sock-Yong Phang and Matthias Helble, “Housing Policies in Singapore”, In *THE HOUSING*



*CHALLENGE IN EMERGING ASIA. Options and Solutions*, Naoyuki Yoshino and Matthias Helble, Tokyo, Japan: Asian Development Bank Institute, 2016, 174 - 209.

- [15] Akanbi Olusayo Oyebanji, Champika Liyanage and Akintola Akintoye, “Critical Success Factors (CSFs) for achieving sustainable social housing (SSH)”, *International Journal of Sustainable Built Environment*, 6, 1, 216-227, 2017. <https://doi.org/10.1016/j.ijse.2017.03.006>
- [16] Hair, J. F., *Multivariate data analysis: A global perspective*, 7<sup>th</sup> edition. London: Pearson Education Publishing, 2010.