

# Nhà ở giá hợp lý tại Thành phố Hồ Chí Minh: Phân tích cấu và khả năng chi trả

Trần Hùng Sơn, Huỳnh Thị Ngọc Lý\*, Lưu Bích Thu

## TÓM TẮT

Nhà ở giá hợp lý hay nhà ở vừa túi tiền, nhà ở hướng đến đối tượng là các hộ gia đình có thu nhập trung bình và thấp, đã nổi lên như một chính sách nhà ở quan trọng tại nhiều quốc gia. Trong các năm qua, thành phố Hồ Chí Minh cũng đã có các chính sách phát triển nhà ở giá hợp lý cho người dân. Mặc dù đã được một số thành tựu nhất định trong việc phát triển nhà ở giá hợp lý cho người dân, việc phát triển nhà ở này cũng gặp các thách thức như sụt giảm nguồn cung nhà ở giá hợp lý, khả năng chi trả của các hộ gia đình còn thấp. Mục tiêu của nghiên cứu này là phân tích xu hướng thị trường nhà ở TP HCM và phân tích cấu và khả năng chi trả nhà ở và nhận diện những khó khăn trong việc tiếp cận nhà ở của các hộ gia đình thu nhập trung bình và thấp tại TP HCM. Kết quả phân tích cho thấy: (1) giá nhà mà các hộ gia đình có thể mua được đã liên tục tăng lên; (2) hộ gia đình phân khúc thu nhập Q3-Q4 có thể chi trả cho nhà ở từ 500 đến 900 triệu đồng. Nếu được hỗ trợ 50% lãi suất cho vay, khả năng chi trả sẽ tăng thêm 200-300 triệu đồng. Đối với các hộ gia đình thuộc nhóm Q1 và Q2 chưa có đất hay nhà ở đối mặt với sự thiếu hụt về khả năng chi trả lớn nhất. Từ các kết quả phân tích này, một số gợi ý chính sách được đưa ra.

**Từ khóa:** nhà ở giá hợp lý, cấu nhà ở, khả năng chi trả, Thành phố Hồ Chí Minh

## GIỚI THIỆU

Cung cấp nhà ở giá hợp lý hay nhà ở vừa túi tiền (affordable housing) - nhà ở hướng đến đối tượng là các hộ gia đình có thu nhập trung bình và thấp<sup>1</sup> - là một vấn đề toàn cầu và là chương trình nghị sự chính của UN Habitat. Việc cung cấp nhà ở giá hợp lý và có chất lượng tốt là nhu cầu cơ bản và cơ bản của con người và điều này có thể giúp các quốc gia đạt được một số mục tiêu chính sách kinh tế xã hội<sup>2</sup>.

Tại Việt Nam, Hiến pháp năm 2013 đã hiến định: “*Công dân có quyền có nơi ở hợp pháp*” (khoản 1 Điều 22), “*Nhà nước có chính sách phát triển nhà ở, tạo điều kiện để mọi người có chỗ ở*” (khoản 3 Điều 59). Với quan điểm giải quyết nhà ở là trách nhiệm của Nhà nước, trong những năm qua, Việt Nam đã có chính sách phát triển nhà ở cho người thu nhập thấp như mô hình nhà ở xã hội. Mặc dù Việt Nam đã đạt được một số thành công nhất định trong việc phát triển nhà ở cho người dân trong thời gian vừa qua, nhưng vẫn còn những hạn chế có thể kể đến như sau: (1) hạn chế về tiếp cận tài chính nhà ở là một cản trở lớn trong việc cải thiện khả năng chi trả của người dân; (2) thiếu nguồn cung đất đai; (3) các hạn chế của các quy định pháp lý khiến cho sự việc cung ứng nhà ở giá hợp lý còn hạn chế.

Thành phố Hồ Chí Minh (TPHCM) là một trung tâm kinh tế lớn của cả nước, trong nhiều năm qua,

TPHCM cũng đã có các chính sách phát triển nhà ở giá hợp lý cho người dân. Trong giai đoạn 2021-2025, TPHCM đặt mục tiêu phát triển nhà ở như sau: tổng diện tích sàn nhà ở tăng thêm tối thiểu là 50 triệu m<sup>2</sup> sàn; diện tích nhà ở bình quân đầu người đến năm 2025 tối thiểu là 23,5m<sup>2</sup>/người. Tuy nhiên, mục tiêu phát triển nhà ở này cũng gặp các thách thức, theo báo cáo của Sở Xây dựng<sup>a</sup>, trong năm 2022 phân khúc căn hộ giá 20-40 triệu đồng/m<sup>2</sup> (trung cấp) giảm từ hơn 3.600 căn xuống còn 2.637 căn và phân khúc căn hộ bình dân (giá dưới 20 triệu đồng/m<sup>2</sup>) hoàn toàn không còn. Tại Việt Nam, nghiên cứu về lĩnh vực nhà ở cũng đã được thực hiện như nghiên cứu của UN-Habitat<sup>3</sup>; nghiên cứu của Samad và các tác giả<sup>4</sup>; Ngo<sup>5</sup> và Luan<sup>6</sup>. Tuy nhiên, các nghiên cứu này chưa trình bày các vấn đề liên quan đến nhà ở cho các nhóm thu nhập thấp<sup>3</sup>, hoặc nghiên cứu về nhà ở giá hợp lý cho người lao động chủ yếu tập trung vào quá trình tiếp cận và sử dụng nhà ở giá hợp lý cũng như tiếp cận các dịch vụ xã hội<sup>4</sup>, hoặc tập trung vào nghiên cứu đối với nhà ở xã hội như nghiên cứu<sup>5</sup> và<sup>6</sup>. Trong nghiên cứu này, chúng tôi tập trung chủ yếu vào việc phân tích cấu và khả năng chi trả đối nhà ở giá hợp lý tại TPHCM – đây cũng là một hạn chế liên quan đến việc phát triển nhà ở tại Việt Nam nói chung và TPHCM nói riêng.

<sup>a</sup><https://www.saigondautu.com.vn/nam-2022-khong-co-can-ho-binh-dan-duoc-xay-dung-o-tpchm-post101268.html>

Trường Đại học Kinh tế - Luật,  
ĐHQG-HCM

### Liên hệ

**Huỳnh Thị Ngọc Lý**, Trường Đại học Kinh tế  
- Luật, ĐHQG-HCM

Email: lyhtn@uel.edu.vn

### Lịch sử

- Ngày nhận: 27-6-2023
- Ngày chấp nhận: 23-11-2023
- Ngày đăng: 31-12-2023

### DOI:

<https://doi.org/10.32508/stdjelm.v7i4.1274>



### Bản quyền

© ĐHQG Tp.HCM. Đây là bài báo công bố mở được phát hành theo các điều khoản của the Creative Commons Attribution 4.0 International license.



**Trích dẫn bài báo này:** Sơn T H, Lý H T N, Thu L B. **Nhà ở giá hợp lý tại Thành phố Hồ Chí Minh: Phân tích cấu và khả năng chi trả.** *Sci. Tech. Dev. J. - Eco. Law Manag.* 2023; 7(4):4842-4851.

Mục tiêu của nghiên cứu này là phân tích xu hướng thị trường nhà ở TPHCM và phân tích cấu và khả năng chi trả nhà ở của các hộ gia đình tại TPHCM, từ đó đưa ra các hàm ý chính sách trong việc phát triển nhà ở giá hợp lý.

Sau phần giới thiệu, bài viết sẽ bao gồm các nội dung sau: phần 2 sẽ trình cơ sở lý thuyết và tổng quan các nghiên cứu có liên quan; phần 3 trình bày phương pháp nghiên cứu và dữ liệu; phần 4 trình bày xu hướng thị trường nhà ở tại thành phố Hồ Chí Minh; phần 5 trình bày kết quả nghiên cứu và thảo luận; cuối cùng là kết luận và các hàm ý chính sách.

## CƠ SỞ LÝ THUYẾT VÀ TỔNG QUAN CÁC NGHIÊN CỨU CÓ LIÊN QUAN

Các mô hình lý thuyết cho rằng mục tiêu chính sách nhà ở của các quốc gia là nhằm cải thiện khả năng chi trả và tiếp cận nhà ở của phần lớn dân cư<sup>7</sup>. Các cách tiếp cận để giải thích khả năng chi trả nhà ở bắt nguồn từ kinh tế học tân cổ điển và cũng được giải thích bằng phân tích chính sách và các cách tiếp cận địa lý. Kinh tế học tân cổ điển đề cập đến các phương pháp tiếp cận kinh tế học tập trung vào việc xác định giá cả, sản lượng và phân phối thu nhập trên thị trường thông qua cung và cầu. Cốt lõi của kinh tế học tân cổ điển là lý thuyết lựa chọn hợp lý hoặc tiêu dùng. Lý thuyết người tiêu dùng tân cổ điển bắt đầu phân tích bằng cách xem xét các cá nhân, những người có lý trí và có đầy đủ thông tin nhưng bị hạn chế về thu nhập với tư cách là người mua hàng tiêu dùng, tức là với tư cách là người mua hàng tiêu dùng. Do đó, lý thuyết người tiêu dùng tân cổ điển về cơ bản là một lý thuyết về nhu cầu. Megbolugbe và các tác giả<sup>8</sup> cho rằng đây là lý thuyết kinh tế phát triển về thị trường nhà ở để phân tích các quyết định liên quan đến tiêu dùng nhà ở.

Các nguyên tắc cân bằng cung và cầu (nhà ở) của kinh tế học cổ điển cho rằng khả năng chi trả nhà ở liên quan đến chi phí nhà ở và thu nhập hộ gia đình. Nhiều nghiên cứu về chính sách nhà ở đều đồng thuận cho rằng khả năng chi trả là một thành phần quan trọng trong việc đưa ra các chính sách nhà ở bền vững<sup>7,9,10</sup>. Khả năng chi trả nhà ở là mối quan hệ hữu cơ giữa nơi cư ngụ với hộ gia đình, nó phụ thuộc vào khả năng tạo ra thu nhập của hộ gia đình, tiền tiết kiệm cũng như các yếu tố khác như khả năng tiếp cận tài chính dưới hình thức các khoản vay thế chấp của hộ gia đình.

Nhà ở giá hợp lý hay nhà ở vừa túi tiền trong những năm gần đây, đặc biệt là kể từ cuộc khủng hoảng tài chính năm 2007, đã nổi lên như một khái niệm chính về chính sách nhà ở ở nhiều quốc gia<sup>11</sup>. Tuy nhiên, khả năng chi trả nhà ở của các hộ gia đình và nguồn

cung nhà ở giá hợp lý nói chung đã giảm dần đối với những người thuê nhà có thu nhập thấp, cũng như đối với một số hộ gia đình sở hữu nhà có thu nhập thấp ở nhiều quốc gia. Theo ước tính của World Bank<sup>12</sup>, đến năm 2025 sẽ thiếu hụt nhà ở giá hợp lý cho khoảng 1,6 tỷ người.<sup>b</sup> Một số nguyên nhân có thể lý giải cho vấn đề này bao gồm: (1) sự tăng giá của tiền thuê và giá nhà do quỹ đất khan hiếm; (2) giá thuê và giá nhà tăng do các quy định chặt chẽ về quy hoạch và sự gia tăng của chi phí xây dựng, cũng như các tiêu chuẩn cho vay chặt chẽ hơn trong và sau cuộc khủng hoảng tài chính toàn cầu<sup>13</sup>; (3) giá thuê và giá nhà tăng cao là do các chủ đầu tư ưu tiên cho phân khúc nhà ở cao cấp<sup>14</sup> nhằm thu được tỷ suất lợi nhuận cao, vốn không bị khống chế; (4) giá thuê và giá nhà tăng do các quốc gia giảm các ngân sách tài trợ cho nhà ở giá hợp lý<sup>15</sup>; (5) thu nhập của hộ gia đình bị tụt giảm so với sự gia tăng của tiền thuê và giá nhà<sup>16</sup>.

Một số nghiên cứu cho rằng sự gia tăng chung về nguồn cung nhà ở là phương thức chính để khắc phục tình trạng thiếu nhà ở và tăng khả năng chi trả (ví dụ: <sup>17</sup>). Mục tiêu tăng nguồn cung nhà ở tổng thể dựa trên giả định rằng nguồn cung nhà ở lớn hơn sẽ giảm áp lực lên thị trường nhà ở, giảm các vấn đề về khả năng chi trả thông qua việc giảm giá và tiền thuê nhà<sup>18</sup>. Tăng cường khả năng đáp ứng của nguồn cung nhà ở đối với nhu cầu nhà ở giả định trước việc loại bỏ các trở ngại đối với việc xây dựng mới. Nguồn cung nhà ở được xác định bởi các điều kiện địa lý và nhân khẩu học cũng như các quy định về sử dụng đất, cung cấp cơ sở hạ tầng và các dịch vụ công cộng khác, cạnh tranh trong ngành xây dựng và quy định về giá thuê<sup>19</sup>. Tuy nhiên, việc mở rộng nhanh chóng nguồn cung nhà ở tại các khu vực có nhu cầu cao có thể đi đôi với nhu cầu gia tăng và do đó, trong một số trường hợp, có thể ảnh hưởng tiêu cực đến khả năng chi trả<sup>20</sup>. Độ co giãn của cung nhà ở theo giá, tức là sự thay đổi của cung đối với những thay đổi về giá của nhà ở, là một yếu tố quan trọng quyết định hoạt động của thị trường nhà ở. Độ co giãn thấp thường dẫn đến giá cao hơn trên thị trường nhà ở trong khi độ co giãn cao giúp giữ cho nhà ở có giá hợp lý<sup>19</sup>. Giá nhà ở tăng trong dài hạn được cho là gây thiệt hại cho cả hiệu quả kinh tế và phúc lợi xã hội<sup>17</sup>.

Ngoài việc mở rộng nguồn cung nhà ở tổng thể, các chính sách thúc đẩy xây dựng nhà ở giá hợp lý được sử dụng ở nhiều quốc gia. Các công cụ được chọn để thực hiện các dự án như vậy khác nhau giữa các quốc gia, có thể kể ra một số xu hướng chính (ví dụ, <sup>21</sup>): tập trung vào việc cắt giảm chi phí dự án (ví dụ: Scotland); cung cấp nhà ở thành phố, bao gồm cả trợ cấp và sử

<sup>b</sup><https://blogs.worldbank.org/sustainablecities/can-new-technology-solve-global-housing-crisis>

dụng các nguồn lực nội bộ (ví dụ: Đức và Scotland); và các sáng kiến hỗ trợ người mua có thu nhập thấp hơn (ví dụ: Úc, Anh và Mỹ).

Tại Việt Nam, nghiên cứu về chính sách nhà ở thu nhập thấp đã được thực hiện và được phản ánh dưới nhiều góc độ. Báo cáo “Hỗ trợ nhà ở Việt Nam”<sup>3</sup> cho thấy một phân tích về các khía cạnh khác nhau của nhà ở và nêu bật một số hạn chế về nguồn cung nhà ở cần có sự quan tâm của chính sách công. Tuy nhiên, báo cáo này không trình bày các vấn đề liên quan đến nhà ở cho các nhóm thu nhập thấp. Các nghiên cứu về nhà ở giá hợp lý cho người lao động chủ yếu tập trung vào quá trình tiếp cận và sử dụng nhà ở giá hợp lý cũng như tiếp cận các dịch vụ xã hội<sup>4</sup>. Đối với nhà ở xã hội cho công nhân, nghiên cứu của<sup>5</sup> chỉ ra rằng có rất nhiều khó khăn và mâu thuẫn trong việc phát triển nhà ở cho công nhân tại TPHCM – một trong hai thành phố lớn nhất Việt Nam. Nhu cầu nhà ở của công nhân rất cao nhưng các doanh nghiệp nhà máy chưa quan tâm đến việc xây dựng nhà ở, hoặc nếu có thì nhà ở do nhà nước và doanh nghiệp xây dựng không cạnh tranh được với nhà ở cho thuê của cá nhân.<sup>6</sup> Trong bài viết của mình nhấn mạnh rằng chính sách nhà ở tại Việt Nam đã thay đổi đáng kể và thường xuyên theo thời gian. Tuy nhiên, chính sách nhà ở cho người thu nhập thấp và người lao động vẫn chủ yếu dựa trên chính sách bao cấp và vấn đề nhà ở xã hội đang được khởi động lại với cả nội dung cũ và mới.

## PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU VÀ DỮ LIỆU

Tổng cục Thống kê Việt Nam chi thu nhập bình quân đầu người thành năm nhóm: Q1 là nhóm 20% có thu nhập thấp nhất đến Q5 là nhóm 20% có thu nhập cao nhất. Đối tượng sở hữu nhà trong nghiên cứu này không phải là cá nhân mà là hộ gia đình. Theo “Quy định về nộp thuế thu nhập cá nhân”, người có thu nhập thấp là người không phải nộp thuế thu nhập cá nhân thường xuyên. Trong nghiên cứu này sẽ phân tích mức thu nhập theo đơn vị là hộ gia đình, thay vì phân tích theo đơn vị cá nhân.

Theo dữ liệu Khảo sát mức sống dân cư năm 2020, các hộ gia đình tại TPHCM có số thành viên bình quân là 3,3 người. Theo Luật thuế thu nhập cá nhân, có thể đưa ra mức trần thu nhập của hộ gia đình có thu nhập không phải nộp thuế thu nhập cá nhân như sau: Hộ gia đình 3 người (hai vợ chồng đi làm, một con): 26,4 triệu đồng; hộ gia đình 4 người (hai vợ chồng đi làm, hai con): 30,8 triệu đồng.

Dữ liệu Niên giám thống kê Việt Nam 2021 cho thấy thu nhập theo tháng của hộ gia đình tại TPHCM

thuộc nhóm Q4 là 21,908 triệu đồng và nhóm Q5 là 31,760 triệu đồng. Do đó, trong nghiên cứu này, ngay cả các hộ gia đình thuộc nhóm thu nhập Q4 cũng được xem là nhóm hộ gia đình thu nhập thấp và là đối tượng hướng đến của loại hình nhà ở giá hợp lý. Phương pháp nghiên cứu được sử dụng trong nghiên cứu này là phương pháp tổng hợp thống kê về xu hướng thị trường nhà ở tại TPHCM. Ngoài ra, nghiên cứu còn sử dụng phương pháp phân tích cấu và khả năng chi trả dựa trên thu nhập và chi tiêu của các hộ gia đình ở các phân vị thu nhập từ dữ liệu khảo sát mức sống dân cư của Việt Nam (VHLSS) 2020 và Niên giám thống kê Việt Nam 2021. Thông qua phương pháp phân tích cấu và khả năng chi trả, nghiên cứu sẽ ước tính được mức chi trả tối đa cho nhà ở của các hộ gia đình ở các phân khúc thu nhập Q1-Q4 theo các kịch bản tài chính tương ứng.

## XU HƯỚNG THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

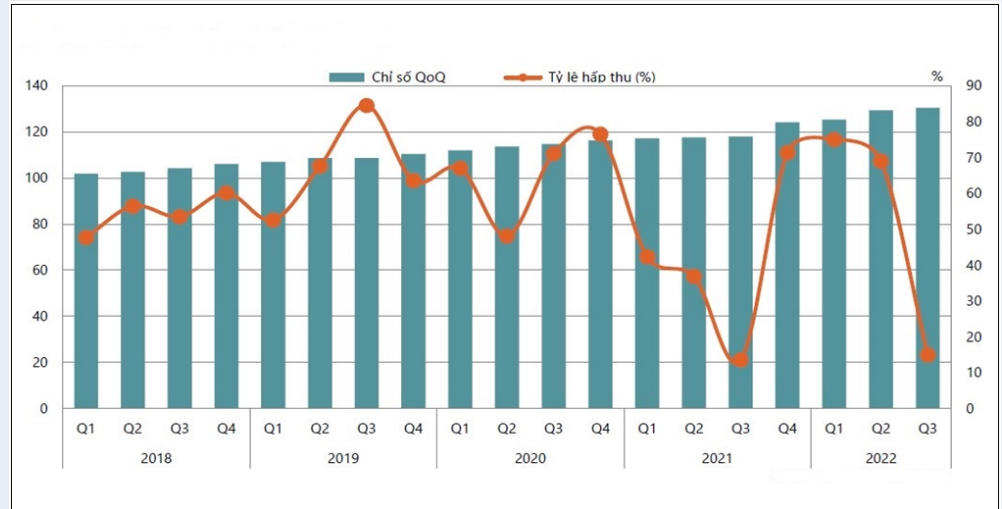
Hình 1 cho thấy giá của tất cả các loại nhà ở tại TPHCM tăng liên tục 19 quý liên tiếp từ quý 1/2018 đến quý 3/2022 và ổn định trong quý 4/2022. Trong các loại hình nhà ở thì giá nhà riêng tại TPHCM là tăng cao nhất trong thời gian vừa qua, dù có giảm nhẹ trong quý 3/2022. Đặc biệt, theo báo cáo của Sở Xây dựng TPHCM trong năm 2022 nguồn cung căn hộ bình dân (giá dưới 20 triệu đồng/m<sup>2</sup>) không còn.<sup>c</sup>

Báo cáo của Công ty chứng khoán Mirae Asset (2023)<sup>d</sup> cho thấy nguồn cung căn hộ trong năm 2022 tăng 84% so với cuối năm 2021, đạt 21 ngàn căn, tuy nhiên vẫn thấp hơn so với giai đoạn 2018-2019. Số lượng giao dịch căn hộ cũng giảm mạnh, chỉ đạt hơn 14.600 giao dịch và tỷ lệ hấp thụ chỉ đạt khoảng 69%, mức thấp nhất trong vòng 5 năm trở lại (Hình 2). Đáng lưu ý là sự sụt giảm của các căn hộ phân khúc bình dân, khi mà nguồn cung trong năm 2022 chỉ chiếm chưa đến 25% tổng số căn hộ đưa ra thị trường. Sự suy giảm này được giải thích bởi ảnh hưởng của việc gia tăng lãi suất, cung tín dụng bất động sản giảm, nhiều dự án gặp các khó khăn về vốn và thủ tục.

Để đánh giá mức độ hợp lý của giá nhà, tỷ số giá nhà ở so với thu nhập thường được sử dụng. So với Hà Nội và cả nước, TPHCM có tỷ số giá nhà ở trên thu nhập cao hơn (Hình 3). Điều này cho thấy việc sở hữu nhà ở tại TPHCM sẽ khó khăn hơn so với Hà Nội và cả nước. Ngoài ra, để đánh giá việc nên sở hữu nhà ở hay thuê nhà, tỷ số giá nhà trên tiền thuê nhận được hoặc phải trả được sử dụng. Đối với tỷ số giá nhà trên

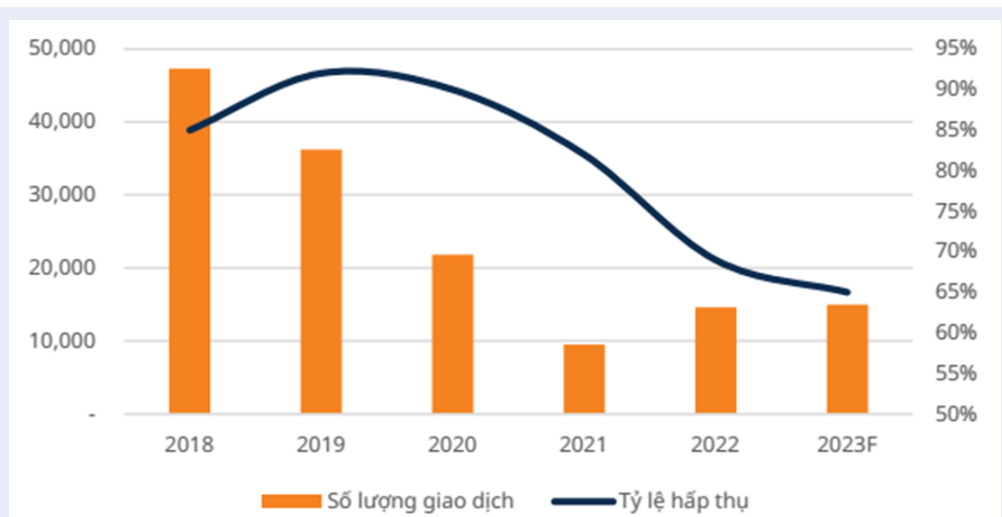
<sup>c</sup><https://www.saigondautu.com.vn/nam-2022-khong-co-can-ho-binh-dan-duoc-xay-dung-o-tphcm-post101268.html>

<sup>d</sup>Công ty chứng khoán Mirae Asset (2023). Báo cáo ngành bất động sản.



**Hình 1:** Chỉ số giá nhà TPHCM (Nguồn: Savills<sup>a</sup> <https://vn.savills.com.vn/blog/article/209131/vietnam-viet/chi-so-gia-bat-dong-san-quy-iii-tai-ha-noi-va-tphcm-deu-tang.aspx>)

<sup>a</sup>



**Hình 2:** Giao dịch căn hộ thị trường thành phố Hồ Chí Minh. Nguồn: Công ty chứng khoán Mirae Asset (2023)

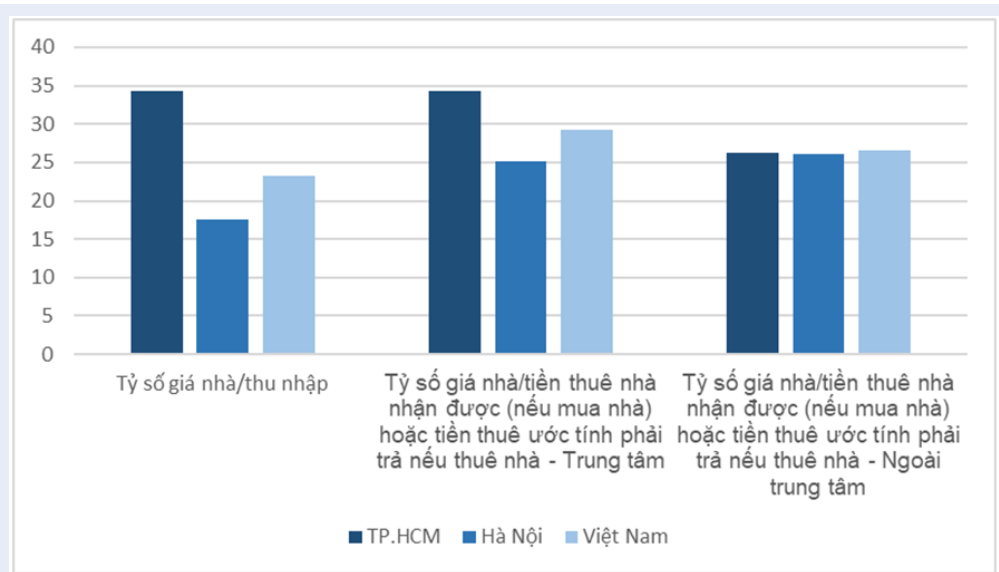
tiền thuê ở trung tâm, TPHCM có tỷ số giá nhà trên tiền thuê cao hơn so với Hà Nội và cả nước, điều này cho thấy việc thuê nhà ở trung tâm TPHCM sẽ tốt hơn so với việc sở hữu. Còn đối với khu vực ngoài trung tâm thành phố thì tỷ số giá nhà trên tiền thuê của TPHCM, Hà Nội và cả nước hầu như không có sự khác biệt.

Đối với NOXH kể từ khi được giới thiệu ra thị trường cách đây 5 năm với mức giá 13,8-18 triệu đồng/m<sup>2</sup>, nay đã tăng giá gấp đôi lên các mức giá 29-30 triệu đồng. Chẳng hạn căn hộ thuộc dự án NOXH tại Bình

Trưng Đông (quận 2 cũ) khi chào bán vào năm 2017 có giá từ 18 đến 22 triệu đồng/m<sup>2</sup> thì nay giá bán căn hộ trên thị trường khoảng 30 triệu đồng/m<sup>2</sup>. Nhà ở xã hội cho thuê cũng tăng giá, như dự án NOXH cho thuê 49 năm tại quận Bình Tân đã tăng lên mức giá 18-19,3 triệu đồng/m<sup>2</sup> so với giá chào bán là 14 triệu đồng/m<sup>2</sup> tại thời điểm năm 2017.<sup>c</sup>

Về mức độ gánh nặng nợ khi vay tiền mua nhà, tỷ lệ chi trả tiền vay thế chấp trên thu nhập được sử dụng

<sup>c</sup><https://vnexpress.net/nha-o-xa-hoi-tp-hcm-tang-gia-gap-doi-trong-5-nam-4521162.html>



Hình 3: Tỷ số giá nhà ở trên thu nhập và tiền thuê (Nguồn: numbeo.com)<sup>a</sup>

<sup>a</sup>Ghi chú: Tỷ số giá nhà/thu nhập càng thấp thì khả năng chi trả tốt hơn; Tỷ số giá nhà/tiền thuê nhà thấp hơn cho thấy việc mua nhà tốt hơn thuê nhà và ngược lại tỷ số lớn hơn cho thấy việc thuê nhà tốt hơn mua nhà.

để đánh giá. Hình 4 cho thấy, mức độ gánh nặng nợ vay mua nhà tại TP HCM cao hơn so với Hà Nội và cả nước, điều này có thể được lý giải là do giá nhà tại TP HCM cao hơn.

Tổng hợp về thị trường nhà ở tại TP HCM trong thời gian qua cho thấy:

- Giá nhà mà các hộ gia đình có thu nhập thấp có thể mua được đã liên tục tăng lên.
- Khả năng chi trả cho nhà ở của các hộ gia đình thu nhập thấp đã liên tục giảm cùng với đó là sự sụt giảm của nguồn cung nhà ở giá hợp lý.
- Thiếu cơ chế tiết kiệm dành riêng cho việc mua nhà giá rẻ. Do vậy, cần có các chính sách nhà ở cho các hộ gia đình thu nhập thấp.

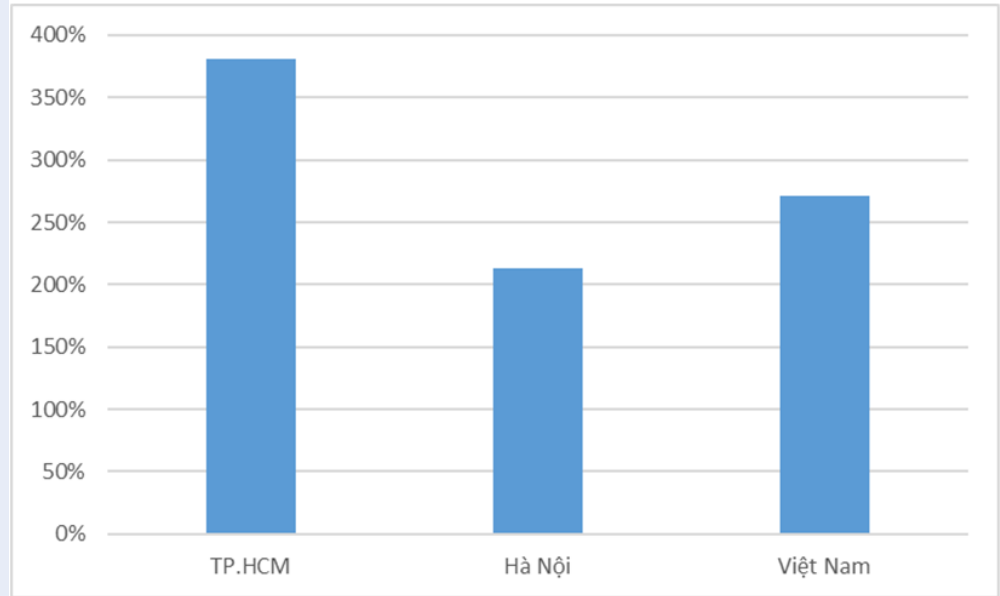
### KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN KHẢ NĂNG CHI TRẢ CHO NHÀ Ở CỦA CÁC HỘ GIA ĐÌNH TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Giá nhà ở có thể được xác định dựa trên thu nhập bình quân của các hộ gia đình theo các phân khúc thu nhập và các dịch vụ tài chính nhà ở.

Theo kết quả phân tích cho thấy, nhu cầu thực về nhà ở của phân khúc thu nhập Q3-Q4 trong khoảng từ 500 đến 900 triệu đồng (Bảng 1). Ngoài ra, khả năng chi trả nhà ở có liên quan đến sự sẵn có của nguồn cung cấp các sản phẩm tài chính nhà ở theo khả năng chi

trả của các hộ gia đình. Nếu được hỗ trợ 50% lãi suất cho vay, khả năng chi trả đối với các hộ gia đình thuộc phân khúc Q3-Q4 là từ 700 đến 1.200 triệu đồng, tăng 200-300 triệu đồng so với trường hợp không được hỗ trợ lãi suất. Như vậy, có thể thấy nếu không được hỗ trợ lãi suất thì khả năng chi trả của phân khúc Q3 sẽ khá hạn chế. Nguồn cung nhà ở giá hợp lý là ở mức dưới 20 triệu đồng/m<sup>2</sup>, tuy nhiên, phân khúc này hiện đang khan hiếm, theo báo cáo của Sở Xây dựng TP HCM trong năm 2022 nguồn cung căn hộ bình dân (giá dưới 20 triệu đồng/m<sup>2</sup>) không còn. Hạn chế về nguồn cung nhà ở giá hợp lý sẽ tạo ra rào cản đối với việc sở hữu nhà ở lần đầu tiên trong phân khúc Q3.

Đối với phân khúc thu nhập thấp (Q1-Q2), nhu cầu về nhà ở sẽ có nhiều hạn chế hơn. Kết quả phân tích khả năng chi trả cho nhà ở của nhóm Q1 và Q2 (Bảng 2) cho thấy các hộ gia đình Q1-Q2 có thể chi trả cho các khoản vay từ 24 đến 33 triệu đồng. Nếu dựa vào mối quan hệ để vay mua nhà thì sức mua của các hộ gia đình Q1-Q2 có thể tăng lên tương ứng từ 128 đến 203 triệu đồng, cao hơn khoảng 388% so với vay từ các tổ chức tài chính vi mô. Mặc dù người thu nhập thấp vẫn có thể tiếp cận các dịch vụ tài chính, nhưng việc mua nhà của các hộ gia đình này gặp khó khăn ở cả phía cung và cầu. Về phía cầu, thu nhập thấp, không ổn định và hạn chế về khả năng tiết kiệm, không thể thanh toán khoản tiền trả trước là những trở ngại chính trong việc tiếp cận đến tín dụng phù hợp để



Hình 4: Mức độ gánh nặng nợ vay mua nhà (Nguồn: numbeo.com)<sup>a</sup>

<sup>a</sup>Ghi chú: Tỷ lệ chi trả tiền vay thế chấp/thu nhập thấp hơn sẽ tốt hơn.

mua nhà ở cơ bản ban đầu. Ngoài ra, nguồn cung nhà ở giá rẻ cho phân khúc này cũng hạn chế.

Đối với khả năng chi trả tiền thuê nhà, các hộ gia đình thuộc nhóm Q1 – Q3 có khả năng chi trả mức thuê nhà từ 1,5 đến 4,1 triệu đồng/tháng (Bảng 3). Phù hợp với mức giá tiền thuê nhà cho các phòng có diện tích 15-50 m<sup>2</sup> của khu vực tư nhân. Đối với các căn có mức giá thuê từ 5 triệu đồng/tháng trở lên sẽ phù hợp với nhóm Q4. Trong trường hợp nếu xây dựng NOXH cho thuê thì chi phí thuê ước tính cho phòng 30-70 m<sup>2</sup> khoảng 3-7 triệu đồng, mức này vượt quá khả năng chi trả của các hộ gia đình Q1 và Q2.

Tóm lại, các hộ gia đình thuộc nhóm Q1 và Q2 chưa có đất hay nhà ở đối mặt với sự thiếu hụt về khả năng chi trả lớn nhất. Do đó, giải pháp nhà ở phù hợp cho nhóm thu nhập thấp có thể là hình thức nhà ở cho thuê giá rất rẻ so với thị trường. Còn đối với các hộ gia đình thuộc phân khúc thu nhập Q3-Q4 tại TP HCM, khả năng sở hữu nhà ở sẽ cao hơn khi có các ưu đãi tài chính và sự sẵn có của nguồn cung nhà ở giá hợp lý.

## KẾT LUẬN VÀ CÁC GỢI Ý CHÍNH SÁCH BAN ĐẦU

### Các gợi ý chính sách ban đầu

Các phân tích về nhu cầu nhà ở và khả năng chi trả của các hộ gia đình theo các phân khúc thu nhập trung

bình và thấp tại TP HCM đưa ra các gợi ý chính sách như sau:

- Để cung cấp nhà ở giá hợp lý cho hộ gia đình phân khúc thu nhập trung bình và thấp, cần thiết lập mục tiêu cung cấp bằng cách chia nhỏ từng khu vực và đối tượng và việc thiết lập mục tiêu này cần dựa trên dự báo nhu cầu nhà ở một cách khoa học. Nhóm nghiên cứu đã sử dụng dữ liệu từ Khảo sát mức sống hộ gia đình Việt Nam để ước tính nhu cầu và khả năng chi trả của các hộ gia đình tại TP HCM. Tuy nhiên, nhu cầu này cần được tiến hành bằng cách điều tra dân số toàn diện về thực trạng nhà ở của hộ gia đình thu nhập trung bình và thấp, từ đó ước tính số người có nhu cầu trong tương lai và khả năng chi trả cho nhà ở của các hộ gia đình. Việc khảo sát này có thể được sử dụng để thiết lập kế hoạch phát triển nhà ở tại TP HCM, đặc biệt là các loại hình nhà ở cho các hộ gia đình có thu nhập trung bình và thấp, qua đó tăng cường năng lực cung cấp nhà ở, điều này sẽ giảm khoảng cách cung – cầu nhà ở.
- Các hộ gia đình thuộc nhóm thu nhập Q1 và Q2 chưa có nhà ở thì việc mua nhà của phân khúc này gặp khó khăn do thu nhập thấp, không ổn định và hạn chế về khả năng tiết kiệm, không thể thanh toán khoản tiền trả trước và gặp trở ngại trong việc tiếp cận các sản phẩm tài chính

**Bảng 1: Nhu cầu nhà ở theo thu nhập hộ gia đình tại TP HCM (nghìn đồng) – Phân khúc Q3-Q4**

Kịch bản tài chính	Nhóm thu nhập	Thu nhập trung bình hộ gia đình	Khả năng chi trả	Kỳ hạn	lãi suất	Số tiền vay	Đặt cọc	Giá nhà ở có thể thanh toán tối đa	
Dựa trên thị trường[1] - không hỗ trợ lãi suất	Q3	16.412	25%	4.103	15	10%	381.803	163.630	545.433
	Q4	21.908	30%	6.572	15	10%	611.602	262.115	873.718
Dựa trên thị trường - có hỗ trợ lãi suất	Q3	16.412	25%	4.103	15	5%	518.830	222.356	741.186
	Q4	21.908	30%	6.572	15	5%	831.103	356.187	1.187.290

Nguồn: tính toán của các tác giả

[1] Trả góp đều hàng tháng

**Bảng 2: Nhu cầu nhà ở theo thu nhập hộ gia đình tại TP HCM (nghìn đồng) – Phân khúc Q1-Q2**

Kịch bản tài chính	Nhóm thu nhập	Thu nhập trung bình hộ gia đình	Khả năng chi trả	Kỳ hạn	lãi suất	Số tiền vay	Giá nhà ở có thể thanh toán tối đa	
Tài chính vi mô	Q1	10.419	15%	1.563	1,5	20%	24.132	24.132
	Q2	14.216	15%	2.132	1,5	20%	32.926	32.926
Quan hệ	Q1	10.419	15%	1.563	5	0%	93.773	93.773
	Q2	14.216	15%	2.132	5	0%	127.942	127.942

Nguồn: tính toán của các tác giả

**Bảng 3: Khả năng chi trả tiền thuê nhà**

Nhóm thu nhập	Thu nhập trung bình hộ gia đình (ngàn đồng)	Khả năng chi trả hợp lý	Giá thuê hợp lý (ngàn đồng)
Q1	10.419	15%	1.563
Q2	14.216	15%	2.132
Q3	16.412	25%	4.103
Q4	21.908	30%	6.572

Nguồn: tính toán của các tác giả

nhà ở phù hợp để mua nhà ở cơ bản ban đầu. Do đó, giải pháp nhà ở phù hợp cho nhóm thu nhập thấp có thể là hình thức nhà ở xã hội cho thuê giá rẻ so với thị trường.

- Đối với các hộ gia đình thuộc nhóm thu nhập Q1 và Q2 cần nâng cấp nhà ở sẽ cần hỗ trợ tài chính để tăng khả năng tự xây dựng nhà ở thông qua các sản phẩm tài chính nhà ở từ các tổ chức tài chính vi mô.

- Đối với phân khúc thu nhập Q3, với khả năng chi trả nhà ở từ 500 triệu đồng đến 750 triệu đồng (nếu được hỗ trợ lãi suất), do đó, có chính sách hỗ trợ và khuyến khích các nhà phát triển bất động sản tạo nguồn cung đáp ứng nhu cầu sở hữu nhà lần đầu tiên của phân khúc Q3 là rất quan trọng.

- Việc cung cấp nhà ở cho người có thu nhập thấp qua loại hình NOXH được đề cập trong Luật nhà

ở 2014, liên quan đến tiêu chí “không phải nộp thuế thu nhập”. Nếu chỉ dựa vào tiêu chí thu nhập sẽ có nhiều hạn chế như chưa xem xét đến điều kiện kinh tế thực tại liên quan đến khả năng đáp ứng các nhu cầu phi nhà ở của người thụ hưởng.

- Phát triển nhà ở giá hợp lý cho hộ gia đình phân khúc thu nhập trung bình và thấp tại TP HCM có thể hướng đến các căn hộ giá rẻ, diện tích nhỏ đang có nhu cầu cao hơn cung. Nếu để khu vực tư nhân thực hiện thì giá nhà đất sẽ biến động cao theo tình hình bất động sản. Do đó, để làm được điều này thì đòi hỏi phải có sự tham gia của chính quyền TP HCM, chẳng hạn việc phát triển nhà ở có thể thực hiện bởi khu vực tư nhân, nhưng việc phát triển đất được thực hiện bởi một tổ chức chuyên trách của thành phố như các doanh nghiệp phát triển nhà ở của thành phố. Việc này có thể giúp nhà ở giá hợp lý cho hộ gia đình phân khúc thu nhập trung bình và thấp được cung cấp kịp thời và hiệu quả.
- Chính sách phát triển nhà ở cho hộ gia đình phân khúc thu nhập trung bình và thấp tại TP HCM trong thời gian tới là khuyến khích người dân sống trong các căn hộ cao tầng và phát triển theo trục giao thông công cộng mà thành phố đang xây dựng.
- TP HCM nói riêng và các khu vực có nhu cầu nhà ở cao cần được đưa vào chương trình trọng điểm trong chính sách phát triển nhà ở của Việt Nam.

## KẾT LUẬN

Việt Nam nói chung và TP HCM nói riêng đang đối mặt với vấn đề về tiếp cận nhà ở giá hợp lý. Mặc dù đã có rất nhiều chính sách phát triển nhà ở cho người có thu nhập thấp được đưa ra, nhưng dường như vẫn chưa đủ để đáp ứng nhu cầu của người dân. Nghiên cứu này đóng góp thêm những hiểu biết sâu sắc về những thách thức mà Việt Nam nói chung và TP HCM nói riêng phải đối mặt trong vấn đề tiếp cận nhà ở. Mặc dù nghiên cứu này được thực hiện trong bối cảnh TP HCM, nhưng kết quả có ý nghĩa đối với các vấn đề về khả năng tiếp cận nhà ở trên cả nước, ví dụ, các ưu tiên chính sách trong việc phát triển nhà ở ở cấp trung ương và địa phương.

## LỜI CẢM ƠN

Nghiên cứu này được tài trợ bởi Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh (ĐHQG HCM) trong khuôn khổ Đề tài mã số ĐH2022-34-02

## DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

NOXH: Nhà ở xã hội

TP HCM: Thành phố Hồ Chí Minh

## XUNG ĐỘT LỢI ÍCH

Nhóm tác giả xin cam đoan rằng không có bất kỳ xung đột lợi ích nào trong công bố bài báo

## ĐÓNG GÓP CỦA CÁC TÁC GIẢ

Tác giả Trần Hùng Sơn chịu trách nhiệm nội dung cơ sở lý thuyết và tổng quan các nghiên cứu có liên quan, phương pháp nghiên cứu và kết luận và hàm ý chính sách.

Tác giả Huỳnh Thị Ngọc Lý chịu trách nhiệm nội dung phân tích xu hướng thị trường nhà ở tại thành phố Hồ Chí Minh

Tác giả Lưu Bích Thu chịu trách nhiệm nội dung Kết quả và thảo luận khả năng chi trả cho nhà ở của các hộ gia đình tại thành phố Hồ Chí Minh.

## TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Granath Hansson A. City strategies for affordable housing: the approaches of Berlin, Hamburg, Stockholm, and Gothenburg. *Int J Hous Policy*. 2019;19(1):95-119; Available from: <https://doi.org/10.1080/19491247.2017.1278581>.
2. UN. Habitat. Housing the poor in Asian cities. Quick guides for policy makers 2 2008;.
3. UN. Habitat; 2014 [online]. Hồ sơ nhà ở Việt Nam; Available from: <https://unhabitat.org/viet-nam-housing-sector-profile>.
4. Samad T, Hoa HT, Meskerem B, McVitty J, Huong NM. Nhà ở giá hợp lý ở Việt Nam: Con đường phía trước; 2015;.
5. Ngo LM, "Social housing for workers-A new housing model for Ho Chi Minh City, Vietnam," in IOP Conference Series. Earth and environmental science. IOP Publishing; 2018. p. 12060; Available from: <https://doi.org/10.1088/1755-1315/143/1/012060>.
6. Luân TD. Nhà ở xã hội - khái niệm mới và những nội hàm cũ; 2011 [online]. Tạp chí kiến trúc; Available from: <https://www.tapchikientruc.com.vn/chuyen-muc/kientruc-xahoi/nha-o-xa-hoi-khai-niem-moi-va-nhung-noi-ham-cu.html>.
7. Hulchanski JD. The concept of housing affordability: six contemporary uses of the housing expenditure-to-income ratio. *Hous Stud*. 1995;10(4):471-91; Available from: <https://doi.org/10.1080/02673039508720833>.
8. Megbolugbe I, Marks A, Schwartz M. The economic theory of housing demand: a Critical Review. *J Real Estate Res*. 1991;6(3):381-93; Available from: <https://doi.org/10.1080/10835547.1991.12090650>.
9. Jewkes M, Delgado L. Weaknesses of housing affordability indices used by practitioners. *J Financ Couns Plan*. 2010;21(1);.
10. Ram P, Needham B. The provision of affordable housing in India: are commercial developers interested? *Habitat Int*. 2016;55:100-8; Available from: <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2016.03.002>.
11. Li J. Recent trends on housing affordability research: where we are up to? *Urban Research Group from CityU on cities working paper series No. 5/2014*; 2014; Available from: <https://doi.org/10.2139/ssrn.2555439>.
12. World B. Can new technology solve the global housing crisis?; 2021; Available from: <https://blogs.worldbank.org/sustainablecities/can-new-technology-solve-global-housing-crisis>.
13. Geithner TF. Stress test: reflections on financial crises. *Crown Publishing Group*; 2015;.



14. Rogers D. The geopolitics of real estate: reconfiguring property, capital and rights. Rowman & Littlefield Publishing Group; 2016;.
15. Lennartz C. Housing wealth and welfare state restructuring: between asset-based welfare and the social investment strategy. In: Housing wealth and welfare. Edward Elgar Publishing; 2017. p. 108-32; Available from: <https://doi.org/10.4337/9781785360961.00014>.
16. Anacker KB. Introduction: housing affordability and affordable housing. Int J Hous Policy. 2019;19(1):1-16; Available from: <https://doi.org/10.1080/19491247.2018.1560544>.
17. Bramley G. The sudden rediscovery of housing supply as a key policy challenge. Hous Stud. 2007;22(2):221-41; Available from: <https://doi.org/10.1080/02673030601132847>.
18. Lind H. Åtkomliga bostäder [Affordable housing]. Stock. SNS Förlag; 2016;.
19. Caldera A, Johansson Å. The price responsiveness of housing supply in OECD countries. J Hous Econ. 2013;22(3):231-49; Available from: <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2013.05.002>.
20. Fingleton B. Housing supply, housing demand, and affordability. Urban Stud. 2008;45(8):1545-63; Available from: <https://doi.org/10.1177/0042098008091490>.
21. Gibb K. Delivering new affordable housing in the age of austerity: housing policy in Scotland. Int J Hous Mark Anal. 2011;4(4):357-68; Available from: <https://doi.org/10.1108/17538271111172157>.

# Affordable housing in Ho Chi Minh City: A demand analysis

Tran Hung Son, Huynh Thi Ngoc Ly\*, Luu Bich Thu

## ABSTRACT

Affordable housing, targeting low- and mid-income households, has been emerging as a key concept in housing policy in a wide range of countries. Over the past several years, Ho Chi Minh City has also enacted policies so as to develop affordable housing for households. Although certain accomplishments have been progressed in developing affordable housing for inhabitants, this procedure also encounters various obstacles, namely an affordable housing supply shortage and low households's ability to pay. The purpose of this study is to analyze housing market trends in HCMC, analyze housing supply, and identify barriers to the supply of housing for middle- and low-income households in HCMC. The analysis results show that: (1) the house price that households can afford has continuously increased; (2) the analysis results show that the Q3-Q4 income segments can afford housing in the range of VND 500 to 900 million. If 50% of the loan interest rate is subsidized, the affordability will increase by VND 200-300 million. Households in groups Q1 and Q2 that do not yet have land or housing face the greatest affordability shortfall. From these analysis results, further policy implications are recommended.

**Key words:** affordable housing, housing demand, payment ability, Ho Chi Minh City

---

University of Economics and Law,  
VNU-HCM, Vietnam

## Correspondence

**Huynh Thi Ngoc Ly**, University of  
Economics and Law, VNU-HCM,  
Vietnam

Email: lyhtn@uel.edu.vn

## History

- Received: 27-6-2023
- Accepted: 23-11-2023
- Published Online: 31-12-2023

## DOI :

<https://doi.org/10.32508/stdjelm.v7i4.1274>



## Copyright

© VNUHCM Press. This is an open-access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution 4.0 International license.



**Cite this article :** Son TH, Ly HT N, Thu L B. **Affordable housing in Ho Chi Minh City: A demand analysis** . *Sci. Tech. Dev. J. - Eco. Law Manag.* 2023; 7(4):4842-4851.