



ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

**CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở
TỈNH ĐẮK LẮK GIAI ĐOẠN 2021-2030
ĐỊNH HƯỚNG ĐẾN NĂM 2045**



ĐẮK LẮK, NĂM 2022

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở
TỈNH ĐẮK LẮK GIAI ĐOẠN 2021-2030
ĐỊNH HƯỚNG ĐẾN NĂM 2045

(DỰ THẢO)

(Đính kèm Công văn số /SXD-QLN ngày /10/2022 của Sở Xây dựng
về việc Tổ chức lấy ý kiến Dự thảo Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đắk
Lắk giai đoạn 2021-2030, định hướng đến năm 2045)

CHỦ ĐẦU TƯ
SỞ XÂY DỰNG TỈNH
ĐẮK LẮK

ĐƠN VỊ THỰC HIỆN
VIỆN NGHIÊN CỨU KINH TẾ
XÂY DỰNG VÀ ĐÔ THỊ

NĂM 2022

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	6
1. Sự cần thiết xây dựng Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đắk Lắk giai đoạn 2021-2030, định hướng đến năm 2045	6
2. Các căn cứ xây dựng Chương trình	8
3. Phạm vi nghiên cứu	9
4. Mục tiêu, yêu cầu	9
CHƯƠNG I: NHỮNG YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG TỚI NHÀ Ở TẠI TỈNH ĐẮK LẮK	12
1.1. Điều kiện tự nhiên và đơn vị hành chính	12
1.1.1. Vị trí địa lý.....	12
1.1.2. Đặc điểm địa hình, đất đai	13
1.1.3. Đơn vị hành chính	17
1.2. Đặc điểm xã hội	18
1.2.1. Đặc điểm phân bố dân cư và mật độ dân số	18
1.2.2. Mức độ di cư.....	19
1.2.3. Lao động	21
1.2.4. Dân tộc.....	23
1.2.5. Yếu tố văn hóa khác	24
1.3. Các yếu tố kinh tế	25
1.3.1. Tình hình kinh tế.....	25
1.3.2. Cơ cấu và hướng dịch chuyển kinh tế	25
1.3.3. Mức sống người dân	26
1.3.4. Thu hút vốn đầu tư.....	27
1.4. Phát triển cơ sở hạ tầng.....	29
1.4.1. Cơ sở hạ tầng kỹ thuật	29
1.4.2. Cơ sở hạ tầng xã hội	32
1.5. Vai trò của các thành phố/thị xã trong bối cảnh phát triển nhà ở	35
CHƯƠNG II: PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG NHÀ Ở TỈNH ĐẮK LẮK	37
2.1. Tóm lược quá trình hình thành và phát triển nhà ở tại Đắk Lắk.....	37
2.2. Số liệu thực trạng nhà ở	38
2.3. Thực trạng nhà ở theo loại hình nhà ở	43

2.4. Thực trạng nhà ở phân theo đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội và các chương trình mục tiêu.....	43
2.5. Thực trạng thị trường bất động sản.....	49
2.6. Thực trạng về công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng liên quan đến phát triển nhà ở	51
2.7. Đánh giá chung về thực trạng nhà ở	55
CHƯƠNG III: DỰ BÁO NHU CẦU NHÀ Ở, KHẢ NĂNG CUNG ỨNG VÀ QUAN ĐIỂM PHÁT TRIỂN NHÀ Ở	59
3.1. Nhu cầu nhà ở năm 2025 và năm 2030.....	59
3.1.1. Dự báo nhu cầu nhà ở.....	59
3.1.2. Dữ liệu đầu vào các mô hình	61
3.1.3. Kết quả chạy thử nghiệm các mô hình	61
3.1.4. Nhu cầu nhà ở riêng lẻ và chung cư	64
3.1.5. Nhu cầu nhà ở cho nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội	65
3.1.6. Ước tính nhu cầu nhà ở và khả năng chi trả	69
3.1.7. Nhu cầu về vốn đầu tư.....	70
3.1.8. Nhu cầu về diện tích đất	74
3.2. Quan điểm, mục tiêu phát triển nhà ở và một số chỉ tiêu cụ thể.....	75
3.2.1. Quan điểm phát triển nhà ở	75
3.2.2. Mục tiêu phát triển nhà ở.....	76
3.2.3. Chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân.....	76
3.2.4. Chỉ tiêu diện tích nhà ở tăng thêm.....	77
3.2.5. Chỉ tiêu chất lượng nhà ở toàn tỉnh	78
3.2.6. Chỉ tiêu phát triển nhà ở phân theo khu vực, địa phương	78
3.2.7. Chỉ tiêu nhà ở đầu người tối thiểu.	86
CHƯƠNG IV: ĐỊNH HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP THỰC HIỆN CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở	87
4.1. Những định hướng phát triển nhà ở tỉnh Đắk Lắk giai đoạn 2021-2030, định hướng đến năm 2045	87
4.1.1. Định hướng phát triển chung.....	87
4.1.2. Định hướng phát triển nhà ở theo khu vực.....	89
4.1.3. Định hướng phát triển các loại nhà ở	90

4.2. Các nhóm giải pháp thực hiện giai đoạn 2021-2030, định hướng đến năm 2045 ..	92
4.2.1. Các giải pháp phát triển nhà ở theo khu vực	93
4.2.2. Nhóm giải pháp về cơ chế chính sách, cơ cấu tổ chức và quản lý	93
4.2.3. Nhóm giải pháp về phát triển nhà ở cho các nhóm đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội	94
4.2.4. Nhóm giải pháp quy hoạch kiến trúc, chỉnh trang và quản lý phát triển đô thị	96
4.2.5. Nhóm giải pháp về khoa học công nghệ, vật liệu.....	98
4.2.6. Nhóm giải pháp về tài chính nhà ở.....	98
4.2.7. Nhóm giải pháp về đất đai.....	99
4.2.8. Nhóm giải pháp về cơ sở hạ tầng	100
4.2.9. Nhóm giải pháp khác	100
CHƯƠNG V: TỔ CHỨC THỰC HIỆN	105
5.1. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, thị xã.....	105
5.2. Trách nhiệm của các Sở, ban, ngành	106
5.2.1. Trách nhiệm của Sở Xây dựng	106
5.2.2. Sở Tài nguyên và Môi trường	106
5.2.3. Sở Kế hoạch và Đầu tư.....	107
5.2.4. Sở Tài chính.....	107
5.2.5. Sở Lao động, Thương binh và Xã hội	107
5.2.6. Sở Nội vụ	108
5.2.7. Sở Giao thông - Vận tải.....	108
5.2.8. Ban Quản lý Các Khu công nghiệp tỉnh.....	108
5.2.9. Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh.....	108
5.3. Trách nhiệm của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc và các đoàn thể.....	108
5.4. Ban chỉ đạo chính sách nhà ở và thị trường bất động sản	108
5.5. Trách nhiệm của Chủ đầu tư các dự án đầu tư xây dựng nhà ở	109
KẾT LUẬN	110
PHỤ LỤC 1: DANH MỤC DỰ ÁN NHÀ Ở ĐANG TRIỂN KHAI	111
PHỤ LỤC 2: VỊ TRÍ DỰ KIẾN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở.....	115

DANH MỤC BẢNG

Bảng 1. Bảng phân bố diện tích tự nhiên tỉnh Đắk Lắk năm 2020	15
Bảng 2. Các đơn vị hành chính phân theo huyện, thị xã, thành phố	17
Bảng 3. Diện tích, dân số và mật độ dân số tỉnh Đắk Lắk năm 2020	18
Bảng 4. Tình hình biến động dân số tại khu vực đô thị và nông thôn giai đoạn 2015-2020	20
Bảng 5. Dân số tỉnh Đắk Lắk phân theo đơn vị hành chính năm 2015 và năm 2020 ...	21
Bảng 6. So sánh số lượng nhà ở giai đoạn 2016 - 2020	38
Bảng 7. Phân loại vật liệu chính cấu thành để phân loại nhà ở trong các cuộc Tổng Điều tra Dân số và Nhà ở giữa kỳ năm 2014 trở về trước	39
Bảng 8. So sánh tỷ lệ hộ có nhà ở năm 2020 phân theo loại nhà trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk với một số tỉnh Tây Nguyên.....	40
Bảng 9. Lượng giao dịch bất động sản để bán qua công chứng.....	50
Bảng 10. Hiện trạng diện tích nhà ở bình quân đầu người qua các giai đoạn 2009-2020	63
Bảng 11. Dự báo diện tích nhà ở bình quân đầu người đến năm 2025 và năm 2030 ...	63
Bảng 12. Tổng diện tích nhà ở của tỉnh qua các giai đoạn.....	64
Bảng 13. Tổng diện tích nhà ở tỉnh qua các giai đoạn	64
Bảng 14. Nhu cầu phát triển nhà ở chung cư và riêng lẻ	64
Bảng 15. Nhu cầu hỗ trợ nhà ở cho hộ người có công giai đoạn 2021- 2030.....	65
Bảng 16. Nhu cầu hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo giai đoạn 2021- 2030	66
Bảng 17. Bảng thống kê mức thu nhập và chi tiêu từ năm 2012-2020	69
Bảng 18. Dự báo thu nhập bình quân đầu người theo từng nhóm thu nhập trong các giai đoạn	70
Bảng 19. Dự báo chi tiêu đời sống bình quân đầu người trong các giai đoạn	70
Bảng 20. Dự báo khả năng tích lũy của các nhóm thu nhập	71
Bảng 21. Xuất vốn đầu tư xây dựng.....	72
Bảng 22. Nhu cầu và cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2021-2025.....	72
Bảng 23. Nhu cầu và cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2026-2030.....	73
Bảng 24. Quỹ đất phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030.....	75

DANH MỤC BIỂU ĐỒ

Biểu đồ 1. Cơ cấu hiện trạng sử dụng đất tỉnh Đắk Lắk năm 2020	16
Biểu đồ 2. Lực lượng lao động trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.....	23
Biểu đồ 3. Tốc độ tăng trưởng GRDP theo giá so sánh 2010	26
Biểu đồ 4. Một số chỉ tiêu về mức sống dân cư	27
Biểu đồ 5. Cơ cấu vốn đầu tư trên địa bàn theo giá hiện hành.....	28
Biểu đồ 6. Lượng giao dịch bất động sản để bán qua công chứng.....	50

DANH MỤC HÌNH

Hình 1. Bản đồ hành chính tỉnh Đắk Lắk.....	12
---	----

MỞ ĐẦU

1. Sự cần thiết xây dựng Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đắk Lắk giai đoạn 2021-2030, định hướng đến năm 2045

Thực hiện Luật nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014; Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội các văn bản liên quan khác, Hội đồng nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã ban hành Nghị quyết số 13/2016/NQ-HĐND ngày 14/12/2016 về Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đắk Lắk đến năm 2020, định hướng đến năm 2030. Căn cứ Nghị quyết trên, Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã ban hành Quyết định số 891/QĐ-UBND ngày 12/04/2017 về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đắk Lắk đến năm 2020, định hướng đến năm 2030.

Qua 05 năm triển khai thực hiện (giai đoạn 2015-2020) Chương trình phát triển nhà ở tỉnh đã thực hiện chỉ tiêu nhà ở trong kế hoạch phát triển kinh tế xã hội địa phương; thực hiện chính sách hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng chính sách; thu hút các nguồn lực đầu tư các dự án phát triển nhà ở, từng bước đáp ứng yêu cầu bảo đảm an sinh xã hội; phát triển đô thị và lành mạnh thị trường bất động sản. Tuy nhiên, điều kiện kinh tế xã hội của địa phương còn khó khăn, tác động đến chỉ tiêu phát triển nhà ở chưa đạt trong mục tiêu đề ra.

Gần đây, các văn bản pháp luật mới được ban hành như: Luật số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc hội ban hành Luật Đầu tư; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc hội ban hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13; Luật số 64/2020/QH14 ngày 18/6/2020 của Quốc hội ban hành Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư; Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ ban hành Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021 của Thủ tướng Chính phủ Phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045. Trong thời gian tổ chức thực hiện Chương trình, đã có hàng loạt các cơ chế, chính sách và quy định của pháp luật liên quan đến nhà ở có sự thay đổi, dẫn đến việc cần phải điều chỉnh các chỉ tiêu liên quan đến công tác phát triển nhà ở trong Chương trình cho phù hợp với cơ chế, chính sách và quy định mới.

Khoản 1 Điều 1 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ bổ sung khoản 2a vào sau khoản 2 Điều 4 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ, tại điểm a quy định: *“Trước thời hạn 06 tháng, tính đến khi hết giai đoạn thực hiện chương trình phát triển nhà ở theo quy định đã được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải tổ chức xây dựng chương trình phát triển nhà ở mới để trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua theo quy định của pháp luật về nhà ở; sau khi chương trình phát triển nhà ở được thông qua, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải phê duyệt chương trình và tổ chức xây dựng, phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương theo quy định của pháp luật về nhà ở.*

Trường hợp do thay đổi nội dung Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia hoặc thay đổi quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương hoặc phải điều chỉnh nội dung chương trình phát triển nhà ở cho phù hợp với tình hình thực tế của địa phương thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức xây dựng nội dung điều chỉnh chương trình và trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua;”

Mặt khác, UBND tỉnh Đắk Lắk đã ban hành và tổ chức thực hiện các đề án như: Xây dựng và phát triển thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045; Phê duyệt nhiệm vụ lập Quy hoạch tỉnh Đắk Lắk thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; Phê duyệt Điều chỉnh, bổ sung quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Đắk Lắk đến năm 2020 và định hướng giai đoạn 2021-2030; ...

Bên cạnh đó, Chương trình phát triển nhà ở tỉnh được UBND tỉnh Đắk Lắk phê duyệt tại Quyết định số 891/QĐ-UBND ngày 12/04/2017 chưa có hệ thống chỉ tiêu phát triển nhà ở cụ thể cho giai đoạn sau năm 2020 (bao gồm diện tích nhà ở tăng thêm, chỉ tiêu phát triển các loại nhà ở thương mại, nhà xã hội, nhà ở tái định cư, nhà ở công vụ...). Vì vậy để có cơ sở quản lý, cần phải bổ sung chỉ tiêu phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030.

Để thực hiện tốt công tác quản lý phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh trong thời gian tới cần thiết phải có sự nghiên cứu xây dựng Chương trình phát triển nhà ở trong giai đoạn mới và đưa ra những dự báo phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội trong thời kỳ mới; đề xuất những giải pháp khắc phục những khó khăn, vướng mắc còn tồn tại và thúc đẩy phát triển nhà ở trong ngắn và trung hạn.

Đây là tiền đề để xây dựng Kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh đến năm 2025 và hàng năm phù hợp với các quy hoạch, kế hoạch được phê duyệt; phù hợp với tốc độ phát triển kinh tế - xã hội; đề xuất được những vị trí phát triển nhà ở phù hợp để thực hiện chấp thuận đầu tư theo quy định của pháp luật.

Vì vậy, việc xây dựng “Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đắk Lắk giai đoạn 2021-2030, định hướng đến năm 2045” là hết sức cần thiết.

2. Các căn cứ xây dựng Chương trình

- Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;
- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;
- Luật Xây dựng số 50/2014QH13 ngày 18/6/2014;
- Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;
- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/04/2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg ngày 26/4/2013 của Thủ tướng Chính phủ về việc hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở;
- Quyết định số 03/2022/QĐ-TTg ngày 18/02/2022 của Thủ tướng Chính phủ về tiêu chuẩn, định mức nhà ở công vụ;
- Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg ngày 10/8/2015 của Thủ tướng Chính phủ về chính sách hỗ trợ nhà ở đối với hộ nghèo theo chuẩn nghèo giai đoạn 2011-2015 (Chương trình hỗ trợ hộ nghèo về nhà ở theo Quyết định số 167/2008/QĐ-TTg giai đoạn 2);
- Quyết định số 286/QĐ-TTg ngày 09/3/2018 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh, bổ sung Quy hoạch tổng thể phát triển Kinh tế - Xã hội tỉnh Đắk Lắk đến năm 2020 và định hướng giai đoạn 2021-2030;
- Quyết định số 915/QĐ-TTg ngày 30/6/2020 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt nhiệm vụ lập Quy hoạch tỉnh Đắk Lắk đến thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045;

- Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 về việc Hướng dẫn thực hiện một số nội dung của luật nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

- Thông tư số 139/2016/TT-BTC ngày 16/9/2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; hoàn trả lại hoặc khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính cho chủ đầu tư khi đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và phương pháp xác định tiền sử dụng đất phải nộp khi người mua, thuê mua được phép bán lại nhà ở xã hội;

- Thông tư số 07/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng về việc Sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều của Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 và Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/2/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

- Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

- Nghị quyết Đại hội Đảng bộ tỉnh Đắk Lắk lần thứ XVII (2020-2025);

- Quyết định số 891/QĐ-UBND ngày 12/04/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đắk Lắk đến năm 2020, định hướng đến năm 2030;

- Công văn số 283/BC-SXD của Sở Xây dựng tỉnh Đắk Lắk ngày 18/5/2020 về việc Báo cáo tổng kết 05 năm thực hiện Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đắk Lắk đến năm 2020, định hướng đến năm 2030.

3. Phạm vi nghiên cứu

a) Phạm vi về không gian: Nghiên cứu trên địa bàn toàn tỉnh Đắk Lắk.

b) Phạm vi về thời gian: Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đắk Lắk giai đoạn 2021-2030, định hướng đến năm 2045.

4. Mục tiêu, yêu cầu

4.1. Mục tiêu

- Đánh giá thực trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh đến năm 2020;

- Dự báo nhu cầu nhà ở của các nhóm đối tượng đến năm 2030 bao gồm: người có công với cách mạng; người nghèo khu vực nông thôn; người thu nhập thấp tại đô thị; nhà ở cho cán bộ công chức, viên chức; nhà ở cho sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang; nhà ở công nhân tại các khu công nghiệp; nhà ở sinh viên, học sinh và các đối tượng đặc biệt khó khăn trên địa bàn tỉnh từng giai đoạn làm cơ sở lập kế hoạch phát triển phù hợp;

- Đưa ra dự báo về mục tiêu phát triển nhà ở đến năm 2045;

- Dự báo quỹ đất cần thiết để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở của tỉnh;

- Xây dựng hệ thống giải pháp phù hợp với tình hình cụ thể của tỉnh, dựa trên các mục tiêu được đề ra nhưng vẫn đảm bảo được tính bền vững cho công tác phát triển nhà ở;

- Làm cơ sở để quản lý công tác phát triển nhà ở và triển khai thực hiện các dự án nhà ở trên địa bàn tỉnh; thu hút các nguồn vốn đầu tư phát triển nhà ở;

- Thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh.

4.2. Yêu cầu

- Đánh giá thực trạng các loại nhà ở (nhà ở riêng lẻ, nhà chung cư), nhà ở của các nhóm đối tượng trên địa bàn;

- Phân tích, đánh giá kết quả, tồn tại, nguyên nhân, các khó khăn, vướng mắc trong công tác phát triển và quản lý nhà ở, công tác quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng liên quan đến phát triển nhà ở của địa phương;

- Xác định nhu cầu về nhà ở (số lượng, loại nhà, tổng diện tích sàn xây dựng); nhu cầu về diện tích đất để xây dựng các loại nhà ở của từng khu vực trên địa bàn; trong đó cần xác định cụ thể nhu cầu về nhà ở của các nhóm đối tượng; nhu cầu về vốn (vốn ngân sách nhà nước và các nguồn vốn khác) để đầu tư xây dựng nhà ở;

- Xác định các chỉ tiêu về phát triển nhà ở (bao gồm diện tích nhà ở bình quân đầu người, chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở tối thiểu, số lượng, diện tích sàn nhà ở xây dựng mới của từng loại nhà ở, chất lượng nhà ở tại đô thị và nông thôn);

- Tại khu vực đô thị thì phải xác định rõ các yêu cầu, mối liên hệ giữa phát triển nhà ở với yêu cầu về phát triển đô thị;

- Các giải pháp để thực hiện chương trình, trong đó nêu rõ các giải pháp về cơ chế chính sách nhà ở do địa phương ban hành, quy hoạch xây dựng, bố trí quỹ đất và hình thức đầu tư xây dựng các loại nhà ở, giải pháp khoa học, công nghệ xây dựng để giảm chi phí xây dựng, huy động các nguồn vốn, cơ chế ưu

đãi tài chính, đất đai, phương án thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội cho từng nhóm đối tượng theo quy định tại Điều 49 của Luật Nhà ở;

- Tiến độ thực hiện và trách nhiệm của các cơ quan chức năng của địa phương trong việc thực hiện chương trình;

- Các nội dung khác có liên quan.

CHƯƠNG I: NHỮNG YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG TỚI NHÀ Ở TẠI TỈNH ĐẮK LẮK

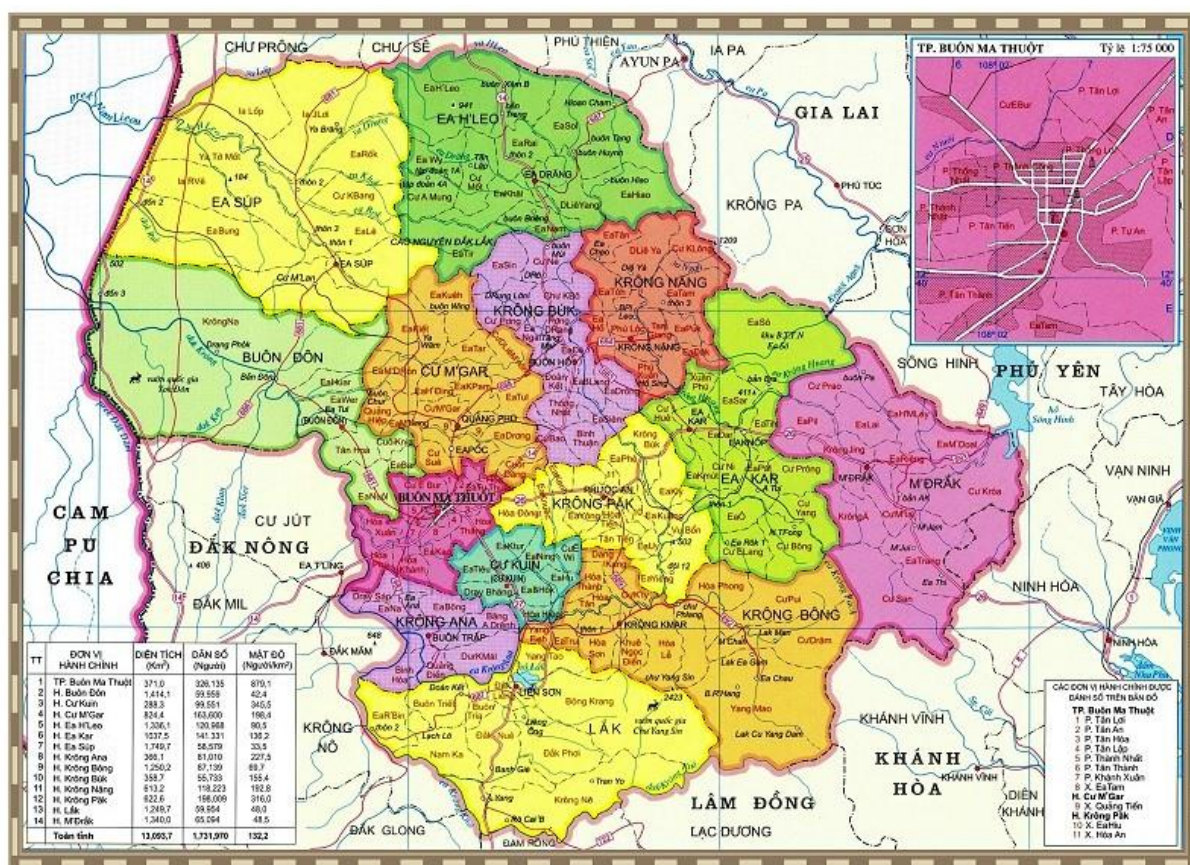
1.1. Điều kiện tự nhiên và đơn vị hành chính

1.1.1. Vị trí địa lý

Đắk Lắk là tỉnh miền núi vùng Tây Nguyên, đầu nguồn của hệ thống sông Sêrêpôk và một phần của sông Ba, nằm trong khoảng tọa độ địa lý từ 107°28'57" đến 108°59'37" độ kinh Đông và từ 12°9'45" đến 13°25'06" độ vĩ Bắc, có độ cao trung bình 400 – 800 mét so với mặt nước biển, nằm cách Hà Nội 1.410 km và cách Thành phố Hồ Chí Minh 350 km.

- Phía Bắc giáp tỉnh Gia Lai;
- Phía Đông giáp Phú Yên và Khánh Hoà;
- Phía Nam giáp Lâm Đồng và Đắk Nông;
- Phía Tây giáp Campuchia.

Hình 1. Bản đồ hành chính tỉnh Đắk Lắk



Nguồn: UBND tỉnh Đắk Lắk

Đắk Lắk nằm ở trung tâm vùng Tây Nguyên, có vị trí địa lý đặc biệt quan trọng về an ninh, chính trị, kinh tế, văn hóa - xã hội của cả nước. Địa bàn đi lại

thuận lợi, có cả đường bộ và đường hàng không. Đường Quốc lộ 14 nối Đăk Lăk với các tỉnh phía Nam và phía Bắc, là con đường huyết mạch của tỉnh đi từ Plâyku qua trung tâm thành phố Buôn Ma Thuột xuống Bình Phước, Thành phố Hồ Chí Minh. Đăk Lăk còn có Quốc lộ 26 nối thành phố Buôn Ma Thuột với các huyện Krông Pắc, Ea Kar, M'Drăk đến tỉnh Khánh Hòa; Quốc lộ 27 kéo dài nối trung tâm tỉnh với huyện Lăk ở phía Nam và thành phố Đà Lạt (tỉnh Lâm Đồng). Hệ thống đường giao thông khá nhiều và hoàn chỉnh đi lại rất thuận lợi. Đường hàng không đã có từ lâu và hiện nay được đầu tư, nâng cấp, thường xuyên đón các đoàn khách quốc tế và trong nước.

1.1.2. Đặc điểm địa hình, đất đai

a. Về địa hình

Đăk Lăk nằm về phía Tây dãy Trường Sơn, địa hình cao nguyên với các dãy núi cao bao bọc 2 phía Đông và Nam, vùng trung tâm tương đối bằng phẳng với cao nguyên đất đỏ bazan Buôn Ma Thuột, địa hình có hướng thấp dần từ Đông Nam sang Tây Bắc theo hướng sông Sêrêpôk bắt nguồn ở phía Đông, chảy sang phía Tây rồi đổ vào sông Mê Kông thuộc lãnh thổ Campuchia. Địa hình đa dạng đồi núi xen kẽ bình nguyên và thung lũng, khái quát có thể chia thành các dạng địa hình chính sau:

*** Địa hình vùng núi:**

Vùng núi cao Chư Yang Sin: Nằm ở phía Đông Nam với diện tích xấp xỉ bằng $\frac{1}{4}$ diện tích tự nhiên toàn tỉnh, ngăn cách giữa cao nguyên Buôn Ma Thuột và cao nguyên Lâm Viên (Lâm Đồng), vùng có nhiều dãy núi cao trên 1.500 m, cao nhất là đỉnh Chư Yang Sin 2.445 m, có đỉnh nhọn, dốc đứng, địa hình hiểm trở. Đây là vùng sinh thủy lớn nhất, đầu nguồn của các con sông lớn như Krông Ana, Krông Nô và là vùng có thảm thực vật rừng thường xanh quanh năm.

Vùng núi thấp, trung bình Chư Dơ Jiu: Nằm ở phía Đông Bắc, ngăn cách thung lũng sông Ba (Gia Lai) và cao nguyên Buôn Ma Thuột, độ cao trung bình 600 – 700 m, đỉnh Chư Dơ Jiu cao 1.103 m. Địa hình bào mòn, xâm thực, thực vật gồm các loại cây tái sinh, rừng thưa và đất canh tác nông nghiệp.

*** Địa hình cao nguyên:**

Chiếm phần lớn diện tích tự nhiên, địa hình bằng phẳng, đường Quốc lộ 14 gần như là đỉnh phân thủy, cao ở giữa và thấp dần về hai phía, địa hình thấp dần từ Đông Bắc xuống Tây Nam. Toàn tỉnh có 2 cao nguyên lớn là Cao nguyên Buôn Ma Thuột – Ea H'leo và Cao nguyên M'Drăk.

*** Địa hình bán bình nguyên Ea Súp:**

Là vùng đất rộng lớn nằm ở phía Tây tỉnh, tiếp giáp với các cao nguyên diện tích gần 500 nghìn ha. Bề mặt ở đây bị bóc mòn, có địa hình khá bằng phẳng, đồi lượn sóng nhẹ, độ cao trung bình 180 m, dốc dần về hướng Tây, độ dốc chủ yếu 0 - 8°, có một vài dãy núi nhô lên như Yôk Đôn cao 470 m, dãy Chư M'Lang cao 455 m chạy dài hình vòng cung từ phía Tây huyện Cư M'gar kéo dài qua huyện Buôn Đôn, Ea Súp...

Phần lớn đất đai của bán bình nguyên Ea Súp là đất phiến thạch, phiến sét, xám, tầng mỏng và đặc trưng thực vật là rừng khộp rụng lá vào mùa khô. Đây là vùng khô hạn, có hệ sinh thái rừng khộp đặc trưng cần được bảo tồn, vùng ven sông Ea H'leo, Ea Súp có tiềm năng về sản xuất lương thực nếu được đầu tư xây dựng thủy lợi quy mô lớn.

*** Địa hình vùng bằng trũng Krông Pắc - Lắc - Buôn Tráp:**

Nằm ở phía Đông Nam, giữa cao nguyên Buôn Ma Thuột và dãy núi cao Chư Yang Sin, độ cao trung bình 400 – 500 m. Đây là thung lũng của lưu vực sông Sêrêpôk hình thành các vùng bằng trũng chạy theo các con sông Krông Pắc, Krông Ana, Krông Nô với cánh đồng Lắc - Buôn Tráp rộng khoảng 20.000 ha, đây là vùng trũng bị lũ lụt vào các tháng 9, 10 hàng năm.

b. Về đất đai

Một trong những tài nguyên lớn được thiên nhiên ưu đãi cho Đắk Lắk đó là tài nguyên đất. Toàn tỉnh có diện tích tự nhiên là 1.307.041 ha, trong đó chủ yếu là nhóm đất xám, đất đỏ bazan và một số nhóm khác như: đất phù sa, đất gley, đất đen.

Các đất hình thành từ đá bazan có độ phì khá cao (pH/H₂O từ trung tính đến chua, đậm và lân tổng số khá). Sự đồng nhất cao giữa độ phì nhiêu tự nhiên và độ phì nhiêu thực tế của các nhóm đất và loại đất, được phân bố trên cao nguyên Buôn Ma Thuột trải dài khoảng 90 km theo hướng Đông Bắc - Tây Nam và rộng khoảng 70 km. Phía Bắc cao nguyên này (huyện Ea H'Leo) cao gần 800 m, phía Nam cao 400 m, càng về phía Tây chỉ còn 300 m, bề mặt cao nguyên rất bằng phẳng chỉ còn điểm một vài đồi núi.

- Nhóm đất phù sa (Fuvisols): Được hình thành và phân bố tập trung ven các sông suối trong tỉnh. Tính chất của loại đất này phụ thuộc vào sản phẩm phong hoá của mẫu chất.

- Nhóm đất Gley (Gleysols): Phân bố tập trung ở các khu vực thấp trũng thuộc các huyện Lắc, Krông Ana và Krông Bông.

- Nhóm đất xám (Acrisols): Là nhóm lớn nhất trong số các nhóm đất có mặt tại Đắk Lắk, phân bố ở hầu hết các huyện.

- Nhóm đất đỏ (Ferrasol, trong đó chủ yếu là đất đỏ bazan): Là nhóm đất chiếm diện tích lớn thứ hai (sau đất xám) chiếm tới 55,6% diện tích đất đỏ bazan toàn Tây Nguyên. Đất đỏ bazan còn có tính chất cơ lý tốt, kết cấu viên cục độ xộp bình quân 62 - 65%, khả năng giữ nước và hấp thu dinh dưỡng cao... rất thích hợp với các loại cây công nghiệp có giá trị kinh tế như cà phê, cao su, chè, hồ tiêu... và nhiều loại cây ăn quả, cây công nghiệp ngắn ngày khác. Đây là một lợi thế rất quan trọng về điều kiện phát triển nông nghiệp của tỉnh Đắk Lắk.

Bảng 1. Bảng phân bố diện tích tự nhiên tỉnh Đắk Lắk năm 2020

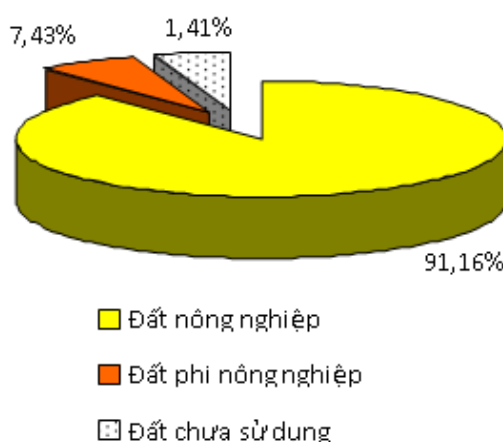
Đơn vị: ha

Stt	Đơn vị hành chính cấp huyện	Tổng diện tích	Đất sản xuất nông nghiệp	Đất lâm nghiệp	Đất chuyên dùng	Đất ở
	Toàn tỉnh	1.307.041	657.728	528.346	57.630	16.067
1	TP. Buôn Ma Thuột	37.710	27.537	618	5.193	2.596
2	Huyện Ea H'Leo	133.408	80.550	41.999	4.279	1.189
3	Huyện Ea Súp	176.532	83.147	76.959	4.883	777
4	Huyện Krông Năng	61.462	46.522	9.341	2.590	1.267
5	Huyện Krông Búk	35.768	32.418	210	1.670	656
6	Huyện Buôn Đôn	141.014	27.951	105.790	4.218	624
7	Huyện Cư M'Gar	82.450	67.201	6.502	5.515	1.399
8	Huyện Ea Kar	103.700	56.065	37.092	5.357	1.476
9	Huyện M'Drăk	128.439	38.155	80.218	5.411	650
10	Huyện Krông Pắc	62.576	50.029	2.809	6.155	1.763
11	Huyện Krông Bông	125.695	42.369	73.602	2.501	686
12	Huyện Krông Ana	35.590	26.962	4.558	2.264	650
13	Huyện Lắk	125.606	29.757	87.833	3.349	536
14	Huyện Cư Kuin	28.830	24.030	767	2.414	952
15	Thị xã Buôn Hồ	28.261	25.035	48	1.831	846

Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Đắk Lắk

Biểu đồ 1. Cơ cấu hiện trạng sử dụng đất tỉnh Đắk Lắk năm 2020

CƠ CẤU SỬ DỤNG QUỸ ĐẤT NĂM 2021



c. Khí hậu và sự biến đổi khí hậu

Khí hậu toàn tỉnh được chia thành hai tiểu vùng. Vùng phía Tây Bắc có khí hậu nắng nóng, khô hanh về mùa khô; vùng phía Đông và phía Nam có khí hậu mát mẻ, ôn hoà. Khí hậu sinh thái nông nghiệp của tỉnh được chia ra thành 6 tiểu vùng:

- Tiểu vùng bình nguyên Ea Súp chiếm 28,43% diện tích tự nhiên.
- Tiểu vùng cao nguyên Buôn Ma Thuột – Ea H’Leo chiếm 16,17% diện tích tự nhiên.
- Tiểu vùng đồi núi và cao nguyên M’Drăk chiếm 15,82% diện tích tự nhiên.
- Tiểu vùng đất ven sông Krông Ana – Sêrêpôk chiếm 14,51% diện tích tự nhiên.
- Tiểu vùng núi cao Chư Yang Sin chiếm 3,98% diện tích tự nhiên.
- Tiểu vùng núi Rlang Dja chiếm 3,88% diện tích tự nhiên.

Nhìn chung khí hậu khác nhau giữa các dạng địa hình và giảm dần theo độ cao: vùng dưới 300 m quanh năm nắng nóng, từ 400 – 800 m khí hậu nóng ẩm và trên 800 m khí hậu mát. Tuy nhiên, chế độ mưa theo mùa là một hạn chế đối với phát triển sản xuất nông sản hàng hoá.

Khí hậu chia làm 2 mùa khá rõ rệt là mùa mưa và mùa khô. Mùa mưa thường bắt đầu từ tháng 5 đến tháng 10 kèm theo gió Tây Nam thịnh hành, các tháng có lượng mưa lớn nhất là tháng 7, 8, 9, lượng mưa chiếm 80-90% lượng mưa năm. Riêng vùng phía Đông do chịu ảnh hưởng của Đông Trường Sơn nên

mùa mưa kéo dài hơn tới tháng 11. Mùa khô từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau, trong mùa này độ ẩm giảm, gió Đông Bắc thổi mạnh, bốc hơi lớn, gây khô hạn nghiêm trọng. Lượng mưa trung bình nhiều năm toàn tỉnh đạt từ 1600–1800 mm.

1.1.3. Đơn vị hành chính

Tỉnh Đắk Lắk có 15 đơn vị hành chính cấp huyện (trong đó có 13 huyện, 1 thị xã, 1 thành phố), có 184 xã, phường và thị trấn.

Bảng 2. Các đơn vị hành chính phân theo huyện, thị xã, thành phố

Stt	Đơn vị hành chính cấp huyện	Số đơn vị hành chính cấp xã			
		Tổng số	Phường	Thị trấn	Xã
1	Thành phố Buôn Ma Thuột	21	13	-	8
2	Thị xã Buôn Hồ	12	7	-	5
3	Huyện Buôn Đôn	7	-	-	7
4	Huyện Cư Kuin	8	-	-	8
5	Huyện Cư M'Gar	17	-	2	15
6	Huyện Ea H'Leo	12	-	1	11
7	Huyện Ea Kar	16	-	2	14
8	Huyện Ea Súp	10	-	1	9
9	Huyện Krông Bông	14	-	1	13
10	Huyện Krông Búk	7	-	-	7
11	Huyện Krông Năng	12	-	1	11
12	Huyện Krông Pắc	16	-	1	15
13	Huyện Krông Ana	8	-	1	7
14	Huyện Lắk	11	-	1	10
15	Huyện M'Drăk	13	-	1	12
	Toàn tỉnh	184	20	12	152

Nguồn: Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk

1.2. Đặc điểm xã hội

1.2.1. Đặc điểm phân bố dân cư và mật độ dân số

Dân số trung bình năm 2020 ước tính là 1.886.937 người tăng 14.363 người, tương đương tăng 1,17% so với năm 2019; trong đó: dân số nam 952.219 người, chiếm 50,46%, tăng 1,16%; dân số nữ là 952.219 người, chiếm 49,54%, tăng 1,18%; dân số thành thị là 466.479 người, chiếm 24,82%, tăng 1,57%; dân số nông thôn là 1.420.458 người, chiếm 75,18%, tăng 1,04% so với năm 2019.

Bảng 3. Diện tích, dân số và mật độ dân số tỉnh Đắk Lắk năm 2020

Stt	Địa phương	Diện tích tự nhiên (km ²)	Dân số (người)	Mật độ dân số (người/km ²)
1	Thành phố Buôn Ma Thuột	377,10	380.755	1.009,69
2	Huyện Ea H'Leo	1.334,08	138.093	103,51
3	Huyện Ea Súp	1.765,32	73.085	40,65
4	Huyện Krông Năng	614,61	129.169	207,52
5	Huyện Krông Búk	357,68	66.785	183,66
6	Huyện Buôn Đôn	1.410,14	65.916	46,03
7	Huyện Cư M'Gar	824,50	180.611	216,91
8	Huyện Ea Kar	1.037,00	147.844	140,35
9	Huyện M'Drăk	1.244,48	72.804	58,62
10	Huyện Krông Pắc	625,76	197.605	312,49
11	Huyện Krông Bông	1.256,95	93.866	73,88
12	Huyện Krông Ana	355,90	81.392	226,41
13	Huyện Lắk	1.256,07	71.960	56,42
14	Huyện Cư Kuin	288,30	102.635	352,94
15	Thị xã Buôn Hồ	282,60	100.357	351,18
Toàn tỉnh		13.030,49	1.886.937	144,81

Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Đắk Lắk

Tính đến hết năm 2020, mật độ dân số trung bình toàn tỉnh là 144,81 người/km², phân bố dân cư theo lãnh thổ trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk không đều, trong đó tập trung cao nhất ở 03 đơn vị thành thị là thành phố Buôn Ma Thuột (1.009,69 người/km²), thị xã Buôn Hồ (351,18 người/km²) và huyện Cư Kuin (352,94 người/km²) do đây là các khu vực tập trung các trường đại học, cao đẳng, khu công nghiệp và ngành dịch vụ phát triển nên thu hút lao động tại địa phương cũng như các địa phương khác đến làm việc và học tập.

Phân bố dân cư tại các huyện miền núi như Ea Súp, Buôn Đôn, M'Drăk và huyện Lắk thấp hơn so với mật độ chung của tỉnh, tại huyện Ea Súp là 40,65 người/km², Buôn Đôn là 46,03 người/km², M'Drăk là 58,62 người/km² và huyện Lắk là 56,42 người/km².

Mật độ dân số ảnh hưởng đến nhu cầu nhà ở, khu vực có mật độ dân số cao sẽ có nhu cầu về nhà ở lớn, tạo điều kiện tiên quyết cho thị trường nhà ở và bất động sản phát triển. Các khu vực có mật độ dân số thấp sẽ gặp nhiều khó khăn trong kêu gọi đầu tư, cũng như phát triển nâng cao chất lượng nhà ở, diện mạo đô thị địa phương.

1.2.2. Mức độ di cư

Theo Tổng điều tra dân số và nhà ở tỉnh Đắk Lắk năm 2019, tổng dân số toàn tỉnh liên tục tăng qua các thời kỳ, nhưng dân số di cư chỉ tăng trong giai đoạn 1999-2009, từ 183 ngàn người năm 1999 xuống 110 ngàn người năm 2009, sau đó giảm xuống còn gần 63 ngàn người năm 2019. Tương ứng là tỷ lệ di cư liên tục giảm mạnh từ 14,7% năm 1999 xuống còn 6,8% năm 2009 và giảm mạnh xuống 3,7% năm 2019.

Sự thay đổi về tình hình di cư cho thấy mối liên hệ giữa di cư và sự phát triển kinh tế tại Việt Nam nói chung và tỉnh Đắk Lắk nói riêng. Trong thập kỷ 1989-1999, xu hướng gia tăng di cư chủ yếu do chính sách khuyến khích di dân đến những vùng kinh tế mới, sự chuyển đổi từ kinh tế tập trung bao cấp sang nền kinh tế thị trường, cùng với sự phát triển trong các loại cây công nghiệp như cà phê, hồ tiêu, cao su... phù hợp với khí hậu và thổ nhưỡng vùng đất đỏ bazan đã thu hút dân di cư đến từ các tỉnh thành trên cả nước. Bước sang thập kỷ 1999-2009, di cư trở nên ngày càng phổ biến trong bối cảnh nền kinh tế phát triển mạnh mẽ, kèm theo sự chuyển dịch cơ cấu kinh tế từ nông nghiệp sang công nghiệp và dịch vụ, cũng như sự bùng nổ của các cụm công nghiệp, khu chế xuất. Tuy nhiên, tới thập kỷ 2009-2019, việc thực hiện thành công các chương trình mục tiêu, dự án kinh tế - xã hội tại các địa phương mà điển hình là chương trình mục tiêu xây dựng nông thôn mới đã thu hẹp khoảng cách kinh tế

giữa thành thị và nông thôn, giữa các vùng, miền, qua đó làm giảm số lượng di cư trong giai đoạn này.

So với các cuộc Tổng điều tra trước đây, bức tranh di cư theo vùng năm 2019 cho thấy một số điểm khác biệt. Trong các cuộc Tổng điều tra năm 1999 và 2009, tỉnh luôn được biết đến là vùng nhập cư (tỷ suất di cư thuần dương hay số người nhập cư lớn hơn số người xuất cư). Tuy nhiên, theo kết quả Tổng điều tra năm 2019, Đắk Lắk đã chuyển thành vùng xuất cư (tỷ suất di cư thuần âm hay số người nhập cư nhỏ hơn số người xuất cư); thời kỳ 5 năm trước tổng điều tra 2019 tỷ suất di cư thuần giảm -20,94%. Tỷ suất di cư được biểu thị bằng số người di cư tính cho 1.000 người từ 5 tuổi trở lên tại thời điểm tổng điều tra. Như vậy (tỷ suất nhập cư đã giảm xuống gần 10 người nhập cư/1.000 dân, tỷ suất xuất cư tăng lên gần 31 người xuất cư/1000 dân); tính bình quân 1 năm từ 2014-2019 thì tỷ suất di cư thuần là -4,19%/năm. Đến năm 2020, tỷ suất di cư thuần của toàn tỉnh là -5,7‰ (trong đó: tỷ suất nhập cư là 1,2‰ và tỷ suất xuất cư là 6,9‰).

Bảng 4. Tình hình biến động dân số tại khu vực đô thị và nông thôn giai đoạn 2015-2020

Stt	Đơn vị hành chính	Biến động dân số đô thị giai đoạn 2015-2020	Biến động dân số nông thôn giai đoạn 2015-2020
1	Thành phố Buôn Ma Thuột	19.404	7.091
2	Huyện Ea H'Leo	833	7.605
3	Huyện Ea Súp	1.276	5.157
4	Huyện Krông Năng	672	5.241
5	Huyện Krông Búk	-	4.849
6	Huyện Buôn Đôn	-	3.288
7	Huyện Cư M'Gar	1.467	6.330
8	Huyện Ea Kar	1.095	5.034
9	Huyện M'Drăk	586	2.608
10	Huyện Krông Pắc	517	1.014
11	Huyện Krông Bông	405	3.115

Stt	Đơn vị hành chính	Biến động dân số đô thị giai đoạn 2015-2020	Biến động dân số nông thôn giai đoạn 2015-2020
12	Huyện Krông Ana	355	562
13	Huyện Lắk	562	5.348
14	Huyện Cư Kuin	-	2.180
15	Thị xã Buôn Hồ	1.804	398
Toàn tỉnh		28.976	59.820

Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Đắk Lắk

1.2.3. Lao động

a. Dân số

Tính đến hết năm 2020, dân số trung bình tỉnh Đắk Lắk là 1.886.937 người; trong đó: khu vực thành thị là 466.479 người, khu vực nông thôn 1.420.458 người; tăng 1,04% so với năm 2015 (1.820.149 người), trung bình tăng 0,17%/năm.

Bảng 5. Dân số tỉnh Đắk Lắk phân theo đơn vị hành chính năm 2015 và năm 2020

Stt	Đơn vị hành chính	Năm 2015	Năm 2020
1	Thành phố Buôn Ma Thuột	258.899	380.755
2	Huyện Ea H'Leo	131.138	138.093
3	Huyện Ea Súp	66.652	71.759
4	Huyện Krông Năng	123.256	127.544
5	Huyện Krông Búk	61.936	65.692
6	Huyện Buôn Đôn	62.628	64.913
7	Huyện Cư M'Gar	172.814	178.840
8	Huyện Ea Kar	141.715	145.548
9	Huyện M'Drăk	69.610	72.950

Stt	Đơn vị hành chính	Năm 2015	Năm 2020
10	Huyện Krông Pắc	196.020	195.542
11	Huyện Krông Bông	90.346	92.859
12	Huyện Krông Ana	80.475	80.582
13	Huyện Lắk	66.050	70.862
14	Huyện Cư Kuin	100.455	101.754
15	Thị xã Buôn Hồ	98.155	99.244
Toàn tỉnh		1.820.149	1.886.937

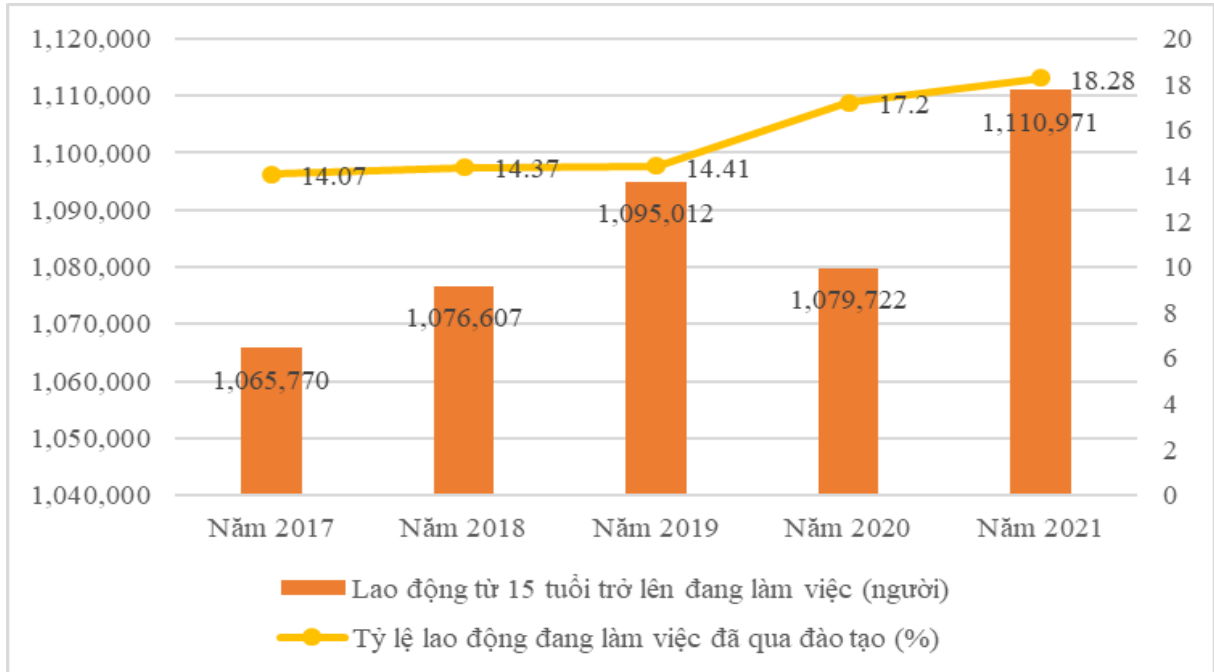
Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Đắk Lắk

Dân số tăng, tỷ lệ dân số từ 15 tuổi trở lên có nhu cầu về nhà ở chiếm tỷ lệ lớn đã tác động trực tiếp đến nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn toàn tỉnh, đặc biệt tại các đơn vị có mật độ dân số cao, tập trung các khu công nghiệp như thành phố Buôn Ma Thuột. Hình thức cho thuê nhà, nhà trọ tại đơn vị này chiếm ưu thế.

b. Số lượng lao động

Theo Niên giám thống kê năm 2020 tỉnh Đắk Lắk có 1.383.746 người từ 15 tuổi trở lên, chiếm 72,48% dân số toàn tỉnh. Lực lượng lao động từ 15 tuổi trở lên là 1.121.488 người, chiếm 58,75% tổng dân số toàn tỉnh, bao gồm 257.026 người ở khu vực thành thị và 864.462 người ở khu vực nông thôn. Lao động đang làm việc trong các ngành kinh tế ước tính 1.110.971 người, chiếm 99,06% lực lượng lao động của tỉnh. Lực lượng lao động khu vực nông thôn cao gấp 3,0 lần so với lực lượng lao động khu vực thành thị.

Tỷ lệ lao động đã qua đào tạo có bằng cấp, chứng chỉ đạt 18,28%; trong đó, khu vực thành thị là 41,65% và khu vực nông thôn là 11,33%. Ước tính tỷ lệ thất nghiệp chung toàn tỉnh năm 2020 là 1,05%, giảm 1,15 điểm phần trăm so với năm trước, các doanh nghiệp đang dần khôi phục sản xuất và mở rộng kinh doanh sau một thời gian dài ảnh hưởng tiêu cực bởi thiên tai, dịch bệnh.

Biểu đồ 2. Lực lượng lao động trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk

Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Đắk Lắk

Trong thời gian qua, tình hình tập trung và phát triển các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk có những thay đổi cơ cấu lao động chuyển dịch cao từ nông nghiệp sang công nghiệp giúp thu nhập người dân tăng.

Trong thời gian tới, cơ cấu lao động theo nghề nghiệp sẽ tiếp tục dịch chuyển theo hướng tăng tỷ trọng lao động làm việc trong các ngành thương mại dịch vụ, công nghiệp xây dựng. Vì vậy, cần tăng cường công tác đào tạo, nâng cao chất lượng của lực lượng lao động để đáp ứng được các yêu cầu về phát triển kinh tế, tạo nguồn lực để thúc đẩy phát triển nhà ở.

Trong 5 năm từ 2017 – 2020, lực lượng lao động trên địa bàn tỉnh khá ổn định, biến động không nhiều, dẫn đến nhu cầu nhà ở không cao. Tuy nhiên, trong thời gian tới, với định hướng phát triển kinh tế tăng trưởng giai đoạn 2020 – 2030, sẽ là điều kiện để thu hút lao động khiến cho nhu cầu nhà ở tăng cao, thị trường nhà ở có sự chuyển dịch trong các phân khúc nhà ở cho thuê, nhà ở cho người thu nhập thấp, nhà ở cho công nhân trong các khu công nghiệp.

1.2.4. Dân tộc

Tỉnh Đắk Lắk có 15 đơn vị hành chính cấp huyện, bao gồm thành phố Buôn Ma Thuột, thị xã Buôn Hồ và 13 huyện; có 02 huyện nghèo (*M'Đrăk, Ea Súp*) và 04 xã biên giới; có 184 xã, phường, thị trấn (152 xã, 20 phường, 12 thị trấn), 2.152 thôn, buôn, tổ dân phố (*trong đó: 1.396 thôn, 531 buôn và 275 tổ dân phố*); có 71 xã đạt chuẩn nông thôn mới, trong đó, 49 xã thuộc vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi (*Khu vực I: 47 xã, Khu vực II: 02 xã*). Dân số

hơn 1,887 triệu người, với 49 dân tộc anh em cùng sinh sống, trong đó dân tộc thiểu số hơn 667 nghìn người, chiếm 35,7% dân số toàn tỉnh, phân bố rải rác ở đều khắp 184/184 xã, phường, thị trấn của tỉnh. Ngoài các dân tộc thiểu số đã cư trú lâu đời như Ê Đê, M'ông, Gia Rai, còn có rất đông đồng bào dân tộc thiểu số ở các tỉnh khác di cư tới lập nghiệp và không ngừng gia tăng về số lượng qua các năm như Nùng, Tày, Mường,...

1.2.5. Yếu tố văn hóa khác

a. Văn hóa cộng đồng

Vùng Tây Nguyên nói chung và tỉnh Đắk Lắk nói riêng, quan hệ xã hội cốt yếu của các dân tộc không chỉ mang đậm tính huyết thống mà còn có cả tính tập thể bền chặt. Họ luôn tôn trọng tinh thần đoàn kết. Bất kỳ một công việc gì, từ nhỏ bé cho đến trọng đại đều phải có sự quyết định của tập thể và thực hiện bởi cả một tập thể.

b. Văn hóa nhà dài

Nhà dài của đồng bào dân tộc được thiết kế theo một trật tự rõ ràng: kho lúa trên gác, ở giữa là bếp nấu ăn, hai bên là nơi ngủ của các hộ gia đình. Cột nhà thì được xây bằng gỗ tốt để không bị mối ăn, mái nhà được lợp bằng mây đánh ghép hoặc lá cỏ tranh đánh thành tấm, đơn sơ nhưng rất chắc chắn, rất khó bị lật. Trong một nhà dài có thể sống từ 5 đến 10 hộ, ngay cả khi không cùng huyết thống. Theo quan niệm của họ, các hộ gia đình nếu muốn gặp nhau trong trời mưa sẽ chẳng sợ bị ướt, khi nhà có người mất sẽ chẳng sợ ma, đặc biệt là khi sống như vậy họ có thể giúp đỡ lẫn nhau cùng vượt qua hoạn nạn.

c. Văn hóa công chiêng

Văn hóa công chiêng được UNESCO vinh danh là kiệt tác truyền khẩu và phi vật thể nhân loại vào năm 2005, sau Nhã nhạc cung đình Huế. Vùng Tây Nguyên nói chung và tỉnh Đắk Lắk nói riêng, công chiêng là của cộng đồng, là vốn tài sản quý giá và thiêng liêng của các đồng bào dân tộc, qua đó thể hiện sự tôn trọng đối với những người đã phát sinh ra nó. Người dân ở đây tôn thờ công chiêng, tổ chức lễ hội công chiêng lớn nhất trong năm vừa để bảo tồn bản sắc văn hóa, vừa để phát triển du lịch.

d. Văn hóa sử thi

Sử thi là cuốn bách khoa toàn thư chứa đựng cả một bề dày văn hóa và dày dần lên theo chiều dài của lịch sử, nó thậm chí còn có thể sánh ngang với thần thoại Hy Lạp nổi tiếng toàn thế giới. Điều đặc biệt của văn hóa sử thi là nó được truyền từ đời này qua đời khác bằng hình thức truyền miệng và lưu lại trong trí nhớ của người dân. Mỗi khi có dịp lễ như: cưới hỏi, mừng nhà mới hay mừng trẻ nhỏ đầy tháng... thì sử thi lại được cất lên theo hình thức hát, kể hoặc diễn xướng. Qua đó có thể thấy, thay vì chỉ tồn tại trong sách vở, trên những con chữ thì sử thi ở Đắk Lắk cũng như Tây Nguyên lại “sống” cùng cộng đồng trong đời

sống thường nhật, gắn kết sâu sắc chẳng thể tách rời. Hiện nay, tỉnh Đắk Lắk là nơi hiếm hoi còn tồn tại các nghệ nhân hát và kể sử thi.

e. Văn hóa mẫu hệ

Tỉnh Đắk Lắk vẫn còn tồn tại chế độ mẫu hệ, biểu hiện ở tập tục: cưới chồng, đón rể, ở rể và con cái theo họ mẹ. Văn hóa mẫu hệ được thể hiện trên các kiến trúc, điêu khắc, các hoa văn trang trí và các hình thù trên thổ cẩm. Theo đó, mặt trăng là biểu tượng của người phụ nữ, khi đặt trên cây nêu sẽ tượng trưng cho sự huyền bí, còn khi đặt ở cầu thang thì thể hiện quyền lực mẫu hệ trong gia đình. Việc giữ gìn chế độ mẫu hệ không chỉ tạo một nét văn hóa riêng cho tỉnh Đắk Lắk mà còn làm phong phú thêm các phong tục, lễ nghi và lễ hội của vùng Tây Nguyên.

f. Văn hóa ẩm thực

Văn hóa ẩm thực tỉnh Đắk Lắk mang đậm những nét vùng miền với việc tận dụng tối đa các nguyên liệu sẵn có trong rừng núi và trong cuộc sống hàng ngày. Các con vật quen thuộc như gà, lợn, cá, trâu, bò...; các loại rau trong bữa ăn hàng ngày được hái trong rừng như lá lăng, ktuôn, ktuôn, ayôk... với nhiều hương vị đặc biệt đã tạo nên nét văn hóa ẩm thực phong phú và hấp dẫn của tỉnh.

1.3. Các yếu tố kinh tế

1.3.1. Tình hình kinh tế

Mặc dù trong năm 2020 gặp nhiều khó khăn, thách thức nhưng tình hình kinh tế - xã hội của tỉnh đã chuyển biến tích cực và đạt được kết quả tương đối khả quan. Kinh tế vĩ mô ổn định, các cân đối lớn được đảm bảo, lạm phát được kiểm soát; thị trường tiền tệ, mặt bằng lãi suất, tỷ giá ổn định. Môi trường kinh doanh từng bước được cải thiện. Các lĩnh vực lao động, việc làm, an sinh xã hội được quan tâm thực hiện và đạt kết quả nhất định. Tuy nhiên, kinh tế của tỉnh vẫn tồn tại một số hạn chế như: Tốc độ tăng trưởng GRDP chưa đạt như kỳ vọng; chất lượng tăng trưởng thấp, hiệu quả và sức cạnh tranh của khu vực kinh tế chưa cao; năng suất lao động thấp và còn khoảng cách so với các tỉnh trong khu vực Tây Nguyên.

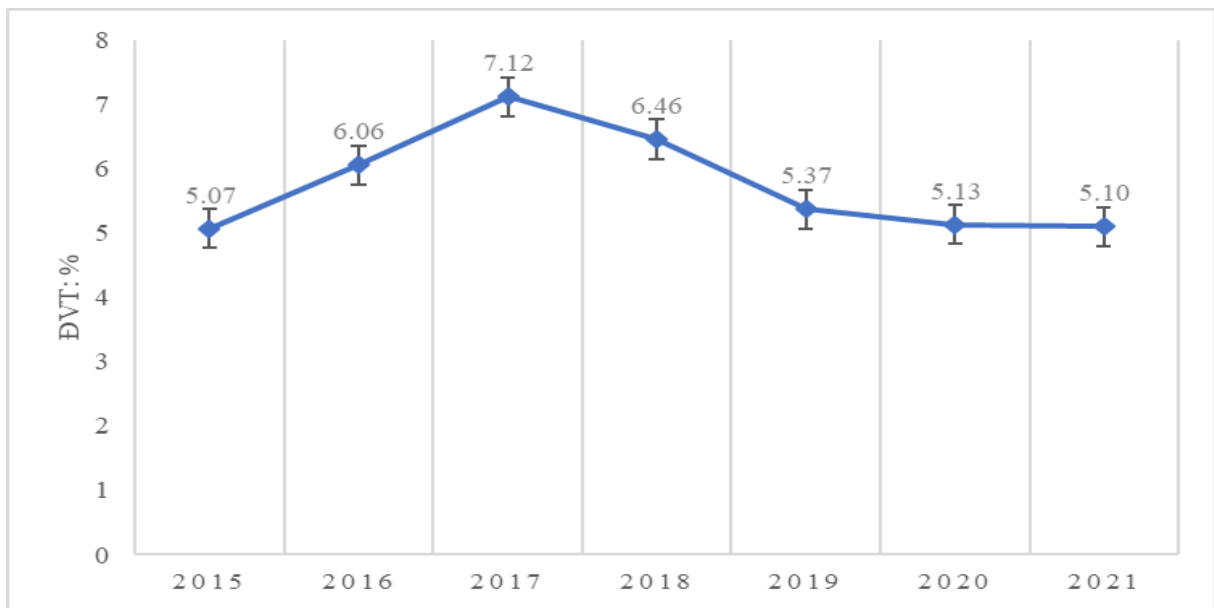
1.3.2. Cơ cấu và hướng dịch chuyển kinh tế

Tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP- giá so sánh 2010) năm 2020 đạt 52.481 tỷ đồng, tăng 5,10% so với năm 2020. Trong đó, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản đạt 19.551 tỷ đồng, tăng 3,97%, đóng góp 1,49 điểm phần trăm vào tốc độ tăng chung; Khu vực công nghiệp - xây dựng đạt 8.000 tỷ đồng, tăng 17,98%, đóng góp 2,44 điểm phần trăm; Khu vực dịch vụ đạt 22.537 tỷ đồng, tăng 2,44%, đóng góp 1,08 điểm phần trăm; Thuế sản phẩm trừ trợ cấp

sản phẩm đạt 2.393 tỷ đồng, tăng 2,00%, đóng góp 0,09 điểm phần trăm vào tốc độ tăng chung.

Chuyển dịch cơ cấu kinh tế: Quy mô GRDP năm 2020 theo giá hiện hành đạt 94.833 tỷ đồng. Trong đó: Khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản đạt 35.295 tỷ đồng, chiếm 37,22% trong giá trị tổng sản phẩm; Khu vực công nghiệp - xây dựng đạt 15.622 tỷ đồng, chiếm 16,47%; Khu vực dịch vụ đạt 39.623 tỷ đồng, chiếm 41,78%. Thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm đạt 4.293 tỷ đồng, chiếm 4,53% trong giá trị tổng sản phẩm. GRDP bình quân đầu người đạt 49,677 triệu đồng, tương đương 2.176 USD (tăng 231 USD so với năm 2020).

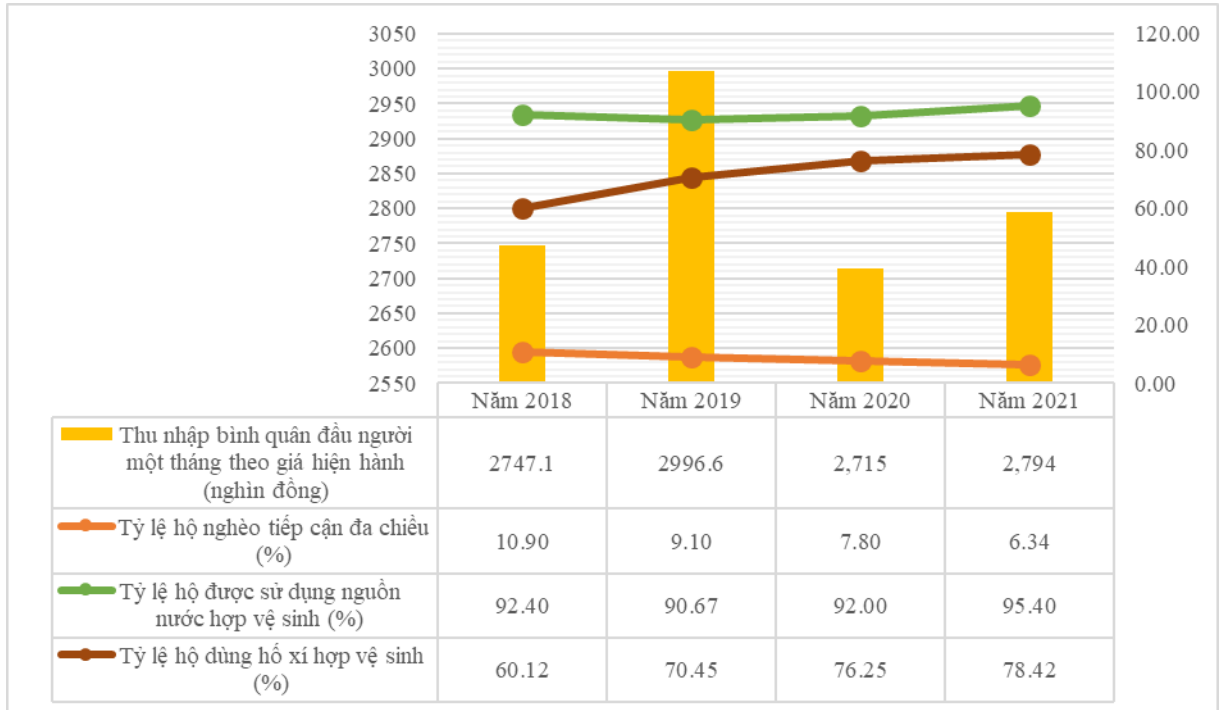
Biểu đồ 3. Tốc độ tăng trưởng GRDP theo giá so sánh 2010



Nguồn: Cục thống kê tỉnh

1.3.3. Mức sống người dân

Trong năm 2020, đại dịch COVID-19 đã và đang đe dọa nghiêm trọng đến sức khỏe và cuộc sống của người dân. Xã hội bị xáo trộn, kinh tế bị ảnh hưởng nặng nề, đặc biệt là với những người dân nghèo. Rất nhiều gia đình đã mất việc làm, thu nhập rơi vào tình trạng hết sức bấp bênh... tuy nhiên tại Đắk Lắk chủ yếu sản xuất nông nghiệp nên mức độ ảnh hưởng không lớn, chủ yếu ảnh hưởng đến đời sống của người dân khu vực dịch vụ, công nghiệp và xây dựng. Các chính sách xã hội được chú trọng, tình hình an ninh chính trị ổn định, trật tự, an toàn xã hội đảm bảo. Thị trường hàng hóa tiêu dùng đa dạng phong phú, giá cả bình ổn, nguồn cung các mặt hàng thiết yếu đáp ứng nhu cầu tiêu dùng, người dân yên tâm sản xuất và nâng cao chất lượng cuộc sống.

Biểu đồ 4. Một số chỉ tiêu về mức sống dân cư

Nguồn: Cục thống kê tỉnh

Năm 2020, thu nhập bình quân đầu người một tháng chung cả tỉnh theo giá hiện hành đạt 2.794 nghìn đồng, tăng 2,90% so với năm 2020. Tỷ lệ hộ nghèo theo chuẩn nghèo tiếp cận đa chiều áp dụng cho giai đoạn 2016-2020, tỷ lệ hộ nghèo năm 2020 là 6,34% giảm so với năm trước (năm 2020 là 7,80%). Tỷ lệ hộ có nguồn nước hợp vệ sinh năm 2020 đạt 95,40% (năm 2020 là 92,00%); tỷ lệ hộ có hố xí hợp vệ sinh năm 2020 là 78,42% + 2020 là 76,25%).

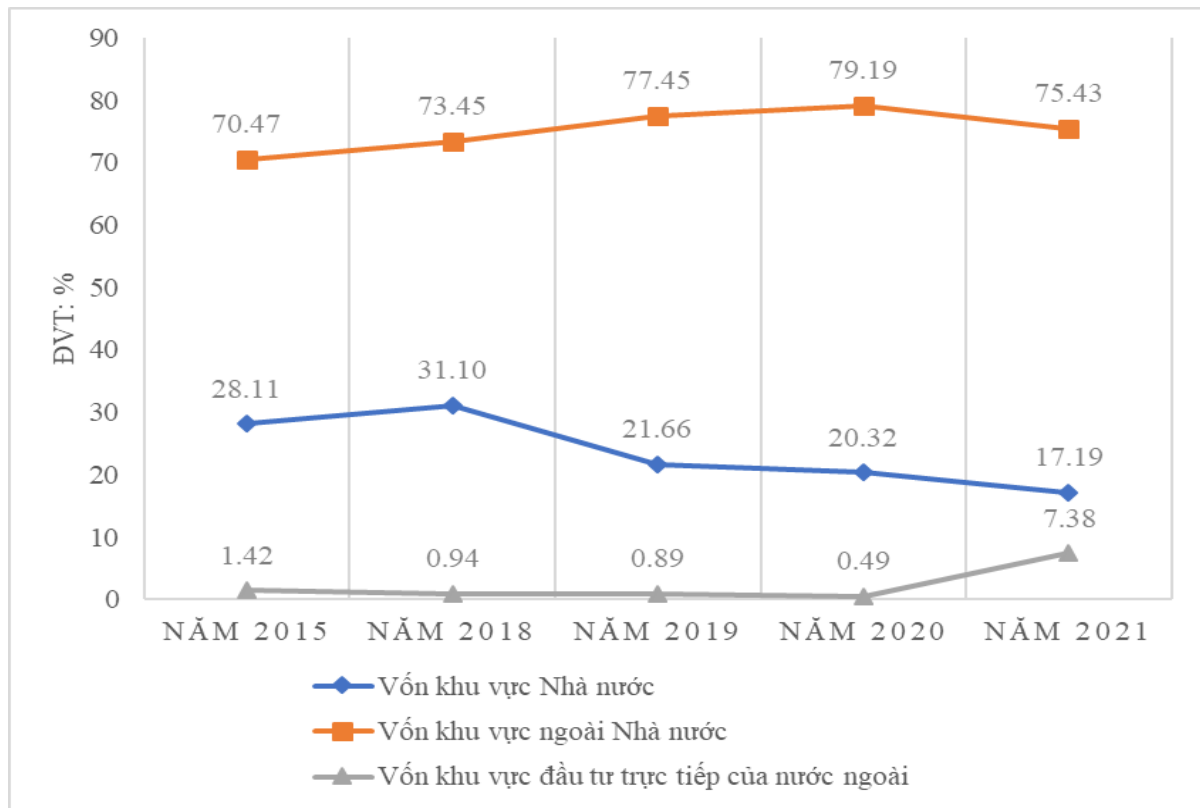
1.3.4. Thu hút vốn đầu tư

Tình hình thực hiện vốn đầu tư phát triển toàn xã hội năm 2020 tăng không cao so với năm 2019, là do gặp rất nhiều khó khăn như vướng mắc trong giải phóng mặt bằng, do điều chỉnh thiết kế dự toán theo Nghị định số 68/2019/NĐ-CP. So với cùng kỳ năm trước, thì nguồn vốn đầu tư của dân cư và tư nhân tăng trưởng thấp là do dịch Covid-19, đã làm ảnh hưởng đến quá trình thi công các công trình trọng điểm cũng như việc chậm giải ngân vốn. Trong năm, nguồn vốn đầu tư của tỉnh chủ yếu đầu tư vào các dự án về năng lượng tái tạo, nông nghiệp, giáo dục - y tế chiếm tỷ trọng lớn trong tổng vốn đầu tư toàn xã hội.

Tổng vốn đầu tư thực hiện toàn xã hội năm 2020 theo giá hiện hành đạt 42.027,2 tỷ đồng, tăng 5,29% so với năm 2020 và bằng 44,32% GRDP, bao gồm: Vốn khu vực Nhà nước đạt 7.226,2 tỷ đồng, chiếm 17,19% tổng vốn đầu tư và giảm 10,89% so với năm 2020; khu vực ngoài Nhà nước đạt 31.699,9 tỷ đồng, chiếm 75,43% và tăng 0,29% so với năm 2020; khu vực có vốn đầu tư

nước ngoài đạt 3.101,1 tỷ đồng, chiếm 7,38% và tăng 1.490,02% so cùng kỳ năm 2020.

Biểu đồ 5. Cơ cấu vốn đầu tư trên địa bàn theo giá hiện hành



Nguồn: Cục thống kê tỉnh

Công tác xúc tiến đầu tư, hỗ trợ doanh nghiệp tiếp tục được các cấp, các ngành quan tâm thực hiện, tạo thuận lợi cho nhà đầu tư trong quá trình thực hiện thủ tục đầu tư, thực hiện dự án tại tỉnh. Dự kiến, tỉnh cấp Quyết định chủ trương đầu tư/Quyết định chấp thuận nhà đầu tư cho 22 dự án, với tổng số vốn đầu tư 11.781,78 tỷ đồng, giảm 04 dự án và tổng số vốn đầu tư giảm 9.123,7 tỷ đồng so với cùng kỳ; trong đó có 07/22 là dự án có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) thuộc lĩnh vực điện gió, nông nghiệp, với tổng vốn đăng ký 10.141 tỷ đồng (tương đương 540 triệu USD); nâng tổng số dự án FDI trên địa bàn tỉnh là 21 dự án, với tổng vốn đăng ký 12.439,23 tỷ đồng (tương đương 566,89 triệu USD).

Hỗ trợ phát triển chính thức (ODA): Trong năm, Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư 01 Dự án với tổng giá trị 118,6 tỷ đồng¹, nâng số dự án ODA đang triển khai thực hiện trên địa bàn tỉnh hiện nay là 15 dự án, với tổng vốn hỗ trợ là 5.221,33 tỷ đồng; các đơn vị chức năng đơn đốc đẩy nhanh tiến độ thực hiện và giải ngân vốn ODA; kịp thời tháo gỡ những

¹ Tăng cường khả năng chống chịu của nông nghiệp quy mô nhỏ với an ninh nguồn nước do biến đổi khí hậu khu vực Tây Nguyên và Nam Trung Bộ, tỉnh Đắk Lắk do Quỹ khí hậu xanh - GCF tài trợ.

khó khăn, vướng mắc, tích cực tạo điều kiện cho dự án hoàn thành đúng tiến độ, phát huy hiệu quả.

Đầu tư theo hình thức đối tác công tư (PPP): Các nhà đầu tư phối hợp với Trung tâm phát triển quỹ đất thực hiện bồi thường GPMB; đồng thời tiếp tục triển khai thi công các Dự án BT như: Đường Giải Phóng, đoạn từ Nguyễn Chí Thanh đến Bùng binh km5, Quốc lộ 26, thành phố Buôn Ma Thuột; Đường giao thông liên xã Ea Phê - Ea Kuăng - Vụ Bồn huyện Krông Pắc và Dự án Đường giao thông đoạn qua Quốc lộ 26 (km145+800) - Quốc lộ 14 - Tỉnh lộ 8, thành phố Buôn Ma Thuột theo tiến độ hợp đồng đã ký kết.

1.4. Phát triển cơ sở hạ tầng

1.4.1. Cơ sở hạ tầng kỹ thuật

a. Kết cấu hạ tầng giao thông vận tải

❖ Đường bộ:

Hệ thống giao thông đường bộ Đắk Lắk như sau:

- Mạng đường Quốc lộ: có tổng chiều dài 684 km gồm các tuyến Quốc lộ 26, 27, 29, 14, 14C:

+ Quốc lộ 26 là quốc lộ bắt đầu từ trung tâm thị xã Ninh Hòa (Km1420, Quốc lộ 1, tỉnh Khánh Hòa) đến thành phố Buôn Ma Thuột (tỉnh Đắk Lắk), qua Dục Mỹ, đèo Phụng Hoàng, huyện M'Drăk, huyện Ea Kar, huyện Krông Pắc và thành phố Buôn Ma Thuột.

+ Quốc lộ 27 là quốc lộ bắt đầu từ huyện Lâm Hà, Đam Rông (tỉnh Lâm Đồng) đến thành phố Buôn Ma Thuột (tỉnh Đắk Lắk) qua huyện Lắk, huyện Krông Ana, thành phố Buôn Ma Thuột.

+ Quốc lộ 29 là quốc lộ bắt đầu từ huyện Sông Hinh (tỉnh Phú Yên) đến thành phố Buôn Ma Thuột qua các huyện Krông Năng, huyện Ea Kar, thị xã Buôn Hồ.

+ Quốc lộ 14 là một phần của Đường Hồ Chí Minh, là quốc lộ bắt đầu từ huyện Chư Sê (tỉnh Gia Lai) đến thành phố Buôn Ma Thuột qua các huyện Ea H'Leo, Krông Búk, thị xã Buôn Hồ, Cư M'Gar, thành phố Buôn Ma Thuột, huyện Cư Jút (tỉnh Đắk Nông).

+ Quốc lộ 14C bắt đầu từ thị trấn Plei Kần - huyện Ngọc Hồi- tỉnh Kon Tum. Quốc lộ 14C là tuyến giao thông cấp quốc gia nối các địa phương Trung và Nam Tây Nguyên dọc biên giới Việt Nam-Campuchia.

- Mạng đường tỉnh: gồm 13 tuyến với tổng chiều dài 457 km, quy mô các tuyến đường tỉnh thuộc cấp IV miền núi, đường 02 làn xe. Tổng số cầu trên các đường tỉnh là 78 cầu với tổng chiều dài vào khoảng 1.190 m.

- Đường đô thị: hiện có 751,07 km đường đô thị. Các đường đô thị tập trung trên địa bàn thành phố Buôn Ma Thuột, thị xã Buôn Hồ và các thị trấn của huyện.

- Mạng đường huyện: có chiều dài 1403,82 km, các đường huyện thường là cấp V và cấp VI miền núi. Trên các đường huyện có khoảng 67 cầu với tổng chiều dài khoảng 937,8 m.

- Mạng đường xã và đường thôn, buôn: mạng đường xã của các huyện có chiều dài 3.220,07 km, hiện nay chỉ còn 03 xã chưa có đường tới trung tâm xã. Mạng đường thôn, buôn tương đối phát triển với tổng chiều dài 4.079,32 km.

- Đường chuyên dùng của các nông trường và lâm trường với tổng chiều dài khoảng 675 km, chủ yếu là đường đất.

Hệ thống giao thông đối nội được gắn kết chặt chẽ, liên hoàn với hệ thống giao thông đối ngoại, như tuyến Đường tránh thị trấn Ea Đăng-huyện Ea H'leo, Đường tránh phía Tây thị xã Buôn Hồ, Đường vành đai phía Tây thành phố Buôn Ma Thuột,... đã từng bước đáp ứng được nhu cầu vận chuyển hàng hoá, hành khách của nhân dân từ thành phố Buôn Ma Thuột đến các huyện, thị, các đơn vị cấp xã trong tỉnh và các tỉnh lân cận; góp phần chỉnh trang đô thị, thiết lập trật tự an toàn giao thông, tạo điều kiện thuận lợi cho việc phát triển kinh tế-xã hội trên địa bàn tỉnh và khu vực Tây Nguyên.

❖ Đường thủy:

Đắk Lắk có khoảng 544 km đường sông do các sông Sêrêpôk, Krông Nô, Krông Na... tạo thành. Tổng số phương tiện thủy nội địa đang hoạt động trên địa bàn một số huyện, thành phố hiện nay là 834 phương tiện. Hệ thống bến thủy nội địa gồm có 04 bến xếp cát là Quỳnh Ngọc, Giang Sơn, Lang Thái và Cư Pâm. Các bến đò ngang sông gồm có: Buôn Trấp, Bình Hòa, Quảng Điền, Krông Nô và Buôn Jul.

❖ Đường hàng không:

Cảng hàng không Buôn Ma Thuột đã có các chuyến bay tới thành phố Hồ Chí Minh, Hà Nội, Đà Nẵng, Vinh, Thanh Hóa, Hải Phòng và ngược lại. Từ năm 2010, Cảng hàng không Buôn Ma Thuột đã được đầu tư, nâng cấp, cải tạo đường hạ cất cánh có chiều dài 3.000 m, rộng 45 m với các trang thiết bị phụ trợ, đèn đêm. Tháng 12/2011 đã đưa vào sử dụng nhà ga mới với tổng diện tích

sàn 7.200 m², công suất 1 triệu hành khách/năm. Nhà ga mới đáp ứng 04 chuyến bay giờ cao điểm (2 chuyến đi, 2 chuyến đến) với loại máy bay Airbus321 và tương đương, phục vụ 400 hành khách/giờ cao điểm (2 chiều).

Thị trường hàng không tại Cảng hàng không Buôn Ma Thuột trong mấy năm qua tăng trưởng khá cao, luôn ở mức trên 40%/năm.

b. Hạ tầng kỹ thuật khác

❖ Hệ thống cấp nước:

Hiện nay, trên địa bàn tỉnh có 607 hồ chứa, 118 đập dâng và 57 trạm bơm các loại, tăng 45 công trình so với năm 2015; kiên cố hóa trên 1.230km/2.031km kênh mương, tăng 182 km so với năm 2015, góp phần quan trọng nâng tỷ lệ đảm bảo tưới cho cây trồng dùng nước từ 76,3% năm 2015 lên 82% năm 2020; xây dựng 168 công trình cấp nước tập trung, tăng 39 công trình so với năm 2015; tỷ lệ dân cư nông thôn được sử dụng nước hợp vệ sinh từ 85,5% năm 2015 lên 95% năm 2020. Hạ tầng thủy lợi phục vụ sản xuất nông nghiệp được chú trọng đầu tư từ nguồn vốn ngân sách Trung ương, ngân sách tỉnh, huyện và nguồn vốn ODA.

❖ Hệ thống cấp điện:

Mạng lưới cung cấp điện của Đắk Lắk ngày càng được tăng cường cả về số lượng và chất lượng, đảm bảo cung cấp điện ổn định cho sản xuất và sinh hoạt. Hiện nay, hệ thống điện Đắk Lắk gồm các nhà máy thủy điện (NMTĐ) công suất lớn đầu nối vào lưới điện quốc gia như: NMTĐ Buôn Kuốp; NMTĐ Buôn Tua Sarh; NMTĐ Sêrêpôk 3, NMTĐ Sêrêpôk 4, NMTĐ Krông H'Năng, NMTĐ Sêrêpôk 4A với tổng công suất 794 MW.

Ngoài các nguồn thủy điện lớn, trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk còn có 14 thủy điện vừa và nhỏ đầu nối vào lưới điện 35,22kV với tổng công suất 84,09 MW, năm 2013 có tổng sản lượng điện đạt 396 triệu KWh.

Hệ thống lưới điện trên địa bàn tỉnh gồm: đường dây 500kV, 220kV, 110kV, 35kV, 22kV, 10kV, 0,4kV. Toàn tỉnh có 02 trạm biến áp 220 kV; 9 trạm biến áp 110kV; 01 trạm biến áp 35 kV; 01 trạm biến áp 22 và 10/0,4 kV; 407.640 công tơ 1 pha và 28.312 công tơ 3 pha.

Nhiều dự án mới về năng lượng tái tạo đã được đầu tư và đi vào hoạt động như: Dự án Trang trại Phong điện Tây Nguyên (giai đoạn 1), công suất 28,8MW trên địa bàn huyện Ea H'leo; 05 dự án điện mặt trời tại các huyện Buôn Đôn, Ea Súp và Krông Pắc, công suất 190MWp, góp phần làm tăng tỷ trọng ngành công nghiệp của tỉnh. Ngoài ra, Dự án Nhà máy điện mặt trời Xuân Thiện-Ea Súp có công suất 600MW hòa vào lưới điện quốc gia vào cuối năm 2020.

❖ **Hệ thống bưu chính viễn thông:**

Trong những năm qua, hệ thống bưu chính, viễn thông của Đắk Lắk đã phát triển mạnh mẽ và rộng khắp trên địa bàn toàn tỉnh, tạo điều kiện thuận lợi cho việc thông tin liên lạc trong tỉnh, trong nước và quốc tế.

Hiện nay, có 184/184 xã phường, thị trấn có điện thoại, đạt tỷ lệ 100%; mạng di động đã phủ sóng 15/15 huyện, thị xã, thành phố. Lũy kế đến 30/6/2022, tổng số thuê bao điện thoại ước đạt 2.116.909 thuê bao, đạt mật độ 109,56 thuê bao/100 dân; tổng thuê bao internet ước đạt 443.403 thuê bao, mật độ internet đạt 22,95 thuê bao/100 dân, tỉ lệ người sử dụng internet 80,32%. Doanh thu từ hoạt động bưu chính viễn thông ước đạt 217,4 tỷ đồng, nộp ngân sách nhà nước khoảng 13,56 tỷ đồng.

1.4.2. Cơ sở hạ tầng xã hội

a. Cơ sở y tế, chăm sóc sức khỏe nhân dân

Ngành y tế đã tăng cường công tác bảo vệ, chăm sóc và nâng cao sức khỏe nhân dân trong tình hình mới; nâng cao chất lượng dịch vụ khám, chữa bệnh, phát triển y tế chuyên sâu, y tế ngoài công lập; chủ động phòng, chống dịch bệnh, không để các dịch bệnh nguy hiểm xảy ra. Cơ sở vật chất và trang thiết bị y tế tiếp tục được quan tâm đầu tư, nâng cấp để phục vụ công tác khám chữa bệnh và phòng chống dịch bệnh, đặc biệt là phòng chống dịch Covid-19.

Các cơ sở y tế, khám, chữa bệnh trên địa bàn tỉnh duy trì thực hiện tốt hoạt động khám, chữa bệnh, ngày càng đáp ứng nhu cầu chăm sóc sức khỏe cho người dân trên địa bàn; trong năm 2020 đã khám cho trên 1,75 triệu lượt người, điều trị nội trú cho trên 211.000 lượt người, phẫu thuật trên 51.000 lượt người. Trước tình hình dịch bệnh diễn biến phức tạp, ngành Y tế và các địa phương tăng cường nâng cao năng lực giám sát, phát hiện và điều trị bệnh; năng lực hệ thống y tế dự phòng trong phòng chống dịch bệnh nhằm kiểm soát, giám sát, quản lý tốt các ổ dịch và các bệnh truyền nhiễm gây dịch trên địa bàn tỉnh, giảm tỷ lệ mắc và chết do các bệnh truyền nhiễm gây dịch; đồng thời tập trung, quyết liệt thực hiện công tác phòng chống Covid-19; chuẩn bị nguồn lực, phương tiện vật tư, hóa chất, nhân lực để xử lý dịch bệnh hiệu quả. Hoạt động kiểm tra, giám sát chất lượng thuốc và đảm bảo an toàn vệ sinh thực phẩm được thực hiện thường xuyên, duy trì tổ chức Tháng hành động vì an toàn thực phẩm năm 2020 và tổ chức các đợt kiểm tra liên ngành về vệ sinh an toàn thực phẩm.

Công tác chăm sóc sức khỏe bà mẹ, trẻ em được chú trọng. Xã hội hóa trong lĩnh vực y tế có chuyển biến tốt, nhiều cơ sở y tế ngoài công lập hoạt động có hiệu quả đã góp phần tích cực trong công tác chăm sóc sức khỏe cho nhân dân.

Số cơ sở khám, chữa bệnh do địa phương quản lý tại thời điểm 31/12/2020 là 227 cơ sở, trong đó có 27 bệnh viện, 04 nhà hộ sinh và 185 trạm y tế xã, phường, cơ quan, xí nghiệp. Số giường bệnh do địa phương quản lý tại thời điểm trên là 6.448 giường, giảm 1,73% so với năm 2020, trong đó có 5.396 giường trong các bệnh viện, giảm 2,06%; có 920 giường tại các trạm y tế, không thay đổi so với năm trước. Số giường bệnh do các CƠ SỞ y tế địa phương quản lý bình quân 10.000 dân năm 2020 là 33,78 giường bệnh, giảm so với bình quân 34,78 giường bệnh của năm 2020.

Cũng tại thời điểm 31/12/2020, số nhân lực y tế do địa phương quản lý là 7.311 người, tăng 3,49% so với năm 2019. Trong đó, có 6.762 người làm việc trong ngành Y, tăng 2,89% và có 549 người làm việc trong ngành Dược, tăng 11,58% so với năm 2020. Số bác sĩ bình quân 10.000 dân đã giảm từ 8,90 người năm 2019 còn 8,74 người năm 2020.

Tỷ lệ trẻ em dưới 1 tuổi được tiêm chủng đầy đủ các loại vắc xin năm 2020 đạt 86,0%, thấp hơn 9 điểm phần trăm so với năm 2019; tỷ lệ trẻ em dưới 5 tuổi dinh dưỡng chiều cao theo tuổi là 28,30% giảm 1,6 điểm suy phần trăm; tỉ lệ trẻ em dưới 5 tuổi suy dinh dưỡng cân nặng theo tuổi là 18,20%, giảm 0,2 điểm phần trăm và tỷ lệ trẻ em dưới 5 tuổi suy dinh dưỡng cân nặng theo chiều cao là 6,50%, giảm 0,4 điểm phần trăm.

b. Giáo dục, đào tạo và phát triển nguồn nhân lực

Năm học 2019-2020, toàn tỉnh Đắk Lắk có 329 trường mầm non, lượng trường giảm 1,20% (giảm 4 trường) so với năm học trước. Theo đó, có 3.517 lớp/nhóm trẻ, giảm 2,58% so với năm học trước; số phòng học là 3.838 phòng, không thay đổi so với năm học trước. Tại thời điểm đầu năm học 2021-2022, số giáo viên mầm non là 6.485 người, giảm 1,88% so với thời điểm đầu năm học 2020-2021; số học sinh mầm non 84.200 cháu, giảm 16,96%. Trong đó, công lập 62.325 cháu, giảm 13,12%, ngoài công lập 21.875 cháu, giảm 26,25%; số học sinh bình quân một lớp học 23,94 học sinh/lớp học; số học sinh bình quân một giáo viên 12,98 học sinh/giáo viên.

Tại thời điểm đầu năm học 2020-2021, toàn tỉnh có 686 trường học phổ thông, giảm 5 trường so với đầu năm học trước, tương ứng giảm 0,72%; số lớp học là 12.165 lớp, tăng 0,22% so với đầu năm học trước; số giáo viên phổ thông trực tiếp giảng dạy là 20.133 người, giảm 1,34%, tương ứng giảm 273 giáo viên, bao gồm giảm 187 giáo viên tiểu học, tương ứng giảm 1,87%; giảm 110 giáo viên trung học cơ sở, tương ứng giảm 1,56% và tăng 24 giáo viên trung học phổ thông, tương ứng tăng 0,71%. Phần lớn giáo viên phổ thông có trình độ đào tạo đạt chuẩn và trên chuẩn.

Năm học 2019-2020, toàn tỉnh có 387.783 học sinh phổ thông, tăng 2,60%, tương ứng tăng 9.834 học sinh so với đầu năm học trước. Bao gồm 198.943 học sinh tiểu học, tăng 4,90%; Học sinh trung học cơ sở 127.946 học sinh, giảm 0,43% và 60.894 học sinh trung học phổ thông, tăng 1,83%. Số học sinh bình quân một lớp học phổ thông là 31,88 học sinh/lớp; cấp tiểu học là 28,68 học sinh/lớp; cấp trung học cơ sở là 35,22 học sinh/lớp và cấp trung học phổ thông là 38,18 học sinh/lớp. Số học sinh bình quân một giáo viên phổ thông là 19,26 học sinh/giáo viên; cấp tiểu học là 20,31 học sinh/giáo viên; cấp trung học cơ sở là 18,43 học sinh/ giáo viên và cấp trung học phổ thông là 17,95 học sinh/giáo viên.

Năm 2019, toàn tỉnh có 03 trường đại học, bao gồm 02 trường công lập và 01 trường ngoài công lập. Số giảng viên đại học là 713 người, giảm 2,19% so với năm 2020, trong đó có 482 giảng viên công lập, tăng 0,83% và 231 giảng viên ngoài công lập, giảm 7,96%. Số sinh viên đại học là 12.048 sinh viên, giảm 0,94% so với năm 2020, trong đó số sinh viên nữ là 4.265 sinh viên, chiếm 35,40% tổng số sinh viên đại học và giảm 0,44%. Năm 2020 toàn tỉnh có 1.935 sinh viên tốt nghiệp đại học so với năm 2020, giảm 30,67%. Trong đó, loại hình công lập là 1.344 sinh viên tốt nghiệp, giảm 40,60%; ngoài công lập 591 sinh viên tốt nghiệp, tăng 11,93% so với năm 2020.

c. Về văn hóa, thể dục thể thao và xây dựng con người

Công tác quản lý nhà nước về văn hóa, thể thao, bảo tồn và phát huy các giá trị văn hóa dân tộc được tỉnh quan tâm thực hiện; ngành Văn hóa, Thể thao và Du lịch tập trung triển khai thực hiện các nhiệm vụ trọng tâm ngay từ đầu năm²; cùng các đơn vị liên quan tổ chức nhiều hoạt động tuyên truyền, giao lưu văn hóa, văn nghệ, thể thao, kỷ niệm các ngày lễ lớn, các sự kiện chính trị quan trọng của tỉnh, của đất nước theo kế hoạch đề ra, đặc biệt là thông tin, tuyên truyền về xây dựng và phát triển thành phố Buôn Ma Thuột đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045; tuyên truyền phòng, chống dịch bệnh COVID-19; tình hình phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn. Tổ chức thành công Đêm nhạc Nguyễn Cường và biểu diễn ca kịch Khát vọng Dam Săn trong dịp lễ 30/4 và 1/5; Liên hoan âm nhạc toàn quốc tại thành phố Buôn Ma Thuột.... Làm việc với Hội đồng di sản văn hóa quốc gia kiểm tra, khảo sát thực tế tại tỉnh; tổ chức lễ ký bản ghi nhớ thực hiện dự án bảo tồn văn hóa cộng chiêng; các văn bản triển khai thực hiện dự án do Trung tâm Hợp tác Quốc tế tỉnh Jeollabuk (JBCIA) viện trợ.

² Ban hành Kế hoạch số 37/KH-UBND ngày 18/02/2022 về triển khai thực hiện Nghị quyết số 10/2021/NQ-HĐND ngày 17/12/2021 của HĐND tỉnh về bảo tồn và phát huy văn hóa cộng chiêng tỉnh Đắk Lắk, giai đoạn 2022-2025; Kế hoạch số 2783/KH-SVHTTDL ngày 23/12/2021 của Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch về Tuyên truyền kỷ niệm các ngày lễ lớn và sự kiện lịch sử quan trọng trong năm 2022; Kế hoạch bảo tồn, phát huy giá trị văn hóa truyền thống tốt đẹp của các dân tộc thiểu số gắn với phát triển du lịch trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk, giai đoạn 2022-2025,...

Phong trào thể dục, thể thao quần chúng và thể dục thể thao thành tích cao tiếp tục được tỉnh quan tâm phát triển; tỉnh đã tổ chức thành công Hội thi thể thao các Dân tộc thiểu số tỉnh Đắk Lắk lần thứ XVIII, năm 2022; tổ chức các giải trong chương trình ĐH TDTT tỉnh Đắk Lắk lần thứ IX, năm 2021-2022³; chuyển giao, tuyển chọn và huấn luyện vận động viên năng khiếu; cử các đội tuyển tập huấn và tham gia các giải thể thao toàn quốc. Tham gia Hội thi thể thao các dân tộc thiểu số toàn quốc lần thứ XII, khu vực II tại tỉnh Quảng Ngãi, kết quả đạt 25 huy chương vàng, 5 huy chương bạc, 3 huy chương đồng đạt 498 điểm xếp vị trí nhất toàn đoàn. Thành lập đoàn vận động viên tham gia 10 giải thể thao khu vực và toàn quốc⁴. Đến nay, tỷ lệ người tham gia tập luyện TDTT thường xuyên đạt 31,2%; tỷ lệ gia đình thể thao đạt 18,7%; tỷ lệ trường học đảm bảo rèn luyện giáo dục thể chất đạt 100%.

1.5. Vai trò của các thành phố/thị xã trong bối cảnh phát triển nhà ở

Hệ thống đô thị trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk phát triển trong bối cảnh của vùng theo Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội vùng Tây Nguyên đến năm 2020 tại Quyết định số 936/QĐ-TTg ngày 18/7/2012 của Thủ tướng Chính phủ và Quy hoạch xây dựng vùng Tây Nguyên đến năm 2030 tại Quyết định số 1194/QĐ-TTg ngày 22/07/2014 của Thủ tướng Chính phủ. Đến năm 2020 vùng Tây Nguyên có 89 đô thị trên cơ sở nâng cấp, mở rộng 62 đô thị hiện có và xây dựng mới 27 đô thị. Trong đó có 03 đô thị loại I (Buôn Ma Thuột, Đà Lạt, Pleiku), 02 đô thị loại II (Kon Tum và Bảo Lộc), 03 đô thị loại III (Gia Nghĩa, Buôn Hồ, An Khê), 15 đô thị loại IV (Ngọc Hồi (Pleikân), Ayun Pa, Chư Sê, Phước An, EaKar, Buôn Tráp, Ea Drăng, Quảng Phú, Ea T'ling, Đức Lập (Đắk Mil), Kiến Đức, Di Linh, Liên Nghĩa- Liên Khương, Đinh Văn, Ma Đa Guôi); 66 đô thị loại V (tỉnh Kon Tum: 10 đô thị, tỉnh Gia Lai: 19 đô thị, tỉnh Đắk Lắk: 15 đô thị, tỉnh Đắk Nông: 7 đô thị, tỉnh Lâm Đồng: 15 đô thị). Đến năm 2030 vùng Tây Nguyên có 117 đô thị trên cơ sở nâng cấp 89 đô thị hiện có và xây dựng mới 28 đô thị. Trong đó có: 03 đô thị loại I (Buôn Ma Thuột, Đà Lạt, Pleiku), 03 đô thị loại II (Kon Tum, Bảo Lộc, khu kinh tế cửa khẩu Quốc tế Bờ Y), 07 đô thị loại III (An Khê, Ayun Pa, Chư Sê, Gia Nghĩa, Buôn Hồ, Ea T'ling, Liên Nghĩa-Liên Khương), 21 đô thị loại IV (Ngọc Hồi (Pleikân), Đắk Tô, Đắk Hà, Măng Đen, Phú Hòa, Chư Ty, Phước An, Ea Kar, Buôn Tráp, Ea D'rang, Ea Pôk, Quảng Phú, Kiến Đức, Đức Lập (Đắk Mil), Đức An, Nam Ban, Phi Nôm- Thạch Mỹ, Lộc Thắng, Đinh Văn, Di Linh, Ma Đa Guôi); 83 đô thị

³ Vô địch Bóng đá Futsal nam; vô địch Bóng đá nam 11 người; vô địch Cầu lông; vô địch Billiards; vô địch Bóng bàn; vô địch Karate.

⁴ Đạt 17 huy chương vàng, 16 huy chương bạc và 27 huy chương đồng.

loại V (tỉnh Kon Tum: 13 đô thị, tỉnh Gia Lai: 20 đô thị, tỉnh Đắk Lắk: 26 đô thị, tỉnh Đắk Nông: 8 đô thị, tỉnh Lâm Đồng: 16 đô thị).

Cụ thể số lượng đô thị tại tỉnh Đắk Lắk có 33 đô thị (16 đô thị hiện trạng cải tạo chỉnh trang, 17 đô thị xây dựng mới). Trong đó, thành phố Buôn Ma Thuột là đô thị trung tâm cấp vùng có chức năng cấp Quốc gia, 2 trung tâm tiểu vùng tỉnh là thị xã Buôn Hồ và thị trấn Ea Kar.

Hệ thống đô thị tỉnh Đắk Lắk hình thành theo mô hình đa trung tâm khai thác tối đa hệ thống hạ tầng kỹ thuật liên vùng; hình thành các trung tâm về văn hoá, giáo dục, thương mại, du lịch, dịch vụ hạ tầng xã hội, các khu công nghiệp tập trung quy mô lớn đòi hỏi nguồn lực không nhỏ trong lĩnh vực xây dựng cơ bản không chỉ đầu tư vào các công trình tạo nên động lực phát triển kinh tế vùng, mà cả các khu vực đô thị nhỏ loại V và các khu dân cư hiện hữu do ảnh hưởng của đô thị hóa.

Nhìn chung các đô thị trong các năm gần đây nhà ở phát triển mạnh là xu thế tất yếu của quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa trong tỉnh, kèm theo chủ trương nhà ở do dân tự xây phát triển với tốc độ cao.

Nhà ở nông thôn phát triển thành các cụm điểm, trung tâm xã theo đường giao thông chính. Chủ yếu là nhà cấp 4 và nhà tạm, kết hợp với đất sản xuất.

CHƯƠNG II: PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG NHÀ Ở TỈNH ĐẮK LẮK

2.1. Tóm lược quá trình hình thành và phát triển nhà ở tại Đắk Lắk

Thời Pháp thuộc:

Đắk Lắk được thành lập theo Nghị định ngày 22/11 năm 1904 của Đông Dương. Trước đó, vào cuối thế kỷ 19, thuộc địa phận đại lý hành chính Kontum và bị Pháp nhập vào Lào.

Đến ngày 9/2 năm 1913 thì tỉnh này trở thành một đại lý hành chính trực thuộc tỉnh Kon Tum được thành lập cùng ngày. Mãi đến ngày 2/9/1923 mới được thành lập lại.

Lúc mới thành lập, người Ê đê có 151 làng, người Bih có 24 làng, người Gia Rai có 11 làng, người Krung có 28 làng, người M'dhur có 120 làng, người M'nông có 117 làng, người Xiêm có 1 làng. Năm 1931, tỉnh Đắk Lắk được chia làm 5 quận, gồm có Buôn Ma Thuột, Buôn Hồ, Dak Song, Lak và M'Dak, dưới có 440 làng.

Thời kỳ từ 1945 đến nay:

Năm 1958, có 5 quận, 21 tổng và 77 xã. Trong đó, Quận Ban Mê Thuột có 4 tổng, Quận Lạc Thiện (đổi tên từ quận Lăk) có 7 tổng, Quận M'Drak có 4 tổng, Quận Dak Song có 2 tổng và Quận Buôn Hồ có 4 tổng.

Giai đoạn 1959-1963, tách gần như toàn bộ quận Dak Song của tỉnh Đắk Lắk, lập ra tỉnh Quảng Đức và lập thêm một quận mới tên là Phước An, quận lỵ đặt tại Phước Trạch. Sau này lại bỏ cấp tổng, nên chỉ còn cấp quận (4 quận) và xã.

Sau khi Việt Nam thống nhất:

Đến năm 1976, hình thành từ hai tỉnh Đắk Lắk và Quảng Đức, tổ chức hành chính trên địa bàn gồm Buôn Ma Thuột và 3 huyện: Krông Buk, Krông Pak, Lak.

Năm 2003, chia tách, thành lập một số xã thuộc các huyện Krông Ana, Krông Năng. Cùng năm, Quốc hội ra Nghị quyết số 22/2003/QH.11 chia tỉnh Đắk Lắk thành hai tỉnh mới là Đắk Lắk và Đắk Nông. Từ đó, tỉnh Đắk Lắk có 15 đơn vị hành chính cấp huyện, gồm có 01 thành phố, 01 thị xã và 13 huyện; với 184 đơn vị hành chính cấp xã, trong đó có 20 phường, 12 thị trấn và 152 xã.

Trong khoảng 20 năm trở lại đây, Nhà nước ban hành nhiều chính sách liên quan đến đất đai và nhà ở như Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản... đã tạo nên sự thay đổi về môi trường pháp lý để thị trường bất động sản phát triển và hoạt động có hiệu quả. Chính sách bao

cấp về nhà ở đã từng bước được thay thế bằng chính sách xã hội hóa về nhà ở nhằm tạo điều kiện cho mọi cá nhân, tổ chức tham gia đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật.

Đến nay, nhà ở trên địa bàn tỉnh được phát triển chủ yếu do người dân và doanh nghiệp tự xây dựng. Nhà ở do Nhà nước đầu tư xây dựng chiếm tỷ lệ khá nhỏ, một vài dự án nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp trên địa bàn tỉnh dự kiến sẽ được triển khai trong thời gian tới.

Thông qua các đồ án quy hoạch vùng, quy hoạch chung và chương trình phát triển đô thị,... công tác quản lý, phát triển nhà ở khu vực đô thị trên địa bàn tỉnh ngày càng đồng bộ với việc xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội. Tại khu vực nông thôn, phát triển nhà ở gia tăng cả về số lượng và chất lượng, từng bước được quản lý xây dựng theo Quy hoạch xã Nông thôn mới.

2.2. Số liệu hiện trạng nhà ở

2.2.1. Số lượng nhà ở

Tính đến năm 2020, toàn tỉnh có 492.673 căn nhà ở, chủ yếu là nhà ở riêng lẻ, loại hình nhà ở chung cư phát triển tập trung tại các thành phố lớn như Buôn Ma Thuột.

Bảng 6. So sánh số lượng nhà ở giai đoạn 2016 - 2020

Stt	Nội dung	Đơn vị	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
I	Số lượng nhà ở toàn tỉnh	căn	479.475	483.111	486.036	488.923	492.673
1	Số lượng nhà ở đô thị	căn	125.038	126.375	127.533	128.686	129.578
2	Số lượng nhà ở nông thôn	căn	354.437	356.735	358.503	360.237	363.095

2.2.2. Chất lượng nhà ở

Chất lượng nhà ở được thể hiện ở sự vững chắc, lâu bền của căn nhà (tuổi thọ của căn nhà) có thể ứng phó được các điều kiện thiên tai xảy ra, tính hiện đại của căn nhà đó phù hợp với quy hoạch, kiến trúc, văn hóa, lối sống của từng vùng, địa phương. Chất lượng nhà ở⁵ được phân loại theo độ bền chắc của vật

⁵ Theo tiêu chí phân loại chất lượng nhà ở áp dụng trong Tổng điều tra dân số và nhà ở của Tổng Cục Thống kê.

liệu được sử dụng để xây dựng ba thành phần chính của ngôi nhà (cột, mái, tường).

Trên cơ sở phân loại chất lượng vật liệu thành bền chắc và không bền chắc, nhà ở của các hộ được chia thành 4 loại: Nhà kiên cố, nhà bán kiên cố, nhà thiếu kiên cố và nhà đơn sơ. Cụ thể như sau:

- Nhà kiên cố: là nhà có cả 03 thành phần (cột, mái, tường) được xây dựng bằng vật liệu bền chắc;

- Nhà bán kiên cố: là nhà có 02 trong 03 thành phần (cột, mái, tường) được xây dựng bằng vật liệu bền chắc;

- Nhà thiếu kiên cố: là nhà có 01 trong 03 thành phần (cột, mái, tường) được xây dựng bằng vật liệu bền chắc;

- Nhà đơn sơ: là nhà mà cả 03 thành phần (cột, mái, tường) không được xây dựng bằng vật liệu bền chắc.

Bảng 7. Phân loại vật liệu chính cấu thành để phân loại nhà ở trong các cuộc Tổng Điều tra Dân số và Nhà ở giữa kỳ năm 2014 trở về trước

Stt	Phân loại	VL chính làm cột	VL chính làm mái	VL chính làm tường bao che
1	Bền chắc	1. Bê tông cốt thép; 2. Xây gạch/đá; 3. Sắt/thép/gỗ bền chắc;	1. Bê tông cốt thép; 2. Ngói (xi măng, đất nung);	1. Bê tông cốt thép; 2. Xây gạch/đá; 3. Gỗ/kim loại;
2	Không bền chắc	4. Gỗ tạp/tre; 5. Khác.	3. Tấm lợp (xi măng, kim loại); 4. Lá/rom rạ/giấy dầu; 5. Khác.	4. Đất/vôi/rom; 5. Phiên/liếp/ván ép; 6. Khác.

Bảng. Phân loại vật liệu chính cấu thành để phân loại nhà ở trong các cuộc Tổng Điều tra Dân số và Nhà ở năm 2019

Stt	Phân loại	VL chính làm cột	VL chính làm mái	VL chính làm tường bao che
1	Bền chắc	1. Bê tông cốt thép; 2. Xây gạch/đá; 3. Sắt/thép/gỗ bền chắc;	1. Bê tông cốt thép; 2. Ngói (xi măng, đất nung); 3. Tấm lợp (xi măng, kim loại) có kết cấu đỡ chắc chắn liên kết bền chặt với tường, cột;	1. Bê tông cốt thép; 2. Xây gạch/đá; 3. Gỗ/kim loại;
2	Không bền chắc	4. Khác.	4. Khác.	4. Khác.

Phương pháp phân loại vật liệu chính cấu thành để phân loại nhà ở áp dụng trong các cuộc Tổng Điều tra dân số và nhà ở có sự thay đổi vào năm 2019. Tại thời điểm này, vật liệu chính làm mái bền chắc được bổ sung thêm loại vật liệu tôn lợp giả ngói, tôn lạnh, tôn cách nhiệt, tôn cán sóng và có kết cấu đỡ chắc chắn (khung sắt, gỗ...) liên kết bền chặt với tường xây, cột bê tông cốt thép; ngoài ra việc phân tổ chất lượng nhà ở theo loại nhà chỉ còn chia thành 2 nhóm là: “Nhà ở kiên cố và bán kiên cố”, “Nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ”.

Theo đó, Tổng Điều tra dân số và nhà ở ngày 01/04/2019, nhà ở kiên cố và nhà bán kiên cố trên địa bàn tỉnh chiếm 90,67%, nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ chiếm 9,33%. Trong đó nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ tập trung cao tại khu vực nông thôn, đặc biệt là huyện Lắk, Ea Súp và M’Drắk.

Qua số liệu thống kê từ việc khảo sát thực trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh, số liệu báo cáo của Cục Thống kê và tổng hợp số liệu báo cáo của các địa phương, tính đến năm 2020, toàn tỉnh có 492.673 căn nhà, trong đó:

- Nhà kiên cố: 61.584 căn nhà (chiếm 12,5%);
- Nhà bán kiên cố: 408.919 căn nhà (chiếm 83,0%);
- Nhà thiếu kiên cố: 19.214 căn nhà (chiếm 3,9%);
- Nhà đơn sơ: 2.956 căn nhà (chiếm 0,6%).

Bảng 8. So sánh tỷ lệ hộ có nhà ở năm 2020 phân theo loại nhà trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk với một số tỉnh Tây Nguyên

Đơn vị tính: %

Stt	Tỉnh	Loại nhà			
		Nhà kiên cố	Nhà bán kiên cố	Nhà thiếu kiên cố	Nhà đơn sơ
1	Kon Tum	18,3	75,4	3,8	2,5
2	Gia Lai	13,7	81,3	4,0	1,0
3	Đắk Lắk	12,5	83,0	3,9	0,6
4	Đắk Nông	15,8	75,0	1,6	1,4
5	Lâm Đồng	12,7	84,9	2,0	0,4

Nguồn: Theo Niên giám thống kê năm 2020

Theo Niên giám thống kê năm 2020, Đắk Lắk là tỉnh có tỷ lệ số hộ có nhà ở kiên cố đứng thứ 5/5 của vùng Tây Nguyên; nhà ở bán kiên cố đứng thứ 2/5; nhà ở thiếu kiên cố đứng thứ 4/5 của vùng; nhà ở đơn sơ đứng thứ 2/5 của vùng.

2.2.3. Diện tích nhà ở và diện tích bình quân

Đến năm 2020, tổng diện tích sàn nhà ở tỉnh Đắk Lắk đạt 38.870.902 m² và diện tích nhà ở bình quân đầu người trên địa bàn tỉnh đạt 20,6 m² sàn/người.

Stt	Thời điểm	Chỉ tiêu		
		Dân số (người)	Tổng diện tích sàn nhà ở (m ²)	Diện tích nhà ở bình quân đầu người (m ² sàn/người)
1	Năm 2016	1.836.390	35.662.694	19,42
2	Năm 2017	1.850.314	36.839.751	19,91
3	Năm 2018	1.861.518	37.900.507	20,36
4	Năm 2019	1.872.574	38.219.235	20,41
5	Năm 2020	1.886.937	38.870.902	20,6
Biến động		50.547	3.208.208	1,18

Từ năm 2016 đến năm 2020, diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh tăng 1,18 m² sàn/người. Sự gia tăng này do hai nguyên nhân là do sự gia tăng về tổng diện tích sàn nhà ở và dân số qua các năm.

2.2.4. Nhà ở đô thị và nhà ở khu vực nông thôn

Năm 2020, khu vực đô thị đạt 129.578 căn nhà với 12.091.136 m² sàn nhà ở, diện tích nhà ở bình quân đầu người đạt 25,92 m² sàn/người; khu vực nông thôn đạt 363.095 căn nhà với 28.054.045 m² sàn nhà ở, diện tích nhà ở bình quân đầu người đạt 19,75 m² sàn/người.

Đắk Lắk có vị trí trung tâm vùng Tây Nguyên, thuận lợi để liên kết với các tỉnh khác trong vùng Tây Nguyên, Duyên hải miền Trung và vùng kinh tế trọng điểm phía Nam. Đắk Lắk còn có vị trí chiến lược về quốc phòng an ninh, bảo vệ môi trường không những đối với vùng Tây Nguyên mà còn đối với cả nước. Nhận thức được tầm quan trọng trong những năm qua, cùng với sự phát triển kinh tế - xã hội, nhà ở dần được cải tạo và xây mới với quy mô và chất lượng tốt hơn. Nhà ở kiên cố và bán kiên cố từng bước chiếm ưu thế, nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ có xu hướng giảm và xóa bỏ từng ngày.

❖ Nhà ở khu vực đô thị:

Tại khu vực thành phố Buôn Ma Thuột: Nhà ở phân bố rải đều, tuy nhiên tập trung nhiều tại khu vực trung tâm, thuận lợi cho kinh doanh, buôn bán. Nhà

ở chủ yếu là do người dân tự xây dựng, là nhà bê tông cốt thép, nhà liền kề cao trung bình 2 – 3 tầng, diện tích xây dựng trung bình mỗi căn nhà khoảng 80 – 120 m², nhà ở phần lớn bám theo mặt phố để phục vụ các mục đích thương mại - dịch vụ. Nhiều khu nhà mới khang trang với kiến trúc và nội thất hiện đại đã thay thế cho các khu nhà cũ như các dự án khu đô thị mới tại thành phố Đắk Lắk được đầu tư xây dựng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đem đến cho đô thị bộ mặt khang trang và hiện đại.

Tại các đô thị khác trên địa bàn: Nhà ở do người dân tự xây dựng, tầng cao trung bình từ 1 – 2 tầng, diện tích xây dựng mỗi căn nhà từ 70 – 100 m². Nhà ở tại đây chủ yếu phát triển trên các trục giao thông chính từng huyện với kiểu nhà đặc trưng là nhà lô phố kết hợp giữa ở và kinh doanh thương mại, buôn bán nhỏ lẻ. Tuy nhiên, do năng lực tài chính, mục đích sử dụng và thẩm mỹ về kiến trúc nhà ở của mỗi chủ sở hữu khác nhau nên khi xây dựng thường không đồng nhất về kiểu dáng, quy mô.

❖ Nhà ở khu vực nông thôn:

Tại khu vực nông thôn, do đặc thù là tỉnh có phần lớn diện tích núi non bao gồm nhiều cộng đồng các dân tộc (chủ yếu là người Ê-đê, Mơ-nông và Kinh,..) nên nhà ở có nét đặc trưng riêng. Với người Kinh thì kiến trúc nhà dạng ngang, mái ngói hoặc mái bằng có 3 – 5 gian kết hợp không gian sản xuất (vườn, ao, chuồng) trong khuôn viên đất ở; với người Ê-đê và một số cộng đồng dân tộc, cột nhà làm bằng gỗ, xung quanh thưng ván, mái lợp ngói hoặc tấm lợp,...mẫu nhà sàn truyền thống kết hợp chuồng trại chăn nuôi ở phía sau hoặc bên dưới. Nhà ở người dân thường sống theo làng bản, bám dọc theo các ven suối, ven đồi hoặc gần khu vực canh tác.

Trong quá trình đô thị hóa và chuyển dịch cơ cấu sản xuất nông nghiệp của tỉnh thì nhà ở nông thôn tại đây cũng đang dần bị ảnh hưởng. Ngày càng có nhiều ngôi nhà với kiến trúc hiện đại (nhà ống, nhà tầng) được xây dựng với những kiểu kiến trúc đa dạng hơn. Nhiều hộ dân chuyển từ làng, bản sang sinh sống bám dọc theo các tuyến đường Quốc lộ, Tỉnh lộ để kinh doanh, thương mại. Bên cạnh đó, Chương trình xây dựng nông thôn mới đã mang đến cho khu vực nông thôn một diện mạo mới, đặc biệt là phát triển hạ tầng giao thông đến từng thôn bản giúp người dân di chuyển thuận lợi. Điều này góp phần tăng cường giao lưu văn hóa, phát triển kinh tế đến toàn vùng.

2.3. Thực trạng nhà ở theo loại hình nhà ở

2.3.1. Thực trạng nhà ở riêng lẻ, nhà dân tự xây

❖ Nhà ở thương mại

Năm 2020, có 03 dự án phát triển nhà ở đã được chấp thuận đầu tư với tổng diện tích dự án 50,27 ha, tổng số 1.693 đơn vị ở. Trong năm này, có 01 dự án được cấp phép mới với quy mô 46 căn; 06 dự án đang triển khai với quy mô 3.721 căn; 01 dự án hình thành trong tương lai đủ điều kiện bán trong năm với quy mô 524 căn và 01 dự án hoàn thành trong năm với quy mô 29 căn.

❖ Nhà ở dân tự xây

Nhà ở do dân tự xây dựng chiếm chủ yếu trong tổng số nhà ở hiện hữu và xây mới trên địa bàn tỉnh. Năm 2020, diện tích nhà ở của người dân xây dựng toàn tỉnh đạt khoảng 1.665.889 m² sàn.

Nhà ở tự xây cũng được phát triển nhiều hơn tại các khu vực trung tâm. Xây dựng trên nền đất trong các dự án hoặc trên đất ở hộ gia đình, nhà ở riêng lẻ tại các khu vực trung tâm ngoài mục đích ở còn là nơi phát triển các dịch vụ thương mại, văn phòng.

Nhà ở tại khu vực nông thôn chủ yếu là nhà riêng lẻ, xen kẽ với đồng ruộng, trong các khu dân cư hoặc tập trung dọc theo các tuyến lộ giao thông nông thôn. Các kiểu nhà ở phổ biến là nhà 1 – 4 tầng, do người dân tự xây dựng kiên cố hay bán kiên cố. Tuy nhiên vẫn còn một số căn nhà đơn sơ, nhà tạm với diện tích nhỏ hẹp. Có nhiều nhà được xây dựng theo lối nhà vườn, với nhiều cây xanh và không gian rộng rãi.

Chất lượng công trình ngày càng cải thiện, tỷ lệ nhà kiên cố và bán kiên cố đạt khoảng 90,67% và tỷ lệ nhà tạm thấp, tỷ lệ nhà do người dân đầu tư xây dựng với chất lượng tương đối tốt.

2.3.2. Thực trạng nhà chung cư

Tính đến thời điểm hiện tại, loại hình chung cư chỉ tập trung tại thành phố Buôn Ma Thuột. Diện tích sàn xây dựng nhà ở chung cư hoàn thành trong năm đạt 12.500 m². Và có 01 dự án hoàn thành trong năm với quy mô 180 căn

2.4. Thực trạng nhà ở phân theo đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội và các chương trình mục tiêu

2.4.1. Hộ gia đình người có công với cách mạng

1. Về số lượng:

- Tổng số hộ được hỗ trợ trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk theo Đề án đã được Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội thẩm định tại Công văn số 4673/LĐTBXH-NCC ngày 09/12/2014 là: 1.288 hộ (xây mới 738 hộ, sửa chữa 550 hộ).

- Số hộ không triển khai hỗ trợ loại ra khỏi Đề án do đã chuyển đi, được hỗ trợ từ các chương trình khác,...là 139 hộ (93 hộ xây mới, 46 hộ sửa chữa).

Như vậy, tổng số hộ gia đình người có công thực tế (sau khi giảm trừ các hộ đưa ra khỏi Đề án) cần được hỗ trợ về nhà ở đã được Bộ Lao động - Thương

binh và Xã hội thẩm định tại Công văn 4673/LĐTBXH-NCC ngày 09/12/2014 là 1.149 hộ (xây mới 645 hộ, sửa chữa 504 hộ).

2. Về kinh phí:

a) Nguồn vốn ngân sách Trung ương:

Tổng số kinh phí ngân sách Trung ương đã giải ngân để thực hiện Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg và Nghị Quyết số 63/NQ-CP cho cả hai giai đoạn là: 33.934 triệu đồng.

b) Công tác xã hội hóa trong quá trình thực hiện hỗ trợ nhà ở cho người có công là vấn đề hết sức quan trọng vì phương châm của chính sách là Nhà nước hỗ trợ và khuyến khích cộng đồng giúp đỡ, hộ gia đình tham gia đóng góp. Vì vậy, để xây dựng nhà ở đảm bảo các tiêu chí theo quy trình chính quyền cơ sở đã đẩy mạnh công tác truyền truyền, vận động các hộ gia đình để xây dựng công trình đảm bảo theo đúng quy định. Ban Quản lý quỹ "Đền ơn đáp nghĩa" các cấp đã huy động, hỗ trợ khác để phát huy hiệu quả của chính sách này, như sau:

- Nguồn vốn địa phương: 6.961 triệu đồng, gồm:

+ Vốn ngân sách tỉnh: 4.538 triệu đồng.

+ Vốn ngân sách cấp huyện: 2.423 triệu đồng.

- Vốn huy động tại địa phương từ quỹ "Đền ơn đáp nghĩa" do UBND các huyện, thị xã, thành phố quản lý: 2.423 triệu đồng.

3. Kết quả thực hiện hỗ trợ:

Theo kết quả báo cáo của Sở Lao động - Thương binh và Xã hội, số hộ gia đình người có công với cách mạng đã được hỗ trợ về nhà ở là 1.149 hộ. Trong đó:

+ Giai đoạn 1 (2013-2014) hỗ trợ: 890 hộ (xây mới 508 hộ, sửa chữa 382 hộ).

+ Giai đoạn 2 năm 2018 hỗ trợ: 259 hộ (xây mới 129 hộ, sửa chữa 130 hộ; trong đó có 08 hộ chuyển đổi hình thức hỗ trợ từ xây mới sang sửa chữa).

2.4.2. Hộ nghèo khu vực nông thôn

Sau khi Thủ tướng Chính phủ ban hành chính sách hỗ trợ nhà ở đối với hộ nghèo tại Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg ngày 10/8/2015 (Chương trình 167, giai đoạn 2 năm 2016-2020). UBND tỉnh phê duyệt Đề án hỗ trợ nhà ở đối với hộ nghèo trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk. Trong 05 năm (2016-2020) triển khai thực hiện, số hộ đã được hỗ trợ: 8.097 hộ (xây dựng mới: 7.125 hộ, sửa chữa nhà ở: 972 hộ).

Với mô hình huy động nguồn lực từ các tổ chức, cá nhân, các phong trào vận động đóng góp quỹ "vì người nghèo"; vận động cộng đồng, dòng họ giúp đỡ nhằm phát huy phương châm “Nhà nước hỗ trợ, cộng đồng giúp đỡ, hộ gia đình tham gia đóng góp để xây dựng nhà ở”, sự quyết tâm cao của các cấp chính quyền, sự nỗ lực của Ngân hàng Chính sách xã hội trong việc bố trí nguồn vốn vay tín dụng ưu đãi cho các hộ nghèo trong Đề án được duyệt vay theo mức quy định, kết quả thực hiện giải ngân như sau:

- Nguồn vốn địa phương: 37.977 triệu đồng, gồm:
 - + Vốn ngân sách tỉnh: 29.747 triệu đồng.
 - + Vốn ngân sách cấp huyện: 8.230 triệu đồng.
- Vốn vay tín dụng ưu đãi ngân hàng chính sách xã hội: 186.364 triệu đồng.
- Vốn huy động từ quỹ "Vì người nghèo" Ủy ban MTTQ Việt Nam các cấp: 14.362 triệu đồng.
- Vốn huy động dòng họ, hộ gia đình được hỗ trợ: 78.035 triệu đồng.

2.4.3. Người lao động làm việc trong và người khu công nghiệp

Khu công nghiệp Hoà Phú diện tích 181,73 ha, cách trung tâm thành phố Buôn Ma Thuột 14 km về phía Tây Nam theo Quốc lộ 14. Tại Công văn số 1110/TTg-CN ngày 28/7/2017 của Thủ tướng Chính phủ, về việc Đề án điều chỉnh, bổ sung quy hoạch tổng thể phát triển các khu công nghiệp tỉnh Đắk Lắk đến năm 2020, Khu công nghiệp Hòa Phú thêm 150ha về phía Đông nâng tổng diện tích thành 331,73ha khi được đầu tư hoàn chỉnh.

Khu đô thị dịch vụ cạnh Khu công nghiệp Hòa Phú tại xã Hòa Phú, TP Buôn Ma Thuột đã được UBND tỉnh Đắk Lắk, phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tại Quyết định số 67/QĐ-UBND, ngày 09/01/2006 với quy mô diện tích là 47,39ha. Khu đất này đã được đền bù giải phóng mặt bằng, hiện nay UBND thành phố Buôn Ma Thuột đang quản lý theo quy hoạch (Quyết định số 2513/QĐ-UBND ngày 05/9/2019 của UBND tỉnh, về việc thu hồi 54,77ha đất

tại xã Hòa Phú, thành phố Buôn Ma Thuột của Trung tâm phát triển quỹ đất Đắk Lắk; giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Buôn Ma Thuột quản lý theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy định của pháp luật). Khu đất này đã bị bỏ hoang nhiều năm nay, gây lãng phí quỹ đất.

Đến thời điểm này, số lượng công nhân làm việc trong Khu công nghiệp Hòa Phú là 2.114 công nhân, trong đó Nhà máy thép Đông Nam Á (663 công nhân) và Công ty Cổ phần bao bì Đại lục - Chi nhánh Đắk Lắk (566 công nhân) là 02 Doanh nghiệp có lượng công nhân nhiều nhất. Hiện nay nhu cầu đất ở và nhà ở của công nhân trong Khu công nghiệp khoảng 1.600 lô đất. Ngoài ra, hiện nay Công ty Cổ phần Taekwang Vina Industrial (có trụ sở chính tại số 8, đường 9A, khu công nghiệp Biên Hòa II, TP Biên Hòa tỉnh Đồng Nai, 100% vốn FDI Hàn Quốc) đã hoàn chỉnh thủ tục sang nhượng tài sản với một doanh nghiệp trong Khu công nghiệp Hòa Phú, đang gửi hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận đầu tư để đầu tư xây dựng nhà máy sản xuất Giày với số lượng công nhân dự kiến sử dụng giai đoạn 1 là khoảng 5.000 công nhân. Ban quản lý cũng đang xem xét thu hồi một số lô đất đã cho các doanh nghiệp thuê lại, nhưng không đầu tư hoặc đầu tư không đúng theo quy định để cho các Doanh nghiệp khác có năng lực thuê lại để đầu tư dự án góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế của địa phương.

Trong thời gian tới sẽ có nhiều Nhà máy triển khai đầu tư và xây dựng hoàn thiện, khi đi vào hoạt động thì nhu cầu nhà ở công nhân tăng rất cao, nếu không có quỹ đất, nhà ở phục vụ cho công nhân làm việc trong Khu công nghiệp thì việc tuyển công nhân của các doanh nghiệp sẽ gặp khó khăn. Vấn đề này các Doanh nghiệp đã làm việc và đề nghị Ban quản lý kiến nghị UBND tỉnh xem xét cho xây khu dân cư để tạo điều kiện thuận lợi cho các Doanh nghiệp tuyển công nhân vào làm việc tại Khu công nghiệp được lâu dài.

2.4.4. Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang

Theo số liệu tổng hợp của Công an tỉnh và Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh, hiện nay Công an tỉnh đã bố trí chỗ ở cho 228 cán bộ, chiến sỹ và Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh đã bố trí chỗ ở cho 184 cán bộ, chiến sỹ tại đơn vị, nơi công tác.

Trong đó, về số lượng nhà ở dành cho cán bộ, chiến sỹ trong Quân đội từ năm 2007 trở về trước: Được sự quan tâm của Thủ trưởng Bộ Tư lệnh Quân khu 5 và chính quyền địa phương từ năm 2007 trở về trước, một bộ phận cán bộ, sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân viên chức được cho mượn đất và tự bố trí kinh phí để làm nhà, tạo điều kiện an tâm công tác. số liệu cụ thể, như sau:

- Tại khu đất Trại kỷ luật, Phường Tân Thành, TP. Buôn Ma Thuột: 26 đồng chí.

- Tại khu đất T284, Phường Tân Thành, TP. Buôn Ma Thuột: 19 đồng chí.
- Tại khu đất Bệnh xá 48, Phường Tự An, TP. Buôn Ma Thuột: 111 đồng chí.
- Tại khu đất Trung học xã Hòa Thắng, TP. Buôn Ma Thuột: 123 đồng chí.

Nhìn chung, nhà ở của cán bộ, công nhân viên trong ngành đều đã được đáp ứng, chất lượng nhà ở chủ yếu đạt kiên cố và bán kiên cố. Tuy nhiên trên địa bàn tỉnh vẫn còn nhiều cán bộ, chiến sĩ thuộc đơn vị lực lượng vũ trang chưa có nhà ở, cụ thể khoảng 754 người có nhu cầu về nhà ở (326 cán bộ, chiến sỹ quân nhân và 428 cán bộ chiến sỹ công an) chủ yếu do một số nguyên nhân như luân chuyển công tác, hoặc gia đình còn có hoàn cảnh khó khăn,...

2.4.5. Học sinh, sinh viên

Theo niên giám thống kê 2020, trên địa bàn tỉnh có 17.907 sinh viên đang theo học tại các trường Đại học, Cao đẳng, Trung cấp, dạy nghề,... tập trung chủ yếu tại thành phố Buôn Ma Thuột. Trong đó, phần lớn là sinh viên địa phương, do đó nhu cầu thuê nhà ở không lớn, một phần nhỏ số lượng sinh viên sống xa nhà đã được bố trí chỗ ở tại ký túc xá của các trường.

Nhìn chung, các ký túc xá trên địa bàn thành phố Đăk Lăk đã đáp ứng cơ bản nhu cầu ở và sinh hoạt cho sinh viên. Trong giai đoạn 2021- 2030, cần tập trung giải quyết các tồn tại, khó khăn sau:

- Rà soát, cải tạo nâng cấp hệ thống ký túc xá hiện có trên địa bàn tỉnh; tránh tình trạng ký túc xá xuống cấp, hư hỏng; ký túc xá chật hẹp không đạt yêu cầu về diện tích nhà ở tối thiểu;

- Rà soát nhu cầu, xem xét xây dựng mới ký túc xá cho các trường phổ thông dân tộc nội trú và bán trú có nhu cầu nhà ở cao;

- Khuyến khích phát triển loại hình nhà trọ cho học sinh, sinh viên, quản lý và ban hành tiêu chuẩn nhà trọ để kiểm soát chất lượng. Dự kiến giai đoạn 2021- 2030 đây là loại hình chính đáp ứng nhu cầu nhà ở của đối tượng sinh viên trên địa bàn tỉnh.

2.4.6. Cán bộ, công chức, viên chức

Năm 2020, trên địa bàn tỉnh hiện có 39.754 cán bộ, công chức, viên chức. Trong đó có 12.421 đồng chí thuộc cấp tỉnh và 27.333 đồng chí thuộc cấp huyện. Trong đó, nhóm đối tượng có nhu cầu về nhà ở vẫn chiếm tỷ lệ khá cao trên tổng số cán bộ, công chức, viên chức của tỉnh Đăk Lăk. Qua khảo sát, 82% nhóm đối tượng này đã ổn định chỗ ở tại địa phương, chất lượng nhà ở đều ở mức kiên cố và bán kiên cố. Chỉ có 18% còn lại (7.123 đối tượng) gặp khó khăn về nhà ở tập trung vào các hộ gia đình trẻ, các cá nhân trẻ độc thân. Các

đối tượng này do thời gian công tác còn ít, thu nhập hạn hẹp, chưa tích lũy đủ để tự tạo lập nhà ở theo giá thị trường.

2.4.7. Người thu nhập thấp, hộ nghèo, hộ cận nghèo khu vực đô thị

Theo Niên giám thống kê tỉnh Đắk Lắk, tính đến 31/12/2020 toàn tỉnh có 466.479 người thuộc khu vực thành thị, số lượng lao động từ 15 tuổi trở lên tại thành thị là 250.573 người (tương ứng 22,74% so với lao động toàn tỉnh). Căn cứ, kết quả báo cáo thống kê, số lượng lao động tại khu vực đô thị và nhu cầu tách hộ hằng năm tại khu vực đô thị trên địa bàn tỉnh, qua kết quả tổng hợp và loại trừ nhu cầu nhà ở của nhóm đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội khác. Do thu nhập bình quân đầu người toàn tỉnh còn thấp, hầu hết người lao động không phải đóng thuế thu nhập, ước tính toàn tỉnh có 225.515 người thuộc diện thu nhập thấp tại đô thị.

Qua điều tra khảo sát, đối tượng thu nhập thấp tại đô thị có nhu cầu về nhà ở bao gồm:

- Người lao động từ địa phương khác đến làm việc, các đối tượng này chủ yếu tập trung tại thành phố Đắk Lắk là khu vực kinh tế phát triển do đó thu hút nhiều lao động từ các địa phương khác đến làm việc.
- Hộ gia đình trẻ có thu nhập thấp và có nhu cầu tách hộ.
- Hộ gia đình đã sở hữu nhà ở nhưng nhà ở có diện tích nhỏ và có chất lượng nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ, cần phải nâng cao chất lượng nhà ở để đảm bảo an toàn cho đối tượng này.

2.4.8. Hộ gia đình khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu

Từ năm 2008 đến nay, trên địa bàn tỉnh đã và đang triển khai 07 dự án bố trí dân cư vùng thiên tai theo Quyết định số 1776/QĐ-TTg ngày 21/11/2012 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chương trình bố trí dân cư các vùng: thiên tai, đặc biệt khó khăn, biên giới, hải đảo, di cư tự do, khu rừng đặc dụng giai đoạn 2013 - 2015 và định hướng đến năm 2020 và Quyết định số 590/QĐ-TTg ngày 18/5/2022 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Chương trình bố trí dân cư các vùng: thiên tai, đặc biệt khó khăn, biên giới, hải đảo, di cư tự do, khu rừng đặc dụng giai đoạn 2021-2025, định hướng đến năm 2030.

Theo số liệu Thiệt hại về nhà ở do thiên tai của Niên giám thống kê tỉnh Đắk Lắk, hằng năm dưới tác động của thiên tai, biến đổi khí hậu, trung bình mỗi năm có khoảng 1.572 hộ trên địa bàn tỉnh bị ảnh hưởng, cụ thể theo thống kê như sau:

Thiệt hại về nhà ở do thiên tai	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Số nhà bị sập đổ, cuốn trôi	9	2	169	30	2	13
Nhà bị ngập nước, sạt lở, tốc mái, hư hại	236	1.527	2.138	1.663	1.867	1.778
Tổng số	245	1.529	2.307	1.693	1.869	1.791

Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Đắk Lắk

Thời gian qua, các hộ gia đình đã được hỗ trợ để xây dựng nhà ở qua các chương trình, mục tiêu và qua hình thức xã hội hóa. Về cơ bản, nhà ở các hộ dân hiện nay đã được xây dựng theo tiêu chí 3 cứng (nền cứng, khung cứng, mái cứng), từng bước đáp ứng nhu cầu sinh hoạt thiết yếu cho nhân dân. Tuy nhiên, trên địa bàn tỉnh vẫn còn tồn tại các ngôi nhà có nguy cơ chịu ảnh hưởng của thiên tai biến đổi khí hậu, trong gian tới cần có biện pháp rà soát, di dời và hỗ trợ nhà ở cho các hộ dân.

2.5. Thực trạng thị trường bất động sản

Với vị trí thuận lợi khi kết nối hạ tầng giao thông đến các địa phương nổi tiếng bởi tiềm năng du lịch; thị trường bất động sản Đắk Lắk nói chung, đặc biệt thị trường bất động sản Buôn Ma Thuột nói riêng đang khẳng định vị trí quan trọng khi hàng loạt các dự án đô thị được hoàn thành, định vị những sản phẩm bất động sản có những sản phẩm cao cấp bậc nhất về thiết kế không gian cảnh quan đô thị và chất lượng xây dựng, thu hút lượng khách mua tại các dự án với khoảng 70% là người dân địa phương, khoảng 30% còn lại là nhà đầu tư đến Thành phố Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, Hà Nội và một số tỉnh lân cận.

Mặt khác, thị trường bất động sản tỉnh Đắk Lắk còn gây chú ý khi thời gian gần đây, nhà đầu tư dồn về thành phố Buôn Ma Thuột và các khu vực lân cận “săn đất” gây nên tình trạng “sốt” đất. Phân khúc giao dịch mua bán tập trung vào đất phân lô nền, đất trang trại, đất vườn rẫy dẫn đến tạo bước nhảy về giá tăng cao đột biến khiến chính quyền địa phương phải chỉ đạo cấp tốc.

Năm 2020 có tổng 20.577 bất động sản được giao dịch, trong đó: 20.431 lô đất nền để ở (chiếm 99%); 146 căn nhà ở, căn hộ (trong đó 36 căn hộ chung cư, 93 căn dân cư hiện hữu, 17 căn nhà phát triển theo dự án);

Theo tổng số lượng giao dịch bất động sản thông qua công chứng nhận thấy: Năm 2020 có 20.577 giao dịch giảm 10,39% so với năm 2019 (22.716 giao dịch). Lượng giao dịch bất động sản trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk chủ yếu là đất nền (đất ở) trong khu dân cư hiện hữu; Lượng giao dịch theo các dự án phát triển nhà chưa nhiều.

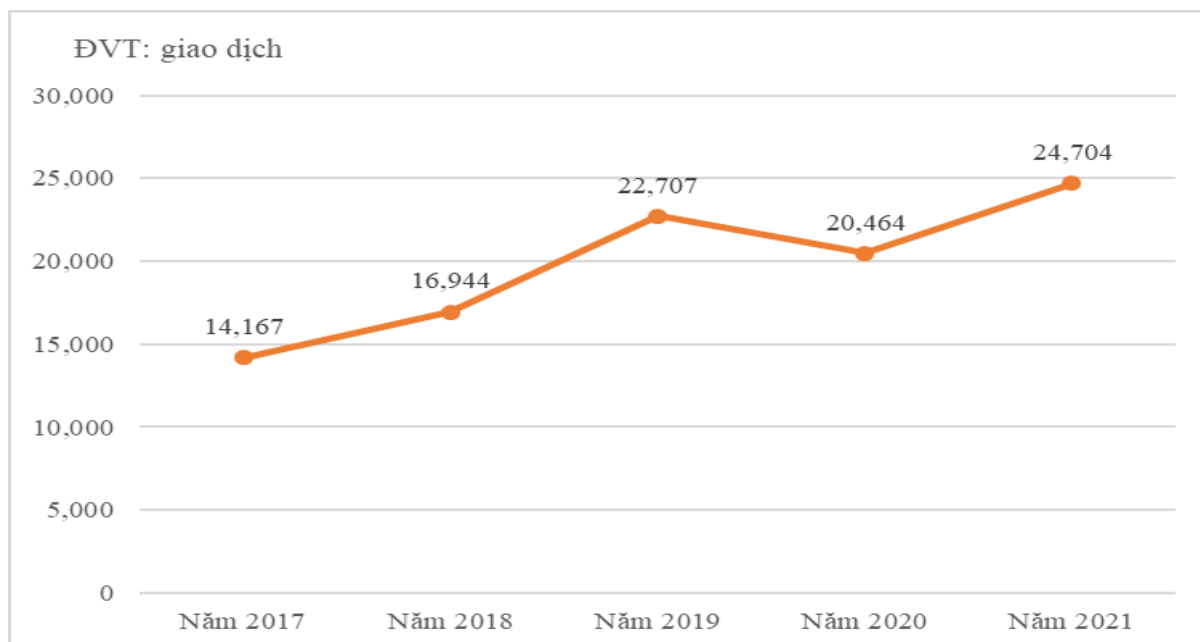
Bảng 9. Lượng giao dịch bất động sản để bán qua công chứng

Đơn vị: giao dịch

Stt	Loại hình giao dịch	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
1	Đất nền để ở	13.872	16.728	22.521	20.218	24.566
2	Nhà ở riêng lẻ	292	202	155	210	118
3	Căn hộ chung cư	3	14	31	36	20
Tổng cộng		14.167	16.944	22.707	20.464	24.704

Nguồn: Sở Tư pháp tỉnh Đắk Lắk

Biểu đồ 6. Lượng giao dịch bất động sản để bán qua công chứng



Nguồn: Sở Tư pháp tỉnh Đắk Lắk

2.6. Hiện trạng về công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng liên quan đến phát triển nhà ở

2.6.1. Công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

a. Kết quả đạt được năm 2021 về công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh đã tổ chức đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thời kỳ 2011-2020 và đề xuất nhu cầu sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 của tỉnh, đồng thời triển khai tổ chức lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện thời kỳ 2021-2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2022 (đến hết ngày 30/11/2021, Sở đã kiểm tra, góp ý đối với hồ sơ quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2030 của 14/15 đơn vị hành chính cấp huyện). Hoàn thành báo cáo thống kê đất đai năm 2020 tỉnh Đắk Lắk. Hoàn thiện công tác thẩm định và trình UBND tỉnh phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2021 của 15/15 đơn vị hành chính cấp huyện và tổ chức công khai theo quy định.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh cũng đã thường xuyên hướng dẫn UBND cấp huyện lập thủ tục, hồ sơ điều chỉnh quy mô, địa điểm và số lượng dự án, công trình trong điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 cấp huyện và bổ sung danh mục, dự án vào Kế hoạch sử dụng đất năm 2021 cấp huyện. Đến tháng 11/2021, Hội đồng thẩm định tỉnh Đắk Lắk đã thẩm định quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 của 11/15 đơn vị hành chính cấp huyện. Đồng thời, hoàn thiện đấu thầu thực hiện kế hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2025 của tỉnh trong tháng 12/2021⁶.

b. Các tác động của việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và Kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016-2020) liên quan đến phát triển nhà ở

*** Giải quyết quỹ đất ở, mức độ ảnh hưởng đến đời sống các hộ dân phải di dời chỗ ở, số lao động phải chuyển đổi nghề nghiệp do chuyển mục đích sử dụng đất**

Phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ cuối (2016-2020) của tỉnh Đắk Lắk tiếp tục chỉnh trang các khu dân cư hiện có và bước đầu hình thành các khu đô thị mới tại thành phố Buôn Ma Thuột và khu vực đô thị của các huyện; đồng thời cũng bố trí quỹ đất ở mới tại khu vực nông thôn nhằm thỏa mãn nhu cầu về đất ở mới theo quy mô phát triển dân số của tỉnh.

⁶ Theo Công văn số 514/BC-STNMT ngày 17/12/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk báo cáo Tổng kết công tác ngành tài nguyên và môi trường năm 2021 và xây dựng kế hoạch năm 2022.

- Theo phương án điều chỉnh, diện tích đất nông nghiệp phải chuyển đổi mục đích sang đất phi nông nghiệp là 22.364 ha; trong đó: Đất trồng lúa 811 ha, đất trồng cây hàng năm khác 6.928 ha; đất trồng cây lâu năm 13.406 ha và đất nuôi trồng thủy sản 13 ha. Tuy nhiên, phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đã cân nhắc để chuyển đổi đất nông nghiệp sang phi nông nghiệp tại các vị trí khó canh tác, đất nghèo dinh dưỡng, hiệu quả kinh tế thấp tránh tình trạng sử dụng lãng phí phần diện tích đất nông nghiệp trù phú, màu mỡ.

- Mặt khác, cũng bố trí hợp lý quỹ đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp nhằm thu hút các doanh nghiệp tại nông thôn với quy mô sản xuất lớn nhằm khắc phục tình trạng sản xuất manh mún, nhỏ lẻ. Tập trung thúc đẩy quá trình chuyển dịch cơ cấu kinh tế khu vực nông thôn nói chung và các hộ dân thuộc diện thu hồi đất nói riêng. Nâng giá trị sử dụng đất lên nhiều lần, tạo những ngành nghề và việc làm mới, nâng cao giá trị lao động và cải thiện đời sống của một bộ phận đáng kể các hộ nông dân thuộc diện bị thu hồi đất.

- Đồng thời, với chủ trương Tỉnh tăng cường thu hút đầu tư của doanh nghiệp vào Tỉnh đặc biệt là các khu, cụm công nghiệp. Phương án điều chỉnh quy hoạch cũng đã bố trí quỹ đất để phát triển các khu, cụm công nghiệp trên địa bàn Tỉnh nhằm đáp ứng nhu cầu về đất cho lĩnh vực phát triển công nghiệp, đô thị. Đây cũng là một trong những giải pháp tạo ra nhiều công ăn việc làm cho nhân dân trong Tỉnh nói chung và người dân bị thu hồi đất nói riêng.

- Bên cạnh đó phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đã phần nào tháo gỡ được một số khó khăn vướng mắc sau:

+ Tạo ra nguồn kinh phí để chi trả bồi thường, xây dựng khu tái định cư; tránh tình trạng do khó khăn về nguồn kinh phí, nên nhiều dự án chi trả tiền bồi thường kéo dài, dẫn đến phát sinh những vướng mắc khi chính sách bồi thường thay đổi, phát sinh khối lượng.

+ Bố trí hợp lý quỹ đất ở, đáp ứng đủ quỹ đất cho xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (điện, nước, giao thông, trường học, nhà văn hóa, nhà truyền thống ...) thuận lợi trong việc chuyển đổi nghề, tạo việc làm mới và tăng thu nhập.

*** Quá trình đô thị hóa và phát triển hạ tầng**

Phương án quy hoạch sử dụng đất về cơ bản đáp ứng tương đối đầy đủ nhu cầu sử dụng đất cho phát triển hệ thống đô thị và các khu dân cư nông thôn. Xác định quỹ đất cho phát triển các đô thị hạt nhân, trọng điểm là thành phố Buon Ma Thuột, thị xã Buon Hồ và các thị trấn, giữ vai trò chủ đạo và thúc đẩy quá trình phát triển kinh tế xã hội của Tỉnh. Phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của Tỉnh cũng bố trí hình thành 22 đô thị các loại I là

thành phố Buôn Ma Thuột, 02 đô thị loại III và 19 đô thị loại V. Xây dựng kế hoạch phát triển hệ thống điểm dân cư phù hợp với sự phân bố và phát triển lực lượng sản xuất. Quy hoạch các khu đô thị mới, khu tái định cư, khu dân cư vượt lũ, các trung tâm cụm xã, dành đủ đất để xây dựng kiên cố hóa các công trình phúc lợi công cộng như trường học, trạm xá, trụ sở cơ quan, chợ... sẽ góp phần nâng cao dân trí, cải thiện đời sống văn hóa tinh thần của nhân dân.

Phương án điều chỉnh quy hoạch cũng đã xác định quỹ đất hợp lý để xây dựng các công trình hạ tầng như:

- + Bố trí quỹ đất để phát triển hệ thống giao thông, phối hợp với Bộ ngành TW và các Tỉnh lân cận để phát triển giao thông đối ngoại (đường bộ, đường hàng không) liên kết các tỉnh vùng Tây Nguyên, Đông Nam Bộ, Miền Trung và với các trục giao thông quốc gia; nhanh chóng nâng cấp hệ thống giao thông nội Tỉnh;

- + Xây dựng các công trình văn hóa, thể dục thể thao như: Hệ thống nhà văn hóa xã, nhà văn hóa thôn, công viên văn hóa, công viên cây xanh giải trí, nhà trưng bày truyền thống, quảng trường, đài tưởng niệm, sân vận động, nhà thi đấu, trung tâm thể dục thể thao, nhà luyện tập, trung tâm huấn luyện... trên địa bàn toàn Tỉnh...

- + Dành quỹ đất để hoàn thiện hệ thống y tế của Tỉnh trên tất cả các tuyến Tỉnh; tuyến huyện và tuyến xã.

Hoàn thiện hệ thống cơ sở hạ tầng phục vụ cho phát triển công nghiệp, thương mại, du lịch trên địa bàn Tỉnh góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn Tỉnh. Phương án quy hoạch cũng đã xác định đủ quỹ đất cho các công trình quốc phòng, an ninh theo yêu cầu của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk, đáp ứng yêu cầu hoạt động của các lực lượng quân đội, công an nhân dân, góp phần bảo vệ an ninh quốc gia và trật tự an toàn xã hội.

Tóm lại: Việc xác định hợp lý cơ cấu sử dụng đất đai trong toàn tỉnh theo điều chỉnh quy hoạch đến năm 2020 là điều kiện cần thiết và quan trọng hàng đầu để Đắk Lắk thực hiện tiến trình phát triển kinh tế - xã hội theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa.

2.6.2. Công tác quy hoạch xây dựng

a) Tình hình thực hiện chỉ tiêu quy hoạch xây dựng đô thị và nông thôn:

Tỷ lệ đô thị có quy hoạch chung đô thị được phê duyệt: 100%; Diện tích đất xây dựng đô thị theo quy hoạch chung xây dựng đô thị được duyệt khoảng 21.424,32 ha (bao gồm 16 đô thị và 02 trung tâm huyện lỵ);

- Tỷ lệ phủ kín quy hoạch phân khu đô thị (tỷ lệ 1/2000) bình quân đạt 79,20% (diện tích là 16.968,87ha/21.424,32 ha so với tổng diện tích đất xây dựng đô thị). Trong đó:

+ Thành phố Buôn Ma Thuột: Tỷ lệ phủ kín quy hoạch phân khu đô thị đạt 75,79% (diện tích là 5.912 ha/7.800 ha so với diện tích đất xây dựng đô thị theo quy hoạch chung thành phố);

- Thị xã Buôn Hồ: Tỷ lệ phủ kín quy hoạch phân khu đô thị trên địa bàn đạt 68,78% (diện tích là 1.795,32 ha/2.610,08 ha so với diện tích đất xây dựng đô thị theo quy hoạch chung thị xã).

- Quy hoạch chung nông thôn: Đến năm 2020, phê duyệt quy hoạch chung nông thôn đạt 100%. Tuy nhiên, phần lớn quy hoạch chung nông thôn được lập và phê duyệt với giai đoạn 2010 - 2020. Trên 90% cần rà soát, điều chỉnh cho giai đoạn 2021-2035. Đến nay, Sở Xây dựng đã góp ý 49 nhiệm vụ và 07 đề án điều chỉnh quy hoạch chung nông thôn.

b) Kết quả thực hiện công tác quy hoạch xây dựng:

- Quy hoạch chung đô thị:

+ Thẩm định nhiệm vụ Quy hoạch chung đô thị Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk đến năm 2040;

+ Tổ chức họp Hội đồng thẩm định và ban hành Thông báo kết luận đối với đề án Quy hoạch chung thị trấn Buôn Trấp, huyện Krông Ana;

- Quy hoạch phân khu:

+ Thẩm định điều chỉnh tổng thể đề án quy hoạch phân khu: 02 đề án, diện tích 827,81 ha;

+ Tham mưu UBND tỉnh về chủ trương lập quy hoạch: 02 đề án.

- Quy hoạch chi tiết:

+ Chủ trì thẩm định nhiệm vụ và đề án quy hoạch chi tiết cho 07 đề án thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND tỉnh.

+ Trình UBND tỉnh phê duyệt Kế hoạch, Nhiệm vụ và Chi phí thi tuyển phương án Kiến trúc Trung tâm Văn hóa - Nghệ thuật Đắk Lắk;

- Tham mưu UBND tỉnh về: Chủ trương lập quy hoạch 02 đề án 5; Điều chỉnh cục bộ quy hoạch 03 đề án.

- Quy hoạch chung nông thôn:

+ Đánh giá các tiêu chí thuộc thẩm quyền của Sở Xây dựng của hồ sơ công nhận xã đạt chuẩn nông thôn mới của 02 xã: Xã Ea Riêng, huyện M'Drăk; Xã

Cư Huê, huyện Ea Kar và xã đạt chuẩn nông thôn mới nâng cao: Xã Hòa Thuận, TP. Buôn Ma Thuột.

- Thực hiện chương trình về quy hoạch xây dựng:

+ Trình UBND tỉnh chủ trương thực hiện Danh mục kế hoạch lập quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2021-2025;

+ Dự thảo cơ chế đề nghị Chính phủ ủy quyền cho tỉnh điều tiết quỹ đất phát triển nhà ở xã hội trong các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị trên địa bàn thành phố Buôn Ma Thuột.

2.7. Đánh giá chung về thực trạng nhà ở

Trải qua quá trình thực hiện Chương trình phát triển nhà ở đã được phê duyệt tại Quyết định số 891/QĐ-UBND ngày 12/4/2017, đến nay, công tác phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh đã đạt được nhiều kết quả đáng ghi nhận.

Tổng diện tích sàn nhà ở trên địa bàn tỉnh tính đến năm 2020 đạt 38.870.902 m². Diện tích nhà ở bình quân đầu người chung toàn tỉnh năm 2020 đạt 20,6 m² sàn/người.

Chất lượng nhà ở trên địa bàn tỉnh có sự cải thiện đáng ghi nhận. Tỷ lệ nhà ở kiên cố và bán kiên cố trên địa bàn tỉnh đến năm 2020 tỷ lệ này đã đạt 95,5%.

2.7.1. So sánh với chỉ tiêu nằm trong Chương trình phát triển nhà ở

Stt	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Mục tiêu đến năm 2020	Kết quả thực hiện đến năm 2020	Đánh giá
1	Tổng diện tích sàn nhà ở	m ² sàn	43.804.633	38.870.902	Chưa đạt
2	Diện tích bình quân	m ² sàn/người	25,00	20,6	Chưa đạt
	Khu vực đô thị	m ²	29,00	25,92	Chưa đạt
	Khu vực nông thôn	m ²	22,00	19,75	Chưa đạt
3	Chất lượng nhà ở				
	Tỷ lệ nhà kiên cố và bán kiên cố	%	-	95,5	
	Tỷ lệ nhà thiếu kiên cố và đơn sơ	%	-	4,5	

2.7.2. Kết quả chung đạt được

Chương trình phát triển nhà ở tỉnh đã cụ thể hóa chỉ tiêu nhà ở trong kế hoạch phát triển kinh tế xã hội địa phương; triển khai cải thiện nhà ở cho các đối

tượng chính sách, thu hút các nguồn lực đầu tư các dự án phát triển nhà ở, từng bước đáp ứng yêu cầu bảo đảm an sinh xã hội; phát triển đô thị và lành mạnh thị trường bất động sản.

- Về thực hiện hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng theo Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg trên địa bàn tỉnh: Cơ bản đáp ứng theo kế hoạch của Chương trình và nhận được sự ủng hộ tích cực của đối tượng nhận hỗ trợ và cộng đồng.

- Về thực hiện chính sách hỗ trợ nhà ở đối với hộ nghèo theo Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ: Chương trình đã tạo điều kiện cho các hộ nghèo cải thiện nhà ở. Thông qua thực hiện chính sách, đã vận động được sự tham gia của cộng đồng theo phương châm: “Nhà nước hỗ trợ, cộng đồng giúp đỡ, hộ gia đình tự tổ chức xây dựng nhà ở”.

- Phát triển quỹ nhà ở xã hội: cho đối tượng cán bộ, công chức, người lao động đạt chỉ tiêu Chương trình, bước đầu thu hút các nguồn lực tham gia đầu tư và phát triển nhà ở xã hội, tạo điều kiện người lao động, thu nhập thấp, người làm công ăn lương có nhà ở;

- Một số dự án nhà ở trọng điểm đã được khởi công (như khu đô thị sinh thái- Văn hóa cà phê suối Xanh; khu đô thị km7 Tân An; Khu dân cư Hà Huy Tập...) bước đầu hình thành các khu đô thị đồng bộ, hiện đại phù hợp cảnh quan, kiến trúc và môi trường đô thị theo quy hoạch đô thị Buôn Ma Thuột được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

2.7.3. Một số tồn tại

*** Nguyên nhân khách quan**

Sự tăng trưởng của kinh tế xã hội, mức độ đô thị hóa mạnh mẽ kéo theo sự mất cân đối về thu nhập của người dân sống ở vùng đô thị và vùng nông thôn. Nhu cầu nhà ở thuộc nhóm đối tượng có thu nhập thấp ở đô thị ở tỉnh ta là có, tuy nhiên không nhiều và chưa bức xúc như các tỉnh khác. Tâm lý người dân vẫn thích sở hữu nhà và đất riêng lẻ chứ không thích ở căn hộ chung cư. Công nhân tại các khu công nghiệp hiện nay chưa tập trung đông, hoạt động các nhà máy còn rải rác, phân tán, các doanh nghiệp trong khu công nghiệp còn cần nhắc đầu tư nhà ở do nhu cầu chưa có nhiều.

Các chương trình hỗ trợ nhà ở theo các Quyết định của Thủ tướng Chính phủ tuy đã được quan tâm chỉ đạo quyết liệt, song nguyên nhân khách quan do nguồn vốn ngân sách Trung ương cấp không kịp thời và không đảm bảo tiến độ theo quy định, dẫn đến tiến độ triển khai một số chương trình bị chậm hơn so với kế hoạch.

Ngoài ra, nhiều hộ gia đình khó khăn về nhà ở vẫn trông chờ vào các nguồn hỗ trợ để cải thiện nhà ở.

Chính sách pháp luật về đất đai, đầu tư có nhiều thay đổi, nhiều dự án khảo sát chưa kỹ dẫn đến công tác giải phóng mặt bằng, thu hồi đất còn chậm, nguồn lực tài chính của nhà đầu tư còn hạn chế, việc bố trí cơ cấu nguồn vốn cho các dự án còn chậm, hạn chế. Việc giải phóng mặt bằng cho dự án đầu tư xây dựng mới và giải phóng mặt bằng cho các dự án đầu tư tái định cư thiếu tính đồng bộ (thu hồi, giải phóng mặt bằng để đầu tư tái định cư thường chậm trễ một vài năm).

*** Nguyên nhân chủ quan**

Nhiều khu dân cư ở khu vực đô thị chưa được quy hoạch theo định hướng phát triển, mật độ dân cư ngày càng đông nhưng hệ thống hạ tầng càng ngày xuống cấp dẫn đến việc ô nhiễm môi trường, mất mỹ quan đô thị;

Việc quản lý phát triển nhà ở khu vực nông thôn còn nhiều bất cập, chế tài quản lý còn lỏng lẻo; người dân tự phát xây dựng là chủ yếu mà thiếu đi sự quản lý của cơ quan quản lý Nhà nước ở địa phương;

Nguồn lực để đầu tư phát triển nhà ở cho các đối tượng thu nhập thấp tại khu vực đô thị còn thiếu, chưa được tính đầu tư một cách tương xứng do nguồn lực hạn chế. Chưa có nhiều các khu đất sạch xây dựng nhà ở để kêu gọi nhà đầu tư quan tâm xây dựng.

Việc thực hiện đồng thời một lúc nhiều chương trình hỗ trợ về nhà ở hiện nay trong lúc nguồn lực không đảm bảo dẫn đến nhiều chương trình hỗ trợ về nhà ở bị kéo dài tiến độ, làm giảm hiệu quả của các chương trình.

Cơ chế ưu đãi cho nhà đầu tư khi xây dựng nhà ở xã hội ngày càng nhiều nhưng chưa đủ mạnh để thu hút nhà đầu tư quan tâm, đầu tư vào lĩnh vực có lợi nhuận thấp; quá trình thiết lập dự án và xây dựng nhà ở tương đối phức tạp và tốn nhiều thời gian, công sức. Mặt khác, do nhu cầu nhà ở xã hội ở tỉnh Đắk Lắk chưa bức xúc như các đô thị lớn khác, nên thời gian qua, tỉnh kêu gọi các nhà đầu tư thực hiện dự án nhà ở xã hội tại địa phương nhưng chưa nhà đầu tư nào quan tâm. Tỉnh còn khó khăn nên chưa bố trí vốn xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở công vụ.

Chưa có cơ chế riêng cho loại hình nhà ở xã hội, các bước thủ tục đầu tư dự án nhà ở xã hội còn phức tạp, ngoài thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, công nhận chủ đầu tư, phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, chấp thuận đầu tư, giao đất, tính tiền sử dụng đất, ký quỹ như nhà ở thương mại, các dự án nhà

ở xã hội phải thực hiện thâm định giá bán nhà ở xã hội, xác nhận đối tượng mua, thuê mua nhà ở xã hội...; do đó, các nhà đầu tư chưa tham gia nhiều.

Nguồn lực để đầu tư phát triển nhà ở tái định cư tại khu vực đô thị còn thiếu, chưa được tính bố trí nguồn vốn để đầu tư phát triển. Nguồn vốn bố trí cho giải phóng mặt bằng để có đất sạch cho việc kêu gọi nhà đầu tư xây dựng dự án nhà ở tái định cư chưa có. Chủ yếu là tranh thủ nguồn vốn tạm ứng của nhà đầu tư để thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng nên các dự án triển khai nên còn bị phụ thuộc vào nhà đầu tư.

2.7.4. Bài học kinh nghiệm

Nhà ở xã hội còn rất thiếu nguồn cung; khảo sát nhu cầu công chức, viên chức ở các công sở, thấy nhiều, nhưng giai đoạn trước đáp ứng rất ít. Đầu tư nhà ở xã hội chỉ mới đạt được một phần ba so với mục tiêu phát triển nhà ở của tỉnh, một phần cũng do xác định chỉ tiêu dân số chưa phù hợp.

Mặc dù quy hoạch quỹ đất để phát triển nhà ở là tương đối nhiều nhưng lại thiếu quỹ đất sạch để triển khai Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt. Do đó, muốn thực hiện Chương trình, kế hoạch để phát triển nhà ở giai đoạn mới thì phải có quỹ đất sạch tương ứng. Nguyên nhân chủ yếu dẫn đến không có quỹ đất sạch là do nguồn vốn ngân sách Nhà nước không đủ khả năng bố trí để thực hiện công tác giải phóng mặt bằng. Bên cạnh đó, năng lực tài chính của các nhà đầu tư không đáp ứng được các cam kết về việc ứng vốn cho công tác giải phóng mặt bằng.

Hơn nữa, do việc áp dụng các cơ chế chính sách thu hút nhà đầu tư để đầu tư nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh chưa hấp dẫn như việc triển khai quy định việc sử dụng 20% quỹ đất trong dự án nhà ở xã hội để đầu tư xây dựng các công trình thương mại, dịch vụ, nhà ở cao tầng sử dụng vào mục đích thương mại theo quy định tại Điều 9, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015.

Thiếu kiên quyết trong việc kiểm tra, xử lý, thu hồi đối với các dự án phát triển nhà ở chậm tiến độ hoặc không triển khai thực hiện.

CHƯƠNG III: DỰ BÁO NHU CẦU NHÀ Ở, KHẢ NĂNG CUNG ỨNG VÀ QUAN ĐIỂM PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

3.1. Nhu cầu nhà ở năm 2025 và năm 2030

3.1.1. Dự báo nhu cầu nhà ở

a) Cơ sở dự báo nhu cầu nhà ở tỉnh Đắk Lắk

Như đã nhận định ở bên trên, có thể nhận thấy chất lượng và khả năng tập hợp dữ liệu cũng như kết quả khảo sát thống kê chính thức liên quan đến thông tin nhà ở và thị trường bất động sản nhà ở tại tỉnh Đắk Lắk hiện còn nhiều hạn chế. Thông thường trong việc dự báo thị trường bất động sản trên thế giới, các chuyên gia và trung tâm nghiên cứu hoặc đơn vị quản lý phát triển nhà ở xây dựng mô hình dự báo nhu cầu bất động sản với nhiều biến độc lập khác nhau (có thể lên tới vài chục biến khác nhau), các biến độc lập cần thiết phải được thu thập theo chuỗi thời gian dài, có thể theo năm hoặc theo quý, đồng thời các dữ liệu phải đảm bảo được tính khả tín. Các yêu cầu này (dữ liệu theo chuỗi thời gian dài và mức độ khả tín) gần như không thể tại Việt Nam nói chung và tỉnh Đắk Lắk nói riêng.

Một khó khăn khác trong việc dự báo nhu cầu bất động sản nhà ở là theo thông lệ quốc tế, các dữ liệu được thu thập trong một thời gian dài nhưng trên nguyên tắc việc dự báo chỉ được thực hiện cho một thời gian ngắn (khoảng 1-3 năm tiếp theo), do đó độ khả tín của dự báo rất cao. Tuy nhiên tại Việt Nam nói chung và tỉnh Đắk Lắk nói riêng thì chuỗi dữ liệu thường ngắn, nhiều dữ liệu không tồn tại nên việc dự báo chính xác trong thời gian ngắn cũng gặp rất nhiều thách thức, việc dự báo cho giai đoạn dài gần như chỉ mang tính tham khảo.

Trong phạm vi nghiên cứu này, do hạn chế của nguồn dữ liệu phục vụ cho công tác dự báo, đơn vị tư vấn đề xuất nhiều phương pháp dự báo với số biến độc lập hạn chế cho các lĩnh vực khác nhau của nhu cầu nhà ở, sau đó đánh giá từng phương án và lựa chọn mô hình phù hợp nhất với diễn biến phát triển thực tế của địa phương để làm cơ sở tính toán nhu cầu và quy mô phát triển nhà ở tại tỉnh Đắk Lắk trong giai đoạn từ nay đến 2030.

Chỉ tiêu nhà ở trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk được dự báo dựa trên cơ sở về sự gia tăng dân số, chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân từng thời kỳ, nhu cầu nhà ở để bố trí (tái) định cư và quy mô phát triển đô thị theo quy hoạch (chưa bao gồm nhu cầu về sửa chữa, cải tạo nâng cấp nhà ở). Cụ thể:

- Định hướng và mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Đắk Lắk (được căn cứ theo mục tiêu quy hoạch phát triển kinh tế xã hội của tỉnh được Thủ tướng phê duyệt).

- Sự gia tăng dân số dựa trên các yếu tố tác động như: tăng dân số tự nhiên, di dân cơ học và tỷ lệ đô thị hóa cùng với sự phát triển toàn diện về kinh tế, xã hội trên địa bàn;

- Việc phát triển các khu đô thị mới, cải tạo, chỉnh trang phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại các đô thị sẽ kéo theo nhu cầu nhà ở phục vụ tái định cư cho các hộ dân;

- Thực trạng nhà ở tỉnh Đắk Lắk trong giai đoạn 2009-2020, trong đó đặc biệt là những năm gần đây (2016-2020) là một trong những căn cứ để tính toán nhu cầu nhà ở của tỉnh đến năm 2025, định hướng đến năm 2030;

- Tương quan của diện tích nhà ở bình quân đầu người với tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP) bình quân đầu người và tỷ lệ đô thị hóa: kinh nghiệm quốc tế và của một số địa phương ở Việt Nam⁷ cho thấy có sự tương quan giữa diện tích nhà ở bình quân đầu người với GRDP bình quân đầu người, theo đó diện tích nhà ở bình quân đầu người sẽ tăng khi GRDP bình quân đầu người tăng lên. Đồng thời, tỷ lệ đô thị hóa cũng có ảnh hưởng nhất định đến diện tích nhà ở bình quân đầu người trên địa bàn của một địa phương.

b) Các mô hình được xem xét chạy thử nghiệm

Chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân đầu người phản ánh mức độ thỏa mãn về nhu cầu nhà ở của hộ dân cư trên địa bàn tỉnh vào thời điểm nghiên cứu, đồng thời góp phần phản ánh mức sống của dân cư. Đây là chỉ tiêu quan trọng đối với phát triển đô thị bền vững, cho biết phần nào khía cạnh mức sống dân cư đô thị, đồng thời có liên quan mật thiết đến môi trường đô thị và phát triển kinh tế.

Căn cứ vào Quyết định số 54/2016/QĐ-TTg ngày 19/12/2016 của Thủ tướng chính phủ Ban hành Hệ thống chỉ tiêu thống kê cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã, chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân đầu người được tính bằng cách chia tổng số diện tích ở của hộ dân cư cho tổng số nhân khẩu của hộ. Do đó, diện tích nhà ở bình quân đầu người của toàn tỉnh vào một thời điểm nhất định sẽ được tính bằng cách chia tổng diện tích sàn nhà ở của tất cả các hộ dân cư trên địa bàn cho tổng số nhân khẩu (dân số) của thành phố vào cùng thời điểm. Diện tích nhà ở là diện tích mà các thành viên của hộ sử dụng để ở, gồm diện tích các phòng để ăn, ngủ, tiếp khách, học tập, vui chơi và diện tích cải tạo mở rộng đủ điều kiện ở.

⁷ Modeling Global Residential Sector Energy Demand for Heating and Air Conditioning in the Context of Climate Change – Isaac M and DP van Vuuren (2009).

120 Year of U.S. Residential Housing Stock and Floor Space – Maria Cecilia P.Moura, Steven J.Smith, David B. Bclzr (2015).

IMF Working Paper – Understanding Residential Real Estate in China (IMF, 2015).

China Urban Residential Construction to 2040 – Research Discussion Paper (2012) – Leo Berkelmans and Hao Wang – Economic Group Reserve Bank of Australia.

Đơn vị tư vấn đã xem xét thử nghiệm các hướng tiếp cận và phương pháp dự báo nhu cầu nhà ở như sau:

- Phương pháp 1: Dựa vào mô hình hồi quy giữa diện tích sàn nhà ở bình quân với tăng trưởng GRDP bình quân đầu người
- Phương pháp 2: Dựa vào mối tương quan thống kê, sử dụng hàm Forecast, giữa diện tích bình quân đầu người và GRDP bình quân đầu người
- Phương pháp 3: Dựa vào xu hướng tăng trưởng quá khứ trong những năm gần đây.

3.1.2. Dữ liệu đầu vào các mô hình

Dữ liệu quá khứ bao gồm số liệu tổng hợp về GRDP bình quân đầu người, tỷ lệ đô thị hoá, cấu trúc GDP, dân số... được thu thập từ năm 2009 đến 2020 do Cục thống kê tỉnh Đắk Lắk và các nguồn chính thức khác.

Dự báo tốc độ tăng trưởng GRDP dựa vào dự thảo quy hoạch tỉnh. Theo đó, dự kiến tốc độ tăng trưởng bình quân GRDP giai đoạn 2021 - 2025 đạt khoảng 10%/năm và giai đoạn 2026 – 2030 đạt khoảng 12%/năm.

Dự báo dân số: theo dự báo tỷ lệ tăng trưởng tăng từ 0,67% dân số toàn tỉnh Đắk Lắk đến năm 2025 là 1.960.000 người và tỷ lệ tăng trưởng từ 0,77% đến năm 2030 là 2.035.000 người.

Diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh được thu thập và tính toán từ năm 2009-2020 do Cục thống kê tỉnh Đắk Lắk công bố và số liệu tổng hợp từ Sở Xây dựng cùng các địa phương báo cáo.

3.1.3. Kết quả chạy thử nghiệm các mô hình

a. Phương pháp 1: Dựa vào mô hình hồi quy giữa diện tích sàn nhà ở bình quân với tăng trưởng GRDP bình quân đầu người

Sử dụng các nghiên cứu quốc tế; Sử dụng phương pháp tính toán dự báo của Chương trình phát triển nhà ở Quốc gia, có kể đến sự phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Đắk Lắk (GRDP bình quân đầu người), kết quả phân tích hồi quy cho thấy dạng hàm sau phù hợp:

$$DTBQ = \alpha + \beta \times GRDPBQ$$

Trong đó:

- DTBQ là giá trị diện tích nhà ở bình quân;
- GRDPBQ là giá trị GRDP bình quân đầu người. Theo Quy hoạch tỉnh GRDPBQ vào các năm 2025 và 2030 là 81,17 triệu đồng/người và 131,40 triệu đồng/người;
- α , β là các hệ số tương quan được xác định theo mô hình hiện trạng tỉnh Đắk Lắk trong các giai đoạn trước.

* Theo kết quả phân tích hồi quy, với các hệ số tương quan $\alpha = 22,15$; $\beta = 0,080$; hàm hồi quy tuyến tính về diện tích nhà ở bình quân tối thiểu của tỉnh có dạng như sau: $DTBQ = 22,15 + 0,080 \times GRDPBQ$ (ĐVT: $m^2/người$)

* Kết quả khi chạy mô hình với các thông số đầu vào nêu như ở phần trên, kết quả dự báo cho thấy đến năm 2025 và 2030 diện tích sàn bình quân đầu người của tỉnh là 24,5 và 28,5 $m^2/người$.

b. Phương pháp 2: Dựa vào mối tương quan thống kê, sử dụng hàm Forecast, giữa diện tích bình quân đầu người và GRDP bình quân đầu người

Với phương pháp này, khi chạy hàm Forecast dựa trên tương quan giữa diện tích bình quân đầu người và GRDP bình quân đầu người theo các năm của tỉnh Đắk Lắk, với thông số đầu vào dựa vào chuỗi dữ liệu quá khứ cũng như thông số có được trong các định hướng phát kinh tế của tỉnh, kết quả dự báo cho thấy đến năm 2030 diện tích sàn bình quân đầu người của tỉnh đạt khoảng 32,0 $m^2/người$. Sau khi thử độ nhạy nhiều lần, nhóm nghiên cứu nhận thấy mô hình không khả dụng trong bối cảnh tỉnh Đắk Lắk, khi có nhiều động lực mới, quan trọng về phát triển kinh tế xuất hiện như công nghiệp dầu, khí, năng lượng tái tạo, các đầu mối giao thông quan trọng về hành không; đặc biệt là quyết tâm của Đảng bộ và nhân dân tỉnh nhà thể hiện rõ trong các nghị quyết về phát triển kinh tế xã hội của Tỉnh ủy, Hội đồng nhân dân tỉnh. Do đó kết quả của phương pháp này được sử dụng để kiểm chứng và được xem như là giá trị tối thiểu cần đạt được về chỉ tiêu diện tích sàn bình quân đầu người.

c. Phương pháp 3: Dựa vào xu hướng tăng trưởng quá khứ diện tích bình quân đầu người trong những năm gần đây

Trong phương pháp này, dựa vào diễn biến thực tế tăng trưởng diện tích sàn nhà ở bình quân trong quá khứ và, sau đó sử dụng phương pháp chuyên gia (có tính đến các yếu tố ảnh hưởng như xu hướng phát triển kinh tế xã hội, các thách thức gặp phải trước mắt...) để đánh giá, điều chỉnh chỉ tiêu tăng trưởng phù hợp với mô hình thực tế.

Theo số liệu thống kê, giai đoạn 2009-2020 (xem Bảng 24), mỗi năm diện tích sàn bình quân đầu người toàn tỉnh tăng khoảng 0,51 – 0,70 $m^2/người$. So sánh từ các địa phương khác cho thấy khi qua ngưỡng 25-30 $m^2/người$ thì tốc độ tăng trưởng sẽ có xu hướng giữ nguyên hoặc tăng chậm dần đều trong điều kiện tính toán không bao gồm mô hình xu hướng dân số có dấu hiệu sụt giảm bất thường do các yếu tố bất khả kháng như thiên tai, dịch bệnh... Với các dấu hiệu phục hồi kinh tế khả quan sau đại dịch Covid, trong các giai đoạn 2021-2025 và 2026-2030 dự kiến tốc độ tăng trưởng chỉ tiêu diện tích sàn bình quân đầu người là khoảng 0,75 $m^2/người$, do đó, dự báo đến 2025 và 2030, chỉ tiêu này sẽ đạt 24,3 $m^2/người$ và 28,0 $m^2/người$.

Bảng 10. Hiện trạng diện tích nhà ở bình quân đầu người qua các giai đoạn 2009-2020

Đơn vị: m² sàn/người

Stt	Diện tích bình quân đầu người	2009	2014	2019	2020
	Toàn tỉnh	15,00	18,90	20,41	20,60

Nguồn: Cục thống kê tỉnh

Kết luận: Qua đánh giá 03 phương pháp dự báo, kết với đánh giá một số yếu tố ảnh hưởng đến việc xác định diện tích bình quân đầu người giai đoạn 2021-2025 và 2026-2030 tỉnh Đắk Lắk như: Tốc độ phát triển kinh tế tăng cao nên nhu cầu về nhà ở của người dân cũng có xu hướng tăng; Tỷ lệ đô thị hóa cao, thu nhập bình quân đầu người tăng, diện tích đất đô thị đáp ứng đủ nhu cầu; vì vậy, nên tốc độ tăng trưởng nhà ở tại khu vực đô thị sẽ phát triển cao về số căn và diện tích bình quân đầu người, chỉ tiêu DTBQ toàn đô thị giai đoạn tới sẽ tăng; và so sánh từ các địa phương khác cho thấy khi qua ngưỡng 25-30 m²/người thì tốc độ tăng trưởng sẽ có xu hướng giữ nguyên hoặc tăng chậm dần đều, điều kiện tính toán không bao gồm mô hình xu hướng dân số có dấu hiệu sụt giảm bất thường do các yếu tố bất khả kháng như thiên tai, dịch bệnh... Dự báo đến năm 2025 diện tích nhà ở bình quân của tỉnh Đắk Lắk đạt 24,5 m²/người; đến năm 2030, diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh Đắk Lắk đạt 28,5 m²/người.

Đối với diện tích nhà ở bình quân đầu người khu vực đô thị và nông thôn được xác định dựa trên dân số tăng thêm khu vực đô thị trong các giai đoạn 2021-2025 và 2026-2030; Khả năng tích lũy của người dân ở khu vực đô thị dự báo có khoảng 20% dân số đô thị tăng thêm có đủ điều kiện kinh tế để phát triển nhà ở. Dự báo đến năm 2025, diện tích nhà ở bình quân khu vực đô thị đạt 28,0 m²/người, khu vực nông thôn đạt 22,3 m²/người; Đến năm 2030, diện tích nhà ở bình quân khu vực đô thị đạt 30,0 m²/người, khu vực nông thôn đạt 27,2 m²/người.

Bảng 11. Dự báo diện tích nhà ở bình quân đầu người đến năm 2025 và năm 2030

Đơn vị tính: m² sàn/người

Stt	Khu vực	Năm 2020	Năm 2025	Năm 2030
	Toàn tỉnh	20,6	24,5	28,5
1	Thành thị	26,5	28,0	30,0
2	Nông thôn	18,7	22,3	27,2

Dựa trên dự báo về phát triển dân số và diện tích nhà ở bình quân đầu người đến năm 2025 và năm 2030. Qua tính toán, tổng diện tích nhà ở, diện tích nhà ở tăng thêm của tỉnh qua các giai đoạn như sau:

Bảng 12. Tổng diện tích nhà ở của tỉnh qua các giai đoạn

Đơn vị tính: m² sàn

Khu vực	Năm 2020	Dự báo năm 2025	Dự báo năm 2030
Toàn tỉnh	38.946.380	48.020.000	57.997.500
Thành thị	12.361.694	21.434.000	28.680.000
Nông thôn	26.584.686	26.586.000	29.317.500

3.1.4. Nhu cầu nhà ở riêng lẻ và chung cư

Dựa trên tình hình phát triển dân số và diện tích nhà ở bình quân đầu người đến năm 2025 và năm 2030, nhu cầu diện tích nhà ở tăng thêm của tỉnh qua các giai đoạn như sau:

Bảng 13. Tổng diện tích nhà ở tỉnh qua các giai đoạn

Khu vực	31/12/2020			Dự báo đến năm 2025			Dự báo đến năm 2030		
	Dân số (người)	DTB Q (m ² /n người)	Diện tích (m ²)	Dân số (người)	DT BQ (m ² /ngư ời)	Diện tích (m ²)	Dân số (người)	DTB Q (m ² /n người)	Diện tích (m ²)
Toàn tỉnh	1.886.937	20,6	38.946.380	1.960.000	24,5	48.020.000	2.035.000	28,5	57.997.500

Như vậy, nhu cầu nhà ở giai đoạn 2021 - 2030 cần tăng thêm 19.051.120 m² sàn; trong đó giai đoạn 2021 - 2025 là 9.073.620 m² sàn; giai đoạn 2026 - 2030 là 9.771.500 m² sàn.

Theo Kết quả khảo sát nhu cầu nhà ở, hiện nay người dân trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk đã có nhu cầu về nhà ở chung cư, tập trung chủ yếu tại các dự án nhà ở xã hội và tại khu vực đô thị, ước tính chiếm 30% diện tích nhà ở dự án đang triển khai tại khu vực đô thị:

Bảng 14. Nhu cầu phát triển nhà ở chung cư và riêng lẻ

Stt	Loại nhà ở	Giai đoạn 2021 - 2025 (m ²)	Giai đoạn 2026 - 2030 (m ²)
	Nhà ở tăng thêm toàn tỉnh	9.073.620	9.771.500
1	Nhà ở chung cư	208.710	239.463
2	Nhà ở riêng lẻ	8.864.910	9.532.037

Dự báo nhu cầu nhà ở riêng lẻ đến năm 2025 là 8.864.910 m² sàn, nhu cầu nhà ở chung cư trên địa bàn tỉnh là 208.710 m² sàn.

Dự báo nhu cầu nhà ở riêng lẻ trong giai đoạn 2026 - 2030 là 9.532.037 m² sàn, nhu cầu nhà ở chung cư trên địa bàn tỉnh là 239.463 m² sàn.

3.1.5. Nhu cầu nhà ở cho nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội

a) Hộ gia đình người có công với cách mạng

Trong giai đoạn tới số hộ người có công có nhu cầu về nhà ở như sau:

- Giai đoạn 2021-2025: có 912 hộ người có công có nhu cầu về nhà ở.
- Giai đoạn 2026-2030: có 1.149 hộ người có công có nhu cầu về nhà ở.

Bảng 15. Nhu cầu hỗ trợ nhà ở cho hộ người có công giai đoạn 2021- 2030

Stt	Đơn vị hành chính	Dự báo nhu cầu hỗ trợ nhà ở (hộ)	
		2021- 2025	2026-2030
1	Thành phố Buôn Ma Thuột	22	88
2	Thị xã Buôn Hồ	40	14
3	Huyện Ea H'leo	7	45
4	Huyện Ea Súp	118	61
5	Huyện Buôn Đôn	81	62
6	Huyện Cư M'gar	73	73
7	Huyện Krông Búk	33	37
8	Huyện Krông Năng	111	42
9	Huyện Ea Kar	66	109
10	Huyện M'Drăk	10	76
11	Huyện Krông Bông	45	70
12	Huyện Krông Pắc	118	259
13	Huyện Krông Ana	60	99
14	Huyện Lắk	80	56
15	Huyện Cư Kuin	48	58
	Toàn tỉnh	912	1.149

b) Hộ nghèo và hộ cận nghèo tại khu vực nông thôn

Tính đến thời điểm cuối năm 2021, trên địa bàn tỉnh hiện có 31.557 hộ nghèo tại khu vực nông thôn và 34.853 hộ cận nghèo tại khu vực nông thôn. Trong giai đoạn tới, số hộ gia đình cần hỗ trợ cụ thể như sau:

- Giai đoạn 2021-2025: có 41.874 hộ nghèo, hộ cận nghèo tại khu vực nông thôn có nhu cầu về nhà ở.

- Giai đoạn 2026-2030: có 15.710 hộ nghèo, hộ cận nghèo tại khu vực nông thôn có nhu cầu về nhà ở.

Dự kiến thực hiện hỗ trợ các hộ gia đình này thông qua việc cho vay vốn từ Ngân hàng Chính sách xã hội kết hợp với mở rộng quy mô và phạm vi hỗ trợ của các quỹ từ thiện cùng với sự đóng góp của các doanh nghiệp, nhà hảo tâm.

Bảng 16. Nhu cầu hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo giai đoạn 2021- 2030

Stt	Đơn vị	Hộ nghèo (hộ)	
		Nhu cầu hỗ trợ nhà ở dự kiến	
		2021-2025	2026-2030
1	Thành phố Buôn Ma Thuột	212	114
2	Thị xã Buôn Hồ	363	196
3	Huyện Ea H'leo	2.101	1.132
4	Huyện Ea Súp	6.874	3.701
5	Huyện Buôn Đôn	3.719	2.003
6	Huyện Cư M'gar	2.619	1.410
7	Huyện Krông Búk	1.391	749
8	Huyện Krông Năng	4.036	2.173
9	Huyện Ea Kar	2.881	1.552
10	Huyện M'Drắk	4.978	2.681
11	Huyện Krông Bông	4.852	2.612
12	Huyện Krông Pắc	2.252	1.213
13	Huyện Krông Ana	858	462
14	Huyện Lắk	3.923	2.113
15	Huyện Cư Kuin	814	438
	Tổng cộng	41.874	15.710

c) Hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu

Hiện nay trên địa bàn toàn tỉnh có 484 hộ trong vùng hay xảy ra ngập lụt, trong đó có 263 hộ cần được di dời khỏi vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu có nhu cầu về nhà ở nếu phải di dời.

Đặc thù của nhóm đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội này là nhà ở phân tán tại khu vực nông thôn, những huyện thường xuyên xảy ra tình trạng sạt lở do ảnh hưởng của biến đổi khí hậu và các hiện tượng thiên nhiên khắc nghiệt khác.

Vì vậy trong giai đoạn tới cần bố trí quỹ đất tái định cư hoặc nhà ở tái định cư để thực hiện di dời những hộ bị ảnh hưởng này ra khỏi vùng nguy hiểm, dự báo trên địa bàn toàn tỉnh đến năm 2025 số hộ phải di dời có nhu cầu về nhà ở là 781 hộ, giai đoạn 2026-2030 là 781 hộ.

d) Người thu nhập thấp khu vực đô thị

Trên địa bàn toàn tỉnh có khoảng 250.573 lao động tại khu vực đô thị. Trừ đi những đối tượng trùng lặp khác, toàn tỉnh còn lại khoảng 45.000 lao động tại khu vực đô thị là đối tượng thuộc diện thu nhập thấp. Các đối tượng thu nhập thấp có hộ khẩu tại địa phương phần lớn đã có nhà ở hoặc ở chung với gia đình (đối với người lao động trẻ), các đối tượng là người lao động ngoại tỉnh mới dịch chuyển đến chủ yếu phải thuê nhà hoặc ở nhờ nhà người thân. Vì vậy trong thời gian tới, cần đẩy mạnh phát triển loại hình nhà ở xã hội dành cho đối tượng thu nhập thấp khu vực đô thị.

đ) Công nhân, người lao động tại khu công nghiệp

Hạ tầng các khu, cụm công nghiệp được đầu tư, các khu công nghiệp cơ bản được lấp đầy và hoạt động ổn định: Khu công nghiệp Hòa Phú, thành phố Buôn Ma Thuột; Khu công nghiệp Phú Xuân, huyện Krông Năng; Khu công nghiệp Ea H'Leo, huyện Ea H'Leo đang được tập trung triển khai với khoảng 2.434 công nhân. Với sự gia tăng về tỷ lệ lấp đầy của các khu công nghiệp và sự gia tăng về số lượng công nhân, phát triển các cụm công nghiệp, dự báo nhu cầu về nhà ở công nhân trong các giai đoạn tiếp theo như sau:

- Giai đoạn 2021-2025: khoảng 4.000 công nhân có nhu cầu về nhà ở.
- Giai đoạn 2026-2030: khoảng 12.000 công nhân có nhu cầu về nhà ở.

Vì vậy để đáp ứng được nhu cầu về nhà ở cho công nhân trong giai đoạn tới, cần kêu gọi các doanh nghiệp sử dụng lao động đầu tư xây dựng loại hình nhà ở cho công nhân, ngoài ra cần phát triển các dự án nhà ở cho người thu nhập thấp ngoài khu công nghiệp để các công nhân có điều kiện thực hiện mua, thuê, thuê mua.

Ngoài ra để thu hút thêm nguồn lực lao động trong tỉnh cũng như ngoài tỉnh, cần ưu tiên phát triển nhà ở và hạ tầng nhà ở xã hội gắn sát các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh.

e) Cán bộ, công chức, viên chức

Hiện nay trên địa bàn tỉnh có 36.098 cán bộ, công chức, viên chức hiện đang làm việc tại các cơ quan và đơn vị sự nghiệp công lập trên địa bàn tỉnh. Trong đó có:

- 3.661 người trong độ tuổi dưới 30;
- 15.818 người trong độ tuổi từ 30 đến dưới 40;
- 12.099 người trong độ tuổi từ 41 đến dưới 50 tuổi;
- 4.520 người trong độ tuổi trên 51 tuổi.

Qua quá trình khảo sát cho thấy, những cán bộ công chức, viên chức có độ tuổi trên 30 đa số đã có nhà ở thuộc sở hữu của riêng mình, không có nhu cầu bức thiết về nhà ở. Còn lại là nhóm cán bộ, công chức, viên chức dưới 30 tuổi là nhóm cán bộ trẻ, mới lập gia đình, nhóm đối tượng này phần lớn có thu nhập thấp, chưa có nhà ở và đang ở chung với gia đình gồm nhiều thế hệ, một số ít phải ở trọ, thuê nhà do làm việc xa nhà, sẽ có nhu cầu tách hộ ở riêng trong thời gian tới. Trong giai đoạn 2021-2030, ước tính có khoảng 3.354 cán bộ, công chức, viên chức có nhu cầu về nhà ở.

h) Sinh viên, học sinh trên địa bàn tỉnh.

Theo số liệu rà soát, hiện nay số lượng học sinh, sinh viên trên địa bàn tỉnh theo quy định của Luật Nhà ở đều đã có ký túc xá với chất lượng cơ bản tiện nghi. Do đó không xét đến nhu cầu đối với đối tượng nói trên.

i) Cán bộ, công nhân viên chức thuộc đơn vị lực lượng vũ trang

Theo số liệu tổng hợp của Công an tỉnh; Ban chỉ huy Quân sự tỉnh, hiện nay Công an tỉnh; Ban chỉ huy Quân sự tỉnh đã bố trí chỗ ở cho 412 cán bộ, chiến sỹ tại đơn vị, nơi công tác. Tuy nhiên trên địa bàn tỉnh vẫn còn rất nhiều cán bộ, chiến sỹ thuộc các đơn vị lực lượng vũ trang chưa có nhà ở. Tính đến hết tháng 12/2021, vẫn còn 754 cán bộ, chiến sỹ có nhu cầu về nhà ở. Dự báo đến năm 2025 có 561 cán bộ, chiến sỹ có nhu cầu về nhà ở và giai đoạn 2026-2030 có 536 cán bộ chiến sỹ có nhu cầu về nhà ở. Xem xét xây dựng nhà ở cho các cán bộ, chiến sỹ chưa có nhà ở trong thời gian tới.

k) Nhà ở phục vụ tái định cư

Trong thời gian qua, việc di dời giải tỏa người dân ra khỏi vùng bị ảnh hưởng thiên tai và tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng từ các dự án đầu tư xây dựng hạ tầng dùng vốn ngân sách nhà nước đang được thực hiện thông qua hình

thức hỗ trợ bằng tiền, đất nền, hoặc cả bằng tiền và đất nền để người dân tái định cư tự xây dựng nhà ở.

Qua quá trình điều tra khảo sát, tại các địa phương vẫn có nhiều hộ gia đình có nhu cầu tái định cư bằng nhà ở, đồng thời quỹ nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước hiện nay trên địa bàn tỉnh chủ yếu vướng quy hoạch không bán được cho người đang thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở. Vì vậy, giai đoạn tới ngoài việc tiếp tục thực hiện việc bồi thường, tái định cư thông qua hình thức hỗ trợ bằng tiền và đất nền, hoặc cả bằng tiền để người dân tự xây dựng nhà ở thì cần đầu tư xây dựng loại hình nhà ở tái định cư, đảm bảo chỗ ở cho người dân có nhu cầu.

3.1.6. Ước tính nhu cầu nhà ở và khả năng chi trả

Theo kết quả khảo sát mức sống dân cư Việt Nam năm 2020, tỉnh Đắk Lắk có nhóm thu nhập bình quân thấp nhất đạt 830.000 đồng/tháng và nhóm cao nhất đạt 6.418.000 đồng/tháng (chênh lệch giữa nhóm có thu nhập bình quân cao nhất và thấp nhất khoảng 8 lần).

Căn cứ mức chi cho đời sống bình quân đầu người một tháng, hiện trạng khả năng tích lũy bình quân đầu người của tỉnh Đắk Lắk được xác định tại bảng sau:

Bảng 17. Bảng thống kê mức thu nhập và chi tiêu từ năm 2012-2020

Đơn vị: nghìn đồng/người/tháng

Thu nhập bình quân đầu người	Năm 2012	Năm 2014	Năm 2016	Năm 2018	Năm 2020
Nhóm 1	436,2	550,2	639	705	830
Nhóm 2	816,8	954,7	1.094	1.397	1.295
Nhóm 3	1.301,6	1.509	1.653	2.015	2.076
Nhóm 4	1.962,0	2.258,5	2.015	2.824	2.992
Nhóm 5	3.678,2	4.658,4	2.076	6.821	6.418
Chi tiêu bình quân đầu người	Năm 2012	Năm 2014	Năm 2016	Năm 2018	Năm 2020
Nhóm 1	503,2	555,9	596	781	1.199
Nhóm 2	923,7	959,2	931	1.160	2.161
Nhóm 3	1265,3	1413,9	1.395	1.574	2.444
Nhóm 4	1702,8	1798,7	2.049	2.319	3.111
Nhóm 5	2428,1	2952,1	3.055	4.445	4.334

Nguồn: Kết quả khảo sát mức sống dân cư Việt Nam năm 2020

Căn cứ mức thu nhập và chi tiêu các năm từ 2012-2020, dự báo mức thu nhập và chi tiêu trong giai đoạn 2021-2030 như các bảng dưới đây.

Bảng 18. Dự báo thu nhập bình quân đầu người theo từng nhóm thu nhập trong các giai đoạn*Đơn vị: nghìn đồng/người/tháng*

Stt	Nhóm thu nhập	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	Nhóm 1	916	1.011	1.115	1.231	1.358	1.498	1.653	1.824	2.013	2.221	916
2	Nhóm 2	1.429	1.577	1.740	1.920	2.118	2.337	2.579	2.845	3.140	3.464	1.429
3	Nhóm 3	2.291	2.528	2.789	3.077	3.395	3.746	4.134	4.561	5.033	5.553	2.291
4	Nhóm 4	3.301	3.642	4.019	4.435	4.893	5.399	5.957	6.573	7.253	8.003	3.301
5	Nhóm 5	7.082	7.814	8.622	9.513	10.497	11.582	12.780	14.101	15.559	17.168	7.082
Toàn tỉnh		3.004	3.314	3.657	4.035	4.452	4.913	5.421	5.981	6.600	7.282	3.004

*(Dự báo trên cơ sở mức tăng trưởng thu nhập bình quân từ 2012 đến 2020)***Bảng 19. Dự báo chi tiêu đời sống bình quân đầu người trong các giai đoạn***Đơn vị: nghìn đồng/người/tháng*

STT	Nhóm thu nhập	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	Nhóm 1	1.235	1.272	1.310	1.349	1.389	1.431	1.473	1.517	1.563	1.609	1.235
2	Nhóm 2	2.226	2.292	2.360	2.431	2.503	2.578	2.655	2.735	2.816	2.900	2.226
3	Nhóm 3	2.517	2.592	2.670	2.749	2.831	2.916	3.003	3.093	3.185	3.280	2.517
4	Nhóm 4	3.204	3.300	3.398	3.500	3.604	3.712	3.822	3.937	4.054	4.175	3.204
5	Nhóm 5	4.463	4.597	4.734	4.875	5.021	5.171	5.325	5.484	5.648	5.817	4.463
Toàn tỉnh		2.729	2.810	2.894	2.981	3.070	3.161	3.256	3.353	3.453	3.556	2.729

(Dự báo trên cơ sở mức tăng trưởng thu nhập bình quân từ 2012 đến 2020)

Trên cơ sở dự báo về thu nhập và mức chi tiêu cho đời sống bình quân, dự báo khả năng tích lũy của các nhóm thu nhập trong khoảng thời gian tích lũy theo từng giai đoạn như sau:

Bảng 20. Dự báo khả năng tích lũy của các nhóm thu nhập

Đơn vị: nghìn đồng/người

Stt	Nhóm thu nhập	Giai đoạn 2021 - 2025	Lũy kế đến năm 2030
1	Nhóm 1	-	19.397
2	Nhóm 2	-	11.977
3	Nhóm 3	12.136	102.755
4	Nhóm 4	39.427	201.263
5	Nhóm 5	238.040	762.990

Xét với các đối tượng chưa có nhà ở, trong khoảng thời gian tích lũy từ 10 năm đến 15 năm thì các đối tượng thuộc nhóm 1 không có tích lũy để sở hữu nhà ở nên việc đáp ứng nhu cầu nhà ở hoàn toàn phụ thuộc vào nguồn hỗ trợ từ loại hình nhà ở xã hội để cho thuê; Nhóm 2 khả năng tích lũy rất hạn chế nên cần được hỗ trợ nhà ở bằng loại nhà ở xã hội cho thuê hoặc thuê mua.

Đối với nhóm thu nhập 3 và 4, mức tích lũy có khả năng tiếp cận với nhà ở xã hội thông qua các quỹ hỗ trợ nhà ở hoặc ngân hàng với lãi suất ưu đãi.

Đối với nhóm thu nhập 5: Là nhóm chiếm 1/5 dân số có mức thu nhập cao nhất trên toàn tỉnh và tập trung chủ yếu ở khu vực đô thị. Mức tích lũy của nhóm này trong khoảng thời gian từ 10-20 năm, kết hợp vay vốn từ các ngân hàng thương mại, các hỗ trợ ưu đãi của nhà đầu tư có khả năng tiếp cận nhà ở thương mại với giá trị trung bình từ 700-1.500 triệu đồng.

3.1.7. Nhu cầu về vốn đầu tư

a) Nguồn vốn để phát triển nhà ở

- Cách xác định nguồn vốn phát triển nhà ở:

$$\text{Nguồn vốn} = \text{Diện tích sàn} \times \text{Suất vốn đầu tư xây dựng.}$$

- Trong đó:

+ Diện tích sàn là diện tích dự kiến hoàn thành của các loại nhà ở;

+ Suất vốn đầu tư xây dựng nhà ở căn cứ Quyết định số 610/QĐ-BXD ngày 13/7/2022 của Bộ Xây dựng ban hành suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2021; tỉnh Đắk Lắk có suất đầu tư xây dựng thuộc vùng 4.

Bảng 21. Suất vốn đầu tư xây dựng

Stt	Loại nhà ở	Suất vốn đầu tư xây dựng (đồng/m ²)	Ghi chú
1	Nhà ở thương mại	8.756.359	-
2	Nhà ở xã hội		-
2.1	Nhà ở xã hội cho các đối tượng	7.362.245	
2.2	Nhà ở xã hội cho sinh viên	6.000.650	
2.3	Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động KCN	6.000.650	
3	Nhà ở công vụ	7.362.245	-
4	Nhà ở để phục vụ tái định cư	8.422.625	-
5	Nhà ở của hộ gia đình, cá nhân	8.422.625	-

Theo Quyết định số 610/QĐ-BXD ngày 13/07/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

- Dự kiến suất vốn đầu tư nhà ở thương mại tính với tỷ lệ 85% nhà từ 2 đến 3 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm; 5% nhà kiểu biệt thự từ 2 đến 3 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT, tường bao xây gạch, sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm; và 10% chung cư từ 7 - 10 tầng có 1 tầng hầm.

- Dự kiến suất vốn nhà ở xã hội tính với tỷ lệ 60% là nhà ở chung cư cao từ 7 – 10 tầng có 1 tầng hầm; 40% nhà ở xã hội là nhà ở liền kề thấp tầng cao từ 2 – 3 tầng kết cấu khung chịu lực BTCT, tường bao xây gạch, sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm.

- Dự kiến suất vốn nhà ở cho học sinh, sinh viên các học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề; học sinh trường dân tộc nội trú; nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động KCN tính cho nhà ở chung cư cao từ 5 - 7 tầng không có tầng.

- Dự kiến suất vốn nhà ở công vụ tính bằng với suất vốn nhà ở xã hội.

- Dự kiến suất vốn đầu tư nhà ở của hộ gia đình, cá nhân tính cho nhà ở thấp tầng BTCT cao 2-3 tầng.

- Dự kiến suất vốn nhà ở tái định cư tính bằng với suất vốn nhà ở của hộ gia đình, cá nhân.

❖ **Giai đoạn 2021-2025**

Bảng 22. Nhu cầu và cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2021-2025

Stt	Các loại nhà ở	Suất vốn đầu tư (đồng/m ²)	Tổng nguồn vốn (tỷ đồng)	Cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2021-2025 (tỷ đồng)		
				Ngân sách địa phương	Vốn doanh nghiệp	Vốn người dân
1	Nhà ở thương mại	8.756.359	8.353,40	-	8.353,40	-
2	Nhà ở xã hội		4.332,75	-	4.332,75	-
2.1	Nhà ở xã hội cho các đối tượng	7.078.660	3.978,82	-	3.978,82	-
2.2	Nhà ở xã hội cho sinh viên	7.078.660	0,00	-	-	-
2.3	Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động KCN	7.078.660	353,93	-	353,93	-
3	Nhà ở công vụ	7.078.660	0,00	-	-	-
4	Nhà ở tái định cư	8.422.625	0,00	-	-	-
5	Nhà ở riêng lẻ do dân tự xây dựng	8.422.625	63.233,31	-	-	63.233,31
	Tổng cộng		75.919,46	-	12.686,15	63.233,31

❖ Giai đoạn 2026-2030**Bảng 23. Nhu cầu và cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2026-2030**

Stt	Các loại nhà ở	Suất vốn đầu tư (đồng/m ²)	Tổng nguồn vốn (tỷ đồng)	Cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2026-2030 (tỷ đồng)		
				Ngân sách địa phương	Vốn doanh nghiệp	Vốn người dân
1	Nhà ở thương mại	8.756.359	11.861,47	-	11.861,47	-
2	Nhà ở xã hội	7.078.660	5.156,70	-	5.156,70	-
2.1	Nhà ở xã hội cho các đối tượng	7.078.660	4.137,37	-	4.137,37	-
2.2	Nhà ở xã hội cho sinh viên	7.078.660	0,00	-	-	-
2.3	Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động KCN	7.078.660	1.019,33	-	1.019,33	-
3	Nhà ở công vụ	7.078.660	0,00	-	-	-
4	Nhà ở tái định	8.422.625	0,00	-	-	-

Stt	Các loại nhà ở	Suất vốn đầu tư (đồng/m ²)	Tổng nguồn vốn (tỷ đồng)	Cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2026-2030 (tỷ đồng)		
				Ngân sách địa phương	Vốn doanh nghiệp	Vốn người dân
	cư					
5	Nhà ở riêng lẻ do dân tự xây dựng	8.422.625	66.491,57	-	-	66.491,57
	Tổng cộng		83.509,75	-	17.018,17	66.491,57

b) Cơ cấu nguồn vốn

Dự kiến có các nguồn vốn để phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh, bao gồm:

Vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội sẽ được các tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng và vốn vay từ Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam;

Vốn đền bù giải tỏa, đầu tư hạ tầng kỹ thuật sẽ sử dụng nguồn vốn của chủ đầu tư bỏ ra thực hiện (được khấu trừ vào tiền sử dụng đất đã nộp) và nguồn vốn thu được từ 20% quỹ đất nhà ở xã hội tại các dự án phát triển nhà ở, khu đô thị do chủ đầu tư nộp nhằm thực hiện giải phóng mặt bằng trong các dự án xây dựng cơ sở hạ tầng các khu tái định cư, xây dựng nhà ở xã hội (để sau đó, thực hiện đấu thầu dự án... theo đúng quy định của pháp luật về đấu thầu);

Nhà ở của các đối tượng chính sách sẽ sử dụng vốn vay từ Ngân hàng chính sách xã hội, Quỹ vì người nghèo các cấp và các tổ chức, cá nhân hỗ trợ;

Vốn đầu tư xây dựng nhà ở tái định cư sẽ được xây dựng chủ yếu với hình thức nhà nước giao đất, hộ gia đình bỏ vốn xây dựng nhà ở;

Vốn đầu tư xây dựng nhà ở công vụ bằng nguồn vốn ngân sách tỉnh và kêu gọi các tổ chức, cá nhân hỗ trợ.

Vốn đầu tư hạ tầng kỹ thuật xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư; nhà ở xã hội từ nguồn vốn xã hội hóa các doanh nghiệp.

Vốn đầu tư xây dựng nhà ở thương mại và nhà ở do dân tự xây dựng sẽ do các doanh nghiệp, hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng.

3.1.8. Nhu cầu về diện tích đất

Công thức tính toán: $S = S_{\text{sàn}} / (T \times M \times q)$

Trong đó:

- + S: là diện tích đất ở hoàn thành xây dựng nhà ở trong từng giai đoạn;
- + $S_{\text{sàn}}$: là diện tích sàn nhà ở hoàn thành trong giai đoạn;
- + T: là số tầng trung bình, được xác định theo từng hình thức phát triển nhà ở;

+ M: là mật độ xây dựng thuần, xác định theo từng hình thức phát triển nhà ở (dự kiến mật độ xây dựng các loại nhà khoảng 40%);

+ q: là hệ số khai thác mặt bằng (ước tính hệ số khai thác mặt bằng của các công trình trên địa bàn tỉnh khoảng từ 25%÷80%).

Bảng 24. Quỹ đất phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030

Stt	Hình thức phát triển nhà ở	Toàn tỉnh	
		Giai đoạn 2021-2025	Giai đoạn 2026-2030
I	Nhà ở thương mại	317,99	451,54
II	Nhà ở xã hội	85,01	101,18
1	Nhà ở xã hội cho các đối tượng	78,07	81,18
2	Nhà ở xã hội cho sinh viên	-	-
3	Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động KCN	6,94	20,00
III	Nhà ở công vụ	-	-
IV	Nhà ở tái định cư	-	-
V	Nhà ở riêng lẻ do dân tự xây dựng	2.502,52	2.631,47
Toàn tỉnh		2.905,52	3.184,18

3.2. Quan điểm, mục tiêu phát triển nhà ở và một số chỉ tiêu cụ thể

3.2.1. Quan điểm phát triển nhà ở

Phát triển nhà ở là một trong những nội dung quan trọng trong việc phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh; phát triển nhà ở gắn liền với phát triển đô thị theo hướng văn minh, hiện đại, đáp ứng tốt hơn nhu cầu nhà ở cho các tầng lớp dân cư với mức thu nhập khác nhau;

Ban hành các cơ chế, chính sách ưu đãi để khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng, phát triển nhà ở nói chung, đặc biệt là nhà ở cho người có thu nhập thấp, nhà ở xã hội cũng như chủ động đầu tư phát triển nhà ở xã hội từ nguồn ngân sách nhà nước;

Từng bước giải quyết về nhu cầu nhà ở cho người có thu nhập thấp, kết hợp với chỉnh trang đô thị và phát triển các khu nhà ở xã hội; tăng tỷ trọng nhà ở cho thuê đối với phân khúc nhà ở giá rẻ để giải quyết nhu cầu ở khá lớn của các đối tượng có thu nhập thấp tại đô thị;

Phát triển nhà ở gắn với phát triển thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh và vùng Tây Nguyên, góp phần tăng trưởng kinh tế toàn tỉnh, chuyển dịch cơ cấu lao động;

Bước đầu chuyển đổi mô hình nhà ở từ thấp tầng sang nhà ở trung và cao tầng, với hạ tầng kỹ thuật và xã hội đồng bộ để sử dụng đất hiệu quả, tạo quỹ đất phát triển giao thông, công viên, không gian công cộng.

Bảo tồn các công trình nhà ở có kiến trúc đặc thù, có giá trị trong địa bàn tỉnh.

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ở, nhà ở phải đồng bộ với quy hoạch đô thị, hạ tầng, kỹ thuật, hạ tầng xã hội và gắn liền cuộc sống nhân dân.

3.2.2. Mục tiêu phát triển nhà ở

Từng bước đáp ứng nhu cầu nhà ở của nhân dân, nâng cao chất lượng, điều kiện sống của các tầng lớp dân cư; tạo động lực phát triển đô thị và nông thôn bền vững theo hướng công nghiệp hoá hiện đại hoá; huy động nguồn vốn đầu tư từ ngân sách, vốn của các thành phần kinh tế và của xã hội tham gia phát triển nhà ở;

Khai thác có hiệu quả tiềm năng đất đai; thúc đẩy sự phát triển thị trường bất động sản, chủ động bình ổn thị trường theo quy luật cung cầu góp phần hoàn thiện đồng bộ cơ cấu nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa;

Ưu tiên phát triển nhà ở xã hội dành cho cán bộ, công chức, viên chức; nhà ở công nhân; nhà ở sinh viên và các đối tượng chính sách khác có khó khăn về nhà ở mua hoặc thuê, thuê mua phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương nhằm từng bước cải thiện chỗ ở của nhân dân;

Phát triển nhà ở thương mại theo quy hoạch được duyệt, đồng thời rà soát, xây dựng, phát triển các khu đô thị mới đồng bộ văn minh, hiện đại, hoàn thiện các dự án nhà ở đưa vào sử dụng.

Triển khai chỉnh trang, tái phát triển đô thị, khu dân cư hiện hữu, góp phần nâng cao chất lượng sống dân cư.

Phát triển nhà ở gắn với đặc trưng tự nhiên, địa lý, xã hội của địa phương, góp phần tạo bản sắc đô thị, nông thôn và hướng tới mục tiêu phát triển bền vững.

Kiến toàn bộ máy, nâng cao năng lực, hiệu lực quản lý nhà nước trong lĩnh vực nhà ở phù hợp với công tác quản lý trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa.

3.2.3. Chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân

a) Giai đoạn 2021-2025

Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh sẽ đạt khoảng 24,5 m² sàn/người. Trong đó, diện tích nhà ở bình quân tại đô thị đạt khoảng 28,0 m² sàn/người, diện tích nhà ở bình quân tại nông thôn đạt khoảng 22,3 m² sàn/người.

b) Giai đoạn 2026-2030

Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh sẽ đạt khoảng 28,5 m² sàn/người. Trong đó, diện tích nhà ở bình quân tại đô thị đạt khoảng 30,0 m² sàn/người, diện tích nhà ở bình quân tại nông thôn đạt khoảng 27,2 m² sàn/người.

3.2.4. Chỉ tiêu diện tích nhà ở tăng thêm

a) Giai đoạn 2021-2025

Tổng diện tích sàn nhà ở toàn tỉnh đến năm 2025 đạt khoảng 48.020.000 m² sàn (tăng thêm khoảng 9.073.630 m² sàn), cụ thể:

- Nhà ở thương mại: khoảng 953.981 m² sàn;
- Nhà ở công vụ: Không phát sinh trong giai đoạn này;
- Nhà ở xã hội: khoảng 612.087 m² sàn;
- Nhà ở để phục vụ tái định cư: Không phát sinh trong giai đoạn này.
- Nhà ở của hộ gia đình, cá nhân: khoảng 7.507.553 m² sàn;

b) Giai đoạn 2026-2030

Tổng diện tích sàn nhà ở toàn tỉnh đến năm 2030 đạt khoảng 57.997.500 m² sàn (tăng thêm khoảng 9.977.500 m² sàn), cụ thể:

- Nhà ở thương mại: khoảng 1.354.613 m² sàn;
- Nhà ở công vụ: Không phát sinh trong giai đoạn này;
- Nhà ở xã hội: khoảng 728.485 m² sàn;
- Nhà ở để phục vụ tái định cư: Không phát sinh trong giai đoạn này.
- Nhà ở của hộ gia đình, cá nhân: khoảng 7.894.400 m² sàn;

Stt	Loại nhà ở	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Diện tích	Số căn	Diện tích	Số căn
I	Nhà ở thương mại	953.981	9.031	1.354.613	9.031
II	Nhà ở công vụ	-	-	-	-
III	Nhà ở xã hội	612.087	12.242	728.485	14.690
1	Nhà ở xã hội cho các đối tượng	562.087	11.242	584.485	11.690
2	Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động KCN	50.000	1.000	144.000	3.000
3	Nhà ở xã hội cho sinh viên	-	-	-	-
IV	Nhà ở tái định cư	-	-	-	-
V	Nhà ở dân tự xây trên đất ở hiện hữu	7.507.553	50.050	7.894.400	52.629
Tổng		9.073.621	71.323	9.977.498	76.350

3.2.5. Chỉ tiêu chất lượng nhà ở toàn tỉnh

Chất lượng nhà ở toàn tỉnh: Đến năm 2030, tỷ lệ nhà ở kiên cố toàn tỉnh đạt trên 95%, trong đó tại khu vực đô thị đạt 100%; Khu vực nông thôn đạt 75%-80% (ngang bằng chỉ tiêu Chiến lược quốc gia) không để phát sinh nhà ở đơn sơ trên địa bàn tỉnh, đặc biệt là khu vực đô thị.

3.2.6. Chỉ tiêu phát triển nhà ở phân theo khu vực, địa phương

a) Thành phố Buôn Ma Thuột

Stt	Loại nhà ở	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Diện tích	Số căn	Diện tích	Số căn
I	Nhà ở thương mại	362.964	2.780	417.061	2.780
II	Nhà ở công vụ	-	-	-	-
III	Nhà ở xã hội	332.736	6.655	381.149	7.683
1	Nhà ở xã hội cho các đối tượng	295.236	5.905	309.149	6.183
2	Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động KCN	37.500	750	72.000	1.500
3	Nhà ở xã hội cho sinh viên	-	-	-	-
IV	Nhà ở tái định cư	-	-	-	-
V	Nhà ở dân tự xây trên đất ở hiện hữu	886.232	5.908	941.308	6.275
Tổng		1.581.932	15.343	1.739.518	16.739

b) Thị xã Buôn Hồ

Stt	Loại nhà ở	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Diện tích	Số căn	Diện tích	Số căn
I	Nhà ở thương mại	66.660	445	66.730	445
II	Nhà ở công vụ	-	-	-	-
III	Nhà ở xã hội	51.129	1.023	36.416	728
1	Nhà ở xã hội cho các đối tượng	51.129	1.023	36.416	728
2	Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động KCN	-	-	-	-
3	Nhà ở xã hội cho sinh viên	-	-	-	-
IV	Nhà ở tái định cư	-	-	-	-

Stt	Loại nhà ở	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Diện tích	Số căn	Diện tích	Số căn
V	Nhà ở dân tự xây trên đất ở hiện hữu	626.871	4.179	715.696	4.771
Tổng		744.661	5.647	818.841	5.944

c) Huyện Ea H'leo

Stt	Loại nhà ở	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Diện tích	Số căn	Diện tích	Số căn
I	Nhà ở thương mại	47.791	356	53.384	356
II	Nhà ở công vụ	-	-	-	-
III	Nhà ở xã hội	22.166	443	21.771	12.430
1	Nhà ở xã hội cho các đối tượng	22.166	443	21.521	430
2	Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động KCN	-	-	250	12.000
3	Nhà ở xã hội cho sinh viên	-	-	-	-
IV	Nhà ở tái định cư	-	-	-	-
V	Nhà ở dân tự xây trên đất ở hiện hữu	581.098	3.874	629.007	4.193
Tổng		651.056	4.673	704.162	16.980

d) Huyện Ea Súp

Stt	Loại nhà ở	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Diện tích	Số căn	Diện tích	Số căn
I	Nhà ở thương mại	35.208	356	53.384	356
II	Nhà ở công vụ	-	-	-	-
III	Nhà ở xã hội	14.321	286	15.235	305
1	Nhà ở xã hội cho các đối tượng	14.321	286	15.235	305
2	Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động KCN	-	-	-	-

Stt	Loại nhà ở	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Diện tích	Số căn	Diện tích	Số căn
3	Nhà ở xã hội cho sinh viên	-	-	-	-
IV	Nhà ở tái định cư	-	-	-	-
V	Nhà ở dân tự xây trên đất ở hiện hữu	431.576	2.877	460.413	3.069
Tổng		481.105	3.519	529.031	3.730

e) Huyện Buôn Đôn

Stt	Loại nhà ở	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Diện tích	Số căn	Diện tích	Số căn
I	Nhà ở thương mại	32.801	623	93.422	623
II	Nhà ở công vụ	-	-	-	-
III	Nhà ở xã hội	7.508	150	12.706	254
1	Nhà ở xã hội cho các đối tượng	7.508	150	12.706	254
2	Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động KCN	-	-	-	-
3	Nhà ở xã hội cho sinh viên	-	-	-	-
IV	Nhà ở tái định cư	-	-	-	-
V	Nhà ở dân tự xây trên đất ở hiện hữu	310.150	2.068	279.244	1.862
Tổng		350.460	2.841	385.371	2.739

f) Huyện Cư M'gar

Stt	Loại nhà ở	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Diện tích	Số căn	Diện tích	Số căn
I	Nhà ở thương mại	81.232	267	40.038	267
II	Nhà ở công vụ	-	-	-	-
III	Nhà ở xã hội	35.793	716	30.972	619

Stt	Loại nhà ở	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Diện tích	Số căn	Diện tích	Số căn
1	Nhà ở xã hội cho các đối tượng	35.793	716	30.972	619
2	Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động KCN	-	-	-	-
3	Nhà ở xã hội cho sinh viên	-	-	-	-
IV	Nhà ở tái định cư	-	-	-	-
V	Nhà ở dân tự xây trên đất ở hiện hữu	726.068	4.840	856.069	5.707
Tổng		843.093	5.823	927.079	6.593

g) Huyện Krông Búk

Stt	Loại nhà ở	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Diện tích	Số căn	Diện tích	Số căn
I	Nhà ở thương mại	16.401	756	113.440	756
II	Nhà ở công vụ	-	-	-	-
III	Nhà ở xã hội	7.382	148	14.788	296
1	Nhà ở xã hội cho các đối tượng	7.382	148	14.788	296
2	Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động KCN	-	-	-	-
3	Nhà ở xã hội cho sinh viên	-	-	-	-
IV	Nhà ở tái định cư	-	-	-	-
V	Nhà ở dân tự xây trên đất ở hiện hữu	378.410	2.523	314.028	2.094
Tổng		402.192	3.427	442.256	3.146

h) Huyện Krông Năng

Stt	Loại nhà ở	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Diện tích	Số căn	Diện tích	Số căn
I	Nhà ở thương mại	40.448	445	66.730	445
II	Nhà ở công vụ	-	-	-	-
III	Nhà ở xã hội	17.543	12.846	20.577	60.387
1	Nhà ở xã hội cho các đối tượng	17.293	346	19.327	387
2	Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động KCN	250	12.500	1.250	60.000
3	Nhà ở xã hội cho sinh viên	-	-	-	-
IV	Nhà ở tái định cư	-	-	-	-
V	Nhà ở dân tự xây trên đất ở hiện hữu	533.643	3.558	517.983	3.453
Tổng		591.634	16.848	605.290	64.285

i) Huyện Ea Kar

Stt	Loại nhà ở	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Diện tích	Số căn	Diện tích	Số căn
I	Nhà ở thương mại	75.078	979	146.805	979
II	Nhà ở công vụ	-	-	-	-
III	Nhà ở xã hội	28.154	563	32.120	642
1	Nhà ở xã hội cho các đối tượng	28.154	563	32.120	642
2	Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động KCN	-	-	-	-
3	Nhà ở xã hội cho sinh viên	-	-	-	-
IV	Nhà ở tái định cư	-	-	-	-
V	Nhà ở dân tự xây trên đất ở hiện hữu	587.670	3.918	580.802	3.872
Tổng		690.902	5.460	759.727	5.493

j) Huyện M'Đrăk

Stt	Loại nhà ở	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Diện tích	Số căn	Diện tích	Số căn
I	Nhà ở thương mại	15.716	445	66.730	445
II	Nhà ở công vụ	-	-	-	-
III	Nhà ở xã hội	8.496	170	11.787	236
1	Nhà ở xã hội cho các đối tượng	8.496	170	11.787	236
2	Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động KCN	-	-	-	-
3	Nhà ở xã hội cho sinh viên	-	-	-	-
IV	Nhà ở tái định cư	-	-	-	-
V	Nhà ở dân tự xây trên đất ở hiện hữu	411.271	2.742	400.348	2.669
Tổng		435.483	3.357	478.864	3.350

k) Huyện Krông Bông

Stt	Loại nhà ở	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Diện tích	Số căn	Diện tích	Số căn
I	Nhà ở thương mại	32.686	222	33.365	222
II	Nhà ở công vụ	-	-	-	-
III	Nhà ở xã hội	10.214	204	10.657	213
1	Nhà ở xã hội cho các đối tượng	10.214	204	10.657	213
2	Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động KCN	-	-	-	-
3	Nhà ở xã hội cho sinh viên	-	-	-	-
IV	Nhà ở tái định cư	-	-	-	-

Stt	Loại nhà ở	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Diện tích	Số căn	Diện tích	Số căn
V	Nhà ở dân tự xây trên đất ở hiện hữu	396.838	2.646	439.521	2.930
Tổng		439.738	3.072	483.543	3.366

l) Huyện Krông Pắc

Stt	Loại nhà ở	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Diện tích	Số căn	Diện tích	Số căn
I	Nhà ở thương mại	48.054	356	53.384	356
II	Nhà ở công vụ	-	-	-	-
III	Nhà ở xã hội	20.799	416	21.969	439
1	Nhà ở xã hội cho các đối tượng	20.799	416	21.969	439
2	Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động KCN	-	-	-	-
3	Nhà ở xã hội cho sinh viên	-	-	-	-
IV	Nhà ở tái định cư	-	-	-	-
V	Nhà ở dân tự xây trên đất ở hiện hữu	673.368	4.489	740.805	4.939
Tổng		742.221	5.261	816.158	5.734

m) Huyện Krông Pắc

Stt	Loại nhà ở	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Diện tích	Số căn	Diện tích	Số căn
I	Nhà ở thương mại	58.784	311	46.711	311
II	Nhà ở công vụ	-	-	-	-
III	Nhà ở xã hội	25.077	502	23.828	477
1	Nhà ở xã hội cho các đối tượng	25.077	502	23.828	477
2	Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động KCN	-	-	-	-

Stt	Loại nhà ở	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Diện tích	Số căn	Diện tích	Số căn
3	Nhà ở xã hội cho sinh viên	-	-	-	-
IV	Nhà ở tái định cư	-	-	-	-
V	Nhà ở dân tự xây trên đất ở hiện hữu	299.525	1.997	351.039	2.340
Tổng		383.386	2.810	421.578	3.128

n) Huyện Lắc

Stt	Loại nhà ở	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Diện tích	Số căn	Diện tích	Số căn
I	Nhà ở thương mại	19.656	378	56.720	378
II	Nhà ở công vụ	-	-	-	-
III	Nhà ở xã hội	11.677	234	14.570	291
1	Nhà ở xã hội cho các đối tượng	11.677	234	14.570	291
2	Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động KCN	-	-	-	-
3	Nhà ở xã hội cho sinh viên	-	-	-	-
IV	Nhà ở tái định cư	-	-	-	-
V	Nhà ở dân tự xây trên đất ở hiện hữu	303.773	2.025	297.197	1.981
Tổng		335.106	2.637	368.487	2.651

o) Huyện Cư Kuin

Stt	Loại nhà ở	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Diện tích	Số căn	Diện tích	Số căn
I	Nhà ở thương mại	20.501	311	46.711	311
II	Nhà ở công vụ	-	-	-	-
III	Nhà ở xã hội	6.842	137	9.442	189
1	Nhà ở xã hội cho các	6.842	137	9.442	189

Stt	Loại nhà ở	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Diện tích	Số căn	Diện tích	Số căn
	đối tượng				
2	Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động KCN	-	-	-	-
3	Nhà ở xã hội cho sinh viên	-	-	-	-
IV	Nhà ở tái định cư	-	-	-	-
V	Nhà ở dân tự xây trên đất ở hiện hữu	361.059	2.407	370.940	2.473
Tổng		388.402	2.855	427.093	2.973

3.2.7. Chỉ tiêu nhà ở đầu người tối thiểu.

Chất lượng nhà ở toàn tỉnh: Đến năm 2030, tỷ lệ nhà ở kiên cố toàn tỉnh đạt trên 95%, trong đó tại khu vực đô thị đạt 100%; Khu vực nông thôn đạt 75%-80% (ngang bằng chỉ tiêu Chiến lược quốc gia) không để phát sinh nhà ở đơn sơ trên địa bàn tỉnh, đặc biệt là khu vực đô thị.

CHƯƠNG IV: ĐỊNH HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP THỰC HIỆN CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

4.1. Những định hướng phát triển nhà ở tỉnh Đắk Lắk giai đoạn 2021-2030, định hướng đến năm 2045

4.1.1. Định hướng phát triển chung

Toàn bộ lãnh thổ tỉnh Đắk Lắk được phân làm 3 vùng không gian lãnh thổ lớn nhằm xác định rõ vai trò, nhiệm vụ chức năng của từng khu vực, qua đó xây dựng kế hoạch đầu tư dài hạn, khai thác bền vững các nguồn tài nguyên để phát triển kinh tế - xã hội.

- Vùng I - Vùng Đô thị hóa:

+ Đẩy mạnh phát triển dịch vụ, thương mại, du lịch với thế mạnh là đầu mối giao lưu phát triển kinh tế - xã hội của vùng Tây Nguyên, khu vực Tam giác phát triển kinh tế với quốc tế. Tiếp tục hoàn thiện các cơ sở sản xuất công nghiệp đã có. Tận dụng tiềm năng đất trong vùng để tạo thành các vùng nguyên liệu chất lượng cao, ngoài giá trị hàng hóa đem lại còn mang giá trị về hình mẫu ứng dụng công nghệ cao.

+ Xây dựng một khu vực động lực theo mô hình Trung tâm và các vệ tinh, trong đó mỗi vệ tinh sẽ đảm nhiệm những vai trò, chức năng khác nhau, được liên kết chia sẻ bởi hệ thống hạ tầng liên kết nội vùng đồng bộ. Tránh tối đa tình trạng quá tải, phát triển vượt ngưỡng, không đảm bảo yêu cầu kiến trúc cảnh quan cần thiết (đô thị sinh thái, bảo tồn, giữ gìn các khu vực cảnh quan thiên nhiên, hệ sinh thái đô thị trong một khu vực có hạ tầng phục vụ nhất định...)

- Vùng II - Vùng nguyên liệu nông sản giá trị cao:

+ Phát triển các vùng cây công nghiệp chất lượng cao, đảm bảo tính bền vững, trong giới hạn cho phép khai thác. Phát triển các cơ sở tiểu thủ công nghiệp làm tiền đề hình thành các khu, cụm sản xuất công nghiệp tập trung, quy mô lớn, đem lại giá trị sản xuất cao.

+ Phát triển các đô thị vừa và nhỏ gắn với các cơ sở động lực phát triển kinh tế, đặc biệt là các cơ sở chế biến nông sản nhằm nâng cao giá trị hàng hóa của các vùng nguyên liệu và giải quyết lao động trong vùng.

+ Phát triển các thị tứ và điểm dân cư nông thôn tập trung, tránh tối đa tình trạng phân tán nhỏ lẻ, ít có điều kiện nâng cấp hạ tầng và chất lượng cuộc sống của người dân.

- Vùng III - Vùng Bảo tồn và Phát huy giá trị thiên nhiên:

+ Bảo tồn và phát huy giá trị Rừng, đặc biệt các khu vực vườn quốc gia và

khu bảo tồn thiên nhiên.

+ Phát triển du lịch sinh thái, văn hóa, nghiên cứu khoa học, khám phá...

+ Không phát triển các dự án xây dựng quy mô lớn, chỉ phát triển các đô thị, khu đô thị du lịch nghỉ dưỡng cao cấp và Khu hành chính tại các khu vực cho phép trung khu vực vườn quốc gia để phục vụ quản lý và du lịch. Không phát triển dân cư, dân dịch chuyển dân cư sinh sống trong khu vực, nhất là các khu bảo tồn thiên nhiên, tập trung về các đô thị du lịch, các trung tâm xã và các điểm dân cư nông thôn phân bố tại vùng ven.

+ Khoanh vùng vành đai với các khu vực bảo tồn và phát huy giá trị cảnh quan thiên nhiên: Các vùng bảo tồn nghiêm ngặt bao gồm các loại khu bảo tồn thiên nhiên (KBTTN): vườn quốc gia, khu bảo tồn (KBT) chuyên theo chuyên đề (Thông nước, rừng cảnh quan...), nâng diện tích che phủ rừng.

Với mục tiêu phát huy tối đa, hiệu quả các tiềm năng, lợi thế và nguồn lực để Đắk Lắk phát triển nhanh, toàn diện và bền vững; trở một trong những trung tâm kinh tế tổng hợp kinh tế công nghiệp - dịch vụ, kinh tế năng lượng sạch và năng lượng tái tạo) của khu vực Tây Nguyên.

Đây là tiền đề tạo nên động lực phát triển kinh tế vùng, thúc đẩy phát triển các dự án nhà ở, bất động sản, khu đô thị trên địa bàn, góp phần hình thành các trung tâm lớn về giao thương, nghiên cứu đào tạo, dịch vụ tài chính văn hoá thương mại, văn hoá, du lịch, dịch vụ, hạ tầng xã hội, các khu công nghiệp quy mô lớn đòi hỏi nguồn lực không nhỏ trong lĩnh vực xây dựng cơ bản. Trên cơ sở đó, để hoàn thành các mục tiêu phát triển nhà ở đã đặt ra trên địa bàn tỉnh trong giai đoạn đến năm 2030, định hướng đến năm 2045, nhằm bắt kịp với tình hình thực tế của địa phương, cần đặt ra định hướng tổng quan phát triển nhà ở mang tính thực tiễn cao, cụ thể là:

- Phát triển nhà ở phải gắn với phát triển đô thị của tỉnh, đảm bảo đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng đô thị đồng bộ, hoàn chỉnh; xác định các dự án trọng tâm, trọng điểm có tính chất tạo động lực phát triển kinh tế-xã hội, tạo điểm nhấn đô thị trên địa bàn tỉnh;

- Chú trọng kết nối liên kết vùng, bảo đảm phát triển nhà ở phù hợp với định hướng phát triển kinh tế xã hội vùng nhằm tăng cường thu hút đầu tư phát triển tiềm năng của địa phương;

- Phát triển đa dạng các loại hình nhà ở phải bảo đảm an toàn và đáp ứng các điều kiện về chất lượng xây dựng, kiến trúc, cảnh quan, tiện nghi và thân thiện với môi trường; đủ khả năng ứng phó với biến đổi khí hậu, sử dụng tiết kiệm năng lượng và mang bản sắc văn hóa truyền thống vùng miền theo đúng

quy chuẩn, tiêu chuẩn do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành;

- Tăng tỷ trọng dự án khu nhà ở đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đồng thời giảm dần tỷ trọng nhà ở do dân tự xây dựng, nhà ở theo hình thức căn hộ đơn lẻ cũng như tăng tỷ trọng nhà chung cư để tiết kiệm nguồn tài nguyên đất; tăng tỷ trọng nhà ở cho thuê và khuyến khích phát triển nhà ở xã hội phù hợp khả năng chi trả của người có thu nhập thấp, công nhân lao động tại các khu công nghiệp, đặc biệt là nhà ở xã hội cho công nhân;

- Phát triển nhà ở dựa trên cơ sở chỉnh trang, tái phát triển các khu vực đô thị hiện hữu, lồng ghép vào các chương trình trọng điểm của tỉnh, từ đó góp phần vào quá trình phát triển bền vững và cân bằng sinh thái đô thị của địa phương;

- Phát triển nhà ở khu vực nông thôn gắn với mục tiêu xây dựng nông thôn mới; phát triển theo mô hình nhà ở sinh thái, gắn liền với sản xuất nông nghiệp.

4.1.2. Định hướng phát triển nhà ở theo khu vực

a) Phát triển nhà ở khu vực đô thị

Thứ nhất, phát triển nhà ở khu vực đô thị đảm bảo tuân thủ theo Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Đắk Lắk đã được phê duyệt.

Thứ hai, phát triển nhà ở khu vực đô thị phải có sự gắn kết với chương trình phát triển đô thị:

- Phát triển nhà ở gắn kết với các khu vực phát triển hệ thống hạ tầng khu vực đô thị theo chương trình phát triển đô thị.

- Thực hiện các dự án phát triển nhà ở mang tính thu hút dân cư phù hợp với quy mô dân số đô thị được dự báo theo từng giai đoạn.

- Thực hiện công tác quản lý xây dựng nhà ở khu vực đô thị phù hợp với quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và quy chế quản lý kiến trúc được phê duyệt.

Thứ ba, phát triển nhà ở tại khu vực đô thị đảm bảo phù hợp với nhu cầu về nhà ở được dự báo cho từng giai đoạn, tránh tình trạng lệch pha trong cung – cầu về nhà ở.

b) Phát triển nhà ở khu vực nông thôn

Phát triển nhà ở kết hợp giữa hoàn thiện cơ sở hạ tầng theo quy hoạch nông thôn mới với xây dựng và cải tạo nhà ở. Đẩy mạnh việc thực hiện quy hoạch các điểm dân cư nông thôn để đảm bảo đồng bộ giữa phát triển nhà ở và phát triển hạ tầng; theo tiêu chuẩn xây dựng nông thôn mới.

Phát triển nhà ở phải kết hợp giữa xây dựng mới với cải tạo, giữa hiện đại với giữ gìn bản sắc địa phương;

Tập trung phát triển các khu dân cư tại những địa phương có khu công nghiệp, khu tiểu khu công nghiệp, làng nghề;

Khuyến khích người dân tự cải tạo, chỉnh trang nhà ở hiện hữu và phát triển nhà ở trên đất ở mới;

Phát triển nhà ở nông thôn gắn với nông nghiệp - đô thị, nông nghiệp sinh thái, đảm bảo phù hợp với điều kiện sản xuất, đặc điểm tự nhiên và tập quán sinh hoạt của từng vùng miền; sử dụng có hiệu quả quỹ đất ở sẵn có và hạn chế việc chuyển đổi đất nông nghiệp, đặc biệt là đất trồng lúa có năng suất cao sang đất ở; khuyến khích phát triển nhà tầng, nhà theo dự án ở những nơi đã có quy hoạch xây dựng đối với những vùng, miền có điều kiện hoặc có động lực phát triển thành đô thị;

Cần hạn chế xây dựng nhà hộp, mái bằng, khuyến khích xây dựng nhà truyền thống: nhà có sân vườn, mái ngói phù hợp với điều kiện khí hậu thời tiết của địa phương; Nhà ở miền núi cần lưu ý việc lựa chọn địa điểm lập dự án và xây dựng nhà ở, tránh khả năng sạt lở lũ quét, hạn chế việc san lấp tốn kém và phá vỡ môi trường tự nhiên.

4.1.3. Định hướng phát triển các loại nhà ở

a) Nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội

Người có công với cách mạng: Tuỳ theo điều kiện phát triển kinh tế - xã hội hằng năm để thực hiện hỗ trợ về nhà ở đối với các hộ gia đình chính sách, hộ người có công với cách mạng có khó khăn về nhà ở bằng các hình thức như: Tặng nhà tình nghĩa, hỗ trợ kinh phí để cải tạo hoặc sửa chữa nhà ở, thuê hoặc thuê mua thông qua các chính sách, chương trình do nhà nước quy định; ưu tiên mua nhà ở xã hội.

Hộ nghèo và cận nghèo: Tiếp tục thực hiện chính sách hỗ trợ để các hộ gia đình nghèo, cận nghèo có nhà ở ổn định, an toàn, từng bước nâng cao mức sống, góp phần xóa đói, giảm nghèo bền vững theo nguyên tắc Nhà nước hỗ trợ một phần kinh phí từ nguồn ngân sách kết hợp với nguồn vốn cho vay của Ngân hàng Chính sách Xã hội và nguồn vốn huy động của cộng đồng, dòng họ và của chính hộ gia đình được hỗ trợ; khuyến khích các tổ chức, cá nhân tặng nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết cho các đối tượng gặp khó khăn về nhà ở.

Người có thu nhập thấp tại đô thị: Nhà nước chủ động đầu tư phát triển quỹ nhà ở xã hội từ nguồn ngân sách nhà nước để cho thuê, thuê mua; đồng thời ban hành các cơ chế, chính sách ưu đãi để khuyến khích các thành phần kinh tế tham

gia đầu tư xây dựng nhà ở thu nhập thấp để bán, cho thuê, thuê mua.

Cán bộ, công chức, viên chức: Phát triển nhà ở theo hướng Nhà nước đầu tư vốn từ ngân sách tạo lập quỹ nhà ở công vụ để bố trí cho cán bộ, công chức thuộc các cơ quan của Đảng, Nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội được điều động, luân chuyển theo yêu cầu công tác và các đối tượng khác thuộc diện được nhà ở công vụ theo quy định; Nhà nước chủ động đầu tư phát triển quỹ nhà ở xã hội từ nguồn ngân sách nhà nước để cho thuê, thuê mua; nghiên cứu ban hành các cơ chế, chính sách ưu đãi để khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp để bán, cho thuê, thuê mua; Nhà nước có chính sách hỗ trợ về tài chính (Quỹ phát triển nhà ở, Quỹ tiết kiệm nhà ở và các nguồn vốn hợp pháp khác theo quy định của pháp luật) để tạo điều kiện cho cán bộ, công chức, viên chức, trí thức, văn nghệ sỹ cải thiện nhà ở.

Người lao động tại các Khu công nghiệp, khu kinh tế: Giải quyết nhà ở cho công nhân lao động theo hướng Nhà nước chủ động tham gia đầu tư phát triển nhà ở cho thuê; đồng thời có chính sách ưu đãi về đất đai, quy hoạch, thuế, tài chính – tín dụng để khuyến khích các thành phần kinh tế, gồm: Doanh nghiệp đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, doanh nghiệp sử dụng lao động trong các khu công nghiệp, các cơ sở công nghiệp, dịch vụ ngoài khu công nghiệp, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, các hộ gia đình, cá nhân tham gia đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê hoặc thuê mua đối với các hộ gia đình, cá nhân là công nhân lao động tại các khu công nghiệp.

Học sinh, sinh viên: Nhà ở cho học sinh, sinh viên các cơ sở đào tạo nghề phát triển theo hướng nhà nước đầu tư bằng nguồn Trái phiếu Chính phủ kết hợp với sự đầu tư của các tổ chức kinh tế khác, trong đó nhà nước thực hiện theo các cơ chế tại Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về việc Phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

Định hướng thúc đẩy các dự án nhà ở chung cư cho các đối tượng chính sách xã hội, tiết kiệm quỹ đất, chi phí đầu tư, đáp ứng nhu cầu của người dân.

b) Nhà ở công vụ

Căn cứ trên nhu cầu thực tế để lần lượt đầu tư xây dựng tại mỗi thị trấn huyện lỵ, thị xã Buôn Hồ và thành phố Buôn Ma Thuột mở rộng các khu nhà ở công vụ với quy mô phù hợp phục vụ cho các cán bộ luân chuyển, điều động. Riêng đối với nhà ở công vụ giáo viên, tiếp tục thực hiện theo đề án kiên cố hóa trường học để phân đấu cơ bản giải quyết nhu cầu nhà công vụ cho giáo viên.

Đầu tư vốn từ ngân sách địa phương để xây dựng nhà ở công vụ hoặc để mua, thuê nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ. Việc đầu tư xây dựng nhà ở

công vụ hoặc mua, thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ phải căn cứ vào kế hoạch phát triển nhà ở công vụ hàng năm và 05 năm, bảo đảm các điều kiện an toàn trong công tác và thuận tiện trong sinh hoạt, đi lại của người sử dụng nhà ở công vụ.

c) Nhà ở để phục vụ tái định cư

Mua nhà ở thương mại được xây dựng theo dự án để cho thuê, cho thuê mua, bán cho người được tái định cư.

Sử dụng nhà ở xã hội được xây dựng theo dự án để cho thuê, cho thuê mua, bán cho người được tái định cư.

Nhà nước trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở bằng vốn ngân sách Nhà nước hoặc đầu tư xây dựng theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao trên diện tích đất được xác định để xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư theo quy hoạch được phê duyệt để cho thuê, cho thuê mua, bán cho người được tái định cư.

Hộ gia đình, cá nhân được thanh toán tiền để tự lựa chọn việc mua, thuê, thuê mua nhà ở thương mại, nhà ở xã hội trên địa bàn làm nhà ở để phục vụ tái định cư hoặc được Nhà nước giao đất ở để tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch được phê duyệt.

d) Đối với nhà ở thương mại

Phát triển nhà ở thương mại đảm bảo đáp ứng cho người dân có chỗ ở phù hợp với khả năng thu nhập của các đối tượng khác nhau, điều kiện kinh tế - xã hội của từng địa phương; thực hiện các dự án nhà chung cư thương mại nhằm tiết kiệm quy đất; từng bước cải thiện chỗ ở của các tầng lớp dân cư, thúc đẩy hình thành và phát triển thị trường bất động sản nhà ở; góp phần phát triển đô thị và nông thôn theo hướng văn minh hiện đại và phù hợp với bản sắc văn hóa từng địa phương

4.2. Các nhóm giải pháp thực hiện giai đoạn 2021-2030, định hướng đến năm 2045

4.2.1. Các giải pháp phát triển nhà ở theo khu vực

a) Khu vực đô thị

Ưu tiên tăng chỉ tiêu quy hoạch như dân số, hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng cho các dự án cải tạo, xây dựng mới.

Ưu tiên phát triển các dự án đầu tư xây dựng nhà ở mới, chung cư trung và cao tầng cao tầng dọc các trục giao thông công cộng sức chở lớn dự kiến sẽ phát triển hoặc các khu vực có kế hoạch thực hiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

Phát triển nhà ở trên quan điểm phát triển vùng, tạo sự đồng bộ với các địa phương lân cận và các khu vực đô thị trung tâm của tỉnh.

Tập trung hoàn thiện một số dự án đang triển khai thực hiện.

Không chấp thuận chủ trương thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở mới, chung cư cao tầng nếu không triển khai xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tương ứng đảm bảo.

Tập trung tạo quỹ đất phát triển nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập cho người có thu nhập thấp để thực hiện trong giai đoạn 2021-2030.

b) Khu vực nông thôn

Cho phép tiếp tục phát triển các dự án đã được chấp thuận và đang được triển khai dở dang sau khi đã được đánh giá phù hợp với chiến lược kinh tế-xã hội và quy hoạch của tỉnh và địa phương.

Chỉ chấp thuận chủ trương đầu tư với các dự án mới có nghiên cứu, đánh giá kỹ về tác động kinh tế, xã hội, môi trường.

Hạn chế chấp thuận chủ trương thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở mới nếu không thực hiện triển khai xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đảm bảo và phù hợp với yêu cầu, quy chuẩn.

Ưu tiên phát triển nhà theo dự án tại các thị trấn, khu dân cư nông thôn và khu vực đã có hệ thống hạ tầng kỹ thuật kết nối đồng bộ với những tuyến giao thông chính.

Không điều chỉnh quy hoạch nhằm phát triển các dự án đầu tư xây dựng nhà ở mới, đặc biệt là với các dự án quy mô lớn.

4.2.2. Nhóm giải pháp về cơ chế chính sách, cơ cấu tổ chức và quản lý

a) Về hoàn thiện thể chế, chính sách:

Triệt để thực hiện nguyên tắc chấp thuận đầu tư phát triển dự án nhà ở khi hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội có thể đảm bảo đáp ứng;

Khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở thương mại và nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua theo cơ chế thị trường nhằm đáp ứng nhu cầu ở của người dân. Thiết lập danh mục ưu tiên giai đoạn 2021-2030 định hướng đến năm 2045 các dự án đầu tư hạ tầng cùng dự kiến quỹ đất gắn liền trên địa bàn các huyện, thị xã, thành phố nhằm công khai kêu gọi đầu tư.

b) Về cơ cấu tổ chức và quản lý:

Đề xuất cơ cấu tổ chức, bộ máy về quản lý nhà ở các cấp trình UBND tỉnh phê duyệt. Trong đó, tập trung củng cố, tăng cường năng lực quản lý của Phòng chức năng thuộc Sở Xây dựng, các huyện đáp ứng yêu cầu quản lý nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn.

Tăng cường công tác đào tạo, bồi dưỡng kiến thức, chuyên môn nghiệp vụ

về phát triển và quản lý nhà ở cho cán bộ, công chức làm việc trong lĩnh vực nhà ở các cấp và các chủ thể tham gia thị trường bất động sản; xây dựng kế hoạch, bố trí kinh phí đảm bảo tập huấn kịp thời các văn bản quy phạm pháp luật, cơ chế, chính sách mới trong lĩnh vực nhà ở cho lãnh đạo UBND các huyện, lãnh đạo và chuyên viên các phòng chức năng cấp huyện, lãnh đạo UBND các phường và chuyên viên phụ trách công tác quản lý nhà ở của địa phương.

4.2.3. Nhóm giải pháp về phát triển nhà ở cho các nhóm đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội

a) Đối với công nhân lao động tại các khu công nghiệp, đối tượng người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị

Quy hoạch tạo quỹ đất xây dựng nhà ở cho công nhân khu công nghiệp, người có thu nhập thấp tại đô thị, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội. Khi lập, phê duyệt quy hoạch xây dựng khu công nghiệp, phải bố trí diện tích đất phù hợp trên địa bàn để xây dựng nhà công nhân, thiết chế của công đoàn đảm bảo đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để phục vụ công nhân, người lao động làm việc tại khu công nghiệp đó; xem xét, đề xuất cho phép hỗ trợ một phần kinh phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong hàng rào từ nguồn Ngân sách đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có tỷ lệ từ 50% nhà ở cho thuê trở lên.

Ưu tiên dành quỹ đất để đầu tư xây dựng nhà ở cho đối tượng người có thu nhập thấp; khuyến khích phát triển loại hình nhà ở nhà ở xã hội, nhà ở thương mại, nhà chung cư giá thấp và nhà ở cho thuê đáp ứng nhu cầu cho đối tượng công nhân, thu nhập thấp trên địa bàn; khuyến khích, hỗ trợ các chủ đầu tư xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị, công nhân lao động tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp để ổn định chỗ ở cho các đối tượng này.

Nâng cao chất lượng nhà ở xã hội, nhất là nhà ở xã hội, có cơ cấu sản phẩm nhà cho thuê phù hợp với nhu cầu của người thu nhập thấp, công nhân, người lao động tại các khu công nghiệp, bảo đảm các điều kiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, thiết yếu về giao thông, y tế, giáo dục, văn hóa của các dự án nhà ở xã hội, từng bước giải quyết nhu cầu về nhà ở cho người thu nhập thấp khu vực đô thị và công nhân, người lao động tại các khu công nghiệp tập trung được mua, thuê mua, thuê nhà ở.

Bố trí nguồn lực hợp lý để đầu tư các cơ sở hạ tầng thiết yếu như: trường học, nhà trẻ, cơ sở khám chữa bệnh, sinh hoạt cộng đồng, văn hóa, thể dục, thể thao,... trong và ngoài các dự án nhà ở xã hội, đặc biệt là tại các khu vực có đông công nhân và người lao động.

Tiếp tục tập trung chỉ đạo, triển khai các nhiệm vụ, giải pháp mà Thủ tướng Chính phủ đã giao trong Chỉ thị số 03/CT-TTg ngày 25/01/2017 về việc đẩy

mạnh phát triển nhà xã hội; đồng thời phối hợp chặt chẽ với Tổng liên đoàn lao động Việt Nam trong việc triển khai Quyết định số 655/QĐ-TTg ngày 12/5/2017 và Quyết định số 1729/QĐ-TTg ngày 04/11/2020 của Thủ tướng Chính phủ về đầu tư xây dựng các thiết chế công đoàn tại các khu công nghiệp, khu chế xuất (bao gồm nhà ở, nhà trẻ, siêu thị, y tế, giáo dục và các công trình văn hóa, thể thao) để phấn đấu từ năm 2022 trở đi, tất cả các khu công nghiệp, khu chế xuất trên cả nước đều có thiết chế công đoàn.

Cho phép thành lập quỹ nhà ở cho người lao động làm việc trong các khu công nghiệp nhằm hỗ trợ tiền thuê, mua nhà cho người lao động trong khu công nghiệp. Quỹ này được hình thành trên cơ sở đóng góp từ doanh nghiệp và ngân sách địa phương.

Rà soát, bổ sung quy hoạch, bố trí quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân theo đúng quy định pháp luật, thực hiện nghiêm quy định dành quỹ đất 20% trong các dự án nhà ở, khu đô thị và đảm bảo nhu cầu phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân trên địa bàn.

Rà soát đối tượng, điều kiện trên cơ sở đó lập và công bố Danh mục các Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo xây dựng lại chung cư cũ được vay gói hỗ trợ lãi suất 2% thông qua hệ thống ngân hàng thương mại theo quy định của Nghị định về hỗ trợ lãi suất từ ngân sách nhà nước đối với khoản vay của doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh.

Rà soát, tổng hợp nhu cầu của đối tượng khách hàng là cá nhân, hộ gia đình vay để mua, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân; xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở theo quy định tại Điều 16 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP, khoản 10 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP và các văn bản có liên quan, đảm bảo chính xác, phản ánh đúng nhu cầu thực tế của người dân.

Khuyến khích các hộ dân xây dựng nhà ở cho người lao động thuê thông qua việc hỗ trợ lãi suất vay vốn ngân hàng để xây dựng nhà ở cho thuê, giảm thuế đất kinh doanh tại các hộ có công trình xây dựng nhà ở cho người lao động, triển khai các cơ sở hạ tầng gần với khu dân cư phục vụ cho người lao động.

b) Đối với đối tượng người có công cách mạng

Thực hiện chính sách hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng theo các cơ chế, chính sách mà Trung ương ban hành; chủ động đề xuất, huy động nguồn vốn để hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng trên địa bàn tỉnh.

c) Đối với đối tượng là người nghèo khu vực nông thôn

Thực hiện chính sách hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo khu vực nông thôn theo các Chương trình mục tiêu quốc gia của Chính phủ; kết hợp linh hoạt giữa các chính sách hỗ trợ của Nhà nước đã ban hành và sự tham gia của các tổ chức chính trị – xã hội, các doanh nghiệp, cá nhân thông qua các hình thức như hỗ trợ kinh phí, vật liệu, nhân công trong xây dựng nhà ở hoặc tặng nhà ở đại đoàn kết

để giải quyết nhu cầu của nhà ở các hộ gia đình có nhà ở đơn sơ, khó khăn về nhà ở, từng bước xóa bỏ nhà ở đơn sơ trên địa bàn tỉnh.

d) Đối với các hộ nghèo đô thị gặp khó khăn về nhà ở thì việc hỗ trợ nhà ở giải quyết theo hướng

Đối với các trường hợp đã có nhà ở, nhưng là nhà tạm, hư hỏng, dột nát thì Nhà nước, các tổ chức kinh tế - xã hội, công đoàn, cộng đồng hỗ trợ một phần kinh phí, kết hợp cho vay ưu đãi để các hộ tự cải tạo, sửa chữa nhà ở; đối với các hộ nghèo đặc biệt khó khăn thì thực hiện theo nguyên tắc Nhà nước, cộng đồng, các tổ chức kinh tế - xã hội xây dựng nhà tình nghĩa, tình thương để giúp họ có chỗ ở phù hợp.

e) Các nhóm đối tượng còn lại theo Điều 49 Luật Nhà ở

Tiếp tục thực hiện đa dạng hóa các phương thức đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho những đối tượng thuộc diện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định, chủ yếu sử dụng vốn ngoài ngân sách; ưu tiên sử dụng vốn ngân sách để đầu tư xây dựng các nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước để cho thuê.

Xem xét mở rộng chính sách hỗ trợ cho vay ưu đãi đối với các hộ gia đình, cá nhân đã có nhà ở nhưng nhà ở bị hư hỏng, dột nát hoặc có nhà ở nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người trong hộ gia đình thấp hơn mức diện tích nhà ở tối thiểu do Chính phủ quy định, được vay vốn để sửa chữa, cải tạo nhà ở.

Đối với các hộ đặc biệt khó khăn thì thực hiện theo nguyên tắc huy động nguồn lực cộng đồng, các tổ chức kinh tế - xã hội xây dựng nhà tình nghĩa, tình thương để hỗ trợ chỗ ở phù hợp.

4.2.4. Nhóm giải pháp quy hoạch kiến trúc, chỉnh trang và quản lý phát triển đô thị

a) Nhóm giải pháp về quy hoạch kiến trúc

Đẩy mạnh công tác lập, xét duyệt quy hoạch xây dựng, đặc biệt là quy hoạch chi tiết và quản lý xây dựng theo quy hoạch tại các đô thị; đẩy mạnh công tác lập quy hoạch và quản lý xây dựng theo quy hoạch đối với các điểm dân cư nông thôn để có cơ sở quản lý việc phát triển nhà ở theo quy hoạch.

Tăng cường đẩy mạnh và dành nguồn lực cho công tác lập quy hoạch xây dựng và quy hoạch sử dụng đất. Trong đó, các huyện, thành phố, thị xã cần chú trọng rà soát điều chỉnh quy hoạch chỉnh trang cho phù hợp thực tiễn phát triển để người dân chuyển mục đích sử dụng đất xây dựng nhà ở, đẩy nhanh tiến độ phủ kín các quy hoạch chi tiết phát triển dân cư đô thị, khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn

Phân đầu hoàn thành 100% quy hoạch chi tiết các trung tâm xã xây dựng nông thôn mới và vào khoảng 30-50% các cụm dân cư nông thôn theo quy

hoạch nông thôn mới để tạo quỹ đất làm cơ sở để người dân phát triển nhà ở một cách ổn định và bền vững

Khi lập quy hoạch khu đô thị, khu nhà ở mới phải bảo đảm nguyên tắc sử dụng đất hợp lý, tiết kiệm, tận dụng hiệu quả hệ thống hạ tầng hiện có, gắn kết chặt chẽ giữa khu vực phát triển mới và đô thị hiện có; bảo đảm sự đồng bộ và hoàn thiện về hệ thống các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và dịch vụ đô thị, bảo vệ tài nguyên thiên nhiên.

Ban hành quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt, làm cơ sở cho công tác quản lý phát triển đô thị đúng quy hoạch và thiết kế được duyệt

Thực hiện nghiêm quy định về việc lập quy hoạch và đầu tư xây dựng các khu công nghiệp, cụm công nghiệp tập trung phải gắn với quy hoạch các điểm dân cư và khu nhà ở phục vụ cho khu công nghiệp, cụm công nghiệp.

Định hướng tỷ lệ các loại nhà ở theo hướng tăng tỷ lệ nhà ở chung cư, nhà ở xã hội, nhà ở cho thuê khi lập quy hoạch, phê duyệt dự án phát triển nhà ở, khu đô thị mới.

Trong quá trình lập, phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, quy hoạch khu công nghiệp phải bố trí quỹ đất để phát triển nhà ở bảo đảm phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được phê duyệt nhằm đáp ứng phát triển các dự án đô thị, dự án phát triển nhà ở, dự án phát triển nhà xã hội, nhà công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư...

Trong quá trình lập quy hoạch đô thị, thực hiện điều chỉnh, quy hoạch lại, tái thiết các khu dân cư hiện hữu theo hướng giảm mật độ tập trung dân cư kết hợp mô hình nhà ở cao tầng hiện đại, đảm bảo đồng bộ hạ tầng, hoặc có kế hoạch cải tạo, nâng cấp hạ tầng khu dân cư hiện hữu.

Tập trung phủ kín quy hoạch chi tiết trên cơ sở quy hoạch chung đô thị, quy hoạch nông thôn mới; thường xuyên rà soát các quy hoạch được phê duyệt nhưng thời gian thực hiện kéo dài, thiếu khả thi để điều chỉnh hoặc xóa bỏ.

b) Giải pháp về chỉnh trang và quản lý phát triển đô thị

Thực hiện quy hoạch tích hợp, kết hợp giữa quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch sử dụng đất và các quy hoạch ngành có liên quan để đơn giản hóa thủ tục hành chính, đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án phát triển nhà ở;

Tiếp tục rà soát, điều chỉnh quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, để phát triển nhà ở phù hợp với tình hình thực tế phát triển kinh tế, xã hội của tỉnh; lưu ý phải bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội cho phù hợp với nhu cầu phát triển nhà ở tại mỗi thành phố, thị xã, huyện;

Tổ chức triển khai các dự án phát triển nhà ở theo định hướng đề ra trong quy hoạch chung xây dựng tỉnh Đắk Lắk và quy hoạch xây dựng các khu vực đô thị, nông thôn trên địa bàn tỉnh, gắn với quan điểm liên kết vùng, hướng tới sự phát triển bền vững của tỉnh và các địa phương lân cận;

Ưu tiên tăng chỉ tiêu quy hoạch như dân số, hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng... cho các dự án cải tạo, chỉnh trang các khu vực đô thị hiện hữu, đảm bảo hiệu quả của dự án.

Chú trọng đẩy nhanh tiến độ đầu tư hạ tầng kỹ thuật tại các khu đô thị, khu dân cư và các tuyến đường phố chính trên địa bàn tỉnh để góp phần tăng quỹ đất ở cho người dân, đồng thời nâng cao chất lượng sống dân cư toàn tỉnh.

4.2.5. Nhóm giải pháp về khoa học công nghệ, vật liệu

Đẩy mạnh việc ứng dụng công nghệ thông tin trong lĩnh vực quản lý, quy hoạch, đầu tư xây dựng, phát triển nhà ở.

Nâng cấp, không ngừng cập nhật dữ liệu GIS, thêm các lớp dữ liệu khác như biến động sở hữu, giá cả giao dịch để hệ thống thông tin GIS ngày càng đầy đủ, tin cậy, minh bạch và dễ tiếp cận làm công cụ để quản lý và định hướng thị trường nhà ở phát triển ổn định, lành mạnh.

Áp dụng các loại công nghệ mới, xây dựng hiện đại và sử dụng các loại vật liệu xây dựng thích hợp, nhằm nâng cao chất lượng và rút ngắn thời gian xây dựng đồng thời giảm giá thành nhà ở.

Nghiên cứu, thiết kế và áp dụng các loại nhà ở thân thiện với môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu, có thể tái sử dụng hoặc tái chế các nguồn tài nguyên đã sử dụng.

Nghiên cứu, bổ sung chính sách ưu đãi, hỗ trợ cho các doanh nghiệp xây dựng nhà ở bằng công nghệ hiện đại, sử dụng tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường.

4.2.6. Nhóm giải pháp về tài chính nhà ở

a) Giải pháp về nguồn vốn

Bố trí hợp lý nguồn vốn từ ngân sách Nhà nước để phát triển nhà ở cho các đối tượng chính sách, cho các chương trình mục tiêu về nhà ở.

Huy động nguồn vốn xã hội hóa để phát triển nhà ở thông qua nhiều hình thức như: huy động vốn của doanh nghiệp, huy động từ ngân hàng, các tổ chức tín dụng, quỹ đầu tư phát triển địa phương, cổ phiếu, trái phiếu và các nguồn vốn hợp pháp khác, nhằm tạo lập hệ thống tài chính nhà ở vận hành ổn định, dài hạn và giảm phụ thuộc vào ngân sách Nhà nước.

Huy động hiệu quả nguồn vốn nước ngoài thông qua các cơ chế huy động tài chính quốc tế như: quỹ đầu tư, quỹ tín thác bất động sản, liên doanh, liên kết thực hiện dự án nhà ở; tạo điều kiện cho nhà đầu tư nước ngoài tham gia phát triển nhà ở xã hội.

b) Giải pháp về thuế

Tiếp tục thực hiện chính sách ưu đãi về thuế liên quan đến phát triển xã hội như miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp và các ưu đãi khác theo pháp luật về thuế và pháp luật về nhà ở.

Nghiên cứu các loại thuế liên quan theo quy định về nhà ở và thị trường bất động sản nhà ở cho phù hợp với tình hình thực tế, tránh thất thoát ngân sách Nhà nước.

4.2.7. Nhóm giải pháp về đất đai

Nghiên cứu sửa đổi, bổ sung và hoàn thiện các quy định thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh về chính sách đất đai như: Bồi thường giải phóng mặt bằng; Lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Cơ chế tạo quỹ đất sạch; Kiểm tra rà soát và thu hồi quỹ đất sử dụng lãng phí để bố trí, khai thác có hiệu quả.

Khi lập, phê duyệt quy hoạch các dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án phát triển đô thị, quy hoạch khu công nghiệp phải bố trí quỹ đất để làm nhà ở xã hội.

Dành quỹ đất cho việc phát triển nhà ở đảm bảo phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chung xây dựng và quy hoạch phân khu đã được phê duyệt, trong đó đặc biệt quan tâm tới quỹ đất, quỹ nhà ở để bố trí tái định cư và chủ động trong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện các dự án đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng, chỉnh trang đô thị và các công trình, dự án trọng điểm khác trên địa bàn.

Thực hiện rà soát, sắp xếp, bố trí lại quỹ nhà, đất không phù hợp quy hoạch để chuyển đổi mục đích sử dụng. Đối với một số địa phương có nhu cầu nhà ở tăng mạnh (thành phố Buôn Ma Thuột, thị xã Buôn Hồ,...), UBND tỉnh nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, diện tích đất ở tại các địa phương này để phù hợp với nhu cầu xây dựng nhà ở trong các khu, các điểm dân cư và khu đô thị đã được phê duyệt, phù hợp với quy hoạch phát triển của từng địa phương.

Xây dựng, rà soát quy hoạch sử dụng đất, trong đó chú trọng dành quỹ đất 20% tại các khu vực đô thị từ loại III trở lên (thành phố Buôn Ma Thuột), hoặc các khu vực tập trung nhiều khu công nghiệp (thị xã Buôn Hồ, huyện Ea Kar) để phát triển nhà ở xã hội dành cho đối tượng người có thu nhập thấp, công nhân

lao động tại các khu công nghiệp, khu kinh tế trên địa bàn. Xác định rõ vị trí và ưu tiên sử dụng quỹ đất sạch do địa phương đang quản lý để thực hiện các dự án nhà ở xã hội bằng nguồn vốn ngân sách.

Tập trung khai thác có hiệu quả nguồn lực về đất đai để huy động các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở; tận dụng lợi thế về điều kiện tự nhiên, địa hình để quy hoạch phát triển nhà ở, khu dân cư, khu đô thị mới với các loại hình nhà ở phù hợp. Kết hợp đầu tư kết cấu hạ tầng giao thông với khai thác tiềm năng đất đai, đấu giá quyền sử dụng đất tại những vị trí thuận lợi, vừa tăng được nguồn thu ngân sách cho Nhà nước, vừa đầu tư xây dựng được hệ thống hạ tầng giao thông kết nối tại khu vực.

Quy định cụ thể những khu vực đô thị được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch chi tiết của dự án đã được phê duyệt theo quy định của pháp luật về quản lý đầu tư phát triển đô thị và Luật Đất đai.

4.2.8. Nhóm giải pháp về cơ sở hạ tầng

Khi UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án phát triển nhà ở theo kế hoạch phát triển nhà được phê duyệt thì đồng thời quyết định phê duyệt các dự án hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào dự án nhà ở (kể cả đầu tư theo hình thức BT) để đầu nối đồng bộ, nhằm khai thác có hiệu quả các dự án nhà ở này.

Đối với các công trình hạ tầng xã hội bên trong, bên ngoài hàng rào dự án phát triển nhà ở, UBND tỉnh cần có cơ chế khuyến khích chủ đầu tư phát triển dự án nhà ở đồng thời thực hiện đầu tư đồng bộ các công trình hạ tầng xã hội nêu trên (kể cả đầu tư theo hình thức BT).

4.2.9. Nhóm giải pháp khác

a) Nâng cao năng lực phát triển nhà ở theo dự án

Nâng cao năng lực của chủ đầu tư thực hiện dự án phát triển nhà ở thông qua bổ sung quy định về các điều kiện cần đáp ứng của nhà đầu tư bảo đảm chủ đầu tư phải có đủ chức năng, năng lực, kinh nghiệm thực hiện các dự án nhà ở, ưu tiên chủ đầu tư có phương án được đánh giá cao về giải pháp quy hoạch, kiến trúc, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tiến độ thực hiện dự án, đưa công trình vào sử dụng, giải pháp quản lý vận hành.

Tăng cường hiệu quả và tính công khai, minh bạch trong quá trình lựa chọn nhà đầu tư theo đó chủ yếu thực hiện thông qua phương thức đấu giá, đấu thầu cho các dự án phát triển đô thị, phát triển nhà ở, phát triển nhà ở xã hội, dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư. Bổ sung quy định về khung tiêu chí, tiêu chuẩn thống nhất, đầy đủ về những điều kiện nhà đầu tư cần đáp ứng trong hồ sơ mời

thầu đầu tư dự án.

Tăng cường giám sát, áp dụng các chế tài để đảm bảo chủ đầu tư thực hiện đúng những cam kết, nghĩa vụ, nội dung được phê duyệt trong quá trình triển khai thực hiện dự án.

Tăng cường thực hiện quản lý sau đầu tư xây dựng nhà ở, ban hành các quy chế để quản lý cũng như quy định về việc bàn giao, tiếp nhận, bảo trì các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong dự án phát triển nhà ở.

Thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật về nhà ở thì dự án đầu tư xây dựng nhà ở sẽ thực hiện theo Luật Đầu tư. Nghị định 49/2021/NĐ-CP đã bãi bỏ các nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư tại Nghị định hướng dẫn luật Nhà ở. Đối với điều khoản chuyển tiếp các dự án đã được công nhận chủ đầu tư sẽ được thực hiện theo Luật Đầu tư vì các nội dung chuyển tiếp thực hiện theo Luật Nhà ở đã hết hiệu lực.

Chủ đầu tư dự án phải xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo nội dung và tiến độ dự án đã được phê duyệt:

- Trường hợp phải xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quyết định phê duyệt dự án đầu tư xây dựng thì thực hiện theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;

- Trường hợp phải xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì thực hiện theo nội dung văn bản đã được chấp thuận đầu tư.

Giải pháp phát triển nhà ở theo Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở:

Nâng cao vai trò của Chương trình phát triển nhà ở trong quản lý phát triển nhà ở, điều tiết đảm bảo cân đối cung - cầu nhà ở. Tăng cường chức năng quản lý nhà nước về nhà ở của các cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở tại địa phương.

Quy định cụ thể các nội dung trong Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, trình tự, thủ tục xây dựng, phê duyệt và điều chỉnh chương trình, kế hoạch để đảm bảo tính thống nhất trong triển khai thực hiện tại địa phương. Quản lý danh mục các dự án phát triển nhà ở trong Kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm làm cơ sở để chấp thuận chủ trương đầu tư.

Đảm bảo tính kết nối, đồng bộ với các quy định pháp luật liên quan, đặc biệt là các loại quy hoạch liên quan.

b) Giải pháp phát triển thị trường bất động sản

Tăng cường kiểm soát hoạt động của các sàn giao dịch bất động sản trong đó có hoạt động giao dịch kinh doanh nhà ở; góp phần quản lý thông tin giao dịch bất động sản, tăng tính công khai, minh bạch và bảo vệ quyền lợi người dân

khi kinh doanh bất động sản thông qua các sàn giao dịch bất động sản theo hướng: khuyến khích việc giao dịch kinh doanh bất động sản qua sàn để công khai, minh bạch; các nhà ở, bất động sản có sẵn, đã được cấp giấy chứng nhận không bắt buộc thực hiện giao dịch qua sàn.

Tăng cường kiểm soát hoạt động môi giới bất động sản trong đó có hoạt động môi giới kinh doanh nhà ở của các tổ chức, cá nhân theo hướng: nâng cao trình độ chuyên môn, đạo đức nghề nghiệp đối với cá nhân hành nghề môi giới bất động sản (chuẩn hóa việc đào tạo, thi sát hạch, cấp chứng chỉ hành nghề); các cá nhân hành nghề môi giới bất động sản đăng ký, tham gia hoạt động để có tổ chức quản lý (hoạt động theo doanh nghiệp, văn phòng, hội...).

Tăng cường hiệu quả công tác quản lý Nhà nước trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và nhà ở; nâng cao trách nhiệm quản lý nhà nước về nhà ở và thị trường bất động sản tại địa phương; hoàn thiện việc xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản để đảm bảo tính công khai, minh bạch; nâng cao hiệu quả của các hoạt động kiểm tra, xử lý, ngăn chặn sai phạm trong kinh doanh nhà ở và bất động sản.

Kiên trì, kiên định, kiên quyết phát triển hệ sinh thái bất động sản an toàn, lành mạnh, bền vững; tăng cường kiểm tra, giám sát, không buông lỏng quản lý nhà nước; chủ động phát hiện, ngăn chặn, xử lý nghiêm những hành vi sai phạm theo đúng quy định của pháp luật, chú ý các hành vi trốn thuế trong kinh doanh bất động sản, không để đổ vỡ, bảo vệ những người làm đúng, bảo vệ, hài hòa lợi ích Nhà nước, người dân và doanh nghiệp.

Khẩn trương tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng đô thị, nông thôn, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; thực hiện công khai minh bạch thông tin quy hoạch xây dựng, danh mục, tiến độ triển khai các dự án phát triển cơ sở hạ tầng, các dự án bất động sản đặc biệt là các dự án lớn và việc sáp nhập, thành lập, nâng cấp đơn vị hành chính tại địa phương, ngăn chặn hiện tượng tung tin đồn thổi, đầu cơ nhằm đẩy giá để trục lợi bất hợp pháp.

Rà soát lập danh mục các dự án nhà ở, bất động sản trên địa bàn; đánh giá cụ thể lý do, nguyên nhân đối với các dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng chưa triển khai hoặc chậm triển khai. Trên cơ sở đó, tập trung tháo gỡ khó khăn vướng mắc về pháp lý, thủ tục chuẩn bị đầu tư các dự án nhà ở để tăng nguồn cung cho thị trường.

Kiểm soát, phát hiện, ngăn chặn và xử lý nghiêm các hành vi vi phạm trong hoạt động đầu giá quyền sử dụng đất đảm bảo đúng pháp luật.

Có biện pháp quản lý, ngăn chặn việc chia tách, “phân lô, bán nền” tại các

khu vực chưa được phép đầu tư, thiếu hệ thống hạ tầng; tăng cường kiểm soát hoạt động của các sàn giao dịch bất động sản, các tổ chức, cá nhân hành nghề môi giới bất động sản; chấn chỉnh hành vi mua bán trao tay, “thổi giá” gây nhiễu loạn thông tin thị trường bất động sản.

Rà soát các dự án có sử dụng đất nhưng chậm triển khai, để hoang hóa, sử dụng sai mục đích, lãng phí đất đai; trên cơ sở đó phối hợp với cơ quan liên quan xem xét, hướng dẫn xử lý theo thẩm quyền và quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật khác liên quan để đưa quỹ đất vào sử dụng hiệu quả, định hướng phát triển phù hợp với nhu cầu thực tế của xã hội.

Theo dõi chặt chẽ, kịp thời, nắm bắt thông tin, tình hình diễn biến của thị trường và thực hiện các biện pháp xử lý kịp thời để bình ổn thị trường, không để xảy ra tình trạng sốt giá và “bong bóng” bất động sản trên địa bàn.

Tăng cường kiểm tra, thanh tra đồng thời xử lý nghiêm với các trường hợp vi phạm về pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về đất đai, pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan (nếu có).

Ưu tiên phát triển phân khúc nhà ở thương mại bình dân, nhà ở xã hội để đáp ứng nhu cầu lớn về nhà ở cho người thu nhập thấp, đặc biệt cho các đối tượng rất khó khăn về nhà ở như nhóm người lao động nhập cư được thuê, góp phần hạn chế việc xây dựng nhà không phép, trái phép. Để thực hiện giải pháp nói trên cần thực hiện giải pháp xây dựng nhà ở thương mại theo hình thức nhà chung cư, phấn đấu đạt chỉ tiêu khoảng 20-40% nhà ở thương mại tăng thêm.

Tổ chức triển khai thực hiện cơ chế, chính sách được dành 20% tổng diện tích đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (bao gồm cả dự án sử dụng quỹ đất 20%) để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại nhằm bù đắp chi phí đầu tư, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội và giảm kinh phí dịch vụ quản lý, vận hành nhà ở xã hội sau khi đầu tư (theo quy định tại Khoản 8, Điều 1, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ).

c) Giải pháp cải cách thủ tục hành chính, thủ tục đầu tư

Tiếp tục cải cách thủ tục hành chính trong việc đầu tư xây dựng nhà ở theo hướng đơn giản hóa thủ tục, dễ thực hiện và rút ngắn thời gian, phát huy tích cực vai trò của Bộ phận một cửa, một cửa liên thông, kịp thời xử lý, tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc liên quan đến việc chấp thuận chủ trương, cho phép đầu tư, thẩm định thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật, giao đất, cấp phép xây dựng... nhằm tạo điều kiện cho các nhà đầu tư thực hiện nhanh chóng các dự án phát triển nhà ở, khu đô thị và khu dân cư trên địa bàn.

Tạo điều kiện về thủ tục cấp phép xây dựng, giảm thiểu thời gian thực hiện

các thủ tục để khuyến khích các tổ chức, cá nhân tham gia đầu tư phát triển nhà ở. Bổ sung cơ chế phối hợp giữa các đơn vị liên quan, rà soát các dự án không khả thi và xử lý triệt để tình trạng không phép, trái phép.

Nghiên cứu cắt giảm các thủ tục, thời gian thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai, đầu tư, xây dựng, bất động sản.

Thủ tục hành chính cần cải cách theo hướng phát triển công nghệ 4.0

CHƯƠNG V: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

5.1. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, thị xã

- Tổ chức, chỉ đạo triển khai thực hiện Chương trình phát triển nhà ở và thực hiện quản lý Nhà nước về nhà ở trên địa bàn. Tổng hợp kết quả thực hiện chương trình, kế hoạch phát triển nhà trên địa bàn và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở Xây dựng định kỳ theo quy định.

- Trên cơ sở Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh, phối hợp với Sở Xây dựng và các sở, ban, ngành thực hiện lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch phát triển đô thị, nông thôn để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở trên địa bàn, đặc biệt là nhà ở xã hội, nhà ở cho các đối tượng có thu nhập thấp, người nghèo và các đối tượng chính sách xã hội để thực hiện Chương trình phát triển nhà ở của địa phương.

- Phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường lập và thực hiện quy hoạch xây dựng các khu nhà ở, khu đô thị trên địa bàn, lập kế hoạch tổ chức thực hiện Chương trình phát triển nhà ở của địa phương 05 năm và hàng năm. Đăng ký danh mục dự án thuộc Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh gửi về Sở Xây dựng trước ngày 30 tháng 10 hàng năm để phục vụ xây dựng Kế hoạch phát triển nhà ở năm kế tiếp của tỉnh.

- Chủ trì trong việc giải phóng mặt bằng, quản lý quỹ đất phát triển nhà ở, đặc biệt là quỹ đất 20% phát triển nhà ở xã hội; quản lý thực hiện các dự án phát triển nhà ở trên địa bàn.

- Thường xuyên cập nhật, báo cáo về công tác cấp phép xây dựng trên địa bàn hàng năm.

- Nghiêm túc triển khai thực hiện báo cáo, cung cấp thông tin, duy trì hệ thống thông tin dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022 của Chính phủ và Quy chế phối hợp thực hiện chế độ báo cáo thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản của tỉnh theo quy định.

- Tổng hợp, báo cáo kết quả thực hiện việc hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng chính sách của các xã trên địa bàn (gồm số hộ gia đình đã được hỗ trợ, số nhà ở đã được xây dựng mới hoặc sửa chữa, số tiền hỗ trợ đã cấp cho các hộ gia đình, số tiền huy động được từ các nguồn khác, các khó khăn, vướng mắc, kiến nghị trong quá trình thực hiện);

- Tham mưu, đề xuất các giải pháp, cơ chế chính sách để thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh.

5.2. Trách nhiệm của các Sở, ban, ngành

5.2.1. Trách nhiệm của Sở Xây dựng

- Tổ chức triển khai thực hiện Chương trình phát triển nhà ở; tham mưu, đề xuất UBND tỉnh đưa chỉ tiêu phát triển nhà ở, đặc biệt là chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh và các huyện, thành phố, thị xã trong từng thời kỳ và hàng năm để triển khai thực hiện; chỉ đạo, điều hành và kiểm điểm kết quả thực hiện theo định kỳ.

- Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành liên quan và UBND các huyện, thành phố, thị xã xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm và hàng năm trình UBND tỉnh phê duyệt.

- Hướng dẫn, tham gia ý kiến vào các đồ án quy hoạch dự án nhà ở và khu đô thị của các địa phương để bố trí quỹ đất phát triển từng loại nhà ở trên phạm vi địa bàn quản lý.

- Tổng hợp, báo cáo kết quả thực hiện việc hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng chính sách của các xã trên địa bàn (gồm số hộ gia đình đã được hỗ trợ, số nhà ở đã được xây dựng mới hoặc sửa chữa, số tiền hỗ trợ đã cấp cho các hộ gia đình, số tiền huy động được từ các nguồn khác, các khó khăn, vướng mắc, kiến nghị trong quá trình thực hiện).

- Kiểm tra đôn đốc việc thực hiện Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở của các địa phương.

- Chủ trì, phối hợp với UBND cấp huyện và các sở, ngành có liên quan triển khai thực hiện Chương trình phát triển nhà ở; hướng dẫn, đôn đốc và giải quyết những khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện; tổng hợp báo cáo kết quả thực hiện Chương trình, Kế hoạch với HĐND, UBND tỉnh, Bộ Xây dựng định kỳ và đột xuất theo yêu cầu.

- Phối hợp tham gia ý kiến vào hồ sơ đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án phát triển nhà ở, khu đô thị theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở và các Nghị định, Thông tư hướng dẫn có liên quan.

- Công bố công khai, minh bạch Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở, quy hoạch xây dựng các khu nhà ở, khu đô thị, các dự án phát triển nhà ở; hướng dẫn việc triển khai, cơ chế chính sách phát triển nhà ở, quỹ đất để phát triển nhà ở trên cổng thông tin điện tử của tỉnh và của sở.

5.2.2. Sở Tài nguyên và Môi trường

Chủ trì tham mưu UBND tỉnh xây dựng quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất hàng năm cho phù hợp với Chương trình phát triển nhà ở được duyệt;

Chủ trì rà soát lại quỹ đất đã giao cho các chủ đầu tư để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi những dự án chậm triển khai hoặc không thực hiện để giao cho các chủ đầu tư khác thực hiện đáp ứng yêu cầu tiến độ.

Chủ trì nghiên cứu và trình UBND tỉnh ban hành hướng dẫn thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng trên địa bàn tỉnh.

5.2.3. Sở Kế hoạch và Đầu tư

Phối hợp với Sở Xây dựng tham mưu UBND tỉnh xem xét, bổ sung các chỉ tiêu phát triển nhà ở vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương 5 năm và hằng năm;

Phối hợp với Sở Tài chính tham mưu cân đối nguồn vốn đầu tư công hằng năm và trung hạn cho các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân theo chủ trương đầu tư được duyệt.

5.2.4. Sở Tài chính

Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư xây dựng dự toán ngân sách hàng năm đối với các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật về ngân sách nhà nước;

Phối hợp với Sở Xây dựng thẩm định hồ sơ phương án giá về khung giá, giá cho thuê, thuê mua, bán nhà ở xã hội đối với dự án được đầu tư từ ngân sách Nhà nước theo quy định của pháp luật về lĩnh vực giá;

Chủ trì phối hợp cùng cơ quan, đơn vị liên quan hướng dẫn việc thu nộp, quản lý, sử dụng số tiền đối với giá trị quỹ đất 20% tại các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mới;

Thẩm định phương án đấu giá bán tài sản công đối với cơ sở nhà đất thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

5.2.5. Sở Lao động, Thương binh và Xã hội

Chủ trì, phối hợp với các Sở, ban ngành liên quan, UBND huyện, tỉnh, Mặt trận tổ quốc tỉnh hàng năm tổ chức rà soát thống kê hộ nghèo, hộ cận nghèo để làm căn cứ xác định nhu cầu về nhà ở để xây dựng kế hoạch hỗ trợ;

Phối hợp với các Sở Xây dựng, Sở Tài chính trong việc xác định đối tượng cán bộ, công chức viên chức và người lao động được thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội.

5.2.6. Sở Nội vụ

Chủ trì phối hợp với các cơ quan có liên quan thẩm định phương án kiện toàn tổ chức bộ máy quản lý và phát triển nhà của tỉnh, đảm bảo đủ điều kiện và năng lực thực hiện Chương trình phát triển nhà ở trình UBND tỉnh xem xét, quyết định;

Phối hợp với Sở Xây dựng và các Sở ban ngành, UBND cấp huyện trong việc xác định nhu cầu về nhà ở công vụ phát sinh và rà soát nhu cầu về nhà ở xã hội của đối tượng cán bộ, công chức, viên chức.

5.2.7. Sở Giao thông - Vận tải

Phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan, đơn vị có liên quan trong việc lập quy hoạch hệ thống hạ tầng giao thông đô thị, nông thôn gắn với việc khai thác quỹ đất để tạo quỹ đất phát triển nhà ở phù hợp với quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh.

5.2.8. Ban Quản lý Các Khu công nghiệp tỉnh

Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan có liên quan đánh giá, xác định nhu cầu về nhà ở của công nhân, người lao động làm việc tại các khu công nghiệp để có cơ sở lập và triển khai các dự án phát triển nhà ở dành cho công nhân khu công nghiệp.

5.2.9. Chi nhánh Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh

Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Lao Động Thương binh và Xã hội tham gia quản lý nguồn vốn và quản lý việc sử dụng nguồn vốn để phát triển nhà ở xã hội;

Thực hiện huy động tiền gửi tiết kiệm của hộ gia đình, cá nhân trong nước có nhu cầu mua, thuê mua nhà ở xã hội để cho các đối tượng này vay với lãi suất ưu đãi và thời hạn vay dài hạn sau một thời gian gửi tiết kiệm nhất định.

5.3. Trách nhiệm của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc và các đoàn thể

Tổ chức tuyên truyền, vận động các tổ chức, nhân dân phối hợp, tham gia thực hiện Chương trình phát triển nhà ở, đặc biệt là tham gia hỗ trợ, xây dựng nhà ở cho hộ nghèo, hộ gia đình chính sách.

5.4. Ban chỉ đạo chính sách nhà ở và thị trường bất động sản

Ban chỉ đạo chính sách nhà ở và thị trường bất động sản tỉnh có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân tỉnh đôn đốc, kiểm tra, hướng dẫn các Sở, ngành và địa phương thực hiện các cơ chế, chính sách về nhà ở và việc triển khai thực hiện Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh giai đoạn đến năm 2030, định hướng đến năm 2045.

5.5. Trách nhiệm của Chủ đầu tư các dự án đầu tư xây dựng nhà ở

- Tổ chức xây dựng và triển khai các dự án đảm bảo chất lượng, hiệu quả, chấp hành đúng các nội dung quy hoạch đã được phê duyệt. Hạn chế tối đa việc điều chỉnh quy hoạch đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Đảm bảo nguồn vốn để đầu tư xây dựng dự án đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, thực hiện dự án theo đúng tiến độ, kế hoạch đã được phê duyệt.

- Đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản, mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở theo đúng quy định của pháp luật về xây dựng, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản và các quy định khác có liên quan.

- Báo cáo đầy đủ thông tin về dự án bất động sản theo quy định tại Nghị định số 44/2022/NĐ-CP của Chính phủ của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về xây dựng, quản lý, sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

KẾT LUẬN

Về cơ bản, Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đắk Lắk giai đoạn 2021-2030, định hướng đến năm 2045 đã nêu lên sự cần thiết để xây dựng chương trình, đồng thời đã phân tích đánh giá thực trạng về nhà ở, thực trạng về quản lý nhà ở. Từ đó, dự báo các nhu cầu về nhà ở cho từng nhóm đối tượng và đưa ra các nhóm giải pháp để thực hiện.

Nội dung Chương trình đã cụ thể hóa điều chỉnh các chỉ tiêu tổng số căn hộ và tổng diện tích sàn cần đầu tư xây dựng theo từng loại hình nhà. Theo đó là căn cứ triển khai xây dựng Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 05 năm để cụ thể hóa các chỉ tiêu phát triển nhà ở cụ thể cho từng năm, từng địa phương.

Trên cơ sở diện tích sàn nhà ở cần đầu tư xây dựng theo từng loại hình nhà ở trong từng giai đoạn đến năm 2045, xác định được nguồn vốn cần thiết để thực hiện Kế hoạch, trong đó phân rõ từng loại nguồn vốn: vốn ngân sách Trung ương, ngân sách tỉnh, vốn của doanh nghiệp, vốn của người dân. Tuy nhiên, việc đảm bảo các nguồn lực theo dự báo là điều kiện tiên quyết để Chương trình đạt kết quả mong muốn.

Chương trình phát triển nhà ở là một trong những nhiệm vụ trọng tâm của tỉnh, là cơ sở để các địa phương, cơ quan có liên quan triển khai thực hiện các nhiệm vụ trong công tác phát triển nhà ở thương mại, nhà ở công vụ, giúp giải quyết tốt nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng xã hội; đảm bảo an sinh xã hội; góp phần chỉnh trang, phát triển đô thị, nông thôn mới; góp phần kích cầu sản xuất, phát triển thị trường bất động sản.

Đặc biệt Chương trình đã đề xuất các giải pháp phát triển nhà ở đảm bảo phù hợp với cơ chế, góp phần phát triển bền vững thị trường bất động sản nhà ở đồng thời có chính sách hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội. Các giải pháp này là cơ sở quan trọng để tiếp tục nghiên cứu, đề xuất cơ chế, chính sách phù hợp và sát với thực tế về quản lý và phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

PHỤ LỤC 1: DANH MỤC DỰ ÁN NHÀ Ở ĐANG TRIỂN KHAI

(Bao gồm các dự án nhà ở đã chấp thuận chủ trương đầu tư)

1. Dự án nhà ở thương mại đang triển khai trên địa bàn tỉnh

Stt	Tên dự án	Địa điểm thực hiện dự án	Diện tích đất (ha)	Diện tích đất ở (ha)	Ghi chú
1. Thành phố Buôn Ma Thuột			421,51	148,67	
1	Khu phức hợp đa chức năng, phường Tân An.	161 Nguyễn Chí Thanh, Phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột	4,86	2,14	Quyết định số 2545/QĐ-UBND
2	Khu đô thị dân cư Km7, phường Tân An.	Phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột	49,4	19,73	Quyết định số 445/QĐ-UBND ngày 25/2/2021
3	Khu đô thị sinh thái văn hóa, du lịch dân tộc Đắk Lắk	Phường Tân An và xã Ea Tu, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.	46,07	11,4	Quyết định số 539/QĐ-UBND ngày 12/3/2021
4	Khu dân cư Hà Huy Tập, phường Tân An thuộc khu đô thị phía Bắc đường vành đai phía Tây.	Phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột	19,5	8,61	Quyết định số 1224/QĐ-UBND ngày 04/6/2018 và Quyết định số 1762/QĐ-UBND ngày 02/8/2018
5	Đô thị sinh thái văn hóa cà phê Suối Xanh, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk	Nằm phía Tây Bắc thành phố BMT, thuộc phường Tân Lợi và một phần các phường: Thắng Lợi, Thành Công và xã cư Ebur	45,5	12,50	Quyết định số 1865/QĐ-UBND ngày 14/8/2018
6	Khu trung tâm phường Tân Hòa, thành phố Buôn Ma Thuột	phường Tân Hòa, thành phố Buôn Ma Thuột	178,0	63,05	
7	Dự án Nhà ở thương mại Đoàn Kết	Tại thửa đất số 11, tờ bản đồ số 26, phường Tân Lập, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk	0,3	0,28	Quyết định số 3386/QĐ-UBND ngày 08/12/2017

Stt	Tên dự án	Địa điểm thực hiện dự án	Diện tích đất (ha)	Diện tích đất ở (ha)	Ghi chú
8	Khu đô thị Tổ dân phố 8, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột	phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột	19,3	7,25	
9	Khu đô thị dịch vụ Cụm công nghiệp Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột	phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột	22,7	10,56	Quyết định số 2601/QĐ-UBND ngày 13/9/2022
10	Khu tập thể Công ty Cổ Phần vận tải ô tô Daklak, phường Tân Thành.	phường Tân Thành, thành phố Buôn Ma Thuột	0,7	0,37	
11	Khu nhà ở tại phường Tân Lợi	phường Tân Lợi	3,9	23,60	Quyết định số 2337/QĐ-UBND ngày 07/10/2014
12	Tổ hợp Trung tâm thương mại - Khách sạn - nhà ở	02 Mai Hắc Đế, phường Tân Thành, thành phố Buôn Ma Thuột	4,3	1,93	Quyết định số 247/QĐ-UBND ngày 25/01/2022
2. Thị xã Buôn Hồ				-	
1	Khu nhà ở thương mại	-	29,1		
2	Khu đô thị Tây Bắc II, phường An Lạc, thị xã Buôn Hồ	Phường An Lạc, thị xã Buôn Hồ	27,0	13,16	
3	Khu đô thị Đông Nam, phường An Lạc	Phường An Lạc, thị xã Buôn Hồ	19,1		
3. Huyện Krông Bông					
1	Khu dân cư tổ dân phố 5, thị trấn Krông Kmar, huyện Krông Bông.	Tổ dân phố 5, thị trấn Krông Kmar, huyện Krông Bông.	13,76	4,8	
2	Khu dân cư Tổ dân phố 3, thị trấn Krông K'Mar	Tổ dân phố 3, thị trấn Krông K'Mar	5,65	3,08	
3	Khu dân cư Tổ dân phố 4, thị trấn Krông Kmar	Tổ dân phố 4, thị trấn Krông Kmar	5,13	2,89	

Stt	Tên dự án	Địa điểm thực hiện dự án	Diện tích đất (ha)	Diện tích đất ở (ha)	Ghi chú
4 . Huyện Krông Búk					
1	Khu trung tâm đô thị cơ quan hành chính huyện huyện Krông Búk	Huyện Krông Búk – T. Đăk Lăk.	101.00	17,53	
5. Huyện Ea H'Leo					
1	Khu trung tâm phía bắc huyện Ea H'Leo	Phía bắc huyện Ea H'Leo	500,53	66,09	
2	Khu dân cư đô thị trung tâm Hành chính, văn hoá – Thể dục, thể thao, thị trấn Ea Drăng, Ea H'Leo (GĐ1)	Thị trấn Ea Drăng, Ea H'Leo	30		Quyết định số 982/QĐ-UBND, ngày 01/4/2019 của UBND huyện Ea H'Leo.

2. Dự án nhà ở xã hội và tái định cư đang triển khai trên địa bàn tỉnh

Stt	Tên dự án	Địa điểm thực hiện dự án	Diện tích đất (ha)	Diện tích đất ở (ha)	Ghi chú
1. Thành phố Buôn Ma Thuột			340,13	124,6	
Quỹ đất 20% dự án nhà ở thương mại, khu đô thị để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội					
1	Tổ hợp trung tâm thương mại - Khách sạn - Nhà ở	phường Tân Thành, thành phố Buôn Ma Thuột	4,26	0,39	Quyết định số 247/QĐ-UBND ngày 25/01/2022
2	Khu phía Đông đường Võ Văn Kiệt, Phường Khánh Xuân.	Đường Võ Văn Kiệt, Phường Khánh Xuân.	281,61	120,05	
3	Khu phức hợp đa chức năng, phường Tân An.	Phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột	4,86	2,14	Quyết định số 2545/QĐ-UBND
4	Khu đô thị dân cư Km7, phường Tân An.	Phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột	49,40	1,97	

Stt	Tên dự án	Địa điểm thực hiện dự án	Diện tích đất (ha)	Diện tích đất ở (ha)	Ghi chú
5	Khu đô thị sinh thái văn hóa, du lịch dân tộc Đắk Lắk	Phường Tân An và xã Ea Tu, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.	46,10	2,32	Quyết định số 539/QĐ-UBND ngày 12/3/2021
6	Khu dân cư Hà Huy Tập, phường Tân An thuộc khu đô thị phía Bắc đường vành đai phía Tây.	Phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột	19,50	8,61	Quyết định số 1224/QĐ-UBND ngày 04/6/2018 và Quyết định số 1762/QĐ-UBND ngày 02/8/2018
7	Đô thị sinh thái văn hóa cà phê Suối Xanh, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Daklak	Nằm phía Tây Bắc thành phố BMT, thuộc phường Tân Lợi và một phần các phường: Thắng Lợi, Thành Công và xã cư Ebur	45,50	2,57	Quyết định số 1865/QĐ-UBND ngày 14/8/2018
9	Khu đô thị Tổ dân phố 8, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột	phường Tân An, thành phố BMT	19,30	7,25	
10	Khu đô thị Tây Bắc II, phường An Lạc, thị xã Buôn Hồ	Phường An Lạc, thị xã Buôn Hồ	27,00	13,16	
11	Khu đô thị dịch vụ Cụm công nghiệp Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột	phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột	22,7	10,56	
Khu tái định cư					
1	Khu đô thị sinh thái văn hóa, du lịch dân tộc Đắk Lắk	Phường Tân An và xã Ea Tu, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.	46,1	11,50	
2	Khu đô thị Tây Bắc II, phường An Lạc, thị xã Buôn Hồ	Phường An Lạc, thị xã Buôn Hồ	27	13,16	
2. Huyện Ea H'Leo					
1	Khu trung tâm phía bắc huyện Ea H'Leo	Phía bắc huyện Ea H'Leo	500,53	66,09	

PHỤ LỤC 2: VỊ TRÍ DỰ KIẾN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

Stt	Danh mục dự án	Vị trí	Quy mô dự kiến (ha)	Ghi chú
1. Thành phố Buôn Ma Thuột				
1	Khu đô thị mới Đồi Thủy Văn và Trung tâm thể dục thể thao thành phố Buôn Ma Thuột	Thuộc địa bàn phường Tự An và phường Tân Lập.	110,23	Quyết định số 260/QĐ-UBND ngày 26/01/2022
2	Khu phía Đông đường Võ Văn Kiệt, Phường Khánh Xuân, thành phố Buôn Ma Thuột	Phường Khánh Xuân, thành phố Buôn Ma Thuột	100,04	Quyết định số 264/QĐ-UBND ngày 10/02/2022
3	Khu trung tâm phường Tân Hòa, thành phố Buôn Ma Thuột	Phường Tân Hòa, thành phố Buôn Ma Thuột	56,27	Quyết định số 264/QĐ-UBND ngày 10/02/2022
4	Khu Km5 phường Tân Lập, thành phố Buôn Ma Thuột	phường Tân Lập, thành phố Buôn Ma Thuột	476,67	Quyết định số 2768/QĐ-UBND ngày 05/10/2017
2. Thị xã Buôn Hồ				
1	Quy hoạch chi tiết 1/500 khu trung tâm thương mại, khu dân cư An Bình và Đạt Hiếu	Phường An Bình, Đạt Hiếu	19,5	
2	Quy hoạch chi tiết 1/500 khu trung tâm dân cư phường Thiện An	Phường Thiện An	19,9	
3	Quy hoạch chi tiết 1/500 khu đô thị Tây Bắc I phường An Lạc, TX Buôn Hồ	Phường An Lạc	28	
3. Huyện Cư M'gar				
1	Khu dân cư nông thôn kết hợp du lịch sinh thái xã Ea Kpam và xã Cư M'gar, huyện Cư M'gar.	Xã Ea Kpam	51,07	
2	Khu dân cư phía tây đồi Cư H'lăm Thị trấn Ea Pók.	và Cư M'gar	60	
3	Khu dân cư đường Nguyễn Thị Minh Khai.	Thị trấn Ea Pók.	13,5	
4	Điểm dân cư NT xã	Thị trấn Quảng phú	1,3	

Stt	Danh mục dự án	Vị trí	Quy mô dự kiến (ha)	Ghi chú
	Cuôr đăng(điểm 1)			
5	Điểm dân cư NT xã Cuôr đăng(điểm 2)	xã Cuôr đăng	28,6	
6	Điểm dân cư NT xã Ea Đơng(điểm 1)	xã Cuôr đăng	30	
7	Điểm dân cư NT xã Ea Đơng(điểm 2)	Ea Đơng	20	
8	Điểm dân cư NT xã Ea Kpam(điểm 1)	Ea Đơng	25	
9	Điểm dân cư NT xã Ea Kpam(điểm 2)	Ea Kpam	19	
10	Điểm dân cư NT xã Ea Tul	Ea Kpam	50	
11	Khu dân cư đổi Nguyễn Bình, TT Ea Pôk.	Ea Tul	1,6	
4. Huyện Ea H'Leo				
1	Khu dân cư đô thị tổ dân phố 9, 10, thị trấn Ea Drăng, Ea H'Leo	Thị trấn Ea Drăng, Ea H'Leo	27,08	
2	Khu dân cư đô thị trung tâm Hành chính, văn hoá – Thể dục, thể thao, thị trấn Ea Drăng, Ea H'Leo (GD2)	Thị trấn Ea Drăng, Ea H'Leo	46	
3	Điểm dân cư nông thôn, thôn 2 – xã Ea Khal (khu vực trường THPT Võ Văn Kiệt), huyện Ea H'Leo	Xã Ea Khăl, Ea H'Leo	30,8	
4	Khu dân cư đô thị tổ dân phố 4, thị trấn Ea Drăng, huyện Ea H'Leo	Thị trấn Ea Drăng, Ea H'Leo	15	
5	Khu dân cư đô thị ven hồ thị trấn Ea Drăng, huyện Ea H'Leo (TDP14)	Thị trấn Ea Drăng, Ea H'Leo	37	
6	Khu dân cư nông thôn trung tâm xã Cư A Mung, huyện Ea H'Leo	Xã Cư A Mung, Ea H'Leo	30,2	
7	Khu dân cư nông thôn trung tâm xã Ea Tir, huyện Ea H'Leo	Xã Ea Tir, Ea H'Leo	30,5	

Stt	Danh mục dự án	Vị trí	Quy mô dự kiến (ha)	Ghi chú
8	Khu sinh thái nghỉ dưỡng quần thể hồ Thủy tùng.	Xã Ea Ral, Ea H'Leo	50	
9	Khu nghỉ dưỡng, sinh thái kết nối chuỗi du lịch nghỉ dưỡng tại Hồ Ea H'Leo1	Xã Ea H'Leo, Ea H'Leo	80	
10	Khu chức năng phát triển đô thị, phân khu trung tâm phía Bắc huyện Ea H'Leo	Xã Ea H'Leo, Ea H'Leo	230	
11	Khu nghỉ dưỡng, sinh thái nông trại (Stay Home), kết hợp thưởng thức văn hóa Tây Nguyên - Tây Bắc	Xã Dliê yang, Ea H'Leo	50	
5. Huyện Ea Kar				
1	Khu đô thị Meyhome - Ea Kar	thôn 9, xã Ea Đar	71,2	
2	Khu biệt thự ven hồ Ea Knop	thôn 8, xã Ea Đar	0	
3	Khu TMDV du lịch sinh thái ven hồ Ea Knop	thôn 4, xã Ea Đar	0	
4	Khu nhà ở mật độ thưa Thôn 15 -Ea Đar	xã Ea Đar	0	
5	Khu dân cư thôn 9 Ea Đar	xã Ea Đar	0	
6	Khu nhà ở biệt thự sinh thái ven hồ Ea Knop	Thị trấn Ea Knóp	0	
7	Dự án khu nhà ở và TM DV phía bắc QL 26	Xã Ea Tih	0	
8	Dự án khu nhà ở và công trình công cộng phía nam QL26	Xã Ea Tih	0	
9	Khu dân cư thương mại	Thôn 7 xã Cư Ni	0	
10	Khu dân cư thương mại	Thôn 12 xã Cư Ni	0	
11	Dự án khu thương mại phía tây hồ	Thôn Ninh Thanh xã Ea Kmút	0	

Stt	Danh mục dự án	Vị trí	Quy mô dự kiến (ha)	Ghi chú
12	Dự án trục thương mại, Điểm nhấn Hồ Ea Kar	Thôn Ninh Thanh xã Ea Kmút	0	
13	Khu thương mại - dịch vụ Đồi 500 phía Đông hồ Ea Kar	Thôn Ninh Thanh xã Ea Kmút	0	
14	Khu thương mại - dịch vụ phía Đông hồ Ea Kar	Thôn Ninh Thanh xã Ea Kmút	0	
15	Dự án khu dân cư TMDV và dạy nghề Ea Ô	Thôn 10 xã Ea Ô	0	
5	Dự án khu dân cư TMDV xã Xuân Phú	Xã Xuân Phú	0	