



ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN

**ĐIỀU CHỈNH CHƯƠNG TRÌNH
PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TỈNH NINH THUẬN
GIAI ĐOẠN 2021-2030**



NĂM 2022

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

ĐIỀU CHỈNH CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở
TỈNH NINH THUẬN GIAI ĐOẠN 2021-2030

CHỦ ĐẦU TƯ
SỞ XÂY DỰNG
TỈNH NINH THUẬN

ĐƠN VỊ THỰC HIỆN
CÔNG TY TNHH QUẢN LÝ
XÂY DỰNG VÀ ĐÔ THỊ MIỀN NAM

Nguyễn Trí Hùng

NĂM 2022

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	7
1. Sự cần thiết phải Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Ninh Thuận giai đoạn 2021 - 2030	7
2. Các căn cứ xây dựng Điều chỉnh Chương trình	8
3. Mục tiêu, yêu cầu	9
4. Phạm vi nghiên cứu	10
5. Phương pháp thực hiện	10
CHƯƠNG I.....	12
KHÁI QUÁT ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, KINH TẾ - XÃ HỘI TỈNH NINH THUẬN	12
1. Đặc điểm tự nhiên của tỉnh Ninh Thuận	12
1.1. Vị trí địa lý.....	12
1.2. Đặc điểm địa hình, đất đai.....	13
1.3. Đặc điểm khí hậu.....	15
2. Đặc điểm xã hội.....	19
2.1. Đơn vị hành chính	19
2.2. Đặc điểm phân bố dân cư và mật độ dân số.....	20
2.3. Lao động.....	23
2.4. Dân tộc.....	25
2.5. Yếu tố văn hóa khác	27
3. Điều kiện kinh tế và xu hướng phát triển	28
3.1. Tình hình kinh tế	28
3.2. Cơ cấu và hướng chuyển dịch kinh tế	30
3.3. Mức sống của người dân	32
3.4. Về thu hút đầu tư	34
CHƯƠNG II THỰC TRẠNG NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH.....	36
1. Phân tích thực trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh.....	36
1.1. Thực trạng chung về nhà ở.....	36
1.1.1. Số lượng nhà ở.....	36
1.1.2. Diện tích bình quân đầu người	36

1.1.3. Nhà ở cho thuê.....	37
1.1.4. Chất lượng nhà ở	37
1.2. Thực trạng về kiến trúc, quy hoạch.....	40
1.2.1. Thực trạng về kiến trúc nhà ở.....	40
1.2.2. Thực trạng công tác quản lý về quy hoạch.....	40
1.3. Thực trạng về cơ sở hạ tầng	41
1.3.1. Cơ sở hạ tầng kỹ thuật	41
1.3.2. Cơ sở hạ tầng xã hội.....	43
1.4. Thực trạng nhà ở của các đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội.....	45
1.4.1. Hộ gia đình người có công với cách mạng.....	45
1.4.2. Hộ gia đình nghèo, cận nghèo khu vực nông thôn.....	46
1.4.3. Hộ gia đình thuộc khu vực nông thôn thường xuyên chịu ảnh hưởng của thiên tai, biến đổi khí hậu	47
1.4.4. Người thu nhập thấp khu vực đô thị.....	48
1.4.5. Công nhân, người lao động khu công nghiệp.....	49
1.4.6. Sĩ quan, hạ sĩ quan chuyên môn kỹ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân	49
1.4.7. Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức.....	50
1.4.8. Các đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ theo quy định của Luật Nhà ở.....	50
1.4.9. Học sinh, sinh viên các học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề; học sinh trường dân tộc nội trú công lập được sử dụng nhà ở trong thời gian học tập	51
1.4.10. Hộ gia đình, cá nhân thuộc diện bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở theo quy định của pháp luật mà chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở...	52
1.5. Thực trạng công tác phát triển, quản lý nhà ở.....	52
1.5.1. Công tác phát triển nhà ở.....	52
1.5.2. Công tác quản lý nhà ở.....	53
1.6. Thực trạng thị trường bất động sản phân khúc nhà ở.....	54
2. Đánh giá chung về Chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh	55
2.1. Kết quả chung đạt được.....	55
2.2. Những tồn tại	56

2.3. Nguyên nhân.....	56
CHƯƠNG III DỰ BÁO NHU CẦU NHÀ Ở TỈNH NINH THUẬN GIAI ĐOẠN 2021 - 2030.....	58
1. Cơ sở dự báo nhu cầu nhà ở của tỉnh.....	58
1.1. Các yêu cầu khi xác định chỉ tiêu nhà ở.....	58
1.2. Cơ sở tính toán.....	58
2. Dự báo nhu cầu nhà ở.....	59
2.1. Xác định nhu cầu nhà ở.....	59
2.2. Xác định các chỉ tiêu về phát triển nhà ở.....	74
CHƯƠNG IV.....	81
QUAN ĐIỂM, ĐỊNH HƯỚNG, MỤC TIÊU, NHIỆM VỤ VÀ CÁC GIẢI PHÁP CƠ BẢN ĐỂ THỰC HIỆN CHƯƠNG TRÌNH.....	81
1. Quan điểm phát triển nhà ở.....	81
2. Định hướng phát triển nhà ở.....	82
2.1. Định hướng chung.....	82
2.2. Định hướng phát triển từng khu vực.....	83
3. Nhiệm vụ trong công tác phát triển nhà ở.....	83
4. Mục tiêu phát triển nhà ở.....	85
4.1. Mục tiêu chung.....	85
4.2. Mục tiêu phát đến năm 2025.....	85
4.3. Mục tiêu phát đến năm 2030.....	86
5. Các giải pháp thực hiện.....	87
CHƯƠNG V.....	93
TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....	93
I. TRÁCH NHIỆM CỦA UBND CÁC CẤP.....	93
II. TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BAN, NGÀNH CẤP TỈNH.....	94
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	98
1. Kết luận.....	98
2. Kiến nghị.....	98
2.1. Kiến nghị với Chính phủ.....	98
2.2. Kiến nghị với Bộ Xây dựng.....	99

DANH MỤC BIỂU ĐỒ

Biểu đồ 1. Dân số phân theo địa bàn chính tỉnh Ninh Thuận	21
Biểu đồ 2. Lao động từ 15 tuổi trở lên đang làm việc trong các ngành kinh tế tỉnh Ninh Thuận	23
Biểu đồ 3. Cơ cấu dân số theo tôn giáo.....	26
Biểu đồ 4. Tốc độ tăng trưởng GRDP tỉnh Ninh Thuận	30
Biểu đồ 5. Biểu đồ chuyển dịch cơ cấu các ngành	31
Biểu đồ 6. Thu nhập trung bình của người dân tỉnh Ninh Thuận	33
Biểu đồ 7. Tỷ lệ hộ tiếp cận đa chiều.....	34
Biểu đồ 8. Vốn đầu tư thực hiện trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận.....	34

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 1. Hiện trạng sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận	14
Bảng 2. Nhiệt độ trung bình giai đoạn 2017-2021 (°C).....	16
Bảng 3. Số giờ nắng trung bình tháng (giờ).....	17
Bảng 4. Lượng mưa trung bình tháng (mm)	17
Bảng 5. Độ ẩm tương đối trung bình tháng (%)	18
Bảng 6. Số đơn vị hành chính hiện có đến 31/12/2021	19
Bảng 7. Diện tích, dân số và mật độ dân số tỉnh Ninh Thuận năm 2021	20
Bảng 8. Dân số phân theo khu vực thành thị và nông thôn	22
Bảng 9. Lực lượng lao động trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận	24
Bảng 10: Quy mô, cơ cấu dân số các nhóm dân tộc theo huyện/TP, 2009-2019	25
Bảng 11. Kết quả tốc độ phát triển GRDP giai đoạn 2010-2021	29
Bảng 12. Vốn đầu tư trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận 2011-2021	35
Bảng 13. So sánh số lượng nhà ở giai đoạn 2016 - 2021.....	36
Bảng 14. So sánh biến động một số chỉ tiêu giai đoạn 2016 – 2020	36
Bảng 15. 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.....	38
Bảng 16. 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.....	38
Bảng 17. So sánh tỷ lệ hộ có nhà ở năm 2020 phân theo loại nhà trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận với một số tỉnh thuộc Duyên hải miền Trung.....	39
Bảng 18. Thống kê dân số toàn tỉnh giai đoạn 2009 – 2021.....	60
Bảng 19. Hiện trạng và dự báo dân số toàn tỉnh đến năm 2030	60
Bảng 20. Tổng hợp hiện trạng tổng sản phẩm GRDP toàn tỉnh giai đoạn 2010-2021	61
Bảng 21. Dự báo tăng trưởng kinh tế toàn tỉnh đến năm 2030.....	62

Bảng 22. Dự báo diện tích nhà ở bình quân đầu người đến năm 2025 và năm 2030	63
Bảng 23. Tổng diện tích nhà ở tỉnh qua các giai đoạn.....	63
Bảng 24. Khả năng tích lũy bình quân đầu người năm 2021.....	64
Bảng 25. Dự báo thu nhập bình quân đầu người theo từng nhóm thu nhập trong các giai đoạn.....	65
Bảng 26. Dự báo chi tiêu đời sống bình quân đầu người trong các giai đoạn..	65
Bảng 27. Dự báo khả năng tích lũy của các nhóm thu nhập.....	66
Bảng 28. Dự báo nhu cầu nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh	67
Bảng 29. Nhu cầu hỗ trợ nhà ở cho hộ người có công với cách mạng	67
Bảng 30. Dự báo nhu cầu cần hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo, hộ cận nghèo khu vực nông thôn.....	68
Bảng 31. Dự báo nhu cầu hỗ trợ nhà ở hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu	69
Bảng 32. Dự báo nhu cầu nhà ở cho công nhân tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp	69
Bảng 33. Dự báo nhu cầu nhà ở xã hội bố trí cho các nhóm đối tượng còn lại	71
Bảng 34. Dự báo nhu cầu nhà ở công vụ trên địa bàn tỉnh.....	72
Bảng 35. Dự báo nhu cầu nhà ở của hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	73
Bảng 37. Quỹ đất phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030	75
Bảng 38. Xuất vốn đầu tư xây dựng.....	76
Bảng 38. Nhu cầu và cơ cấu nguồn vốn đến năm 2025.....	78
Bảng 39. Nhu cầu và cơ cấu nguồn vốn đến năm 2030.....	79

DANH MỤC HÌNH ẢNH

Hình 1. Bản đồ hành chính tỉnh Ninh Thuận, tỷ lệ 1:20.000.....	13
Hình 2. Sơ đồ hiện trạng hệ thống giao thông tỉnh Ninh Thuận.....	42

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

Stt	Từ viết tắt	Diễn giải từ viết tắt
1	BDS	Bất động sản
2	DTBQ	Diện tích bình quân
3	DA	Dự án
4	GPMB	Giải phóng mặt bằng
5	KH&CN	Khoa học & Công nghệ
6	KCN	Khu công nghiệp
7	KĐT	Khu đô thị
8	KKT	Khu kinh tế
9	KTXH	Kinh tế xã hội
10	KTX	Ký túc xá
11	PTDTNT THCS	Phổ thông Dân tộc Nội trú Trung học cơ sở
12	PTDTNT THCS, THPT	Phổ thông Dân tộc Nội trú Trung học cơ sở, Trung học phổ thông
13	PTDTNT THPT	Phổ thông Dân tộc Nội trú Trung học phổ thông
14	QH	Quy hoạch
15	QHCT	Quy hoạch chi tiết
16	TĐC	Tái định cư
17	THCS	Trung học cơ sở
18	THPT	Trung học phổ thông
19	TP	Thành phố
20	TX	Thị xã
21	TĐT	Tổng điều tra
22	UBND	Ủy ban nhân dân

MỞ ĐẦU

1. Sự cần thiết phải Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Ninh Thuận giai đoạn 2021 - 2030

Ninh Thuận là tỉnh Duyên hải Nam trung bộ, tuy có nhiều khó khăn do điều kiện tự nhiên, nhưng cũng có nhiều tiềm năng và nhiều giá trị tự nhiên – văn hóa nhân văn độc đáo, có thể khai thác để phát triển kinh tế - xã hội, tham gia sâu rộng hơn vào tiến trình phát triển chung của vùng và của cả nước. Trong những năm vừa qua, nhiều chủ trương, chính sách và các dự án đầu tư đã được triển khai trên địa bàn tỉnh, tạo động lực phát triển cho nhiều khu vực, đời sống người dân được nâng cao, có nhiều chuyển biến tích cực.

Nhận thức được tầm quan trọng của nhà ở đối với đời sống và phát triển kinh tế, tỉnh Ninh Thuận đã chỉ đạo thực hiện công tác lập chương trình phát triển nhà ở. Ngày 09/4/2021, UBND tỉnh Ninh Thuận ban hành Quyết định số 14/2021/QĐ-UBND về “Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 và định hướng đến năm 2030 trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận”. Chương trình khi được ban hành đã tác động tích cực đến công tác quản lý và phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh, qua đó thúc đẩy thị trường bất động sản tỉnh phát triển phù hợp với quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, kể từ thời điểm thực hiện Chương trình đến nay, quy định của pháp luật có nhiều thay đổi như Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021 về phê duyệt chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật. Bên cạnh đó, trong thời gian gần đây, UBND tỉnh Ninh Thuận đã đẩy mạnh phát triển kinh tế - xã hội, một số đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy hoạch các điểm dân cư nông thôn... được lập mới hoặc đang trong quá trình xem xét, rà soát, đánh giá quá trình thực hiện và điều chỉnh phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội, do đó ảnh hưởng đến khu vực, vị trí phát triển nhà ở, quy mô phát triển nhà ở theo dự án tại thành phố, thị xã và các huyện. Trong khi đó, Luật đầu tư số 61/2020/QH14 quy định hồ sơ, nội dung thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương Đầu tư yêu cầu phải phù hợp với Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở được phê duyệt. Vì vậy, cần phải lập chương trình phát triển nhà ở để làm cơ sở thực hiện công tác chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án nhà ở trong giai đoạn đến năm 2030 đảm bảo phù hợp với yêu cầu thực tiễn.

Bên cạnh đó, tại Khoản 1, Điều 1, Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của luật nhà ở, có quy định về việc Việc điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển 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.”

Như vậy, việc điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở tỉnh Ninh Thuận giai đoạn 2021 - 2030 là một nhiệm vụ chính trị hết sức quan trọng và phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

2. Các căn cứ xây dựng Điều chỉnh Chương trình

2.1. Các căn cứ pháp lý áp dụng tại Trung ương

- Luật Xây dựng, ngày 18/6/2014;
- Luật Nhà ở, ngày 25/11/2014;
- Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, ngày 17/6/2020;
- 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 26/3/2021 của Chính phủ 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 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 04/QĐ-TTg ngày 10/01/2020 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đề án “An ninh kinh tế trong lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản đảm bảo an ninh xã hội”;
- Quyết định số 501/QĐ-TTg ngày 10/04/2020 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Nhiệm vụ lập Quy hoạch tỉnh Ninh Thuận thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến 2050;

- Quyết định số 241/QĐ-TTg ngày 24/02/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt kế hoạch phân loại đô thị toàn quốc giai đoạn 2021 - 2030;

- Căn cứ Quyết định số 1719/QĐ-TTg ngày 14/10/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chương trình mục tiêu quốc gia phát triển kinh tế - xã hội vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi giai đoạn 2021-2030 giai đoạn 1: từ năm 2021 đến năm 2025;

- 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;

- Chỉ thị số 03/CT-TTg ngày 25/01/2017 của Thủ tướng Chính phủ về việc đẩy mạnh và phát triển nhà ở xã hội;

- Chỉ thị số 11/CT-TTg ngày 23/4/2019 của Thủ tướng Chính phủ về một số giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh;

- Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng 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 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 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 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

2.2. Các văn bản chỉ đạo điều hành của tỉnh Ninh Thuận

- Nghị quyết số 01-NQ/ĐH ngày 29/10/2020 của Đại hội Đại biểu Đảng bộ tỉnh Ninh Thuận lần thứ XIV, nhiệm kỳ 2020-2025;

- Nghị quyết số 17-NQ/TU ngày 17/01/2022 của Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh khóa XIV về phát triển kinh tế biển đến 2025, định hướng đến năm 2030;

- Các tài liệu, số liệu điều tra về điều kiện tự nhiên và hiện trạng.

3. Mục tiêu, yêu cầu

3.1. Mục tiêu

- Đánh giá thực trạng nhà ở hiện nay trên địa bàn tỉnh đến năm 2021.

- 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 2030.

- 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...

3.2. Yêu cầu

- Công tác phát triển nhà ở tỉnh Ninh Thuận phải phù hợp với nhu cầu nhà ở của địa phương trong từng giai đoạn; đảm bảo tuân thủ pháp luật về nhà ở, quy hoạch, kế hoạch do các cấp phê duyệt và các văn bản quy phạm pháp luật đã ban hành.

- Chỉ tiêu phát triển nhà ở, đặc biệt là chỉ tiêu nhà ở xã hội phải được xác định là một trong những chỉ tiêu cơ bản của kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, phù hợp với từng thời kỳ điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh.

- Xác định quỹ đất để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội, nhà ở cho đối tượng có thu nhập thấp, người nghèo và các đối tượng chính sách xã hội trên địa bàn tỉnh...

4. Phạm vi nghiên cứu

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

b) Phạm vi về thời gian: Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Ninh Thuận giai đoạn 2021 - 2030

5. Phương pháp thực hiện

Từ Quý II đến Quý III năm 2022, Sở Xây dựng đã phối hợp với đơn vị tư vấn, thực hiện các công việc sau:

- Thu thập dữ liệu thứ cấp từ các Sở ban ngành, các thành phố, thị xã, huyện của tỉnh Ninh Thuận đồng thời tham khảo các tài liệu, báo cáo có liên quan. Các dữ liệu này được sử dụng trong việc phân tích, đánh giá thực trạng

phát triển kinh tế xã hội và phát triển nhà ở trong chương I và chương II của báo cáo.

- Làm việc, trao đổi chi tiết với từng thành phố, thị xã, huyện trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận để có được dữ liệu chi tiết và tìm hiểu nhu cầu phát triển nhà ở của từng địa phương. Các dữ liệu này được đánh giá, sử dụng và phân tích cho các chương I, II và III của báo cáo tổng hợp

- Trên cơ sở các dữ liệu thu thập được, đơn vị tư vấn cùng Sở Xây dựng đánh giá, lựa chọn dữ liệu phù hợp và sau đó tiến hành phân tích đánh giá thực trạng phát triển kinh tế xã hội tỉnh Ninh Thuận và phát triển nhà ở đến năm 2021. Các dữ liệu này được sử dụng trong chương I và chương II của báo cáo tổng hợp.

- Lập một số mô hình dự báo nhu cầu nhà ở trong giai đoạn 2021-2030, lựa chọn mô hình phù hợp nhất từ đó đề xuất chỉ tiêu phát triển nhà ở phù hợp với xu hướng phát triển thực tế. Phương pháp này được sử dụng trong chương III của báo cáo tổng hợp.

- Tổ chức họp lấy ý kiến góp ý, phản biện các sở ngành và đơn vị có liên quan liên quan đối với bản thảo báo cáo điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở. Phương pháp này được sử dụng với toàn bộ nội dung của báo cáo tổng hợp.

CHƯƠNG I

KHÁI QUÁT ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, KINH TẾ - XÃ HỘI TỈNH NINH THUẬN

1. Đặc điểm tự nhiên của tỉnh Ninh Thuận

1.1. Vị trí địa lý

Ninh Thuận là tỉnh Duyên hải Nam Trung bộ, đi qua tỉnh có các trục giao thông quan trọng của cả nước, quốc lộ 1A và đường sắt chạy từ phía Bắc đến phía Nam tỉnh, nối liền Ninh Thuận với các tỉnh phía Bắc, phía Nam. Quốc lộ 27A và Quốc lộ 27B nối Ninh Thuận với Lâm Đồng. Trong tương lai, đường sắt Thống Nhất (đoạn từ thành phố Hồ Chí Minh đi Nha Trang) được nâng cấp và xây mới thành đường sắt cao tốc.

Ranh giới tỉnh được giới hạn bởi toạ độ địa lý: từ 108 09'08" đến 109 14'25" kinh Đông và từ 1108'14" đến 1109' 15" vĩ Bắc. Diện tích tự nhiên toàn tỉnh là 335.534,17 ha; tiếp giáp với các tỉnh như sau:

- Phía Bắc giáp tỉnh Khánh Hoà;
- Phía Nam giáp tỉnh Bình Thuận;
- Phía Tây giáp tỉnh Lâm Đồng;
- Phía Đông giáp biển Đông.

Tỉnh Ninh Thuận được chia thành đơn vị hành chính dưới cấp tỉnh là thành phố Phan Rang-Tháp Chàm, các huyện Bác Ái, Ninh Sơn, Ninh Hải, Ninh Phước, Thuận Bắc và Thuận Nam, toàn tỉnh có 65 xã, phường, thị trấn, cụ thể: 4 xã, 3 thị trấn và 15 phường. Thành phố Phan Rang - Tháp Chàm là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa của tỉnh, cách thành phố Hồ Chí Minh 350 km, cách sân bay quốc tế Cam Ranh 60 km, cách thành phố Nha Trang 105 km và cách thành phố Đà Lạt 110 km, thuận tiện cho việc giao lưu phát triển kinh tế - xã hội.

Ngoài ra, Ninh Thuận được xác định có vị trí quan trọng về bảo vệ quốc phòng và an ninh của cả nước trong mối quan hệ với vùng Tây Nguyên và các tỉnh ở miền Trung với nhiều cơ sở quân sự đóng trên địa bàn như sân bay Thành Sơn, Đoàn Đặc công. Vị trí địa lý như trên đã tạo điều kiện thuận lợi cho Ninh Thuận phát triển sản xuất hàng hoá và mở rộng giao lưu kinh tế - xã hội với các tỉnh trong cả nước....

Hình 1. Bản đồ hành chính tỉnh Ninh Thuận, tỷ lệ 1:20.000



Nguồn: UBND tỉnh Ninh Thuận

1.2. Đặc điểm địa hình, đất đai

1.2.1. Đặc điểm địa hình

- Địa hình của tỉnh Ninh Thuận khá phức tạp, độ cao địa hình thấp dần từ Tây sang Đông và từ Tây Bắc sang Đông Nam, với 3 mặt bao bọc bởi đồi núi và 1 mặt giáp biển. Địa hình chia làm 3 dạng chính: núi cao, đồi gò bán sơn địa và đồng bằng ven biển.

Địa hình Ninh Thuận thấp dần từ Tây Bắc xuống Đông Nam, với 3 dạng địa hình chính như sau:

- Núi chiếm 63,2% diện tích tự nhiên toàn tỉnh.
- Đồi gò bán sơn địa chiếm 14,4% diện tích tự nhiên toàn tỉnh.
- Đồng bằng ven biển chiếm 22,4% diện tích tự nhiên toàn tỉnh.

Cao độ địa hình từng vùng biến thiên như sau:

- Dạng địa hình núi cao: có cao độ biến thiên từ +(200-1.200)m. Cao nhất là các đỉnh núi có đỉnh từ +(1.500-1.80)m (đỉnh E Lâm Thượng:1200m).

- Dạng địa hình chuyển tiếp giữa miền núi và đồng bằng ven biển: có cao độ biến thiên từ +(50-200)m, cao độ trung bình phổ biến từ +(80-100)m.

- Dạng địa hình đồng bằng: cao độ biến thiên từ +(10-50)m. Vùng ven biển có cao độ phổ biến là (2-5) m.

Núi cao: Toàn tỉnh có 8 đỉnh núi cao từ 1.000m trở lên so với mặt nước biển; trong đó: 06 đỉnh tại huyện Bắc Ái, 02 đỉnh huyện Ninh Hải.

1.2.2. Đặc điểm đất đai

Theo số liệu thống kê năm 2021, cho thấy tổng diện tích đất tự nhiên trên toàn địa bàn tỉnh Ninh Thuận là 335.534,17 ha. Tính đến năm 2021: Đất nông nghiệp có diện tích 290.884,88 ha, chiếm 86,69% tổng diện tích tự nhiên; Đất phi nông nghiệp 35.653,84 ha chiếm 10,63% tổng diện tích tự nhiên và đất chưa sử dụng 8.995,45 ha chiếm 2,68%.

Bảng 1. Hiện trạng sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận

Stt	Hiện trạng sử dụng đất	Năm 2017 (ha)	Năm 2018 (ha)	Năm 2019 (ha)	Năm 2020 (ha)	Năm 2021 (ha)
1	Đất nông nghiệp	279.059,73	288.504,25	287.332,14	292.327,70	290.884,88
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp	83.618,66	83.554,81	82.505,94	85.059,28	84.800,18
1.2	Đất lâm nghiệp có rừng	188.997,44	198.504,07	198.443,82	199.920,75	198.955,43
1.3	Đất nuôi trồng thủy sản	2.028,67	2.023,47	2.022,13	2.045,12	2.030,25
1.4	Đất làm muối	3.809,21	3.805,23	3.802,82	3.827,71	3.861,32
1.5	Đất nông nghiệp khác	605,75	616,67	557,43	1.474,84	1.237,70
2	Đất phi nông nghiệp	30.737,72	31.686,66	32.976,99	33.854,55	35.653,84
2.1	Đất ở	4.948,84	4.952,18	4.962,74	5.406,40	5.418,20
2.2	Đất chuyên dùng	19.512,42	20.470,50	21.756,23	22.412,51	24.303,38
2.3	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	130,41	130,41	130,70	138,26	145,09
2.4	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	869,39	868,89	878,57	860,50	858,90
2.5	Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng	5.262,93	5.250,95	5.235,03	5.023,11	4.914,53
2.6	Đất phi nông nghiệp khác	13,73	13,73	13,72	13,77	13,74
3	Đất chưa sử dụng	25.736,72	15.343,27	15.225,04	9.351,91	8.995,45
3.1	Đất bằng chưa sử dụng	4.039,53	3.625,99	3.583,13	2.902,22	2.834,11

Stt	Hiện trạng sử dụng đất	Năm 2017 (ha)	Năm 2018 (ha)	Năm 2019 (ha)	Năm 2020 (ha)	Năm 2021 (ha)
3.2	Đất đồi núi chưa sử dụng	7.851,31	7.596,30	7.528,94	5.209,67	4.972,24
3.3	Núi đá không có rừng cây	13.845,88	4.120,98	4.112,97	1.240,02	1.189,10
Tổng cộng		335.534,17	335.534,17	335.534,17	335.534,17	335.534,17

Nguồn: Sở Tài nguyên và Môi trường Ninh Thuận

- Đất nông nghiệp: Đất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh có xu hướng tăng, cụ thể: So với năm 2016 tăng 13.267,97 ha, năm 2017 tăng 3.823,46ha, năm 2018 tăng 4.995,56 ha, giảm nhẹ 1.442,82 ha so với năm năm 2019.

- Diện tích đất phi nông nghiệp: Tính đến năm 2021, diện tích đất phi nông nghiệp trên địa bàn tỉnh có mức tăng trưởng tương đối nhanh, từ năm 2017 là 30.737,72 ha tăng lên 35.653,84 ha. Đáng kể là tăng diện tích đất ở cả thành thị và nông thôn, đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp và đất có mục đích công cộng, cụ thể: Đất ở tăng 469,36 ha, đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp tăng 7,65 ha và đất có mục đích công cộng tăng 4.531,89 ha so với năm 2017. Còn đối với các loại đất như đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, đất quốc phòng an ninh, đất sông suối và mặt nước chuyên dùng và đất nghĩa trang giảm khoảng 727,80 ha.

- Diện tích đất chưa sử dụng: Từ năm 2017-2021, diện tích đất chưa sử dụng đã giảm nhanh và đáng kể diện tích đất chưa sử dụng, cụ thể đã giảm từ 25.736,72 ha xuống còn 8.995,45 ha. Năm 2016, diện tích đất này chiếm tới 7,67% trong tổng cơ cấu đất đai, thì năm 2018 con số này chỉ còn 4,54%, đến năm 2020 con số này là 2,68%.

1.3. Đặc điểm khí hậu

Nằm trong vùng khô hạn nhất cả nước, khí hậu nhiệt đới gió mùa điển hình với đặc trưng là khô nóng gió nhiều, bốc hơi mạnh từ 670 - 1.827 mm. Nhiệt độ trung bình năm 27°C. Khí hậu có 2 mùa rõ rệt: mùa mưa từ tháng 9 - 11; mùa khô từ tháng 12 - 8 năm sau. Lượng mưa trung bình năm 700 - 800 mm ở Phan Rang và tăng dần theo độ cao trên 1100 mm ở vùng miền núi. Độ ẩm không khí từ 75 - 77%. Năng lượng bức xạ lớn 160 Kcal/m². Tổng lượng nhiệt 9.500 - 10.000 °C. Số giờ nắng trung bình hàng năm trên lưu vực đạt từ 2.800-2.900 giờ. Tháng nắng nhiều nhất là tháng 3, trung bình một ngày có trên 10 giờ nắng.

Tuy có khí hậu khô nóng, nhưng Ninh Thuận, là một trong 6 tỉnh ở miền Nam có chế độ gió tốt nhất, rất thích hợp cho việc phát triển điện gió. Tốc độ đo được bình quân trong năm đạt 7,1 m/giây, ở độ cao 65m và mật độ gió từ 400-500W/m² trở lên, xem như cao nhất khu vực phía Nam. Điểm đặc biệt là Ninh Thuận ít có bão và lượng gió thổi đều trong suốt 10 tháng với tốc độ từ 6,4-9,6

m/giây (trừ 2 tháng 9 và 10 tốc độ gió là 5, 4 và 4,6 m/giây), đảm bảo ổn định cho turbin gió phát điện.

- **Nhiệt độ:** Số liệu quan trắc tại Trạm quan trắc Phan Rang cho thấy nhiệt độ giai đoạn 2016-2020 trong khoảng 26,9 - 27,7°C. Nhiệt độ thấp nhất vào tháng 2/2017 là 25,1°C và cao nhất vào tháng 6/2019 là 30,1°C.

Bảng 2. Nhiệt độ trung bình giai đoạn 2017-2021 (°C)

Năm Tháng	2017 (°C)	2018 (°C)	2019 (°C)	2020 (°C)	2021 (°C)
1	26,2	25,4	25,8	25,4	25,7
2	25,5	25,1	24,6	25,8	25,6
3	26	26,2	26,4	27,1	27,1
4	28,3	27,3	27,6	28,7	28,7
5	29,7	28,2	28,8	29,6	30,2
6	28,8	28,8	29,3	30,1	29,3
7	28,7	28	29,2	28,8	28,7
8	28,8	28,2	29,3	29,2	28,6
9	28,2	27,9	27,8	28	28,3
10	26,7	26,4	27,6	27,8	26,8
11	26,9	26,6	26,6	26,4	26,6
12	25,6	25,2	26,5	25,2	25,5
Trung bình năm	27,2	26,9	27,5	27,7	27,6

Nguồn: Đài khí tượng thủy văn tỉnh Ninh Thuận

- **Số giờ nắng:** Nắng là một yếu tố khí tượng phụ thuộc vào bức xạ mặt trời và bị chi phối bởi lượng mây trên khu vực. Khu vực tỉnh Ninh Thuận nằm sâu trong khu vực nội chí tuyến Bắc bán cầu với số giờ nắng trong năm thuộc loại cao nhất cả nước.

Số giờ nắng trung bình tại Ninh Thuận trong giai đoạn 2017-2021 khoảng 2.773 giờ, trong năm 2021 lên tới 2.694 giờ. Số giờ nắng đạt cực đại vào tháng 03/2020, với số giờ nắng là 309 giờ và đạt cực tiểu vào tháng 12/2017 với số giờ nắng là 95 giờ.

Số giờ nắng cao là điều kiện cho việc thâm canh tăng vụ phát triển cây công nghiệp và hoa màu, cũng như sản xuất muối nhưng đây cũng là yếu tố tác động đến quá trình bốc thoát hơi nước gây tổn thất lớn cho dòng chảy sông ngòi.

Bảng 3. Số giờ nắng trung bình tháng (giờ)

Tháng \ Năm	2017	2018	2019	2020	2021
1	274	152	207	234	288
2	275	195	258	275	251
3	298	261	283	291	309
4	291	243	297	304	277
5	251	217	260	277	304
6	225	262	189	271	230
7	274	188	245	223	263
8	269	250	217	255	230
9	212	248	221	178	108
10	147	158	248	238	120
11	203	163	209	199	188
12	95	181	170	291	126
Tổng số giờ nắng	2.814	2.518	2.804	3.036	2.694

Nguồn: Đài khí tượng thủy văn tỉnh Ninh Thuận

- **Lượng mưa:** Tỉnh Ninh Thuận nằm trong khu vực có lượng mưa năm thấp nhất cả nước. Giai đoạn 2017-2021, tổng lượng mưa trên địa bàn tỉnh dao động trong khoảng từ 1.426,8mm đến 1.015,2 mm. Tổng lượng mưa trong năm 2020 chỉ đạt khoảng 1.015,2 mm và phân bố không đều giữa các tháng trong năm, thấp hơn khoảng 1,4 lần so với tổng mưa trong năm 2017 (1.426,8 mm), cao hơn khoảng 1,03 lần so với năm 2018 (983 mm), cao hơn khoảng 1,2 lần so với năm 2019 (845 mm), có những tháng không mưa như các tháng 01, 03, 04 năm 2017 và các tháng 01, 02, 03, 04 năm 2021.

Bảng 4. Lượng mưa trung bình tháng (mm)

Tháng \ Năm	2017 (mm)	2018 (mm)	2019 (mm)	2020 (mm)	2021 (mm)
1	-	73,4	0,6	32,4	-
2	0,2	15,5	4,8	0,3	-
3	-	3,6	16,7	13,3	-
4	-	49,1	2,7	6,1	-
5	19,6	208,6	20,2	14,6	2,6
6	90,8	21,7	79,1	65,3	148

Năm Tháng	2017 (mm)	2018 (mm)	2019 (mm)	2020 (mm)	2021 (mm)
7	178,3	75,3	33,3	80,3	24,9
8	75,5	37,8	21,5	43,9	82,5
9	58	116,1	68,5	206,5	147,3
10	198,2	133,2	35,7	50,3	252,3
11	187,8	150,3	413	111,7	263,6
12	618,4	98,4	148,6	-	94
Tổng số	1.426,8	983,0	844,7	624,7	1.015,2

Nguồn: Đài khí tượng thủy văn tỉnh Ninh Thuận

Ghi chú: Dấu "-": Các tháng không mưa.

- Độ ẩm không khí:

Giai đoạn 2017-2020, độ ẩm không khí (RH%) trung bình năm trong tỉnh dao động trong khoảng 76 - 80%. Độ ẩm cao nhất vào tháng 4/2019 đạt 99%, thấp nhất vào 12/2019 chỉ khoảng 55%, các tháng còn lại trong năm trung bình dao động khoảng 62-92%

Bảng 5. Độ ẩm tương đối trung bình tháng (%)

Năm Tháng	2017 (%)	2018 (%)	2019 (%)	2020 (%)	2021 (%)
1	77	76	67	75	70
2	70	75	92	76	69
3	75	78	91	78	76
4	79	80	99	76	74
5	76	83	87	76	74
6	78	79	62	74	77
7	77	81	79	76	78
8	78	81	70	75	79
9	81	83	74	78	80
10	88	83	80	79	86
11	83	84	70	79	79
12	84	75	55	70	75
Trung bình năm	79	80	77	76	76

Nguồn: Đài khí tượng thủy văn tỉnh Ninh Thuận

- **Nhận xét:**

Ninh Thuận là tỉnh có địa hình phức tạp, dốc, nhiều đồi núi, nhiều sỏi đá, đất bị rửa trôi nên dinh dưỡng kém; ít mưa, bốc hơi cao, khí hậu khắc nghiệt nắng nóng quanh năm, thiên tai hạn hán thường xuyên xảy ra gây nguy cơ sa mạc hóa đất, khó khăn cho sản xuất nông nghiệp và hoạt động kinh tế xã hội khác; mạng lưới sông ngòi trên lưu vực phân bố không đều theo các vùng địa hình, sông suối tập trung nhiều ở vùng đồi núi, các sông suối nhỏ ở vùng đồng bằng hạ lưu ít và dòng chảy nhỏ, gây rất nhiều khó khăn cho việc khai thác nguồn nước phục vụ phát triển sản xuất và sinh hoạt của người dân. Sự phân bố tài nguyên nước không đồng đều theo thời gian gây ra tình trạng mất cân bằng nguồn nước cung cấp giữa hai mùa trong năm.

Mùa mưa, lượng nước mặt trên lưu vực khá dồi dào, song mùa khô thường xảy ra hiện tượng khan hiếm nguồn nước, đặt ra các vấn đề liên quan đến điều phối tài nguyên nước trên lưu vực. Tuy nhiên, bên cạnh những khó khăn, tỉnh có những mặt thuận lợi sau: Từ chính những điều kiện bất lợi như nắng nóng quanh năm, gió nhiều lại là cơ hội để phát triển năng lượng tái tạo (điện mặt trời, điện gió), là điều kiện tốt để phát triển nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, tạo ra những sản phẩm nông nghiệp đặc thù, chất lượng mà các địa phương khác trên cả nước không có được; nhờ đặc điểm dòng hải lưu gần bờ, tâm nước trời nên việc trao đổi nước biển ven bờ tốt, tạo môi trường nước biển trong sạch, giàu khoáng chất, phục vụ du lịch, nuôi trồng thủy sản, sản xuất giống thủy sản đứng đầu cả nước...

2. Đặc điểm xã hội

2.1. Đơn vị hành chính

Tỉnh Ninh Thuận có 07 đơn vị hành chính cấp huyện trực thuộc, bao gồm 01 thành phố và 06 huyện với 65 đơn vị hành chính cấp xã, bao gồm 15 phường, 03 thị trấn và 47 xã. Trong đó thành phố TP. Phan Rang - Tháp Chàm là đô thị tỉnh lỵ và là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa và khoa học kỹ thuật của tỉnh Ninh Thuận; đồng thời là đô thị hạt nhân kết nối các huyện trong tỉnh và các tỉnh lân cận, thuận lợi cho việc phát triển kinh tế-xã hội.

Bảng 6. Số đơn vị hành chính hiện có đến 31/12/2021

Stt	Đơn vị hành chính cấp huyện	Tổng số	Chia ra,		
			Phường	Thị trấn	Xã
1	TP. Phan Rang - Tháp Chàm	16	15	-	1
2	Huyện Bác Ái	9	-	-	9

Stt	Đơn vị hành chính cấp huyện	Tổng số	Chia ra,		
			Phường	Thị trấn	Xã
3	Huyện Ninh Sơn	8	-	1	7
4	Huyện Ninh Hải	9	-	1	8
5	Huyện Ninh Phước	9	-	1	8
6	Huyện Thuận Bắc	6	-	-	6
7	Huyện Thuận Nam	8	-	-	8
	Toàn tỉnh	65	15	3	47

Nguồn: Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận

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

Dân số tỉnh Ninh Thuận tính đến năm 2021 là 596.049 người, tăng 15.323 người so với năm 2015. Tỷ lệ gia tăng dân số tự nhiên giảm đều theo các năm từ năm 2015 là 11,7 ‰ đến năm 2021 giảm còn 9,79 ‰. Tỷ suất sinh thô và chết thô cũng có xu hướng giảm từ năm 2015 đến năm 2018 và tăng nhẹ trong các năm gần đây. Tỷ xuất xuất cư trong năm 2015 là 5,3 ‰, trong năm 2021 tăng đột biến lên 38,37 ‰ trong khi tỷ xuất nhập cư chỉ đạt 6,44 ‰, đến năm 2021 tỷ xuất xuất cư giảm mạnh còn 5,42 ‰.

Bảng 7. Diện tích, dân số và mật độ dân số tỉnh Ninh Thuận năm 2021

Stt	Địa phương	Diện tích tự nhiên (km ²)	Dân số (người)	Mật độ dân số (người/km ²)
1	TP. Phan Rang - Tháp Chàm	7.918,79	168.806	2.125,30
2	Huyện Bác Ái	102.184,65	31.284	30,10
3	Huyện Ninh Sơn	77.164,74	72.432	93,66
4	Huyện Ninh Hải	25.358,09	93.116	365,66
5	Huyện Ninh Phước	33.944,49	129.374	379,20
6	Huyện Thuận Bắc	32.379,47	43.632	134,51
7	Huyện Thuận Nam	56.583,94	57.405	101,29
	Toàn tỉnh	335.534,17	596.049	176,93

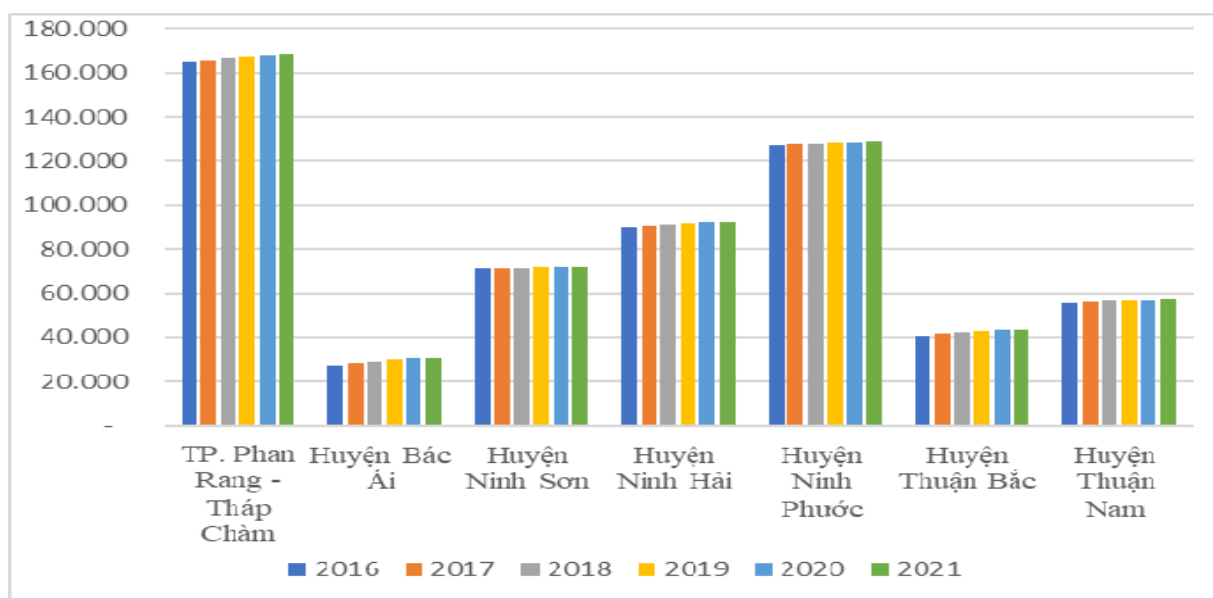
Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Ninh Thuận

Tỉnh Ninh Thuận đất không rộng, người không đông, diện tích tự nhiên chiếm 1%, nhưng dân số chỉ chiếm 0,61% so với cả nước. Tính đến hết năm 2021, mật độ dân số trung bình toàn tỉnh là 176,93 người/km², tăng 8 người so với năm 2009. Ninh Thuận thuộc nhóm tỉnh có mật độ dân số thấp, chỉ bằng 60,7% mật độ dân số chung của cả nước, xếp thứ 42/63 tỉnh/thành phố.

Như vậy, mật độ dân số của tỉnh tăng so với 10 năm trước đây và phân bố không đồng đều giữa các huyện, thành phố, tập trung chủ yếu ở thành phố, thị trấn, đồng bằng ven sông, gần các trục đường giao thông. Vùng miền núi đất rộng, người thưa, mật độ dân số khoảng 30 người/km².

Theo đó, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm có mật độ dân số cao nhất, cao hơn 70 lần so với huyện Bắc Ái, địa phương có mật độ dân số thấp nhất cả tỉnh. Cụ thể, trong đó tập trung cao nhất ở 01 đơn vị thành thị là thành phố Phan Rang - Tháp Chàm (2.125,30 người/km²) và 02 huyện Ninh Hải (365,66 người/km²), Ninh Phước (379,20 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.

Biểu đồ 1. Dân số phân theo địa bàn chính tỉnh Ninh Thuận



Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Ninh Thuận và mô hình hóa đơn vị thực hiện

Xét theo khu vực thì dân số thành thị chiếm tỷ trọng 35,8% nhưng chỉ cư trú trên phạm vi 3,6% lãnh thổ của tỉnh. Mật độ dân số khu vực thành thị là 1.750 người/km², cao gấp gần 15 lần khu vực nông thôn là 117 người/km². Thành phố Phan Rang - Tháp Chàm do đặc thù là đô thị trung tâm có số dân lớn nhất, chiếm 28,3% dân số nhưng chỉ cư trú trên phạm vi 2,4% diện tích của tỉnh, mật độ dân số rất đông, lên đến 2.125 người/km². Các huyện thuộc vùng đồng bằng là Ninh Phước, Ninh Hải có tỷ trọng dân số lớn hơn hai lần tỷ trọng diện tích, mật độ dân số khá đông, cao hơn hai lần mật độ chung của tỉnh. Các huyện còn lại thuộc vùng bán sơn địa và vùng núi đều có tỷ trọng dân số thấp hơn tỷ trọng diện tích, mật độ dân số thấp hơn mật độ chung của tỉnh, trong đó: huyện Thuận Bắc là 134 người, huyện Thuận Nam là 101 người, huyện Ninh Sơn là 93

người, huyện Bác Ái có diện tích bằng 30,6% nhưng dân số chỉ chiếm 5,2% nên mật độ dân số rất thưa, chỉ có 30 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.

Bảng 8. Dân số phân theo khu vực thành thị và nông thôn

Stt	Địa phương	Tổng số dân (người)	Trong đó, chia ra:			
			Thành thị	Tỷ lệ (%)	Nông thôn	Tỷ lệ (%)
1	TP. Phan Rang - Tháp Chàm	168.806	158.856	94%	9.950	6%
2	Huyện Bác Ái	31.284	-	0%	31.284	100%
3	Huyện Ninh Sơn	72.432	11.158	15%	61.274	85%
4	Huyện Ninh Hải	93.116	16.243	18%	76.873	82%
5	Huyện Ninh Phước	129.374	24.786	19%	104.588	81%
6	Huyện Thuận Bắc	43.632	-	0%	43.632	100%
7	Huyện Thuận Nam	57.405	-	0%	57.405	100%
Toàn tỉnh		596.049	211.043	35,41%	385.006	64,59%

Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Ninh Thuận

Đô thị là khu vực tập trung dân cư sinh sống có mật độ cao và chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực kinh tế phi nông nghiệp, là trung tâm chính trị, hành chính, kinh tế, văn hóa hoặc chuyên ngành, có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của một địa phương, bao gồm nội thành, ngoại thành của thành phố; nội thị, ngoại thị của thị xã; thị trấn.

Tốc độ đô thị hoá chịu tác động của các yếu tố: (1) Tốc độ tăng dân số tự nhiên của khu vực thành thị; (2) Sự di chuyển của dân cư từ khu vực nông thôn đến khu vực thành thị; (3) Sự tác động của các yếu tố hành chính (mở rộng, thay đổi địa giới hành chính theo các quyết định hành chính).

Trải qua hai thập kỷ, tỷ lệ dân số thành thị của tỉnh liên tục tăng. Sau hơn 20 năm, tỷ lệ dân số thành thị tăng 12,3 điểm phần trăm, từ 23,5% năm 1999 lên

35,8% năm 2021. Tốc độ tăng dân số thành thị bình quân năm giai đoạn 2009-2021 chỉ đạt 0,35%/năm, thấp hơn tốc độ tăng dân số thành thị của giai đoạn 1999-2020 (5,54%/năm).

Tỷ lệ đô thị hóa của tỉnh Ninh Thuận còn rất chậm và đang có xu hướng giảm dần theo các năm. Tỷ lệ dân số đô thị giảm từ 35,88% trong năm 2015 xuống 35,41% trong năm 2021, xấp xỉ tỷ lệ dân số thành thị của cả nước (35%).

Theo kết quả rà soát cho thấy, Ninh Thuận đã không đạt được cả hai mục tiêu về đô thị hoá đến năm 2015 và 2021 theo Chương trình phát triển đô thị quốc gia được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt trên khía cạnh về tăng tỷ lệ dân số khu vực.

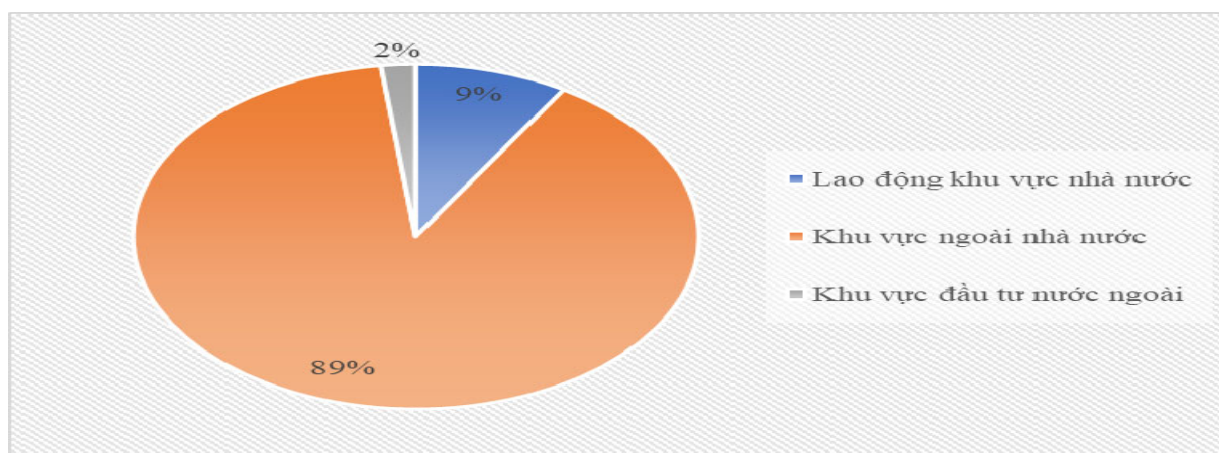
2.3. Lao động

Năm 2021, lực lượng lao động từ 15 tuổi trở lên của tỉnh đạt 328,3 nghìn người, giảm 9,8 nghìn người so với năm 2020; trong đó, lao động nam chiếm 54,8%; lao động nữ chiếm 45,2%; lực lượng lao động ở khu vực thành thị chiếm 34,4%; lực lượng lao động ở nông thôn chiếm 65,6%.

Lao động từ 15 tuổi trở lên đang làm việc trong các ngành kinh tế năm 2021 đạt 318,4 nghìn người, giảm 10,4 nghìn người so với năm 2020; trong đó, lao động khu vực nhà nước là 23,4 nghìn người, chiếm 8,9% tổng số lao động đang làm việc của tỉnh; khu vực ngoài nhà nước là 289,4 nghìn người, chiếm 90,9%; khu vực đầu tư nước ngoài là 0,6 nghìn người, chiếm 0,2%. Tỷ lệ lao động từ 15 tuổi trở lên đang làm việc đã qua đào tạo có bằng cấp, chứng chỉ đạt 16,2%; trong đó, lao động đã qua đào tạo khu vực thành thị đạt 27,1%; khu vực nông thôn đạt 10,4%.

Biểu đồ 2. Lao động từ 15 tuổi trở lên đang làm việc trong các ngành kinh tế tỉnh Ninh Thuận

Đơn vị tính: %



Nguồn: Mô hình hóa đơn vị thực hiện

Tỷ lệ thất nghiệp của lực lượng lao động trong độ tuổi năm 2020 là 3,32%, trong đó khu vực thành thị là 5,07%; khu vực nông thôn là 2,41%. Tỷ lệ thiếu việc làm của lực lượng lao động trong độ tuổi là 3,3%, trong đó khu vực thành thị là 2,1%; khu vực nông thôn là 3,9%.

Nguồn nhân lực lao động tại tỉnh Ninh Thuận khá dồi dào, theo số liệu thống kê, lực lượng lao động đang làm việc trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận năm 2021 là 318.361 người, chiếm khoảng 53,62% so với dân số toàn tỉnh. Trong đó, tỷ lệ lao động qua đào tạo không ngừng được cải thiện, tỷ lệ lao động đang làm việc qua đào tạo trong giai đoạn 2017-2021 tăng 0,6% qua đó góp phần giúp cho người lao động dần có mức thu nhập ổn định hơn và thúc đẩy các nhà đầu tư cũng như các doanh nghiệp chú ý quan tâm đầu tư sản xuất vào tỉnh vì đã chủ động được nguồn nhân lực qua đào tạo tại nơi sản xuất. Góp phần cải thiện từng bước về tình hình kinh tế chung của tỉnh.

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

Bảng 9. Lực lượng lao động trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
1	Lao động từ 15 tuổi trở lên đang làm việc (người)	319.859	327.039	328.077	328.757	318.361
2	Tỷ lệ lao động đang làm việc đã qua đào tạo (%)	15,6	15,1	17,3	18,8	16,2

Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Ninh Thuận

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.

Cơ cấu sử dụng lao động có sự chuyển dịch theo hướng tăng dần lao động tham gia vào các lĩnh vực công nghiệp và dịch vụ. Trong tỷ trọng lao động hoạt động trong các ngành kinh tế thì lao động hoạt động trong lĩnh vực nông, lâm, thủy sản giảm dần từ 50% năm 2010 xuống 49% năm 2016 và đến năm 2021 là

37%; và chuyển dịch lao động sang lĩnh vực phi nông nghiệp tăng dần từ 50% năm 2010 lên 51% năm 2016 và đến năm 2021 là 63%.

Trong 5 năm từ 2017 – 2021, lực lượng lao động trên địa bàn tỉnh tương đối 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 2022– 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.

2.4. Dân tộc

Trong tổng số 34 dân tộc sinh sống tại tỉnh Ninh Thuận, số người là dân tộc Kinh chiếm đa số (75,6%) với quy mô 446.255 người. Tỷ lệ tăng dân số bình quân năm của dân tộc Kinh giai đoạn 2009-2019 là 0,32%/năm, thấp hơn mức bình quân chung của cả tỉnh (0,44%/năm) và thấp hơn tỷ lệ tăng dân số bình quân năm của nhóm dân tộc khác (0,84%).

Trên địa bàn tỉnh chỉ có 07 dân tộc sinh sống theo cộng đồng dân cư (kể cả dân tộc Kinh), trong đó có 6 dân tộc thiểu số cư trú theo cộng đồng gồm: Dân tộc Chăm 67.517 người (11,4%); dân tộc Raglay 70.366 người (11,9%); dân tộc Cờ ho 3.333 người (0,6%); dân tộc Hoa 1.237 người (0,2%); dân tộc Nùng 528 người (0,1%); dân tộc Chu ru 546 người (0,1%); 27 dân tộc khác còn lại sống rải rác không theo cộng đồng, số lượng chỉ có 685 người (0,1%).

Bảng 10: Quy mô, cơ cấu dân số các nhóm dân tộc theo huyện/TP, 2009-2019

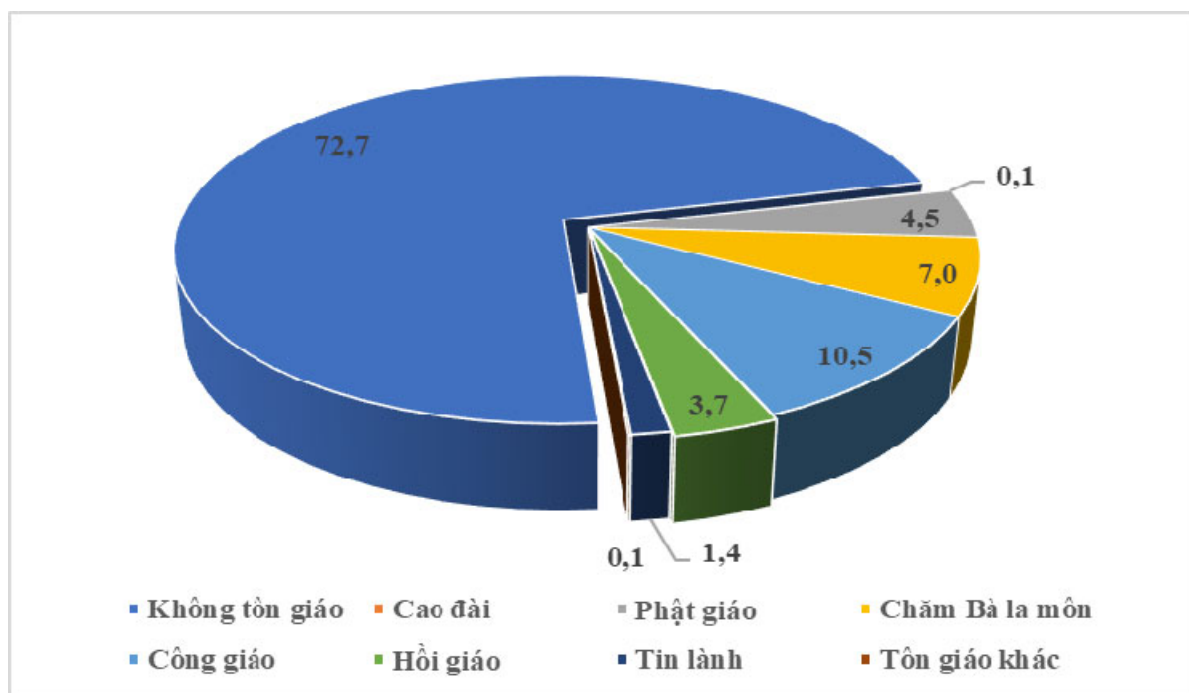
Đơn vị hành chính	Dân số (Người)				Cơ cấu dân số (%)			
	2009		2019		2009		2019	
	Dân tộc Kinh	Dân tộc khác	Dân tộc Kinh	Dân tộc khác	Dân tộc Kinh	Dân tộc khác	Dân tộc Kinh	Dân tộc khác
TP Phan Rang -TC	158.121	3.609	164.450	2.944	97,8	2,2	98,2	1,8
Huyện Bác Ái	2.551	21.753	3.649	26.949	10,5	89,5	11,9	88,1
Huyện Ninh Sơn	54.679	16.753	53.109	18.779	76,5	23,5	73,9	26,1
Huyện Ninh Hải	81.334	8.086	83.744	8.487	91	9	90,8	9,2
Huyện Ninh Phước	84.172	41.504	85.947	42.081	67	33	67,1	32,9
Huyện Thuận Bắc	12.530	25.239	13.049	30.273	33,2	66,8	30,1	69,9
Huyện Thuận Nam	39.012	15.650	42.307	14.699	71,4	28,6	74,2	25,8
TOÀN TỈNH	432.399	132.594	446.255	144.212	76,5	23,5	75,6	24,4

Nguồn: Tổng điều tra dân số và nhà ở tỉnh Ninh Thuận

Trên địa bàn tỉnh, hai dân tộc có số lượng dân cư lớn nhất và địa bàn Ninh Thuận được coi là một trong những địa bàn cư trú chủ yếu, đó là dân tộc Chăm và dân tộc Raglay. Dân tộc Chăm cư trú trên địa bàn tỉnh chiếm tỷ trọng 37,7% dân tộc Chăm của cả nước và dân tộc Raglay chiếm tỷ trọng 48,0% dân tộc Raglay của cả nước.

Biểu đồ 3. Cơ cấu dân số theo tôn giáo

Đơn vị tính: %



Nguồn: Mô hình hóa đơn vị thực hiện

Địa bàn sinh sống chủ yếu của nhóm dân tộc khác là các huyện vùng miền núi và các huyện vùng nông thôn nơi có cộng đồng người Chăm sinh sống. Tại các huyện miền núi (Bác Ái, Thuận Bắc), nhóm dân tộc khác chiếm tỷ lệ lớn trong tổng dân số, huyện Bác Ái chiếm 88,1% và huyện Thuận Bắc chiếm 69,9%; tỷ lệ nhóm dân tộc khác ở các huyện nơi có cộng đồng người Chăm sinh sống, huyện Ninh Phước chiếm 32,9%, huyện Ninh Sơn chiếm 26,1%, huyện Thuận Nam chiếm 25,8%.

Ninh Thuận là một tỉnh có nhiều loại hình tín ngưỡng và tôn giáo. Hiện nay, trên địa bàn tỉnh có các tôn giáo đang hoạt động gồm: Phật giáo, Công giáo, Bàlamôn, Hồi giáo (Bàni và Islam), Tin lành, Cao đài, Baha'i và Phật giáo Hòa Hảo. Theo thống kê số liệu đến hết năm 2021 trên địa bàn tỉnh có 226 cơ sở tôn giáo, gần 2.000 chức sắc, chức việc. Tín đồ các tôn giáo chiếm khoảng 43% dân số toàn tỉnh; trong đó, Phật giáo khoảng 88.000 người, Công giáo 86.000 người, Bàlamôn khoảng 53.000 người, Hồi giáo (Bàni và Islam) khoảng 32.000 người, Tin lành khoảng 10.000 người, Cao đài khoảng 1.700 người, Baha'i khoảng 100 người và Phật giáo Hòa hảo khoảng 20 người. Các cơ sở tôn giáo, chức sắc,

chức việc, nhà tu hành và tín đồ các tôn giáo có ở khắp các huyện, thành phố trong tỉnh.

2.5. Yếu tố văn hóa khác

Ninh Thuận là vùng đất giao thoa của nhiều nền văn hóa với nhiều di tích lịch sử, đình chùa cùng với đó là các lễ hội, làng nghề truyền thống và đến nay những giá trị về văn hóa đó vẫn được giữ gìn nguyên vẹn được các đặc trưng văn hóa của từng dân tộc, vùng miền trong tỉnh. Các di tích lịch sử nổi bật của tỉnh Ninh Thuận như: Di tích LS núi Cà Đú, di tích LS CK19, di tích lịch sử Bẫy Đá Pinăng Tắc, di tích lịch sử Đê-Pô Hỏa Xa Tháp Chàm, Căn cứ địa Bác Ái...

Đặc biệt tại Ninh Thuận có gần như còn nguyên vẹn hệ thống tháp Chăm xây dựng trong nhiều thế kỷ trước, tiêu biểu như: Tháp Pô KLông Garai ở Phan Rang, Tháp Pô Rômê ở Ninh Phước, Tháp Hòa Lai,... Mặc dù người Kinh chiếm tỷ lệ dân số lớn nhất trong các dân tộc tại Ninh Thuận với 79% nhưng số lượng các dân tộc sống trên địa bàn tỉnh rất đa dạng, bao gồm: người Chăm, Hoa, Raglai, K'ho và các dân tộc thiểu số khác. Sự phong phú về sắc tộc đã tạo cho tỉnh Ninh Thuận một nền văn hoá đa dạng về văn hoá truyền thống, tín ngưỡng, ngôn ngữ, ẩm thực... Bên cạnh đó, có nhiều lễ hội truyền thống vẫn giữ được nét riêng của trung dân tộc như: Lễ hội KaTê của người Chăm, Lễ hội RaMưWan của người Chăm hồi giáo, Lễ Bỏ Mả của tộc người Raglai, Lễ hội Ăn Đầu Lúa của tộc người Raglai, Lễ hội Pô Nai, Lễ hội Cầu Ngư, Lễ hội 16 tháng 4...

Trên địa bàn tỉnh hiện nay có 233 di tích được thống kê, phân loại gồm 46 đình, 11 đền, 85 chùa và 91 di tích khác, trong đó có 27 di tích được xếp hạng cấp tỉnh và 14 di tích được xếp hạng cấp quốc gia. Ninh Thuận có gần như còn nguyên vẹn hệ thống tháp Chăm xây dựng trong nhiều thế kỷ trước, tiêu biểu là cụm tháp Hòa Lai (Ba Tháp) xây dựng thế kỷ thứ 9, cụm tháp Po Klong Garai xây dựng thế kỷ 13 và cụm tháp Po Rome xây dựng thế kỷ 17.

Bên cạnh, các giá trị vật thể, văn hóa phi vật thể của người Chăm ở Ninh Thuận cũng phong phú với hơn 100 lễ hội diễn ra quanh năm, trong đó tiêu biểu phải kể đến là lễ hội Ka-tê tổ chức ở tháp Chăm vào tháng 7 lịch Chăm hàng năm. Đây là lễ hội dân gian đặc sắc nhất trong kho tàng văn hoá của người Chăm, phản ánh sinh hoạt của cộng đồng người địa phương.

Ngoài ra tỉnh Ninh Thuận vẫn giữ gìn và phát huy được các ngành nghề truyền thống như: Làng nghề gốm Bàu Trúc, Nghề dệt thổ cẩm Mỹ Nghiệp - Chung Mỹ, Nghề làm dưa ở Tân Sơn, Làng nghề đan lát thôn Tập Lá - Phước Chiến, Làng nghề cỏ truyền chiếu An Thạnh, Nghề làm giấy của người Raglai.

Với nền văn hoá đa dạng và phong phú, Ninh Thuận có rất nhiều điều kiện thuận lợi để phát triển du lịch, tạo nên các sản phẩm du lịch văn hoá độc đáo để thu hút du khách trong nước và quốc tế.

3. Điều kiện kinh tế và xu hướng phát triển

Kinh tế - xã hội nước ta năm 2021 diễn ra trong bối cảnh dịch viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của vi rút Corona (Covid-19) bùng phát mạnh trên phạm vi toàn cầu đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến mọi mặt kinh tế - xã hội của các quốc gia trên thế giới. Các nền kinh tế lớn đối mặt với tình trạng suy thoái sâu, tồi tệ nhất trong nhiều thập kỷ qua. Chiến tranh thương mại Mỹ - Trung diễn biến khó lường. Trong nước, bên cạnh những thuận lợi từ kết quả tăng trưởng tích cực năm 2020, kinh tế vĩ mô ổn định nhưng phải đối mặt với rất nhiều khó khăn, thách thức. Dịch Covid-19 diễn biến phức tạp làm tăng trưởng ở hầu hết các ngành, lĩnh vực chậm lại.

Trong tỉnh, năm 2021 là năm có nhiều sự kiện trọng đại, năm có ý nghĩa đặc biệt quan trọng, là năm tiến hành Đại hội Đảng các cấp, năm cuối của kế hoạch 5 năm 2017-2021 và quy hoạch 10 năm; đồng thời cũng là năm Tỉnh gặp nhiều khó khăn, thách thức, nhất là “khó khăn kép” vừa bị hạn hán gay gắt, vừa bị tác động của đại dịch Covid-19 đã ảnh hưởng sâu sắc, toàn diện đến kinh tế - xã hội của Tỉnh. Trước tình hình đó, quán triệt phương châm hành động “Kỷ cương, liêm chính, hành động, trách nhiệm, sáng tạo, hiệu quả”, ngay từ đầu năm UBND tỉnh đã bám sát và triển khai kịp thời Nghị quyết 01/NQ-CP của Chính phủ và các Nghị quyết của Tỉnh ủy, HĐND tỉnh và ban hành Quyết định số 08/QĐ-UBND ngày 08/01/2020, gồm 10 nhóm giải pháp chủ yếu với 206 nhiệm vụ cụ thể, chỉ đạo các cấp, các ngành tập trung triển khai thực hiện nghiêm túc, quyết liệt các nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội và dự toán ngân sách năm 2020 và Nghị quyết số 115/NQ-CP của Chính phủ về cơ chế chính sách đặc thù hỗ trợ tỉnh giai đoạn 2018-2023; đồng thời quyết liệt chỉ đạo chuyển hướng linh hoạt, sáng tạo trong bối cảnh khó khăn để khai thác tốt nhất lợi thế của các nhóm ngành trụ cột, các dự án động lực thay thế, tạo bút phá cho tăng trưởng kinh tế; Với tinh thần chủ động, vượt khó, phát huy nội lực của các cấp, các ngành và sự nỗ lực, đồng thuận của nhân dân và cộng đồng doanh nghiệp trong thực hiện “mục tiêu kép”, vừa tích cực phòng chống đại dịch Covid-19 và ứng phó hiệu quả hạn hán, vừa bảo đảm phát triển kinh tế - xã hội. Kết quả thực hiện nhiệm vụ kinh tế - xã hội đạt được như sau:

3.1. Tình hình kinh tế

Tăng trưởng kinh tế của Ninh Thuận thời gian qua đạt kết quả khá cao. Tốc độ tăng trưởng tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP) bình quân 10 năm 2011-2021 đạt 8,3%/năm; trong đó, giai đoạn 2011-2015 tăng 7,16%/năm và giai

đoạn 2016-2020 tăng 9,45%/năm. Quy mô nền kinh tế đến năm 2021 lớn gấp trên 4,0 lần năm 2010, đạt khoảng 35,1 nghìn tỷ đồng (giá hiện hành), tương đương khoảng 1,48 tỷ USD. Tổng vốn đầu tư toàn xã hội giai đoạn 2021 đạt 28.270 tỷ đồng, giảm 3,9% so với năm 2020.

GDP năm 2021 của Việt Nam tăng 2,91%. Trong đó các tỉnh Duyên hải Nam Trung Bộ có tăng trưởng GRDP cụ thể như sau Ninh Thuận 9,58%, Bình Thuận 4,54%, Phú Yên 3,69%, Bình Định 3,61%, Khánh Hòa -10,52% (Tỉnh Khánh Hoà bị ảnh hưởng nặng bởi dịch Covid-19 nên có tăng trưởng GDP âm so với cùng kỳ năm trước)... Quan thống kê cho thấy năm 2021 tuy tình hình kinh tế cả nước khó khăn nhưng Ninh Thuận vẫn nằm trong top các tỉnh thành có tăng trưởng GRDP tốt- Đứng 4 trên cả nước.

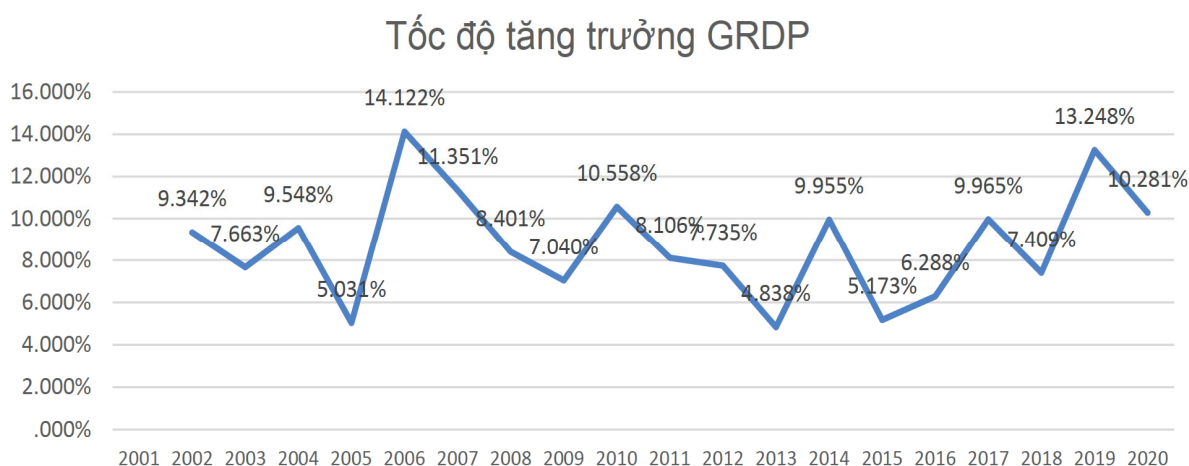
Bảng 11. Kết quả tốc độ phát triển GRDP giai đoạn 2010-2021

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Phân theo khu vực	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
GRDP	108,11	107,74	104,84	109,96	105,17	106,29	109,96	107,41	113,99	109,58
Phân theo KV	107,16	107,57	103,74	108,93	103,99	106,44	110,78	107,5	114,19	110,44
Khu vực I	109,32	107,45	99,72	108,08	96,69	103,33	116,5	104,85	106,21	100,67
Khu vực II	103,63	112	105,05	115,08	112,33	107,59	105,91	114,84	144,38	137,21
Riêng công nghiệp	107,08	113,98	114,33	124,39	116,65	99,05	107,64	109,8	145,62	158,18
Khu vực III	106,34	105,95	107,56	107,26	107,74	108,76	108,04	106,71	107,06	102,08
Thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm	129,72	110,81	124,99	125,59	120,79	104,53	100,51	106,27	111,45	98,16

Nguồn: Cục thống kê tỉnh Ninh Thuận

Tổng sản phẩm trong Tỉnh (GRDP) năm 2021 sơ bộ tăng 9,02% so với năm 2020; trong đó: khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 5,98%, đóng góp 1,82 điểm phần trăm vào mức tăng trưởng chung; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 23,67%, đóng góp 6,98 điểm phần trăm; khu vực dịch vụ tăng 0,02%, đóng góp 0,007 điểm phần trăm; thuế sản phẩm tăng 3,26%, đóng góp tăng 0,2 điểm phần trăm.

Biểu đồ 4. Tốc độ tăng trưởng GRDP tỉnh Ninh Thuận

Trong khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản; ngành nông nghiệp tăng 11,08% so với cùng kỳ năm trước, đóng góp 1,29 điểm phần trăm vào mức tăng trưởng chung; ngành lâm nghiệp tăng 2,01%, đóng góp 0,006 điểm phần trăm; ngành thủy sản tăng 2,83%, đóng góp 0,52 điểm phần trăm.

Trong khu vực công nghiệp và xây dựng; ngành công nghiệp tăng 38,06% so với cùng kỳ năm trước, trong đó ngành khai khoáng giảm 22,85%, đóng góp giảm 0,27 điểm phần trăm vào mức tăng trưởng chung; ngành công nghiệp chế biến, chế tạo tăng 1,09%, đóng góp 0,05 điểm phần trăm; ngành công nghiệp sản xuất và phân phối điện, khí đốt... tăng 59,8%, đóng góp 6,84 điểm phần trăm, mức đóng góp cao nhất trong các ngành kinh tế cấp 1. Ngành xây dựng tăng 2,79%, đóng góp 0,33 điểm phần trăm.

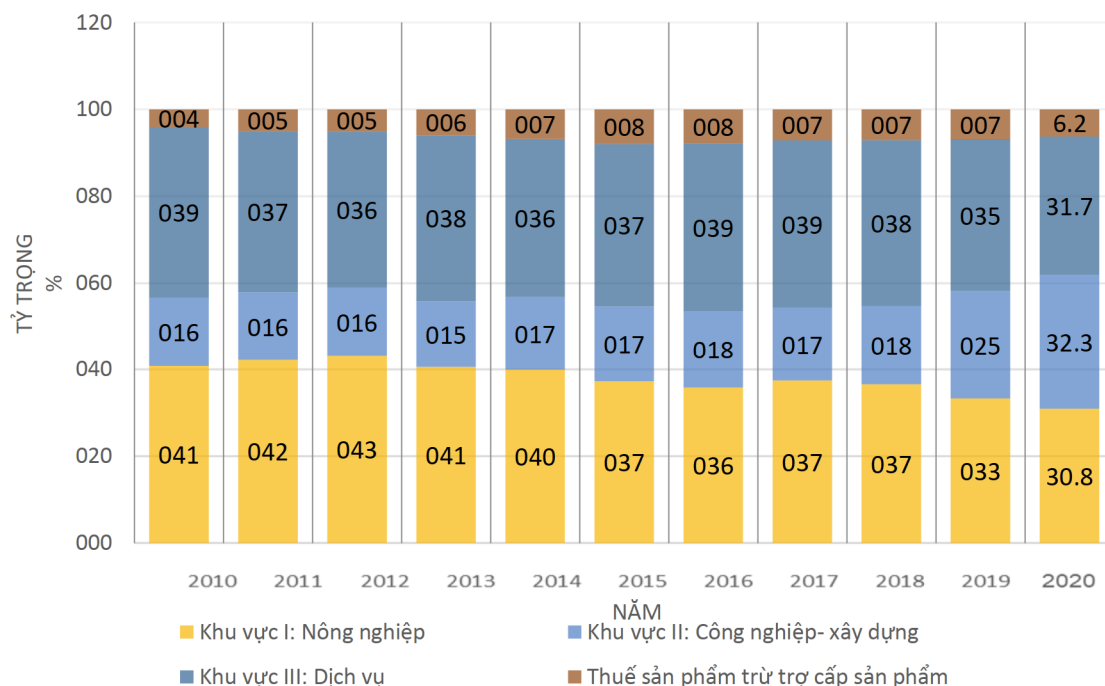
Trong khu vực dịch vụ, đóng góp của một số ngành có tỷ trọng lớn vào mức tăng trưởng chung như sau: Bán buôn và bán lẻ tăng 3,3% so với cùng kỳ năm trước, đóng góp 0,18 điểm phần trăm vào mức tăng trưởng chung; vận tải kho bãi giảm 11,76%, đóng góp giảm 0,23 điểm phần trăm; dịch vụ lưu trú và ăn uống giảm 21,5%, đóng góp giảm 0,75 điểm phần trăm; hoạt động thông tin và truyền thông tăng 2,39%, đóng góp 0,14 điểm phần trăm; hoạt động tài chính, ngân hàng và bảo hiểm tăng 9,63%, đóng góp 0,29 điểm phần trăm; hoạt động giáo dục và đào tạo đạt mức tăng 2,93%, đóng góp 0,11 điểm phần trăm; hoạt động y tế và trợ giúp xã hội tăng 16,54%, đóng góp 0,17 điểm phần trăm;...

3.2. Cơ cấu và hướng chuyển dịch kinh tế

Cơ cấu kinh tế theo khu vực của tỉnh (nông, lâm, thủy sản; công nghiệp - xây dựng; dịch vụ) có bước chuyển dịch tiến bộ và phù hợp với xu thế phát triển chung của cả nước; đồng thời khai thác được tiềm năng, thế mạnh của tỉnh cho phát triển kinh tế. Tỷ trọng ngành nông lâm thủy sản giảm mạnh từ 40,78% năm 2010 xuống còn 30,02% năm 2021, Tỷ trọng ngành công nghiệp - xây dựng tăng

từ 15,92% lên 35,96% năm 2021; tỷ trọng ngành dịch vụ giảm từ 39,1% xuống 28,15%.

Biểu đồ 5. Biểu đồ chuyển dịch cơ cấu các ngành



Tuy nhiên, kết quả chuyển dịch cơ cấu kinh tế trong giai đoạn qua còn chậm, kết quả đạt được còn khá xa so với mục tiêu quy hoạch đến năm 2020 (tỷ trọng Nông nghiệp và thủy sản/ Công nghiệp-Xây dựng/ Dịch vụ tương ứng là 18%/53%/29%; tốc độ tăng trưởng GRDP 21-22%); cơ cấu kinh tế ngành nông lâm thủy sản còn chiếm tỷ lệ cao so với các tỉnh trong vùng và so với cả nước, tỷ trọng nông lâm nghiệp và thủy sản cả nước là 14,85% và khu vực miền Trung là 18,2%.

Cơ cấu kinh tế năm 2021: khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản chiếm tỷ trọng 30,02%, khu vực công nghiệp và xây dựng chiếm 35,96%; khu vực dịch vụ chiếm 28,15%; thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm chiếm 5,25% (Cơ cấu tương ứng của cùng kỳ năm 2020 là 30,77%; 31,29%; 31,72% và 6,22%).

Cơ cấu thành phần kinh tế có sự chuyển dịch đáng kể, nhưng chủ yếu dịch chuyển tại khu vực ngoài quốc doanh và đầu tư nước ngoài. Khu vực kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài FDI đang tăng tỷ trọng vượt bậc, thu hút vào các lĩnh vực trụ cột về năng lượng tái tạo, du lịch, kinh doanh bất động sản...

Cơ cấu nội bộ ngành kinh tế chuyển dịch theo hướng nâng cao tỷ trọng các ngành có giá trị gia tăng cao, tuy nhiên hướng chuyển dịch còn chậm. Trong nội bộ ngành nông nghiệp, hoạt động chăn nuôi có giá trị cao đang dần thay thế hoạt động trồng trọt.

Trong ngành công nghiệp, hoạt động khai thác khoáng sản đang chiếm tỷ trọng ngày càng thấp, thay vào đó là các hoạt động chế biến chế tạo và sản xuất

điện, khí đốt. Trong nội bộ ngành dịch vụ, hoạt động ngành dịch vụ lưu trú và ăn uống, cũng như thông tin và truyền thông có xu hướng gia tăng về tỷ trọng. Hoạt động tài chính, ngân hàng và bảo hiểm; và hoạt động chuyên môn KHCN trong giai đoạn 2012-2021 chưa có sự tăng trưởng về tỷ trọng.

3.3. Mức sống của người dân

Nhìn chung, tình hình đời sống nhân dân trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận trong năm 2021 có nhiều khó khăn hơn thuận lợi. Ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19 và tình hình hạn hán xảy ra đã tác động trực tiếp đến mọi mặt đời sống xã hội, hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp; nhiều diện tích gieo trồng vụ Hè Thu phải dừng sản xuất; một số lĩnh vực sản xuất kinh doanh gặp khó khăn nhất là lĩnh vực: du lịch, khách sạn, nhà hàng...; hoạt động giáo dục phải tạm ngừng, sinh viên, học sinh các cấp phải nghỉ học từ tháng 02 đến gần hết tháng 4/2021 làm ảnh hưởng đến một bộ phận dân cư và khung kế hoạch của ngành giáo dục. Bên cạnh đó vẫn có những thuận lợi, hoạt động sản xuất công nghiệp đạt mức tăng trưởng cao so với cùng kỳ năm trước; công tác chăm sóc sức khỏe của nhân dân, bảo đảm an sinh xã hội được chú trọng, các biện pháp hỗ trợ người dân gặp khó khăn do đại dịch Covid-19 được triển khai kịp thời, đúng đối tượng. So với cùng kỳ năm trước, nhìn chung đời sống của các tầng lớp dân cư còn gặp khó khăn.

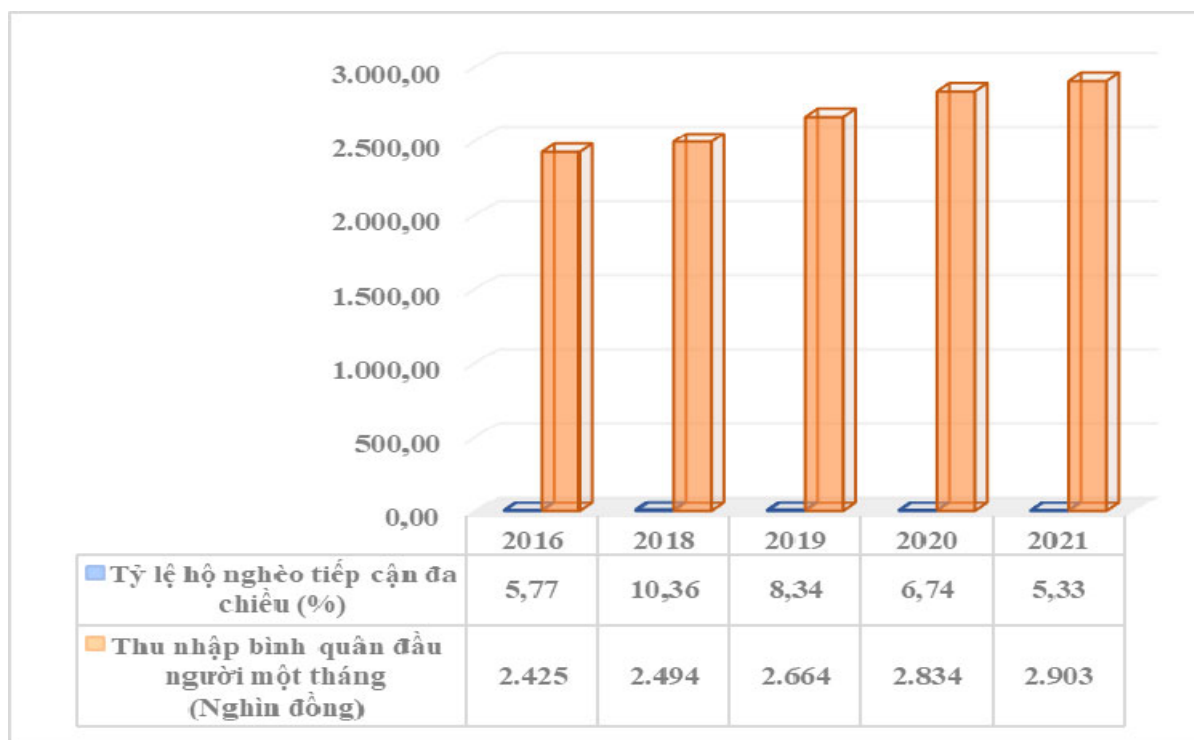
Theo kết quả khảo sát mức sống năm 2021, thu nhập bình quân đầu người một tháng theo giá hiện hành đạt 2,903 triệu đồng, tăng 2,43% so với năm 2020. Thu nhập bình quân đầu người theo tháng của người dân tỉnh Ninh Thuận cũng được cải thiện đáng kể với mức tăng trung bình khoảng 1,02%/năm trong giai đoạn từ 2016 đến năm 2020.

Về giá trị tuyệt đối, thu nhập bình quân theo tháng của mỗi người dân Ninh Thuận đã tăng từ mức 2,4 triệu đồng/người/tháng trong năm 2016 lên mức 2,9 triệu đồng/người/tháng trong năm 2021.

Bên cạnh đó, Chương trình xây dựng nông thôn mới trong những năm qua đã có tác động tích cực, góp phần nâng cao đời sống nhân dân khu vực nông thôn; hệ thống kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội khu vực nông thôn không ngừng phát triển. Hệ thống cơ sở vật chất văn hóa, trường học được đầu tư xây dựng mới và cải tạo đạt chuẩn; các chương trình hỗ trợ giống cây trồng cho sản xuất nông nghiệp, chính sách cho vay ưu đãi đối với hộ nghèo, cận nghèo... đã góp phần giúp người nông dân phát triển sản xuất, cải thiện đời sống.

Biểu đồ 6. Thu nhập trung bình của người dân tỉnh Ninh Thuận

Đơn vị tính: Nghìn đồng



Nguồn: Cục Thống kê tỉnh Ninh Thuận và mô hình hóa của đơn vị thực hiện

Tương quan với mức tăng của chỉ số giá tiêu dùng, có thể thấy mức sống của người dân Ninh Thuận đã được cải thiện đáng kể trong khoảng 5 năm trở lại đây. Điều này cũng có thể ảnh hưởng tích cực đến nhu cầu về diện tích nhà ở trên địa bàn tỉnh, khi thu nhập của người dân ngày càng được cải thiện.

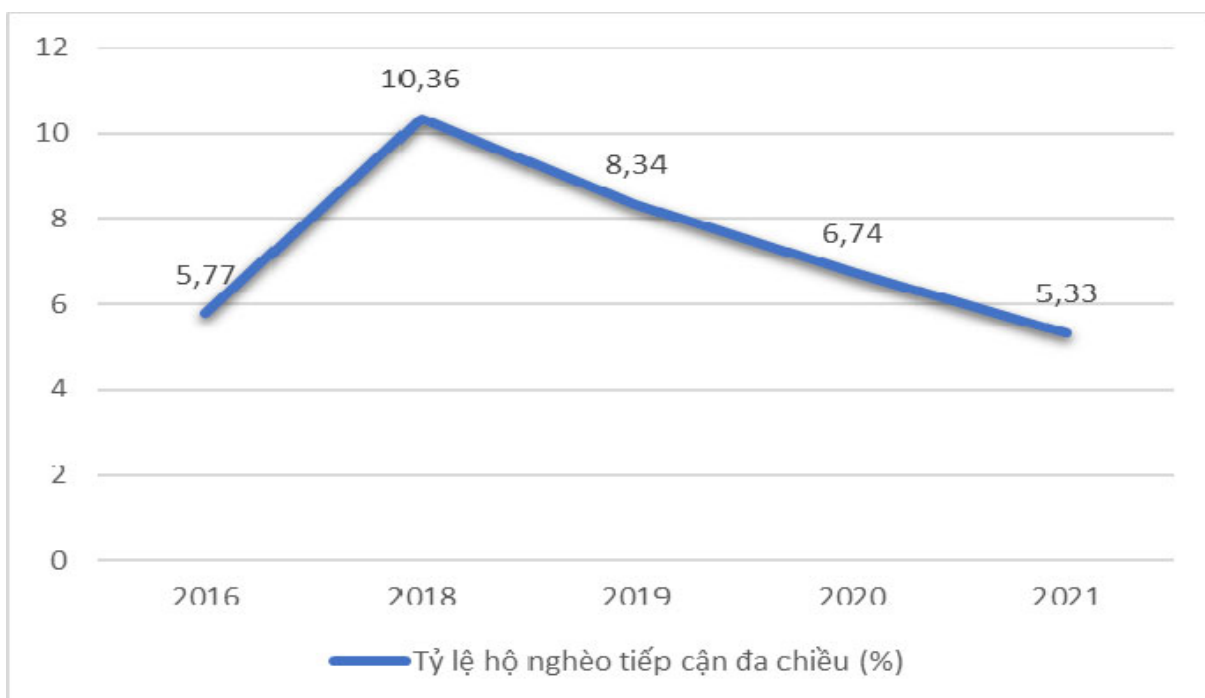
Năm 2021, tỷ lệ hộ nghèo tiếp cận đa chiều là 1,82%, giảm 1,4 điểm phần trăm so với năm 2020. Theo chuẩn nghèo tiếp cận đa chiều áp dụng cho giai đoạn 2017-2021, tỷ lệ hộ nghèo năm 2021 là 5,33%, giảm 1,41% so năm 2020.

Nguyên nhân giảm do tỉnh Ninh Thuận ưu tiên đầu tư cơ sở hạ tầng thiết yếu phục vụ sản xuất và dân sinh ở các huyện nghèo, các xã đặc biệt khó khăn vùng bãi ven biển và hải đảo; hỗ trợ phát triển sản xuất, đa dạng hóa sinh kế, nhân rộng mô hình giảm nghèo trên địa bàn; hỗ trợ lao động thuộc hộ nghèo, hộ cận nghèo, hộ đồng bào dân tộc thiểu số đi làm việc có thời hạn ở nước ngoài, giúp hộ nghèo tăng thu nhập để cải thiện cuộc sống.

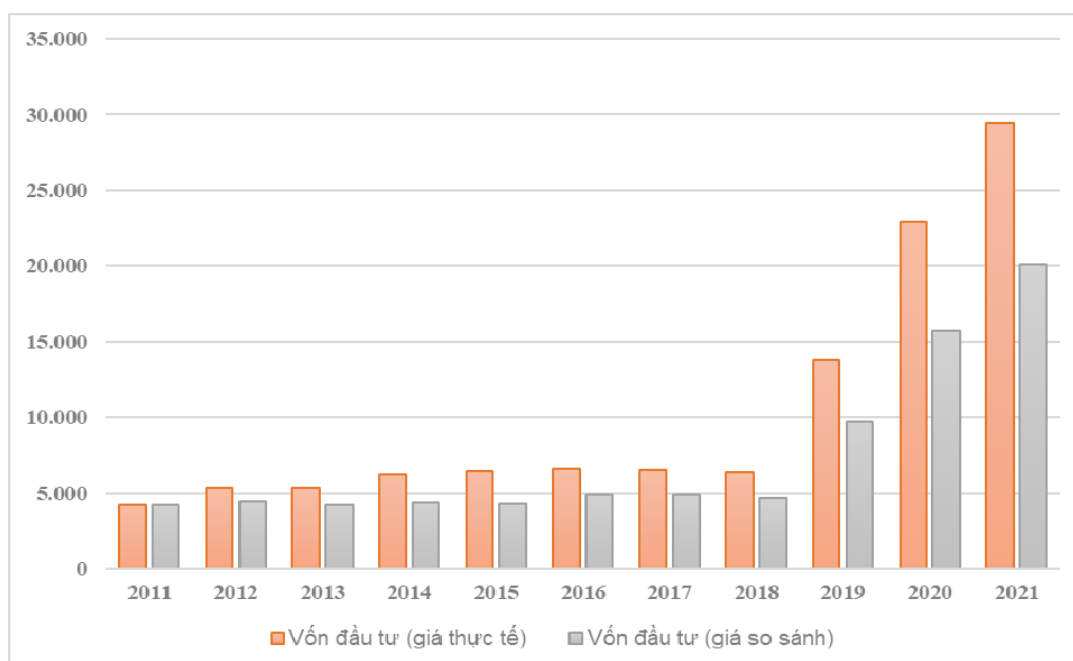
Bên cạnh đó, tỉnh thực hiện các chính sách hỗ trợ hộ nghèo vay vốn phát triển sản xuất, đa dạng nguồn vốn tín dụng, tạo điều kiện để hộ nghèo, hộ cận nghèo tiếp cận các chương trình, dự án phát triển sản xuất; hỗ trợ hộ nghèo, hộ cận nghèo tiếp cận các dịch vụ xã hội cơ bản về nhà ở, sử dụng nước sạch, xây dựng hố xí hợp vệ sinh, cấp phát thẻ bảo hiểm y tế, miễn, giảm học phí, hỗ trợ chi phí học tập...

Biểu đồ 7. Tỷ lệ hộ tiếp cận đa chiều

Đơn vị tính: %



Nguồn: Sở Lao động, Thương binh – Xã hội tỉnh Ninh Thuận

3.4. Về thu hút đầu tư**Biểu đồ 8. Vốn đầu tư thực hiện trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận**

Giai đoạn 2011-2021 Ninh Thuận đã huy động được 77.582,1 tỷ đồng vốn đầu tư toàn xã hội (theo giá so sánh), trong đó tổng vốn đầu tư giai đoạn 2016-2020 tăng gấp 2,46 lần so với giai đoạn 2011-2015. Môi trường đầu tư của tỉnh được cải thiện đáng kể, chỉ số năng lực cạnh tranh cấp tỉnh năm 2020 tăng lên

10 bậc so với năm 2015, hiện nay đang xếp hạng thứ 32/63 tỉnh thành phố trong cả nước, xếp trong nhóm trung bình

Huy động vốn đầu tư toàn xã hội năm 2021 ước đạt 29.418 tỷ đồng, tăng 28,4% so với năm 2019; trong đó: nguồn vốn ngân sách nhà nước ước đạt 3.741 tỷ đồng, chiếm 12,7% trong tổng số vốn đầu tư toàn xã hội và tăng 2,3%; khu vực ngoài nhà nước 23.245 tỷ đồng, chiếm 79% và tăng 52,4%; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài 2.432 tỷ đồng chiếm 8,3% và giảm 39,3%.

Bảng 12. Vốn đầu tư trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận 2011-2021

Năm	Vốn đầu tư (giá thực tế)	Vốn đầu tư (giá so sánh)
2011	4.266,7	4.266,7
2012	5.319,9	4.451,3
2013	5.359,9	4.276,0
2014	6.250,0	4.405,5
2015	6.435,4	4.355,0
2016	6.585,9	4.921,5
2017	6.503,6	4.902,8
2018	6.378,7	4.703,5
2019	13.844,6	9.709,2
2020	22.918,34	15.749,2
2021	29.418,08	20.108,1

Về thu hút đầu tư trực tiếp nước ngoài, năm 2021 không có dự án cấp phép mới, giảm 01 dự án so với năm 2021. Trong các quốc gia và vùng lãnh thổ có dự án đầu tư có đến 31/12/2021, Singapore là nhà đầu tư lớn nhất với tổng số vốn đạt 235,4 triệu USD, chiếm 19,6% tổng vốn đăng ký, tiếp đến là Canada 200 triệu USD, chiếm 16,7%; Anh 178,7 triệu USD, chiếm 14,9%. Phát triển cơ sở hạ tầng

CHƯƠNG II

THỰC TRẠNG NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH

1. Phân tích thực trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh

1.1. Thực trạng chung về nhà ở

1.1.1. Số lượng nhà ở

Tính đến năm 2021, toàn tỉnh có 150.351 căn nhà ở, chủ yếu là nhà ở riêng lẻ, loại hình nhà ở chung cư phát triển tập trung chủ yếu tại thành phố Phan Rang – Tháp Chàm.

Bảng 13. So sánh số lượng nhà ở giai đoạn 2016 - 2021

Stt	Nội dung	Đơn vị	Năm 2016	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
I	Số lượng nhà ở toàn tỉnh	căn	141.247	148.038	147.848	146.035	150.351
1	Số lượng nhà ở đô thị	căn	55.143	56.497	55.146	53.821	54.688
2	Số lượng nhà ở nông thôn	căn	86.104	91.541	92.702	92.213	95.662

Từ năm 2016 đến năm 2021, nhà ở toàn tỉnh tăng từ 141.247 căn lên 150.351 căn (tăng 9.104 căn nhà).

1.1.2. Diện tích bình quân đầu người

Đến năm 2021, tổng diện tích sàn nhà ở tỉnh Ninh Thuận đạt 12.457.424 m² và diện tích nhà ở bình quân đầu người trên địa bàn tỉnh đạt khoảng 21,0 m² sàn/người.

Bảng 14. So sánh biến động một số chỉ tiêu giai đoạn 2016 – 2020

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	581.497	9.536.551	16,4
2	Năm 2017	585.375	10.302.600	17,6
3	Năm 2018	588.860	10.835.024	18,4

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)
4	Năm 2019	591.032	11.584.227	19,6
5	Năm 2020	593.644	12.169.702	20,5
6	Năm 2021	596.049	12.457.424	21,0
Biến động		14.552	2.920.873	4,6

Từ năm 2016 đến năm 2021, diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh tăng 4,6 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.

1.1.3. Nhà ở cho thuê

Ninh Thuận là tỉnh có nền kinh tế với tốc độ phát triển nhanh, tuy nhiên quy mô kinh tế không lớn do đó không thu hút nhiều các nguồn lao động di cư vào tỉnh, dân số ở độ tuổi lao động trong tỉnh có xu hướng di cư vào các thành phố lớn để làm. Công nhân tại các khu, cụm công nghiệp và sinh viên, học viên các trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp và dạy nghề phần lớn là người của địa phương, có số lượng rất ít là người ngoài tỉnh, cùng với đó là các dự án nhà ở cho công nhân và ký túc xá sinh viên cơ bản đáp ứng được nhu cầu ở, chính vì thế mà nhu cầu thuê nhà ở là không nhiều.

Sự phân bố của nhà ở cho thuê chủ yếu nằm ở các vùng đô thị như thành phố Phan Rang – Tháp Chàm và các khu vực ven khu, cụm công nghiệp do các khu vực này có nhiều việc làm, còn lại các khu vực nông thôn hầu như có rất ít nhà ở cho thuê.

1.1.4. 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 ở¹ được phân loại theo độ bền chắc của vật liệu được sử dụng để xây dựng ba thành phần chính của ngôi nhà (cột, mái, tường).

¹ 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.

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 15. 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 16. 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 96,9%, nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ chiếm 3,1%. Trong đó nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ tập trung cao tại khu vực nông thôn, đặc biệt là huyện Bác Ái – nơi hệ thống hạ tầng kỹ thuật còn đang từng bước hoàn thiện, dân tộc thiểu số sinh sống nhiều, thu nhập người dân còn hạn chế nên công tác phát triển nhà ở còn gặp nhiều khó khăn.

Theo Niên giám thống kê năm 2020, Ninh Thuận là tỉnh có tỷ lệ số hộ có nhà ở kiên cố và bán kiên cố đứng thứ 7/8 của vùng Duyên hải miền Trung.

Bảng 17. So sánh tỷ lệ hộ có nhà ở năm 2020 phân theo loại nhà trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận với một số tỉnh thuộc Duyên hải miền Trung

Đơn vị tính: %

Stt	Tỉnh	Loại nhà			
		Nhà kiên cố	Nhà bán kiên cố	Nhà thiếu kiên cố	Nhà đơn sơ
1	Ninh Thuận	14,7	83,4	1,4	0,4
2	Đà Nẵng	54,3	45,7	-	-
3	Quảng Nam	55,8	40,3	3,2	0,6
4	Quảng Ngãi	76,6	21,4	1,6	0,4
5	Bình Định	57,0	43,0	-	-
6	Phú Yên	78,4	20,2	0,5	0,9
7	Khánh Hòa	51,9	46,9	0,3	0,9
8	Bình Thuận	11,7	86,7	0,8	0,9

Nguồn: Theo Niên giám thống kê năm 2020

Qua số liệu thống kê, tính đến năm 2021, ước toàn tỉnh có 150.351 căn nhà, trong đó:

- Nhà kiên cố: 22.553 căn nhà (chiếm 15,0%);
- Nhà bán kiên cố: 125.543 căn nhà (chiếm 83,5%);
- Nhà thiếu kiên cố: 1.804 căn nhà (chiếm 1,2%);

- Nhà đơn sơ: 451 căn nhà (chiếm 0,3%).

1.2. Thực trạng về kiến trúc, quy hoạch

1.2.1. Thực trạng về kiến trúc nhà ở

❖ Tại đô thị

- Hầu hết nhà ở tại các đô thị trong tỉnh là nhà kiên cố và bán kiên cố, với số lượng tầng từ 1 đến 3 tầng. Không gian ở trong nhà được thiết kế phù hợp với sinh hoạt của hộ gia đình và được xây dựng bằng các loại vật liệu đảm bảo chất lượng cùng với các trang thiết bị phục vụ sinh hoạt đầy đủ tiện nghi.

- Trên địa bàn tỉnh đã phát triển và hình thành các khu chung cư cao tầng có kiến trúc hiện đại, đảm bảo tính thẩm mỹ. Tuy nhiên, nhà ở chung cư chưa nhiều và chủ yếu tập chung tại khu vực thành phố Phan Rang - Tháp Chàm. Bên cạnh đó, hình thức nhà ở liên kế tại các đô thị cũng hình thành nhiều, các công trình có kiến trúc đẹp và tiện nghi.

❖ Tại nông thôn

Trong những năm gần đây đây do kinh tế phát triển, cùng với sự gia tăng tốc độ đô thị hóa nên kiến trúc nhà ở nông thôn trên địa bàn tỉnh đã có nhiều thay đổi. Tại khu vực nông thôn đã xuất hiện nhiều nhà ở kiên cố với kiến trúc hiện đại, cao từ 1 đến 2 tầng, có các công trình phụ xây dựng khép kín. Vật liệu xây dựng nhà ở có chất lượng cao, đầy đủ tiện nghi sinh hoạt.

1.2.2. Thực trạng công tác quản lý về quy hoạch

- Công tác lập quy hoạch xây dựng gắn liền với quy hoạch sử dụng đất có vai trò rất quan trọng trong đầu tư xây dựng và phát triển kinh tế - xã hội, phát triển nhà ở của tỉnh. Thời gian qua, công tác rà soát, lập điều chỉnh quy hoạch trên địa bàn tỉnh được triển khai đạt một số kết quả tích cực, góp phần tạo cơ sở pháp lý để kêu gọi, thu hút đầu tư các dự án bất động sản về phát triển khu dân cư từ đô thị đến nông thôn và các dự án xây dựng khu chức năng đặc thù (khu du lịch, khu công nghiệp,...). Đến nay, đã hoàn thành 100% quy hoạch vùng xây dựng đối với 06 huyện; hoàn thành 100% quy hoạch đô thị tại các thị trấn và thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, góp phần nâng diện tích đất xây dựng đô thị theo quy hoạch đạt khoảng 5.748ha. Ngoài ra, đối với phố Phan Rang - Tháp Chàm đã phê duyệt 13 đề án Quy hoạch phân khu, đạt tỷ lệ phủ kín quy hoạch 98,56% và đạt 75,35% quy hoạch chi tiết 1/500; riêng quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết ở các huyện tỷ lệ đạt thấp;

- Quy hoạch xây dựng nông thôn mới được cấp có thẩm quyền phê duyệt 175 quy hoạch, trong đó phê duyệt đề án quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới là 47/47, đạt tỷ lệ 100%, Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm xã là

44/47 xã, đạt tỷ lệ 93,61% so toàn xã trên địa bàn tỉnh; tổng số xã được phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các điểm dân cư nông thôn là 39/47 xã, đạt tỷ lệ 82,97% so toàn xã trên địa bàn tỉnh và quy hoạch chi tiết sản xuất nông nghiệp là 45/47, đạt tỷ lệ 95,74% so toàn xã trên địa bàn tỉnh. Trong đó, có 11/11 xã điểm được phê duyệt quy hoạch chi tiết khu trung tâm xã và quy hoạch chi tiết các điểm dân cư nông thôn, đạt tỷ lệ 100%.

1.3. Thực trạng về cơ sở hạ tầng

1.3.1. Cơ sở hạ tầng kỹ thuật

❖ Hệ thống giao thông đường bộ

Tổng chiều dài 1.424,75 km, trong đó:

Giao thông đối ngoại (các tuyến quốc lộ do Trung ương quản lý) gồm:

QL1: chiều dài 64,5 km nối liền Ninh Thuận - Khánh Hoà - Bình Thuận, đã được đầu tư nâng cấp, mở rộng đạt tiêu chuẩn đường cấp II đồng bằng với 04 làn xe., chất lượng đường tốt.

QL27: chiều dài 66 km nối Ninh Thuận - Lâm Đồng, đã được đầu tư, nâng cấp > 50km/tổng số 66 km đạt tiêu chuẩn đường cấp III đồng bằng, trong đó có 10,5 km là đường đô thị. Cần có giải pháp nâng cấp cải tạo 16 km còn lại theo quy mô đường cấp III đồng bằng.

QL27B: chiều dài 44 km nối liền Khánh Hoà với Lâm Đồng, thuận tiện cho giao thông đi lại vào Nam, ra Bắc và lên vùng Tây nguyên, được rải bê tông nhựa, chất lượng cơ bản tốt.

Đường cao tốc Bắc Nam: hiện nay đang trong quá trình triển khai thi công.

Giao thông đối nội (các tuyến tỉnh lộ, huyện lộ, đường đô thị và đường cấp xã do địa phương quản lý) gồm:

Đường tỉnh: gồm các tuyến: 701, 702, 703, 704, 704 nối dài, 705, 706, 707, 707B, 708, 709, 709B, 710 với tổng chiều dài khoảng 307,86 km. Kết cấu mặt đường chủ yếu là bê tông nhựa và bê tông xi măng, tuy nhiên hiện nay chất lượng đường tại một số tuyến phần lớn đang xuống cấp nghiêm trọng.

Đường huyện: 182,86 km. Kết cấu mặt đường chủ yếu là bê tông nhựa và bê tông xi măng, tuy nhiên hiện nay chất lượng đường tại một số tuyến phần lớn đang xuống cấp nghiêm trọng.

Đường đô thị: chiều dài 339,32 km. Mạng lưới đường đô thị được nâng cấp, mở rộng, nhất là trong thành phố Phan Rang - Tháp Chàm đầu tư hệ thống đường giao thông đô thị như: đường đôi vào thành phố (đoạn phía Nam),

Nhìn chung, mạng lưới giao thông đường bộ của tỉnh Ninh Thuận giai đoạn 2010-2020 đã có bước phát triển khá, đặc biệt là đã đầu tư xây dựng mới hoặc nâng cấp sửa chữa hoàn thành đúng quy hoạch một số công trình lớn, quan trọng như: tuyến đường ven biển, trong đó có 2 cầu lớn là cầu An Đông và cầu Ninh Chữ, đường Nguyễn Văn Cừ - Nguyễn Thị Minh Khai, đường Hải Thượng Lãn Ông, QL 1, QL 27B, QL 27 ... Từ 2011 đến hết năm 2020 tổng số km đường bộ được đầu tư mới và nâng cấp là 1.424,75 km; mật độ đường giao thông so với diện tích tự nhiên tăng từ 0,34 lên 0,424 km/km² (chỉ tiêu đến năm 2020 là 0,42 km/km²); mật độ đường giao thông so với dân số tăng từ 2,02 lên 2,48 km/1000 dân (chỉ tiêu đến năm 2020 là 2,46 km/1000 dân); Hệ thống giao thông của tỉnh dần trở thành hệ thống liên hoàn gắn kết giữa các vùng, miền với nhau; giao lưu với bên ngoài tương đối thuận lợi thông qua các trục đường chính cũng được đầu tư nâng cấp hoàn thành trong giai đoạn này như Quốc lộ 1, Quốc lộ 27 và Quốc lộ 27B; 100% số xã đã có đường ô tô đến trung tâm và lưu thông được quanh năm; chất lượng kết cấu hạ tầng giao thông đã được cải thiện rõ rệt, bộ mặt giao thông có bước phát triển và khởi sắc, qua đó đã thúc đẩy sản xuất, lưu thông hàng hóa nên đời sống của người dân ngày càng được cải thiện, nâng cao, góp phần vào việc thực hiện thành công các mục tiêu phát triển kinh tế-xã hội và bảo đảm an ninh, quốc phòng của tỉnh.

Bên cạnh những kết quả đạt được ở trên, trong quá trình thực hiện Quy hoạch của ngành GTVT cũng còn gặp nhiều khó khăn, cụ thể là: Trong giai đoạn từ 2011 đến 2015 tiến độ thực hiện tương đối nhanh (hoàn thành toàn bộ 105 km đường ven biển theo quy hoạch); nhưng giai đoạn từ 2015 đến 2018 tiến độ cụ thể hóa Quy hoạch bị chậm do khó khăn không bố trí được vốn mặc dù các Bộ ngành Trung ương đã có quyết định nguồn vốn, HĐND đã có chủ trương đầu tư và UBND tỉnh đã quyết định đầu tư các dự án đường vành đai phía Đông Nam-giai đoạn 1, vành đai phía Bắc, đường Văn Lâm-Sơn Hải, đường tỉnh 704.

❖ Mạng lưới viễn thông

Mạng viễn thông phát triển đến tất cả các xã trong tỉnh, mạng di động phủ sóng 100% địa bàn tỉnh, dịch vụ điện thoại cố định và internet tốc độ cao phát triển đến tất cả các xã. Nhìn chung, hạ tầng và dịch vụ Bưu chính, Viễn thông đã được cung cấp rộng rãi trên toàn tỉnh đáp ứng tốt nhu cầu của người dân.

1.3.2. Cơ sở hạ tầng xã hội

❖ Giáo dục, đào tạo

Năm học 2020-2021, toàn tỉnh có 306 cơ sở giáo dục và đào tạo (25 cơ sở ngoài công lập), trong đó: cấp học mầm non có 87 trường; cấp tiểu học có 136

trường; cấp THCS có 53 trường; cấp THPT có 16 trường; PTCS có 9 trường; trung học có 5 trường; khối giáo dục trung cấp, cao đẳng, đại học có 04 đơn vị.

Tại thời điểm đầu năm học 2020-2021, số giáo viên mầm non là 1.859 người, tăng 15,1% so với thời điểm đầu năm học 2019-2020; số giáo viên phổ thông trực tiếp giảng dạy là 6.231 người, tăng 3,5%, bao gồm: 3.182 giáo viên tiểu học, tăng 6,1%; 2.057 giáo viên trung học cơ sở, tăng 1,5% và 992 giáo viên trung học phổ thông, giảm 0,5%. Phần lớn giáo viên phổ thông có trình độ đào tạo đạt chuẩn và trên chuẩn.

Năm học 2020-2021, toàn tỉnh có 27,7 nghìn trẻ em đi học mầm non, tăng 3,1% so với năm học trước; 116,4 nghìn học sinh phổ thông, tăng 2,3%, bao gồm: 60,2 nghìn học sinh tiểu học, tăng 2,2%; 38,8 nghìn học sinh trung học cơ sở, tăng 1,7% và 17,4 nghìn học sinh trung học phổ thông, tăng 3,6%.

Các công trình giáo dục đã được đầu tư xây dựng cơ bản kiên cố. Phát triển toàn diện, đồng bộ cả về quy mô, chất lượng giáo dục đào tạo, bảo đảm tốt cơ sở vật chất và nâng cao chất lượng đội ngũ giáo viên, mạng lưới trường, lớp ở các cấp học đạt chuẩn quốc gia, chú trọng phát triển nhà trẻ mẫu giáo theo hướng xã hội hóa, đào tạo nghề cơ bản đáp ứng nhu cầu nguồn nhân lực có tay nghề cho phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh.

❖ Y tế

Toàn ngành hiện có 18 đơn vị trực thuộc giảm 07 đơn vị trực thuộc so với năm 2015 (25 đơn vị); còn 59 Trạm Y tế xã giảm 06 so với 65 trạm Y tế xã năm 2015; tỷ lệ bác sĩ/vạn dân tăng từ 7 lên 10; tỷ lệ dược sĩ đại học/vạn dân tăng từ 0,4 lên 1,0. Có 59/65 xã, phường đạt tiêu chí quốc gia về y tế, đạt 90,8%; 100% Trạm Y tế đều có nữ hộ sinh hoặc y sĩ sản nhi; 53/59 xã có bác sĩ làm việc đạt 89,8%, có nhân viên y tế thôn bản, xây dựng được mạng lưới cô đỡ thôn bản làm y tế thôn tại các thôn khó khăn, ngoài ra các Trạm Y tế còn có mạng lưới cộng tác viên về dân số, chăm sóc bà mẹ trẻ em, phòng chống HIV, Lao, Sốt rét, truyền thông giáo dục sức khỏe...

Số cơ sở khám chữa bệnh do địa phương quản lý tại thời điểm 31/12/2020 là 273 cơ sở, trong đó có 06 bệnh viện, 02 phòng khám đa khoa khu vực và 59 trạm y tế xã, phường. Số giường bệnh tại thời điểm trên là 2.155 giường, giảm 1,4% so năm 2019, trong đó có 1.320 giường trong các bệnh viện, giảm 26,3%; 30 giường tại phòng khám đa khoa khu vực, giảm 40% và 295 giường tại các trạm y tế.

1.4. Thực trạng nhà ở của các đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội

1.4.1. Hộ gia đình người có công với cách mạng

Để hỗ trợ nhà ở cho các hộ gia đình có công với cách mạng có khó khăn về nhà ở, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg ngày 26/4/2013 cơ bản đảm bảo cho người có công với cách mạng có khó khăn về nhà ở trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận có nhà ở an toàn, ổn định.

Sau gần 6 năm triển khai thực hiện Đề án hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận theo Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg ngày 26/4/2013 của Thủ tướng Chính phủ; đến nay, toàn tỉnh Ninh Thuận đã hoàn thành xong việc hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng theo đúng Kế hoạch vốn Trung ương cấp phát. Việc triển khai hỗ trợ đảm bảo nghiêm túc, đúng đối tượng, điều kiện, kết quả xây dựng, sửa chữa nhà ở của người có công tại các địa phương đảm bảo theo quy định nhà ở sau khi được hỗ trợ đảm bảo tiêu chí ”3 cứng”, diện tích nhà ở đa số trên 30m² (mức quy định là 24m²), chất lượng đảm bảo; hồ sơ giải ngân và hoàn công đảm bảo theo đúng quy định. Nhiều hộ gia đình người có công với cách mạng được sự chung tay của gia đình, dòng họ và cộng đồng đã xây dựng lại nhà ở khang trang, to đẹp hơn với kinh phí lớn hơn nhiều so với kinh phí được hỗ trợ.

Tổng số hộ đã thực hiện hoàn thành là 1.087 hộ (358 xây mới, 729 sửa chữa) với tổng số tiền là 28,9 tỷ đồng/29,585 tỷ đồng. Ngân sách Trung ương còn dư là 685 triệu đồng, cụ thể như sau:

- Giai đoạn 1 đã thực hiện hoàn thành đưa vào sử dụng là 247 hộ/căn (Xây mới: 154 căn, sửa chữa 93 căn) với số tiền Trung ương hỗ trợ là 8,02 tỷ đồng.
- Giai đoạn 2 đã thực hiện hoàn thành đưa vào sử dụng là 840 hộ/căn (Xây mới: 204 hộ, sửa chữa 636 hộ) với tổng số tiền là: 20,88 tỷ đồng.

Stt	Tên huyện, thành phố	Tổng số hộ được hỗ trợ	Tổng số tiền hỗ trợ	Hỗ trợ xây mới (40 triệu đồng/hộ)		Hỗ trợ sửa chữa (20 triệu đồng/hộ)	
				Số hộ	Mức hỗ trợ	Số hộ	Mức hỗ trợ
1	Huyện Ninh Sơn	228	5.960	70	2.800	158	3.160
2	Huyện Ninh Hải	196	4.920	50	2.000	146	2.920
3	Huyện Ninh Phước	176	4.100	29	1.160	147	2.940
4	Huyện Thuận	172	4.820	69	2.760	103	2.060

Stt	Tên huyện, thành phố	Tổng số hộ được hỗ trợ	Tổng số tiền hỗ trợ	Hỗ trợ xây mới (40 triệu đồng/hộ)		Hỗ trợ sửa chữa (20 triệu đồng/hộ)	
				Số hộ	Mức hỗ trợ	Số hộ	Mức hỗ trợ
	Nam						
5	Huyện Thuận Bắc	60	1.520	16	640	44	880
6	Huyện Bắc Ái	159	5.220	102	4.080	57	1.140
7	Thành phố Phan Rang – Tháp Chàm	96	2.360	22	880	74	1.480
	Tổng cộng	1.087	28.900	358	14.320	729	14.580

1.4.2. Hộ gia đình nghèo, cận nghèo khu vực nông thôn

Phần lớn các hộ nghèo có điều kiện sinh sống không đảm bảo vệ sinh môi trường, hệ thống nước sạch, hệ thống giao thông, trường học, trạm y tế, dưới tiêu chuẩn cho phép. Tại khu vực miền núi, huyện Ninh Sơn, huyện Bắc Ái số lượng nhà ở chưa có kết cấu đảm bảo khung - tường - mái cứng còn rất nhiều, kể cả trường hợp có nhà ở kiên cố nhưng vẫn không có khả năng chịu được bão, lụt do không có biện pháp thi công phù hợp.

Thực hiện theo Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg ngày 10/08/2015 của Thủ tướng Chính phủ về chính sách hỗ trợ nhà ở đối với hộ nghèo; Đề án hỗ trợ hộ nghèo về nhà ở theo Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg ngày 10/08/2015 của Thủ tướng Chính phủ trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận, tại Báo cáo số 32/BC-UBND ngày 26/01/2021 của UBND tỉnh Ninh Thuận.

- Theo Đề án ban đầu 2.439 căn (Quyết định số 2249/QĐ-UBND ngày 14/10/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt Đề án);

- Theo Đề án rà soát, điều chỉnh lần cuối cùng: 906 căn (Quyết định số 33/QĐ-UBND ngày 09/01/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt điều chỉnh Đề án lần 2);

- Số lượng nhà ở thực tế đã được hỗ trợ: 906 căn (tương đương 100% so với số lượng nhà ở đã được phê duyệt điều chỉnh lần cuối cùng tại Quyết định số 33/QĐ-UBND ngày 09/01/2020). Trong đó:

- Số căn hộ được xây dựng mới: 704 căn

- Số căn hộ được cải tạo lại: 202 căn

Phân loại theo đối tượng ưu tiên:

- Hộ gia đình có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn (già cả, neo đơn, tàn tật): 20 hộ;
- Hộ gia đình là đồng bào dân tộc thiểu số: 540 hộ;
- Hộ gia đình thuộc vùng thường xuyên xảy ra thiên tai: 84 hộ;
- Hộ gia đình đang sinh sống tại các thôn, bản đặc biệt khó khăn: 110 hộ;
- Hộ gia đình đang sinh sống tại các đơn vị hành chính thuộc vùng khó khăn: 37 hộ;
- Hộ gia đình cư trú tại các huyện nghèo theo Nghị quyết 30a/2008/NQ-CP: 115 hộ.

Về quy mô, chất lượng nhà ở: Nhà ở xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa, nâng cấp nhà ở đang có đảm bảo diện tích sử dụng tối thiểu 24 m², kết cấu nhà ở đảm bảo "3 cứng" (nền cứng, khung - tường cứng, mái cứng), tuổi thọ căn nhà từ 10 năm trở lên. Vật liệu làm nhà ở chủ yếu bằng xi măng, gạch, đá, sắt, thép, tole, ngói,...

Tổng số vốn đã được giải ngân để thực hiện hỗ trợ xây dựng nhà ở cho hộ nghèo: 26.785 triệu đồng. Trong đó:

- Vốn vay Ngân hàng Chính sách xã hội: 22.255 triệu đồng;
- Vốn từ Quỹ vì người nghèo: 4.530 triệu đồng.

1.4.3. Hộ gia đình thuộc khu vực nông thôn thường xuyên chịu ảnh hưởng của thiên tai, biến đổi khí hậu

Giai đoạn từ năm 2006-2021, Chi cục Phát triển nông thôn đã đầu tư xây dựng hoàn thành 05 dự án bố trí dân cư, di dời 412 hộ sống trong vùng thường xuyên chịu ảnh hưởng bởi thiên tai (vùng sạt lở núi, vùng sạt lở bờ sông, vùng ven biển bị ảnh hưởng triều cường...) về nơi ở mới theo quy hoạch nhằm đảm bảo an toàn tính mạng, tài sản và từng bước ổn định, nâng cao điều kiện sản xuất và đời sống cho người dân trên địa bàn của 03 huyện (Ninh Sơn, Bác Ái, Thuận Nam), cụ thể:

- Huyện Ninh Sơn:

Tại xã Lâm Sơn thực hiện dự án Di dân tái định cư vùng sạt lở bờ sông Ông thuộc thôn Tầm Ngân 1 và 2, di dời 65 hộ dân về khu tái định cư tập trung tại thôn Tầm Ngân.

- Huyện Bác Ái:

+ Tại xã Phước Thành thực hiện dự án di dân tái định cư vùng sạt lở núi MaNai, di dời 57 hộ dân về khu tái định cư tập trung tại thôn Suối lờ.

+ Tại xã Phước Bình thực hiện dự án Bố trí dân cư vùng sạt lở bờ sông xã Phước Bình, di dời 122 hộ dân về 02 khu tái định cư tập trung tại thôn Bạc Rây 1 và thôn Gia É.

- Huyện Thuận Nam:

+ Tại xã Phước Dinh thực hiện án dự án di dân tái định cư khu vực ven biển sạt lở thôn Sơn Hải, di dời 96 hộ dân về khu tái định cư tập trung tại thôn Sơn Hải.

+ Tại xã Cà Ná thực hiện dự án bố trí dân cư vùng sạt lở ven biển Cà Ná, di dời 72 hộ dân về khu tái định cư tập trung tại thôn Lạc Sơn 2.

Tại các khu tái định cư tập trung, cơ sở hạ tầng được xây dựng cơ bản đồng bộ, bao gồm đường giao thông nội khu tái định cư, hệ thống cấp nước sinh hoạt, trạm biến áp và đường điện hạ thế, trường mẫu giáo, trụ sở thôn, Nhà ở tái định cư, ...góp phần ổn định dân cư, giảm thiểu tối đa những thiệt hại do thiên tai gây ra; đồng thời giải quyết việc làm, tăng thu nhập cho lao động trong vùng, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

Stt	Đơn vị hành chính	Thực trạng hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng thiên tai, biến đổi khí hậu tính đến thời điểm 31/12/2021		
		Tổng số hộ trong vùng hay xảy ra ngập lụt	Số hộ cần di dời	Số hộ có nhu cầu nhà ở nếu phải di dời
1	Thành phố Phan Rang - Tháp Chàm	-	-	-
2	Huyện Bác Ái	212	212	212
3	Huyện Ninh Sơn	90	90	90
4	Huyện Ninh Hải	30	30	30
5	Huyện Ninh Phước	387	387	387
6	Huyện Thuận Bắc	457	457	457
7	Huyện Thuận Nam	276	276	276
	Tổng cộng	1.452	1.452	1.452

1.4.4. Người thu nhập thấp khu vực đô thị

Theo báo cáo của Sở Lao động – Thương binh Xã hội, tính đến 31/12/2021 toàn tỉnh có 1.596 hộ nghèo tại khu vực đô thị, 945 hộ có nhu cầu về nhà ở (trong đó: 477 hộ chất lượng nhà ở không đảm bảo 3 cứng, 468 hộ không đảm bảo diện tích tối thiểu 8 m²). Hộ cận nghèo tại khu vực đô thị là 3.422 hộ, hộ có nhu cầu về nhà ở là 526 hộ (trong đó: 301 hộ chất lượng nhà ở không đảm bảo 3 cứng, 225 hộ không đảm bảo diện tích tối thiểu 8 m²).

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 Phan Rang – Tháp Chàm, thị trấn Tân Sơn, thị trấn

Phước Dân, thị trấn Khánh Hải 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.

Phần lớn số người thu nhập thấp khu vực đô thị trên địa bàn tỉnh đã có nhà ở thuộc sở hữu hợp pháp. Theo kết quả thống kê, hiện nay khu vực đô thị tỉnh Ninh Thuận còn 1.471 căn nhà ở có diện tích nhỏ và có chất lượng nhà ở thiếu kiên cố, nhà ở đơn sơ cần phải nâng cao chất lượng nhà ở để đảm bảo an toàn cho đối tượng này.

1.4.5. Công nhân, người lao động khu công nghiệp

Hiện nay, trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận có 03 KCN đã được thành lập: Khu công nghiệp Thành Hải (77,987 ha), Khu công nghiệp Phước Nam (370 ha), Khu công nghiệp Du Long (407,28 ha) và 01KCN đã trình Bộ Kế hoạch và Đầu tư thẩm định trình Thủ tướng Chính phủ quyết định chủ trương đầu tư là Khu công nghiệp Cà Ná (827,2 ha). Tổng số lượng công nhân vào khoảng 3.258 người. Theo kết quả điều tra cho thấy, số lượng lớn công nhân đang ở thuê các nhà trọ do dân tự xây với điều kiện sống chật chội, không đảm bảo an toàn, chất lượng nhà ở thấp, trật tự an ninh chưa tốt.

Hiện nay Công ty TNHH Thông Thuận đã xây dựng 10 phòng ở cho công nhân Nhà máy chế biến tôm số 2 tại Khu tái định cư Thành Hải với diện tích 700m² trên phần diện tích 4.200m² của Công ty đã mua để xây dựng nhà ở công nhân

Theo tính toán, dự kiến đến năm 2030 tổng số công nhân tại các khu công nghiệp ước khoảng hơn 10.200 người, trong đó số công nhân có nhu cầu thuê nhà ở giai đoạn đầu năm 2021 – 2030 khoảng 700 căn (35.000 m² tương đương 50 m² cho 1 căn khoảng 4 công nhân lưu trú). Những năm sau công nhân cần nhà ở tăng rất nhiều, tỉnh cần tập trung khuyến khích, ưu đãi chủ đầu tư, các doanh nghiệp, tổ chức trên địa bàn đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân thuê.

1.4.6. Sĩ quan, hạ sĩ quan chuyên môn kỹ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân

Hiện nay, do yêu cầu về an ninh quốc phòng nên tổng số lượng cán bộ chiến sỹ và tổng số lượng cán bộ chiến sỹ hiện đang bố trí tại đơn vị ở chỉ mang tính chất tham khảo. Đối với nhu cầu nhà ở của cán bộ, chiến sỹ thuộc lực lượng vũ trang, quân đội, theo số liệu của Bộ chỉ huy quân sự tỉnh dự kiến đến năm 2025 có khoảng 10 cán bộ, chiến sỹ có nhu cầu nhà ở và đến năm 2030 là 30 cán bộ, chiến sỹ.

Đối với cán bộ, chiến sỹ công an tỉnh trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận với quân số đông, bố trí rải rác ở tất cả địa phương. Theo số liệu báo cáo Công An tỉnh Ninh Thuận, hiện có:

- + Tổng số lượng cán bộ chiến sỹ đang bố trí tại đơn vị ở là 1.018 chiến sỹ.
- + Số lượng cán bộ chiến sỹ có nhu cầu về nhà ở là 333 người.
- + Dự kiến đến năm 2025 có khoảng 400 cán bộ, chiến sỹ công an có nhu cầu nhà ở và đến năm 2030 là 460 cán bộ, chiến sỹ.

Trong thời gian tới, tỉnh cần có kế hoạch đầu tư xây dựng, đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho các cán bộ, chiến sỹ và nhà ở công vụ theo quy định tại Luật Nhà ở và theo Chương trình phát triển nhà ở.

1.4.7. Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức

Căn cứ công văn số 774/BC-SNV ngày 15/03/2022, tính đến 31/12/2021 số lượng cán bộ, công chức, viên chức trong các cơ quan toàn tỉnh có 15.045 cán bộ, công chức, viên chức (Cấp tỉnh, huyện: 13.807 cán bộ, công chức, viên chức; cấp xã: 1.238 cán bộ, công chức). Trong đó có:

- 1.894 người trong độ tuổi dưới 30;
- 11.618 người trong độ tuổi từ 30 đến 50 tuổi;
- 1.533 người trong độ tuổi từ 51 đến 60 tuổi.

Qua quá trình khảo sát, những cán bộ công chức, viên chức có độ tuổi trên 35 tuổi 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 35 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 các giai đoạn tiếp theo, cùng với việc gia tăng thời gian công tác của nhóm cán bộ, công chức, viên chức trẻ; một số cán bộ, công chức, viên chức đến tuổi về hưu và chỉ tiêu biên chế được giao tuyển mới thì nhu cầu về nhà ở của nhóm đối tượng công chức viên chức rất là lớn.

1.4.8. Các đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ theo quy định của Luật Nhà ở

Hiện nay, trên địa bàn tỉnh chưa quỹ nhà ở công vụ cho các đối tượng thuộc diện ở nhà công vụ theo quy định của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 (như cán bộ, công chức của các cơ quan Đảng, Nhà nước thuộc diện điều động, luân chuyển công tác). Tuy nhiên, đối với nhà ở công vụ cho cán bộ giáo viên mỗi số địa phương cũng đã bố trí, đầu tư xây dựng, chủ yếu phục vụ cho cán bộ, giáo

viên miền núi, vùng sâu, vùng xa. Tính đến tháng 12/2021 diện tích nhà ở công vụ giáo viên đạt 2.360 m² sàn với 59 căn (huyện Thuận Bắc 57 căn; huyện Ninh Phước 2 căn).

1.4.9. Học sinh, sinh viên các học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề; học sinh trường dân tộc nội trú công lập được sử dụng nhà ở trong thời gian học tập

Theo thống kê trên địa bàn toàn Tỉnh có 4 trường đại học, cao đẳng và trung cấp chuyên nghiệp gồm: Phân hiệu Đại học Nông lâm thành phố Hồ Chí Minh tại Ninh Thuận, (Trường Cao đẳng Sư phạm); Trường Chính trị, Viện Đào tạo Khoa học và Ứng dụng miền Trung (Trung tâm ĐH2 - Đại học Thủy lợi); Trường Cao đẳng nghề Ninh Thuận; các Trung tâm giáo dục nghề nghiệp, giáo dục thường xuyên các huyện, thành phố với gần 4.390 sinh viên và học viên tập trung chính tại thành phố Phan Rang - Tháp Chàm. Hầu hết số lượng sinh viên, học viên chủ yếu là người của địa phương, số lượng ngoài tỉnh rất ít và hầu hết đều ở trong ký túc xá của trường cơ bản đáp ứng được nhu cầu về chỗ ở của đối tượng này.

Toàn tỉnh có 5 trường PT DTNT (03 trường cấp huyện, 01 trường cấp tỉnh và 01 trường liên cấp THCS, THPT) với 1.585 học sinh/49 lớp (THCS 1.092 học sinh, THPT 493 học sinh); trong đó:

+ Huyện Ninh Sơn: trường PTDTNT THCS Ninh Sơn với 287 học sinh/9 lớp.

+ Huyện Ninh Phước: trường PTDTNT THCS Ninh Phước với 275 học sinh /9 lớp.

+ Huyện Thuận Bắc: trường PTDTNT THCS Thuận Bắc với 275 học sinh /8 Lớp.

+ Huyện Bác Ái: trường PTDTNT THCS,THPT Pi Năng Tắc với 457/14 lớp (THCS 258 học sinh /8 lớp; THPT 199 học sinh /6 lớp).

+ TP Phan Rang - Tháp Chàm: trường PTDTNT THPT tỉnh với 294 học sinh /9 lớp.

Phòng ở nội trú: tất cả các trường có khu nội trú cho học sinh gồm 02 dãy nhà với 88 phòng cho học sinh Nam, Nữ riêng biệt. Số phòng khu nội trú đã xuống cấp cần sửa chữa 40 phòng. Xây mới bổ sung 86 phòng nội trú (chủ yếu tập trung tại trường PTDTNT Pi Năng tắc). Định hướng phát triển mô hình trường đến năm 2025: không phát triển thêm mà chỉ duy trì 5 trường nội trú hiện có.

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;

- 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 của đối tượng học sinh, sinh viên trên địa bàn tỉnh.

1.4.10. Hộ gia đình, cá nhân thuộc diện bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở theo quy định của pháp luật mà chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở

Theo báo cáo rà soát của Trung tâm Phát triển quỹ đất Ninh Thuận, tính đến ngày 31/12/2021, trên địa bàn tỉnh có 2.879 hộ gia đình thuộc đối tượng thu hồi đất, phải giải tỏa, tháo dỡ nhà ở. Hiện nay địa phương đã giải quyết tái định cư cho 1.221 hộ và đang tiếp tục giải quyết tái định cư cho các hộ còn lại. Hầu hết các dự án có thu hồi đất trên địa bàn tỉnh không xây dựng nhà ở tái định cư mà chỉ bố trí đất tái định cư theo nhu cầu.

1.5. Thực trạng công tác phát triển, quản lý nhà ở

1.5.1. Công tác phát triển nhà ở

❖ Phát triển nhà ở tại đô thị

- Trong những năm qua, tốc độ phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận tăng không nhiều nên nhu cầu về nhà ở vẫn chưa là điểm nóng như các đô thị khác trong vùng. Tỷ lệ đô thị hóa tại cũng không đồng đều, tập trung chủ yếu ở thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỷ lệ đô thị hóa của các huyện còn thấp. Trên địa bàn tỉnh đã hình thành nhiều khu dân cư, khu đô thị mới, khu tái định cư được xây dựng đồng bộ về hạ tầng, từng bước giải quyết nhu cầu đất ở cho nhân dân. Việc đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh, hiện đại đã tạo điều kiện cho nhiều nhà cao tầng phát triển hiện đại về kiến trúc, phong phú, đa dạng về mẫu mã (chủ yếu là ở thành phố Phan Rang - Tháp Chàm) góp phần thay đổi và làm đẹp bộ mặt đô thị.

- Việc phát triển nhà ở đô thị trong thời gian qua chủ yếu là nhân dân tự đầu tư xây dựng theo dạng nhà phố, biệt thự, nhà vườn trên nền đất ở hiện có phù hợp với quy hoạch xây dựng hoặc trên nền đất đã có hạ tầng của các khu dân cư mới. Tình trạng phát triển nhà ở chưa đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội vẫn tồn tại nên ảnh hưởng đến sinh hoạt chung của nhân dân.

- Nhà ở chung cư do các doanh nghiệp và nhà nước đầu tư xây dựng để bán và cho thuê để giải quyết nhu cầu xã hội và nhà ở xã hội, như chung cư Mường Cát, Trần Quang Diệu, D7 - D10, Phú Thịnh. Loại hình nhà ở chung cư từng bước định hình và được thị trường chấp nhận. Hiện nay, tỷ lệ nhà ở chung cư

trên địa bàn tỉnh còn rất thấp, diện tích nhà ở chung cư chiếm chưa đến 10% diện tích xây dựng. Trong thời gian tới, khi quỹ đất ở đô thị ngày một bị thu hẹp thì việc phát triển nhà ở chung cư cũng cần phải được quan tâm hơn nhằm đảm bảo tiết kiệm, sử dụng có hiệu quả quỹ đất ở đô thị.

- Hiện nay, nhà ở đô thị của tỉnh Ninh Thuận đa số là dân tự đầu tư xây dựng, một số nhà ở tại các dự án khu đô thị mới do các doanh nghiệp đầu tư xây dựng và một số nhà ở được nhà nước hỗ trợ trực tiếp từ ngân sách (nhà ở cho người thu nhập thấp, người có công với cách mạng...).

- Nhà ở đô thị của các thị trấn huyện lỵ còn lại phần lớn chưa phát triển. Sự phát triển chỉ tập trung một số ít ở mặt phố, mặt đường tại trung tâm thị trấn và chủ yếu người dân tự đầu tư xây dựng và phát triển nhà ở chưa đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội nên ảnh hưởng đến cuộc sống và sinh hoạt chung của cộng đồng.

❖ Phát triển nhà ở tại nông thôn

- Do đặc điểm đời sống người dân nông thôn gắn với lao động sản xuất nông, lâm, ngư nghiệp nên nhà ở cũng được phát triển gắn với những đặc điểm đó. Nhà ở được xây dựng trên cơ sở tận dụng các nguyên liệu sẵn có nên loại hình nhà ở nông thôn chủ yếu là nhà cấp IV, nhà tạm có chất lượng thấp. Những nhà ở này tập trung phát triển dọc theo các trục giao thông, ven sông, các khu vực sản xuất muối, nuôi trồng thủy sản, các khu vực sản xuất lâm nghiệp và ven biển. Các huyện cũng đã triển khai xây dựng một số khu dân cư thuộc trung tâm hành chính huyện, nhưng mức độ xây dựng còn hạn chế, nhỏ lẻ.

- Nhà ở nông thôn được phát triển hầu hết là do người dân tự đầu tư xây dựng. Chỉ có một số hộ gia đình chính sách, hộ nghèo được nhà nước hỗ trợ xây dựng nhà ở. Nhà ở tại khu vực nông thôn đa số xây dựng theo kiến trúc truyền thống. Tuy nhiên, đã xuất hiện ngày càng nhiều nhà kiên cố kiểu nhà ống cao 2-3 tầng. Ngoài ra, nhiều nhà ở xây dựng bám theo các trục đường giao thông không theo quy hoạch.

1.5.2. Công tác quản lý nhà ở

- Trước đây, công tác quản lý nhà ở của tỉnh gần như chưa được quan tâm. Đội ngũ cán bộ quản lý nhà ở mỏng về số lượng và yếu tố chất lượng, hầu hết chưa đáp ứng đòi hỏi của công tác quản lý nhà ở. Tuy nhiên, thời gian gần đây công tác này có bước chuyển biến tích cực. Một số lĩnh vực như quản lý xây dựng; kiểm tra và xử lý các trường hợp xây dựng không có giấy phép, sai phép; công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Công tác kiểm tra, xử lý các vi phạm về xây dựng không phép, sai phép còn chưa thực hiện thường xuyên, kiên quyết. Thời gian qua, tình trạng nhà cấp IV, nhà tạm, nhà cho thuê và nhà ở xây dựng không có giấy phép, sai phép, không theo quy hoạch tại khu vực đô thị có chiều hướng gia tăng là nguyên nhân làm xấu đi bộ mặt đô thị. Khắc phục hạn chế này, Tỉnh ủy ban hành Chỉ thị số 23-CT/TU ngày 10/10/2016 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy của về tăng cường và nâng cao hiệu quả công tác xử lý vi phạm trật tự xây dựng đô thị trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận; Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 56/2017/QĐ-UBND ngày 20/7/2017 và Quyết định số 04/2020/QĐ-UBND ngày 02/3/2020 của UBND tỉnh ban hành quy chế phối hợp trong việc kiểm tra, xử lý vi phạm trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận; đồng thời đang từng bước kiện toàn tổ chức, trong đó chú trọng đến công tác đào tạo, bồi dưỡng lực lượng cán bộ nhằm đảm bảo cả về số lượng và chất lượng, thực hiện phân cấp mạnh mẽ, giao nhiệm vụ cụ thể và đề cao trách nhiệm của các bộ phận, góp phần tăng cường quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn tỉnh.

1.6. Thực trạng thị trường bất động sản phân khúc nhà ở

Thị trường bất động sản tỉnh Ninh Thuận đang dần hình thành nhưng chủ yếu là tập trung vào loại hình đất ở tại các khu đô thị, khu dân cư, căn hộ nhà ở xã hội và căn hộ nghỉ dưỡng; riêng dự án nhà ở thương mại đang trong quá trình thi công công trình nên đến nay vẫn chưa phát sinh giao dịch.

Năm 2021, do sự bùng phát của dịch bệnh Covid-19 đã làm thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh trở nên trầm lắng hơn, không có nhiều biến động. Nhiều dự án bất động sản phải điều chỉnh thời gian thực hiện, nhu cầu và mức độ quan tâm đất nền dự án cũng giảm mạnh, do đó không còn tình trạng “sốt đất” hay “bong bóng bất động sản” như thời gian trước đây.

Lượng giao dịch bất động sản hàng năm trên địa bàn tỉnh còn thấp, chủ yếu là giao dịch đất nền và nhà ở, không có các loại hình như biệt thự cho thuê, văn phòng kết hợp lưu trú. Loại hình nhà ở xã hội gần như được giao dịch hết qua các đợt xét nhu cầu cho các đối tượng đủ điều kiện mua, thuê mua theo quy định. Về số lượng giao dịch bất động sản để bán được tổng hợp từ số liệu công chứng, chứng thực trong năm 2021 chủ yếu là các giao dịch thuộc phân khúc căn hộ nhà ở xã hội, đất nền để ở, nhà ở riêng trong các khu dân cư hiện hữu.

Các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh, môi giới bất động sản trên địa bàn tỉnh phát triển nhanh về số lượng, tuy nhiên năng lực hoạt động của nhiều doanh nghiệp vẫn đang dần kiện toàn năng lực thông qua các đợt tổ chức sát hạch cấp chứng chỉ hành nghề tại Sở Xây dựng tỉnh Ninh Thuận và Sở Xây dựng các tỉnh thành khác trên phạm vi toàn quốc.

Trong thời gian tới, khi các dự án khu đô thị mới trên địa bàn tỉnh được triển khai, nhất là các dự án thuộc khu vực trung tâm thành phố Phan Rang – Tháp Chàm và các dự án dọc dải ven biển được hình thành sẽ tạo nguồn cung dồi dào, góp phần thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển mạnh mẽ.

Đến nay, trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận đã và đang xây dựng 03 dự án nhà ở xã hội (tập trung trên địa bàn thành phố Phan Rang – Tháp Chàm) với 1.492 căn hộ; trong đó có 02 dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng, 01 dự án đang triển khai thi công. Ngoài ra, có 03 dự án khu dân cư đã hoàn thành với diện tích khoảng 7,98 ha, cung ứng khoảng 418 lô đất nền cho thị trường; có 02 dự án khu đô thị đang được triển khai thi công với diện tích khoảng 114,1 ha và có 04 dự án khu đô thị đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, hiện nay đang hoàn tất các bước thủ tục tiếp theo theo quy định hiện hành.

2. Đánh giá chung về Chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh

2.1. Kết quả chung đạt được

So với thực trạng diện tích sàn nhà ở của Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2021 - 2025 và định hướng đến năm 2030 trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận thì diện tích sàn nhà ở trên toàn tỉnh năm 2021 so với năm 2020 tăng thêm khoảng hơn 287 nghìn m² sàn, còn so với báo cáo Tổng kết chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2016-2020 và định hướng giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận thì diện tích sàn nhà ở trên toàn tỉnh tăng thêm 3,18 triệu m² sàn, nâng diện tích sàn nhà ở toàn tỉnh đến năm 2021 là 12.457.424 m², chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh khoảng 21 m²/người.

Năm 2021, do sự bùng phát của dịch bệnh Covid-19, nhiều dự án nhà ở thương mại đang trong quá trình thi công công trình và một số dự án phải điều chỉnh thời gian thực hiện và nên đến nay vẫn chưa phát sinh giao dịch.

Về nhà ở chung cư do các doanh nghiệp và nhà nước đầu tư xây dựng để bán và cho thuê để giải quyết nhu cầu xã hội và nhà ở xã hội đến nay đã bán hết như nhà ở xã hội Phú Thịnh (374 căn), D7 - D10 (240 căn), Hacom (848 căn).

Thông qua việc thực hiện chính sách phát triển nhà ở trong thời gian qua đã góp phần phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh; các khu đô thị, khu dân cư mới được hình thành với điều kiện về cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương đối hiện đại, tạo diện mạo mới khang trang khu vực đô thị; các dự án nhà ở xã hội đang triển khai, đã từng bước hình thành giải quyết một phần nhu cầu nhà ở dành cho các đối tượng xã hội; các chương trình hỗ trợ về nhà ở cho hộ nghèo, người có công cách mạng, hộ nghèo sống trong vùng ngập lụt,...được triển khai có hiệu quả, góp phần cải thiện điều kiện sống, giúp cho các hộ nghèo có nhà ở, ổn định cuộc

sống, tạo cơ hội để vươn lên thoát nghèo bền vững, đảm bảo an ninh chính trị, đảm bảo chính sách an sinh xã hội.

2.2. Những tồn tại

Trong công tác quản lý nhà nước triển khai thực hiện một số mặt về phát triển nhà ở trong thời gian quan còn bất cập. Công tác kiểm tra, rà soát, lập quy hoạch xây dựng còn chậm, chưa đáp ứng yêu cầu, nhất là quy hoạch xây dựng chi tiết, quy hoạch chỉnh trang các khu dân cư để người dân tự chuyển mục đích sử dụng đất; một số cơ chế, chính sách và việc thu hút, kêu gọi các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển nhà ở, xây dựng hạ tầng các khu dân cư chưa hiệu quả, còn gặp khó khăn, trở ngại. Việc áp dụng các chính sách bồi thường giải phóng mặt bằng chưa kịp thời, hiệu quả dẫn đến việc khiếu nại, khiếu kiện làm ảnh hưởng đến tiến độ triển khai các dự án phát triển nhà ở. Nguồn ngân sách để cho công tác lập quy hoạch cũng như đầu tư hạ tầng kỹ thuật, giải phóng mặt bằng rất hạn chế (hầu như địa phương nào cũng gặp khó khăn về vấn đề này).

Mặc dù tỉnh đã cơ bản hoàn thành kết thúc các chương trình hỗ trợ người có công cách mạng về nhà ở theo Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg, hộ nghèo trong vùng bào lụt theo Quyết định số 48/2014/QĐ-TTg, hộ nghèo về nhà ở theo Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ. Tuy nhiên, kết quả thực hiện đạt thấp, chưa đáp ứng yêu cầu so với các đề án được phê duyệt ban đầu, trong quá trình thực hiện, đề án được phê duyệt điều chỉnh nhiều lần, do nguồn vốn Trung ương hỗ trợ về chậm, một số hộ đã thoát nghèo, không còn nhu cầu vay vốn xây dựng nhà ở,... Công tác cập nhật, báo cáo số liệu liên quan đến chương trình phát triển nhà ở của các huyện, thành phố chưa kịp thời, còn nhiều bất cập, chưa thống nhất và chưa được hệ thống bài bản nên gây khó khăn trong việc tổng hợp số liệu, báo cáo phục vụ công tác chỉ đạo điều hành.

2.3. Nguyên nhân

Quản lý nhà nước về đất đai và quy hoạch chưa theo kịp nhu cầu phát triển của xã hội đặc biệt tại các khu vực tiềm năng phát triển, việc chuyển mục đích sử dụng đất chưa bám sát quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt.

Một số cấp ủy, chính quyền chưa thật sự nhận thức được tầm quan trọng của phát triển nhà ở là một nhiệm vụ trọng tâm trong chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội, bên cạnh đó các công tác quản lý còn yếu kém, cán bộ luân chuyển công tác liên tục làm cho một số địa phương có cán bộ mới luân chuyển chưa nắm được tình hình công việc, dẫn đến việc cập nhật, báo cáo số liệu liên quan đến chương trình phát triển nhà ở còn nhiều bất cập, thiếu sót, làm cho các cơ quan, đơn vị phối hợp chưa đồng bộ, hiệu quả.

Dịch Covid bùng nổ đã tác động tới nhiều mặt của đời sống kinh tế - xã hội, thực hiện giãn cách làm cho chất lượng công việc bị giảm đi, quy trình làm việc có nhiều thay đổi đòi hỏi các cơ quan phải mất nhiều thời gian để thích nghi, cùng với đó để đảm bảo ổn định tình hình kinh tế - xã hội, phòng chống dịch theo tinh thần chỉ đạo của Nhà nước, các cơ quan quản lý Nhà nước tại địa phương đã phát sinh nhiều công tác, dẫn tới khối lượng công việc lớn hơn rất nhiều, số lượng cán bộ công nhân viên chức không đủ để xử lý, hơn thế nữa còn bị thiếu hụt nhân sự do cách ly, điều trị Covid. Chính những nguyên nhân trên đã dẫn tới các công tác chuyên môn tại hầu hết các cơ quan ở địa phương gặp rất nhiều khó khăn.

CHƯƠNG III

DỰ BÁO NHU CẦU NHÀ Ở TỈNH NINH THUẬN

GIAI ĐOẠN 2021 - 2030

1. Cơ sở dự báo nhu cầu nhà ở của tỉnh

1.1. Các yêu cầu khi xác định chỉ tiêu nhà ở

Để phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh cần những yếu tố sau:

- Phát triển nhà ở gắn liền với các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội cho nên hoàn thành các mục tiêu này là yếu tố quan trọng để công tác phát triển nhà ở đạt hiệu quả cao.

- Bên cạnh sử dụng nguồn vốn Ngân sách và nguồn vốn của doanh nghiệp, cần huy động được nguồn vốn của các hộ gia đình, cá nhân tham gia phát triển nhà ở.

- Bố trí đủ quỹ đất để triển khai các dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

- Thực hiện nâng cấp, đầu tư mới hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội để đảm bảo tính đồng bộ với công tác phát triển nhà ở.

1.2. Cơ sở tính toán

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 Ninh Thuận 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 Ninh Thuận 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 Ninh Thuận 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 Ninh Thuận trong giai đoạn 2021 – 2030.

Chỉ tiêu nhà ở trên địa bàn tỉnh được dự báo dựa trên cơ sở về sự gia tăng dân số, chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân từng giai đoạn, nhu cầu nhà ở để bố trí tái định cư và quy mô phát triển đô thị theo quy hoạch. Cụ thể:

- 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.;

- Mục tiêu phát triển về kinh tế - xã hội của tỉnh, tốc độ tăng trưởng GRDP;

- Tốc độ phát triển nhà ở thực tế giai đoạn 2016 – 2021 trên địa bàn tỉnh;

- 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;

- Căn cứ số lượng các khu công nghiệp tập trung và các cụm công nghiệp theo quy hoạch phát triển công nghiệp của tỉnh,...

- Thực trạng nhà ở tỉnh Ninh Thuận trong giai đoạn 2016 – 2021, trong đó đặc biệt là những năm gần đây (2016 – 2021) là một trong những căn cứ để tính toán nhu cầu nhà ở của tỉnh giai đoạn 2021 – 2030 ;

- Các dự án nhà ở tại phụ lục 01, phụ lục 02;

- 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 Nam 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 đầu người tăng lên. Đồng thời, tỷ lệ đô thị hoá cũng có ảnh hưởng nhất định đến diện tích nhà ở bình quân đầu người trên địa bàn của một địa phương.

2. Dự báo nhu cầu nhà ở

2.1. Xác định nhu cầu nhà ở

a. Xác định nhu cầu về nhà ở

Công thức dự báo nhu cầu nhà ở:

$$ST = S_{bq} \times D_s \text{ (m}^2\text{)}$$

Trong đó: ST là tổng diện tích nhà ở

S_{bq} là diện tích nhà ở bình quân đầu người

D_s là dân số toàn tỉnh

b. Dự báo dân số

Theo nghiên cứu quá trình phát triển dân số từ năm 2009 đến năm 2021, dự báo dân số tỉnh tương lai theo tỷ lệ tăng trung bình hàng năm của tỉnh theo công thức:

$$D_t = D_0 * (1+r)^t$$

Trong đó:

D_t là dân số năm dự báo

D_0 là dân số năm 2021

r : tốc độ tăng trưởng dân số trung bình

t : Khoảng cách giữa năm dự báo và năm 2021

- Căn cứ số liệu dân số theo niên giám thống kê (từ 2009 – 2021):

Bảng 18. Thống kê dân số toàn tỉnh giai đoạn 2009 – 2021

Stt	Năm	Dân số toàn tỉnh (người)
1	Năm 2009	565.793
2	Năm 2010	569.544
3	Năm 2011	574.148
4	Năm 2012	579.380
5	Năm 2013	584.854
6	Năm 2014	590.360
7	Năm 2015	578.321
8	Năm 2016	581.497
9	Năm 2017	585.375
10	Năm 2018	588.860
11	Năm 2019	591.032
12	Năm 2020	593.644
13	Năm 2021	596.049

Nguồn: Cục Thống kê

Căn cứ hiện trạng dân số toàn tỉnh từ năm 2009 – 2021, dự báo dân số toàn tỉnh đến năm 2025 và 2030 như sau:

Bảng 19. Hiện trạng và dự báo dân số toàn tỉnh đến năm 2030

Stt	Khu vực	Hiện trạng năm 2021	Dự báo đến năm 2025	Dự báo đến năm 2030
	Toàn tỉnh	596.049	634.789	705.927
1	Khu vực thành thị	211.043	305.800	385.500
2	Khu vực nông thôn	385.006	328.989	320.427

c. Dự báo tăng trưởng kinh tế

Theo nghiên cứu quá trình phát triển tổng sản phẩm trên địa bàn theo giá hiện hành (GRDP) từ năm 2010 đến năm 2021, dự báo tổng sản phẩm tỉnh tương lai theo tỷ lệ tăng trung bình hàng năm của tỉnh theo công thức:

$$GRDP_t = GRDP_0 * (1+r)^t$$

Trong đó:

GRDP_t là tổng sản phẩm trên địa bàn tỉnh theo giá hiện hành năm dự báo;

GRDP₀ là tổng sản phẩm trên địa bàn tỉnh theo giá hiện hành năm năm 2021;

r: tốc độ tăng trưởng tổng sản phẩm trên địa bàn tỉnh trung bình;

t: Khoảng cách giữa năm dự báo và năm 2021.

Bảng 20. Tổng hợp hiện trạng tổng sản phẩm GRDP toàn tỉnh giai đoạn 2010-2021

Stt	Năm	GRDP (tỷ đồng)	GRDP bình quân (triệu đồng/người)
1	Năm 2010	8.832,67	15,58
2	Năm 2011	11.394,71	20,07
3	Năm 2012	13.609,12	23,82
4	Năm 2013	14.999,86	26,16
5	Năm 2014	17.548,19	30,50
6	Năm 2015	18.657,98	32,26
7	Năm 2016	20.171,64	34,69
8	Năm 2017	22.983,99	39,26
9	Năm 2018	25.711,98	43,66
10	Năm 2019	31.150,08	52,70
11	Năm 2020	35.599,66	59,97
12	Năm 2021	40.776,83	68,41

Nguồn: Cục Thống kê

Căn cứ theo dự báo tăng trưởng kinh tế tại Nghị quyết về phương hướng, nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội 5 năm 2021 – 2025, dự báo tăng trưởng kinh tế toàn tỉnh đến năm 2030 như sau:

Bảng 21. Dự báo tăng trưởng kinh tế toàn tỉnh đến năm 2030

Stt	Năm	GRDP (Tỷ đồng)	GRDP bình quân (triệu đồng/người)
1	Năm 2022	45.119,57	74,91
2	Năm 2023	49.924,80	82,02
3	Năm 2024	55.241,79	89,80
4	Năm 2025	72.365,95	114,00
5	Năm 2026	80.347,910	124,84
6	Năm 2027	89.210,284	136,71
7	Năm 2028	99.050,179	149,71
8	Năm 2029	109.975,413	163,94
9	Năm 2030	139.420,583	197,50

d. 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:

Những nghiên cứu và phân tích từ kinh nghiệm quốc tế² đều 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 lên khi GRDP bình quân đầu người tăng lên nhờ tăng trưởng kinh tế. Trong bối cảnh phát triển đô thị của Tỉnh Ninh Thuận, mô hình dự báo diện tích nhà ở bình quân đầu người được phân tích thông qua chỉ số GRDP bình quân đầu người.

Tương tự như các nghiên cứu quốc tế, 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

⁽²⁾ 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. Belzr (2015)

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

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

α, β là các hệ số tương quan

Theo kết quả phân tích hồi quy, với các hệ số tương quan $\alpha= 18,173$; $\beta= 0,0598$; hàm hồi quy tuyến tính về diện tích nhà ở bình quân tối thiểu của tỉnh có dạng như sau:

$$DTBQ = 18,173 + 0,0598 \times GRDPBQ \quad (\text{ĐVT: m}^2/\text{người})$$

Dự báo đến năm 2025 diện tích nhà ở bình quân tối thiểu của tỉnh đạt 25,0 m²/người; đến năm 2030, diện tích nhà ở bình quân đầu người tối thiểu toàn tỉnh đạt 30,0 m²/người.

Bảng 22. 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 2021	Đến năm 2025	Đến năm 2030
	Toàn tỉnh	21,0	25,0	30,0
1	Thành thị	25,5	29,0	33,4
2	Nông thôn	18,4	22,2	26,7

Nguồn: Niên giám thống kê 2020 và tính toán của đơn vị tư vấn

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 23. Tổng diện tích nhà ở tỉnh qua các giai đoạn

Năm 2021 (m ² sàn)	Đến năm 2025 (m ² sàn)	Đến năm 2030 (m ² sàn)
12.457.424	16.034.770	21.473.240

Nhu cầu nhà ở giai đoạn 2021 - 2030 cần tăng thêm 8.973.677 m² sàn; trong đó đến năm 2025 là 3.577.346 m² sàn; đến năm 2030 là 5.438.470 m² sàn.

2.1.1. Nhu cầu về nhà ở thương mại

❖ **Hiện trạng thu nhập, chi tiêu và khả năng tích lũy bình quân của người dân trên địa bàn**

Theo kết quả sơ bộ khảo sát mức sống dân cư Việt Nam sơ bộ năm 2021, tỉnh Ninh Thuận có nhóm thu nhập bình quân thấp nhất đạt 709.000 đồng và nhóm cao nhất đạt 5.049.000 đồng (chênh lệch giữa nhóm có thu nhập bình quân cao nhất và thấp nhất khoảng 7 lần).

Căn cứ mức chi cho đời sống bình quân đầu người một tháng năm 2020 (Kết quả khảo sát sơ bộ mức sống dân cư Việt Nam năm 2020 của Tổng Cục thống kê), hiện trạng khả năng tích lũy bình quân đầu người của tỉnh Ninh Thuận được xác định tại bảng sau:

Bảng 24. Khả năng tích lũy bình quân đầu người năm 2021

Đơn vị: nghìn đồng/người/tháng

Stt	Nhóm thu nhập	Thu nhập bình quân	Chi tiêu đời sống bình quân	Tích lũy bình quân tháng	Tích lũy bình quân năm
1	Nhóm 1	801	1.003	0	0
2	Nhóm 2	1.387	1.552	0	0
3	Nhóm 3	2.216	2.032	0	0
4	Nhóm 4	3.343	2.734	0	0
5	Nhóm 5	5.702	5.098	604	7.245

Có thể thấy chỉ có các nhóm thu nhập nhóm 5 là có khả năng tích lũy để mua nhà ở. Tuy nhiên, giả định căn hộ có giá trung bình khoảng 500 triệu đồng trong điều kiện cá nhân chưa lập gia đình, thu nhập ổn định, không có thu nhập bất thường và khả năng tích lũy không đổi thì với nhóm 5 cần thời gian tích lũy đủ để mua nhà ở vào khoảng 25 năm.

Căn cứ ngũ phân vị về thu nhập và thu nhập bình quân đầu người tại khu vực đô thị và nông thôn năm 2021, có thể thấy khu vực đô thị tập trung chủ yếu những người có thu nhập từ nhóm 4 đến nhóm 5, khu vực nông thôn tập trung chủ yếu những người có thu nhập từ nhóm 1 đến nhóm 4.

Như vậy, tại khu vực nông thôn hiện tại chỉ có thể tự cải tạo, chỉnh trang hoặc xây mới lại nhà ở. Khu vực đô thị, người dân về cơ bản có thể bước đầu tiếp cận nhà ở theo dự án.

Với nhóm thu nhập 4, khả năng tiếp cận nhà ở theo dự án chỉ giới hạn với loại hình nhà ở xã hội. Nhóm thu nhập 5 có khả năng tiếp cận nhà ở nhà ở theo dự án.

❖ Dự báo thu nhập, chi tiêu và khả năng tích lũy bình quân trong từng giai đoạn

Bảng 25. 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	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	Nhóm 1	801	904	1.021	1.153	1.302	1.471	1.661	1.876	2.118	2.392
2	Nhóm 2	1.387	1.566	1.769	1.997	2.256	2.547	2.877	3.248	3.668	4.143
3	Nhóm 3	2.216	2.502	2.826	3.191	3.604	4.070	4.596	5.190	5.861	6.619
4	Nhóm 4	3.343	3.775	4.263	4.814	5.437	6.140	6.934	7.830	8.843	9.986
5	Nhóm 5	5.702	6.439	7.272	8.212	9.274	10.473	11.827	13.356	15.083	17.033
Toàn tỉnh		2.690	3.037	3.430	3.874	4.374	4.940	5.579	6.300	7.115	8.035

(Dự báo trên cơ sở mức tăng trưởng thu nhập bình quân từ 2008 đến 2020)

Bảng 26. Dự báo chi tiêu đời sống bình quân đầu người trong các giai đoạn

Đơn vị: nghìn đồng/người/tháng

Stt	Nhóm thu nhập	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	Nhóm 1	1.003	1.033	1.063	1.095	1.128	1.161	1.196	1.232	1.269	1.307
2	Nhóm 2	1.552	1.598	1.646	1.695	1.745	1.797	1.851	1.906	1.963	2.022
3	Nhóm 3	2.032	2.092	2.155	2.219	2.285	2.353	2.424	2.496	2.571	2.647
4	Nhóm 4	2.734	2.815	2.899	2.986	3.075	3.167	3.261	3.359	3.459	3.562
5	Nhóm 5	5.098	5.250	5.407	5.569	5.735	5.906	6.082	6.264	6.451	6.644
Toàn tỉnh		2.483	2.558	2.634	2.713	2.794	2.877	2.963	3.051	3.143	3.236

(Dự báo trên cơ sở chỉ số giá tiêu dùng trung bình hàng năm 2017-2021 là 1,0299)

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 27. 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	-	30.941
2	Nhóm 2	-	45.911
3	Nhóm 3	35.540	201.675
4	Nhóm 4	85.470	360.549
5	Nhóm 5	118.071	555.174

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, mức tích lũy đảm bảo tiếp cận với nhà ở thương mại (trong khoảng thời gian tích lũy 10 năm).

Vì thế, dựa trên số dân tăng đến năm 2025 và đến năm 2030 thì số người có khả năng mua nhà ở thương mại đạt 1/10 dân số.

Tỉnh Ninh Thuận có 01 đô thị lớn là thành phố Phan Rang – Tháp Chàm với mức tăng trưởng kinh tế nhanh, dân số đô thị lớn; Trong đó, tỉnh có 04 khu công nghiệp phân bố ở thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, huyện Thuận Nam. Do đó, nhà ở thương mại tập trung phát triển ở khu vực thành thị, mà chủ yếu tập trung tại thành phố Phan Rang – Tháp Chàm; huyện Thuận Nam; huyện Ninh Hải; huyện Ninh Sơn và huyện Ninh Phước lớn hơn so với các huyện còn lại.

Theo các Quyết định chủ trương đầu tư và Giấy chứng nhận đầu tư đã được phê duyệt thì dự kiến nhu cầu về nhà ở thương mại chủ yếu phát triển trong các dự án phát triển đô thị, dự án khu dân cư, dự án phát triển nhà ở và tập trung tại các đô thị và một số dự án tại khu vực nông thôn trên địa bàn tỉnh. Tính theo quy mô 1 căn hộ thương mại có diện tích sàn bình quân khoảng 150 m² thì số người có khả năng mua nhà ở thương mại của tỉnh trong các giai đoạn như sau:

- Dự báo đến năm 2025: Phân đầu tạo nguồn cung phát triển thêm 4.696 căn với bình quân 150 m²/căn thì tổng nguồn cung nhà ở thương mại trong giai đoạn khoảng 704.368 m² sàn.

- Dự báo đến năm 2030: Phân đầu tạo nguồn cung phát triển thêm 7.599 căn với bình quân 150 m²/căn thì tổng nguồn cung nhà ở thương mại trong giai đoạn khoảng 1.139.858 m² sàn.

Bảng 28. Dự báo nhu cầu nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh

Stt	Nhà ở thương mại	Dự kiến đến năm 2025		Dự kiến đến năm 2030	
		Số căn	Diện tích (m ² sàn)	Số căn	Diện tích (m ² sàn)
1	Thành phố Phan Rang – Tháp Chàm	2.098	314.687	3.851	577.721
2	Huyện Bác Ái	156	23.400	216	32.456
3	Huyện Ninh Sơn	635	95.202	919	137.912
4	Huyện Ninh Hải	687	103.084	1.007	151.011
5	Huyện Ninh Phước	704	105.645	1.039	155.797
6	Huyện Thuận Bắc	176	26.402	228	34.266
7	Huyện Thuận Nam	240	35.948	338	50.695
Tổng		4.696	704.368	7.599	1.139.858

2.1.2. Nhu cầu về nhà ở xã hội

a. Hỗ trợ về nhà ở cho 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:

- Đến năm 2025: có 547 hộ người có công có nhu cầu về nhà ở.
- Đến năm 2030: có 522 hộ người có công có nhu cầu về nhà ở.

Bảng 29. Nhu cầu hỗ trợ nhà ở cho hộ người có công với cách mạng

Stt	Đơn vị hành chính	Dự báo nhu cầu hỗ trợ nhà ở (hộ)	
		Đến năm 2025	Đến năm 2030
1	Thành phố Phan Rang – Tháp Chàm	55	50
2	Huyện Bác Ái	73	150
3	Huyện Ninh Sơn	26	-
4	Huyện Ninh Hải	20	20
5	Huyện Ninh Phước	117	80

Stt	Đơn vị hành chính	Dự báo nhu cầu hỗ trợ nhà ở (hộ)	
		Đến năm 2025	Đến năm 2030
6	Huyện Thuận Bắc	91	70
7	Huyện Thuận Nam	165	152
	Tổng	547	522

Nguồn: Tổng hợp từ các địa phương

b. Hỗ trợ về nhà ở cho hộ nghèo, hộ cận nghèo khu vực nông thôn

Hiện nay, việc hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo, hộ cận nghèo khu vực nông thôn có sự tham gia hỗ trợ của Nhà nước, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc, chính quyền các cấp, các tổ chức xã hội, đoàn thể cá nhân,... Trong giai đoạn tới, số hộ gia đình cần hỗ trợ cụ thể như sau:

- Đến năm 2025: Có 11.860 hộ nghèo, hộ cận nghèo có nhu cầu về nhà ở.
- Đến năm 2030: Có 5.293 hộ nghèo, hộ cận nghèo có nhu cầu về nhà ở.

Bảng 30. Dự báo nhu cầu cần hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo, hộ cận nghèo khu vực nông thôn

Stt	Đơn vị hành chính	Dự báo nhu cầu hỗ trợ nhà ở (hộ)	
		Đến năm 2025	Đến năm 2030
1	Thành phố Phan Rang – Tháp Chàm	1.980	2.050
2	Huyện Bác Ái	1.614	842
3	Huyện Ninh Sơn	901	408
4	Huyện Ninh Hải	866	269
5	Huyện Ninh Phước	1.595	206
6	Huyện Thuận Bắc	2.152	1.327
7	Huyện Thuận Nam	2.752	191
	Tổng	11.860	5.293

Nguồn: Sở Lao động – Thương binh và Xã hội

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

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, không có tính tập trung với số lượng lớn trên một địa bàn. Các hộ gia đình này về cơ bản không có nhu cầu về nhà ở xã hội.

Yêu cầu đặt ra để ổn định chỗ ở cho các hộ gia đình này là bố trí quỹ đất tái định cư để thực hiện di dời ra khỏi vùng nguy hiểm với tổng số hộ dự kiến cần di dời đến năm 2025 là 330 hộ và đến năm 2030 là 1.122 hộ.

Bảng 31. Dự báo nhu cầu hỗ trợ nhà ở hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu

Stt	Đơn vị hành chính	Dự báo nhu cầu hỗ trợ nhà ở (hộ)	
		Đến năm 2025	Đến năm 2030
1	Thành phố Phan Rang – Tháp Chàm	-	-
2	Huyện Bác Ái	140	72
3	Huyện Ninh Sơn	90	-
4	Huyện Ninh Hải	-	30
5	Huyện Ninh Phước	-	387
6	Huyện Thuận Bắc	100	357
7	Huyện Thuận Nam	-	276
	Tổng	330	1.122

Nguồn: Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn

d. Nhà ở xã hội cho công nhân tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp

Theo số liệu báo cáo của các đơn vị, tính đến hết năm 2021 có 3.258 công nhân đang làm việc tại các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh, hầu hết các công nhân đang làm việc chủ yếu là người dân địa phương.

Căn cứ vào tỷ lệ lấp đầy của các khu công nghiệp và khả năng đi vào hoạt động của cả khu công nghiệp, khu kinh tế mới, ước tính số công nhân có nhu cầu nhà ở đến năm 2025 là 1.045 công nhân, đến năm 2030 có khoảng 2.370 công nhân có nhu cầu nhà ở. Vì vậy, trong giai đoạn 2021 – 2030 nhu cầu nhà ở công nhân như sau:

- Đến năm 2025: Phân đầu tạo nguồn cung 1.045 căn hộ với diện tích sử dụng bình quân 1 căn hộ là khoảng 45 m² sàn; tổng diện tích sàn 47.025 m² sàn;

- Đến năm 2030: Phân đầu tạo nguồn cung 2.370 căn hộ với diện tích sử dụng bình quân 1 căn hộ là khoảng 45 m² sàn; tổng diện tích sàn 106.650 m² sàn.

Bảng 32. Dự báo nhu cầu nhà ở cho công nhân tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp

Stt	Đơn vị hành chính	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Số căn (hộ)	Diện tích sàn (m ²)	Số căn (hộ)	Diện tích sàn (m ²)
1	Thành phố Phan Rang – Tháp Chàm	782	35.190	1.435	64.591

Stt	Đơn vị hành chính	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Số căn (hộ)	Diện tích sàn (m ²)	Số căn (hộ)	Diện tích sàn (m ²)
2	Huyện Bắc Ái	-	-	-	-
3	Huyện Ninh Sơn	13	585	60	2.684
4	Huyện Ninh Hải	-	-	-	-
5	Huyện Ninh Phước	-	-	-	-
6	Huyện Thuận Bắc	-	-	-	-
7	Huyện Thuận Nam	250	11.250	875	39.375
	Tổng	1.045	47.025	2.370	106.650

e. Nhà ở xã hội cho sinh viên, học sinh

Theo kết quả rà soát, áp lực của việc bố trí chỗ ở cho sinh viên, học sinh trên địa bàn tỉnh là không lớn do số lượng các cơ sở đào tạo sử dụng hiện trạng các khu ký túc hiện có đáp ứng đủ nhu cầu cho giai đoạn 2021 – 2030 đáp ứng cơ bản nhu cầu về chỗ ở cho sinh viên. Do đó, dự kiến trong thời gian tới nhà ở cho nhóm đối tượng này đã đủ, không có nhu cầu xây mới.

f. Đối tượng trả lại nhà ở công vụ

Hiện nay, trên địa bàn tỉnh không có đối tượng thuộc diện trả lại nhà công vụ có nhu cầu về nhà ở. Những người hiện đang được bố trí nhà ở công vụ trên địa bàn tỉnh đều không có khó khăn về nhà ở nên khi hết thời gian được bố trí ở nhà công vụ sẽ không có nhu cầu về nhà ở xã hội.

Dự báo trong các giai đoạn 2021 – 2030, không phát sinh nhu cầu về nhà ở của những người trả lại nhà công vụ.

g. Nhà ở xã hội bố trí cho các nhóm đối tượng còn lại

Các đối tượng nằm ở nhóm này bao gồm: Người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị; Sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ, hạ sĩ quan chuyên môn kỹ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân; Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức.

Theo niên giám thống kê tỉnh Ninh Thuận năm 2021, dân số tại khu vực đô thị có độ tuổi lao động là 211.043 người; khoảng 50% trong số đó (khoảng 105.522 người) có thu nhập bình quân hàng tháng dưới 11 triệu đồng. Đây là những người có thu nhập thấp ở khu vực đô thị. Tuy nhiên, nhu cầu về nhà ở xã hội chủ

yếu tập trung ở những người thu nhập thấp đô thị trong độ tuổi từ 30-40 tuổi ước tính khoảng 50% lao động có nhu cầu về nhà ở.

Dự kiến đáp ứng một phần nhu cầu cho nhóm đối tượng này với lộ trình đáp ứng như sau:

- Đến năm 2025, tạo nguồn cung khoảng 953 căn hộ với diện tích sử dụng bình quân 45 m²/căn hộ, tổng diện tích sàn dự kiến là khoảng 42.901 m² sàn;

- Đến năm 2030, tạo nguồn cung khoảng 1.716 căn hộ với diện tích sử dụng bình quân 60 m²/căn hộ, tổng diện tích sàn dự kiến là khoảng 77.221 m² sàn.

Với đặc điểm nhu cầu về nhà ở xã hội chỉ tập trung chủ yếu ở khu vực đô thị và yếu tố thu nhập thấp là yếu tố được xét đến chung của nhiều nhóm đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội vì vậy, nhu cầu về nhà ở xã hội của nhóm đối tượng người thu nhập thấp đô thị đã bao gồm cả nhu cầu về nhà ở xã hội của các nhóm đối tượng khác được hưởng chính sách nhà ở xã hội.

Bảng 33. Dự báo nhu nhà ở xã hội bố trí cho các nhóm đối tượng còn lại

Stt	Đơn vị hành chính	Đến năm 2025		Đến năm 2030	
		Số căn	Diện tích sàn (m ² sàn)	Số căn	Diện tích sàn (m ² sàn)
1	Thành phố Phan Rang – Tháp Chàm	262	11.796	419	18.877
2	Huyện Bác Ái	146	6.590	302	13.600
3	Huyện Ninh Sơn	77	3.476	96	4.312
4	Huyện Ninh Hải	144	6.478	256	11.501
5	Huyện Ninh Phước	144	6.495	202	9.107
6	Huyện Thuận Bắc	91	4.110	293	13.171
7	Huyện Thuận Nam	88	3.954	148	6.654
	Tổng	953	42.901	1.716	77.221

2.1.3. Nhu cầu về nhà ở công vụ

Các đối tượng được bố trí nhà ở công vụ được quy định tại khoản 1 Điều 32 Luật Nhà ở 2014 bao gồm:

- Cán bộ lãnh đạo của Đảng, Nhà nước thuộc diện ở nhà công vụ trong thời gian đảm nhận chức vụ;

- Cán bộ, công chức thuộc các cơ quan của Đảng, Nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội không thuộc diện quy định tại điểm a khoản này được điều động, luân

chuyển đến công tác tại cơ quan trung ương giữ chức vụ từ cấp Thứ trưởng và tương đương trở lên; được điều động, luân chuyển đến công tác tại địa phương giữ chức vụ từ Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, Giám đốc Sở và tương đương trở lên;

- Cán bộ, công chức thuộc các cơ quan của Đảng, Nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội không thuộc diện quy định tại điểm b khoản này được điều động, luân chuyển đến công tác tại xã vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, khu vực biên giới, hải đảo;

- Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân được điều động, luân chuyển theo yêu cầu quốc phòng, an ninh, trừ đối tượng mà pháp luật quy định phải ở trong doanh trại của lực lượng vũ trang;

- Giáo viên đến công tác tại khu vực nông thôn, xã vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, khu vực biên giới, hải đảo;

- Bác sĩ, nhân viên y tế đến công tác tại khu vực nông thôn, xã vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, khu vực biên giới, hải đảo;

- Nhà khoa học được giao chủ trì nhiệm vụ khoa học và công nghệ cấp quốc gia đặc biệt quan trọng theo quy định của Luật khoa học và công nghệ.

Đến năm 2025, dự kiến đầu tư xây dựng 120 căn (phòng) nhà ở công vụ cho đối tượng giáo viên đến công tác tại khu vực nông thôn, xã vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, khu vực biên giới, hải đảo tương đương với 25m² sàn/căn³, tổng diện tích sàn dự kiến khoảng 3.315 m² sàn. Đến năm 2030, dự kiến đầu tư xây dựng 120 căn (phòng) tương đương với 25m² sàn/căn, tổng diện tích sàn dự kiến khoảng 3.315 m² sàn.

Bảng 34. Dự báo nhu cầu nhà ở công vụ trên địa bàn tỉnh

Stt	Đơn vị hành chính	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Số căn	Diện tích sàn (m ² sàn)	Số căn	Diện tích sàn (m ² sàn)
1	Thành phố Phan Rang – Tháp Chàm	24	600	24	600
2	Huyện Bác Ái	21	840	21	840
3	Huyện Ninh Sơn	20	500	20	500
4	Huyện Ninh Hải	-	-	-	-
5	Huyện Ninh Phước	20	500	20	500

³ Theo Quyết định số 03/QĐ-Ttg của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành tiêu chuẩn, định mức nhà ở công vụ.

Stt	Đơn vị hành chính	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Số căn	Diện tích sàn (m ² sàn)	Số căn	Diện tích sàn (m ² sàn)
6	Huyện Thuận Bắc	20	500	20	500
7	Huyện Thuận Nam	15	375	15	375
	Tổng	120	3.315	120	3.315

Nguồn: Sở Giáo dục và Đào tạo

2.1.4. Nhu cầu về nhà ở để phục vụ tái định cư

Hiện nay tình hình phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Ninh Thuận đang chuyển biến tích cực. Các dự án trọng điểm được triển khai, các dự án về khu đô thị, khu dân cư ngày càng được các nhà đầu tư quan tâm, đăng ký thực hiện. Do vậy, trong thời gian đến, việc thu hồi đất để thực hiện dự án sẽ phát sinh về nhu cầu nhà ở, đất ở tái định cư, nhà nước cần quan tâm đầu tư các khu nhà ở để bố trí tạm cư, tái định cư cho các hộ dân trong vùng dự án bị thu hồi đất để ổn định cuộc sống, an sinh xã hội là hết sức cần thiết.

Căn cứ thực tế triển khai cho thấy việc thực hiện các dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật và bố trí tái định cư là xu hướng tiếp diễn trong các giai đoạn ngắn và trung hạn. Xu hướng này cũng phù hợp với tập quán sinh hoạt và nhu cầu của người dân.

Hiện nay, trên địa bàn thành phố Phan Rang – Tháp Chàm và các huyện thị quỹ đất để tái định cư bằng đất ở. Vì vậy, trong giai đoạn đến năm 2030, trên địa bàn tỉnh chưa phát sinh nhu cầu về nhà ở tái định cư.

2.1.5. Nhu cầu về nhà ở dân tự xây

Từ định hướng định hướng phát triển đô thị tỉnh Ninh Thuận; tốc độ gia tăng dân số và tốc độ phát triển các khu đô thị, khu dân cư, điểm dân cư nông thôn trên địa bàn tỉnh cho thấy nhà dân tự xây vẫn tiếp tục có tỷ trọng lớn trong tổng diện tích nhà ở tăng thêm trong giai đoạn 2021 – 2030.

Tỷ trọng nhà ở thương mại sẽ ngày càng tăng, nhằm đảm bảo phát triển đồng bộ theo các dự án nhà ở. Đồng thời, nhà ở chung cư và cao tầng sẽ dần trở thành một điểm nhấn tại các khu vực đô thị với mật độ dân số ngày càng cao.

Qua dữ liệu thống kê, và khảo sát của UBND các huyện, thị và thành phố, nhu cầu nhà ở riêng lẻ do hộ gia đình, cá nhân dự kiến giai đoạn 2021-2030 với tổng diện tích sàn là 6.894.043 m² sàn (dự kiến diện tích trung bình mỗi căn là 100m² sàn):

- Đến năm 2025: khoảng 2.779.737 m² sàn tương đương với 27.797 căn;
- Đến năm 2030: khoảng 4.114.306 m² sàn tương đương với 41.143 căn.

Bảng 35. Dự báo nhu nhà ở của hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng

Stt	Nhà ở dân tự xây	Đến năm 2025		Đến năm 2030	
		Diện tích sàn (m ²)	số căn	Diện tích sàn (m ²)	số căn
1	Thành phố Phan Rang – Tháp Chàm	642.673	6.427	832.791	8.328
2	Huyện Bác Ái	257.405	2.574	391.740	3.917
3	Huyện Ninh Sơn	294.731	2.947	435.768	4.358
4	Huyện Ninh Hải	444.115	4.441	678.146	6.781
5	Huyện Ninh Phước	598.612	5.986	894.164	8.942
6	Huyện Thuận Bắc	253.318	2.533	466.955	4.670
7	Huyện Thuận Nam	288.882	2.889	414.743	4.147
	Tổng	2.779.737	27.797	4.114.306	41.143

2.2. Xác định các chỉ tiêu về phát triển nhà ở**2.2.1. Diện tích bình quân đầu người**

Phần đầu đến năm 2025 diện tích nhà ở bình quân tối thiểu của tỉnh đạt 25,0 m²/người;

Phần đầu đến năm 2030, diện tích nhà ở bình quân đầu người tối thiểu toàn tỉnh đạt 30,0 m²/người.

2.2.2. Tổng diện tích sàn nhà ở và diện tích sàn nhà ở tăng thêm trong các giai đoạn đáp ứng nhu cầu về nhà ở

Đến năm 2025, tổng diện tích sàn nhà ở phần đầu đạt khoảng 16.034.770 m² sàn và đến năm 2030, phần đầu đạt khoảng 21.473.240 m² sàn.

Stt	Loại nhà ở	Đến năm 2025		Đến năm 2030	
		Số căn	Diện tích (m ²)	Số căn	Diện tích (m ²)
I	Nhà ở thương mại	4.696	704.368	7.599	1.139.858
II	Nhà ở công vụ	120	3.315	120	3.315
III	Nhà ở xã hội	1.998	89.926	4.086	183.871
1	Nhà ở xã hội cho các đối tượng	953	42.901	1.716	77.221
2	Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động KCN	1.045	47.025	2.370	106.650
3	Nhà ở xã hội cho sinh viên	-	-	-	-
IV	Nhà ở tái định cư	-	-	-	-

Stt	Loại nhà ở	Đến năm 2025		Đến năm 2030	
		Số căn	Diện tích (m ²)	Số căn	Diện tích (m ²)
V	Nhà ở dân tự xây trên đất ở hiện hữu	27.797	2.779.737	41.143	4.114.306
1	<i>Nhà ở người có công với cách mạng</i>	547	24.615	522	23.490
2	<i>Nhà ở hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn</i>	11.860	533.700	5.293	238.185
3	<i>Nhà ở Hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu</i>	330	14.850	1.122	50.490
4	<i>Nhà ở do người dân tự xây dựng</i>	15.060	2.206.572	34.206	3.802.141
Tổng		34.612	3.557.346	52.840	5.438.471

2.2.4. Quỹ đất để phát triển nhà ở

- Công thức xác định diện tích đất tăng thêm của các loại nhà ở:

$$S_D = STT / (10.000 \times H \times Q \times P) \text{ (Đơn vị tính: ha)}$$

- Trong đó:

+ S_D là diện tích đất ở dự kiến tăng thêm của từng loại nhà ở;

+ STT là diện tích sàn nhà ở tăng thêm;

+ Hệ số “10.000” là hệ số quy đổi diện tích từ m² sang ha;

+ H: hệ số sử dụng đất (nhà ở thương mại trung bình là 1,5 - 2 do dự án nhà ở thương mại tại tỉnh chủ yếu là nhà ở riêng lẻ liền kề; nhà ở xã hội là 5 - 8; nhà ở hộ gia đình là 2 - 5);

+ Q: Mật độ xây dựng công trình nhà ở. Ước tính mật độ xây dựng của các công trình nhà ở trên địa bàn tỉnh;

+ P: Hệ số khai thác mặt bằng, ước tính hệ số khai thác mặt bằng của các công trình nhà ở chung cư trên địa bàn tỉnh.

- Dựa trên chỉ tiêu về diện tích sàn tăng thêm của các loại nhà ở, dự báo nhu cầu đất để phát triển nhà ở từng khu vực của tỉnh qua các giai đoạn.

Nhu cầu đất ở cần thiết để xây dựng nhà ở đến năm 2025 là khoảng 696,89 ha và đến năm 2030 là khoảng 638,16 ha.

Bảng 36. Quỹ đất phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030

Stt	Hình thức phát triển nhà ở	Toàn tỉnh	
		Đến năm 2025	Đến năm 2030
I	Nhà ở thương mại	195,66	203,55
II	Nhà ở xã hội	3,75	5,90
1	Nhà ở xã hội cho các đối tượng	2,04	3,15
2	Nhà ở xã hội cho sinh viên	-	-
3	Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động KCN	2,24	4,35
III	Nhà ở công vụ	1,11	0,15
IV	Nhà ở tái định cư	-	-
V	Nhà ở riêng lẻ do dân tự xây dựng	496,38	428,57
Toàn tỉnh		696,89	638,16

2.2.5. Nguồn vốn để phát triển nhà ở**❖ 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 Ninh Thuận có suất đầu tư xây dựng thuộc vùng 3.

Bảng 37. 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	8.650.386	-
2	Nhà ở xã hội		-
2.1	Nhà ở xã hội cho các đối tượng	7.006.118	-
2.2	Nhà ở xã hội cho sinh viên	5.721.550	-

Stt	Loại nhà ở	Suất vốn đầu tư xây dựng (đồng/m²)	Ghi chú
2.3	Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động KCN	5.721.550	-
3	Nhà ở công vụ	7.006.118	-
4	Nhà ở để phục vụ tái định cư	8.015.205	-
5	Nhà ở của hộ gia đình, cá nhân	8.015.205	-

- 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 70% 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; 20% 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 70% là nhà ở chung cư cao từ 7 – 10 tầng có 1 tầng hầm; 30% 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 hầm.

- 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.

a) Đến năm 2025

Bảng 38. Nhu cầu và cơ cấu nguồn vốn đến năm 2025

Stt	Các loại nhà ở	Suất vốn đầu tư (đồng/m ²)	Tổng nguồn vốn (tỷ đồng)	Cơ cấu nguồn vốn đến năm 2025 (tỷ đồng)				
				Ngân sách Trung ương	Ngân sách địa phương	Vốn doanh nghiệp	Vốn hỗ trợ	Vốn người dân
1	Nhà ở thương mại	8.650.386	6.093,06	-	-	6.093,06	-	-
2	Nhà ở xã hội	7.006.118	630,03	-	-	630,03	-	-
2.1	Nhà ở xã hội cho các đối tượng	7.006.118	300,57	-	-	300,57	-	-
2.2	Nhà ở xã hội cho sinh viên	7.006.118	0,00	-	-	-	-	-
2.3	Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động KCN	7.006.118	329,46	-	-	329,46	-	-
3	Nhà ở công vụ	7.006.118	23,23	-	23,23	-	-	-
4	Nhà ở để phục vụ tái định cư	8.015.205	0,00	-	-	-	-	-
5	Nhà ở của hộ gia đình, cá nhân	8.015.205	22.280,16	90,04	13,51	-	114,85	22.061,76
5.1	Nhà ở người có công với cách mạng	8.015.205	197,29	3,87	0,58	-	4,93	187,91
5.2	Nhà ở hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn	8.015.205	4.277,71	83,84	12,58	-	106,94	4.074,35
5.3	Nhà ở Hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu	8.015.205	119,03	2,33	0,35	-	2,98	113,37
5.4	Nhà ở do người dân tự xây dựng	8.015.205	17.686,13	-	-	-	-	17.686,13
Tổng cộng			29.026,47	90,04	36,73	6.723,09	114,85	22.061,76

Tổng nguồn vốn cần để phát triển nhà ở đến năm 2025 là 29.026,47 tỷ đồng. Trong đó, vốn ngân sách Trung ương là 90,04 tỷ đồng và vốn ngân sách địa phương là 36,73 tỷ đồng.

b) Đến năm 2030

Bảng 39. Nhu cầu và cơ cấu nguồn vốn đến năm 2030

Stt	Các loại nhà ở	Suất vốn đầu tư (đồng/m ²)	Tổng nguồn vốn (tỷ đồng)	Cơ cấu nguồn vốn đến năm 2030 (tỷ đồng)				
				Ngân sách Trung ương	Ngân sách địa phương	Vốn doanh nghiệp	Vốn hỗ trợ	Vốn người dân
1	Nhà ở thương mại	8.650.386	9.860,21	-	-	9.860,21	-	-
2	Nhà ở xã hội	7.006.118	1.288,22	-	-	1.288,22	-	-
2.1	Nhà ở xã hội cho các đối tượng	7.006.118	541,02	-	-	541,02	-	-
2.2	Nhà ở xã hội cho sinh viên	7.006.118	0,00	-	-	-	-	-
2.3	Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động KCN	7.006.118	747,20	-	-	747,20	-	-
3	Nhà ở công vụ	7.006.118	3,05	-	3,05	-	-	-
4	Nhà ở để phục vụ tái định cư	8.015.205	0,00	-	-	-	-	-
5	Nhà ở của hộ gia đình, cá nhân	8.015.205	32.977,01	49,04	7,36	-	62,55	32.858,06
5.1	Nhà ở người có công với cách mạng	8.015.205	188,28	3,69	0,55	-	4,71	179,33
5.2	Nhà ở hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn	8.015.205	1.909,10	37,42	5,61	-	47,73	1.818,34
5.3	Nhà ở Hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu	8.015.205	404,69	7,93	1,19	-	10,12	385,45
5.4	Nhà ở do người dân tự xây dựng	8.015.205	30.474,94	-	-	-	-	30.474,94
Tổng cộng			44.128,49	49,04	10,40	11.148,44	62,55	32.858,06

Tổng nguồn vốn cần để phát triển nhà ở đến năm 2030 là 44.128,49 tỷ đồng. Trong đó, vốn ngân sách Trung ương là 49,04 tỷ đồng và vốn ngân sách địa phương là 10,40 tỷ đồng.

❖ 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.

CHƯƠNG IV

QUAN ĐIỂM, ĐỊNH HƯỚNG, MỤC TIÊU, NHIỆM VỤ VÀ CÁC GIẢI PHÁP CƠ BẢN ĐỂ THỰC HIỆN CHƯƠNG TRÌNH

1. Quan điểm phát triển nhà ở

- Chương trình phát triển nhà ở phải phù hợp với chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, phù hợp với Quy hoạch tỉnh Ninh Thuận thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050; góp phần cho công tác quản lý để bảo đảm thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh.

- Phát triển nhà ở phù hợp với điều kiện tự nhiên, phù hợp với các điều kiện kinh tế - xã hội trong từng thời kỳ, phù hợp với các quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt, gắn liền với việc phát triển đô thị và xây dựng nông thôn mới; giải quyết nhu cầu nhà ở cho các tầng lớp dân cư với mức thu nhập khác nhau, đặc biệt là nhà ở cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội quy định tại Điều 49 của Luật Nhà ở nhằm góp phần đảm bảo an sinh xã hội và phát triển đô thị, nông thôn theo hướng văn minh, hiện đại;

- Phát triển nhà ở phải đảm bảo sự cân đối giữa cung - cầu, đảm bảo giải quyết nhu cầu về nhà ở nhưng phải hài hòa với khả năng huy động các nguồn lực xã hội cho phát triển nhà ở;

- Phát triển nhà ở trên cơ sở sử dụng tiết kiệm các nguồn lực, đặc biệt là tài nguyên đất đai; phải bảo đảm an toàn và đáp ứng các điều kiện về chất lượng xây dựng, kiến trúc, cảnh quan, tiện nghi, sử dụng vật liệu phù hợp, thích ứng với biến đổi khí hậu.

- Phát triển nhà ở phải đảm bảo đồng bộ với phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; sử dụng quỹ đất tiết kiệm, hiệu quả; nâng cao chất lượng kiến trúc, cảnh quan và môi trường.

- Phát triển nhà ở theo hướng hiện đại, cải thiện điều kiện ở nâng cao chất lượng đời sống nhưng phải kết hợp với bảo tồn giá trị văn hóa truyền thống. Đảm bảo sự phối hợp đồng bộ giữa nhà nước, các doanh nghiệp, các tổ chức và cá nhân trong phát triển nhà ở;

- Sử dụng nguồn lực từ ngân sách kết hợp với các nguồn kêu gọi xã hội hóa để hỗ trợ về nhà ở cho các hộ nghèo, hộ gia đình người có công với cách mạng;

- Đề cao trách nhiệm của các doanh nghiệp, cơ sở đào tạo trong việc bố trí, đảm bảo chỗ ở cho công nhân, người lao động và học sinh, sinh viên;

- Nhà ở riêng lẻ tại nông thôn cần gắn với quy hoạch, chương trình nông thôn mới, phát triển các loại hình nhà ở gắn với nông thôn kiểu mẫu, nhà ở kết hợp du lịch cộng đồng, nhà ở gắn với địa hình tự nhiên, cảnh quan, phù hợp tập quán sinh hoạt.

2. Định hướng phát triển nhà ở

2.1. Định hướng chung

Với mục tiêu phát huy tối đa, hiệu quả các tiềm năng, lợi thế và nguồn lực để Ninh Thuận phát triển nhanh, toàn diện và bền vững gắn liền với tăng trưởng xanh, hiệu quả và bền vững; nâng cao chất lượng, năng suất, hiệu quả, sức cạnh tranh nền kinh tế của tỉnh.

Đây là tiền đề tạo nên động lực phát triển kinh tế tỉnh, 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 2025, định hướng đến năm 2030, 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 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 chính 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.

2.2. Định hướng phát triển từng khu vực

a. Phát triển nhà ở khu vực đô thị

- Đảm bảo tuân thủ các định hướng phát triển về không gian theo Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Ninh Thuận đã được phê duyệt.

- Các khu vực dự kiến phát triển nhà ở tại khu vực đô thị đảm bảo đồng bộ với các khu vực phát triển hệ thống hạ tầng của tỉnh.

- Phát triển nhà ở theo dự án đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội liên kết chặt chẽ với phát triển hệ thống đô thị trên địa bàn, phân bố dọc theo tuyến đường chính.

- Kêu gọi đầu tư xây dựng các dự án nhà ở xã hội tại thành phố Phan Rang – Tháp Chàm và tại các đô thị khác có nhu cầu về nhà ở xã hội trên địa bàn.

- Kêu gọi đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho thuê dành cho sinh viên để đáp ứng nhu cầu nhà ở cho sinh viên các trường đại học, cao đẳng trên địa bàn thành phố Phan Rang - Tháp Chàm.

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.

3. Nhiệm vụ trong công tác phát triển nhà ở

Điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở tỉnh Ninh Thuận giai đoạn 2021-2030 là một trong những nội dung quan trọng trong chính sách phát triển kinh tế - xã hội của địa phương; trong đó, chú trọng các giải pháp tích cực để phát triển về nhà ở cho cán bộ công chức, viên chức đang làm việc tại các cơ quan hành chính, đơn vị trực thuộc, lực lượng vũ trang, người lao động trong các doanh nghiệp, tái định cư, các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội theo Luật Nhà ở số 65/2014/QH13, 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 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến 2045 theo Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021 của Thủ tướng Chính phủ; đồng thời, phấn đấu đạt các chỉ tiêu về phát triển theo Nghị quyết số 01-NQ/ĐH ngày 29/10/2020 của Đại hội Đại biểu Đảng bộ tỉnh Ninh Thuận lần thứ XIV, nhiệm kỳ 2020-2025.

Phát triển nhà ở phải phù hợp với Quy hoạch tỉnh Ninh Thuận thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 tỉnh, quy hoạch xây dựng tại địa phương, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Phan Rang - Tháp Chàm giai đoạn 2021-2025; bảo đảm đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; sử dụng tiết kiệm, hiệu quả các nguồn lực, đặc biệt là quỹ đất để đầu tư xây dựng.

Tăng cường công tác quản lý xây dựng nhà ở; chú trọng phát triển nhà chung cư, nhà ở để cho thuê. Trong đó cần lưu ý quy hoạch xây dựng nhà ở theo hướng khai thác tối đa hiệu quả của công nghệ thông tin, tích hợp tiện ích đô thị; phát triển nhà ở theo hướng hiện đại, tiết kiệm năng lượng, sử dụng vật liệu thân thiện môi trường, sẵn có của địa phương để phát triển bền vững, bảo đảm an toàn và đáp ứng các điều kiện về chất lượng xây dựng, kiến trúc, cảnh quan, tiện nghi và môi trường; đảm bảo khả năng thích ứng với biến đổi khí hậu, thảm họa thiên tai, tiết kiệm năng lượng, đảm bảo sự hài hòa giữa các loại hình kiến trúc bảo tồn và cải tạo, xây dựng mới; trong đó, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm định hướng phát triển với vai trò là đô thị biển thông minh. Nhà ở phát triển đảm bảo chất lượng cao từ cấp II trở lên với phong cách kiến trúc xanh, tạo diện mạo đô thị văn minh, hiện đại.

Phát triển nhà ở kết hợp với phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng đô thị đồng bộ, hoàn chỉnh, lưu tâm đến yếu tố liên kết vùng theo quy hoạch vùng tỉnh với các dải đô thị ven biển miền Trung với cấu trúc chuỗi đô thị biển.

Phát triển nhà ở đảm bảo diện tích công viên, cây xanh trong khu dân cư mới đảm bảo sự kết nối hài hòa, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật - xã hội trong và ngoài khu dân cư; phát triển nhà ở xã hội với suất vốn đầu tư hợp lý, đa dạng căn hộ phù

hợp khả năng chi trả cho nhiều thành phần, đối tượng như cán bộ công chức viên chức, lực lượng vũ trang, người có thu nhập thấp và các đối tượng chính sách khác.

Thường xuyên tổng kết thực tiễn phát triển nhà ở tỉnh Ninh Thuận, từ đó nhận diện các điểm bất cập trong hệ thống chính sách và định hướng phát triển nhà ở của địa phương, để có những giải pháp điều chỉnh và kiến nghị các cấp điều chỉnh cơ chế chính sách và pháp luật cho phù hợp với thực tiễn các địa phương đảm bảo phù hợp với xu hướng phát triển thực tế.

4. Mục tiêu phát triển nhà ở

4.1. Mục tiêu chung

Đánh giá thực trạng nhà ở hiện nay trên địa bàn tỉnh làm cơ sở để dự báo nhu cầu nhà ở các loại; trong đó, xác định nhu cầu về nhà ở của các nhóm đối tượng theo quy định tại Điều 49 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 ở trên địa bàn tỉnh, Nghị định 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 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, Nghị định 69/2021 ngày 15/7/2021 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; dự báo quỹ đất cần thiết để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở; nguồn vốn để thực hiện đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030, làm cơ sở lập kế hoạch phát triển phù hợp.

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 của toàn xã hội; đồng thời, góp phần phát triển ổn định, lành mạnh của thị trường nhà ở, từng bước đáp ứng nhu cầu về nhà ở của người dân, đặc biệt là các đối tượng thu nhập thấp, người lao động đang sinh sống, lao động trên địa bàn.

Kết hợp giữa phát triển với cải tạo chỉnh trang, tái phát triển đô thị, khu dân cư hiện hữu theo hướng văn minh, hiện đại và phát triển bền vững, góp phần nâng cao chất lượng đời sống dân cư; kết hợp tính hiện đại, hiện hữu gắn liền với an ninh quốc phòng, trật tự xã hội và giữ gìn bản sắc địa phương biển.

Phát triển tỷ lệ nhà chung cư ngày càng tăng thêm tại các đô thị loại II, III nhằm tiết kiệm quỹ đất, vốn đầu tư xây dựng và hệ số sử dụng về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; kết nối các tiện ích của các khu vực góp phần tạo nên các trung tâm văn hóa, thương mại, dịch vụ phát triển kinh tế xã hội nâng cao chất lượng về hưởng thụ nhà ở trong khu đô thị và khu vực.

4.2. Mục tiêu phát đến năm 2025

- Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh sẽ đạt khoảng 25,0 m² sàn/người. Trong đó, diện tích nhà ở bình quân tại đô thị đạt khoảng 29,0 m² sàn/người, diện tích nhà

ở bình quân tại nông thôn đạt khoảng 22,2 m² sàn/người. Diện tích nhà ở tối thiểu đến năm 2025 là 10 m² sàn/người.

- Chất lượng nhà ở toàn tỉnh: Nhà ở kiên cố và nhà ở bán kiên cố đạt tỷ lệ trên 98,5%, giảm tỷ lệ nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ.

- Tổng diện tích sàn nhà ở toàn tỉnh đến năm 2025 đạt khoảng 16.034.770 m² sàn (tăng thêm khoảng 3.577.346 m² sàn), cụ thể:

- + Nhà ở xã hội: khoảng 89.926 m² sàn;
- + Nhà ở thương mại: khoảng 704.368 m² sàn;
- + Nhà ở do nhân dân tự đầu tư xây dựng: khoảng 2.221.422 m² sàn;
- + Nhà ở cho hộ gia đình có công với cách mạng: 24.615 m² sàn;
- + Nhà công vụ: khoảng 3.315 m² sàn.

Hoàn thành thực hiện các chương trình hỗ trợ cho hộ nghèo và người có công với cách mạng về nhà ở theo Chương trình mục tiêu quốc gia của Chính phủ ban hành.

4.3. Mục tiêu phát đến năm 2030

- Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh sẽ đạt khoảng 30,0 m² sàn/người. Trong đó, diện tích nhà ở bình quân tại đô thị đạt khoảng 33,4 m² sàn/người, diện tích nhà ở bình quân tại nông thôn đạt khoảng 26,7 m² sàn/người. Diện tích nhà ở tối thiểu đến năm 2030 là 12 m² sàn/người.

- Chất lượng nhà ở toàn tỉnh: Nhà ở kiên cố và nhà ở bán kiên cố đạt tỷ lệ trên 99,5%, trong đó tại khu vực đô thị đạt 100%, khu vực nông thôn đạt 80%, không để phát sinh nhà ở đơn sơ trên địa bàn tỉnh, đặc biệt là khu vực đô thị.

- Tổng diện tích sàn nhà ở toàn tỉnh đến năm 2030 đạt khoảng 21.473.240 m² sàn (tăng thêm khoảng 5.438.471 m² sàn), cụ thể:

- + Nhà ở xã hội: khoảng 183.871 m² sàn;
- + Nhà ở thương mại: khoảng 1.139.858 m² sàn;
- + Nhà ở do nhân dân tự đầu tư xây dựng: khoảng 3.852.631 m² sàn;
- + Nhà ở cho hộ gia đình có công với cách mạng: 23.490 m² sàn;
- + Nhà ở cho hộ nghèo: khoảng 238.185 m² sàn.
- + Nhà công vụ: khoảng 3.315 m² sàn.

Hoàn thành thực hiện các chương trình hỗ trợ cho hộ nghèo và người có công với cách mạng về nhà ở theo Chương trình mục tiêu quốc gia của Chính phủ ban hành.

5. Các giải pháp thực hiện

Trên cơ sở các nhóm giải pháp đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 14/2021/QĐ-UBND ngày 09/4/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 và định hướng đến năm 2030 trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận, nội dung tại mục 5 Chương IV này sẽ bổ sung một số giải pháp để triển cụ thể hóa mục tiêu và phù hợp trên cơ sở Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021 phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2045, cụ thể như sau:

5.1. Giải pháp hoàn thiện thể chế, chính sách về nhà ở

- Tham gia sửa đổi, hoàn thiện, đồng bộ hệ thống pháp luật về nhà ở, đầu tư, đất đai, bất động sản.

- Nghiên cứu xây dựng, ban hành các cơ chế, chính sách ưu đãi, khuyến khích nhằm thu hút đầu tư, huy động các nguồn lực tham gia phát triển nhà ở, đồng bộ với hạ tầng đô thị, nông thôn; phát triển nhà ở theo dự án có giá cả phù hợp với khả năng chi trả của người dân; thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội.

- Nghiên cứu xây dựng, ban hành các cơ chế, chính sách khuyến khích áp dụng các kỹ thuật, công nghệ mới hướng tới nâng cao chất lượng nhà ở, phù hợp với xu hướng phát triển nhà ở xanh, thông minh, ứng dụng công nghệ số, tiết kiệm năng lượng, bền vững, thân thiện với môi trường; đồng thời tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, quản lý chất lượng, đảm bảo tuân thủ các yêu cầu của quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật về xây dựng nhà ở.

5.2. Giải pháp 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 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.

5.3. Giải pháp về nguồn vốn và thuế

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.

5.4. Giải pháp phát triển thị trường bất động sản

- Tham gia sửa đổi, hoàn thiện và tổ chức thực hiện có hiệu quả pháp luật về kinh doanh bất động sản để thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản của tỉnh.

- 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; nghiên cứu sửa đổi, bổ sung quy định việc giao dịch qua sàn đối với một số loại bất động sản hình thành trong tương lai của doanh nghiệp, chủ đầu tư (như nhà ở hình thành trong tương lai, bất động sản lưu trú hình thành trong tương lai) để đảm bảo quyền lợi của khách hàng.

- 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...).

- Theo dõi chặt chẽ, kịp thời, nắm bắt thông tin, tình hình diễn biến của thị trường bất động sản; triển khai thực hiện các giải pháp hiệu quả nhằm đảm bảo thị trường bất động sản và nhà ở phát triển ổn định, lành mạnh, kịp thời xử lý các hiện tượng "sốt nóng", "đóng băng".

- 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 của các bộ, ngành và 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.

5.5. Giải pháp cải cách thủ tục hành chính, thủ tục đầu tư

- Tiếp tục đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính trong quy trình đầu tư phát triển nhà ở theo hướng công khai, minh bạch, chuẩn hóa và rút ngắn thời gian thực hiện. Nghiên cứu đẩy mạnh phân cấp, phân quyền, thực hiện chuyển đổi số các thủ tục hành chính trong lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản.

- Thực hiện nghiêm các quy định của pháp luật về nhà ở, về thị trường bất động sản, về đầu tư, xây dựng. Tăng cường sự phối hợp giữa các cơ quan quản lý nhà nước để kịp thời xử lý, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện các dự án phát triển nhà ở trên địa bàn.

5.6. Giải pháp phát triển nhà ở cho thuê, nhà ở cho công nhân khu công nghiệp và người thu nhập thấp khu vực đô thị

Ưu tiên dành quỹ đất 20% phát triển nhà ở xã hội để đầu tư xây dựng nhà ở cho cán bộ công chức viên chức, công nhân khu công nghiệp, sinh viên, người thu nhập thấp; lập quy hoạch nhà ở công nhân gắn với quy hoạch các khu công nghiệp; khuyến khích, hỗ trợ các chủ đầu tư xây dựng nhà ở cho cán bộ công chức viên chức, công nhân khu công nghiệp, sinh viên và người thu nhập thấp để ổn định, phát triển sản xuất, học tập...

Hỗ trợ hạ tầng kỹ thuật trong hàng rào đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho cán bộ công chức viên chức, công nhân khu công nghiệp, sinh viên, người thu nhập thấp có tỷ lệ từ 50% nhà ở cho thuê trở lên từ ngân sách Nhà nước để hỗ trợ một phần kinh phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật - 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 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 của Thủ tướng Chính phủ 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.

- 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 gắn với khu dân cư phục vụ cho người lao động.

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.

5.7. Giải pháp về quy hoạch, kiến trúc

❖ Về quy hoạch xây dựng

- Thực hiện theo quy định tại Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc, trong đó xác định địa bàn các khu vực đặc thù, khu vực có yêu cầu ưu tiên quản lý; quy định đối với những khu vực chưa có quy hoạch, thiết kế đô thị được duyệt; quy định về quản lý cảnh quan, kiến trúc đô thị cho khu vực mới phát triển, các khu vực bảo tồn để cải tạo, nâng cấp và chỉnh trang đô thị. Nâng cao chất lượng các đồ án quy hoạch xây dựng để làm cơ sở triển khai việc phát triển nhà ở gắn với phát triển đô thị trên địa bàn, đảm bảo chất lượng, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, đầy đủ hạ tầng xã hội thiết yếu, phù hợp với tình hình thực tế phát triển kinh tế - xã hội của địa phương và nhu cầu phát triển nhà ở tại mỗi khu vực.

- Nâng cao chất lượng thiết kế, thẩm định thiết kế; quản lý chất lượng xây dựng các khu đô thị, khu nhà ở; công tác cấp phép xây dựng nhà ở; xử lý vi phạm trong xây dựng nhà ở đảm bảo tuân thủ nguyên tắc tổng thể kiến trúc đô thị hài hòa, phù hợp với môi trường cảnh quan và bản sắc của từng khu vực, địa phương, đặc biệt tại các khu vực có tốc độ đô thị hóa cao như thành phố Ninh Thuận.

- Đối với khu vực trung tâm đô thị, các khu vực có yêu cầu cao về quản lý cảnh quan, chủ yếu phát triển nhà ở theo dự án (thành phố Phan Rang – Tháp Chàm), tập trung chỉnh trang, nâng cấp đô thị theo hướng hiện đại, ưu tiên quy hoạch phát triển các dự án đầu tư xây dựng nhà ở mới, từng bước chuyển đổi mô hình sang nhà ở chung cư cao tầng hiện đại thay thế nhà ở thấp tầng dọc các trục giao thông công cộng lớn hoặc các khu vực có kế hoạch thực hiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật tương ứng, đảm bảo chất lượng về không gian kiến trúc, chất lượng xây dựng công trình, hiện đại, khuyến khích phát triển các công trình xanh, tiết kiệm năng lượng, ứng dụng các công nghệ thông minh tại các dự án phát triển nhà ở. Tiến hành lập quy hoạch phân khu, rà soát quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch, bổ sung quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội (quỹ đất 20%), nhà ở thương mại cho phù hợp với nhu cầu phát triển của địa phương để thực hiện trong giai đoạn tới.

- Đối với khu vực nông thôn, phát triển nhà ở gắn với bảo tồn và phát huy đặc trưng kiến trúc nhà ở nông thôn; kết hợp giữa việc hoàn thiện cơ sở hạ tầng theo quy hoạch nông thôn mới với xây mới và cải tạo nhà ở; tập trung ưu tiên việc cải thiện và nâng cao chất lượng nhà ở, cung cấp nước sạch, xử lý ô nhiễm môi trường, chất thải rắn.

- Rà soát, bổ sung quy hoạch xây dựng, tổ chức thu hồi, bồi thường giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất mới để giao doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp hoặc doanh nghiệp có chức năng kinh doanh nhà ở để đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân, chú trọng tại các khu vực tập trung nhiều khu công nghiệp.

- Việc đầu tư xây dựng nhà trọ cho công nhân thuê do dân tự đầu tư xây dựng phải thực hiện đúng theo quy định của pháp luật về xây dựng, thực hiện cấp giấy phép xây dựng, hướng dẫn người dân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch xây dựng và Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

❖ Về kiến trúc nhà ở

- Ban hành các thiết kế mẫu nhà ở phù hợp với tập quán sinh hoạt, điều kiện sản xuất và truyền thống văn hóa của các vùng, miền; có khả năng ứng phó với biến đổi khí hậu để người dân tham khảo, áp dụng trong xây dựng nhà ở.

- Khi thực hiện xây dựng các khu nhà ở, ưu tiên đầu tư hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; công trình công cộng nhiều không gian thoáng mát, môi trường sống trong lành; thiết kế căn hộ phù hợp; đảm bảo công năng sử dụng, cũng như việc lắp đặt thiết bị bên trong căn hộ; đảm bảo tuân thủ các Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD) ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

- 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...

- 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.

- 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.

CHƯƠNG V

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

I. TRÁCH NHIỆM CỦA UBND CÁC CẤP

1. Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận

- Tổ chức chỉ đạo các Sở, ngành và các huyện, thành phố phát triển nhà trên địa bàn theo quy định của pháp luật về nhà ở sau khi Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Ninh Thuận giai đoạn 2021 - 2025 và định hướng đến năm 2030; tổ chức triển khai thực hiện công tác quy hoạch, định kỳ hàng năm báo cáo kết quả thực hiện về Bộ Xây dựng để tổng hợp báo cáo Thủ tướng Chính phủ;

- Xây dựng và 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 trong từng thời kỳ và hàng năm của địa phương và tổ chức triển khai thực hiện;

- Bố trí quỹ đất để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở, 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 trên phạm vi địa bàn;

- Thành lập và đưa vào hoạt động Quỹ phát triển nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở;

- Thực hiện bố trí vốn từ ngân sách của địa phương để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho các đối tượng có thu nhập thấp, người nghèo và các đối tượng chính sách xã hội theo quy định của pháp luật trên phạm vi địa bàn;

- Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn.

2. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và UBND các xã, phường, thị trấn

- Có trách nhiệm triển khai Chương trình phát triển nhà ở và thực hiện quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn. Trên cơ sở nhu cầu dự báo nhà ở và nhu cầu sử dụng đất để phát triển nhà ở, vốn đầu tư hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội để bố trí các dự án phát triển nhà phù hợp với tình hình kinh tế - xã hội của địa phương;

- Phối hợp với Sở Xây dựng lập và thực hiện quy hoạch chi tiết xây dựng các khu nhà ở trên địa bàn; Nghiên cứu, phối hợp với các Ban ngành trong việc lập quy hoạch giữ gìn, bảo tồn các làng nghề truyền thống;

- Tổ chức công bố công khai quy hoạch xây dựng chi tiết các khu nhà ở để nhân dân biết và thực hiện đồng thời quản lý xây dựng theo quy hoạch, tạo điều kiện thuận lợi cho nhân dân xây nhà ở theo quy định của pháp luật;
- Phối hợp với Sở Xây dựng lập kế hoạch phát triển nhà ở đô thị và nông thôn hàng năm và 5 năm;
- Tổ chức triển khai thực hiện và hỗ trợ các Chủ đầu tư trong việc đền bù, giải phóng mặt bằng theo tiến độ và kế hoạch đã được phê duyệt;
- Tổng hợp kết quả thực hiện Chương trình phát triển nhà trên địa bàn và báo cáo UBND tỉnh theo định kỳ và đột xuất theo yêu cầu.

II. TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BAN, NGÀNH CẤP TỈNH

1. Sở Xây dựng

- Là cơ quan Thường trực Ban chỉ đạo chính sách nhà ở và thị trường bất động sản của tỉnh, có trách nhiệm tổ chức thực hiện Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Ninh Thuận giai đoạn 2021 -2025 và định hướng đến năm 2030; tham mưu, hướng dẫn, đôn đốc và giải quyết những khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện theo thẩm quyền. Trường hợp vượt thẩm quyền thì báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định;
- Chủ trì việc lập quy hoạch xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị, thiết kế đô thị, quy chế quản lý kiến trúc nhà ở đô thị, cải tạo chỉnh trang đô thị và quy hoạch điểm dân cư nông thôn phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt làm cơ sở để các cơ quan quản lý nhà nước và chính quyền địa phương quản lý kiến trúc nhà ở;
- Chủ trì phối hợp các ngành liên quan, Ủy ban nhân dân cấp huyện, thành phố lập kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm và 5 năm; lập kế hoạch thực hiện quy hoạch chi tiết xây dựng các khu nhà ở và thực hiện thiết kế đô thị, trong đó nêu rõ lộ trình thực hiện, nhu cầu và giải pháp tài chính trình UBND tỉnh Ninh Thuận phê duyệt, trước hết tập trung vào các đơn vị hành chính có xu hướng phát triển nhanh như thành phố Phan Rang - Tháp Chàm.
- Phối hợp với Sở Nội vụ kiện toàn tổ chức bộ máy quản lý và phát triển nhà của tỉnh và các huyện đảm bảo điều kiện và năng lực thực hiện, trình Chủ tịch UBND tỉnh quyết định;
- Phối hợp với Sở Lao động Thương binh và Xã hội lập kế hoạch xây dựng nhà ở hàng năm cho các đối tượng chính sách, người có công với cách mạng, hộ nghèo;
- Chủ trì phối hợp với các ngành liên quan xây dựng Đề án nhà ở xã hội, Quy chế quản lý sử dụng quỹ nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư trình Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận xem xét phê duyệt; phối hợp tổ chức xây dựng nhà công vụ cho giáo

viên, cho sinh viên, cho công nhân các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh phù hợp với quy hoạch ngành và quy hoạch phát triển nhà ở đô thị và nông thôn;

- Chủ trì phối hợp với các ngành liên quan nghiên cứu xây dựng Quy định về quản lý dự án nhà ở sau đầu tư xây dựng; sửa đổi bổ sung các văn bản theo quy định của pháp luật về nhà ở trên địa bàn tỉnh; nghiên cứu, ban hành các mẫu nhà ở phù hợp với điều kiện và đặc điểm của địa phương để các đơn vị và nhân dân tham khảo, áp dụng;

- Xây dựng khung giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở công vụ trình UBND tỉnh quyết định.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng cân đối quỹ đất phát triển nhà ở đến năm 2025 và định hướng đến 2030 và chuẩn bị quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở cho sinh viên, công nhân theo Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Ninh Thuận được phê duyệt;

- Thực hiện đổi mới thủ tục giao đất ở, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

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

3. Sở Kế hoạch và Đầu tư

- Đưa các 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 trong từng thời kỳ của địa phương để tổ chức triển khai thực hiện;

- Phối hợp với Sở Xây dựng nghiên cứu các giải pháp khuyến khích đầu tư xây dựng và phát triển nhà ở theo Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh được phê duyệt;

- Tham gia cùng với Sở Tài chính đề xuất UBND tỉnh về vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước, nhà ở công vụ theo quy định;

- Nghiên cứu các giải pháp khuyến khích đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển nhà ở theo dự án.

4. Sở Tài chính

- Phối hợp với Sở Xây dựng và các ban, ngành liên quan lập Đề án thành lập Quỹ phát triển nhà ở trình UBND tỉnh phê duyệt;

- Bố trí ngân sách hàng năm để xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở công vụ theo kế hoạch trình UBND tỉnh trước khi thông qua Hội đồng nhân dân tỉnh quyết định;

5. Sở Lao động, Thương binh và Xã hội

- Chủ trì, phối hợp với các Sở, ban ngành có liên quan, UBND các huyện, thành phố, Mặt trận Tổ quốc tỉnh Ninh Thuận và Ngân hàng chính sách xã hội lập

kế hoạch vốn 5 năm và kế hoạch vốn hàng năm hỗ trợ xây dựng nhà ở cho các hộ chính sách, hộ có công, hộ nghèo trình UBND tỉnh phê duyệt;

- 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 nhà ở xã hội.

6. Sở Nội vụ

- Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tham mưu UBND tỉnh sắp xếp lại tổ chức biên chế quản lý và phát triển nhà cấp huyện, cấp tỉnh đảm bảo đủ điều kiện thực hiện;

- Phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan có liên quan tổ chức triển khai thực hiện chính sách nhà ở công vụ và nhà ở xã hội.

7. Sở Giao thông - Vận tải

Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan có liên quan lập quy hoạch hệ thống hạ tầng giao thông 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.

8. Sở Công thương

Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp huyện, thành phố đề dự báo quy hoạch phát triển các cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh; xác định quy mô, ngành nghề và nhu cầu nhà ở cho công nhân, người lao động tại các cụm công nghiệp để có kế hoạch đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân phù hợp với từng giai đoạn.

9. Ban Quản lý khu công nghiệp

Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp huyện, thành phố đề dự báo quy hoạch phát triển các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh; xác định quy mô, ngành nghề và nhu cầu nhà ở cho công nhân, người lao động tại các khu công nghiệp để có kế hoạch đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân phù hợp với từng giai đoạn.

10. Trách nhiệm của các Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở

Có trách nhiệm lập, trình duyệt dự án nhà ở *cần xác định trong dự án kế hoạch giá bán nhà ở* và triển khai thực hiện dự án sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo đúng nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt; phải dành quỹ đất trong các dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới để phát triển nhà ở xã hội theo quy định tại Khoản 2, Điều 6, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

11. Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Thuận

Phối hợp với các sở, ngành có liên quan, huy động nguồn lực từ các nhà hảo tâm, các tổ chức, đoàn thể để hỗ trợ hộ nghèo, người có công và các đối tượng

chính sách về nhà ở theo các chương trình hỗ trợ nhà ở trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận.

12. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Ninh Thuận

Chỉ đạo các Ngân hàng thương mại trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận xây dựng cơ chế, chính sách tín dụng, quy trình thủ tục cho vay thông thoáng, nhanh, gọn, tạo điều kiện thuận lợi cho Nhà đầu tư tiếp cận các nguồn vốn phát triển nhà ở.

13. Cục Thống kê tỉnh Ninh Thuận

Chỉ đạo Chi cục Thống kê các huyện, thành phố có trách nhiệm phối hợp cung cấp số liệu thống kê về nhà ở khi có yêu cầu của Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, đảm bảo khớp số liệu phản ánh đúng thực tế.

14. Các Sở, Ban, Ngành có liên quan

Sở Thông tin và Truyền thông, Đài Phát thanh và Truyền hình tỉnh Ninh Thuận, Báo Ninh Thuận có trách nhiệm phổ biến, tuyên truyền rộng rãi Luật Nhà ở năm 2014, Chương trình phát triển nhà ở, các chính sách phát triển nhà ở để các tổ chức và người dân biết, tiếp cận.

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

1. Kết luận

Về cơ bản, chương trình phát triển nhà ở tỉnh Ninh Thuận giai đoạn 2021-2030 được điều chỉnh. Tuy nhiên, trên cơ sở đánh giá tình hình triển khai thực tế chương trình phát triển nhà ở giai đoạn trước cùng với những kết quả đạt được và những tồn tại, trong Chương trình điều chỉnh đề xuất một vài dự báo mới về một số chỉ tiêu đã được xác định trong chương trình, kế hoạch cũ để phù hợp với thực tế và đảm bảo tính khả thi trong áp dụng triển khai giai đoạn đến năm 2030.

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 2030, xác định được nguồn vốn cần thiết để thực hiện Kế hoạch, trong đó phân rõ từng loại nguồn vốn: 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 Ninh Thuận.

2. Kiến nghị

2.1. Kiến nghị với Chính phủ

Đề xuất Chính phủ, Bộ, ngành thuộc Trung ương ban hành các cơ chế, chính sách phát triển nhà ở, đặc biệt là phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân có những cơ chế, chính sách mở, áp dụng đặc thù, giảm tối đa các thủ tục hành chính cho một số địa phương điều kiện phát triển kinh tế - xã hội khó khăn, vì những địa phương này còn nhiều khó khăn, không có điều kiện thuận lợi để thực hiện nhà ở xã hội, nhà ở công nhân theo mô hình các tỉnh, thành phát triển như: Hà Nội, TP

Hồ Chí Minh, Bình Dương...; ban hành chính sách về nhà ở dành riêng cho các đô thị ven biển để thích ứng với biến đổi khí hậu và nước biển dâng; đồng thời, tăng cường bổ sung những quy định về chế tài đối với lĩnh vực quy hoạch sử dụng đất các dự án bất động sản, để nâng cao chất lượng, tính khả thi và ổn định của quy hoạch được duyệt, phát huy cao nhất vai trò của quy hoạch trong việc chuyển dịch đất đai từ nguồn tài nguyên thành nguồn lực khi thực hiện dự án đầu tư.

Cần có cơ chế đặc thù để bố trí vốn xây dựng nhà ở Công vụ cho lực lượng Công an từ nguồn ngân sách nhà nước (theo kế hoạch trung hạn) và cơ chế chính sách để Công an tỉnh sử dụng quỹ đất hiện có, để xây dựng nhà ở xã hội cho cán bộ chiến sĩ, công nhân viên chức lực lượng Công an từ nguồn kêu gọi đầu tư của các Doanh nghiệp.

Đề nghị tiếp tục có các Chính sách hỗ trợ nhà ở cho người có công cách mạng, hộ nghèo tại khu vực nông thôn, người thu nhập thấp tại đô thị, mức hỗ trợ đảm bảo để xây dựng mới, sửa chữa nhà ở theo điều kiện sinh hoạt bình thường

2.2. Kiến nghị với Bộ Xây dựng

Hiện nay, trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận, công tác phát triển nhà ở đã được chú trọng. Tuy nhiên, nhiều nội dung liên quan đến công tác phát triển nhà ở không thuộc thẩm quyền của tỉnh hoặc chưa được quy định cụ thể trong pháp luật dẫn tới gặp vướng mắc khi triển khai thực hiện.

Để công tác phát triển nhà ở trong thời gian tới đảm bảo đáp ứng được nhu cầu đồng thời tháo gỡ được các vướng mắc để thu hút thêm nhiều thành phần kinh tế tham gia vào phát triển nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội; tỉnh xin kiến nghị Chính phủ và các bộ, ngành có liên quan xem xét chấp thuận một số đề xuất sau:

1. Thực tế triển khai công tác phát triển nhà ở xã hội trong thời gian qua cho thấy, các thủ tục hành chính liên quan đến nhà ở xã hội còn cần phải được thu gọn. Hiện nay, nhiều thủ tục còn rườm rà hơn so với đầu tư nhà ở thương mại như thủ tục xét duyệt đối tượng.

Về vấn đề này, tỉnh xin kiến nghị Chính phủ, Bộ Xây dựng và các Bộ, Ngành có liên quan xem xét ban hành các quy định cụ thể về việc miễn giảm thủ tục hành chính đối với đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

2. Tại khoản 1 và khoản 2 Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP đã quy định:

a) Được dành 20% tổng diện tích đất để xây dựng nhà ở trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội (bao gồm cả dự án sử dụng quỹ đất 20%) để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại (kể cả nhà ở thương mại cao tầng hoặc thấp tầng) 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.

Đối với quy định này, tỉnh xin kiến nghị trong trường hợp phương án quy hoạch chi tiết của dự án do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt mà không

bố trí quỹ đất riêng để xây dựng công trình kinh doanh thương mại trong phạm vi dự án thì chủ đầu tư được phép dành 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án đó để bán, cho thuê, thuê mua theo giá kinh doanh thương mại; phần kinh doanh thương mại này phải được hạch toán chung vào toàn bộ dự án và bảo đảm nguyên tắc lợi nhuận định mức tối đa theo quy định

b) Chủ đầu tư dự án được miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 58 của Luật Nhà ở và pháp luật về thuế có liên quan. Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì được giảm 70% thuế suất thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế đối với nhà ở xã hội hiện hành.