NHU CẦU NHÀ Ở XÃ HỘI CỦA CƯ DÂN CÓ THU NHẬP TRUNG BÌNH TẠI THÀNH PHỐ HUẾ

Lê Đăng Bảo Châu
Nguyễn Thiều Tuấn Long
Nguyễn Tư Hậu

Tóm tắt:

Với tốc độ đô thị hóa như hiện nay và lượng dân nhập cư ngày càng đông, các đô thị tại Việt Nam đang dứng trước những thách thức trong việc giải quyết nhà ở cho nhóm đối tượng có thu nhập thấp và trung bình. Chủ trương của nhà nước về phát triển nhà ở xã hội tại khu vực đô thị được xem là giải pháp tối ưu giải quyết những khó khăn này. Tuy nhiên, việc phát triển nhà ở xã hội trong những năm vừa qua gặp rất nhiều vấn đề không những trong quy hoach, phân phối và quản lý nhà ở xã hội mà còn trong giải quyết nhu cầu của người tiêu dùng. Bằng phương pháp khảo sát bằng bảng hỏi 100 người dân tại thành phố Huế, nghiên cứu này tập trung chỉ ra đặc điểm và nhu cầu của nhóm đối tượng có nhu cầu mua nhà ở xã hội cũng như các nhu cầu của họ trong việc sử dụng nhà ở hiệu quả và phù hợp. Kết quả khảo sát cho thấy nhu cầu mua nhà ở xã hội của nhóm đối tượng có thu nhập trung bình rất lớn. Với mức độ chi trả theo khả năng, người tiêu dùng nhà ở xã hội có các yêu cầu cần đáp ứng với mong muốn của họ.

1. Lời mở đầu

Trong bối cảnh đô thị hóa, hiện đại hóa, cùng với các làn sóng di dân nông thôn-đô thị như hiện nay, tốc độ tăng dân số và nhu cầu nhà ở đô thị trở thành một vấn đề nan giải của các quốc gia. Ở Việt Nam, theo kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021 - 2030 của Bộ Xây dựng, dự báo nhu cầu về nhà ở sẽ tiếp tục gia tăng, đặc biệt tại khu vực đô thị. Với tỉ lệ dân số đô thị hiện khoảng 40% và sẽ tăng lên khoảng 45% vào năm 2030, ước tính mỗi năm phải tăng thêm khoảng 70 triệu m^2 nhà ở đô thị.

Phát triển nhà ở xã hội là nghĩa vụ, nhiệm vụ chính trị của cả hệ thống cơ quan quản lý nhà nước, doanh nghiệp và người dân. Theo báo Tuổi trẻ online (Ngày 06/02/2023), thời gian qua, Chính phủ, Quốc hội, các bộ, ngành, địa phương đã có nhiều nỗ lực trong việc ban hành chính sách thu hút doanh nghiệp tham gia phát triển nhà ở xã hội, cải thiện nguồn cung phân khúc này. Theo thống kê của Bộ Xây dựng, đến nay, cả nước đã hoàn thành 301 dự án nhà ở xã hội khu vực đô thị, với khoảng 155.800 căn, tương đương với tổng diện tích 7,8 triệu $m^{2.}$

Tuy nhiên, thực tế phát triển nhà ở xã hội ở các đô thị còn rất nhiều bất cập. Các quan sát về vấn đề nhà ở xã hội (Thiều Quốc Huy, 2022) đã chỉ ra những vấn đề liên quan đến các chủ thể quản lý, đầu tư, xây dựng như Nhà nước không trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở, nên không có quỹ nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước để điều tiết khi thị trường biến động, cùng với hiện tượng đầu cơ tạo nhu cầu ảo đẩy giá nhà đất lên cao, cách xa giá trị và khả năng chi trả của người lao động; Việc bố trí quỹ đất phát triển nhà ở xã hội chưa được quan tâm đúng mức hay quy trình xét duyệt chuyển đổi dự án nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội cũng gặp phải nhiều khó khăn. Bên cạnh đó, các vấn đề liên quan đến thiếu quỹ nhà ở cho thuê, thuê mua dẫn tới tình trạng bức xúc về nhà ở tại khu vực đô thị, nhất là nhà ở dành cho cán bộ, công chức và các hộ thuộc đối tượng có thu nhập thấp cũng là vấn đề báo động.

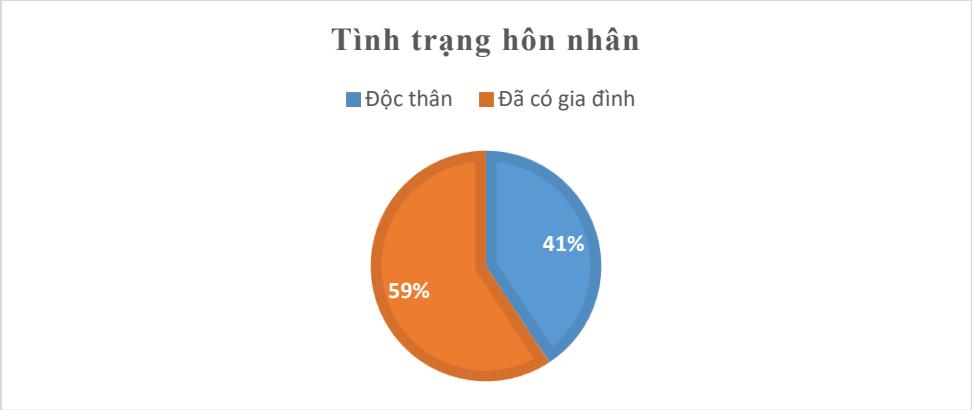
Bài viết Nhà ở xã hội: Tránh vừa thiếu lại vừa "ế" đăng ngày 08 tháng 3 năm 2023 trên báo Người lao động đã đề cập đến vấn đề nhà ở xã hội không đáp ứng nhu cầu của người sử dụng. Theo thông tin từ bài viết này, có đến 80% người mua nhà ở xã hội sau 2 năm thì bỏ đi, chỉ còn 20% ở lại. Điều đó cho thấy nhiều nhà ở xã hội giao không đúng đối tượng, làm mất đi ý nghĩa nhân văn của chương trình phát triển loại nhà này.

Trước tình hình này, câu hỏi nghiên cứu đặt ra là: Nhu cầu mua nhà ở xã hội của cư dân đô thị như thế nào? Để trả lời câu hỏi trên, chúng tôi thực hiện một khảo sát nhỏ với 100 đại diện hộ dân trên địa bàn thành phố Huế. Phương pháp thu thập thông tin là khảo sát bằng bảng hỏi thông qua ứng dụng Google form, với mẫu tùy chọn. Bảng hỏi có 13 câu hỏi, chia thành 2 phần: Phần 1 có 5 câu hỏi, tìm hiểu đặc điểm của hộ được phỏng vấn và tình trạng nhà ở hiện tại của hộ, phần 2 có 8 câu hỏi liên quan đến nhu cầu mua nhà ở xã hội của hộ. Dữ liệu thu được từ khải sát được xử lý bằng phần mềm Excelle.

2. Kết quả và thảo luận

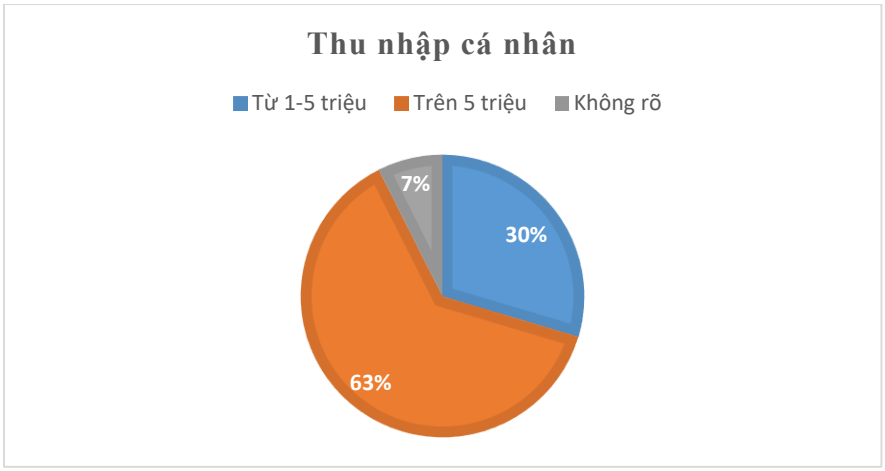
2.1. Đặc điểm của người được phỏng vấn

Đối tượng được chọn phỏng vấn là các cư dân trẻ có độ tuổi từ 25 đến 40 tuổi. Đây là nhóm đối tượng được xác định là có nhu cầu nhà ở cao. Nghề nghiệp họ đa dạng, bao gồm giáo viên, công an, bác sĩ, đầu bếp, người kinh doanh, y tá, công nhân, thợ may, nhân viên văn phòng, cán bộ hành chính, thợ hồ, bán hàng online, nhân viên phục vụ nhà hàng, nhà báo, Lập trình viên, giáo viên, nhân viên văn phòng, cán bộ, kinh doanh. Các nghề nghiệp trên phân bố đều đặn với mỗi nghề nghiệp có 2- 3 người đại diện. Trong đó số người đã có gia đình và độc thân có tỷ lệ gần bằng nhau (với 59% và 41%).



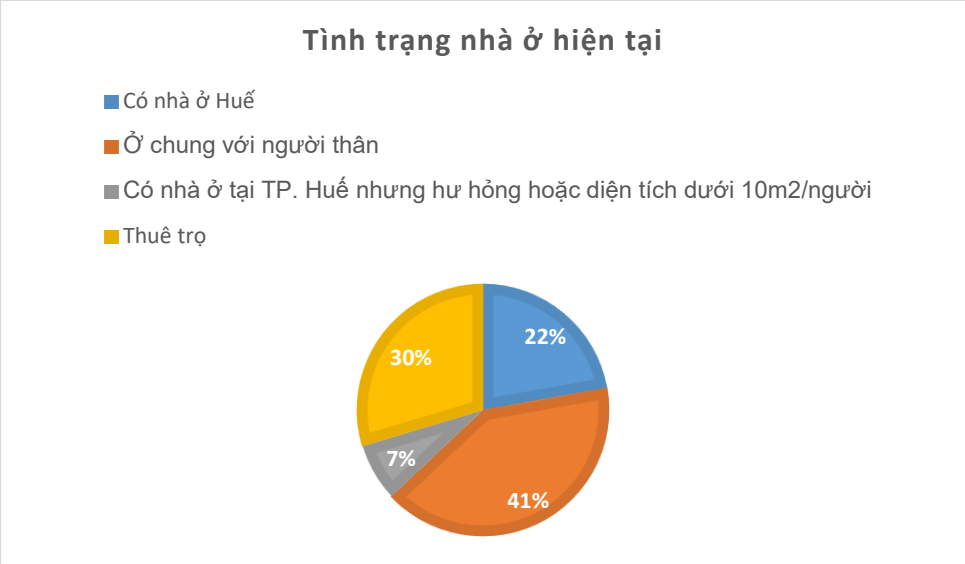
Biểu đồ 1: Tình trạng hôn nhân của người được phỏng vấn

Thu nhập của các đối tượng được khảo sát tập trung chủ yếu từ 5 - 10 triệu đồng/tháng (chiếm 63%). Số còn lại có thu nhập từ 1-5 triệu/tháng (chiếm 30%). Trong đó tập trung chủ yếu là 6-7 triệu đồng/tháng (48%). 7% người được khảo sát không muốn trả lời về thu nhập hiện tại. Có thể thấy mức thu nhập của những người được phân tích ở mức trung bình và thấp hơn trung bình.



Biểu đồ 2. Thu nhập/tháng của cá nhân người trả lời (đơn vị tính: triệu đồng)

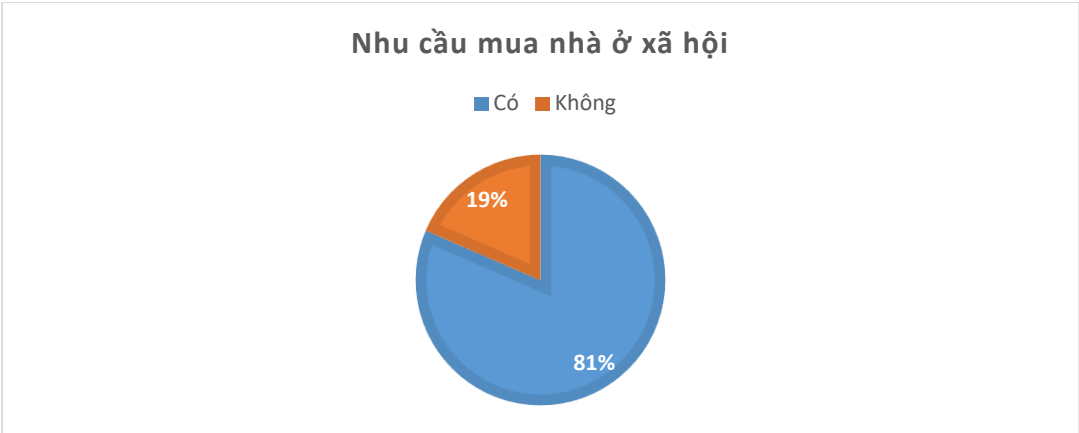
Tình trạng nhà ở hiện tại của các đối tượng được khảo sát chủ yếu là đang ở chung với người thân (chiếm 41% người trả lời), thuê trọ (30%). Số người có nhà ở thành phố chiếm 37%. Trong đó, 7% người khảo sát cho biết nhà ở của họ đang ở trong tình trạng hư hỏng hoặc diện tích dưới 10m2/người.



Biểu đồ 3. Tình trạng nhà ở hiện tại của người được khảo sát

2.2. Nhu cầu nhà ở xã hội của cư dân có thu nhập trung bình tại thành phố Huế

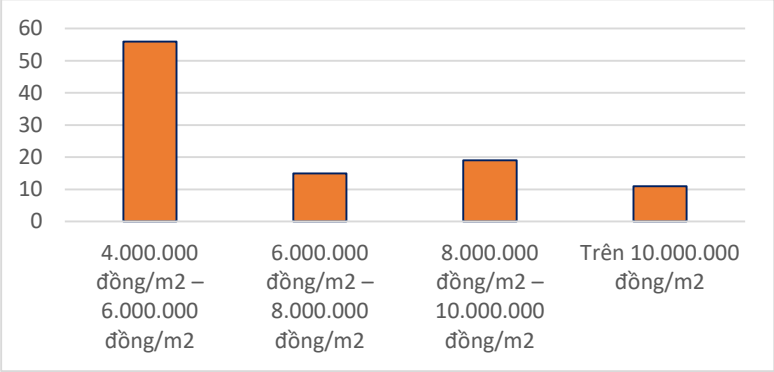
Với các đặc tính như thuộc nhóm tuổi cần có nhà ở riêng, thu nhập trung bình và tình trạng nhà ở hiện tại mang tính phụ thuộc, thuê mướn hay nhà đang ở có chất lượng không đảm bảo, nhu cầu mua nhà ở xã hội của nhóm đối tượng trong mẫu khảo sát rất cao (chiếm 81% người trả lời). Những người không có nhu cầu mua nhà ở xã hội (19%) cho biết do các nguyên nhân như sau: (1) Thu nhập không đủ để mua nhà (chiếm 9%) (2) không có nhu cầu sống lâu dài tại một nơi cố định (1%), (3) hoặc đã có nhà riêng của mình (9%).



Biểu đồ 4. Nhu cầu mua nhà ở xã hội của nhóm cư dân đô thị trong mẫu khảo sát (n=100)

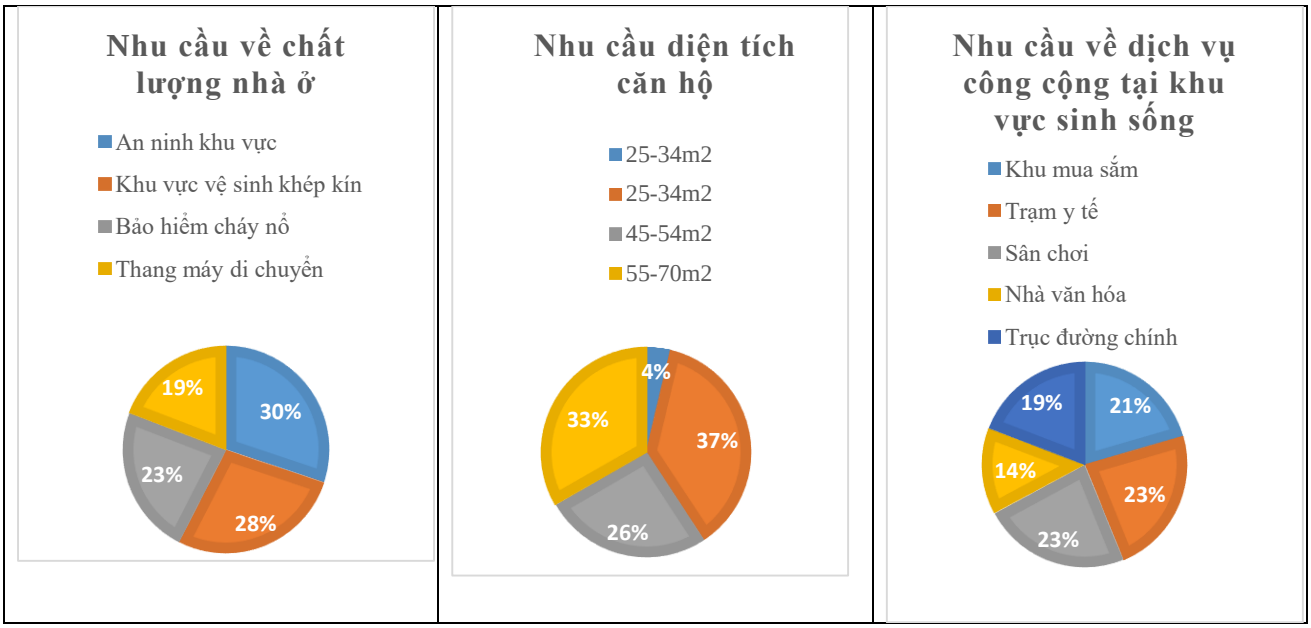
Đối với những người có nhu cầu mua nhà ở xã hội (81 người), tiện ích cần thiết về chất lượng nhà ở phân phối đều giữa an ninh khu vực (30%), vệ sinh khép kín (28%). Các tiện ích như bảo hiểm cháy nổ và thang máy di chuyển chiếm số lượng người trả lời thấp hơn một chút (lần lượt là 23% và 19%).

Đối với nhu cầu về diện tích căn hộ, nhu cầu của người sử dụng phân bố đều ở các mức: 25-34 m2, 45-54m2 và 55-70m2. Số người có nhu cầu diện tích căn hộ 25-34m2 chiếm tỷ lệ thấp. Số tiền người dân có thể chi trả/m2 tập trung nhiều nhất ở 4-6 triệu đồng/m2 (chiếm 56% người trả lời). Số người cho biết họ có thể chi trả từ 6-8 triệu đồng/m2 là 15%, từ 8-10 triệu đồng là 19% và trên 10 triệu đồng/m2 chỉ chiếm 11%.



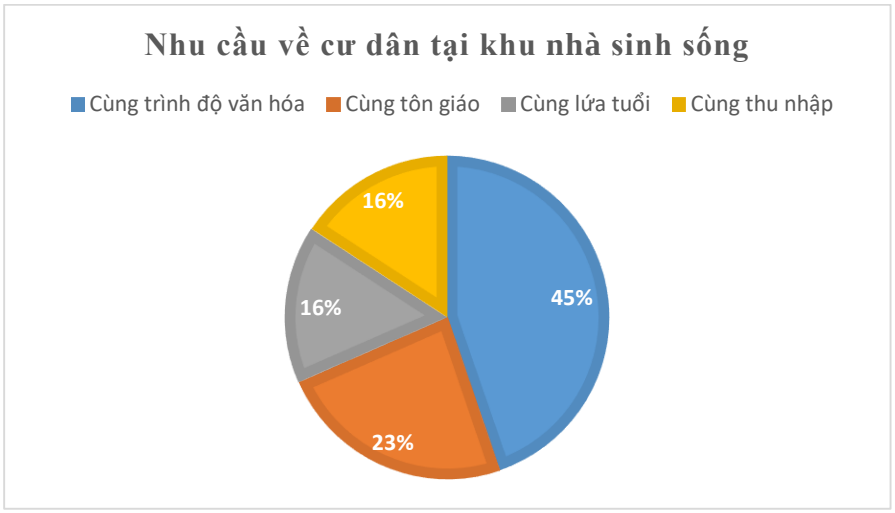
Biểu đồ 5. Khả năng chi trả của cư dân cho việc mua nhà ở xã hội (Đơn vị tính: triệu đồng/m2)

Đối với các dịch vụ công cộng tại khu ở, nhu cầu của người sử dụng cũng phân bố đều ở các nhu cầu: Có trạm y tế, sân chơi. Sau đó là có khu mua sắm và gần trục đường chính. Số người có nhu cầu về nhà văn hóa chiếm tỷ lệ thấp nhất (14%).



Biểu đồ 5. Nhu cầu về tiện ích cần thiết đối với nhà ở xã hội (n=81%)

Đối với nhu cầu về đặc tính dân cư khu nhà ở, gần 50% người được khảo sát mong muốn có hàng xóm có cùng trình độ văn hóa với mình. Đối với những người có tôn giáo, được sống cùng khu nhà ở với người có cùng tôn giáo cũng là một nhu cầu. Hai tiêu chí "Cùng lứa tuổi" và "cùng thu nhập" cũng là các yếu tố được một số người có nhu cầu mua nhà ở xã hội quan tâm.



Biểu đồ 6. Nhu cầu về cư dân tại khu nhà sinh sống (n=81)

3. Kết luận

Ngoại trừ một số rất ít người đã có nhà riêng, đa số cư dân đô thị trong nhóm tuổi từ 25 đến 40 với thu nhập trung bình (dưới 10 triều đồng/tháng) đều có nhu cầu mua nhà ở xã hội. Tuy nhiên, năng lực chi trả cho việc mua nhà ở xã hội của họ không cao. Thiết kế, xây dựng, cung cấp và quản lý nhà ở xã hội bên cạnh việc quan tâm đến nhu cầu mua nhà ở của nhóm cư dân này còn phải lưu ý đến các nhu cầu liên quan đến cộng đồng dân cư mới hay các tiện ích thiết yếu mà người mua và sử dụng nhà ở cần đến như nhu cầu về chất lượng nhà ở, diện tích căn hộ và các dịch vụ, không gian công cộng. Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội ở đô thị cần thiết phải xem xét cung cầu của thị trường, đặc tính của người mua, các khả năng chi trả và nhu cầu đòi hỏi của họ hướng đến giải quyết triệt để hiện tượng thiếu nhà ở cho nhóm thu nhập thấp và trung bình, đảm bảo an sinh xã hội.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Thiều Quốc Huy, Ao Thi Hoài (2022), Nhu cầu nhà ở xã hội tại TP. Hồ Chí Minh giai đoạn 2021-2025 và hàm ý chính sách quản lý, *Tạp chí Kinh tế và Dự báo*, Số 8, trang 75-78.

   https://sti.vista.gov.vn/tw/Lists/TaiLieuKHCN/Attachments/342360/CVv139S82022075.pdf

2. Bộ xây dựng Việt Nam, https://moc.gov.vn/vn/Pages/Trangchu.aspx
3. Báo Người lao động, https://nld.com.vn/ban-doc/nha-o-xa-hoi-tranh-vua-thieu-lai-vua-e-2023030720270955.htm