

THỰC TRẠNG SỬ DỤNG NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI HÀ NỘI HIỆN NAY

✍ NGUYỄN THỊ THANH THÚY*

Ngày nhận: 28/2/2019
Ngày phản biện: 15/4/2019
Ngày duyệt đăng: 24/5/2019

Tóm tắt: Bài viết tập trung phân tích thực trạng sử dụng nhà ở xã hội tại Hà Nội (Theo kết quả khảo sát trong khuôn khổ luận án tiến sĩ của tác giả năm 2018 tại 3 khu nhà ở xã hội: Tây Mỗ, Nam Từ Liêm; Hưng Thịnh, Hà Đông; Rice city Linh Đàm, Hoàng Mai). Qua phân tích thực trạng sử dụng nhà ở xã hội (chất lượng nhà ở xã hội, tiếp cận các dịch vụ xã hội cơ bản và quản lý vận hành) cho thấy chất lượng nhà ở xã hội mới đáp ứng một phần nhu cầu, mong muốn của người dân, một số bất cập trong sử dụng các dịch vụ xã hội cơ bản như giáo dục, y tế... vẫn tồn tại. Quản lý vận hành và vấn đề an toàn, an ninh trật tự tại các khu nhà ở xã hội được người dân đánh giá ở mức khá tốt, tuy nhiên vẫn có một số sự cố ngoài ý muốn xảy ra. Từ thực trạng vấn đề sử dụng nhà ở xã hội, bài viết đề xuất một số giải pháp nâng cao chất lượng nhà ở xã hội tại Hà Nội hiện nay.

Từ khóa: Nhà ở xã hội, nhà thu nhập thấp, chính sách nhà ở

REAL SITUATION OF SOCIAL HOUSING USE IN HANOI AT PRESENT

Abstract: The paper analyses the real situation of the use of social housing (through a survey conducted of author in 2018 in three social housing areas: Tay Mo, Nam Tu Liem; Hung Thinh, Ha Dong; and Rice City Linh Dam, Hoang Mai). Through analyzing the current use of social housing (in terms of the quality of housing, access to basic social services and management/operation), it is shown that the quality of social housing only meets part of the need and expectation of the residents. There remain some constraints in the use of basic social services such as education, healthcare etc. The management, operation, safety and social order in social housing quarters have been rated by the residents as good. However, some unexpected incidents have happened. From the real situation of the use of social housing, the author proposes some solutions to further improve the quality of social housing schemes in Hanoi at present.

Key words: Social housing, Housing for low-income earners, Housing policies

1. Đặt vấn đề

Vấn đề phát triển nhà ở là một trong những chính sách quan trọng của nhiều quốc gia. Ở Việt Nam, chính sách này được thể hiện rõ trong “Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030” như sau: “Phát triển nhà ở là trách nhiệm của Nhà nước, của xã hội và của người dân”. Nhà nước Việt Nam chủ trương phát triển nhà ở thương mại và nhà ở xã hội để đáp ứng nhu cầu của các đối tượng. Theo Luật Nhà ở 2005, “Nhà ở xã hội” lần đầu tiên được đề cập đến với khái niệm là: “Nhà ở do Nhà nước hoặc tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng để cho các đối tượng quy định tại Điều 53 và Điều 54 của Luật này thuê hoặc thuê mua. Mục tiêu của Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 là xây dựng tối thiểu khoảng 12,5 triệu m² nhà ở xã hội tại khu vực đô thị. Nhà nước đã ban hành nhiều chính sách thúc đẩy thị trường nhà ở phát triển, đồng thời có chính sách hỗ trợ về nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội, người có thu nhập thấp và người nghèo

gặp khó khăn về nhà ở. Điều đó nhằm góp phần ổn định chính trị, bảo đảm an sinh xã hội và phát triển đô thị, nông thôn theo hướng văn minh, hiện đại. Tuy nhiên, trong quá trình thực thi chính sách này vẫn còn nhiều bất cập nảy sinh, đặc biệt trong quá trình sử dụng nhà ở xã hội. Nhiều người dân vẫn chưa cảm thấy hài lòng về môi trường sống, các dịch vụ xã hội quanh khu nhà ở, không muốn gắn bó lâu dài với những khu nhà ở xã hội..., điều này đặt ra nhiều vấn đề cần quan tâm nghiên cứu.

Bài viết tập trung phân tích thực trạng sử dụng nhà ở xã hội qua khảo sát tại 3 khu nhà ở xã hội. Trên cơ sở phân tích thực trạng tiếp cận thông tin, quá trình sở hữu và sử dụng nhà ở xã hội của người dân thu nhập thấp và những rào cản từ thực tiễn đối với quá trình này, đề xuất một số khuyến nghị chính sách và giải pháp tăng cường khả năng tiếp cận nhà ở xã hội của cư dân - đối tượng của nhà ở xã hội ở

* Học viện Hành chính Quốc gia

Hà Nội hiện nay. Cụ thể, nghiên cứu sử dụng phương pháp điều tra xã hội học với mẫu khảo sát gồm 352 người, trong đó nam 150 người, nữ 202 người đang sinh sống tại 3 khu nhà ở xã hội tại Hà Nội (khu nhà ở xã hội Tây Mỗ, Nam Từ Liêm; khu nhà ở xã hội Hưng Thịnh, Hà Đông; khu nhà ở xã hội Rice city Linh Đàm, Hoàng Mai). Các số liệu phân tích trong bài đều lấy từ mẫu khảo sát này.

2. Thực trạng sử dụng nhà ở xã hội của người dân ở một số chung cư ở Hà Nội

So với nhà ở thương mại, nhà ở xã hội có một đặc thù khác đó là đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà bị giới hạn trong một số nhóm nhất định. Cụ thể, theo điều 49, Mục 1, chương IV của Luật Nhà ở 65/2014/QH13 của Quốc hội có nêu 10 nhóm đối tượng nếu đáp ứng điều kiện thì được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội. Trong số 10 nhóm đối tượng đó, tác giả tập trung phân tích các nhóm đối tượng sau: Người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị; Người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp; 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. Cũng theo điều 51 của Luật Nhà ở 2014 cũng có quy định Nguyên tắc thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo các điều kiện về nhà ở, cư trú, thu nhập theo quy định.

Kết quả khảo sát tại 3 khu nhà ở xã hội tại Hà Nội cho thấy đa số người mua nhà ở xã hội có hộ khẩu Hà Nội (73,6%), còn lại 26,4% người mua nhà có hộ khẩu tại tỉnh/thành khác. Về quy mô hộ gia đình, một điểm đáng chú ý đó là quy mô hộ nhỏ là chủ yếu, hộ có 3-4 người chiếm đến 83,2%, 5 người là 9,4% còn lại là 1-2 người là 7,4%. Về thu nhập ước tính theo hộ, phổ biến nhất là từ 9-15 triệu đồng/tháng chiếm 36,4%. Đánh giá về tình hình kinh tế của người mua nhà, qua câu hỏi "nhận định tình hình kinh tế gia đình trong giai đoạn trước và trong khi mua nhà ở xã hội" có tới 3,98% người trả lời cho rằng họ không đủ ăn, 41,48% cho rằng đủ ăn nhưng không có tích lũy, 27,48% cho rằng đủ ăn nhưng có tích lũy ít, 19,32% cho rằng đủ ăn có tích lũy nhưng không đủ để mua nhà ở xã hội hay nhà ở thương mại và 7,39% cho rằng họ đủ ăn có tích lũy và đủ để mua nhà ở xã hội hoặc nhà ở thương mại.

Qua phân tích các đặc điểm của đối tượng thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội cho thấy, thực trạng thiếu thốn về nhà ở cũng như nhu cầu bức thiết của người dân về một chốn an cư là hoàn toàn chính

đáng. Tuy nhiên, nếu không có những chính sách hỗ trợ của Nhà nước thì họ cũng không có cơ hội để có một nơi ở tốt hơn, đáp ứng những nhu cầu chính đáng của con người. Thực tế cho thấy, trong quá trình sử dụng nhà ở xã hội bên cạnh những thuận lợi như giá nhà thấp, được vay ưu đãi, diện tích nhà ở được cải thiện... thì người dân cũng gặp một số khó khăn, rào cản như về chất lượng xây dựng, quá trình tiếp cận các dịch vụ xã hội hay quản lý vận hành của các tòa chung cư.

- Chất lượng nhà ở xã hội

Một vài nghiên cứu gần đây (2015, 2016) của Viện Xã hội học chỉ ra rằng các khu nhà ở xã hội có chất lượng công trình kém đảm bảo. Tường bong tróc, trần ngấm nước, gạch lát cong vênh là tình trạng chung của các khu nhà ở xã hội. Tại 3 khu nhà ở xã hội trong mẫu khảo sát, phần lớn người dân đều phản ánh những vấn đề tương tự đối với khu nhà ở của họ. Tuy nhiên, nhiều người dân đều cho rằng, so với điều kiện nhà ở trước đây của họ thì nhà ở hiện tại tốt hơn. Tuy nhiên, ở chung cư với mức tiền thấp hơn thì chất lượng cũng sẽ không thể vượt trội như nhà ở thương mại hay chung cư cao cấp.

Để đánh giá chất lượng nhà ở xã hội hiện tại, thông qua thời gian sinh sống của người dân, tác giả khảo sát với 352 người dân đang sống tại 3 khu nhà ở xã hội với thời gian sống từ dưới 1 năm (25,6%), từ 1-2 năm (13,4%), từ 3-5 năm (59,9%) và trên 5 năm (1,2%). Đánh giá chung về chất lượng khu nhà ở xã hội hiện tại so với nơi ở trước đây, kết quả cho thấy có tới 88,3% người dân đánh giá tích cực, trong đó có 61,5% đánh giá "Tốt hơn", chiếm tỷ lệ cao nhất và 26,8% đánh giá "Tốt hơn nhiều" chiếm tỷ lệ cao thứ 2. Có 3,2% người mua nhà cảm thấy không có sự khác biệt giữa hai nơi ở. Đánh giá "Kém hơn" là lựa chọn của 29 người, chiếm 8,5%. Đặc biệt, không ai lựa chọn mức đánh giá cuối cùng "Kém hơn nhiều".

Có thể thấy, nhìn chung nhà ở xã hội đã đem lại nơi ở chất lượng hơn nhiều so với những nơi ở trước đây của người có thu nhập thấp vì theo kết quả mô tả mẫu nghiên cứu có hơn 60 % người mua nhà ở xã hội có tình trạng nhà ở là thuê/mướn trước khi chuyển về sinh sống tại khu nhà ở xã hội. Tuy nhiên, có thể còn tồn tại những hạn chế khiến một bộ phận người mua nhà chưa đánh giá cao như vấn đề chất lượng nội thất, sàn gạch, hệ thống thoát nước, cách âm... Để giải quyết vấn đề này, công tác tìm hiểu nhu cầu và yêu cầu về nhà ở xã hội của người thu nhập thấp cần được chú trọng hơn đặc biệt cần nâng cao chất lượng xây dựng nhà ở xã hội để có thể hấp dẫn người dân muốn sống tại những khu nhà ở xã hội.

So với gia đình mình đi thuê nhà trước đây với 22 m² mà 4 người sống thì việc chuyển về căn nhà 54m² có 2 phòng ngủ, 2 nhà vệ sinh là một điều tuyệt vời hơn rất nhiều. Có thể với nhiều người, nhà ở xã hội là chất lượng không được cao nhưng với người có tiền vừa phải như gia đình mình là phù hợp. Tiền nào của đấy, mình bỏ ra số tiền như vậy cũng không đòi hỏi quá cao được.

(PVS, Nam, 38 tuổi, Khu nhà ở xã hội Tây Mỗ)

Khi được hỏi về cách bố trí căn hộ, có 67,3% đánh giá “Hợp lý” chiếm tỷ lệ cao nhất, tiếp theo là đánh giá ở mức “Bình thường” chiếm 21,6%, “Rất hợp lý” chiếm 8,5%. Số người chọn “Không hợp lý” chiếm tỷ lệ nhỏ là 2,6%. Phương án “Rất không hợp lý” không có người lựa chọn. So với đánh giá về chất lượng chung của căn nhà thì đánh giá về bố trí căn hộ nhận được tỷ lệ phản hồi tiêu cực thấp hơn. Có thể thấy việc bố trí căn hộ đã đem đến sự hài lòng cho đại đa số người mua nhà, là yếu tố quan trọng để nâng cao giá trị hình ảnh của căn nhà.

- Tiếp cận các dịch vụ xã hội cơ bản

Thông thường khi lựa chọn nơi ở, một trong những mối quan tâm lớn của người mua đó là vị trí hay thực trạng cơ sở vật chất các dịch vụ xã hội cơ bản như: giáo dục, y tế, khu vui chơi giải trí, trung tâm thương mại, chợ... Đó cũng là một trong những nguyên nhân thúc đẩy sự phát triển của các khu đô thị mà ở đó đã bao gồm cả trường học, bệnh viện, khu mua sắm, bể bơi... Nhà ở xã hội mặc dù không được tích hợp nhiều các dịch vụ xã hội, song cũng được quy hoạch tại những địa điểm thuận tiện nhất cho người dân khi tiếp cận các dịch vụ đó. Trong nghiên cứu này, tác giả quan tâm tìm hiểu đánh giá của người dân về một số dịch vụ xã hội cơ bản như: giáo dục, y tế và các dịch vụ khác.

- Giáo dục

Độ tuổi của người tham gia khảo sát trải dài khoảng từ 24 tuổi đến 44 tuổi, điều đó có nghĩa là rất nhiều các hộ gia đình có con cái trong tuổi đi học, bởi vậy, giáo dục là dịch vụ được tác giả chú ý tới đầu tiên. Như đã tìm hiểu về khoảng cách từ nhà đến trường học của trẻ, đa số người dân đều hài lòng với điểm trung bình 3.55 điểm, đối với các tiêu chí đánh giá khác, kết quả được thể hiện ở *bảng 1*.

Từ *bảng 1*, ta thấy không có nhiều sự khác biệt trong đánh giá về điều kiện học hành của con cái trong các hộ gia đình sinh sống tại các khu nhà ở xã hội. Có 4 trên 5 tiêu chí được đưa ra, tất cả các hộ gia đình đều không có lựa chọn tiêu cực, 2 phương án “Kém” và “Rất kém” đều có tỷ lệ bằng 0, chỉ có duy nhất tiêu chí chất lượng đào tạo có 23 người trả lời phương án “Kém”. Điểm trung bình

Bảng 1: Đánh giá của cha mẹ về điều kiện học tập tại nơi ở hiện nay

Tiêu chí	Rất tốt (5)	Tốt (4)	Trung bình (3)	Kém (2)	Rất kém (1)	Tổng số người	Điểm trung bình
1. Cơ sở vật chất trường lớp	11	194	147	0	0	352	3.61
2. Chất lượng đào tạo	7	150	172	23	0	352	3.40
3. Chất lượng học sinh	14	201	137	0	0	352	3.65
4. Quan hệ giữa học sinh với nhau	9	226	117	0	0	352	3.69
5. Quan hệ nhà trường với cha mẹ học sinh	8	222	122	0	0	352	3.68

Nguồn: Khảo sát của tác giả, 2018

thấp nhất là 3,4 cao nhất là 3,69. Cụ thể, được đánh giá cao nhất là tiêu chí “Quan hệ giữa học sinh với nhau” với 3,69 điểm, sau đó là “Quan hệ nhà trường với cha mẹ học sinh” đạt 3,68 điểm. Các tiêu chí khác lần lượt xếp thứ 3, 4, 5 với số điểm tương ứng lần lượt là “Chất lượng học sinh” (3,65 điểm), “Cơ sở vật chất trường lớp” (3,61 điểm) và thấp nhất là “Chất lượng đào tạo” (3,4 điểm). Về cơ bản, người dân đều đánh giá các tiêu chí về giáo dục ở mức khá, tuy nhiên về chất lượng đào tạo có thấp hơn các tiêu chí khác vì có nhiều người cho rằng, so với nhiều khu vực trong thành phố, tại các khu nhà ở xã hội họ đang sống không có đủ các khối trường cho con em theo học từ mầm non đến THPT có chất lượng đồng đều, muốn có lựa chọn tốt, con em họ cần tìm trường ở khu vực lân cận hoặc xa khu nhà ở của họ.

Con nhà mình học mầm non và cấp 1 ở đây thì cũng được, trường cấp 1 cũng đạt chuẩn quốc gia, có giáo viên chất lượng, nhưng nếu học lên cao hơn thì chắc phải tìm trường gần khu Hà Đông hoặc quận nội thành. Xung quanh đây trường cấp 2, cấp 3 nếu học chất lượng cũng không được bằng các trường có tiếng tăm một chút. (PVS, Nữ, 36 tuổi, Khu nhà ở xã hội Tây Mỗ).

- Y tế

Y tế cũng là một trong những dịch vụ quan trọng được nhiều người đưa ra là tiêu chí việc lựa chọn khu mua nhà. Trong nghiên cứu này, tác giả đã đưa ra câu hỏi đánh giá về các cơ sở khám chữa bệnh gần khu nhà ở xã hội với mong muốn tìm hiểu về sự khác biệt trong chất lượng dịch vụ giữa các cơ sở này. Kết quả thu được thấp hơn so với đánh giá về giáo dục, cụ thể như *bảng 2*.

Trong số các cơ sở y tế được đưa ra, “Bệnh viện công” là cơ sở nhận được đánh giá cao nhất với điểm trung bình là 3.46 điểm, đứng thứ 2 là “Bệnh viện tư/ Phòng khám tư nhân” đạt 3.37 điểm, tiếp theo là “Bác sỹ tư” với 3.29 điểm và đánh giá thấp nhất là

Bảng 2: Đánh giá về các cơ sở khám chữa bệnh xung quanh khu nhà ở xã hội

(Đơn vị: người)

Nơi khám/chữa bệnh	Rất tốt (5)	Tốt (4)	Trung bình (3)	Kém (2)	Rất kém (1)	Tổng số người	Điểm trung bình
1. Bệnh viện công	6	171	156	17	2	352	3.46
2. Bệnh viện tư/Phòng khám tư nhân	21	111	195	20	2	349	3.37
3. Bác sĩ tư	15	98	204	24	2	343	3.29
4. Trạm y tế	10	71	225	19	2	327	3.21

Nguồn: Khảo sát của tác giả, 2018

“Trạm y tế” với 3.21 điểm. Mặc dù điểm trung bình của cả 4 cơ sở đều ở trên mức bình thường, song tỷ lệ lựa chọn đánh giá tiêu cực cao hơn so với các dịch vụ khác. Cả 4 cơ sở khám chữa, mỗi cơ sở đều có 2 đại diện hộ gia đình đánh giá “Rất kém”, số người đánh giá “Kém” từ 17 người đến 24 người.

Ở khu nhà mình, nếu muốn đến Bệnh viện Nhi Trung ương khám cho con khi ốm đau cũng phải gần 10 km, còn phòng khám tư quanh đây hầu như ít, chất lượng cũng không cao, muốn đi khám chỗ bác sĩ giỏi cũng phải 5-7 km. Đi lại cũng rất mất thời gian, tiền bạc vì con nhỏ thì cần đi taxi. Điều này rất bất tiện. (PVS, nữ, 28 tuổi, Khu NOXH Tây Mỗ)

Có thể nói, nâng cao chất lượng dịch vụ y tế vẫn là một thách thức không chỉ đối với riêng việc phát triển nhà ở xã hội mà còn với hầu hết các lĩnh vực liên quan trong đời sống.

- Các dịch vụ khác

Với mong muốn tìm hiểu về vị trí xây dựng nhà ở xã hội có đem lại nhiều thuận tiện hơn cho người dân khi tiếp cận các dịch vụ xã hội hay không, tác giả đã xây dựng bảng câu hỏi so sánh khoảng cách gần nhất từ nhà tới một số địa điểm giữa nơi ở trước đây và căn nhà ở xã hội hiện nay. Kết quả thu được như sau:

Bảng 3: Khoảng cách từ nhà tới các địa điểm dịch vụ công cộng

Địa điểm	Khoảng cách gần nhất (km)		Khoảng cách xa nhất (km)		Trung bình	
	Nơi ở cũ	Nơi ở mới	Nơi ở cũ	Nơi ở mới	Nơi ở cũ	Nơi ở mới
1. Trường học của con	0	0	18	14	2.68	2.11
2. Nơi làm việc	0	1	20	30	6.04	8.28
3. Chợ dân sinh	0	0	20	15	1.16	1.63
4. Trạm xe bus	0	0	5	6	0.98	1
5. Công viên	0	1	20	20	3.13	5.46
6. Bệnh viện gần nhất	0	1	12	10	3.31	4.71
7. Trung tâm thương mại	0	1	14	20	3.11	4.92
Trung bình	0	0.6	15.6	16.4	2.9	4.0

Nguồn: Khảo sát của tác giả, 2018

Theo kết quả từ bảng 3, có thể thấy sự khác biệt

về khoảng cách từ nhà đến các địa điểm giữa nơi ở cũ và nơi ở mới. Về khoảng cách gần nhất, nơi ở cũ trung bình là 0 km, nơi ở mới là 0,6km. Về khoảng cách xa nhất, nơi ở cũ trung bình là 15,6km, nơi ở mới là 16,4km. Về khoảng cách trung bình, nơi ở cũ là 2,9 km, nơi ở mới là 4,0km. Mặc dù có vẻ như nơi ở mới cách xa các địa điểm trên hơn so với nơi cũ, nhưng quan sát kỹ hơn, đối với một số địa điểm, nơi ở mới lại thuận tiện hơn như: về khoảng cách xa nhất, nơi ở mới lại gần trường học, chợ và bệnh viện hơn so với nơi cũ. Trong số các địa điểm được đưa ra, ở cả nơi ở cũ và nơi ở mới, “Nơi làm việc” là địa điểm cách xa nhà ở nhất, sau đó đến “Công viên” và “Trung tâm thương mại”. Địa điểm gần nhất là “Trạm xe buýt” và “Chợ dân sinh”.

Đánh giá về chợ dân sinh (chính thức, chợ tạm, chợ cóc...) thu được kết quả không khác biệt nhiều so với đánh giá về giáo dục hay y tế. Các tiêu chí đưa ra đều thu được điểm trung bình trên 3 (mức Bình thường). Trong đó, điểm cao nhất thuộc về tiêu chí “Sản phẩm đa dạng, phong phú” với 3,48 điểm, sau đó là “Thuận tiện đi lại” 3,44 điểm, “Giá cả hàng hóa” 3,40 điểm. Hai tiêu chí được đánh giá thấp hơn là “Vệ sinh môi trường xung quanh” với 3,28 điểm và thấp nhất là “An toàn vệ sinh thực phẩm” đạt 3,20 điểm. Theo đánh giá của tác giả, tiêu chí an toàn vệ sinh thực phẩm có số điểm thấp nhất là kết quả phù hợp với thực tế, bởi các sản phẩm, hàng hóa được bày bán ở chợ, đặc biệt như chợ tạm và chợ cóc thường không được quản lý về chất lượng, nguồn gốc, vệ sinh. Tuy nhiên vì sự thuận tiện và giá cả phù hợp với thu nhập nên người dân vẫn lựa chọn mua hàng tại đây.

- Quản lý vận hành nhà ở xã hội

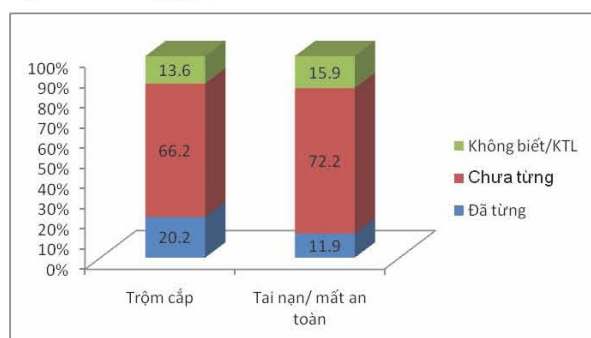
Sống ở các khu chung cư ở đô thị, theo quy định sẽ có một ban quản trị chung cư bao gồm thành phần là những người cư dân sinh sống tại khu nhà ở và thứ hai là đơn vị quản lý vận hành, được ban quản trị và người dân lựa chọn. Do vậy, đánh giá vấn đề quản lý vận hành chung ở các khu nhà ở xã hội sẽ liên quan đến tất cả các hoạt động sống chung của các hộ dân như cung cấp điện, cấp nước, trồng xe, an ninh, an toàn, vệ sinh... của khu chung cư.

Đầu tiên là đánh giá về việc mức độ an ninh trật tự và an toàn tại khu nhà ở xã hội trong mẫu khảo sát cho thấy đa số người dân cảm thấy an toàn, an ninh trật tự tại khu nhà ở của mình.

Kết quả khảo sát cho thấy, đánh giá của người dân về an ninh trật tự và an toàn hầu như không có sự khác biệt về vị trí các mức đánh giá trong cơ cấu. Đánh giá về an ninh trật tự, chiếm tỷ lệ cao nhất trong cơ cấu là mức độ “Bình thường” với 53%, sau

đó là “An toàn” với 36%. Các mức đánh giá khác chiếm tỷ trọng nhỏ như “Không an toàn” (8%), “Rất an toàn” (2%) và “Rất không an toàn” (1%). Đánh giá về an toàn, tương tự như trên, mức độ “Bình thường” vẫn chiếm tỷ lệ cao nhất với 52,8%, sau đó là “An toàn” chiếm 35,5%. Các mức đánh giá còn lại cũng chiếm tỷ lệ nhỏ: “Không an toàn” (9,7%), “Rất không an toàn” (1,4%) và “Rất an toàn” (0,6%). Nhìn chung, đánh giá của người dân về tình hình an ninh, an toàn tại các khu nhà ở xã hội khá tích cực.

Khi được hỏi về việc đã từng chứng kiến hoặc là nạn nhân của các hành vi mất an toàn tại khu nhà ở xã hội đang sinh sống như trộm cắp, tai nạn... Kết quả thu được cho thấy, tỷ lệ người chưa từng gặp các vấn đề này cao hơn nhiều so với tỷ lệ những người đã từng gặp.



Biểu đồ 1: So sánh về tỷ lệ gặp các vấn đề mất an toàn tại khu nhà ở xã hội của người dân

(Đơn vị: %)

(Nguồn: Khảo sát của tác giả, 2018)

Cụ thể, riêng về hành vi trộm cắp, có 66,2% chưa từng chứng kiến hoặc là nạn nhân của sự việc này, đồng thời có 20,2% trả lời đã từng. Về vấn đề tai nạn, mất an toàn, tỷ lệ người chưa từng gặp phải cao hơn, chiếm 72,2%, cũng với đó tỷ lệ đã từng gặp vấn đề này thấp hơn so với trộm cắp là 11,9%. Tuy tỷ lệ đã từng gặp phải hành vi mất an toàn tại khu nhà ở xã hội còn cao, song cần phân biệt rõ đây là trường hợp tính chung cả nạn nhân và người chứng kiến nên số người trả lời “Đã từng” bao gồm cả 2 nhóm đối tượng trên. Vì vậy tỷ lệ xảy ra vụ việc sẽ thấp hơn (Do một vụ việc thường có một nạn nhân nhưng sẽ có rất nhiều người chứng kiến).

Trong quá trình vận hành khu nhà ở, trong nhiều trường hợp người dân đã gặp phải các trục trặc liên quan đến nhiều vấn đề. Tác giả đã tổng hợp các vấn đề mà người dân gặp phải thường xuyên nhất là: thang máy, điện nước, rác thải, thấm dột, thoát nước, hệ thống phòng cháy chữa cháy, cách âm và các vấn đề khác. Trong số các vấn đề được nêu ra, vấn đề nhiều người gặp phải nhất là “Thấm dột” (160

người), sau đó là vấn đề về thang máy (151 người). Các vấn đề phổ biến tiếp theo là “Điện nước” (128 người) và “Cách âm” (120 người). Những vấn đề còn lại ít người gặp phải hơn như “Rác thải” (58 người), “Thoát nước” (39 người), “Bảo cháy/ hệ thống PCCC” (31 người). Ngoài ra, đại diện các hộ dân còn cho biết thêm một số vấn đề khác như: internet kém chất lượng, lỗi sàn gỗ, nứt tường, sàn nhà bong tróc... Có thể thấy, các khu nhà ở xã hội trong diện khảo sát gặp khá nhiều vấn đề về chất lượng dù mới đưa vào sử dụng chưa lâu. Mỗi khi gặp vấn đề, người dân mất trung bình 11 ngày để đợi sửa chữa, trong đó cá biệt có trường hợp lên đến 3 tháng, phần lớn vấn đề được giải quyết sau 3 ngày. Về chất lượng sửa chữa, qua kết quả khảo sát cho thấy đa số người dân đánh giá “Bình thường” về việc sửa chữa các trục trặc của khu nhà ở, chiếm 66,8%. Có tỷ lệ cao thứ 2 là “Hài lòng” với 21,4%. Chỉ có 1 người, tương đương 0,3% lựa chọn “Rất hài lòng”. Con số 10,8% “Không hài lòng” và 0,7% chọn “Rất không hài lòng” là một lời cảnh báo tới chủ đầu tư, ban quản lý chung cư về việc nâng cao chất lượng mỗi căn hộ cũng như chất lượng các dịch vụ sau bán nhà. Bởi với tỷ lệ gặp vấn đề về nhà ở còn cao song việc sửa chữa lại chưa khiến người dân hài lòng sẽ khiến những người có nhu cầu mua nhà càng dè dặt và do dự hơn.

Vấn đề xảy ra nhiều nhất của các hộ là thấm nước, bong sàn gạch và nứt tường... Nhà mình 2 lần phải sửa sửa nhà tắm do bị thấm nước. Thấm từ tầng trên xuống nhà mình và từ nhà mình xuống tầng dưới, thậm chí tầng hầm xe máy cũng thấm. Đây là lỗi của hệ thống nước của khu này kém chứ không riêng của nhà nào. Sửa thì báo ban quản lý vận hành, họ rất có trách nhiệm, nhưng chả ai thích nhà mình nay đào mai đục ra để sửa chữa... (PVS, nữ, 28 tuổi, Khu nhà ở xã hội Tây Mỗ).

3. Một số khó khăn và thuận lợi của người dân trong quá trình sử dụng nhà ở xã hội

Trong quá trình tiếp cận và sử dụng nhà ở xã hội cho thấy thuận lợi đầu tiên đối với người dân đó chính là được thụ hưởng chính sách về nhà ở xã hội hết sức nhân văn. Chính sách về nhà ở xã hội, qua các thời kỳ đã cho thấy sự điều chỉnh để mở rộng và tăng cơ hội tiếp cận và sở hữu nhà ở cho người thu nhập thấp. Thuận lợi đến từ giá cả mua/thuê mua nhà phù hợp với người thu nhập thấp, mức giá trung bình của nhà ở xã hội từ 11-15 triệu đồng/m², rẻ hơn ít nhất cũng khoảng từ 10-20 triệu/m² so với nhà thương mại, diện tích cũng dao động từ 25-70 m², với diện tích vừa phải, phù hợp với khả năng tài chính của người thu nhập thấp tại đô thị. Đa phần các dự án nhà ở xã hội được triển khai đúng tiến độ do có sự kiểm soát của các cơ quan quản lý nhà nước, đảm bảo chỗ ở cho người dân trong khoảng thời gian

phù hợp. Bên cạnh chính sách khuyến khích cung ứng nhà ở xã hội, nhà nước cũng đưa ra biện pháp hỗ trợ tài chính cho hộ gia đình thông qua gói cho vay ưu đãi mua trả góp trong nhiều năm với mức lãi suất, khoản tiền vay và thời hạn vay ưu đãi. Chính nhờ những chính sách đó, nhà ở xã hội đã mang lại nhiều cơ hội sống tốt hơn cho người dân thu nhập thấp ở đô thị, góp phần đảm bảo an sinh xã hội.

Tuy nhiên, chính sách nhà ở xã hội là một chương trình nhà ở có điều kiện, những người thuộc diện xem xét tham gia chương trình hỗ trợ là người có thu nhập thấp dưới 9 triệu đồng/tháng và chưa có nhà ở hoặc nếu có nhưng diện tích dưới 8 m²/người. Tuy nhiên, không phải mọi đối tượng có thu nhập thấp đều có cơ hội như nhau trong tiếp cận nhà ở xã hội bởi nhu cầu về nhà ở còn lớn trong khi nguồn cung còn hạn chế. Qua phân tích thực trạng sử dụng nhà ở xã hội cho thấy một số bất cập trong tiếp cận dịch vụ xã hội cơ bản do phần lớn các khu nhà ở xã hội đều nằm ở vị trí khá xa trung tâm thành phố. Đi lại mất nhiều thời gian, thăm khám bệnh khó khăn vì không gần các bệnh viện lớn, trường học chưa thuận tiện hay chất lượng chưa đáp ứng mong muốn, khu vui chơi giải trí cho trẻ nhỏ còn thiếu là những điều người dân dễ gặp phải. Cùng với đó chất lượng nhà ở xã hội cũng chưa được như mong muốn, việc phải bảo trì, sửa chữa vẫn xảy ra hay mật độ phân bố nhà còn dày trong một tầng là điểm trừ của nhà ở xã hội. Tuy nhiên, do diện tích căn hộ nhỏ với giá cả hợp lý, được vay ưu đãi với lãi suất thấp nên nhà ở xã hội vẫn là lựa chọn của nhiều người thu nhập thấp.

4. Đề xuất một số giải pháp nâng cao chất lượng sử dụng nhà ở xã hội tại Hà Nội hiện nay

Để nâng cao chất lượng sử dụng nhà ở xã hội hiện nay cần có sự tham gia của các bên như: Nhà nước, chủ đầu tư, người dân mua nhà, ngân hàng... Với sự phát triển nhà ở xã hội như thực tế ở Việt Nam hiện nay cho thấy còn không ít bất cập cần khắc phục trong thời gian tới. Kinh nghiệm phát triển nhà ở ở nhiều quốc gia cho thấy, nhà nước nên là người hỗ trợ phát triển, chứ không phải là nhà cung cấp. Do đó, sự thúc đẩy tham gia của các doanh nghiệp, khối tư nhân trong phát triển nhà ở xã hội là kinh nghiệm đáng lưu tâm trong xây dựng, triển khai chính sách nhà ở cho người thu nhập thấp ở Việt Nam.

Qua phân tích thực trạng sử dụng nhà ở xã hội hiện nay, tác giả khuyến nghị một số giải pháp nhằm nâng cao chất lượng sử dụng nhà ở như sau:

Thứ nhất, Nhà nước cần cho phép kết hợp chương trình nhà ở xã hội với dự án nhà ở thương mại trong cùng một chung cư. Điều này đem lại hai lợi ích: *một là*, điều tiết được lợi nhuận từ dự án thương mại cho lợi ích xã hội; giúp nhà đầu tư giải được bài toán lợi nhuận rất khó khăn nếu đầu tư dự án chỉ đơn

thuần là nhà ở xã hội; giúp cho nhà đầu tư vừa hoàn thành nhiệm vụ đối với cổ đông vừa hoàn thành trách nhiệm đối với xã hội; *hai là*, người dân được hưởng các tiện ích, các dịch vụ xung quanh như trường học, y tế, trung tâm thương mại... tốt hơn.

Thứ hai, đối với ban quản trị chung cư cần có sự tham gia sâu rộng của người dân trong quá trình quản lý vận hành để kịp thời xử lý những bất cập trong quá trình sử dụng nhà ở.

Thứ ba, đối với chủ đầu tư nhà ở xã hội cần chú trọng nâng cao chất lượng xây dựng nhà ở xã hội để người dân trong quá trình sử dụng không gặp những vấn đề kỹ thuật như thấm nước, bong tróc tường nhà, phòng cháy chữa cháy...

Thứ tư, cần tạo nguồn vốn thực hiện chương trình nhà ở xã hội từ đó nâng cao chất lượng. Cách tạo nguồn vốn là: tạo điều kiện, cơ chế cho các chủ đầu tư vay vốn thực hiện chương trình nhà ở xã hội với lãi suất thấp; miễn thuế khi thực hiện dự án; phát hành trái phiếu hoặc công cụ tài chính khác để huy động vốn thực hiện chương trình; tạo điều kiện cho các chủ đầu tư tiếp cận các nguồn vốn trong và ngoài nước; tạo điều kiện và cơ chế tài trợ lãi suất đối với ngân hàng thương mại cho người có thu nhập thấp vay tiền mua nhà từ đó thúc đẩy phát triển xây dựng nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp ở đô thị hiện nay. □

Tài liệu tham khảo

1. Bộ Xây dựng (2015), Báo cáo tình hình thực hiện nhiệm vụ năm 2015 và phương hướng nhiệm vụ kế hoạch 2016 của ngành xây dựng, Hà Nội.
2. Đinh Ngọc Bách (2017), "Thực trạng nhà ở xã hội và một số giải pháp để phát triển", Kỷ yếu Hội thảo Nhà ở xã hội và chính sách: đánh giá về chính sách nhà ở và các dự án nhà ở xã hội tại Hà Nội, Hà Nội.
3. Ngân hàng Thế giới (2015), Nhà ở giá hợp lý ở Việt Nam: Con đường phía trước, Hà Nội.
4. UN Habitat (2014), Hồ sơ Nhà ở Việt Nam, Hà Nội.
5. Hoàng Xuân Nghĩa và Nguyễn Khắc Thanh. 2009. "Nhà ở cho người thu nhập thấp ở các đô thị lớn hiện nay - Kinh nghiệm Hà Nội" Nxb Chính trị Quốc gia.
6. Trần Hà Kim Thanh (2009), Nghiên cứu về phát triển tín dụng nhà ở cho người thu nhập trung bình và thấp. Luận án Tiến sĩ Kinh tế.
7. Trần Nguyệt Minh Thu và nhóm nghiên cứu (2016). "Nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp. Những vấn đề chính sách và thực tiễn", viện Xã hội học.
8. Lê Thị Bích Thuận (2005). Nghiên cứu các giải pháp đồng bộ phát triển nhà ở người thu nhập thấp tại các đô thị Việt Nam, bộ Xây dựng.
9. Lương Ngọc Thúy (2015). Báo cáo đề tài "Nhà ở xã hội cho người lao động có thu nhập thấp ở đô thị", viện Xã hội học.
10. <http://www.tapchicongsan.org.vn/Home/Van-hoa-xa-hoi/2018/48844/Phat-trien-nha-o-xa-hoi-cho-nguoi-lao-dong-nguoi-thu.aspx>