

## VAI TRÒ CỦA PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TRONG QUÁ TRÌNH GIẢM NGHÈO Ở BÌNH DƯƠNG

Nguyễn Thị Hằng<sup>(1)</sup>, Huỳnh Ngọc Song Minh<sup>(1)</sup>, Vũ Văn Tiệp<sup>(1)</sup>

(1) Viện Nghiên cứu Đời sống Xã hội

Ngày nhận bài 21/1/2019; Ngày gửi phản biện 3/3/2019; Chấp nhận đăng 28/4/2019

Email: hang\_nt@yahoo.com

---

### **Tóm tắt**

Bài viết sử dụng phương pháp nghiên cứu định tính và định lượng để đánh giá về thực trạng nhà ở của 900 hộ gia đình, bao gồm các hộ nghèo, cận nghèo và vừa thoát nghèo ở tỉnh Bình Dương từ năm 1997 đến nay. Kết quả nghiên cứu cho thấy: i) 76% hộ được khảo sát không có quyền sở hữu hợp pháp đất đang sử dụng; ii) trong giai đoạn từ năm 2018, có sự chuyển biến tích cực về loại hình nhà ở từ tạm bợ sang cấp 4; iii) nhà ở cơ bản đều có các gian bếp và nhà tắm riêng cơ bản; iv) hơn 80% các hộ nghèo không chi tiêu cho các loại tiện nghi đặc biệt; v) đã có một số chính sách về nhà ở cho người nghèo và lao động có thu nhập thấp với sự tham gia của các doanh nghiệp bất động sản và doanh nghiệp tại các khu công nghiệp.

**Từ khóa:** đất đai, nhà ở, nghèo đa chiều, xóa đói giảm nghèo

### **Abstract**

#### **THE ROLE OF HOUSING DEVELOPMENT IN POVERTY REDUCTION: THE CASE STUDY IN BINH DUONG**

The paper uses qualitative and quantitative research methods to evaluate the housing problem of 900 households, including poor households, near poor households and poor escape households in Binh Duong Province from 1997 to present. The results show that: i) 76% of surveyed households does not have legal ownership of the land in use; ii) in the period of 2018, there is a positive change in the type of housing from temporary to level 4; iii) basic housing all has kitchens and private bathrooms; iv) more than 80% of poor households does not spend on special facilities; v) there have been a number of policies on housing for the poor and low-income workers with the participation of real estate businesses and enterprises in industrial parks.

---

### **1. Đặt vấn đề**

Khái niệm nghèo đa chiều cung cấp thêm các thước đo mới về chuẩn nghèo. Bên cạnh thu nhập và chi tiêu còn có các tiêu chí về nhà ở, y tế, giáo dục... Trong đó, vấn đề mà người nghèo (đa phần là người nhập cư) ở các địa phương có tốc độ đô thị hóa cao (như Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh, Bình Dương, Đồng Nai...) thường gặp phải là khả năng tiếp cận với các dịch vụ nhà ở và nhà ở có chất lượng tốt. Thực tế cho thấy, nhà ở chất lượng thấp thường kéo theo nhiều hệ lụy gắn liền với nghèo (Tunstall et al., 2013). Việc tăng cường đầu tư về chất lượng nhà ở sẽ cải thiện đời sống của các hộ gia đình như khả năng tiếp cận với các dịch vụ cơ bản như nước sạch sẽ nâng cao sức

khỏe, sinh kế, tâm lý và tương tác xã hội của các thành viên. Chính vì vậy, cung cấp nhà ở trợ giá và chất lượng nhà ở nên được ưu tiên trong quá trình giảm nghèo.

Phát triển nhà ở dành cho người nghèo và tạo môi trường thân thiện cho người nghèo tiếp cận với các chính sách về nhà ở là một trong những ưu tiên hàng đầu của các quốc gia có tốc độ đô thị hóa nhanh. Nhận thấy tầm quan trọng trong việc cải cách các chính sách hỗ trợ nhà ở giá thấp trong việc giảm nghèo ở Hoa Kỳ, Olsen (2016) cho rằng chính phủ cần thay thế các chương trình hỗ trợ nhà giá thấp bằng việc hỗ trợ nhà cho thuê, khuyến khích doanh nghiệp đầu tư vào nhà ở giá rẻ thông qua chính sách giảm thuế và phát triển mô hình nhà ở xã hội với mô hình hợp tác công tư. Trong khi đó, tại Hàn Quốc, chính phủ ban hành các chính sách siết chặt đầu cơ bất động sản và tăng cường nguồn cung về nhà ở giá rẻ bằng cách hạn chế xây dựng các nhà ở cao cấp tại các Thành phố lớn. Ở Việt Nam, năm 2015, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành quyết định hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo chưa có nhà hoặc có nhà ở nhưng quá tạm bợ, hư hỏng, dột nát và có nguy cơ sập đổ” (Thủ tướng Chính phủ, 2015).

Các chương trình, chính sách về giảm nghèo dưới khía cạnh và thước đo về nhà ở tại Việt Nam đã và đang được quán triệt và áp dụng ở các thành phố lớn. Tuy nhiên, đối tượng hưởng lợi và ưu tiên tại các khu vực lại khác nhau. Đối tượng nhận chính sách về nhà ở tại các địa phương có tốc độ đô thị hóa thấp như Sơn La, Thái Bình, Lai Châu thường tập trung hỗ trợ vấn đề nhà ở cho người có công với cách mạng và nhóm người dân tộc thiểu số. Trong khi đó, việc giải quyết nhu cầu nhà cho các nhóm người nhập cư nghèo (thường là công nhân làm việc tại các khu công nghiệp, khu chế xuất) được ưu tiên ở những thành phố lớn như Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh, các tỉnh phát triển công nghiệp như Đồng Nai và Bình Dương...

Là một trong những tỉnh có tốc độ đô thị hóa gắn liền với công nghiệp hóa nhanh, tỉnh Bình Dương được xem là một trong những vùng kinh tế sôi động nhất cả nước. Điều này được thể hiện rõ qua số lượng người nhập cư (chủ yếu là lao động trẻ) tại tỉnh hiện nay đang ở mức cao nhất cả nước với hơn 440.000 người đến từ các tỉnh khác trong giai đoạn 2009-2014. Dân số của Bình Dương trong năm 2014 là 1.873.558 người và dự kiến sẽ tăng lên 3.470.339 người trong năm 2030 (Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương, 2014). Trong đó, tỷ lệ dân số thành thị chiếm 78,7%. Việc dân số tăng nhanh trong khoảng thời gian ngắn đem lại nhiều thách thức cho tỉnh trong việc đáp ứng các dịch vụ an sinh xã hội. Do đó, vấn đề về nhà ở cho người nghèo, người nhập cư có thu nhập thấp hiện đang là vấn đề cấp thiết của tỉnh.

## 2. Cơ sở lý luận và phương pháp nghiên cứu

Hiện nay, các quốc gia đang phát triển trên thế giới đã sử dụng 261 tiêu chí đánh giá và xác định các hộ nghèo, chia thành 11 nhóm. Trong đó, nghèo theo phương diện nhà ở bao gồm: tình trạng sở hữu nhà của hộ gia đình, chất lượng nhà ở, diện tích sử dụng. Bên cạnh đó, căn cứ vào dữ liệu các hộ nghèo cung cấp, phương pháp xác định hộ nghèo bằng cách sử dụng chỉ số về Nhà ở của CASHPOR và phương pháp xác định hộ nghèo bằng cách sử dụng bảng xếp hạng, bao gồm các chỉ số về sự giàu có (Participatory Wealth Ranking) được sử dụng. Các tiêu chí được áp dụng gồm: diện tích nhà ở, tình trạng nhà, chất lượng tường, chất lượng vật liệu mái (Nguyễn Thị Vĩnh Hà - Phạm Thị Bảo Hà, 2015)

Theo đề án tổng thể chuyển đổi phương pháp đo lường nghèo đói của Bộ Lao động Thương binh và Xã hội (2015) khía cạnh nhà ở được quy định trong phương pháp đo lường đói nghèo qua hai chỉ báo: (1) Chất lượng nhà ở (hộ gia đình đang ở trong nhà thiếu kiên cố hoặc nhà đơn sơ, nhà ở chia thành 4 cấp độ (nhà kiên cố, bán kiên cố, nhà thiếu kiên cố, nhà đơn sơ), cơ sở pháp lý (Luật Nhà ở 2014); (2) Diện tích nhà ở bình quân đầu người (diện tích nhà ở bình quân đầu người của hộ gia đình nhỏ hơn  $8m^2$ , cơ sở pháp lý (Quốc hội, 2014). Việc đánh giá nghèo trên thước đo về nhà ở và đất đai được dựa trên 3 tiêu chí: diện tích ở, tình trạng sở hữu và chất lượng nhà ở.

Để thu thập thông tin từ các đối tượng nghiên cứu, chúng tôi sẽ tiến hành các cuộc đối thoại có chủ định, cùng với việc thực hiện phương pháp quan sát – tham dự trong quá trình nghiên cứu và phương pháp đánh giá nhanh có sự tham gia của cộng đồng. Khách thể nghiên cứu là những người nghèo, cận nghèo và thoát nghèo trong giai đoạn 1998 – 2016 dựa vào nguyên tắc tính toán tỷ lệ hộ nghèo và chính sách hỗ trợ của tỉnh Bình Dương là (1) những cư dân địa phương (có hộ khẩu thường trú); (2) Cán bộ quản lý trong lĩnh vực mà đề tài nghiên cứu; (3) Các chuyên gia về lĩnh vực sinh kế, xã hội, kinh tế và giảm nghèo. Chúng tôi thực hiện 160 cuộc phỏng vấn sâu cá nhân là đối tượng người dân ở ba cấp độ nghèo, cận nghèo và thoát nghèo, cán bộ đại diện các sở ban ngành liên quan (trong đó tiến hành phỏng vấn sâu và quan sát 60 hộ gia đình, mỗi hộ gia đình phỏng vấn chủ hộ và một thành viên khác trong gia đình; Số lượng khảo sát dành cho cán bộ, chuyên gia có liên quan là 40).

Dữ liệu sơ cấp, bài nghiên cứu sử dụng kết quả khảo sát 900 phiếu phỏng vấn định lượng, phân bổ tại 9 thị xã, huyện, mỗi thị xã/huyện lại chọn hai xã/phường (tổng cộng 18 xã/phường) theo tiêu chí có nhiều hộ gia đình nghèo, cận nghèo và thoát nghèo trong giai đoạn (1998- 2016). Trong đó phân bổ mỗi thị xã/huyện là 50 phiếu. Ở cấp xã/phường tiến hành chọn mẫu theo nguyên tắc phân tầng ở ba cấp độ: hộ nghèo, hộ cận nghèo và hộ thoát nghèo dựa trên danh sách các hộ gia đình được cung cấp từ Sở Lao động Thương binh và Xã hội tỉnh. Dữ liệu thứ cấp từ các báo cáo của các tổ chức quốc tế, tổ chức phi chính phủ và các cơ quan Nhà nước.

### **3. Kết quả nghiên cứu**

#### ***3.1. Nỗ lực thoát nghèo trên chiều kích đất đai và nhà ở tại Bình Dương***

Theo số liệu của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương (2015), trên địa bàn tỉnh có khoảng gần 2.000 hộ nghèo và hơn 3.000 hộ cận nghèo. Trong giai đoạn 2011-2015, tỉnh đã có hai lần điều chỉnh quy định về mức chuẩn nghèo và nâng mức chuẩn nghèo cao gấp 2 lần so với của Trung ương ban hành. Với mức chuẩn nghèo giai đoạn 2011-2015 của Trung ương là 400.000 đồng/tháng ở khu vực nông thôn thì ở Bình Dương chuẩn nghèo là 1 triệu đồng/tháng. Đối với khu vực thành thị, quy định mức chuẩn nghèo của Trung ương là 500.000 đồng/tháng thì tại Bình Dương chuẩn nghèo quy định 1,1 triệu đồng/tháng. Giai đoạn 2011-2015, toàn tỉnh đã có 11.383 hộ thoát nghèo, bình quân mỗi năm giảm 1% hộ nghèo (Phạm Hồng Thu, 2016) Hiện tại, bình quân diện tích đất ở của người nghèo ở tỉnh Bình Dương vẫn cao hơn so với các số liệu quy định chuẩn của cả nước. Diện tích nhà ở bình quân của tỉnh Bình Dương là  $23,5 m^2$ /người, trong đó nhà ở tại khu vực đô thị có diện tích ở bình quân là  $24,7 m^2$ /người; tại khu vực nông thôn là  $19,6 m^2$ /người (Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương, 2014). Tuy số liệu này chỉ thể hiện một chiều nghèo trong nhóm chỉ tiêu đa chiều, nhưng cũng góp phần định hướng các chính sách cho người nghèo ở khía cạnh này được chuẩn xác hơn.

Về nhà ở, toàn tỉnh đã xây dựng và sửa chữa 1.353 căn nhà đại đoàn kết cho hộ nghèo và người có hoàn cảnh khó khăn về nhà ở. Riêng trong năm 2014 các tổ chức hội đoàn thể như Hội Nông dân, Hội Liên hiệp Phụ nữ, Hội Cựu Chiến binh đã vận động xây dựng và trao tặng 297 căn nhà tình thương, nhà đại đoàn kết.

Để đạt được kết quả trên, tỉnh Bình Dương đã thực hiện tốt các chương trình, chính sách liên quan đến phát triển nhà ở như nghị quyết của Chính phủ về một số cơ chế, chính sách nhằm đẩy mạnh phát triển nhà ở cho học sinh, sinh viên các cơ sở đào tạo và nhà ở cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp tập trung, người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị (Chính phủ, 2009), nghị định Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở (Chính phủ, 2010), nghị Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (Chính phủ, 2013). Chính quyền tỉnh Bình Dương đã đưa ra những đường hướng phù hợp trong kêu gọi sự tham gia của các doanh nghiệp nhằm phát triển nhà ở cho công nhân và người lao động có thu nhập thấp. Becamex là một trong những doanh nghiệp tiên phong trong quá trình phát triển nhà ở xã hội dành cho người thu nhập thấp. Đồng hành với sự phát triển của các khu công nghiệp và nhu cầu về nhà ở ngày càng tăng của người dân, nhiều chủ đầu tư cũng đã thể hiện năng lực phát triển Bất động sản trong khu vực tỉnh. Tính đến năm 2018, có trên 200 doanh nghiệp trên địa bàn tỉnh đầu tư xây dựng nhà ở cho người lao động, với tổng diện tích sàn là gần 270.000 m<sup>2</sup>, đáp ứng nhu cầu ở cho khoảng gần 47.000 người. Tuy nhiên, con số này vẫn chưa đủ để thỏa mãn nhu cầu của khoảng 100.000 người thu nhập thấp (Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương, 2014).

### 3.2. Đánh giá chi tiết về phân loại nghèo theo chiều kích nhà ở và đất đai

Cuộc khảo sát tiến hành năm 2017 tại 900 hộ gia đình (thuộc diện nghèo, cận nghèo và đã thoát nghèo) trên địa bàn tỉnh cho thấy đối tượng hộ nghèo và cận nghèo luôn chiếm tỷ lệ cao nhất (hơn hai nhóm diện tích còn lại) và cao hơn đối tượng hộ trung bình. Trong khi các hộ có diện tích đất từ 100m<sup>2</sup> trở lên là nhóm diện tích đất ở mức nhiều thì hộ trung bình luôn chiếm tỷ lệ (từ 44% trở lên so với hai nhóm diện tích còn lại) cao hơn hộ nghèo và cận nghèo. Nghĩa là, các hộ trung bình sở hữu nhiều đất đai hơn các hộ nghèo và cận nghèo.

**Bảng 1: Tổng quan phân loại hộ nghèo ở Bình Dương  
theo chiều kích đất đai**

|                  |                               | Diện tích đất (m <sup>2</sup> ) |       |           |       |            |       |
|------------------|-------------------------------|---------------------------------|-------|-----------|-------|------------|-------|
|                  |                               | Hộ nghèo                        |       | Cận nghèo |       | Trung bình |       |
|                  |                               | Số lượng                        | %     | Số lượng  | %     | Số lượng   | %     |
| Trước 1997       | Từ 50m <sup>2</sup> trở xuống | 261                             | 43,1% | 107       | 43,9% | 16         | 32,0% |
|                  | 51 - 100m <sup>2</sup>        | 155                             | 25,6% | 62        | 25,4% | 12         | 24,0% |
|                  | Trên 100m <sup>2</sup>        | 190                             | 31,4% | 75        | 30,7% | 22         | 44,0% |
| Từ 1997 đến 2001 | Từ 50m <sup>2</sup> trở xuống | 245                             | 40,4% | 97        | 39,8% | 15         | 30,0% |
|                  | 51 - 100m <sup>2</sup>        | 164                             | 27,1% | 65        | 26,6% | 11         | 22,0% |
|                  | Trên 100m <sup>2</sup>        | 197                             | 32,5% | 82        | 33,6% | 24         | 48,0% |
| Từ 2002 đến 2007 | Từ 50m <sup>2</sup> trở xuống | 230                             | 38,0% | 85        | 34,8% | 14         | 28,0% |
|                  | 51 - 100m <sup>2</sup>        | 172                             | 28,4% | 75        | 30,7% | 12         | 24,0% |

|                  |                               |     |       |    |       |    |       |
|------------------|-------------------------------|-----|-------|----|-------|----|-------|
|                  | Trên 100m <sup>2</sup>        | 204 | 33,7% | 84 | 34,4% | 24 | 48,0% |
| Từ 2008 đến 2011 | Từ 50m <sup>2</sup> trở xuống | 222 | 36,9% | 82 | 34,0% | 12 | 25,5% |
|                  | 51 - 100m <sup>2</sup>        | 176 | 29,2% | 75 | 31,1% | 12 | 25,5% |
|                  | Trên 100m <sup>2</sup>        | 204 | 33,9% | 84 | 34,9% | 23 | 48,9% |
| Từ 2012 đến 2017 | Từ 50m <sup>2</sup> trở xuống | 217 | 35,8% | 88 | 36,1% | 12 | 24,0% |
|                  | 51 - 100m <sup>2</sup>        | 184 | 30,4% | 78 | 32,0% | 13 | 26,0% |
|                  | Trên 100m <sup>2</sup>        | 205 | 33,8% | 78 | 32,0% | 25 | 50,0% |

Nguồn: Số liệu khảo sát định lượng tháng 11 năm 2017

Liên quan đến vấn đề pháp lý đất đai của người dân, đa phần đất đai (phần lớn là đất ở) của các hộ dân vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng đất. Tỷ lệ này tính đến thời điểm hiện tại chiếm tới 76,0%. Tuy nhóm đối tượng hộ nghèo ở Bình Dương hiện nay sở hữu khá nhiều đất đai so với tiêu chuẩn chung của cả nước (trung bình 8 – 50m<sup>2</sup>/người) nhưng chỉ khoảng 24% diện tích đất trong số đó là đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng.

**Bảng 2:** Chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng đất (%)

|                           |         |         | Mức sống hộ |           |            | Tổng   |
|---------------------------|---------|---------|-------------|-----------|------------|--------|
|                           |         |         | Hộ nghèo    | Cận nghèo | Trung bình |        |
| Đất đai đã được cấp sổ đỏ | Có      | Trả lời | 146         | 54        | 16         | 216    |
|                           |         | %       | 24,1%       | 22,1%     | 32,0%      | 24,0%  |
|                           | Không   | Trả lời | 460         | 190       | 34         | 684    |
|                           |         | %       | 75,9%       | 77,9%     | 68,0%      | 76,0%  |
| Tổng                      | Trả lời |         | 606         | 244       | 50         | 900    |
|                           | %       |         | 100,0%      | 100,0%    | 100,0%     | 100,0% |

Nguồn: Số liệu khảo sát định lượng tháng 11 năm 2017

Một trong các chỉ tiêu được nhắc đến trong khung xác định nghèo đa chiều được đề xuất bởi bộ Lao động Thương binh và Xã hội, là tiêu chí về chất lượng nhà ở. Qua đó, hộ nghèo là hộ gia đình đang ở trong một ngôi nhà thiếu kiên cố hoặc nhà đơn sơ. Theo số liệu khảo sát, đa số các hộ thuộc cả ba nhóm (nghèo, cận nghèo, trung bình) đều đang cư ngụ trong loại nhà ở được đánh giá theo chuẩn thuộc ngưỡng nghèo (trên 80%). Một nhóm nhỏ khác thì đang ở nhà cho thuê và rất ít hộ đang ở trong dạng nhà kiên cố hay chung cư (dưới 10%). Cụ thể hơn, trong nhóm hộ nghèo có khoảng 88% hộ đang ở trong các ngôi nhà tạm, cấp 3 hay 4. Số liệu này hầu như không cải thiện qua thời gian, chỉ có một nhóm nhỏ dù đã có sự cải thiện về mặt tỉ lệ (trước năm 1997 - 3% tăng lên 6% hiện nay) là thuộc nhóm nhà ở cố định. Những con số này cũng không thể hiện chiều hướng lạc quan hơn ở hai nhóm còn lại, khi vẫn có hơn 88% đối tượng thuộc hai nhóm này đang cư trú trong dạng nhà thiếu kiên cố, đặc biệt trong nhóm hộ thuộc đối tượng trung bình, thì tính đến nay chỉ có 2% hộ đang cư ngụ trong dạng nhà kiên cố. Một tín hiệu tích cực là trong 88% tỷ lệ nhà thiếu kiên cố thì qua thời gian dạng nhà cấp 4 đã chiếm tỷ lệ tăng dần so với nhà tạm (từ 26.1% trước năm 1997 tăng lên 80% năm 2012-2017).

**Bảng 3:** Số lượng các loại phòng trong nhà

|               |               | Bếp riêng<br>(phòng riêng cho<br>nhà bếp) | Nhà tắm (có<br>hoặc không có<br>nhà vệ sinh) | Nhà vệ<br>sinh<br>riêng | Phòng<br>ngủ<br>riêng | Phòng<br>khách | Phòng<br>ăn | Phòng<br>thờ |
|---------------|---------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|----------------|-------------|--------------|
| Hộ<br>nghèo   | Trung<br>bình | 0,83                                      | 0,86                                         | 0,76                    | 1,33                  | 0,86           | 0,05        | 0,05         |
|               | Số hộ         | 606                                       | 606                                          | 606                     | 606                   | 606            | 606         | 606          |
| Cận<br>nghèo  | Trung<br>bình | 0,83                                      | 0,87                                         | 0,82                    | 1,41                  | 0,87           | 0,08        | 0,09         |
|               | Số hộ         | 244                                       | 244                                          | 244                     | 244                   | 244            | 244         | 244          |
| Trung<br>bình | Trung<br>bình | 0,90                                      | 0,84                                         | 0,86                    | 1,44                  | 0,90           | 0,04        | 0,02         |
|               | Số hộ         | 50                                        | 50                                           | 50                      | 50                    | 50             | 50          | 50           |
| Tổng          | Trung<br>bình | 0,83                                      | 0,86                                         | 0,78                    | 1,36                  | 0,86           | 0,06        | 0,06         |
|               | Số hộ         | 900                                       | 900                                          | 900                     | 900                   | 900            | 900         | 900          |

Nguồn: Số liệu khảo sát định lượng tháng 11 năm 2017

Phần lớn nhà ở của các hộ nghèo được khảo sát ở tỉnh Bình Dương đều có tương đối đầy đủ các loại phòng riêng cơ bản trong nhà như phòng khách, phòng ngủ, phòng bếp, phòng tắm và nhà vệ sinh. Đặc biệt, trung bình mỗi nhà đều có phòng ngủ, một số hộ còn có nhiều phòng ngủ (trung bình 1,36). Không có nhiều hộ sở hữu phòng ăn và phòng thờ. Ở một góc độ khác vị trí nhà ở cũng mang tính quyết định đến giá trị nhà, tiện nghi khi sử dụng nhà và chất lượng của căn nhà đang sử dụng. Nhà ở nếu có vị trí ngoài mặt đường đa phần sẽ có giá trị hơn, tiện lợi hơn cho người sử dụng nhà trong việc di chuyển. Thêm vào đó, ở vị trí mặt tiền đường, chủ sở hữu nhà sẽ có thêm lợi thế vị trí khi kinh doanh buôn bán so với vị trí trong hẻm.

**Bảng 4:** Vị trí nhà ở

|                                             |                             |          | Hộ nghèo | Cận nghèo | Trung bình | Tổng  |
|---------------------------------------------|-----------------------------|----------|----------|-----------|------------|-------|
| Vị trí nhà ở<br>ông bà<br>thuộc loại<br>nào | Nhà mặt phố                 | Số lượng | 77       | 31        | 5          | 113   |
|                                             |                             | %        | 12,7%    | 12,7%     | 10,0%      | 12,6% |
|                                             | Trong hẻm rộng<br>(hơn 4 m) | Số lượng | 149      | 83        | 13         | 245   |
|                                             |                             | %        | 24,6%    | 34,0%     | 26,0%      | 27,2% |
|                                             | Trong hẻm hẹp<br>(dưới 4 m) | Số lượng | 352      | 117       | 31         | 500   |
|                                             |                             | %        | 58,1%    | 48,0%     | 62,0%      | 55,6% |

|      |          |        |        |        |        |
|------|----------|--------|--------|--------|--------|
| Khác | Số lượng | 28     | 13     | 1      | 42     |
|      | %        | 4,6%   | 5,3%   | 2,0%   | 4,7%   |
| Tổng | Số lượng | 606    | 244    | 50     | 900    |
|      | %        | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% |

Nguồn: Số liệu khảo sát định lượng tháng 11 năm 2017

Bảng 4 cho thấy phần lớn nhà ở của các hộ gia đình nằm trong các con hẻm hơn là ở mặt tiền đường (80% đến 90%). Cụ thể hơn, nhà ở của các hộ nghèo tập trung ở các con hẻm nhỏ dưới 4m là chủ yếu với tỉ lệ tầm khoảng 50-60%. Tỷ lệ hộ nghèo có nhà ở mặt tiền chỉ chiếm khoảng 10-12%. Bảng 2.13 xem xét vị trí nhà ở của đối tượng người nghèo trong các khu vực quận, huyện cụ thể thuộc địa bàn tỉnh Bình Dương. Có thể thấy, với những khu vực thị xã, thành phố, tỷ lệ hộ gia đình nghèo sống trong các con hẻm nhỏ cao hơn các khu vực khác. Bởi vì đây là nhóm khu vực trọng tâm, đông dân cư sinh sống, kéo theo đó giá trị và chi phí nhà ở cho các hộ gia đình này sẽ cao hơn so với những khu vực còn lại. Tuy nhiên, một lợi thế cho các hộ nghèo sinh sống ở khu vực trung tâm đó là họ có nhiều điều kiện tìm kiếm việc làm nhiều hơn và các điều kiện sống khác (nguồn nước, nguồn điện) cũng tốt hơn.

Đặc điểm chung của các hộ gia đình nghèo, cận nghèo và trung bình về tiện nghi là họ hầu như không mua sắm thêm thiết bị mới trong 1 năm vừa qua (xấp xỉ 80%). Một tỷ lệ nhỏ hộ trung bình mua sắm thêm xe máy (12%) hoặc tivi (6%) và tủ lạnh (8%) vốn là các thiết bị khá cơ bản trong đời sống gia đình người Việt Nam nói chung hiện nay. Đối với nhóm hộ nghèo và cận nghèo, vật dụng được một số lượng nhỏ hộ mua sắm vẫn là xe máy (5 – 5,7%) và bếp gas (4 – 4,9%), là các thiết bị vô cùng cần thiết cho các nhu cầu cơ bản nấu ăn và di chuyển của họ.

**Bảng 5. Loại bếp sử dụng**

|                                      |                                                  |          | Hộ nghèo | Cận nghèo | Trung bình | Tổng  |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------|----------|----------|-----------|------------|-------|
| Loại bếp chính gia đình đang sử dụng | Bếp riêng khép kín trong nhà                     | Số lượng | 361      | 150       | 27         | 538   |
|                                      |                                                  | %        | 59,6%    | 61,5%     | 54,0%      | 59,8% |
|                                      | Bếp riêng ghép với phòng khác khép kín trong nhà | Số lượng | 139      | 58        | 15         | 212   |
|                                      |                                                  | %        | 22,9%    | 23,8%     | 30,0%      | 23,6% |
|                                      | Bếp riêng nằm ngoài nhà ở                        | Số lượng | 61       | 18        | 4          | 83    |
|                                      |                                                  | %        | 10,1%    | 7,4%      | 8,0%       | 9,2%  |
|                                      | Bếp chung với hộ khác nằm trong hoặc ngoài nhà ở | Số lượng | 2        | 2         | 0          | 4     |
|                                      |                                                  | %        | 0,3%     | 0,8%      | 0,0%       | 0,4%  |
|                                      | Không có bếp                                     | Số lượng | 43       | 16        | 4          | 63    |
|                                      |                                                  | %        | 7,1%     | 6,6%      | 8,0%       | 7,0%  |

|      |          |        |        |        |        |
|------|----------|--------|--------|--------|--------|
|      | Số lượng | 606    | 244    | 50     | 900    |
| Tổng | %        | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% |

Nguồn: Số liệu khảo sát định lượng tháng 11 năm 2017

Mặc dù, trong khung đo lường về nghèo đa chiều chung, về khía cạnh nhà ở, không có yêu cầu cụ thể nào trong nhóm tiện nghi nhà ở có nhắc trực tiếp điều kiện xây dựng nhà bếp trong một hộ gia đình, nhưng ở khía cạnh bao quát chung, nhà bếp là một trong những khu vực tiện nghi cơ bản trong một ngôi nhà. Dựa trên thông tin khảo sát về các hộ thuộc diện nghèo ở tỉnh Bình Dương, thì nhà bếp của họ đa phần vẫn là kiểu nhà bếp khép kín (trên 80%). Trong đó, tỷ lệ nhà bếp khép kín riêng chiếm cao hơn (hơn 40%) so với kiểu nhà bếp khép kín bị ghép chung với các phòng khác, và những tỉ lệ đồng đều giữa ba nhóm đối tượng (hộ nghèo, cận nghèo và trung bình). Ngoài ra, vẫn có một nhóm nhỏ khoảng 9% các hộ vẫn để bếp ngoài trời và 7% hộ vẫn không có bếp trong nhà.

**Bảng 6: Loại nhà vệ sinh sử dụng**

|                                        |                                                        |          | Hộ nghèo | Cận nghèo | Trung bình | Tổng  |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------|----------|-----------|------------|-------|
| Loại nhà vệ sinh gia đình đang sử dụng | Nhà vệ sinh riêng khép kín trong nhà                   | Số lượng | 350      | 143       | 31         | 524   |
|                                        |                                                        | % cột    | 57,8%    | 58,6%     | 62,0%      | 58,2% |
|                                        | Nhà vệ sinh riêng ngoài nhà                            | Số lượng | 187      | 79        | 16         | 282   |
|                                        |                                                        | % cột    | 30,9%    | 32,4%     | 32,0%      | 31,3% |
|                                        | Nhà vệ sinh chung với hộ khác nằm trong hoặc ngoài nhà | Số lượng | 26       | 4         | 2          | 32    |
|                                        |                                                        | % cột    | 4,3%     | 1,6%      | 4,0%       | 3,6%  |
|                                        | Không có nhà vệ sinh                                   | Số lượng | 43       | 18        | 1          | 62    |
|                                        |                                                        | % cột    | 7,1%     | 7,4%      | 2,0%       | 6,9%  |
| Tổng                                   | Số lượng                                               | 606      | 244      | 50        | 900        |       |
|                                        | % cột                                                  | 100,0%   | 100,0%   | 100,0%    | 100,0%     |       |

Nguồn: Số liệu khảo sát định lượng tháng 11 năm 2017

Số liệu cho thấy, phần lớn các hộ gia đình có khu vực bếp ở bên trong nhà (xấp xỉ 80%) và có khu vệ sinh riêng bên trong (xấp xỉ 60%) hoặc bên ngoài (trên 30%). Không có sự khác biệt lớn giữa hộ nghèo, cận nghèo và hộ trung bình.

#### 4. Thảo luận

Về cơ bản, tỉnh Bình Dương đã hoàn thành được mục tiêu giảm nghèo theo tiêu chí nhà ở và đất đai. Mô hình phát triển nhà ở có sự hợp tác công tư (Public- Private Partnership) đã được áp dụng và gặt hái được những thành tựu ban đầu. Tuy nhiên, các phương pháp hướng đến việc phát triển nhà ở một cách bền vững như hạn chế đầu cơ hay đảm bảo giá thuê nhà vẫn chưa được áp dụng triệt để.



Các chính sách về nhà ở của tỉnh chỉ tập trung vào những vấn đề cơ bản như xóa nhà tạm, nhà dột hoặc sửa chữa, chỉnh trang nhà ở mà chưa thể giải quyết triệt để được các vấn đề có thể dẫn đến bất bình đẳng về nhà ở. Mặc dù diện tích đất bình quân đầu người của đối tượng người nghèo của tỉnh Bình Dương nhìn chung cao hơn với khung chuẩn nghèo của cả nước nhưng hơn 76% không có quyền sở hữu hợp pháp. Điều này khiến người nghèo dễ bị tổn thương khi đối mặt với các biến cố có liên quan tới đất đai (thu hồi, giải tỏa, tái định cư), họ cũng khó khai thác, sử dụng để làm vốn phục vụ cho hoạt động sinh kế (thế chấp vay, cho thuê, kinh doanh, xây dựng, sửa chữa). Trong nhóm khảo sát, nhà chủ yếu thuộc nhóm nhà tạm hoặc nhà cấp 4 nhưng đã có chiều hướng chuyển đổi cơ cấu ít nhà tạm hơn và chuyển đổi nhiều hơn sang nhà cấp 4 từ năm 2008. Ngoài ra, nhà ở cơ bản đều có các gian bếp và nhà tắm riêng. So mặt bằng chung của cả nước về khía cạnh đất đai và nhà ở, thực trạng của các đối tượng dân nghèo ở tỉnh Bình Dương, nhìn chung tích cực hơn, mặc dù, vẫn còn nhiều bất cập mà chính quyền địa phương có thể hỗ trợ thêm để giúp họ cải thiện sinh kế trong tương lai.

Tỉnh Bình Dương đã đưa ra nhiều chính sách kêu gọi sự tham gia của tư nhân trong việc phát triển nhà ở. Số lượng các doanh nghiệp tư nhân tham gia vào khai thác lĩnh vực bất động sản giá rẻ và giá vừa tại Bình Dương tăng dần theo mỗi năm. Việc khuyến khích các doanh nghiệp tại các khu công nghiệp thực hiện chính sách an sinh cho người lao động thông qua các dự án nhà ở cho công nhân hiện tại đang gây được tác động tích cực, góp phần vào việc giảm nghèo trên chiều kích về đất đai và nhà ở.

Để hiệu quả của các chính sách thực sự đem lại những tác động bền vững cho quá trình giảm nghèo tại địa phương, nhóm nghiên cứu đề xuất một số ý kiến sau: i) chính quyền tỉnh Bình Dương cần có kế hoạch rà soát nhu cầu nhà ở và khả năng đáp ứng của nhà nước và doanh nghiệp ở tại các khu dân cư mới; ii) chính quyền sớm đưa ra các quy chuẩn về thiết kế nhà ở và diện tích ở phù hợp với nhu cầu có thể phát sinh trong thời gian tới; iii) đẩy mạnh công tác cấp giấy chứng nhận sử dụng quyền đất và quyền sở hữu nhà ở của người dân địa phương nhằm nắm bắt các thông tin cần thiết về phát triển nhà ở và giao dịch trên địa bàn.

## **TÀI LIỆU THAM KHẢO**

- [1]. Bộ Lao động Thương binh và Xã hội ( 2016). Báo cáo nghèo đa chiều ở Việt Nam. Hà Nội.
- [2]. Habitat for humanity (2010). Poverty housing in the developing nations of the Pacific Islands. An Analysis of Housing for Poor and Low-Income Households in Cook Islands, Fiji, Kiribati, Papua New Guinea, Samoa, Solomon Islands, Timor Leste, Tonga, Vanuatu.
- [3]. Nguyễn Hồng Thu, Phạm Công Luận, Trần Thị Cẩm Vân (2016). Công tác xóa đói giảm nghèo ở Bình Dương nhìn từ góc độ tài chính vi mô. *Tạp chí Đại học Thủ Dầu Một*, số 2(33).
- [4]. Nguyễn Thắng, Nguyễn Thị Thu Hằng (2011). Báo cáo giảm nghèo ở Việt Nam: thành tựu và thách thức. Viện Khoa học và Xã hội Việt Nam.
- [5]. Nguyễn Thị Vĩnh Hà, Phạm Thị Bảo Hà (2015). Báo cáo tổng quan kinh nghiệm quốc tế về phương pháp xác định người nghèo, hộ nghèo. *Tạp chí Khoa học Lao động và Xã hội*, số 43.
- [6]. Nguyễn Thị Vĩnh Hà, Phạm Thị Bảo Hà (2015). Báo cáo an sinh xã hội thế giới 2014/15: hướng phục hồi kinh tế, phát triển toàn diện và công bằng xã hội. *Tạp chí Khoa học Lao động và Xã hội*, số 43.

- [7]. Olsen, E. (2016). 'Reducing poverty by reforming housing'. Working paper from University of Virginia.  
<http://economics.virginia.edu/sites/economics.virginia.edu/files/papers/SenateAppropriationsSubcommittee160921WrittenFinal.pdf>
- [8]. Quốc hội (2014). Luật Nhà ở. Số 65/2014/QH13, ngày 25 tháng 11 năm 2014.
- [9]. Chính phủ (2009). Nghị quyết về một số cơ chế, chính sách nhằm đẩy mạnh phát triển nhà ở cho học sinh, sinh viên các cơ sở đào tạo và nhà ở cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp tập trung, người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị. Số 18/NQ-CP, ngày 20-4-2009.
- [10]. Chính phủ (2010). Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở. Số 71/2010/NĐ-CP, ngày 23 tháng 6 năm 2010.
- [11]. Chính phủ (2013). Nghị định về phát triển và quản lý nhà ở xã hội. Số 188/2013/NĐ-CP, ngày 20 tháng 11 năm 2013.
- [12]. Thủ tướng Chính phủ (2015). Quyết định về chính sách hỗ trợ nhà ở theo chuẩn nghèo giai đoạn 2011-2015. Số 33/2015/QĐ-TTg, ngày 10 tháng 8 năm 2015.
- [13]. Tổng cục Thống kê (2016). Di cư và đô thị hóa tại Việt Nam. Chuyên khảo điều tra dân số và nhà ở giữa kỳ tại Việt Nam. Tổng Cục Thống kê.
- [14]. Trần Thị Kim Xuyên, Phạm Thị Thùy Trang (2014). Những vấn đề nhà ở cho người nghèo tại thành phố Hồ Chí Minh. Hội thảo quốc tế Nhà ở khu dân nghèo ở thành phố Hồ Chí Minh và những giải pháp hướng đến môi trường sống bền vững. Trường Đại học Khoa học Xã hội và Nhân văn (Đại học Quốc gia TP HCM).
- [15]. Tunstall et al., R. (2013). The links between housing and poverty JRF. Joseph Rowntree Foundation, (February), 1-3. Retrieved from <https://www.jrf.org.uk/report/links-between-housing-and-poverty>
- [16]. Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương (2014). Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bình Dương đến năm 2020 và định hướng năm 2030. Quyết định số 4290/QĐ-UBND ngày 24/12/2014.  
*Bài báo này là sản phẩm khoa học của đề tài "Sinh kế dân nghèo và công cuộc giảm nghèo tại tỉnh Bình Dương". Quyết định số 2134/QĐ-UBND, ngày 9/8/2017 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương.*