

NGUYỄN THÀNH TRUNG\*

## NHÀ Ở CỦA NGƯỜI LAO ĐỘNG DÂN TỘC THIỂU SỐ DI CƯ TẠI MỘT SỐ KHU CÔNG NGHIỆP TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HÀ NỘI<sup>1</sup>

**Tóm tắt:** Nhà ở luôn là một trong những vấn đề được đặt lên hàng đầu trong việc giải quyết an sinh xã hội cho người di cư đến các khu công nghiệp nói chung và người di cư dân tộc thiểu số nói riêng. Người lao động dân tộc thiểu số di cư đang làm việc tại các khu công nghiệp trên địa bàn thành phố Hà Nội gặp nhiều khó khăn về nhà ở như: chất lượng nhà ở kém, không gian giải trí hạn chế, đời sống tinh thần nghèo nàn và sự khác biệt văn hóa với cộng đồng sở tại. Mặc dù, họ đã cố gắng thích ứng với những trở ngại này, song những thách thức trong vấn đề nhà ở, sự thiếu vắng về các chính sách hỗ trợ của Nhà nước và chính quyền địa phương đối với nhóm lao động này khiến cho phần lớn người lao động dân tộc thiểu số khó vượt qua được các rào cản an sinh xã hội để gắn bó lâu dài với khu công nghiệp.

**Từ khóa:** Dân tộc thiểu số, an sinh xã hội, nhà ở, khu công nghiệp, di cư

### Mở đầu

Di cư lao động đang trở thành một xu thế chung trên phạm vi quốc gia và toàn cầu, đặc biệt, trong bối cảnh đô thị hóa và phát triển kinh tế diễn ra không đồng đều giữa các vùng miền. Nguồn lao động di cư nói chung và lao động di cư là người dân tộc thiểu số (DTTS) nói riêng đã và đang là lực lượng quan trọng tham gia, đóng góp trực tiếp vào quá trình phát triển của các khu công nghiệp (KCN) tại nước ta. Thành phố Hà Nội đang là nơi sinh sống của hàng triệu người nhập cư từ khắp cả nước, trong đó số lượng lớn tập trung tại các KCN như Quang Minh, Thăng Long, Thạch Thất,... Nhà ở cho công nhân là vấn đề nổi cộm trong an sinh xã hội ở các KCN. Trên địa bàn Hà Nội, vấn đề này lại càng khó giải quyết vì quỹ đất eo hẹp, giá bất động sản đất đỏ khiến cho giá thuê nhà cao hơn so với mặt bằng chung. Thêm vào đó, lối sống đô thị với những nét văn hóa nhiều khác biệt khiến cho người lao động di cư, đặc biệt là người di cư DTTS khó thích ứng, hòa nhập với nơi ở mới.

Một số nghiên cứu về lao động di cư tại các KCN cho thấy chất lượng nhà ở của nhóm lao động di cư kém hơn so với các nhóm khác, họ có đời sống tinh thần không tốt và mức độ hài lòng với cuộc sống thấp hơn (Ha Ngọc Do và cộng sự, 2022). Nguyễn Trường Giang

\* Viện Dân tộc học và Tôn giáo học, Viện Hàn lâm Khoa học xã hội Việt Nam. Email: octrung2k@gmail.com.  
Ngày nhận bài: 17/7/2025; ngày phản biện: 28/7/2025; ngày duyệt đăng: 10/10/2025.

<sup>1</sup>Bài viết này là kết quả của Luận văn thạc sĩ: “Thích ứng của công nhân người dân tộc thiểu số với điều kiện nhà ở tại một số khu công nghiệp Hà Nội” do HVCH. Nguyễn Thành Trung thực hiện; có sử dụng số liệu của đề tài: “An sinh xã hội và bản sắc văn hóa của một số tộc người thiểu số ở miền núi phía Bắc di cư lao động tại các khu công nghiệp vùng đồng bằng sông Hồng” (từ đây viết tắt là đề tài), Mã số 504.04-2021.09 do Quỹ Khoa học và công nghệ Quốc gia (NAFOSTED) tài trợ, Trần Minh Hằng làm Chủ nhiệm, Viện Dân tộc học và Tôn giáo học chủ trì.

(2024) khi nghiên cứu về những rào cản, rủi ro của lao động di cư người DTTS tại các KCN dệt may và lắp ráp điện tử khu vực miền Bắc Việt Nam chỉ ra rằng: phần lớn các KCN đều không có ký túc xá cho công nhân, do vậy người lao động di cư thường phải thuê trọ trong các khu dân cư gần KCN với điều kiện vệ sinh, nước sạch thiếu thốn, khó tiếp cận với dịch vụ cơ bản như y tế và trường học cho con, thậm chí lao động nữ dễ bị quấy rối và bất an về vấn đề an ninh. Họ thích nghi với những khó khăn này bằng cách giảm chi tiêu, chia sẻ nhà trọ và làm thêm giờ để tối ưu hóa thu nhập (Trang Mai Le và cộng sự, 2016). Nghiên cứu của Quynh Thuy Nguyen (2016) về nhà ở và chất lượng cuộc sống của công nhân nữ tại Việt Nam cho thấy lao động nữ ở các KCN đang thuê những căn phòng có diện tích rất nhỏ và họ thường ở ghép với những người thân quen. Hầu hết, các sinh hoạt hàng ngày đều gói gọn trong căn phòng chỉ trên dưới 10m<sup>2</sup>, bao gồm nấu ăn, giải trí và ngủ.

Để nghiên cứu sâu về đời sống người công nhân ở các KCN, chúng tôi đã tiến hành quan sát tham dự, phỏng vấn sâu và thu thập số liệu định lượng<sup>2</sup> thông qua điều tra bằng bảng hỏi 123 người lao động di cư là DTTS đang làm việc tại một số KCN như Quang Minh, Thăng Long và thôn Bàu, xã Kim Chung, huyện Đông Anh (nay là xã Thiên Lộc), thành phố Hà Nội. Nghiên cứu này góp phần làm rõ thực trạng nhà ở của công nhân DTTS di cư đến các KCN tại Thành phố Hà Nội, trên cơ sở đó đặt ra những vấn đề cần thiết về mặt chính sách của Nhà nước và doanh nghiệp để cải thiện nhà ở cho công nhân, giúp nâng cao chất lượng đời sống vật chất và tinh thần cho họ, đặc biệt là nhóm lao động DTTS di cư.

### 1. Giới thiệu địa bàn và đối tượng nghiên cứu

Thành phố Hà Nội hiện có 10 KCN đã thành lập và đang hoạt động hoàn chỉnh với tổng diện tích 1.348ha. Trong đó, có 07 KCN đã đầu tư xong hạ tầng và lấp đầy cơ bản 100% diện tích đất công nghiệp. Nhìn chung, diện tích các KCN của Hà Nội hiện có quy mô nhỏ và trung bình, chỉ có 01 KCN có quy mô dưới 300ha và 01 KCN có quy mô dưới 400ha, lần lượt là KCN Thăng Long với diện tích 274ha và KCN Quang Minh I mở rộng với diện tích 407ha (Công đoàn các khu công nghiệp và chế xuất Hà Nội, 2024). Hiện nay, các KCN trên địa bàn thành phố Hà Nội đang có 661 doanh nghiệp hoạt động với khoảng 165.000 lao động, trong đó phần lớn là lao động ngoại tỉnh.

Xã Kim Chung<sup>3</sup> nằm ở phía tây huyện Đông Anh trước đây, sau ngày 1/7/2025, xã Thiên Lộc được thành lập trên cơ sở nhập phần lớn diện tích tự nhiên, dân số các xã: Đại Mạch, Kim Chung, Kim Nỗ, Võng La (thuộc huyện Đông Anh); một phần diện tích tự nhiên, dân số các xã: Tiền Phong (thuộc huyện Mê Linh), Hải Bối (thuộc huyện Đông Anh). Do có vị trí gần KCN Thăng Long nên Kim Chung là nơi tập trung của nhiều mô hình nhà trọ do người dân xây dựng và là một trong những điểm đầu tiên thí điểm nhà ở xã hội dành cho công nhân bằng vốn Nhà nước và do Nhà nước quản lý.

<sup>2</sup> Bài viết có sử dụng một phần kết quả nghiên cứu của đề tài.

<sup>3</sup> Bài viết được hoàn thành dựa trên cơ sở dữ liệu trước ngày 1/7/2025, thời điểm thực hiện Nghị quyết số 76/2025/UBTVQH15 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 14/4/2025 về việc sắp xếp đơn vị hành chính năm 2025 và Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16/6/2025 của Quốc hội. Chính vì thế, tác giả vẫn sử dụng tên gọi hành chính trước thời điểm sắp xếp các đơn vị hành chính nêu trên.

Mục đích của nghiên cứu này nhằm khảo sát thực trạng an sinh xã hội, trong đó có vấn đề nhà ở của công nhân hiện đang làm việc tại một số KCN trên địa bàn thành phố Hà Nội. Theo số liệu định lượng thu được của đề tài năm 2024, người lao động di cư chủ yếu là người Tày, Thái, Mường, Nùng, Sán Chay, Dao và một số dân tộc khác đến từ các tỉnh miền núi phía Bắc và miền Trung Việt Nam. Họ có độ tuổi trung bình là 27 tuổi, phần lớn làm ở vị trí trực tiếp sản xuất với mức thu nhập trung bình là 9.563.600 đồng/tháng.

## **2. Thực trạng nhà ở của người lao động dân tộc thiểu số tại các khu công nghiệp trên địa bàn Hà Nội**

### **2.1. Một số loại hình nhà ở tại các khu công nghiệp trên địa bàn Hà Nội**

Tại KCN Thăng Long, có hai loại hình nhà ở cho thuê là nhà ở xã hội thuộc quản lý của khu vực nhà nước và nhà ở cho thuê của tư nhân. Nhà ở cho thuê khu vực nhà nước là khu nhà ở xã hội Kim Chung, thuộc quyền quản lý của Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Quản lý và Phát triển nhà Hà Nội (trước đây thuộc Sở Xây dựng thành phố Hà Nội). Nhà cho thuê của tư nhân chủ yếu do người dân xây dựng với mục đích cho người nhập cư thuê.

*Nhà ở xã hội* Kim Chung được xây dựng và đưa vào vận hành thí điểm từ năm 2007 với mục đích chính là cung cấp nhà ở phục vụ nhu cầu của công nhân tại KCN Thăng Long. Khi đi vào hoạt động, dự án kỳ vọng cung cấp chỗ ở cho hơn 10.000 lao động. Đây là một trong những dự án thí điểm đầu tiên được xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước cho công nhân thuê. Theo đó, Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội giao cho các chủ đầu tư là Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (VINACONEX) và Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Hà Nội (HANCIC) đầu tư xây dựng khu nhà ở tập thể và hệ thống hạ tầng kỹ thuật tại khu đất rộng khoảng 20ha được quy hoạch xây dựng nhà ở thí điểm phục vụ công nhân tại xã Kim Chung, huyện Đông Anh (cũ). Đây là dự án thí điểm được triển khai bắt đầu từ năm 2007 và kết thúc đầu tư xây dựng vào năm 2014 theo mô hình vừa xây dựng, vừa bàn giao đưa vào khai thác sử dụng. Dự án có tổng cộng 28 đơn nguyên nhà, được chia làm hai giai đoạn: giai đoạn 1 gồm 24 đơn nguyên nhà cao 5 tầng với 1.084 phòng ở; giai đoạn 2 gồm 04 đơn nguyên nhà cao 15 tầng với 448 căn hộ. Nguồn vốn đầu tư xây dựng từ Quỹ đầu tư phát triển thành phố Hà Nội. Đây là khu nhà ở công nhân thuộc sở hữu Nhà nước đầu tiên của thành phố Hà Nội, phục vụ nhu cầu về nhà ở cho công nhân làm việc tại KCN Thăng Long và các KCN lân cận.

Ngoài các căn hộ cho hộ gia đình thuê ở các đơn nguyên 15 tầng và một số đơn nguyên 5 tầng thì phần lớn đơn nguyên 5 tầng được các doanh nghiệp thuê và tự vận hành như ký túc xá của doanh nghiệp. Có thể nói, sự kết hợp giữa hai loại hình nhà ở này mang lại nhiều lợi ích cho cả doanh nghiệp và nhà quản lý. Tuy nhiên, số liệu của Xí nghiệp quản lý nhà ở năm 2024 cho biết, quá trình vận hành mô hình này vẫn tồn tại nhiều hạn chế, khiến cho nhiều doanh nghiệp không còn mặn mà với việc thuê ký túc xá, dẫn đến việc không tận dụng được hết giá trị của nhà ở xã hội. Theo Ban quản lý khu nhà ở công nhân năm 2023, số phòng cho hộ gia đình thuê là 466 và cho doanh nghiệp thuê là 829, còn trống 237 phòng; năm 2024, số phòng cho hộ gia đình thuê là 448 và cho doanh nghiệp thuê là 639, còn trống 391 phòng. Số phòng còn trống

có xu hướng ngày càng tăng trong 5 năm trở lại đây do tình trạng cơ sở vật chất xuống cấp, một số bất cập trong việc quản lý người ở và sự phát triển của các nhà trọ tư nhân xung quanh khu vực này. Mặc dù, số phòng trống trong khu nhà ở công nhân có xu hướng gia tăng, nhưng chủ yếu là các phòng tập thể do các doanh nghiệp thuê cho công nhân ở độc thân. Các căn hộ gia đình hầu hết luôn được thuê kín phòng vì giá thuê nhà trong các khu này rẻ hơn so với nhà trọ tư nhân. Số hộ gia đình là người DTTS hiện đang thuê trọ tại khu nhà công nhân chiếm tỷ lệ nhỏ, chỉ có khoảng 20 hộ (chiếm khoảng 5%) tổng số hộ được thuê.

Cơ sở vật chất của khu nhà ở xã hội đã khá xuống cấp, nhất là khu nhà ở 5 tầng. Các khu vệ sinh đã cũ, thấm dột nhiều, tường nhà, sàn nhà bong tróc cần phải sửa chữa. Đối với nhà ở hộ gia đình tại các khu 15 tầng thì thang máy là vấn đề khiến người dân không yên tâm. Thang máy ở các khu CT1A, CT1B, CT2 và CT3 thường xuyên bị hỏng hóc, ảnh hưởng đến việc đi lại của người dân, song Ban quản lý tòa nhà thường chậm trễ trong việc xử lý. Theo bảo vệ của tòa nhà *“Thang máy hỏng suốt mà hỏng phải 2-3 ngày thậm chí là đến cả tuần mới sửa, mà sửa xong lại hỏng tiếp, nên là nhà có bà bầu hoặc là người già ở tầng cao quá họ cũng không ở được đâu”* (PV bảo vệ tòa nhà, nam, Kim Chung, 54 tuổi, 10/2024). Khi được hỏi về vấn đề này, đại diện Ban quản lý cho rằng, công ty gặp khó khăn trong việc duy tu, bảo dưỡng tòa nhà vì quy trình quản lý và xin phê duyệt kinh phí sửa chữa phức tạp, mất nhiều thời gian. Để xin được kinh phí sửa chữa, thủ tục tiến hành mất vài tháng, thậm chí cả năm. Số kinh phí sửa chữa được Ủy ban nhân dân thành phố cấp rất hạn chế. Cũng giống như vậy, các doanh nghiệp thuê nhà ở tập thể cũng thường xuyên phải tự thuê người sửa chữa một số hạng mục trong khả năng của mình. *“Hầu hết là phải sửa chữa vì cơ sở hạ tầng ở đây cũng không phải là tốt. Đáng ra người sửa chữa phải là Ban quản lý nhà. Tuy nhiên, chờ đợi sửa chữa rất lâu, thậm chí có những thời điểm là 1 năm, 2 năm không sửa được vì họ cũng phải có kế hoạch. Vì thế, công ty tự thực hiện những đợt sửa chữa theo từng tháng”* (Thảo luận nhóm với Ban quản lý kỹ túc xá Công ty Canon, Hà Nội, tháng 6/2025).

Nhà cho thuê tại khu dân cư của tư nhân chủ yếu tập trung ở thôn Bàu. Cùng với sự phát triển của KCN, loại hình nhà này cũng khá phổ biến tại các thôn Hậu Dưỡng, Nhuế và các khu vực lân cận như xã Hải Bôi, xã Võng La. Tuy nhiên, thôn Bàu vẫn là địa bàn tập trung nhiều nhà trọ vì sự tiện lợi và khoảng cách từ đây đến KCN Thăng Long là gần nhất. Giá nhà cho thuê tại đây dao động từ 600.000 - 3.000.000 đồng/tháng. Giá thuê nhà chủ yếu phụ thuộc vào chất lượng và các tiện ích sẵn có của nhà trọ. Có thể chia phòng trọ tại khu dân cư gần KCN Thăng Long thành ba loại theo mức giá. Nhà trọ giá rẻ thường là những căn nhà cấp 4 đã xây khoảng 15-20 năm trước với rất ít không gian sinh hoạt. Trong phòng trọ, chỉ có thể kê vừa một chiếc giường và khoảng không gian rất nhỏ đặt vừa một chiếc bếp điện hoặc bếp ga để nấu ăn, các sinh hoạt khác như vệ sinh cá nhân, phơi đồ..., phải sử dụng không gian chung. Những phòng trọ này thường có giá từ 600.000 đồng - 1 triệu đồng/tháng, tùy theo diện tích và tình trạng nhà. Những nhà trọ có mức giá trung bình từ 1,5 - 2 triệu đồng/tháng là những ngôi nhà xây theo kiểu khép kín rộng khoảng 15 - 20m<sup>2</sup> và có khu vệ sinh riêng. Nhà trọ là những căn chung cư mini với các tiện ích như điều hòa, thang máy, chỗ để xe, khóa vân tay..., có mức giá 2,5 - 3 triệu đồng/tháng.

## 2.2. Tình trạng nhà ở của người lao động dân tộc thiểu số

Theo số liệu điều tra thực địa của đề tài và của tác giả, trong số 123 công nhân DTTS được hỏi đang làm việc tại các KCN ở Hà Nội, chỉ có năm công nhân (4,1%) đang ở nhà tự mua; có ba trường hợp (2,4%) đang ở các khu nhà tập thể của công ty; hai trường hợp (1,6%) đang ở căn hộ thuộc khu nhà ở xã hội; 101 trường hợp còn lại đều ở nhà thuê tại các khu dân cư (82,1%). Những người lao động DTTS ở “nhà tự mua” có quê quán gần Hà Nội như Thái Nguyên, Phú Thọ, Ninh Bình. Trong năm người thuộc nhóm này, có bốn người lấy vợ/chồng là người Kinh và đang được thừa kế nhà ở từ gia đình vợ hoặc chồng. Việc sở hữu nhà ở tại khu vực đô thị là một thách thức lớn đối với người lao động DTTS, đặc biệt là tại Hà Nội - một trong những thành phố có giá bất động sản cao nhất cả nước.

Việc không có nơi ở ổn định là một trong những lý do khiến nhiều công nhân không xác định làm việc và gắn bó lâu dài với công việc hiện tại. Một nữ công nhân tâm sự: *“Vợ chồng em phải thuê nhà trọ đất đỏ, chật chội, con cái thì để ở nhà cho ông bà trông nom giúp còn đi làm công nhân ở đây. Chúng em cũng xác định chỉ đi làm vài năm kiếm tiền trả nợ và sửa chữa nhà cửa ở quê rồi về chứ cũng không làm việc lâu dài được”* (PVS nữ, dân tộc Thái, 30 tuổi, Sơn La, 7/2025).

Chỉ với ba trường hợp (2,4%) đang sống tại các khu tập thể do công ty bố trí, cho thấy đây là một tỉ lệ rất nhỏ, phản ánh sự suy giảm của mô hình nhà ở tập thể trong các doanh nghiệp hiện nay. Bên cạnh đó, hai trường hợp (1,6%) đang ở tại căn hộ gia đình thuộc khu nhà ở xã hội cũng thể hiện việc tiếp cận chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội của công nhân DTTS còn rất hạn chế. Phần lớn công nhân DTTS làm việc tại KCN Thăng Long có biết đến khu nhà ở tập thể Kim Chung, nhưng không biết cách thức đăng ký để được thuê nhà ở đó: *“Em có biết về khu chung cư Kim Chung vì khu này ở gần đây, nhưng em không biết phải đăng ký thế nào. Nếu được ở trong khu tập thể ổn định, giá rẻ thì em cũng muốn được đăng ký thuê nhà ở đó”* (PVS nữ, dân tộc Dao, 28 tuổi, gia đình 4 người, Tuyên Quang; Kim Chung, 7/2025).

Hình thức thuê nhà tại các khu dân cư chiếm đa số, phản ánh thực trạng người lao động DTTS phần lớn vẫn đang trong tình trạng “ở trọ”, không có chỗ ở ổn định và phụ thuộc vào thị trường nhà cho thuê tự do. Việc thuê nhà trong khu dân cư giúp họ linh hoạt về địa điểm, chi phí nhưng cũng đi kèm với nhiều bất cập như điều kiện cơ sở vật chất hạn chế, an ninh không đảm bảo, thiếu dịch vụ tiện ích, không phù hợp để gắn bó lâu dài. Về hiện trạng nhà đang ở, có 27 trường hợp (13,5%) người lao động được khảo sát đang ở nhà chung cư hoặc chung cư mini. Số lượng công nhân đang ở nhà bê tông là 42 trường hợp (36,5%); có 43 trường hợp (37,4%) đang ở các căn nhà cấp 4; và 3 trường hợp (2,6%) đang ở nhà tạm. Các khu nhà cấp 4 và nhà tạm thường không có khu vệ sinh riêng, chật chội và ẩm thấp.

Theo kết quả thống kê của đề tài, diện tích nhà ở trung bình/người của lao động DTTS ở các KCN tại Hà Nội là 11,4 m<sup>2</sup>/người. Trong đó, diện tích trung bình/người ở nhóm thuê nhà bê tông tự xây là 12,5m<sup>2</sup>; nhà chung cư là 11,1m<sup>2</sup>; nhà cấp 4 là 10,7m<sup>2</sup> và thấp nhất là nhóm ở nhà tạm với 7,5m<sup>2</sup>. Về số người ở trong 01 phòng trọ, có 33 người (27,5%) đang ở một mình, 48

người (40%) đang ở cùng một người khác, 16 người (13,35%) đang ở cùng hai người khác, 12 người (10%) đang ở cùng ba người, 11 người (8,13%) đang ở cùng với bốn người trở lên (nhóm này là những lao động đang ở trong kí túc xá của công ty hoặc ở cùng gia đình trong những căn nhà ở xã hội dành cho hộ gia đình).

Phần lớn người lao động DTTS đang thuê nhà tại các KCN ở Hà Nội đều đã đăng ký tạm trú, chỉ có 11 người (8,9%) chưa đăng ký tạm trú. Trong đó, có 56 người (45,5%) tự đi đăng ký tạm trú và 53 người (43,1%) được chủ nhà đi đăng ký hộ. Trong số 11 người chưa đăng ký có hai trường hợp không đủ điều kiện, số còn lại cho biết chưa đi đăng ký vì các lý do thủ tục phức tạp và không biết về các thủ tục. Hiện nay, việc đăng ký tạm trú đã được thực hiện trên phần mềm quản lý dân cư VNeID, tạo điều kiện thuận lợi cho người di cư đăng ký với chính quyền sở tại về việc cư trú theo quy định của pháp luật, song một số trường hợp vẫn chưa thực hiện tốt các quy định này.

### 3. Thích ứng của người dân tộc thiểu số với điều kiện nhà ở tại các khu công nghiệp

Sự thích ứng của nhóm di cư lao động là người DTTS với điều kiện nhà ở tại các KCN được xem xét trên 2 khía cạnh: thích ứng về vật chất và tinh thần, bao gồm các hình thức giải trí và mối quan hệ với cộng đồng sở tại của người di cư trong các khu nhà trọ.

#### 3.1. Thích ứng về vật chất

Ưu tiên hàng đầu của người lao động DTTS đang làm việc tại các KCN khi chọn thuê nhà là giá rẻ, gần nơi làm việc và có môi trường sống tốt. Trong số những công nhân được khảo sát, có 55 trường hợp (44,7%) ưu tiên chọn nhà giá rẻ; 51 trường hợp (41,5%) ưu tiên chọn chỗ ở gần nơi làm việc; 44 trường hợp (35,7%) ưu tiên chọn nhà có môi trường sống tốt. Ưu tiên chọn nhà “có hàng xóm là người thân, bạn bè” thường được những người mới đến làm việc tại KCN ưu tiên hơn vì đây là thời điểm họ chưa thích nghi với môi trường sống mới và ở gần những người quen biết từ trước giúp họ có cảm giác an tâm hơn, đồng thời cũng giảm bớt một phần gánh nặng tài chính trong giai đoạn mới di cư. Ngoài ra, có một số ưu tiên khác mà người lao động DTTS di cư hướng đến như an ninh tốt, gần chợ, gần trường học...

**Bảng 1: Tương quan giữa hiện trạng nhà ở với trung bình về thu nhập và chi tiêu cho việc thuê nhà của lao động di cư dân tộc thiểu số**

Hiện trạng của ngôi nhà đang ở	Số trường hợp (người)	Thu nhập trung bình của hộ gia đình (đồng/tháng)	Chi tiêu trung bình cho việc thuê nhà (đồng/tháng)	Tỉ lệ chi tiêu nhà ở so với thu nhập (%)
Nhà chung cư	27	9.607.890	1.258.680	13,10
Nhà bê tông tự xây	42	9.290.480	1.175.640	12,65
Nhà cấp 4	43	9.141.860	804.290	8,80
Nhà tạm	3	8.666.670	666.670	7,69

*Nguồn:* Tư liệu thực địa của đề tài tháng 10/2024.

Có thể thấy, ưu tiên hàng đầu của người lao động DTTS di cư đến các KCN là giá thuê nhà. Bảng 1 cho thấy, những người ở nhà chung cư là nhóm chi cao nhất cho việc thuê nhà (trung bình 1.258.680 đồng/tháng). Họ cũng là những người có mức thu nhập trung bình cao nhất, đạt 9.607.890 đồng/tháng. Tiếp theo là nhóm ở nhà bê tông tự xây với giá thuê trung bình hàng tháng là 1.175.640 đồng/tháng. Nhóm này cũng là nhóm có mức thu nhập cao thứ hai với mức 9.290.480 đồng/tháng. Những người ở nhà cấp 4 có thu nhập trung bình là 9.141.860 đồng/tháng và mức chi trung bình cho việc thuê nhà thấp hơn (804.290 đồng/tháng); nhóm ở nhà tạm có thu nhập trung bình 8.666.670 đồng/tháng và chi tiêu cho nhà ở là thấp nhất với 666.670 đồng/tháng. Có thể thấy, mối quan hệ khá rõ ràng giữa thu nhập, mức chi tiêu và loại hình nhà ở của người lao động DTTS tại các KCN. Những người có thu nhập cao hơn có xu hướng sống trong các loại nhà chất lượng hơn và người thu nhập thấp hơn chấp nhận điều kiện nhà ở kém hơn để tiết kiệm chi tiêu. Một chủ nhà trọ cho biết: *“Nhà bác có 7-8 phòng cấp 4 cho thuê. Những người mới đến làm việc ở đây thì thường chỉ ở 1-2 tháng cho rẻ, khi có tiền thì họ lại chuyển lên mấy nhà cao tầng”* (PVS, nữ, 67 tuổi, chủ nhà trọ cấp 4 tại thôn Bàu, Kim Chung, Hà Nội, tháng 7/2025). Ngoài việc thuê nhà trọ giá rẻ như một nơi ở tạm thời, một số người còn tận dụng các mối quan hệ với người thân quen để có chỗ ở khi chưa quen với môi trường mới và thu nhập hạn chế. Trao đổi với một em quê Tuyên Quang được biết: *“Em cùng quê với anh T., em vừa đi nghỉ vụ về nên không biết làm gì thì chị gái rủ lên làm. Chị em ở ngay bên thôn Hậu nhưng mà đang ở cùng bạn nên em sang ở cùng anh T. mấy hôm, đợi mấy hôm nữa làm có lương rồi đi tìm nhà”* (PVS, nam, dân tộc Dao, 21 tuổi, Yên Bái; Kim Chung, 7/2025).

Đối với nhà giá rẻ, diện tích của mỗi phòng trọ thường là 10-12m<sup>2</sup>. Với diện tích này, người thuê trọ chỉ đủ kê 01 chiếc giường, 01 tủ quần áo 2 ngăn và một góc nhỏ để nấu ăn. Các nhà trọ giá rẻ thường không có nhà vệ sinh riêng. Khu vệ sinh chung cũng là vấn đề bất tiện, nhất là đối với nữ giới: *“Em phải tắm giặt muộn và dậy sớm vệ sinh vì vào giờ cao điểm khu vệ sinh chung rất đông. Nhiều người không có ý thức giữ gìn vệ sinh nên không được sạch sẽ. Em không dám phơi quần áo tốt ở chỗ phơi chung vì đã có trường hợp bị mất. Nói chung nhiều cái bất tiện, nhất là phụ nữ chúng em nhưng vì đồng lương ít ỏi nên phải tiết kiệm chi tiêu thôi”* (PVS, nữ, dân tộc Mường, 21 tuổi, Hà Nội, năm 2025). Để thích nghi với không gian chật hẹp hầu hết nam giới trong độ tuổi thanh niên lựa chọn chiến lược bỏ khu vực bếp và ăn ở các hàng quán. Một nam thanh niên tâm sự: *“Kê bếp vào làm gì cho chật chội. Em ra ngoài mua đồ về ăn có khi còn rẻ hơn là nấu ở nhà, đi làm về mệt lại mất công nấu cơm”* (PVS, nam, dân tộc Dao, 23 tuổi, Kim Chung, 7/2025).

Tội nạn trộm cắp đặc biệt là trộm xe máy ở các khu trọ từ lâu đã luôn là vấn đề phức tạp khiến cho người dân lo lắng. Do diện tích các phòng trọ rất nhỏ nên xe máy thường phải để ở ngoài hiên hoặc sân chung. Việc ra vào khu vực chung khá dễ dàng nên kẻ gian dễ lợi dụng sơ hở để trộm cắp xe máy và tài sản của những người thuê trọ. Mặc dù, chính quyền địa phương và các chủ nhà trọ đã có nhiều biện pháp phòng chống trộm cắp như lắp camera an ninh, gia

cổ hàng rào, nhưng khu vực này vẫn thường xuyên xảy ra các vụ trộm cắp. Để giảm thiểu tình trạng này, mỗi người thuê trọ tự nâng cao ý thức cảnh giác, tự bảo vệ tài sản của cá nhân.

### **3.2. Các hoạt động giải trí**

Hoạt động giải trí phổ biến nhất của người lao động DTTS trong các khu nhà trọ là sử dụng điện thoại kết nối mạng internet, chiếm 79,7%. Đây là hình thức giải trí chi phí thấp, dễ tiếp cận, phù hợp với mọi lứa tuổi và đặc biệt giúp họ duy trì kết nối với gia đình ở quê nhà - chỗ dựa tinh thần quan trọng trong đời sống người lao động di cư. Tuy nhiên, điều này cũng đặt ra lo ngại về việc thu hẹp giao tiếp xã hội trực tiếp và nguy cơ phụ thuộc vào công nghệ. Hoạt động gặp gỡ bạn bè chiếm 28,5%, dù không cao nhưng đóng vai trò quan trọng để duy trì quan hệ xã hội và giảm cảm giác cô lập. Do đặc thù công việc theo ca, thu nhập thấp và thiếu không gian sinh hoạt chung, hoạt động này bị hạn chế. Tuy vậy, đôi khi họ tự tổ chức các buổi gặp mặt vào dịp lễ, tết hoặc cuối tháng để gắn kết cộng đồng cùng quê. Khoảng 23,6% chọn đến các địa điểm công cộng như công viên, quán cà phê, cho thấy nhu cầu thư giãn ngoài trời vẫn tồn tại nhưng bị cản trở bởi điều kiện tài chính và thời gian. Chỉ 8,9% chọn mua sắm và 5,7% chọn xem tivi, phản ánh thu nhập hạn hẹp và việc khó có thể thay thế của thiết bị cá nhân như điện thoại thông minh trong giải trí. Như vậy, mức độ tham gia vào các hoạt động xã hội trực tiếp của công nhân DTTS còn thấp, điều này có thể dẫn đến sự thu hẹp mạng lưới quan hệ và tách biệt xã hội (Nguyễn Thị Thu Trang và Lê Thị Mùi, 2025; Lê Thị Mùi và Nguyễn Thành Trung, 2025). Ở góc độ sức khỏe tinh thần, sự cô đơn và tách biệt xã hội có thể khiến những người lao động di cư tìm đến rượu bia, cờ bạc, mại dâm hoặc các tệ nạn xã hội khác. Việc không có bạn bè cũng có thể khiến phụ nữ di cư có nguy cơ bị lạm dụng tình dục cao hơn. Bên cạnh việc phải dành thời gian làm quen với môi trường mới, trong nhiều trường hợp, việc người di cư phải làm việc ca đêm cũng khiến cho họ không thể tham gia các hoạt động xã hội nói chung.

### **3.3. Mối quan hệ xã hội của người lao động dân tộc thiểu số tại các khu nhà trọ**

#### **3.3.1. Quan hệ với những người cùng thuê trọ**

Mối quan hệ của những người thuê nhà trọ cấp 4 khăng khít hơn so với những người ở các khu chung cư và nhà ở xã hội vì họ sử dụng không gian chung, gặp gỡ nhau thường xuyên hơn. Cũng vì thường xuyên sử dụng không gian chung nên những người ở nhà cấp 4 có nhiều vấn đề phải thống nhất và thỏa hiệp với nhau hơn. Ví dụ như việc sử dụng nhà tắm, dù không có quy định nhưng nam giới được khuyến cáo nên tắm sau 19 giờ hoặc trước giờ tan ca để nhường phụ nữ sử dụng nhà tắm trước. Tại thôn Bầu cũng không hiếm những xóm trọ có người thuê nhà chủ yếu là họ hàng, đồng hương. Những người ở nhà chung cư và nhà ở xã hội ít sử dụng không gian chung nên khi về nhà sau những giờ làm mệt mỏi thường ít có mối liên hệ với nhau. Do đó, họ chỉ “biết mặt thôi nhưng không biết tên”, hoặc tích cực hơn là “có nói chuyện mấy lần, biết quê nhưng không biết có phải người dân tộc không”.

#### **3.3.2. Quan hệ với ban quản lý nhà hoặc chủ nhà trọ**

Đối với những nhà trọ không ở chung với chủ nhà hoặc chủ nhà không phải người địa phương thì chủ nhà và khách thuê ít có mối liên hệ với nhau. Chủ nhà thường chỉ gặp khách

thuê một lần trong tháng để thu tiền trọ hoặc thậm chí có những khách thuê chỉ gặp chủ nhà vài lần, sau đó chủ nhà sẽ thu tiền trọ qua tin nhắn và tài khoản ngân hàng. Một thông tin viên cho biết: *“Từ lúc chuyển vào đây chị mới gặp cô chủ nhà hai lần. Lần đầu là hôm đến xem phòng lần sau là có người chuyển đi mà không trả chìa khóa cổng nên thợ phải đến lắp ổ khóa khác”* (PVS, nữ, dân tộc Thái, 28 tuổi, Thanh Hóa; Kim Chung, tháng 7/2025). Đối với chủ nhà trọ ở chung với khách thuê, họ có sự quan tâm hơn đến những người thuê nhà. Hầu hết những chủ nhà trọ này đều biết quê quán và hoàn cảnh gia đình của người thuê. Tuy nhiên, khi được hỏi về vấn đề dân tộc, các chủ nhà trọ hầu như không quan tâm và thường có câu trả lời như: *“Dân tộc giờ không ghi vào căn cước nên không biết, chỉ biết quê ở đâu thôi”*. Quan hệ giữa chủ nhà với người thuê được thể hiện rõ nhất khi gặp các hoàn cảnh khó khăn. Giai đoạn đại dịch Covid-19, nhiều chủ nhà trọ đã hỗ trợ một phần tiền thuê nhà hay thậm chí là trợ giúp lương thực cho người thuê. *“Hồi có dịch Covid-19 là nhà cô giảm giá thuê, mỗi phòng 200.000 đồng/tháng, còn cho mỗi phòng 1 thùng mì tôm. Hầu như ở đây nhà nào cũng giảm giá, không nhiều thì ít. Một phần là vì thương người ta nhưng mà cũng là vì nếu mà lúc đầu không giảm mà họ thấy ở nhà khác được giảm thì họ lại đi mất. Bây giờ có phải như ngày xưa đâu, mình cần họ và họ cũng cần mình”* (PVS, nữ, 67 tuổi, chủ nhà trọ cấp 4 tại thôn Bầu, Kim Chung, 7/2025).

Về nhà ở xã hội, trong buổi trao đổi với nhóm nghiên cứu về việc quản lý thông tin người thuê, ban quản lý tòa nhà cho biết: *“Vì căn cước công dân không có thông tin về dân tộc, chúng tôi chỉ có thông tin về tên tuổi, quê quán, nghề nghiệp của người thuê căn hộ gia đình thôi. Đối với nhà tập thể thì doanh nghiệp chỉ gửi chúng tôi danh sách, còn quản lý là thuộc về trách nhiệm của doanh nghiệp”* (Thảo luận nhóm, đại diện Xí nghiệp Quản lý và Phát triển nhà ở xã hội, 10/2024). Thông tin về dân tộc không được thống kê và quản lý đối với danh sách người thuê nhà ở xã hội. Điều này cho thấy việc quản lý và tạo điều kiện cho người thuê là người DTTS chưa được chú ý.

### 3.3.3. Quan hệ với chính quyền địa phương và cộng đồng sở tại

Chính quyền địa phương và người DTTS di cư sống tại các KCN trên địa bàn Hà Nội ít có sự tương tác với nhau. Trước đây, người dân thường tự đi đăng ký tạm trú nhưng hiện tại người thuê chỉ cần nộp bản sao căn cước công dân và hợp đồng thuê nhà cho chủ nhà, sau đó chủ nhà sẽ làm việc trực tiếp với công an xã để khai báo tạm trú cho người thuê nhà. Giữa chính quyền và người nhập cư cũng không có nhóm liên hệ trên các nền tảng mạng xã hội để thông báo trực tiếp các thông tin mà người dân cần biết. Chính quyền thông báo qua nhóm zalo của các chủ nhà trọ, sau đó chủ nhà trọ sẽ thông báo lại với người thuê. Có thể thấy, tương tác giữa chính quyền địa phương và người nhập cư nói chung và người nhập cư là người DTTS nói riêng chủ yếu thông qua chủ nhà trọ. Chính quyền địa phương cũng chưa có các chính sách hỗ trợ đặc thù đối với nhóm lao động này.

Nhóm lao động DTTS nhập cư thường không có mối quan hệ khăng khít với cộng đồng sở tại. Qua phỏng vấn, hầu hết công nhân DTTS là người nhập cư đều cảm thấy thân thiết với những người “tứ xứ” hơn là dân bản xứ. Những người địa phương mà họ quen biết thường chỉ dừng lại ở mối quan hệ đồng nghiệp: *“Em chơi với mấy ông làm cùng công ty hiện nay và công*

ty cũ trước đây thôi, ngoài ra không giao tiếp với nhóm bạn khác để chơi chung cả. Mà chơi thì cũng chỉ lúc nào công ty có giải đá bóng thì tham gia với nhau rồi thỉnh thoảng uống bia thôi chứ cũng không thân” (PVS, nam, dân tộc Dao, 23 tuổi, Yên Bái; Kim Chung, 7/2025).

### **Kết luận**

Người lao động DTTS di cư đến các KCN là một bộ phận quan trọng trong lực lượng lao động phát triển kinh tế - xã hội của đất nước nói chung và địa phương nơi làm việc, song họ vẫn gặp nhiều khó khăn trong việc thích nghi với điều kiện sống mới, đặc biệt là vấn đề nhà ở. Kết quả nghiên cứu cho thấy, phần lớn công nhân DTTS đang làm việc tại KCN trên địa bàn Hà Nội thuê nhà tại các khu dân cư, không có chỗ ở ổn định và phụ thuộc vào thị trường nhà cho thuê tự do. Tuy làm việc ở gần khu nhà ở xã hội dành cho công nhân, nhưng rất ít hộ gia đình công nhân DTTS được thuê ở khu nhà này vì họ có ít thông tin hoặc không biết làm các thủ tục đăng ký thuê nhà. Khu nhà ở xã hội tập thể cho công nhân ở độc thân ngày càng ít người lựa chọn do tình trạng cơ sở vật chất xuống cấp, phương thức quản lý còn nhiều bất cập. Với đồng lương ít ỏi, họ chủ yếu thuê tại các khu nhà trọ cấp 4 giá rẻ, chật chội, khu vệ sinh chung hoặc trong diện tích nhỏ hẹp. Diện tích nhà ở trung bình khoảng 7,5-12,5m<sup>2</sup>/người. Để tiết kiệm chi phí thuê trọ, họ thường ở ghép với 1-2 người, thậm chí 3-4 người trong một phòng trọ chật hẹp chỉ hơn 10m<sup>2</sup>. Chi phí thuê nhà dù thấp nhất so với thị trường đô thị đất đỏ nhưng vẫn chiếm một tỷ trọng đáng kể trong thu nhập ít ỏi hằng tháng của họ, chi phí dành cho nhà ở chiếm khoảng 7,69% - 13,1% thu nhập trung bình. Nhìn chung, các lựa chọn nhà ở của công nhân DTTS bị giới hạn bởi khả năng tài chính, thiếu thông tin và không có chính sách hỗ trợ cụ thể từ chính quyền địa phương và quan tâm đúng mức từ các chủ doanh nghiệp.

Bên cạnh những khó khăn về vật chất, người lao động DTTS cũng đối mặt với đời sống tinh thần nghèo nàn và sự khác biệt văn hóa tại nơi ở mới. Các hoạt động giải trí chủ yếu mang tính cá nhân, ít có điều kiện giao lưu cộng đồng. Điều này có thể ảnh hưởng đến chất lượng sống và sự gắn bó lâu dài của họ với công việc và nơi ở mới. Do đó, cần thiết phải có những chính sách từ Nhà nước và doanh nghiệp để cải thiện điều kiện nhà ở, nâng cao chất lượng đời sống tinh thần và tạo ra các không gian kết nối xã hội cho nhóm lao động DTTS di cư./

### **Tài liệu tham khảo**

1. Công đoàn các khu công nghiệp và chế xuất Hà Nội (2024), *Báo cáo công tác chăm lo đời sống công nhân lao động, trong đó có công nhân lao động là người dân tộc thiểu số năm 2024*.
2. Nguyễn Trường Giang (2024), “Những rào cản, rủi ro của lao động di cư người dân tộc thiểu số tại các khu công nghiệp dệt may và lắp ráp điện tử khu vực miền Bắc Việt Nam”, *Tạp chí Khoa học Xã hội và Nhân văn*, số 1, tr. 47-59.
3. Ha Ngoc Do và cộng sự (2022), *Do inequalities exist in housing and working conditions among local and migrant industrial workers in Vietnam? Results from a multi-site*

survey, Saf Sci. 2021 Jul 17;143:105400. doi: 10.1016/j.ssci.2021.105400, ngày truy cập 17/03/2025.

4. Lê Thị Mùi, Nguyễn Thành Trung (2025), “Kết nối internet và mạng xã hội của công nhân dân tộc thiểu số trong bối cảnh công nghiệp hóa và hiện đại hóa”, *Tạp chí Dân tộc học*, số 2, tr. 73-83.

5. Quynh Thuy Nguyen và cộng sự (2016), *Housing for Female Factory Workers: The Association between Renting Accommodation and Satisfaction with Income and Living Conditions*, AIMS Public Health. 2016 Oct 10;3(4):837–848. doi: 10.3934/publichealth.2016.4.837, ngày truy cập 19/03/2025.

6. Nguyễn Thu Trang, Lê Thị Mùi (2025), “Trợ giúp xã hội đảm bảo an sinh xã hội cho lao động dân tộc thiểu số di cư tại một số khu công nghiệp tỉnh Bắc Ninh”, *Tạp chí Dân tộc học*, số 2, tr. 50-61.

7. Trang M. Le và cộng sự (2016), “Poor living and working conditions, social isolation, and coping strategies of migrant laborers in Hanoi, Vietnam”, in Xu Q., Jordan L. P. (eds.): *Migrant workers: Social Identity, Occupational Challenges and Health Practices*, Nova Science Publisher, pp. 95 - 113.

## **Abstract**

### **HOUSING FOR ETHNIC MINORITY MIGRANT WORKERS IN SOME INDUSTRIAL ZONES IN HANOI**

**Nguyen Thanh Trung**

*Institute of Anthropology and Religious Studies*

*Vietnam Academy of Social Sciences*

Housing has always been a top priority in addressing social welfare for migrants in industrial zones, particularly for ethnic minority migrant workers. Ethnic minority workers currently employed in industrial zones in Hanoi face numerous housing challenges, including poor housing quality, limited recreational spaces, a lack of spiritual well-being, and cultural differences with the local community. Although they have made efforts to adapt to these obstacles, the persistent housing issues, coupled with the absence of supportive policies from the state and local authorities for this group, make it difficult for most ethnic minority workers to overcome social welfare barriers and establish long-term ties with industrial zones.

**Keywords:** Housing, industrial zones, migration, social welfare.