

Nghiên cứu sự hài lòng của người dân về nhà ở tái định cư tại các dự án xây dựng lại nhà chung cư cũ trên địa bàn Hà Nội

Research on residential satisfaction in resettlement in projects of rebuilding old apartment in Hanoi

> **THS NGUYỄN MẠNH KHÔI**

Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản, Bộ Xây dựng

TÓM TẮT:

Nghiên cứu sự hài lòng về nhà ở tái định cư của người dân đóng vai trò quan trọng trong việc hoạch định, điều chỉnh chính sách về nhà ở nói chung và chính sách về nhà ở tái định cư nói riêng. Bài viết này nhằm mục tiêu xác định các yếu tố ảnh hưởng đến sự hài lòng về nhà ở tái định cư của người dân tại các dự án xây dựng lại nhà chung cư cũ trên địa bàn TP Hà Nội. Dữ liệu khảo sát thu thập từ 663 người dân đang sinh sống tại các căn hộ tái định cư đã được bàn giao sau khi xây dựng lại một số nhà chung cư cũ trên địa bàn một số quận trung tâm của TP Hà Nội. Kết quả cho thấy, có 07 nhân tố chính ảnh hưởng đến sự hài lòng về nhà ở tái định cư của người dân tại địa bàn nghiên cứu, đó là: (1) Thiết kế căn hộ; (2) Dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà tái định cư; (3) Đặc điểm nội và ngoại thất; (4) Sự tham gia trong quá trình thực hiện dự án; (5) Diện tích căn hộ; (6) Môi trường xã hội trong khu vực ở; (7) Khả năng tiếp cận.

Từ khóa: Chung cư cũ; dự án cải tạo nhà chung cư cũ; sự hài lòng.

GIỚI THIỆU

Nhà ở là tài sản có giá trị lớn đối với mỗi cá nhân, hộ gia đình và mỗi quốc gia. Đồng thời, nhà ở cũng đóng vai trò quan trọng trong quá trình phát triển kinh tế và có liên quan đến nhiều lĩnh vực khác nhau của đời sống, tác động đến nhiều chủ thể của xã hội như: chính quyền, các doanh nghiệp và người dân. Trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, nhà ở còn là một hàng hóa đặc thù mang tính kinh tế - chính trị - xã hội cao, vừa góp phần vào quá trình phát triển, tăng trưởng kinh tế, vừa giải quyết vấn đề an sinh xã hội [1].

Hà Nội là trung tâm kinh tế - văn hóa - chính trị của cả nước. Trong những năm vừa qua, quá trình đô thị hóa của Thủ đô diễn ra hết sức mạnh mẽ, bên cạnh những kết quả tích cực trong phát triển kinh tế - xã hội, sự gia tăng dân số cơ học của Thành phố đã đặt ra những vấn đề cấp bách cần phải tháo gỡ, trong đó có bài toán giải quyết chỗ ở, nhà ở cho người dân. Hiện nay, trên địa bàn TP Hà Nội có rất nhiều khu nhà chung cư cũ được xây dựng từ trước những năm 90 của thế kỷ trước. Theo thống kê, trên địa bàn TP Hà Nội hiện nay có khoảng 1.600

ABSTRACT:

Research on the satisfaction of people's housing for resettlement plays an important role in planning and adjusting relevant housing policies. This paper aims to determine these factors affecting housing satisfaction of people in reconstruction projects of old apartment buildings in Hanoi city. Survey data is collected from 663 people living in resettlement apartments that have been handed over after rebuilding. The results show that there are 07 main factors affecting housing satisfaction of people in the study area, which are: (1) Design of apartments; (2) Service of management and operation of resettlement building; (3) Interior and exterior housing features; (4) Participation in the project implementation process; (5) Apartment area; (6) Social environment; (7) Accessibility.

Key words: Old public housing; Upgrading projects of public housing; Satisfaction.

nhà chung cư cũ, bao gồm khoảng 1.300 nhà thuộc 76 khu chung cư và khoảng 300 nhà chung cư cũ độc lập. Các khu nhà chung cư cũ là một bộ phận quan trọng trong quá trình phát triển nhà ở và giải quyết được một phần nhu cầu về chỗ ở của người dân thủ đô trong những năm trước đây.

Thực tế cho thấy, hầu hết các khu chung cư cũ đều xảy ra tình trạng "quá tải" về hạ tầng kỹ thuật và xuống cấp về chất lượng, hiện tượng lấn chiếm tự phát, các căn hộ bị đục phá, cơ nới... làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến môi trường, cảnh quan đô thị. Chính vì vậy, vấn đề cải tạo, xây dựng lại các tòa nhà chung cư cũ trên địa bàn TP Hà Nội đã trở thành một nhu cầu bức thiết. Để tạo điều kiện cải thiện nhà ở cho các đối tượng hộ gia đình nêu trên, đồng thời góp phần cải tạo, chỉnh trang đô thị, tạo cuộc sống an toàn, văn minh, hiện đại cho người dân đang sinh sống tại các nhà chung cư cũ, Chính phủ và các cấp chính quyền địa phương đã và đang thực hiện nhiều chính sách, giải pháp để đầu tư xây dựng các nhà chung cư mới trên cơ sở phá dỡ các nhà chung cư cũ, bị hư hỏng, xuống cấp, sau đó thực hiện bố trí tái

định cư lại các hộ gia đình này vào ở tại các nhà chung cư mới được xây dựng lại. Tuy nhiên, việc triển khai thực hiện chính sách nêu trên còn rất chậm trễ so với nhu cầu và kế hoạch đặt ra. Tính từ năm 2007 đến thời điểm hiện nay, toàn TP Hà Nội mới chỉ có 32 dự án xây dựng lại nhà chung cư cũ, bao gồm 18 dự án đã hoàn thành đưa vào sử dụng và 14 dự án đang triển khai [2]. Có nhiều khó khăn cần tháo gỡ, bên cạnh những vướng mắc về quy hoạch dân cư, về thủ tục đầu tư xây dựng, về nguồn vốn thì có một lý do khá quan trọng, đó là chưa nhận được sự đồng tình, chấp thuận của những người đang sinh sống tại các nhà chung cư cũ. Do vậy, nghiên cứu sự hài lòng của người dân về nhà ở tái định cư tại các dự án xây dựng lại nhà chung cư cũ là một vấn đề quan trọng - làm cơ sở cho việc hoạch định chính sách và đưa ra các giải pháp để thực hiện có hiệu quả việc xây dựng lại các nhà chung cư cũ trong thời gian tới.

1. TỔNG QUAN NGHIÊN CỨU

Sự hài lòng của người dân để cập đến những đánh giá về môi trường khu dân cư của họ dựa trên nhu cầu, kỳ vọng và thực tế trải nghiệm [3]. Sự hài lòng của người dân được xem như là một đánh giá tích cực về cả điều kiện vật chất và các yếu tố vô hình của môi trường dân cư - đây là một khái niệm thường được xem xét trong các nghiên cứu về kinh tế nhà ở và đô thị (Kabisch et al., 2020).

Sự hài lòng về nhà ở là khái niệm phức tạp được tiếp cận từ nhiều góc độ như kinh tế học, xã hội học, tâm lý học, quy hoạch, địa lý học... [5]; ngoài ra, vấn đề này còn phụ thuộc vào địa điểm, thời gian, mục đích và hệ giá trị chuẩn của người đánh giá. Trong quá trình tổng quan tình hình nghiên cứu, tác giả thấy rằng có hai thuật ngữ được sử dụng rộng rãi khi đề cập đến chủ đề nghiên cứu là "Housing satisfaction" và "Residential satisfaction" - đôi khi chúng được sử dụng thay thế cho nhau.

Sự hài lòng của người dân về nhà ở là một quá trình và là cấu trúc nhận thức phức tạp [6]. Theo đó, sự hài lòng về nhà ở của người dân sẽ phụ thuộc vào địa điểm, thời gian, các đặc tính cá nhân cũng như sự đánh giá của họ về nhà ở. Bên cạnh đó, sự hài lòng của người dân về nhà ở thường xác định mức độ mà các hộ gia đình đánh giá về nơi họ sinh sống. Vì vậy, sự hài lòng về nhà ở đến từ việc có nhà ở phù hợp và chất lượng khu vực ở tốt. Có thể thấy rằng, sự hài lòng về nhà ở sẽ phụ thuộc vào các đặc điểm cụ thể về nhà ở và điều kiện khu vực dân cư mà nhà ở tọa lạc.

Sự hài lòng về nhà ở là một chủ đề đã thu hút được sự quan tâm nghiên cứu của các nhà khoa học, người làm chính sách cũng như các nhà đầu tư phát triển bất động sản, bởi nó mang lại nhiều ý nghĩa và lợi ích [7]. Cụ thể, có ít nhất 04 lợi ích khi nghiên cứu về vấn đề này, đó là: (1) Giúp cho dự báo về chất lượng cuộc sống của người dân; (2) Dùng như tiêu chuẩn đo lường đánh giá sự thành công trong phát triển nhà ở của các doanh nghiệp đầu tư bất động sản và khu vực cung ứng nhà ở công cộng; (3) Sử dụng để đánh giá về sự thay đổi trong nhu cầu về nhà ở, ý định di chuyển chỗ ở và thay đổi của khu vực dân cư; (4) Căn cứ giúp đánh giá những bất cập về điều kiện nhà ở hiện tại của người dân, từ đó tìm ra được các phương án để can thiệp nhằm cải thiện điều kiện nhà ở [8]. Điều này giúp lý giải tại sao trong những thập niên gần đây có nhiều học giả thực hiện các nghiên cứu liên quan đến chủ đề này, nhằm tìm ra những biện pháp để tạo dựng và nâng cao sự hài lòng về nhà ở của người dân.

Trên cơ sở tổng quan nghiên cứu, đến nay đã có một số lượng lớn các công trình nghiên cứu về sự hài lòng của người dân về nhà ở và chính sách nhà ở trong di dời, tái định cư phục vụ công tác cải tạo, chỉnh trang, tái phát triển đô thị ở các quốc gia phát triển và đang phát triển. Đáng chú ý, có 03 lý thuyết đóng vai trò nền tảng cơ bản liên quan đến sự hài lòng về nhà ở, đó là: Lý thuyết nhu cầu về nhà ở; Lý thuyết điều chỉnh nhà ở và Lý thuyết cấu trúc tâm lý [9], [10]. Trong số đó, có một số

công trình nghiên cứu đề cập trực tiếp về các yếu tố ảnh hưởng đến sự hài lòng của người dân về nhà ở nói chung và nhà ở tái định cư nói riêng. Có một số ít các công trình công bố khi xem xét các yếu tố ảnh hưởng đến sự hài lòng nhà ở tái định cư của người dân đã lấy bối cảnh nghiên cứu trong các dự án xây dựng lại chung cư cũ tại các đô thị.

Trong nghiên cứu này, tác giả thực hiện việc xem xét và đánh giá sự hài lòng của người dân sống trong các nhà ở tái định cư thuộc các dự án xây dựng lại chung cư cũ và các yếu tố ảnh hưởng đến sự hài lòng về nhà ở của người dân về nhà ở tái định cư trên địa bàn TP Hà Nội. Trong đó, sự hài lòng về nhà ở được phân tích đối với những người dân đã tiếp nhận bàn giao nhà ở tái định cư tại chỗ, sau khi các dự án xây dựng lại tòa chung cư cũ hoàn thành và bàn giao căn hộ cho các hộ dân.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

Dựa trên tổng quan các nghiên cứu trước, các bài báo khoa học trong và ngoài nước, cùng với việc tham khảo ý kiến chuyên gia có kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản nhà ở và xây dựng, bảng khảo sát được thiết kế bao gồm 28 yếu tố ảnh hưởng đến sự hài lòng về nhà ở tái định cư của người dân trong các dự án xây dựng lại các nhà chung cư cũ. Thang đo Likert 5 mức độ được sử dụng để đánh giá các mức độ từ 1 (rất không hài lòng) đến 5 (rất hài lòng). Đối tượng khảo sát được lựa chọn là người dân đang sống tại các căn hộ tái định cư đã được bàn giao sau khi đầu tư xây dựng lại. Số lượng phản hồi hợp lệ nhận được và sử dụng trong phân tích là 663 phiếu.

Bảng 1. Kết quả mô tả mẫu nghiên cứu

Tiêu chí	Nội dung	Nam		Nữ	
		Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)
ĐỊA BÀN	Ba Đình	105	15.8%	54	8.1%
	Đống Đa	136	20.5%	87	13.1%
	Hai Bà Trưng	72	10.9%	131	19.8%
	Hoàn Kiếm	28	4.2%	50	7.5%
	Thanh Xuân	0	0.0%	0	0.0%
HỌC VẤN	Phổ thông	33	5.0%	57	8.6%
	Cao đẳng, trung cấp	46	6.9%	50	7.5%
	Đại học, sau đại học	194	29.3%	161	24.3%
	Khác	68	10.3%	54	8.1%
NGHỀ NGHIỆP	Hưu trí	303	45.7%	191	28.8%
	Công chức, viên chức	20	3.0%	16	2.4%
	Tự kinh doanh	8	1.2%	28	4.2%
	Khác	10	1.5%	87	13.1%
THU NHẬP	Dưới 10 triệu	3	.5%	16	2.4%
	Từ 10 - dưới 20 triệu	73	11.0%	61	9.2%
	Từ 20 - 30 dưới triệu	76	11.5%	75	11.3%
	Từ 30 - dưới 50 triệu	94	14.2%	107	16.1%
	≥ 50 triệu	95	14.3%	63	9.5%

Nguồn: Kết quả phân tích số liệu khảo sát.

Phần mềm SPSS 23.0 và Microsoft Excel là 2 công cụ được dùng để phân tích và xử lý dữ liệu. Kết quả kiểm định hệ số Cronbach's Alpha từng yếu tố đều lớn hơn 0.7, hệ số tải của từng nhân tố đều lớn hơn 0.4. Điều đó chứng tỏ các thang đo lường là phù hợp. Kết quả phân tích nhân tố khám phá (EFA) cho thấy, các hệ số tải nhân tố đều lớn hơn 0,5 và không có trường hợp biến nào cùng lúc tải lên cả hai nhân tố với hệ số tải gần nhau. Vì vậy, các nhân tố đảm bảo được giá trị hội tụ và giá trị phân biệt khi phân tích EFA.

3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

Dựa vào dữ liệu thu thập từ khảo sát được xử lý phân tích thống kê, kết quả cho thấy, 28 yếu tố ảnh hưởng đến sự hài lòng về nhà ở tái

định cư của người dân trong các dự án cải tạo chung cư cũ có giá trị trung bình (Mean) lớn hơn 3,5 - chứng tỏ các yếu tố này đều có mức độ ảnh hưởng đến đối tượng nghiên cứu. Kết quả EFA cho thấy, 28 yếu tố nghiên cứu được tái thành 07 nhân tố chính ảnh hưởng đến sự hài lòng về nhà tái định cư, đó là: (1) Diện tích căn hộ; (2) Thiết kế căn hộ; (3) Đặc điểm nội và ngoại thất; (4) Khả năng tiếp cận; (5) Môi trường xã hội trong khu vực ở; (6) Sự tham gia trong quá trình thực hiện dự án; (7) Dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà tái định cư. Xếp hạng các yếu tố theo từng mức độ ảnh hưởng thông qua chỉ số giá trị trung bình được thể hiện cụ thể trong Bảng 2 bên dưới.

Bảng 2: Xếp hạng các chỉ báo ảnh hưởng đến sự hài lòng về nhà ở tái định cư

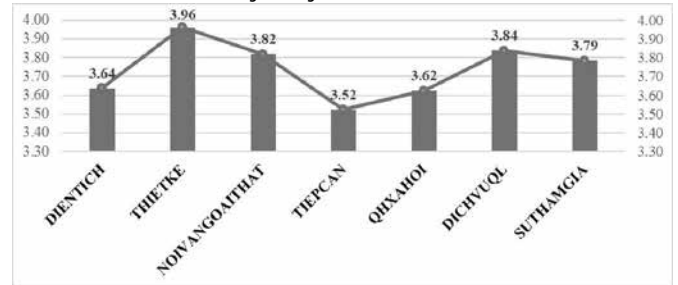
Nhân tố	Mã hóa	Nội dung thang đo	Trung bình	Hạng
DIENTICH	NHA01	Diện tích căn hộ	3.63	23
	NHA02	Số lượng phòng ngủ	3.66	19
	NHA03	Số lượng nhà vệ sinh	3.63	21
THIETKE	NHA04	Thiết kế tổng thể chung của căn hộ	3.98	2
	NHA05	Vị trí phòng khách	3.91	4
	NHA06	Vị trí phòng bếp	4.00	1
NOI&NG OAITHAT	NHA07	Điều kiện bên ngoài căn hộ	3.82	9
	NHA08	Thiết bị kèm theo khi bàn giao căn hộ	3.82	10
TIEPCAN	TIEPCAN1	Khoảng cách đến trung tâm mua sắm	3.39	27
	TIEPCAN2	Khoảng cách đến công viên	3.64	20
	TIEPCAN3	Khoảng cách từ nhà đến nơi làm việc	3.37	28
	TIEPCAN4	Sự sẵn có của các công trình giải trí công cộng tại trong khu vực ở	3.69	18
	TIEPCAN5	Sự sẵn có của các cơ sở mua sắm, tiện ích tại khu vực ở	3.52	25
QHXAHOI	QHXAHOI1	Mối quan hệ với hàng xóm	3.63	22
	QHXAHOI2	An ninh tại khu vực ở	3.62	24
	QHXAHOI3	Trình độ dân trí khu vực ở	3.74	16
	QHXAHOI4	Các sinh hoạt cộng đồng tại khu vực ở	3.51	26
SUTHAM GIA	THAMGIA3	Tham gia góp ý phương án bồi thường về nhà ở	3.79	12
	THAMGIA4	Các ý kiến góp ý về dự án cải tạo chung cư cũ được ghi nhận và phản hồi	3.77	14
	THAMGIA5	Các ý kiến góp ý về dự án cải tạo chung cư cũ được thực hiện	3.80	11
	THAMGIA6	Tôi trực tiếp tham gia vào nhóm cư dân để theo dõi tiến độ thực hiện dự án	3.79	13
DICHVUQ L	DICHVUQL2	Hệ thống thoát nước thải	3.97	3
	DICHVUQL3	Hệ thống thang máy	3.84	7
	DICHVUQL4	Diện tích sử dụng chung của tòa nhà	3.91	5
	DICHVUQL5	Vệ sinh, đảm bảo môi trường	3.69	17
	DICHVUQL6	An toàn phòng cháy, chữa cháy	3.76	15
	DICHVUQL7	Bảo trì, sửa chữa phần điện tích và các thiết bị thuộc sở hữu chung	3.84	8
	DICHVUQL8	Nội quy về quản lý, sử dụng tòa nhà đang sinh sống	3.86	6

Nguồn: Kết quả phân tích số liệu khảo sát.

Khi so sánh mức điểm đánh giá trung bình về sự hài lòng của các nhân tố chính về nhà ở tái định cư của người dân, ta thấy rằng, có một số nhân tố đạt mức điểm hài lòng ở mức điểm gần 3.80 trở lên, bao gồm các nhân tố liên quan đến sự hài lòng về: Thiết kế của căn hộ; Nội và ngoại thất căn hộ; Dịch vụ quản lý vận hành nhà tái định cư; Sự tham gia trong quá trình thực hiện dự án. Đáng chú ý, nhân tố "Thiết kế của căn hộ" được đánh giá ở mức điểm trung bình cao nhất so với các nhân tố khác. Theo đó, người dân cảm thấy hài lòng nhất về thiết kế căn hộ tái định cư trong các dự án cải tạo lại nhà chung cư cũ.

Trong khi đó, các nhân tố liên quan đến sự hài lòng về: Diện tích căn hộ; Khả năng tiếp cận; Môi trường xã hội của khu vực ở có mức điểm thấp so với các nhân tố còn lại (mức điểm đạt dưới 3.65). Như vậy, đây chính là 3 nhân tố chính cần phải được cơ quan quản lý nhà nước và chủ đầu tư chú ý xem xét, cải thiện hơn trong quá trình thực hiện các dự án xây dựng lại các nhà chung cư cũ trong thời gian tới.

Hình 1. Biểu đồ điểm đánh giá trung bình của các nhân tố



Nguồn: Kết quả phân tích số liệu khảo sát.

Kết quả phân tích trong nghiên cứu này cho thấy, nhân tố "Sự tham gia trong quá trình thực hiện dự án" có mức điểm trung bình đạt 3,79 - ảnh hưởng đến sự hài lòng về nhà tái định cư của người dân. Theo đó, trong quá trình thực hiện các dự án xây dựng lại các nhà chung cư cũ cần phải có những giải pháp nhằm tăng cường hơn nữa sự tham gia của người dân trong việc thực hiện các dự án xây dựng lại nhà chung cư cũ.

4. KẾT LUẬN

Nghiên cứu đã nhận diện được 07 nhân tố chính ảnh hưởng đến sự hài lòng về nhà ở tái định cư của người dân trong quá trình cải tạo các khu chung cư cũ trên địa bàn nghiên cứu, đó là: (1) Thiết kế căn hộ; (2) Dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà tái định cư; (3) Đặc điểm nội và ngoại thất; (4) Sự tham gia trong quá trình thực hiện dự án; (5) Diện tích căn hộ; (6) Môi trường xã hội trong khu vực ở; (7) Khả năng tiếp cận. Do vậy, các yếu tố ảnh hưởng này có thể được xem như là cơ sở khoa học, cung cấp thêm các thông tin nhằm định hướng hoàn thiện quy định chính sách trong quá trình cải tạo lại nhà chung cư cũ trong thời gian tới.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1]. Nguyễn Thanh Lân (2014), Cải tạo chung cư cũ, thực trạng và chính sách, *Tạp chí Kiến trúc Việt Nam*, ISSN 0868-3768, số 10-11/2014, trang 14-15.
- [2]. Sở Xây dựng Hà Nội (2021), Báo cáo đánh giá tình hình thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ, Hà Nội.
- [3]. Emami, A., & Sadeghlo, S. (2021). Residential satisfaction: A narrative literature review towards identification of core determinants and indicators. *Housing, Theory and Society*, 38(4), 512-540.
- [4]. Kabisch, S., Poessneck, J., Soeding, M., & Schlink, U. (2022). Measuring residential satisfaction over time: results from a unique long-term study of a large housing estate. *Housing Studies*, 37(10), 1858-1876.
- [5]. Vera-Toscano, E., & Ateca-Amestoy, V. (2008). The relevance of social interactions on housing satisfaction. *Social indicators research*, 86(2), 257-274.
- [6]. Teck-Hong, T. (2012). Housing satisfaction in medium-and high-cost housing: The case of Greater Kuala Lumpur, Malaysia. *Habitat International*, 36(1), 108-116.
- [7]. Mohit, M. A., & Raja, A. M. M. A. K. (2014). Residential satisfaction-concept, theories and empirical studies. *Planning Malaysia*, (3).
- [8]. Galster, G. C. (1985). Evaluating indicators for housing policy: Residential satisfaction vs marginal improvement priorities. *Social Indicators Research*, 16, 415-448.
- [9]. Abidin, N. Z., Abdullah, M. I., Basrah, N., & Alias, M. N. (2019). Residential satisfaction: Literature review and a conceptual framework. In *IOP conference series: Earth and environmental science* (Vol. 385, No. 1, p. 012040). IOP Publishing.
- [10]. Biswas, B., Sultana, Z., Priovashini, C., Ahsan, M. N., & Mallick, B. (2021). The emergence of residential satisfaction studies in social research: A bibliometric analysis. *Habitat International*, 109, 102336.