

Tóm tắt Báo cáo điều tra các dự án nhà ở xã hội tại Hà Nội



Từ những năm 1960 đến những năm 1980, Nhà nước Việt Nam nắm giữ độc quyền việc phân phối nhà ở tại các thành phố. Nhà ở cho thuê được phân phối cho cán bộ Nhà nước thông qua các cơ quan và được coi là một phần của tiền lương. Những người làm việc trong các ngành kinh tế tư nhân không nằm trong hệ thống cung cấp nhà ở này.

Cuối những năm 1980, cùng với công cuộc "Đổi mới" của Nhà nước là định hướng thị trường khuyến khích phát triển các ngành kinh tế, Chính phủ không tiếp tục cung cấp nhà ở nữa, và có nhiều chính sách động viên người dân tự xây dựng nhà ở cho mình. Một trong những hoạt động chủ chốt trong quá trình xã hội hoá nhà ở là việc bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước và sở hữu tập thể cho những người thuê nhà hiện tại. Từ năm 1998, Chính phủ phát động chương trình phát triển nhà ở cho những năm 2000 đến 2010 (12-CTr/TU) và đưa ra nhiều nghị quyết và quyết định về hỗ trợ các dự án xây dựng nhà ở chung cư để bán ra thị trường. Cho đến năm 2004, các dự án xây dựng chung cư được hưởng một số chính sách ưu đãi như miễn giảm thuế và miễn phí đất, thay vào đó, dự án phải trả lại 20% diện tích đất hoặc 30% tổng diện tích xây dựng cho Thành phố để phục vụ cho các đối tượng "thu nhập thấp" (Nghị định 71/2001/NĐ-CP năm 2001 và Quyết định số 123/2001/QĐ-UB năm 2001). Chính quyền đồng thời cũng quan tâm đến việc cung cấp nhà ở cho người nghèo. (Đây là những người có thu nhập bình quân thấp hơn 260.000đ/người/tháng được hưởng trợ cấp hàng tháng của Chính phủ, thông qua Bộ Lao động, thương binh và Xã hội). Dự án "nhà ở cho người nghèo" gần đây nhất của Hà Nội mới được hoàn thành cuối năm 2005 tại Nghĩa Đô và dành cho các đối tượng nghèo dưới hình thức thuê rồi mua sau 20 năm. Một số dự án "nhà ở cho người thu nhập thấp" khác cũng đã được xây dựng dự kiến để phân cho cán bộ công nhân viên Nhà nước như nhà ở 6 tầng tại 228 Láng Hạ, và một số các dự án khác tại Cầu Diễn và Xuân La. Một nhóm đối tượng xã hội khác được gọi là "diện chính sách" bao gồm các lão thành cách mạng, các thương binh và gia đình liệt sĩ. Bên cạnh việc hỗ trợ bằng tiền cho các bậc lão thành cách mạng, Nhà nước hỗ trợ cải thiện điều kiện ở cho họ qua việc cấp hàng tháng của Chính phủ, thông qua Bộ Lao động, thương binh và Xã hội). Dự án thời hỗ trợ nhiều chương trình "nhà tình thương" cho người nghèo và những người khuyết tật. Tuy nhiên, Nhà nước chỉ hỗ trợ một phần cho các dự án này, phần đóng góp khác cho các chương trình nhà ở này được huy động từ các tổ chức từ thiện và cá nhân để thể hiện "tình thương" và "sự đùm bọc" tới những người nghèo và những người khuyết tật. Từ năm 1998-2000, tại rất nhiều quận, huyện của thành phố Hà Nội hàng ngàn ngôi nhà tình thương đã được xây dựng.

Gần đây nhất ta có thể thấy là Nhà nước lại có chủ trương chú trọng đặc biệt đến vấn đề cung cấp nhà ở cho nhân viên Nhà nước. Luật Nhà ở (đã được Quốc hội thông qua tháng 11/2005 và sẽ được đưa vào ứng dụng từ tháng 07/2006) nhấn mạnh việc phát triển một vốn nhà ở cho cán bộ viên chức Nhà nước mà trước đây chưa được phân nhà ở Nhà nước. Vốn nhà ở này sẽ được gọi là "nhà xã hội". Các dự án phát triển nhà ở xã hội sẽ được giảm thuế và miễn trả tiền quyền sử dụng đất.

Nghĩa là, những can thiệp của Nhà nước trong lĩnh vực nhà ở xã hội ở Hà Nội trong những năm qua đã bao hàm cả 4 dạng nhà ở khác nhau: "nhà ở cho người nghèo", "nhà ở xã hội" (nhà ở cho cán bộ viên chức nhà nước có thu nhập thấp), "nhà chính sách" (cho lão thành cách mạng, thương binh và gia đình liệt sĩ) và "nhà tình thương" cho người nghèo và những người có khó khăn. Đây là các nhóm đối tượng rất khác nhau và ở các vị trí kinh tế xã hội khác nhau.

. Đối tượng và phương pháp điều tra

Đối tượng: Dự án lựa chọn 4 khu nhà ở xã hội (NOXH) điển hình tại Hà Nội để khảo sát: Dự án B3 Quan Hoa; Dự án Hồ Việt Xô; Dự án 17-T7 Trung Hoà - Nhân Chính; Dự án 538 đường Láng. Tuy cùng là dạng nhà ở xã hội nhưng các đặc trưng về dân cư lại khác nhau. Cụ thể là:

Khu vực 538 đường Láng và Trung Hoà - Nhân Chính: dân cư là cán bộ công nhân viên chức Nhà nước hiện đang công tác, có thu nhập ổn định nhất so với các khu vực còn lại.

Khu Hồ Việt Xô là các đối tượng chính sách: người có công với Cách mạng, cán bộ lão thành, thương binh... thu nhập ổn định tuy nhiên ở mức độ thấp.

Khu B3 Quan Hoa: diện "người nghèo", thu nhập thấp và không ổn định nhất.

Mục đích khảo sát: Thu thập số liệu cụ thể về thành phần dân cư, mức sống, hiện trạng sử dụng, nhu cầu sửa chữa, chính sách... của các khu NOXH để có cơ sở lập chiến lược chính sách NOXH Việt Nam.

Phương pháp thực hiện:

Chuẩn bị phiếu điều tra: Câu hỏi được thiết lập dựa trên mục tiêu khảo sát cũng như dựa trên các yếu tố kinh tế, xã hội và các quy định của Nhà nước, của TP. Hà Nội về nhà ở xã hội.

Nội dung phiếu điều tra: Tìm hiểu chính sách phân phối NOXH, các hình thức sở hữu căn hộ, vấn đề liên quan... Tìm hiểu đối tượng được thụ hưởng chính sách NOXH. Tìm hiểu thành phần dân số, cơ cấu căn hộ ở khu khảo sát. Mức sống của gia đình, điều kiện sống hiện trạng. Nhu cầu và nguyện vọng của người dân về nhà ở xã hội và chính sách hỗ trợ nhà ở.

Tiến hành điều tra: Nhóm điều tra đã tiến hành phỏng vấn trực tiếp tại từng hộ gia đình. Mỗi nhóm bao gồm 03 điều tra viên, một người hỏi, một người ghi chép, một người chụp ảnh và vẽ ghi.

Nhập và xử lý số liệu: Các yếu tố của phiếu điều tra được nhập và xử lý số liệu bằng chương trình SPSS.

2. Khái quát về các dự án nhà ở xã hội đã điều tra Nhà B3, khu nhà ở cho người nghèo phường Quan Hoa, Cầu Giấy, Hà Nội

Vị trí xây dựng, quy hoạch xung quanh: Khu nhà ở nằm trên trục đường Nguyễn Khánh Toàn Khu Quan Hoa cũng nằm trong tổng thể khu ĐTM Nghĩa Đô - Quan Hoa nhưng khối nhà này nằm ở vị trí khuất nẻo, đi lại tương đối khó khăn, hơn nữa toàn khu này phát triển cũng chưa hoàn chỉnh, còn thiếu nhiều dịch vụ. Diện tích sàn: 4750m². Số tầng cao: 6 tầng. 5 tầng ở, 1 tầng để xe, 3 đơn nguyên, cầu thang bộ. Số lượng căn hộ: 90 căn hộ. Mỗi tầng 18 căn. Diện tích căn hộ: 35 - 36 m². Năm xây dựng: Xây dựng năm 2003 và hoàn thành năm 2004. Mục đích xây dựng: Xây dựng bán cho người nghèo của 9 quận nội thành. Số phiếu phỏng vấn: 50 phiếu

2.1.2. Dự án khu nhà ở 538 Láng Hạ.

Vị trí xây dựng, quy hoạch xung quanh: Khu nhà ở nằm trên đường Láng. Diện tích sàn: 2400m². Số tầng cao: 6 tầng ở, 1 đơn nguyên. Số lượng căn hộ: 30 căn hộ. Mỗi tầng 5 căn. Diện tích căn hộ: 54 - 68 m². Năm xây dựng: Xây dựng năm 1999 - 2000. Mục đích xây dựng: Xây dựng bán cho cán bộ công nhân viên chức các tổ chức Nhà nước. Số phiếu phỏng vấn: 23 phiếu

2.1.3. Nhà 17- T7 Khu đô thị Trung Hoà - Nhân Chính, phường Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội

Vị trí xây dựng, quy hoạch xung quanh: Nhà 17T7 nằm trong tổng thể khu Trung Hoà - Nhân Chính, có hạ tầng kỹ thuật và dịch vụ tương đối đồng bộ, gần trường học, siêu thị... là khu có đầy đủ tiện nghi nhất. Diện tích sàn: 22600m². Số tầng cao: 16 tầng ở, 1 tầng hầm, 1 tầng công cộng, 1 tầng kỹ thuật, 1 tum thang. Số lượng căn hộ: 144 căn hộ. Mỗi tầng 9 căn. Diện tích căn hộ: 62,5 - 124 m². Năm xây dựng: Xây dựng năm 1999 - 2001. Mục đích xây dựng: Xây dựng bán cho cán bộ công nhân viên chức các tổ chức Nhà nước. Số phiếu phỏng vấn: 28 phiếu

1.4. Dự án Nhà D1 tập thể Hồ Việt Xô, phường Bạch Đằng, Hai Bà Trưng, Hà Nội: Tổng số 180 căn hộ

Vị trí xây dựng, quy hoạch xung quanh: Nằm ở phố Tây Kết. Nhà D1: Diện tích sàn: 4300m². Số tầng cao: 5 tầng ở. 3 đơn nguyên. Số lượng căn hộ: 70 căn hộ. Mỗi tầng 14 căn. Diện tích căn hộ: 28 - 35 m². Năm xây dựng: Xây dựng năm 1996 - 1997. Mục đích xây dựng: Xây dựng cho người có công với Cách mạng, các nhà CM lão thành. Nhà D1: Diện tích sàn: 4300m². Số tầng cao: 5 tầng ở. 3 đơn nguyên. Số lượng căn hộ: 70 căn hộ. Mỗi tầng 14 căn. Diện tích căn hộ: 28 - 35 m². Năm xây dựng: Xây dựng năm 1996 - 1997. Mục đích xây dựng: Xây dựng cho người có công với Cách Mạng, các nhà CM lão thành. Nhà D1: Diện tích sàn: 3400m². Số tầng cao: 5 tầng ở. 2 đơn nguyên. Số lượng căn hộ: 40 căn hộ. Mỗi tầng 8 căn. Diện tích căn hộ : 28 - 35 m². Năm xây dựng: Xây dựng năm 1996 - 1997. Mục đích xây dựng: Xây dựng cho người có công với Cách mạng, các nhà CM lão thành. Số phiếu phỏng vấn: 51 phiếu

3. Kết quả điều tra:

3.1. Về cơ cấu dân cư và căn hộ:

Cơ cấu căn hộ phổ biến từ 3-4 người :

56,6% số căn hộ có từ 3-4 người. Tại khu Quan Hoa - Nghĩa Đô, tình hình ngược lại, có đến 32% số hộ chỉ có từ 1-2 người. Trong khi đây là khu có thu nhập thấp và không ổn định nhất. tương quan giữa số người sống trong căn hộ và chính sách hỗ trợ nhà ở khuyết đến 58,6%, rất có thể các hộ này là những trường hợp thuê, mua lại từ các hộ được hỗ trợ chính thức. Câu hỏi đặt ra: Liệu đây có phải là số hộ nghèo được phân nhà đã chuyển nhượng cho các hộ độc thân và mới lập gia đình do diện tích căn hộ cũng như số tiền chuyển nhượng ở đây khá phù hợp với điều kiện kinh tế của họ?

Chủ gia đình là người chồng

Chiếm đến 71,7% số hộ có chủ gia đình là người chồng. Chính sách không đóng vai trò trong vấn đề này, nhưng về mặt xã hội, quyền quyết định về mặt nhà ở chủ yếu của người chồng.

người nghèo không phụ thuộc vào trình độ học vấn

Một điểm khá ngạc nhiên là tại tất cả các khu vực, số người trả lời có trình độ học vấn cao từ Cao đẳng, Đại học và Trên Đại học chiếm đến 59,2%, trong đó khu Nghĩa Đô - Quan Hoa chiếm 62%, đường Láng chiếm 69,6%, Trung Hòa - Nhân Chính chiếm 85,7%, duy chỉ có khu Hồ Việt Xô tỷ lệ này tương đối thấp so với các khu vực khác là 37,3%.

Phần lớn có công ăn việc làm, nhiều cán bộ Nhà nước và hưu trí

Phần lớn dân chúng có công ăn việc làm. Có đến 25% là hưu trí, 37% là cán bộ Nhà nước. Về lý thuyết thì đáng lẽ thu nhập dân cư khu TH-NC phải là cao nhất, khu Quan Hoa thấp nhất và sự chênh lệch phải tương đối lớn (theo quan điểm phân nhà). Tuy nhiên trong thực tế, sự chênh lệch hoàn toàn không lớn. Nguyên nhân có lẽ ở đây là sự chuyển nhượng sau khi nhận được nhà xảy ra phổ biến.

Tỷ lệ dân mới cao

Có đến 82/152 hộ mới đến ở đây từ năm 2005, chiếm 53,9%. trước đó họ đã từng sống ở nội thành Hà Nội (38,8%), nhà thuê (24,3%) với diện tích chủ yếu là chật hơn (68,4%).

Lịch sử nhà ở của các hộ trước đây: Điều kiện ở trước đây của các hộ ở khu Hồ Việt Xô và Quan Hoa rất khó khăn, 54% ở Quan Hoa đã từng sống trong các nhà thuê, hoặc chung với bố mẹ, anh chị em. Phỏng vấn có đến 60% có diện tích ở trước đây lớn hơn hiện nay nhưng lại là những gia đình sống chung với hộ khác.

Các hộ chính thức được hỗ trợ nhà ở tại các khu đường Láng và Trung Hòa - NC có điều kiện ở trước đây khá hơn (14,3% hộ có diện tích ở cũ lớn hơn mà không phải chung với hộ khác).

người dân có xu hướng giấu thu nhập và mức sống

Theo kết quả điều tra, trả lời cho câu hỏi: "Gia đình có phải hộ nghèo" có đến 58,6% hộ bỏ qua tránh không trả lời. Con số ấy bằng đúng con số hộ tránh không trả lời câu "Gia đình có phải diện chính sách?". Có đến 113 hộ tức 74% không trả lời câu "Tỷ lệ tiền thuê so với tổng thu nhập của gia đình là bao nhiêu?". 87 hộ (57,2%) không trả lời câu "Tổng số tiền mua là bao nhiêu?". Có căn hộ ở Trung Hoà - NC có giá mua đất nhất: có đến 35, 3% căn mua với giá trên 1 tỷ. Khu Quan Hoa rẻ nhất với tuyệt đại đa số mua với mức <400 triệu (97% trong số hộ trả lời). Đặc biệt, lưu ý đến số lượng người bỏ qua không trả lời câu hỏi. Con số này là tương đối lớn. Điều này có thể giải thích rằng tính chất "nhà ở xã hội" đã bị mai một qua những lần mua bán, trao tay... Và chủ hộ tránh không trả lời những câu hỏi thuộc dạng này vì sợ sẽ bị hỏi han, "đụng chạm" theo hướng "không có lợi".

3.2. Về hiện trạng căn hộ ở:

Diện tích ở vào loại trung bình

Có 38,2% diện tích căn hộ nhỏ hơn 40m². Mức diện tích ở nói chung thuộc vào loại trung bình so với các chung cư cùng loại. Trong đó, căn hộ ở Khu Quan Hoa có diện tích bé nhất và Khu Trung Hoà - Nhân Chính là lớn nhất.

Diện tích bình quân đầu người có sự chênh lệch giữa các khu:

Các chỉ số về diện tích bình quân trên đầu người tương đối khác nhau ở các khối nhà khác nhau:

- Khu Quan Hoa và Hồ Việt Xô có diện tích bình quân đầu người thấp nhất: <10m²: 32%; 10-15m²: 36%; cá biệt >30m²: 6%

- đường Láng: chủ yếu rơi vào khoảng từ 15-20m² trên đầu người: 15-20m²: 47,8%; 20-30m²: 30,4%

- Khu Trung Hoà - Nhân Chính: 20-30m²: 50%; >30m²: 36,6%

Vì đây là dạng "nhà ở xã hội" dành cho các đối tượng ưu đãi nên tất nhiên diện tích trên đầu người đều thấp hơn các chung cư thông thường. Diện tích bình quân nhìn chung có sự chênh lệch lớn. Khu Quan Hoa và Việt Xô là tương đối thấp so với tiêu chuẩn chung cư, trong khi đường Láng là trung bình và TH-NC là tương đối cao. Điều này tương ứng với chủ nhân của các khu: Khu Hồ Việt Xô có diện tích căn hộ thấp hơn TH-NC và cao hơn khu Nghĩa Đô-Quan Hoa, bản thân họ không phải là những người quá nghèo trong xã hội. Trong khi đó, những người nghèo ở Quan Hoa vô cùng chật vật trong cuộc sống, một căn hộ "chật chội" với người khác cũng làm họ hài lòng chấp nhận.

Về các phòng chức năng trong căn hộ:

Có đến 57,9% căn hộ chỉ có một phòng ngủ. Tuy nhiên, tương thích với các chỉ số về tổng diện tích và diện tích bình quân, số phòng ở trung bình trong mỗi căn hộ là rất khác nhau và tăng dần theo thứ tự: Khu Quan Hoa - Hồ Việt Xô - đường Láng - Trung Hoà Nhân Chính. Tại khu Quan Hoa, tất cả các hộ chỉ có duy nhất 1 phòng ngủ. Khu Láng có 73,9 % hộ 1 phòng ngủ, còn lại là 2-3 phòng. TH - NC thì lại có đến 71,4% hộ có tới 3 phòng ngủ trở lên. Về phòng vệ sinh trong các khu: Các hộ ở 3 khu đầu (Quan Hoa, Hồ Việt Xô, đường Láng) chỉ có 1 nhà vệ sinh cho mỗi hộ. Trong khi đó, khu Trung Hoà - Nhân Chính có đến 75% hộ có 2 WC và 7,1% có 3 WC. Về mức độ tiện nghi, rõ ràng là khu này vượt trội hẳn.

Về khu vực xung quanh:

Các khu đường Láng và Hồ Việt Xô không có thông tin phỏng vấn. Tuy nhiên, đứng về phía người quan sát khách quan khi nhìn vào, có những nhận xét sau: Nhà 17T7 nằm trong tổng thể khu Trung Hoà - Nhân Chính, có hạ tầng kỹ thuật và dịch vụ tương đối đồng bộ, gần trường học, siêu thị... là khu có đầy đủ tiện nghi nhất. Khu Quan Hoa cũng nằm trong tổng thể khu ĐTM Nghĩa Đô - Quan Hoa nhưng khối nhà này nằm ở vị trí khuất nẻo, đi lại tương đối khó khăn, hơn nữa toàn khu này phát triển cũng chưa hoàn chỉnh, còn thiếu nhiều dịch vụ. Tuy nhiên, đứng về phía người ở thì lại có nhiều ý kiến trái ngược do nhu cầu khác nhau.

Mức độ đánh giá về căn hộ và khu ở: Càng cao thì càng kém hài lòng?

Về căn hộ hiện tại: Chủ yếu các hộ đều "Chấp nhận được" đến "Rất hài lòng": 69,1%. Trong đó "Chấp nhận được" chiếm 44,1% số hộ được phỏng vấn trong cả 4 khu. Tuy nhiên, mức độ hài lòng khác nhau: Tại khu Quan Hoa và Láng, có 30% không hài lòng về căn hộ, 48% chấp nhận được. Tại khu Hồ Việt Xô, 47,1% chấp nhận được, có đến 41,2% không chấp nhận được. Tại TH-NC, số hài lòng là 42%, không chấp nhận được là 14,3%, một con số cao so với tiện nghi của khu này ít người thoả mãn với chỗ ở. 93,4% cho rằng tiện nghi căn hộ là chưa tốt. 86,8% cho rằng căn hộ của mình không được thoáng. 67,8% cho rằng kết cấu công trình không đảm bảo. 65,8% đã sửa chữa căn hộ. Trong đó ở khu tiêu chuẩn cao nhất TH-NC lại là khu sửa chữa nhiều nhất (71,4%). Trong khi đó Khu Quan Hoa chỉ là 54%. Có lẽ khu ở càng cao thì người dân càng có điều kiện kinh tế để sửa sang lại theo ý mình hơn, trong khi khu thu nhập thấp thì ngược lại.

Về khu nhà ở hiện tại: Chủ yếu các hộ đều "Chấp nhận được" đến "Rất hài lòng": 77,6%. Trong đó "Chấp nhận được" chiếm 47,4% số hộ được phỏng vấn trong cả 4 khu. Tuy nhiên, số người "không chấp nhận" trong 2 khu "thấp nhất" - Quan Hoa và "cao nhất" - TH-NC là bằng nhau, khoảng 28%, thậm chí khu TH-NC còn nhỉnh hơn 1 chút. Phải chăng họ không hài lòng về chất lượng nhà với số tiền bỏ ra?

Về khu vực xung quanh và hạ tầng cơ sở: Lý do gần trường được chọn nhiều nhất: 27%. Qua đó thấy rằng người dân quan tâm nhiều nhất đến dân trí và ưu tiên cho việc học hành của con em khi chọn chỗ ở. Giữa các khu có khác biệt: Khu Quan Hoa gần trường 46%, HVX gần nơi vui chơi 29.4%, đường Láng gần trường 30.4%, TH - NC gần cơ sở y tế 39.3%. Đây là điều băn khoăn vì khu TH-NC là nơi có nhiều cơ sở y tế hơn các khu kia (gần bệnh viện, phòng khám Việt Pháp...).

Về vị trí căn hộ nếu được lựa chọn: Tại khu Hồ Việt Xô, người dân mong muốn nhà ở tầng 1 là nhiều nhất (80,4%). Mong ước ra mặt đường ở khu này cũng là cao nhất so với các khu khác, chiếm 13,7% trong khi khu TH-NC là 0%. Đặc điểm khu này là có nhiều người già, cán bộ về hưu nên có lẽ vì vậy yêu cầu ở tầng 1 hay mặt đường là lớn hơn cả. Tại khu TH-NC, người dân mong muốn lên tầng cao hơn tầng 1 là nhiều nhất: 46,7%. Mức sống ổn định hơn khiến người ta muốn tìm chỗ yên tĩnh và thoáng mát hơn. Có lẽ các nhu cầu về kiếm sống gắn liền với nơi ở đã chi phối các "mong ước" này. Thu nhập ít và không thường xuyên, người ra càng có nhu cầu nhà ở cũng là nơi buôn bán sinh lợi. Tuy nhiên tỷ lệ này ở khu Quan Hoa lại thấp hơn khu Hồ Việt Xô, trong khi đáng lẽ phải cao hơn. Phải chăng họ đã kiếm chỗ ở khác thuận tiện hơn cho việc kiếm sống?

3.3. Về chính sách nhà ở:

Việc lựa chọn đối tượng phân nhà còn chưa sát:

Điều kiện ở trước đây của các hộ ở khu Hồ Việt Xô và Nghĩa Đô - Quan Hoa: rất khó khăn, có đến 54% số hộ ở Quan Hoa đã từng sống trong các nhà thuê tồi tàn, hoặc sống chung cùng với bố mẹ, anh chị em rất chật chội. So sánh với diện tích ở hiện nay của khu Quan Hoa từ 24-36m²/hộ, hộ gia đình phổ biến từ 3-4 người, có đến 60% số hộ có diện tích ở trước đây lớn hơn hiện nay nhưng chủ yếu lại là những gia đình sống chung với nhiều gia đình khác. Còn tại khu Láng và Trung Hoà - Nhân Chính: Có đến 43,5% số người ở đường Láng và 78,6% tại Trung Hoà Nhân Chính đã có nhà riêng trong nội thành Hà Nội. Trong khi đó họ vẫn tiếp tục được phân nhà mới.

Vấn đề đặt ra là: Liệu đã chọn đúng đối tượng để phân nhà chưa hay là đối tượng được phân đã chuyển quyền sử dụng?

Hơn một nửa số hộ là thuê hoặc mua lại:

Theo kết quả điều tra, có đến 58,6% không thuộc diện được hỗ trợ, cộng với một số lượng lớn các hộ không trả lời. Trong đó: Quan Hoa: 78% hộ không được hỗ trợ. Hồ Việt Xô: 33,3%. Đường Láng: 34,8%. TH - NC: 89%.

Điều này chứng tỏ hiện trạng có đến hơn nửa (58,6%) hộ sinh đang sinh sống ở đây là những hộ thuê, mua lại chứ không phải diện chính sách. Tỷ lệ này đặc biệt cao ở khu TH - NC là khu "tiện nghi" cao nhất (89%) và khu Quan Hoa - nơi "tiện nghi" thấp nhất (78%).

Điều làm nên tỷ lệ "bất thường" này có lẽ là do sự không hợp lý khi xét duyệt nhà ở khu TH-NC (có sự tác động để được phân nhà chẳng hạn). Còn ở khu Quan Hoa, có thể là người dân đã chuyển nhượng lấy chênh lệch để bù đắp cuộc sống khó khăn của mình. Tuy nhiên, cần xem xét cả những số liệu khác để có thể đưa ra kết luận.

Quy trình xem xét tiêu chuẩn được cấp nhà còn phức tạp:

Về nguyên tắc, tuy cùng được xếp vào diện nhà ở chính sách, nhưng mỗi dạng nhà có dạng xem xét để hỗ trợ hoàn toàn khác nhau: Các hộ người nghèo (khu Quan Hoa) được xem xét trợ cấp thông qua UBND phường xã tại mà họ sinh sống trước kia. Các hộ chính sách (Hồ Việt Xô) phải thông qua Sở Lao động - thương binh và Xã hội. Cán bộ viên chức Nhà nước (khu đường Láng và Trung Hoà - Nhân Chính) được chính cơ quan kiến nghị danh sách lên UBND Thành phố Hà Nội xem xét quyết định. Còn trong thực tế đã diễn ra như sau: Chỉ có 41,45% số hộ đưa ra con số kê khai cơ quan xét hỗ trợ nhà cho họ. Trong 41,5% đó kết quả như sau: Các hộ nghèo ở Quan Hoa đều qua phường xã (100%). Hồ Việt Xô: chủ yếu là Sở LĐ-TBXH (85,3%). 11,8% là phường xã và cơ quan giới thiệu. Đường Láng: 80% là cơ quan giới thiệu. TH-NC: 66,7% là cơ quan, 33,3% là Sở TNMTND giới thiệu.

Thời gian xem xét tiêu chuẩn được cấp nhà:

Thời gian chờ đợi xét duyệt nhà ở khu người nghèo Quan Hoa tương đối nhanh: đa số bắt đầu xét năm 2005, đến năm 2006 được nhận nhà. Khu Hồ Việt Xô: rải rác xét từ đầu 1990 đến 1997, 1998 nhưng chủ yếu đến năm 1998, 1999 mới bắt đầu nhận nhà rải rác đến tận bây giờ. Quá trình xin xét diễn ra liên tục trong nhiều năm. Khu Láng: xin trong các năm từ 1999 đến 2005, xét nhiều trong 2002, 2003 đến giờ. Khu TH-NC: Xin trong 2003, nhận nhà nhanh và gọn trong 2005 và 2006.

Việc xét nhà cho người nghèo và công chức tương đối dễ dàng, trong khi các đối tượng chính sách lại gặp nhiều trở ngại hơn.

Chính sách hỗ trợ nhà ở

Có các chính sách hỗ trợ nhà ở sau: Phân phối. Thuê giá rẻ; Thuê và mua giá rẻ. Mua ưu đãi; Mua trả góp. Trong đó, các hộ nghèo khu Quan Hoa chủ yếu là mua trả góp, Hồ Việt Xô là phân phối (32,4%) và thuê giá rẻ (47,1%). Tại khu Láng và TH-NC, chế độ mua ưu đãi và mua trả góp chiếm đa số.

Giá thuê nhà tương đối hợp lý:

Tiền thuê nhà này nhìn chung tương đối thấp (dưới 80 ngàn) tại khu Hồ Việt Xô, chiếm khoảng dưới 20% tổng thu nhập gia đình. Điều này là hợp lý đối với nhóm đối tượng chính sách ở đây.

Tại Quan Hoa, tiền thuê được miễn với đa số cư dân (66%), nếu có thì chủ yếu rơi vào khoảng 20%- 40% thu nhập, chấp nhận được với nhóm thu nhập thấp và không ổn định này.

Nhìn chung với các nhà còn phải thuê thì giá thuê là tương đối hợp lý.

Giá mua thanh lý nhà còn nhiều bất cập:

Các hộ gia đình được nhận hỗ trợ vẫn gặp khó khăn về mặt tài chính để chi trả tiền mua nhà:

- Tại khu Quan Hoa, hầu hết các nhà nằm trong khoảng 100 - 400 triệu, dù trả ban đầu là ít hoặc không phải trả thì cũng là quá lớn so với thu nhập thất thường của họ. Cần chú ý ở khu này là: Tổng số tiền mua của khu khoảng 75 triệu, ở đây có đến 24% trả lúc đầu đã trên 100 triệu, chứng tỏ đây không phải nhà được phân cho chính họ mà là nhà đã được chuyển nhượng.

- Tại khu Hồ Việt Xô với các đối tượng chính sách, ngoài 20% không phải trả tiền, hơn 50% phải trả dưới 400 triệu, 21% trả từ 500 triệu - 1 tỷ.

- Khu Láng và TH-NC, số tiền phải trả cao hơn. 57,1% nhà từ 400-700 triệu, 35,7% nhà từ 1 tỷ trở lên. Dù thu nhập của họ cũng cao và ổn định hơn các nhóm khác (đường Láng: Khu nhà ở cán bộ, công chức các sở ban ngành của thành phố Hà Nội; Khu TH - NC: cán bộ UBND TP HN), nhưng giá mua vẫn còn là quá cao so với thu nhập.

Thực tế, đây cũng là tình trạng chung của giá nhà đất hiện nay chứ không riêng nhóm NOXH.

Hiện tượng chuyển quyền sở hữu xảy ra phổ biến:

Một thực tế diễn ra là các hộ được phân phối nhà đã chuyển quyền sử dụng cho các hộ khác, xảy ra ở tất cả các khu, cao nhất là Quan Hoa và TH- NC. Không có sự can thiệp gì từ các tổ chức xét duyệt cũng như bán nhà.

Đa số không biết rõ về thời gian sẽ được chính thức sở hữu nhà:

Tại khu Hồ Việt Xô hiện đang triển khai bán nhà theo NĐ 61, nhưng không phải ai cũng đủ tiền để mua, đồng thời số lượng chuyển quyền sử dụng nhiều không biết đến khi nào chính thức sở hữu nhà. Có đến 97,2% trả lời không biết cụ thể.

Khu Quan Hoa: trả góp sau 10 năm chiếm 7%, còn lại 93% là không rõ khi nào.

Nhìn chung, số người "Không biết" và "không trả lời" chiếm số lượng lớn nhất tại tất cả các khu (84%) Nhà trong thực tế đã được chuyển nhượng quá nhiều mà không có biện pháp hạn chế hay ngăn chặn để đến được đúng tay người cần hỗ trợ. Theo chính sách hỗ trợ nhà của TP, tất cả các nhà này đều sẽ thành sở hữu khi họ trả đủ tiền mua trả góp. Tuy nhiên trong thực tế không phải hộ nào cũng có điều kiện mua đứt bán đoạn. 5% số nhà không biết mình sẽ đi đến đâu, có thể do họ đã mua quyền sử dụng từ hộ khác.

Tại Quan Hoa, 14% tiếp tục thuê lại (của chính chủ), 14% tiếp tục thuê mua, tức có lẽ họ không đủ khả năng trả hết tiền. Tại Hồ Việt Xô, các trường hợp đó xảy ra ít hơn. (8,1% thuê, 5,4% thuê mua). Tại đường Láng và TH - NC thì hầu hết các nhà đều có sổ đỏ (trên 90%) do điều kiện kinh tế khá hơn mặc dù giá trị căn nhà lớn hơn nhiều.

Chính sách hỗ trợ nhà ở của Nhà nước cho các đối tượng xã hội, tình thương, người có công là hoàn toàn hợp lý. nhưng phương thức thực hiện các chính sách này còn quá nhiều điểm bất hợp lý cần xem xét lại. Điều tra chung cho thấy: chủ trương "xã hội hoá" và "trợ giúp" đã không còn giữ được mục đích nguyên thủy của nó đúng đối tượng cần thiết được trợ giúp.

+ Có hơn một nửa số hộ được trợ giúp đã chuyển quyền sở hữu, đặc biệt là tại các khu dành cho người thu nhập thấp. Việc buôn bán này thường xảy ra ngay từ lúc đầu khi mới phân nhà. Tức là nhà phân chưa đúng, hoặc không phù hợp với nhu cầu của đối tượng được phân.

+ Cơ cấu căn hộ nh hiện nay: chưa hợp lý, việc xem xét xây dựng đa dạng các loại căn hộ trong cùng một khu nhà chưa được tính đến, đặc biệt với các hộ độc thân có điều kiện kinh tế thấp.

+ Chất lượng các công trình này thường rất kém, không chỉ gây thiếu an toàn cho người ở hiện tại mà còn lãng phí cho tương lai. Việc hỗ trợ nhà ở theo phương thức bán và thuê-mua chưa hoàn toàn hợp lý, giá bán dù đã thấp ở mức tối thiểu song có rất nhiều hộ không có khả năng chi trả cho những khoản mua bán này, đây cũng là một trong những lý do để họ bán hoặc cho thuê căn hộ của mình để lấy tiền chênh lệch mua căn hộ nơi khác hoặc trả tiền mua nhà trả góp.

+ Quá trình xét duyệt và cấp nhà chưa thực sự hiệu quả: có nhiều người (đặc biệt là đối tượng cán bộ) đã có nhà sẵn. Việc quản lý sau khi xét duyệt có thể nói là không có, các hộ chuyển quyền sở hữu hầu như không gặp "trở ngại" nào. Sự quản lý giám sát sau khi phân nhà hầu như không có.

+ Về chế độ sở hữu nhà ở hiện tại: không nhiều người nghèo có khả năng trả góp nhà theo đúng lịch trình. Do đó cũng không kiểm soát được sự chuyển quyền sử dụng nhà trong thị trường tự do này. Tuy nhiên, giá thuê nhà thì tương đối hợp lý so với các đối tượng chính sách.

+ Về mức độ hài lòng với khu ở: người nghèo và các đối tượng tại các khu Quan Hoa và Hồ Việt Xô thường hài lòng hơn, mặc dù nhà cửa của họ chật hẹp và kém tiện nghi hơn nhiều. Khu ở "cao cấp" hơn là TH - NC và Đường Láng lại bị phàn nàn nhiều hơn. Điều này rõ ràng không đơn thuần là chất lượng của khu ở mà còn là mức độ phù hợp với thu nhập và số tiền phải bỏ ra. Có lẽ các khu của cán bộ (TH - NC, Láng) người dân có yêu cầu cao hơn vì tiền bỏ ra nhiều hơn.

(Đề tài do cơ quan hợp tác phát triển Quốc tế Thụy Điển SIDA tài trợ)

Chủ nhiệm đề tài: TS.KTS.Lê Thị Bích Thuận

Thực hiện đề tài: Nhóm NC Phòng chiến lược phát triển nhà ở và công trình công cộng