THỰC TRẠNG VÀ NHU CẦU NHÀ Ở CỦA PHỤ NỮ DI CƯ: NGHIÊN CỨU TRƯỜNG HỢP 3 QUẬN Ở HÀ NỘI

Hà Thị Thúy

Lê Hồng Việt

Hà Vũ Long

***Tóm tắt**: Bài viết phân tích thực trạng và nhu cầu nhà ở của 494 phụ nữ di cư được khảo sát tại địa bàn 3 quận Hoàng Mai, Tây Hồ, Đông Anh ở Hà Nội năm 2021. Kết quả mô tả về thực trạng và nhu cầu nhà ở hiện nay của phụ nữ di cư ở các khía cạnh như hình thức, loại hình, diện tích nhà ở, tiền thuê nhà hàng tháng/mua nhà và các dịch vụ hiện có tại nơi ở... phân theo nhóm tuổi, thu nhập, ngành nghề, địa bàn. Phát hiện chính của bài viết cũng cho thấy rằng, nhu cầu về nhà ở của phụ nữ di cư là khá lớn, chất lượng nhà ở và điều kiện sinh hoạt của họ còn nhiều hạn chế, chưa đảm bảo mức sống tối thiểu. Chính vì thế, rất cần có giải pháp nhằm đạt nhu cầu thiết yếu, cơ bản về nơi ở ổn định và an toàn trong cuộc sống cho phụ nữ di cư tại các đô thị lớn góp phần đảm bảo an sinh xã hội.*

***Từ khóa**: Nhà ở; Nhu cầu nhà ở; Phụ nữ di cư.*

Đặt vấn đề

Ở Việt Nam, theo báo cáo "Kết quả toàn bộ Tổng điều tra dân số và nhà ở năm 2019" của Tổng cục thống kê (2019), tổng số người di cư năm 2019 là 6,4 triệu người, chiếm 7,3% tổng dân số. Đối với người di cư, khó khăn lớn nhất của họ là chỗ ở, chiếm 47,5%. Có 43% người di cư đang phải sống trong các căn nhà thuê mượn, gấp gần tám lần tỷ lệ này của người không di cư. Với xu hướng nữ hóa di cư, phụ nữ chiếm hơn một nửa số dân di cư. Số liệu Tổng điều tra dân số và nhà ở cũng cho thấy, chỉ tính riêng di cư giữa các tỉnh, tỷ lệ phụ nữ di cư chiếm khoảng 42% năm 1989 tăng lên 50% năm 1999, 54% năm 2009 (Tổng cục Thống kê, 2019).

Di cư đã đặt ra rất nhiều vấn đề cho cả nơi đến và nơi đi, trong đó có vấn đề an sinh xã hội. Nhìn từ góc độ giới, phải rời xa gia đình đi kiếm sống, phụ nữ di cư đối diện với rất nhiều khó khăn và nguy cơ tiềm ẩn. Kết quả điều tra năm 2014 (Học viện Phụ nữ, 2014) cho thấy, hình thức đăng ký tạm trú chủ yếu của phụ nữ di cư là KT4 (tạm trú ngắn hạn). Phần lớn họ đang thuê nhà ở trọ trong điều kiện chật chội, tồi tàn, các điều kiện sống như nước sạch, điện sinh hoạt, nhà vệ sinh chưa đầy đủ và thiếu nhiều trang thiết bị thiết yếu cho cuộc sống như: điều hòa, bình tắm nóng lạnh, bếp điện/từ… Điều đó đã ảnh hưởng không tốt đến sức khỏe và không gian sống an toàn của phụ nữ. Bên cạnh đó, loại hình dịch vụ cho thuê nhà ở phát triển khá tự do, công tác quản lý nhà nước đối với dịch vụ này chưa chặt chẽ. Việc chi trả tiền thuê nhà, tiền điện, nước giá cao không kiểm soát trong các khu nhà trọ ảnh hưởng trực tiếp đến chất lượng sống và tài chính, vốn đã eo hẹp của phụ nữ di cư. Điều đó

khiến an sinh xã hội của phụ nữ di cư không được đảm bảo.

1. Tổng quan tình hình nghiên cứu

Nhu cầu về nhà ở của người di cư

Một số nghiên cứu chỉ ra, nhu cầu về nhà ở khu vực đô thị vẫn còn tiếp tục tăng lên bởi luồng di cư về các thành phố lớn vẫn rất cao (Tran & Yip, 2018). Trong đó, nhu cầu thuê nhà ở của người di cư từ nông thôn ra đô thị khá phổ biến. Theo Tổng điều tra Dân số năm 2009, nhà ở cho thuê chiếm khoảng 15% quỹ nhà ở của Việt Nam, tương đương 3,3 triệu đơn vị nhà ở trên cả nước. Nhu cầu thuê nhà ở tập trung tại các khu vực đô thị (lên đến 26% ở TP. HCM), chủ yếu ở nhóm người nhập cư (64% người nhập cư ở TP. HCM và Hà Nội sống ở nhà thuê), các gia đình trẻ và các hộ gia đình thu nhập thấp. Nhu cầu nhà ở tạm thời hay giải pháp nhà thuê ước tính sẽ tăng khi Việt Nam ngày càng đô thị hoá nhiều hơn, số lượng học sinh, sinh viên và công nhân nhập cư tăng, lượng người đến tuổi kết hôn tăng và nhiều người trẻ tuổi về sau muốn định cư ở thành phố.

Công nhân các khu công nghiệp chiếm tỷ lệ lớn trong nhu cầu về nhà cho thuê. Trong tổng số công nhân các khu công nghiệp, khoảng 78%, tương đương 1,6 triệu người hiện đang ở trọ. Theo ước tính, nguồn cung chính thức chỉ đủ đáp ứng 10% nhu cầu nhà thuê này. Bên cạnh đó, tồn tại một lượng lớn nhu cầu thuê nhà ở với giá hợp lý và nhà ở ban đầu để khởi nghiệp chưa được đáp ứng ở các khu công nghiệp (Ngân hàng Thế giới, 2015). Lượng cầu lớn về nhà cho thuê ở các đô thị Việt Nam phát sinh từ những người dân nhập cư từ ngoại ô và nông thôn lên thành phố kiếm việc làm.

Về thực trạng nhà ở của người di cư

Phần lớn người di cư, phụ nữ di cư chủ yếu đang sinh sống trong những phòng trọ chật chội, điển hình như các nghiên cứu của các tổ chức Chính phủ, phi Chính phủ và các hội đoàn thể. Các tác giả đều chỉ ra rằng, người di cư sinh sống trong các căn nhà trọ với diện tích trung bình từ 10 – 15m^2 cho 2 đến 4 người sinh sống là do cung không đủ cầu và do người di cư không có đủ tiền chi trả (ActionAid, 2011; Học viện Phụ nữ Việt Nam, 2014; Hà Thị Thúy, 2022).

Về chất lượng nhà ở, trên 90% người nhập cư ở hai thành phố lớn nhất Việt Nam là Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh phải sinh sống trong những ngôi nhà đi thuê, chỗ ở tạm thời, công trường xây dựng hoặc các phân xưởng làm việc (United Nations Việt Nam, 2010). Dù là hình thức nào, nhà ở và điều kiện sống của người di cư ở thành phố đều có chất lượng khá thấp. Trong nhà không có tiện nghi có giá trị lớn, thường có tủ quần áo và thiết bị đơn sơ; không có nhà tắm và nhà vệ sinh riêng mà sử dụng chung với chủ nhà trọ hoặc các phòng trọ khác (ActionAid, 2011). Ở những khu trọ được xây mới, bếp và nhà vệ sinh được bố trí riêng, nhưng với diện tích sinh hoạt nhỏ hẹp, việc nấu ăn trong phòng kín bằng bếp gas khá nguy hiểm (Bộ LĐ, TB&XH và AusAid, 2013).

Nhiều nghiên cứu cũng cho thấy tình trạng nước sinh hoạt không đảm bảo vệ sinh nhưng mức giá cao hơn thông thường (ActionAid, 2011). Người nhập cư tạm trú thuê nhà trong các khu trọ phải trả tiền nước sinh hoạt giá cao hơn mức quy định chung (Tổng cục Thống kê, Quỹ Dân số Liên Hợp Quốc, 2016). Nghiên cứu Đánh giá cuối kỳ dự án Nâng cao chất lượng sống và an sinh xã hội cho phụ nữ di cư (Học viện Phụ nữ Việt Nam, 2019) cũng cho thấy tình trạng tương tự. Cụ thể, tiền điện, nước có giá thành khá cao theo cách tính của chủ nhà. Lao động di cư chưa được tiếp cận với quy định về giá điện của nhà nước nên còn chịu nhiều thiệt thòi. Họ phải chi tới 23,8% tổng

thu nhập cho phí sinh hoạt bao gồm tiền thuê nhà, điện nước, phí vệ sinh. Hơn 30% người nhập cư tại Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh phải mua nước trong các can nhựa hoặc nước đóng chai.

Bên cạnh đó, nhà trọ của phụ nữ di cư thường không có hợp đồng thuê nhà nên gặp rủi ro, có thể bị người chủ lấy lại mà không báo trước (ActionAidS, 2011).

Các nghiên cứu đã cho thấy, người di cư đang sống trong các khu nhà ở chật chội, thiếu an toàn, không đảm bảo các điều kiện về an sinh xã hội. Nhu cầu được thuê nhà của người di cư là rất lớn, đặc biệt tại các khu đô thị như Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh, tuy nhiên phần lớn họ đang thuê nhà theo con đường không chính thức trong khi nguồn cung chính thức không đáp ứng đủ nhu cầu.

2. Phương pháp nghiên cứu

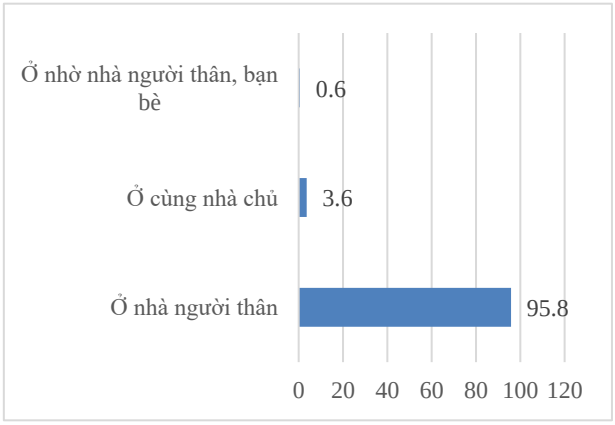
Bài viết sử dụng dữ liệu khảo sát bằng bảng hỏi trên 497 phụ nữ di cư (18 - 55 tuổi) thuộc các lĩnh vực nghề nghiệp khác nhau như công nhân (làm tại các KCN-KCX và các doanh nghiệp, công ty), bán hàng rong, nhân viên thời vụ trong nhà hàng,... sinh sống tại 3 địa bàn là huyện Đông Anh, quận Hoàng Mai, quận Tây Hồ, Hà Nội do Trung ương Hội Liên hiệp Phụ nữ Việt Nam thực hiện năm 2021.

3. Kết quả nghiên cứu

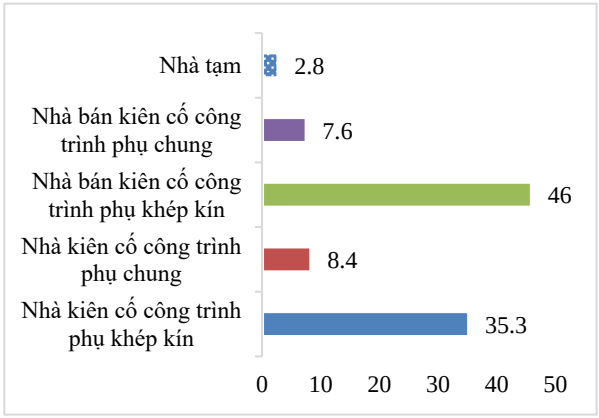
3.1. Thực trạng nhà ở của phụ nữ di cư

Về hình thức nhà ở của phụ nữ di cư (PNDC) hiện nay, hầu hết đang sống ở nhà thuê (95,8%) tỷ lệ PNDC ở cùng nhà chủ, ở nhờ nhà người thân, bạn bè không đáng kể.

BIỂU ĐỒ 1. HÌNH THỨC NHÀ Ở CỦA PNDC



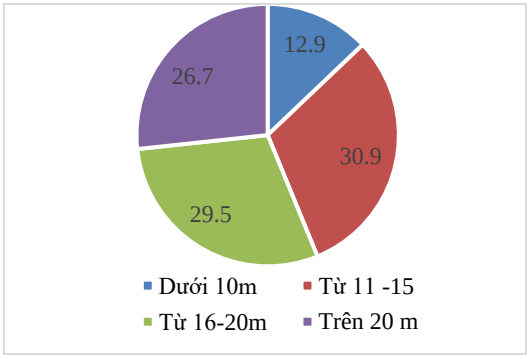
BIỂU ĐỒ 2. LOẠI HÌNH NHÀ Ở CỦA PNDC



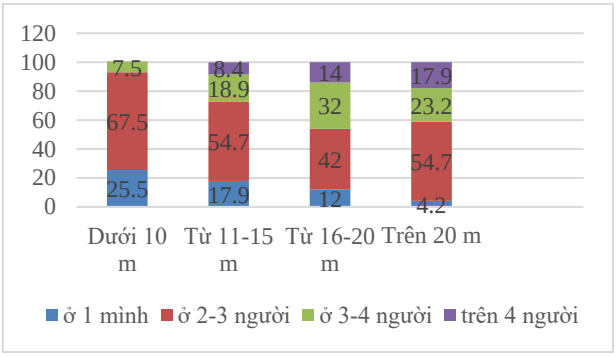
Về loại hình nhà ở, có thể thấy loại hình nhà bán kiên cố, công trình phụ khép kín và nhà kiên cố, công trình phụ khép kín là 2 loại hình nhà ở được PNDC lựa chọn thuê nhiều nhất (41,2% và 35,3%). Loại hình nhà ở tập trung có chung bếp và khu vệ sinh chỉ có 16% PNDC lựa chọn. Vẫn có 2,8% PNDC đang sống trong những nhà lán tạm.

Về diện tích phòng ở, PNDC đều mong muốn tìm kiếm cho mình được một chỗ ở rộng rãi hơn, tuy nhiên giá thuê nhà ở các thành phố lớn nói chung và ở Hà Nội nói riêng khá đắt, vì vậy họ thường chấp nhận thuê những căn nhà khá chật chội, thiếu tiện nghi để được giá rẻ.

BIỂU ĐỒ 3. DIỆN TÍCH NHÀ Ở CỦA PNDC (%)



BIỂU ĐỒ 4. DIỆN TÍCH NHÀ Ở XÉT THEO SỐ NGƯỜI Ở



Diện tích của những căn nhà thuê này chủ yếu trong khoảng 10 - 20m^2 cho từ 2-4 người cùng ở. Có đến 13% PNDC đang ở nhà có diện tích dưới 10m^2, trong số này có đến 67,5% ở từ 2-3 người. Thực tế hiện nay, rất nhiều phòng trọ được xây dựng với diện tích từ 11-15m^2. Với diện tích nhỏ này thì thường có mức thuê thấp hơn, phù hợp hơn với mức thu nhập của đa phần PNDC.

Về chi phí nhà ở, kết quả khảo sát cho thấy thu nhập trung bình một tháng của PNDC là 5.163.216 đồng, trong đó, tỷ lệ PNDC có mức thu nhập trên 5 triệu chiếm đến hơn 1/3 (34,5%). Có sự khác biệt khá rõ rệt về thu nhập của PNDC làm nghề tự do và PNDC là công nhân trong các khu công nghiệp. Cụ thể, nữ công nhân có mức thu nhập trên 5 triệu/tháng chiếm đến 65,8%, chỉ có một tỷ lệ nhỏ (2,7%) có thu nhập dưới 3 triệu/tháng, trong khi đó lao động nữ di cư tự do chủ yếu có mức thu nhập 3-5 triệu/tháng và có đến 30,1% có mức thu nhập dưới 3 triệu/tháng.

BẢNG 1. THU NHẬP/THÁNG CỦA PNDC (%)

Nhóm PNDC	**Dưới 3 triệu**	**Trên 3-5 triệu**	**Trên 5 triệu**
LĐ tự do	30,1	59,6	10,4
Công nhân có HĐLĐ	2,7	31,5	65,8
Chung	18,1	47,4	34,5

BẢNG 2. TIỀN THUÊ NHÀ/THÁNG CỦA PNDC (%)

Nhóm PNDC	**Dưới 500 ngàn**	**Từ 600 - 1 triệu**	**Trên 1 triệu**
LĐ tự do		21,4	78,6
Công nhân có HĐLĐ	0,7	38,6	60,8
Chung	0,3	29,1	70,6

Trong cơ cấu chi tiêu của phụ nữ di cư, một phần lớn chi phí dành cho trả tiền thuê nhà. Do đó, giải pháp tiết kiệm chi phí thuê nhà của PNDC là chấp nhận những điều kiện cư trú kém nhằm hạn chế chi phí phát sinh. Theo kết quả nghiên cứu thì phần lớn (70,6%) phụ nữ di cư phải chi trả tiền nhà đến trên 1.000.000 đồng/tháng.

Về các dịch vụ tại nơi ở, đánh giá về giá cả sinh hoạt hiện tại, PNDC cho rằng giá cả phù hợp với thu nhập của họ chỉ có 4 loại dịch vụ: phí gửi xe và phí vệ sinh/rác, giá lương thực thực phẩm, nước. Riêng chi phí cho tiền điện thì một nửa số PNDC (49,9%) cho rằng mức giá cao.

Theo quy định, công nhân, người lao động

và sinh viên sử dụng điện cho mục đích sinh hoạt tại các nhà lưu trú, khu tập thể được áp dụng giá bán 1.678đồng/kWh. Đối với sinh viên, công nhân và người lao động thuê nhà ở thì áp dụng giá bán lẻ điện sinh hoạt bậc thang, cứ 4 người được tính là 1 hộ sử dụng điện, nếu có giấy hoặc sổ đăng kí tạm trú, chứng minh được chủ nhà đăng ký kinh doanh phòng trọ hoặc giấy xác nhận của địa phương chủ hộ có cho thuê nhà (Bộ Công thương, 2018). Tuy nhiên, trong thực tế, PNDC đang phải trả tiền điện và nước với mức giá cao hơn quy định và cao hơn so với người dân địa phương, mức cao nhất là 5.000đồng/kwh. Chính điều này khiến PNDC càng thêm khó khăn trong cuộc sống.

BẢNG 3. MỨC ĐỘ HÀI LÒNG CỦA PNDC VỀ GIÁ CẢ DỊCH VỤ TẠI NƠI TẠM TRÚ (%)

Các loại dịch vụ	**Điểm TB (điểm 1-5)**	**Đánh giá về mức giá cả (%)**				
		1.Rất cao	***2.Cao***	***3.Hơi cao nhưng chấp nhận được***	***4.Phù hợp***	***5.Rẻ***
1. Điện	2,87	11,2	29,7	20,2	38,9	-
2. Nước	3,11	6,2	26,1	18,8	48,2	0,8
3. Phí vệ sinh/rác	3,52	1,1	10,3	24,9	62,2	1,1
4. Gửi xe	3,81	0,6	4,4	14,6	74,3	6,0
5. Lương thực/thực phẩm	3,37	2,7	17,4	23,4	53,5	3,0

Ghi chú: Mức đánh giá theo thang điểm 1. Rất cao; 2. Cao; 3. Hơi cao nhưng chấp nhận được; 4. Phù hợp; 5. Rẻ.

Trong số 15 dịch vụ tại nơi tạm trú hiện nay của PNDC, các dịch vụ chợ/cửa hàng tiện lợi/quán xá; điện thắp sáng; dịch vụ tiện ích (giao thông, trường học, chợ, bệnh viện, ngân hàng…); tình trạng an ninh khu vực; trường học nhận được sự hài lòng của PNDC nhiều hơn. Các dịch vụ được ít PNDC hài lòng hơn là: diện tích phòng trọ, vấn đề đảm bảo phòng cháy chữa cháy của khu nhà trọ; cảnh quan, khu vui chơi, giải trí công cộng.

BẢNG 4. MỨC ĐỘ HÀI LÒNG CỦA PNDC VỀ CHẤT LƯỢNG DỊCH VỤ TẠI NƠI TẠM TRÚ (%)

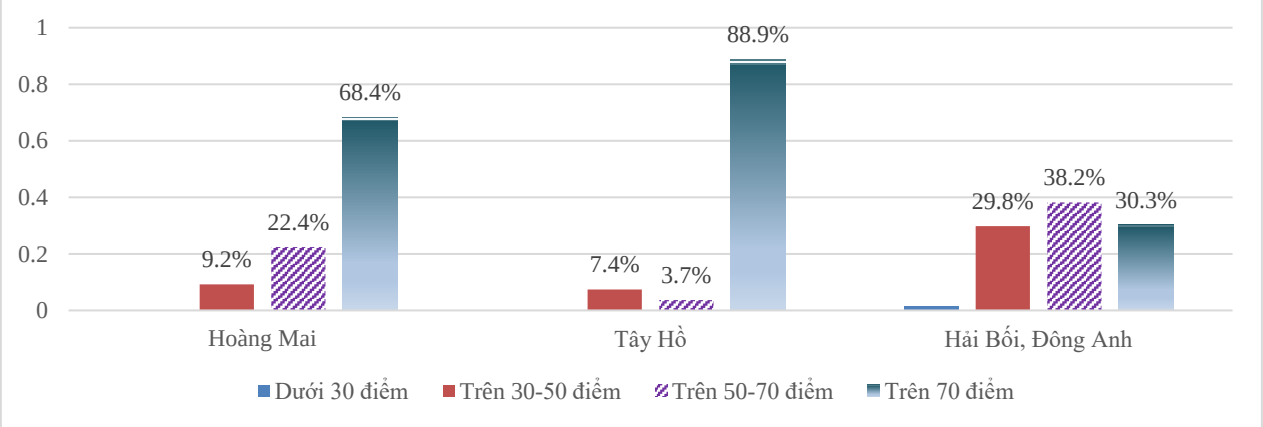
Các loại dịch vụ	**Điểm TB**	**1. Hoàn toàn hài lòng**	**2. Hài lòng**	**3. Hài lòng một phần**	**4. Không hài lòng**	**5. Hoàn toàn không hài lòng**
Diện tích phòng trọ	2,38	14,8	43,7	31,4	8,7	1,4
Nước sạch	2,37	14,3	49,3	23,0	12,3	1,1
Điện thắp sáng	2,20	15,4	56,3	21,6	6,2	0,6
Vệ sinh môi trường của khu trọ	2,28	14,9	51,5	24,8	7,9	0,8
Dịch vụ tiện ích (giao thông, trường học, …)	2,21	14,8	55,3	25,4	3,4	1,1

Đường xá, phương tiện giao thông	2,21	15,9	52,6	26,4	4,8	0,3
Chợ, cửa hàng tiện lợi, quán xá	2,09	17,0	59,8	21,0	1,7	0,6
Trường học	2,15	16,9	55,1	25,4	1,7	0,9
Dịch vụ khám chữa bệnh, hiệu thuốc	2,20	16,0	53,3	25,5	4,9	0,3
Tình trạng an ninh khu vực	2,12	18,1	55,2	23,2	3,4	-
Vấn đề phòng cháy, chữa cháy của khu trọ	2,39	15,7	47,7	21,7	12,0	2,9
Cảnh quan, khu vui chơi, giải trí công cộng	2,44	16,0	42,4	26,4	12,3	2,9
Sự quan tâm của chính quyền địa phương	2,29	16,0	49,6	25,5	7,6	1,4
Mối quan hệ hàng xóm cộng đồng,	2,09	19,0	57,1	20,5	3,1	0,3
Được tham gia vào các hoạt động chung của nơi tạm trú	2,29	15,7	51,3	24,2	6,3	2,6

Ghi chú: Mức đánh giá theo thang điểm 1. Hoàn toàn hài lòng; 2. Hài lòng; 3. Hài lòng một phần; 4. Không hài lòng; 5. Hoàn toàn không hài lòng. Đánh giá về điều kiện sống theo thang điểm 100.

Khi tìm hiểu về đánh giá của PNDC về điều kiện sống của họ hiện nay so với mặt bằng chung, số liệu cho thấy: tỷ lệ PNDC lựa chọn mức điểm từ 70 điểm trên thang điểm 100 chiếm tỷ lệ khá cao (46,3%); mức điểm từ 50-70 điểm chiếm 30,6%; dưới 50 điểm chiếm 23,2%. Điều đáng lưu ý, ý kiến đánh giá điều kiện sống này có sự khác nhau khá rõ theo địa bàn khảo sát. Trong 3 quận/huyện được khảo sát tại Hà Nội, hầu hết (88,9%) PNDC khảo sát đang cư trú tại Tây Hồ tự đánh giá về điều kiện sống của khu vực hiện nay họ đang sống với mức điểm trên 70, trong khi đó với mức điểm này ở quận Hoàng Mai chỉ có 68,4% và thấp nhất ở huyện Đông Anh là 30,3%. Kết quả này khá tương đồng khi xét mức thu nhập của PNDC tại 3 địa bàn khảo sát, trong đó PNDC đang cư trú tại Tây Hồ có mức thu nhập cao hơn so với PNDC 2 địa bàn còn lại.

BIỂU ĐỒ 5. TỰ ĐÁNH GIÁ CỦA PNDC VỀ ĐIỀU KIỆN SỐNG SO VỚI MẶT BẰNG CHUNG (%)



3.2. Nhu cầu nhà ở của phụ nữ di cư

Khi được hỏi về ý định mua nhà hay thuê nhà tại TP. Hà Nội, chiếm tỷ lệ nhiều hơn PNDC có mong muốn thuê nhà riêng (30,8%). Có sự khác nhau về nhu cầu thuê nhà riêng để ở giữa các nhóm phụ nữ, cụ thể: Nhóm phụ nữ di cư tự do có nhu cầu này cao hơn so với nhóm phụ nữ là công nhân (51,2% so với 8,4%), nhóm phụ nữ có độ tuổi càng cao có mong muốn nhiều hơn về thuê nhà ở so với độ tuổi thấp hơn (72,7% so với 23,0%).

Nhu cầu mua nhà riêng sở hữu vĩnh viễn được PNDC lựa chọn ưu tiên thứ 2 (26,3%). Với lựa chọn này, nhóm PNDC là công nhân chiếm tỷ lệ cao hơn so với nhóm PNDC tự do (34,2% so với 22,9%); PNDC có thu nhập càng cao có mong muốn mua nhà riêng sở hữu vĩnh viễn cao hơn so với nhóm PNDC có thu nhập thấp hơn (37,3% so với 15,9% và 18,0%).

BẢNG 5. MONG MUỐN MUA/THUÊ NHÀ CỦA PHỤ NỮ DI CƯ (%)

Các tiêu chí	Mong muốn mua/thuê nhà	Chưa xác định mua/ thuê	Mua nhà riêng sở hữu vĩnh viễn	Mua nhà riêng sở hữu có thời hạn	Thuê nhà riêng	Thuê nhà trọ
Chung		19,6	26,3	2,7	30,8	20,7
Nhóm phụ nữ	Di cư LĐ tự do	17,9	22,9	2,0	51,2	19,0
	Công nhân có HĐLĐ	24,5	34,2	3,9	8,4	25,8
Địa bàn xã/ phường	Định Công	6,5	10,9		73,9	17,4
	Đại Kim	7,2	23,2	5,8	65,2	16,2
	Yên Phụ	12,0	42,0		54,0	26,0
	Kim Chung, Hải Bối	31,4	29,8	3,1	5,2	24,1
Tình trang hôn nhân	Chưa kết hôn	25,7	28,6		22,9	28,6
	Đã kết hôn	21,6	26,0	3,1	32,2	22,0
	Ly hôn/ly thân		53,3	6,7	40,0	6,7
	Chung sống không kết hôn		33,3		66,7	33,3
	Góa	18,2	36,4		54,5	18,2
Nhóm tuổi	Dưới 30	28,0	25,0		23,0	32,0
	Từ 31-40	25,3	30,9	3,7	22,2	18,6
	Từ 41-55	6,9	27,8	4,2	56,9	19,4
	Trên 55 tuổi		18,2	4,5	72,7	9,1
Thu nhập	Dưới 3 triệu	8,2	18,0	3,3	54,1	27,9
	Trên 3-5 triệu	19,8	25,9	3,7	40,1	20,5
	Trên 5 triệu	25,4	37,3	1,7	13,6	21,2

Nhu cầu mua nhà của phụ nữ di cư

Về loại hình nhà

Loại hình nhà PNDC muốn sở hữu nhiều là nhà ở xã hội (NƠXH) cho người thu nhập thấp và nhà đất thổ cư. Không có sự chênh lệch nhiều về nhu cầu của PNDC giữa 2 loại hình nhà ở này (49,5% so với 48,2%). Loại hình NƠXH cho người thu nhập thấp cũng được nhiều PNDC lựa chọn bởi đây là loại hình nhà ở có chi phí không cao như nhà đất thổ cư và đáp ứng được khá nhiều nhu cầu của người sử dụng. Chính vì vậy, loại hình chung cư, chung cư mini và nhà cho người có thu nhập thấp

đang được rất nhiều lao động có thu nhập thấp quan tâm. Chỉ có một tỷ lệ không đáng kể PNDC lựa chọn nhà ở thương mại cao cấp (2,3%).

Số liệu khảo sát cho thấy, nhóm PNDC lao động tự do có nhu cầu mua NƠXH cao hơn nhóm PNDC là công nhân (54,9% so với 43,4%) còn PNDC là công nhân có nhu cầu mua nhà đất thổ cư cao hơn nhóm PNDC tự do (54,3% so với 42,9%); nhóm PNDC có thu nhập thấp thì có mong muốn mua NƠXH nhiều hơn, nhóm PNDC có thu nhập cao hơn có mong muốn mua nhà đất thổ cư nhiều hơn.

BẢNG 6. NHU CẦU VỀ SỞ HỮU LOẠI HÌNH NHÀ Ở CỦA PHỤ NỮ DI CƯ (%)

Nhu cầu về sở hữu loại hình nhà ở / Tiêu chí		Nhà ở TM cao cấp	NƠXH	Nhà đất thổ cư
Chung		2,3	48,2	49,5
Nhóm phụ nữ	Di cư LĐ tự do	2,2	54,9	42,9
	Công nhân có HĐLĐ	2,3	43,4	54,3
Thu nhập	Dưới 3 triệu		66,7	33,3
	Trên 3-5 triệu	2,5	50,6	46,9
	Trên 5 triệu	2,0	41,6	56,4

Về diện tích nhà ở

Số liệu khảo sát cho thấy, khoảng diện tích nhà từ 41-60m2 được nhiều PNDC mong muốn mua hơn cả (41,9%); tiếp đến là loại nhà có diện tích trên 60m (29,1%) và từ 21 - 40m (24,6%); rất ít PNDC muốn mua nhà có diện tích dưới 20m. Trong đó, có hơn 1/3 PNDC là lao động tự do có nguyện vọng mua nhà từ 21-40m còn hơn một nửa (52,4%) PNDC là công nhân lại mong muốn mua nhà với diện tích rộng hơn từ 41-60m. Có thực trạng đó là do phần lớn PNDC là công nhân có mức thu nhập cao hơn so với PNDC là lao động tự do nên họ có khả năng chi trả cho một căn nhà rộng hơn.

Kết quả số liệu từ phân tích về mức thu nhập càng khẳng định cho thực tế trên, nhóm PNDC có mức thu nhập trên 5 triệu có mong muốn mua nhà với diện tích rộng từ 41m trở lên nhiều hơn so với nhóm PNDC có thu nhập thấp hơn (78,4% so với 65,6% và 44,4%).

BẢNG 7. NHU CẦU VỀ DIỆN TÍCH NHÀ Ở CỦA PHỤ NỮ DI CƯ (%)

Nhu cầu về diện tích nhà ở / Các tiêu chí		Dưới 20m	Từ 21-40m	Từ 41-60m	Từ 60m trở lên
Chung		4,5	24,6	41,9	29,1
Nhóm phụ nữ	Di cư LĐ tự do	2,7	39,2	27,0	31,1
	Công nhân có HĐLĐ	5,7	14,3	52,4	27,6
Thu nhập	Dưới 3 triệu	11,1	44,4	22,2	22,2
	Trên 3-5 triệu	3,3	31,1	32,8	32,8
	Trên 5 triệu	3,4	18,2	51,1	27,3

Về giá nhà ở

PNDC lựa chọn nhiều hơn mức giá mua nhà từ 500 – 800 triệu (38,3%), tiếp đến là mức giá từ 300 – 500 triệu (35,3%), mức giá cao hơn có ít tỷ lệ lựa chọn hơn. Số liệu cho thấy, chỉ có sự khác nhau về nhu cầu mức giá

nhà xét theo nhóm tuổi và thu nhập: PNDC có độ tuổi cao hơn, có mức thu nhập cao hơn có nhu cầu mua nhà ở có giá trị cao hơn; PNDC tự do có nhu cầu mua nhà với giá trị cao hơn so với PNDC là công nhân.

BẢNG 8. NHU CẦU VỀ GIÁ NHÀ Ở CỦA PHỤ NỮ DI CƯ (%)

Nhu cầu về giá nhà ở **Các tiêu chí**		**từ 300 - 500 triệu**	**500 - 800 triệu**	**Từ 800 - 1 tỷ**	**1 - 1,5 tỷ**	**Trên 1,5 - 2 tỷ**	**Từ 2-3 tỷ**	**> 3 tỷ**
Chung		35,3	38,3	15,9	7,5	2,5	0,5	
Nhóm phụ nữ	Di cư LĐ tự do	31,5	39,3	14,6	10,1	3,4	1,1	
	Công nhân có HĐLĐ	37,8	35,4	18,9	5,5	1,6		0,8
Nhóm tuổi	Dưới 30	43,9	30,3	13,6	7,6	1,5	1,5	1,5
	Từ 31-40	33,6	42,5	18,6	5,3			
	Từ 41-55	25,8	29,0	19,4	12,9	12,9		
	Trên 55	16,7	50,0	16,7	16,7			
Thu nhập	Dưới 3 triệu	43,5	26,1	21,7	4,3	4,3		
	Trên 3-5 triệu	40,4	34,3	16,2	6,1	3,0		
	Trên 5 triệu	26,6	46,8	13,9	10,1	1,3		1,3

Nhu cầu vay mượn để mua nhà

Trong số PNDC có nhu cầu mua nhà, phần lớn (87,3%) đều khẳng định sẽ phải đi vay mới có thể mua nhà, trong đó, tỷ lệ phải vay ở nhóm lao động tự do cao hơn tỷ lệ này ở nhóm công nhân (91,5% so với 84,8%); và nhóm càng có thu nhập thấp thì tỷ lệ phải vay mượn càng cao; nhóm tuổi càng cao có nhu cầu vay nhiều hơn so với nhóm tuổi thấp hơn, đặc biệt 100% nhóm tuổi trên 55 đều phải vay nếu mua nhà.

BẢNG 9. NHU CẦU VỀ VAY MƯỢN ĐỂ MUA NHÀ CỦA PHỤ NỮ DI CƯ

Nhu cầu về vay mượn để mua nhà **Các tiêu chí**		**Có vay**	**Không vay**
	Chung	87,4	12,6
Nhóm phụ nữ	Di cư LĐ tự do	91,5	8,5
	Công nhân có HĐLĐ	84,8	15,2
Nhóm tuổi	Dưới 30	82,1	17,9
	Từ 31-40	89,0	11,0
	Từ 41-55	91,2	8,8
	Trên 55	100,0	
Thu nhập	Dưới 3 triệu	92,3	7,7
	Trên 3-5 triệu	87,9	12,1
	Trên 5 triệu	85,8	14,2

Vay ngân hàng là phương án có tỷ lệ PNDC lựa chọn cao nhất (43,5%), tiếp đến là vay của người thân, họ hàng (36,2%). Điều đáng lưu ý, có đến 29,6% PNDC chưa biết họ

sẽ vay ai/vay ở đâu nếu họ mua nhà. Đây thực tế là một khó khăn rất cần sự quan tâm, sự hỗ trợ khi PNDC có nhu cầu vay tiền để mua nhà ổn định cuộc sống.

BẢNG 10. NGUỒN VAY TIỀN UA NHÀ CỦA PNDC

Nguồn vay	%
Vay bạn bè, bạn cùng di cư	6,9
Vay của người thân, họ hàng	33,3
Vay ngân hàng	43,5
Vay tín chấp qua hội đoàn thể	4,6
Vay lãi của các cá nhân/tổ chức ngoài xã hội	1,4
Chưa biết sẽ vay ở đâu, vay ai	29,6

BẢNG 11. THỜI GIAN SỰ KIẾN VÀ CÁCH THỨC VAY TIỀN MUA NHÀ CỦA PNDC

Thời gian dự kiến vay	%
Dưới 5 năm	35,1
Từ 6-10 năm	48,9
Trên 10 năm	16,1
Cách thức vay	
Trả một lần	7,9
Trả góp hàng tháng	46,8
Trả góp hàng năm	18,5
Trả linh hoạt	26,9

Về thời gian dự định vay, gần ½ PNDC dự tính vay tiền để mua nhà trong khoảng từ 6-10 năm (48,9%), vay dưới 5 năm chiếm 35,1% và vay trên 10 năm chiếm 16,1%. Cũng gần ½ (46,8%) PNDC mong muốn cách thức trả góp hàng tháng; 26,9% mong muốn được trả nợ linh hoạt; 18,5% muốn trả góp hàng năm, chỉ 7,9% mong muốn trả nợ một lần.

Nhu cầu thuê nhà của phụ nữ di cư

Nhu cầu về các tiện ích, tiện nghi thuê nhà

Số liệu khảo sát cho thấy, tiêu chí an ninh, an toàn là mối quan tâm hàng đầu của PNDC khi thuê nhà. Phần lớn PNDC cho rằng, các điều kiện đầu tiên rất cần thiết khi thuê nhà đó là cửa chắc chắn, khóa chốt trong (ĐTB= 4,37). Thực tế cho thấy, do đặc thù công việc với thời gian làm việc linh hoạt, phần lớn PNDC đều muốn thuê nhà có cửa chắc chắn đảm bảo không xảy ra mất mát khi họ đi làm. Bên cạnh đó, các điều kiện khác như có chỗ phơi quần áo (ĐTB = 4,32); công trình phụ khép kín, dùng riêng (4,28); có cửa sổ để thông thoáng (ĐTB = 4,25); giường ngủ (4,17) cũng được coi là những nhu cầu tối thiểu cần có khi PNDC đi tìm nhà thuê. Ngoài ra, các tiện nghi khác như đồ gia dụng, tủ lạnh, ti vi, điều hòa, cũng rất cần thiết đối với họ (ĐTB lần lượt là: 4,10; 4,10; 3,92; 3,92).

Nhu cầu về diện tích thuê nhà

So với thực trạng diện tích của căn nhà đang thuê hiện nay, phần lớn PNDC được khảo sát đều mong muốn thuê nhà ở với diện tích rộng hơn. Gần ½ (42,0%) số PNDC có nhu cầu thuê nhà với diện tích từ 21-30m, trên 30m chiếm 24,4%, từ 16-20m chiếm 21% và còn lại dưới 15m chiếm 9,5%. Kết quả của một nghiên cứu gần đây cho thấy, phần lớn lao động nữ di cư sống cùng chồng/con (81,9%), một số ít sống cùng với chủ nhà, bạn bè hoặc sống một mình (Hà Thị Thúy, 2021). Chính vì thế, nhu cầu về diện tích nhà thuê trọ đủ rộng là mong muốn khá thiết yếu của PNDC để có thể có cuộc sống thoải mái hơn cho bản thân và gia đình. PNDC là công nhân có nhu cầu về diện tích thuê nhà rộng hơn so với PNDC tự do; PNDC đã kết hôn có nhu cầu thuê nhà rộng hơn so với lao động nữ chưa kết hôn.

BẢNG 12. NHU CẦU VỀ DIỆN TÍCH THUÊ NHÀ CỦA PNDC (%)

Các tiêu chí		**Dưới 15m²**	**Từ 16-20m²**	**Từ 21-30m²**	**Trên 30m²**
Chung		9,5	24,1	42,0	24,4
Nhóm phụ nữ	Di cư LĐ tự do	8,1	27,9	46,5	17,4
	Công nhân có HĐLĐ	11,4	18,7	35,8	34,1
Tình trạng hôn nhân	Chưa kết hôn	7,4	33,3	37,0	22,2
	Đã kết hôn	9,8	23,3	41,6	25,3
	Ly hôn/ly thân	10,0	20,0	50,0	20,0
	Chung sống không kết hôn		66,7	33,3	
	Góa	10,0	10,0	60,0	20,0
Thu nhập	Dưới 3 triệu	11,5	23,1	50,0	15,4
	Trên 3-5 triệu	11,7	23,4	42,3	22,6
	Trên 5 triệu	5,2	26,0	39,6	29,2

Nhu cầu về giá thuê nhà

Hiện nay, 70,6% PNDC đang phải trả tiền thuê nhà trên 1 triệu/tháng, nhưng phần lớn họ (60,5%) mong muốn được giảm tiền nhà xuống dưới 1 triệu/tháng. Điều này càng khẳng định khoản tiền thuê nhà là áp lực không nhỏ đối với PNDC.

BẢNG 13. NHU CẦU VỀ GIÁ THUÊ NHÀ CỦA PNDC (%)

Nhóm PNDC	***Thực trạng giá thuê nhà***		***Nhu cầu về giá thuê nhà***				
	Dưới 1 triệu	**Trên 1 triệu**	**1 triệu trở xuống**	**Trên 1 - 2 triệu**	**Trên 2 - 3 triệu**	**Trên 3 triệu**	**Khác**
Di cư LĐ tự do	21,4	78,6	57,8	37,0	3,6	1,0	0,5
Công nhân có HĐLĐ	39,3	60,8	64,0	30,7	4,7		0,7
Chung	30,2	70,6	60,5	34,2	4,1	0,6	0,6

Nhu cầu về trả tiền thuê nhà

Phần lớn PNDC đều có nhu cầu trả tiền thuê nhà hàng tháng (79,8%) thay vì phải trả gộp theo quý hoặc 6 tháng/lần. Trong bối cảnh dịch bệnh covid -19, rất nhiều phụ nữ di cư tự do bị mất việc làm, không có thu nhập, cuộc sống càng trở nên khốn khó, khoản tiền thuê nhà quả là gánh nặng đối với họ.

BẢNG 14. NHU CẦU VỀ TRẢ TIỀN THUÊ NHÀ CỦA PNDC (%)

Nhu cầu về diện tích thuê nhà **Các tiêu chí**		**Trả tiền hàng tháng**	**Trả theo quý**	**Trả 6 tháng 1 lần**	**Trả linh hoạt**
Chung		79,8	4,1	2,0	14,0
Nhóm phụ nữ	Di cư LĐ tự do	87,0	3,6	1,6	7,8
	Công nhân có HĐLĐ	70,7	4,7	2,7	22,0

Kết luận và hàm ý chính sách

Qua phân tích thực trạng nhà ở của PNDC, có thể thấy, hơn một nửa số PNDC tham gia khảo sát đang sống trong nhà thuê có diện tích từ 11-20 m^2 với mức thuê trên 1 triệu đồng/tháng, rất ít hiện đang ở cùng nhà chủ, ở nhờ nhà người thân, bạn bè. Loại hình nhà có công trình phụ khép kín được PNDC lựa chọn thuê nhiều nhất. Các mức phí dịch vụ nhìn chung khá phù hợp với PNDC ngoại trừ giá điện. Hơn một nửa số PNDC được khảo sát vẫn đang phải trả mức giá cao hơn quy định. Các dịch vụ tiện ích công cộng và tình trạng an ninh khu vực được PNDC khá bằng lòng, tuy nhiên diện tích phòng trọ; vấn đề phòng cháy chữa cháy của khu nhà trọ; cảnh quan, khu vui chơi, giải trí công cộng chưa đáp ứng yêu cầu. PNDC tự đánh giá điều kiện sống khá chênh lệch theo địa bàn khảo sát. Phần lớn PNDC đang thuê trọ tại quận Tây Hồ đánh giá về điều kiện sống đạt trên 70/100, trong khi chỉ 1/3 số PNDC tại huyện Đông Anh đánh giá như vậy với điều kiện sống của mình.

Gần 1/3 PNDC có mong muốn thuê nhà riêng, hơn 1/5 PNDC có nhu cầu mua nhà riêng sở hữu vĩnh viễn, trong đó loại hình nhà PNDC muốn sở hữu nhiều là nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp và nhà đất thổ cư với khoảng diện tích 41-60m^2, rất ít PNDC muốn mua nhà dưới 20m^2 và trên 60m^2. Mức giá mua nhà được mong đợi nhiều nhất là từ 500 - 800 triệu. Phần lớn PNDC lựa chọn vay ngân hàng và vay bạn bè người thân để mua nhà, trong khi gần 1/3 PNDC chưa biết họ sẽ vay ai/tổ chức nào khi mua nhà. Thời gian dự kiến vay chủ yếu trong khoảng từ 6-10 năm với cách thức trả góp hàng tháng. Phần lớn PNDC mong muốn thuê nhà ở với diện tích rộng hơn so với nhà đang ở, có diện tích từ 21-30m^2. Hơn 2/3 PNDC đang phải trả tiền thuê nhà trên 1 triệu/tháng trong khi họ mong muốn mức giá thuê chỉ dưới 1 triệu đồng.

Tóm lại, bài viết đã cho thấy chất lượng nhà ở và điều kiện sinh hoạt của phụ nữ di cư ở đô thị còn nhiều hạn chế, chưa đảm bảo mức sống tối thiểu. Nhu cầu về nhà ở của người di cư là khá lớn do số người di cư về thành phố hàng năm để tìm kiếm việc làm và các cơ hội phát triển vẫn rất cao. Một số các giải pháp về nhà ở cho người di cư ở các thành phố lớn đã được thực hiện như: Rà soát, xây dựng chính sách an sinh xã hội dành cho người di cư, tạo điều kiện thuận lợi cho việc tiếp cận các dịch vụ xã hội trong đó có nhà ở; Truyền thông nâng cao nhận thức cho chính quyền địa phương, cho người di cư về tầm quan trọng của di cư, về quyền và lợi ích hợp pháp của người di cư; Các giải pháp liên quan trực tiếp đến vấn đề nhà ở như: cải thiện điều kiện sống hiện tại của người di cư về chất lượng và giá thành điện, nước sinh hoạt, giảm bớt chi phí dịch vụ cho họ.... Tuy nhiên, chưa có một chương trình, dự án nào về nhà ở dành riêng cho phụ nữ di cư, điều đó rất cần có giải pháp về nhà ở cho phụ nữ di cư tại các đô thị lớn nhằm đạt được nhu cầu thiết yếu, cơ bản trong cuộc sống về nơi ở ổn định và an toàn khi di cư ra các đô thị, góp phần đảm bảo an sinh xã hội, để không ai bị bỏ lại phía sau.

Tài liệu tham khảo

1. Action Aid (2011). *Phụ nữ di cư trong nước - Hành trình gian nan tìm kiếm cơ hội*. Hà Nội
2. Bộ Công thương. (2018). *Thông tư 25/2018/TT-BCT sửa đổi, bổ sung Thông tư 16/2014/TT-BCT về thực hiện giá bán điện.*
3. Hà Thị Thúy (2022). Phụ nữ di cư trong lĩnh vực kinh tế - lao động – việc làm. *Tạp chí Gia đình và Giới* , Quyển

32, số 1, 2022.
4. Học viện Phụ nữ Việt Nam (2014). *Dự án điều tra cơ bản về chất lượng cuộc sống lao động nữ di cư.*
5. Hội Liên hiệp phụ nữ Việt Nam (2006). *Đề tài cấp bộ: Tác động của di cư tự do đến cuộc sống gia đình nông thôn miền Bắc,* 2006.
6. Tran, H. A. & Yip, N. M (2018). Vietnam's Post-reform Housing Policies: Social Rhetoric, Market Imperatives and Informality, Housing Policy,Wellbeing and Social Development in Asia, Rebecca Lai Har Chiu and Seong-Kyu Ha (Eds), Routledge, Taylor and Francis Group, pp. 285-206.
7. UN Việt Nam (2010). *Di cư trong nước: Cơ hội và thách thức đối với sự phát triển kinh tế - xã hội ở Việt Nam.*
8. Truong Hoang Truong, Truong Thanh Thao and Son Thanh Tung (2017). *Housing and transportation in Vietnam's Ho Chi Minh City: Case studies in social urban development*.
9. Tổng cục Thống kê, Quỹ Dân số Liên Hợp Quốc (2004). *Chất lượng cuộc sống của người di cư ở Việt Nam.*
10. Tổng cục Thống kê (2019). *Kết quả toàn bộ Tổng điều tra dân số và nhà ở năm 2019.*
11. Tổng cục Thống kê, Quỹ Dân số Liên Hợp Quốc (2016). *Điều tra di cư nội địa Quốc gia 2015: Các kết quả chủ yếu*, Hà Nội, Nxb Thông tấn.
12. Viện Nghiên cứu phụ nữ, Học viện Phụ nữ Việt Nam (2019). *Báo cáo đánh giá dự án "Nâng cao chất lượng cuộc sống của lao động nữ di cư góp phần thực hiện an sinh xã hội trên địa bàn thành phố Hà Nội"*.
13. UN Habitat (2014). Hồ sơ nhà ở Việt Nam. Số ISBN (Volume): 978-92-1-132609-3.

Thông tin tác giả:

1. Hà Thị Thúy, ThS.
- Đơn vị công tác: Viện Nghiên cứu Phụ nữ, Học viện Phụ nữ Việt Nam
- Địa chỉ email: hathuync79@vwa.edu.vn

2. Lê Hồng Việt, TS.
- Đơn vị công tác: Viện Nghiên cứu Phụ nữ, Học viện Phụ nữ Việt Nam

3. Hà Vũ Long, ThS.
- Đơn vị công tác: Học viện An ninh Nhân dân

Ngày nhận bài: 18/01/2022
Ngày nhận bản sửa: 18/3/2022
Ngày duyệt đăng: 21/4/2022