



NHU CẦU NHÀ Ở CỦA CÔNG NHÂN TẠI CÁC KHU CÔNG NGHIỆP TRÊN ĐỊA BÀN TP.CẦN THƠ

THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP

NGUYỄN QUỐC NGHI

1. Đặt vấn đề

TP.Cần Thơ vừa được công nhận là đô thị loại I trực thuộc Trung ương, là nơi đô hội nhất vùng châu thổ đồng bằng sông Cửu Long và cũng là trung tâm kinh tế của khu vực. Hiện tại, thành phố có năm khu công nghiệp (KCN), với khoảng 18.000 công nhân (trong tổng số 30.000 công nhân) đang làm việc tại các KCN. Số công nhân thiếu nhà ở tại các KCN lên đến 70% [1]. Chỉ có an cư mới được lạc nghiệp, vì thế vấn đề nhà ở cho các đối tượng này cũng là một nỗi băn khoăn của chính quyền địa phương, Ban quản lý các KCN, doanh nghiệp trong KCN và ngày càng trở nên bức xúc đối với người lao động. Tuy vậy, đến nay các KCN ở Cần Thơ vẫn chưa xây dựng được khu nhà ở tập trung cho công nhân. Xuất phát từ thực tế trên, bài viết phản ánh nhu cầu nhà ở của công nhân ở các KCN từ đó đề xuất một số giải pháp cơ bản nhằm tháo gỡ những khó khăn về vấn đề nhà ở cho công nhân ở KCN trên địa bàn TP.Cần Thơ.

2. Phương pháp nghiên cứu

2.1. Phương pháp thu thập số liệu

Số liệu thứ cấp: Tham khảo số liệu của Ban quản lý các khu chế xuất và công nghiệp Cần Thơ, Liên đoàn Lao động TP.Cần Thơ và tham vấn ý kiến chuyên gia trong lĩnh vực thị trường bất động sản.

Số liệu sơ cấp: Phương pháp chọn mẫu phân tầng kết hợp với ngẫu nhiên được sử dụng để tiến hành thu thập số liệu sơ cấp. Cỡ mẫu được chọn là 280 và đối tượng được phỏng vấn là các công nhân đang làm việc tại các KCN trên địa bàn thành phố như: KCN Trà Nóc I (80 mẫu), KCN Trà Nóc II (55 mẫu), KCN Hưng Phú (75 mẫu), KCN Thốt Nốt (70 mẫu).

2.2. Phương pháp phân tích số liệu

Nghiên cứu này sử dụng phương pháp thống kê mô tả với các chỉ tiêu nghiên cứu (số trung bình, tỉ lệ, tần suất ...) nhằm phản ánh thực trạng nhu cầu nhà ở của công nhân ở các KCN trên địa bàn TP.Cần Thơ. Phương pháp tham vấn chuyên gia được sử dụng để đề xuất các giải pháp tháo gỡ những khó khăn về nhà ở cho công nhân ở các KCN trên địa bàn TP.Cần Thơ.

3. Kết quả và thảo luận

3.1. Thực trạng nhà ở của công nhân tại các KCN trên địa bàn TP.Cần Thơ

Kết quả nghiên cứu cho thấy, tuổi đời trung bình của các công nhân làm việc tại các KCN là 26 tuổi và có đến 79% số công nhân chưa lập gia đình. Hiện tại, tỷ lệ công nhân ở các KCN đang ở nhà thuê là 87%, với mức giá trung bình từ 250.000 đến 300.000 đồng/tháng/công nhân và mức thu nhập hàng tháng của mỗi công nhân từ 1.200.000 đến 1.500.000 đồng.

Bảng 1: Diện tích nhà thuê và nội thất nhà thuê của công nhân ở KCN

Diện tích nhà thuê	Tỷ lệ (%)	Nội thất của nhà thuê	Tỷ lệ (%)
Rộng rãi	18,0	Đầy đủ, khá tốt	11,0
Không rộng, không chật	42,0	Tạm được, trung bình	40,0
Chật chội	36,0	Tương đối thiếu, yếu	44,0
Quá chật chội	4,0	Rất thiếu, kém	5,0
Tổng cộng	100,0	Tổng cộng	100,0

Nguồn: Số liệu điều tra của tác giả, 04/2009

Thời gian ở nhà thuê của các công nhân trung bình là 5 năm và có đến 77% công nhân đang sống trong những căn hộ bán kiên cố với vật liệu nhẹ và tạm bợ. Diện tích nhà thuê của công nhân không rộng cũng không chật chiếm tỷ lệ cao (42%), bên cạnh đó cũng có 36% công nhân đang sinh sống trong căn hộ có diện tích chật chội. Còn đối với nội thất bên trong căn hộ thì hầu hết công nhân đánh giá ở mức thiếu thốn (44%) và tạm được (40%).

Qua khảo sát thực tế các nhà trọ quanh KCN, hầu hết các nhà trọ có không gian chật hẹp, phòng ốc ọp ẹp và ẩm ướt, không đảm bảo điều kiện vệ sinh. Vào mùa mưa tình hình càng tệ hơn, nước ngập cả đường, tràn vào nhà gây rất nhiều khó khăn cho sinh hoạt đời sống hàng ngày của công nhân. Đa số phòng trọ có từ ba đến bốn người ở. Trung bình mỗi công nhân sở hữu 5m² sàn nhà thuê.

3.2. Nhu cầu nhà ở của công nhân ở các KCN trên địa bàn TP.Cần Thơ

Theo kết quả nghiên cứu, tỷ lệ công nhân có ý định mua nhà là 67%, trong đó có 12,5% có ý định mua nhà từ rất lâu nhưng do nhiều yếu tố khách quan lẫn chủ quan nên họ vẫn chưa thực hiện được ý định của mình. Lý do dẫn đến ý định mua nhà ở của công nhân là nhà thuê hiện tại khá chật chội, xa nơi làm việc và

đặc biệt là họ muốn có một ngôi nhà ổn định để an cư lạc nghiệp. Còn nguyên nhân chủ yếu khiến các công nhân không có ý định mua nhà ở đó là chưa huy động được nguồn tài chính cần thiết.

Cũng theo kết quả nghiên cứu, hầu hết công nhân có nhu cầu đối với một căn nhà riêng, tương đối rộng rãi, có thể trong hẻm (75%). Bên cạnh đó, cũng có một số công nhân thích chọn mua một căn nhà riêng, diện tích nhỏ, có thể trong hẻm hay ở khu vực ngoại ô thành phố.

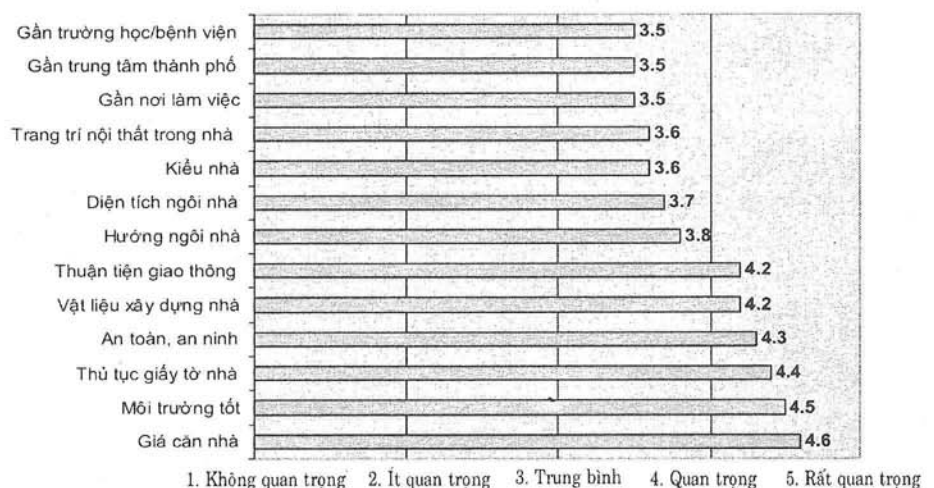
Bảng 2: Diện tích và giá nhà mong muốn của công nhân ở KCN

Diện tích mong muốn	Tỷ lệ (%)	Giá nhà mong muốn	Tỷ lệ (%)
Từ 50 m ² trở xuống	25,0	Từ 200 triệu trở xuống	78,0
Trên 50 đến 60m ²	55,0	Trên 200 đến 400 triệu	17,0
Trên 60 m ²	20,0	Trên 400 triệu	5,0
Tổng cộng	100,0	Tổng cộng	100,0

Nguồn: Số liệu điều tra của tác giả, 04/2009

Công nhân ở các KCN trên địa bàn thành phố Cần Thơ mong muốn diện tích nhà ở từ 60m² trở xuống chiếm tỷ lệ rất cao (80%), với giá nhà mong muốn chủ yếu ở mức từ 200 triệu trở xuống (chiếm 78%), rất ít công nhân chấp nhận mức giá trên 400 triệu. Nguồn tiền chủ yếu để mua nhà ở của các công nhân chủ yếu là tiền tiết kiệm của cá nhân. Bên cạnh đó, họ còn sử dụng nguồn vốn có thể huy động từ ngân hàng để hỗ trợ cho ý định mua nhà.

Hình 1: Mức độ quan tâm đối với các tiêu chí khi mua nhà ở



Trong các tiêu chí ảnh hưởng đến quyết định mua nhà ở, công nhân ở các KCN trên địa bàn TP.Cần Thơ đặc biệt quan tâm đến tiêu chí giá căn nhà, đây là tiêu chí được hầu hết các công nhân đánh giá ở mức rất quan trọng. Kế đến, công nhân quan tâm đến tiêu chí thủ tục giấy tờ nhà và môi trường tốt, đối với người mua nhà thì thủ tục giấy tờ nhà đất luôn là vấn đề rất được quan tâm, bên cạnh đó công nhân luôn phải đối mặt với sự ô nhiễm môi trường ở các KCN vì thế tiêu chí môi trường tốt cũng là vấn đề công nhân đặc biệt quan tâm. Các tiêu chí được quan tâm kế tiếp là an toàn, an ninh, vật liệu xây dựng nhà, thuận tiện giao thông, ... nhóm tiêu chí vị trí địa lý ngôi nhà (gần nơi làm việc, gần trung tâm thành phố và gần trường học/bệnh viện) không được công nhân quan tâm khi quyết định mua nhà ở.

Bảng 3: Hình thức thanh toán và thời gian trả chậm theo mong muốn của công nhân

Hình thức thanh toán	Tỷ lệ (%)	Thời gian trả chậm	Tỷ lệ (%)
Thanh toán 1 lần	5,0	5 năm trở lại	25,0
Thanh toán 2 đến 3 lần	37,0	Trên 5 đến 10 năm	35,0
Vay ngân hàng trả chậm	58,0	Trên 10 năm	40,0
Tổng cộng	100,0	Tổng cộng	100,0

Nguồn: Số liệu điều tra của tác giả, 04/2009

Hình thức thanh toán mong muốn của công nhân ở các KCN đối với căn hộ dự định mua chủ yếu là vay ngân hàng trả chậm (58%) và thanh toán từ 2 đến 3 lần (37%), rất ít công nhân chọn giải pháp thanh toán một lần. Đối với thời gian trả chậm, hầu hết công nhân chọn mức thời gian trên 5 năm (75%), một số ít công nhân chọn trả chậm trong vòng 5 năm, điều này hoàn toàn phù hợp với điều kiện và khả năng tài chính của phần

lớn công nhân làm việc tại các KCN vì căn cứ vào mức lương hiện tại của họ thì khó có khả năng chi trả trong một thời gian ngắn.

3.3. Tình hình cung nhà ở cho công nhân tại các KCN trên địa bàn TP.Cần Thơ

Trong thời gian qua, UBND Thành phố, Sở Xây dựng, Ban quản lý các khu chế xuất và công nghiệp Cần Thơ và Liên đoàn Lao động TP.Cần Thơ đã có nhiều chủ trương, chính sách kêu gọi các tổ chức, cá nhân đầu tư vào các dự án nhà ở cho công nhân tại các KCN trên địa bàn. Tuy nhiên cho đến nay, việc triển khai các dự án nhà ở cho công nhân tại các KCN đang gặp rất nhiều khó khăn [Lê Hồng Phúc, Giám đốc Sở Xây dựng TP.Cần Thơ]. Đến giữa tháng 6 năm 2009, trên địa bàn TP.Cần Thơ chỉ mới có hai dự án xây dựng nhà ở cho công nhân, giải quyết chỗ ở cho hơn 40.200 lao động (đạt 40% nhu cầu dự báo đến năm 2015) và hai dự án khác còn đang trong giai đoạn kêu gọi đầu tư... Các dự án nhà ở cho công nhân tại các KCN trên địa bàn thành phố cứ loay hoay với những con số tổng hợp: diện tích sàn, suất đầu tư, nhu cầu được đáp ứng và đầu ra cho sản phẩm... Một số dự án chỉ tính trên suất đầu tư thì khó giải quyết được đầu ra của sản phẩm vì giá quá cao [Võ Ngọc Hồ, Giám đốc Công ty xây dựng hạ tầng khu chế xuất Cần Thơ]. Còn phương án xây cho thuê cũng đang vướng không ít khó khăn và xảy ra nhiều vấn đề bất cập, đặc biệt là giá cho thuê sau khi tính toán không phù hợp với khả năng chi trả của công nhân.

3.4. Một số giải pháp cơ bản cho vấn đề nhà ở của công nhân tại các KCN trên địa bàn TP.Cần Thơ

Thứ nhất, các sở ban ngành hữu quan của thành phố cần thường xuyên kiểm tra, giám sát việc định giá nhà cho thuê đối với công nhân. Động viên, khuyến khích các đơn vị, cá nhân kinh





doanh nhà cho thuê đầu tư, cải thiện cơ sở vật chất, trang trí nội thất đảm bảo các điều kiện sinh hoạt cho công nhân với mức giá cho thuê hợp lý.

Thứ hai, lãnh đạo thành phố nên tích cực kêu gọi các tổ chức, cá nhân tham gia đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân với chính sách các ưu đãi, hỗ trợ về thuế như: miễn giảm tiền thuê đất, miễn hoặc giảm thuế thu nhập cá nhân, thuế VAT, ... Khuyến khích đa dạng hóa các hình thức cho thuê, bán trả dần (trả góp), trả chậm nhà ở cho công nhân với giá phù hợp với khả năng tài chính của công nhân, đáp ứng nhu cầu đa dạng của công nhân ở các KCN. Tuy nhiên, cần đưa ra những quy định cụ thể về việc xây dựng nhà ở, quản lý nhân khẩu, an ninh, trật tự... nhằm đảm bảo tốt hơn cuộc sống cho công nhân.

Thứ ba, các tổ chức, cá nhân đầu tư vào dự án nhà ở cho công nhân tại các KCN cần tính toán nhu cầu, khả năng của công nhân, từ đó định hướng việc xây dựng các loại nhà ở với diện tích, kiến trúc nội thất, vật liệu xây dựng và giá cả hợp lý.

Thứ tư, thành lập quỹ nhà ở cho công nhân làm việc tại các KCN trên địa bàn thành phố nhằm hỗ trợ tiền thuê, mua nhà cho người lao động tại các KCN có thu nhập thấp. Quỹ này được hình thành dựa trên đóng góp từ ngân sách địa phương, vận động đóng góp của các doanh nghiệp, tổ chức, cơ quan trên địa bàn.

Thứ năm, thành phố cần có những chính sách hỗ trợ đối với công nhân ở các KCN khi mua nhà như: hỗ trợ tư vấn mua và thuê nhà ở, hỗ trợ hồ sơ thủ tục và hỗ trợ lãi suất theo nhiều mức khác nhau nhưng thời gian hỗ trợ lãi suất không nên kéo dài quá, nhằm khuyến khích công nhân trả nợ dứt điểm trong thời gian ngắn.

4. Kết luận

Qua phân tích thực trạng nhà ở của công nhân tại các KCN trên địa bàn TP.Cần Thơ, chúng ta có một cái nhìn tổng quát về vấn đề chỗ ở của công nhân trên địa bàn TP.Cần Thơ hiện nay. Đây là vấn đề hết sức bức xúc, bởi lẽ những công nhân này đang phải sống trong những căn phòng hết sức ọp ẹp và ẩm ướt, không đảm bảo điều kiện vệ sinh. Với những con đường dẫn vào nhà luôn ngập nước vào mùa mưa. Đến nay các KCN tại TP.Cần Thơ vẫn chưa xây dựng được khu nhà ở tập trung cho công nhân, trong khi nhu cầu của công nhân đối với nhà ở là rất lớn. Những tiêu chí mà họ quan tâm khi mua nhà ở là giá ngôi nhà, môi trường sống và hồ sơ thủ tục nhà đất... Hình thức thanh toán mong muốn của công nhân chủ yếu là trả chậm trong vòng 5 đến 10 năm. Với một số đề xuất cơ bản trong bài viết, tác giả hy vọng sẽ giúp ích cho các cơ quan ban ngành hữu quan trong việc giải quyết vấn đề nhà ở của công nhân ở các KCN trên địa bàn TP.Cần Thơ.

Ghi chú

[1] Khảo sát của Liên đoàn Lao động TP.Cần Thơ, 2008

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Lưu Thanh Đức Hải và Võ Thị Thanh Lộc (2000), *Nghiên cứu marketing ứng dụng trong kinh doanh*, NXB Thống kê.
2. Nguyễn Văn Trịnh (2007), "Nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp - Thực trạng và giải pháp", tạp chí *Cộng Sản* số 10 (130) năm 2007.
3. Tấn Thái, *Cần Thơ: Công nhân đông, chỗ ở chật*, <http://www.tuoitre.com.vn/Tianyon/Index.aspx?ArticleID=259949&ChannelID=3>, 28/05/2008.
4. Báo Xây dựng, "Cần Thơ: Nhiều kê việc giải quyết trên 18.000 căn hộ cho công nhân", 22/06/2009.