

## NGUYỄN VỌNG CÁC GIA ĐÌNH VỀ PHÂN PHỐI NHÀ Ở

TRẦN VĂN TÝ

Các chủ hộ lớn tuổi đã phát biểu, trong cuộc đời của họ, có hai thời kỳ căng thẳng nhất về mặt nhà ở là lúc mới lập gia đình và khi đã có hai con bắt đầu lớn. Cặp vợ chồng mới cưới may mắn có được chỗ ở, thường chỉ được mười thước vuông vừa sát đủ hai người, khi cả hai con mới lớn và phân nửa trường hợp là khác giới tính, cần có chỗ đất thêm hai giường, hai góc học tập, tức là cần một diện tích lớn gấp đôi cũ thì đúng là rất căng thẳng. Chính sách phân phối hiện nay đã có quan tâm tới đối tượng này.

Về vợ chồng cán bộ, nhân viên mới cưới thì chỉ có khoảng 15% được phân phối nhà ngay sau khi cưới (trí thức: 18,2%, công nhân: 16%; viên chức 11,1%); còn lại, một số khá đông khoảng 34% về chung sống chật chội với bố mẹ, trái với nguyện vọng chủ yếu của mình và của cả bố mẹ là ở riêng nhưng gần; và khoảng 17% phải chờ đợi chạy vay kiếm tiền hoa hồng thuê nhà hay mua nhà, số 18% còn lại thường vẫn phải sống khá lâu cách riêng nhau. Lập gia đình rồi mà không có một không gian nào cho cuộc sống chung quả là rất căng thẳng. Tình trạng khó kiếm nhà ở sau khi cưới đã ảnh hưởng rõ rệt tới tuổi hôn nhân. Hiện nay tuổi hôn nhân cao nhất, ở nam 28,3, nữ là 24, trái lại với nguyện vọng của họ là lập gia đình vào tuổi 25 – 26 đối với nam, và 21 -23 đối với nữ. Có 32% nam, 32,1% nữ được phỏng vấn đã nói rõ lý do là do chưa có nhà ở. Cho nên cũng cần quan tâm phân phối nhà cho vợ chồng mới cưới, tối thiểu cũng là cho những cặp thanh niên đã có biểu hiện tích cực đóng góp xã hội.

Theo chu trình phát triển hiện nay của gia đình, tuổi kết hôn chậm, sinh con đầu lòng sớm, khoảng 4 – 5 năm sau kết hôn đã sinh con thứ hai. Nếu phân cho gia đình mới cưới diện tích vừa đủ

**Bảng 1: Nguyên vọng ở riêng hay chung với bố mẹ**

Tầng lớp \ Nguyên vọng	Ở chung với bố mẹ	Ở riêng nhưng gần	Ở xa hẳn
Tri thức	22,7%	68,7%	9,1%
Viên chức	28,5%	61,3%	7,3%
Công nhân	47%	47%	6%

**Bảng 2: Tình hình giải quyết vấn đề nhà ở sau khi kết hôn (tỷ lệ %)**

Tầng lớp \ Tình hình	Được cấp nhà ở ngay	Tự mua hoặc thuê	Ở chung với bố mẹ	Ở xa nhà	Trường hợp khác
Tri thức	18,2	14,0	45,0 (1)	18,0	1,0
Viên chức	11,1	22,2	33,3 (1)	23,2	11,2
Công nhân	16,0	16,0	32,9 (1)	12,0	4,0
Khác	0	50,0	40,0 (1)	10,0	

(1) Có những cặp vợ chồng chỉ có 1 người ở nội thành, còn 1 người ở nơi khác, cho nên số cặp ở chung với bố mẹ trong nội thành ít hơn.

hai người thì 1 – 5 năm sau lại đã căng thẳng về nhà ở. Vì vậy để giảm diện hộ căng thẳng về nhà ở trong xã hội, nên dành cho gia đình mới được phân nhà một diện tích đủ cho 3 người để căn hộ có thể thích nghi với họ khoảng 10 năm, cho tới khi đứa con thứ hai bắt đầu phải ngủ tách khỏi giường bố mẹ.

Hiện nay, thường rất lâu mới được chuyển đổi nhà ở. Trong những người nộp đơn xin nhà, có tới 25% đã được đổi thì có khoảng thời gian chuyển đổi cũng tới 17 năm. Cho nên trẻ em sinh ra thường lớn tới thành niên trong cùng một căn hộ. Vì vậy khi phân nhà, dù trẻ sơ sinh cũng cần phân cho một diện tích bình quân như đối với các thành viên khác.

Nhiều cuộc điều tra liên tiếp của chúng tôi đã cho thấy trong điều kiện nhà ở chật hẹp và sinh hoạt kinh tế khó khăn hiện nay, khuynh hướng chủ yếu của cả con cái lẫn cha mẹ đều là thích ở riêng nhưng do quan hệ tình cảm thân thuộc mật thiết và nhu cầu tương trợ, lại muốn được gần nhau. Sự giao tiếp giữa họ khá thường xuyên, thường là mỗi tuần vài lần; vì vậy nên phân cho cha mẹ, con cái được ở gần nhau. Liên quan đến đó, khu nhà ở lớn cần có tỷ lệ thích ứng những loại căn hộ rộng, hẹp khác nhau để thuận tiện cho việc phân phối các gia đình nhỏ tách ra nhưng muốn gần gia đình cũ.

Khi lên tầng 4, tầng 5, thường xảy ra những biến đổi sinh lý bất lợi về tuần hoàn, hô hấp, nhất là ở người già, người ốm yếu. Theo kết quả nghiên cứu của Viện vệ sinh công cộng Ukraina, người trung niên khỏe mạnh lên tầng ba không có biến đổi sinh lý đáng kể, không có cảm giác khó chịu, hồi phục nhanh (từ 2 đến 5 giây), nhưng từ tầng bốn trở lên, có biến đổi rõ rệt, nhất là ở người già, người ốm. Một công trình nghiên cứu khác của trường Đại học y khoa Hà Nội cho kết quả : 5 người tuổi 35 – 40 leo lên tầng bốn khu tập thể Nguyễn Công Trứ thì mạch nhanh thêm 21,6 ( $\pm 0,6\%$ ) và thời gian hồi phục tới 60 giây. Vì vậy, không nên phân cho người già, người ốm yếu ở từ tầng bốn trở lên.

Đối với loại căn hộ hai gian tầng như ở Trương Định, do diện tích hẹp, cầu thang bên trong khá dốc đứng, nhiều gia đình có cha mẹ già và con nhỏ đã phát biểu là cầu thang như vậy không thích hợp, nguy hiểm cho người già và trẻ thơ, muốn được ở loại nhà hai gian cùng tầng hơn.

Nhu cầu giao tiếp có tính chất chọn lọc về văn hóa, nghiệp vụ đã tăng mạnh, sự thăm hỏi giữa bạn bè cùng cơ quan đã chiếm vị

Trí hàng đầu hiện nay và có mức độ thường xuyên mỗi tuần vài lần. Để tạo thuận lợi cho nhu cầu giao tiếp đó, và hơn nữa, cũng thuận lợi cho các tuyến xe đi làm, nên quan tâm phân cho các bộ cùng cơ quan ở gần nhau.

Việc giáo dục tốt thanh thiếu niên đòi hỏi có cả sự phối hợp chặt chẽ giữa gia đình với thầy, cô giáo. Hiện nay có phần do nơi ở của thầy, cô giáo xa cách nên sự tiếp xúc còn quá thấp so với nhu cầu. Cho nên cũng cần quan tâm sắp xếp cho thầy cô giáo được ở gần trường học, và như vậy, tức là được gần các gia đình có con em tới học.

Thực tế phân phối hiện hành coi những người cùng sống với vợ chồng chủ hộ là những người đi theo, nhất loạt như nhau, đều tính cho mỗi người  $3,5\text{km}^2$ . Nhưng với tình hình khó khăn về nhà ở hiện nay, khoảng 28% gia đình có cả những thành viên đã có ngành nghề công tác cũng chung sống, với cá tính đã hình thành, với những nhu cầu riêng tư về lao động, học tập ở nhà, về sinh hoạt giao tiếp cần được đảm bảo; không thể đối xử như một thiếu niên nhi đồng. Vì vậy, nên tính cho họ một diện tích tương đương với diện tích tối thiểu phân hiện nay cho một cán bộ bậc lương E sống riêng lẻ (tức là  $6\text{m}^2$ ).

Khoảng cách nơi làm việc tính trung bình cho cả nam và nữ ở một số khu tập thể lớn hiện nay là  $5,2\text{km}^2$ . Con số trung bình này bao gồm cả những khoảng cách xa hơn nhiều của độ 20% người đã phải than phiền là đi xa quá. Cho nên không nên phân phối cho một gia đình phải đi làm ăn hơn 5km, nhất là đối với phụ nữ.

Theo chu trình sống của các gia đình chỉ năm năm sau khi cưới số nhân khẩu đã tăng gấp đôi; căn hộ phân phối sát lúc đầu cho cặp vợ chồng mới cưới đã không còn thích hợp. Tới giữa đoạn ổn định (khoảng 17 năm sau khi cưới) con cái đều đã đi học, con út cũng không còn có thể ngủ chung với bố mẹ, cặp vợ chồng ở độ tuổi cũng tích cực hoạt động văn hóa xã hội nhất, nhu cầu lớn nhất lúc này về diện tích ở càng mâu thuẫn gay gắt với căn hộ cũ. Trong khi đó, có những gia đình bước vào giai đoạn giải thể, con cái lớn tách ra, diện tích ở được mới rộng. Cho nên nhu cầu bức thiết chuyển đổi căn hộ thường xuất hiện và có khả năng thực hiện.

Ngành quản lý nhà ở nên tạo điều kiện thuận lợi cho những yêu cầu chuyển đổi: ở từng cấp quản lý trong thành phố nên tổ chức việc ghi nhận và công bố những nhu cầu chuyển đổi nhà ở của nhân dân.

Hiện nay, có những khu ở sử dụng không còn thích hợp với thiết kế ban đầu như khu Thọ Lão, xây từ sớm, sau hòa bình lập lại, có lối kiến trúc của một khu nhà tập thể cho những người độc thân, không ngăn thành nhiều gian nhỏ, chỉ có vài bếp tập thể lớn, một số ít vòi nước công cộng. Nhưng nay đã dành toàn bộ cho các gia đình, mỗi gia đình đông người sống chung chạ trong một buồng, toàn bộ hành lang giữa biến thành bếp của các gia đình hai bên, khói mù đen kịt suốt ngày, không có nước riêng cho căn hộ. Trong khi đó nhiều căn hộ thiết kế cho gia đình ở các khu nhà công cộng lại để người độc thân cư trú. Nên chuyển đổi hẳn lại; biến trở lại không ít khu nhà như khu Thọ Lão thành nhà ăn tập thể của các cá nhân, vừa lợi cho đông đảo gia đình, vừa lợi cho nhiều người độc thân.

Cuối cùng, chúng tôi cung cấp bức tranh tổng quát về nhu cầu nguyện vọng của những người đang có nhu cầu cấp bách về nhà ở, được phát biểu theo thứ tự ưu tiên như sau:

1. Được phân phối có đủ buồng, đủ diện tích cần thiết.
2. Nhà ở có kiến trúc thông thoáng độc lập.
3. Ở khu vực trung tâm có dịch vụ tốt.
4. Ở gần cơ quan làm việc.
5. Có hàng xóm, láng giềng tốt.
6. Có sân vườn, có khả năng tăng gia.
7. Ở khu vực yên tĩnh, gần công viên.

Qua đó thấy rõ nhu cầu về ở có tính chất toàn diện, bao gồm cả diện tích ở, khu phụ, màn lưới dịch vụ, khoảng cách nơi làm con người, môi trường xã hội, môi trường tự nhiên và trong hoàn cảnh hiện nay còn gắn với sản xuất phụ.

Những người đã có nơi ở tạm được, như gia đình trí thức ở nhà nhiều tầng khu Đại học Bách khoa, thì nhu cầu nguyện vọng còn cao hơn, cụ thể hơn, còn muốn có nhiều buồng nhỏ, khu phụ có tiện nghi, gần nơi làm việc của vợ, gần trường học, nhà trẻ tốt, gần nhà thân thuộc, gần bến xe công cộng.