



Kế Hoạch Hành Động Vì Nhà Ở Renton

Đánh Giá Nhu Cầu Nhà Ở

Tháng mười một 2020

Một trong những vấn đề lớn nhất ở khu vực Puget Sound ngay tại thời điểm này chính là nhà ở. Với giá thuê nhà luôn ở mức cao và khả năng sở hữu nhà ở nằm ngoài tầm với của nhiều người, việc tìm một chỗ ở ổn định, phải chăng và phù hợp là điều nan giải với nhiều hộ gia đình.

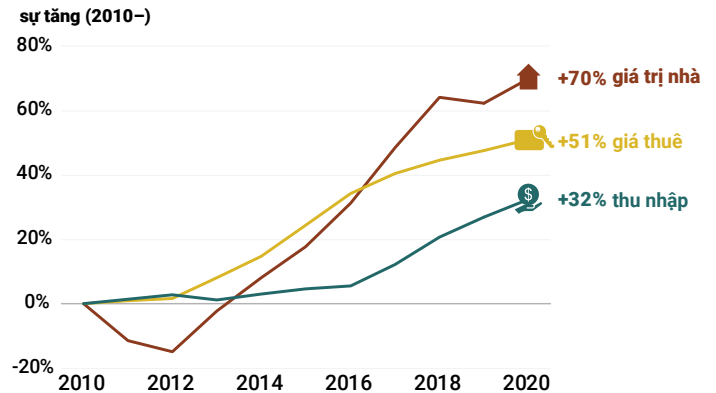
Chi phí nhà ở ngày càng tăng ở Renton gây ảnh hưởng tới nhiều người. Hình bên phải cho thấy, kể từ năm 2010, thu nhập của người dân đã tăng thêm **32%**, nhưng đồng thời, giá thuê nhà cũng đã tăng **51%** và giá trị nhà ở tăng thêm **70%**. Tại Renton, chi phí nhà ở cho cả người thuê nhà và người mới mua nhà đang tăng lên đáng kể.

Tình hình chi phí gia tăng này đang ảnh hưởng đến cộng đồng chúng ta. Các hộ gia đình đã sống ở thành phố trong nhiều năm có thể cần chuyển đến nơi khác có chi phí nhà ở ít tốn kém hơn. Những gia đình trẻ hơn có thể gặp khó khăn khi tìm kiếm những lựa chọn có giá cả phải chăng và đủ không gian cho trẻ, trong khi người cao niên có thể bị gia tăng chi phí do thuế nhà đất. Việc này cũng có thể gây khó khăn cho việc chiêu mộ các giáo viên, điều dưỡng viên, lực lượng ứng cứu khẩn cấp và những người lao động khác mong muốn sinh sống tại cộng đồng mà họ phục vụ.

Hiện tại, Thành Phố Renton đã và đang nỗ lực xây dựng một "Kế Hoạch Hành Động Vì Nhà Ở" (Housing Action Plan, HAP) để định hướng cho các chính sách liên quan đến vấn đề nhà ở. Dự kiến đến giữa năm 2021, bản kế hoạch sẽ được hoàn chỉnh, nhưng chúng tôi cũng đã hoàn tất công tác Đánh Giá Nhu Cầu Nhà Ở để thẩm định nhu cầu nhà của Renton trong những năm sắp tới:

Để bắt kịp với tốc độ gia tăng dân số và việc làm, chúng ta sẽ cần tăng nhẹ tốc độ xây dựng nhà ở mới tại Renton. Dù mức độ phát triển nhà ở tại Renton hầu như đã bắt kịp mục tiêu, chúng ta vẫn cần tăng tốc hơn nữa. Số liệu ước tính tại khu vực cho thấy chúng ta sẽ cần

Chi phí nhà ở ngày càng tăng ở Renton (2010–)



Sources: BERK, 2020; Zillow, 2020; CoStar, 2020; US HUD, 2020.

có thêm khoảng **9,300 nhà ở**, tăng tổng số nhà ở trong cộng đồng chúng ta lên thêm **22%**. Nhu cầu về nhà ở mới này có thể còn tăng hơn nữa – đặc biệt là nếu các hãng sở tại địa phương mở rộng quy mô hoặc tình hình phát triển nhà ở tại các vùng khác trong khu vực không đáp ứng kịp nhu cầu.

Renton có đủ diện tích đất để đáp ứng tốc độ phát triển nhà ở cần thiết, nhưng cơ sở hạ tầng và dịch vụ sẽ cần mở rộng để hỗ trợ cho lượng nhà ở tăng thêm.

Một thách thức đối với nhiều thành phố là thiếu đất để xây mới nhà ở. Renton có đủ diện tích đất để đáp ứng sự phát triển đó. Tuy nhiên, các hệ thống giao thông và cơ sở hạ tầng như dịch vụ nước và nước thải vẫn cần mở rộng để sử dụng hết công suất đất tối đa này. Các hạn chế hiện hữu với những hệ thống này sẽ giới hạn khả năng phát triển trong tương lai và sẽ đòi hỏi phải đầu tư để hỗ trợ cho nhu cầu phát triển.

Nhiều người thuê nhà và người mua nhà có thể không tìm được loại hình nhà ở phù hợp với họ.

Ngay tại thời điểm này, nhiều loại nhà ở đang được xây dựng ở Renton chỉ nhắm đến một số loại hình hộ gia đình cụ thể. Với người thuê nhà, các căn hộ mới, loại một phòng ngủ và

studio nhỏ hơn là phổ biến nhất; trong khi với người mua nhà, nhà mới thường rộng và đắt đỏ hơn. Có nhiều hộ gia đình cần đến những loại hình nhà ở hiện đang không được xây dựng ở Renton, trong đó khoảng trống nhà ở này là đáng kể nhất với những hộ gia đình lao động gồm hai người trở lên.

Renton cũng cần thêm nhà ở trợ cấp cho các hộ gia đình có thu nhập thuộc nhóm thấp và không được thị trường tư nhân phục vụ. Với những hộ gia đình thu nhập thấp ở Renton, việc tìm nhà trong khoảng giá chấp nhận được có thể là một bài toán khó. Dữ liệu mới nhất cho thấy, khoảng **74%** số hộ gia đình thu nhập thấp có mức thu nhập dưới một nửa Thu Nhập Trung Bình Khu Vực (Area Median Income, AMI) ở Quận King đang phải thuê nhà. Với những hộ có thu nhập rất thấp, hơn **65%** số này phải chi hơn một nửa thu nhập của họ cho nhà ở – tức đây là một gánh nặng chi phí rất lớn. Ngoài ra, nhiều nhà ở có chi phí phù hợp với các hộ gia đình này lại có thể trở nên không phù hợp do tình trạng cần sửa chữa, diện tích và số phòng ngủ hay vị trí.

Khi chưa có cam kết nào của chính quyền về việc tăng số lựa chọn nhà ở với mức độ phù hợp về chi phí như vậy, các hộ gia đình này phải đối mặt với nguy cơ bị trục xuất khỏi nhà và vô gia cư. Các cơ quan quản lý nhà ở khu vực và địa phương, các tổ chức phi lợi nhuận và Thành Phố Renton phải phối hợp để giải quyết các nhu cầu này.

Vẫn còn các nhu cầu khác về nhà ở ngoài vấn đề tạo ra nhà ở. Người dân trong cộng đồng cũng có thể phải đối mặt với những khó khăn cụ thể trong việc tiếp cận và duy trì nhà ở phù hợp với giá phải chăng. Người cao niên và người khuyết tật có thể có những yêu cầu khác đối về



Photo credit: City of Renton.

nhà ở để phù hợp với nhu cầu sử dụng của họ. Người nhập cư và người da màu có những mạng lưới hỗ trợ mạnh mẽ trong cộng đồng chúng ta, nhưng vẫn có xu hướng phải đối mặt với khó khăn khi tìm nhà ở thích hợp với chi phí phải chăng. Những tác động không cân xứng về nhà ở theo chủng tộc và dân tộc đang là khuynh hướng chung trên cả nước và làm hiện diện trở lại sự phân biệt chủng tộc đã có từ lâu trong thị trường nhà ở ngày nay.

BƯỚC TIẾP THEO

Từ nay đến giữa năm 2021, Hội Đồng Thành Phố Renton sẽ nhận được Kế Hoạch Hành Động Vì Nhà Ở để giải quyết các nhu cầu này. Trong vài tháng tới, chúng tôi sẽ điều phối việc đánh giá các chính sách và chương trình nhà ở hiện tại, cũng như xây dựng khuyến nghị về các phương pháp tiếp cận mới mà Thành Phố có thể thực hiện nhằm khuyến khích việc phát triển nhà ở theo nhu cầu của cộng đồng. Chúng tôi sẽ tiếp tục cập nhật thông tin cho cộng đồng.

Để biết thêm thông tin

Project Manager
Hannah Bahnmitter
Housing Programs Manager
City of Renton

✉ hbahnmitter@rentonwa.gov
☎ 206-503-3426
📄 rentonwa.gov/hap

