

Nhà ở đô thị trong nền kinh tế thị trường của thế giới thứ ba: giới thiệu tài liệu

MICHAEL LEAF*

1. Giới thiệu: Tài liệu về nhà ở đô thị trong nền kinh tế thị trường, của thế giới thứ ba phản ánh ba trường, phái tư tưởng lớn:

Quan điểm kinh tế

Quan điểm xã hội

Quan điểm chính trị

Mỗi một trong những quan điểm này dẫn đến những vấn đề nghiên cứu và những lựa chọn chính sách công cộng khác nhau.

Trước khi trình bày những quan điểm này, cần hiểu 4 khía cạnh về nhà ở đô thị trong nền kinh tế thị trường của thế giới thứ Ba, đó là:

2- Tổng quan các chủ đề:

A- Vai trò chung của những lực lượng thị trường

Trong nền kinh tế thị trường, chính các lực lượng thị trường quyết định lực lượng sản xuất phân phối và giá cả hoặc giá thuê nhà ở.

Phân phối nhà ở có tính thị trường liên quan đến những khía cạnh khác của kinh tế thị trường đặc biệt thị trường lao động. Bởi vì khi con người được tự do lựa chọn nơi làm việc họ cũng muốn chọn nơi ở phù hợp với nơi họ làm việc.

Có nhiều hệ quả tích cực của kinh tế thị trường. Ví dụ, khi nhiều người sản xuất khác nhau cạnh tranh để thoả mãn nhu cầu của người tiêu dùng, những nhà kinh tế thị trường hiểu rằng điều này dẫn đến sự phân phối hiệu quả nhất các nguồn tài nguyên và phân phối sản phẩm.

Nhưng kinh tế thị trường cũng có những hậu quả tiêu cực ghê gớm. Một hậu quả tiêu cực trong khu vực nhà ở là người nghèo không bao giờ có dư thu nhập để mua hoặc thuê nhà theo giá thị trường. Tình hình trở nên tệ hơn khi các thành phố phát triển nhanh và giá đất tăng vọt. Khi Việt Nam chuyển sang, nền kinh tế thị trường xã hội chủ nghĩa, nó có thể trải qua vấn đề phân phối nhà ở không công bằng này.

B- Khả năng không tránh khỏi của đô thị hóa.

Các tài liệu có đều chứa đựng hai ý kiến khác nhau về vai trò của đô thị hóa trong sự phát triển quốc gia. Một mặt, sự phát triển đô thị sử dụng tài nguyên quốc gia để tạo

* Giáo sư Tiến sỹ, Trung tâm Định cư con người Trường Đại học British Columbia, Canada.

ra sự giàu có và cải thiện những điều kiện sống ở các thành phố, trong khi những khu vực nông thôn bị tước đoạt và vẫn nghèo về phương diện thu nhập, dịch vụ, văn hóa.

Mặt khác, đầu tư trong phát triển đô thị tạo ra sự tăng nhanh tổng thu nhập quốc dân hàng năm, hoặc của cải, và đó là phương pháp hiệu quả nhất để cải thiện nền kinh tế quốc dân.

Không kể đến những ý kiến này, kinh nghiệm gợi ý rằng, khi Việt Nam chuyển sang nền kinh tế thị trường theo định hướng xã hội chủ nghĩa, *đô thị hóa tăng là không tránh khỏi và có thể xảy ra ở tỷ lệ báo động*. Trong tình hình này, các chính sách đòi hỏi phải giảm những tác động xấu của phát triển đô thị và khuyến khích những tác động tích cực.

Một khía cạnh của đối chọn chính sách này là cải thiện khả năng của các thành phố. Bảo đảm việc cư trú cho một số lượng dân cư nhiều hơn bằng việc cung cấp cơ sở hạ tầng vật chất, dịch vụ đất đai, nhà ở, vận tải và giao thông liên lạc. Một khía cạnh khác là cung cấp nhiều cơ hội khác nhau đối với việc làm, cơ sở hạ tầng xã hội và các thiết chế mà xã hội đô thị đòi hỏi. Ai sẽ trả tiền cho những cải thiện này, có thể cung cấp bao nhiêu tiền từ đánh thuế giá trị đất đai mà thị trường đất đai đô thị tạo ra, hoặc phải trả tiền cho việc xây dựng hoặc sử dụng cơ sở hạ tầng, đều là những vấn đề chính sách quan trọng.

C. Nơi ở khác với chỗ nương thân

Có nhiều khía cạnh về nơi ở vượt qua ý nghĩa một cái nhà cụ thể với cái mái và 4 bức tường, và do đó những khía cạnh này được chú ý đáng kể trong tài liệu:

- Nơi ở có một ý nghĩa xã hội như một khung cảnh cho đời sống gia đình và có thể là những hoạt động sống và phát sinh thu nhập.

- Nơi ở đòi hỏi những dịch vụ vật chất như nước, đường đi, thoát nước v.v...

- Nơi ở đòi hỏi những dịch vụ xã hội như trường học, bệnh viện, v.v...

Một phương diện quan trọng duy nhất của nơi ở là địa điểm của nó bên trong thành phố, vì địa điểm quyết định khả năng đến được các dịch vụ, cộng đồng và nền kinh tế. Dứt điểm có tầm quan trọng hàng đầu đối với cả người nghèo nhất lẫn người giàu nhất ở trong thành phố. Các tác giả và những người hoạt động làm việc với người nghèo nói về "lối vào thành phố", những người phát triển nhà ở đất tiên nói về địa điểm quyết định sự thành công trong dự án của họ ra sao. Vì địa điểm là quan trọng đối với mọi người và vì đất đai đô thị có địa điểm tốt thì hiếm, nên có sự cạnh tranh rất mạnh về đất đai.

D- Vai trò tự xây dựng nhà ở.

Một tỷ lệ lớn nhà ở trong kinh tế thị trường của thế giới thứ ba được cung cấp bởi những người xây dựng nhà ở riêng của họ qua việc tự lực cánh sinh. Ý tưởng tự xây dựng được sự ủng hộ của nhiều tác giả từ nhiều quan điểm chính trị khác nhau, điều đó ám chỉ rằng có hơn một định nghĩa về tự lực cánh sinh. Để hiểu việc định nghĩa cho thuật ngữ này, có một số đặc điểm xung đột được áp dụng cho vấn đề tự lực cánh sinh.

- Mục tiêu chủ yếu có thể là hạ thấp chi phí nhà ở, hoặc tăng tính tự chủ của cộng đồng

Nó có thể được tổ chức như một hoạt động do các hộ gia đình riêng lẻ tiến hành với mục đích duy nhất là tạo ra nơi ở, hoặc nó có thể được tổ chức một cách tập thể và đóng

góp và sự hoạt động lâu dài của động đấng.

Nó có thể được xác định theo nghĩa hẹp chỉ do các thành viên của gia đình xây dựng, việc thuê những người xây dựng ở quy mô nhỏ cũng được xem như một hình thức tự lực cánh sinh.

3- Ba quan điểm: một bộ khung để tổ chức tài liệu.

Các tài liệu sử dụng nhiều thuật ngữ khác nhau để miêu tả nơi ở này gồm bất hợp pháp, không chính thức, rối loạn tổ chức, tự phát v.v.... Tôi sẽ sử dụng thuật ngữ "không bình thường".

Có nhiều nguyên nhân khác nhau để gọi nơi ở này là không bình thường.

- Nó có thể là trong điều kiện vật chất xấu.
- Nó có thể là không an toàn hoặc không vệ sinh
- Nó có thể là trong điều kiện vật chất tốt nhưng thấp hơn những tiêu chuẩn theo luật pháp.
- Nó có thể được xây dựng mà không có sự phê chuẩn chính thức.
- Nó có thể ở trên mảnh đất lấn chiếm mà không có sự phê chuẩn.
- Nó có thể ở trên mảnh đất không an toàn do lụt lội.
- Nó có thể được móc nối một cách bất hợp pháp với các dịch vụ như cung cấp điện v.v..

Cùng có nhiều nguyên nhân khác để giải thích nhà ở này là không bình thường. Tài liệu này trình bày ba quan điểm, mỗi một trong ba quan điểm này có những gợi ý chính sách và nghiên cứu quan trọng.

A- Quan điểm kinh tế

Quan điểm kinh tế được chú ý nhất tổng tài liệu này và là quan điểm thống trị vì nó thể hiện tư duy của các tổ chức cho vay quốc tế chủ yếu như Ngân hàng thế giới. Nó cũng liên quan đến sự thiếu hụt của việc cung cấp nhà ở trong quan hệ với nhu cầu. Theo quan điểm này, sự thiếu hụt này là những nguyên nhân của nhà ở không bình thường.

Quan điểm kinh tế tập trung vào những chính sách có thể cải thiện việc cung cấp nhà ở, bằng cách tăng đầu vào phía cung.

Danh sách đầu vào thì ngắn. Nó gồm:

- Lao động
- Vật liệu và phương pháp xây dựng
- Đất đai
- Cơ sở hạ tầng
- Tài chính
- Những luật lệ của chính phủ.

a) Lao động Trong những đầu vào này, lao động không được coi là thiếu cung vì có nhiều lao động, giá thấp trong hầu hết các nước đang phát triển.

b) Vật liệu và phương pháp xây dựng. Các tài liệu đều chú ý tới việc hạ thấp chi phí vật liệu xây dựng và các phương pháp xây dựng, nhưng chi phí tiết kiệm có thể cho những đầu vào này tương đối nhỏ so với chi phí đất đai và cơ sở hạ tầng.

c) Đất đai và cơ sở hạ tầng. Nhiều tài liệu liên quan đến việc chính phủ có thể tăng

cung cấp dịch vụ đất đai cho nhà ở bằng cách dùng thu nhập là đủ chi phí cho cơ sở hạ tầng. Thu nhập này có thể là từ thuế đất và thuế nhà hoặc là những loại tiền phải trả khác như xây dựng hoặc sử dụng các dịch vụ này. Khi chính phủ cung cấp những dịch vụ này và không bắt những người xây dựng nhà ở tư nhân và trả tiền của họ, chính phủ đã gián tiếp bảo cấp cho những người sản xuất này. Vai trò của chính phủ trong việc cải thiện cung cấp dịch vụ đất đai đã giúp đỡ việc cung cấp nhà ở.

d) Tài chính. Có một tài liệu phong phú về vai trò của chính phủ trong việc cải thiện đầu vào vấn đề tài chính cho nhà ở. Các chính sách cải thiện đầu vào này làm tăng khả năng của người mua để mua hoặc thuê nhà và do đó tăng nhu cầu cho thị trường nhà ở. Những chính sách như vậy cũng khuyến khích những người ở hoặc những người sở hữu những ngôi nhà không bình thường tiến hành cải tạo nhà ở.

d) Những luật lệ của chính phủ. Tài liệu về những luật lệ của chính phủ tập trung vào tác động của tiêu chuẩn xây dựng cao đối với nhà ở hoặc những khu vực ở, tập trung vào tăng chi phí nhà ở. Những chi phí như vậy có thể làm cho những ngôi nhà ở bình thường trở nên không thể mua được đối với người nghèo và ngay cả tầng lớp trung lưu, và do đó buộc nhiều người phải chọn những ngôi nhà không bình thường.

Gợi ý nghiên cứu: Quan điểm kinh tế dẫn đến nhiều vấn đề nghiên cứu và phương pháp phân tích. Vấn đề là *đánh giá định lượng nhu cầu nhà ở*. Tuy nhiên, đánh giá như vậy không thể tránh được những vấn đề chính sách quan trọng và những tiêu chuẩn phải được chấp nhận.

Vấn đề nghiên cứu quan trọng khác là hiểu chính xác *thị trường đất đai và nhà ở hoạt động như thế nào trong thực tế* gồm khả năng cung cấp và giá cả đất đai đô thị. Mặc dù sự quan trọng của những thị trường này, các tài liệu chỉ cung cấp sự hiểu biết còn hạn chế về hoạt động của chúng trong một số nơi đã lựa chọn.

B- Quan điểm xã hội

Quan điểm xã hội tập trung vào tầm quan trọng của nhà ở trong đời sống của người nghèo đô thị. Nó bắt đầu bằng những nghiên cứu chi tiết về nơi ở không bình thường và cuộc sống của những người ở đó, đúng hơn là xem xét tại sao người nghèo bị loại khỏi nơi ở bình thường.

Một khái niệm quan trọng khác trong quan điểm này là hiểu nơi ở như một quá trình sản xuất hơn là một sản phẩm vật chất. Một khi nhà ở được xem như một quá trình, có thể hiểu được nó đã gắn với những quá trình khác như thế nào trong cuộc sống của người nghèo và những chiến lược để tồn tại của họ.

Những gợi ý chính sách của quan điểm này nhấn mạnh:

- Đường vào đất đai và tầm quan trọng của địa điểm.
- Bảo đảm về thời hạn sử dụng đất đai của người ở.
- Các quá trình xây dựng tự lực cánh sinh tăng lên
- Sự cần thiết duy trì các cộng đồng hiện đang sinh sống ở đó.

Nghiên cứu từ quan điểm này đã đóng góp vào sự hiểu biết của chúng ta về:

- Tầm quan trọng của địa điểm nơi ở đối với người nghèo đô thị.
- Tính tự chủ của những người ở trong những quyết định riêng của họ để xoay sở như thế nào và dần dần cải thiện nhà ở của họ qua một đoạn thời gian dài.

- Vai trò của nơi ở như một địa điểm cho tất cả hoặc một số hoạt động sống của hộ gia đình.

- Nhiều chiến lược khác nhau được sử dụng để tìm được đường vào đất đai và nhiều thị trường phụ khác bên trong khu vực không bình thường.

Từ quan điểm xã hội, nghiên cứu như vậy được xem là quan trọng hơn bất cứ sự can thiệp nào của chính phủ. Có một cách tiếp cận là tiến hành nghiên cứu tham dự bao gồm vai trò của những người ở trong việc lựa chọn những vấn đề nghiên cứu, thu nhập số liệu và phân tích kết quả.

C. Quan điểm chính trị

Quan điểm chính trị thể hiện nhiều quan điểm khác nhau phụ thuộc vào hệ tư tưởng của tác giả. Tuy nhiên, một chủ đề chung là khả năng có được nơi ở của người nghèo và giai cấp trung lưu lớp dưới được quyết định bởi quá trình chính trị.

Nghiên cứu từ quan điểm này chứng tỏ rằng việc ủng hộ những khu định cư không bình thường cũng như dẹp bỏ những khu định cư này đều được sử dụng bởi những chế độ chính trị khác nhau để gia tăng quyền lực chính trị của họ. Sự ủng hộ có thể xảy ra, ví dụ, thiết lập những quan hệ người cho - khách hàng giữa những cấp độ lãnh đạo chính tả khác nhau. Sự đàn áp cũng có thể xảy ra để làm suy yếu sự đối lập về chính trị: đối với chế độ trong số những người nghèo ở những khu định cư không bình thường.

Giữa các cực này, chính phủ có thể duy trì một cách có tính toán tình trạng "bất hợp pháp" của những khu định cư không bình thường, để thao túng những người ở đó hoặc duy trì sự phụ thuộc của họ vào nhà nước.

Chủ đề khác trong tài liệu này là sự căng thẳng của người nghèo và người giàu trong các thành phố của thế giới thứ ba. Đô thị hóa nhanh chóng và sự hội nhập vào nền kinh tế toàn cầu làm tăng khoảng cách giữa người giàu và người nghèo. Trong nhiều thành phố, giá trị đất đai tăng lên nhanh chóng đã khuyến khích những người giàu có đầu cơ đất đai trên thị trường tạo ra sự thiếu thốn giá tạo dẫn đến giá trị đất đai cao hơn.

Cuối cùng có những người xem những khu định cư không bình thường như một phương tiện bao cấp để tích lũy vốn. Điều này đạt được bằng cách giữ nguyên chi phí ở và do đó tiền lương hạ thấp.

Các tài liệu được viết từ quan điểm chính trị thường bị phê phán mạnh hơn sự phân tích kinh tế chính trị do đó thể hiện những lựa chọn chính sách. Trong bất cứ sự kiện nào có thể chỉ ra rằng chính sách phát triển phải đặt cơ sở trong những hiện thực chính trị đó có cơ sở thực hiện.

4- Kết luận

Vấn đề thì rất rộng và đôi khi có sự nhầm lẫn trong các tài liệu bằng tiếng Anh và nhà ở trong nền kinh tế thị trường của thế giới thứ ba. Đặt tài liệu này trong ba quan điểm gợi ý ở đây sẽ giúp các học giả của Viện Khoa học Xã hội đi sâu và đánh giá các tài liệu này.