

NHỮNG CHIỀU CẠNH KINH TẾ - XÃ HỘI TRONG SỰ TIẾN HÓA CỦA MÔ HÌNH NHÀ Ở ĐÔ THỊ HÀ NỘI

TRỊNH DUY LUÂN

Những mô hình nhà ở đô thị Hà Nội - một cái nhìn lịch sử và văn hóa.

Hà Nội, thành phố thủ đô của Việt Nam, đã có gần 1000 năm lịch sử đầy biến cố. Đặc biệt trong vòng hai thế kỷ gần đây những biến cố lịch sử này lại diễn ra với nhịp độ nhanh chóng hơn. Đồng thời những thay đổi qua các thời kỳ lịch sử quan trọng nhất của Hà Nội đều được phản ánh trong môi trường xây dựng của nó. Người ta có thể nhận thấy một sự dàn trải liên tục trong cấu trúc không gian sự tiến hóa của các mô hình nhà ở đô thị Hà Nội.

Khu phố cổ (còn gọi là Khu 36 phố phường) của Hà Nội hiện nay là hiện thân của thời kỳ phong kiến với kiểu kiến trúc "nhà ống" rất tiêu biểu. Nhà ống là sản phẩm của Thăng Long - Hà Nội trong các thế kỷ XVII - XVIII, khi mà các phường nghề đã đạt tới sự phồn thịnh ở đây với tư cách một trung tâm chính trị - hành chính - thương mại của nhà nước phong kiến Việt Nam. Nó là một "thể ứng xử" trong việc chiếm lĩnh và tạo lập không gian cư trú của tầng lớp thị dân ở Thăng Long - Kẻ chợ thời kỳ này. Tuân thủ các luật lệ đẳng cấp phong kiến, nhà ở của thị dân không được xây cao hơn, lớn hơn nhà ở của các quan lại trong triều đình (Nguyễn Thừa Hỷ, 1993). Để đáp ứng nhu cầu ở - thương mại ngày một gia tăng, tầng lớp thị dân chỉ có thể mở rộng nhà ở của họ theo chiều sâu, kéo dài vào phía trong thành các "nhà ống".

Khu phố Tây (còn gọi là khu phố thuộc địa Pháp) được hình thành vào cuối thế kỷ XIX, đầu thế kỷ XX là một di sản kiến trúc độc đáo của Hà Nội còn được lưu giữ đến ngày nay. Những villas xinh xắn, trang nhã với phong cách kiến trúc châu Âu lần đầu tiên được xây dựng ở Hà Nội, đánh dấu một thời kỳ tiến hóa trong mô hình nhà ở của Hà Nội theo hướng hiện đại hóa và Tây phương hóa. Đứng tiếp kề bên khu phố cổ, phân cách bởi hồ Hoàn Kiếm, khu phố Tây đã góp phần tăng thêm sự đa dạng trong phong cách kiến trúc song vẫn giữ được sự hài hòa trong trật tự không gian và trật tự xã hội của Hà Nội thời kỳ này.

Đi theo diễn biến lịch sử và sự mở rộng không gian thành phố, những "tiểu khu nhà ở" lần lượt xuất hiện ở Hà Nội trong những năm 60 - 80, tạo nên một vành đai mới, mở rộng của thành phố. Các tiểu khu nhà ở (còn gọi là các khu tập thể) như Nguyễn Công Trứ, Kim Liên, Trung Tự... Ở thời kỳ đầu hay Nghĩa Đô, Thanh Xuân Bắc sau này là những mô hình nhà ở tiêu biểu của thời kỳ bao cấp. Một mặt, chúng phản ánh những ý tưởng về chủ nghĩa tập thể trong các quan niệm và mô hình chủ nghĩa xã hội được thực hiện ở Liên Xô trong những năm đó. Mặt khác, dường như những lý tưởng của chủ nghĩa tập thể và phân phối bình quân có thể được củng cố thông qua các giải pháp kiến trúc nhà ở tiêu biểu như: qui mô kích thước giống nhau của các căn hộ, việc sử dụng chung các khu phụ, sử dụng các nhà ăn tập thể trong tiểu khu v.v...

Các khu tập thể có thể lớn hoặc nhỏ, thuộc sự quản lý của thành phố hoặc của các Bộ, các ngành hoặc các cơ quan, nhà máy, xí nghiệp. Bên cạnh đó còn có những khu tập thể bình dân hơn với kiến trúc đơn giản gồm những gian nhà 1 tầng, mái ngói liền dãy tạo nên những "làng đô thị" nhỏ trong thành phố.

Cho đến những năm 1980, những hình mẫu nhà ở tiêu biểu cho ba thời kỳ lịch sử quan trọng vừa kể trên vẫn cùng tồn tại, đứng cạnh nhau như một bức tranh liên hoàn, hay theo lối nói của một học giả Australia, "là những bức tranh chính trị, lịch sử và văn hóa tạo nên môi trường xây dựng hiện tại của Hà Nội (Logan, S. William, 1994).

Như vậy, nét đặc trưng của các mô hình nhà ở đô thị Hà Nội trong sự tiến hóa lịch sử nhiều thế kỷ qua là: sự đa dạng về kiến trúc đặt kề bên nhau, song về căn bản vẫn giữ được sự hài hòa, thống nhất và trật tự, trong đó mỗi mô hình nhà ở dường như là hiện thân hay được hình thành dưới sự "chỉ đạo" của những lý tưởng xã hội và phong cách văn hóa riêng biệt (Brahm Wiesman, 1991).

Nhà ở đô thị Hà Nội hiện nay và những khía cạnh kinh tế - xã hội của nó

Từ cuối những năm 1980, chính sách Đổi mới do Đảng Cộng sản Việt Nam khởi xướng (1986) đã tạo ra một bước ngoặt mới trong mọi lĩnh vực, trong đó có lĩnh vực xây dựng nhà ở. Sự bùng nổ các hoạt động xây dựng tự phát, chủ yếu trên cơ sở các hộ gia đình và khu vực tư nhân là một sự kiện đã và đang được giới kiến trúc, qui hoạch và quản lý đô thị đặc biệt lưu ý. Về phương diện xã hội học, dường như đó là phản ứng tức thời của tất cả những gì bị kìm nén trong thời kỳ bao cấp trước đây khi mà chỉ có nhà nước là người duy nhất có quyền xây dựng và phân phối nhà ở cho mọi người.

Những lực lượng kinh tế thị trường mới hình thành, đầu tư nước ngoài, sự gia tăng mức sống, nhiều chính sách mới về nhà ở được ban hành, một thị trường bất động sản hình thành với các cơn sốt giá đất, giá nhà... - đó chỉ là một số nhân tố chính đang tác động và gây sức ép làm biến động môi trường xây dựng của thành phố trong đó có các mô hình nhà ở. Giới quản lý đô thị, quản lý xây dựng dường như đang phải trải qua những thử thách khắc nghiệt trước hiện thực này. Sẽ không quá cường điệu khi nhận định đó là một trạng thái nguy hiểm cho việc quản lý phát triển của thành phố. Bởi lẽ tình trạng hiện này đang đe dọa phá vỡ trật tự không gian, trật tự xã hội và có thể dẫn tới tình trạng không thể kiểm soát nổi môi trường xây dựng và nhà ở của thành phố. Những mối đe dọa có thể đến từ nhiều phía, chẳng hạn: những nhà ống quá tải và cũ nát đang bị mất dần để thay thế vào đó các ngôi nhà mới với kiến trúc tân kỳ, lấn át và "thôn tính" khu phố cổ.

Những "villas" ở khu phố Tây được phục chế, chuyển giao chức năng sử dụng và người sử dụng đã góp phần khôi phục lại giá trị kiến trúc của chúng, song lại có vẻ trở nên xa lạ với người dân thành phố. Dường như đang diễn ra một quá trình gần giống hiện tượng "gentrification" ở phương Tây: những người dân nghèo ở các khu phố trung tâm đang rời đi, nhường chỗ cho các công sở, cơ quan đại diện nước ngoài. Khu phố Tây có thể sẽ lại được trả lại địa vị "Tây" trước đây của nó hoặc trở thành một "World Street" của Hà Nội.

Các khu nhà tập thể cũng trở nên cũ nát, quá tải về cơ sở hạ tầng, đơn điệu về diện mạo kiến trúc với những không gian ở tù túng, chật chội, chất lượng kém.

Còn các ngôi nhà mới xây dựng dọc theo các tuyến phố thì thật là đa dạng, song tựu trung lại có thể gọi chúng là các "nhà ống dựng đứng", "nhà cọc" cho dù với trang bị nội thất hiện đại. Chúng đang xé nát, băm vụn không gian kiến trúc và quy hoạch của thành phố và phản ánh tính thiếu trật tự không gian (và cả trật tự xã hội) trong thời kỳ quá độ

hay chuyển thể đô thị của Hà Nội hiện nay.

Vậy mô hình nhà ở cho Hà Nội trong những năm sắp tới và đầu thế kỷ XXI là gì? Sẽ là sự nối tiếp tính liên tục không gian với các mô hình trước đó hay là một sự xáo trộn mang tính cách mạng đối với toàn bộ môi trường xây dựng của thành phố? Quả là còn khó hình dung ra câu trả lời, song lời giải đáp không thể nào thoát ly mảnh đất hiện thực - những đặc điểm kinh tế, chính trị, xã hội và văn hóa của thành phố, và của cả quốc gia. Từ cách nhìn xã hội học, tôi cho rằng để hình thành những quan niệm mới và các mô hình về nhà ở đô thị cho Hà Nội, ngoài các yếu tố kỹ thuật, kiến trúc quy hoạch, cần phải xem xét và phân tích các yếu tố kinh tế - chính trị - xã hội vốn có liên hệ qua lại chặt chẽ với nhau và cùng tác động tới sự hình thành và đổi mới diện mạo của từng ngôi nhà hoặc toàn bộ những khu nhà ở của Hà Nội trong tương lai. Dưới đây sẽ phân tích một vài yếu tố hay những khía cạnh của vấn đề này.

Khía cạnh tâm lý - xã hội

Người dân thành phố ngày nay rất nhạy cảm với các biến đổi kinh tế xã hội đang diễn ra. Với việc chuyển sang định hướng phát triển một nền kinh tế dựa trên cơ sở thị trường (cho dù chưa hoàn toàn là một thị trường cạnh tranh tự do), những đặc trưng tâm lý của chủ nghĩa tập thể đang yếu đi, nhường chỗ cho chủ nghĩa cá nhân, đề cao bản sắc cá nhân trong mọi lĩnh vực, trong đó có lĩnh vực nhà ở. Sự bùng nổ xây dựng tự phát là một thí dụ về phản ứng tức thời của người dân với trật tự cũ của thời kỳ bao cấp về nhà ở. Người dân thành phố giờ đây đã ý thức được rằng, họ phải tự lo lấy nhà ở cho mình và pháp luật, nhà nước đã "cho phép" và "khuyến khích" điều này. Nhà ở đang trở thành một loại hàng hóa và một thị trường nhà ở đang phôi thai với các nhu cầu đa dạng, muôn vẻ cần được đáp ứng bằng nhiều cách.

Cùng với sự bùng nổ xây dựng, sự bùng nổ các hoạt động thương mại, dịch vụ cũng đã góp phần tạo nên một tâm lý mới về nhà ở. Nếu như trong thời bao cấp, một căn hộ ở tầng hai, sạch sẽ, yên tĩnh đã là một chỗ ở đáng mong muốn thì giờ đây, nhà ở lý tưởng là kiểu "nhà ở sinh lợi", tức là có thể thực hiện cả hai chức năng - ở và kinh doanh. Nhà ở cần phải tuân theo mô hình "nhà ở - cửa hàng" gắn liền với "phố chợ", chứ không phải mô hình "xa lộ - siêu thị" như ở các nước phát triển. Cũng theo sức hút của tâm lý này, các hệ phố, mặt đường phải được khai thác tối đa cho hoạt động thương mại, dịch vụ.

Tâm lý tìm kiếm chỗ ở, nhà ở gần một đường, mặt phố "*có đất, có trời*" trong bộ phận dân cư khá giả là tương đối phổ biến. Trên một mảnh đất chừng 50 - 60m², một ngôi nhà 2 - 3 tầng được xây dựng theo thị hiếu, sở thích của chủ nhân với tường rào, cổng sắt, mảnh sân con - Đó dường như đang là một "*giấc mơ nhà ở Hà Nội*" trong thời kỳ Đổi mới. Tăng cường thêm cho tâm lý này là tình trạng yếu kém của cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị, việc cung cấp điện nước và điều kiện đi lại hiện nay với phương tiện phổ biến là xe máy và xe đạp. Tâm lý này cũng là một nguyên nhân quan trọng tạo ra những cơn sốt giá đất, giá nhà ở các thành phố lớn. Ở nhiều thời điểm, như nhận xét của một chuyên gia Nhật Bản giá đất ở Hà Nội đã tăng (một cách giả tạo) ngang với giá đất ở Tokyo. Điều này không chỉ ảnh hưởng đến thị trường nhà ở mà còn ảnh hưởng đến nhiều lĩnh vực khác như đầu tư nước ngoài, cải tạo và xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật của thành phố...

Khía cạnh kinh tế xã hội

Do ảnh hưởng tích cực của chính sách đổi mới, trong vòng 5 - 6 năm vừa qua, mức sống của người dân Hà Nội đã được nâng cao rõ rệt. Theo một số cuộc điều tra xã hội học,

thu nhập bình quân đầu người của tất cả các nhóm xã hội từ giàu có, khá giả đến nhóm dân cư nghèo đều tăng lên từ 2 đến 3 lần trong khoảng thời gian 4 năm 1992 - 1995.

Khi mức sống tăng và có tiền để dành, điều đầu tiên các gia đình thường nghĩ tới là cải thiện điều kiện ở bằng những phương cách phù hợp với điều kiện và túi tiền của họ. Cùng với sự gia tăng mức sống của hầu hết các nhóm xã hội, đồng thời cũng diễn ra quá trình phân hóa giàu nghèo mạnh mẽ, hay còn gọi là quá trình phân tầng xã hội theo mức sống và thu nhập. Từ các kết quả khảo sát xã hội học đã thiết lập nên các "tháp phân tầng" theo mức sống (thường chia làm 5 tầng). Tại Hà Nội, tầng đỉnh của tháp - nhóm gia đình giàu có, thường chiếm tỷ lệ 5 - 8% với mức thu nhập bình quân trên 800 ngàn/người/tháng. Tầng đáy của tháp - nhóm gia đình nghèo của thành phố thường chiếm tỷ lệ 5 - 6% với thu nhập bình quân 88 ngàn đồng/người/tháng. Ba tầng nằm giữa gồm đại đa số (trên 80% các hộ gia đình với mức sống và điều kiện nhà ở nằm ở khoảng giữa nhóm giàu và nhóm nghèo. Với cấu trúc mức sống như vậy, tâm lý muốn có nhà mặt phố, mặt đường, "có đất có trời" rõ ràng không thể là tâm lý phổ biến của tất cả các hộ gia đình. Vì thế không thể nhầm lẫn giữa một nhu cầu "hợp một" của nhóm xã hội khá giả với nhu cầu phổ biến và khả năng đáp ứng đối với quảng đại dân cư thành phố. Đáng tiếc chúng ta chưa có một thị trường nhà ở đích thực và do vậy, chưa có các nghiên cứu marketing cần thiết để tìm hiểu cụ thể và chi tiết về nhu cầu nhà ở đa dạng hiện nay.

Khía cạnh quy hoạch và kiến trúc

Đất xây dựng của Hà Nội hầu như đã cạn kiệt, hệ số sử dụng đất lại rất thấp, trong khi đó cơ sở hạ tầng lại cũ nát và quá tải cũng như những đòi hỏi của quy hoạch và kiến trúc đô thị lại không cho phép xây dựng nhiều chung cư cao tầng. Vì vậy, cùng với khía cạnh kinh tế vừa nhắc đến ở trên, sẽ là không hiện thực nếu nhà ở đô thị Hà Nội đi theo mô hình nhà riêng "có trời có đất", thậm chí có sân vườn cho một số đông dân cư thành phố. Thêm vào đó, Luật đất đai và các văn bản dưới luật (như Nghị định 18/CP) lại đang dựng thêm các "rào chắn" mới cho quỹ đất rất hạn hẹp của thành phố. Có lẽ hơn ai hết, các kiến trúc sư và những nhà qui hoạch đô thị hiểu rõ mâu thuẫn này. Để tìm lối ra cho vấn đề Nhà ở Đô thị Hà Nội trong những năm tới và cả tương lai xa có lẽ cần phải có những mô hình nhà ở mới, thích hợp đáp ứng nhu cầu ở của người dân thành phố ngày một tăng với chất lượng ở ngày càng cao.

Một số dự án xây dựng các khu chung cư mới đang được triển khai thiết kế và quy hoạch. Các đồ án này khai thác và vận dụng đến đâu những đặc điểm kinh tế - xã hội - tâm lý của dân cư trong giai đoạn hiện nay? Những cải tiến gì đã được áp dụng trong các khu nhà ở mới hay vẫn đang theo các lối mòn của thời bao cấp? Đây thực sự là lĩnh vực đòi hỏi sự tìm tòi, khám phá và thử nghiệm của các kiến trúc sư và các nhà quy hoạch đô thị. Phải chăng đó sẽ là những khu nhà chung cư kiểu mới, đảm bảo khai thác tối ưu quỹ đất hạn hẹp của thành phố đồng thời phải vượt qua, vượt xa các khu nhà chung cư thời bao cấp cả về sự đa dạng, chất lượng tiện nghi bên trong mỗi căn hộ lẫn sự hấp dẫn, hài hòa của đường nét kiến trúc bên ngoài. Nói tóm lại, đó phải là một mô hình nhà ở mới phản ánh một chất lượng cuộc sống mới của người dân Hà Nội trong thời kỳ chuyển sang nền kinh tế thị trường đồng thời lại có được những nét bản sắc văn hóa riêng có của Hà Nội như là một thành phố châu Á điển hình.

Không một ai phản đối các kiến trúc sư trong việc họ tìm tòi và sáng tạo để thiết kế nên các mẫu nhà riêng, cá nhân (thường dùng cho các khách hàng là những gia đình khá giả, trung lưu). Các mẫu nhà này nếu được thiết kế và xây dựng tốt sẽ điểm xuyết cho cảnh

quan kiến trúc thành phố thêm đa dạng và tạo ra những phong cách riêng. Song từ giác độ của sự phát triển xã hội và tiếp cận tới chiến lược phát triển nhà ở của thành phố thủ đô trong tương lai, có lẽ các kiến trúc sư và các nhà quy hoạch đô thị nên hướng tới một cái nhìn tổng thể hơn - thể hiện trong việc thiết kế và qui hoạch các khu nhà ở (chung cư) kiểu mới với sự đa dạng trong kiến trúc, cấu trúc căn hộ, tiện nghi và chất lượng để đáp ứng được tối đa sự đa dạng của nhu cầu, khả năng kinh tế tài chính của các nhóm xã hội khác nhau trong điều kiện kinh tế thị trường. Điều này sẽ góp phần giải quyết không chỉ vấn đề nhà ở mà cả nhiều nhu cầu xã hội khác theo những chuẩn mực mới. Hy vọng rằng, cùng với thời gian, môi trường xây dựng nhà ở Hà Nội sẽ có thêm những khu cư trú - nhà ở mới, tiếp tục trải dài và trải rộng lịch sử tiến hóa của mô hình nhà ở Hà Nội trong không gian. Các hình mẫu khu nhà ở mới này cũng rất cần được đưa vào thử nghiệm ngay. Qua thử nghiệm và trung cầu ý kiến nhân dân, có thể hàng loạt mô hình nhà ở mới sẽ ra đời tạo nên sự đa dạng để người dân có thể lựa chọn chỗ mình một chỗ ở thích hợp. Những khu nhà ở mới này sẽ là hiện thân cho Hà Nội trong thời kỳ chuyển sang kinh tế thị trường trong bối cảnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước. Tuy nhiên, thực hiện điều này sẽ không khó hơn việc làm sao có thể vượt qua được *những trở ngại về phương diện thể chế* để mở đường cho sự hình thành một thị trường nhà ở đích thực, có sự cạnh tranh hoặc điều tiết hợp lý. Thực tế cho thấy đã và đang có không ít dự án có sẵn mọi điều kiện: mặt bằng đất đai, vốn, bản vẽ thiết kế quy hoạch, đơn vị xây dựng cùng thiện ý của rất nhiều người. Song mọi hoạt động vẫn còn chưa được khởi động, phải nằm chờ hàng năm do các ách tắc, trở ngại về mặt luật lệ, thể chế, phân công chức năng và trách nhiệm, cơ chế quản lý phân cấp, phân quyền. Trong khi đó nhu cầu nhà ở vẫn tiếp tục tăng nhanh, người dân có tiền song không tìm được nhà để thuê hoặc mua. Những kìm hãm, trở ngại đó có lẽ mới là những khó khăn lớn nhất cần phải vượt qua chứ không phải chỉ là ở các khâu thiết kế và quy hoạch. Ở đây vấn đề có thể đã chuyển sang một lĩnh vực khác - lĩnh vực quản lý đô thị và chính trị học đô thị mà phải có sự hợp lực liên ngành mới có thể tìm được lời giải tối ưu.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

Nguyễn Thừa Hỷ, Thăng Long - Hà Nội thế kỷ XVII, XVIII, XIX. Hội Sử học Việt Nam, Hà Nội 1993.

Logan, S. William. 1994. Ha noi Townscape: Symbolic Imagery in Vietnam's Capital. in: Mark Askew and William S. Logan (eds). 1994. "Cultural Identity and Urban Change in Southeast Asia. Interpretative Essays". Geelong, Victoria. Deakin University Press, pp. 43-69.

Wiesman, Brahm. 1991. Hà Nội qua con mắt một người phương Tây. Tạp chí Xã hội học, No 4/1991. Viện Xã hội học, Trung tâm KHXH và NVQG, tr. 18-21.

Trịnh Duy Luân. Tác động xã hội của Đổi mới ở các thành phố Việt Nam. Tạp chí Xã hội học, No 1/1994, tr.14-22.

Trịnh Duy Luân. Một số đặc điểm kinh tế xã hội, nhà ở và môi trường của người nghèo đô thị Hà Nội. Tạp chí Xã hội học, No 3/1994, tr. 34-50.