

Một số ý kiến về kiểu nhà chung cư từ góc độ xã hội học

NGUYỄN XUÂN MAI

Kiểu nhà chung cư được hình thành tại Hà Nội từ những năm 60 - 80 theo mô hình tiểu khu nhà ở của Liên Xô cũ. Mô hình này với kiểu nhà chung cư đã góp phần giải quyết một phần nào nhu cầu nhà ở cấp bách của nhân dân Thủ đô trong một giai đoạn lịch sử. Đến nay, trong quá trình chuyển đổi sang nền kinh tế thị trường, trong quá trình công nghiệp hóa - hiện đại hóa và đô thị hóa mạnh mẽ đã xuất hiện nhiều mô hình nhà ở mới đáp ứng nhu cầu về ở ngày càng tăng lên, đa dạng, phong phú của người dân Hà Nội. Hiện nay, có nhiều ý kiến khác nhau trong việc quy hoạch lại những nhà chung cư tại các tiểu khu nhà ở. Kế hoạch cải tạo, nâng cấp hay đập bỏ, xây dựng lại vẫn chưa ngã ngũ. Chúng tôi xin góp một tiếng nói về vấn đề có tính thời sự nêu trên trong lĩnh vực nhà ở từ góc độ xã hội học.

1. Kiểu nhà chung cư vẫn phù hợp với một bộ phận dân cư có thu nhập trung bình trở xuống hay đang cư trú trong các căn hộ chung cư. Có thể xem xét sự phù hợp nói trên từ cấu trúc dân cư, khả năng đáp ứng nhu cầu về ở dưới góc độ kỹ thuật, xã hội, sinh kế, từ khía cạnh tài chính nhà ở đến đặc điểm tâm lý cư dân và quan trọng nhất là quá trình hoạt động cải thiện điều kiện ở của chính những người dân cư trú tại các khu nhà chung cư.

Kết quả nghiên cứu mấy năm gần đây cho thấy khoảng 70% các hộ gia đình tại khu chung cư Trung Tự có mức chi tiêu xấp xỉ mức trung bình của thành phố trở xuống. Như thế nhiều khả năng là đa số hộ gia đình sinh sống tại các khu chung cư Hà Nội chỉ có mức sống trung bình trở lại. Hiện tượng cư trú tách biệt theo mức sống đã đưa phần lớn hộ khá giả rời khỏi khu chung cư tới những khu vực đô thị mới qui hoạch, khu ven đô rộng rãi, thoáng đãng hay vào khu trung tâm thuận tiện cho các hoạt động thương mại-dịch vụ.

Với cấu trúc cư dân như vậy, các căn hộ chung cư vẫn đáp ứng được nhiều nhu cầu cơ bản về nhà ở của phần lớn hộ gia đình cư trú tại đây. Hai phần ba hộ gia đình sinh sống tại khu chung cư cho rằng các căn hộ ở đây có thể đáp ứng hầu hết các tiêu chí về kỹ thuật và xã hội nêu trên từ mức chấp nhận được tới hài lòng. Về mặt sinh kế, khu chung cư cũng đang thỏa mãn nhu cầu cho ít nhất một phần năm số hộ. Sự kề cận khu trung tâm đã tạo nên nhiều đặc điểm thuận lợi về mặt xã hội và sinh kế cho cư dân nhiều khu chung cư Hà Nội. Song điều đó cũng làm tăng giá trị đất đai các khu vực này trong quá trình phát triển nền kinh tế thị trường và từ đó đe dọa sự tồn tại của chính những khu chung cư.

Bảng 1. Sự thỏa mãn những nhu cầu về ở của khu Trung Tự (%)

Những nhu cầu về ở	Hài lòng	Tạm được	Không hài lòng
Diện tích ở chính	30,3	43,4	26,3
Diện tích phụ	26,3	26,3	47,4
Số phòng	32,9	34,2	32,9
Mức độ bền vững an toàn	11,8	47,4	36,8
Mức độ thông thoáng	35,5	42,1	18,4
Cấp nước	53,9	21,1	22,4
Chất lượng khu phụ	19,7	26,3	51,3
Thoát nước	29,0	35,5	35,5
Vệ sinh môi trường xung quanh	27,6	50,0	22,4
Thuận tiện cho sinh hoạt gia đình	34,2	46,1	15,8
Quy tụ gia đình	47,4	26,3	4,2
Thuận tiện việc học hành của con cái	43,5	31,6	1,3
Trật tự an ninh	50,0	40,8	7,9
Gần chợ và các cơ sở dịch vụ	73,6	21,1	1,3
Gần nơi làm việc	21,0	46,1	1,3
Vừa ở, vừa sản xuất, kinh doanh	7,9	11,8	34,2
Có thể sản xuất, kinh doanh gần nhà	11,8	10,5	31,6

Về tài chính nhà ở, những căn hộ chung cư có giá trị thấp trong các kiểu loại nhà ở Hà Nội và phù hợp với đa số hộ có mức sống trung bình hoặc thấp. Những hộ có mức sống như vậy đang cư trú tại khu chung cư ít có khả năng chuyển đổi chỗ ở. Nếu những hộ khá giả tại đây chuyển đi nơi khác thì sẽ diễn ra quá trình lọc và các hộ mức sống trung bình, thấp sẽ chuyển tới các căn hộ đó. Xu hướng này không tính tới những trường hợp đặc biệt - những căn hộ tầng 1 dọc tuyến giao thông chính có thể đón nhận các hộ khá giả tới mua hay thuê để kinh doanh.

Sự phù hợp của những khu chung cư với cư dân Hà Nội còn chịu ảnh hưởng bởi yếu tố tâm lý. Công trình nghiên cứu xã hội học về nhu cầu nhà ở của cư dân Hà Nội cho thấy thái độ ưa thích, gắn bó với môi trường sống quen thuộc của các nhóm dân cư Hà Nội (có thể khác với tâm lý của dân cư thành phố Hồ Chí Minh - một thành phố năng động, chịu tác động mạnh mẽ của các lực lượng thị trường). Trên một nửa các hộ gia đình (54%) của khu chung cư được hỏi đã cho rằng kiểu nhà mong muốn của họ vẫn là nhà chung cư. Điều quan trọng nhất, quyết định sự phù hợp của các khu chung cư với một bộ phận dân cư Hà Nội, chính là quá trình hoạt động cải thiện điều kiện ở của cư dân trong các căn hộ chung cư. Công trình nghiên cứu về nhu cầu nhà ở của các nhóm dân cư Hà Nội cho biết 97,4% số hộ gia đình trong khu chung cư được hỏi đã tiến hành cải tạo, nâng cấp căn hộ của mình ít nhất một lần nhằm gia tăng diện tích ở, cải thiện tiện nghi nhà ở, thay đổi công năng. Hoạt động cải tạo, nâng cấp nhà ở đã có bước nhảy vọt trong những năm Đổi mới vừa qua. Gần hai phần ba số hộ chung cư được phỏng vấn nói rằng một trong những thay đổi lớn về nhà đất đối với họ trong 10 năm gần đây là cải tạo sửa chữa lớn căn hộ đang ở.

Hầu hết hoạt động cải thiện điều kiện ở của họ được thực hiện theo phương thức xây dựng tự lực và dần dần, nghĩa là họ tự bỏ tiền xây dựng theo nhu cầu, khả năng tài chính, tiêu chuẩn xây dựng của mình và thực hiện nhiều giai đoạn. Phương thức xây dựng tự lực và dần dần cũng là phương thức phổ biến có tính qui luật trong quá trình sản xuất nhà ở Hà Nội, đã góp phần quyết định vào việc cải thiện điều kiện ở của người dân Hà Nội trong thời kỳ Đổi mới vừa qua.

Sự phù hợp của các khu chung cư, thuộc những tiểu khu nhà ở trước đây, với một bộ phận dân cư Hà Nội, không bao hàm nghĩa đây là những khu nhà ở hoàn hảo, không cần những hoạt động cải tạo, nâng cấp, thậm chí phải đập bỏ xây dựng lại một số nhà chung cư.

2. Có thể và cần tiến hành cải tạo, nâng cấp các khu nhà chung cư nhằm cải thiện điều kiện ở của những nhóm cư dân thu nhập trung bình, thấp, cải tạo cảnh quan đô thị và phân nào nâng cao hiệu quả sử dụng đất đô thị.

Tại sao có thể và cần cải tạo các khu nhà chung cư?

Trải qua từ 20-40 năm sử dụng trong điều kiện của chiến tranh phá hoại ở miền Bắc trước đây, với cơ chế quản lý bao cấp không khuyến khích sự bảo dưỡng, nâng cấp thích đáng, với chất lượng xây dựng ban đầu còn thấp kém, với quan điểm thiết kế không chú ý đầy đủ tới nhu cầu cá nhân cũng như hộ gia đình... nhiều ngôi nhà chung cư đã xuống cấp trầm trọng hay trở thành nhà nguy hiểm, không đáp ứng được nhu cầu về ở ngày càng tăng và sự thay đổi trong lối sống đô thị hiện tại. Theo các số liệu của Sở Địa chính-Nhà đất Hà Nội, 5% quỹ nhà chung cư cần phải dỡ bỏ, 62% cần phải sửa chữa cải tạo.

Quá trình hoạt động cải tạo, nâng cấp nhà ở của các hộ gia đình theo phương thức xây dựng tự lực và dần dần mặc dù đã cải thiện khá mạnh mẽ điều kiện ở trong căn hộ của họ, nhưng lại làm ảnh hưởng nhất định tới kết cấu, độ bền vững của ngôi nhà, làm xấu đi cảnh quan khu chung cư, không hạn chế được sự xuống cấp của nhiều kết cấu chung của ngôi nhà như cầu thang, hệ thống cấp, thoát nước, nền móng...

Tuy tuyệt đại đa số gia đình khu chung cư đã tự đầu tư cải tạo căn hộ của mình, nhưng vẫn còn khoảng một phần ba số hộ không hài lòng với những điều kiện ở hiện có, một phần ba khác chỉ chấp nhận chứ chưa hài lòng về một số tiêu chí kỹ thuật, xã hội về nhà ở của căn hộ (xem bảng 1).

Những lý do trên cho thấy có thể và cần phải tiến hành cải tạo, nâng cấp những khu nhà chung cư hiện có trên địa bàn Hà Nội. *Điều cần quan tâm là nên thực hiện hoạt động cải tạo, nâng cấp ở đâu và như thế nào?*

Với kết cấu dân cư đa số là hộ gia đình có thu nhập trung bình trở xuống, hoạt động cải tạo, nâng cấp nhà chung cư đáp ứng tốt chính sách xã hội trong lĩnh vực nhà ở đô thị. Trước hết cần tập trung xây mới lại những nhà nguy hiểm, chứ không phải chỉ là những ngôi nhà mặt tiền trên những tuyến giao thông chính có thể đem lại lợi nhuận cao cho các doanh nghiệp nhà, dù rằng lợi nhuận là một mục

tiêu chủ yếu của các doanh nghiệp, hoặc xây lại nhà mặt tiền có thể tạo nguồn tài chính cho các hoạt động khác của doanh nghiệp. Ưu tiên thứ hai là cải tạo, nâng cấp những ngôi nhà bị xuống cấp trầm trọng hay được thiết kế xây dựng từ những năm 60. Tiếp theo cần triển khai trên diện rộng việc cải tạo, nâng cấp những ngôi nhà chung cư trên cơ sở điều tra đánh giá cụ thể từng ngôi nhà với sự tham gia của người dân. Số liệu ở bảng 1 cũng gợi ý về những hoạt động cải tạo nên quan tâm trước nhất như gia cố những kết cấu củng cố độ bền vững của ngôi nhà, nâng cao chất lượng khu phụ và mở rộng diện tích phụ...

Hoạt động cải tạo, nâng cấp những khu chung cư Hà Nội có thể dựa trên cơ sở một số giải pháp xã hội và quản lý sau đây:

- *Qui hoạch lại các khu chung cư*, có tính đến những khu nhà chung cư do các cơ quan quản lý trước đây, phù hợp với qui hoạch tổng thể Hà Nội và chiến lược phát triển kinh tế-xã hội Hà Nội. Việc qui hoạch nên áp dụng phương pháp cộng đồng tham dự, có thể sẽ đáp ứng tốt hơn nhu cầu của các nhóm thu nhập trung bình, thấp cư trú tại khu chung cư, cũng như nâng cao tính khả thi của việc thực hiện qui hoạch. Công bố công khai những qui hoạch này.

- *Kế hoạch hóa công tác cải tạo, nâng cấp các khu chung cư với sự tham gia của các cộng đồng* khu chung cư ở mức độ cao - tham gia vào tất cả các khâu của quá trình cải tạo, nâng cấp nhà chung cư. Nguồn lực to lớn, hiệu quả của sự tham gia và sức sáng tạo mạnh mẽ của người dân đã được chứng minh trong quá trình hoạt động cải thiện điều kiện ở của người dân Hà Nội trong những năm Đổi mới vừa qua, cũng như trong nhiều dự án phát triển đô thị và nông thôn.

- *Đối với những dự án phải đập bỏ, xây mới nhà chung cư*, cần chú trọng *nguyên tắc bảo đảm cho những người bị ảnh hưởng có cuộc sống bằng hoặc tốt hơn trước khi có dự án*, chú ý hình thức tái định cư tại chỗ, nhằm đảm bảo nguồn sinh kế, bảo tồn cộng đồng nơi ở, cũng như những tiện ích về mặt xã hội khác như gần nơi làm việc, thuận lợi cho việc học hành của trẻ em, gần chợ và các dịch vụ khác, gần cơ sở y tế...

- *Đa dạng hóa các loại hình cải tạo, nâng cấp nhà chung cư* cho phù hợp với những đặc điểm kỹ thuật, xã hội, không gian của từng khu chung cư, mỗi ngôi nhà, từng nhóm xã hội.

- *Đẩy mạnh việc bán các căn hộ chung cư* cho người đang thuê nhà do các doanh nghiệp nhà quản lý hay do các cơ quan quản lý, nhằm khuyến khích người dân đầu tư cho việc bảo dưỡng, cải thiện điều kiện ở của mình.

- *Thúc đẩy nhanh quá trình chuyển giao quyền quản lý nhà* của các cơ quan cho những công ty kinh doanh nhà.

- *Nghiên cứu xây dựng cơ chế quản lý nhà chung cư* một cách có hiệu quả đối với cả dạng nhà hoàn toàn do tư nhân sở hữu căn hộ, hay dạng "xôi đỗ" đa sở hữu, hoặc chỉ do nhà nước quản lý hay một công ty tư nhân quản lý.

- *Xã hội học có thể là một công cụ hữu ích* trong việc triển khai thực hiện những giải pháp nêu trên.

3. Nên xây dựng mới những nhà chung cư cho các nhóm dân cư thu nhập trung bình trở xuống như một bộ phận của chương trình phát triển nhà ở cho người thu nhập thấp, trung bình.

Tại sao lại nên xây dựng những nhà chung cư mới?

Như trên đã nói, nhà chung cư vẫn còn phù hợp với một bộ phận dân cư Hà Nội, đặc biệt *đáp ứng nhu cầu về ở cho những nhóm có thu nhập trung bình, thấp*. Trong nghiên cứu về nhu cầu nhà ở Hà Nội đã dẫn, trên 9% người được hỏi cho rằng nhà ở mong muốn của họ là nhà chung cư 3-6 tầng. Ngoài ra trong quá trình công nghiệp hóa-hiện đại hóa và đô thị hóa, nhà chung cư với giá thành thấp còn có thể *đáp ứng nhu cầu nhà ở cho công nhân và gia đình họ tại các khu công nghiệp, những người lao động ngoại tỉnh, sinh viên, các cặp vợ chồng trẻ mới lập nghiệp...*

Trong bối cảnh giá cả đất đai và nhà ở Hà Nội cao như hiện nay, những người thu nhập thấp, trung bình và những đối tượng nêu trên hầu như không có khả năng mua một mảnh đất riêng cho mình để cất ngôi nhà riêng hay mua một loại nhà khác, trừ khi họ đã có sẵn đất đai hoặc nhà cửa do thừa kế, mua từ trước, được cấp hoặc mua từ cơ quan... Nhà chung cư loại 3-6 tầng có thể được xây dựng với *giá thành thấp* hơn loại chung cư cao tầng đang được "ưa chuộng" hiện nay do tiêu chuẩn kỹ thuật thấp hơn, cũng như chi phí sử dụng có thể thấp hơn. Điều đó phù hợp với khả năng tài chính của đa số người thu nhập thấp và trung bình của Hà Nội, các cặp vợ chồng trẻ...

Các khu nhà chung cư có *hiệu quả sử dụng đất* cao hơn mô hình nhà phân lô.

Nhà chung cư mới nên được xây dựng ở đâu?

Những *nhà chung cư nên được xây dựng kề cận các khu công nghiệp, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề, trong những khu tái định cư xây chen trong các khu phố cũ, khu chung cư cũ, khu đô thị ven sông Hồng và cả các khu đô thị mới*. Việc xây những nhà chung cư tại các khu đô thị mới có những lý do về mặt xã hội. Thứ nhất, điều đó hạn chế tình trạng cư trú tách biệt (Residential segregation) theo thành phần gia đình, vị trí xã hội- tình trạng phản ánh sự bất bình đẳng xã hội trong không gian xã hội đô thị. Thứ hai, những nhóm thu nhập cao sống trong khu đô thị mới có nhiều nhu cầu dịch vụ cần được đáp ứng và việc xây các nhà chung cư gần trung tâm những khu đô thị mới, có thể tạo ra nhiều cơ hội việc làm cho các nhóm thu nhập thấp, trung bình cư trú trong những ngôi nhà chung cư. Thứ ba, sự lo ngại về cảnh quan kiến trúc xấu, chất lượng nhà ở kém khi xây những nhà chung cư tại các khu đô thị mới hoàn toàn có thể được giải quyết bởi các nhà kiến trúc.

Xây dựng những nhà chung cư mới có thể được thực hiện như thế nào?

Từ quan điểm kinh tế trong xã hội học về nhà ở đô thị, yếu tố quan trọng nhất làm giảm giá thành nhà ở là đất và cơ sở hạ tầng. Vì thế, để giảm giá thành nhà ở chung cư cho người thu nhập thấp, trung bình, Nhà nước, chính quyền địa phương cần *miễn giảm thuế chuyển quyền sử dụng đất, thuế doanh nghiệp cho các doanh nghiệp* hoặc *tư nhân* đầu tư xây dựng nhà chung cư và cơ sở hạ tầng dành cho các đối tượng này.

Cũng từ quan điểm kinh tế nói trên, cần nghiên cứu *xây dựng cơ chế tài chính*

nhà ở sao cho người thu nhập thấp/ trung bình có khả năng tiếp cận dịch vụ tài chính, nhằm nâng cao nhu cầu có khả năng thanh toán về nhà ở của những nhóm xã hội này. Hy vọng rằng một dự án (VIE 34355) của ADB về vấn đề này sẽ thành công.

Bên cạnh đó, nên *xây dựng những chính sách, chế độ, qui định và việc tổ chức thực hiện* nhằm làm giảm chi phí giao dịch và đảm bảo cung ứng nhà ở trực tiếp cho những hộ thu nhập thấp, trung bình, chống hiện tượng đầu cơ nhà ở đang phổ biến hiện nay.

Việc nghiên cứu *các yếu tố đầu vào khác của sản xuất nhà ở như vật liệu, lao động, công nghệ, tiêu chuẩn xây dựng...* cũng có thể góp phần làm tăng cung nhà ở chung cư có giá thành hạ.

Nên *khuyến khích mọi khu vực sản xuất nhà ở tham gia vào việc xây dựng những ngôi nhà chung cư* cho những người thu nhập thấp, trung bình.

Cần *đa dạng hóa các loại căn hộ chung cư* cho phù hợp với sự đa dạng về kiểu loại hộ gia đình, nghề nghiệp, nguồn gốc xuất thân, cơ cấu nhân khẩu... của những nhóm thu nhập trung bình, thấp.

Nên *mở rộng kế hoạch hỗ trợ nhà ở cho người nghèo của Hà Nội cho cả đối tượng người thu nhập thấp và cán bộ công nhân viên* với việc tìm kiếm sự hỗ trợ của các tổ chức tài chính quốc tế. Loại diện tích căn hộ của kế hoạch này (30 - 35 m²) khá phù hợp với diện tích nhà ở mong muốn của đông đảo người nghèo và các nhóm xã hội khác ở Hà Nội. 56,4% người được hỏi và hơn bốn phần năm người nghèo nói rằng diện tích nhà ở mong muốn của họ ở dưới mức 50 m². Một phần ba người nghèo chỉ dám mong muốn một diện tích nhà ở dưới 30 m².

Bên cạnh các kế hoạch phát triển, cải tạo, nâng cấp nhà chung cư cần phải nghiên cứu xây dựng mô hình quản lý nhà chung cư thích hợp trong điều kiện nền kinh tế thị trường, thể chế hóa mô hình quản lý và tổ chức tốt quá trình thực hiện mô hình này.

Phát triển và cải tạo, nâng cấp nhà chung cư chỉ là một trong các giải pháp cần thiết nhằm giải quyết vấn đề nhà ở cho người nghèo, thu nhập thấp, trung bình. Về cơ bản, *chính sách "tạo điều kiện"* để mọi tầng lớp dân cư trong đó có những nhóm xã hội trên, tự lực cải thiện điều kiện ở của mình theo *phương thức xây dựng tự lực và dần dần, đã và đang trở thành động lực cơ bản cho việc phát triển nhà ở Hà Nội*.

Tài liệu tham khảo:

1. Trịnh Duy Luân & Nguyễn Xuân Mai: *Hiện trạng quản lý, sử dụng và nhu cầu nhà ở của dân cư Hà Nội*. Đề tài khoa học cấp thành phố - Sở Tài chính Nhà đất Hà Nội - 1998.
2. Nguyễn Xuân Mai: *Vấn đề nhà ở tại Hà Nội: thực trạng và nhu cầu*. Trong sách *Nhà và đất ở Hà Nội*. Nhà xuất bản Văn hóa-Thông tin. Hà Nội-2001.