

Văn hóa CHUNG CƯ

PGS.TS. Nguyễn Minh Hòa

“VĂN HÓA CHUNG CƯ” LÀ MỘT KHÁI NIỆM MỚI Ở VIỆT NAM, DO VẬY CHẮC SẼ CÒN NHỮNG THẢO LUẬN ĐỂ LÀM SÁNG TỎ KHÁI NIỆM NÀY, BÀI VIẾT NÀY NHẪM PHÂN TÍCH NHỮNG BIẾN ĐỔI TRONG VĂN HÓA Ở VÀ LỐI SỐNG CỦA NGƯỜI DÂN KHI LÊN SỐNG Ở CHUNG CƯ.



Ban công - Nơi phơi phóng

I. CHUNG CƯ, MỘT CÁCH CƯ TRÚ MỚI CỦA NGƯỜI VIỆT

Nhà trong đời sống tâm thức của người Việt Nam chiếm một vị trí cực kỳ quan trọng. Không ở nơi đâu trên thế giới này khái niệm "nhà" lại đa nghĩa đến vậy như thế. Với người Việt Nam, nhà không chỉ là nơi trú ngụ mà còn được đồng nhất "nhà" với người bạn đời. Khi giới thiệu vợ, chồng với người khác, chúng ta hành diện mà nói đây là "nhà tôi". Quốc gia to lớn là thế, suy cho cùng cũng chỉ là cái "nhà" được mở rộng ra, khi thêm cái phần "nước" vào thì thành ra là nhà nước. Với người đàn ông Việt Nam thì nhà là một trong ba mục tiêu quan trọng của đời người: "tậu trâu, lấy vợ, làm nhà", còn với người phụ nữ việc giữ cho cái nhà luôn tròn trịa và hạnh phúc tràn đầy với cái nghĩa "tổ ấm", là một nghĩa vụ thiêng liêng "đàn ông xây nhà, đàn bà xây tổ ấm".

Đối với người dân Châu Âu và Bắc Mỹ thì nhà nói cho cùng chỉ là nơi "ngủ qua đêm", chả mấy ai coi nó là "cái tổ", bởi vì với họ "nhà" là khái niệm động, công việc ở đâu nhà ở đó, phần nhiều là nhà thuê, thậm chí có khối người dân Bắc Mỹ mang nhà đi theo người như mang vali (mobility house). Có mấy người dân phương Tây cả đời chỉ ở một chỗ như người Việt Nam, Trung Quốc. Người Việt Nam ngại di chuyển xa, kể cả việc ngại trèo lên cao, ít có máu phiêu lưu.

Một điều rất quan trọng với người Việt Nam là từ bao đời nay nhà bao giờ cũng gắn với đất ở gọi là "nhà đất". Dẫu cho chúng chỉ là cái lều, cái chòi nằm chơi với bên bờ kênh rạch mà người ta



Hành lang chung cư - Nơi giao lưu

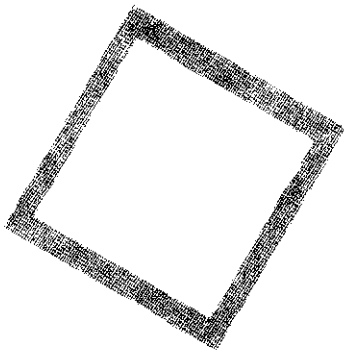
gọi là "ổ chuột" hay những nếp nhà truyền thống của người miền Bắc, miền Trung chúng đều có chung một điểm là chẳng khi nào tách rời khỏi mặt đất. Trong tư duy truyền thống, khi nói "an cư, lạc nghiệp" dường như không ai nghĩ đến an cư trên khoảng không cao chót vót. Những năm gần đây, loại nhà cao tầng xuất hiện ở Việt Nam ngày một nhiều đã khẳng định một loại hình cư trú hoàn toàn mới xuất hiện, đó là nhà ở trên cao, nhà ở cho nhiều nghìn người được cấu thành bởi những hộp diêm bằng xi măng, sắt thép chồng khít lên nhau. Tương ứng với kiểu nhà này là một lối sống và văn hóa mới.

II. PHÁC THẢO VỀ CHÂN DUNG NHÀ CHUNG CƯ Ở VIỆT NAM

Nhà chung cư là sản phẩm của xã hội công nghiệp, nó có nguồn gốc từ châu Âu. Cùng với cuộc cách mạng công nghiệp phát khởi ở Châu Âu vào cuối TK XVII và đầu TK XVIII là sự ra đời các đô thị cực lớn. Đó chính là các trung tâm công nghiệp khổng lồ với sức chứa lên đến hàng triệu người. Vào thời kỳ này nhân loại chứng kiến một hiện tượng chưa từng có trong lịch sử là hàng triệu triệu người nông dân bỏ ruộng vườn về các trung tâm đô thị - công nghiệp tạo nên những dòng chảy bất tận, và cũng chưa bao giờ nhà ở đô thị lại đặt ra cấp bách như thế. Một bài toán đặt ra cho các nhà nhà qui hoạch, kiến trúc và xây dựng buộc phải giải quyết ngay vào thời kỳ đó là:

- Trong thời gian ngắn nhất phải tạo ra hàng triệu đơn vị nhà ở.
- Những nhà ở này phải có một giá rẻ để cho người lao động bình thường có thể thuê hay mua.
- Những nhà này không được chiếm dụng diện tích đất quá lớn, bởi vì đất đai đô thị đã bắt đầu đất đỏ.
- Những nhà ở này phải thỏa mãn một loạt các yêu cầu khác về dịch vụ kèm theo như chợ búa, nhà thương, trường học, nhà thờ ...

Trước yêu cầu như thế các nhà qui hoạch, kiến trúc và xây dựng buộc phải chồng nhà lên nhau để từ đó sáng lập ra kiểu nhà chung cư. Có thể nói việc sáng tạo ra nhà chung cư là một trong những thành tựu lớn lao mang tính đột phá cách mạng trong nhà ở của ngành kiến trúc và xây dựng. Nhưng vào thời gian đầu, những nhà chung cư đơn giản chỉ là những căn nhà đơn lập chồng lên nhau. Mãi đến đầu TK XX, loại nhà này mới được nghiên cứu kỹ càng về mặt lý thuyết cũng như lồng vào nó các tư tưởng triết học. Người ta có thể kể ra một loạt các nhà lý thuyết gia về nhà

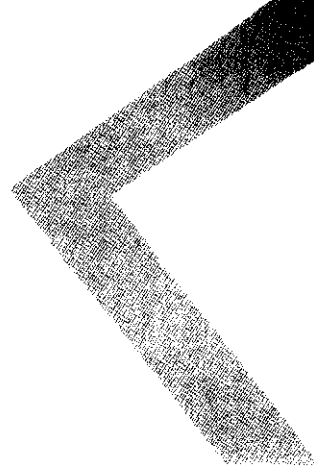


chung cư như Clarence Perry người Mỹ, kiến trúc sư Clarence Stein, kiến trúc sư vĩ đại người Pháp là Le Corbusier. Các lý thuyết gia này đề cao tính thực dụng của nhà chung cư (tối ưu hóa, hợp lý hóa, cá nhân hóa, chức năng hóa, cơ học hóa) đồng thời, đề cao tính xã hội của chung cư (tính cộng đồng, tính đa dạng văn hóa của dân cư, không gian mềm của cấu trúc ở, tính hữu cơ trong không gian quy hoạch). Tuy nhiên, chung cư ở mỗi quốc gia lại mang màu sắc khác nhau, tùy theo đặc tính văn hóa của mỗi dân tộc. Chẳng hạn nếu người Đức thiên về hình khối vuông vức, ngang bằng sổ thẳng thì người Pháp và người Ý lại có vẻ cầu kỳ với những hình thức trang trí nội ngoại thất, những đường cong tạo dáng mềm mại. Sau đại chiến thế giới lần thứ hai, áp lực phải tối ưu hóa bài toán nhà ở cho châu Âu đổ nát bởi chiến tranh một lần nữa lại đè nặng lên nhà chung cư cao tầng, trong đó có các nước xã hội chủ nghĩa bằng phương thức nhà cao tầng lắp ghép từ các module đúc sẵn.

Nhà chung cư đến với Nhật Bản vào thời Minh Trị Duy Tân (1868), nhưng khi đó chỉ mới xuất hiện như một sự thử nghiệm, loại nhà này trở nên phổ biến ở Nhật Bản vào sau đại chiến thế giới lần thứ hai khi Nhật Bản tiến hành tái thiết lại đất nước bị tan hoang bởi chiến tranh. Còn nhà chung cư đến các con rồng Châu Á như: Hàn Quốc, Đài Loan, Singapore chỉ sau 1950. Nhà chung cư đến Châu Á cũng mang một dáng vẻ khác hơn với Châu Âu, chẳng hạn, người ta có thể nhìn thấy nhà chung cư ở Trung Quốc có mái ngói, cổng tam quan ra vào chung cư, nhiều màu đỏ vàng sắc sỡ, đôi khi còn có cả rồng phượng điểm xuyết, còn chung cư của người Nhật Bản thường có cổng Torii ở bên ngoài và những vườn đá rất đặc trưng.

Nhà chung cư theo cao tầng xuất hiện ở Việt Nam khá muộn không chỉ so với các nước trên thế giới mà cả với các nước khác trong khu vực. Ở Hà Nội chung cư xuất hiện vào khoảng đầu những năm 1980, do nhu cầu cấp thiết về nhà ở, người dân trở về Hà Nội sau chiến tranh tăng cao cho nên Chính phủ đã cho xây cất một số chung cư theo phương thức lắp ghép học tập được từ Đông Đức và của Liên Xô. Những chung cư này ở Thanh Xuân, Giảng Võ... Nhưng tuổi thọ của những chung cư này rất ngắn, sau hơn 20 năm nhiều khu nhà đã không còn dùng được nữa.

Nhà chung cư xuất hiện ở Sài Gòn vào khoảng thời gian sau 1954 và gia tăng nhiều sau 1965, khi mà dân số Sài Gòn gia tăng đột biến, nhất là sau khi Mỹ tăng cường đánh phá bình định các

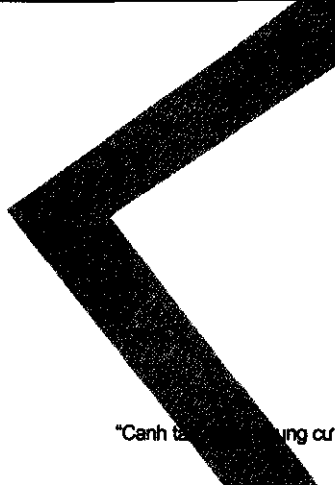


vùng nông thôn khiến cho người dân kéo về đô thị ngày một đông làm xảy ra hiện tượng di dân cưỡng bức. Một số chung cư xuất hiện vào thời gian này như: Vĩnh Viễn - Nguyễn Kim, Nguyễn Thiện Thuật - Phan Thanh Giản, Bà Hạt - Sư Vạn Hạnh,... Đó là những nhà hình hộp chồng lên nhau với các căn hộ khép kín. Mỗi căn hộ có diện tích từ 42 - 65m² và chia ra các không gian chức năng như phòng ngủ, phòng ăn, nhà bếp, khu vệ sinh. Các chung cư này cao nhất là 5 tầng và không sử dụng các công nghệ và kỹ thuật cao như thang máy chủ yếu sử dụng các loại vật liệu rẻ tiền, vì nó dành cho người có thu nhập trung bình và thu nhập thấp, chủ yếu là các công chức. Tất cả những chung cư này có mật độ xây dựng rất cao, không có cây xanh, khoảng cách giữa hai block nhà rất nhỏ hẹp, không có không gian giao tiếp, không gian sinh hoạt cộng đồng. Thanh Đa là tổ hợp chung cư đầu tiên xây dựng thành các tiểu khu ở độc lập với các tiêu chuẩn mới về kỹ thuật, dịch vụ, thương mại, các công trình công cộng, thể dục thể thao,... Nó được xây dựng vào năm 1960 trên một diện tích 36 ha thuộc quận Bình Thạnh với chiều cao 5 tầng và dành cho 4.074 hộ gia đình sinh sống.

Có thể nói trước 1990, nhà chung cư ở Việt Nam chưa phổ biến và do vậy chưa thể nói đến việc hình thành nên cái gọi là "văn hóa chung cư", đó là một loại nhà và một văn hóa không có trong truyền thống cư trú của người Việt. Nó đích thực là sản phẩm của công nghiệp hóa phương Tây.

III. MỘT VÀI ĐẶC ĐIỂM VĂN HÓA VÀ LỐI SỐNG CHUNG CƯ Ở VIỆT NAM.

1. Như đã nói ở trên, nhà ở chung cư là nhà ở du nhập từ bên ngoài, nhưng khi đến Việt Nam, trước hết là ở các thành phố lớn, nó đã bị Việt Hóa đi. Một biểu hiện rõ nhất mà các kiến trúc sư thường nhắc đến, đó là cái gác lửng (mezzanine), đó là một sự sáng tạo nhằm tăng diện tích sử dụng. Phần gác lửng này có thể được thể hiện ngay trong bản thiết kế, nhưng cũng có khi được gia chủ làm thêm sau này. Nếu ai đã từng sống ở các chung cư nước ngoài sẽ thấy, về cơ bản người mua nhà ít thay đổi căn hộ chung cư đã có sẵn, trong khi gần như 100% người Việt Nam sau khi mua nhà đều có sự can thiệp để thay đổi từ kết cấu phòng ở, đến màu sắc, vật liệu xây dựng theo ý mình, mà điều này phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác nhau như dân tộc tính (người Hoa, Khmer, Chăm, Việt), phụ thuộc vào văn hóa tôn giáo (Đạo Phật, Thiên Chúa Giáo, Islam), phụ thuộc vào nghề nghiệp, học vấn, sở



"Cảnh tại chung cư"



thích cá nhân và cả niềm tin tín ngưỡng (phong thủy).

2. Người dân Việt Nam thay đổi cách thức sống từ bám sát mặt đất lên trên cao. Đó là một sự thay đổi rất lớn lao và không đơn giản. Người Việt Nam đa phần là nông dân gốc hoặc có dây mơ rễ má từ nông thôn, do vậy kiểu sống của họ khi trên mặt đất họ có vẻ dễ dãi, tự tin và tự do hơn. Họ thường có xu hướng lấn ra bên ngoài phần đất thổ cư của mình, không chỉ ở nông thôn mà ngay ở đô thị cũng thế, không chỉ người giàu mà người nghèo lại càng phổ biến hơn. Trong một nghiên cứu mà chúng tôi thực hiện từ năm 2004 - 2006 trên 120 tuyến phố kinh doanh của TP. Hồ Chí Minh thì có đến 92% hộ kinh doanh lấn chiếm vỉa hè, ngõ hẻm để kinh doanh (treo mắc hàng hóa, để xe khách). Tuy nhiên, khi sống ở trên căn hộ chung cư cao tầng với một không gian hạn hẹp, diện tích sử dụng được bó hẹp trong bốn bức tường vật chất thì mọi người buộc phải thay đổi cách sống từ chỗ tùy tiện sang căn cơ, hợp lý hóa trong một không gian nhỏ và hạn chế bằng những ranh rới rõ ràng (vật chất và pháp lý). Có thể họ lấn ra bên ngoài cửa sổ bằng các lồng sắt, để một vài thứ ra hành lang (chỉ ở chung cư dành cho người thu nhập thấp), nhưng về cơ bản không đi quá xa lãnh thổ của mình. Các thành viên của mỗi căn hộ buộc lòng phải "tối thiểu hóa" (minimize) không gian ở của mình, tất cả phải nhỏ gọn và sắp đặt đồ đạc sao cho "không thể tốt hơn được nữa".

3. Khi sống ở dưới đất, con người có quyền tự do sử dụng mặt đất theo nhu cầu của mình, thậm chí có thể khoan giếng, đào hố, bở củi, nói to, nhưng khi sống ở trên cao thì con người luôn luôn bị khống chế cả bốn phía. Họ phải ý tứ và dè chừng hơn từ việc đóng đinh lên tường đến việc kéo xệ dịch bàn ghế để khỏi ảnh hưởng nhà bên dưới. Nhà trệt ở dưới đất đa phần là người ta làm tường riêng, cho dù là nhà liên kế thì họ vẫn cố gắng tránh chung tường, còn ở chung cư trên cao tường vách ngăn của các căn hộ giờ cũng là tường chung, thậm chí vì là tường bao che không có chức năng chịu lực nên thường rất mỏng, chỉ là tường 10 (lấy chiều dày của viên gạch để tính là 10 cm) cho nên những âm thanh lớn sẽ dội sang nhà hàng xóm. Do vậy, nhiều hành động có thể thực hiện trên mặt đất lại bị hạn chế khi ở trên cao. Để hạn chế những rủi ro phát sinh, ở chung cư người ta có xu hướng thiết chế hóa cuộc sống bằng các điều qui định khá chặt chẽ, chẳng hạn các qui định về cháy nổ, sử dụng điện, nước, qui định về vệ sinh môi trường, qui định về thời gian đóng mở cửa, qui định tiếp khách, qui định về đóng góp nghĩa vụ kinh tế,... Việc có rất nhiều các định chế và kèm theo là các hình thức

chế tài (phê bình, phạt tiền) như thế ít nhiều làm cho cuộc sống của người dân trong chung cư trở nên khô cứng, và mệt mỏi. Ngoài ra cuộc sống của người dân có thêm sự kiểm soát của Ban quản lý chung cư và nhiều tổ chức xã hội khác nữa.

4. Ở dưới đất con người có vẻ như thiết lập quan hệ xã hội dễ dàng hơn. Người sống ở dưới mặt đất rất dễ loanh quanh để nói chuyện với người này hay người khác, bởi nói cho cùng thì một đoạn vỉa hè hay một con hẻm là không gian chuyển tiếp của các tiểu không gian văn hóa xóm thị (subculture). Hơn thế nữa có khá nhiều chỗ để người ta dễ dàng "buồn chuyện" với nhau. Đó có thể là một quán cà phê đầu hẻm, một cái chợ be bé, đôi khi chỉ là một cái xe bán thuốc lá, một sạp báo. Thời bao cấp ở Hà Nội, khi chưa có nhà cao tầng thì ở những vòi nước công cộng, thậm chí nhà vệ sinh chung cũng thành là nơi gặp gỡ giao tiếp nhau thường xuyên. Như thế, không gian mở của cộng đồng và bối cảnh xã hội, cũng như cảnh quan làm cho người ta dễ "tức cảnh sinh tình" để có chuyện qua lại. Còn ở các căn hộ chung cư trên cao điều này không dễ một chút nào. Căn hộ chung cư ở trên cao các chức năng giảm đi khá nhiều, chủ yếu là chức năng ở. Còn các chức năng giải trí, thư giãn chủ yếu là diễn ra ở dưới mặt đất quanh sân chơi chung, chức năng kinh tế thì giảm đi hẳn và ở nhiều chung cư cao cấp việc sản xuất gây ra ồn ào, khói bụi, chiếm mất bằng hầu như không được phép, cho dù là làm đồ mỹ nghệ thủ công. Cầu thang bộ vốn nhỏ hẹp có khi lại tối om, rõ ràng không phải là nơi thuận tiện cho trò chuyện hay kết bạn, cầu thang máy lại càng khó hơn do tốc độ di chuyển quá nhanh. Những người sống trong các chung cư khi bước chân vào căn hộ của mình là bước vào một không gian hoàn toàn riêng tư, đóng cửa lại là thành một thế giới riêng biệt. Mỗi căn hộ đều được thiết kế cho một chu trình kín, có nghĩa là người ta không cần bước ra ngoài mà vẫn có thể giải quyết được mọi nhu cầu cá nhân. Nếu quan sát kỹ, người ta sẽ thấy một người từ khi bước chân vào thang máy đến khi bước chân vào căn hộ thường chỉ mất 5 - 7 phút, hầu như không có ai nhả nhả ở hành lang để tìm ai đó trò chuyện hay đơn giản chỉ là để mỉm cười. Các kiến trúc sư thiết kế một hành lang hẹp như một cái ống dẫn với chức năng là di chuyển chứ không bao giờ có ý định tạo thêm chức năng thư giãn hay giải trí, nếu có thì ở đầu mỗi đoạn cầu thang bộ có một nơi dành cho người hút thuốc với một không gian be bé (thường chỉ có ở trong các công sở). Thực sự thì ít khi người ta ra ngoài hành lang để dạo chơi, nhất là với những nhà có cửa sổ nhìn ra phố phường, chưa kể là các hành lang chung cư thường rất hẹp chỉ khoảng 1,2 đến 1,6 mét cho nên không thích hợp với sinh hoạt cộng đồng hay các cuộc trò chuyện. Những loại sinh



Sân chung cư - Nơi sinh hoạt cộng đồng

hoạt cộng đồng được nhà thiết kế chú ý tạo ra ở dưới mặt đất như sân chơi trẻ con, ở đó công viên nhỏ, cầu trượt, bập bênh, đu quay, vườn dạo cho người già, cầu lạc bộ để đọc báo, chơi cờ, hội họp, kể cả đám cưới, tang ma. Thời Liên Xô cũ người ta đã cố tình tạo ra những nơi sinh hoạt chung trong chung cư bắt mọi người phải hưởng ứng, chẳng hạn cả một tầng chỉ có bếp dùng chung ở hai đầu, điều này buộc những người phụ nữ phải giao tiếp với nhau khi nấu ăn, mỗi tầng có một phòng họp có ti vi và một vài nhạc cụ để cho mọi người gặp nhau tổ chức sinh nhật, tiệc tùng gia đình.

Người Pháp khi đến Việt Nam cũng học tập được ở người Việt về thiết kế nhà ở. Ngôi nhà một gian hai trái cửa người Việt ở châu thổ sông Hồng có một cái hiên rất rộng, với người Việt thì hiên nhà không phải đơn giản là nơi chuyển tiếp giữa sân với nhà trong, giữa làng xóm với nhà mình mà chính là không gian giao tiếp thân tình. Khách quen thân, bà con, bè bạn được tiếp đón ở cái hiên này với nước chè xanh, khoai lang luộc và vào đêm trăng sáng chuyện có thể kéo dài thâu đêm. Người Pháp vào thời thống trị dân Nam, khi thiết nhà ở, biệt thự, trường học, bệnh viện và công sở đã đưa cái hiên này vào trong sản phẩm của mình, và mới đây khi các KTS Pháp quay trở lại Việt Nam tham gia vào công cuộc hiện đại hóa đô thị thì một lần nữa cái hiên nhà thuần Việt lại được tái xuất hiện trong một loạt các công trình xây dựng chung cư hiện đại tại TP. Hồ Chí Minh. Thậm chí việc thiết kế hàng hiên được các KTS người Pháp đưa vào trong cả các công trình nhà ở tái định cư dành cho người nghèo (khu nhà tái định cư của dự án làm sạch kênh Tân Hóa - Lò Gốm do KTS Pháp Sonja thiết kế). Họ làm cho chúng ta ngạc nhiên khi thấy các hàng lang chung cư quá rộng, có khi lên đến 4 - 5 mét, theo họ thì đó chính là không gian giao tiếp cộng đồng trên cao dành cho người Việt vốn "hay chuyện" và thích sống theo kiểu "bầy đàn".

Một điểm nữa cũng cần nhắc qua là khi sống trên cao, bạn bè đến chơi cũng ngại phải gửi xe, không biết gia chủ nhà có nhà hay không, trong khi lại phải trả tiền gửi xe, chưa kể những người sống trong các chung cư cao cấp còn được đội an ninh bảo vệ khá chặt chẽ, mỗi lần ra vào khá phiền phức. Do vậy so với khi sống ở dưới trệt, thì ở trên cao cũng có chút bất tiện trong quan hệ xã hội.

5. Thành phần dân cư sống ở chung cư ngày càng đa dạng hơn thời bao cấp. Ở Hà Nội thời bao cấp, hiện tượng cả chung cư là người trong một cơ quan rất phổ biến, chẳng hạn chung cư Ngân hàng, chung cư Cao Xà Lá, chung cư Đại học



Dịch vụ lưu trú

Tổng Hợp. Các cư dân của chung cư này làm việc cùng một cơ quan. Nhưng trong những năm gần đây hiện tượng đa dạng xã hội tăng lên rất nhiều. Họ đến mua nhà trong một chung cư từ rất nhiều nguồn giai tầng xã hội khác nhau, thậm chí có cả người nước ngoài sống chung với người Việt (hiện tượng chưa từng có trong lịch sử). Sự đa dạng này biểu hiện ở chỗ họ rất khác nhau về dân tộc, tôn giáo, nghề nghiệp, học vấn, phong tục tập quán, lối sống. Trong khoảng 5 năm trở lại đây, do một sự ngẫu nhiên mà hình thành nên 3 nhóm người sống trong chung cư dựa trên tiêu chí kinh tế, tức là người giàu ở chung với nhau, người trung lưu ở với nhau và người nghèo ở với nhau, cũng từ đây mà hình thành nên ba loại chung cư: cao cấp, bình dân, và chất lượng thấp. Những nhóm này có sự phân tầng thống nhất theo đời sống kinh tế (tạm gọi là thu nhập), nhưng còn các chỉ số văn hóa - xã hội khác vẫn có sự khác nhau, trong nhiều trường hợp là rất xa, chẳng hạn như nhóm những người giàu sống với nhau, nhưng trong số người giàu đó có người nhiều chữ và có cả người rất ít chữ. Từ đó cho thấy một thực tế là ở các căn hộ chung cư khả năng lựa chọn hàng xóm có vẻ rất thấp, thường là chấp nhận sự ngẫu nhiên, do vậy sự khác biệt về văn hóa đôi khi rất lớn, lớn đến mức hầu như tất cả mọi người đều chọn giải pháp tránh quan hệ với nhau để khỏi phiền phức. Chính vì thế đã tạo ra một lối sống khá lạnh lùng, thờ ơ, đôi khi vị kỷ. Ở Tokyo, chính quyền phải thành lập ra một đội thanh niên - sinh viên tình nguyện liên lạc với người gia đình. Những thanh niên này có trách nhiệm gọi điện cho những người già, nếu ai đó không trả lời thì phải can thiệp ngay, bởi vì có nhiều người bị chết do già yếu bệnh tật lâu ngày mà không ai biết, kể cả người hàng xóm. Ở Seoul, kết quả của một cuộc khảo sát xã hội học cho thấy hơn 80% số người được hỏi không biết gì về người hàng xóm sống sát vách với nhà mình trong chung cư, chỉ có 10% mô tả được chút ít về hàng xóm như nam hay nữ, già hay trẻ, cao hay thấp. Sau vụ 11 - 9 ở Mỹ xảy ra ít ngày, rất nhiều người mới ngó ra khi thấy cảnh sát đến căn hộ của ông hàng xóm ngay cạnh nhà mình lấy ra hàng đồng các loại vũ khí, chất nổ, tài liệu.

Bài viết này không hề có ý phê phán nhà chung cư mà chỉ đơn giản là nêu ra một kiểu văn hóa và một cách sống mới đang hình thành ở các đô thị Việt Nam. Bằng các biện pháp đa dạng về kiến trúc, văn hóa, tổ chức người ta có thể làm giảm thiểu những mặt tiêu cực của lối sống này để làm tăng thêm tính cộng đồng và lãng mạn (romantic) trong "văn hóa chung cư". ☐

CHÍNH SÁCH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TẠI ITALIA

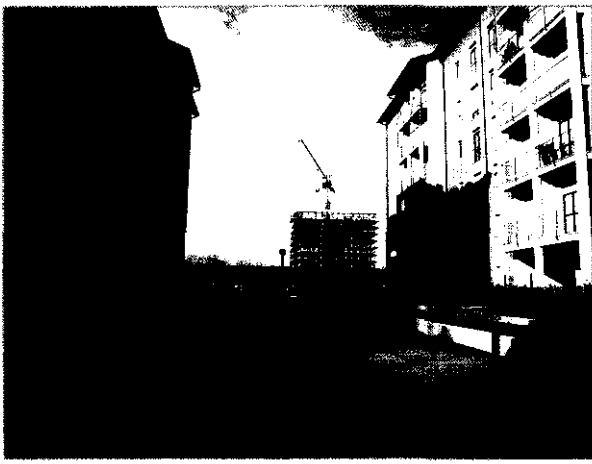
TS. Nguyễn Vũ Phương

Trường Đại học Kiến trúc Hà Nội

“CHÍNH SÁCH NHÀ Ở TẠI ITALIA ĐƯỢC XÁC ĐỊNH THEO 2 TIẾN TRÌNH: A) CHÍNH SÁCH PHI TẬP TRUNG, CHUYỂN QUẢN LÝ TỪ NHÀ NƯỚC SANG CẤP VÙNG VÀ ĐỊA PHƯƠNG; B) XÁC ĐỊNH LẠI HỆ THỐNG NHÀ Ở XÃ HỘI, NGHIÊN CỨU CÁC TIÊU CHUẨN VÀ KẾ HOẠCH MỚI PHÙ HỢP VỚI BỐI CẢNH KHI CHƯA THỂ THAY ĐỔI CHÍNH SÁCH TRUYỀN THỐNG”

(ANTONIO TOSI)





BỐI CẢNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TẠI ITALIA

Sau thế chiến II, xã hội Italia đã có những chuyển hoá mạnh mẽ, mô hình gia đình truyền thống với nhiều thế hệ sống cùng trong một mái nhà đã thay đổi, số lượng các gia đình hạt nhân tăng nhanh chóng. Số liệu thống kê giai đoạn 1950 - 1970 cho thấy dân số Italia tăng 11%, trong khi số hộ gia đình tăng 35%. Việc tăng dân số tập trung chủ yếu tại các đô thị lớn, do tình trạng người dân di cư từ nông thôn ra các thành phố tìm việc làm. Mặc dù, Chính phủ Italia đã có những cố gắng trong việc phát triển nhà ở với quỹ nhà tăng gấp đôi trong vòng 20 năm, nhưng tình trạng thiếu nhà ở vẫn xảy ra do có sự thiếu hụt lớn giữa số căn hộ và số hộ gia đình mới tăng lên. Quỹ nhà ở cho thuê thấp, chỉ chiếm 10% và trung bình giảm 100.000 đơn vị/năm. Chi phí thuê nhà ở Italia tương đối cao so với thu nhập, chiếm 30% chi phí hàng tháng của gia đình và khoảng 45 % đối với các hộ gia đình về hưu. Trong những năm gần đây, chỉ số tăng trưởng dân số ở Italia thấp và suy giảm, nhưng lại có sức ép mới về nhà ở, đó là do sự xuất hiện dân nhập cư từ Đông Âu và Châu Phi tập trung tại các thành phố công nghiệp miền Bắc - Italia.

Hệ thống chính sách nhà ở của Italia khá phức tạp, tập trung vào việc hỗ trợ quyền sở hữu nhà và có thể phân biệt theo 2 giai đoạn:

- + Giai đoạn sau thế chiến II với chính sách nhà ở truyền thống của Italia.
- + Giai đoạn sau 1990 với chính sách đổi mới.

CHÍNH SÁCH NHÀ Ở TRUYỀN THỐNG CỦA ITALIA

Chính sách nhà ở tại Italia với sự can thiệp của khối công cộng đã hình thành quan niệm về quỹ nhà xã hội. Nhà ở thuộc sở hữu công cộng (edilizia residenziale pubblica) ở Italia được xây dựng bởi sự hỗ trợ tài chính của nhà nước với quan điểm phúc lợi xã hội, có thể phân thành 2 loại như sau:

+ Eedilizia sovvenzionata: do nhà nước xây dựng, sở hữu và phân phối bằng vốn ngân sách cho đối tượng có thu nhập thấp thuê.

+ Edilizia agevolata: được "hỗ trợ - bao cấp" bằng ngân sách của nhà nước tạo điều kiện cho người dân sở hữu nhà. Loại nhà ở này có thể được cho thuê, hoặc bán thông qua tài chính của ngân hàng cho vay, trong đó nhà nước sẽ hỗ trợ trả một phần lãi suất hoặc cho vay vốn theo mức thu nhập của người dân.

Hệ thống chính sách phân phối quỹ nhà xã hội được phân chia giữa chính quyền địa phương, vùng và nhà nước, trong đó Chính phủ đóng vai trò chính thông qua uỷ ban nhà ở xã hội (IACP) được thành lập ở mỗi tỉnh, thực hiện quản lý và quy định quyền và trách nhiệm của người thuê nhà. Nhà ở xã hội được xây dựng tại các khu đất do chính quyền địa phương lựa chọn trong quy hoạch của thành phố, hoặc được cải tạo từ các khu cũ. Giá thuê nhà được quy định và kiểm soát khá chặt chẽ để bảo vệ quyền lợi của người có thu nhập thấp. Do tình trạng thiếu nhà cho thuê nên tại nhiều thành phố đã hình thành thị trường ngầm với số lượng nhà ở cho thuê "hợp pháp" là rất hạn chế. Quỹ nhà xã hội của Italia thấp so với nhiều nước ở Châu Âu, chỉ chiếm 5 - 6% tương đương 20% của quỹ nhà cho thuê. Theo số liệu điều tra năm 1994 của IACP, căn cứ vào tiêu chuẩn thu nhập, có đến 2.700.000 gia đình có quyền đối với nhà ở xã hội. Nhìn chung, chính sách nhà ở xã hội ở Italia chưa thực sự hiệu quả, đặc biệt là đối với nhóm người có thu nhập thấp.

CHÍNH SÁCH ĐỔI MỚI

Kể từ năm 1990 Chính phủ Italia đã có cải cách lớn trong việc phân cấp quản lý, chuyển trách nhiệm từ chính quyền Trung ương sang các cấp vùng và chính quyền địa phương. Quốc hội Italia đã thông qua nhiều bộ luật hoàn thiện quá trình phi tập trung, trong đó trách nhiệm về tài chính và quản lý nhà ở được chuyển sang cấp vùng, công việc trước đây do hội đồng Chính phủ quản lý.

- Cấp vùng tiếp quản quy hoạch chức năng, quyết định các mục tiêu về nhà ở xã hội, quản lý và kiểm soát các hoạt động đầu tư và xây dựng trong khuôn khổ luật của mình, cho phép tiếp cận dễ dàng với các nguồn tín dụng.

- Chính quyền địa phương chịu trách nhiệm xác định vị trí xây dựng nhà ở xã hội mà trước đây do uỷ ban nhà ở xã hội (Iacp) đảm trách.

- Chính quyền Trung ương duy trì kiểm soát về quy hoạch và luật pháp, đặc biệt là trong lĩnh vực nhà ở cho thuê.

Nhà nước đã có nhiều chương trình phát triển nhà ở tại các đô thị, không cung cấp mà theo hình thức cho thuê. Luật Thuê nhà 1998 khuyến khích mở rộng thị trường thuê nhà, giảm giá thuê, hỗ trợ cho thành phần có thu nhập thấp. Một phần quỹ nhà trước đây không cho thuê đã quay lại thị trường, do vậy đã giảm bớt sự khan hiếm nhà ở, tạo điều kiện cho người có thu nhập thấp có cơ hội thuê nhà giá rẻ. Chính sách về sở hữu nhà có định hướng ưu đãi về thuế, cụ thể là:

- Giảm thuế trên quyền sở hữu nhà riêng;
- Giảm thuế mua nhà;
- Thuế ưu đãi đối với việc cải tạo nhà chung cư và nhà riêng.

"Hiệp hội những người thuê nhà" được thành lập nhằm bảo vệ quyền lợi của người thuê nhà, cung cấp các chỉ dẫn về thuê nhà, sở hữu nhà và các vấn đề liên quan đến nhà ở xã hội và các hỗ trợ tài chính. Hiệp hội còn có vai trò tư vấn chính quyền địa phương về việc tái thiết thành phố, thiết lập các chính sách ở cấp vùng và cấp quốc gia.

Các kế hoạch hành động

Các kế hoạch chiến lược phát triển nhà ở trong những năm qua đã được cấp địa phương triển khai để giải quyết các vấn đề chính như thiếu quỹ nhà cho thuê, sự xuống cấp của quỹ nhà đặc biệt là tại trung tâm các đô thị, chính sách nhà ở cho người có thu nhập thấp.

- Hình thành hợp tác công - tư, thúc đẩy quá trình chuyển từ bao cấp sang cho thuê và hợp nhất 2 mô hình nhà xã hội.

- Phát triển các tiếp cận mới trong quy hoạch sử dụng đất, hồi sinh đô thị gắn liền với việc nâng cấp chất lượng nhà ở. Bộ Nội vụ đã xúc tiến nhiều dự án, đấu thầu tái thiết khu vực đô thị và các bất động sản thuộc sở hữu công cộng.

- Tăng khả năng đáp ứng nhà ở cho người có thu nhập thấp, vô gia cư. Chính phủ đã có các "hành động khẩn cấp" phối hợp với các địa phương và các tổ chức như nhà thờ, hỗ

trợ ngân sách cho các chương trình nhà ở cho các nhóm người có hoàn cảnh "rủi ro".

- Hoàn thiện hệ thống pháp luật, nghiên cứu các tiêu chuẩn mới, kiểm soát và nâng cao chất lượng thiết kế - xây dựng nhà ở, phục vụ cho nhiều đối tượng khác nhau của xã hội.

Các mục tiêu khác nhau về lĩnh vực nhà ở và tái thiết đô thị được hợp nhất trong "chương trình tái thiết đô thị và phát triển bền vững lãnh thổ" với quan điểm là tiếp tục quy hoạch đô thị truyền thống, duy trì các khía cạnh vật thể của quy hoạch đô thị theo hướng hồi sinh đô thị. Các kế hoạch trên được kết hợp với sáng kiến "chương trình đô thị của cộng đồng Châu Âu" có sự phối hợp tham gia của nhiều thành phần nhằm giải quyết các vấn đề xã hội và giảm nghèo đô thị, đã thu được nhiều kết quả khả quan.

Kết luận

Italia và Việt Nam có nền tảng kinh tế, chính trị và xã hội khác nhau, tuy nhiên các mục tiêu và thách thức đối với phát triển nhà ở của 2 nước là khá tương đồng. Đặc biệt là nhà ở cho đối tượng có thu nhập thấp. Các kinh nghiệm và bài học của Italia là cần thiết đối với Việt Nam trong quá trình xây dựng và phát triển đô thị, đó là: tự do hoá các thành phần tham gia vào lĩnh vực phát triển nhà, tư nhân hoá các cơ sở đang thực hiện nhà ở công cộng; xác định lại và duy trì vai trò của các thành phần công cộng cho các mục tiêu xã hội. Thực tế ở Italia và nhiều nước Châu Âu cho thấy mô hình nhà ở công cộng đem lại tiềm năng phúc lợi xã hội cho thị trường, là một trong những mục tiêu phát triển đô thị bền vững. 

Tài liệu tham khảo

1. Cnel (1995), la politica abitativa in italia, cnel, roma.
2. Padovani I (1995), ed., urban change and housing policies. Evidence from four european countries, daest, venezia.
3. Padovani I (1996), italy, in p. balchin, ed., housing policy in europe, routledge, london.
4. Sunia-rst (1999), abitazioni e famiglie in affitto. indagine sul mercato immobiliare nazionale, maggioli, rimini.
5. Antonio tosi, marco cremaschi (2003), housing policies in italia, dst - dipsa
6. Giulia longo (2006), housing policies in italia: urbanisation and localisation of the housing issue, enhr conference, slovenia.