

Sự tiến hóa của nhà ở trong điều kiện mới

Nhà ở là một hệ thống phức tạp luôn trong trạng thái tiến hoá. Nghiên cứu đặc điểm của nhà ở hình thành trong điều kiện kinh tế mới ở LB Nga và so sánh với các thay đổi về xã hội đang diễn ra trong cộng đồng, cho phép nêu ra các đặc trưng về tính hiện đại và cách tổ chức không gian - kiến trúc của nhà ở.

Vào đầu thời kỳ cải tổ, hầu hết nhà ở đô thị (trừ loại nhà ở do các hợp tác xã xây dựng với tỷ lệ không lớn) đều do nhà nước xây dựng và cho các gia đình thuê ở. Nhà ở này không phải là sở hữu tư nhân của người sử dụng, không được bán, thừa kế, cho tặng mà đơn thuần chỉ là chỗ ở của thể hệ này đến thể hệ khác. Nhà ở được xây dựng trên cơ sở tính toán đối với người sử dụng có mức thu nhập trung bình và sự khác nhau giữa các căn hộ chỉ là số phòng trong căn hộ; diện tích của mỗi căn phòng trong căn hộ từng bước được nâng lên cùng với sự phát triển kinh tế đất nước; còn quy hoạch nội thất căn hộ thì cũng từng bước được cải thiện cùng với xu thế phát triển. Tuy nhiên, nhu cầu riêng của mỗi gia đình nhất là của từng thành viên trong gia đình thì còn chưa được quan tâm đầy đủ.

Thêm vào đó, trong nước đã hình thành được cơ sở xây dựng nhà bằng phương pháp công nghiệp tương đối phát triển, hàng năm xây dựng được trên 15 triệu căn hộ. Quỹ nhà ở trong nước đạt 2.425 triệu m² diện tích sử dụng trong đó 71% số diện tích được xây dựng trong các đô thị. Ngoài các loại công trình nhà ở xây dựng vào thập niên 1930 chủ yếu thuộc loại nhà panel tấm lớn theo thiết kế điển hình trong khi đó loại nhà ở xây dựng hàng loạt vào thập niên 1950 - 1960 được hoàn thiện hơn. Cùng với thời gian số tầng nhà cũng từng bước được nâng cao; loại nhà ở hợp khối lớn xuất hiện; ngoài đơn nguyên kiểu dãy và đầu mút thì xuất hiện các kiểu đơn nguyên góc và đơn nguyên vòng với các biến thể khác nhau; bên trong căn hộ đã có phòng bếp diện tích 12 m² - 16 m². Bộ mặt nhà ở cũng thay đổi do sử dụng các loại đơn nguyên khác nhau kết hợp với thay đổi số tầng kèm theo việc sử dụng ban công và lotja nên tính linh hoạt của nhà cũng được nâng cao.

Đến đầu thập niên 1990 theo số liệu của Ủy ban Thống kê nhà nước, có 73,7% gia đình sử dụng căn hộ độc lập, 17,7% gia đình - nhà ở đơn lập, 2,4% gia đình - căn hộ tập thể, 19% gia đình - nhà ở ký túc xá, 4,3% gia đình - một phần của ngôi nhà. Từ năm 1994 thông qua thống kê dân số được biết số gia đình sử dụng căn hộ độc lập đã tăng thêm 5,8% (đạt 79,5%) và các chỉ tiêu khác cũng phần nào được cải thiện.

Chuyển sang quan hệ kinh tế thị trường việc xây dựng nhà ở xã hội trong đô thị bị cắt giảm; đây là loại nhà mà xét số lượng phòng trong căn hộ và diện tích sử dụng được điều tiết chặt chẽ theo các tiêu chuẩn xây dựng. Do vậy, giải pháp cho vấn đề nhà ở cũng phức tạp hơn nhiều. Loại nhà ở thương mại đáp ứng được

khả năng kinh tế của các tầng lớp dân cư mới trong xã hội đã xuất hiện, đồng thời được phát triển mạnh mẽ.

Xu thế phát triển nhà ở đô thị đáp ứng được một cách rõ ràng sự phân tầng kinh tế mới trong dân cư. Vào đầu thời kỳ cải tổ, xã hội học trong nước phân chia dân cư ra thành các giai cấp và nhóm xã hội không căn cứ trên đặc tính lao động như trước đây mà tùy thuộc vào vị thế kinh tế. Hiện nay, nhiều công trình nghiên cứu phân chia dân cư ra thành 5 tầng lớp xã hội (giai cấp) căn cứ theo mức độ giàu có về của cải vật chất như sau:

- Người rất nghèo (tầng lớp nghèo nhất): Tầng lớp này được đặc trưng bởi sự sở hữu tiền ở mức tối thiểu chỉ bảo đảm mức độ sinh lý tiêu dùng cho phép và thiếu khả năng cải thiện cuộc sống của họ. Đó là những người không có chỗ cư trú cố định (người vô gia cư);
- Người có mức sống thấp (người nghèo): Là những người có tiền chỉ đủ cho chi phí hàng ngày để duy trì cuộc sống và chỉ tích lũy được một ít tiền để chi dùng cho việc chữa bệnh và bảo vệ sức khỏe trong trường hợp rất cần thiết;
- Người thu nhập trung bình: Ngoài việc có tiền cho việc chi dùng hàng ngày họ có thể đổi mới và mua sắm các vật dụng sử dụng lâu dài, cải thiện điều kiện ở, trả tiền học cho con cái và nâng cao trình độ nghề nghiệp của bản thân, bảo đảm chế độ nghỉ dưỡng hàng năm;
- Người giàu: Họ có đủ tiền để thoả mãn tất cả các nhu cầu của mình;
- Người rất giàu hay theo các thuật ngữ hiện đại thì gọi là nhà tài phiệt;

Căn cứ sự phân loại nêu trên chúng ta sẽ xem xét nhu cầu nhà ở và các khả năng kinh tế của các tầng lớp đó.

Kết quả lấy ý kiến dân cư sống tại các nhà ở tám lớn 5 tầng tại các quận Fili-Đavudkovo và Kuntsevo thành phố Mátxcova vào giữa thập niên 1990 cho thấy 85% - 90% cư dân không thoả mãn với điều kiện nhà ở của họ. Trong số đó khoảng 65% cư dân thực sự không đủ điều kiện cải thiện điều kiện nhà ở vào thời điểm đó do các lý do kinh tế. Số còn lại khoảng 30% - 35% số gia đình có khả năng cải thiện điều kiện nhà ở của họ chỉ sau khi họ bán căn hộ của mình và bù thêm tiền để được căn hộ khác có thêm một căn phòng hoặc bù thêm tiền để chuyển sang sống tại ngôi nhà tiện nghi hơn (có thang máy, ống dẫn rác, lotja,...) và vào sống trong căn hộ có cùng số phòng như căn hộ cũ. Chỉ khoảng 2% - 7% số gia đình (tùy thuộc vào từng tiểu khu) có thể trả tiền để có được căn hộ mới “với mức mà họ có thể”.

Những nghiên cứu khác tính đến năm 1998 cũng đưa ra những số liệu như sau: Không quá 10% số người có nhu cầu giải quyết vấn đề nhà ở có khả năng độc lập giải quyết vấn đề này; khoảng 40% - 45% số gia đình không có được khả năng đó, nghĩa là chưa được bảo trợ về xã hội; khoảng 40% số chủ nhà ở có khả năng cải thiện một phần nhà ở (về sau tỷ lệ này ngày càng giảm).

Cách biệt kinh tế giữa các tầng lớp dân cư ngày càng tăng, đặc biệt là từ đầu thập niên 1990 và trở nên ổn định vào thời điểm hiện nay được thể hiện trong cơ cấu môi trường đô thị, trở thành yếu tố thúc đẩy hình thành các loại nhà ở mới, tạo điều kiện cho sự tăng kích thước của nhà ở cũng như sự phát triển của cấu trúc và hình dáng.

Vào đầu thời kỳ cải cách dường như các nhóm cư dân khác nhau về địa vị kinh tế có thể cùng sống trong một ngôi nhà nhiều tầng thậm chí trên cùng một ô cầu thang. Tuy nhiên, cùng với thời gian nhà ở của các nhóm xã hội nêu trên ngày càng cách biệt và khác biệt về không gian, kích thước căn hộ, cơ cấu các phòng trong căn hộ, tiện nghi và mức độ hoàn thiện cũng như về vị trí của nhà ở trong cấu trúc đô thị.

Dần dần loại nhà ở có mức tiện nghi cao đã xuất hiện và dành riêng cho người “giàu có”. Trước hết các nhà ở đó được bố trí tại các khu vực trung tâm, có ý nghĩa lịch sử của đô thị nơi đã hình thành môi trường kiến trúc tương đối mang tính nhân văn và được tính toán về mặt nghệ thuật, trong đó hệ thống phục vụ văn hóa - đời sống và giao thông đã được hình thành. Trong trường hợp này các ngôi nhà cao cấp chỉ còn việc tùy theo khả năng mà được gắn vào môi trường lịch sử và bổ sung cho môi trường này bằng các loại hình dịch vụ tùy theo nhu cầu của những người sống trong các ngôi nhà đó. Trong các trường hợp khác sự ưu chuộng được dành cho các khu vực sạch sinh thái trong đô thị. Các khu vực sang trọng bắt đầu mọc lên một cách rõ rệt thậm chí đã xuất hiện các tổ hợp nhà ở biệt lập dành cho người giàu được bố trí cách biệt, sau các hàng rào cao, với sự phục vụ hàng ngày riêng, có khu vực nghỉ ngơi và bảo vệ. Thông thường đây là các khu đất mới, các khu đất trên mặt nước hoặc liền kề với các công viên đô thị rộng lớn nơi hiện vẫn còn bảo tồn được môi trường thiên nhiên sạch sinh thái và cùng với tầm nhìn tương ứng từ cửa sổ rất quý giá trong một môi trường đang đô thị hóa mạnh. Ở đây một cũng giữ vai trò không kém phần quan trọng. Ví dụ, trong thời gian dài trong nhận thức của người dân Mátxcova đã hình thành những khái niệm về tính sang trọng của một số khu vực riêng biệt của thành phố như đường Kutuzov, đường Frunzen ven bờ, khu vực Krulatskoe cùng với nhiều khu vực khác ở Mátxcova.

Nhà ở thương mại đô thị được bố trí trong các nhà ở nhiều tầng nay cũng từng bước được phân ra các loại nhà ở khác nhau như nhà ở loại kinh tế, nhà ở kinh doanh và nhà ở cao cấp. Rõ ràng là ba kiểu nhà trên khác nhau về diện tích và số phòng trong mỗi căn hộ, số lượng phòng vệ sinh (từ 2 đến 7 phòng) và lotja, đặc điểm hoàn thiện và trang thiết bị kể cả số lượng chỗ để xe dành cho một gia đình; chỗ để xe thường được bố trí tại tầng nền hoặc tầng kỹ thuật dưới mặt đất. Đối với loại nhà này thường không bị giới hạn về định mức diện tích sử dụng tính trên một người và số phòng cho một gia đình. Các căn hộ tầng áp mái (penthouse) được bố trí trên mái của chung cư cao cấp giữ một vị trí đặc biệt. Đây thường là căn hộ 2 tầng đôi khi 3 tầng được bao quanh bởi sân thượng rộng và thường có tầm nhìn ấn tượng ra cảnh quan đô thị.

Cùng với sự phát triển của nhà ở cao cấp thấp tầng việc xây dựng biệt thự ở khu vực ngoại ô hoặc liền kề với khu vực dân cư nhỏ cũng phát triển nhanh chóng. Trên thực tế mỗi một đô thị - triệu phú và nhiều đô thị lớn ở nước Nga đều được bao quanh bởi các khu đô thị cao cấp như vậy. Các khu đô thị đó cũng khác nhau về loại nhà, loại hình phục vụ và điều kiện chỉnh trang tùy thuộc vào khả năng kinh tế của các chủ nhà. Tại một số khu đô thị thuộc loại khiêm tốn, các nhà ở đơn lập có diện tích sử dụng 150 - 250 m², ở các khu đô thị khác nơi các chủ sở hữu nhà giàu có hơn thì diện tích sử dụng của căn hộ khoảng 300 - 350 m². Cư dân của các khu đô thị sử dụng dịch vụ do các tổ chức cung cấp dịch vụ tại các điểm dân cư liền kề cung cấp. Tại các khu nhà ở khác có các biệt thự hoặc villa với diện tích 450 - 500 m² đôi khi trên 1000 m² và được xây dựng tương đối biệt lập. Trong các nhà ở trên ngoài phòng ở và phòng sinh hoạt chung của gia đình còn có bể bơi, phòng vệ sinh, nhà tắm nắng, vườn mùa đông, phòng bi-a, phòng khiêu vũ, phòng nghe nhạc, thư viện, phòng chiếu phim gia đình,... Việc phục vụ biệt lập cho các khu đô thị trên bao gồm ngoài các cơ sở cung cấp dịch vụ hàng ngày (như cửa hàng, quán cà phê, ...), vườn trẻ và trường học riêng còn có thêm các trung tâm thể dục riêng và các sân chơi quần vợt, phòng thể dục đa năng, câu lạc bộ thuyền buồm,... Các khu đô thị trên được bảo vệ suốt ngày đêm, có những người chăm sóc vườn và đội ngũ đông đảo những người phục vụ.

Để bảo đảm nhà ở cho tầng lớp dân cư rất nghèo không có tài sản (người vô gia cư) trong đô thị, hiện nay khối lượng xây dựng nhà ở xã hội còn khiêm tốn. Tại đây diện tích căn hộ và số lượng người sống trong căn hộ được tính toán chặt chẽ theo định mức tiêu chuẩn vệ sinh bố trí nhà ở với 9 m² sử dụng cho một người (diện tích phòng sử dụng chung là 15 m²) được quy định từ năm 1920. Nhiều người đang có nhu cầu nhà ở được đề nghị áp dụng cách thanh toán theo đó nhà nước chỉ trả cho 6 m²/người, phần còn lại người sử dụng căn hộ tự chi trả hoàn toàn. Khu vực xây dựng nhà ở xã hội được bảo đảm các dịch vụ công cộng ở mức tối thiểu. Loại nhà ở trên thường được xây dựng tại các khu vực gần đường giao thông lớn, đường sắt, khu công nghiệp, tại những khu vực mà chế độ sinh thái bị vi phạm và môi trường thiên nhiên xung quanh cũng bị vi phạm. Bên cạnh đó cũng có những tiểu khu nhà ở xã hội được xây dựng ở những khu vực tiện nghi; các tiểu khu nhà ở xã hội đó được khởi công xây dựng từ thời kỳ phát triển của Liên Xô.

Đặc điểm cơ bản của giai đoạn phát triển nhà ở hiện đại là sự xuất hiện của loại nhà ở thương mại. Loại nhà ở này đòi hỏi cách tiếp cận riêng đối với quy hoạch từng căn hộ cũng như đối với cả ngôi nhà. Do vậy, ngoài các đồ án thiết kế mẫu thì ngày nay thiết kế cá biệt có tính đến nhu cầu của chủ đầu tư cụ thể ngày càng được sử dụng rộng rãi.

Trong tương lai, sự phân hóa xã hội sâu sắc hơn cùng với nhà ở đi kèm theo nó có thể diễn ra theo các định hướng về giá trị của từng cá nhân riêng biệt hoặc từng gia đình cụ thể. Theo kết quả nghiên cứu của các nhà xã hội học mà đã

được các quan sát của chúng tôi khẳng định thì tất cả các gia đình ở đô thị có thể được phân chia ra thành 4 nhóm xã hội lớn căn cứ vào quan điểm nêu trên. Các nhóm đó khác nhau đáng kể về lối sống, những yêu cầu đối với môi trường đô thị, các loại nhà công cộng và nhất là diện tích và cơ cấu các phòng bên trong ngôi nhà của mình. Sự khác biệt đó là cơ sở cho việc lập quy hoạch căn hộ theo phương án và trang bị tiện nghi cho căn hộ. Trước đây, ở Liên Xô trong điều kiện diện tích căn hộ còn bị hạn chế nên chỉ những nhu cầu mang tính sinh học của từng gia đình và từng thành viên của gia đình là được đáp ứng thì ngày nay, đối với nhà ở thương mại đặc biệt là nhà ở cao cấp và nhà ở loại kinh doanh thì không gian của căn hộ có thể thay đổi trên cơ sở có tính đến những đặc điểm tương đối khác biệt hơn nữa về lối sống của gia đình và từng thành viên của gia đình.

Nhóm thứ nhất mang tính định hướng lao động nghề nghiệp. Điều đó có nghĩa là các thành viên của gia đình dành hầu như toàn bộ thời gian cho công việc nghề nghiệp tại nơi làm việc và ở nhà. Thuộc nhóm này có những người hoạt động trong lĩnh vực sáng tạo như nhạc sỹ, kiến trúc sư, họa sỹ kể cả các công chức làm việc trong các cơ quan cấp cao, nhà khoa học, nhà báo,... Ngoài phòng làm việc hoặc chỗ làm việc tại cơ quan, họ còn tổ chức cho bản thân chỗ làm việc rộng rãi và được trang bị tốt ngay tại nhà ở. Đó là các loại phòng làm việc như cabinet, studio, các loại phòng xưởng, phòng thí nghiệm, đôi khi là cả một nhóm phòng bao gồm các loại phòng như phòng làm việc - xưởng, thư viện, phòng lưu trữ, phòng nghỉ. Do các thành viên của loại gia đình nêu trên thường có chế độ làm việc và nghỉ ngơi khác nhau nên họ ít khi gặp nhau tại bữa ăn và đặc biệt là không có nhu cầu bàn ăn rộng; chỗ ăn có diện tích không lớn ngay tại bếp có thể thỏa mãn nhu cầu của họ. Họ ít quan tâm đến các hình thức giải trí khác nhau còn việc tổ chức cuộc sống được tập trung vào việc giảm đến mức lớn nhất chi phí thời gian cho việc này. So sánh với những người khác, công việc trong gia đình của họ thường được cơ giới hóa ở mức cao, thông thường có các loại thiết bị kỹ thuật gia dụng hiện đại với số lượng lớn nhất có thể. Ngoài ra loại gia đình nêu trên là những người không thể không sử dụng dịch vụ đời sống.

Nhóm thứ hai bao gồm các gia đình được định hướng vào các giá trị của lối sống gia đình. Họ có cách sống mang tính gia đình mở rộng được củng cố bởi lối sống phát triển (thông thường đó là gia đình có một vài con). Các công việc trong gia đình của họ được thực hiện tại các phòng sinh hoạt gia đình dành cho nhiều người và các phòng phụ của căn hộ và thường là trong các nhà ở đơn lập. Họ sử dụng lĩnh vực dịch vụ ở mức độ vừa phải (khoảng 7 - 9 loại dịch vụ). Họ thường có phòng bếp - ăn - tiếp khách kích thước to, nhưng thông thường loại phòng này còn được gọi là phòng bếp - sinh hoạt nơi họ chuẩn bị bữa ăn, khâu vá, trẻ nhỏ có thể chơi trò chơi, học sinh phổ thông có thể học bài, người lớn có thể đọc sách báo, tiếp khách và xem truyền hình. Thông thường loại phòng bếp - sinh hoạt này được bảo quanh bởi nhiều phòng phụ (như phòng kho với nhiều

công năng, phòng giặt,...) kể cả có ban công - lotja làm nơi bảo quản thực phẩm và phơi quần áo.

Nhóm thứ ba bao gồm các gia đình thực hiện hoạt động văn hoá mở rộng. Hoạt động đó được triển khai tại khu vực công cộng (như quán rượu, phòng hoà nhạc, nhà hát, nhà triển lãm,...) và ở ngay tại nhà dưới hình thức liên hoan âm nhạc, dàn dựng vở kịch, tổ chức các lễ hội và các buổi diễn ban ngày cho trẻ em, gặp gỡ bạn bè và xem truyền hình. Các gia đình này tích cực sử dụng các cơ quan văn hoá của đô thị kể cả tổ chức một hoặc một vài phòng lớn cho hoạt động văn hoá ngay tại nhà của mình. Số lượng và chủng loại thiết bị của các phòng khác trong nhà trong trường hợp này đối với họ không có ý nghĩa quan trọng và có thể giảm đến mức nhỏ nhất.

Nhóm thứ tư bao gồm các gia đình thực hiện lối sống trang trọng, tham gia nhiều cuộc “họp mặt” khác nhau diễn ra tại các đô thị khác đôi khi ở nước ngoài. Nhà của họ được tổ chức để tiếp khách (số lượng khách từ 100 người trở lên) và các cuộc gặp trang trọng, các bữa ăn trưa và tiệc đứng mà thường là do người phục vụ trong nhà chuẩn bị. Loại nhà này thường có các phòng ngủ cho khách, chỗ để xe rộng cho khách. Các tiện nghi trên thường được bố trí trong các căn hộ chiếm trọn một tầng, trong các căn hộ áp mái và tại các biệt thự ngoại ô. Khu vực ở và sinh hoạt của chủ nhà thường được cách ly rõ ràng sao cho khách và những người khác không tiếp cận được. Việc phục vụ cho các gia đình này thường là những người phục vụ trong nhà (các gia nhân). Họ cũng có khu vực sống riêng và tách biệt với khu vực của chủ nhà và cũng được cách ly ở mức cần thiết.

Nhiều khi các gia đình kết hợp đặc điểm của các nhóm xã hội khác nhau về các định hướng giá trị của họ khiến tình trạng dân cư đô thị trở nên đa dạng hơn, tạo nên sự phức tạp hoá đối với cơ cấu, nhu cầu của dân cư và hành vi xã hội định hướng vào các hình thức nhà ở khác nhau. Chính xu thế hiện đại mở rộng, phức tạp hoá và khác biệt về nhu cầu nhà ở của xã hội là cơ sở cho sự phát triển của nhà ở, loại hình học nhà ở, cơ cấu các phòng trong nhà, sự bố cục của ngôi nhà và sự bố trí của nhà trong cấu trúc đô thị.

Như vậy, các mối quan hệ thị trường cho phép bỏ qua sự giới hạn của các tiêu chuẩn và giải pháp mang tính trung hoà và tạo điều kiện cho sự phát triển của các loại hình và hình thức nhà ở, mở rộng cơ cấu của nhà ở, phức tạp hoá cấu trúc nhà ở, nâng cao chất lượng và tiện nghi, hình thành cách tiếp cận riêng biệt đối với chủ đầu tư,... Tất cả những điều đó được thể hiện trong sự phát triển cơ bản của toàn bộ hệ thống nhà ở mà cũng là sự đặc trưng đối với sự phát triển của các hệ thống sinh họ với các dấu hiệu chung đã được khoa học cơ bản nêu ra một cách rõ ràng từ lâu. Những dấu hiệu chính của các hệ thống đó như sau:

- Sự tăng trưởng về số lượng của toàn bộ hệ thống nói chung và sự tăng số lượng các bộ phận riêng biệt của hệ thống;

- Sự tăng số lượng loại và sự tăng tính đa dạng, sự tăng số lượng chức năng và tăng sự khác biệt giữa các chức năng;
- Sự phức tạp hoá cấu trúc bên trong của hệ thống công trình nói chung, của sự bố cục và sự mở rộng tính đa dạng của các hình thức;
- Tính nhiều phương án đối với sự phát triển theo nhiều hướng cùng với sự tồn tại của “nhiều nhánh phát triển tỏa ra còn lúng túng” với thời gian tồn tại bị giới hạn;

Do vậy, mặc dù khối lượng xây dựng nhà ở có bị giảm mạnh thế nhưng lĩnh vực xây dựng nhà ở hiện đại vẫn được xem là một hệ thống phát triển tích cực.

Kira Konstantinovna Kartashova

Nguồn: Tạp chí Xây dựng công nghiệp và dân dụng Nga, số 12/2013

ND: Huỳnh Phước