

## HIỆN TƯỢNG CƯ TRÚ TÁCH BIỆT TRONG KHÔNG GIAN ĐÔ THỊ TRƯỜNG HỢP THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Th.S. Lâm Thị Ánh Quyên \*

**G**hiới thiệu: Khi phân tích không gian đô thị, chúng ta có thể phân tích dưới hai khía cạnh: đô thị là một không gian chức năng (việc sử dụng đất trong một đô thị hầu như không được phân bố đồng đều trên toàn bộ bề mặt đô thị, ví dụ văn phòng thường tập trung ở trung tâm, nhà máy tập trung ở vùng ven...). Đó chính là hiện tượng tách biệt không gian về chức năng. Nhưng đô thị cũng là một không gian xã hội. Ở đô thị có sự tập trung các nhóm xã hội trong những không gian nhất định. Đó là hiện tượng tách biệt không gian về xã hội/cư trú tách biệt, kết quả của một quá trình chịu tác động về lựa chọn địa điểm ở các nhóm xã hội, thị trường nhà ở, quyền lực, sở thích cá nhân... cũng như lịch sử phát triển của chính đô thị ấy.

Xu hướng cư trú tách biệt càng ngày càng nổi rõ ở các đô thị trên thế giới và đã thu hút sự quan tâm của nhiều khoa học khác nhau. Trong xã hội học, phân tích hiện tượng cư trú tách biệt chủ yếu dựa trên nền tảng về mức độ bất bình đẳng xã hội trong các xã hội đô thị. Cư trú tách biệt là một chỉ báo của bất bình đẳng xã hội. Nghiên cứu về cư trú tách biệt chính là nghiên cứu về sự lựa chọn khu cư trú và tìm lời giải thích về sự phân bố các khu cư trú của các nhóm xã hội khác nhau trong không gian đô thị.

### 1. Khái niệm và cơ sở lý thuyết

Vào giữa những năm 20 của thế kỷ 20, nhà xã hội học Mỹ Robert Ezra Park (trường phái Chicago) đã phát triển khái niệm cư trú tách biệt (residential segregation). Park đã ứng dụng những quan điểm của Emile Durkheim, Max Weber và George Simmel về bất bình đẳng xã hội vào không gian. Theo Park, khoảng cách vật lý giữa các khu ở trong đô thị là một chỉ báo cho khoảng cách xã hội (Dangschat, 1998)<sup>1</sup>. Cư trú tách biệt hình thành trên cơ sở phân bố những khu cư trú của các cá nhân, hộ gia đình trong không gian đô thị theo các đặc điểm về thu nhập, trình độ giáo dục, giới tính, lối sống... 1938, Louis Wirth đã có một định nghĩa rất

nổi tiếng về đô thị: Đô thị là một khu định cư tương đối lớn có mật độ dày đặc của những cá nhân khác biệt nhau về mặt xã hội. Cư dân đô thị khác biệt nhau về nghề nghiệp, trình độ văn hóa, chủng tộc, văn hóa... (Herlyn, 1997)<sup>2</sup>. Vì vậy, cư dân đô thị “hầu như không tránh khỏi việc tự phân biệt bản thân mình với những người khác”<sup>3</sup> (Trịnh Duy Luân, 2004). Đây cũng chính là những chiều cạnh chính của bất bình đẳng xã hội và tạo nên sự phân tầng xã hội. Sự phân tầng xã hội kèm theo sự phân biệt không gian: Có những khu cư trú tập trung người giàu, người nghèo, khu công nhân, khu của những người nhập cư...

\* Giảng viên cơ hữu Khoa XHH & CTXH, Trường Đại học Mở Tp. HCM

<sup>1</sup> Dangschat Jens S. 1998 trong Häußermann Hartmut, 1998, Großstadt, Leske+Budrich, Opladen

<sup>2</sup> Herlyn, Ulfert, Stadt- und Religionssoziologie trong Korte/Schärfer, 1997, Einführung in Praxisfelder der Soziologie, Leske+Budrich, Opladen

<sup>3</sup> Trịnh Duy Luân, 2004, Xã hội học đô thị, Nhà xuất bản khoa học xã hội, Hà Nội

Cư trú tách biệt vốn là một hiện tượng được hình thành từ khi có đô thị. Ở các đô thị châu Âu thời kỳ trung cổ, các nhóm nghề thủ công khác nhau tập trung tại những khu vực khác nhau. Các đô thị Ý thời kỳ Phục Hưng đã được biết đến tách biệt theo dân tộc: Người nước ngoài sống tách biệt một cách nghiêm ngặt trong những khu phố nhất định. Ở các đô thị châu Á cư trú tách biệt diễn ra theo tôn giáo. Tôn giáo từ rất lâu đã là một cơ hội cho hiện tượng cư trú tách biệt. Ở Ấn Độ, cư trú tách biệt diễn ra theo đẳng cấp.

Có rất nhiều nghiên cứu trong xã hội học đô thị chứng minh rằng nhiều khu phố được cư trú bởi các nhóm có cùng chung nguồn gốc xuất thân hoặc cùng chung vị thế xã hội. Mặc dù cũng có một số nghiên cứu riêng lẻ về cư trú tách biệt theo sự lựa chọn giới tính, chẳng hạn đó là những cộng đồng gay với văn hóa riêng hoặc cư trú tách biệt theo tôn giáo, thì phần lớn các nghiên cứu đều tập trung mô tả và phân tích về cư trú tách biệt theo chủng tộc và nghèo đói (Low/Steets/Stoetzer, 2007)<sup>4</sup>. Vì bất bình đẳng xã hội là một trong những chủ đề lớn của xã hội học, vì vậy xã hội học đô thị nhìn nhận cư trú tách biệt là một vấn đề, nếu cư dân nghèo sống hầu như tách biệt trong một khu phố nào đó. Cư trú tách biệt với những nhóm nghèo làm tăng bất lợi về mặt kinh tế. Họ khó phát triển những cung mang tính kinh tế tư nhân về hàng hóa và dịch vụ do sức mua thấp. Khu cư trú của người nghèo ít có sức hấp dẫn khi một số cư dân thăng tiến nghề nghiệp thường rời bỏ khu cư trú này. Chính điều đó làm cho các chủ nhà ít muốn đầu tư vào nhà ở. Khả năng tăng thu nhập thông qua các hoạt động phi chính quy trong các loại hình dịch vụ sẽ

giảm đi, nếu các hộ thu nhập khá rời bỏ khu cư trú. Họ ít có điều kiện nâng cấp và hiện đại hóa khu phố. Khi sống co cụm, khả năng tiếp xúc với các nhóm xã hội khác rất hạn chế. Và đặc biệt, cư trú tách biệt sẽ có những tác động nhất định đến quá trình xã hội hóa của trẻ em và thanh thiếu niên (Haußerman, Siebel, 2004)<sup>5</sup>. Như vậy, cư trú tách biệt là kết quả của bất bình đẳng xã hội nếu các nhóm, tầng lớp xã hội sống tập trung tại một khu vực nhất định sẽ có những cơ hội, cơ may không bằng nhau.

Trước khi có công nghiệp hóa, cư trú tách biệt theo giai cấp- tầng lớp được nhìn nhận là có vấn đề. Bởi vì các khu ở của tầng lớp dưới trong đô thị trở thành mối nguy hiểm đối với sức khỏe công cộng. Ở đó thường là nơi phát sinh ra các dịch bệnh như thương hàn, dịch tả... Địa điểm ở có mối quan hệ chặt chẽ với những cơ may trong đời sống: thiếu hụt điều kiện vệ sinh, những căn nhà thiếu ánh sáng và không khí, thiếu hệ thống cung cấp nước sạch và xử lý nước thải- những đặc trưng của những khu phố của người nghèo tác động trở lại đến tuổi thọ của họ. Tác phẩm “Hoàn cảnh của giai cấp công nhân ở Anh” (1845) và “Về vấn đề nhà ở” (1872) của Friedrich Engels (1820- 1894) đã chỉ ra sự khác biệt giai cấp thể hiện trong không gian. Engels mô tả sự tập trung các khu nhà ở của công nhân ở London và Manchester: đường xá chật chội, thiếu hụt ánh sáng mặt trời và điều kiện vệ sinh tồi.

## 2. Nguyên nhân của cư trú tách biệt?

Cư trú tách biệt là kết quả của sự lựa chọn nơi cư trú của các nhóm xã hội. Thông thường có hai yếu tố tác động đến người dân đô thị khi tìm vị trí nhà ở cho mình là chi

<sup>4</sup> Löw Martina, Steets Silke, Stoetzer Sergej, 2007, Einführung in die Stadt- und Raumsoziologie, Verlag Barbara Budrich

<sup>5</sup> Häußermann Hartmut, Siebel Walter, 2004, Stadtsoziologie, Campus

phí đi lại và chi phí nhà ở. Nhưng khả năng lựa chọn nơi cư trú của cá nhân phụ thuộc phần lớn vào yếu tố chủng tộc, thu nhập, tài sản, tầng lớp xã hội... Friedrichs đã đưa ra mô hình vĩ mô - vi mô để giải thích hiện tượng cư trú tách biệt. Trên phương diện vĩ mô: Sự phân bố không bằng nhau về nhà ở trên bề mặt đô thị càng lớn và sự khác biệt về thu nhập càng lớn, thì độ tách biệt cũng càng lớn. Trên phương diện vi mô: Khả năng lựa chọn của cá nhân về nhà ở càng lớn, thì hộ gia đình càng có thể lựa chọn địa điểm ở phù hợp với sở thích của mình. Cá nhân sẽ lựa chọn những địa điểm ở mà ở đó, họ có thể đồng nhất hóa về lối sống với những người hàng xóm với mình (Friedrichs, 1983)<sup>6</sup>. Ngoài ra, cư trú tách biệt còn được hình thành do nhu cầu về sự khác biệt giữa các nhóm xã hội.

Theo Park, khoảng cách không gian luôn phù hợp với khoảng cách xã hội. Điều đó có nghĩa là chính khoảng cách xã hội luôn làm cho người dân tự tách biệt nhau về không gian. Các hộ gia đình có thu nhập càng cao thì càng có khả năng để lựa chọn giữa những địa điểm cư trú khác nhau. Và khi bất bình đẳng xã hội càng lớn (được đo lường bởi thu nhập, trình độ học vấn hoặc nghề nghiệp...) thì sự khác biệt về lối sống càng lớn. Vì vậy, người dân đô thị càng có mong muốn sống gần gũi về mặt không gian với những người có cùng lối sống với mình.

Theo Pierre Bourdieu, một tác nhân khi lựa chọn cho mình một địa điểm trong một không gian vật lý thích hợp cũng chính là những chỉ báo về vị trí của anh ta trong không gian xã hội. Khái niệm “không gian xã hội” của Bourdieu bao hàm hai yếu tố: Không gian của lối sống (thị hiếu văn hóa,

khuôn mẫu giá trị) và không gian của những vị trí xã hội (được quyết định bởi: vốn kinh tế (tiền bạc và tài sản); vốn xã hội (mạng lưới xã hội) và vốn văn hóa (trình độ giáo dục, sở hữu các sản phẩm văn hóa, tiềm năng văn hóa) (Dangschat, 1998)<sup>7</sup>. Nơi cư trú của một người trong một khu phố giàu có hay một khu phố nghèo nàn gần nhà ga xe lửa có thể nói lên rằng anh ta sở hữu bao nhiêu vốn kinh tế và anh ta có vị trí như thế nào trong xã hội. Cư trú tách biệt gắn liền với khác biệt xã hội thể hiện sự mong muốn của những nhóm xã hội nhất định.

Để tìm hiểu về hiện tượng cư trú tách biệt trong không gian đô thị, cần có một phương pháp. Một mặt, cần tìm hiểu các yếu tố ảnh hưởng đến lựa chọn nhà ở và khu cư trú trên phương diện cung và cầu của thị trường nhà ở. Trên phương diện cầu, đó là các yếu tố như thu nhập, tài sản, trình độ giáo dục và giao tiếp xã hội của các cá nhân, các nhóm, các tầng lớp xã hội. Những đô thị nào mà thị trường nhà ở là một thị trường chuyên về nhà ở- sở hữu hơn là thị trường nhà ở- cho thuê thì đô thị đó có độ tách biệt càng lớn. Và không thể không kể đến những sở thích về lựa chọn nhà ở mang yếu tố chủ quan. Chẳng hạn những người nhập cư thường tìm đến những khu cư trú tập trung đông những người có cùng đặc điểm với mình về chủng tộc, nơi xuất cư. Những tầng lớp khá giả ở đô thị thường lựa chọn những khu cư trú yên tĩnh, giao thông thuận lợi và những người hàng xóm có đặc điểm xã hội giống mình. Trên phương diện cung, quy hoạch đô thị và chính sách nhà ở đã tạo ra những khu vực nhà ở với chất lượng, cơ sở hạ tầng và giá cả khác biệt nhau.

<sup>6</sup> Friedrichs Jürgen, 1983, Stadtanalyse: soziale und räumliche Organisation der Gesellschaft, Opladen: Westdeutscher Verlag

<sup>7</sup> Dangschat Jens S. 1998 trong Häußermann Hartmut, 1998, Großstadt, Leske+Budrich, Opladen

### 3. Trường hợp thành phố Hồ Chí Minh

Khái niệm cư trú tách biệt trong xã hội học đô thị có thể giúp gì để phân tích về cơ cấu không gian của thành phố Hồ Chí Minh?

Nhìn về lịch sử hình thành của thành phố Sài Gòn, tách biệt là kết quả quy hoạch của thực dân Pháp. “Thành phố chủ yếu chia làm hai khu vực như thời Gia Định Thành, trên phần đất cao là trung tâm xây cất kiểu trình diễn, phô trương thanh thế chính quyền thuộc địa với dinh thự, công sở, nhà Tây; phần đất thấp chạy dọc theo kinh rạch kéo dài đến Chợ Lớn là không gian làm ăn sinh sống bản xứ, xúm xít chật chội hơn... Sài Gòn thời Pháp cùng lúc tồn tại song song các lối sống và văn hóa khác nhau: Thành phố vườn của người Âu (quận 1,3), phố ngõ xúm xít theo bang hội người Hoa (dọc rạch Bến Nghé, kinh Tàu Hủ đến Chợ Lớn), nhà phố liên kết của người Ấn Chetty (quanh chợ Cũ, chợ Bến Thành), và mạng lưới hẻm nhỏ chật chội nhà lá của người Việt (phía Tân Định, Phú Nhuận, Hòa Hưng, Khánh Hội)” (Trần Văn Giàu, Trần Bạch Đằng, 1998)<sup>8</sup>.

Thành phố dưới thời Mỹ - Ngụy cũng thể hiện rõ hiện tượng cư trú tách biệt. Số công chức và sĩ quan cao cấp cũng như các nhà công thương giàu có thường mua nhà ở các khu vực trung tâm sầm uất. Trong thời gian 1955-1956, hơn một triệu người miền Bắc di cư vào Nam và chủ yếu tập trung tại Sài Gòn. Đây cũng chính là nguyên nhân dẫn đến hiện tượng cư trú tách biệt theo tôn giáo: “Các giáo dân Thiên Chúa - chiếm tỷ lệ cao trong tổng số người di cư - sống theo cộng đồng tôn giáo và địa phương của mình. Ở vùng ven đô thành xuất hiện một loạt giáo

xứ: Bùi - Phát (Bùi Chu - Phát Diệm), Tân Sa Châu, Tân Chí Linh, Tân Việt, Tân Phú, Nghĩa Hưng, Nghĩa Hòa .v.v... Xa hơn một quãng, mọc lên các giáo xứ ở Hóc Môn, Gò Vấp, Thủ Đức” (HCM City Web)<sup>9</sup>. Rồi những khu xóm lao động với những nhà ổ chuột nằm xung quanh thành phố.

Người Hoa tập trung tại khu vực Chợ Lớn chính là tách biệt theo chủng tộc. Ở thành phố hiện có trên 500.000 người Việt gốc Hoa. Các cộng đồng người gốc Hoa sống chủ yếu ở quận 5, quận 6, quận 8, quận 10 và quận 11. “Đặc điểm lớn nhất của người Hoa sống ở nước ngoài, trong đó có Việt Nam, là luôn giữ gìn bản sắc văn hoá của dân tộc mình. Họ cư mang, đùm bọc gắn bó nhau trong cuộc sinh kế cũng như trong sinh hoạt cộng đồng, cùng phát huy cao độ những phẩm chất mạnh mẽ mang tính đặc trưng dân tộc là cần cù, tiết kiệm và trau dồi kỹ năng nghề nghiệp đến mức tuyệt hảo. Người Hoa chủ yếu sống bằng nghề buôn bán, mở các cửa hàng ăn Trung Hoa truyền thống, thành lập các xí nghiệp vừa và nhỏ. Lĩnh vực nào người Hoa tham gia, họ đều trân trọng và khước trương thương hiệu của họ bằng chính chất lượng sản phẩm, giá thành hợp lí và dịch vụ tận tình.” (Kính Hiền, <http://cema.gov.vn>)<sup>10</sup>. Khu vực Chợ Lớn được ví như một China Town (thành phố Tàu) của thành phố Hồ Chí Minh- Việt Nam với những kiến trúc mang màu sắc Trung Hoa (các hội quán, các cơ sở tín ngưỡng dân gian, chùa, miếu) và là điểm đến du lịch.

Thành phố Hồ Chí Minh là một đô thị trên 300 năm tuổi, được ví như “một chiếc lá cây” và “phần gân lá chằng chịt biểu thị cho mạng lưới hẻm phố của đô thị. Mạng lưới này đan xen, len lỏi tới mọi góc ngách, xuất

<sup>8</sup> Trần Văn Giàu, Trần Bạch Đằng, 1998, Địa chỉ văn hóa thành phố Hồ Chí Minh, Nhà xuất bản Tp.HCM

<sup>9</sup> Mạng Thông tin Tích hợp trên Internet của TP HCM (HCM CityWeb)

<sup>10</sup> Kính Hiền, Cộng đồng người Hoa ở Việt Nam, Tạp chí lý luận của Ủy ban dân tộc, <http://cema.gov.vn>

hiện ngay giữa trung tâm quận 1 cũng như tại các quận mới của thành phố”<sup>11</sup> (Lý Thế Dân, 2005). Hẻm phố là một không gian đặc trưng, thể hiện bản sắc của đô thị thành phố Hồ Chí Minh. Về những con hẻm của thành phố Hồ Chí Minh đã có nhiều bài viết của các nhà đô thị học như Nguyễn Minh Hòa, Tôn Nữ Quỳnh Trân... Văn hóa đô thị là văn hóa của sự đa dạng, sự đa dạng biểu hiện qua sự khác biệt của các cộng đồng cùng chung sống trong không gian đô thị về tôn giáo, chủng tộc, nghề nghiệp. Vì vậy, “bắt cứ một hẻm phố nào của Sài Gòn cũng có thể tìm thấy những sự khác biệt nhau về dân tộc, tôn giáo, nguồn gốc nhập cư...”<sup>12</sup> (Nguyễn Minh Hòa). “Đó là những con hẻm mà ở đó chỉ có những công chức với cuộc sống sinh hoạt đều đặn sáng đi tối về cần mẫn. Những con hẻm như thế này không có gì là nhộn nhịp nhưng lúc nào cũng gọn gàng, thơm mát và sạch sẽ. Đó có thể là một hẻm nghề - nơi tập trung những con người cùng sống chết với một nghề qua bao đời thịnh suy nhưng lúc nào cũng có những nghề nhân tâm huyết với nghề. Đó cũng có thể là hẻm của cộng đồng những người theo một tôn giáo nhất định, họ có quy tắc sống và ứng xử đặc trưng triết lý sống của tôn giáo ấy. Hoặc là những con hẻm của người Hoa, Chăm, Khmer với những sinh hoạt cộng đồng đặc biệt. Hoặc là hẻm của các cư dân có cùng quê hoặc cũng có thể là một con hẻm ẩm thực với nhiều hàng quán buôn bán đủ loại đồ ăn, thức uống tạo thành một nét riêng rất Sài Gòn.”<sup>13</sup> (Tôn Nữ Quỳnh Trân, 2005). Kiến trúc sư Lý Thế Dân cũng có những nhận xét tương tự khi cho rằng, bản sắc riêng của mỗi hẻm phố chính là do cơ cấu lao động của cư dân tạo nên. “Những hẻm có cư dân đa phần là viên

chức nhà nước thì tương đối yên tĩnh, hoạt động buôn bán ở đây chủ yếu là hàng bán rong hoặc dịch vụ nhỏ. Sự yên tĩnh ở đây lại khác hẳn cái không khí yên tĩnh tại các con hẻm cao cấp như ở quận 3: gần như yên tĩnh tuyệt đối, rất ít khi hàng bán rong đi qua. Không khí chuyển sang rất náo nhiệt trong những hẻm lao động nghèo. Ở đây, thu nhập chính của người dân là từ buôn bán nhỏ lẻ hoặc sản xuất tiểu thủ công nghiệp, người ta làm việc, sản xuất ngay tại nơi ở.” (Lý Thế Dân, 2005). Dưới quan điểm xã hội học, đời sống riêng, đặc điểm dân cư về thu nhập, nghề nghiệp, kiến trúc... của mỗi hẻm phố cũng chính là biểu hiện cho hiện tượng cư trú tách biệt.

### ***Thành phố Hồ Chí Minh: Đô thị hiện đại và hiện tượng cư trú tách biệt***

Khi thị trường bất động sản bắt đầu sôi động cũng chính là bước đầu cho cuộc phân hóa trong không gian ở của thành phố. Và để phân tích hiện tượng cư trú tách biệt, thứ nhất, cần phải định nghĩa những đặc điểm nào của các nhóm dân cư được áp dụng để phân tích. Ví dụ khả năng chi trả của các hộ gia đình trong thị trường nhà ở, những đặc điểm kinh tế xã hội (thu nhập, chuyên môn nghề nghiệp, trình độ học vấn), đặc điểm nhân khẩu (tuổi hoặc độ lớn của hộ) hoặc theo chủng tộc. Trong xã hội hiện đại, lối sống ngày càng đóng một vai trò quan trọng đối với tách biệt. Nghĩa là các hộ gia đình khi có cùng một lối sống thường có xu hướng tìm kiếm những khu ở mà cung về nhà ở và cơ sở hạ tầng luôn phù hợp với nhu cầu của họ. Thứ hai, đơn vị không gian nào để phân tích? Không gian nghiên cứu càng nhỏ thì càng thể hiện rõ sự tách biệt với sự

<sup>11</sup> Lý Thế Dân, Hẻm phố Sài Gòn- Trần trở và hy vọng, Trích tài liệu Hội thảo chuyên đề “Đô thị hóa và cuộc sống đô thị trong tương lai ở Việt Nam - Bản về không gian công cộng trong đô thị” tháng 08/2005

<sup>12</sup> Nguyễn Minh Hòa, Văn hóa hẻm phố : Hôm qua- Hôm nay và những thách thức của ngày mai, [http:// www.hcmussh.edu.vn](http://www.hcmussh.edu.vn)

<sup>13</sup> Tôn Nữ Quỳnh Trân, Xây dựng không gian công cộng thân thiện cho hẻm phố Sài Gòn, Trích tài liệu Hội thảo chuyên đề “Đô thị hóa và cuộc sống đô thị trong tương lai ở Việt Nam - Bản về không gian công cộng trong đô thị” tháng 08/200

tương đồng về hoàn cảnh xã hội cũng như lối sống và ngược lại.

Theo truyền thống của trường phái Chicago, để đo mức độ tập trung hoặc tách biệt, người ta thường dùng kỹ thuật lập bảng đo để xác định quy mô về sự phân bố các khu cư trú không đồng đều của một nhóm xã hội theo vị thế xã hội (thu nhập, trình độ học vấn...), theo chủng tộc, tuổi, tình trạng gia đình trong một địa điểm nhất định. Vận dụng linh hoạt kỹ thuật này, chúng ta có thể sử dụng dữ liệu thống kê về tình trạng hộ khẩu và tình trạng nhà ở để phân tích cơ cấu không gian của thành phố Hồ Chí Minh. Bởi tình trạng hộ khẩu của một người có thể nói lên cơ hội tiếp cận của họ đối với các dịch vụ

xã hội và tình trạng nhà ở có thể nói lên hoàn cảnh sống, vị trí xã hội của người đó.

**Tách biệt theo KT (hộ khẩu) và tình trạng nhà ở**

Nếu chọn số liệu thống kê dựa trên tình trạng hộ khẩu là tiêu chí để phân tích cơ cấu không gian của thành phố, chúng ta dễ dàng nhận thấy càng gần các quận trung tâm, tỷ lệ người dân có hộ khẩu KT1 càng tăng, càng xa các quận trung tâm thì tỷ lệ người dân có KT1 càng giảm và KT3 và KT4 càng tăng. Người dân có hộ khẩu KT4- người nhập cư đặc biệt tập trung cao ở các quận vùng ven. Ở các quận này, tỷ lệ người dân có KT4 đều trên 20%. Ở các quận trung tâm, tỷ lệ người dân có KT1 trên 70%.

**Bảng: Phân bố dân cư theo tình trạng hộ khẩu tại một số quận trong năm 2004 (%)<sup>14</sup> (Tính theo cơ cấu dân số thực tế cư trú)**

|     | Quận 1 | Quận 5 | Bình Thạnh | Tân Bình | Quận 7 | Bình Tân | Quận 12 | Thủ Đức |
|-----|--------|--------|------------|----------|--------|----------|---------|---------|
| KT1 | 75,28  | 77,77  | 62,63      | 53,54    | 48,22  | 19,90    | 38,94   | 41,10   |
| KT2 | 7,16   | 6,84   | 11,37      | 8,56     | 12,95  | 26,93    | 11,06   | 9,37    |
| KT3 | 6,49   | 6,56   | 10,58      | 15,39    | 12,74  | 24,36    | 23,96   | 18,56   |
| KT4 | 9,75   | 7,50   | 14,11      | 21,18    | 24,83  | 27,47    | 24,74   | 29,63   |

(Nguồn: Cục thống kê thành phố Hồ Chí Minh, Điều tra dân số giữa kỳ năm 2004: 437)

Nếu chọn số liệu thống kê dựa trên tình trạng nhà ở là tiêu chí để phân tích cơ cấu không gian của thành phố, chúng ta cũng dễ dàng nhận thấy, loại nhà kiên cố khép kín chiếm tỷ lệ cao ở các quận trung tâm như quận 1 (36,84%), quận 3 (42,03%), quận 5 (39,16%). Ngược lại, loại nhà bán kiên cố chiếm tỷ lệ cao ở các quận vùng ven như quận 12 (79,02%), quận 9 (81,05%), quận Thủ Đức (78,73%), quận Bình Tân (70,76%). Nhưng có sự khác biệt ở quận 2 và quận 7 so với các quận huyện khác. Ở hai quận này, tỷ lệ số hộ có nhà kiểu biệt thự

(quận 2: 1,29% và quận 7: 1,27%) thuộc loại cao nhất ở thành phố. Tỷ lệ số hộ có nhà loại bán kiên cố và nhà tạm cũng không hề thua kém so với các quận vùng ven khác (quận 2 có 76,40% nhà bán kiên cố, 16% nhà tạm; quận 7 có 64,76% nhà bán kiên cố và 14,87% nhà tạm). Hiện tượng này có thể được giải thích bằng hiện tượng đô thị hóa vùng ven (peri-urbanization)<sup>15</sup>. Từ những năm 1989, dân số các quận vùng ven (periurban) tăng lên một cách nhanh chóng. Đó là do sự hình thành những khu công nghiệp và khu chế xuất; giá đất ở vùng ven khá rẻ đã thu hút cư

<sup>14</sup> Vì chưa có số liệu thống kê mới nên tác giả sử dụng các số liệu thống kê 2004

<sup>15</sup> Về khái niệm "đô thị hóa vùng ven" và "vùng ven" có thể xem thêm ở website của Trung tâm nghiên cứu đô thị và phát triển: <http://www.cefurds.com>

dân từ những quận nội thành; những người nhập cư từ những tỉnh thành khác buộc phải dừng chân ở vùng ven vì giá đất và thuê nhà trong nội thành quá cao; và đặc biệt là sự hình thành những khu đô thị mới. Quá trình đô thị hóa vùng ven đã dẫn đến sự hình thành những khu cư trú tách biệt: khu cư trú của những người nhập cư nghèo mang tính tự phát và khu cư trú của người giàu mang tính chính thức (quy hoạch). Chính việc xây dựng những khu đô thị mới tại vùng ven đã góp phần tạo nên hiện tượng “cộng đồng đóng” (“gated community”).

### **Cộng đồng đóng “gated community”**

Cộng đồng đóng là những khu nhà biệt lập của tầng lớp khá giả với những lớp cổng, chốt kiểm soát, tường rào, hệ thống báo động... Độ lớn của các cộng đồng đóng này khác nhau, từ những khối nhà nhỏ cho đến những khu cư trú với diện tích có thể chứa trên 100.000 người với cơ sở hạ tầng riêng (khu mua sắm riêng, trường học riêng, bệnh viện riêng, công viên riêng...). Các cộng đồng đóng được hình thành phần lớn ở những quốc gia có sự khác biệt xã hội lớn, ví dụ Nam Phi, Brasilien, Argentina... Ở châu Âu và Đông Nam Á cũng có rất nhiều cộng đồng đóng. Có thể phân ra các loại hình cộng đồng đóng: cộng đồng vị thế (prestige community)- những khu ở của người giàu, có ý muốn sống gần nhau; cộng đồng lối sống (lifestyle community)- khu ở của một số tầng lớp xã hội nhất định, có cùng mối quan tâm chung như cộng đồng chơi golf (golf-community) hoặc những người về hưu có cơ cấu hạ tầng riêng phục vụ nhu cầu của người cao tuổi; cộng đồng an ninh (safety-zone community) với mục tiêu là thỏa mãn nhu cầu được an toàn. Những cộng đồng

này hoàn toàn biệt lập khỏi không gian công cộng, tách biệt khỏi môi trường xung quanh và cư dân ở đây hạn chế giao tiếp với những tầng lớp xã hội khác.

Chúng ta có thể tìm thấy các cộng đồng đóng loại nhỏ nằm rải rác trong lòng thành phố. Những cộng đồng đóng loại lớn chủ yếu tập trung tại vùng ven. Các nhà đầu tư quốc tế và các nhà đầu tư lớn trong nước đã góp phần tạo dựng nên những cộng đồng đóng này, đáp ứng nhu cầu và khả năng chi trả của nhóm xã hội trung lưu và thượng lưu. Dự án đô thị Nam Sài Gòn với khu đô thị mới Phú Mỹ Hưng là một ví dụ điển hình. Được quy hoạch theo tiêu chuẩn quốc tế bởi công ty Skidmore, Owings & Merrill (Mỹ) và đã được Thủ tướng phê duyệt vào ngày 8/12/1994, đô thị Phú Mỹ Hưng là một cộng đồng dân cư quốc tế hiện đại nhằm đáp ứng cho lượng dân số gia tăng đến 10 triệu người trong thập kỷ tới. Nhưng sự sản xuất ra những không gian cư trú mới như khu đô thị Phú Mỹ Hưng đã tạo ra sự phân cách rõ rệt, cả về mặt vật lý lẫn chức năng và xã hội. Những không gian đô thị mới này phục vụ riêng cho nhu cầu của những người hưởng lợi từ quá trình chuyển đổi, những “nhà giàu mới” của Việt Nam, những người chủ yếu theo đuổi lối sống cấp cao phương Tây và coi trọng an ninh, khu dân cư có trật tự và sự tiện nghi (Waibel, 2006)<sup>16</sup>. Và thành phố đã, đang và sẽ có nhiều khu đô thị mới như dự án khu đô thị mới Thủ Thiêm với diện tích 657 ha, dự án khu đô thị mới Nhà Bè với diện tích 349 ha được xây dựng theo mô hình các đô thị mới ở Hàn Quốc do tập đoàn GS E&C- Hàn Quốc đầu tư, dự án khu đô thị Tây Bắc do một công ty Malaixia khởi xướng... và những khu dân cư đô thị mới

<sup>16</sup> Michael Waibel, The production of Urban Space in Vietnam's Metropolis in the course of Transition: Internationalization, Polarization and Newly Emerging Lifestyles in Vietnamese Society, Trialog 89, 2/2006

nhỏ hơn như khu dân cư đô thị mới Nam Long, khu đô thị mới Him Lam Tân Hưng... Nếu dựa trên giá cả và loại hình nhà thuộc dự án các khu đô thị này, ví dụ một căn hộ Riverpark Residence tại khu đô thị Phú Mỹ Hưng có giá 45 triệu đồng/m<sup>2</sup>, mặc dù người mua có thể vay giá trị căn hộ 70% với hạn cho vay tối đa 20 năm và lãi suất trung bình từ 10.5%~13%/năm, thì giá này nằm ngoài vòng tay của đa số cư dân đô thị.<sup>17</sup>

Một hiện tượng ngược lại của quá trình đô thị hóa vùng ven là sự hình thành những khu nhà trọ cho công nhân nhập cư.

### **Nhà trọ công nhân (boarding houses) ở vùng ven đô**

Công nhân nhập cư tìm kiếm nơi ở cho mình phần lớn là nhà trọ “boarding houses”. Đó là một tổ hợp nhà ở với nhiều phòng cho thuê theo từng tháng. Độ lớn của nhà trọ có thể khác nhau: từ những tổ hợp nhà nhỏ chỉ có từ 3 đến 5 phòng cho đến những tổ hợp nhà lớn có thể lên đến 60 phòng, được xây dựng theo hàng dãy liền kề nhau. Một phòng có diện tích khoảng từ 12 đến 16 m<sup>2</sup>, bếp và nhà vệ sinh có khi trong phòng, có khi nằm ngoài. Để nâng diện tích ở, mỗi phòng có thêm một gác lửng dùng để ngủ. Thường thì 2 đến 3 người cùng chia sẻ một phòng trọ. 80% công nhân nhập cư sống ở các nhà trọ. Khi kinh tế thị trường phát triển, vùng ven được công nghiệp hóa, và di dân đổ về ngày càng nhiều, thì một số nông dân bỏ nghề nông hoặc chủ đất ở vùng ven đã xây nhà trọ trên đất thổ cư của mình và cho thuê. Nhà

trọ công nhân vừa thể hiện sự năng động của khu vực nhà ở tư nhân trong điều kiện cung ứng nhà ở cho công nhân của nhà nước và các doanh nghiệp còn thiếu, vừa phá vỡ cảnh quan đô thị.

### **Nhà lụp xụp, nhà trên và ven kênh rạch (slum)**

Thành phố có khá nhiều khu nhà ở trên và kênh rạch. Số nhà trên và ven kênh rạch chủ yếu dọc theo 15 kênh rạch ô nhiễm như: rạch Thị Nghè, Bến Nghé, Tàu Hủ, Kinh Rô, Ụ Cây, Cầu Chông, Ông Tẻ, Bàu Trán, Hồng Bàng, Tân Hóa, Ông Luông, Lò Gốm, Văn Thánh, Cầu Sơn, Miếu Nổi, Tham Lương. Theo số liệu của sở nhà đất trong tài liệu “Quy hoạch phát triển nhà ở thời kỳ 1996 - 2010”, thành phố 68.313 căn, trong đó 44.876 căn nhà lụp xụp, rách nát và 23.437 căn nhà trên và ven kênh rạch. Trong báo cáo về chương trình phát triển đô thị của thành phố, giai đoạn 2010-2012, thành phố tiếp tục giải tỏa 2.500 căn nhà nằm ven những tuyến kênh Đồi, kênh Ông Lớn, kênh Tàu Hủ... Giai đoạn 2012-2015, xóa 5.500 căn nhà dọc bờ nam kênh Đồi, Bờ Tây rạch Xóm Củi... Cùng thời gian này, thành phố sẽ di dời khoảng 16.000 căn nhà thuộc 26 khu nhà lụp xụp (không nằm ven kênh) nằm rải rác trên địa bàn quận 8. Hoàn tất công tác di dời trước năm 2015, chuyển tất cả những khu nhà lụp xụp thành những chung cư cao tầng, trung tâm thương mại... Một vài con số trên cho thấy bên cạnh những chung cư cao cấp ngụy nga, thành phố còn rất nhiều

<sup>17</sup> Khả năng tiếp cận nhà ở thường được đo bằng tỷ lệ giữa giá nhà và thu nhập/năm (P/R). Tỷ số này cho phép đánh giá khả năng tiếp cận quyền sở hữu nhà ở (phương thức mua nhà ở) của người dân. Theo số liệu điều tra năm 1990, giá trị trung bình của P/R thường dao động từ 2-8 tùy từng nước.

Nếu lấy giá căn hộ trung bình hiện tại các dự án chung cư cao tầng loại trung bình ở các quận Tân Phú, Tân Bình và Bình Chánh đang được rao bán là khoảng 8-10 triệu/m<sup>2</sup> với diện tích trung bình 50-80m<sup>2</sup> thì giá 1 căn hộ chung cư bình quân từ 400-800 triệu VNĐ. Với các hộ nghèo có thu nhập thấp, bình quân thu nhập khoảng 27 triệu đồng/năm. Nếu tính toán theo phương pháp này thì tỷ lệ P/R sẽ khoảng từ 15-30. So với tỷ lệ P/R của các nước trong khu vực, tỷ lệ này là rất cao. Đối với 1 hộ gia đình trung bình tại TPHCM, thu nhập bình quân là 62 triệu đồng/năm. Tỷ lệ P/R = 6,5-13. Trường hợp các hộ gia đình có thu nhập cao thì thu nhập bình quân của 1 hộ gia đình là 144 triệu đồng/năm. Tỷ lệ P/R trong trường hợp này là 2,78-5,55. Với tỷ lệ này, người dân có thể tiếp cận được nhà ở. Tuy nhiên, trường hợp này chỉ mới tính giá cho một căn hộ loại trung bình, còn nếu tính theo mức giá cho một căn hộ cao cấp, 1,2 tỷ - 3 tỷ đồng thì tỷ lệ P/R này vẫn còn cao, khoảng 8,3-20,8.

Xem thêm: Đề xuất một số giải pháp, biện pháp thúc đẩy phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn TPHCM (18/12/2006), Viện nghiên cứu phát triển thành phố Hồ Chí Minh, <http://www.hids.hochiminhcity.gov.vn>

những khu cư trú lụp xụp (slum), và để nâng cấp những khu này không phải là một vấn đề đơn giản.

### *Nhà ở cho người có thu nhập thấp*

Về mặt lý thuyết, thị trường chính là một thiết chế, trong đó sản xuất hàng hóa là nhà ở cần hướng về nhu cầu của người mua, nếu không hàng hóa sẽ không thể nào tiêu thụ được. Nhưng đối với thị trường nhà ở, tình trạng khan hiếm nhà ở, tình trạng không đối xứng giữa cầu và cung về nhà ở trở thành vấn đề ở hầu hết các đô thị trên thế giới. Đối với đại bộ phận cư dân, một thị trường nhà ở đúng nghĩa với sự tự do lựa chọn giữa cầu về nhà ở để đáp ứng nhu cầu của mình là không hề tồn tại. Cung về nhà ở trên thị trường chỉ đủ đáp ứng cầu nhà ở của một bộ phận nhỏ cư dân có đủ khả năng tài chính. Chính vì vậy cần có sự can thiệp của nhà nước. Nghị quyết số 18/NQ-CP ngày 20 tháng 4 năm 2009 của Chính phủ với quyết định 67/2009/QĐ-TTg<sup>18</sup> đã thể hiện sự quan tâm của nhà nước đối với vấn đề nhà ở của những người có thu nhập thấp. Hàng loạt dự án nhà ở dành cho người thu nhập thấp sẽ được triển khai: Dự án ở phường Thạnh Xuân (quận 12) do Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Hòa Bình làm chủ đầu tư; Dự án rộng 1ha, ở phường Bình Chiểu (quận Thủ Đức) do Công ty cổ phần Xây dựng số 5 (thuộc Tổng công ty xây dựng số 1- Bộ Xây dựng) làm chủ đầu tư; Dự án ở huyện Hóc Môn do Công ty Minh Thành làm chủ đầu tư; Dự án 3ha ở phường Trường Thọ (quận Thủ Đức) do Công ty cổ

Hiện thành phố đang có 47 dự án nhà ở xã hội với tổng diện tích 163,65 ha, quy mô 17.415 căn tương đương 1.185.000 m<sup>2</sup> sàn xây dựng và 19 dự án xây dựng dựng nhà lưu trú công nhân quy mô 20.835 chỗ lưu trú tương đương 937.600 m<sup>2</sup>. (20)

Vô hình chung, chính sách nhà ở này cũng tạo điều kiện để hình thành những khu cư trú tách biệt của người thu nhập thấp với kiểu kiến trúc, xây dựng mang đặc điểm riêng.

### *4. Kết luận: Tách biệt là một vấn đề?*

Tóm lại, đô thị là một không gian trong đó có sự hiện hữu các tầng lớp xã hội, các nhóm chủng tộc, các nhóm lối sống... Cư trú tách biệt là một hiện tượng khó tránh khỏi trong không gian đô thị do đặc thù của cư dân đô thị. Không thể đánh giá hiện tượng cư trú tách biệt một cách rạch ròi rằng tích cực hay tiêu cực. Thật sự, có những sự khác biệt là cần thiết. Đó là sự tập trung người Hoa tại khu vực Chợ Lớn với đặc điểm về văn hóa kinh doanh. Hoặc đối với người nhập cư, tách biệt là một quá trình tự nhiên, quá trình này giúp cho người nhập cư dễ dàng tham gia vào một xã hội lạ. Cư trú tách biệt làm tăng lên lợi ích về kinh tế với chức năng trợ giúp về vật chất, nhà ở..., tăng lên lợi ích về xã hội. Các mạng lưới xã hội phi chính quy bao gồm họ hàng, người đồng hương rất quan trọng đối với những người nhập cư, đôi khi mang tính sống còn, giúp họ thâm nhập được vào thị trường lao động và nhà ở, do họ cùng những mối quan tâm chung và khả

<sup>18</sup> Quyết định 67/2009/QĐ-TTg:

**Khoản 2 điều 3:** Chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại có quy mô từ 10 ha trở lên và dự án khu đô thị mới trên địa bàn, phải dành tỷ lệ diện tích đất tối thiểu là 20% diện tích đất ở của dự án đó để đầu tư xây dựng nhà ở thu nhập thấp (tỷ lệ diện tích đất xây dựng nhà ở thu nhập thấp của từng dự án nhà ở thương mại hoặc khu đô thị mới phải được xác định trong quy hoạch chi tiết xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt).

**Khoản 1 điều 4:** Nhà ở thu nhập thấp là loại nhà ở căn hộ chung cư, có diện tích căn hộ tối đa không quá 70 m<sup>2</sup>; chỉ tiêu xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo Quy chuẩn xây dựng hiện hành. Các dự án nhà ở giá thấp được điều chỉnh tăng mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất lên 1,5 lần so với Quy chuẩn quy hoạch xây dựng hiện hành, không khống chế số tầng, phù hợp với quy hoạch xây dựng do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

<sup>19</sup> Sở xây dựng thành phố Hồ Chí Minh, TP.HCM: Chào đón mọi thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở, <http://www.constructiondpt.hochiminhcity.gov.vn/>, Cập nhật 31-12-2009

(20) Sở xây dựng thành phố Hồ Chí Minh, Báo cáo về chương trình phát triển đô thị của thành phố Hồ Chí Minh, <http://www.constructiondpt.hochiminhcity.gov.vn/>

năng thông hiểu lẫn nhau. Điều quan trọng là thành phố Hồ Chí Minh của chúng ta chỉ thật sự là một sản phẩm của cư dân khi có sự hội nhập của các nhóm khác nhau trong một không gian hạn hẹp, khi mà không có những không gian không vì những rào cản về kinh

tế và biểu tượng mà mở rộng cho nhóm dân cư này và hạn chế nhóm dân cư khác. Và đó cũng chính là một thách thức lớn đối với công tác xây dựng và quản lý đô thị để thành phố Hồ Chí Minh trở thành một đô thị hiện đại và nhân văn.