

# Phân tích rào cản thực hiện các dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ tại TP.HCM

Investigating barriers to renovating and reconstructing old apartments in Ho Chi Minh City

> **KS NGUYỄN THANH CƯỜNG<sup>1</sup>, TS CHU VIỆT CƯỜNG<sup>2</sup>, TS NGUYỄN VĂN MINH<sup>3</sup>**

<sup>1</sup>HVCH Ngành Kỹ thuật XDCT DD và CN - Trường Đại học Công nghệ TP.HCM

Email: trungtamhatang.bqlkktag@gmail.com

<sup>2</sup>Giám đốc Phân viện Cán bộ Quản lý Xây dựng và Đô thị Miền Nam; Email: chuietcuong@gmail.com

<sup>3</sup>GV Khoa Xây dựng, Trường Đại học Sư phạm Kỹ thuật TP.HCM; Email: nguyenvanminh@hcmute.edu.vn

## TÓM TẮT

Cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ (CCC) là một trong những công việc quan trọng trong việc tái kiến thiết đô thị. TP.HCM có 474 CCC được xây dựng trước năm 1975. Sự tồn tại của các CCC chứa đựng nhiều rủi ro và gây ảnh hưởng đến công tác quản lý kinh tế - xã hội của khu vực, gây ảnh hưởng tiêu cực đến sự phát triển bền vững của đô thị. Tuy nhiên, TP mới chỉ giải quyết được tình trạng của 32/274 CCC đang tồn tại. Việc thực hiện việc cải tạo, xây dựng lại CCC gặp nhiều rào cản. Nghiên cứu này, nhóm tác giả tập trung vào việc phân tích các rào cản trong quá trình thực hiện cải tạo, xây dựng lại CCC tại TP.HCM. Kết quả phân tích các tài liệu cũng như phỏng vấn chuyên gia đã chỉ ra 12 rào cản chính trong việc thực hiện các dự án này. Nghiên cứu này giúp cho các nhà quản lý và các nhà nghiên cứu nhận diện được các rào cản chính trong dự án để đưa ra các phương pháp quản lý phù hợp, nhằm nâng cao khả năng thành công của dự án.

**Từ khóa:** Cải tạo; xây dựng lại chung cư cũ; rào cản; TP.HCM; tái kiến thiết đô thị; Việt Nam.

## ABSTRACT

Renovating and reconstructing old apartments is critical for urban redevelopment. Ho Chi Minh City currently has 474 old apartment buildings built before 1975. The existence of old apartment buildings contains many risks and may negatively affect the city's sustainable development. However, only 32 of 274 existing old apartments have been addressed. The implementation of renovation and rebuilding of old apartments faces many obstacles. This study analyzes critical barriers to renovating and reconstructing old apartment buildings in Ho Chi Minh City. The literature review and interviews with experts have pointed out 12 main obstacles in implementing these projects. This study helps managers and researchers identify the project's main barriers to develop appropriate management methods to improve project success.

**Keywords:** Renovating and reconstructing old apartments; Barriers, Ho Chi Minh City; urban redevelopment; Vietnam.

## 1. GIỚI THIỆU

Theo báo cáo của Bộ Xây dựng, Việt Nam hiện có hơn 1 triệu hộ dân đang sinh sống tại 2.500 khối nhà chung cư cũ được xây dựng từ trước năm 1994 với diện tích hơn 3 triệu m<sup>2</sup> sàn, tập trung chủ yếu tại các thành phố lớn. Tại TP.HCM hiện có 474 CCC với 573 lô được xây dựng trước năm 1975. Qua kiểm định chất lượng, cơ quan quản lý nhà nước đã thống kê cụ thể có 14 chung cư cấp D (bị hư hỏng nặng, nguy hiểm); 116 chung cư cấp C; 332 chung cư cấp B; 12 chung cư đã tháo dỡ hoặc chuyển mục đích.

Sự tồn tại của các chung cư này và việc để người dân tiếp tục sinh sống tại đây chứa đựng nhiều rủi ro và gây ảnh hưởng đến công tác quản lý kinh tế - xã hội của khu vực. Hệ thống cấp và thoát nước, hệ thống phòng cháy chữa cháy, và cơ sở hạ tầng kỹ thuật phục vụ các nhà CCC dễ bị xuống cấp và có khả năng không đáp ứng được các quy phạm và tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành. Do đó, chất lượng sống của các cư dân trong các nhà chung cư cũ sẽ không được đảm bảo. Ngoài ra, các nhà CCC với tình trạng hư

hỏng nghiêm trọng có khả năng xảy ra những sự cố nguy hiểm đến sức khỏe, tính mạng của những hộ dân sống trong khu chung cư đó cũng như tác động và ảnh hưởng đến những hộ dân sinh sống ở khu vực lân cận. Thêm vào đó, sự tồn tại của các nhà chung cư quá niên hạn sử dụng, hư hỏng nghiêm trọng sẽ gây ảnh hưởng đến quy hoạch, kiến trúc đô thị.

Tuy nhiên, việc thực hiện các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thường gặp nhiều khó khăn. Đầu tiên là chính sách đền bù, di dời chưa tạo được sự đồng thuận của người dân sinh sống tại các dự án. Ngoài ra, một số quy định pháp lý như "quy định việc lập kế hoạch phải căn cứ vào kết quả kiểm định chất lượng nhà chung cư và quy hoạch xây dựng chi tiết các khu chung cư cũ 1/500 đã phê duyệt" hay "100% sự đồng thuận của cư dân" đã làm chậm tiến trình triển khai các dự án. Tại một số dự án, mặc dù việc hỗ trợ tái định cư cho dân cư đã hoàn thành, nhưng phần bồi thường cho chủ sở hữu căn hộ là Nhà nước vẫn chưa hoàn thành khiến việc thực hiện dự án bị đình trệ.

Đến cuối năm 2020, để ra mục tiêu cải tạo, xây dựng lại 50% các CCC trong số 274 CCC đang tồn tại. Tuy nhiên, chỉ có 32 chung cư đã được tiến hành cải tạo, xây dựng lại. Xuất phát từ thực trạng trên, nghiên cứu này được thực hiện để tìm ra các rào cản chính trong việc thực hiện các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư tại TP.HCM

## 2. TỔNG QUAN

Vai trò của nhà ở đối với sự phát triển kinh tế - xã hội là hết sức quan trọng và nhiều mặt. Nhà ở đầy đủ đóng một vai trò then chốt trong việc hình thành phúc lợi xã hội, kinh tế và tổng thể của các cá nhân, gia đình và cộng đồng. Nó là nền tảng cho sự ổn định, an ninh và gắn kết xã hội, đồng thời góp phần quan trọng vào tăng trưởng và phát triển kinh tế. Tuy nhiên, điều quan trọng là phải thừa nhận rằng việc tiếp cận nhà ở phù hợp vẫn là một thách thức đáng kể ở nhiều nơi trên thế giới. Khả năng chi trả nhà ở tiếp tục là một vấn đề cấp bách, đặc biệt là ở các khu vực thành thị, nơi cầu thường vượt xa cung. Điều kiện nhà ở không phù hợp, chẳng hạn như tình trạng quá đông đúc, tình trạng vô gia cư và các khu định cư không chính thức, gây ra những rủi ro xã hội và sức khỏe nghiêm trọng, làm trầm trọng thêm tình trạng bất bình đẳng và cản trở tiến bộ kinh tế xã hội. Chính phủ, cùng với các bên liên quan khác nhau, cần ưu tiên các chính sách nhà ở giá rẻ, thúc đẩy quy hoạch đô thị toàn diện và đầu tư vào các giải pháp nhà ở bền vững để giải quyết những thách thức này một cách hiệu quả [1].

Một trong những biện pháp ứng phó với thách thức về nhà ở tại các đô thị là xây dựng nhà chung cư. Theo quy định tại Khoản 3 Điều 3 Luật Nhà ở năm 2014: “Nhà chung cư là nhà có từ 2 tầng trở lên, có nhiều căn hộ, có lối đi, cầu thang chung, có phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức, bao gồm nhà chung cư được xây dựng với mục đích để ở và nhà chung cư được xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh”. Các tòa nhà chung cư thúc đẩy sử dụng đất hiệu quả, vì chúng tận dụng hiệu quả không gian đô thị hạn chế bằng cách cung cấp nhà ở cho nhiều hộ gia đình trong một cấu trúc thẳng đứng [2]. Điều này giúp ngăn chặn sự mở rộng đô thị và bảo tồn đất có giá trị cho các mục đích khác như công viên, khu giải trí hoặc phát triển thương mại. Bằng cách tập trung nhà ở trong một hình thức nhỏ gọn, các tòa nhà chung cư góp phần tạo ra các khu dân cư sôi động và có thể đi bộ, giảm nhu cầu đi lại trong thời gian dài và thúc đẩy lựa chọn giao thông bền vững [3].

Các tòa nhà chung cư cũng có tác động đến cơ sở hạ tầng và dịch vụ công cộng. Khi một số lượng lớn người cư trú gần nhau, việc cung cấp phương tiện giao thông công cộng, tiện ích và tiện ích công cộng hiệu quả sẽ trở nên khả thi hơn. Điều này bao gồm sự phát triển của mạng lưới giao thông, chẳng hạn như hệ thống xe buýt hoặc tàu điện ngầm, có thể phục vụ các khu vực đông dân cư hiệu quả hơn. Ngoài ra, các tiện ích và dịch vụ tập trung trong các tòa nhà chung cư, chẳng hạn như quản lý chất thải hoặc cấp nước, có thể được quản lý và bảo trì hiệu quả hơn, mang lại lợi ích cho cả cư dân và cộng đồng nói chung. Tuy nhiên, sau quá trình sử dụng lâu dài, các tòa chung cư sẽ xuống cấp. Từ đó, nhu cầu cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ là một vấn đề cấp bách tại các đô thị trên thế giới [4].

Nhu cầu tiến hành cải tạo, xây dựng lại CCC tại Việt Nam ngày càng trở nên cấp thiết trong những năm gần đây. Nhiều tòa nhà chung cư trong nước đã được xây dựng cách đây vài thập kỷ trong thời kỳ đô thị hóa và tăng trưởng kinh tế nhanh chóng. Thời gian trôi qua, những tòa nhà này đã xuống cấp, gây rủi ro cho sự an toàn và hạnh phúc của cư dân. Bên cạnh đó, điều kiện sống tại nhiều khu chung cư cũ còn bất cập, thiết kế lạc hậu, cơ sở hạ tầng

yếu kém, thiếu tiện nghi. Việc cải tạo và xây dựng lại các tòa nhà này là cần thiết không chỉ để giải quyết các vấn đề về an toàn và cải thiện điều kiện sống mà còn để thúc đẩy đổi mới đô thị, thúc đẩy phát triển kinh tế, đồng bộ hóa cơ sở hạ tầng và tăng cường đóng góp của nhà nước cho trật tự xã hội [5].

Một trong những nguyên nhân cơ bản dẫn đến nhu cầu cải tạo, xây dựng lại các khu CCC là vấn đề đảm bảo an toàn. Nhiều tòa nhà trong số này gặp phải các vấn đề về cấu trúc, chẳng hạn như tường đổ nát, nền móng xuống cấp và các cấu trúc hỗ trợ yếu. Những vấn đề này có thể ảnh hưởng đến sự ổn định của các tòa nhà và gây rủi ro nghiêm trọng cho sự an toàn của cư dân. Bằng cách tiến hành cải tạo và xây dựng lại, những sửa chữa và nâng cấp cần thiết có thể được thực hiện để đảm bảo tính toàn vẹn về cấu trúc và sự an toàn của các tòa nhà, do đó bảo vệ tính mạng và tài sản của cư dân.

Ngoài lo ngại về an toàn, điều kiện sống ở nhiều CCC còn nhiều bất cập. Những tòa nhà này thường thiếu hệ thống thông gió, ánh sáng tự nhiên và không gian thích hợp. Phòng ốc chật chội, thiết kế tổng thể lạc hậu dẫn đến cảm giác khó chịu, thiếu riêng tư cho người ở. Hơn nữa, các tiện nghi như thang máy, bãi đậu xe và không gian cộng đồng thường thiếu hoặc trong tình trạng tồi tàn. Những nỗ lực cải tạo có thể giải quyết những vấn đề này bằng cách nâng cao chất lượng nhà ở, cải thiện không gian sống và cung cấp các tiện nghi tốt hơn cho cư dân. Điều này có thể cải thiện đáng kể chất lượng cuộc sống và hạnh phúc của họ.

Một khía cạnh quan trọng khác của cải tạo, xây dựng lại các khu CCC là thúc đẩy đổi mới đô thị. Nhiều tòa nhà trong số này tọa lạc tại các khu vực đặc địa của thành phố, gần các khu thương mại, đầu mối giao thông và các cơ sở thiết yếu khác. Việc hồi sinh các tòa nhà này có thể tạo ra môi trường sống hấp dẫn và bền vững hơn, góp phần vào sự phát triển chung và trẻ hóa các khu vực đô thị. Các tòa nhà được cải tạo có thể trở thành tâm điểm của các hoạt động kinh tế và xã hội, thu hút đầu tư và thúc đẩy tăng trưởng kinh tế trong các cộng đồng xung quanh [1].

Quy định pháp luật của Việt Nam về cải tạo, xây dựng lại CCC đã được thiết lập để khuyến khích và hỗ trợ các doanh nghiệp và cư dân tham gia vào quá trình này. Từ năm 2007, Chính phủ đã ban hành Nghị quyết số 34/2007/NĐ-CP về cơ chế và chính sách khuyến khích cải tạo, xây dựng lại nhà CCC. Đây là một bước quan trọng để đảm bảo việc nâng cao chất lượng sống và an ninh cho cư dân sinh sống trong những tòa nhà cũ xuống cấp.

Năm 2014, Luật Nhà ở đã được Quốc hội thông qua và có hiệu lực từ ngày 01/7/2015. Để hướng dẫn cụ thể nội dung của Luật Nhà ở, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 101/2015/NĐ-CP về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. Nghị định này tiếp tục tháo gỡ các khó khăn và vướng mắc trong việc thực hiện các dự án cải tạo và xây dựng lại nhà chung cư. Ngoài các cơ chế và chính sách đã được áp dụng trước đó, Nghị định này còn mở rộng một số cơ chế ưu đãi khác. Nó cho phép áp dụng hình thức Xây dựng - Chuyển giao (BT) để kêu gọi các nhà đầu tư tham gia và quy định rõ ràng rằng Nhà nước có trách nhiệm đầu tư vốn từ nguồn vốn đầu tư công để xây dựng lại các nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước.

Tuy nhiên, sau nhiều năm triển khai các chính sách và quy định trên, việc cải tạo và xây dựng lại các CCC vẫn còn nhiều hạn chế và tồn tại những khó khăn. Mặc dù chất lượng các nhà ở này ngày càng xuống cấp nghiêm trọng và ảnh hưởng không nhỏ đến tính mạng và tài sản của người dân, vẫn còn nhiều chung cư và khu CCC chưa được cải tạo và xây dựng lại. Năm 2021, Chính phủ ban hành Nghị định 69/2021/NĐ-CP quy định về việc cải tạo, xây dựng lại khu chung cư cũ. Nghị định này đã định nghĩa rõ ràng: “Dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư là dự án tái định cư với mục đích

nâng cấp chất lượng, mở rộng diện tích, điều chỉnh cơ cấu diện tích hiện có của nhà chung cư hoặc phá dỡ để xây dựng mới nhà chung cư và các công trình xây dựng khác (nếu có). Dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư bao gồm dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư và dự án cải tạo, xây dựng lại khu chung cư."

Cải tạo, xây dựng lại CCC tại TP.HCM đang là vấn đề cấp bách cần được quan tâm ngay. Tính đến nay, trên địa bàn thành phố có 1.635 chung cư, trong đó có 474 chung cư được xây dựng từ trước năm 1975. Trong số này, chỉ có 199 chung cư được cải tạo, sửa chữa với tổng kinh phí 275,5 tỷ đồng. Ngoài ra, thành phố hiện có 16 tòa nhà bị hư hỏng nặng, nguy hiểm được xếp vào chung cư hạng D. Ngoài ra, UBND TP.HCM đang trong quá trình kiểm tra, cải tạo 246 chung cư hạng B và C. Tuy nhiên, hiện nay, TP mới giải quyết dứt điểm được 32 trên tổng số 274 CCC hiện có. Hơn nữa, không có dự án xây dựng mới nào được triển khai cho 16 chung cư hạng D, được coi là nguy hiểm và có nguy cơ sụp đổ.

### 3. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

Nghiên cứu được thực hiện qua hai bước. Bước thứ nhất, các rào cản thực hiện các dự án cải tạo, xây dựng lại CCC được xác định bằng cách thực hiện tổng quan các nghiên cứu đã được thực hiện. Ở bước thứ hai, các rào cản này sẽ được đánh giá mức độ phù hợp tại môi trường nghiên cứu là TP.HCM. Ngoài ra, các rào cản đặc thù tại TP cũng sẽ được khám phá thông qua phỏng vấn cùng với các kỹ sư có kinh nghiệm thực hiện các dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ

## 4. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

### 4.1. Tổng quan các yếu tố phức tạp

Bằng cách nghiên cứu các nghiên cứu có ảnh hưởng lớn (thông qua hệ số trích dẫn của bài báo và uy tín của tạp chí), 12 rào cản thực hiện các dự án cải tạo, xây dựng lại CCC được xác định. Các rào cản này được chia làm ba nhóm đó là:

- Nhóm 1: Rào cản về pháp lý
- Nhóm 2: Rào cản về tài chính
- Nhóm 3: Rào cản về cộng đồng

Bảng 1 mô tả các rào cản này.

Bảng 1. Các rào cản thực hiện các dự án cải tạo, xây dựng lại CCC

TT	Các yếu tố rào cản thực hiện các dự án cải tạo, xây dựng lại CCC
<b>Nhóm 1: Rào cản về pháp lý</b>	
1	Hạn chế về chỉ tiêu quy hoạch
2	Quy định 100% người dân đồng ý mới được thực hiện
3	Quy trình thủ tục phức tạp
4	Thời gian thực hiện dự án kéo dài
5	Vướng mắc trong công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư
6	Thiếu kinh nghiệm thực hiện các dự án tương tự
<b>Nhóm 2: Rào cản về tài chính</b>	
7	Thiếu nguồn vốn ngân sách bố trí cho dự án
8	Khó khăn trong việc tiếp cận nguồn vốn của nhà đầu tư
9	Tính khả thi về kinh tế của các dự án chưa cao
<b>Nhóm 3: Rào cản về cộng đồng</b>	
10	Vướng mắc trong công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư
11	Người dân chưa thỏa mãn về tính kết nối của các khu vực tái định cư phục vụ cho cuộc sống
12	Trao đổi thông tin chưa hiệu quả giữa các bên với người dân
13	Nếp sống của người dân (điều kiện sống, điều kiện làm việc) đã lâu đời và quen thuộc

### 4.2.1. Rào cản về pháp lý

Từ năm 2015 đến năm 2020, TP.HCM đặt mục tiêu cải tạo, xây dựng lại 237 trên tổng số 474 CCC xây dựng trước năm 1975, trong đó có 15 chung cư cấp D đã hư hỏng nặng, nguy hiểm cho người ở. Mục tiêu là cung cấp nhà ở và điều kiện sống tốt hơn cho người dân thông qua tái định cư. Tuy nhiên, trong 5 năm qua, chỉ có 6 tòa nhà chung cư được di dời, 4 tòa nhà cấp D bị phá dỡ và chỉ có 2 tòa nhà chung cư mới được xây dựng. Những con số này cho thấy tiến độ cải tạo, xây dựng lại CCC trên cả nước mới chỉ đạt 1%.

Một trong những vướng mắc chính là yêu cầu 100% chủ sở hữu nhà chung cư phải đồng ý phá dỡ nhà không nguy hiểm hoặc nhà nằm trong khu vực được quy hoạch cải tạo, phát triển đồng bộ theo quy định tại Điều 110 Khoản 1 Luật Nhà ở 2014. Do đó, nếu ngay cả một chủ sở hữu căn hộ không đồng ý với việc phá dỡ, quá trình này không thể tiến hành. Quy định này đã đặt ra một trở ngại đáng kể cho những nỗ lực cải tạo và xây dựng lại.

Một trong những thách thức lớn trong quá trình đền bù là sự bất đồng giữa chủ đầu tư và chủ sở hữu về đơn giá đền bù. Tình trạng CCC tại TP.HCM, nhất là chung cư loại D thường xuống cấp và phải sửa chữa, cải tạo hoặc xây mới. Tuy nhiên, việc thuyết phục người dân di dời trở thành vấn đề khi mức giá bồi thường là một điểm gây tranh cãi. Pháp luật thừa nhận quyền sở hữu căn hộ gắn liền với quyền sử dụng đất nhưng thời hạn sử dụng của các công trình này là có hạn. Việc đạt được sự đồng thuận về phương án bồi thường, tái định cư trở nên khó khăn, nhất là đối với các chung cư nằm trong nội thành hoặc chung cư có chủ sử dụng là đất ở để kinh doanh. Tranh chấp phát sinh khi các hộ dân đòi bồi thường cao, có khả năng cản trở hiệu quả tài chính của dự án.

Một trở ngại khác là tình trạng cơ sở hạ tầng trái phép dẫn đến lấn chiếm đất khuôn viên và các khu vực xung quanh khu chung cư. Việc mở rộng trái phép này làm phức tạp thêm việc tính toán đền bù, giải phóng mặt bằng. Ngoài ra, các vấn đề liên quan đến quy hoạch, trình tự thực hiện, xác định trách nhiệm của chủ đầu tư đối với công tác an sinh xã hội càng góp phần làm phức tạp quá trình bồi thường, giải phóng mặt bằng. Vượt qua những thách thức này đòi hỏi phải thiết lập các cơ chế chính sách hấp dẫn để khuyến khích các doanh nghiệp tham gia vào các dự án này.

Ở góc độ kinh doanh, tranh chấp giữa chủ đầu tư và cư dân còn phát sinh do không thống nhất trong việc phân chia diện tích sử dụng công và tư, cũng như chất lượng dịch vụ cung cấp liên quan đến giá cước dịch vụ. Cần có những quy định cụ thể về cách tính diện tích lô gia và các hạng mục kỹ thuật để giải quyết thỏa đáng những tranh chấp này. Ngoài ra, các vấn đề liên quan đến quyền sở hữu và năng lực, kinh nghiệm của chủ đầu tư có thể dẫn đến mâu thuẫn, bất ổn.

Yêu cầu về hệ số đền bù cao của người dân đặt ra một rào cản khác khiến doanh nghiệp không muốn tham gia vào các dự án chung cư cũ. Trong khi các quy định của nhà nước quy định hệ số bồi thường là 1,3, một số hộ gia đình yêu cầu hệ số từ 2 đến 3 lần, thường dựa trên tổng diện tích sử dụng bao gồm cả phần mở rộng. Sự khác biệt về yêu cầu bồi thường này làm phức tạp thêm quá trình đàm phán và có thể làm giảm sự quan tâm của nhà đầu tư.

Quá trình cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ tại TP.HCM thường bị hạn chế bởi các tiêu chí, quy định quy hoạch nhằm giảm áp lực lên hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội vốn đã quá tải trong nội thành. Một trong những lý do chính của việc hạn chế các tiêu chí quy hoạch là mong muốn tránh tạo thêm gánh nặng cho hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội vốn đã bất cập và căng thẳng trong nội đô. Những khu vực này thường phải đối mặt với những thách thức đáng kể về cấp nước, xử lý nước thải, giao

thông vận tải và các dịch vụ thiết yếu khác. Bằng cách áp đặt các hạn chế về quy mô và cường độ của các hoạt động xây dựng, các cơ quan chức năng nhằm mục đích ngăn chặn sự căng thẳng thêm đối với các hệ thống cơ sở hạ tầng này và đảm bảo tính bền vững của chúng. Tuy nhiên, những hạn chế này lại trở thành thách thức đối với việc triển khai hiệu quả các dự án cải tạo, xây dựng lại, cản trở quá trình phát triển đô thị của TP.

#### 4.2.2. Rào cản về tài chính

Cải tạo, xây dựng lại các CCC tại Việt Nam là một công việc quan trọng nhằm cải thiện điều kiện sống của cư dân và tái sinh các khu đô thị. Tuy nhiên, có một số thách thức và cản nhắc ảnh hưởng đến tính khả thi về kinh tế của các dự án đó.

Một trong những yếu tố chính ảnh hưởng đến tính khả thi về kinh tế là chi phí của dự án. Cải tạo và xây dựng lại các căn hộ cũ có thể là một nỗ lực tốn kém, liên quan đến chi phí phá dỡ, xây dựng, vật liệu và nhân công. Chi phí để có được các giấy phép cần thiết và tuân thủ các quy định càng làm tăng thêm gánh nặng tài chính. Ngoài ra, các vấn đề không mong muốn như thiếu sót về cấu trúc hoặc các biến chứng không lường trước được trong quá trình cải tạo có thể làm tăng chi phí. Vì vậy, đánh giá cẩn thận và ước tính chi phí dự án là rất quan trọng để xác định tính khả thi kinh tế của nó.

Một khía cạnh khác ảnh hưởng đến tính khả thi về kinh tế là lợi tức đầu tư tiềm năng. Các nhà đầu tư tìm cách tạo ra lợi nhuận từ các dự án của họ, và việc cải tạo và xây dựng lại các CCC sẽ mang lại lợi nhuận thuận lợi. Nhu cầu thị trường đối với căn hộ đã cải tạo, giá thuê và tiềm năng tăng giá trị tài sản là những yếu tố chính quyết định lợi tức đầu tư. Điều cần thiết là phải tiến hành phân tích thị trường kỹ lưỡng và đánh giá nhu cầu cũng như khả năng sinh lời tiềm năng của các căn hộ đã được cải tạo ở vị trí mục tiêu. Các yếu tố như vị trí, tiện nghi và chất lượng tổng thể của công việc cải tạo đóng một vai trò quan trọng trong việc thu hút người mua hoặc người thuê tiềm năng và đảm bảo lợi tức đầu tư.

Hơn nữa, các chính sách và quy định của Chính phủ tác động đáng kể đến tính khả thi về kinh tế của việc cải tạo và xây dựng lại các CCC. Các thủ tục hành chính phức tạp và tốn thời gian, các yêu cầu về giấy phép và việc tuân thủ các quy tắc xây dựng có thể gây ra sự chậm trễ và tăng chi phí dự án. Hiệu quả và tính minh bạch của khung pháp lý có thể ảnh hưởng lớn đến sự thuận lợi trong kinh doanh và sức hấp dẫn của các cơ hội đầu tư. Hợp lý hóa các thủ tục, cung cấp các hướng dẫn rõ ràng và đơn giản hóa quy trình phê duyệt có thể góp phần nâng cao tính khả thi về mặt kinh tế của các dự án đó.

#### 4.2.3. Rào cản về cộng đồng

Một trong những rào cản chính là vấn đề tái định cư tại chỗ. Nhiều hộ dân bày tỏ mong muốn được tái định cư cùng vị trí với căn hộ đáp ứng tiêu chuẩn nhà ở mới, diện tích tối thiểu 45m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, các khu vực trung tâm của quận 1 như đường Bùi Viện, quỹ đất hạn chế nên khó xây dựng các chung cư cao tầng đáp ứng các yêu cầu này. Sự khan hiếm quỹ đất phù hợp khiến việc tìm kiếm các nhà đầu tư sẵn sàng tham gia vào các dự án trở nên khó khăn, vì lợi nhuận nhận được có thể không phù hợp với chi phí và những hạn chế liên quan đến sự phát triển.

Ngoài ra, các yếu tố về văn hóa và lối sống của người dân cũng gây ra một khó khăn đáng kể khác trong việc thuyết phục các hộ di dời. Những khu phố cũ này có mối liên hệ sâu xa và quen thuộc đối với cư dân, những người đã quen với điều kiện sống và làm việc của họ trong nhiều năm. Thuyết phục họ bỏ lại môi trường xung quanh quen thuộc và áp dụng lối sống mới có thể là một nhiệm vụ phức tạp, đòi hỏi phải giao tiếp cẩn thận, sự tham gia của cộng

đồng và cung cấp các lựa chọn thay thế phù hợp đáp ứng nhu cầu và sở thích của họ.

Một rào cản đáng kể khác là không có ban quản trị cho từng nhà, cụm nhà trong các khu CCC. Không giống như các khu chung cư mới xây dựng, việc thiếu cơ cấu tổ chức quản lý tại các khu CCC đã hạn chế sự tham gia và đại diện của các chủ sở hữu trong quá trình cải tạo và xây dựng lại. Cách tiếp cận manh mún và tự phát này cản trở việc ra quyết định và điều phối hiệu quả, gây khó khăn cho việc thực hiện các kế hoạch cải tạo toàn diện và gắn kết. Bên cạnh đó, việc quản lý lỏng lẻo thời gian qua đã dẫn đến việc người dân tự ý coi rới, lấn chiếm mặt bằng, làm phức tạp thêm quá trình giải phóng mặt bằng, khó khăn trong việc tính toán đền bù và giải quyết các quyền lợi hợp pháp.

## 5. KẾT LUẬN

Sự tồn tại của các chung cư quá niên hạn sử dụng, hư hỏng nghiêm trọng sẽ gây ảnh hưởng đến quy hoạch, kiến trúc đô thị và việc để người dân tiếp tục sinh sống tại đây chứa đựng nhiều rủi ro có khả năng xảy ra những sự cố nguy hiểm đến sức khỏe, tính mạng của những hộ dân sống trong khu chung cư đó và gây ảnh hưởng đến công tác quản lý kinh tế - xã hội của khu vực. Tuy nhiên, việc thực hiện các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thường gặp nhiều khó khăn, dẫn đến sự chậm trễ trong quá trình triển khai. Xuất phát từ thực trạng thực hiện các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư tại TP.HCM, nghiên cứu này tập trung xác định và phân tích các rào cản thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Nghiên cứu đã chỉ ra rằng các dự án Cải tạo, xây dựng lại CCC gặp rất nhiều rào cản. Nghiên cứu đã xác định 12 rào cản chính trong việc thực hiện các dự án Cải tạo, xây dựng lại CCC tại TP.HCM. Các rào cản này được chia làm ba nhóm đó là (1) Rào cản về pháp lý, (2) Rào cản về tài chính, và (3) Rào cản về cộng đồng.

Các cơ quan quản lý nhà nước, chủ đầu tư, cư dân có thể tham khảo nghiên cứu này để xác định được các rào cản chính ảnh hưởng đến tiến độ và sự thành công của các dự án cải tạo, xây dựng lại CCC tại TP. HCM.

## TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1] Nguyễn Duy Bách (2015), Cải tạo xây dựng lại nhà chung cư cũ ở Hà Nội hiện nay: Thực trạng và giải pháp, Luận văn thạc sĩ Kinh tế, Đại học Quốc gia Hà Nội.
- [2] Lâm Thành Đức (2018), Cải thiện sinh kế bền vững khi thực hiện di dời, giải tỏa, tái định cư để cải tạo, xây mới các chung cư xuống cấp - Nghiên cứu tại chung cư Cỏ Giàng - quận 1, Luận văn thạc sĩ kinh tế, Đại học Kinh tế TP.HCM.
- [3] Zach Mortice (2022), Một quốc gia đang cải tạo, <https://www.bloomberg.com/news/features/2022-10-19/builders-and-architects-ride-a-renovation-wave-in-us>.
- [4] Cao ủy châu Âu (2020), Chiến lược cải tạo dài hạn, [https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/energy-efficient-buildings/long-term-renovation-strategies\\_en](https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/energy-efficient-buildings/long-term-renovation-strategies_en).
- [5] Andreas Rüdinger (2021), Cải tạo các tòa nhà ở Đức: câu chuyện thành công hay thất bại tiềm ẩn?, <https://energypost.eu/buildings-renovation-in-germany-success-story-or-potential-failure/>.