

CƯ TRÚ TÁCH BIỆT TRONG KHÔNG GIAN ĐÔ THỊ Ở THÀNH PHỐ CẦN THƠ

NGUYỄN ĐẶNG MINH THẢO*

Cư trú tách biệt là một thuật ngữ của xã hội học đô thị, chỉ hiện tượng những nhóm người do sự phân tầng xã hội khác nhau mà cư trú ở những khu vực khác nhau trong cùng một đô thị. Đó là một trong những hiện tượng tạo nên sinh thái học đô thị và cũng là một quá trình lọc hợp quy luật. Bằng phương pháp phân tích, tổng hợp, kế thừa lý thuyết của các nhà nghiên cứu trước, dựa trên dữ liệu định tính được khảo sát tại thành phố Cần Thơ, nghiên cứu tìm hiểu về hiện tượng cư trú tách biệt tại thành phố này. Kết quả nghiên cứu cho thấy, ở thành phố Cần Thơ, sự lựa chọn nơi cư trú của các gia đình chịu tác động mạnh mẽ nhất từ mức sống. Khả năng chi trả cho không gian sống chi phối đến nhu cầu, sở thích và nguyện vọng của từng hộ gia đình trong sự lựa chọn này. Điều đó khiến sự cư trú của các tầng lớp xã hội trong cộng đồng đô thị như Cần Thơ ngày càng có xu hướng khu biệt hóa.

Từ khóa: cư trú tách biệt, không gian đô thị, nhà ở

Nhận bài ngày: 09/10/2024; *đưa vào biên tập:* 10/10/2024; *phản biện:* 04/11/2024; *duyet đăng:* 20/11/2024

1. DẪN NHẬP

Thành phố Cần Thơ là đô thị trung tâm vùng Đồng bằng sông Cửu Long (ĐBSCL), có tốc độ đô thị hóa nhanh, nhu cầu về nhà ở của người dân cũng ngày một tăng. Theo kết quả Tổng điều tra dân số và nhà ở ngày 1/4/2019, thành phố Cần Thơ có 1.235.171 người, chiếm 19% dân số toàn vùng ĐBSCL, diện tích khoảng 1.439km² với mật độ dân số 859 người/km², gấp hai lần mật độ dân số ĐBSCL (423 người/km²), gấp ba lần mật độ dân số toàn quốc (291 người/km²) và mật độ dân số đông

đứng thứ 12/63 tỉnh, thành cả nước (Cục Thống kê thành phố Cần Thơ, 2019). Thành phố đã tổ chức lập các quy hoạch phân khu các quận để làm cơ sở định hướng phát triển đô thị Cần Thơ. Quy hoạch phân khu cũng là cơ sở xác định dự án đầu tư phát triển đô thị; gồm dự án đầu tư công và kêu gọi các nhà đầu tư thực hiện các khu đô thị, khu chức năng phát triển đô thị, hoặc hạ tầng khung (hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội) (Ban Chấp hành Trung ương, 2020). Cùng với sự biến đổi về quy hoạch đô thị và dân số, đời sống đô thị hiện nay, thành phố Cần Thơ cũng dần xuất hiện tượng cư trú tách biệt giữa các nhóm cư dân khác nhau trong cộng đồng.

* Viện Khoa học xã hội vùng Nam Bộ, Viện Hàn lâm Khoa học xã hội Việt Nam.

Trong *Đô thị học: Những vấn đề lý thuyết và thực tiễn*, Nguyễn Minh Hòa (2012) đã chỉ ra: những trục đường chính của các quận trung tâm Thành phố Hồ Chí Minh như đường Nguyễn Thị Minh Khai, Trần Hưng Đạo, Bùi Thị Xuân, Nguyễn Trãi... đã xây ra hiện tượng gần như hoán đổi dân cư sau năm 1990, khi nhà cửa đất đai ở khu này bắt đầu tăng giá cao⁽¹⁾. Theo Lâm Thị Ánh Quyên (2010) các quận càng gần trung tâm, tỷ lệ người dân có hộ khẩu KT1 càng tăng, các quận càng xa trung tâm tỷ lệ người dân có KT1 càng giảm và KT3 và KT4 càng tăng. Người dân KT4 thường là người nhập cư, đặc biệt tập trung cao ở các quận vùng ven. Đồng thời tác giả cũng phân tích về tình trạng nhà ở⁽²⁾ và xem đó là tiêu chí để phân tích cơ cấu không gian của thành phố. Các nghiên cứu nêu trên chủ yếu phân tích hiện tượng ảnh hưởng của đô thị hóa đến sự cư trú tách biệt. Hiện nay vấn đề cư trú tách biệt trong không gian đô thị của các nhóm dân cư theo các chiều kích (nhóm tuổi, trình độ học vấn, mức sống, nơi cư trú) và yếu tố tác động là khoảng trống nghiên cứu.

Chúng tôi dựa trên nguồn dữ liệu khảo sát định tính thu thập tại thành phố Cần Thơ, phân tích vấn đề cư trú tách biệt trong không gian đô thị ở các nhóm dân cư theo ba nội dung (i) lý do lựa chọn nơi cư trú; (ii) tách biệt theo các mô hình cư trú; (iii) tách biệt theo chi phí đi lại và chi phí nhà ở.

2. KHÁI NIỆM, CƠ SỞ LÝ THUYẾT VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Khái niệm và lý thuyết nghiên cứu

Cư trú tách biệt là một cách tiếp cận sinh thái học nhân văn của trường phái Chicago trong xã hội học đô thị, được biểu hiện rõ nét nhất trong các phân tích và nghiên cứu chung quanh hiện tượng *cư trú tách biệt* ở đô thị như sau: “Đô thị hóa, do bản chất của nó đã dẫn tới việc cư trú riêng biệt giữa các cá nhân, các nhóm tại thành phố. Trong điều kiện cư dân tập trung đông đảo, do tính chất không thuần nhất của xã hội đô thị cũng như do những khác biệt về văn hóa, nên con người hầu như không tránh khỏi việc tự phân biệt bản thân mình với những người khác” (Trịnh Duy Luân, 2003: 41). Khi thị trường bất động sản bắt đầu sôi động cũng chính là lúc bắt đầu cho cuộc phân hóa trong không gian ở các thành phố.

Theo P. Balchin và cộng sự (1995), *ba lý thuyết* giải thích sự chọn lựa của người dân về vị trí cư trú đó là: (i) Lý thuyết giảm thiểu chi phí đi lại: theo lý thuyết này, người dân đô thị có thể sẵn sàng chịu các chi phí nhà ở cao để có thể sống gần nơi làm việc. Cơ chế thị trường sẽ dẫn đến việc dần dần người có thu nhập cao sẽ sống tại các trung tâm kinh doanh thương mại và người có thu nhập thấp sẽ sống tại các vùng ven; (ii) Lý thuyết lựa chọn giữa chi phí nhà ở và chi phí đi lại: Theo lý thuyết này, các hộ gia đình có mức thu nhập như nhau sẵn sàng chi một ngân khoản như nhau về chi phí đi lại và chi phí nhà ở. Nhà

ở đặt tại khoảng cách nào đến trung tâm thành phố chính là kết quả của sự lựa chọn giữa hai chi phí này. Giả sử phần lớn các hộ gia đình cần đến trung tâm thành phố làm việc, như vậy, nếu chi phí đi lại tăng lên, sẽ có một sự di chuyển cư trú về gần trung tâm và ngược lại. Mặt khác, nếu chi phí nhà ở tăng lên, sự di chuyển này sẽ có xu hướng rời xa trung tâm; (iii) Lý thuyết chi phí nhà ở tối đa: cho rằng mức thu nhập và các điều kiện ưu đãi (điều kiện vay ngân hàng hay giảm thuế) trong việc mua nhà quyết định chủ yếu vị trí nhà ở. Điều này có nghĩa là các hộ gia đình chỉ tìm cách mua những căn nhà có giá trị cao nhất mà họ có thể và không quan tâm lắm về khoảng cách đến trung tâm làm việc (Balchin et al., 1995: 19).

Dựa theo ba lý thuyết trên, Hoàng Hữu Phê (2000) đã đề xướng một lý thuyết mới có tên “Lý thuyết chất lượng – vị thế”. Ở lý thuyết này, việc quyết định nơi ở và giá trị nhà ở của bất kỳ nhóm xã hội nào cũng đều là kết quả của sự chi phối của hai nhân tố: vị thế nơi ở, và chất lượng nhà ở. “Vị thế nơi ở là một tổ hợp các thuộc tính, thường là phi vật chất như văn hóa, giáo dục, chất lượng môi trường..., được dùng để phân biệt các mức độ khác nhau của sự mong muốn về nhà ở, hay vị thế, được chấp thuận bởi một số nhóm xã hội nhất định, đôi khi không lệ thuộc vào trạng thái vật lý thực tế của nơi ở. Chất lượng nhà ở bao hàm những thành

phần vật lý đo đếm được như diện tích sàn, số tầng cao..., tạo nên cơ sở cho việc sử dụng bình thường một nơi ở (Hoàng Hữu Phê, 2000: 26, 29).

Trong nghiên cứu này, chúng tôi vận dụng những luận điểm thích hợp trong các lý thuyết trên để phân tích và lý giải.

2.2. Phương pháp nghiên cứu

Nghiên cứu sử dụng tư liệu khảo sát của đề tài “Sự cư trú tách biệt trong không gian đô thị ở Thành phố Cần Thơ”⁽³⁾. Đề tài thực hiện phương pháp nghiên cứu định tính, sử dụng kỹ thuật phỏng vấn sâu thu thập thông tin về tình hình lựa chọn khu nhà ở. Xử lý dữ liệu bằng cách nhóm các nội dung người trả lời theo các chủ đề như (i) Lý do/nguyên nhân chọn nơi cư trú hiện nay; (ii) Xu hướng lựa chọn vị trí nhà ở/khu ở; (iii) Nhu cầu và sự thay đổi vị trí nhà ở/khu; (iv) Mô hình gia đình; (v) Tình trạng khu ở hiện nay.

Đối tượng phỏng vấn sâu được lựa chọn bằng kỹ thuật lấy mẫu chủ đích theo các tiêu chí mức sống, nghề nghiệp, nhóm tuổi và thời gian cư trú tại địa bàn nhằm đảm bảo thu thập được nhiều trải nghiệm và quan điểm khác nhau từ người trả lời trong quá trình lựa chọn nơi cư trú. Dung lượng mẫu được chọn 38 hộ gia đình, trong đó có 14 hộ gia đình ở chung cư thuộc khu đô thị mới Hồng Loan ở phường Hưng Thạnh, quận Cái Răng; 12 hộ gia đình bao gồm ở chung cư thấp tầng và nhà mặt tiền ở tuyến đường chính tại phường Hưng Lợi, quận Ninh Kiều và 12 hộ gia đình bao

gồm nhà mặt tiền ở tuyến đường chính và nhà phía trong hẻm tại phường Châu Văn Liêm, quận Ô Môn. Ngoài ra, đề tài cũng thực hiện một số cuộc phỏng vấn với nhóm lãnh đạo doanh nghiệp về cung cấp nhà ở, cán bộ quản lý cấp phường, cấp quận và thành phố.

Phường Hưng Lợi nằm phía tây nam quận Ninh Kiều, có diện tích 3,36km², 6776 hộ (Ủy ban nhân dân phường Hưng Lợi, 2021). Phường có 3 tuyến đường chính, bao quanh là đường 3 tháng 2, đường 30/4 và đường Nguyễn Văn Linh, giúp người dân di chuyển dễ dàng qua các địa phương khác hoặc vào trung tâm quận Thốt Nốt. Các tuyến giao thông trên thuận tiện kết nối với khu hành chính, trung tâm thương mại và các dịch vụ công cộng. Phường Hưng Lợi có các khu dân cư mới như khu dân cư 178, khu dân cư 148, khu dân cư Metro - Cần Thơ, khu dân cư 515, khu biệt thự Hưng Lợi - được các nhà môi giới bất động sản cho là khu đất vàng của trung tâm quận Ninh Kiều, được xây dựng năm 2019. Mẫu khảo sát là các hộ gia đình ở nhà mặt tiền trên trục đường 3 tháng 2 và ở chung cư thấp tầng được xây dựng từ năm 1997.

Phường Hưng Thạnh nằm ở phía tây quận Cái Răng, có diện tích 8,67km², 3974 hộ (Ủy ban nhân dân phường Hưng Thạnh, 2021). Bắt đầu từ năm 2004 đến hiện nay, phường Hưng Thạnh có 27 dự án nhà ở thương mại, khu đô thị, trong đó có 2 dự án nhà ở xã hội (Chung cư nhà ở xã hội Nam

Long - Hồng Phát; Chung cư nhà ở xã hội Hồng Loan) (PVS. lãnh đạo phường Hưng Thạnh, nam, 50 tuổi). Mẫu khảo sát ở phường này được chọn từ các hộ gia đình ở chung cư cao tầng thuộc khu đô thị mới Hồng Loan. Khu này được san lấp mặt bằng và bắt đầu xây dựng từ năm 2014, với vị trí nằm ngay tại giao lộ quốc lộ 1A với đường Trần Hoàng Na, cạnh bến xe trung tâm thành phố Cần Thơ. Trong khu này có khu đất nền chưa xây dựng, có khu nhà phố liền kề, có chung cư thấp tầng. Thành phần cư dân đa dạng, có hộ là dân gốc tại khu vực này trong diện bị thu hồi đất, giải phóng mặt bằng và được đền bù ở đây, có hộ từ các phường khác, quận khác chuyển về đây.

Phường Châu Văn Liêm là phường trung tâm quận Ô Môn, có diện tích 9,56km² và 5219 hộ dân (Ủy ban nhân dân phường Châu Văn Liêm, 2021). Trên địa bàn phường có tuyến giao thông huyết mạch là Quốc lộ 91, Trần Hưng Đạo và Châu Văn Liêm, khoảng cách từ phường đến quận trung tâm quận Ninh Kiều là 20km. Ở phường này, có dự án khu đô thị thông minh Thành Đô sở hữu vị trí vàng. Khu đô thị này được đánh giá tọa lạc tại khu vực có tốc độ phát triển và đô thị hóa cao, hưởng trọn lợi thế hạ tầng giao thông, hạ tầng xã hội, kết nối nhanh chóng các trục đường huyết mạch của thành phố Cần Thơ cùng các tiện ích hiện hữu. Khu này được các nhà đầu tư quy hoạch xây dựng theo mô hình compound – khép kín, biệt lập và

quản lý an ninh nghiêm ngặt, có 146 căn nhà phố sân vườn và 10 mini villa. Hộ được chọn khảo sát là các hộ gia đình nhà mặt tiền ở tuyến đường chính và nhà phía trong hẻm tại khu vực trung tâm của phường để tìm hiểu thêm tình trạng nơi cư trú, cũng như nhu cầu và ý định thay đổi nơi cư trú trong tương lai gần của họ.

3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

3.1. Thời gian cư trú tại địa bàn và hiện trạng sở hữu căn nhà

Kết quả khảo sát thời gian cư trú tại địa bàn, ở hai phường Hưng Lợi và Hưng Thạnh có 2/3 số hộ được phỏng vấn từ nơi khác chuyển đến trong khoảng 15 năm trở lại đây. Có thể đặc thù của hai phường này, như miêu tả mẫu ở trên là có sự phát triển các khu đô thị mới, đặc biệt là phường Hưng Thạnh. Riêng phường Châu Văn Liêm, phần lớn hộ được phỏng vấn là dân gốc, cư trú nhiều đời tại phường. Về tình trạng sở hữu căn nhà, phần lớn người trả lời đang ở trên căn nhà có giấy tờ sở hữu, chỉ có 2 hộ gia đình là thuê mượn. Loại nhà ở, có 18 hộ là nhà ở riêng lẻ, trong đó nhà bán kiên cố nhiều hơn và chủ yếu ở phường Châu Văn Liêm; 20 hộ ở nhà chung cư, trong đó có 6 hộ ở chung cư thấp tầng ở phường Hưng Lợi, và 14 hộ ở chung cư cao tầng tập trung ở phường Hưng Thạnh.

3.2. Nguyên nhân lựa chọn nơi cư trú hiện nay của các hộ gia đình

Kết quả phỏng vấn cho thấy, những hộ đã dịch chuyển khỏi nơi cư trú gốc

trong khoảng 15 năm gần đây trong mẫu cho biết có một số lý do sau:

(i) Căn nhà cũ diện tích nhà nhỏ, khu ở chật chội; giá thành nơi ở cũ có giá trị: “*Căn nhà chú sống trước đó, diện tích cũng hẹp, đất có giá do thị trường đi lên, nên chú muốn sang đất, muốn yên tĩnh nên chú về đây*” (PVS. chủ hộ 6, cụ ông, 73 tuổi phường Châu Văn Liêm).

(ii) Di chuyển đến nơi rộng hơn, thoáng hơn kể cả vùng ven (yếu tố này có sự khác biệt về nhóm tuổi). “*Đối với những người hưu trí, người có tuổi, có lương hưu, họ thường chọn những nơi yên tĩnh, thông thoáng và họ xem các khu ở trong trung tâm như một chiếc áo chật*” (PVS. chủ hộ 7, nữ giới, 56 tuổi, phường Hưng Thạnh), “*Tại vì cô nghỉ hưu nên muốn mua ở đây ở cho yên tĩnh, rộng rãi, thoáng mát hơn*” (PVS. chủ hộ 10, nữ giới, 57 tuổi, phường Hưng Thạnh). Nhóm tuổi lớn và về hưu, con cái đang đi làm, việc sống xa trung tâm để hưởng thụ sự rộng rãi, thoáng mát luôn được cân nhắc.

(iii) Nhưng nhóm tuổi trẻ, đặc biệt là đang có con cái học phổ thông trở xuống, luôn cân nhắc lựa chọn nơi cư trú gần trung tâm “*chọn gần bệnh viện đối với người lớn tuổi, người già, còn chọn gần trường học và nơi làm việc thì đối với người trẻ*” (PVS. chủ hộ 1, nam giới, 38 tuổi, phường Châu Văn Liêm), “*Nói chung ở đây hài lòng, diện tích cũng thích hợp nữa không nhỏ quá, đặc biệt là gần chỗ vợ đi làm*” (PVS. chủ hộ 5, nam giới, 30 tuổi,

phường Hưng Thạnh); “*Điểm thứ nhất nhà cất ở gần bệnh viện, thứ hai là gần nơi có thể làm được kinh tế, thứ ba là gần trường học. Làm gì thì làm có tiền cất nhà ở gần ba điểm đó là dễ sống nhất*” (PVS. chủ hộ 4, nam giới, 43 tuổi, phường Châu Văn Liêm). Các hộ gia đình trẻ, có con trong độ tuổi đi học, cố bám trụ khu trung tâm vì thuận tiện cho con cái đi học “*Nhà ở gần trường đi học rất dễ đưa đón và ít mất thời gian*” (PVS. chủ hộ 8, nam giới, 42 tuổi, phường Hưng Lợi).

Đối với những hộ gia đình cư trú ổn định từ trước đến hiện nay ở các phường Châu Văn Liêm, phường Hưng Lợi thì chỗ ở hiện nay thường được cha mẹ chia cho khi lập gia đình, hoặc mua khi lập gia đình và có nhu cầu tách hộ. Các hộ ở phường Hưng Lợi cũng vậy, nếu có thay đổi nơi cư trú thì cũng ở quận Ninh Kiều, chỉ khác phường. Những hộ thay đổi nơi cư trú do khu nhà cũ giải tỏa, diện tích nhà cũ chật chội, nhà mặt phố có giá trị - hoán đổi cho người khác có nhu cầu sinh lợi, di chuyển vào phía trong hẻm, phần lớn vẫn muốn ở khu trung tâm (không phân biệt nhà mặt tiền ở tuyến đường chính hay nhà trong hẻm) để thuận tiện cho công việc làm của chính họ, đặc biệt là những hộ kinh doanh buôn bán. “*Ở đây gần trung tâm thành phố để có điều kiện cho mình làm ăn hơn, còn mấy quận bên kia thì nó xa nên làm ăn không bằng ở đây*” (PVS. chủ hộ 8, nam giới, 42 tuổi, phường Hưng Lợi). Ngoài ra, người trả lời còn thông tin thêm về việc bạn

bè, người quen của họ cũng lựa chọn nhà ở khu vực trung tâm: “*ví dụ xung quanh bạn bè tôi quen, cứ dặn dò có miếng đất nào gọn vừa túi tiền người ta cỡ 1 vài tỷ trở lại thì giới thiệu để người ta mua cho con người ta ở đi học*” (PVS. chủ hộ 9, cụ bà, 70 tuổi, phường Hưng Lợi). “*Ở khu vực trung tâm của quận đi đâu cũng gần*” (PVS. chủ hộ 5, nam giới, 49 tuổi, phường Hưng Thạnh); “*Nếu như chú có điều kiện thì phải dứt khoát gần trường học, gần cơ quan nói chung là điều kiện tốt nhất. Quận Ninh Kiều của trung tâm thành phố Cần Thơ như trường học rất nhiều, có trường đại học, có trung tâm Anh ngữ... điều kiện cho mảng giáo dục, bệnh viện lớn cũng ở ngay trung tâm quận Ninh Kiều như bệnh viện đa khoa trung ương... Tất cả các điều kiện đều ở ngay trung tâm thành phố nên ai cũng thích mua nhà ở trung tâm là vậy*” (PVS. chủ hộ 15, nam giới, 69 tuổi, phường Hưng Thạnh). Riêng một số hộ ở phường Hưng Thạnh thuộc diện tái định cư tại chỗ, họ không có nhiều cơ hội lựa chọn nơi cư trú, bởi liên quan đến khả năng kinh tế.

Kết quả phỏng vấn 38 hộ cho thấy, có sự khác nhau nhất định về nhóm tuổi, về mức sống, về công việc đang làm, về định hướng việc học hành của con cái khi lựa chọn nơi cư trú. Mỗi hộ gia đình đã lựa chọn cho một vài tiêu chí quan trọng nhất để quyết định nơi cư trú của gia đình họ. Diễn giải về nhu cầu, sở thích thì người lớn tuổi thường tìm đến không gian rộng rãi,

yên tĩnh. Người trẻ tuổi thường tính toán đến chi phí đi lại (bao gồm chi phí vật chất, chi phí thời gian) giữa nơi cư trú và nơi làm việc. Người trẻ tuổi có gia đình, có con cái thì tiêu chí gần trường học...). Diễn giải về địa bàn cư trú, phần lớn ý kiến đều cho rằng quận trung tâm của thành phố, phường của trung tâm quận luôn luôn là nơi thuận tiện nhất để tất cả các ngành nghề phát triển, đa dạng sinh kế, thuận tiện mọi mặt, kể cả phát triển kỹ năng bản thân.

Các diễn giải về nhu cầu, về sở thích, về mong muốn, chúng tôi tạm thời xếp vào các biến phụ thuộc, biến độc lập là “túi tiền của hộ” (được hiểu là khả năng chi trả của hộ) khi quyết định nơi cư trú. Ngoài những cân nhắc trên, các hộ được phỏng vấn đều trả lời họ chọn nơi cư trú hiện tại vì phù hợp với túi tiền, phù hợp khả năng chi trả của gia đình ở thời điểm mua nhà.

Hộp: Vấn đề về túi tiền, khả năng chi trả khi lựa chọn nơi cư trú

“Phụ thuộc vào túi tiền của người lựa chọn khu ở và xu hướng ai cũng muốn ở nơi tốt nhất” (PVS. chủ hộ 2, nam giới, 60 tuổi, phường Hưng Thạnh).

“Lựa chọn khu ở phải hợp với mình cả về kinh tế, về văn hóa” (PVS. chủ hộ 5, nam giới, 49 tuổi, phường Châu Văn Liêm) (PVS. chủ hộ 10, nữ giới, 57 tuổi, phường Hưng Thạnh).

“Người có thu nhập thấp, thu nhập không ổn định, không có cơ hội tiếp cận nhà mặt phố, mặt tiền, lộ giao

thông chính” (PVS. chủ hộ 6, cụ ông, 73 tuổi, phường Châu Văn Liêm).

“Nếu có tiền, xu hướng, người ta thường tìm nơi cư trú gần nơi làm việc, gần trường học tốt cho con cái” (PVS. chủ hộ 3, nữ giới, 47 tuổi, phường Hưng Thạnh).

“Lương công chức nhà nước không đủ điều kiện mua nhà ở khu trung tâm đâu, nếu đơn thuần chỉ cần nhà để ở thì nên chọn các khu xa trung tâm, vùng ven. Giá cả nhà ở khu trung tâm không phải để cho những người làm công ăn lương thu nhập thấp và thu nhập không ổn định để tiếp cận” (PVS. chủ hộ 5, nam giới, 49 tuổi, phường Hưng Thạnh).

“Hiện nay, thành phố Cần Thơ, các quận đều có các khu ở cao cấp dành cho người nhiều tiền (PVS. chủ hộ 1, nam giới, 65 tuổi, phường Hưng Lợi).

“Sở thích thì muốn ở khu trung tâm nhưng điều kiện kinh tế chỉ cho phép mình tiếp cận khu ở không phải trung tâm thì cũng phải chịu” (PVS. chủ hộ 11, nữ, 50 tuổi, phường Hưng Thạnh).

“Thu nhập, mức kinh tế tạo nên sự tách biệt đó, ví dụ nếu mình không có khả năng kinh tế thì không vào được các khu biệt lập, cao cấp đó” (PVS. chủ hộ 12, cụ bà, 71 tuổi, phường Hưng Thạnh).

Nguồn: Nguyễn Đặng Minh Thảo, trích dữ liệu phỏng vấn sâu năm 2022.

Các động thái dịch chuyển nơi cư trú, các sở thích, nguyện vọng chọn lựa nơi cư trú trình bày trên đây mới chỉ là sự mô tả khái quát mang tính khám phá bước đầu. Cần có những nghiên

cứu tiếp theo đi sâu lý giải các động cơ và ý nghĩa của những động thái, sở thích và nguyện vọng đó. Nhưng để phân tích hiện tượng cư trú tách biệt, khả năng chi trả của các hộ gia đình trong thị trường nhà ở là một yếu tố quan trọng mang tính quyết định. Song song đó, lối sống cũng đóng một vai trò quan trọng đối với sự tách biệt, các hộ gia đình thường có xu hướng tìm kiếm những khu ở có những dạng nhà ở, những hàng xóm và cơ sở hạ tầng phù hợp nhu cầu của họ.

3.3. Tách biệt theo các mô hình cư trú

Phần lớn cư dân đô thị thành phố Cần Thơ đang sống ở kiểu nhà riêng lẻ, loại nhà kiên cố và bán kiên cố. Riêng nhà tập thể, chung cư thấp tầng đã có ở thành phố Cần Thơ từ trước năm 1975. Các chung cư, nhà tập thể này về hạ tầng đã và đang xuống cấp nghiêm trọng, các hộ gia đình ở đây cũng theo đó chuyển đến những nơi khác tốt hơn. Số hộ còn ở lại phần lớn là những công nhân viên chức về hưu, người có thu nhập thấp, chưa đủ điều kiện để thay đổi chỗ ở (PVS. cán bộ trung tâm quỹ đất, nam giới, 55 tuổi, quận Cái Răng). Hiện nay, thành phố Cần Thơ đang tiếp tục phát triển chung cư thấp tầng, nhà ở liền kề nhưng hạ tầng khang trang hơn phù hợp với lối sống hiện đại.

Song song đó, thành phố Cần Thơ đang phát triển thêm chung cư cao cấp, cao tầng, khu biệt thự khép kín. Nhưng loại hình chung cư cao tầng, khu biệt thự cao cấp không phải là lựa

chọn chiếm ưu thế đối với cư dân ở thành phố Cần Thơ về nhà ở. Phần lớn người dân ở đây ưa chuộng nhà ở riêng lẻ, vì nhà ở riêng lẻ có công năng vừa ở, vừa mua bán sinh lợi, phục vụ mưu sinh hàng ngày, dễ cải tạo và nâng cấp, mỗi gia đình được khai thác sử dụng toàn bộ các không gian trong phạm vi diện tích đất của mình (PVS. cán bộ trung tâm quỹ đất, nam giới, 55 tuổi, quận Cái Răng).

Tổng hợp ý kiến từ các cuộc phỏng vấn, kết hợp với quan sát trong quá trình điền dã, có hai tiêu chí rõ nhất để phân biệt các khu vực cư trú đó là tiêu chí sinh lợi và tiêu chí hạ tầng. Các tuyến đường giao thông chính, phía mặt đường có các khu phố thương mại (đường 3/2; đường 30/4; đường 3/2; Đại lộ Hòa Bình, đường Nguyễn Văn Cừ...) là những nơi đắc địa cho việc xây dựng các ngôi nhà theo mô hình “nhà ở - cửa hàng”, có giá trị sinh lợi cao. Đây là nơi các hộ tư thương ưa chuộng. Nhiều hộ gia đình khác có nhà ở đây, thường cho thuê hoặc chuyển nhượng cho các hộ tư thương này. Với tiêu chí sinh lợi, các nhà mặt tiền của các tuyến giao thông chính đang là sự lựa chọn hàng đầu của người dân có điều kiện kinh tế tại thành phố Cần Thơ. Một mô hình khác, không lựa chọn tiêu chí sinh lợi mà lựa chọn tiêu chí hạ tầng, mới xuất hiện ở thành phố Cần Thơ khoảng 10 năm trở lại đây. Đó là các khu biệt thự, khu chung cư cao cấp (khu đô thị thông minh Thành Đô, khu biệt thự Cồn Khương Diamond City...) với hạ

tầng và tiện nghi hoàn thiện là nơi cư trú của những người có điều kiện kinh tế, có vị thế xã hội.

Dưới quan điểm xã hội học, đời sống riêng, đặc điểm dân cư về thu nhập, nghề nghiệp, kiến trúc... của mỗi không gian ở, cũng chính là biểu hiện cho hiện tượng cư trú tách biệt. ‘Cộng đồng đóng’, được hiểu là những khu nhà biệt lập của tầng lớp khá giả với những lớp cổng, chốt kiểm soát, tường rào... được bảo vệ nghiêm ngặt. 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. Kết quả phỏng vấn cho thấy, giới nhà giàu ở Cần Thơ phần lớn ở trong các khu biệt thự hạng sang như khu biệt thự Hưng Lợi nằm trong lòng thành phố Cần Thơ; khu biệt thự Cồn Khương có mặt sau sát sông Hậu. Các nhà đầu tư xây dựng, đã góp phần tạo dựng nên những ‘cộng đồng đóng’ này, đáp ứng nhu cầu và khả năng chi trả của tầng lớp thượng lưu. Sự sản xuất ra những không gian cư trú mới như các khu như đô thị Cồn Khương, khu biệt thự Hưng Lợi đã tạo ra sự phân cách rõ rệt, cả về mặt vật chất lẫn chức năng và xã hội.

Hiện nay việc xây dựng các khu biệt thự như thế này đang bắt đầu phát triển theo hướng tích cực. Chẳng hạn, khu đô thị thông minh Thành Đô là mô hình đô thị biệt lập, đáp ứng tất cả nhu cầu từ học tập, chăm sóc sức khỏe đến vui chơi, giải trí, thể dục thể thao,

kết nối cộng đồng. Đặc biệt, khu đô thị khép kín còn là giải pháp an ninh hiệu quả trong xã hội hiện đại. Như hệ thống an ninh đa lớp, giúp đảm bảo tính riêng tư cho mỗi gia đình, tách biệt khỏi những bộn bề của cuộc sống bên ngoài.

Một hiện tượng ngược lại của những khu nhà biệt lập dành cho người có điều kiện kinh tế là sự hình thành khu nhà ở xã hội. Về mặt lý thuyết, thị trường nhà ở chính là một thiết chế, trong đó nhà ở là hàng hóa, cần hướng về nhu cầu của người mua, nếu không hàng hóa sẽ không thể nào tiêu thụ được. Tình trạng khan hiếm nhà ở xã hội, mất cân đối giữa cầu và cung về nhà ở là vấn đề cấp thiết hầu hết các đô thị. Chính vì vậy, cần có sự can thiệp của Nhà nước. Nghị quyết số 18/NQ-CP ngày 20/4/2009 của Chính phủ và Quyết định 67/2009/QĐ-TTg đã thể hiện sự quan tâm của Nhà nước đối với vấn đề nhà ở của người có thu nhập thấp. Chính sách mô hình nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp là chính sách nhân văn, ổn định an sinh xã hội. Tuy nhiên, tại thành phố Cần Thơ, sản phẩm dành cho người có thu nhập thấp phần nào cũng cho thấy có sự khác biệt từ kiến trúc và xây dựng, ngoại trừ trường hợp hạn chế về nguồn lực thực hiện chính sách.

3.4. Tách biệt theo chi phí đi lại và chi phí nhà ở

Vận dụng ba lý thuyết của tác giả Balchin và cộng sự (1995) giải thích sự chọn lựa của người dân đối với vị

trí cư trú ở đô thị, nghiên cứu khảo sát thông tin với một số câu hỏi “Theo ông/bà có cần chọn nơi ở gần nơi làm việc để giảm thiểu chi phí đi lại hay không? Hay vì lý do nào khác? Tìm nơi ở gần nơi làm việc có phải là điều kiện cần khi chọn vị trí nhà ở hay không? Việc đi lại giữa nơi làm việc và nơi ở quan trọng đến mức nào đối với tình hình giao thông hiện nay?” Kết quả nghiên cứu cho thấy, cả ba thuyết không hoàn toàn hợp lý trong luận giải ở các đô thị ở Việt Nam nói chung và thành phố Cần Thơ nói riêng.

Ở lý thuyết đầu tiên, để giảm chi phí đi lại từ nơi ở đến nơi làm người dân Cần Thơ sẽ thuê mượn phòng/nhà gần nơi làm để ở. Khu vực nào có nhiều công việc làm ở đó sẽ xuất hiện nhiều khu nhà trọ. Quận Ninh Kiều là quận trung tâm thu hút nhiều lao động, cả lao động ở khu vực chính thức và phi chính thức. Theo Phó chủ tịch phường Hưng Lợi, hiện phường có 1.308 khu trọ với 20.540 phòng và số người đang thuê trọ là 31.250 người” (PVS. lãnh đạo phường Hưng Lợi, nam, 53 tuổi, phường Hưng Lợi). Và hiện nay, ở Cần Thơ những người có thu nhập cao có xu hướng rời xa trung tâm để hưởng thụ không gian thoáng đãng, yên bình, “Người có thu nhập cao, họ có nhiều cơ hội lựa chọn, xu hướng là vùng ven xa trung tâm thành phố” (PVS. chủ hộ 2, nam giới, 60 tuổi, phường Hưng Thạnh). Hơn nữa, theo lý thuyết này, việc mở rộng đô thị sẽ phù hợp nếu các trung tâm việc làm phân tán ra ở vùng ngoại vi vì giảm

thiểu chi phí đi lại. Nhưng điều này không đúng với thành phố Cần Thơ. Đối với lý thuyết thứ hai, các nhóm hộ có thu nhập cao không phải cân nhắc để lựa chọn giữa hai chi phí nhà ở và đi lại, họ chọn cả hai (vừa có nhà ở trung tâm thành phố dùng để sinh lợi, vừa có nhà ở ngoại ô thụ hưởng được môi trường không khí tốt). Lý thuyết thứ ba cũng chỉ có thể luận giải trong điều kiện vì quỹ tài chính hỗ trợ về nhà ở của Chính phủ cũng như các loại thuế được quy định rõ.

Mặc dù, nghiên cứu không có dữ liệu định lượng chi tiết về chi phí đi lại, thời gian đi lại từ nơi ở đến nơi làm việc nhưng người trả lời trong mẫu khảo sát, khi lựa chọn nơi cư trú, có suy nghĩ về chi phí này. Dữ liệu thu thập được cho thấy, có người muốn chọn nơi cư trú gần nơi làm việc, vì thực tế các đô thị lớn ở Việt Nam nói chung và ở Cần Thơ nói riêng, có tình trạng kẹt xe và/hoặc tình trạng triều cường dâng (PVS. chủ hộ 1, nam giới, 62 tuổi, phường Châu Văn Liêm).

Ứng dụng lý thuyết chất lượng – vị thế, chúng tôi phân tích các động thái chuyển nơi cư trú và lý giải các ý định và nguyện vọng của họ. Kết quả cho thấy, ở thành phố Cần Thơ các thành phần cư dân sống xen kẽ nhau, tuy nhiên có sự cư trú tách biệt trong không gian sống như các khu đô thị cao cấp, khu biệt thự biệt lập. Những mô hình cư trú đó, tuy có tạo ra sự khác biệt, nhưng được xem là sản phẩm của nền kinh tế phát triển, một sản phẩm của thị trường bất động sản.

4. BÀN LUẬN THAY LỜI KẾT

Thành phố Cần Thơ trong khoảng 10 năm trở lại đây, bất động sản ở những khu vực trung tâm đã có giá trị hơn và đang phát triển mạnh mẽ hơn. “*Có hiện tượng những gia đình thu nhập thấp bán dần nhà cửa của mình, để nhường chỗ lại cho những gia đình có thu nhập cao hơn đến xây cất lại, để mở cửa tiệm buôn bán, nhà hàng, khách sạn hoặc cho thuê mặt bằng ở các tuyến đường giao thông chính, đặc biệt là ở khu thương sầm uất và các tuyến đường giao thông chính*” (PVS. lãnh đạo phường Hưng Lợi, nam, 53 tuổi). Hiện tượng này cũng giống nghiên cứu tác giả Nguyễn Minh Hòa (2012) chỉ ra ở quận 1, quận 3, quận 5 TPHCM 20 năm trước. Hiện tượng ấy, chứng minh cho xu hướng phân hóa xã hội về mặt không gian sống của người dân đô thị thành phố Cần Thơ hiện nay với sự hình thành những khu dân cư cao cấp, mang tính chất ốc đảo ngay trong lòng thành phố hay ở những khu đô thị mới.

Robert E. Park, nhà xã hội học đô thị thuộc trường phái Chicago, cũng khai triển một ý tưởng tương tự: “Thủ phủ [*metropolis*] theo một cách nào đó là một bộ máy chia tách và sàng lọc khổng lồ (...), nó tuyển lựa một cách không hề sai lầm trong toàn bộ dân cư những cá nhân nào thích hợp nhất để sống trong một khu vực đặc thù và một môi trường đặc thù”, và ông nói thêm rằng cái cơ chế sàng lọc này vận hành “theo những cách thức mà người ta vẫn chưa hiểu hết” (dẫn lại

theo Trần Hữu Quang, 2010: 205). Hiện tượng cư trú tách biệt là một tất yếu khách quan của đời sống đô thị, vì nó phản ánh sự phân hóa giàu nghèo và phân tầng xã hội. Theo quy luật, kinh tế thị trường càng phát triển, đời sống mọi tầng lớp người dân kể cả người nghèo cũng được nâng lên, đồng thời khoảng cách giàu nghèo lại giãn ra. Theo đó, hiện tượng cư trú tách biệt trở nên rõ nét hơn.

Nghiên cứu này không tìm thấy sự khác biệt đáng kể về nhóm tuổi, trình độ học vấn, nơi cư trú, phần lớn người dân có nhu cầu, sở thích và giải quyết câu chuyện lựa chọn không gian sống giống nhau. Yếu tố tác động mạnh mẽ nhất đến việc chọn lựa nơi ở, là khả năng chi trả của gia đình họ. Từ đó dẫn đến, sự cư trú của các tầng lớp xã hội thường không được phân bố một cách dàn đều trong một cộng đồng đô thị, mà hầu như luôn luôn có xu hướng khu biệt hóa: mỗi khu phố thường tập trung nhiều hơn một tầng lớp xã hội nào đó nhất định.

Hiện tượng cư trú tách biệt này nên được đánh giá theo hướng tích cực hay hướng ngược lại là một câu hỏi lớn. Tuy nhiên, chủ trương phát triển kinh tế, đòi hỏi các đô thị không ngừng nâng cao mức sống mọi mặt cho người dân. Trong điều kiện thành phố Cần Thơ, chính quyền cũng cần có những giải pháp phù hợp để góp phần đảm bảo yêu cầu vừa cải thiện nơi ở cho người dân vừa tạo ra hình ảnh đô thị hài hòa, tránh sự phân cực thái quá về cư trú của các tầng lớp dân cư. □

CHÚ THÍCH

(1) Khi tăng giá cao, phần lớn những gia đình nghèo và trung bình bán dần nhà cửa cho những gia đình giàu có mua để mở cửa tiệm, buôn bán, kinh doanh nhà hàng, khách sạn hoặc cho thuê mặt bằng.

(2) Kết quả cho thấy, loại nhà kiên cố khép kín chiếm tỷ lệ cao ở các quận trung tâm như Quận 1, 3, 5; ngược lại, loại nhà bán kiên cố chiếm tỷ lệ cao ở các quận vùng ven như Quận 12, Quận 9, quận Thủ Đức và quận Bình Tân. Riêng kiểu nhà biệt thự, Quận 2 và Quận 7 có tỷ lệ hộ ở biệt thự cao nhất thành phố, và tỷ lệ này cách biệt so với các quận/huyện khác. Tuy nhiên, tỷ lệ số hộ có nhà loại bán kiên cố và nhà tạm ở hai quận này cũng không hề thua kém so với các quận vùng ven khác. Điều này được tác giả giải thích bằng hiện tượng đô thị hóa vùng ven (peri - urbanization). Quá trình đô thị hóa vùng ven 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” như khu đô thị Phú Mỹ Hưng (Quận 7), khu Thảo Điền (Quận 2) (Lâm Thị Ánh Quyên, 2010: 60).

(3) Đề tài nghiên cứu cấp cơ sở năm 2022 do tác giả làm chủ nhiệm, Viện Khoa học xã hội vùng Nam bộ chủ trì.

TÀI LIỆU TRÍCH DẪN

- Balchin, P., Kieve J. and Bull G. 1995. “Urban Land Economics and Public Policy”. Macmillan, London. <https://link.springer.com/book/10.1007/978-1-349-13652-0>, truy cập ngày 9/11/2024.
- Ban Chấp hành Trung ương. 2020. *Nghị quyết số 59-NQ/TW* của Bộ Chính trị về xây dựng và phát triển thành phố Cần Thơ đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045. <https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Xay-dung-Do-thi/Nghi-quyet-59-NQ-TW-2020-xay-dung-va-phat-trien-thanh-pho-Can-Tho-455692.aspx>, truy cập ngày 6/11/2024.
- Cục Thống kê thành phố Cần Thơ. 2019. *Niên giám thống kê thành phố Cần Thơ*.
- Hoàng Hữu Phê. 2000. “Tiến tới một lý thuyết về cư trú đô thị và các ứng dụng chính sách của nó”. *Tạp chí Xã hội học*, số 2.
- Lê Thanh Sang. 2008. *Đô thị hóa và cấu trúc đô thị Việt Nam trước và sau đổi mới 1979 - 1989 và 1989 - 1999*. Hà Nội: Nxb. Khoa học Xã hội.
- Nguyễn Minh Hòa. 2012. *Đô thị học: Những vấn đề lý thuyết và thực tiễn*. TPHCM: Nxb. Đại học Quốc gia TPHCM.
- Trần Hữu Quang. 2010. *Cư dân đô thị và không gian đô thị trong tiến trình đô thị hóa ở TPHCM: Thực trạng và dự báo*. Đề tài. Sở Khoa học Công nghệ TPHCM.
- Trịnh Duy Luân. 2003. *Xã hội học đô thị*. Hà Nội: Nxb. Khoa học Xã hội.
- Ủy ban nhân dân phường Hưng Lợi. 2021. *Tình hình kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh năm 2021 và phương hướng, nhiệm vụ năm 2022*.
- Ủy ban nhân dân phường Hưng Thạnh. 2021. *Tình hình kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh năm 2021 và phương hướng, nhiệm vụ năm 2022*.
- Ủy ban nhân dân phường Châu Văn Liêm. 2021. *Tình hình kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh năm 2021 và phương hướng, nhiệm vụ năm 2022*.