

Căn hộ nhỏ hay căn hộ giá thấp?

Cuộc tranh luận nên hay không nên có căn hộ nhỏ và siêu nhỏ xem ra chưa có hồi kết.

Phe ủng hộ căn hộ siêu nhỏ 20 m² thì lập luận rằng: "dù Luật Nhà ở và tiêu chuẩn xây dựng hiện hành không thừa nhận căn hộ dưới 45 m², nhưng trên thực tế, loại căn hộ chung cư diện tích nhỏ đã tồn tại một cách tự phát từ nhiều năm qua. Đó là hiện tượng hai hay nhiều người cùng góp tiền mua căn hộ chung cư, khi nhận nhà họ tự ý chia đôi hoặc chia đều diện tích để sử dụng. Hiện tượng này luật không cấm và nhu cầu xã hội rất lớn, nếu không cho doanh nghiệp xây, căn hộ diện tích nhỏ vẫn tiếp tục xuất hiện"

Phe phản đối thì cho rằng loại căn hộ có diện tích 20 - 40 m² chưa phù hợp với các quy định trong Luật Nhà ở và tiêu chuẩn xây dựng hiện hành và các căn hộ loại 20 m² sẽ làm tăng mật độ dân cư, tăng sức ép lên hạ tầng kỹ thuật.

Dường như càng tranh luận những bên tham gia càng rời xa mục tiêu ban đầu: "làm sao có những căn hộ vừa túi tiền của người lao động bình thường". Nói cách khác làm sao để giảm giá thành căn hộ, dẫn đến giá bán căn hộ nằm trong khả năng chi trả của đại bộ phận cư dân đô thị.

Cái gốc của vấn đề: Qui hoạch, qui hoạch và qui hoạch

Tổng giám đốc một công ty địa ốc tâm sự rằng những nhà đầu tư địa ốc hiện như đang bịt mắt đi dây. Tìm đất để mua đã là khó, mua xong xin duyệt mật độ dân số và hệ số sử dụng đất để làm dự án lại càng khó hơn. "Đi xin khó không vì phải xin mà khó, mà chỉ vì lòng người sớm nắng chiều mưa". Cũng cùng một khu vực có anh xin được hệ số sử dụng đất là 7, đến lượt mình chắc nhắm ngày trời mưa nên chỉ được duyệt 5. Thế là phải cắt giảm số căn hộ, thế là phân bổ giá đất vào mét vuông xây dựng tăng lên. Thế là làm sao có căn hộ giá rẻ?

Ước mơ của những nhà kinh doanh địa ốc là có sự minh bạch trong qui hoạch. Khu vực nào được xây mấy tầng, khu vực nào phải có mật độ dân số bao nhiêu. Những thông số trên giúp nhà đầu tư cân nhắc khi chọn vị trí đầu tư, điều hòa giá cả đất đai. Nếu biết khu vực này có hệ số sử dụng đất thấp thì nhà đầu tư cũng không tranh nhau mua với giá cao vì sẽ dẫn tới đầu tư kém hiệu quả. Khu vực nào có hệ số sử dụng đất cao thì nhà đầu tư sẽ quan tâm đầu tư, vì giá đất phân bổ trên mét vuông xây dựng thấp, giá bán cũng sẽ hợp lý, dễ mua dễ bán, dễ quay vòng vốn.

Nhà quản lý điều tiết nhịp độ đầu tư bằng sự minh bạch qui hoạch. Và dùng hệ số sử dụng đất để hướng nhà đầu tư xây dựng những căn hộ giá rẻ.

Thành phố không chỉ là của nhà giàu

Khi trả lời câu hỏi vì sao mấy ông chỉ xây căn hộ tiền tỉ, bộ thành phố này chỉ toàn là tỷ phú hay sao? Anh Tổng giám đốc nói trên chỉ cười như mếu và nói: Tui bị buộc phải xây căn hộ cho nhà giàu. Vì sao? Vì khi thiết kế tui vẽ 100 hộ, khi xin giấy phép thì bị cắt mấy chục hộ, lý do mật độ dân số... Làm theo giấy phép những căn hộ ba bốn người ở sẽ có diện tích gần 100 m², trong khi chúng tôi thiết kế có nhiều loại căn hộ, 40 – 60 – 80 m², phù hợp với nhu cầu và túi tiền của số đông cư dân đô thị. Cung cách duyệt giấy phép theo qui chuẩn xây dựng tưởng chừng như rất hợp lý nhưng thật ra rất bất cập. Thành phố đâu phải chỗ nào cũng là Phú Mỹ Hưng mà buộc là phải có đủ thứ hạ tầng cao cấp? Mức phấn đấu của Thành phố là diện tích ở trên đầu người là 13 m². Căn hộ phổ thông cho cặp vợ chồng một, hai con là 40 - 50 mét vuông là phù hợp và có giá cũng không quá cao. Thế nhưng Luật lại buộc căn hộ phải trên 45 m², lệ lại khống chế mật độ dân số. Cuối cùng căn hộ nhỏ khoảng 50 m² chỉ chiếm 20 – 25%; căn hộ trên dưới 100 m² chiếm trên 50%.

Xem ra việc qui hoạch không đơn giản chút nào. “Không đơn giản không phải là vì việc không đơn giản mà chỉ vì lòng người không muốn giản đơn”. Sẽ không khó nếu chỉ ra tại quận này quận nọ, khu vực này khu vực nọ qui hoạch mật độ dân số, hệ số sử dụng đất là bao nhiêu. Cũng không khó nếu bố trí xen kẽ những khu vực có mật độ dân số thấp với những khu vực có mật độ dân số cao, hệ số sử dụng đất cao để làm nơi cư ngụ cho người lao động phục vụ cho khu vực có mật độ dân số thấp. Phải chấp nhận qui hoạch những khu “ổ chuột bạch” hơn là để bung ra những ổ chuột tự phát. Điều đó gắn với việc phân bố lao động trên địa bàn thành phố, hợp lý hóa luồng giao thông. Có đến 90% người ở khu đô thị mới Phú Mỹ Hưng không làm việc tại khu Nam. Ngược lại hầu hết người lao động làm việc ở khu Nam không ở khu Nam. Tình hình đó làm tăng mật độ giao thông. Từ 2005 về trước, đường xá quận 4 rất thông thoáng (trừ đường vào cảng). Sau 2005, quận 4 cũng kẹt xe như các quận Phú Nhuận, quận 10, ...

Minh bạch lộ trình

Qui hoạch là chỉ cho những nhà xây dựng hướng phải đi, nhưng để đi được đến đích một cách hiệu quả nhất thì cần phải vạch ra lộ trình. Đối với việc qui hoạch đô thị, lộ trình giúp cho cư dân đô thị chủ động hơn trong việc định đoạt cách sử dụng bất động sản của mình. Mua, bán, sửa chữa, xây mới, để nguyên trạng... đều có thể dựa

vào lộ trình mà người dân đưa ra quyết định. Nhà đầu tư cũng thế, dựa vào lộ trình trong qui hoạch, nhà đầu tư có thể dự đoán được những yếu tố chi phối quá trình đầu tư, từ đó chọn ra giải pháp tối ưu cho các dự án kinh doanh.

Qui hoạch có rồi, việc vạch ra lộ trình có rồi nhưng cả hai nằm trong ngăn kéo các nhà quản lý thì cũng chẳng ích gì đối với cộng đồng, mà ngược lại có khi đó chính là nguyên nhân của những cơn sốt đất. Qui hoạch-lộ trình muốn phát huy tác dụng đối với cộng đồng thì cần phải công khai, cần vận dụng tối đa các phương tiện truyền thông, các hình thức thông báo công cộng để quảng bá rộng rãi đến cộng đồng. Khi Những người dân, những nhà đầu tư muốn quyết định điều gì có liên quan đến địa ốc thì họ sẽ có trong tay những thông tin cần thiết để tham khảo.

Có qui hoạch, có lộ trình rồi thì việc duy trì sự ổn định của nó chính là tao lá chắn bảo vệ giá trị của qui hoạch và lộ trình đó. Qui hoạch thay đổi xoành xoạch thì qui hoạch chẳng còn là qui hoạch, và tác dụng của nó có khi còn xấu hơn khi chưa có qui hoạch bởi tính thiếu ổn định sẽ là mối nguy hiểm tiềm ẩn ..cho mọi nhà mọi người.

Tháng 6-2010

C21