

Covid-19 và chung cư

> BÙI VĂN

Đại dịch toàn cầu Covid-19 đang tác động đến mọi mặt đời sống xã hội của cả thế giới, thậm chí làm đảo lộn nhiều giá trị, khiến con người buộc phải thay đổi từ nhận thức đến tư duy và hành động thực tiễn. Lĩnh vực xây dựng cũng không phải là ngoại lệ.

Tuy nhiên, xây dựng là lĩnh vực lớn và rộng, lại liên quan đến nhiều lĩnh vực khác thuộc cả kinh tế, xã hội, văn hóa, kỹ thuật..., khó có thể đề cập đầy đủ trong một bài viết. Do đó, chúng tôi chỉ xin trao đổi đến một số vấn đề hết sức cụ thể phát sinh từ thực tiễn cần được xem xét để có cách thích ứng trong trạng thái bình thường mới.

CHUNG CƯ - ẢM ẢNH CÁCH LY, PHONG TỎA

Đại dịch Covid-19 làm nảy sinh rất nhiều vấn đề, trong đó có cả ngôn ngữ, đó là việc xuất hiện các từ mới, mà ba từ “giãn cách”, “phong tỏa”, “cách ly” có lẽ xuất hiện nhiều nhất trong thời gian diễn ra đại dịch đến nay. Đặc biệt, hình thức cách ly, phong tỏa là nổi ám ảnh đối với các cư dân chung cư mỗi khi có ca F0 xuất hiện trong tòa nhà.

Thực ra, hình thức cách ly, phong tỏa trong đại dịch ở Việt Nam bắt đầu được áp dụng tại ổ dịch đầu tiên xã Sơn Lôi, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc vào tháng 02/2020. Trong các làn sóng dịch tiếp theo, hình thức cách ly, phong tỏa cứ tăng dần cả về mức độ và quy mô. Đặc biệt, khi dịch Covid-19 bắt đầu lan vào các tòa chung cư cao tầng thì việc cách ly, phong tỏa đã gây tâm lý bất an cho cả cư dân trong cư và ngoài xã hội. Thực ra, đại dịch xuất hiện ở các khu dân cư (nhà mặt đất) hay chung cư cao tầng đều là nguy hiểm. Tuy nhiên, trên thực tế mức độ lo ngại ở từng nơi có khác nhau.

Ở các khu dân cư mặt đất, tính cố định của cư dân cao hơn. Hơn nữa, giao tiếp cũng nhiều hơn nên thường thì người dân trong cùng khu vực nhỏ đều biết nhau, thậm chí có thể biết được tổng thể hoạt động đi lại. Vì vậy, khi xuất hiện làn sóng dịch, họ cũng biết được mức độ “phức tạp” của từng cư dân để có biện pháp chủ động giữ khoảng cách. Do đó, độ an toàn cũng cao hơn.

Trong khi ấy, ở chung cư cao tầng mức độ biến động dân

cư cao hơn nhiều, cư dân thường chỉ có thể biết những người ở căn hộ lân cận, chung hành lang, còn những căn hộ cách xa hơn thì ít khi biết nhau, khác hành lang hay khác tầng thì lại càng không biết. Không biết nhau nhưng lại vẫn tiếp xúc với nhau, ít nhất là ở cầu thang và tầng hầm để xe; do đó khi có làn sóng dịch thì khả năng lây nhiễm sẽ cao.

Hơn nữa, khu dân cư mặt đất dẫu chật chội thì lối đi thường cũng đủ để có thể giữ khoảng cách, trong khi chung cư hành lang đã chật, thang máy lại càng chật hơn. Bình thường thang máy đã đông, vào giờ cao điểm càng đông hơn, thậm chí có khi luôn ở tình trạng “full”, đứng như nêm cối, chen chân được vào đã khó, lấy đầu ra giãn cách. Chính vì vậy, khả năng lây nhiễm cộng đồng cũng cao hơn.

Đó là chưa kể các yếu tố khác như mật độ dân số ở chung cư cao hơn, không gian chung nhiều hơn, lại thường sử dụng hệ thống điều hòa tổng nên không khí có thể lưu chuyển thông nhau, hay đường ống rác thông các tầng... cũng tạo điều kiện phát tán mầm bệnh làm tăng nguy cơ lây nhiễm. Đó là còn chưa kể các chung cư phức hợp có cả officetel, văn phòng làm việc, hay chung cư có các căn hộ cho thuê trọ, cho thuê làm văn phòng... với lượng người ra vào nhiều hơn và phức tạp hơn... Từ đó, khả năng lây nhiễm cũng lớn hơn.

Chính vì vậy, mỗi khi thành phố có F0, xuất hiện các chuỗi lây nhiễm trong cộng đồng là các chung cư cao tầng lại phập phồng nổi lo. Cái cảnh nửa đêm có lệnh phong tỏa, nội bắt xuất ngoại bắt nhập, rồi trắng đêm lấy mẫu xét nghiệm... đã từng diễn ra ở các thành phố lớn là nổi ám ảnh của không ít cư dân chung cư.

Nói như thế không phải có ý bài xích gì chung cư, cũng không phải là “dim hàng”, mà chúng tôi chỉ muốn nêu lên vấn đề, để các nhà quản lý và các chủ đầu tư xem xét đến việc phát triển bất động sản nói chung và chung cư cao tầng nói riêng thời kỳ hậu Covid-19.

CHỦ ĐỘNG CHUYỂN SANG TRẠNG THÁI BÌNH THƯỜNG MỚI

Thế giới nói chung và Việt Nam nói riêng rồi sẽ vượt qua được đại dịch Covid-19. Nhưng để dịch chấm dứt hoàn toàn là điều khó. Mặt khác, qua đại dịch Covid-19 lần này, loài người



càng ngộ ra, hiểm họa có thể xảy ra bất cứ lúc nào, thiên tai, dịch bệnh... luôn rình rập và ngày càng trở nên phức tạp, nguy hiểm hơn. Vì vậy, việc sống chung với dịch bệnh là điều không thể tránh khỏi. Mà đã không tránh được thì phải chủ động tiếp cận. Điều đó cũng có nghĩa là cần phải chủ động chuyển sang trạng thái “bình thường mới” như chúng ta đã nhận thức và thực hiện trong đại dịch Covid-19 này.

Gần đây, các nhà khoa học, các kiến trúc sư, các nhà quy hoạch đã đề cập đến mô hình “giãn cách đô thị” thời kỳ hậu covid-19. Ví dụ như quy mô thế nào là phù hợp và tối ưu, cấu trúc của chùm đô thị, chuỗi đô thị và trong từng đô thị thế nào để vừa có sự liên kết, tương hỗ, vừa có sự độc lập tương đối để sẵn sàng giãn cách khi cần thiết... Theo khảo sát và nghiên cứu của các nhà khoa học, một mô hình đô thị có cấu trúc, quy mô hợp lý, khoa học, linh hoạt không những thích ứng được với những biến động bất thường như dịch bệnh mà còn giảm được ô nhiễm, góp phần vào phát triển bền vững.

Ở cấp độ nhỏ hơn, thiết nghĩ có lẽ các nhà bất động sản cũng cần chủ động trong việc phát triển sản phẩm thích ứng với thời kỳ hậu Covid-19, từ việc quy hoạch một khu đô thị, đến cấu trúc các không gian chức năng hay việc thiết kế một tòa nhà, một căn hộ chung cư. Trong đó, cần phải tính đến việc có thể giảm mật độ dân cư, giảm mức độ tiếp xúc, khi cần thiết có thể nhanh chóng chuyển sang trạng thái giãn cách theo từng cấp độ như: Khu vực với khu vực, khu vực với tổng thể, tòa nhà với tòa nhà, tầng với tầng, sảnh với sảnh...

Đối với các khu vực dịch vụ trong từng tòa nhà như hầm để xe, siêu thị, cửa hàng tiện ích... cũng cần phải tính toán hợp lý, khoa học để giảm mức độ tiếp xúc, sẵn sàng, nhanh chóng tạo sự biệt lập tương đối giữa các khu vực nhỏ khi cần chuyển sang trạng thái giãn cách... Ngay cả công tác quản lý, vận hành tòa nhà cũng cần được tính toán, bố trí nhân sự và quy trình, quy chế phù hợp để quản lý được chặt chẽ việc ra vào...

Đại dịch Covid-19 gây ra rất nhiều tác động tiêu cực, nhưng cũng có mặt tích cực như thúc đẩy chuyển đổi số, thương mại điện tử, làm việc trực tuyến... Tuy nhiên, điều đó lại đòi hỏi hạ tầng, cách tổ chức, vận hành... cũng phải thay đổi tương ứng để tương thích với sự chuyển đổi này.

Trong đại dịch Covid-19, thương mại điện tử bùng phát. Không phải chỉ trong trạng thái phong tỏa hay cách ly, việc mua hàng trực tuyến mới xuất hiện để thực hiện tiếp tế nhu yếu phẩm cần thiết, mà ngay cả khi không thực hiện giãn cách xã hội, người dân cũng đã có ý thức giảm đi lại để bảo đảm an toàn cho bản thân và cộng đồng bằng việc mua sắm online. Đặc biệt, không chỉ đối với hàng hóa là vật dụng, mà khi thực hiện giãn cách xã hội, hạn chế hoặc đóng cửa các nhà hàng, nhu cầu ship đồ ăn uống, giải khát... cũng tăng cao.

Nhìn ở khía cạnh khác, đây cũng là xu hướng phát triển của xã hội. Do đó không chỉ trong đại dịch mà kể cả sau dịch, thương mại điện tử sẽ vẫn tiếp tục phát triển. Vì vậy, các nhà phát triển bất động sản và vận hành, quản lý tòa nhà nên có sự nghiên cứu nghiêm túc, để có những thay đổi trong cả thiết kế, tổ chức, vận hành ngày càng thích ứng với thời đại số hóa. Ví như có thể kết nối giữa bộ máy vận hành tòa nhà với các hệ thống giao nhận hàng, để vừa bảo đảm giao nhận thuận tiện, nhanh chóng, chính xác, tránh nhầm lẫn, đồng thời đáp ứng yêu cầu giãn cách khi cần thiết.

Đại dịch Covid-19 cũng thúc đẩy làm việc trực tuyến, học trực tuyến, hội họp trực tuyến... Và chắc chắn, hình thức trực tuyến sẽ tiếp tục được nghiên cứu, xem xét, mở rộng trong thời gian tới. Vì vậy, hình thức làm việc tại nhà, làm việc ngoài công sở sẽ trở thành xu hướng và có thể trở thành phổ biến trong tương lai. Kết hợp với xu hướng sống tối giản từ nước ngoài lan tỏa và đang hình thành trong giới trẻ, căn hộ theo kiểu thiết kế truyền thống với mục đích dùng để ở là chính chắc chắn sẽ dần không còn thích hợp. Mặt khác, mô hình làm việc với “văn phòng di động” cũng đang có xu hướng phát triển. Điều đó cũng đòi hỏi hình thành các mô hình không gian tích hợp nhiều công năng, biến đổi linh hoạt để đón bắt xu hướng thị trường.

Đại dịch Covid-19 là hiểm họa to lớn với nhân loại, điều đó không ai phủ nhận. Nhưng đại dịch cũng thức tỉnh loài người nhiều điều. Tự nhiên vẫn vận hành theo những quy luật của nó và nhiều khi không chiều theo ý con người. Vì vậy, chủ động thay đổi để thích ứng trước khi hoàn cảnh bắt ta phải thay đổi vẫn luôn là việc ứng xử khôn ngoan của những người thông thái. ❖