

CO-LIVING AND THE CHALLENGE OF REPURPOSING OLD RENTAL HOUSING IN HO CHI MINH CITY

Son Thanh Tung¹ Nguyen Thi Minh Thu² Nguyen Ngoc Anh Thu³
 Nguyen Ngoc Mai Thy⁴ Tran Thi Minh Nguyet⁵ Nguyen Tran Truc Quynh⁶

^{1, 2, 3, 4, 5, 6}University of Social Sciences and Humanities, Vietnam National University, Ho Chi Minh City

Email: tungsr@hcmussh.edu.vn¹; 2356170093@hcmussh.edu.vn²; 2356170092@hcmussh.edu.vn³; 2356170096@hcmussh.edu.vn⁴; 2356170061@hcmussh.edu.vn⁵; 2356170081@hcmussh.edu.vn⁶

Received: 29/6/2026; Reviewed: 3/8/2026; Revised: 27/8/2026; Accepted: 28/9/2026

DOI: <https://doi.org/10.58902/tcnckhpt.v5i3.398>

Abstract: *This study examines the potential for converting deteriorating rental housing (nhà trọ) into co-living spaces in Ho Chi Minh City, drawing on a mixed-methods design that combines a quantitative survey of 250 respondents (n=250), 08 semi-structured interviews, and field observation. The findings show that while the co-living model meets tenants' demand for shared amenities, it faces several notable barriers. Some older rental buildings located in narrow alleys face difficulties meeting current fire-safety and renovation requirements. High renovation costs also pose capital-recovery risks given tenants' limited affordability, compounded by the absence of a clear legal identity for the model. In addition, tenants' tendency to prioritize privacy - reflected in a preference for en-suite bathrooms - poses a notable challenge for operational management. The study suggests that the model would benefit from State support through preferential-credit policies, streamlined administrative procedures, and technical standards tailored to small-scale buildings. On this basis, co-living shows potential for application in selected areas, such as education hubs, industrial zones, and areas well served by public transport.*

Keywords: *Co-living model; Aging rental housing; Urban housing; Adaptive reuse; Ho Chi Minh City.*

1. Đặt vấn đề

Sự gia tăng dân số cơ học tại Thành phố Hồ Chí Minh (TP.HCM) trong những năm gần đây tạo áp lực ngày càng lớn lên hệ thống nhà ở, đặc biệt đối với nhóm thu nhập trung bình - thấp. Theo Chỉ số khả năng chi trả nhà ở châu Á - Thái Bình Dương năm 2023 của Urban Land Institute, giá nhà trung vị tại TP.HCM cao gấp khoảng 32,5 lần thu nhập hộ gia đình trung vị hằng năm - mức chênh lệch cao thứ hai trong khu vực châu Á - Thái Bình Dương, trong khi nguồn cung nhà ở xã hội hiện chưa đáp ứng đủ nhu cầu thực tế (Urban Land Institute, 2023). Hệ quả là áp lực ngày càng lớn lên hạ tầng giao thông nội bộ, hệ thống cấp thoát nước và điện sinh hoạt. Bên cạnh đó, phần lớn nhà trọ cũ hiện nay được xây dựng thiếu đồng bộ, nhiều công trình nằm sâu trong hệ thống hẻm có lộ giới nhỏ hơn 3,5-5m, tiềm ẩn nguy cơ về an toàn phòng cháy chữa cháy (PCCC). Việc phá dỡ toàn bộ để xây mới trên diện rộng khó khả thi về nguồn lực, trong khi duy trì hiện trạng lại kéo dài

các rủi ro về an toàn cư trú.

Trong bối cảnh đó, bài báo tiếp cận mô hình nhà ở chia sẻ (Co-living) theo hướng tái sử dụng thích ứng các khu nhà trọ cũ thay vì xây dựng mới. Nghiên cứu tập trung trả lời 3 câu hỏi tương ứng với 3 phương diện của khung phân tích: (i) Nhà trọ cũ tại TP.HCM có mức độ phù hợp không gian - kỹ thuật như thế nào để chuyển đổi sang Co-living? (ii) Người thuê và chủ trọ có khả năng chấp nhận và chi trả cho mô hình này ở mức độ nào? (iii) Những rào cản thể chế - vận hành nào đang giới hạn quá trình chuyển đổi? Mẫu khảo sát của nghiên cứu tập trung chủ yếu tại Khu đô thị Đại học Quốc gia TP.HCM và Khu Công nghệ cao và nhóm sinh viên, người trẻ đang thuê trọ; do đó các phát hiện phản ánh tiềm năng trong nhóm khách thể và địa bàn khảo sát, chưa đại diện cho toàn bộ TP.HCM.

Kết quả nghiên cứu là cơ sở tham khảo cho việc đề xuất phương án cải tạo nhà trọ cũ theo hướng Co-living, góp phần cân bằng giữa lợi ích

kinh tế, yêu cầu pháp lý và nhu cầu cư trú của người trẻ đô thị, hướng đến không gian sống an toàn và bền vững hơn.

2. Tổng quan nghiên cứu

Các nghiên cứu trước đây về Co-living có thể được nhóm theo 4 hướng tiếp cận chính.

Thứ nhất, về khái niệm và đặc trưng của Co-living, các nghiên cứu nhấn mạnh yếu tố "tâm lý linh hoạt" như nhân tố cốt lõi giúp cư dân thích ứng với cấu trúc xã hội mới (Tan & Toh, 2025), từ đó hình thành xu hướng "cá nhân hoá tập thể" đặc trưng của giới trẻ đô thị (Zhuang, 2024). Co-living còn được nhìn nhận như một hình thức lưu trú vận hành theo hướng chuyên nghiệp, dạng dịch vụ "plug and play" (Sanghani, 2020).

Thứ hai, về tái sử dụng thích ứng trong nhà ở và công trình hiện hữu, Wilkinson và cộng sự. (2014) hệ thống hóa lý thuyết Tái sử dụng thích ứng bền vững (Sustainable Building Adaptation): công trình còn kết cấu tốt nhưng lỗi thời về công năng nên được cải tạo thành không gian mang chức năng mới thay vì phá dỡ hoàn toàn. Cách tiếp cận này gắn liền với mục tiêu tối ưu hóa hạ tầng và tiết kiệm tài nguyên đô thị (Davidová & Zimova, 2018).

Thứ ba, về nhu cầu cư trú, sự riêng tư và vận hành Co-living, các nghiên cứu chỉ ra mô hình này đòi hỏi một sự cân bằng tinh tế giữa không gian "chung" và "riêng": không gian chung được đầu tư bài bản có thể trở thành một hệ sinh thái kết nối dựa trên sự đồng thuận và tự quản lý, nhưng vẫn cần kiểm soát rủi ro thương mại hoá để không làm suy giảm giá trị chia sẻ (Ishraq & Subah, 2025). Kinh nghiệm vận hành tại Bangkok cho thấy Co-living có thể hoạt động hiệu quả khi hướng đến nhóm khách lưu trú ngắn hạn, như khách nước ngoài và người làm việc từ xa (McGoldrick, 2022) - một mô hình nhu cầu khác biệt so với bối cảnh khan hiếm nhà ở dài hạn tại TP.HCM.

Thứ tư, về điều kiện pháp lý - kỹ thuật tại Việt Nam, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 (Quốc hội, 2023) hiện chưa có định danh và chế độ quản lý riêng cho mô hình Co-living. Điều này không đồng nghĩa với một "khoảng trống pháp lý" tuyệt đối, mà cho thấy việc xác định loại hình công trình và nghĩa vụ pháp lý tương ứng (giấy phép xây dựng, PCCC, đăng ký kinh doanh) hiện vẫn phải căn cứ vào công năng, quy mô và hình thức khai thác cụ thể của từng công trình.

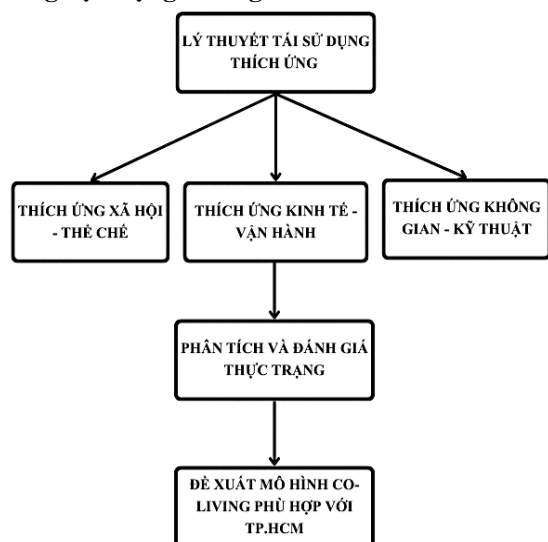
Nhìn chung, các nghiên cứu kể trên phần lớn tập trung vào các dự án Co-living xây dựng mới, quy mô lớn, được vận hành bởi các đơn vị chuyên nghiệp. Điểm khác biệt của nghiên cứu này là tiếp cận Co-living từ bài toán tái sử dụng nhà trọ hiện hữu, quy mô nhỏ, do các hộ kinh doanh cá thể vận hành - nhóm đối tượng gần như chưa được đề cập trong các nghiên cứu trước, đặc biệt trong điều kiện hẻm nhỏ (lộ giới dưới 3,5m) và nguồn lực tài chính hạn chế. Trên cơ sở đó, nghiên cứu góp phần lấp một phần khoảng trống về đánh giá năng lực tài chính của hộ kinh doanh nhỏ lẻ và các giải pháp can thiệp vật lý phù hợp với điều kiện hẻm chật hẹp tại TP.HCM.

3. Đối tượng và phương pháp nghiên cứu

3.1. Khung phân tích lý thuyết

Nghiên cứu vận dụng lý thuyết Tái sử dụng thích ứng bền vững của Wilkinson và cộng sự (2014) làm cơ sở đánh giá khả năng chuyển đổi nhà trọ cũ sang Co-living, thông qua 3 phương diện thích ứng có quan hệ tương hỗ: (i) Không gian - Kỹ thuật: giới hạn can thiệp kiến trúc của công trình hiện hữu trước các quy chuẩn về hạ tầng và PCCC; (ii) Kinh tế - Vận hành: tương quan giữa chi phí cải tạo và khả năng chi trả của khách thuê, cùng khả năng thu hồi vốn; (iii) Xã hội - Thể chế: mức độ dung hoà giữa nhu cầu tiện ích chung, đặc điểm văn hoá cư trú và khung pháp lý hiện hành. 3 phương diện này được sử dụng xuyên suốt để tổ chức phần kết quả và bàn luận.

Hình 1. Khung phân tích 3 phương diện thích ứng vận dụng cho nghiên cứu



Nguồn: Nhóm tác giả phát triển từ Wilkinson và cộng sự (2014)

3.2. Đối tượng, mẫu và phương pháp nghiên cứu định lượng

Đối tượng khảo sát định lượng là người trẻ 18-35 tuổi đang thuê trọ tại TP.HCM. Mẫu được chọn theo phương pháp thuận tiện kết hợp có chủ đích, tập trung tại khu vực Khu đô thị Đại học Quốc gia TP.HCM và Khu Công nghệ cao - nơi tập trung mật độ cao sinh viên và lao động trẻ. Thời gian khảo sát từ ngày 12 tháng 03 năm 2026 đến ngày 15 tháng 04 năm 2026, với số phiếu phát ra là 260, thu về 250 và hợp lệ 250. Sau khi làm sạch dữ liệu, cỡ mẫu chính thức được đưa vào phân tích trong toàn bộ bài viết này là $n=250$.

Bộ câu hỏi khảo sát (đính kèm Phụ lục) sử dụng thang đo định danh để thu thập đặc điểm nhân khẩu học và ưu tiên lưu trú, kết hợp với thang đo Likert 5 mức để lượng hóa mức độ hài lòng, khả năng chi trả và mức độ sẵn sàng chia sẻ không gian. Nguồn thang đo được phát triển từ khung lý thuyết Tái sử dụng thích ứng (Wilkinson và cộng sự, 2014) làm nền tảng để xây dựng các câu hỏi đánh giá về phòng trọ: diện tích, thông gió, ánh sáng, an toàn PCCC, mức độ xuống cấp, chứng minh rằng việc đánh giá đúng các thông số kỹ thuật là bước bắt buộc trước khi lên phương án cải tạo. Ngoài ra, nghiên cứu mô hình nhà ở chia sẻ của Tan & Toh (2025) về động lực chọn Co-living tại một quốc gia đang phát triển, bối cảnh này rất tương đồng với TP.HCM. Nhóm đã dựa vào đây để thiết kế các câu hỏi về tiện ích không gian gồm không gian làm việc chung, bếp, máy giặt và mức độ sẵn sàng chi trả của nhóm khách hàng trẻ tuổi. Để đảm bảo nội dung, câu hỏi bám sát mục tiêu đề tài đã được rà soát và thông qua trực tiếp bởi giảng viên hướng dẫn trước đó. Tuy nhiên, do giới hạn về mặt thời gian và nguồn lực của đề tài, nghiên cứu chưa thực hiện bước khảo sát thử nghiệm trên tệp khách thể nhỏ và chưa có sự tham vấn của chuyên gia độc lập để đánh giá giá trị nội dung một cách bài bản. Về độ tin cậy của thang đo, do bảng hỏi tập trung đo lường các thông số vật lý và nhu cầu không gian độc lập như diện tích, giá thuê, tiện ích đơn lẻ, các biến số không tạo thành cấu trúc nhân tố ẩn. Nghĩa là, mỗi câu hỏi phản ánh một khía cạnh riêng biệt của người khảo sát chứ không gộp chung lại thành một nhóm tiêu chí nào. Do đó, nghiên cứu chỉ sử dụng trực tiếp các số liệu thu thập được để phân tích thống kê mô tả, qua đó phản ánh chân thực

và khách quan nhất thực trạng từ cuộc khảo sát.

Riêng biến số về mức độ căng thẳng do không gian sống, được đo bằng thang tự đánh giá của người tham gia chứ không dựa trên thang đo tâm lý học đã chuẩn hóa, nghiên cứu gọi tên biến này là "mức căng thẳng tự đánh giá liên quan đến không gian sống", tránh diễn giải như một chỉ báo sức khỏe tâm thần.

3.3. Phương pháp nghiên cứu định tính

Phương pháp định tính gồm phỏng vấn bán cấu trúc với 08 người, được mã hóa thống nhất để phân biệt nguồn trích dẫn: CG01-CG04 (chuyên gia) và CT01-CT04 (chủ trọ), kết hợp quan sát thực địa. Bốn chuyên gia (CG01-CG04) có trình độ từ thạc sĩ trở lên, trung bình trên 10 năm kinh nghiệm về kiến trúc, quy hoạch đô thị hoặc quản lý hạ tầng tại TP.HCM. Bốn chủ trọ (CT01-CT04, 45-60 tuổi) trực tiếp sở hữu và vận hành nhà trọ truyền thống, được lựa chọn là các chủ nhà trọ vận hành trên 10 năm, sở hữu các khu trọ mang đặc trưng kiến trúc cũ nhằm phản ánh góc nhìn thực tiễn về rào cản tài chính và pháp lý khi cải tạo. Quá trình thu thập dữ liệu đã kết hợp giữa phỏng vấn và quan sát thực địa. Mỗi cuộc phỏng vấn kéo dài từ 15 đến 20 phút, được ghi nhận qua hình thức ghi chép trực tiếp kết hợp ghi âm. Song song đó, nghiên cứu tiến hành quan sát thực tế tại 10 nhà trọ. Tiêu chí chọn địa điểm tập trung vào các nhà trọ đã hoạt động trên 10 năm, có kiến trúc thô sơ, bề ngoài cũ kỹ và nhóm tác giả có thể tiếp cận. Hoạt động quan sát được triển khai từ ngày 20 tháng 02 đến 05 tháng 03 năm 2026, đánh giá nhanh gọn qua các tiêu chí cụ thể: (1) Diện tích (ước lượng không gian phòng ở và độ rộng hành lang); (2) Thông gió (sự hiện diện của cửa sổ, giếng trời); (3) Hệ thống điện (đường dây âm tường hay đi nổi, tình trạng chập vá); (4) PCCC (có trang bị bình chữa cháy, lối thoát hiểm phụ hay không); và (5) Không gian chung (bố trí bãi để xe, khu vực phơi đồ). Dữ liệu phỏng vấn được phiên mã, chọn lọc và mã hóa theo chủ đề, sau đó đối chiếu với khung phân tích ba phương diện thích ứng đã nêu ở mục 3.1 nhằm làm sâu sắc và kiểm chứng chéo với kết quả định lượng.

3.4. Đạo đức nghiên cứu

Người trả lời khảo sát và người được phỏng vấn được thông báo về mục đích nghiên cứu và đồng thuận tham gia trước khi thu thập dữ liệu. Dữ liệu định danh cá nhân được ẩn danh hóa trong

quá trình xử lý và trình bày kết quả, chỉ phục vụ mục đích học thuật của nghiên cứu và được bảo mật theo quy định.

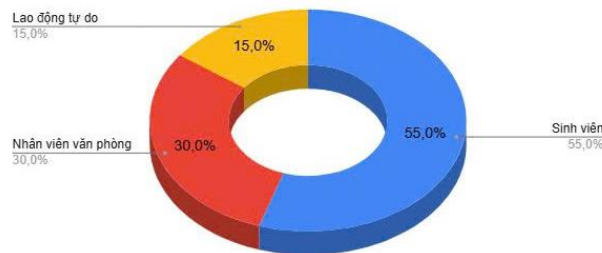
4. Kết quả nghiên cứu

4.1. Đặc điểm mẫu khảo sát

Trong tổng số $n=250$ người tham gia, 60,0% cư trú tại tập trung ở Khu đô thị Đại học Quốc gia TP.HCM và Khu Công nghệ cao; tiếp theo là khu vực Quận 10 (cũ) (10,0%) và Bình Thạnh (cũ)

(10,0%); phần còn lại (20,0%) phân bố rải rác ở các khu vực khác. Về nghề nghiệp, sinh viên chiếm 55,0%, nhân viên văn phòng 30,0% và lao động tự do 15,0% (biểu đồ 1). Cơ cấu này mô tả đặc điểm của mẫu nghiên cứu; do giới hạn về phạm vi và phương pháp lấy mẫu đã nêu ở mục 3.2, cơ cấu này chưa thể xem là đại diện cho toàn bộ nhóm khách thuê tiềm năng của Co-living tại TP.HCM.

Biểu đồ 1. Cơ cấu nghề nghiệp của mẫu khảo sát ($n=250$)



Nguồn: Nghiên cứu của nhóm tác giả

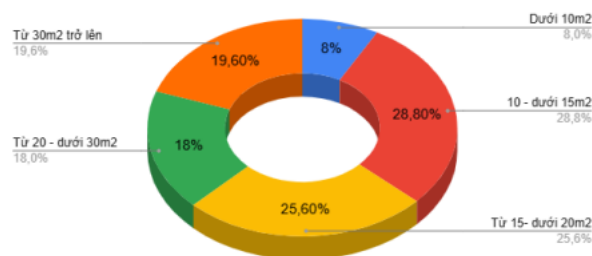
4.2. Thực trạng hạ tầng và chất lượng sống tại các khu nhà trọ cũ

Theo số liệu khảo sát của Sở Xây dựng TP.HCM (Quốc Anh, 2024), TP.HCM hiện có khoảng 60.500 công trình nhà trọ tự nhân với hơn 560.220 phòng; trong đó khoảng 12.800 công trình (21%) chưa đủ điều kiện an toàn để tiếp tục hoạt động, gồm 4.600 công trình chưa đạt tiêu chí

diện tích sàn bình quân và 8.200 công trình chưa đạt tiêu chí PCCC. Đây là số liệu thống kê chính thức của cơ quan quản lý, không phải kết quả khảo sát của nhóm nghiên cứu.

Trên mẫu khảo sát của nhóm nghiên cứu, 62,4% người thuê hiện đang ở phòng dưới 20m², trong đó 8,0% dưới 10m² (biểu đồ 2).

Biểu đồ 2. Diện tích phòng ở hiện tại của người thuê ($n=250$)



Nguồn: Nghiên cứu của nhóm tác giả

Quan sát thực địa tại các khu trọ trong mẫu khảo sát ghi nhận tình trạng ẩm thấp, thiếu không gian chung và hệ thống điện đầu nối thủ công ở một số nơi được quan sát; đây là ghi nhận định tính tại các địa điểm cụ thể, chưa phải số liệu đại diện cho toàn bộ nhà trọ trên địa bàn. Bổ sung cho quan sát này, một chuyên gia (CG03) nêu nhận định về tình trạng phát triển thiếu đồng bộ: "Dân số tăng quá nhanh nhưng quá trình phát triển chưa thực sự đồng bộ giữa không gian xây dựng và hạ tầng kỹ thuật... sự tự phát này đang dần tạo áp lực lên hạ tầng". Một chuyên gia khác (CG04) nêu quan điểm về hạ tầng điện, nước tại các khu trọ

cũ: "Đường ống nước, dây điện ban đầu chỉ tính cho một gia đình ở, giờ nhồi nhét thêm chục người vô thì chắc chắn quá tải". Đây là các ý kiến phỏng vấn, phản ánh góc nhìn của người được phỏng vấn, không phải kết quả đo lường trực tiếp của nhóm nghiên cứu.

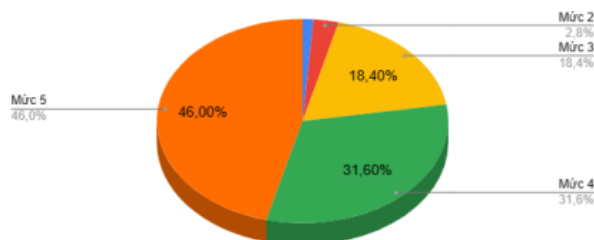
Về yêu cầu PCCC khi cải tạo, một chủ trọ (CT02) cho rằng nhà trọ quy mô nhỏ cần "lộ trình và tiêu chuẩn riêng, vừa sức... để cải tạo" vì nhiều yêu cầu khó áp dụng cho công trình cũ. Ý kiến này phản ánh nhận thức của người vận hành về mức độ khó khăn khi cải tạo, không đồng nghĩa với việc quy chuẩn PCCC hiện hành "không

tương thích" về mặt kỹ thuật hay pháp lý; việc đánh giá tính tương thích cụ thể cần dựa trên phân tích kỹ thuật - pháp lý riêng cho từng loại công trình, được trình bày thêm ở mục 5.

4.3. Nhu cầu tiện ích chung, mức độ riêng tư và khả năng chi trả

Dữ liệu khảo sát cho thấy 77,6% người tham gia đánh giá không gian làm việc/học tập chung là quan trọng hoặc rất quan trọng (46,0% ở mức 5, 31,6% ở mức 4) (biểu đồ 3).

Biểu đồ 3. Mức độ quan trọng của không gian làm việc/học tập chung (n=250, thang Likert 5 mức)



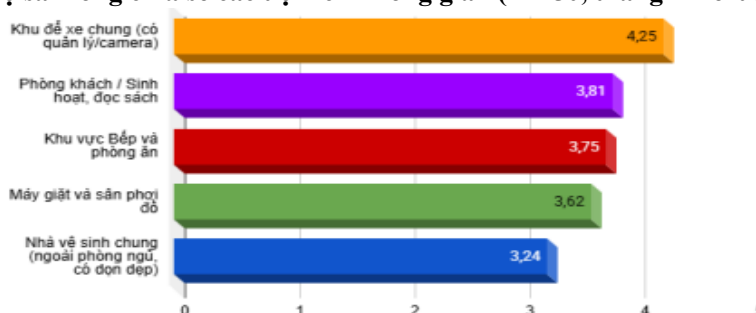
Nguồn: Nghiên cứu của nhóm tác giả

Người thuê thể hiện mức sẵn sàng chia sẻ khá cao đối với phòng khách, khu làm việc và bếp; riêng mức sẵn sàng chia sẻ nhà vệ sinh chung chỉ đạt điểm trung bình 3,24/5 (biểu đồ 4).

Do bảng hỏi không có câu hỏi trực tiếp về việc "yêu cầu nhà vệ sinh riêng", nghiên cứu không

suy diễn kết quả này thành kết luận rằng phần lớn người thuê yêu cầu nhà vệ sinh khép kín; điểm trung bình 3,24/5 chỉ cho thấy mức sẵn sàng chia sẻ nhà vệ sinh ở mức trung bình - khá, thấp hơn rõ rệt so với mức sẵn sàng chia sẻ các không gian còn lại.

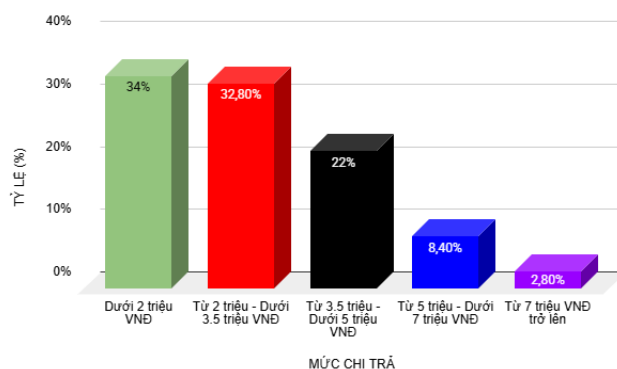
Biểu đồ 4. Mức độ sẵn lòng chia sẻ các tiện ích không gian (n=250, thang Likert 5 mức)



Nguồn: Nghiên cứu của nhóm tác giả

Ở khía cạnh Kinh tế - Vận hành, 34,0% khách thuê hiện chi dưới 2 triệu đồng/tháng cho chỗ ở và 32,8% chi từ 2 đến dưới 3,5 triệu đồng; tổng cộng 66,8% mẫu khảo sát có mức chi trả dưới 3,5 triệu đồng/tháng. Các phân khúc chi trả cao hơn - từ 3,5 đến dưới 5 triệu (22,0%), từ 5 đến dưới 7 triệu (8,4%) và trên 7 triệu đồng (2,8%) - chiếm tỷ trọng nhỏ hơn (biểu đồ 5).

Biểu đồ 5. Mức chi trả tối đa cho mô hình Co-living đầy đủ tiện ích (n=250)



Nguồn: Nghiên cứu của nhóm tác giả

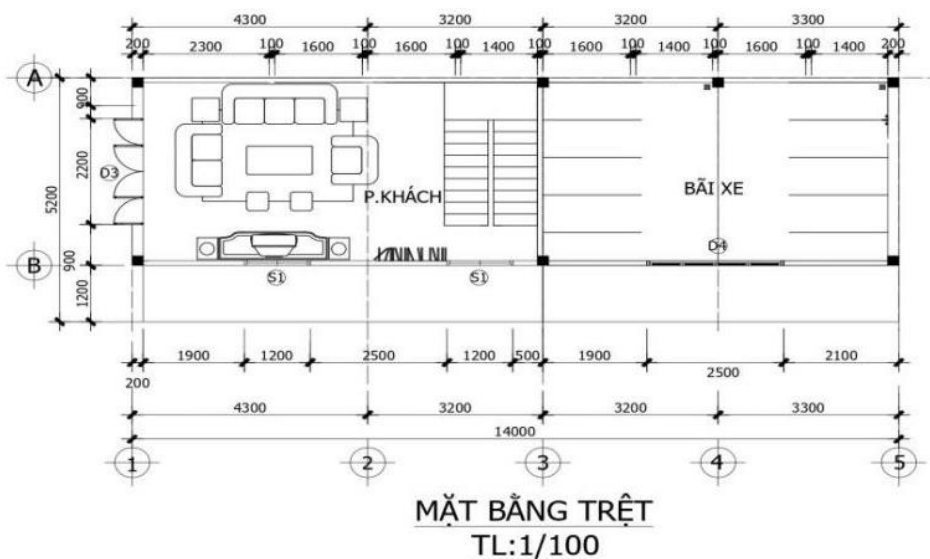
Về khoản tiết kiệm khi chia sẻ điện, nước, internet và dịch vụ, một chuyên gia (CG01) ước tính mức tiết kiệm có thể đạt khoảng 300.000-500.000 đồng/tháng; đây là ước tính định tính từ phỏng vấn, chưa phải kết quả đo lường trực tiếp trên mẫu khảo sát.

4.4. Nhận thức về rào cản pháp lý và tài chính khi cải tạo

Về nhận thức của chủ trọ đối với yêu cầu pháp lý, phỏng vấn cho thấy nhiều chủ trọ xem giấy phép xây dựng và tiêu chuẩn PCCC là rào cản lớn nhất khi cải tạo. Một chủ trọ (CT02) chia sẻ: "Nếu có tiền rồi, thì 100% rào cản làm chủ sợ nhất hiện nay là mấy vụ giấy tờ pháp lý, cụ thể là giấy phép xây dựng và tiêu chuẩn PCCC mới". Đây là nhận thức chủ quan của người được phỏng vấn về mức độ khó khăn khi tiếp cận thủ tục, không đồng nghĩa với việc quy định pháp luật hiện hành không cho phép cải tạo; các quy định cụ thể về PCCC và điều kiện chuyển đổi công năng được trình bày dựa trên văn bản pháp luật hiện hành ở mục 5.

Về năng lực tài chính, nhiều chủ trọ cho biết công trình dạng nhà ống, dãy trọ cấp 4 sử dụng tường chịu lực có giới hạn kết cấu, khiến việc mở rộng không gian chung khó thực hiện nếu không can thiệp một phần kết cấu. Một chủ trọ (CT04)

Hình 2. Mặt bằng tầng trệt - phương án thiết kế khái niệm (bản vẽ minh họa, chưa thẩm tra kỹ thuật)



Nguồn: Nghiên cứu của nhóm tác giả

Lầu 1: bố trí khu làm việc chung (co-working) và bếp chung tách khỏi khu vực phòng ngủ nhằm giảm mùi và hạn chế nguy cơ chập điện trong khu lưu trú cá nhân (hình 3).

mô tả: "Muốn làm mô hình Co-living cho ra hồn, chỉ có một cách: kêu xe cuốc vô, ủi bằng địa hết... Nhưng làm vậy thì tiền tỷ, đâu ra?". Ý kiến này minh họa áp lực vốn đầu tư ban đầu mà các hộ kinh doanh cá thể gặp phải khi cân nhắc phương án cải tạo quy mô lớn.

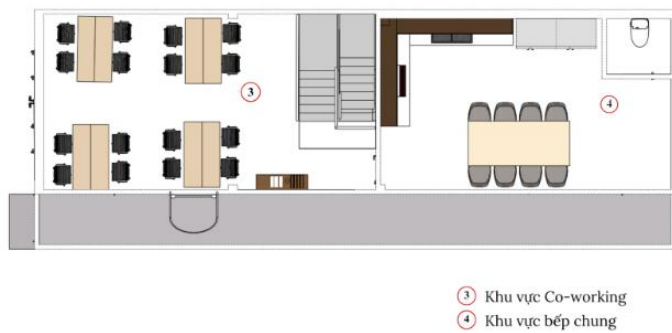
Nhìn chung, ba phương diện thích ứng có mối liên hệ chặt chẽ với nhau trong dữ liệu phỏng vấn: nhận thức về thủ tục pháp lý phức tạp làm giảm động lực cải tạo (Xã hội - Thể chế), trong khi giới hạn kết cấu của công trình cũ làm tăng chi phí can thiệp cần thiết (Không gian - Kỹ thuật), từ đó đặt ra thách thức lớn hơn về khả năng thu hồi vốn (Kinh tế - Vận hành).

4.5. Phương án thiết kế khái niệm và đề xuất vận hành

Trên cơ sở kết quả phân tích, nghiên cứu đề xuất một phương án thiết kế khái niệm/minh họa - chưa trải qua thẩm tra kết cấu hoặc thẩm duyệt PCCC - nhằm gợi ý cách phân vùng rủi ro và tổ chức không gian theo triết lý Sáng - Thoáng - Sạch, áp dụng cho trường hợp cải tạo cục bộ một nhà ống điển hình:

Tầng trệt: cách ly khu để xe với khu vực lưu trú nhằm hạn chế nguồn cháy từ pin, xăng dầu; bố trí phòng khách và khu để xe tách biệt (hình 2).

Hình 3. Mặt bằng lầu 1 - phương án thiết kế khái niệm (bản vẽ minh họa, chưa thẩm tra kỹ thuật)



Nguồn: Nghiên cứu của nhóm tác giả

Các tầng trên (không kèm bản vẽ do giới hạn dung lượng bài viết): bố trí khu lưu trú cá nhân với phòng ngủ khép kín, có nhà vệ sinh riêng - phù hợp với mức sẵn sàng chia sẻ nhà vệ sinh ở mức trung bình đã ghi nhận tại mục 4.3; sân thượng được đề xuất bố trí khu giặt phơi và lối thoát nạn thứ hai kết nối với thang ngoài trời.

Đây là phương án minh họa ở mức khái niệm, được xây dựng dựa trên nguyên tắc phân vùng rủi ro cháy và bảo vệ riêng tư. Các giải pháp kỹ thuật cụ thể như thang thoát nạn ngoài trời, khu lánh nạn hay hệ thống chữa cháy tự động cần được cơ quan chuyên môn thẩm định trước khi áp dụng thực tế; nghiên cứu chưa xem đây là các giải pháp đã đạt chuẩn.

Về vận hành, nghiên cứu đề xuất số hóa một số khâu quản lý: khai báo lưu trú trực tuyến qua VNeID hoặc cổng dịch vụ công, kết hợp khóa vân tay và camera giám sát nhằm giảm thủ tục hành chính và tăng khả năng sàng lọc khách thuê đầu vào - yếu tố được 31,2% người khảo sát đánh giá là quan trọng nhất trong vận hành. Việc thu thập, sử dụng dữ liệu sinh trắc học và hình ảnh phải

tuân thủ Luật Bảo vệ dữ liệu cá nhân số 91/2025/QH15 (Quốc hội, 2025), bao gồm thu thập sự đồng thuận bằng văn bản, giới hạn mục đích sử dụng và quy định rõ thời hạn lưu trữ. Về vệ sinh chung, nghiên cứu đề xuất thay hình thức trực nhật bằng dịch vụ vệ sinh định kỳ, phân bổ chi phí vào phí dịch vụ hàng tháng nhằm giảm mâu thuẫn sinh hoạt trong không gian chung.

Bảng 1 trình bày một kịch bản tài chính minh họa cho phương án cải tạo quy mô lớn (giả định 40 vị trí lưu trú), dùng để tham khảo sơ bộ về thứ tự độ lớn của chi phí và dòng tiền. Cần lưu ý ngay: quy mô 40 vị trí lưu trú trong kịch bản này lớn hơn nhiều so với quy mô khoảng 8 phòng thể hiện trên bản vẽ minh họa ở hình 2-3, vốn phù hợp với một nhà ống cải tạo cục bộ có giới hạn về diện tích đất. Vì vậy, hai bộ dữ liệu này không được dùng lẫn để suy ra hiệu quả đầu tư cho cùng một công trình; nghiên cứu hiện chưa có ước tính tài chính riêng cho quy mô cải tạo 8 phòng theo đúng bản vẽ và xem đây là một hạn chế cần bổ sung ở các nghiên cứu tiếp theo (xem mục 6.3).

Bảng 1. Kịch bản tài chính minh họa - so sánh hiện trạng và phương án cải tạo quy mô lớn

Đơn vị: VNĐ

Hạng mục	Hiện trạng nhà trọ thông thường	Kịch bản minh họa - Co-living quy mô lớn (giả định 40 vị trí)
Quy mô	10 phòng riêng biệt	40 vị trí lưu trú nén (giả định; chưa có bản vẽ tương ứng - xem lưu ý trên)
Tổng mức đầu tư (CAPEX)	≈ 100.000.000 VNĐ (duy tu, bảo dưỡng định kỳ)	> 450.000.000 VNĐ (ước lượng thô; chưa có bảng khối lượng - BOQ - chi tiết)
Vốn vay và lãi suất	Dư nợ ≈ 50.000.000 VNĐ; lãi vay ≈ 500.000 VNĐ/tháng	Vay 225.000.000 VNĐ; lãi suất thương mại 10-12%/năm (≈ 2,25 triệu VNĐ/tháng)

Hạng mục	Hiện trạng nhà trọ thông thường	Kịch bản minh hoạ - Co-living quy mô lớn (giả định 40 vị trí)
Chi phí vận hành (OPEX)	≈ 2.000.000 VNĐ/tháng	≈ 6.000.000 VNĐ/tháng (chưa gồm phí quản lý, bảo hiểm)
Khấu hao ước tính	≈ 1,6 triệu VNĐ/tháng	≈ 7,5 triệu VNĐ/tháng (giả định đơn giản hoá, chưa có bảng khấu hao theo BOQ)
Doanh thu ước tính	24.000.000 VNĐ (công suất 80% × 10 phòng × 3.000.000 VNĐ)	54.000.000 VNĐ (công suất giả định 90% × 40 vị trí × 1.500.000 VNĐ)
Lợi nhuận ròng ước tính	19,9 triệu VNĐ/tháng (= 24 – 2 – 0,5 – 1,6)	38,25 triệu VNĐ/tháng (= 54 – 6 – 2,25 – 7,5); chưa trừ thuế, trả gốc vay, quỹ dự phòng
Thời gian hoàn vốn giản đơn (minh hoạ)	≈ 4,7 tháng (dòng tiền ≈ lợi nhuận ròng + khấu hao = 21,5 triệu VNĐ/tháng; 100/21,5)	≈ 10-12 tháng, tính theo hai cách giả định: (a) dòng tiền = lợi nhuận ròng + khấu hao ≈ 45,75 triệu → ≈ 9,8 tháng; (b) dòng tiền = lợi nhuận ròng ≈ 38,25 triệu → ≈ 11,8 tháng. Đây là con số minh hoạ dưới giả định đơn giản hoá, không phải chỉ số hiệu quả đầu tư chính thức
Thể chế và pháp lý	Hộ kinh doanh cá thể; PCCC cơ bản theo quy mô hộ gia đình; thủ tục hành chính đơn giản	Chưa xác định rõ: quy mô 2 tầng trở lên với 40 vị trí cho thuê có khả năng thuộc diện phải đáp ứng điều kiện chủ đầu tư dự án nhà ở theo Điều 57 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 (áp dụng cho nhà từ 20 căn hộ/phòng cho thuê trở lên); đây là vấn đề cần cơ quan quản lý hướng dẫn, diễn giải cụ thể, không nên xem là đương nhiên được miễn trừ (xem mục 5)

Nguồn: Nhóm nghiên cứu tính toán trên các giả định nêu trong bảng

Do thiếu các biến số thiết yếu, nghiên cứu chưa thể tính toán NPV (giá trị hiện tại thuần), IRR (tỷ suất hoàn vốn nội bộ) hay điểm hoà vốn chính xác: (1) tuổi thọ dự án dùng để chiết khấu dòng tiền; (2) tỷ suất chiết khấu/chi phí sử dụng vốn bình quân (WACC) phản ánh chi phí cơ hội vốn chủ sở hữu và phần bù rủi ro; (3) thuế thu nhập, dự phòng nợ xấu, chi phí trống phòng và quỹ dự phòng thay thế tài sản; (4) bảng khối lượng (BOQ) chi tiết cho CAPEX. Vì vậy, các con số trong bảng 1 chỉ nên được xem là kịch bản tài chính minh hoạ, phục vụ mục đích tham khảo sơ bộ, không phải chỉ số hiệu quả đầu tư đã được kiểm chứng.

5. Bàn luận

Về khía cạnh Xã hội - Thể chế, mức độ ưu tiên không gian chung cao (77,6%) cùng mức sẵn sàng chia sẻ nhà vệ sinh ở mức trung bình (3,24/5) phù hợp với các nghiên cứu quốc tế cho rằng "tâm lý

linh hoạt" và "cá nhân hoá tập thể" là động lực cốt lõi của Co-living trong nhóm cư dân trẻ (Tan & Toh, 2025; Zhuang, 2024): người trẻ trong mẫu khảo sát sẵn sàng chia sẻ không gian sinh hoạt và làm việc, nhưng vẫn ưu tiên giữ phòng ngủ và nhà vệ sinh khép kín - phản ánh xu hướng ưu tiên riêng tư có nét tương đồng với phát hiện của Ishraq và Subah (2025) tại Thụy Điển, dù bối cảnh văn hoá và mật độ đô thị khác biệt đáng kể. So với mô hình tại Bangkok - nơi Co-living chủ yếu phục vụ khách quốc tế và người làm việc từ xa lưu trú ngắn hạn (McGoldrick, 2022) - động lực trong mẫu khảo sát tại TP.HCM gắn liền hơn với áp lực chi phí nhà ở của nhóm sinh viên và người trẻ đi làm, cho thấy Co-living tại TP.HCM, trong nhóm khách thể này, có thể phù hợp hơn với nhu cầu lưu trú dài hạn.

Về khía cạnh Kinh tế - Vận hành, phần lớn mẫu khảo sát (66,8%) có mức chi trả cho chỗ ở

dưới 3,5 triệu đồng/tháng, trong khi chi phí cải tạo theo kịch bản minh hoạ quy mô lớn ước tính vượt 450 triệu đồng. Khoảng cách này giúp giải thích vì sao các chủ trọ được phỏng vấn (CT02, CT04) đều nhấn mạnh rào cản về vốn và thủ tục hơn là thiếu nhu cầu thuê: đầu tư cải tạo lớn khó thu hồi vốn nhanh nếu khách thuê mục tiêu là nhóm có khả năng chi trả thấp. Điều này phù hợp với nhận định của Sanghani (2020) rằng hiệu quả vận hành của Co-living phụ thuộc nhiều vào năng lực quản lý chuyên nghiệp và quy mô khai thác - những điều kiện mà phần lớn hộ kinh doanh cá thể tại TP.HCM hiện chưa có.

Về khía cạnh Không gian - Kỹ thuật và pháp lý, cần rà soát lại theo văn bản hiện hành. Từ ngày 01 tháng 7 năm 2025, Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ số 55/2024/QH15 và Nghị định số 105/2025/NĐ-CP là căn cứ pháp lý chính, bên cạnh các yêu cầu kỹ thuật cụ thể (khoảng cách tiếp cận xe chữa cháy, bể nước dự trữ...) tại QCVN 06:2022/BXD và bản sửa đổi 1:2023 (Bộ Xây dựng, 2022; Chính phủ, 2025; Quốc hội, 2024). Theo Phụ lục III Nghị định 105/2025/NĐ-CP, chỉ nhà chung cư, nhà ở tập thể từ 07 tầng hoặc tổng diện tích sàn từ 3.000 m² trở lên mới thuộc diện phải thẩm định thiết kế PCCC chuyên ngành. Ngưỡng này không đồng nghĩa với việc công trình dưới ngưỡng được miễn mọi nghĩa vụ PCCC: chủ cơ sở vẫn phải tự tổ chức kiểm tra và bảo đảm các điều kiện an toàn PCCC bắt buộc theo Điều 19-23 của Luật. Do nghiên cứu chưa thực hiện phân tích kỹ thuật - pháp lý chi tiết cho từng loại công trình nhà trọ cải tạo, nghiên cứu không khẳng định quy chuẩn hiện hành "không tương thích" với hạ tầng hẻm nhỏ, mà chỉ ghi nhận rằng một số công trình nhà trọ cũ trong hẻm có lộ giới dưới 3,5m gặp khó khăn thực tế khi đáp ứng các yêu cầu về khoảng cách tiếp cận xe chữa cháy và các giải pháp kỹ thuật liên quan, theo quan sát thực địa và ý kiến phỏng vấn tại mục 4.2 và 4.4.

Về định danh pháp lý cho Co-living, Điều 57 quy định cá nhân sở hữu đất ở muốn xây nhà từ 02 tầng trở lên với quy mô từ 20 căn hộ trở lên để cho thuê phải đáp ứng điều kiện làm chủ đầu tư dự án nhà ở - một phương án Co-living quy mô 40 vị trí lưu trú trên nhiều tầng, như kịch bản minh hoạ ở bảng 1, nhiều khả năng thuộc diện phải đáp ứng điều kiện này chứ không đương nhiên được

miễn trừ. Do luật hiện hành chưa có định danh riêng cho Co-living, việc xác định bản chất pháp lý của từng công trình và hoạt động kinh doanh cụ thể cần có hướng dẫn hoặc diễn giải chính thức từ cơ quan quản lý; đây là vấn đề cần được làm rõ thêm, chưa phải một kết luận đã có sẵn.

Tổng hợp lại, các phát hiện của nghiên cứu cho thấy Co-living là một phương án có tiềm năng đối với nhóm sinh viên và người trẻ tại khu vực khảo sát, đi kèm các điều kiện cần về an toàn PCCC, khả năng chi trả và khung pháp lý rõ ràng hơn. Đây là một xu hướng đáng xem xét trong bối cảnh giá nhà tại TP.HCM cao gấp khoảng 32,5 lần thu nhập hộ gia đình trung vị (Urban Land Institute, 2023), nhưng dữ liệu hiện tại chưa đủ cơ sở để khái quát thành giải pháp tất yếu hay xu hướng bắt buộc cho toàn bộ TP.HCM hay khu vực Đông Nam Á.

Điều kiện để các phát hiện trên có thể áp dụng rộng hơn bao gồm: công trình có kết cấu bê tông cốt thép nhiều tầng (thay vì nhà cấp 4, nhà ống trong hẻm rất nhỏ); vị trí gần giao thông công cộng hoặc khu vực tập trung trường đại học, khu công nghiệp và một cơ chế quản trị vận hành phù hợp với đặc điểm văn hoá cư trú đề cao sự riêng tư tại TP.HCM.

6. Kết luận và kiến nghị

6.1. Kết luận

Trong phạm vi dữ liệu thu thập từ nhóm sinh viên và người trẻ thuê trọ tại khu vực Khu đô thị Đại học Quốc gia TP.HCM và Khu Công nghệ cao, nghiên cứu cho thấy mô hình Co-living có tiềm năng đáp ứng nhu cầu về tiện ích chung và không gian kết nối của người thuê, đặc biệt tại các công trình bê tông cốt thép nhiều tầng, gần giao thông công cộng hoặc khu vực tập trung trường đại học. Tuy nhiên, quá trình chuyển đổi từ nhà trọ cũ - nhất là nhà cấp 4 và nhà ống trong hẻm có lộ giới dưới 3,5m - sang Co-living cần đáp ứng đồng thời một số điều kiện: an toàn PCCC theo quy định hiện hành, khả năng chi trả của khách thuê tương xứng với chi phí cải tạo và một cơ chế quản trị vận hành phù hợp với đặc điểm văn hoá cư trú đề cao sự riêng tư. Nghiên cứu chưa đủ cơ sở để khẳng định mô hình đã sẵn sàng nhân rộng đại trà; đây là kết quả mang tính khám phá trong nhóm khách thể và địa bàn khảo sát, cần được kiểm chứng thêm ở phạm vi rộng hơn.

6.2. Kiến nghị

Trên cơ sở kết quả trên, nghiên cứu đề xuất một số hướng chính sách cần được nghiên cứu, đánh giá thêm trước khi áp dụng:

Về quy hoạch, các khu vực gần đầu mối giao thông công cộng, khu đại học và khu công nghiệp là địa bàn đáng xem xét để thí điểm mô hình Co-living cải tạo, đi kèm đánh giá tác động cụ thể về hạ tầng và an toàn trước khi mở rộng.

Về thể chế - pháp lý, cơ quan quản lý có thể xem xét ban hành hướng dẫn làm rõ việc phân loại công trình Co-living cải tạo từ nhà trọ hiện hữu, xác định rõ nghĩa vụ liên quan đến giấy phép xây dựng, PCCC và đăng ký kinh doanh theo Điều 57 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 và Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ số 55/2024/QH15. Nghiên cứu không kiến nghị nói lỏng yêu cầu an toàn PCCC vì đặc thù hẻm nhỏ; hướng phù hợp hơn là hướng dẫn cụ thể các giải pháp kỹ thuật cải tạo (như phân vùng chống cháy, lối thoát nạn thay thế) phù hợp với công trình quy mô nhỏ, trong khi vẫn bảo đảm mức an toàn bắt buộc.

Về tài chính, chính sách tín dụng ưu đãi cho cải tạo nhà trọ quy mô nhỏ là một lựa chọn chính sách cần được đánh giá thêm về chi phí - lợi ích và tác động trước khi triển khai, do nghiên cứu này chưa thực hiện phân tích chi phí - lợi ích hay đánh giá tác động chính sách đầy đủ.

Đối với chủ cơ sở, nguồn lực cải tạo nên ưu tiên cho an toàn cháy nổ và vệ sinh chung trước

khí đầu tư vào tiện ích trang trí không thiết yếu; việc ứng dụng khai báo lưu trú trực tuyến (VNelD hoặc công dịch vụ công) kết hợp tuân thủ Luật Bảo vệ dữ liệu cá nhân số 91/2025/QH15 là hướng khả thi để giảm thủ tục hành chính trong quản lý vận hành.

6.3. Hạn chế nghiên cứu và hướng mở rộng

Nghiên cứu còn một số hạn chế cần lưu ý khi diễn giải kết quả: mẫu định lượng tập trung chủ yếu tại Khu đô thị Đại học Quốc gia TP.HCM và Khu Công nghệ cao với cơ cấu nghề nghiệp chủ yếu là sinh viên, chưa phản ánh đầy đủ hiện trạng lưu trú và năng lực thích ứng kinh tế của các nhóm nhân khẩu học khác trên toàn TP.HCM; các bản vẽ kiến trúc mới dừng ở mức mô phỏng khái niệm, chưa qua kiểm chứng kỹ thuật chuyên sâu và chưa có công trình thực tế đối chứng; kịch bản tài chính minh họa chưa có bảng khối lượng chi tiết và chưa tính đến thuế, trả gốc vay, dự phòng và phân tích độ nhạy, đồng thời chưa có ước tính tài chính tương ứng với quy mô 8 phòng thể hiện trên bản vẽ; nghiên cứu cũng chưa có đánh giá thực nghiệm sau cải tạo tại một công trình cụ thể. Hướng nghiên cứu tiếp theo có thể mở rộng khảo sát sang các quận trung tâm và nhóm nhân khẩu học đa dạng hơn, đồng thời xây dựng bộ công cụ đánh giá rủi ro kỹ thuật - tài chính chi tiết cho từng kịch bản cải tạo cụ thể, phục vụ trực tiếp cho hoạch định chính sách và quyết định đầu tư của khu vực tư nhân.

Tuyên bố về GenAI và Quyền tác giả: Chúng tôi có sử dụng AI để hiệu đính ngôn ngữ văn bản. Tất cả kết quả nghiên cứu đều do nhóm tác giả thực hiện.

Tuyên bố về xung đột lợi ích: Nhóm tác giả tuyên bố không có bất kỳ xung đột lợi ích nào liên quan đến việc công bố bài báo này.

Tài liệu tham khảo

- Anh, Q. (2024). *Xây dựng chuẩn môi cho nhà trọ ở TP HCM, ngày 25 tháng 7 năm 2024*. Truy cập ngày 01 tháng 6 năm 2026 từ <https://tuoitre.vn/nld/xay-dung-chuan-moi-cho-nha-tro-o-tp-hcm-196240725155151695.htm>.
- Bo Xây dựng. (2022). *Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 06:2022/BXD về an toàn cháy cho nhà và công trình (bao gồm Ban sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD)*.
- Chính phủ. (2025). *Nghị định số 105/2025/ND-CP ngày 15 tháng 5 năm 2025 quy định chi*

- tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ*.
- Davidová, M., & Zimova, K. (2018). COLridor: Co-design and co-living for sustainable futures. *Proceedings of Relating Systems Thinking and Design (RSD6) 2017 Symposium*, 137–138. <https://orca.cardiff.ac.uk/id/eprint/116583>.
- Ishraq, M., & Subah, S. (2025). *Social dimensions of co-living in Swedish urban settings* (Master's thesis, University of Gothenburg). GUPEA. <https://hdl.handle.net/2077/89356>.

- McGoldrick, J. C. (2022). *Implementation of a co-living business model in Bangkok, Thailand* (Master's thesis, Thammasat University).
- Quốc hội. (2023). *Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023*.
- Quốc hội. (2024). *Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ số 55/2024/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2024*.
- Quốc hội. (2025). *Luật Bảo vệ dữ liệu cá nhân số 91/2025/QH15 ngày 26 tháng 6 năm 2025*.
- Sanghani, R. H. (2020). Co-living spaces in India. *International Journal of Management*, 11(10), 1561–1577.
<https://doi.org/10.34218/IJM.11.10.2020.142>
- Tan, T. H., & Toh, E. (2025). Millennials' perspectives: Motivations for co-living in a developing nation. *Open House International*.
<https://doi.org/10.1108/OHI-12-2023-0296>.
- Urban Land Institute. (2023). *2023 Asia Pacific home attainability index*.
<https://asia.uli.org/uli-releases-2023-asia-pacific-home-attainability-index-covering-data-from-45-cities>.
- Wilkinson, S. J., Remøy, H., & Langston, C. (2014). *Sustainable building adaptation: Innovations in decision-making*. Wiley-Blackwell.
- Zhuang, H. (2024). *Collective individualization: Co-living among youth in contemporary China* (Doctoral dissertation, University of California, Los Angeles). eScholarship.
<https://escholarship.org/uc/item/47g0w309>

MÔ HÌNH NHÀ Ở CHIA SẺ VÀ BÀI TOÁN TÁI SỬ DỤNG NHÀ TRỌ CŨ TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Sơn Thanh Tùng¹ Nguyễn Thị Minh Thư² Nguyễn Ngọc Anh Thư³
Nguyễn Ngọc Mai Thy⁴ Trần Thị Minh Nguyệt⁵ Nguyễn Trần Trúc Quỳnh⁶

^{1, 2, 3, 4, 5, 6}Trường Đại học Khoa học Xã hội và Nhân văn, Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh
Email: tungsr@hcmussh.edu.vn¹; 2356170093@hcmussh.edu.vn²; 2356170092@hcmussh.edu.vn³; 2356170096@hcmussh.edu.vn⁴; 2356170061@hcmussh.edu.vn⁵; 2356170081@hcmussh.edu.vn⁶

Ngày nhận bài: 29/6/2026; Ngày phản biện: 3/8/2026; Ngày tác giả sửa: 27/8/2026;

Ngày duyệt đăng: 28/9/2026

DOI: <https://doi.org/10.58902/tcnckhpt.v5i3.398>

Tóm tắt: Nghiên cứu đánh giá tiềm năng chuyển đổi các khu nhà trọ xuống cấp thành không gian sống chia sẻ tại Thành phố Hồ Chí Minh. Nghiên cứu sử dụng thiết kế hỗn hợp, kết hợp khảo sát định lượng, phỏng vấn bán cấu trúc và quan sát thực địa. Dữ liệu gồm khảo sát với 250 người trả lời ($n=250$), 08 phỏng vấn bán cấu trúc và quan sát thực địa tại các khu nhà trọ được khảo sát. Kết quả nghiên cứu cho thấy mô hình Co-living đáp ứng được nhu cầu tiện ích chung của người thuê, song đang đối mặt với một số rào cản đáng kể. Một số công trình nhà trọ cũ trong hẻm nhỏ gặp khó khăn khi đáp ứng các yêu cầu an toàn phòng cháy chữa cháy và cải tạo theo quy chuẩn hiện hành. Bên cạnh đó, chi phí cải tạo lớn tạo rủi ro thu hồi vốn do khả năng chi trả của khách thuê còn hạn chế, trong khi mô hình vẫn thiếu một định danh pháp lý rõ ràng. Ngoài ra, xu hướng ưu tiên riêng tư thể hiện ở mức độ sẵn sàng chia sẻ nhà vệ sinh thấp hơn so với các tiện ích chung khác - cũng đặt ra thách thức đáng kể cho công tác quản lý vận hành. Nghiên cứu cũng cho thấy mô hình cần sự hỗ trợ của Nhà nước thông qua chính sách tín dụng ưu đãi, tinh giản thủ tục hành chính và xây dựng quy chuẩn kỹ thuật đặc thù cho công trình quy mô nhỏ. Trên cơ sở đó, mô hình có tiềm năng áp dụng ở một số khu vực phù hợp, như vùng lõi giáo dục, khu công nghiệp và khu vực có mạng lưới giao thông công cộng phát triển.

Từ khóa: Nhà ở chia sẻ; Nhà trọ cũ; Nhà ở đô thị; Tái sử dụng thích ứng, Thành phố Hồ Chí Minh.