

Mô hình nhà ở co-housing cho xã hội đô thị đang già hóa tại Việt Nam

Co-housing Models for an Aging urban society in Vietnam

> PGS.TS.KTS PHẠM TRỌNG THUẬT

Trường Đại học Kiến trúc TP.HCM

Email: thuat.phamtrong@uah.edu.vn

TÓM TẮT

Trong bối cảnh đô thị hóa nhanh và những biến đổi sâu sắc của cấu trúc gia đình, nhà ở đô thị ngày càng bộc lộ các chiều cạnh xã hội và văn hóa vượt ra ngoài cách tiếp cận thuần túy kỹ thuật hay thị trường. Sự gia tăng chi phí nhà ở, quá trình già hóa dân số, sự suy giảm của các mạng lưới hỗ trợ gia đình truyền thống cùng xu hướng di cư xuyên quốc gia đang đặt ra những thách thức mới đối với tổ chức đời sống cư trú tại các đô thị Việt Nam. Bài báo tiếp cận mô hình co-housing như một khả năng tái cấu trúc nhà ở đô thị, không chỉ nhằm cải thiện khả năng chi trả mà còn hướng tới việc tái thiết lập các mối quan hệ xã hội trong không gian sống. Thông qua tổng hợp kinh nghiệm quốc tế, phân tích cơ sở lý thuyết và đối chiếu với bối cảnh văn hóa cư trú Việt Nam, nghiên cứu làm rõ các điều kiện để chuyển hóa mô hình này vào thực tiễn. Bài báo nhấn mạnh nhóm cư dân trung niên và cao tuổi có con cái học tập, định cư ở nước ngoài, đồng thời đề xuất các định hướng về chính sách, tổ chức không gian và quản trị cộng đồng nhằm hiện thực hóa co-housing như một lựa chọn nhà ở nhân văn và thích ứng.

Từ khóa: Co-housing, nhà ở đô thị, văn hóa cư trú, người cao tuổi.

ABSTRACT

In the context of rapid urbanization and profound transformations in family structures, urban housing increasingly reveals social and cultural dimensions that extend beyond purely technical or market-oriented approaches. Rising housing costs, population aging, the weakening of traditional family support networks, and trends of transnational migration are posing new challenges to the organization of residential life in Vietnamese cities. This paper approaches the co-housing model as a potential means of restructuring urban housing, aiming not only to improve affordability but also to re-establish social relationships within living environments. Through a synthesis of international experiences, analysis of theoretical foundations, and comparison with the Vietnamese residential cultural context, the study clarifies the conditions necessary for translating this model into practice. The paper places particular emphasis on middle-aged and older residents whose children study or settle abroad, and proposes policy directions, spatial organization strategies, and community governance frameworks to realize co-housing as a humane and adaptive housing option.

Keywords: Co-housing, urban housing, residential culture, older adults.

1. GIỚI THIỆU

Trong nhiều thập niên, nhà ở đô thị chủ yếu được tiếp cận như một bài toán kỹ thuật và kinh tế, với trọng tâm đặt vào cung cầu, chi phí xây dựng, giá đất và khả năng chi trả. Cách tiếp cận này, dù cần thiết, ngày càng bộc lộ những giới hạn khi đô thị bước vào giai đoạn biến đổi xã hội sâu sắc. Nhà ở không chỉ là nơi trú ngụ vật chất, mà còn là không gian tổ chức đời sống hằng ngày, duy trì các mối quan hệ xã hội và bảo đảm cảm giác an toàn về tinh thần cho cư dân. Khi cấu trúc gia đình, lối sống và nhịp sinh hoạt thay đổi, nhiều mô hình nhà ở từng được coi là phù hợp trong quá khứ dần trở nên kém thích ứng với các nhu cầu xã hội mới phát sinh.

Tại các đô thị lớn của Việt Nam, áp lực gia tăng giá nhà và chi phí sinh hoạt làm suy giảm khả năng tiếp cận nhà ở phù hợp, ngay cả đối với các nhóm có việc làm ổn định và thu nhập trung bình. Song song với vấn đề kinh tế là sự suy yếu của gắn kết xã hội trong môi trường cư trú. Nhiều khu chung cư hiện đại, dù đạt tiêu chuẩn cao về tiện nghi kỹ thuật, lại thiếu các điều kiện không gian và thể chế

để hình thành đời sống cộng đồng, dẫn tới tình trạng cư dân sống gần nhau nhưng ít tương tác, cảm giác thuộc về suy giảm và các mạng lưới hỗ trợ phi chính thức dần mờ nhạt.

Những biến đổi này diễn ra trong bối cảnh cấu trúc gia đình Việt Nam đang chuyển dịch nhanh chóng. Mô hình gia đình nhiều thế hệ cùng chung sống dần nhường chỗ cho các hộ gia đình hạt nhân hoặc các cặp vợ chồng sống độc lập. Đặc biệt, xu hướng con cái học tập và định cư lâu dài ở nước ngoài khiến không ít cặp vợ chồng trung niên và cao tuổi bước vào giai đoạn về già trong tình trạng thiếu vắng sự hỗ trợ trực tiếp từ thế hệ sau. Sự dịch chuyển này làm thay đổi căn bản cách tổ chức không gian sống, chăm sóc tuổi già và duy trì đời sống xã hội hằng ngày trong đô thị.

Chính tại giao điểm của khủng hoảng khả năng chi trả, suy giảm gắn kết xã hội và biến đổi cấu trúc gia đình, mô hình co-housing nổi lên như một khả năng cần được xem xét nghiêm túc. Tuy nhiên, bài báo không tiếp cận co-housing như một mô hình ngoại lai hay một giải pháp thay thế toàn diện cho các hình thức nhà ở hiện hành.

Thay vào đó, nghiên cứu tiếp cận co-housing như một hình thức cư trú trung gian, có thể lấp đầy khoảng trống giữa lối sống độc lập hoàn toàn và các mô hình chăm sóc tập trung, đồng thời mở ra hướng tái cấu trúc đời sống cộng đồng trong điều kiện đô thị hiện đại. Trên cơ sở tổng hợp kinh nghiệm quốc tế, phân tích các tiếp cận lý thuyết và đối chiếu với bối cảnh văn hóa cư trú Việt Nam, bài báo tập trung làm rõ những điều kiện xã hội, không gian và thể chế cần thiết để chuyển hóa mô hình co-housing vào thực tiễn. Trọng tâm phân tích hướng tới nhóm cư dân trung niên và cao tuổi thiếu vắng sự trợ giúp của con cái, qua đó đề xuất một cách tiếp cận thận trọng, từng bước, nhằm tích hợp co-housing như một lựa chọn nhà ở nhân văn và thích ứng trong quá trình tái cấu trúc nhà ở đô thị Việt Nam.

2. XU HƯỚNG CO-HOUSING TRÊN THẾ GIỚI VÀ NHỮNG ĐẶC ĐIỂM CỐT LÕI

2.1. Nguồn gốc và đặc điểm của co-housing

Co-housing xuất hiện vào cuối thập niên sáu mươi của thế kỷ hai mươi tại các quốc gia Bắc Âu, đặc biệt là Đan Mạch và Thụy Điển, trong bối cảnh xã hội phúc lợi đối diện với những biến đổi sâu sắc về cấu trúc gia đình và vai trò chăm sóc. Sự suy giảm của mô hình gia đình mở rộng, cùng với việc phụ nữ tham gia ngày càng nhiều vào thị trường lao động, đã làm bộc lộ những giới hạn của các hình thức cư trú dựa hoàn toàn vào gia đình hạt nhân, qua đó thúc đẩy nhu cầu về các mô hình sống cho phép chia sẻ trách nhiệm chăm sóc và tổ chức lại đời sống sinh hoạt hằng ngày [1].



Hình 1. Dự án co-housing Skjoldnes Villa- Beren- Na Uy

Các dự án co-housing ban đầu không do các nhà phát triển bất động sản khởi xướng, mà hình thành từ các nhóm cư dân có chung mối quan tâm về chất lượng sống. Đặc trưng của giai đoạn này là sự kết hợp giữa không gian ở riêng tư đầy đủ chức năng và các không gian chung được thiết kế đủ hấp dẫn để đời sống cộng đồng diễn ra một cách tự nhiên và linh hoạt. Từ những thử nghiệm mang tính xã hội đó, co-housing dần được hệ thống hóa và lan rộng tại châu Âu, đặc biệt tại Đức, nơi cư dân tham gia trực tiếp vào quá trình kiến tạo dự án nhằm thu hẹp khoảng cách giữa thiết kế và đời sống thực tế.

Tại Bắc Mỹ, mô hình này phát triển mạnh từ thập niên 80 và 90, gắn với các phong trào tìm kiếm lối sống cộng đồng thay thế cho mô hình ngoại ô khép kín. Đồng thời, xuất hiện các cộng đồng co-housing dành cho người cao tuổi, nhấn mạnh việc duy trì độc lập cá nhân trong một môi trường có hỗ trợ xã hội, thay vì các hình thức chăm sóc tập trung.

Theo thời gian, co-housing được chính thức hóa trong chính sách nhà ở tại một số quốc gia và tích hợp vào các chiến lược nhà ở bền vững. Dù triển khai trong các bối cảnh khác nhau, các mô hình co-housing đều chia sẻ những đặc điểm cốt lõi như sự cân bằng giữa không gian riêng và không gian chung, vai trò chủ động của cư dân trong quản trị cộng đồng, cùng việc chia sẻ tài nguyên theo nguyên tắc tự nguyện và linh hoạt nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng.

Trong bối cảnh Việt Nam, cần phân biệt rõ co-housing với các khu tập thể hình thành trong giai đoạn bao cấp. Nếu khu tập thể chủ yếu xuất phát từ cơ chế phân phối hành chính và thiếu cơ chế vận hành linh hoạt, thì co-housing được xây dựng trên nền tảng tự nguyện, tương đồng về lối sống và sự tham gia chủ động của cư dân

ngay từ đầu. Do đó, co-housing không phải là sự lặp lại của cư trú tập thể trong quá khứ, mà là một hình thức cộng cư trưởng thành hơn, có khả năng dung hòa giữa riêng tư và cộng đồng thông qua thiết kế linh hoạt và quản trị dựa trên đồng thuận [2].



Hình 2. Sân trong tại dự án nhà ở co-housing tại Collet's Corner, Lyttelton- New Zealand



Hình 3. Một thiết kế thử nghiệm co-housing tại Galway- Cộng hòa Ai Len

2.2. Ưu điểm, hạn chế và nhóm đối tượng của mô hình co-housing

Các nghiên cứu quốc tế cho thấy co-housing mang lại nhiều lợi ích đồng thời trên các phương diện kinh tế - xã hội và môi trường. Việc chia sẻ không gian và hạ tầng giúp giảm chi phí đầu tư và vận hành, tối ưu hóa diện tích sử dụng trên đầu người và qua đó góp phần giảm áp lực về giá đất cũng như chi phí bảo trì. Đối với cư dân, lợi ích kinh tế không chỉ thể hiện ở chi phí nhà ở hợp lý hơn mà còn ở khả năng chia sẻ các dịch vụ sinh hoạt hằng ngày.

Ở khía cạnh xã hội, co-housing tạo điều kiện hình thành các mối quan hệ gắn bó và hỗ trợ lẫn nhau trong đời sống cư trú. Sự hiện diện của các không gian sinh hoạt chung và các hoạt động cộng đồng có chủ đích góp phần giảm cảm giác cô đơn, tăng cường cảm giác an toàn và củng cố các mạng lưới hỗ trợ phi chính thức, đặc biệt đối với người cao tuổi và các hộ gia đình đơn thân. Đồng thời, việc chia sẻ không gian và thiết bị cũng giúp sử dụng tài nguyên hiệu quả hơn, nhất là khi các cộng đồng chủ động tích hợp các thực hành tiết kiệm năng lượng và quản lý môi trường vào lối sống chung.

Tuy nhiên, co-housing không phải là mô hình không có hạn chế. Hiệu quả vận hành phụ thuộc lớn vào mức độ đồng thuận, niềm tin và năng lực hợp tác của cộng đồng cư dân. Trong những bối cảnh thiếu kinh nghiệm tự quản hoặc khung thể chế hỗ trợ chưa đầy đủ, mô hình này có thể phát sinh xung đột kéo dài và làm suy giảm chất lượng sống. Co-housing cũng không phù hợp để triển khai đại trà mà cần được xem như một lựa chọn có điều kiện, gắn với những nhóm cư dân có nhu cầu và khả năng tham gia đời sống cộng đồng [3].

Việc xác định đúng nhóm đối tượng vì vậy giữ vai trò then chốt trong tổ chức không gian, cấu trúc xã hội và khả năng vận hành bền vững của các cộng đồng co-housing, đồng thời là cơ sở quan trọng khi xem xét khả năng áp dụng mô hình này tại các đô thị Việt Nam.

3. CƠ SỞ LÝ THUYẾT VÀ CÁC TIẾP CẬN HỌC THUẬT VỚI CO-HOUSING

3.1. Co-housing dưới góc nhìn lý thuyết cộng đồng

Các nghiên cứu về cộng đồng đô thị chỉ ra rằng quá trình đô thị hóa tuy mở rộng cơ hội kinh tế nhưng đồng thời làm suy yếu các mối quan hệ cộng đồng truyền thống và cảm giác thuộc về. Trong bối cảnh đó, co-housing được xem như một cách tái cấu trúc cộng đồng trong điều kiện sống hiện đại, thay vì phục hồi các hình thức cộng đồng tiền đô thị.

Các luận điểm của Jane Jacobs nhấn mạnh vai trò của các tương tác đời thường trong không gian quen thuộc, coi đây là nền tảng hình thành cộng đồng đô thị. Áp dụng vào co-housing, cách tiếp cận này cho thấy tầm quan trọng của việc tổ chức các không gian công cộng và bán công cộng sao cho cư dân có thể gặp gỡ một cách tự nhiên trong nhịp sinh hoạt hằng ngày. Bổ sung cho góc nhìn này,

các nghiên cứu của Jan Gehl làm rõ mối liên hệ giữa hình thức không gian và cường độ sử dụng, nhấn mạnh rằng các không gian công cộng hiệu quả thường có quy mô vừa phải, dễ tiếp cận và gắn với các tuyến di chuyển hàng ngày [4].

Từ góc độ này, co-housing có thể được hiểu như một mô hình cộng đồng chủ động, nơi các mối quan hệ xã hội hình thành trên cơ sở lựa chọn và cam kết của cư dân, đồng thời đòi hỏi năng lực giao tiếp và quản trị xung đột cao hơn so với các khu nhà ở thông thường.

3.2. Co-housing trong các tiếp cận về nhà ở bền vững và khả năng chống chịu xã hội

Một hướng tiếp cận quan trọng khác xem co-housing như một biểu hiện cụ thể của quá trình tổ chức không gian cư trú. Theo Henri Lefebvre, không gian cư trú không phải là bối cảnh trung tính, mà được kiến tạo đồng thời bởi thiết kế, sử dụng và các ý nghĩa xã hội gắn với nó [5]. Trong co-housing, quá trình này diễn ra rõ nét thông qua sự tham gia trực tiếp của cư dân vào việc định hình và sử dụng không gian chung, vốn thường mang tính linh hoạt và có khả năng điều chỉnh theo thời gian.

Các nghiên cứu cấu hình không gian của Bill Hillier bổ sung cơ sở phân tích mối quan hệ giữa cấu trúc không gian và tương tác xã hội. Những cộng đồng co-housing có cấu trúc giao thông nội bộ rõ ràng, khả năng quan sát cao và mức độ kết nối tốt thường duy trì được đời sống cộng đồng ổn định hơn, trong khi các không gian chung bị chia cắt hoặc khó tiếp cận dễ dẫn tới sự suy yếu của các thực hành cộng đồng [6].

Trong các tiếp cận về nhà ở bền vững, co-housing được xem như một chiến lược tích hợp các mục tiêu kinh tế, xã hội và môi trường, trong đó tính bền vững không chỉ gắn với hiệu quả sử dụng tài nguyên mà còn với khả năng duy trì các mạng lưới xã hội hỗ trợ lâu dài.

Về mặt xã hội, co-housing góp phần tăng cường khả năng chống chịu của cộng đồng thông qua sự hỗ trợ lẫn nhau trong đời sống hàng ngày, đặc biệt đối với các nhóm dễ bị tổn thương như người cao tuổi hoặc người sống một mình. Trong nhiều nghiên cứu, mô hình này được nhìn nhận như một hình thức phúc lợi xã hội phi chính thức, có vai trò bổ trợ cho chính sách an sinh hiện hành.

Về tổ chức không gian, co-housing nhấn mạnh việc chia sẻ tài nguyên và dịch vụ nhằm giảm sự dư thừa trong sở hữu cá nhân. Tuy nhiên, hiệu quả của việc chia sẻ phụ thuộc vào tính tự nguyện và cơ chế quản trị rõ ràng, nếu không dễ dẫn tới xung đột và suy giảm chất lượng sống.

4. CÁC YẾU TỐ TỰ NHIÊN, XÃ HỘI VÀ VĂN HÓA CƯ TRÚ ẢNH HƯỞNG TỚI MÔ HÌNH CO-HOUSING TẠI VIỆT NAM

Việc xem xét khả năng áp dụng mô hình co-housing tại Việt Nam cần được đặt trong bối cảnh tự nhiên, xã hội và văn hóa cư trú đặc thù, bởi cùng một nguyên lý tổ chức cộng cư có thể tạo ra những kết quả khác nhau khi vận dụng trong các điều kiện khí hậu, hình thái đô thị và cấu trúc xã hội khác nhau. Do đó, phân tích các yếu tố này không chỉ nhằm đánh giá tính khả thi, mà còn để xác định những điều kiện cần thiết cho việc chuyển hóa mô hình một cách phù hợp, tránh sao chép máy móc các kinh nghiệm ngoại nhập.[7]

Trong điều kiện khí hậu nhiệt đới gió mùa, đời sống cư trú truyền thống của người Việt gắn với các không gian bán ngoài trời như hiên, sân, hành lang và ngõ xóm, cho phép sự chuyển tiếp linh hoạt giữa riêng tư và cộng đồng, đồng thời thích ứng với nhịp sinh hoạt theo mùa và theo thời gian trong ngày. Tuy nhiên, quá trình đô thị hóa nhanh và gia tăng mật độ xây dựng đã làm thu hẹp đáng kể các không gian trung gian này, khi nhiều khu nhà ở hiện đại ưu tiên tối đa hóa diện tích sàn, khiến không gian chung bị giảm lược hoặc

chỉ còn mang tính hình thức, trong khi nhu cầu giao tiếp xã hội của cư dân vẫn tồn tại bền bỉ.

Từ góc độ hình thái đô thị, co-housing có tiềm năng như một công cụ tái cấu trúc vi mô trong đô thị hiện hữu thông qua cải tạo chung cư cũ, khu đất xen cài hoặc các dự án quy mô nhỏ. Tuy nhiên, mô hình này chỉ có thể phát huy hiệu quả khi được điều chỉnh phù hợp với điều kiện khí hậu và thói quen sử dụng không gian ngoài trời của cư dân Việt Nam, thay vì sao chép trực tiếp các hình thức không gian từ bối cảnh ôn đới.

Về mặt xã hội, đời sống cư trú truyền thống của người Việt được tổ chức xoay quanh các đơn vị cộng đồng nhỏ, nơi ranh giới giữa không gian riêng và chung mang tính linh hoạt và được điều tiết chủ yếu thông qua các quy ước xã hội. Dù nhiều cấu trúc cộng đồng truyền thống suy yếu trong quá trình đô thị hóa, các hình thái cộng cư không biến mất mà chuyển dịch sang các hình thức nhỏ và phi chính thức hơn. Đây là nền tảng văn hóa quan trọng cho co-housing, nhưng chỉ có thể được phát huy khi mô hình được thiết kế và quản lý phù hợp với các quy ước xã hội bản địa.

Một đặc điểm khác của cư dân đô thị Việt Nam là tính linh hoạt cao trong lối sống và thói quen sử dụng không gian. Không gian ở thường mang tính đa chức năng và biến đổi theo thời gian, trong khi các không gian bán công cộng dễ bị chiếm dụng cho nhiều mục đích khác nhau. Điều này vừa phản ánh khả năng thích ứng của cư dân, vừa đặt ra yêu cầu về các cơ chế xã hội rõ ràng để điều tiết việc sử dụng không gian chung trong các mô hình co-housing, đặc biệt khi không gian ở và sinh kế có xu hướng đan xen [8].

Cuối cùng, vấn đề niềm tin xã hội và năng lực tự quản cần được nhìn nhận thận trọng. Niềm tin không biến mất trong đô thị hiện đại mà chuyển dịch sang các nhóm quan hệ nhỏ và tương đối ổn định. Nhiều mâu thuẫn trong các khu chung cư hiện nay thường bắt nguồn từ việc thiếu khung quản trị minh bạch và cơ chế tham gia thực chất hơn là từ sự thiếu thiện chí của cư dân. Từ góc nhìn này, co-housing có thể được xem như một không gian thử nghiệm các mô hình tự quản quy mô nhỏ, nơi các quy ước cộng đồng được hình thành và điều chỉnh thông qua thực tiễn.

Tổng hợp các yếu tố trên cho thấy co-housing không mâu thuẫn với đời sống đô thị Việt Nam nhưng cũng không thể áp dụng nguyên mẫu. Mô hình này chỉ có thể phát huy hiệu quả khi được tái cấu trúc trên cơ sở điều kiện khí hậu, hình thái đô thị và các thực hành xã hội bản địa, qua đó tạo nền tảng cho việc phân tích và thể khả năng áp dụng co-housing trong bối cảnh biến đổi cấu trúc gia đình hiện nay.

5. KHẢ NĂNG ÁP DỤNG, XU HƯỚNG PHÁT TRIỂN VÀ ĐIỀU KIỆN HIỆN THỰC HÓA MÔ HÌNH CO-HOUSING TẠI CÁC ĐÔ THỊ VIỆT NAM

5.1. Khả năng áp dụng, xu hướng phát triển

Việc áp dụng mô hình co-housing tại Việt Nam cần được nhìn nhận như một quá trình chuyển hóa từng bước, thay vì sự thay thế đột ngột các mô hình nhà ở hiện hành. Trong bối cảnh đô thị chịu tác động đồng thời của áp lực kinh tế, già hóa dân số và biến đổi cấu trúc gia đình, co-housing có thể đóng vai trò như một hình thức cư trú trung gian, lấp đầy khoảng trống giữa sống độc lập hoàn toàn và các mô hình chăm sóc tập trung. Theo số liệu thống kê của Quỹ Dân số Liên Hợp Quốc (UNFPA) tại Việt Nam, Việt Nam là một trong những quốc gia có tốc độ già hóa dân số nhanh nhất thế giới. Nhóm dân số từ 60 tuổi trở lên chiếm 11,9% tổng dân số vào năm 2019 và dự kiến sẽ đạt khoảng 25% vào năm 2050. Lịch sử đô thị Việt Nam cho thấy cư trú cộng đồng không phải là khái niệm xa lạ. Các khu tập thể giai đoạn bao cấp từng hình thành những mạng lưới hỗ trợ xã hội tương đối bền chặt nhưng cũng bộc lộ rõ giới hạn do thiếu

riêng tư, hạ tầng xuống cấp và cơ chế quản trị cứng nhắc. Bài học rút ra không phải là phủ nhận cư trú cộng đồng mà là tránh lặp lại các hình thức tổ chức không gian và quản lý kém thích ứng. Theo đó, co-housing cần được xây dựng trên nền tảng tự nguyện tham gia, quyền lựa chọn và mức độ tương thích về lối sống của cư dân, thay vì dựa trên phân phối hành chính.

Trong bối cảnh hiện nay, các mô hình nhà ở hiện hành đang bộc lộ những khoảng trống đáng kể. Nhà ở thương mại vượt quá khả năng chi trả của phần lớn cư dân đô thị, trong khi nhà ở xã hội còn hạn chế về cả số lượng và chất lượng sống. Co-housing không nhằm cạnh tranh với nhà ở thương mại cao cấp mà hướng tới cung cấp một lựa chọn nhà ở có chất lượng sống chấp nhận được với chi phí hợp lý thông qua việc chia sẻ không gian và dịch vụ, qua đó đóng vai trò như một tầng trung gian trong hệ sinh thái nhà ở đô thị [9].

Một nhóm đối tượng tiềm năng cho co-housing tại Việt Nam là các cặp vợ chồng trung niên và cao tuổi có con cái học tập và định cư lâu dài ở nước ngoài. Đối với nhóm này, thách thức chủ yếu không nằm ở chi phí nhà ở mà ở nguy cơ cô lập xã hội và suy giảm mạng lưới hỗ trợ phi chính thức trong giai đoạn về già. Co-housing cho phép họ duy trì không gian sống độc lập đồng thời hình thành các mối quan hệ tương trợ trong một cộng đồng nhỏ, ổn định và có hỗ trợ xã hội mềm, khác biệt với các mô hình dưỡng lão tập trung.

Bên cạnh đó, co-housing cũng có thể hướng tới các nhóm khác như người lao động có thu nhập ổn định nhưng khó tiếp cận nhà ở thương mại, lao động sáng tạo hoặc các hộ gia đình đơn thân. [10]. Tuy nhiên, mô hình này không phù hợp để triển khai đại trà mà nên bắt đầu từ các dự án quy mô nhỏ và trung bình gắn với đô thị hiện hữu. Các dự án thí điểm giữ vai trò quan trọng trong việc kiểm nghiệm khả năng thích ứng của mô hình và từng bước hoàn thiện khung chính sách cũng như thực hành thiết kế.

5.2. Hiện thực hóa mô hình co-housing tại các đô thị Việt Nam

Về xu hướng phát triển, co-housing tại Việt Nam nhiều khả năng sẽ hình thành theo các kịch bản chọn lọc gắn với cải tạo chung cư cũ, khu tập thể xuống cấp hoặc các khu đất xen cài trong đô thị hiện hữu. Trong dài hạn, khi khung pháp lý và nhận thức xã hội được cải thiện, co-housing có thể trở thành một thành phần chính thức trong chiến lược nhà ở đô thị, đặc biệt đối với các nhóm cư dân dễ bị tổn thương trước các biến động xã hội. Tuy nhiên, sự phát triển này chỉ có thể bền vững nếu co-housing được tiếp cận như một quá trình học hỏi và điều chỉnh liên tục.



Hình 4. Tổ chức căn hộ co-housing khi sử dụng sân, hành lang chung

Để hiện thực hóa mô hình, cần một hệ giải pháp đồng bộ. Về thể chế, cần xây dựng khung pháp lý cho các hình thức sở hữu và đồng sở hữu linh hoạt, đồng thời công nhận vai trò của cộng đồng cư dân trong quản lý và ra quyết định. Về chính sách, cần có các cơ chế tài chính và tín dụng hỗ trợ các dự án co-housing quy mô nhỏ

và trung bình, khuyến khích hợp tác giữa cư dân và doanh nghiệp, cũng như tích hợp co-housing vào các chương trình nhà ở xã hội thế hệ mới.

Trong mô hình này, doanh nghiệp phát triển nhà ở cần chuyển từ vai trò cung cấp sản phẩm sang vai trò đối tác đồng hành trong quá trình hình thành cộng đồng, hỗ trợ kỹ thuật và quản lý ban đầu, trong khi cộng đồng cư dân từng bước đảm nhận vai trò tự quản. Về không gian kiến trúc, thiết kế cần ưu tiên các không gian trung gian và bán ngoài trời, bảo đảm sự cân bằng linh hoạt giữa riêng tư và cộng đồng, đồng thời có khả năng thích ứng với vòng đời cư trú. Quản lý và vận hành cộng đồng cần dựa trên các quy ước được xây dựng thông qua sự tham gia thực chất của cư dân, hướng tới mục tiêu hình thành năng lực tự quản bền vững.

6. KẾT LUẬN

Co-housing không phải là lời giải duy nhất cho bài toán nhà ở đô thị Việt Nam, nhưng là một khả năng cần được xem xét nghiêm túc trong bối cảnh xã hội đang biến đổi sâu sắc. Trước áp lực gia tăng chi phí nhà ở, già hóa dân số và sự suy giảm của các mạng lưới hỗ trợ gia đình truyền thống, việc thiếu vắng các hình thức cư trú trung gian có nguy cơ làm gia tăng tình trạng sống độc lập nhưng thiếu nâng đỡ xã hội, đặc biệt đối với nhóm cư dân trung niên và cao tuổi. Trong bối cảnh đó, co-housing mở ra một hướng tiếp cận kết hợp giữa độc lập cá nhân và hỗ trợ cộng đồng linh hoạt.

Khi được đặt trong mạch văn hóa cư trú và lối sống của người Việt, co-housing cho thấy tiềm năng trở thành một hình thức nhà ở nhân văn thông qua việc tái cấu trúc mối quan hệ giữa riêng tư và cộng đồng trong điều kiện đô thị hiện đại, với điều kiện mô hình được tiếp cận như một quá trình học hỏi và điều chỉnh liên tục để có thể thích ứng và phát triển bền vững trong bối cảnh đô thị Việt Nam.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1]. Jingling Wang, Karim Hadjri, "The Role of Co-housing in Building Sustainable Communities Case studies from the UK", Sheffield, Sheffield University Press, 2017
- [2]. D. Wang and K. Hadjri, "Housing for older people: Design, innovation and policy," Housing Studies, vol. 32, no. 4, pp. 447-468, 2017.
- [3]. Đức Anh, "Co-living tại Việt Nam liệu sẽ rộng mở như nhiều thị trường châu Á khác?", kienviet.net, 2019.
- [4]. J. Gehl, Life Between Buildings: Using Public Space, Washington DC: Island Press, 2011.
- [5]. H. Lefebvre, The Production of Space, Oxford: Blackwell, 1991.
- [6]. B. Hillier and J. Hanson, The Social Logic of Space, Cambridge: Cambridge University Press, 1984.
- [7]. ThS Lê Tấn Hạnh, "Đặc điểm co-housing: Khả năng áp dụng tại TP Hồ Chí Minh", Tạp chí Kiến trúc, 2022.
- [8]. TS Võ Hoàng Khánh, PGS.TS Ngô Lê Minh "Cấu trúc và giải pháp thiết kế nhằm tăng tính cộng đồng trong nhà ở Co-housing", Tạp chí Kiến trúc, 2022.
- [9]. Rafael Sosa- Ramirez, "Cohousing: A Bibliographic Review of Collaborative Living in Scopus: Trends and Perspectives", Hong Kong Journal of Social Sciences, 2023.
- [10]. United Nations, World Population Ageing 2023, New York: UN DESA, 2023.