

# NHẬN ĐỊNH VỀ MỘT SỐ XU HƯỚNG THIẾT KẾ NHÀ Ở

## COMMENTARY ON SOME HOUSE DESIGN TRENDS

ThS. KTS. Huỳnh Thị Kim Loan  
Khoa Kiến trúc - Trường ĐHXD Miền Tây  
Email: huynhthikimloan@mtu.edu.vn  
ĐT: 0907 449 689

Ngày nhận bài: 29/07/2023  
Ngày gửi phản biện: 07/08/2023  
Ngày chấp nhận đăng: 17/08/2023

### Tóm tắt:

Nhà ở là một loại hình công trình kiến trúc phổ biến và quan trọng đối với con người. Song song với những thay đổi về điều kiện xã hội sẽ dẫn đến các biến đổi về các không gian bên trong của từng công trình để phục vụ tốt nhất cho người sử dụng. Từ đó hình thành nên một số xu hướng nhà ở để phù hợp hơn với điều kiện mới. Những loại hình nhà ở này không quá mới trên thế giới nhưng nó lại đang rất phù hợp với điều kiện hiện tại ở nước ta nên việc tìm hiểu và cập nhật vào quá trình thiết kế cũng như đào tạo là rất cần thiết. Bài viết này giới thiệu các khái niệm liên quan đến nhà ở và một số xu hướng nhà ở đang phát triển hiện nay. Từ đó, hệ thống được một số đặc điểm cùng với những lưu ý khi vận dụng các xu hướng thiết kế này.

**Từ khóa:** Nhà ở, nhà ở cao tầng xanh, nhà ở đa năng, xu hướng nhà ở, căn hộ, nhà ở tối giản.

### Abstract:

Housing is a popular and important type of architectural work for people. Changes in social conditions will lead to changes in internal spaces of each building to bring the best to users. Since then, a number of housing trends have been formed to suit new conditions better. These types of housing are not too new in the world, but they are very suitable for current conditions in our country, so it is necessary to learn and update in the design and training process. This article introduces concepts related to housing and some of today's growing housing trends. Since then, some features and notes when applying these design trends are systematized.

**Keywords:** Housing, green high-rise housing, multi-purpose housing, housing trends, apartments, minimalist housing.

## 1. Khái niệm

**Nhà ở** là công trình xây dựng với mục đích để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân (*Theo khoản 1 Điều 3 Luật Nhà ở năm 2014*).

Với sự phát triển của xã hội thì các nhu cầu về chỗ ở cũng theo đó mà biến đổi, từ đó hình thành nên các xu hướng phát triển của một số loại hình nhà ở mới đáp ứng nhu cầu ngày càng đa dạng của người sử dụng. Một số khái niệm khác liên quan đến nhà ở thường được sử dụng là căn hộ, chung cư hay không gian cư trú.

**Căn hộ** là không gian ở hoàn chỉnh cho một cá nhân, một gia đình sở hữu nó. Căn hộ gồm tập hợp các không gian thành phần có quan hệ khép kín, phục vụ cho nhu cầu độc lập của một gia đình, thỏa mãn các yêu cầu về vật chất và tinh thần cho cả gia đình cũng như từng thành viên. [1]

**Chung cư** là nhà ở có hai tầng trở lên và có nhiều căn hộ, có lối đi, cầu thang chung có phần sở hữu và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho các gia đình. [1]

**Không gian cư trú** là môi trường diễn ra các hoạt động tại nơi ở của mỗi cá nhân mỗi gia đình, bao gồm nhà ở và không gian kề bên ngoài nhà. [1]

**Xu hướng** là một khái niệm trong tâm lý học. Đó là sự hướng tới một mục tiêu, một đối tượng nào đó. Ngoài ra, xu hướng là hệ thống động cơ thúc đẩy quy định lựa chọn của các thái độ và tích cực của con người. [12]

Trend (xu hướng) là hướng đi của một vấn đề, một sự việc. Nắm bắt được xu hướng sẽ thay đổi suy nghĩ và tầm nhìn để có được chiến lược đúng đắn và hướng phát triển phù hợp. [13]

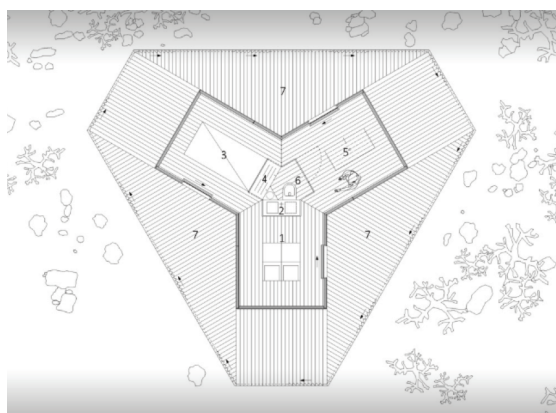
Nắm bắt được các xu hướng thiết kế nhà ở và ứng dụng phù hợp trong giảng dạy sẽ đáp ứng được với điều kiện thực tế xã hội, tạo cơ hội tiếp cận được với các sự biến đổi về nhu cầu chỗ ở.

## 2. Một số xu hướng thiết kế nhà ở

### 2.1. Xu hướng nhà ở tối giản

Trước sự gia tăng của quá trình đô thị hóa và chi phí nhà ở tăng cao thì xu hướng thiết kế nhà ở theo phong cách tối giản, diện tích giảm thiểu tối đa hoặc loại bỏ hầu như tất cả các chi tiết thừa nhưng vẫn phù hợp với nhu cầu sử dụng và đáp ứng về quỹ đất.

Chủ nghĩa tối giản (Minimalism) đã được ứng dụng trong kiến trúc từ nửa đầu thế kỷ 20. Nó nêu cao tinh thần giản lược trong cách tổ chức, bố cục không gian nhằm tạo nên sự gọn gàng và tiết chế tối đa các chi tiết kiến trúc. Xu hướng kiến trúc này đang được phát triển mạnh mẽ, điển hình như ở London có hơn 8000 ngôi nhà được xây dựng mới mỗi năm. Với diện tích xây dựng chỉ khoảng 30m<sup>2</sup>, với hình dáng đa dạng, kiến trúc độc đáo mang yếu tố thẩm mỹ khác biệt. [1]

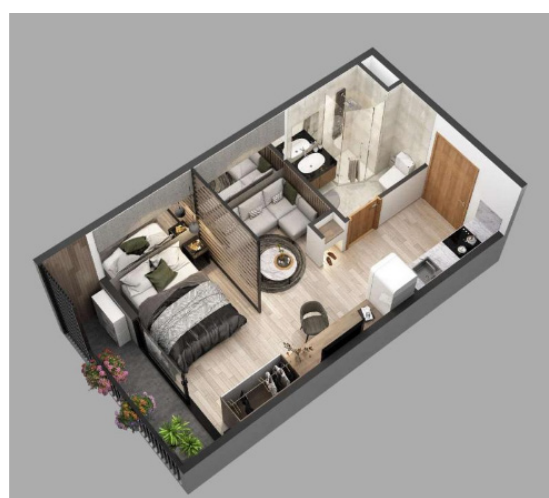


**Hình 1.** Nhà ở siêu nhỏ Glass Pavilion (OFIS Arhitehki) [4]

Xu hướng thiết kế tối giản trong nhà ở được ứng dụng chủ yếu qua 2 loại hình là (i) Căn hộ Studio và (ii) Căn hộ Container.

#### (i) Căn hộ Studio

Căn hộ Studio hay thường có tên gọi khác là Bachelor hay Efficiency. Loại hình nhà ở này được hình thành từ nước Anh, sau đó được nhân rộng trên nhiều quốc gia khác trong đó có Việt Nam. Đối tượng phục vụ chủ yếu của các căn hộ Studio là sinh viên, người sống độc thân hoặc các cặp gia đình mới cưới vì nó phù hợp với khả năng tài chính và nhu cầu sử dụng. [1]



**Hình 2.** Căn hộ Studio trong chung cư Sky Oasis Ecopark [5]

Loại hình nhà ở này có đặc điểm là diện tích khá nhỏ và chỉ có không gian vệ sinh là không gian riêng biệt còn tất cả các không gian khác sẽ được tích hợp sử dụng chung nhằm tiết kiệm diện tích.

Một căn hộ Studio có diện tích 18-30m<sup>2</sup>, tuy diện tích hạn chế nhưng loại hình nhà ở này được đầu tư cao về mức độ hoàn thiện và trang thiết bị trong nhà, đây là sự khác biệt rõ nhất giữa căn hộ Studio và các nhà trọ thông thường tại nước ta.



**Hình 3.** Các không gian với mức độ hoàn thiện cao và tổ hợp không gian liên tục trong căn hộ Studio [6]

### (ii) Căn hộ Container

Một loại hình nhà ở khác cũng theo xu hướng thiết kế tối giản là căn hộ Container. Đây là loại nhà có nhiều ưu điểm trong đó lợi thế về thời gian xây dựng và khả năng thích ứng với nhiều loại địa hình khác nhau và chi phí thấp là những ưu điểm vượt trội.



**Hình 4.** Làng sinh viên container Wenckehof ở Amsterdam.[7]

Một trong những dự án thành công với loại hình nhà ở này đó là “Làng sinh viên Container” tại Amsterdam, Hà Lan. Dự án này được xây dựng vào năm 2006 với quy mô 1000 căn hộ được xây dựng từ các thùng Container và mở đầu cho công cuộc xây dựng các công trình từ vật liệu tái chế. Dự án này tạo được nhiều chỗ ở với chi phí tiết kiệm khoảng 1/5 cho sinh viên.[1]

Căn hộ Container dựa trên cơ sở kết hợp các thùng Container lại với nhau nên các kích thước Container là 10 feet, 20 feet hoặc 45 feet là các modul kích thước chủ yếu của các không gian. Loại hình nhà này phổ biến và phù hợp nhất là nhà 1, 2 tầng. Nếu xây dựng với quy mô cao tầng hơn sẽ phải thêm nhiều kết cấu gia cố sẽ làm tăng chi phí.

**Bảng 1. Kích thước các loại nhà Container [8]**

| STT | Loại nhà    | Chiều dài (m) | Chiều rộng (m) | Chiều cao (m) |
|-----|-------------|---------------|----------------|---------------|
| 1   | Nhà 10 feet | 2,991         | 2,438          | 2,591         |
| 2   | Nhà 20 feet | 6,058         | 2,438          | 2,591         |
| 3   | Nhà 40 feet | 12,190        | 2,440          | 2,590         |
| 4   | Nhà 45 feet | 13,716        | 2,500          | 2,896         |
| 5   | Nhà 50 feet | 15,240        | 2,438          | 2,896         |

Do tính chất đặc thù về vật liệu của các Container là kim loại nên thời hạn sử dụng của loại căn hộ này sẽ phụ thuộc vào điều kiện của môi trường sống. Với khí hậu ở nước ta, tuổi thọ của nhà Container thường từ 10 - 15 năm. Khoảng thời gian này không quá dài, nhưng bù lại nhà

Container có chi phí thấp, thi công nhanh và hình thức kiến trúc khác biệt độc đáo.



**Hình 5.** Căn hộ Container 1 và 2 tầng có kiến trúc độc đáo [8]

Tại Việt Nam loại hình căn hộ Container cũng đang là một xu hướng mới nhưng chủ yếu chỉ mới thực hiện nhỏ lẻ chưa có một dự án lớn nào ứng dụng loại hình này.

Do tính chất khác biệt về cấu tạo cũng như vật liệu của các thùng Container nên khi ứng dụng vào để thiết kế nhà ở cần đặc biệt chú ý về giải pháp kết cấu cũng như khả năng đảm bảo an toàn đặc biệt là hệ thống điện trong công trình. Ngoài ra, việc chú ý đến các giải pháp nhằm ngăn ngừa sự ăn mòn vật liệu cũng là một vấn đề cần lưu tâm khi thiết kế để tăng được tuổi thọ của loại hình công trình này.

## 2.2. Nhà ở đa năng

Nhà ở đa năng xuất phát từ nhu cầu nhà ở kết hợp với một số chức năng khác như văn phòng, kinh doanh, nghỉ dưỡng... nhằm tích hợp và tối ưu hoá các không gian trong ngôi nhà.

Nhà ở đa năng có nhiều loại nhưng phổ biến nhất là 2 nhóm chính (i) Căn hộ Condotel và (ii) Officetel.

### (i) Căn hộ Condotel (Condominium (căn hộ cao cấp) + Hotel (khách sạn))

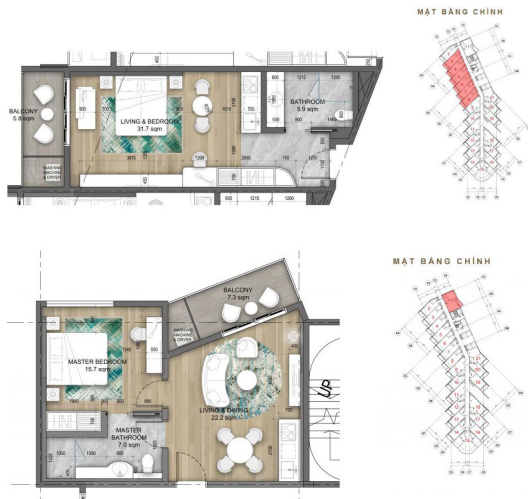
Đây là loại hình nhà ở kiểu căn hộ khách sạn còn có tên gọi khác là căn hộ nghỉ dưỡng hay căn hộ du lịch,...

Loại hình này xuất hiện từ những năm 1980 ở ngoại ô thành phố Miami (Mỹ) trong dự án Mutiny Coconut Grove. Đây là một dự án cải tạo một toà nhà chung cư thành một toà nhà có công năng như một khách sạn, nó giúp tăng doanh thu gấp 10 lần cho dự án. Mô hình này đang được lan rộng ở khắp nơi trên thế giới. [1]

Condotel được tổ chức hoạt động như một khách sạn nên cần có đơn vị quản lý vận hành và bảo dưỡng chuyên nghiệp. Nó được hoạt động theo nguyên tắc timeshare (chia sẻ lợi nhuận ưu đãi). Cho thuê hoạt động thời gian bình thường như một khách sạn bởi một đơn vị quản lý chuyên nghiệp.

Loại hình căn hộ này thường được xây dựng tại các thành phố du lịch hoặc gần các địa điểm tham quan. Công năng của căn hộ Condotel cũng tương tự như chức năng của 1 căn hộ bao gồm phòng khách, phòng ngủ, bếp quầy bar....

Năm 2020, Bộ Xây dựng nước ta đã cho phép xây dựng căn hộ chung cư theo mô hình căn hộ Condotel với yêu cầu diện tích tối thiểu 25m<sup>2</sup>.



**Hình 6.** Mặt bằng 2 loại căn hộ Condotel trong dự án Hạ Long Bay Condo [9]

Loại hình căn hộ này là một thách thức mới buộc các kiến trúc sư phải vận dụng khả năng kết hợp các chức năng của căn hộ nhằm đáp ứng được một nhu cầu mới cho người sử dụng. Đây cũng là cơ hội giúp tăng khả năng sáng tạo sử dụng được mức diện tích tối thiểu nhưng vẫn tạo được các không gian có chất lượng cao đảm bảo nhu cầu sử dụng.

### (ii) Officetel (Office+ Hotel)

Officetel Là loại hình nhà ở kết hợp được 2 chức năng là nhà ở và văn phòng. Loại hình này xuất hiện từ những năm 1980 và dần phổ biến trên khắp thế giới. Đây cũng là loại hình căn hộ có diện tích khá nhỏ 25-50m<sup>2</sup>. Đối tượng sử dụng chủ yếu của loại hình này là các doanh nghiệp nhỏ, các cá nhân trong bước đầu

khởi nghiệp,...

Các căn hộ theo mô hình Officetel vừa cung cấp không gian ở vừa là không gian như một văn phòng nhỏ. Cũng giống như các loại hình căn hộ đa năng khác thì các chức năng khác biệt sẽ được phân luồng và tổ chức giao thông đảm bảo không chồng chéo. Đối với chức năng văn phòng thông thường sẽ được tổ chức giao thông bằng thang máy vừa tiết kiệm diện tích vừa đảm bảo sự tách biệt luồng giao thông.



**Hình 7.** Không gian ở và làm việc trong căn hộ Officetel [10]

Ưu điểm nổi bật của mô hình Officetel

là chi phí thuê nhà, vừa là không gian để ở vừa là không gian văn phòng làm việc, thỏa mãn được nhu cầu hiệu quả cao trong công việc đồng thời tiết kiệm được chi phí và thời gian di chuyển.

Các căn hộ này tuy diện tích nhỏ nhưng vẫn đảm bảo mức độ hoàn thiện cao trong thiết kế và nội thất. Nhưng cũng do thực trạng là diện tích nhỏ nên căn hộ loại này cũng chỉ có thể phục vụ được nhu cầu của các doanh nghiệp vừa và nhỏ hay chỉ là văn phòng đại diện chứ không thể phục vụ cho các doanh nghiệp lớn với nhiều nhân viên làm việc.

Về mặt quản lý, loại hình căn hộ này được cấp sở hữu có thời hạn 50 năm ở các quốc gia phát triển, nhằm đảm bảo quỹ đất và đa dạng hóa các loại hình nhà ở theo nhu cầu của xã hội. Riêng tại Việt Nam, căn hộ Officetel đang bị giới hạn hơn về thời gian sở hữu được quy định trong luật nhà ở.

### 2.3. Nhà ở cao tầng xanh

Khi quỹ đất đô thị nói chung và đất dành cho nhà ở nói riêng đang dần bị thu hẹp thì xu hướng phát triển tất yếu là nhà ở cao tầng để giải quyết nhu cầu chỗ ở cho người dân.

Đến năm 2022 Việt Nam có 39 chung cư xanh được ghi nhận theo các tiêu chuẩn LEED (1), LOTUS (5), EDGE (30), BCA Green Mark (3). [3]



**Hình 8.** Số liệu về chung cư xanh đến năm 2022 [3]

Loại hình nhà này phù hợp với mô hình đô thị nén, giúp tiết kiệm đất, tài nguyên nước, năng lượng, hạ tầng kỹ thuật ưu tiên diện tích đất còn lại để phát triển các mảng xanh, giao thông và các chức năng khác của đô thị.



**Hình 9.** Phối cảnh công trình Diamondlotus Riverside [11]

Khi phát triển nhà ở cao tầng thì không phải chỉ quan tâm đến việc tăng được diện tích đất sử dụng mà còn phải chú ý đến các yếu tố cộng đồng, văn hóa xã hội và quan trọng hơn cả là phải quan tâm đến môi trường sống và các không gian được tạo ra phải hài hòa với môi trường sinh thái và khí hậu.



**Hình 10.** Các giải pháp và kết quả đạt được các tiêu chí xanh của dự án Diamondlotus Riveside [2]

Thiết kế nhà ở cao tầng xanh được xem là thành công khi vừa tạo được các không gian sử dụng hợp lý, phù hợp với diện tích thiết kế đồng thời phải tạo nên được các không gian ngoài nhà như sân vườn, cảnh quan và các tiện ích công cộng.

Nhà ở xanh nói chung và nhà ở xanh cao tầng nói riêng tại nước ta luôn được phát triển dựa trên nền tảng của kiến trúc dân gian truyền thống thông qua một số đặc điểm cơ bản về cách chọn hướng nhà, bố cục không gian, sân vườn và các không gian cảnh quan, cách tổ chức không gian nội thất.

Các tiêu chí thiết kế thường được ứng dụng vào nhóm công trình nhà ở cao tầng xanh để đáp ứng được các hệ thống

tiêu chí đánh giá như LEED hoặc LOTUS... là ưu tiên sử dụng các vật liệu thân thiện với môi trường, vật liệu địa phương, sử dụng các giải pháp thiết kế giúp tiết kiệm nước, tiết kiệm năng lượng và tạo được chất lượng không khí trong nhà tốt nhất cho người sử dụng [2].

Ngoài các xu hướng thiết kế nhà ở được trình bày như trên còn có một số xu hướng khác cũng đang được quan tâm như **Co-Housing** (nhà ở hợp tác xã, sử dụng chung các không gian, tầng kết nối cộng đồng, **nhà ở thông minh** (ứng dụng tối ưu các thiết bị hiện đại trong việc vận hành công trình) hay **nhà ở phục vụ sức khỏe** (các không gian thỏa mãn tối đa các tiện ích về môi trường đóng góp tích cực cho sức khỏe người sử dụng)

### 3. Khả năng vận dụng các xu hướng nhà ở và một số lưu ý khi áp dụng

Để đáp ứng được những thay đổi của đời sống xã hội thì cần nắm bắt được những thay đổi về nhu cầu chỗ ở và các xu hướng nhà ở phù hợp. Thông qua các xu hướng ở được trình bày ở trên có thể nêu bậc lên được một số thay đổi đáng kể mà trong giảng dạy hay áp dụng vào công việc thiết kế đều cần phải lưu tâm:

- Loại căn hộ cần đa dạng trong đó sẽ có loại hình các căn hộ với diện tích nhỏ (khoảng 30m<sup>2</sup>) được thiết kế tích hợp hầu hết các chức năng sử dụng trong cùng một không gian, chỉ tách biệt không gian vệ sinh. Với thiết kế như vậy sẽ giúp tối ưu hóa được diện tích sử dụng và tiết kiệm được chi phí.

- Về vật liệu cấu tạo nên các căn hộ có

thể quan tâm đến việc sử dụng các vật liệu tái sử dụng, trong đó các Container là một ứng dụng phù hợp. Khi thiết kế loại hình nhà ở bằng Container thì cần quan tâm đặc biệt đến việc xây dựng quy mô phù hợp (1-2 tầng), nếu quy mô lớn hơn thì cần thiết kế hệ kết cấu đỡ. Phát triển nhà ở này giúp tiết kiệm được thời gian xây dựng, chi phí phù hợp và hình thức kiến trúc khá độc đáo. Tuy nhiên, do tính chất đặc thù về vật liệu cần chú ý quá trình bảo dưỡng và lắp đặt hệ thống điện để đảm bảo an toàn.

- Nhà ở tích hợp nhiều chức năng cũng là một loại hình đang rất phù hợp trong bối cảnh hiện tại. Tùy vào nhu cầu có thể thiết kế các căn hộ sử dụng kết hợp được nhiều chức năng như nghỉ dưỡng, văn phòng với chức năng ở. ....

- Con người không thể tồn tại nếu tách rời môi trường tự nhiên. Trong khi nhu cầu về nhà ở ngày càng cao thì việc

phát triển theo phương đứng với mô hình nhà ở chung cư cao tầng xanh đang là một xu hướng nổi trội. Loại nhà này cần quan tâm đến các tiêu chí về phát triển bền vững nhất là về sử dụng năng lượng và môi trường sống cho người sử dụng.

#### 4. Kết luận

Việc lựa chọn và vận dụng phù hợp các xu hướng thiết kế nhà ở vào đào tạo cũng như thiết kế sẽ đáp ứng được nhu cầu xã hội và nâng cao được chất lượng đào tạo. Các xu hướng về nhà ở có thể được vận dụng đa dạng và linh hoạt vào cả các học phần lý thuyết giúp người học có được các kiến thức cơ bản và vận dụng vào các học phần thực hành qua các bài tập hoặc các đồ án nhỏ liên quan đến nhà ở như thiết kế nhanh hay nội thất. Kiến thức cũng như nhu cầu xã hội thì luôn vận động và thay đổi do đó cần có sự tiếp nhận và áp dụng phù hợp.

#### Tài liệu tham khảo

- [1] Phạm Trọng Thuật, *Lý thuyết thiết kế kiến trúc nhà ở*, NXB Xây Dựng, Hà Nội, 2021.
- [2] Ban chủ nhiệm CLB Kiến trúc TP.HCM, *Công trình xanh Việt Nam-Hành trình 10 năm phát triển*, Thành phố Hồ Chí Minh, 2022.
- [3] Lê Thị Hồng Na, *Tổng quan các tiêu chuẩn công trình xanh tại Việt Nam - trường hợp điển hình chung cư cao tầng Diamond Lotus Riverside*, Tạp chí Xây Dựng, Hà Nội, 2019.
- [4] <https://www.archdaily.com/890196/glass-pavilion-ofis-arhitekti>
- [5] <https://ecoparker.com/chung-cu-sky-oasis-ecopark/can-ho-a1-studio>
- [6] <https://vuanem.com/blog/can-ho-studio.html>
- [7] <https://cand.com.vn/Khoa-hoc-Ky-thuat-hinh-su/Kieu-mau-nha-o-container-trong-tuong-lai-i376660/>
- [8] <https://vinhtuong.com/mau-nha-container-dep>
- [9] <https://chungcuhn24h.net/best-western-plus-sail-ha-long-bay-hotel/>
- [10] <https://www.hancorp.com.vn/mot-so-luu-y-khi-mua-can-ho-officetel/>

- [11] <https://riverside.diamondlotus.vn/>
- [12] <https://accgroup.vn/xu-huong-la-gi/>
- [13] <https://digifox.vn/blog/content-marketing/trend-la-gi-bat-trend-dung-cach/>