

Sở Xây dựng TP. HCM gửi báo cáo việc thí điểm cho thuê căn hộ chung cư ngắn hạn

13:03 17/11/2025

Sở Xây dựng TP. HCM vừa gửi báo cáo lên UBND thành phố về việc thí điểm cho phép cho thuê căn hộ chung cư ngắn hạn.

Theo đó, quá trình tổng hợp ý kiến từ các sở, ngành liên quan, các địa phương, Sở Xây dựng TP. HCM đã nhận được rất nhiều văn bản góp ý, kiến nghị và đơn thư của cư dân, chủ sở hữu căn hộ, Ban quản trị các chung cư và doanh nghiệp quản lý vận hành, trong đó có rất nhiều ý kiến phản đối việc cho phép mô hình này hoạt động.

Nguyên nhân được chỉ ra là hoạt động này gây xáo trộn môi trường sống tập thể, ảnh hưởng việc sử dụng tiện ích chung, tiềm ẩn nguy cơ mất an ninh trật tự.

Nhiều ý kiến khác còn đề nghị tăng cường kiểm tra, xử phạt nghiêm những trường hợp cho thuê trái phép để bảo đảm môi trường sống ổn định cho cư dân.



Một chung cư ở TP. HCM cấm cho thuê căn hộ ngắn ngày (Ảnh: Sơn Nhung)

Tại buổi đối thoại giữa Sở Xây dựng, Trung tâm Xúc tiến Thương mại và Đầu tư TP. HCM và đại diện các chung cư về chuyên đề “Hướng dẫn, trao đổi về công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư” tổ chức mới đây, nhiều ý kiến tương tự cũng phản đối khá gay gắt việc cho thuê căn hộ ngắn ngày. Cư dân lo ngại việc cho thuê ngắn hạn khiến lượng khách vắng lai ra vào liên tục, khó kiểm soát, ảnh hưởng trực tiếp đến an toàn của cộng đồng.

Nêu ý kiến về mô hình Airbnb, Hội Môi giới bất động sản Việt Nam cho biết, các dự án căn hộ chung cư đều được cấp phép và triển khai dựa trên các chỉ tiêu quy hoạch cụ thể của khu vực về mật độ dân cư, số lượng căn hộ, nhu cầu sử dụng tiện ích công cộng, hạ tầng kỹ thuật. Những chỉ tiêu này được xây dựng để phục vụ cộng đồng cư dân sinh sống dài hạn, phù hợp với chức năng nhà ở trong quy hoạch sử dụng đất.

Tuy nhiên, khi một lượng lớn căn hộ bị chuyển đổi mục đích sử dụng thành cơ sở lưu trú ngắn hạn không chỉ khiến hạ tầng bị quá tải, xuống cấp, làm gia tăng chi phí bảo trì, sửa chữa mà nghiêm trọng hơn là việc kiểm soát thông tin người thuê trở nên phức tạp hơn. Điều này tiềm ẩn nguy cơ mất an ninh trật tự, cháy nổ, tệ nạn xã hội.

Loại hình kinh doanh này phần lớn diễn ra tự phát, không chịu nhiều ràng buộc pháp lý, không kê khai thuế, dẫn đến thất thu ngân sách Nhà nước. Loại hình này cũng gây ra sự cạnh tranh không lành mạnh với các hình lưu trú chính thống khác phải tuân thủ nghiêm ngặt các tiêu chuẩn pháp lý, vận hành và khai thuế đầy đủ.

Từ đó, Hội môi giới bất động sản Việt Nam đề xuất: Cơ quan quản lý Nhà nước cần sớm nghiên cứu, ban hành các quy định pháp lý cụ thể đối với hoạt động cho thuê căn hộ lưu trú ngắn hạn.

TP. HCM hiện vẫn đang áp dụng Quyết định: 26/2025/QĐ-UBND, ngày 27/2/2025 về quản lý, sử dụng nhà chung cư, trong đó quy định căn hộ chỉ được sử dụng đúng mục đích để ở, không cho thuê theo giờ hoặc theo ngày. Quy định này hiện vẫn là chủ đề có nhiều phản ứng từ các chủ căn hộ cho thuê theo mô hình Airbnb và một số nhà đầu tư dịch vụ lưu trú.

Sở Xây dựng TP. HCM đang tiếp tục nghiên cứu, bổ sung thêm các điều khoản liên quan cho thuê lưu trú căn hộ ngắn hạn vào Quyết định 26, nhằm hài hòa giữa phát triển kinh tế, du lịch và bảo đảm môi trường sống an toàn, ổn định cho cư dân.

Hoàng Bách (t/h)