

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

BÁO CÁO TÓM TẮT
ĐIỀU CHỈNH CHƯƠNG TRÌNH
PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TỈNH CÀ MAU
GIAI ĐOẠN 2021 – 2030

CÀ MAU, tháng 06 năm 2026

Chủ đầu tư

Sở Xây dựng tỉnh CÀ MAU

Đơn vị thực hiện

Công ty TNHH Quản lý Xây dựng và Đô thị Miền Nam

CÁC NỘI DUNG CHÍNH

I. MỞ ĐẦU	3
II. HIỆN TRẠNG NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH CÀ MAU	6
1. Phân tích hiện trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh	8
2. Đánh giá chung về thực trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh	15
III. DỰ BÁO NHU CẦU NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH CÀ MAU	21
1. Cơ sở dự báo nhu cầu nhà ở của tỉnh	21
2. Dự báo nhu cầu và khả năng cung ứng diện tích sàn xây dựng nhà ở	25
3. Tổng hợp nhu cầu diện tích sàn các loại hình nhà ở sẽ hoàn thành, đưa vào sử dụng giai đoạn đến năm 2030	28
IV. MỤC TIÊU, CHỈ TIÊU PHÁT TRIỂN NHÀ Ở.....	28
1. Điều chỉnh chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân đầu người	28
2. Diện tích sàn nhà ở tối thiểu	28
3. Chất lượng nhà ở tại đô thị và nông thôn.....	28
4. Diện tích sàn nhà ở sẽ hoàn thành, đưa vào sử dụng theo từng loại hình phát triển nhà ở giai đoạn 2021 - 2030	29
5. Dự kiến diện tích đất ở hoàn thành xây dựng trong giai đoạn 2021 – 2030 phục vụ triển khai các dự án phát triển nhà ở	31
6. Dự kiến diện tích đất ở hoàn thành xây dựng trong giai đoạn 2021 – 2030 do cá nhân tự xây dựng nhà ở.....	31
7. Dự kiến diện tích đất phục vụ bố trí tái định cư	32
8. Xác định danh mục các khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án	32
9. Dự kiến nhu cầu vốn phục vụ phát triển nhà ở	32
10. So sánh các chỉ tiêu giữa Chương trình phát triển nhà ở đã được duyệt với các chỉ tiêu đề xuất điều chỉnh	33
V. GIẢI PHÁP THỰC HIỆN NHẪM PHẤN ĐÁU ĐẠT CÁC CHỈ TIÊU ĐỀ XUẤT ĐIỀU CHỈNH.....	34
1. Hoàn thiện thể chế, chính sách về nhà ở.....	34
2. Nhóm giải pháp về quy hoạch, phát triển quỹ đất	35
3. Nâng cao năng lực phát triển nhà ở theo dự án.....	35
4. Giải pháp phát triển nhà ở theo Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương	35
5. Nhóm giải pháp về nguồn vốn và chính sách tài chính	35
6. Nhóm giải pháp phát triển và quản lý thị trường bất động sản.....	36
7. Cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực nhà ở	36
8. Các nhóm giải pháp khác.....	36
VI. TỔ CHỨC THỰC HIỆN	37

1. Trách nhiệm của các Sở, ban ngành có liên quan.....	37
2. Ủy ban nhân dân các xã, phường.....	37
3. Các Chủ đầu tư xây dựng dự án phát triển nhà ở.....	37

BÁO CÁO TÓM TẮT

Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh CÀ MAU, giai đoạn 2021 – 2030

I. Mở đầu

1. Sự cần thiết Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 – 2030

Thực hiện quy định của Luật Nhà ở 2014, Luật nhà ở 2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành; đồng thời triển khai thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia do Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, tỉnh Cà Mau (cũ) và tỉnh Bạc Liêu (cũ) đã ban hành các Chương trình phát triển nhà ở làm cơ sở định hướng và tổ chức thực hiện công tác phát triển nhà ở trên địa bàn giai đoạn 2021 - 2030. Cụ thể:

- Tỉnh Cà Mau (cũ): UBND tỉnh Cà Mau ban hành Quyết định số 2560/QĐ-UBND ngày 24/12/2024 về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 - 2030;

- Tỉnh Bạc Liêu (cũ): UBND tỉnh Bạc Liêu ban hành Quyết định số 472/QĐ-UBND ngày 22/12/2022 về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bạc Liêu giai đoạn 2021 – 2030.

Sau khi được ban hành, chương trình đã phát huy hiệu quả tích cực trong công tác quản lý và phát triển nhà ở tại tỉnh. Diện tích nhà ở bình quân đầu người tăng đáng kể qua các năm từ giai đoạn 2021 đến nay; chất lượng nhà ở từng bước được cải thiện, góp phần nâng cao điều kiện sinh hoạt và ổn định dân cư. Đặc biệt, công tác hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng chính sách, người có công, hộ nghèo, hộ cận nghèo và các nhóm yếu thế luôn được quan tâm chỉ đạo, triển khai đồng bộ thông qua việc huy động đa dạng nguồn lực để xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo và thực hiện các chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội. Những nỗ lực này cơ bản đáp ứng được một phần nhu cầu nhà ở thiết yếu của người dân, qua đó từng bước hiện thực hóa mục tiêu bảo đảm an sinh xã hội theo đúng tinh thần chỉ đạo của Trung ương và định hướng phát triển của tỉnh.

Tuy nhiên, đến nay hệ thống pháp luật liên quan đến lĩnh vực nhà ở, đất đai, kinh doanh bất động sản và các lĩnh vực có liên quan đã có nhiều thay đổi quan trọng như: Luật Nhà ở năm 2023, Luật Đất đai năm 2024, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, các văn bản pháp luật hướng dẫn thực hiện chi tiết cũng đã có hiệu lực. Đặc biệt, việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh theo Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12/6/2025 của Quốc hội và Nghị quyết số 1655/NQ-

UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội đã hình thành tỉnh Cà Mau (mới) trên cơ sở hợp nhất tỉnh Cà Mau và tỉnh Bạc Liêu, với 64 đơn vị hành chính cấp xã kể từ ngày 01/7/2025. Những thay đổi này đã làm thay đổi cơ bản các mục tiêu và chỉ tiêu phát triển nhà ở tại Quyết định số 2560/QĐ-UBND, Quyết định số 472/QĐ-UBND và đã tác động đến công tác quản lý nhà nước, trong đó có lĩnh vực phát triển nhà ở, đòi hỏi phải rà soát, điều chỉnh lại các mục tiêu, chỉ tiêu và định hướng phát triển cho phù hợp với không gian phát triển mới của tỉnh.

Hiện nay, Điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được HĐND tỉnh Cà Mau thông qua tại Nghị quyết số 01/NQ-HĐND ngày 25/2/2026. Mục tiêu tại quy hoạch này sẽ định hình lại không gian phát triển kinh tế - xã hội, hệ thống đô thị, phân bố dân cư và các vùng động lực của tỉnh sau hợp nhất. Vì vậy, Chương trình phát triển nhà ở đã phê duyệt trước đây cần được rà soát, điều chỉnh để tương thích với định hướng mới; từ đó đáp ứng nhu cầu nhà ở của người dân, thúc đẩy phát triển đô thị, kinh tế - xã hội và thu hút đầu tư trên địa bàn tỉnh đến năm 2030.

Bên cạnh đó, theo quy định tại khoản 1 Điều 28 Luật nhà ở năm 2023 quy định: *“Việc điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh được thực hiện khi có thay đổi một trong các nội dung quy định tại các điểm c, d, đ hoặc h khoản 1 Điều 27 của Luật này do điều chỉnh quy hoạch tỉnh hoặc do phê duyệt quy hoạch tỉnh trong giai đoạn mới hoặc do thành lập, giải thể, nhập, chia, điều chỉnh địa giới đơn vị hành chính cấp tỉnh”*. Đồng thời, tại Công văn số 11578/BXD-QLN ngày 14/10/2025, Bộ Xây dựng đã yêu cầu các địa phương *“khẩn trương rà soát, đánh giá các chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở trước sáp nhập, trên cơ sở đó đề xuất xây dựng mới hoặc điều chỉnh để đáp ứng yêu cầu phát triển trong giai đoạn tiếp theo”*.

Để đáp ứng các yêu cầu đặt ra trong quá trình phát triển trong tình hình mới, chuyển dịch về cơ cấu kinh tế - xã hội trong thời gian tới và thúc đẩy quá trình đô thị hoá, đảm bảo các mục tiêu về an sinh xã hội, đồng thời phát triển nhà ở bền vững gắn với xây dựng kết cấu hạ tầng đồng bộ, từng bước nâng cao chất lượng sống cho nhân dân; làm cơ sở pháp lý cho các cấp chính quyền điều hành công tác phát triển, quản lý nhà; chủ động giải quyết vấn đề nhà ở, dự báo nhu cầu nhà ở cho người dân, định hướng thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, ổn định, bền vững; góp phần thúc đẩy các ngành kinh tế khác phát triển; đồng thời làm cơ sở để lập và triển khai Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2026 - 2030 theo đúng quy định. **Do đó, việc xây dựng Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 - 2030 là cần thiết.**

2. Một số căn cứ pháp lý

2.1. Các văn bản quy phạm pháp luật

- Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16/6/2025;
- Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;
- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;
- Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15;
- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15; Luật số 144/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất;
- Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội về việc thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;
- Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12/06/2025 của Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh;
- Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản;
- Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
- Nghị định số 98/2024/NĐ-CP ngày 25/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;
- Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Nghị định số 75/2025/NĐ-CP ngày 01/04/2025 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất;
- Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý Nhà nước của Bộ Xây dựng;
- Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;
- Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của

Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

- Nghị định số 302/2025/NĐ-CP ngày 19/11/2025 của Chính phủ quy định chi tiết về Quỹ nhà ở quốc gia và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

- Nghị định số 357/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản;

- Nghị định số 54/2026/NĐ-CP ngày 09/2/2026 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản.

2.2. Các văn bản chỉ đạo, điều hành

- Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 của Chính phủ về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững;

- Nghị quyết số 07/NQ-CP ngày 12/1/2026 của Chính phủ Về việc giao chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội cho các địa phương giai đoạn 2026 – 2030;

- Quyết định số 1719/QĐ-TTg ngày 14/10/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chương trình mục tiêu quốc gia phát triển kinh tế - xã hội vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi đến giai đoạn 2021 – 2030, giai đoạn I: từ năm 2021 đến năm 2025;

- Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

- Quyết định số 90/QĐ-TTg ngày 18/1/2022 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt chương trình mục tiêu quốc gia giảm nghèo bền vững giai đoạn 2021 – 2025;

- Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 – 2030”;

- Quyết định số 1386/QĐ-TTg ngày 16/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Cà Mau thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 1598/QĐ-TTg ngày 08/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Bạc Liêu thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 444/QĐ-TTg ngày 27/2/2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc giao chỉ tiêu hoàn thành nhà ở xã hội trong năm 2025 và các năm tiếp theo đến năm 2030 để các địa phương bổ sung vào chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội;
- Chỉ thị số 03/CT-TTg ngày 25/01/2017 của Thủ tướng Chính phủ về việc đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội;
- Chỉ thị số 42/CT-TTg ngày 09/11/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc đẩy nhanh triển khai xóa nhà tạm, nhà dột nát trên địa bàn cả nước;
- Văn bản số 8669/BXD-QHKT ngày 10/6/2026 của Bộ Xây dựng về việc triển khai kết luận của Chính phủ về tình hình 01 năm triển khai Nghị quyết số 171/2025/QH15;
- Nghị quyết số 1655/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Cà Mau năm 2025;
- Nghị quyết số 01/NQ/ĐH ngày 17/10/2025 Nghị quyết Đại hội đại biểu Đảng bộ tỉnh Cà Mau lần thứ I, nhiệm kỳ 2025 – 2030.
- Nghị quyết 01/NQ-HĐND ngày 25 tháng 02 năm 2026 của HĐND tỉnh Cà Mau về việc thông qua Điều chỉnh quy hoạch tỉnh Cà Mau thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Nghị quyết số 27/NQ-HĐND ngày 13/12/2022 của HĐND tỉnh Bạc Liêu về Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bạc Liêu, giai đoạn 2021 – 2030;
- Nghị quyết số 38/NQ-HĐND ngày 11/12/2024 của HĐND tỉnh Cà Mau thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 – 2030;
- Quyết định số 472/QĐ-UBND ngày 22/12/2022 về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bạc Liêu giai đoạn 2021 – 2030;
- Quyết định số 2560/QĐ-UBND ngày 24/12/2024 về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 – 2030;
- Quyết định số 750/QĐ-UBND ngày 20/03/2026 của UBND tỉnh Cà Mau về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021- 2030.

II. HIỆN TRẠNG NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH CÀ MAU

1. Phân tích hiện trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh

1.1 Hiện trạng về diện tích sàn xây dựng nhà ở và chất lượng nhà ở riêng lẻ, nhà chung cư tại khu vực đô thị, khu vực nông thôn

1.1.1. Hiện trạng về quy mô nhà ở

a. Tổng diện tích sàn nhà ở

Tính đến hết năm 2025, tổng diện tích sàn nhà ở trên địa bàn tỉnh Cà Mau ước đạt: 58.664.956 m² sàn. Trong đó: Khu vực Cà Mau (cũ): đạt 35.140.252 m² sàn; Khu vực Bạc Liêu (cũ): đạt 23.524.704 m² sàn.

Bảng 1. Diện tích sàn xây dựng nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2020-2025 (Lũy tiến)

Khu vực	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
Cà Mau (mới)	46.396.660	48.090.810	49.383.609	52.688.672	56.139.342	58.664.956
Cà Mau (cũ)	27.578.951	28.526.547	29.103.811	31.270.987	33.572.345	35.140.252
Bạc Liêu (cũ)	18.817.709	19.564.263	20.279.798	21.417.686	22.566.997	23.524.704

(Nguồn: Thống kê tỉnh Cà Mau, Đô thị Miền Nam tính toán, 2026)

b. Diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người

Đến năm 2025, diện tích nhà ở bình quân đầu người của tỉnh Cà Mau ước đạt khoảng 27,28 m² sàn/người, tăng 5,26 m² sàn/người so với năm 2020.

- Khu vực Cà Mau (cũ) đạt khoảng **28,85** m² sàn/người;

- Khu vực Bạc Liêu (cũ) đạt khoảng **25,23** m² sàn/người.

Bảng 2. Diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người giai đoạn 2020 – 2025

STT	Khu vực	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
1	Cà Mau (cũ)	23,1	23,6	24,1	25,9	27,7	28,85
2	Bạc Liêu (cũ)	20,6	21,3	22	23,15	24,3	25,23
	Toàn tỉnh	22,02	22,79	23,19	25,17	26,22	27,28

(Nguồn: Đô thị Miền Nam tổng hợp, tính toán, 2026)

1.1.2. Hiện trạng về cơ cấu loại hình nhà ở

a. Nhà ở riêng lẻ

Giai đoạn 2021 – 2025, loại hình nhà ở riêng lẻ tiếp tục chiếm tỷ trọng chủ đạo trong cơ cấu nhà ở toàn tỉnh Cà Mau, phản ánh xu hướng phổ biến và phù hợp

với điều kiện kinh tế – xã hội, tập quán sinh hoạt của người dân địa phương. Năm 2019, loại hình này chiếm 100%¹ tổng số nhà ở toàn tỉnh. Đến năm 2025, tuy đã có những nỗ lực trong việc thúc đẩy phát triển nhà chung cư, song nhà ở riêng lẻ vẫn giữ vai trò trung tâm trong cơ cấu nhà ở toàn tỉnh.

Nhà ở riêng lẻ phân bố rộng khắp, từ các đô thị trung tâm và khu mở rộng như Tân Thành, An Xuyên đến các vùng nông thôn và ven biển. Tại đô thị, nhà ở liên kết chặt chẽ với hạ tầng kỹ thuật và xã hội, góp phần cải thiện điều kiện sống và nâng cao chất lượng không gian đô thị. Tại nông thôn, nhà ở tập trung tại trung tâm xã và các trục giao thông chính thuận lợi cho sinh hoạt và sản xuất. Trong khi đó, tại các khu vực sông nước nhà ở người dân tập trung ven kênh, rạch, phù hợp với địa hình và tập quán sinh hoạt của cư dân.

b. Nhà ở chung cư

Trong những năm gần đây, quá trình đô thị hóa trên địa bàn tỉnh Cà Mau diễn ra với nhiều chuyển biến tích cực; tuy nhiên, loại hình nhà ở chung cư trong giai đoạn 2021 – 2025 vẫn chưa ghi nhận sự phát triển đáng kể, chủ yếu là chung cư nhà ở xã hội. Năm 2019², không có sự xuất hiện của loại hình nhà ở chung cư trên địa bàn toàn tỉnh. Nguyên nhân chủ yếu xuất phát từ đặc điểm văn hóa, thói quen sinh hoạt và nhu cầu về không gian sống của người dân địa phương. Phần lớn người dân Cà Mau có xu hướng ưa chuộng nhà ở riêng lẻ trên các khu đất rộng, phù hợp với lối sống truyền thống, đề cao tính riêng tư, sự gắn kết giữa các thế hệ trong gia đình và sự gần gũi với thiên nhiên.

Bên cạnh yếu tố văn hóa, nhu cầu về nhà chung cư còn bị hạn chế bởi điều kiện kinh tế hạ tầng chưa đồng bộ. Thu nhập của một bộ phận người dân còn thấp, khiến việc tiếp cận các loại hình nhà ở chung cư, vốn yêu cầu chi phí lớn, trở thành một trở ngại. Đến năm 2025, theo nội dung Văn bản số 102/TKT-NNXH ngày 16 tháng 4 năm 2026 của Thống kê tỉnh Cà Mau, nhà ở chung cư trên địa bàn tỉnh vẫn chưa phát sinh (chiếm tỉ trọng 0%).

Tuy nhiên, việc phát triển loại hình chung cư tại tỉnh Cà Mau được đánh giá là cần thiết, nhằm tối ưu hóa quỹ đất, đáp ứng nhu cầu dân số đô thị gia tăng, nâng cao chất lượng sống và tạo cơ sở cho phát triển bền vững địa phương trong thời gian tới.

¹ Theo Kết quả toàn bộ tổng điều tra dân số và nhà ở 2019. Trong đó, khu vực Cà Mau (cũ) và khu vực Bạc Liêu (cũ) đều chiếm tỉ lệ 100%.

² Theo Kết quả toàn bộ tổng điều tra dân số và nhà ở 2019. Trong đó, khu vực Cà Mau (cũ) và khu vực Bạc Liêu (cũ) đều không có loại hình nhà ở chung cư trên địa bàn.

1.2. Hiện trạng diện tích sàn xây dựng từ loại hình nhà ở phát triển theo dự án.

1.2.1. Phát triển dự án nhà ở thương mại

Về tình hình triển khai, khu vực Cà Mau (cũ) hiện có 29 dự án nhà ở thương mại đang thực hiện với quy mô lớn, trong khi khu vực Bạc Liêu (cũ) ghi nhận khoảng 30 dự án đang triển khai. Dù được kỳ vọng sẽ tạo động lực phát triển đô thị và thu hút đầu tư, tiến độ thực hiện một số dự án vẫn còn chậm, chưa đạt như kỳ vọng.

Trong giai đoạn 2021–2025, toàn tỉnh đã cung ứng ra thị trường khoảng 1.106 căn nhà ở thương mại (tương đương 207.868 m² sàn); giai đoạn 2026–2030 dự kiến tăng thêm khoảng 18.056 căn (tương đương 2.136.497 m² sàn). Điều này cho thấy định hướng phát triển nhà ở thương mại trong thời gian tới sẽ tiếp tục được đẩy mạnh, hướng tới đa dạng hóa loại hình sản phẩm, nâng cao chất lượng và hiệu quả sử dụng đất.

Bảng 3. Tổng hợp hiện trạng phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2021 - 2025

Stt	Khu vực	Số lượng dự án	Tổng quy mô (ha)	Quy mô dự án			
				Đất ở đầu tư hạ tầng kỹ thuật, chuyển giao người dân xây dựng nhà ở (đất phân lô bán nền)		Nhà ở thương mại do chủ đầu tư xây dựng	
				Số lô nền	Diện tích đất (m ²)	Số căn	Diện tích sàn xây dựng (m ²)
1	Cà Mau (cũ)	08	52,57	684	75.928	610	139.173
2	Bạc Liêu (cũ)	07	10,31	178	16.240	496	68.695
	Toàn tỉnh	15	62,88	862	92.168	1.106	207.868

(Nguồn: Tổng hợp từ các quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án)

Bảng 4. Thống kê số lượng sản phẩm chưa hình thành của các dự án nhà ở thương mại đang triển khai trên địa bàn tỉnh Cà Mau

Stt	Khu vực	Số sản phẩm chưa xây dựng			
		Đất ở đầu tư hạ tầng kỹ thuật, chuyển giao người dân xây dựng nhà ở (đất phân lô bán nền)		Nhà ở thương mại do chủ đầu tư xây dựng	
		Số lô nền	Diện tích đất (m ²)	Số căn	Tổng diện tích sàn (m ²)
1	Cà Mau (cũ)	17.025	1.786.605	10.563	1.206.547
2	Bạc Liêu (cũ)	9.917	683.965	7.493	929.950

Stt	Khu vực	Số sản phẩm chưa xây dựng			
		Đất ở đầu tư hạ tầng kỹ thuật, chuyển giao người dân xây dựng nhà ở (đất phân lô bán nền)		Nhà ở thương mại do chủ đầu tư xây dựng	
		Số lô nền	Diện tích đất (m ²)	Số căn	Tổng diện tích sàn (m ²)
	Toàn tỉnh	26.942	2.470.570	18.056	2.136.497

(Nguồn: Tổng hợp từ các báo cáo tiến độ dự án)

1.2.2. Phát triển dự án nhà ở cho các nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội

Bảng 5. Chỉ tiêu phát triển NOXH hàng năm giai đoạn 2025 - 2030

Stt	Khu vực	Chỉ tiêu phát triển NOXH (căn)
		Năm 2025
1	Tỉnh Cà Mau (cũ)	263
2	Tỉnh Bạc Liêu (cũ)	338
	Cà Mau (mới)	601

(Nguồn: Quyết định số 444/QĐ-TTg ngày 27/02/2025 của Thủ tướng Chính phủ)

Theo chỉ tiêu được giao đến năm 2025 (Bảng 14), tỉnh Cà Mau (mới) cần hoàn thành 601 căn Nhà ở xã hội. Kết quả thực hiện đến năm 2025 cho thấy, toàn tỉnh đã hoàn thành 730 căn nhà ở xã hội tại 03 dự án, đạt 121% kế hoạch được giao trong năm 2025, gồm:

(1) Dự án nhà ở xã hội phường An Xuyên (khóm 5 phường 9 thành phố Cà Mau cũ), quy mô 13,2 ha, số lượng 823 căn : hoàn thành 450 căn;

(2) Dự án nhà ở xã hội phường An Xuyên (phường Tân Xuyên cũ), quy mô 3,44ha, số lượng 218 căn: hoàn thành 218 căn;

(3) Dự án nhà ở xã hội huyện Hồng Dân tại ấp Trèm Trèm, thị trấn Ngan Dừa, Huyện Hồng Dân (cũ), quy mô 0,79ha, số lượng 62 căn;

1.2.3. Dự án nhà ở phục vụ tái định cư

Trong thời gian qua, trên địa bàn tỉnh chưa triển khai dự án đầu tư xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư. Công tác tái định cư hiện nay chủ yếu được thực hiện theo hình thức nhà nước chi trả bằng tiền để người dân tự lo chỗ ở thông qua mua, thuê mua hoặc thuê nhà ở hoặc giao đất nền để người dân tự xây dựng nhà ở; đồng thời, một phần hộ dân được bố trí tái định cư lồng ghép trong các dự án khu dân cư, khu đô thị (dự án phát triển nhà ở thương mại). Cách thức này góp phần giải quyết nhu cầu trước mắt, tuy nhiên còn hạn chế trong việc bảo đảm tính đồng bộ, ổn định lâu dài về nhà ở và hạ tầng xã hội cho người dân tái định cư.

1.2.4. Dự án nhà ở công vụ

Theo phương án sắp xếp nhà ở công vụ sau hợp nhất được UBND tỉnh Cà Mau phê duyệt tại Quyết định số 1811/QĐ-UBND ngày 30/6/2025. Theo đó:

- Tổng số cán bộ, công chức, viên chức, các cơ quan Đảng, chính quyền, mặt trận và đoàn thể của tỉnh Bạc Liêu đến làm việc tại đơn vị hành chính mới tỉnh Cà Mau có nhu cầu cần được hỗ trợ, bố trí chỗ ở là khoảng 1.570 người, cụ thể:

+ Có khoảng 426 người có nhu cầu bố trí chỗ ở.

+ Có khoảng 1.140 người có nguyện vọng hỗ trợ chi phí để tự tìm chỗ ở.

Trong thời điểm đầu sắp xếp tỉnh, tỉnh Cà Mau đã đảm bảo chỗ ở cho cán bộ ở xa lưu trú tạm thời tại các cơ sở lưu trú do nhà nước quản lý (nhà ở công vụ, ký túc xá trường chính trị, nhà khách,...) và tại các cơ sở lưu trú tư nhân (khách sạn). Đến cuối năm 2025, tỉnh đã hoàn thành cải tạo, sửa chữa 04 công trình để chuyển đổi chức năng thành nhà công vụ, lưu trú; nâng tổng số căn nhà công vụ, lưu trú của tỉnh lên 183 căn (41 căn công vụ và 142 phòng lưu trú), bố trí cho các cán bộ ở Bạc Liêu xuống làm việc ở.

1.3. Hiện trạng nhà ở theo chương trình mục tiêu quốc gia, chương trình đầu tư công về nhà ở

Tỉnh đã hoàn thành Đề án số 03/ĐA-UBND về xóa nhà tạm, nhà dột nát trên địa bàn tỉnh đến năm 2025; Kế hoạch số 05-KH/BCĐ ngày 25/12/2024 về triển khai xóa nhà tạm, nhà dột nát trên địa bàn tỉnh và tổ chức Hội nghị tổng kết vào ngày 18/6/2025, trong đó, đã hoàn thành việc xây mới, sửa chữa cho 4.400/4.400 căn nhà, đạt 100% mục tiêu Đề án, vượt tiến độ so với kế hoạch của tỉnh gần 03 tháng, sớm hơn so với kế hoạch của Trung ương gần 05 tháng với tổng kinh phí thực hiện là 235.890 triệu đồng. Trong đó:

- Hộ người có công với cách mạng, thân nhân liệt sĩ: 1.157 căn (xây mới 578 căn; sửa chữa 579 căn), tổng kinh phí là 52.050 triệu đồng.

- Hộ nghèo, hộ cận nghèo: 2.888 căn (xây mới 2.530 căn; sửa chữa 358 căn), tổng kinh phí là 162.540 triệu đồng.

- Hộ thuộc Chương trình mục tiêu quốc gia phát triển kinh tế - xã hội vùng đồng bào dân tộc thiểu số trên địa bàn tỉnh: 355 căn xây mới, tổng kinh phí là 21.300 triệu đồng.

Đối với khu vực Bạc Liêu (cũ), có tổng số 2.558 căn nhà hỗ trợ cho gia đình người có công với cách mạng và thân nhân liệt sĩ (*Xây dựng mới là 1.073 căn; sửa chữa là 1.485 căn*). Tuy nhiên, qua triển khai và rà soát thực tế của các xã phường sau sáp nhập, số căn nhà được hỗ trợ còn 2.481 căn (Xây dựng mới 1.048 căn; sửa chữa 1.433 căn) giảm 77 căn (Xây dựng: 25 căn; Sửa chữa 52 căn). Tổng

kinh phí: 123.515 triệu đồng (*Xây dựng mới 70 triệu đồng/căn; sửa chữa 35 triệu đồng /căn*); Đến ngày 19 tháng 7 năm 2025 đã triển khai khởi công hết toàn bộ **2.481** căn nhà cho hộ gia đình người có công với cách mạng và thân nhân liệt sĩ. Trong đó: Số đã hoàn thành: 1.653 căn (*Xây dựng mới 724 căn; Sửa chữa 929 căn*); Số đã khởi công phân đầu hoàn thành trước ngày 27/7/2025 là 828 căn (*Xây dựng mới 312 căn; Sửa chữa 516 căn*). Tổng số hộ được thụ hưởng từ Chương trình xóa nhà tạm, nhà dột nát là: **2.537 hộ**, (gồm: hộ nghèo 953 hộ; hộ cận nghèo 1.584 hộ; nhu cầu xây mới 2.317 hộ; nhu cầu sửa chữa 220 hộ). Đến ngày 30/6/2025, tỉnh đã khởi công và hoàn thành 2.537 căn, đạt 100%. Tổng kinh phí thực hiện 101.640 triệu đồng (*Mức hỗ trợ 60 triệu đồng/căn xây mới; 30 triệu đồng/căn sửa chữa*). Tổng số nhà ở cần hỗ trợ cho đồng bào dân tộc thiểu số là hộ nghèo trong kế hoạch năm 2025 là **176** căn nhà, tính đến ngày 30/4/2025 đã triển khai xây dựng **hoàn thành 100%** tiến độ công trình (*Trong đó, 36 căn được thực hiện từ nguồn vốn Chương trình mục tiêu Quốc gia phát triển kinh tế - xã hội vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi; 140 căn được thực hiện từ các nguồn vận động tài trợ, nguồn xã hội hóa*). Tổng kinh phí thực hiện 10.560 triệu đồng; *Mức hỗ trợ: 60 triệu đồng/nhà xây mới.*

Bảng 6. Hiện trạng hỗ trợ nhà ở theo chương trình mục tiêu quốc gia, chương trình đầu tư công về nhà ở

Stt	Nội dung	Số nhà được hỗ trợ			Số nhà đã hoàn thành			Tỷ lệ
		Tổng (căn)	Xây mới (căn)	Sửa chữa, cải tạo (căn)	Tổng (căn)	Xây mới (căn)	Sửa chữa, cải tạo (căn)	
1	Chương trình nhà ở cho người có công với cách mạng, thân nhân liệt sĩ	3.638	1.626	2.012	2.810	1.302	1.508	77,24%
2	Hỗ trợ nhà ở thuộc Chương trình phát động xóa nhà tạm, nhà dột nát trên phạm vi cả nước	5.425	4.847	578	5.425	4.847	578	100%
3	Hỗ trợ nhà ở, xóa nhà tạm, nhà dột nát cho hộ nghèo, hộ cận nghèo vùng đồng bào dân	531	531	-	531	531	-	100%

Stt	Nội dung	Số nhà được hỗ trợ			Số nhà đã hoàn thành			Tỷ lệ
		Tổng (căn)	Xây mới (căn)	Sửa chữa, cải tạo (căn)	Tổng (căn)	Xây mới (căn)	Sửa chữa, cải tạo (căn)	
	tộc thiểu số và miền núi							
	Tổng	9.594	7.004	2.590	8.766	6.680	2.086	92,4%

(Nguồn: Đô thị Miền Nam tổng hợp, 2026)

1.4. Hiện trạng nhà ở của cá nhân tự xây dựng

Theo Thống kê tỉnh Cà Mau³, đến năm 2025, diện tích nhà dân tự xây, tự ở hoàn thành trong năm đạt khoảng 3.544,49 nghìn m², trong đó khu vực Cà Mau (cũ) đạt khoảng 1.814,01 nghìn m² và khu vực Bạc Liêu (cũ) đạt khoảng 1.730,48 nghìn m².

Bảng 7. Diện tích nhà dân tự xây, tự ở hoàn thành trong năm của hộ dân trên địa bàn tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 – 2025

Đơn vị tính: Nghìn m²

STT	Khu vực	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
1	Cà Mau	1.693,41	1.630,69	1.671,03	1.779,82	1.802,49	1.814,01
2	Bạc Liêu	1.631,38	1.654,13	1.668,41	1.693,18	1.680,30	1.730,48
	Toàn tỉnh	3.324,79	3.284,82	3.339,44	3.473,00	3.482,79	3.544,49

(Nguồn: Thống kê tỉnh Cà Mau, Đô thị Miền Nam tính toán, 2026)

1.5. Hiện trạng thị trường bất động sản phân khúc nhà ở

Thị trường bất động sản phân khúc nhà ở của tỉnh Cà Mau trong năm 2025 và quý IV/2025 ghi nhận xu hướng phục hồi bước đầu nhưng tốc độ còn chậm, quy mô giao dịch nhìn chung còn nhỏ và tập trung chủ yếu tại các khu vực đô thị trung tâm. Thị trường chủ yếu mang tính cục bộ khi các giao dịch chuyển nhượng nền đất ở và nhà ở riêng lẻ chiếm tỉ trọng cao, trong đó phân khúc đất nền chiếm ưu thế lớn, trong khi các loại hình sản phẩm khác như căn hộ chung cư thương

³ Theo công văn số 102/TKT-NNXH ngày 16/04/2026 của Thống kê tỉnh Cà Mau về việc cung cấp thông tin phục vụ lập điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 – 2030.

mại, căn hộ khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng hay văn phòng kết hợp lưu trú chưa có nguồn cung tham gia giao dịch. Về mặt thanh khoản, khối lượng giao dịch giảm do tác động tâm lý thận trọng của các nhà đầu tư trước quá trình sắp xếp đơn vị hành chính làm thay đổi địa giới, trung tâm hành chính và định hướng quy hoạch, kết hợp với việc hoạt động đầu cơ giảm mạnh.

Điểm sáng của thị trường bất động sản trong năm 2025 chính là phân khúc nhà ở xã hội. Đây là năm đầu tiên dòng sản phẩm này có nguồn cung được mở bán chính thức, từng bước giải quyết nhu cầu nhà ở thực cho đối tượng thu nhập thấp và công nhân lao động. Kết thúc năm 2025, tỉnh đã hoàn thành tổng cộng 610 căn nhà ở xã hội, vượt chỉ tiêu hoàn thành 601 căn được Thủ tướng Chính phủ giao cho tỉnh. Tính tổng thể toàn tỉnh hiện có 05 dự án nhà ở xã hội và nhà ở công nhân trong danh mục theo dõi với tổng quy mô lên đến 17.460 căn hộ, tổng mức đầu tư 3.249 tỷ đồng, bao gồm Dự án xây dựng Khu dịch vụ và nhà lưu trú cho công nhân – Khu công nghiệp Khánh An có quy mô không lồ lên tới 15.000 căn với số vốn 490 tỷ đồng. Về mặt tài chính, tỉnh đã phê duyệt và hỗ trợ 02 dự án tiếp cận gói tín dụng 120.000 tỷ đồng với tổng hạn mức tín dụng được phê duyệt là 346 tỷ đồng cho dự án tại phường Tân Xuyên và dự án khóm 5 phường 9 (nay đều thuộc phường An Xuyên). Bên cạnh những kết quả đạt được, thị trường bất động sản Cà Mau vẫn đang đối mặt với áp lực tồn kho khá lớn cùng nhiều rào cản nội tại về mặt triển khai dự án.

2. Đánh giá chung về thực trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh

2.1. Kết quả thực hiện chỉ tiêu phát triển nhà ở

2.1.1. Khu vực Cà Mau (cũ):

Kết quả thực hiện chỉ tiêu phát triển nhà ở đến năm 2025 tại Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 – 2030 (*được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2560/QĐ-UBND ngày 24/12/2024*) cụ thể như sau:

Bảng 8. Kết quả thực hiện Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau đã được phê duyệt giai đoạn 2021 – 2025

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	CTPTNO tỉnh Cà Mau (<i>Quyết định số 2560/QĐ-UBND ngày 24/12/2024 theo Luật Nhà ở 2023</i>)		
		Chỉ tiêu đến năm 2025	Kết quả thực hiện đến năm 2025	Đánh giá kết quả thực hiện (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Diện tích bình quân	m^2	25	28,85	115,4
Khu vực đô thị	<i>sàn/người</i>	26,8	30,09	112,27

Khu vực nông thôn		24	28,55	118,95
Chất lượng nhà ở	%			
Nhà ở kiên cố và bán kiên cố		91,3	-	-
Nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ		8,7	-	-
Tổng diện tích sàn	<i>m² sàn</i>	29.850.000	35.140.252	117,72
Tổng diện tích sàn tăng thêm	<i>m² sàn</i>	4.250.308	7.561.301	177,91
Nhà ở thương mại	<i>m² sàn</i>	419.267	139.173	33,19
Nhà ở xã hội	<i>m² sàn</i>	85.560	42.701	49,9
Nhà ở công vụ	<i>m² sàn</i>	-	-	-
Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	<i>m² sàn</i>	3.745.481	7.379.427	197,02

(Nguồn: Quyết định số 2560/QĐ-UBND ngày 24/12/2024)

2.1.2. Khu vực Bạc Liêu (cũ):

Kết quả thực hiện Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bạc Liêu giai đoạn 2021 – 2030 (được HĐND tỉnh thông qua tại Nghị quyết số 27/NQ-HĐND ngày 13/12/2022) cụ thể như sau:

Bảng 9. Kết quả thực hiện Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bạc Liêu đã được phê duyệt giai đoạn 2021 – 2025

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	CTPTNO tỉnh Bạc Liêu (Nghị quyết số 27/NQ-HĐND ngày 13/12/2022 theo Luật Nhà ở 2014)		
		Chỉ tiêu đến năm 2025	Kết quả thực hiện đến năm 2025	Đánh giá kết quả thực hiện (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Diện tích bình quân	<i>m² sàn/người</i>	25,82	25,23	97,71
Khu vực đô thị		28,4	27,38	96,44
Khu vực nông thôn		24,7	24,40	98,74
Chất lượng nhà ở	%			
Nhà ở kiên cố và bán kiên cố		>96	-	-
Nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ		<4	-	-
Tổng diện tích sàn	<i>m² sàn</i>	24.350.984	23.524.704	96,61
Tổng diện tích sàn tăng thêm	<i>m² sàn</i>	3.438.269	4.706.995	136,90

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	CTPTNO tỉnh Bạc Liêu (Nghị quyết số 27/NQ-HĐND ngày 13/12/2022 theo Luật Nhà ở 2014)		
		Chỉ tiêu đến năm 2025	Kết quả thực hiện đến năm 2025	Đánh giá kết quả thực hiện (%)
Nhà ở thương mại	m ² sàn	1.062.716	68.695	6,46
Nhà ở xã hội	m ² sàn	33.075	4.340	13,12
Nhà ở công vụ	m ² sàn	-	-	-
Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	m ² sàn	2.342.478	4.633.960	197,8

(Nguồn: Nghị quyết số 27/NQ-HĐND ngày 13/12/2024)

2.2. Đánh giá việc thực hiện chương trình phát triển nhà ở

2.2.1. Khu vực Cà Mau (cũ)

a. Về diện tích nhà ở bình quân đầu người

Đến năm 2025, khu vực Cà Mau **hoàn thành** và **vượt chỉ tiêu** về diện tích nhà ở bình quân theo Chương trình phát triển nhà ở đã được phê duyệt.

- Khu vực Cà Mau (cũ) đạt 28,85 m² sàn/người, tương đương **115,4%** so với chỉ tiêu đề ra; trong đó, diện tích nhà ở bình quân tại khu vực đô thị đạt 30,09 m² sàn/người và khu vực nông thôn đạt 28,55 m² sàn/người, đều **cao hơn** mục tiêu Chương trình.

b. Về tổng diện tích sàn nhà ở

- Khu vực Cà Mau (cũ) đạt tổng diện tích sàn nhà ở 35.140.252 m², tương đương **117,72%** so với chỉ tiêu Chương trình.

c. Về tổng diện tích sàn nhà ở tăng thêm

Giai đoạn 2021 – 2025, khu vực Cà Mau (cũ) đạt 7.561.301 m² sàn, bằng **177,91%** so với chỉ tiêu.

d. Về cơ cấu phát triển theo loại hình nhà ở

Nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự đầu tư xây dựng tiếp tục chiếm tỷ trọng chủ yếu và vượt xa chỉ tiêu Chương trình khu vực Cà Mau (cũ) đạt 247,60%, trở thành nguồn đóng góp chính vào tăng trưởng diện tích sàn nhà ở.

Ngược lại, các loại hình nhà ở phát triển theo dự án đạt thấp so với chỉ tiêu, cụ thể:

- Nhà ở thương mại: chỉ **đạt 33,19%** so với chỉ tiêu đề ra;

- Nhà ở xã hội: chỉ **đạt 49,9%** so với chỉ tiêu đề ra.

2.2.2. Khu vực Bạc Liêu (cũ)

a. Về diện tích nhà ở bình quân đầu người

- Khu vực Bạc Liêu (cũ) đạt 25,23 m² sàn/người, bằng **97,71%** so với chỉ tiêu; trong đó, khu vực đô thị đạt 27,38 m² sàn/người và khu vực nông thôn đạt 24,40 m² sàn/người, cho thấy điều kiện nhà ở của người dân tiếp tục được cải thiện, đặc biệt tại khu vực đô thị.

b. Về tổng diện tích sàn nhà ở

- Khu vực Bạc Liêu (cũ) đạt 23.524.704 m² sàn, tương ứng khoảng **96,61%** so với chỉ tiêu đến năm 2025.

c. Về tổng diện tích sàn nhà ở tăng thêm

- Giai đoạn 2021 – 2025 khu vực Bạc Liêu (cũ) đạt 4.706.995 m² sàn, tương đương **136,9%**. Điều này phản ánh nhu cầu đầu tư xây dựng và cải tạo nhà ở của người dân ở mức cao.

d. Về cơ cấu phát triển theo loại hình nhà ở

Tương tự khu vực Cà Mau (cũ), tỷ trọng nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự đầu tư xây dựng khu vực Bạc Liêu (cũ) đạt 197,82%, vượt xa chỉ tiêu Chương trình, trở thành nguồn đóng góp chính vào tăng trưởng diện tích sàn nhà ở.

Các loại hình nhà ở phát triển theo dự án chưa đạt so với chỉ tiêu, cụ thể:

- Nhà ở thương mại: chỉ **đạt 6,46%** so với chỉ tiêu đề ra;
- Nhà ở xã hội: chỉ **đạt 13,12%** so với chỉ tiêu đề ra.

2.3. Những tồn tại, khó khăn, vướng mắc

Nhìn chung, cả hai khu vực đều đang đối mặt với nhiều rào cản trong việc thực hiện các chỉ tiêu phát triển nhà ở theo chương trình, dẫn đến kết quả đạt được còn thấp và bộc lộ sự thiếu đồng bộ, thể hiện rõ qua các nội dung sau:

a) *Mục tiêu chưa hoàn thành 1*: Phát triển nhà ở thương mại đến năm 2025 theo Chương trình phát triển nhà ở chưa đạt kế hoạch. Kết quả thực hiện nhà ở thương mại còn thấp so với chỉ tiêu đề ra, đặc biệt tại khu vực Cà Mau (cũ) chỉ đạt khoảng 11,75%, khu vực Bạc Liêu (cũ) đạt khoảng 6,46%.

Khó khăn, vướng mắc: Công tác lựa chọn nhà đầu tư, giải phóng mặt bằng và hoàn thiện thủ tục đầu tư còn kéo dài; một số dự án đã được chấp thuận chủ trương nhưng chậm triển khai hoặc phải điều chỉnh tiến độ nhiều lần. Thị trường

bất động sản có thời điểm trầm lắng, khả năng huy động vốn của doanh nghiệp hạn chế, làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện các dự án nhà ở thương mại.

b) Mục tiêu chưa hoàn thành 2: Phát triển nhà ở xã hội chưa đạt yêu cầu theo chương trình. Chỉ tiêu nhà ở xã hội thực hiện đến năm 2025 còn thấp so với kế hoạch, một số chỉ tiêu chưa triển khai được theo tiến độ, chưa đáp ứng nhu cầu của người thu nhập thấp, công nhân, cán bộ, công chức và các đối tượng chính sách.

Khó khăn, vướng mắc: Việc bố trí quỹ đất dành cho phát triển nhà ở xã hội trong các dự án nhà ở thương mại còn hạn chế; cơ chế ưu đãi giai đoạn 2021-2024 chưa đủ hấp dẫn để thu hút doanh nghiệp tham gia đầu tư; nguồn vốn hỗ trợ từ ngân sách còn khó khăn; thủ tục đầu tư xây dựng nhà ở xã hội còn phức tạp, kéo dài.

c) Mục tiêu chưa hoàn thành 3: Cơ cấu phát triển nhà ở chưa cân đối theo chương trình. Nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng chiếm tỷ trọng lớn và vượt kế hoạch, trong khi nhà ở thương mại và nhà ở xã hội đạt thấp, chưa phù hợp với định hướng phát triển đô thị.

Khó khăn, vướng mắc: Tập quán tự xây dựng nhà ở của người dân còn phổ biến; việc phát triển dự án nhà ở theo quy hoạch còn phụ thuộc nhiều vào khả năng thu hút đầu tư và điều kiện thị trường.

2.4. Nguyên nhân

2.4.1. Khu vực Cà Mau (cũ)

Mặc dù các khó khăn trực tiếp được ghi nhận là công tác lựa chọn nhà đầu tư, giải phóng mặt bằng, hoàn thiện thủ tục đầu tư còn kéo dài, cùng với những giai đoạn thị trường bất động sản trầm lắng và khả năng huy động vốn của doanh nghiệp hạn chế, song nguyên nhân thực chất nằm sâu hơn ở đặc điểm phát triển kinh tế - đô thị của địa phương. Theo các nghiên cứu quốc tế về thị trường nhà ở, nhà đầu tư thường ưu tiên các khu vực có tốc độ đô thị hóa cao, gia tăng dân số cơ học mạnh, sức mua lớn và khả năng hấp thụ sản phẩm tốt. Trong khi đó, khu vực Cà Mau (cũ) có quy mô thị trường bất động sản còn tương đối nhỏ, tốc độ tăng dân số và đô thị hóa chưa cao so với các trung tâm kinh tế lớn trong vùng và cả nước, dẫn đến nhu cầu hiệu quả đối với nhà ở thương mại chưa đủ mạnh để tạo sức hấp dẫn lớn đối với nhà đầu tư. Bên cạnh đó, giá bán nhà ở tại địa phương chưa tương xứng với chi phí phát triển dự án ngày càng gia tăng do ảnh hưởng của chi phí vật liệu xây dựng, chi phí vốn, chi phí giải phóng mặt bằng và thời gian thực hiện thủ tục kéo dài. Điều này làm giảm biên lợi nhuận của doanh nghiệp, khiến nhiều dự án dù đã được chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng chậm triển khai hoặc phải điều chỉnh tiến độ nhiều lần. Ngoài ra, thực trạng quỹ đất phát

triển đô thị còn phân tán, phụ thuộc nhiều vào công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với các hộ dân riêng lẻ cho thấy địa phương gặp khó khăn trong công tác tạo lập nguồn quỹ đất sạch đủ lớn trước khi kêu gọi đầu tư. Vì vậy, nguyên nhân cốt lõi của việc không đạt mục tiêu phát triển nhà ở thương mại không chỉ nằm ở thủ tục hành chính hay khó khăn về vốn, mà còn xuất phát từ sức hấp dẫn thị trường còn hạn chế, hiệu quả tài chính của dự án chưa cao và năng lực chuẩn bị quỹ đất phát triển đô thị còn chưa đáp ứng yêu cầu.

Đối với nhà ở xã hội, những khó khăn được ghi nhận thực chất phản ánh những vấn đề mang tính cấu trúc của thị trường nhà ở giá rẻ. Kinh nghiệm quốc tế cho thấy nhà ở xã hội là lĩnh vực mà thị trường khó có thể tự vận hành hiệu quả nếu thiếu sự hỗ trợ mạnh mẽ từ Nhà nước thông qua các chính sách về đất đai, tín dụng ưu đãi, đầu tư hạ tầng và hỗ trợ tài chính. Tại Cà Mau (cũ), quy mô thị trường nhỏ, khả năng chi trả của người dân còn hạn chế trong khi giá bán và lợi nhuận của các dự án nhà ở xã hội bị khống chế⁴ theo quy định đã làm giảm đáng kể động lực tham gia của khu vực tư nhân.

Việc nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng chiếm tỷ trọng lớn trong khi nhà ở thương mại và nhà ở xã hội phát triển chậm không chỉ xuất phát từ tập quán xây dựng nhà ở của người dân mà còn phản ánh trình độ phát triển của thị trường nhà ở và quá trình đô thị hóa tại địa phương. Theo kinh nghiệm của nhiều quốc gia đang phát triển, ở giai đoạn đầu của quá trình đô thị hóa, nguồn cung nhà ở chủ yếu được tạo ra thông qua hình thức người dân tự mua đất và tự xây dựng nhà ở theo nhu cầu của mình. Chỉ khi quy mô đô thị đủ lớn, giá trị đất đai tăng cao và thị trường bất động sản phát triển đến một mức độ nhất định thì mô hình phát triển nhà ở theo dự án mới trở thành nguồn cung chủ đạo. Tại Cà Mau, quỹ đất ở của hộ gia đình vẫn còn tương đối lớn, chi phí tự xây dựng nhà ở vẫn nằm trong khả năng của nhiều hộ dân, trong khi nguồn cung từ các dự án nhà ở thương mại và nhà ở xã hội còn hạn chế, chưa tạo được sự khác biệt rõ rệt về chất lượng hạ tầng, tiện ích và môi trường sống so với hình thức tự xây dựng. Mặt khác, việc phát triển các khu nhà ở tập trung vẫn phụ thuộc nhiều vào khả năng thu hút đầu tư và diễn biến của thị trường bất động sản, trong khi quy hoạch đô thị chưa thực sự đóng vai trò chủ động trong việc dẫn dắt và tạo lập thị trường. Vì vậy, nguyên nhân cốt lõi của sự mất cân đối trong cơ cấu phát triển nhà ở là quá trình chuyển đổi từ mô hình nhà ở tự phát sang mô hình phát triển nhà ở theo dự án còn diễn ra chậm, phản ánh mức độ phát triển chưa đồng đều giữa quá trình đô thị hóa, thị trường bất động sản và hệ thống chính sách phát triển nhà ở của địa phương.

2.4.2. Khu vực Bạc Liêu (cũ)

⁴ Khoản 2 Điều 22 Nghị định 100 đã xác định chi tiết các thành phần cấu thành tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích NOXH là căn cứ để tính khoản lợi nhuận tối đa bằng **10%** tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích NOXH theo Luật Nhà ở 2023.

Tương tự khu vực Cà Mau (cũ), Đối với nhà ở thương mại, việc phát triển dự án còn gặp khó khăn do quỹ đất sạch hạn chế, thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư kéo dài và sự thiếu đồng bộ trong đầu tư hạ tầng kỹ thuật. Đối với nhà ở xã hội, mặc dù nhu cầu rất lớn nhưng nguồn cung còn hạn chế do nhiều doanh nghiệp chưa quan tâm đầu tư, cơ chế hỗ trợ chưa đủ mạnh, việc xác định đối tượng thụ hưởng và thẩm định điều kiện còn qua nhiều khâu, gây phát sinh thủ tục hành chính và kéo dài thời gian triển khai dự án. Mặc dù nhu cầu về nhà ở của người thu nhập thấp, công nhân, viên chức và các đối tượng chính sách là có thật, nhưng phần lớn nhu cầu này chưa chuyển hóa thành sức mua thực tế do hạn chế về thu nhập và khả năng tiếp cận tín dụng dài hạn. Đây là hiện tượng phổ biến tại nhiều địa phương đang phát triển, khi khoảng cách giữa nhu cầu nhà ở và khả năng thanh toán của người dân còn khá lớn. Bên cạnh đó, địa phương chưa hình thành đầy đủ hệ sinh thái phát triển nhà ở xã hội gồm quỹ đất dự trữ, nguồn vốn ưu đãi ổn định, nhà đầu tư lớn và cơ chế thủ tục đơn giản, thống nhất. Do đó, nguyên nhân sâu xa của việc chưa hoàn thành mục tiêu nhà ở xã hội không chỉ là thiếu đất hay thiếu vốn ngân sách, mà còn xuất phát từ sự phối hợp của cơ chế thị trường trong việc cung cấp nhà ở giá rẻ, phù hợp cho nhóm thu nhập thấp khi các chính sách hỗ trợ chưa đủ mạnh để bù đắp phần lợi ích kinh tế mà doanh nghiệp phải hy sinh khi tham gia lĩnh vực này.

III. Dự báo nhu cầu nhà ở trên địa bàn tỉnh Cà Mau

1. Cơ sở dự báo nhu cầu nhà ở của tỉnh

1.1. Cơ sở tính toán

- Hiện trạng dân số và sự gia tăng dân số giai đoạn 2015 – 2030;
- Tốc độ tăng trưởng đô thị hóa giai đoạn 2015 – 2025 và dự báo tốc độ tăng trưởng đô thị hóa giai đoạn đến năm 2030;
- Mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, tốc độ tăng trưởng GRDP;
- Hiện trạng phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Cà Mau; Tốc độ phát triển nhà ở thực tế giai đoạn 2015 – 2025;
- Tốc độ tăng trưởng công nghiệp xây dựng và thương mại dịch vụ thực tế giai đoạn 2015 – 2025 và dự báo tốc độ tăng trưởng giai đoạn đến năm 2030;
- Hiện trạng mức sống dân cư và dự báo mức sống dân cư giai đoạn đến năm 2030.
- Việc phát triển các khu đô thị mới, cải tạo, chỉnh trang phát triển hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại các đô thị;
- Số lượng các khu công nghiệp tập trung và các cụm công nghiệp theo quy hoạch phát triển công nghiệp tỉnh,...;

- Số liệu báo cáo của các Sở, ngành, địa phương cung cấp phục vụ lập điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 – 2030 theo Công văn số 2722/SXD-QLN ngày 14/4/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Cà Mau.

1.2. Định hướng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh

- Tốc độ tăng trưởng tổng sản phẩm trong tỉnh (GRDP) bình quân 5 năm từ 10% trở lên; GRDP bình quân đầu người đến năm 2030 trên 6.000 USD.

- Tốc độ tăng năng suất lao động xã hội đến năm 2030 khoảng 8,0 - 8,5%/năm.

- Tổng vốn đầu tư toàn xã hội bình quân 5 năm từ 40% GRDP trở lên.

- Tỷ trọng giá trị tăng thêm của kinh tế số trong GRDP đến năm 2030 từ 20% trở lên.

- Tổng kim ngạch xuất khẩu 5 năm khoảng 17 tỷ USD.

- Tổng thu ngân sách 5 năm ít nhất 75.000 tỷ đồng.

- Tổng số doanh nghiệp đến năm 2030 khoảng 20.000 doanh nghiệp.

- Tỷ lệ đô thị hóa đến năm 2030 vượt chỉ tiêu quy định.

Chỉ số phát triển con người (HDI) đến năm 2030 đạt trên 0,7.

- Phát triển nhà ở xã hội 5 năm trên 4.200 căn.

- Tỷ lệ lao động qua đào tạo đến năm 2030 khoảng 80% (trong đó: Tỷ lệ lao động qua đào tạo có bằng cấp, chứng chỉ: >35%).

- Tỷ lệ hộ nghèo (theo chuẩn nghèo đa chiều mới) giảm khoảng 1,0 - 1,5%/năm.

- Tỷ lệ lao động nông nghiệp trong tổng số lao động xã hội đến năm 2030 dưới 30%.

- Đến năm 2030, số giường bệnh/vạn dân đạt khoảng 34,5 giường; số bác sĩ/vạn dân đạt khoảng 14 bác sĩ.

- Đến năm 2030, tỷ lệ trường học các cấp đạt chuẩn quốc gia khoảng 90%; 100% trường học có hệ thống nước sạch để uống và nhà vệ sinh tiêu chuẩn.

1.3. Dự báo phát triển đô thị trong kỳ chương trình

1.3.1. Tỷ lệ đô thị hóa

- Sau khi thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính và tổ chức mô hình chính quyền địa phương 02 cấp, hiện nay tỉnh Cà Mau có 55 xã, 9 phường và với tỷ lệ đô thị hóa năm 2025 ước tính **khoảng 35%**.

Trên cơ sở định hướng phát triển đô thị tỉnh Cà Mau, mục tiêu đến năm 2030, tỷ lệ đô thị hóa **đạt khoảng 40%**⁵.

Bảng 10. Dự báo tỷ lệ đô thị hóa tỉnh Cà Mau giai đoạn đến năm 2030

Khu vực	Ước đến hết năm 2025	Dự kiến đến năm 2030
Toàn tỉnh	35%	40%

(Nguồn: Nghị Quyết số 01/NQ-HĐND ngày 25/02/2026)

1.3.2. Tổng sản phẩm trên địa bàn tỉnh (GRDP)

Ước tính đến hết năm 2025, tổng sản phẩm trên địa bàn tỉnh (GRDP) theo giá hiện hành đạt khoảng 172.000 tỷ đồng. Đến năm 2030, quy mô GRDP của tỉnh dự kiến đạt khoảng 277.088 tỷ đồng, phản ánh xu hướng tăng trưởng tích cực và ổn định của nền kinh tế địa phương trong giai đoạn tới.⁶

Bảng 11. Dự báo GRDP tỉnh Cà Mau giai đoạn đến năm 2030

Khu vực	Đơn vị tính	Ước đến hết năm 2025	Dự kiến đến năm 2030
Toàn tỉnh	Tỷ đồng	172.000	277.008

(Nguồn: Đô thị Miền Nam tổng hợp, tính toán, 2026)

1.3.3. Tổng vốn thực hiện đầu tư trên địa bàn

Ước tính tổng vốn đầu tư thực hiện trên địa bàn giai đoạn 2021 – 2025 đạt khoảng 288.844,933 tỷ đồng, giai đoạn 2026 – 2030 đạt khoảng 462.034 tỷ đồng.⁷

Bảng 12. Tổng vốn thực hiện đầu tư trên địa bàn tỉnh Cà Mau giai đoạn đến năm 2030

Khu vực	Đơn vị tính	Giai đoạn 2021 – 2025	Dự kiến Giai đoạn 2026 – 2030
Toàn tỉnh	Tỷ đồng	288.844,933	462.034

(Nguồn: Đô thị Miền Nam tính toán, 2026 và Nghị Quyết số 01/NQ/ĐH ngày 17/10/2025)

1.3.4. Tỷ trọng công nghiệp – xây dựng và thương mại – dịch vụ

⁵ Mục tiêu tại Nghị Quyết số 01/NQ-HĐND ngày 25/02/2026 của Hội đồng Nhân dân về việc thông qua Điều chỉnh quy hoạch tỉnh Cà Mau thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

⁶ Căn cứ mục tiêu tăng trưởng tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP) bình quân khoảng 10,0%/năm đến năm 2030 đã được xác định tại Nghị Quyết số 01/NQ/ĐH ngày 17/10/2025 của Đảng bộ tỉnh Cà Mau lần thứ I nhiệm kỳ 2025 – 2030.

⁷ Căn cứ mục tiêu tốc độ tăng trưởng đã được xác định tại Nghị Quyết số 01/NQ/ĐH ngày 17/10/2025 Đại hội đại biểu Đảng bộ tỉnh Cà Mau lần thứ I nhiệm kỳ 2025 – 2030.

Theo định hướng phát triển kinh tế của tỉnh, đến năm 2030, tỷ trọng khu vực công nghiệp – xây dựng và thương mại, dịch vụ dự kiến đạt khoảng 64% trong cơ cấu nền kinh tế⁸.

Bảng 13. Dự báo tỷ trọng công nghiệp – xây dựng và thương mại – dịch vụ tỉnh Cà Mau giai đoạn đến năm 2030

Khu vực	Đơn vị tính	Ước đến hết năm 2025	Dự kiến đến năm 2030
Toàn tỉnh	%	60%	64%

(Nguồn: Đô thị Miền Nam tổng hợp, tính toán, 2026)

1.3.5. Mức sống dân cư

- Dự báo thu nhập bình quân:

Bảng 14. Dự báo thu nhập bình quân 01 nhân khẩu một tháng trên địa bàn tỉnh Cà Mau giai đoạn đến năm 2030

DVT: nghìn đồng/tháng

STT	Đơn vị hành chính	Thu nhập bình quân 01 nhân khẩu	
		Ước đến hết năm 2025	Dự kiến đến năm 2030
1	Nhóm 1	2.351,79	3.515,58
2	Nhóm 2	3.466,57	4.920,14
3	Nhóm 3	4.545,56	6.443,12
4	Nhóm 4	6.023,89	8.559,28
5	Nhóm 5	10.535,29	14.457,08

(Nguồn: Đô thị Miền Nam tổng hợp, tính toán, 2026)

- Dự báo chi tiêu bình quân:

Bảng 15. Dự báo chi tiêu bình quân 01 nhân khẩu một tháng trên địa bàn tỉnh Cà Mau giai đoạn đến năm 2030

DVT: nghìn đồng/tháng

STT	Nhóm thu nhập	Chi tiêu bình quân 01 nhân khẩu	
		Đến hết năm 2025	Dự kiến đến năm 2030
1	Nhóm 1	1.545,2	1.793,9
2	Nhóm 2	1.977,2	2.421,2
3	Nhóm 3	2.563,9	3.625,9
4	Nhóm 4	3.220,4	4.774,6
5	Nhóm 5	3.895,7	5.193,2

(Nguồn: Đô thị Miền Nam tổng hợp, tính toán, 2026)

1.4. Dự báo dân số trong kỳ chương trình

Căn cứ định hướng phát triển dân số và hệ thống đô thị theo điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Cà Mau thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050; đồng thời trên

⁸ Căn cứ mục tiêu phát triển kinh tế – xã hội được xác định tại Đại hội đại biểu Đảng bộ tỉnh Cà Mau lần thứ I, nhiệm kỳ 2025–2030; các mục tiêu, chỉ tiêu tăng trưởng kinh tế theo Quy hoạch tỉnh Cà Mau thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050; đồng thời trên cơ sở đánh giá hiện trạng và tiềm lực phát triển của tỉnh, dự báo đến năm 2030.

cơ sở phân tích xu hướng gia tăng dân số của tỉnh giai đoạn 2015 – 2024, quy mô dân số toàn tỉnh Cà Mau đến năm 2025 ước đạt khoảng 2.150.443 người, trong đó dân số đô thị khoảng 496.273 người và dân số nông thôn khoảng 1.654.170 người. Dự báo đến năm 2030, dân số toàn tỉnh đạt khoảng 2.169.100 người, trong đó dân số đô thị tăng lên khoảng 867.640 người, phản ánh xu hướng gia tăng dân số đô thị gắn với quá trình đô thị hóa của tỉnh.

Bảng 16. Dự báo dân số tỉnh Cà Mau giai đoạn đến năm 2030

ĐVT: Người

STT	Khu vực	Đến hết 2025	Dự kiến đến năm 2030
	Toàn tỉnh	2.150.443	2.169.100
1	Khu vực đô thị	496.273	867.640
2	Khu vực nông thôn	1.654.170	1.301.460

(Nguồn: Đô thị Miền Nam tổng hợp, tính toán, 2026)

2. Dự báo nhu cầu và khả năng cung ứng diện tích sàn xây dựng nhà ở

2.1. Dự báo diện tích nhà ở bình quân đầu người

Bảng 17. Dự báo diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người đến năm 2030

STT	Khu vực	Diện tích bình quân (m^2 sàn/người)
A	Toàn tỉnh	30
1	Khu vực thành thị	32
2	Khu vực nông thôn	29

(Nguồn: Đô thị Miền Nam tổng hợp, tính toán, 2026)

2.2. Dự kiến diện tích sàn nhà ở đã phát triển và sẽ hoàn thành, đưa vào sử dụng trong kỳ chương trình

Căn cứ dự báo dân số và chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân đến năm 2030, tổng nhu cầu diện tích sàn nhà ở tăng thêm giai đoạn 2021 – 2030 ước khoảng 24.232.607 m^2 sàn, trong đó:

- Giai đoạn 2021 – 2025 đã thực hiện khoảng 12.268.296 m^2 sàn (65,70%);
- Giai đoạn 2026 – 2030 dự kiến tăng thêm 6.405.869 m^2 sàn (34,30%).

Bảng 18. Dự báo nhu cầu diện tích sàn nhà ở tăng thêm giai đoạn 2021-2030

Khu vực	Tổng diện tích sàn (m^2 sàn)	
	Ước thực hiện Giai đoạn 2021 – 2025	Dự kiến tăng thêm Giai đoạn 2026 – 2030
Toàn tỉnh	12.268.296	6.405.869

(Nguồn: Đô thị Miền Nam tổng hợp, tính toán 2026)

2.3. Nhu cầu diện tích sàn xây dựng nhà ở tăng thêm và sẽ hoàn thành, đưa vào sử dụng trong kỳ chương trình theo từng loại nhà phát triển theo dự án

2.3.1. Nhu cầu diện tích sàn nhà ở xã hội

a. Nhu cầu diện tích sàn nhà ở nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp

Bảng 19. Dự báo nhu cầu nhà lưu trú công nhân đến năm 2030

Khu vực	Dự kiến nhu cầu đến năm 2030	
	Số căn	Diện tích (m ²)
Tỉnh Cà Mau (mới)	3.400	187.000

(Nguồn: Đô thị Miền Nam tổng hợp, tính toán, 2026)

b. Nhu cầu diện tích sàn nhà ở cho người có thu nhập thấp

Bảng 20. Dự báo nhu cầu nhà ở xã hội cho người TNT đến năm 2030

Khu vực	Dự kiến nhu cầu đến năm 2030	
	Số căn	Diện tích (m ²)
Tỉnh Cà Mau (mới)	24.175	1.329.625

(Nguồn: Đô thị Miền Nam tổng hợp, tính toán, 2026)

c. Nhu cầu diện tích sàn nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân

Bảng 21. Dự báo nhu cầu nhà ở Lực lượng vũ trang đến năm 2030

Khu vực	Dự kiến nhu cầu đến năm 2030	
	Số căn	Diện tích (m ²)
Tỉnh Cà Mau	3.387	186.285

(Nguồn: Đô thị Miền Nam tổng hợp, tính toán, 2026)

d. Nhà ở xã hội cho học sinh, sinh viên

Theo báo cáo của 03 trường trên địa bàn tỉnh Cà Mau bao gồm: Trường Cao đẳng nghề Việt Nam – Hàn Quốc Cà Mau⁹; Trường Cao đẳng Cộng đồng Cà Mau¹⁰; Trường Cao đẳng nghề Bạc Liêu¹¹, trong đó số lượng sinh viên đang sống cùng gia đình là 1.361 sinh viên và sinh viên đang thuê trọ hoặc ở nhờ tại nhà người thân là 525 sinh viên. Ngoài ra theo báo cáo của Trường Đại học Bạc Liêu¹², nhu cầu chỗ ở sinh viên của trường khoảng 400 chỗ, hiện đã bố trí ký túc xá với quy mô 240 chỗ, còn lại 160 trường hợp chưa được bố trí.

⁹ Theo công văn số 85/BC-CDN ngày 14/04/2026 của Trường Cao đẳng nghề Việt Nam – Hàn Quốc Cà Mau.

¹⁰ Theo công văn số 77/CĐCĐ-QT ngày 16/04/2026 của Trường Cao đẳng Cộng đồng Cà Mau.

¹¹ Theo công văn số 51/CDN ngày 16/04/2026 của Trường Cao đẳng nghề tỉnh Bạc Liêu.

¹² Theo công văn số 208/ĐHBL ngày 16/04/2026 của Trường Đại học Bạc Liêu.

Dựa trên các cơ sở nêu trên, dự kiến nhu cầu lưu trú của sinh viên trong thời gian tới là khoảng 685 trường hợp. Để đáp ứng con số này, các giai đoạn tiếp theo sẽ tập trung huy động nguồn lực từ các cơ sở đào tạo để đầu tư mới hoặc nâng cấp quy mô ký túc xá. Song song đó, khuyến khích phát triển mô hình nhà trọ dân doanh với thiết kế chuẩn hóa, đảm bảo môi trường sinh hoạt và học tập chất lượng cho học sinh, sinh viên.

2.3.2. Nhu cầu diện tích nhà ở công vụ

Bảng 22. Dự báo nhu cầu diện tích nhà ở công vụ tỉnh Cà Mau đến năm 2030

Khu vực	Dự kiến nhu cầu đến năm 2030	
	Số căn	Diện tích (m ²)
Tỉnh Cà Mau	1.039	56.900

(Nguồn: Đô thị Miền Nam tổng hợp, tính toán, 2026)

2.3.3. Nhu cầu bố trí phục vụ tái định cư

Theo văn bản số 377/BQLDAGT ngày 16/04/2026 của Ban Quản lý dự án Xây dựng công trình giao thông tỉnh Cà Mau¹³, hiện có 05 dự án đã thực hiện tái định cư trên địa bàn tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 – 2025 do Ban làm chủ đầu tư với tổng số hộ bị ảnh hưởng là 1.385 hộ. Dự kiến đến năm 2030, thực hiện thêm 11 dự án bố trí tái định cư với tổng số hộ có nhu cầu là 1.264 hộ.

Giai đoạn đến năm 2030, công tác tái định cư trên địa bàn tỉnh tiếp tục thực hiện chủ yếu theo hình thức Nhà nước đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại các khu tái định cư, người dân tự xây dựng nhà ở, phù hợp điều kiện thực tiễn, phong tục tập quán và khả năng tổ chức thực hiện tại địa phương. Chi phí giải phóng mặt bằng, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã được tính trong tổng mức đầu tư các dự án, tạo điều kiện để người dân chủ động lựa chọn hình thức, quy mô nhà ở phù hợp; do đó, việc Nhà nước đầu tư trực tiếp xây dựng nhà ở tái định cư được xác định là chưa phù hợp với điều kiện thực tế và hiệu quả sử dụng nguồn lực.

2.3.4. Nhu cầu diện tích sàn nhà ở thương mại

Bảng 23. Dự báo nhu cầu diện tích sàn nhà ở thương mại do chủ đầu tư xây dựng để kinh doanh đến năm 2030

Địa phương	Dự kiến nhu cầu đến năm 2030	
	Số căn	Diện tích (m ²)
Tỉnh Cà Mau	17.530	4.382.401

¹³ Văn bản số 377/BQLDAGT ngày 16/04/2026 của Ban Quản lý dự án Xây dựng công trình giao thông tỉnh Cà Mau về báo cáo cung cấp thông tin phục vụ lập điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 – 2030.

(Nguồn: Đô thị Miền Nam tổng hợp, tính toán, 2026)

2.4. Nhu cầu diện tích sàn nhà ở do người dân tự xây dựng tăng thêm và sẽ hoàn thành, đưa vào sử dụng trong kỳ chương trình

Bảng 24. Dự báo nhu cầu diện tích sàn nhà ở riêng lẻ do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng giai đoạn 2021 - 2030

Địa phương	Tổng dự kiến nhu cầu giai đoạn 2021 - 2030	
	Số căn	Diện tích (m ²)
Tỉnh Cà Mau	83.546	12.531.954

(Nguồn: Đô thị Miền Nam tổng hợp, tính toán, 2026)

3. Tổng hợp nhu cầu diện tích sàn các loại hình nhà ở sẽ hoàn thành, đưa vào sử dụng giai đoạn đến năm 2030

Bảng 25. Tổng hợp nhu cầu diện tích sàn các loại hình nhà ở đến năm 2030

STT	Hình thức phát triển nhà ở	Tổng nhu cầu (giai đoạn 2021 - 2030)	
		Số căn	Diện tích (m ²)
1	Nhà ở thương mại	17.530	4.382.401
2	Nhà ở xã hội	30.962	1.702.910
2.1	Nhà lưu trú công nhân	3.400	187.000
2.2	Nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp	24.175	1.329.625
2.3	Nhà ở cho lực lượng vũ trang	3.387	186.285
3	Nhà ở công vụ	1.039	56.900
4	Nhà ở do người dân tự xây dựng	83.546	12.531.954
	TỔNG	133.077	18.674.165

(Nguồn: Đô thị Miền Nam tổng hợp, tính toán, 2026)

IV. MỤC TIÊU, CHỈ TIÊU PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

1. Điều chỉnh chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân đầu người

Đến năm 2030, diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh phấn đấu đạt khoảng 30 m² sàn/người, trong đó khu vực đô thị đạt khoảng 32 m² sàn/người, khu vực nông thôn đạt khoảng 29 m² sàn/người.

2. Diện tích sàn nhà ở tối thiểu

Đến năm 2030, diện tích sàn nhà trên địa bàn tỉnh Cà Mau tối thiểu đạt 12 m² sàn/người, nhằm đảm bảo được cơ bản chất lượng đời sống người dân và tình hình an sinh xã hội

3. Chất lượng nhà ở tại đô thị và nông thôn

Phấn đấu đến năm 2030, nhà ở kiên cố và bán kiên cố đạt tỷ lệ 100%. Tỷ lệ

này hoàn toàn phù hợp với tình hình hiện trạng chất lượng nhà ở trên địa bàn tỉnh khi đã đạt ở mức cao, và định hướng phát triển của quy hoạch tỉnh.

Bảng 26. Chỉ tiêu chất lượng nhà ở đến năm 2030

Đơn vị hành chính	Tỷ lệ nhà ở đơn sơ và thiếu kiên cố
	Đến năm 2030
Toàn tỉnh	Hoàn thành xóa bỏ và không để phát sinh mới

(Nguồn: Đô thị Miền Nam tổng hợp, tính toán, 2026)

4. Diện tích sàn nhà ở sẽ hoàn thành, đưa vào sử dụng theo từng loại hình phát triển nhà ở giai đoạn 2021 - 2030

4.1. Diện tích sàn nhà ở cần đầu tư xây dựng trong giai đoạn đến năm 2030 theo hình thức phát triển nhà ở theo dự án

Chỉ tiêu phát triển nhà ở theo dự án trên địa bàn tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 – 2030 được xác định như sau:

a. Nhà ở thương mại

Trên cơ sở kế thừa chỉ tiêu giai đoạn 2021 – 2030, dự kiến diện tích sàn xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư có nhà ở hoàn thành và đưa vào sử dụng khoảng 4.382.401 m² sàn, tương đương 17.530 căn.

Bảng 27. Dự kiến diện tích sàn NOTM tăng thêm giai đoạn 2021 – 2030

Hình thức phát triển	Chỉ tiêu phát triển nhà ở (giai đoạn 2021 – 2030)	
Nhà ở thương mại	Số căn	Diện tích (m ²)
	17.530	4.382.401

(Nguồn: Đô thị Miền Nam tổng hợp, tính toán, 2026)

b. Nhà ở xã hội

Trên cơ sở đó, tổng chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội giai đoạn 2021 – 2030 khoảng 30.962 căn, tương đương 1.702.910 m² sàn; trong đó: nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp khoảng 24.175 căn, tương đương 1.329.625 m² sàn; nhà ở nhà lưu trú cho công nhân trong khu công nghiệp khoảng 3.400 căn, tương đương 187.000 m² sàn; nhà ở cho lực lượng vũ trang khoảng 3.387 căn, tương đương 186.285 m² sàn.

Bảng 28. Dự kiến diện tích sàn NOXH tăng thêm giai đoạn 2021 – 2030

Hình thức phát triển	Chỉ tiêu phát triển nhà ở (giai đoạn 2021- 2030)
----------------------	---

	Số căn	Diện tích (m ²)
Nhà ở xã hội	30.962	1.702.910
<i>Nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp</i>	24.175	1.329.625
<i>Nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp</i>	3.400	187.000
<i>Nhà ở cho lực lượng vũ trang</i>	3.387	186.285

(Nguồn: Đô thị Miền Nam tổng hợp, tính toán, 2026)

c. Nhà công vụ

Bảng 29. Dự kiến diện tích sàn NOCV tăng thêm giai đoạn 2021 – 2030

Hình thức phát triển	Chỉ tiêu phát triển nhà ở (giai đoạn 2021 – 2030)	
Nhà ở công vụ	Số căn	Diện tích (m ²)
	1.039	56.900

(Nguồn: Đô thị Miền Nam tổng hợp, tính toán, 2026)

Bảng 30. Tổng hợp dự kiến diện tích sàn nhà ở theo dự án tăng thêm giai đoạn 2021 – 2030

STT	Hình thức phát triển nhà ở	Chỉ tiêu phát triển nhà ở (giai đoạn 2021 - 2030)	
		Số căn	Diện tích (m2)
1	Nhà ở thương mại	17.530	4.382.401
2	Nhà ở xã hội	30.962	1.702.910
3	Nhà ở công vụ	1.039	56.900
	TỔNG	49.531	6.142.211

(Nguồn: Đô thị Miền Nam tổng hợp, tính toán, 2026)

4.2. Diện tích sàn nhà ở cần đầu tư xây dựng trong giai đoạn đến năm 2030 theo hình thức nhà ở riêng lẻ do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng

Bảng 31. Dự kiến diện tích sàn nhà ở do cá nhân tự xây dựng tăng thêm giai đoạn 2021 – 2030

Hình thức phát triển nhà ở	Chỉ tiêu phát triển nhà ở (2021 – 2030) (m ²)
Nhà ở do người dân tự xây dựng	12.531.954

(Nguồn: Đô thị Miền Nam tổng hợp, tính toán, 2026)

5. Dự kiến diện tích đất ở hoàn thành xây dựng trong giai đoạn 2021 – 2030 phục vụ triển khai các dự án phát triển nhà ở

Bảng 32. Dự kiến diện tích đất phát triển nhà ở theo dự án tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 – 2030

STT	Hình thức phát triển nhà ở	Giai đoạn 2021 - 2030	
		Diện tích (m ²)	Quỹ đất (ha)
1	Nhà ở thương mại	4.382.401	547,80
2	Nhà ở xã hội	1.702.910	85,15
3	Nhà ở công vụ	56.900	2,85
	TỔNG	6.142.211	635,79

(Nguồn: Đô thị Miền Nam tổng hợp, tính toán, 2026)

(Lưu ý: Diện tích đất ở dự kiến phát triển nhà ở theo từng loại hình nhà ở theo dự án trên địa bàn được tính toán cho phần đất ở thuần, không bao gồm đất hạ tầng, kỹ thuật, công trình phụ trợ, ...).

6. Dự kiến diện tích đất ở hoàn thành xây dựng trong giai đoạn 2021 – 2030 do cá nhân tự xây dựng nhà ở

Bảng 33. Dự kiến nhu cầu diện tích đất phát triển nhà ở do cá nhân tự xây dựng giai đoạn 2021 – 2030

Hình thức phát triển nhà ở	Giai đoạn 2021 - 2030	
	Diện tích (m ²)	Quỹ đất (ha)
Nhà ở do người dân tự xây dựng (*)	12.531.954	1.566,49

(Nguồn: Đô thị Miền Nam tổng hợp, tính toán, 2026)

(*) Bao gồm cả các trường hợp: (1) Nhà ở dân tự xây tại các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư, (2) Tái định cư bằng hình thức đầu tư hạ tầng

kỹ thuật, chuyển giao quyền sử dụng đất, và (3) Nhà ở xây dựng tăng thêm trên diện tích đất cá nhân, hộ gia đình.

Bảng 34. Tổng hợp dự kiến diện tích đất phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 – 2030

STT	Hình thức phát triển nhà ở	Giai đoạn 2021 - 2030	
		Diện tích (m ²)	Quỹ đất (ha)
1	Nhà ở thương mại	4.382.401	547,80
2	Nhà ở xã hội	1.702.910	85,15
2.1	Nhà lưu trú công nhân	187.000	9,35
2.2	Nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp	1.329.625	66,48
2.3	Nhà ở cho lực lượng vũ trang	186.285	9,31
3	Nhà ở công vụ	56.900	2,85
4	Nhà ở do người dân tự xây dựng	12.531.954	1.566,49
	TỔNG	18.674.165	2.202,28

(Nguồn: Đô thị Miền Nam tổng hợp, tính toán, 2026)

7. Dự kiến diện tích đất phục vụ bố trí tái định cư

Bố trí đủ quỹ đất để người dân đầu tư xây dựng nhà ở trên đất được bố trí tái định cư giai đoạn 2021 – 2030 nhằm đảm bảo nhu cầu tái định cư trong các dự án cần giải toả, giải phóng mặt bằng.

8. Xác định danh mục các khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án

Danh mục các khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án đến năm 2030 định hướng phát triển khu dân cư hoặc đơn vị ở trong đồ án quy hoạch chung đô thị và khu vực được định hướng tổ chức không gian khu dân cư trong đồ án quy hoạch chung xây dựng xã đã được phê duyệt (Chi tiết tại Phụ lục II đính kèm).

9. Dự kiến nhu cầu vốn phục vụ phát triển nhà ở

Bảng 35. Suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà ở

STT	Các loại nhà ở	Suất vốn đầu tư xây dựng (chưa tính trượt giá...)	Suất vốn đầu tư xây dựng (nghìn đồng/m ²) tính trượt giá theo CSG XD
1	Nhà ở thương mại	9.014,10	10.780,79
2	Nhà ở xã hội	9.202,00	11.005,52
3	Nhà ở công vụ	9.202,00	11.005,52
4	Nhà hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	8.370	10.010,45

(Nguồn: Đô thị Miền Nam tổng hợp, tính toán, 2026)

9.1. Dự kiến nhu cầu vốn để phát triển nhà ở giai đoạn 2021 – 2030

Bảng 36. Tổng nhu cầu nguồn vốn để phát triển nhà ở đến năm 2030

STT	Hình thức phát triển nhà ở	Giai đoạn 2021 – 2030	
		Diện tích (m ²)	Tổng nguồn vốn (tỷ đồng)
1	Nhà ở thương mại	4.382.401	47.245,74
2	Nhà ở xã hội	1.702.910	18.741,40
2.1	Nhà lưu trú công nhân	187.000	2.058,03
2.2	Nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp	1.329.625	14.633,21
2.3	Nhà ở cho lực lượng vũ trang	186.285	2.050,16
3	Nhà ở công vụ	56.900	626,21
4	Nhà ở do người dân tự xây dựng	12.531.954	125.450,50
	TỔNG	18.674.165	192.063,85

(Nguồn: Đô thị Miền Nam tổng hợp, tính toán, 2026)

9.2. Dự kiến cơ cấu phân bổ nguồn vốn để phát triển nhà ở giai đoạn 2021 – 2030

Cơ cấu vốn trong tổng nguồn vốn cần huy động 192.063,85 tỷ đồng¹⁴ để phát triển nhà ở bao gồm:

- Nguồn vốn ngân sách: Khoảng 2.897,82 tỷ đồng để hỗ trợ phát triển nhà ở công vụ, nhà ở xã hội cho thuê¹⁵ và hỗ trợ phát triển nhà ở cho các hộ nghèo, hộ cận nghèo từ các Chương trình mục tiêu quốc gia giảm nghèo; người có công với cách mạng; chương trình xóa nhà tạm, nhà dột nát. Tuy nhiên, đây là ước tính nhu cầu hỗ trợ ban đầu, mang tính định hướng. Trong quá trình thực hiện, căn cứ vào điều kiện thực tiễn, địa phương có thể đa dạng hóa nguồn lực như huy động từ quỹ đền ơn đáp nghĩa, nguồn tài trợ từ các tổ chức, cá nhân và các nguồn hợp pháp khác nhằm giảm áp lực lên ngân sách nhà nước. Cơ cấu và quy mô từng nguồn vốn sẽ được xác định cụ thể trong các kế hoạch triển khai dự án, đề án phát triển nhà ở cụ thể.

- Nguồn vốn khác (vốn ngoài ngân sách): Khoảng 189.166,035 tỷ đồng để phát triển nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, đầu tư hạ tầng kỹ thuật, chuyển giao quyền sử dụng đất phục vụ tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng trong khu vực phát triển dự án của doanh nghiệp, và hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng.

10. So sánh các chỉ tiêu giữa Chương trình phát triển nhà ở đã được duyệt với các chỉ tiêu đề xuất điều chỉnh

¹⁴ Cơ cấu nguồn vốn sẽ được điều chỉnh khi các đề án, chương trình hoặc kế hoạch liên quan đến phát triển nhà ở như Chương trình mục tiêu quốc gia về nhà ở hay các phương án bồi thường, tái định cư,... được ban hành, và sẽ được cập nhật, bổ sung trong Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2026–2030.

¹⁵ Theo Công văn số 4829/SXD-QLN ngày 17/6/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Cà Mau về việc tham mưu dự thảo văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh, tại phụ lục kèm theo, UBND tỉnh đề xuất nghiên cứu đầu tư thí điểm Dự án xây dựng nhà ở xã hội cho thuê từ vốn ngân sách nhà nước tại vị trí khu đất : “Khu C1, phường Tân Thành, tỉnh Cà Mau”, với sơ bộ tổng mức đầu tư là 1.800 tỷ đồng.

Bảng 37. So sánh các chỉ tiêu giữa Chương trình phát triển nhà ở đã được duyệt với các chỉ tiêu đề xuất điều chỉnh

Stt	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	CTPTNO tỉnh Cà Mau (cũ) (Quyết định số 2560/QĐ-UBND ngày 24/12/2024)		CTPTNO tỉnh Bạc Liêu (cũ) (Nghị quyết số 27/NQ-HĐND ngày 13/12/2022)		Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 – 2030
			Đến năm 2025	Đến năm 2030	Đến năm 2025	Đến năm 2030	Đến năm 2030
1	Diện tích bình quân	m ² sàn	25	30	25,82	30	30
2	Chất lượng nhà ở	%		Tăng tỷ lệ nhà kiên cố trên địa bàn tỉnh, không để phát sinh nhà ở đơn sơ	-	-	-
	Nhà ở kiên cố và bán kiên cố		-	-	> 96	99	100
	Nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ		-	-	< 4	Không để phát sinh thêm	-
3	Tổng diện tích sàn	m ² sàn	29.850.000	35.910.000	24.350.984	29.361.000	65.070.825
4	Tổng diện tích sàn tăng thêm		4.250.380	6.060.000	3.438.269	5.010.016	18.674.165
	Nhà ở thương mại		419.267	1.113.248	1.062.716	1.402.604	4.382.401
	Nhà ở xã hội		85.560	170.591	33.075	56.285	1.702.910
	Nhà ở công vụ		-	-	-	-	56.900
	Nhà ở tái định cư		-	-	-	-	-
	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng (bao gồm nhà ở tái định cư do người dân tự xây)		3.745.481	3.278.347	2.342.478	3.551.127	12.531.954

(Nguồn: Đô thị Miền Nam tổng hợp, tính toán, 2026)

V. Giải pháp thực hiện nhằm phấn đấu đạt các chỉ tiêu đề xuất điều chỉnh

1. Hoàn thiện thể chế, chính sách về nhà ở

Tích hợp cứng chỉ tiêu phát triển nhà ở vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội định kỳ của địa phương; kịp thời ban hành các cơ chế ưu đãi đột phá về

đất đai, tài chính để khuyến khích doanh nghiệp tham gia đầu tư phân khúc nhà ở xã hội và nhà ở cho thuê.

2. Nhóm giải pháp về quy hoạch, phát triển quỹ đất

Bố trí quỹ đất để phát triển nhà ở bảo đảm phù hợp nhằm đáp ứng phát triển các dự án đô thị, dự án phát triển nhà ở, dự án phát triển nhà xã hội, nhà công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư... Thường xuyên rà soát các quy hoạch được phê duyệt nhưng thời gian thực hiện kéo dài, thiếu khả thi để điều chỉnh hoặc xóa bỏ; rà soát các dự án phát triển nhà ở không triển khai, quá tiến độ đã phê duyệt để thu hồi.

3. Nâng cao năng lực phát triển nhà ở theo dự án

Việc phát triển nhà ở theo dự án được thực hiện trên cơ sở lựa chọn chủ đầu tư có đủ năng lực pháp lý, tài chính và kinh nghiệm; ưu tiên các dự án có quy hoạch đồng bộ, hiện đại, phù hợp định hướng phát triển đô thị bền vững. Bảo đảm cân đối cung – cầu nhà ở, phù hợp với nhu cầu thực tế và khả năng hấp thụ của thị trường; thực hiện đấu giá, đấu thầu minh bạch theo quy định. Đồng thời, tăng cường công tác giám sát, thanh tra, xử lý nghiêm các vi phạm; hoàn thiện cơ chế quản lý, vận hành khu đô thị, nhà chung cư, bảo đảm quyền lợi của người dân và hiệu quả sử dụng công trình.

4. Giải pháp phát triển nhà ở theo Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương

Tổ chức cụ thể hóa các mục tiêu của Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia vào Chương trình và Kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương, bảo đảm thống nhất với quy hoạch tỉnh và các quy hoạch có liên quan.

Tập trung phát triển nhà ở theo hướng hiện đại, đồng bộ, khuyến khích mô hình đô thị xanh, thông minh; Chú trọng hỗ trợ người dân cải thiện nhà ở an toàn, thích ứng với điều kiện tự nhiên. Đồng thời, đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội, nhà ở thương mại phù hợp nhu cầu, kết hợp huy động nguồn lực xã hội và các chương trình tín dụng ưu đãi.

5. Nhóm giải pháp về nguồn vốn và chính sách tài chính

- Giải pháp về nguồn vốn: Bố trí hợp lý nguồn vốn từ ngân sách nhà nước để phát triển nhà ở cho các đối tượng chính sách, cho các chương trình mục tiêu về nhà ở;

- Giải pháp về thuế: Tiếp tục thực hiện chính sách ưu đãi về thuế liên quan đến phát triển xã hội như miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp và các ưu đãi khác theo pháp luật về thuế và pháp luật về nhà ở;

- Giải pháp về lãi suất: Thực hiện chính sách ưu đãi về lãi suất cho vay và giữ cố định trong cả thời gian vay đối với các chủ đầu tư đầu tư xây dựng các dự án về nhà ở xã hội, các cá nhân, hộ gia đình mua nhà ở xã hội.

6. Nhóm giải pháp phát triển và quản lý thị trường bất động sản

Tăng cường công tác quản lý nhà nước đối với thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh, bảo đảm hoạt động thị trường tuân thủ quy định của pháp luật; thực hiện công khai, minh bạch thông tin về quy hoạch, pháp lý dự án, giá giao dịch và tiến độ thực hiện dự án. Đồng thời, xây dựng, quản lý và vận hành hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản; tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát và dự báo thị trường nhằm nâng cao hiệu quả quản lý và điều tiết thị trường.

7. Cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực nhà ở

Đẩy mạnh cải cách hành chính theo hướng đơn giản rút ngắn thời gian đầu tư phát triển nhà ở từ bước lựa chọn chủ đầu tư, giao đất, đầu tư xây dựng dự án, cấp giấy chứng nhận sở hữu... Rà soát, cắt giảm, đơn giản hóa, chuẩn hóa, thực hiện chuyển đổi số các thủ tục hành chính lĩnh vực xây dựng nhà ở hộ gia đình, riêng lẻ nhằm tăng cường sự tham gia người dân. Thực hiện phân cấp, phân quyền hợp lý; đẩy mạnh chuyển đổi số, cung cấp dịch vụ công trực tuyến và cơ chế một cửa liên thông. Đồng thời, công khai, minh bạch quy trình, điều kiện thực hiện thủ tục, tạo thuận lợi tối đa cho người dân và doanh nghiệp.

8. Các nhóm giải pháp khác.

- Tăng cường ứng dụng khoa học công nghệ;

- Xây dựng kế hoạch truyền thông về nhà ở xã hội theo định hướng của Đảng và Nhà nước và bố trí đầy đủ nguồn lực để thực hiện trước khi ban hành cơ chế chính sách mới nhằm tạo sự đồng thuận trong người dân

- Lồng ghép các yêu cầu về thích ứng biến đổi khí hậu, phòng chống thiên tai trong phát triển nhà ở; khuyến khích áp dụng các mô hình nhà ở an toàn, sử dụng vật liệu thân thiện môi trường.

- Đẩy mạnh chuyển đổi số trong quản lý nhà ở, xây dựng cơ sở dữ liệu đồng bộ, kết nối với các hệ thống dữ liệu quốc gia.

VI. Tổ chức thực hiện

1. Trách nhiệm của các Sở, ban ngành có liên quan

1.1. Sở Xây dựng

1.2. Sở Tài chính

1.3. Sở Nông nghiệp và Môi trường

1.4. Sở Nội vụ

1.5. Sở Công thương

1.6. Sở Giáo dục và Đào tạo

1.7. Sở Dân tộc và Tôn giáo

1.8. Công an tỉnh, Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh

1.9. Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh

1.10. Các Ban: Ban QLDA các công trình Giao thông và Dân dụng tỉnh; Ban quản lý các dự án ĐTXD tỉnh; Ban QLDA Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tỉnh

1.11. Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Cà Mau

1.12. Ban Quản lý khu kinh tế Cà Mau

1.13. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh

1.14. Chi nhánh Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh Cà Mau

1.15. Ủy ban Mặt trận Tổ quốc tỉnh Cà Mau

1.16. Các Sở, ban ngành khác có liên quan

2. Ủy ban nhân dân các xã, phường

3. Các Chủ đầu tư xây dựng dự án phát triển nhà ở

-----HẾT-----