

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NAM CẦN THƠ**



**BÁO CÁO TỔNG KẾT
ĐỀ TÀI NGHIÊN CỨU KHOA HỌC CẤP CƠ SỞ**

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG THỊ TRƯỜNG NHÀ ĐẤT
TẠI THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

Mã số: C24.54

Chủ nhiệm đề tài: TS. HUỖNH VĂN QUỐC

Cần Thơ, tháng 6 năm 2025

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NAM CẦN THƠ



BÁO CÁO TỔNG KẾT
ĐỀ TÀI NGHIÊN CỨU KHOA HỌC CẤP CƠ SỞ
ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG THỊ TRƯỜNG NHÀ ĐẤT
TẠI THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Mã số: C24.54

Chủ nhiệm đề tài: TS. HUỲNH VĂN QUỐC

Cần Thơ, tháng 6 năm 2025

MỤC LỤC

	Trang
DANH SÁCH HÌNH	
DANH SÁCH BẢNG	
TÓM LƯỢC	6
PHẦN 1. MỞ ĐẦU	7
1 Tổng quan	7
1.1 Nhu cầu thực tiễn	7
1.2 Tổng quan tài liệu và công trình nghiên cứu liên quan	8
1.2.1 Khái niệm về đất đai	8
1.2.2 Khái niệm về thị trường đất đai	8
1.2.3 Vai trò và đặc điểm của đất đai	9
1.2.4 Khái niệm nhu cầu nhà đất	10
1.2.5 Khái niệm về Bất động sản	11
1.2.6 Khái niệm về giá đất	13
1.2.7 Các Nghiên cứu có liên quan	14
1.2.8 Thực trạng thị trường BĐS Việt Nam	15
1.2.9 Kinh nghiệm của các nước	17
2. Tính cấp thiết và ý nghĩa khoa học	19
3. Mục tiêu nghiên cứu	19
4. Nội dung chủ yếu của đề tài	20
5. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	21
PHẦN 2. PHƯƠNG PHÁP VÀ PHƯƠNG TIỆN NGHIÊN CỨU	
2.1 Nội dung 1	22
2.2 Nội dung 2	23
2.3 Nội dung 3	25
PHẦN 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	
3.1 Thông tin tổng quan về thị trường nhà đất thành phố Cần Thơ	26
3.1.1 Tổng quan về thị trường nhà đất thành phố Cần Thơ	26
3.1.2 Kết quả khảo sát về thị trường nhà đất thành phố Cần Thơ	27

3.1.2.1 Các yếu tố ảnh hưởng đến các giai đoạn của chu kỳ nhà đất	27
3.1.2.2 Thực trạng các loại giá đất, giá nhà đất đang tồn tại trên thị trường	29
3.2 Thực trạng giá nhà đất trong thị trường nhà đất ở thành phố Cần Thơ	30
3.2.1 Giá đất nhà nước ban hành và giá đất thị trường	30
3.2.2 Giá đất rao bán và giá đất giao dịch thành công	32
3.2.3 Dự đoán giá đất theo thực trạng nhà đất thành phố Cần Thơ	33
3.2.3.1 Giá đất năm 2025 hồi quy về năm 2020	33
3.2.3.2 Dự báo giá đất đến năm 2030	37
3.3 Thực trạng mất cân đối về phân khúc nhà ở trong thị trường nhà đất ở thành phố Cần Thơ	40
3.3.1 Đặc điểm đối tượng được khảo sát	40
3.3.2 Nhận thức về việc mất cân đối và nhu cầu nhà ở của người dân	41
3.3.3 Nhận xét về mức giá, phân khúc nhà ở bị thiếu hụt và yếu tố mà người mua nhà quan tâm	43
3.3.4 Đánh giá về thị trường nhà ở	46
PHẦN 4. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	50
4.1 Kết luận	50
4.2 Kiến nghị	50
TÀI LIỆU THAM KHẢO	51

DANH SÁCH HÌNH

Tên Hình	Trang
Hình 3.1 Biểu đồ thể hiện phương trình hồi qui tuyến tính và hệ số R^2	34
Hình 3.2 Biểu đồ thể hiện phương trình hồi qui tuyến tính và hệ số R^2	38
Hình 3.3 Thu thập bình quân hàng tháng của các đối tượng khảo sát	39
Hình 3.4 Số lượng về nhu cầu nhà ở qua từng phân khúc	41
Hình 3.5 Đánh giá phân khúc nhà ở hiện tại	42
Hình 3.6 Thống kê số lượng yếu tố quyết định mua	44
Hình 3.7 Đánh giá các mức giá cho từng phân khúc nhà ở	45

DANH SÁCH BẢNG

Tên Bảng	Trang
Bảng 2.1 Tình trạng thị trường và mức độ tăng giá đất (%) từ năm 2025 về năm 2020	22
Bảng 2.2 Tình trạng thị trường và mức độ tăng giá đất (%) từ năm 2025 đến năm 2020	23
Bảng 3.1 Biến động giá đất (%) theo tình trạng thị trường từ năm 2020 đến năm 2025 của các chuyên gia	25
Bảng 3.2 Tổng hợp giao dịch bất động sản tại thành phố Cần Thơ từ năm 2024 đến nay	26
Bảng 3.3 Một vài yếu tố giúp xác định các giai đoạn phát triển trong một chu kỳ nhà đất	27
Bảng 3.4 Các loại giá đang tồn tại trên thị trường	28
Bảng 3.5 Giá đất ban hành, hệ số điều chỉnh, giá đất khảo sát	31
Bảng 3.6 Giá đất, giá nhà đất rao bán và giao dịch thành công	32
Bảng 3.7 Bảng giá đất khảo sát năm 2020, năm 2025 và giá đất dự đoán từ năm 2020 đến năm 2024	34
Bảng 3.8 Dự đoán giá đất trên thị trường (thực hành mẫu)	35
Bảng 3.9 Giá đất khảo sát thực tế năm 2025 và giá đất dự đoán từ năm 2026 đến năm 2030	37

TÓM LƯỢC

Trong những năm gần đây, thị trường nhà đất tại thành phố Cần Thơ có nhiều chuyển biến đáng kể cả về quy mô lẫn tính chất giao dịch. Đề tài “Đánh giá thực trạng thị trường nhà đất tại thành phố Cần Thơ” tập trung làm rõ hiện trạng phát triển, bao gồm các yếu tố về hiện trạng giá đất, nhà đất (giá đất và tài sản trên đất) và hiện trạng cung cầu các phân khúc nhà ở hiện nay tại thành phố Cần Thơ.

Nghiên cứu đã tiến hành thu thập và phân tích số liệu từ các nguồn chính thống và khảo sát thực tiễn, từ đó nhận diện các xu hướng chủ đạo như: sự khác biệt và tồn tại các loại giá đất, giá nhà đất và nhất là cung – cầu về các phân khúc nhà ở hiện nay tại thành phố Cần Thơ.

Bên cạnh đó, với các số liệu thu thập được về giá đất, nghiên cứu cũng đề xuất giải pháp để dự đoán giá đất đến năm 2030 trong điều kiện thị trường nhà đất phát triển bình thường tại thành phố Cần Thơ.

Trên cơ sở đánh giá và xử lý các số liệu có được, nghiên cứu đã đưa ra các kết luận và kiến nghị nhằm góp phần cung cấp thêm các thông tin hữu ích cũng như vận dụng kết quả nghiên cứu vào thực tế thị trường nhà đất tại thành phố Cần Thơ.