

PHÂN TÍCH THỰC TRẠNG VÀ ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP VỀ BIẾN ĐỘNG GIÁ ĐẤT Ở TẠI THÀNH PHỐ BẠC LIÊU TRONG GIAI ĐOẠN SÁP NHẬP NĂM 2025

Trương Thị Bé
 Trường Đại học Bạc Liêu
 Email: Truongbe@blu.edu.vn.

Tóm tắt: Đề tài nghiên cứu tình hình biến động giá đất tại thành phố Bạc Liêu cũ dựa trên số liệu khảo sát từ các công ty bất động sản. Giá đất được phân tích theo mức bình quân từng tuyến đường, khu dân cư trong 6 tháng đầu năm 2025 và so sánh với bảng giá đất do UBND tỉnh Bạc Liêu ban hành giai đoạn 2020 - 2024. Kết quả cho thấy trong các năm 2021 - 2024, giá đất thị trường tăng cao so với giá Nhà nước, mức chênh lệch tùy thuộc vào vị trí và điều kiện kinh tế - xã hội từng khu vực. Các khu dân cư có mức tăng mạnh gồm: khu dân cư phường 2 (Công ty 577), Hoàng Phát (phường 1), Khu đô thị mới phường 1 và khu dân cư phường 5. Riêng khu dân cư Trảng An (phường 7) có giá tương đối ổn định. Nguyên nhân biến động chủ yếu do giá vàng tăng, tác động của Covid-19, hoạt động đầu cơ và đặc biệt là quy luật cung - cầu thị trường. Trong 6 tháng đầu năm 2025, giá đất giảm đáng kể do chủ trương sáp nhập tỉnh, nhiều cán bộ chuyên công tác về Cà Mau làm giảm nhu cầu nhà ở. Trên cơ sở đó, đề tài đề xuất giải pháp nhằm ổn định và phát triển thị trường bất động sản địa phương.

Từ khóa: Bất động sản, giá đất, thị trường nhà đất.

Nhận bài: 13/01/2026; Biên tập: 14/01/2026; Phản biện: 19/01/2026; Duyệt đăng: 26/01/2026.

1. Đặt vấn đề

Trong thời gian gần đây, thị trường đất đai có nhiều biến động mạnh mẽ, do cả nước đang hòa mình vào thời kỳ sáp nhập, việc sáp nhập tỉnh thành 2025 không phải là yếu tố ảnh hưởng đến giá đất được điều chỉnh bởi Nghị định 71/2024/NĐ-CP, nhưng phần nào đó có thể ảnh hưởng gián tiếp đến giá đất do sự thay đổi về nhu cầu sử dụng đất của người dân.

Trong ngắn hạn, tâm lý kỳ vọng và hiệu ứng "đón sóng quy hoạch" có thể khiến giá đất ở một số khu vực tăng nhanh, nhất là tại những nơi được nâng cấp về vị thế hành chính hoặc trở thành trung tâm Tỉnh mới. Những địa phương được kỳ vọng phát triển hạ tầng, cải thiện kết nối giao thông và thu hút đầu tư thường sẽ trở thành tâm điểm của nhà đầu tư bất động sản.

Tuy nhiên, không phải khu vực nào cũng được hưởng lợi từ sáp nhập. Những nơi bị mất đi vị thế trung tâm, chẳng hạn trung tâm Tỉnh cũ bị chuyển đi, có thể sẽ rơi vào tình trạng chững lại, hoặc giảm giá do nhu cầu sử dụng đất và đầu tư suy giảm. Trong đó có tỉnh Bạc Liêu, việc sáp nhập tỉnh thành 2025 thì giá đất bị tác động thế nào còn phụ thuộc vào nhiều yếu tố đến từ Nhà nước như quy hoạch sử dụng đất, định hướng phát triển hạ tầng, cũng như chính sách hỗ trợ từ Nhà nước.

Bạc Liêu nói chung và thành phố Bạc Liêu nói riêng, việc ban hành và áp dụng thực hiện sáp nhập (có hiệu lực ngày 01/07/2025) đã làm cho giao dịch thị trường bất động sản càng suy giảm thêm và gần như bị "đóng băng".

Đứng trước tình hình này ta nhận thấy rằng tình hình biến động giá đất qua từng thời kỳ không chỉ gây ảnh hưởng đến mọi giao dịch trên thị trường

bất động sản nói chung mà còn ảnh hưởng nghiêm trọng đến nền kinh tế xã hội; Ảnh hưởng đến nhu cầu nhà ở của số đông người lao động, người có thu nhập thấp; Điều này càng tạo nhiều cơ hội cho những người đầu cơ đất hoạt động trên thị trường, Vì vậy dựa vào số liệu điều tra tại các công ty bất động sản (BDS) cùng với sự phân tích, đánh giá xu hướng, tôi thực hiện đề tài: "Phân tích thực trạng và đề xuất giải pháp về biến động giá đất ở tại Thành phố Bạc Liêu trong giai đoạn sáp nhập".

2. Nội dung nghiên cứu

2.1. Sơ nét về tình hình thị trường BDS ở phường Bạc Liêu từ năm 2024 - 2025

2.1.1. Thị trường BDS Bạc Liêu năm 2024

Từ đầu năm 2024, thị trường đất nền tại Bạc Liêu đã chứng kiến sự chuyển mình rõ rệt, đặc biệt trong bối cảnh nền kinh tế tỉnh này tiếp tục tăng trưởng mạnh mẽ. Giá đất nền tại Bạc Liêu dao động từ 1.38 - 20.93 triệu đồng/m².

Những khu vực có dự án hạ tầng đồng bộ, như trung tâm thành phố Bạc Liêu và các khu vực lân cận, đã chứng kiến mức giá tăng vọt, phản ánh sự hấp dẫn của các khu vực này đối với nhà đầu tư.

2.1.2. Thị trường BDS Bạc Liêu năm 2025

Thị trường bất động sản Bạc Liêu đang đối mặt với nhiều khó khăn, đặc biệt là đối với các dòng sản phẩm đất nền. Theo nhiều người môi giới bất động sản tại Bạc Liêu, cuối năm 2024 và đầu năm 2025 là thời điểm khó khăn nhất để bán nhà và đất nền. Dù giá đất đã giảm từ 30 đến 40% so với năm 2022, việc bán vẫn gặp khó khăn, chủ yếu do người mua không thể tiếp cận dễ dàng với các tổ chức tín dụng. Lãi suất vay mua bất động sản thực tế cao hơn so với công bố của ngân hàng và tình hình giá vàng tăng

cao càng làm giảm sự quan tâm từ các nhà đầu tư nhỏ lẻ. Tại dự án Khu dân cư Hoàng Phát ở phường 1, dù có hạ tầng hoàn thiện, giá đất nền "sổ tươi" diện tích 5x20m hiện nay giảm mạnh, chỉ còn từ 1.2 đến 1.8 tỉ đồng, thấp hơn 40% so với năm 2021.

Bên cạnh đó, trong 06 tháng đầu năm 2025, kể từ khi có thông tin sáp nhập tỉnh từ nhà nước, trên các trạng mua bán nhà đất Bạc Liêu có lượng theo dõi trên 26.000 người cũng trầm lắng. Có rất nhiều thông tin đăng bán nhà, đất, nhưng số lượt mua thì chỉ thi thoảng. Tại khu dân cư Hoàng Phát (phường 1, thành phố Bạc Liêu) - nơi có hạ tầng hoàn chỉnh - giá đất nền có diện tích 100m thổ cư, sổ đỏ giao ngay chỉ hơn 1 tỉ đồng, nhưng số khách mua vẫn rất vắng bóng.

2.2. So sánh biến động giá đất ở thành phố Bạc Liêu từ năm 2024 - 2025

2.2.1. Số liệu điều tra chọn mẫu

Điều tra trực tiếp từ các nhân viên tại công BDS trên địa bàn thành phố Bạc Liêu, đặc biệt là ở các khu dân cư trọng điểm của Bạc Liêu. Tổng số mẫu điều tra năm 2025 là 50 mẫu. Đề tài đã sử dụng số liệu điều tra chọn mẫu trên toàn thành phố để phân tích biến động giá đất qua 2 năm (2024 và 2025).

2.2.2. Phương pháp phân tích biến động giá đất

-Phương pháp so sánh: Cách lấy giá bình quân của từng con đường trong từng khu dân cư của TP. Bạc Liêu. Cách so sánh giá giữa 2 năm được tính như sau: Đầu tiên phải chuyển giá bình quân năm 2025 về giá thực (khảo sát giá đất ở các công ty bất động sản tại Bạc Liêu) và lấy giá năm 2024 làm năm gốc. Lấy giá thực năm 2025 trừ đi giá gốc 2024, nếu kết quả ra dương, chứng tỏ giá đất năm 2025 tăng so với năm 2024 và ngược lại thì giá đất giảm.

2.1. Bảng giá đất ở các dự án khu dân cư thành phố Bạc Liêu năm 2024 và 2025

Đơn vị tính: 1000đ/m²

STT	Tên đường trong dự án	Chi giới xây dựng (m)	Giá đất 2024	Giá đất 2025
I	DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ MỚI PHƯỜNG 1			
1	Đường Nguyễn Văn Linh	42.0	7,900	7,850
2	Đường 3 tháng 2	35.0	6,700	6.600
3	Đường Nguyễn Thái Học (nối dài)	26.5	5,300	5,300
4	Đường 19/5	26.5	5,300	5,250
5	Đường Bùi Thị Xuân	15.0	4,000	3,900
6	Đường Trần Quang Diệu	15.0	4,000	4,000
7	Đường Cao Triều Phát	15.0	4,000	4,000
8	Đường Nguyễn Thị Định	15.0	4,000	3,950
9	Đường Phan Đình Giót	15.0	4,000	4,000
10	Đường Lê Khắc Xương	15.0	4,000	3,900
11	Đường Lê Trọng Tấn	15.0	4,000	4,000
12	Đường Lâm Văn Thê	15.0	4,000	3,850
13	Đường Thích Hiến Giác	15.0	4,000	3,800

14	Đường Phan Ngọc Sên	15.0	4,000	3,900
15	Đường Nguyễn Việt Hồng	15.0	4,000	3,950
16	Đường Nguyễn Thái Bình	15.0	4,000	3,800
17	Đường Phạm Hồng Thám	15.0	4,000	3,800
18	Đường Văn Tiền Dũng	15.0	4,000	3,800
19	Đường Trần Văn Ôn	15.0	4,000	3,780
20	Đường Trần Đại Nghĩa	15.0	4,000	3,900
21	Đường Phạm Ngọc Thạch	15.0	4,000	4,000
22	Đường Tăng Hồng Phúc	15.0	4,000	4,000
23	Đường Hoàng Cẩm	15.0	4,000	3,850
24	Các tuyến đường còn lại lộ giới	15.0	4,000	3,800
II	DỰ ÁN KHU DÂN CƯ PHƯỜNG 5			
1	Đường Hàm Nghi	34.0	5,300	5,300
2	Đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa	30.0	4,400	4,300
3	Đường Đông Khởi	26.5	4,600	4,600
4	Đường Bùi Thị Trường	22.5	4,400	4,300
5	Đường Lê Qui Đôn	22.5	4,400	4,350
6	Đường Lê Đại Hành	22.5	4,400	4,400
7	Đường Nguyễn Trung Trực	19.0	3,500	3,500
8	Đường Tôn Thất Tùng	17.0	3,170	3,000
9	Đường Trần Văn Trà	17.0	3,170	3,000
10	Đường Duy Tân	15.0	2,800	2,700
11	Đường Nguyễn Việt Xuân	15.0	2,800	2,750
12	Đường Nhạc Khí	15.0	2,800	2,600
13	Đường 6A	15.0	2,800	2,650
14	Đường Phạm Văn Kiệt	15.0	2,800	2,600
15	Đường Nguyễn Thị Thơm	15.0	2,800	2,600
16	Đường Lê Thị Sáu	15.0	2,800	2,800
17	Đường Nguyễn Bình (Đường số 11B cũ)	15.0	2,800	2,750
18	Đường Hồ Minh Luông	15.0	2,800	2,700
19	Đường Bông Văn Dĩa	15.0	2,800	2,700
20	Đường Phó Đức Chính	15.0	2,800	2,800
21	Đường Mười Chức (Nọc Nặng cũ)	15.0	2,800	2,600
22	Đường Nguyễn Trí Phương	15.0	2,800	2,800
23	Đường Lê Thị Thê	15.0	2,800	2,600
III	DỰ ÁN KHU DÂN CƯ PHƯỜNG 2			
1	Đường Phan Văn Xoàn (số 6 cũ)	34.5	6,750	6,700
2	Đường Nguyễn Vĩnh Nghiệp (số 11 cũ)	24.0	5,300	5,200
3	Đường Ninh Bình (Trung tâm Phường 2)	24.0	7,200	7,100
4	Đường Nguyễn Thị Bùi (số 3 cũ)	15.0	4,200	4,100
5	Đường Nguyễn Bá Tội (số 13 cũ)	14.0	3,800	3,750
6	Đường Trần Văn Mẫn (số 3A cũ)	13.0	3,200	3,000
7	Đường Đoàn Thị Huệ (số 3B cũ)	13.0	3,200	3,000
8	Đường Lê Văn Năm (số 1B cũ)	10.5	2,800	2,700
9	Đường Phạm Thị Út (số 1E cũ)	10.5	2,800	2,750

10	Đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa (đường đối diện Kinh Hồ cũ, đoạn từ kênh 30/4 đến đường Ninh Bình)	14.0	4,000	4,000
11	Đường Lê Hồng Phong (số 8 + 14 cũ)	24.0	6,400	6,300
12	Đường Trần Thanh Việt (số 1D cũ)	13.0	3,200	3,100
13	Đường Nguyễn Lương Bằng (số 12 cũ)	24.0	6,400	6,400
14	Đường Trần Văn Bình (số 1A cũ)	13.0	3,200	3,000
15	Đường Trần Hồng Dân (số 1 cũ)	16.0	4,900	4,700
16	Đường Nguyễn Thị Nho (số 5 cũ)	16.0	5,300	5,150
17	Đường Trương Hán Siêu (số 4 cũ)	15.0	4,900	4,800
18	Đường Trần Văn Đại (số 8A cũ)	24.0	6,400	6,350
19	Đường Châu Thị Tám (số 2 cũ)	15.0	4,900	4,800
20	Đường Hoa Lư (số 7 cũ)	13.0	3,200	3,100
21	Đường Phan Thị Khá (số 6A cũ)	13.0	3,200	3,200
22	Đường Nguyễn Công Thượng (số 6B cũ)	13.0	3,200	3,000
23	Đường Nguyễn Hồng Khanh (số 6C cũ)	13.0	3,200	3,200
24	Đường Tào Văn Tỵ (số 1C cũ)	10.5	2,800	2,750
25	Đường Tạ Thị Huệ (số 11A cũ)	13.0	3,200	3,000
26	Đường Lê Thị Huỳnh (số 11B cũ)	13.0	3,200	3,000
27	Đường Lê Thị Mười (số 9 cũ)	13.0	3,200	3,100
IV KHU DÂN CƯ TRÀNG AN				
1	Đường số 6A; 8A; 13; 13A; 15; 17; 19A; 19B; 19C; 8B; 16; 29; 33; 33A	12	3,400	3,300
2	Đường số 2; 4; 4B; 6; 10; 12; 18; 31; 31A	14	3,800	3,650
3	Đường số 19	20	4,800	4,600
4	Đường số 8; 11	28	6,000	5,900
5	Đường số 25; 27	13	3,700	3,500
6	Đường số 14; 19D	15	3,900	3,700
7	Đường số 23	16	4,000	3,900
8	Các tuyến đường Khu nhà ở xã hội	11	3,180	3,000
V DỰ ÁN KHU DÂN CƯ HOÀNG PHÁT				
1	Đường D4; D6; D7; D8; D9; D11; D12; D13; D14; D15; D16; D17; D18; D19; D20; D21	15	3,000	2,950
2	Đường N4; N5; N6; N7; N8; N9; N10; N11; N12; N13; N14; N15	15	3,000	2,900
4	Đường D3	28	4,400	4,300
5	Đường D5	26.6	4,300	4,200
6	Đường 19 tháng 5	26.6	4,300	4,200
7	Đường Vành Đai Ngoài	33	5,200	5,200
8	Đường A	35	6,700	6,600
9	Đường 3/2	35	5,500	5,450
10	Đường Nguyễn Văn Linh	42	7,900	7,900
11	Các đường nội bộ trong dự án (đã hoàn thiện hạ tầng)	15	3,000	2,950

(Nguồn: Điều tra tại các công ty BĐS và tính toán tổng hợp)

- Qua bảng 2.1 nêu trên, ta nhận thấy rằng: Giá

đất ở các khu dân cư trên địa bàn thành phố Bạc Liêu đều đồng loạt giảm giá trong năm 2025, đặc biệt là thời điểm sau sáp nhập (01/07/2025), một số ít đường trong khu dân cư vẫn giữ nguyên giá như khu dân cư Hoàng Phát có các tuyến đường: Đường Vành Đai ngoài, đường Nguyễn Văn Linh; Khu dân cư Đô thị mới phường 1 có các tuyến đường: Nguyễn Thái Học, Trần Quang Diệu, Cao Triều Phát, Phan Đình Giót, Lê Trọng Tấn, Phạm Ngọc Thạch, ...; khu dân cư Phường 5 có các tuyến đường: Hàm Nghi, Đồng Khởi, Lê Đại Hành, Nguyễn Tri Phương, ...; Khu dân cư Phường 2 có các tuyến đường: Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Nguyễn Hồng Khanh, ...; Riêng khu dân cư Trảng An giá đất luôn giảm trên các tuyến đường. Nhận thấy sự thay đổi (biến động giá đất) nhiều nhất trong các khu dân cư đó là khu dân cư Trảng An, bởi lý do sau: khu dân cư Trảng An là khu dân cư được hình thành sau cùng (trong các khu dân cư nêu trên), diện tích nền đất ở sử dụng chỉ tầm vào 70 - 80m² (trừ các tuyến đường số 11, số 8, ...), ngoài ra, khu này là khu dân cư dành cho hộ gia đình có thu nhập thấp, thế nên, theo khảo sát ban đầu có khoảng hơn 60% nhà và đất ở tại Khu này (Trảng An) thuộc sở hữu của cán bộ công chức, viên chức. Thế nên, sau khi quyết định sáp nhập, luân chuyển cán bộ về Cà Mau công tác thì đa phần các chủ sở hữu (đất và nhà có liên quan), ngay lập tức họ đăng tin bán nhà bán đất, bán nhà rầm rộ, giá bán có thể giảm 100 đến 200 triệu so với thị trường BĐS chung, để nhanh chóng di dời, tái định cư gần nơi công tác mới. Tình trạng này là nguyên nhân chính làm cho cung nhiều hơn cầu, nên giá đất trong khu dân cư Trảng An ngay từ thời điểm này đồng loạt giảm là một tất yếu.

- Cũng theo bảng 2.1 ta thấy, riêng các khu dân cư nằm trên vị thế đặc địa như: Khu đô thị mới phường 1, khu dân cư Hoàng Phát, khu dân cư Phường 2, ... thì giá đất ở cũng có phần giảm theo xu hướng chung của xã hội, tuy nhiên mức độ giảm không đáng kể, hoặc có thể nói là đậm chân tại chỗ bởi lý do:

+ *Thứ nhất*, các khu dân cư cao cấp này có hệ thống cơ sở hạ tầng phát triển mạnh và đồng bộ, đường lớn.

+ *Thứ hai*, các khu dân cư này có các cơ quan nhà nước đặt tại đây nhiều.

+ *Thứ 3*, có rất nhiều nhà đầu tư từ các nơi trong nước họ mua đất để dành đầu cơ, ...

- Bên cạnh đó, hiện nay giá vàng trong nước và Quốc tế đang có xu hướng liên tục biến động khiến cho thị trường bất động sản tại thành phố Bạc Liêu vốn đã trầm lắng, càng trở nên ảm đạm hơn. Vắng khách, ế ẩm là tình trạng ở các công ty môi giới địa ốc đang gặp phải. Qua khảo sát tại các trung tâm môi giới, công ty địa ốc trên địa bàn Thành phố, đều nhận được câu trả lời rằng số lượng người đến mua, bán giảm mạnh khiến thị trường giao dịch dường

như chững lại hoàn toàn. Việc giá vàng thay đổi đã làm cho các huyện ngoại thành, các công ty địa ốc ở trung tâm thành phố Bạc Liêu cũng đua nhau giảm giá, thị trường bất động sản Bạc Liêu đang đối mặt với nhiều khó khăn, đặc biệt là đối với các dòng sản phẩm đất nền. Theo nhiều người môi giới bất động sản tại Bạc Liêu, năm 2025 là thời điểm khó khăn nhất để bán nhà và đất nền. Dù giá đất đã giảm từ 30 đến 40% so với năm 2024, việc bán vẫn gặp khó khăn, chủ yếu do người mua không thể tiếp cận dễ dàng với các tổ chức tín dụng. Lãi suất vay mua bất động sản thực tế cao hơn so với công bố của ngân hàng và tình hình giá vàng tăng cao càng làm giảm sự quan tâm từ các nhà đầu tư nhỏ lẻ. Tại dự án Khu dân cư Tràng An ở phường 7, dù có hạ tầng hoàn thiện, giá đất nền "sổ tươi" diện tích 4.5 x 15.5m hiện nay giảm mạnh, chỉ còn từ 700 đến 800 triệu đồng, thấp hơn 40% so với năm 2024.

2.2.3. Vấn đề thuộc về nhà đầu cơ

Theo nhận định của một vài chuyên viên kinh tế cho rằng giá đất tăng là do thị trường của chúng ta có quá nhiều các nhà đầu cơ BĐS, nhà nhà đầu cơ, người người đầu cơ, cả nước xúm lại đầu cơ. Mà đầu cơ theo kiểu như vậy thì làm tăng ảo giá trị BĐS chứ không làm gia tăng giá trị thực.

2.2.4. Do tác động của quan hệ cung cầu

- Cung cầu là nhân tố quyết định nên giá đất, làm cho giá đất tăng lên hoặc giảm xuống. Nhưng đối với đất, là một loại tài nguyên không thể tăng thêm được nữa, vì thế cung về đất trên thị trường mang tính chất ổn định.

- Việc sáp nhập nhanh chóng, trước mắt, nhu cầu bán nhiều hơn mua, kết hợp giá vàng tăng, Người mua không có khả năng, nên lượng cung đất nền tăng, gây ra tình trạng đất ở giảm giá đột ngột và đóng băng là một tất yếu.

2.2.5. Do giá đất không phù hợp với thu nhập của người dân

Khi giá đất ở mức cao "ngắt ngưỡng" thì giá vật liệu xây dựng cũng lại tăng cao, có loại gấp rưỡi, gấp đôi, càng làm cho giá bất động sản tăng cao. Yếu tố này cũng làm cho giá bất động sản bị tăng "kép".

2.2.6. Những bất cập của thị trường BĐS

- Thiếu công cụ tài chính để điều tiết thị trường.
- Thiếu "kênh dẫn" giữa thị trường BĐS với thị trường vốn.
- Khuyến khích phát triển thị trường cho thuê và thế chấp.
- Sử dụng công cụ thuế và phí để điều tiết thị trường.

3. Kết luận

3.1. Kết luận

Qua nội dung nghiên cứu, ta thấy rằng, không phải hầu hết các khu dân cư đều tăng hoặc giảm giá trong năm 2025 (sau sáp nhập), mà việc tăng hoặc giảm giá còn tùy vào ưu thế, vị trí của từng

khu, từng đường. Cụ thể hơn, khu vực tập trung các cơ quan hành chính, nhà điều hành của toàn thành phố và khu vực tập trung các khu trung tâm thương mại, kinh doanh mua bán thì giá nhà đất có phần bình ổn, tăng ít hoặc giảm nhẹ so với giá năm trước. Còn đối với khu dân cư mới mở, mới quy hoạch, hoặc tập trung đông đúc công chức viên chức ở như khu dân cư Tràng An thì giá đất đang biến động theo chiều hướng giảm rất rõ rệt, bởi quy luật cung nhiều hơn cầu.

Ngoài ra, giá nhà đất luôn biến động như vậy là do sự tác động của nhiều yếu tố như giá vàng tăng nhanh liên tục là một yếu tố có tác động mạnh đến thị trường BĐS, làm cho thị trường này "đóng băng", làm cho các giao dịch BĐS giảm mạnh thậm chí đình trệ hẳn. Ngoài sự tăng lên của giá vàng gây ảnh hưởng đến giá đất thì còn vấn đề ở các nhà đầu cơ đất cũng gây đến sự biến động giá đất.

Khi mức giá đất vẫn còn cao so với thu nhập của Người tiêu dùng thì nhu cầu về nhà và đất ở đối với họ vẫn còn là nhu cầu xa xỉ, khi mà các tổ chức tín dụng chưa tạo điều kiện tốt nhất cho họ. Chính điều này lại là cơ hội cho những người có thu nhập cao nắm giữ trong tay nhiều mảnh đất hơn nữa, từ đó làm xuất hiện vấn đề đầu cơ BĐS là một tất yếu.

3.2. Kiến nghị

3.2.1. Về chính sách

- Sớm ban hành Luật đăng ký BĐS, Luật kinh doanh BĐS, Luật nhà ở, Luật đầu tư chung cho các doanh nghiệp trong nước và ngoài nước.

- Về đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực kinh doanh BĐS: tập trung kêu gọi đầu tư nước ngoài, nhất là những dự án mà doanh nghiệp trong nước còn hạn chế như về vốn, kỹ thuật xây dựng, quản lý.

3.2.2. Về cơ chế tài chính

- Hình thành thị trường vốn, ngân hàng cung cấp vốn cho các dự án đầu tư BĐS.

- Đa dạng phương thức huy động vốn, cho phép các dự án đầu tư đã có quyết định giao đất được mua bán cổ phiếu ở thị trường chứng khoán.

- Các hoạt động về tài chính của doanh nghiệp và các giao dịch BĐS phải thông qua ngân hàng.

3.2.3. Về quản lý

- Cần phải hoạch định chiến lược phát triển đô thị, trong đó đặc biệt chú trọng đến kế hoạch khai thác quỹ đất.

- Điều chỉnh quy hoạch chung của thành phố đảm bảo tính ổn định và bền vững của quy hoạch.

- Tùy đặc thù của từng khu vực, cần ban hành những quy định phù hợp về triển khai thực hiện quy hoạch và quản lý quy hoạch.

- Cần chủ động áp dụng các chính sách đặc biệt ưu tiên trong kêu gọi đầu tư và biện pháp xử lý nghiêm minh các vi phạm để quy hoạch thực hiện khả thi.

- Xác định các khu vực phát triển, từ đó tập trung cải tạo nâng cấp hoặc đầu tư mới đảm bảo phát triển đồng bộ về cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

- Nghiên cứu quy định những người làm trong doanh nghiệp kinh doanh BĐS phải có chứng chỉ hành nghề liên quan đến BĐS.

3.2.4. Về cung cấp dịch vụ

- Thường xuyên cập nhật các thông tin liên quan đến thị trường, tổ chức việc cung cấp thông tin công khai trên mạng internet, trên báo chí và tại các sàn giao dịch, .v.v.

- Ban hành thủ tục về đăng ký BĐS sao cho thật đơn giản và nhanh nhất.

- Các thủ tục hành chính bắt buộc phải theo cơ chế “một cửa” từ quyền sử dụng đất cho đến duyệt quy hoạch chi tiết của dự án.

- Hình thành hệ thống sàn giao dịch có chọn lọc và phải thường xuyên theo dõi, quản lý.

3.2.5. Về thị trường

- Cho phép tất cả đối tượng là Việt kiều mua nhà, đất để ở. Đối với người nước ngoài cho mua nhà, đất để ở có thời hạn theo thời hạn đầu tư tại Việt Nam, khi hết thời hạn được phép bán tài sản và chuyển quyền sử dụng đất theo thỏa thuận.

- Thành phố chủ động trong việc khai thác quỹ đất

nhằm tạo nguồn cung cho thị trường và có quỹ đất dự phòng để điều tiết thị trường BĐS khi cần thiết.

- Có các biện pháp kích cầu thị trường BĐS trước hết là đối với người có nhu cầu thật sự ■

Tài liệu tham khảo

- [1]. Phước Hậu (2004). *Giáo trình Dự án Đầu tư*. Khoa Kinh tế, Trường Đại học Nông lâm Thành phố Hồ Chí Minh, 2004.
- [2]. Phạm Thị Kim Ngọc (2005). *Phân tích biến 1. Võ động giá đất ở Thành phố Hồ Chí Minh qua 2 năm 2004 - 2005*. Luận văn tốt nghiệp đại học, Khoa Kinh Tế, Trường Đại học Nông lâm Thành phố Hồ Chí Minh.
- [3]. Đặng Minh Phương (2003). *Bài giảng kinh tế vi mô*. Khoa Kinh tế, Trường Đại học Nông lâm Thành phố Hồ Chí Minh.
- [4]. Trần Võ Hùng Sơn (2003). *Nhập môn Phân tích lợi ích - Chi phí*. Nxb. Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh.
- [5]. Đinh Thị Mỹ Trinh (2005). *Phân tích yếu tố cơ bản ảnh hưởng đến giá đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh*. Luận văn tốt nghiệp đại học, Khoa Kinh tế, Trường Đại học Nông lâm Thành phố Hồ Chí Minh.

Analysis of the current situation and proposed solutions regarding land price fluctuations in Bac Lieu city during the merger period in 2025

Truong Thi Be
Bac Lieu University
Email: Truongbe@blu.edu.vn.

Abstract: This research examines the fluctuations in land prices in Bac Lieu ward (formerly Bac Lieu city) based on survey data from real estate companies. Land prices were analyzed based on the average prices for each road and residential area during the first six months of 2025 and compared with the land price list issued by the People's Committee of Bac Lieu province for the period 2020–2024. The results show that in the years 2021 - 2024, market land prices increased significantly compared to state-determined prices, with the difference depending on location and socio-economic conditions of each area. Residential areas experiencing strong growth included: residential area in Ward 2 (Company 577), Hoang Phat (Ward 1), the new urban area in Ward 1, and the residential area in Ward 5. The Trang An residential area (Ward 7) has relatively stable prices. The main reasons for fluctuations are the increase in gold prices, the impact of Covid-19, speculative activities, and especially the supply and demand dynamics of the market. In the first six months of 2025, land prices declined considerably due to the provincial merger policy, which led many officials to relocate to Ca Mau, thereby reducing housing and real estate demand. Based on these findings, the study proposes solutions to stabilize and sustainably develop the local real estate market.

Keywords: Real estate, land price, real estate market.