Thủ Dầu Một

Báo cáo thị trường — Tháng 07/2026

Báo cáo thị trường BĐS Thủ Dầu Một Tháng 07/2026

Thủ Dầu Một · Tháng 07/2026. 1104 mẫu theo điều kiện lọc đã lưu. Đọc theo ngân sách, loại hình và cỡ mẫu để chọn thông tin cần kiểm chứng trước khi đi xem.

Bản trên web: https://radarbds.vn/bao-cao/bds-binh-duong-thang-07-2026

Phạm vi dữ liệu **Thủ Dầu Một**	Kỳ dữ liệu **Tháng 07/2026**
Ngày xuất bản **2026-08-01**	Nguồn và trạng thái **Dữ liệu Radar BDS đã sàng lọc**
Kỳ dữ liệu kết thúc **2026-07-31**	

Đọc trước khi chọn tin

Người mua cần biết gì từ báo cáo này?

- 3,433 tin thu thập, 1,104 mẫu sau điều kiện lọc của bản báo cáo. Tin thu thập có thể gồm đăng lại.
- 203 tín hiệu đã lưu để kiểm tra thêm; số lượng này không phải giao dịch đã chốt.
- So sánh 13 phường theo đúng loại hình và cỡ mẫu; không gộp các trung vị thành giá đại diện toàn khu.

Đọc cùng giới hạn dữ liệu

- Bản lịch sử chưa lưu phân bố ngân sách và khoảng P25–P75. Không dùng giá hiện tại để điền lại kỳ cũ.
- Bản cũ chưa tách ngày tính mô hình và ngày quan sát giá; mốc cuối tháng mô tả kỳ dữ liệu, không xác nhận mọi trường tại

Bắt đầu từ tầm tiền

Với ngân sách của mình, nên xem nhóm tin nào?

Bản lịch sử chưa lưu phân bố ngân sách nên chưa thể nói mỗi tầm tiền có bao nhiêu tài sản hoặc diện tích điển hình. Các đường dẫn dưới đây giúp tìm tin **hiện tại**; không đại diện cho tồn kho của kỳ báo cáo.

Dưới 1,5 tỷ

Xem đất nền hiện tại →

Xem nhà đất hiện tại →

1,5–dưới 2 tỷ

Xem đất nền hiện tại →

Xem nhà đất hiện tại →

2–dưới 3 tỷ

Xem đất nền hiện tại →

Xem nhà đất hiện tại →

3–dưới 5 tỷ

Xem đất nền hiện tại →

Xem nhà đất hiện tại →

Từ 5 tỷ

Xem đất nền hiện tại →

Xem nhà đất hiện tại →

Khoảng giá dùng để tổ chức tìm kiếm. Không lấy ngân sách chia giá/m² trung vị để hứa diện tích có thể mua; nhà đất còn phụ thuộc công trình và hiện trạng. Danh sách hiện tại giới hạn Facebook, một tháng và đúng khu vực.

Giá rao và cỡ mẫu

Khoảng giá phổ biến của tài sản cùng loại

P25–P75 là khoảng chứa 50% mẫu quan sát ở giữa. Đây không phải giá chốt, khoảng tin cậy hay mức giá mua an toàn.

> Bản tổng quan cũ chưa lưu phân phối mẫu gộp. So sánh từng phường trong bảng dưới; không dùng trung bình trung vị các phường làm trung vị toàn khu.

Ngưỡng trình bày: từ 15 mẫu cho đúng phân khúc. Dưới ngưỡng này vẫn có thể xem từng tin, nhưng chưa dùng để kết luận mặt bằng giá.

Mở rộng phạm vi so sánh

Đối chiếu khu vực theo đúng loại tài sản

Bảng giá/m² dùng n riêng của đất nền và nhà đất. Các phường tham khảo ưu tiên độ phủ mẫu giá trong cùng kỳ, không xếp

Quy hoạch | Săn Deal | Định giá | Bảng giá

Phú Mỹ

Đất nền · n=43

22,9 tr/m²

Nhà đất · n=38

40,6 tr/m²

Phú Hòa

Đất nền · n=25

28,6 tr/m²

Nhà đất · n=58

35,3 tr/m²

Định Hòa

Đất nền · n=61

15,7 tr/m²

Nhà đất · n=30

30,3 tr/m²

Phú Tân

Đất nền · n=34

24 tr/m²

Nhà đất · n=13

Chưa đủ mẫu

Phú Lợi

Đất nền · n=29

26,4 tr/m²

Nhà đất · n=37

36 tr/m²

Hiệp Thành

Đất nền · n=23

23,4 tr/m²

Nhà đất · n=24

38,1 tr/m²

Hiệp An

Đất nền · n=33

15,7 tr/m²

Nhà đất · n=27

27,4 tr/m²

Tân An

Đất nền · n=34

14,7 tr/m²

Nhà đất · n=22

22,8 tr/m²

Chánh Nghĩa

Đất nền · n=16

24,8 tr/m²

Nhà đất · n=13

Chưa đủ mẫu

Tương Bình Hiệp

Đất nền · n=24

19,7 tr/m²

Nhà đất · n=23

30 tr/m²

Chánh Mỹ

Đất nền · n=17

22,3 tr/m²

Nhà đất · n=12

Chưa đủ mẫu

Hòa Phú

Đất nền · n=8

Chưa đủ mẫu

Nhà đất · n=2

Chưa đủ mẫu

Phú Cường

Đất nền · n=11

Chưa đủ mẫu

Nhà đất · n=2

Chưa đủ mẫu

Dấu vết quan sát

Giảm giá và thời gian Radar ghi nhận

Bản này chưa lưu bảng sự kiện giá trước/sau và ngày quan sát để tính lại theo kỳ. Cờ "giảm giá" trong bảng cũ chỉ là dữ kiện đã lưu, chưa xác nhận mức thương lượng hoặc khả năng bán thành công.

Chỉ số chính

Ảnh chụp thị trường trong kỳ

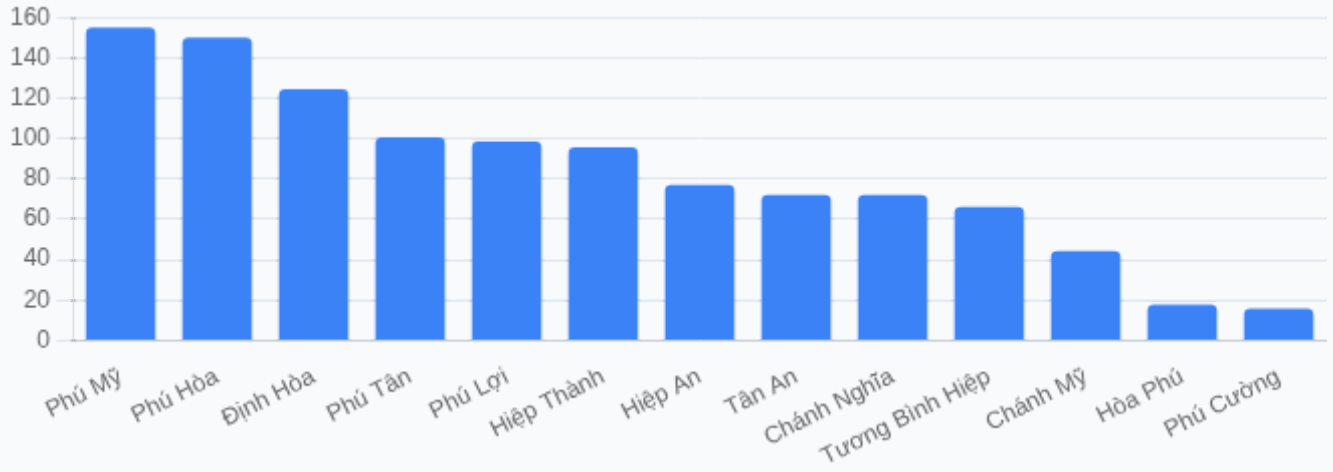
Nguồn Facebook · 3433 tin thu thập / 1104 mẫu theo điều kiện lọc đã lưu. Giá rao dùng để đối chiếu; không thay thế giá giao dịch.

TIN THU THẬP	MẪU HỢP LỆ	TIN ĐÁNG KIỂM TRA
3.433	**1104**	**203**
Có thể gồm đăng lại	Theo hợp đồng và điều kiện lọc của bản đã lưu	Tín hiệu đã lưu, không phải số giao dịch

So sánh theo phường

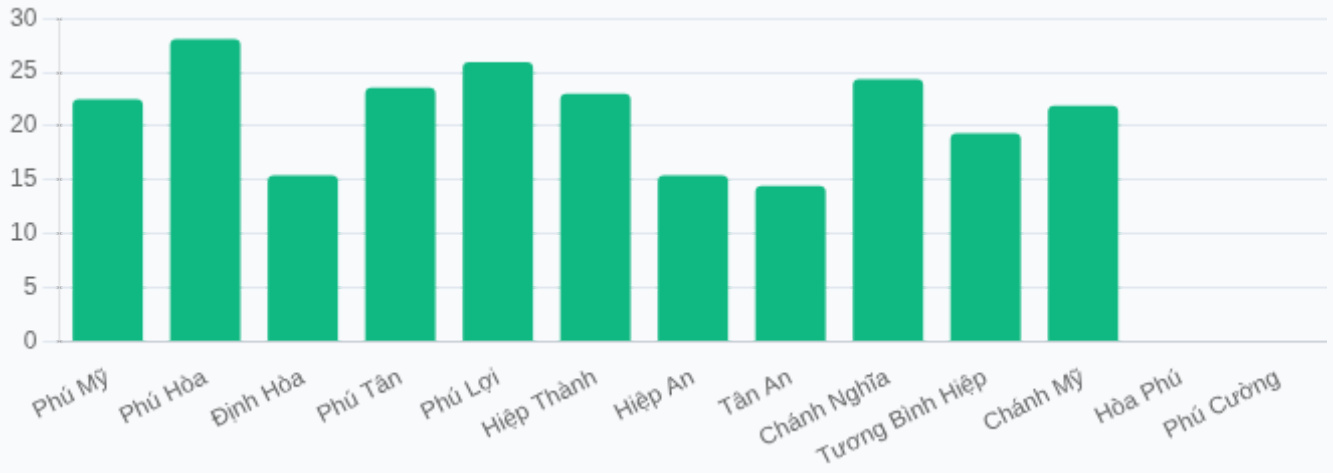
Mẫu hợp lệ và giá trung vị theo 13 phường Thủ Dầu Một

Mẫu hợp lệ theo phường



Nguồn: Radar BDS · Tháng 07/2026. Mẫu hợp lệ.

Giá rao đất nền trung vị · n riêng cho từng phường



Nguồn: Radar BDS · Tháng 07/2026. Giá/m² (tr/m²).

Phường/loại hình	Mẫu hợp lệ	Giá/m² trung vị	Giảm giá	Tin đáng kiểm tra
Phú Mỹ	157	22,9 tr/m²	10	18
Phú Hòa	152	28,6 tr/m²	4	26
Định Hòa	126	15,7 tr/m²	12	31
Phú Tân	102	24 tr/m²	8	16
Phú Lợi	100	26,4 tr/m²	7	27

Phường/loại hình	Mẫu hợp lệ	Giá/m² trung vị	Giảm giá	Tin đáng kiểm tra
Hiệp An	78	15,7 tr/m²	2	12
Tân An	73	14,7 tr/m²	14	28
Chánh Nghĩa	73	24,8 tr/m²	4	6
Tương Bình Hiệp	67	19,7 tr/m²	5	10
Chánh Mỹ	45	22,3 tr/m²	4	10
Hòa Phú	18	Chưa đủ mẫu	0	3
Phú Cường	16	Chưa đủ mẫu	1	5

Phân tích

Nhận định từ dữ liệu Radar

Thủ Dầu Một: đọc đúng phạm vi mẫu

3,433 tin thu thập, 1,104 mẫu sau điều kiện lọc của bản báo cáo. Tin thu thập có thể gồm đăng lại.

203 tín hiệu cần xác minh

203 tín hiệu đã lưu để kiểm tra thêm; số lượng này không phải giao dịch đã chốt.

Đối chiếu cùng loại tài sản

So sánh 13 phường theo đúng loại hình và cỡ mẫu; không gộp các trung vị thành giá đại diện toàn khu.

Minh bạch dữ liệu

Phương pháp và giới hạn

1. Nguồn Facebook · 3433 tin thu thập / 1104 mẫu theo điều kiện lọc đã lưu. Giá rao dùng để đối chiếu; không thay thế giá giao dịch.
2. Mỗi loại hình và bảng có cỡ mẫu riêng. Trung vị gộp phải được tính trên mẫu phù hợp, không lấy trung bình trung vị phường.
3. Khoảng P25–P75 chứa 50% mẫu quan sát ở giữa, không phải khoảng tin cậy hay giá mua an toàn.
4. Giá rao, số ngày Radar ghi nhận và mẫu có cờ giảm giá không chứng minh giá chốt hoặc thanh khoản.
5. Giấy tờ, đất ở, đường vào và quy hoạch cần xác minh theo hồ sơ/vị trí thực tế. Dữ liệu tin đăng không xác nhận pháp lý.
6. Bản lịch sử chưa lưu phân bố ngân sách và khoảng P25–P75. Không dùng giá hiện tại để điền lại kỳ cũ.
7. Bản cũ chưa tách ngày tính mô hình và ngày quan sát giá; mốc cuối tháng mô tả kỳ dữ liệu, không xác nhận mọi trường tại đúng ngày đó.

Đọc sâu hơn

Tổng hợp 13 báo cáo phường Thủ Dầu Một tháng 07/2026

Giá đất Định Hòa theo kỳ dữ liệu
Bài mới có bảng giá, biểu đồ và cách đọc theo loại hình.

Báo cáo Phú Mỹ tháng 07/2026
157 mẫu sau lọc; đất nền n=43: 22,9 tr/m².

Báo cáo Phú Hòa tháng 07/2026
152 mẫu sau lọc; đất nền n=25: 28,6 tr/m².

Báo cáo Định Hòa tháng 07/2026
126 mẫu sau lọc; đất nền n=61: 15,7 tr/m².

Báo cáo Phú Tân tháng 07/2026
102 mẫu sau lọc; đất nền n=34: 24 tr/m².

Báo cáo Phú Lợi tháng 07/2026
100 mẫu sau lọc; đất nền n=29: 26,4 tr/m².

Báo cáo Hiệp Thành tháng 07/2026
97 mẫu sau lọc; đất nền n=23: 23,4 tr/m².

Báo cáo Hiệp An tháng 07/2026
78 mẫu sau lọc; đất nền n=33: 15,7 tr/m².

Báo cáo Tân An tháng 07/2026
73 mẫu sau lọc; đất nền n=34: 14,7 tr/m².

Báo cáo Chánh Nghĩa tháng 07/2026
73 mẫu sau lọc; đất nền n=16: 24,8 tr/m².

Báo cáo Chánh Mỹ tháng 07/2026
45 mẫu sau lọc; đất nền n=17: 22,3 tr/m².

Báo cáo Hòa Phú tháng 07/2026
18 mẫu sau lọc; đất nền n=8: Chưa đủ mẫu.

Báo cáo Phú Cường tháng 07/2026
16 mẫu sau lọc; đất nền n=11: Chưa đủ mẫu.

Phạm vi quan sát

Độ phủ dữ liệu theo khu vực

Thủ Dầu Một là phạm vi theo tên khu vực mà dữ liệu Radar sử dụng trong kỳ. Báo cáo chỉ tập trung các phường Thủ Dầu Một theo phạm vi dữ liệu đã lưu. Số mẫu thu thập không phải kiểm kê toàn thị trường; chưa có pin vị trí được xác minh cho mọi tài sản.

Phú Mỹ	157 mẫu sau lọc	Phú Hòa	152 mẫu sau lọc
Định Hòa	126 mẫu sau lọc	Phú Tân	102 mẫu sau lọc
Phú Lợi	100 mẫu sau lọc	Hiệp Thành	97 mẫu sau lọc
Hiệp An	78 mẫu sau lọc	Tân An	73 mẫu sau lọc
Chánh Nghĩa	73 mẫu sau lọc	Tương Bình Hiệp	67 mẫu sau lọc
Chánh Mỹ	45 mẫu sau lọc	Hòa Phú	18 mẫu sau lọc
Phú Cường	16 mẫu sau lọc		

Bối cảnh cần xác minh

Hạ tầng, quy hoạch và hồ sơ

Báo cáo này chưa có danh sách sự kiện hạ tầng đã xác minh theo vị trí tài sản. Không suy tác động tăng giá từ tin đồn hoặc từ việc một dự án ở cùng phường.

Tra cứu thư viện quy hoạch | Đối chiếu quyết định, văn bản | Đọc bối cảnh có nguồn dẫn

Khi tìm được văn bản liên quan, cần kiểm tra ngày ban hành, cơ quan, phạm vi, tình trạng thực hiện và vị trí cụ thể. Liên kết mở tài liệu hiện có; không tự xác nhận nội dung đúng tại kỳ báo cáo.

Mang theo khi đi xem

Những điều cần hỏi trước khi đặt cọc

1. **Đúng vị trí và đúng tài sản:** đối chiếu địa chỉ, thửa/tờ, ảnh, diện tích và ranh thực tế; tránh so hai tin khác loại hoặc khác khu.
2. **Đường vào và lối đi:** hỏi chiều rộng, khả năng tiếp cận, hiện trạng sử dụng và giấy tờ liên quan; đi xem trực tiếp.
3. **Giấy tờ và người giao dịch:** yêu cầu hồ sơ để đối chiếu chủ thể, quyền giao dịch và thông tin cần xác minh. Nhãn trong tin đăng không thay việc kiểm tra hồ sơ.
4. **Đất ở và quy hoạch:** đối chiếu mục đích sử dụng, diện tích từng loại đất và thông tin quy hoạch theo đúng vị trí tại nguồn phù hợp.
5. **Hiện trạng và chi phí phát sinh:** kiểm tra công trình, nền đất, thoát nước và các điều kiện sử dụng ảnh hưởng đến tổng ngân sách.
6. **Giá còn hiệu lực:** hỏi lại tổng giá, phần tài sản đi kèm, các điều kiện và thời điểm có thể giao dịch. Giá rao là bước bắt đầu đối chiếu.
7. **Ngân sách đầy đủ:** ghi riêng giá dự kiến, khoản chi phí cần xác nhận, sửa chữa và dự phòng. Nếu vay, tự kiểm tra điều kiện/lãi/phí theo phương án được cung cấp.
8. **Điều kiện đặt cọc và thanh toán:** làm rõ tài sản, hồ sơ cần có, thời hạn, nghĩa vụ và cách xử lý tình huống phát sinh; nhờ người có chuyên môn xem khi cần.

Phiếu tự ghi trước khi đi xem

Giá dự kiến: _____ · Chi phí cần xác nhận: _____

Sửa chữa/dự phòng: _____ · Vốn tự có: _____ · Phương án vay nếu có: _____

Không mặc định thuế/phí, lãi vay hoặc khả năng sinh lời cho mọi giao dịch.