Thủ Dầu Một

Báo cáo thị trường — Tháng 09/2026

Báo cáo thị trường BĐS Thủ Dầu Một Tháng 09/2026

Thủ Dầu Một · Tháng 09/2026. 606 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-09-2026

Phạm vi dữ liệu **Thủ Dầu Một**	Kỳ dữ liệu **Tháng 09/2026**
Ngày xuất bản **2026-10-01**	Nguồn và trạng thái **Dữ liệu Radar BDS đã sàng lọc**
Kỳ dữ liệu kết thúc **2026-09-30**	

Đọc trước khi chọn tin

Người mua cần biết gì từ báo cáo này?

- 1,631 tin thu thập, 606 mẫu sau điều kiện lọc của bản báo cáo. Tin thu thập có thể gồm đăng lại.
- 100 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=24

23,7 tr/m²

Nhà đất · n=30

35,4 tr/m²

Phú Hòa

Đất nền · n=14

Chưa đủ mẫu

Nhà đất · n=39

41,8 tr/m²

Hiệp Thành

Đất nền · n=18

21,3 tr/m²

Nhà đất · n=25

39,3 tr/m²

Phú Tân

Đất nền · n=15

23,8 tr/m²

Nhà đất · n=7

Chưa đủ mẫu

Phú Lợi

Đất nền · n=23

23,8 tr/m²

Nhà đất · n=13

Chưa đủ mẫu

Định Hòa

Đất nền · n=12

Chưa đủ mẫu

Nhà đất · n=10

Chưa đủ mẫu

Hiệp An

Đất nền · n=6

Chưa đủ mẫu

Nhà đất · n=15

24,4 tr/m²

Chánh Nghĩa

Đất nền · n=5

Chưa đủ mẫu

Nhà đất · n=3

Chưa đủ mẫu

Tương Bình Hiệp

Đất nền · n=5

Chưa đủ mẫu

Nhà đất · n=13

Chưa đủ mẫu

Chánh Mỹ

Đất nền · n=5

Chưa đủ mẫu

Nhà đất · n=6

Chưa đủ mẫu

Tân An

Đất nền · n=7

Chưa đủ mẫu

Nhà đất · n=7

Chưa đủ mẫu

Phú Cường

Đất nền · n=5

Chưa đủ mẫu

Nhà đất · n=3

Chưa đủ mẫu

Hòa Phú

Đất nền · n=3

Chưa đủ mẫu

Nhà đất · n=0

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

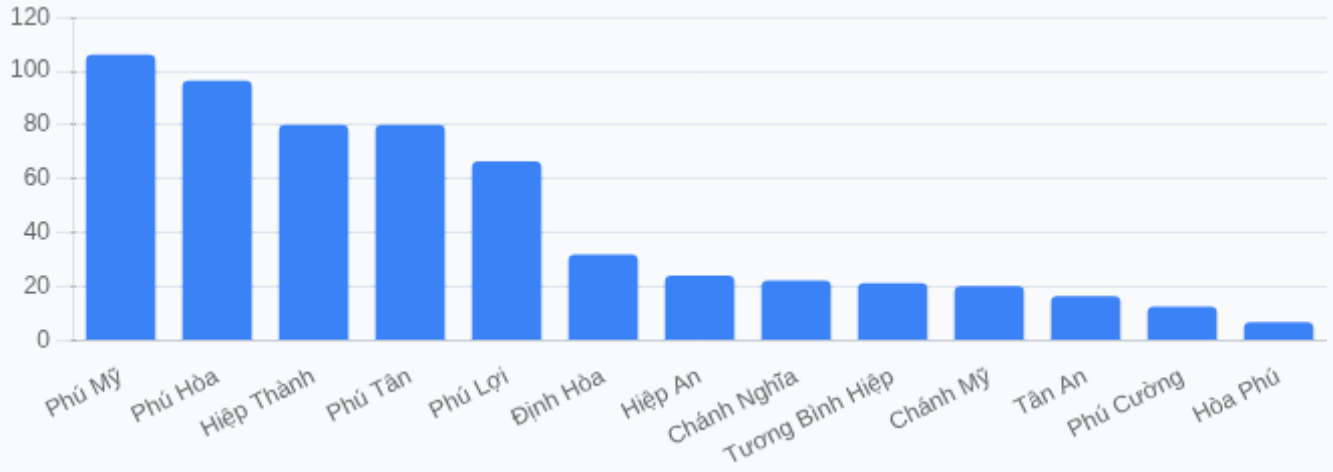
Nguồn Facebook · 1631 tin thu thập / 606 mẫu theo điều kiện lọc đã lưu. Giá rao dùng để đối chiếu; không thay thế giá giao dịch.

TIN THU THẬP	MẪU HỢP LỆ	TIN ĐÁNG KIỂM TRA
1.631	**606**	**100**
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

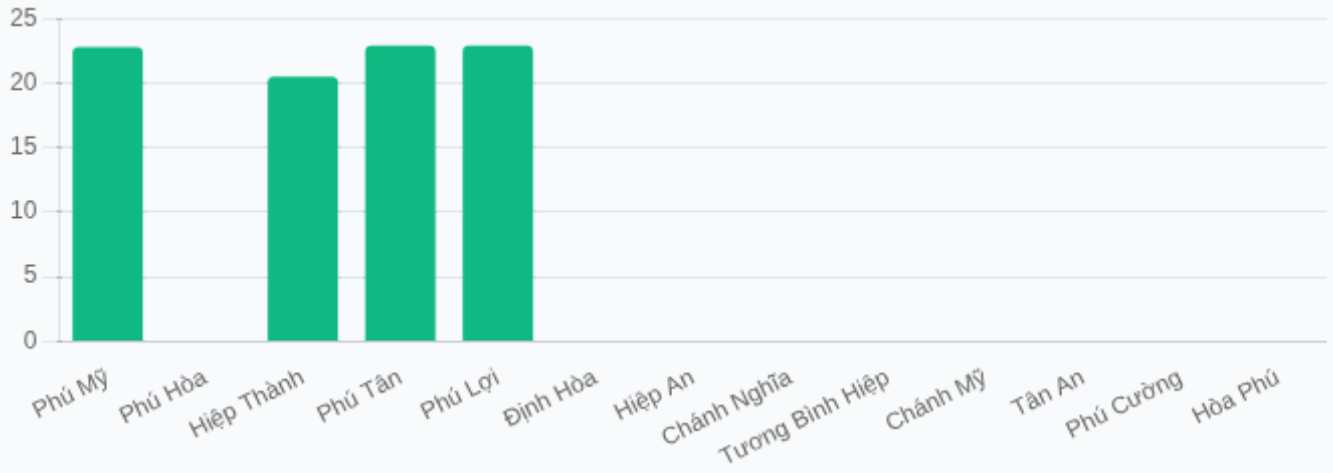
Mẫu hợp lệ và giá trung vị theo 13 phường Thủ Dầu Một

Mẫu hợp lệ theo phường



Nguồn: Radar BDS · Tháng 09/2026. Mẫu hợp lệ.

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



Nguồn: Radar BDS · Tháng 09/2026. Giá/m² (tr/m²).

Phường/loại hình	Mẫu hợp lệ	Giá/m² trung vị	Giảm giá	Tin đáng kiểm tra
Phú Mỹ	110	23,7 tr/m²	10	10
Phú Hòa	100	Chưa đủ mẫu	7	18
Hiệp Thành	83	21,3 tr/m²	4	15
Phú Tân	83	23,8 tr/m²	3	10
Phú Lợi	69	23,8 tr/m²	8	15

Phường/loại hình	Mẫu hợp lệ	Giá/m² trung vị	Giảm giá	Tin đáng kiểm tra
Hiệp An	25	Chưa đủ mẫu	5	6
Chánh Nghĩa	23	Chưa đủ mẫu	0	3
Tương Bình Hiệp	22	Chưa đủ mẫu	6	1
Chánh Mỹ	21	Chưa đủ mẫu	1	4
Tân An	17	Chưa đủ mẫu	3	3
Phú Cường	13	Chưa đủ mẫu	0	7
Hòa Phú	7	Chưa đủ mẫu	2	1

Phân tích

Nhận định từ dữ liệu Radar

Thủ Dầu Một: đọc đúng phạm vi mẫu

1,631 tin thu thập, 606 mẫu sau điều kiện lọc của bản báo cáo. Tin thu thập có thể gồm đăng lại.

100 tín hiệu cần xác minh

100 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 · 1631 tin thu thập / 606 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 09/2026

Báo cáo Phú Mỹ tháng 09/2026
110 mẫu sau lọc; đất nền n=24: 23,7 tr/m².

Báo cáo Phú Hòa tháng 09/2026
100 mẫu sau lọc; đất nền n=14: Chưa đủ mẫu.

Báo cáo Hiệp Thành tháng 09/2026
83 mẫu sau lọc; đất nền n=18: 21,3 tr/m².

Báo cáo Phú Tân tháng 09/2026
83 mẫu sau lọc; đất nền n=15: 23,8 tr/m².

Báo cáo Phú Lợi tháng 09/2026
69 mẫu sau lọc; đất nền n=23: 23,8 tr/m².

Báo cáo Định Hòa tháng 09/2026
33 mẫu sau lọc; đất nền n=12: Chưa đủ mẫu.

Báo cáo Hiệp An tháng 09/2026
25 mẫu sau lọc; đất nền n=6: Chưa đủ mẫu.

Báo cáo Chánh Nghĩa tháng 09/2026
23 mẫu sau lọc; đất nền n=5: Chưa đủ mẫu.

Báo cáo Tương Bình Hiệp tháng 09/2026
22 mẫu sau lọc; đất nền n=5: Chưa đủ mẫu.

Báo cáo Chánh Mỹ tháng 09/2026
21 mẫu sau lọc; đất nền n=5: Chưa đủ mẫu.

Báo cáo Phú Cường tháng 09/2026
13 mẫu sau lọc; đất nền n=5: Chưa đủ mẫu.

Báo cáo Hòa Phú tháng 09/2026
7 mẫu sau lọc; đất nền n=3: 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	110 mẫu sau lọc	Phú Hòa	100 mẫu sau lọc
Hiệp Thành	83 mẫu sau lọc	Phú Tân	83 mẫu sau lọc
Phú Lợi	69 mẫu sau lọc	Định Hòa	33 mẫu sau lọc
Hiệp An	25 mẫu sau lọc	Chánh Nghĩa	23 mẫu sau lọc
Tương Bình Hiệp	22 mẫu sau lọc	Chánh Mỹ	21 mẫu sau lọc
Tân An	17 mẫu sau lọc	Phú Cường	13 mẫu sau lọc
Hòa Phú	7 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.