

Bất động sản tăng tốc quanh sân bay Long Thành, doanh nghiệp “đổ về” đón sóng

15:21 29/12/2025

Khi sân bay Long Thành đang dần hiện hữu, nhu cầu phát triển nhà ở, thương mại, dịch vụ và hạ tầng xã hội gia tăng nhanh chóng. Điều này khiến các doanh nghiệp bất động sản (BDS) đồng loạt đổ về khu vực lân cận sân bay Long Thành; tạo cú hích cho thị trường và quá trình hình thành và thúc đẩy quá trình hình thành các đô thị vệ tinh mới.

Loạt tuyến đường kết nối với sân bay Long Thành

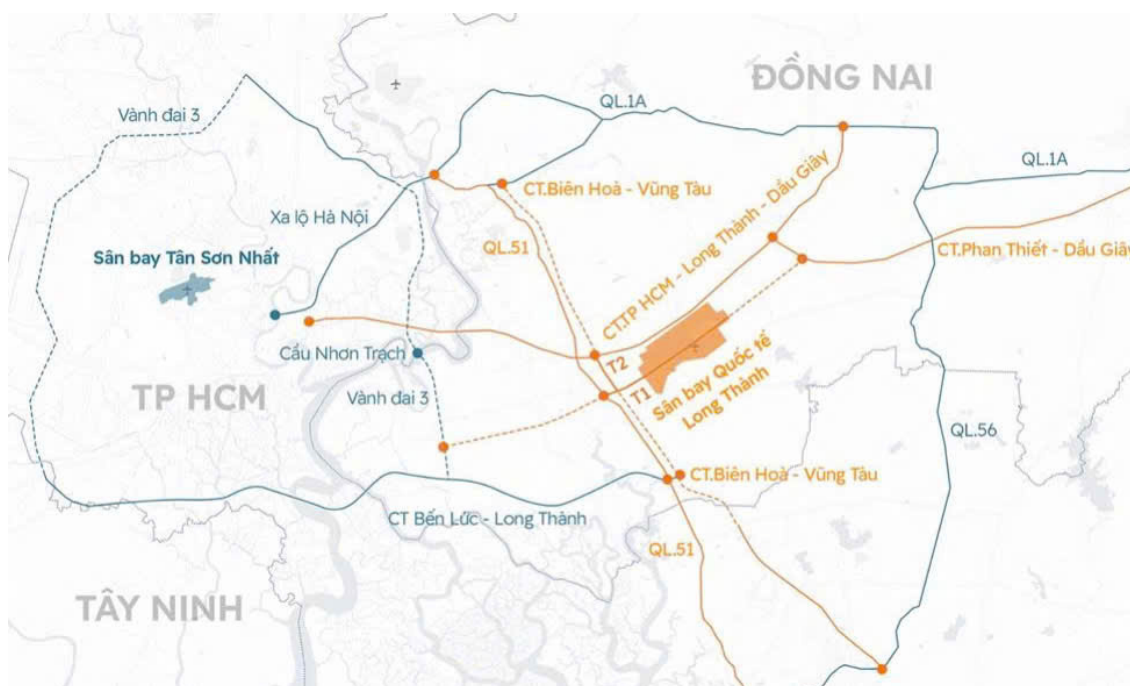
Với lợi thế hạ tầng kết nối quanh sân bay Long Thành đang bước vào giai đoạn tăng tốc với nhiều dự án then chốt được thúc đẩy mạnh. Những tín hiệu tích cực từ hạ tầng trở thành lực đẩy trực tiếp cho thị trường BDS khu vực này.

Để khai thác hiệu quả Cảng hàng không quốc tế Long Thành – công trình trọng điểm quốc gia, các tuyến đường, cao tốc cùng nhiều dự án giao thông khác đã được khởi công, chạy đua nâng cấp, hoàn thiện giúp kết nối sân bay Long Thành với TP. HCM và đi các khu vực. Trong đó có đoạn cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu; đường Vành đai 3 – TP. HCM, đoạn qua tỉnh Đồng Nai; đường T1, T2 là những dự án giao thông kết nối sân bay Long Thành.

Dự án Đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu được phân chia làm 3 dự án thành phần. Dự án Thành phần 1 (từ Km0+00 - Km16+00), có chiều dài khoảng 16 km, đi qua địa bàn tỉnh Đồng Nai do UBND tỉnh Đồng Nai làm cơ quan chủ quản; Dự án Thành phần 2 (từ Km16+00 - Km34+200), có chiều dài hơn 18 km qua địa bàn tỉnh Đồng Nai do Bộ Giao thông vận tải, nay là Bộ Xây dựng làm cơ quan chủ quản. Dự án Thành phần 3 (từ Km34+200 - Km53+700), có chiều dài hơn 19 km qua địa bàn TP. HCM do UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cũ (nay là UBND TP. HCM) làm cơ quan chủ quản.

Đồng thời, tuyến đường T1 (dài 4,3 km) và T2 (dài 3,5 km) là hai tuyến giao thông cực kỳ quan trọng của sân bay Long Thành giúp kết nối sân bay với quốc lộ 51 và cao tốc TP. HCM - Long Thành - Dầu Giây hoàn thành vào cuối năm 2025 góp phần hoàn thiện hệ thống hạ tầng giao thông vùng và thúc đẩy phát

triển kinh tế trong khu vực.



Các tuyến đường trọng điểm kết nối Sân bay Long Thành

Bên cạnh các tuyến trên, các tuyến đường kết nối với sân bay Long Thành cũng đang được đẩy mạnh triển khai. Cụ thể, cao tốc Bến Lức - Long Thành do Tổng công ty Đầu tư phát triển đường cao tốc Việt Nam (VEC) là chủ đầu tư, hoàn thành tháng 9/2026.

Tuyến mở rộng cao tốc TP. HCM - Long Thành do VEC là chủ đầu tư, phần đầu hoàn thành cơ bản trong năm 2026 (ngoại trừ cầu Long Thành hoàn thành quý 1/2027).

Mở rộng Tỉnh lộ 25C do UBND tỉnh Đồng Nai là cơ quan chủ quản; đã hoàn thành 7,6km, đang triển khai thi công khoảng 6,4km, dự kiến hoàn thành trong năm 2025; đoạn dài khoảng 2,65km, chưa thể triển khai thi công do vướng mặt bằng.

TP. HCM, tỉnh Đồng Nai và tỉnh Tây Ninh là cơ quan thẩm quyền đang chuẩn bị đầu tư dự án đường Vành đai 4 (dài 206 km, quy mô 4 làn xe). Dự án dự kiến khởi công tháng 6/2026; hoàn thành năm 2028.

Dự kiến đến năm 2026, vùng Đông Nam Bộ hoàn thành khoảng 394km/598km (128km đường Vành Đai, 266km đường cao tốc). Đến năm 2028 cơ bản hoàn thành các đường Vành đai, cao tốc, quốc lộ, hình thành khung kết cấu hạ tầng giao thông toàn vùng theo quy hoạch đã được phê duyệt. Đây là những tuyến giao thông huyết mạch, kết nối giữa Đồng Nai, sân bay Long Thành với TP. HCM cũng như vùng Đông Nam Bộ.

Về hạ tầng đường sắt, TP. HCM được giao đẩy nhanh chuẩn bị đầu tư, hướng tới khởi công tuyến đường sắt nhẹ Thủ Thiêm - Long Thành và tuyến metro Suối Tiên - Trung tâm hành chính tỉnh Đồng Nai - sân bay Long Thành trong năm 2026.

Ngoài ra, khu vực Long Thành được định hướng phát triển hệ sinh thái dịch vụ hàng không với lưu trú, khách sạn, hội nghị, thương mại, y tế, đào tạo, bảo dưỡng, logistics, khu phi thuế quan và dịch vụ tài chính. Mục tiêu là từng bước hình thành "thành phố sân bay", trung tâm dịch vụ và trung chuyển của Đông Nam Á.

Dữ liệu Batdongsan.com.vn cho thấy, BĐS Đồng Nai đang nổi lên như "điểm nóng đầu tư" mới của toàn vùng. Mức độ quan tâm tới BĐS Đồng Nai tăng tới 21%, cao gấp đôi khu Đông TP.HCM và vượt xa nhiều khu vực khác. Trong đó, dải đô thị ven sông, hành lang sân bay quy mô hơn 1.000 ha tại Long Hưng hiện đang được coi vào là "thỏi nam châm hút đầu tư". Điều này cho thấy tiềm năng khai thác dòng tiền ngắn hạn của thị trường Đồng Nai, một yếu tố hấp dẫn nhà đầu tư trong bối cảnh cần tính thanh khoản cao.

Về mức giá riêng tại Biên Hòa và Long Thành, giá rao bán phổ biến trong quý III/2025 dao động từ 16-23 triệu đồng/m², tăng 5-7% so với quý đầu năm. Mức giá này cho thấy dư địa tăng trưởng còn rất lớn khi so sánh với mặt bằng trung bình 130 triệu đồng/m² ở trung tâm TP. HCM.



Các dự án tại khu vực gần sân bay thu hút sự quan tâm của nhà đầu tư.

Theo ông Nguyễn Quốc Anh - Phó Tổng giám đốc Batdongsan.com.vn, nhà đầu tư nên ưu tiên các khu vực đã hình thành đô thị rõ nét, có khả năng cho thuê hoặc đáp ứng nhu cầu ở thực trong ngắn hạn. Về dài hạn, tiến độ hạ tầng và tốc độ đô thị hóa sẽ là yếu tố quyết định giá trị của khu vực này.

“Thực tế cho thấy, khi mặt bằng giá tại trung tâm TP. HCM ngày càng cao và quỹ đất ngày càng hạn chế, xu hướng giãn dân và mở rộng đầu tư ra vùng ven là tất yếu. Trong đó, Đồng Nai với vị thế cửa ngõ kết nối vùng Đông Nam Bộ đang sở hữu lợi thế ‘ba trong một’ là giá đất còn thấp, hạ tầng tăng tốc và lợi suất cho thuê cao”, ông Quốc Anh, Phó Tổng giám đốc Batdongsan.com.vn nhận định.

Nhiều dự án triển khai xung quanh Sân bay Long Thành

Khi sân bay Long Thành đi vào khai thác kéo theo sự bùng nổ dân cư và dịch vụ. Cụ thể, theo Tổng Công ty Cảng hàng không Việt Nam (ACV), sân bay cần hơn 13.700 nhân sự ngay trong giai đoạn vận hành ban đầu, từ chuyên gia, kỹ sư đến lao động phổ thông. Đồng thời, khoảng 40.000-50.000 người sẽ cư trú tại các khu tái định cư và đô thị phụ cận, chưa tính lực lượng lao động và gia đình họ đổ về sinh sống để phục vụ chuỗi dịch vụ hậu cần - thương mại - logistics.



Cảng hàng không quốc tế Long Thành chính thức đón tàu bay thương mại đầu tiên hạ cánh do Hãng hàng không quốc gia Việt Nam - Vietnam Airlines thực hiện đánh dấu bước ngoặt lớn cho khu vực BĐS khu vực xung quanh sân bay.

Điều này đồng nghĩa Long Thành sẽ nhanh chóng hình thành một cộng đồng dân cư quy mô lớn chỉ trong vài năm đầu hoạt động. Nhu cầu nhà ở, lưu trú, bán lẻ, y tế, giáo dục và dịch vụ đô thị sẽ tăng mạnh, tạo sức bật trực tiếp cho thị trường BĐS và thúc đẩy quá trình hình thành “thành phố sân bay” – mô hình đô thị hiện đại xoay quanh hạ tầng hàng không.

Trên thực tế, khu vực quanh sân bay Long Thành đang ghi nhận tốc độ phát triển nhanh với sự xuất hiện của nhiều dự án đô thị và nhà ở quy mô lớn. Một số chủ đầu tư đã xuất hiện tại đây như Novaland, Đất Xanh, D2D, Tumys Homes, Sonadezi... đã triển khai các dự án nhằm đáp ứng nhu cầu ở và làm việc được dự báo tăng mạnh khi sân bay đi vào hoạt động.

Có thể kể đến dự án STC Long Thành, nằm tại mặt tiền đường ĐT 769, cách sân bay Long Thành khoảng 1,5 km, quy mô 23,4 ha, bao gồm các sản phẩm như nhà phố liền kề, shophouse và biệt thự.



Dự án Aqua City của Novaland cận kề sân bay

Đồng thời, thị trường BĐS cận kề sân bay như Nhơn Trạch, Long Thành (Đồng Nai), Bà Rịa – Vũng Tàu (cũ) cũng có một số dự án như: Dự án Aqua City của Novaland ở phường Long Hưng (Đồng Nai) đang thi công, triển khai bàn giao một số phân khu, dự án SpringVille của Gamuda Land cung cấp ra thị trường gần 2.000 sản phẩm bao gồm nhà phố, nhà phố thương mại (shophouse) và căn hộ.

Hay dự án Maison Grand Phú Mỹ của chủ đầu tư Tumys Homes, ngay mặt tiền Quốc lộ 51, trung tâm phường Phú Mỹ, dự án chỉ 20 phút di chuyển đến sân bay Long Thành, đồng thời kết nối nhanh đến hệ thống cảng biển và KCN quanh khu

vực này.

Dự án này gồm 2 tòa tháp cao 25 tầng, 2 tầng hầm, sẽ cung cấp ra thị trường 1.248 căn hộ cho đội ngũ chuyên gia, quản lý và kỹ sư đang làm việc tại sân bay quốc tế Long Thành, cụm cảng Cái Mép – Thị Vải và các khu công nghiệp trọng điểm khu vực. Maison Grand Phú Mỹ dự kiến hoàn thành và bàn giao vào Quý II/2026.

Kế đến là đô thị tích hợp Izumi City của chủ đầu tư Nam Long có quy mô 170ha, mật độ xây dựng thấp với hạ tầng tiện ích hoàn chỉnh, đồng bộ. Quy hoạch mảng xanh lên đến hơn 20ha, mặt nước khoảng 6ha và mặt tiền sông kéo dài quanh 5.5km.

Theo đại diện chủ đầu tư Nam Long, hiện dự án đã bàn giao giai đoạn 1 với 275 sản phẩm, đã đón cư dân và đang làm thủ tục cấp sổ hồng. Giai đoạn 2 với 461 nhà phố thương mại, nhà phố vườn và biệt thự thuộc phân khu compound ven sông Izumi Canaria đang mở bán, tiếp tục lột tả tầm ngắm của giới đầu tư nhờ mặt bằng giá hấp dẫn.

Bên cạnh đó, còn các dự án BĐS khác đã triển khai như Gem Sky World, Century City, D2D Lộc An, ID Junction, Century City...

Đưa ra nhận định về thị trường này trong thời gian tới, ông Lê Hoàng Châu - Chủ tịch Hiệp hội BĐS TP. HCM (HoREA) cho rằng, khu vực phụ cận sân bay Long Thành đang trở thành điểm đến hấp dẫn cho các nhà đầu tư dài hạn. Từ góc độ quy hoạch, Long Thành không chỉ là sân bay, mà là đầu mối phát triển logistics, công nghiệp và đô thị hiện đại.

Ngoài ra, sân bay Long Thành dự kiến đi vào khai thác từ năm 2026, với quy mô khoảng 14.000 lao động thường xuyên, phục vụ khoảng 100 triệu lượt hành khách/năm, cùng đội ngũ lớn chuyên gia, kỹ sư làm việc tại các khu công nghiệp lân cận. Đây sẽ là nguồn cầu rất lớn cho thị trường nhà ở và các loại hình bất động sản dịch vụ trong khu vực.

Ở góc độ thị trường, ông Võ Hồng Thắng, Phó tổng giám đốc DKRA Group chia sẻ: Các địa phương như Đồng Nai đang sở hữu nền tảng công nghiệp phát triển, thu hút lượng lớn lao động không chỉ tại chỗ, mà còn từ nhiều tỉnh, thành phố khác đổ về. Lực lượng lao động này chủ yếu là người trẻ, nhu cầu về nhà ở của nhóm đối tượng này rất lớn, đặt ra yêu cầu cấp thiết đối với việc phát triển các sản phẩm nhà ở hợp túi tiền. Đây cũng được xem là một trong những dư địa quan trọng của thị trường BĐS khu vực phía Nam.

Thực tế cho thấy, ở bất kỳ quốc gia nào, khu vực quanh sân bay quốc tế luôn là “điểm nóng” tăng giá. Khi Long Thành vận hành giai đoạn 1, dự kiến lượng hành khách đạt hơn 25 triệu lượt/năm – con số này sẽ nhanh chóng nâng lên 100 triệu lượt ở giai đoạn 2. Cùng với đó là hàng trăm nghìn việc làm mới, nhu cầu nhà ở và dịch vụ khổng lồ.

Vì vậy, BĐS sân bay Long Thành đang bước vào giai đoạn tăng trưởng đầu tiên, nơi giá đất vẫn còn “mềm”, dư địa tăng giá còn rộng. Những nhà đầu tư có tầm nhìn sẽ chọn hành động ngay hôm nay, thay vì chờ đến khi thị trường “nóng” và giá đã vượt tầm.

Thuận Yến