



Trung tâm Dữ liệu Việt Nam:

Động lực Bất động sản mới
trong kỷ nguyên số

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG

BỘ PHẬN NGHIÊN CỨU – CBRE VIỆT NAM

Tháng 11 năm 2025

Nội dung

01

Lý do đầu tư

- Các nhà đầu tư ngày càng quan tâm đến thị trường trung tâm dữ liệu
- Trí tuệ nhân tạo (AI) mở ra kỷ nguyên tăng trưởng cho ngành trung tâm dữ liệu

02

Thông tin thị trường

- Phân tích cung – cầu
- Tổng quan thị trường trung tâm dữ liệu tại Việt Nam
- Thách thức và Cơ hội

03

Kết luận

04

Phụ Lục

05

CBRE – Giải pháp trung tâm dữ liệu

01

Lý do đầu tư

Các nhà đầu tư ngày càng quan tâm đến lĩnh vực trung tâm dữ liệu (TTDL)

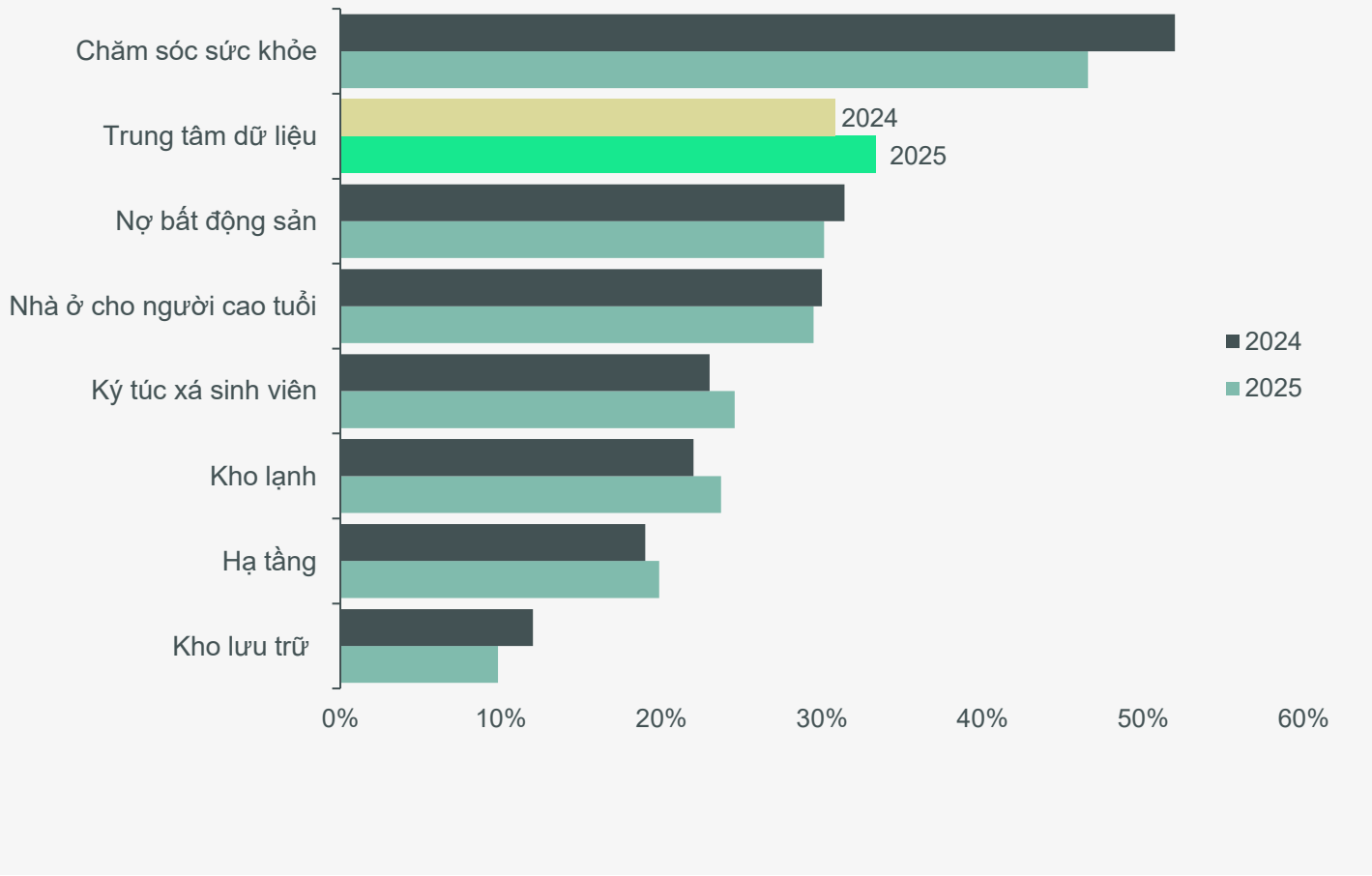
Trong những năm gần đây, ngành trung tâm dữ liệu tại khu vực Châu Á – Thái Bình Dương đã có bước chuyển mình mạnh mẽ, từ một hạ tầng kỹ thuật đơn thuần trở thành loại tài sản bất động sản công nghệ cao được săn đón.

Sự bùng nổ của trí tuệ nhân tạo (AI) cùng nhu cầu ngày càng tăng đối với dịch vụ điện toán đám mây đang thúc đẩy làn sóng đầu tư vào các trung tâm dữ liệu siêu lớn và dịch vụ cho thuê chỗ đặt máy chủ. Xu hướng này đang thu hút sự quan tâm đặc biệt từ các nhà đầu tư bất động sản, những người mong muốn tận dụng đà tăng trưởng nhanh chóng của thị trường. Theo Khảo sát Ý định Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương 2025 của CBRE¹, trung tâm dữ liệu đã vươn lên vị trí thứ hai trong danh sách các loại tài sản thay thế được ưu tiên đầu tư trong năm nay – minh chứng rõ ràng cho sức hút ngày càng lớn của lĩnh vực này.

Niềm tin của nhà đầu tư vào thị trường TTDL được kỳ vọng sẽ tiếp tục gia tăng trong thời gian tới. Với nền tảng vững chắc được thúc đẩy bởi AI và điện toán đám mây, cùng nhu cầu mạnh mẽ từ thị trường, lĩnh vực trung tâm dữ liệu tại Châu Á – Thái Bình Dương đang mở ra cơ hội lớn để các nhà đầu tư mở rộng quy mô và khai thác tiềm năng tăng trưởng dài hạn.

¹ Khảo sát Ý định và Kế hoạch đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương 2025 của CBRE ([Link](#))
Xu hướng và cơ hội của Trung tâm dữ liệu Châu Á – Thái Bình Dương ([Link](#))

Hình 1: Các lĩnh vực thay thế được ưu tiên đầu tư



Nguồn: Khảo sát Ý định và Kế hoạch đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương 2025, Bộ phận Nghiên cứu CBRE, tháng 10 năm 2025

Trí tuệ nhân tạo (AI) mở ra kỷ nguyên tăng trưởng cho ngành trung tâm dữ liệu

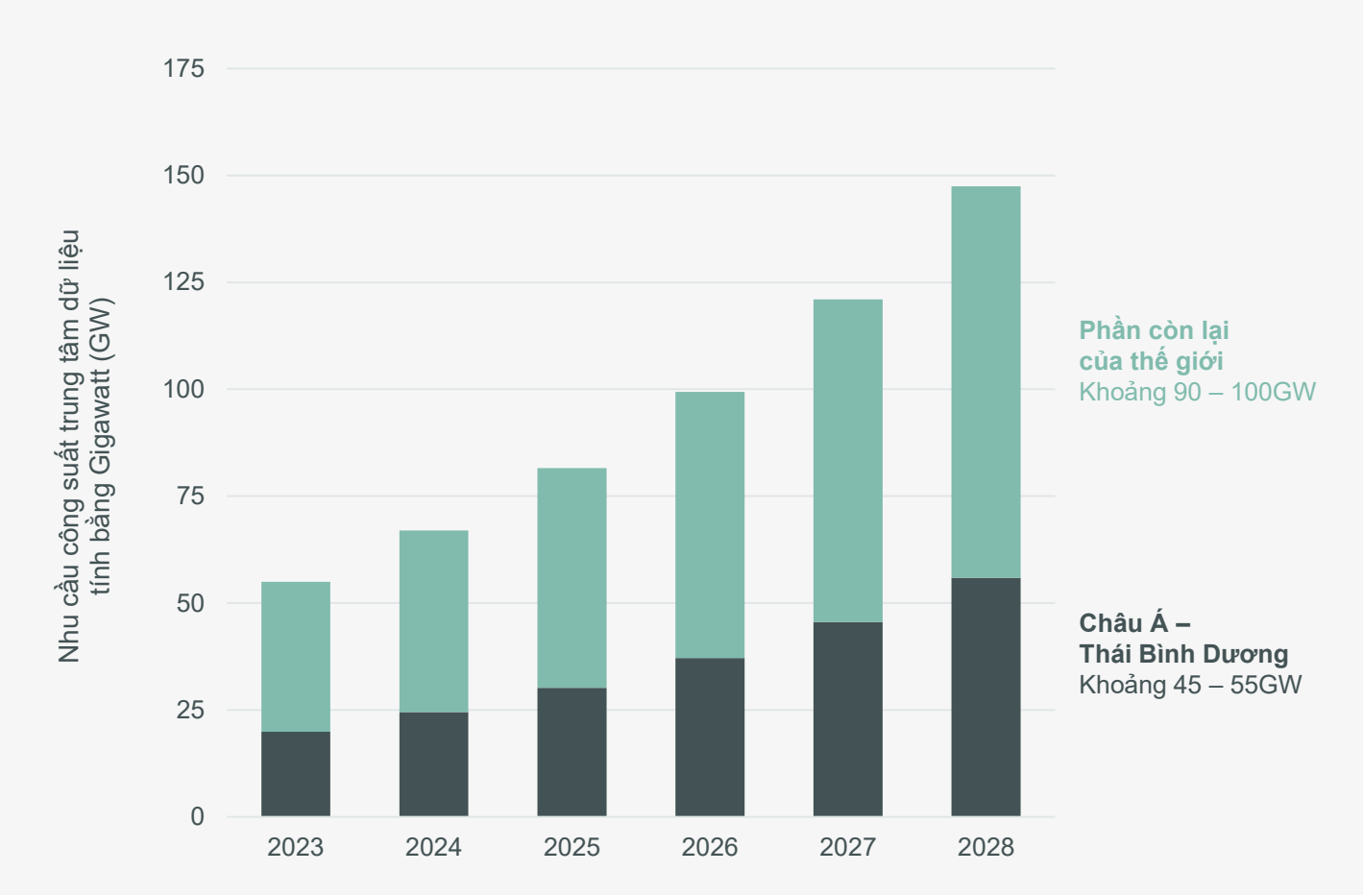
Sự bùng nổ của Trí tuệ tạo sinh (Generative AI – GenAI) — công nghệ có khả năng tạo ra nội dung và ý tưởng mới như hội thoại, hình ảnh và video — đang thúc đẩy nhu cầu chưa từng có đối với hạ tầng trung tâm dữ liệu toàn cầu trong những năm tới. Theo dự báo từ McKinsey & Company, từ năm 2023 đến 2030, nhu cầu trung tâm dữ liệu toàn cầu sẽ tăng trưởng với tốc độ kép hàng năm (CAGR) từ 19% đến 22%, trong đó khoảng 70% khối lượng xử lý sẽ liên quan đến AI.

Khối lượng xử lý AI được chia thành hai nhóm chính: Huấn luyện AI (AI training) – quá trình cung cấp dữ liệu để mô hình học và cải thiện, hiện đang chiếm phần lớn nhu cầu xử lý và Suy luận AI (AI inference) – quá trình mô hình áp dụng kiến thức đã học để phân tích và đưa ra kết luận từ dữ liệu mới, được dự báo sẽ tăng trưởng mạnh mẽ và chiếm khoảng 40% nhu cầu trung tâm dữ liệu AI vào năm 2030, theo một nghiên cứu gần đây tại Hoa Kỳ.

Với quy mô kinh tế, dân số và tốc độ số hóa vượt trội, khu vực Châu Á – Thái Bình Dương được CBRE dự báo sẽ chiếm từ 45 đến 55GW nhu cầu trung tâm dữ liệu toàn cầu vào năm 2028 — trở thành một trong những thị trường trọng điểm trong cuộc cách mạng AI.

² [Link](#)
Xu hướng và cơ hội của Trung tâm dữ liệu Châu Á – Thái Bình Dương ([Link](#))

Hình 2: Ước tính nhu cầu công suất trung tâm dữ liệu toàn cầu



Nguồn: McKinsey & Co ; Bộ phận Nghiên cứu CBRE, tháng 10 năm 2025

Ba mô hình trung tâm dữ liệu có thể đầu tư trên thị trường

	Colocation quy mô nhỏ	Colocation quy mô lớn	Quy mô siêu lớn
Người dùng	Các doanh nghiệp sử dụng theo hợp đồng ngắn hạn, với mức tiêu thụ điện năng tương đối thấp	Sử dụng nội bộ bởi doanh nghiệp quy mô vừa và lớn có nhu cầu điện năng cao	Nhà cung cấp dịch vụ đám mây lớn có nhu cầu điện năng cực kỳ cao
Đơn vị hợp đồng	Tủ mạng rack	Khu vực dạng lồng (Cage)/ Phòng dữ liệu (Data hall)	Phòng dữ liệu (Data hall)/ Tòa nhà (Building)
Thời hạn hợp đồng (hướng dẫn tham khảo)	3 - 5 năm	5 - 10 năm	Trên 15 năm
Công suất điện theo hợp đồng	Dưới 250KW	250KW - 5MW	Trên 5MW
Các nguồn doanh thu chính	- Số lượng tủ rack sử dụng - Mức tiêu thụ điện năng - Hạ tầng cơ sở được khai thác - Các dịch vụ bổ sung như quản lý hệ thống, kết nối chéo (cross-connect)	Chi phí hạ tầng đã được tích hợp vào giá thuê không gian hoặc phí thuê tòa nhà	
Cho thuê	- Tỷ lệ thay đổi khách thuê cao, đòi hỏi hoạt động cho thuê thường xuyên - Đối tượng khách thuê đa dạng, đến từ nhiều ngành nghề khác nhau	- Hoạt động cho thuê không thường xuyên - Phù hợp với chiến lược đầu tư ổn định	- Gần như không có sự thay đổi khách thuê - Đối tượng khách thuê tiềm năng bị giới hạn

Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu CBRE, tháng 10 năm 2025
Xu hướng và cơ hội của Trung tâm dữ liệu Châu Á – Thái Bình Dương ([Link](#))



02

Thông tin thị trường

Phân tích cung – cầu

Phân loại trung tâm dữ liệu & Xu hướng phát triển nhu cầu

Trung tâm dữ liệu (TTDL) là cơ sở hạ tầng lưu trữ phần cứng và phần mềm, hỗ trợ vận hành hệ thống công nghệ thông tin (CNTT) của doanh nghiệp. Khi nhu cầu về CNTT ngày càng mở rộng cả về quy mô lẫn độ phức tạp, nhiều doanh nghiệp lựa chọn đặt thiết bị CNTT tại các TTDL chuyên biệt do bên thứ ba vận hành (mô hình colocation), trong khi vẫn giữ quyền kiểm soát đối với phần cứng riêng.



TTDL ĐẶT TẠI DOANH NGHIỆP

Loại hình do chính doanh nghiệp sở hữu và vận hành, phục vụ cho nhu cầu nội bộ.



TTDL NHIỀU NGƯỜI DÙNG (COLOCATION)

Loại hình được thiết kế theo mô hình “chìa khóa trao tay”, cung cấp không gian, điện năng, kết nối mạng và/hoặc dịch vụ quản lý cho nhiều khách hàng cùng sử dụng trong một khu vực chung. Mục tiêu là hỗ trợ lưu trữ và vận hành hạ tầng CNTT một cách hiệu quả.

Các trung tâm này thường bao gồm: tủ mạng (rack), khu vực lồng (có thể dùng chung hoặc riêng), phòng riêng biệt. Nhà cung cấp dịch vụ colocation chịu trách nhiệm vận hành hạ tầng hàng ngày, trong khi khách hàng tự quản lý và vận hành thiết bị CNTT của mình, được đặt trong các khu vực đã nêu.



SIÊU TTDL

Đúng như tên gọi, TTDL siêu lớn được thiết kế để cung cấp năng lực tính toán khổng lồ, thường phục vụ cho các ứng dụng dữ liệu lớn (Big Data) hoặc điện toán đám mây. Hạ tầng của các trung tâm này được tối ưu hóa để mở rộng theo chiều ngang, mang lại: hiệu suất xử lý cao, lưu lượng lớn, khả năng dự phòng tốt và độ sẵn sàng và khả năng chịu lỗi cao.



TTDL BIÊN

TTDL biên có cấu trúc tương tự trung tâm dữ liệu truyền thống nhưng quy mô nhỏ hơn và được đặt gần người dùng cuối – ví dụ ngay tại cơ sở doanh nghiệp. Mục tiêu chính là cung cấp dịch vụ nhanh chóng và đảm bảo độ trễ tối thiểu. TTDL biên thường được kết nối với một TTDL lớn hơn hoặc nhiều TTDL biên khác. Dữ liệu được xử lý tại điểm gần nhất với người dùng, trong khi dữ liệu không yêu cầu xử lý tức thời sẽ được chuyển đến trung tâm dữ liệu chính.

Trước năm 2000, các doanh nghiệp – đặc biệt trong lĩnh vực tài chính – thường lưu trữ dữ liệu và vận hành máy chủ ngay tại cơ sở của mình.

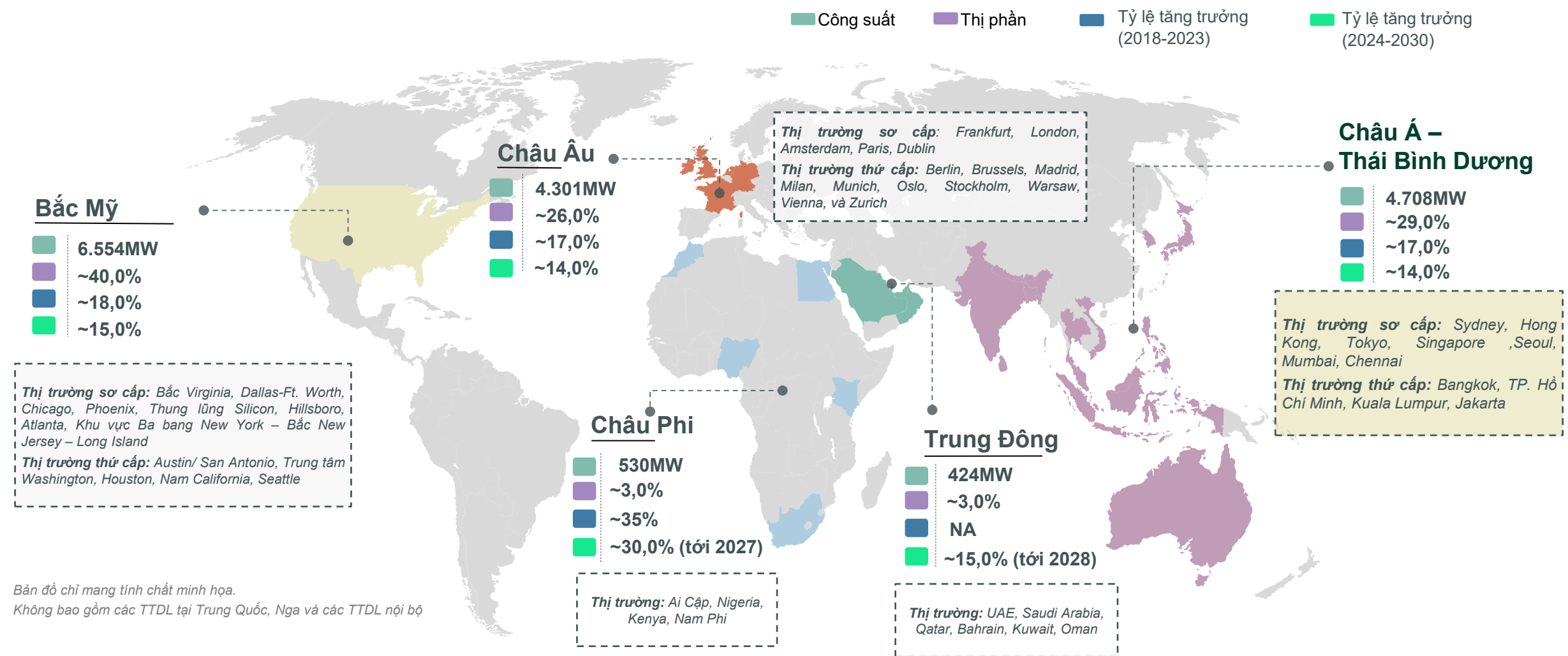
Khi nhu cầu tính toán ngày càng tăng, cùng với các yêu cầu chuyên biệt về thiết bị, bảo mật và quản lý điện năng, việc chuyển đổi sang mô hình colocation do bên thứ ba vận hành trở thành một lựa chọn hợp lý về mặt thương mại.

Các nhà cung cấp hyperscale giúp doanh nghiệp nhỏ tiết kiệm chi phí đầu tư ban đầu (CAPEX) và duy trì chi phí vận hành ổn định (OPEX), từ đó cho phép họ tập trung vào hoạt động kinh doanh cốt lõi thay vì quản lý hạ tầng CNTT.

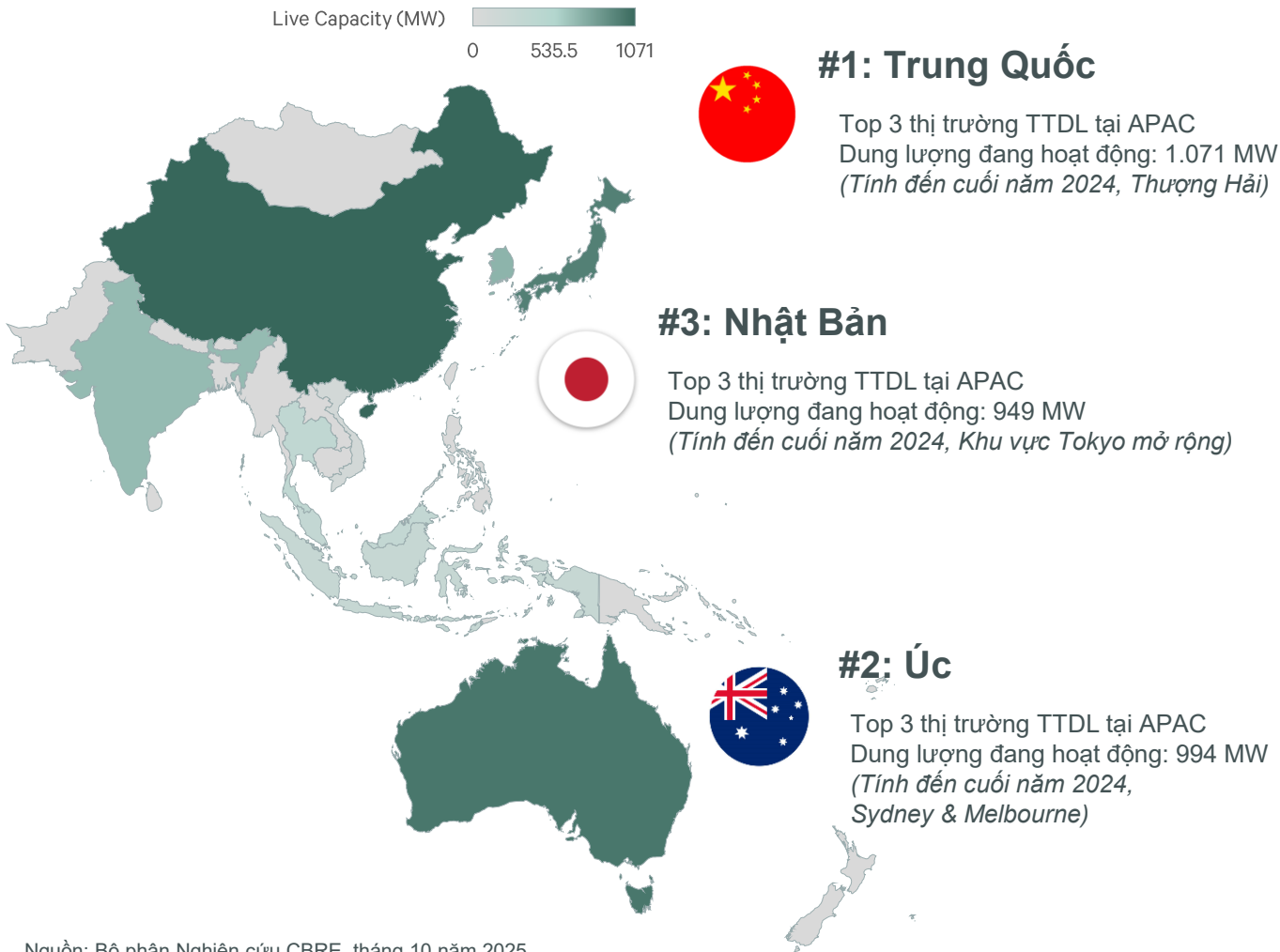
Sự bùng nổ của Big Data và Internet vạn vật (IoT) đã làm gia tăng lượng dữ liệu cần xử lý. Khi các máy chủ truyền thống dần chạm đến giới hạn tài nguyên, điện toán biên (Edge Computing) đang nổi lên như một giải pháp thay thế hấp dẫn.

Tổng quan thị trường trung tâm dữ liệu toàn cầu

Công suất điện trung tâm dữ liệu trên toàn cầu (2023)	~16.400 MW	Công suất dự kiến toàn cầu (tới năm 2030)	~32.500 MW	Tỷ lệ tăng trưởng (2018– 2023)	~17%	Tỷ lệ tăng trưởng (2024 – 2030)	~15%
---	------------	---	------------	--------------------------------	------	---------------------------------	------



Thị trường trung tâm dữ liệu colocation trọng điểm tại Châu Á – Thái Bình Dương theo công suất vận hành



Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu CBRE, tháng 10 năm 2025

Xu hướng và cơ hội của Trung tâm dữ liệu Châu Á – Thái Bình Dương ([Link](#))

Powered by Bing
© Australian Bureau of Statistics, GeoNames, Microsoft, Navinfo, OpenStreetMap, TomTom, Zenrin

Với tổng công suất vận hành hiện đạt khoảng 104 MW, quy mô thị trường TTDL Việt Nam vẫn còn tương đối nhỏ — chỉ bằng khoảng một phần mười so với thị trường dẫn đầu là Trung Quốc. Tuy nhiên, quy mô khiêm tốn hiện tại không phản ánh hết tiềm năng phát triển trong tương lai. TP. Hồ Chí Minh được kỳ vọng sẽ trở thành điểm tăng trưởng trọng yếu, đặc biệt với dự án Trung tâm Dữ liệu Viettel tại Khu công nghiệp Tân Phú Trung (huyện Củ Chi). Dự án này có công suất thiết kế lên tới 140 MW và đã chính thức khởi công vào tháng 4 năm 2025.

Hình 3: Công suất vận hành hiện tại và tương lai của các TTDL colocation tại các thị trường trọng điểm Châu Á – Thái Bình Dương (tính đến cuối năm 2024)

	Công suất hiện tại (tính đến cuối năm 2024, đơn vị: MW)	Công suất dự kiến bổ sung (giai đoạn 2025–2030, đơn vị: MW)
Thượng Hải	1.071	551
Khu vực Tokyo mở rộng	949	601
Mumbai	667	635
Seoul	698	513
Đặc khu hành chính Hồng Kông	647	406
Sydney	767	230
Singapore	738	104
Johor	311	472
Melbourne	308	227
Jakarta	274	244
Hà Nội	47	30
TP. HCM	37	286

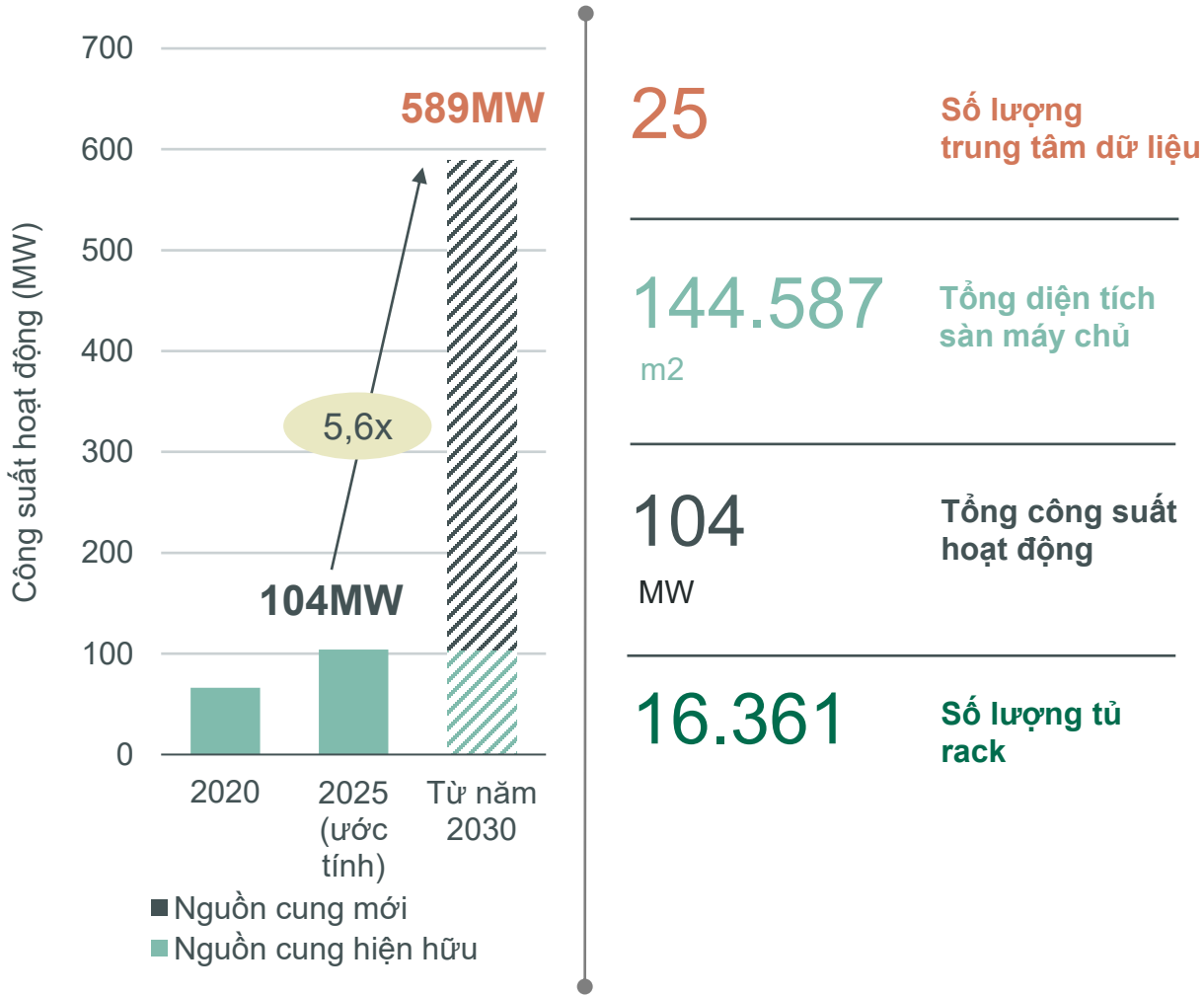
02

Thông tin thị trường

Tổng quan thị trường trung tâm dữ liệu
tại Việt Nam

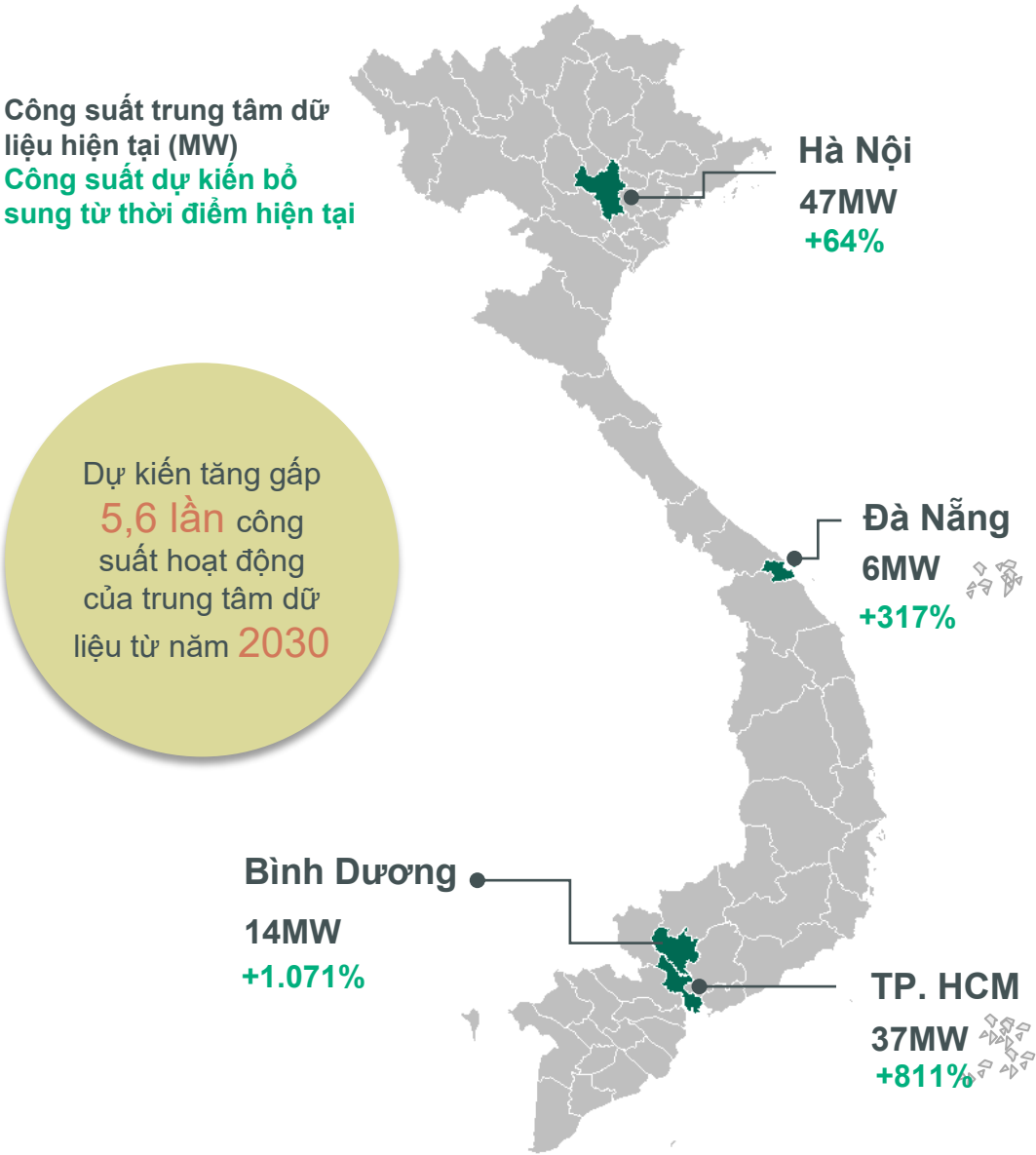
Tổng quan thị trường trung tâm dữ liệu tại Việt Nam

Hình 4: Tình trạng trung tâm dữ liệu tại Việt Nam (tính đến tháng 10/2025, MW)

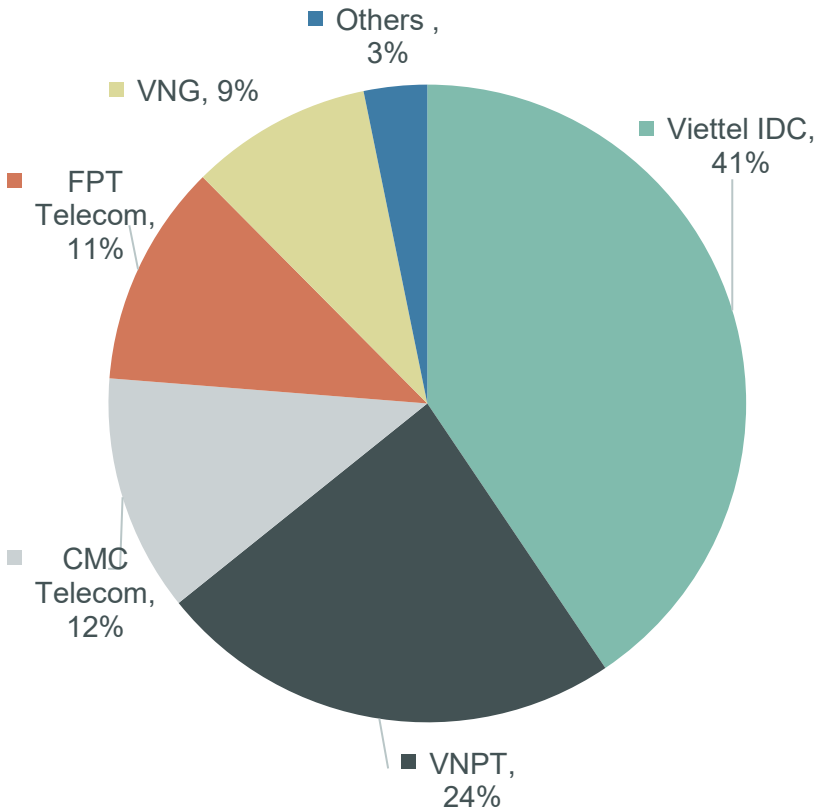


Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu CBRE Việt Nam, tháng 10 năm 2025

Công suất trung tâm dữ liệu hiện tại (MW)
Công suất dự kiến bổ sung từ thời điểm hiện tại



Thị trường trung tâm dữ liệu tại Việt Nam – Năm đơn vị lớn chiếm 97% tổng công suất hoạt động



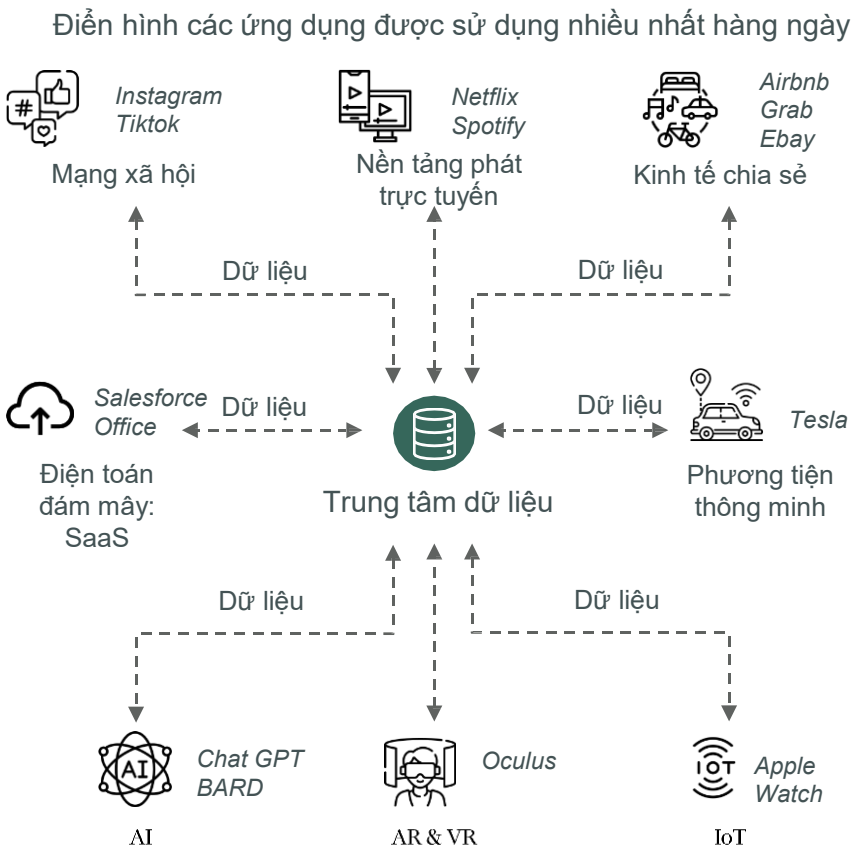
Hình 5: Thị phần trung tâm dữ liệu tại Việt Nam theo các đơn vị lớn

Đơn vị	Cơ cấu sở hữu	Diện tích sàn máy chủ (m²)	Công suất (MW)	Số lượng tủ rack hiện tại	Thị phần công suất hoạt động tại Việt Nam (%)
Viettel IDC	Doanh nghiệp nhà nước (SOE)	47.500	42	6.408	41%
VNPT	Doanh nghiệp nhà nước (SOE)	52.200	25	4.319	24%
CMC Telecom	Liên doanh giữa CMC Corporation và TIME dotCom	17.750	13	2.800	12%
FPT Telecom	Công ty đại chúng (Public)	8.837	12	1.740	11%
VNG Cloud	Công ty tư nhân (Private)	7.800	10	410	9%

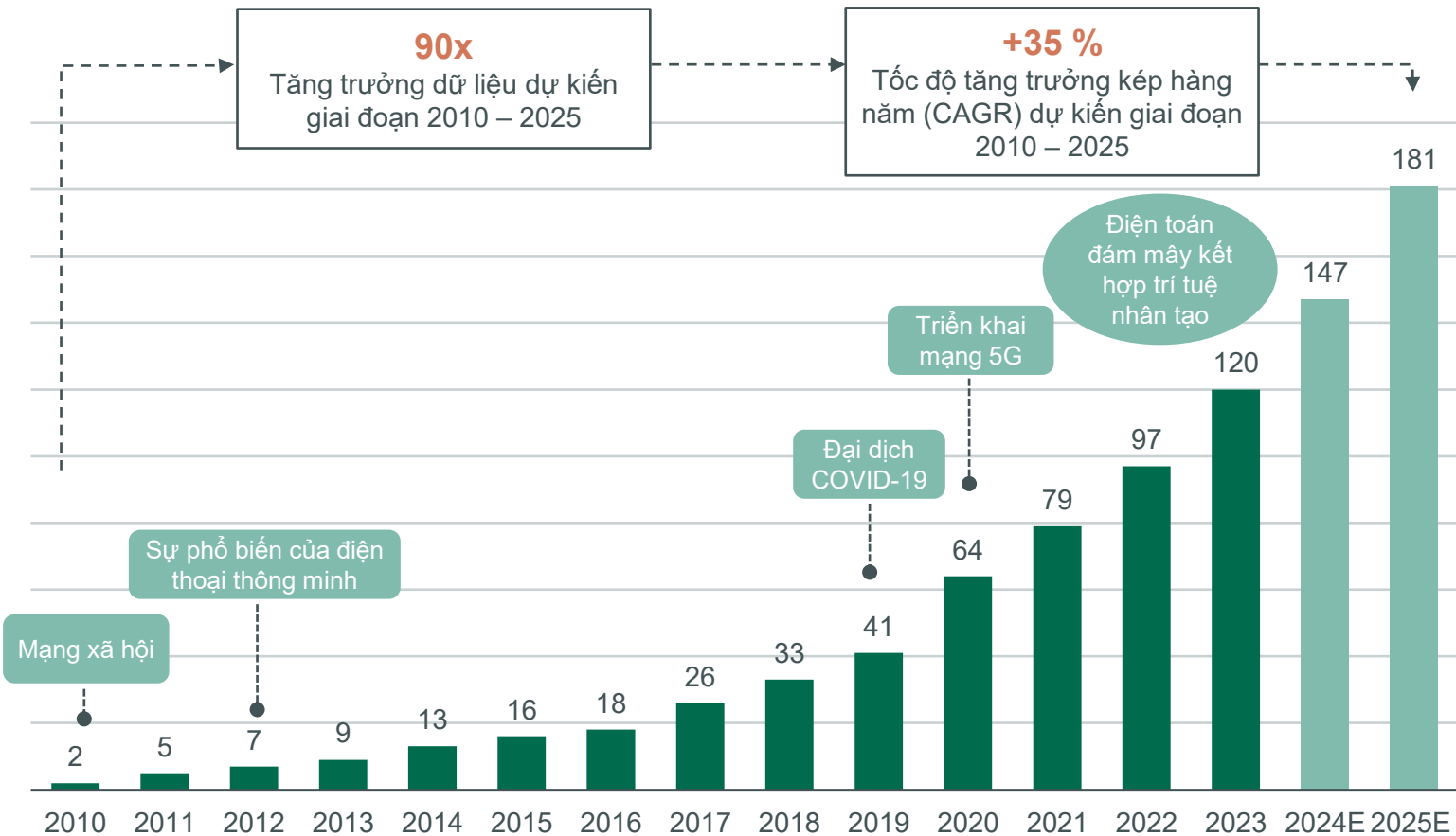
Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu CBRE Việt Nam, tháng 10 năm 2025

Các yếu tố thúc đẩy chuyển đổi số đang làm gia tăng mạnh mẽ lượng dữ liệu toàn cầu

Mọi tương tác hàng ngày của chúng ta đều được xử lý thông qua các trung tâm dữ liệu



Hình 6: Lượng dữ liệu được tạo ra và tiêu thụ trên toàn cầu (đơn vị: Zettabyte)



Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu CBRE, tháng 10 năm 2025

Các yếu tố thúc đẩy chuyển đổi số tại Việt Nam

CÔNG NGHỆ THÔNG TIN & TRUYỀN THÔNG (ICT)

- Việt Nam là một trong những quốc gia có số lượng người dùng internet cao nhất khu vực Châu Á – Thái Bình Dương.
- Năm 2024, ước tính có khoảng 101 triệu người dùng internet, tương đương tỷ lệ phủ sóng đạt 79% dân số.
- Nhờ tỷ lệ sử dụng điện thoại thông minh cao, phần lớn người dùng truy cập internet qua thiết bị di động. Tính đến đầu năm 2023, Việt Nam ghi nhận 161,6 triệu kết nối di động, tương đương 164% dân số.

FINTECH & THANH TOÁN ĐIỆN TỬ (FINTECH & E-PAYMENT)

- Dù vẫn là nền kinh tế chuộng tiền mặt, thị trường thanh toán số tại Việt Nam đang phát triển nhanh chóng. Ngân hàng Nhà nước đã cấp phép cho 27 đơn vị cung cấp dịch vụ trung gian thanh toán, phần lớn là ví điện tử.
- Người dùng thương mại điện tử và di động tập trung chủ yếu tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh. Giá trị giao dịch thanh toán số dự kiến đạt 32,2 tỷ USD trong năm 2024.

THƯƠNG MẠI ĐIỆN TỬ (E-COMMERCE)

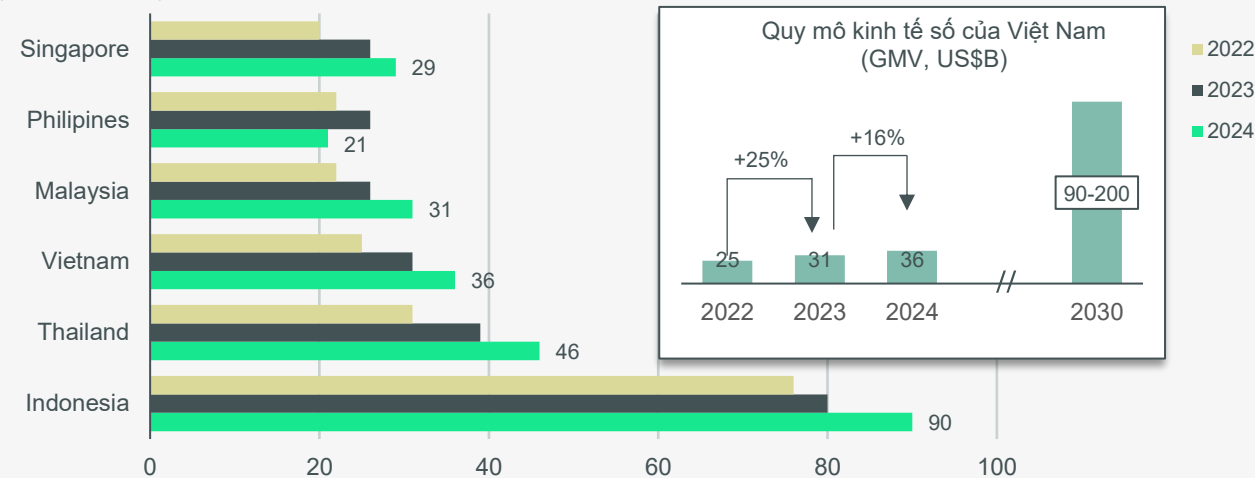
- Sau đại dịch, nhiều doanh nghiệp trong nước đã chuyển sang mô hình kinh doanh trực tuyến. Các nền tảng thương mại điện tử phổ biến như Shopee và Tiktok cung cấp dịch vụ giao hàng thu tiền (COD), phù hợp thói quen tiêu dùng của người Việt.
- Năm 2020, Chính phủ công bố Quy hoạch tổng thể phát triển thương mại điện tử quốc gia giai đoạn 2021–2025, đặt mục tiêu đạt 35 tỷ USD vào năm 2025.

DỊCH VỤ Đám Mây (CLOUD SERVICES)

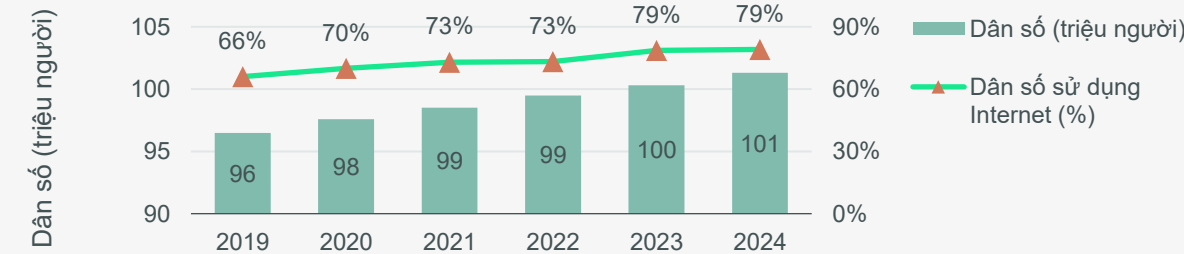
- Dịch vụ điện toán đám mây giúp doanh nghiệp tối ưu hóa chi phí, nâng cao hiệu quả vận hành và mở rộng quy mô.
- Thị trường lưu trữ đám mây tại Việt Nam được định giá khoảng 198,87 triệu USD trong năm 2024, dự kiến đạt 650,33 triệu USD vào năm 2030, với tốc độ tăng trưởng kép hàng năm (CAGR) là 21,65%. Sự tăng trưởng này được thúc đẩy bởi sự chuyển đổi số mạnh mẽ trên toàn quốc.

Hình 7: Các yếu tố thúc đẩy tăng trưởng kỹ thuật số tại Việt Nam

Tăng trưởng kinh tế số của Việt Nam: Dự kiến vươn lên vị trí thứ hai tại Đông Nam Á vào năm 2030 (GMV, US\$B)

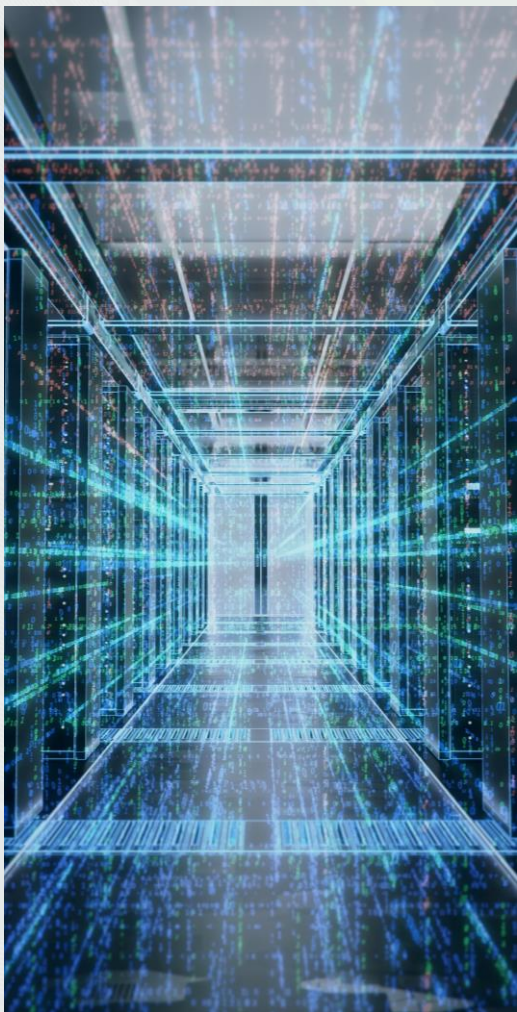


Được thúc đẩy bởi sự gia tăng nhanh chóng số lượng người dùng Internet tại Việt Nam



Ghi chú: GMV= Gross merchandise value
Nguồn: Phân tích của Google, Temasek & Bain; Bộ Công Thương – Cục Thương mại điện tử và Kinh tế số; Bộ phận Nghiên cứu CBRE, tháng 10 năm 2025
(*)TechsciResearch

Nhu cầu về trung tâm dữ liệu tiếp tục tăng mạnh trên nhiều phân khúc khách hàng



Nhà cung cấp dịch vụ đám mây

Các công ty cung cấp dịch vụ đám mây quy mô lớn toàn cầu cho khách hàng cá nhân và doanh nghiệp



Nhà cung cấp nội dung

Các công ty trong lĩnh vực giải trí và truyền thông, bao gồm cả các nhà cung cấp mạng phân phối nội dung (CDN)



Công ty viễn thông

Các doanh nghiệp cung cấp dịch vụ liên lạc toàn cầu qua điện thoại, internet, sóng vô tuyến, cáp quang, không dây



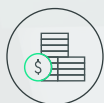
Doanh nghiệp lớn

Các tập đoàn đa quốc gia và doanh nghiệp nội địa quy mô lớn



Tập đoàn công nghệ lớn

Các tập đoàn đa quốc gia cung cấp dịch vụ công nghệ, bao gồm mạng xã hội, nền tảng thương mại điện tử, và các công ty cung cấp dịch vụ hạ tầng, nền tảng và phần mềm (IaaS, PaaS, SaaS)



Ngành tài chính (FSI)

Các tổ chức cung cấp dịch vụ tài chính cho khách hàng cá nhân và doanh nghiệp, bao gồm ngân hàng, quỹ đầu tư và công ty bảo hiểm



Chính phủ

Các cơ quan, tổ chức có thẩm quyền quản lý và điều hành quốc gia hoặc địa phương



Doanh nghiệp vừa và nhỏ (SME)

Các doanh nghiệp có doanh thu, tài sản hoặc số lượng nhân viên nằm dưới một ngưỡng nhất định theo quy định

02

Thông tin thị trường

Thách thức và cơ hội



Thách thức

GIẤY PHÉP

Việc xin cấp giấy phép cho các trung tâm dữ liệu tại Việt Nam đối mặt với nhiều thách thức đáng kể do các thủ tục pháp lý phức tạp và tiêu chuẩn kỹ thuật cao. Những trở ngại chính bao gồm việc điều hướng các quy định từ nhiều bộ, ban ngành, một quy trình còn thiếu cơ chế cụ thể và thường gây ra trì hoãn dự án. Ngoài ra, việc đáp ứng các tiêu chuẩn khắt khe của Việt Nam về an toàn điện, phòng cháy chữa cháy, và bảo vệ môi trường, đặc biệt đối với các cơ sở quy mô lớn đang hướng tới các chứng nhận quốc tế như Tier III, đòi hỏi nhiều nỗ lực và đầu tư đáng kể.

THIỆU HỤT NĂNG LƯỢNG

Năm 2020, gần 50% nguồn cung năng lượng của Việt Nam đến từ than đá – một nguồn tài nguyên đang dần cạn kiệt, dẫn đến tình trạng mất điện cục bộ tại một số khu vực. Tuy nhiên, tình hình này được kỳ vọng sẽ cải thiện sau năm 2028, khi các nhà máy điện khí mới đi vào hoạt động. Chính phủ cũng đã cam kết loại bỏ hoàn toàn than đá vào năm 2050 nhằm giảm phát thải carbon và hướng tới phát triển bền vững.

KHOẢNG CÁCH KỸ NĂNG

Việt Nam hiện đang tụt hậu so với các quốc gia cạnh tranh trong khu vực như Singapore, Malaysia, Philippines, Trung Quốc và Thái Lan về năng lực kỹ năng số của lực lượng lao động. Chỉ khoảng 15% sinh viên tốt nghiệp đáp ứng được yêu cầu tuyển dụng của doanh nghiệp, đặt ra bài toán lớn trong việc đảm bảo nguồn nhân lực chất lượng cao cho ngành trung tâm dữ liệu.

RỦI RO THIÊN TAI

Với đường bờ biển dài, địa hình thấp và khí hậu đa dạng, Việt Nam là một trong những quốc gia dễ bị ảnh hưởng bởi thiên tai nhất tại khu vực Châu Á – Thái Bình Dương. Quốc gia này cũng nằm trong nhóm 5 nước chịu tác động nặng nề nhất từ biến đổi khí hậu, với thiệt hại ước tính có thể làm giảm thu nhập quốc gia tới 3,5% vào năm 2050.

Cơ hội

ƯU ĐÃI ĐẦU TƯ

Luật Đầu tư sửa đổi cùng với các chính sách ưu đãi mới đang tạo điều kiện thuận lợi để thu hút vốn đầu tư nước ngoài. Đồng thời, Chương trình Chuyển đổi số Quốc gia đóng vai trò quan trọng trong việc thúc đẩy quá trình số hóa và phát triển nền kinh tế số tại Việt Nam.

TĂNG SỐ LƯỢNG TUYẾN CÁP NGẦM DƯỚI BIỂN

Cơ sở hạ tầng số của Việt Nam dự kiến sẽ được thúc đẩy đáng kể nhờ vào việc tập trung chiến lược vào việc mở rộng mạng lưới cáp ngầm dưới biển. Theo phê duyệt của Bộ Thông tin và Truyền thông, đến năm 2030, Việt Nam có kế hoạch triển khai ít nhất 10 tuyến cáp quang ngầm dưới biển mới với công nghệ hiện đại.

Tuyến cáp ngầm thứ 6, được biết đến với tên gọi ADC, là bổ sung gần đây và lớn nhất cho mạng lưới này, đã chính thức đi vào hoạt động vào đầu tháng 4 năm 2025.

LỢI THẾ DÂN SỐ TRẺ

Việt Nam sở hữu cơ cấu dân số trẻ, với độ tuổi trung bình là 32,5 tuổi và gần 25% dân số dưới 14 tuổi. Đây là nền tảng vững chắc cho lực lượng lao động dồi dào trong thập kỷ tới. Mục tiêu đến năm 2030 là 75% lực lượng lao động được đào tạo, trong đó 40% có chứng chỉ nghề hoặc chuyên môn.

CHÍNH SÁCH TIỀN TỆ THÍCH ỨNG

Chính sách tiền tệ của Việt Nam được điều chỉnh nhằm hỗ trợ phục hồi kinh tế và sẽ được bình thường hóa khi nền kinh tế ổn định trở lại. Ngân hàng Nhà nước cam kết tiếp tục duy trì chính sách tiền tệ theo hướng hỗ trợ tăng trưởng, đồng thời kiểm soát lạm phát chặt chẽ.

Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu CBRE Việt Nam, tháng 10 năm 2025

So sánh chi phí xây dựng trung tâm dữ liệu trên các thị trường nổi bật toàn cầu

Chi Phí Xây Dựng Mỗi MW Cho Trung Tâm Dữ Liệu Hạng 3 (Triệu USD)

Bắc Mỹ

Bắc Virginia	10,50
Dallas-Ft. Worth	9,00
Chicago	10,80
Phoenix	9,40
Thung lũng Silicon	12,80
Atlanta	9,30
Khu vực ba bang New York	12,40

Mỹ Latin

Brazil	10,10
Chile	8,30
Mexico	10,00

Châu Âu

Frankfurt	10,80
London	11,20
Amsterdam	9,60
Paris	9,60
Dublin	9,40

Châu Phi

Nigeria	10,50
Nam Phi	9,00
Kenya	10,80
Ai Cập	9,40

Trung Đông

UAE	8,80
Saudi Arabia	10,80

Châu Á - TBD

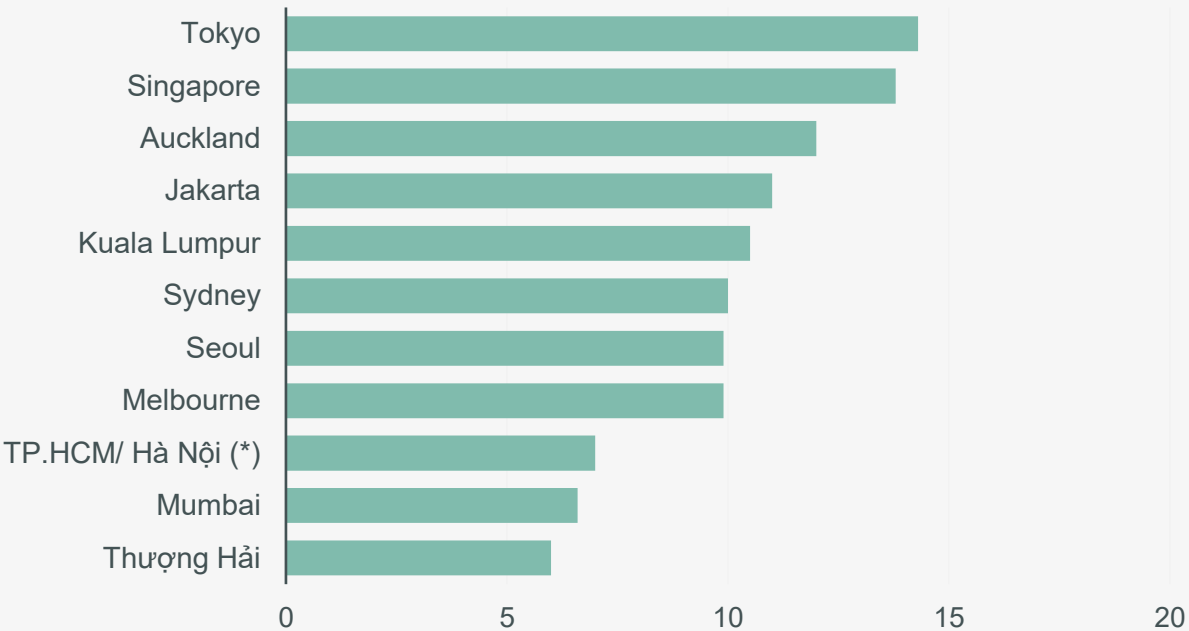
Tokyo	14,30
Singapore	13,80
Jakarta	11,00
Kuala Lumpur	10,50
Seoul	9,90
Auckland	12,00
Sydney	10,10
Melbourne	9,90
TP.HCM/ Hà Nội	7,00
Mumbai	6,60

Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu CBRE, tháng 10 năm 2025

Tận dụng lợi thế chi phí thấp: Việt Nam mở ra cơ hội đầu tư vào trung tâm dữ liệu

Thị trường trung tâm dữ liệu tại Việt Nam đang tăng trưởng nhanh chóng, được thúc đẩy bởi quá trình chuyển đổi số mạnh mẽ, tỷ lệ sử dụng internet ngày càng cao, cùng với sự hỗ trợ tích cực từ chính phủ trong việc phát triển hạ tầng số. Mặc dù vẫn được xem là thị trường mới nổi so với các quốc gia trong khu vực, Việt Nam đang sở hữu nhiều lợi thế cạnh tranh — đặc biệt là chi phí xây dựng trung tâm dữ liệu thấp. Chi phí xây dựng trung tâm dữ liệu tại Việt Nam trung bình chỉ khoảng 7,0 USD mỗi watt, thuộc nhóm thấp nhất trong khu vực Châu Á – Thái Bình Dương. Theo Báo cáo Chỉ số Chi phí Xây dựng Trung tâm Dữ liệu do Turner & Townsend công bố vào tháng 10 năm 2024, Tokyo được xếp là thành phố có chi phí xây dựng trung tâm dữ liệu cao nhất thế giới trong năm 2024⁸, tiếp theo là Singapore, nơi chi phí đã tăng gấp đôi từ năm 2018 đến năm 2024.

Hình 8: Chi phí phát triển trung tâm dữ liệu, 2024 (USD/watt)



Ghi chú: Dữ liệu chi phí bao gồm các hạng mục chính như: phần vỏ và kết cấu, hoàn thiện kiến trúc, lắp đặt cơ điện (bao gồm thiết bị), chi phí nhà thầu chính (bao gồm dự phòng), không bao gồm chi phí trực tiếp của khách hàng như mua đất, hạ tầng tiện ích, xử lý nền đất phức tạp, thiết bị CNTT chủ động, cáp quang và phí tư vấn chuyên môn.
Lưu ý (*): được ước tính bởi CBRE
Nguồn: Chỉ số Chi phí Trung tâm Dữ liệu 2024, Turner & Townsend, tháng 10 năm 2024

⁸ 2024 Chỉ số Chi phí Trung tâm Dữ liệu 2024, Turner & Townsend, tháng 10 năm 2024.
Xu hướng và cơ hội của Trung tâm dữ liệu Châu Á – Thái Bình Dương ([Link](#))

03

Kết luận

Chiến lược cho nhà vận hành và nhà đầu tư

CBRE dự đoán rằng tình trạng mất cân đối đáng kể giữa nguồn cung và cầu tại khu vực Châu Á – Thái Bình Dương nói chung và tại các trung tâm dữ liệu ở Việt Nam nói riêng, sẽ tiếp tục kéo dài trong những năm tới.

Các dự báo về tăng trưởng của ngành trung tâm dữ liệu sẽ thúc đẩy mạnh mẽ nhu cầu đầu tư vào các cơ sở này. Nền tảng vững chắc của ngành sẽ tiếp tục mở ra nhiều cơ hội cho các nhà đầu tư đang tìm kiếm hình thức đầu tư trực tiếp, phát triển dự án, hợp tác liên doanh, hoặc triển khai các mô hình kinh doanh nền tảng.

Trung tâm dữ liệu
Nhà vận hành

Trung tâm dữ liệu
Nhà đầu tư

Chiến lược



- Phát triển và đầu tư vào các tài sản trung tâm dữ liệu tiên tiến nhằm đáp ứng nhu cầu xử lý khối lượng công việc ngày càng tăng của AI
- Khám phá các cơ hội xây dựng theo yêu cầu (build-to-suit) dành cho các công ty điện toán đám mây quy mô lớn
- Thoái vốn khỏi một số tài sản cũ để tái cơ cấu nguồn vốn
- Hợp tác với các chủ đất và nhà đầu tư để khai thác tiềm năng phát triển tại các khu đất đã có sẵn nguồn điện
- Tận dụng nguồn vốn từ các tổ chức tài chính nhằm mở rộng quy mô hoạt động
- Xác định các nhà phát triển địa phương sở hữu quỹ đất để phát triển dự án mới
- Ưu tiên triển khai các dự án tại các khu vực đã có sẵn nguồn điện
- Tập trung vào các hoạt động mua bán & sáp nhập (M&A) và đầu tư vốn cổ phần để mở rộng quy mô, thay vì chỉ mua lẻ tài sản. Đặc biệt nhắm đến các đơn vị vận hành có chiến lược phát triển rõ ràng
- Kỳ vọng phát triển các trung tâm xây dựng theo yêu cầu để đáp ứng nhu cầu của bên thuê và đơn vị vận hành

Thách thức



- Hoạt động thiết kế trung tâm dữ liệu tiếp tục được cải tiến, với thể hệ thiết kế mới dành cho AI đòi hỏi mật độ tủ mạng (rack) cao và công nghệ làm mát tiên tiến hơn
- Các yêu cầu pháp lý ngày càng nghiêm ngặt, cùng với sự quan tâm ngày càng lớn từ công chúng về tính bền vững
- Trung tâm dữ liệu được xem là hạ tầng quan trọng, do đó các đơn vị vận hành có thể chịu ảnh hưởng từ các yếu tố địa chính trị
- Nguồn tài sản hiện đại sẵn có để mua trực tiếp đang rất hạn chế, trong khi thị trường đầu tư ngày càng cạnh tranh khốc liệt
- Cơ hội phát triển giá trị gia tăng có thể bị giới hạn bởi các rào cản pháp lý liên quan đến việc mở rộng nguồn cung điện
- Khi hợp tác với các đơn vị vận hành, cần đảm bảo truyền đạt rõ ràng chiến lược thoái vốn để tránh phát sinh các vấn đề phức tạp

Thị trường mục tiêu



- Tìm kiếm cơ hội đầu tư tại các thị trường phát triển, bao gồm Nhật Bản, Úc, Hàn Quốc và Singapore
- Mở rộng hoạt động tại các thành phố cấp I ở Ấn Độ và các thị trường đang nổi tại Đông Nam Á, như Malaysia, Thái Lan và Việt Nam
- Khám phá cơ hội phát triển tại các khu vực ngoài lõi thuộc các nền kinh tế phát triển, chẳng hạn như Hokkaido và Kyushu (Nhật Bản), Gumi và Ulsan (Hàn Quốc), hoặc North Sydney (Úc), nơi có lợi thế về quỹ đất và nguồn điện sẵn có

Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu CBRE, tháng 10 năm 2025

04

Phụ lục

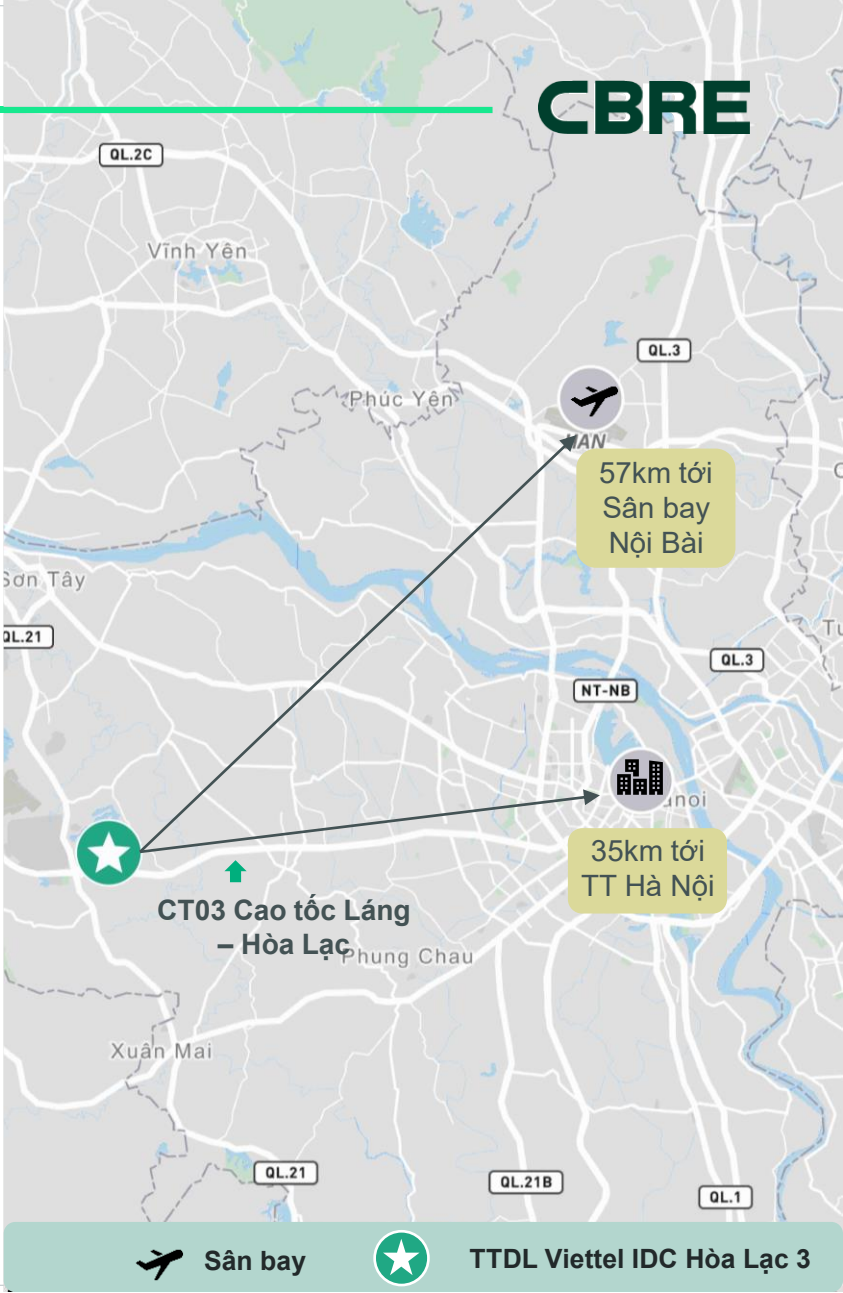
CASE STUDY

21°00'03.6"N 105°32'30.5"E (Khu công nghệ cao Hòa Lạc, Thạch Thất, Hà Nội, Việt Nam)

TTDL Viettel IDC Hòa Lạc 3, Hà Nội

THÔNG TIN CHI TIẾT	
Chứng nhận	ANSI/TIA-942-B:2017 Cấp độ 3 (Rated 3) Cơ sở hạ tầng đã xây dựng
Cơ sở vật chất/Tiện ích	TTDL được thiết kế theo mô hình "trung tâm dữ liệu xanh" (green data centre), tích hợp các công nghệ làm mát tiên tiến và hệ thống quản lý thông minh được hỗ trợ bởi trí tuệ nhân tạo (AI) do Viettel phát triển.
Nhà cung cấp dịch vụ	Viễn thông/Mạng - Viettel Điện lực - EVN

THÔNG TIN DỰ ÁN	
Đơn vị vận hành	Viettel IDC
Vị trí	Khu CN cao Hòa Lạc, Thạch Thất, Hà Nội
Công suất (MW)	30MW
DT đất (ha)	Tổng DT toàn khu: 9ha
DT sàn GFA (m2)	21.000
Cấu trúc	N/a
Năm vận hành	2024
Số lượng racks	2.400 racks
Tiêu chuẩn Tier	Uptime Tier III (rated 3)
Hệ thống dự phòng	N+1
Công suất điện	Trung tâm dữ liệu được trang bị 03 phòng máy phát điện riêng biệt có khả năng lắp đặt 20 máy phát độc lập với các công suất khác nhau là 1800KW, 2000KW và 2400KW tại các module khác nhau. Đây cũng là trung tâm dữ liệu đầu tiên tại Việt Nam cam kết sử dụng 30% năng lượng tái tạo cho hoạt động.
Loại hình	TTDL nhiều người dùng
Các chi phí khác	Chi phí điện, chỗ ngồi làm việc, v.v



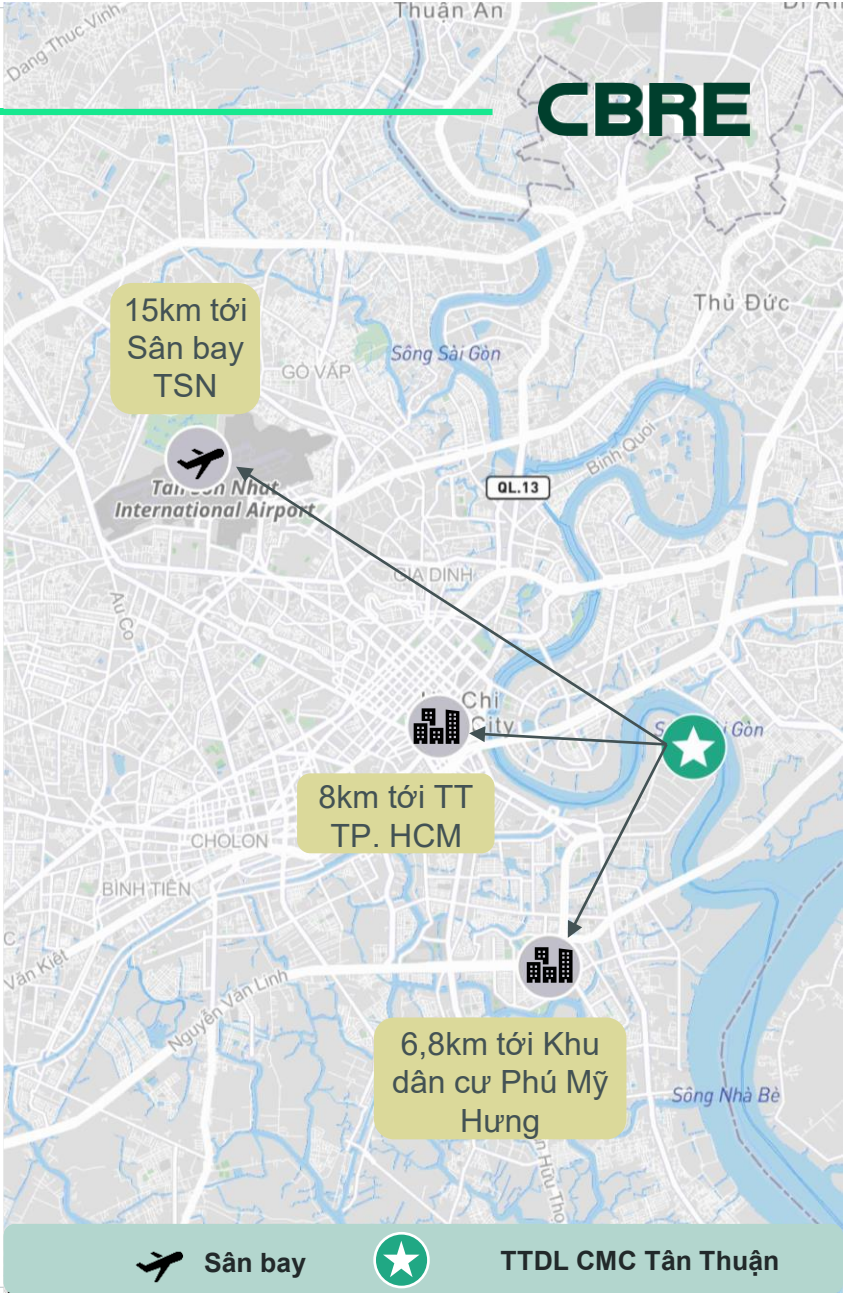
CASE STUDY

10°46'07.9"N 106°44'44.8"E (Khu chế xuất Tân Thuận, TP.Hồ Chí Minh, Việt Nam)

TTDL CMC Tân Thuận, TP.HCM

THÔNG TIN DỰ ÁN	
Đơn vị vận hành	CMC Telecom
Vị trí	Khu chế xuất Tân Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Công suất (MW)	6,5+ MW
DT đất (ha)	Hơn 1,3 ha (nằm trong khu CMC Creative Space)
DT sàn GFA (m2)	10.000 m2 diện tích sàn sử dụng cho trung tâm dữ liệu)
Cấu trúc	6 tầng TTDL chuyên dụng nằm trong khu CMC Creative Space
Năm vận hành	2022
Số lượng racks	1.200 racks
Tiêu chuẩn Tier	Uptime Tier III
Hệ thống dự phòng	N+1
Công suất điện	Tiêu chuẩn: 3kW, 6kW, 8kW, 10kW, 12kW, 18kW. Mật độ cao (High-Density): Lên đến 20kW/rack (có thể tùy chỉnh cho mật độ điện năng cao hơn)
Loại hình	TTDL nhiều người dùng
Các chi phí khác	Chi phí điện, chỗ ngồi làm việc, v.v

THÔNG TIN CHI TIẾT	
Chứng nhận	Uptime Tier III (Sở hữu bộ ba chứng nhận đầy đủ: TCDD - Thiết kế, TCCF - Cơ sở hạ tầng đã xây dựng, và TCOS - Tính bền vững trong vận hành). Chứng nhận SOC 2 Loại 1. Các chứng nhận bảo mật khác: PCI DSS, TVRA (Đánh giá Rủi ro, Lỗ hổng và Nguy cơ)
Cơ sở vật chất/Tiện ích	Trung tâm Dữ liệu đầu tiên tại Việt Nam đạt được Cấp độ 4 về Tiêu chuẩn An toàn Thông tin theo quy định của Chính phủ Việt Nam
Nhà cung cấp dịch vụ	Viễn thông/Mạng - Nhà mạng trung lập (Carrier neutral) Điện lực – EVN



CBRE



Sân bay



TTDL CMC Tân Thuận

05

CBRE – Giải pháp trung tâm dữ liệu

CBRE – Giải pháp trung tâm dữ liệu

Giải pháp Trung tâm Dữ liệu CBRE (Data Centre Solutions - DCS) cung cấp các dịch vụ tích hợp toàn diện về bất động sản, cơ sở hạ tầng và công nghệ dành cho chủ sở hữu, đơn vị sử dụng và nhà đầu tư trung tâm dữ liệu trên toàn cầu. Là một mảng kinh doanh chuyên biệt thuộc CBRE, DCS cam kết hỗ trợ khách hàng giải quyết các thách thức phức tạp trong suốt vòng đời của trung tâm dữ liệu.

QUẢN LÝ VẬN HÀNH

- Duy trì trạng thái vận hành ổn định. Triển khai quy trình Quản lý trải nghiệm khách hàng (CEM)
- Lên lịch và giám sát bảo trì phòng ngừa (PPM)
- Báo cáo hiệu suất và thời gian hoạt động của trung tâm dữ liệu
- Triển khai hệ thống FEM

TƯ VẤN VẬN HÀNH

- Đánh giá giữa vòng đời và cuối vòng đời trung tâm dữ liệu
- Dự toán và lập ngân sách chi phí đầu tư (CAPEX)
- Thực hiện kiểm toán toàn diện
- Giao dịch và tối ưu hóa nguồn điện
- Tư vấn chuyển đổi sang năng lượng xanh

QUẢN LÝ DỰ ÁN

- Xác định phạm vi và mục tiêu dự án
- Truyền đạt rõ ràng vai trò, kỳ vọng và mục tiêu cho các bên liên quan
- Phối hợp hiệu quả giữa các bên liên quan
- Theo dõi tiến độ và đảm bảo chất lượng triển khai
- Quản lý chương trình tổng thể



ĐÁNH GIÁ THỊ TRƯỜNG

- Phân tích động lực thị trường
- Đánh giá vị trí địa lý và tiềm năng phát triển
- Rà soát hạ tầng hiện hữu
- So sánh các yếu tố thương mại và chi phí

LẬP KẾ HOẠCH CHIẾN LƯỢC

- Phân tích giữa duy trì hay di dời trung tâm dữ liệu
- Đánh giá mô hình: tự vận hành hay sử dụng dịch vụ colocation
- Xây dựng chiến lược tổng chi phí sở hữu (TCO)
- Đánh giá và quản lý rủi ro

DỊCH VỤ MUA BÁN/ CHUYỂN NHƯỢNG

- Tư vấn giải pháp: colocation, quản lý dịch vụ, điện toán đám mây, mạng
- Sàng lọc địa điểm và đàm phán hợp đồng
- Hỗ trợ thẩm định và đánh giá tài sản
- Triển khai hợp đồng khung toàn cầu
- Thực hiện giao dịch đầu tư và thoái vốn

GỌI VỐN/ ĐỊNH GIÁ

- Tư vấn gọi vốn, tài trợ dự án và huy động cổ phần
- Định giá trung tâm dữ liệu theo tiêu chuẩn quốc tế

CBRE – Giải pháp trung tâm dữ liệu

DỊCH VỤ QUẢN LÝ DỰ ÁN



Quản lý dự án



Đảm bảo chất lượng & kiểm soát chất lượng



Triển khai chính (không gian trắng và hoàn thiện hệ thống cơ điện - MEP)



Kiểm tra & vận hành thử



An toàn, sức khỏe, môi trường và vệ sinh lao động (OHSE)



Tư vấn chi phí



Quản lý thi công



Lựa chọn địa điểm – Thẩm định kỹ thuật



Tư vấn ESG & phát triển bền vững

DỊCH VỤ GIÁ TRỊ GIA TĂNG

Môi trường, Xã hội & Quản trị (ESG)

- Tư vấn phát triển bền vững
- Đánh giá sức khỏe, phúc lợi người dùng
- Thẩm định môi trường
- Chiến lược trung hòa carbon & Net Zero
- Báo cáo ESG
- Giải pháp năng lượng tái tạo
- Đánh giá hiệu quả vận hành & chứng nhận công trình hiện hữu
- Phân tích khối lượng và danh mục tài sản

Tư vấn chi phí

- Dự toán & so sánh chuẩn chi phí
- Xây dựng chiến lược chi phí & hợp đồng
- Kiểm toán và đánh giá chi phí
- Kỹ thuật giá trị (Value Engineering)

Tư vấn & Quản lý thiết kế (DA & DM)

- Quản lý tầm nhìn thiết kế
- Quản lý giá trị và kỹ thuật giá trị
- Đánh giá phát triển bền vững & sức khỏe phúc lợi
- Điều phối nội dung và quản lý quy trình thiết kế
- Quản trị thiết kế tổng thể

An toàn, sức khỏe lao động & môi trường (OHSE)

- Đánh giá môi trường & xã hội
- Tư vấn an toàn phòng cháy chữa cháy và an toàn thi công
- Phân tích rủi ro & nghiên cứu Hazop
- Đào tạo
- Kiểm toán

Kiểm tra & Vận hành thử (T&C)

- Đánh giá kỹ thuật hệ thống cơ điện (MEP Peer Review)
- Vận hành thử cơ bản và theo tiêu chuẩn LEED
- Kiểm tra tích hợp hệ thống (IST)
- Đánh giá hiện trạng công trình
- Kiểm toán hệ thống điện & an toàn sinh mạng
- Tư vấn năng lượng

Đảm bảo/ Kiểm soát chất lượng (QA/ QC)

- Lập kế hoạch và triển khai QA/QC
- Xác minh hồ sơ mời thầu và thông số kỹ thuật vật liệu
- Rà soát quy trình thi công
- Xây dựng và duy trì danh mục kiểm tra
- Kiểm tra mức độ tuân thủ các tiêu chuẩn áp dụng

Định nghĩa

Thuật ngữ chính	Giải nghĩa
TTDL nhiều người dùng (Colocation DC)	TTDL chuyên biệt, độc lập, được vận hành bởi nhà cung cấp bên thứ ba, phục vụ nhiều khách thuê. Các doanh nghiệp chia sẻ không gian và hạ tầng điện để lưu trữ và vận hành thiết bị CNTT của mình – tương tự như mô hình văn phòng hoặc khu căn hộ nhiều người thuê.
Hyperscale DC	Có nhu cầu điện năng siêu lớn (thường từ vài MW trở lên, tối thiểu trên 2 MW), phục vụ các nhà cung cấp dịch vụ đám mây hoặc các công ty công nghệ lớn với yêu cầu cao về khả năng mở rộng điện, lưu trữ và làm mát.
TTDL Colocation quy mô lớn (Wholesale Colocation DC)	Có nhu cầu điện năng lớn (trên 500 kW), nằm giữa quy mô nhỏ và quy mô siêu lớn, phục vụ các doanh nghiệp với yêu cầu riêng biệt.
TTDL Colocation quy mô nhỏ (Retail Colocation DC)	Có nhu cầu điện năng nhỏ (dao động từ 10 kW đến hơn 300 kW), sử dụng không gian đã được trang bị sẵn, với mức độ tùy chỉnh hạn chế.
Nguồn cung TTDL sắp triển khai (Upcoming supply)	Cơ sở TTDL đã được quy hoạch, thẩm định và cấp phép bởi cơ quan chức năng địa phương, hiện đang trong giai đoạn tiền phát triển hoặc xây dựng phần vỏ có điện.

Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu CBRE, tháng 10 năm 2025

Dịch vụ giải pháp TTDL CBRE tại Việt Nam

Bộ phận Nghiên cứu khu vực Châu Á Thái Bình Dương

Ada Choi, CFA

Trưởng bộ phận Nghiên cứu, Châu Á Thái Bình Dương
ada.choi@cbre.com

CBRE Việt Nam – Bộ phận Nghiên cứu và Tư vấn

Dung Dương MRICS

Giám Đốc Điều Hành

Giám Đốc Dịch vụ Chuyên nghiệp
BP. Định Giá, Nghiên Cứu & Tư Vấn
CBRE Việt Nam
dung.duong@cbre.com

Thanh Phạm

Giám Đốc

BP Nghiên Cứu & Tư Vấn,
CBRE Việt Nam
thanh.pham@cbre.com

CBRE Việt Nam – Dịch vụ cho thuê

Hiếu Lê

Giám Đốc Cấp Cao

Dịch vụ cho thuê
tronghieule@cbre.com

© Bản quyền 2025. Tuyên bố miễn trừ trách nhiệm: Tất cả các tài liệu trình bày trong báo cáo này, trừ khi có chỉ định cụ thể khác, đều thuộc bản quyền và sở hữu của CBRE. Thông tin có trong báo cáo này, bao gồm cả dự báo, được lấy từ các tài liệu và nguồn được cho là đáng tin cậy tại thời điểm xuất bản. Mặc dù chúng tôi không nghi ngờ về tính chính xác của báo cáo, nhưng chúng tôi không xác minh và không đưa ra bất kỳ đảm bảo, bảo hành hoặc tuyên bố nào về báo cáo này. Người đọc có trách nhiệm tự đánh giá tính phù hợp, chính xác, đầy đủ và tính cập nhật của thông tin trong ấn phẩm này. Báo cáo này chỉ được trình bày cho mục đích thông tin, dành riêng cho khách hàng và chuyên gia của CBRE và không được sử dụng hoặc coi là lời đề nghị hoặc chào mời chào bán hoặc mua hoặc đăng ký chứng khoán hoặc các công cụ tài chính khác. Tất cả tài liệu này đều được bảo lưu bản quyền và toàn bộ tài liệu hay nội dung trong đó hay bất kỳ bản sao nào của nó không được thay đổi dưới bất kỳ hình thức nào, truyền tải, sao chép hoặc phát tán cho bất kỳ bên nào khác mà không có sự cho phép trước bằng văn bản rõ ràng của CBRE. Bất kỳ việc xuất bản hoặc phân phối lại trái phép nào các báo cáo nghiên cứu của CBRE đều bị nghiêm cấm. CBRE sẽ không chịu trách nhiệm cho bất kỳ tổn thất, hư tổn, chi phí phát sinh hay phí tổn gây ra bởi bất kỳ đối tượng nào đã sử dụng hoặc dựa vào thông tin trong ấn phẩm này.

