*06/02/2025*

**CUỘC ĐUA TRUNG TÂM DỮ LIỆU PHÁT TRIỂN AI TẠI CHÂU Á**

**Trong cuộc đua thu hút đầu tư vào lĩnh vực trí tuệ nhân tạo (AI), thị trường trung tâm dữ liệu (data center) tại Châu Á là điểm sáng khi chứng kiến mức gia tăng mạnh mẽ về số lượng giao dịch đầu tư.**

**Nhu cầu toàn cầu tăng cao**

Đầu tư cho thị trường trung tâm dữ liệu toàn cầu trong năm 2024 đã đạt đỉnh mới, trong bối cảnh nhu cầu đối với trí tuệ nhân tạo (AI) ngày càng tăng cao. Nghiên cứu của McKinsey công bố vào cuối năm 2024 cho thấy, nhu cầu toàn cầu đối với trung tâm dữ liệu có thể tăng 19-22% từ năm 2023 đến 2030 để đạt nhu cầu hàng năm từ 117 đến 219 gigawatts (GW). Trong khi nhu cầu hiện tại chỉ ở mức 60GW.

Trong năm ngoái, các đại bàng công nghệ như Microsoft, Meta, Alphabet hay Amazon đã đầu tư hơn 200 tỷ USD chủ yếu vào các trung tâm dữ liệu và phát triển các công cụ liên quan đến AI. Các hoạt động đầu tư vào trung tâm dữ liệu phát triển AI được dự kiến sẽ tiếp tục gia tăng trong năm 2025 trước nhiều thông tin về các khoản đầu tư lớn. Ví như, Microsoft đã công bố kế hoạch đầu tư trị giá 128 tỷ USD để phát triển hệ thống hạ tầng AI và các trung tâm dữ liệu trên toàn cầu, bao gồm việc triển khai 3 tỷ USD tại Ấn Độ và 2,9 tỷ USD tại thị trường Nhật Bản. Hay việc Tổng thống Mỹ Donald Trump đã công bố Stargate - dự án đầu tư cơ sở hạ tầng trung tâm dữ liệu hỗ trợ phát triển AI tại Mỹ với mức đầu tư ban đầu là 100 tỷ USD và dự kiến đầu tư lên tới 500 tỷ USD.

**Cuộc đua tại thị trường Châu Á**

Thực tế cho thấy, phần lớn nguồn cung trung tâm dữ liệu tại Châu Á hiện nay vẫn chưa được trang bị để lưu trữ máy chủ AI. Hầu hết là vẫn các trung tâm dữ liệu với công suất 10-40MW tập trung tại các thị trường phát triển. Đây được xem là sức hút đầu tư để nâng cấp và xây dựng mới các trung tâm dữ liệu phát triển AI với công suất lớn hơn tại thị trường này.

Báocáo từ MSCI Real Capital Analytics cho thấy tổng lượng giao dịch trung tâm dữ liệu tại khu vực Châu Á trong năm 2024 đạt USD 21.6 tỷ USD, gấp gần 10 lần năm 2023. Dẫn đầu về vốn đầu tư vẫn là các thị trường phát triển như Úc (39%), Nhật Bản (31%), Singapore (8%) và Hong Kong (8%).

Một số giao dịch đầu tư nổi bật có thể kể đến là việc KKR và Singapore Telecommunication (SingTel) đã đầu tư US$1.3 tỷ USD tại dự án ST Telemedia Global Data Centers – đơn vị vận hành trung tâm dữ liệu tại Singapore. Canada Pension   
Plan Investment Board (CPPIB), thông qua liên doanh với Pacific Asset Management đã đầu tư 686 triệu USD để phát triển siêu trung tâm dữ liệu tại Hàn Quốc. CPPIB đồng thời liên doanh với Mitsui & Co (Nhật Bản) để xây dựng các cơ sở siêu quy mô tại Nhật Bản và hợp tác với Keppel Ltd để phát triển các trung tâm dữ liệu khác tại Châu Á và Châu Âu.

Tại Đông Nam Á, các nền kinh tế trong khối ASEAN đã đưa ra chiến lược quốc gia về AI, điển hình là NAIS 2.0 của Singapore tích hợp công nghệ vào nhiều lĩnh vực khác nhau. Chiến lược của Việt Nam đến năm 2030 xác định rõ, AI là một lĩnh vực công nghệ nền tảng của cách mạng công nghiệp lần thứ tư, góp phần quan trọng tạo bước đột phá về năng lực sản xuất, nâng cao năng lực cạnh tranh quốc gia và thúc đẩy phát triển kinh tế tăng trưởng bền vững.

Nhận định thị trường trung tâm dữ liệu tại các thị trường Châu Á, ông Thomas Rooney, Phó Giám đốc, Bộ phận Dịch vụ Công Nghiệp, Savills Hà Nội cho biết: “Nhu cầu đối với trung tâm dữ liệu tại Châu Á hiện nay là rất lớn, đặc biệt tại các thị trường Nhóm 1 như Seoul, Tokyo, Hong Kong, Kuala Lumpur, Singapore hay Bangkok. Tuy nhiên, với mức độ cạnh tranh cao, các thị trường này cho thấy tốc độ tăng giá thuê giảm. Trong khi đó, các thị trường Nhóm 2 như Johor, Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh hay Bengaluru lại cho thấy sức hút khi đang trong thời kỳ tăng trưởng về giá thuê”.

Trước sức cạnh tranh trong khu vực, lợi nhuận từ đầu tư tại thị trường Nhóm 1 như Seoul, Tokyo, Bangkok hay Singapore bắt đầu giảm, với lợi nhuận trung bình khoảng 5%. Trong khi đó, đầu tư trung tâm dữ liệu tại các thị trường mới nổi như Việt Nam hay Ấn Độ được kỳ vọng mang lại lợi nhuận cao hơn, dao động từ 9,5% - 10%, từ đó thu hút sự quan tâm ngày một lớn từ các nhà đầu tư.

**Linh hoạt trước thách thức**

Khi nhu cầu tiếp tục tăng cao, một thách thức quan trọng đặt ra là hạ tầng điện phải đủ để đáp ứng nhu cầu sử dụng khổng lồ của các trung tâm dữ liệu AI. Nguồn cung điện đang trở thành vấn đề ở các thị trường vốn đã thu hút về trung tâm dữ liệu. Nhiều trung tâm dữ liệu cho thấy cơ sở hạ tầng hiện nay không đáp được công suất cần có, từ đó dẫn đến khả năng ở một số giai đoạn, nguồn cung điện hiện tại sẽ không đủ để vận hành hệ thống.

Thậm chí, đã có quan ngại về việc các trung tâm dữ liệu sẽ tạo áp lực đối với mạng lưới điện và mục tiêu khí hậu, do vậy một số quốc gia đã dừng việc xây dựng mới trung tâm dữ liệu. Đơn cử, Ireland đã dừng cấp phép xây dựng các trung tâm dữ liệu gần Dublin đến năm 2028. Các đơn vị vận hành hệ thống truyền tải của Ireland ước tính, các trung tâm dữ liệu sẽ sử dụng khoảng 28% tổng lượng điện sử dụng quốc gia vào năm 2030.

Sự phát triển liên tục của AI trong năm 2025 được nhận định sẽ tiếp tục làm gia tăng nhu cầu về hạ tầng, buộc thị trường phải cân nhắc về địa điểm đặt các trung tâm dữ liệu và đảm bảo nguồn điện trong bối cảnh nhu cầu tăng cao.

“Các trung tâm dữ liệu phát triển AI yêu cầu lượng điện năng gấp từ hai đến năm lần so với các trung tâm dữ liệu thông thường, do vậy đặt ra yêu cầu cấp thiết về thay đổi phương pháp thiết kế, vận hành cũng như các lựa chọn địa điểm và tìm kiếm các giải pháp năng lượng tái tạo. Việt Nam cần tận dụng lợi thế về chi phí nhân công và nguồn nhân lực trẻ để cạnh tranh với các quốc gia khác. Song song với đó là ưu tiên hoàn thiện các khung pháp lý, tạo thuận lợi cho các nhà đầu tư, phát triển cơ sở hạ tầng điện, đảm bảo cơ sở điện lưới, an ninh mạng, nâng cao nhận thức về dữ liệu và thúc đẩy chia sẻ dữ liệu. Đồng thời cũng cần học hỏi từ các mô hình thành công về việc xây dựng hệ sinh thái AI bền vững”, ông Thomas nhấn mạnh.

Trong tương lai, thị trường trung tâm dữ liệu của Châu Á đang sẵn sàng cho sự tăng trưởng bền vững, khi các trung tâm dữ liệu trở thành xương sống của nền kinh tế kỹ thuật số, hỗ trợ hoạt động của nhiều ngành công nghiệp khác nhau và cho phép các công nghệ quan trọng. Khi AI tiếp tục phát triển, nhu cầu về cơ sở hạ tầng tinh vi sẽ tăng cường, tạo ra các cơ hội cho đầu tư và đổi mới.

*-Hết-* 

***Nếu có thắc mắc và câu hỏi, vui lòng liên hệ Bộ phận Truyền thông của Savills:***

|  |  |
| --- | --- |
| **Nguyễn Minh Thư**  Phụ trách truyền thông  Savills Hà Nội  T: +97 470 1995  E: NThiMinhThu@savills.com.vn | **Mai Trúc Nghi**  Phụ trách truyền thông  Savills TP.HCM  T: +84 908 263 333  E: MTrucNghi@savills.com.vn |