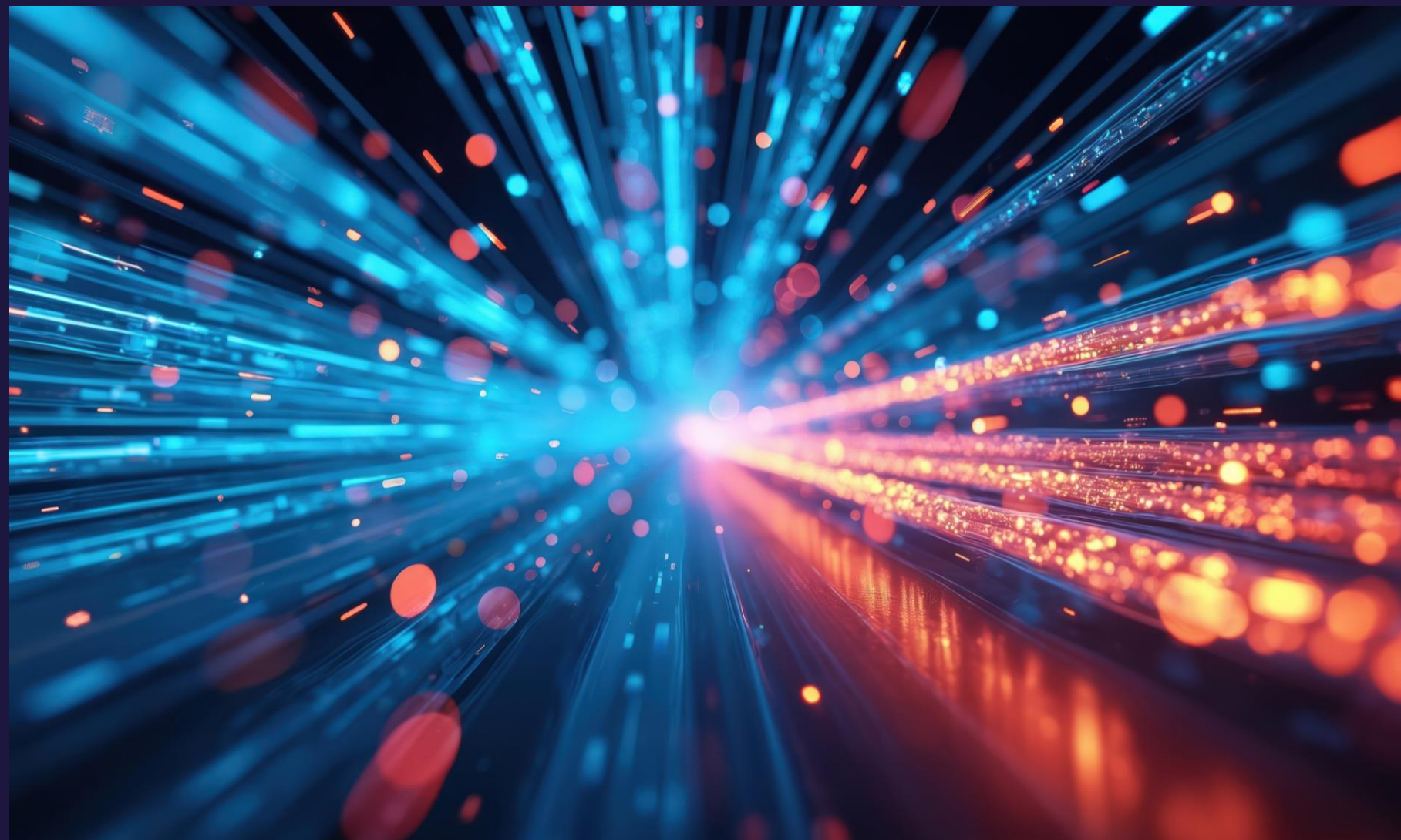


2025

Toàn Cảnh Đầu Tư Trung Tâm Dữ Liệu Khu Vực Châu Á Thái Bình Dương

MỘT SẢN PHẨM ĐẶC BIỆT CỦA BỘ PHẬN TRUNG TÂM DỮ LIỆU
CUSHMAN & WAKEFIELD



MỤC LỤC

Giới Thiệu	3
Tốc Độ Tăng Trưởng Theo Khu Vực	4
Các Chỉ Số Nghiên Cứu	
• Dân Số Trên Mỗi Colo Megawatt	5
• GDP Và Nhu Cầu Khu Vực	6
• Đầu Tư Trực Tiếp Hoa Kỳ Vào Châu Á Thái Bình Dương	7
• Nhu Cầu Chi Phí Đầu Tư Vốn (Capex)	8
• Ước Tính Doanh Thu Cho Thuê Và Tỷ Lệ Vốn Hóa	9
• Lợi Nhuận Trên Chi Phí (Yield On Cost)	10
Tổng Quan Toàn Cảnh Thị Trường	11
Top 5 Xếp Hạng Các Thị Trường Dựa Trên Các Chỉ Số	12
Phương Pháp Luận & Miễn Trừ Trách Nhiệm	13

CÁC THỊ TRƯỜNG

Úc
Trung Quốc đại lục
Hong Kong
Đài Loan
Ấn Độ
Indonesia
Nhật Bản
Hàn Quốc
Malaysia
New Zealand
Philippines
Singapore
Thái Lan
Việt Nam



GIỚI THIỆU



Tác giả

Pritesh Swamy

Giám đốc Nghiên cứu Thị trường,
Nhóm Trung tâm Dữ liệu, Châu Á Thái Bình Dương

Các chỉ số tài chính then chốt như lợi suất trên chi phí và tỷ lệ vốn hóa đối với trung tâm dữ liệu vẫn còn chưa rõ nét tại phần lớn các thị trường ở khu vực Châu Á Thái Bình Dương, chủ yếu do thiếu các giao dịch so sánh và dữ liệu sẵn có hạn chế. Với báo cáo này, chúng tôi đặt mục tiêu thu hẹp khoảng cách thông tin bằng cách cung cấp những phân tích chuyên sâu và dự báo giá trị, nhằm hỗ trợ các nhà đầu tư, tổ chức cho vay và các bên liên quan chủ chốt trong ngành.

Thị trường trung tâm dữ liệu tại khu vực Châu Á Thái Bình Dương đang nhanh chóng vươn lên trở thành một trong những phân khúc tài sản năng động và mang tính chiến lược hàng đầu trong lĩnh vực đầu tư bất động sản toàn cầu. Sự bùng nổ của điện toán đám mây, trí tuệ nhân tạo (AI) và quá trình chuyển đổi số trên diện rộng đã thúc đẩy nhu cầu mạnh mẽ đối với hạ tầng dữ liệu có khả năng mở rộng và hiệu suất cao. Xu hướng này không chỉ làm thay đổi cách nhìn nhận của giới đầu tư, mà còn tái định vị trung tâm dữ liệu – từ một hạ tầng vận hành thuần túy trở thành tài sản cốt lõi trong danh mục, mang lại dòng thu nhập ổn định và tiềm năng tạo giá trị dài hạn.

Báo cáo này mang đến cái nhìn toàn diện về hoạt động đầu tư trung tâm dữ liệu tại 14 thị trường trọng điểm trong khu vực, tập trung phân tích các chỉ số tài chính then chốt như tỷ lệ vốn hóa (cap rate), lợi suất trên chi phí (YoC), chi phí phát triển và tổng lợi nhuận kỳ vọng. Qua đó, báo cáo cung cấp những góc nhìn chuyên sâu về cả tài sản đã ổn định lẫn các cơ hội phát triển mới, hỗ trợ nhà đầu tư đưa ra quyết định chiến lược dựa trên dữ liệu định lượng và xu hướng thị trường.

Trong bối cảnh nguồn cung hạn chế, chi phí xây dựng gia tăng và hạ tầng sẵn sàng cho AI còn thiếu hụt, các nhà đầu tư đang chủ động điều chỉnh chiến lược để khai thác giá trị trong một thị trường vừa giàu tiềm năng tăng trưởng dài hạn, vừa tiềm ẩn nhiều thách thức vận hành. Khi dòng vốn tổ chức tiếp tục đổ vào lĩnh vực này nhờ khả năng tạo lợi suất ổn định và phòng ngừa lạm phát, việc hiểu rõ mối quan hệ giữa các yếu tố nền tảng và hiệu quả tài chính trở nên thiết yếu để đưa ra quyết định đầu tư sáng suốt.

Mặc dù căng thẳng địa chính trị và những thay đổi trong chính sách thương mại – đặc biệt giữa Hoa Kỳ và Trung Quốc – đang tạo ra rủi ro đối với chuỗi cung ứng và niềm tin thị trường, nhu cầu mang tính cấu trúc đối với dữ liệu, xử lý AI và dịch vụ điện toán đám mây vẫn duy trì ở mức cao. Điều này tiếp tục củng cố vai trò của trung tâm dữ liệu như một loại tài sản có khả năng chống chịu tốt trong bối cảnh kinh tế vĩ mô đầy biến động.

ĐIỂM NỔI BẬT:

Trung tâm dữ liệu đang ngày càng khẳng định vị thế là một trong những loại tài sản hấp dẫn nhất đối với giới đầu tư, nhờ vào nền tảng nhu cầu vững chắc, lợi suất ổn định, khả năng phòng ngừa lạm phát, tỷ lệ vốn hóa cạnh tranh và sự công nhận ngày càng rộng rãi với vai trò là “hạ tầng thiết yếu”. Các chỉ số hiện tại đều cho thấy xu hướng tăng trưởng bền vững sẽ tiếp tục duy trì trong ít nhất 3 đến 5 năm tới. Một số điểm nổi bật bao gồm:

- Thị trường chưa được phục vụ đầy đủ tại Châu Á Thái Bình Dương:** Nhiều quốc gia trong khu vực đang đối mặt với tình trạng thiếu hụt nghiêm trọng về hạ tầng trung tâm dữ liệu, với tỷ lệ trung bình hơn 350.000 người trên mỗi megawatt (MW) công suất. Con số này phản ánh nhu cầu cấp thiết trong việc mở rộng hạ tầng để đáp ứng tốc độ tăng trưởng kinh tế và dân số ngày càng cao.
- Quy mô kinh tế là yếu tố then chốt thúc đẩy phát triển:** Việc phát triển trung tâm dữ liệu có mối liên hệ chặt chẽ với mức độ trưởng thành của nền kinh tế và khả năng phục vụ nhu cầu khu vực. Dù các yếu tố như điện toán đám mây, Internet vạn vật (IoT) và trí tuệ nhân tạo (AI) là động lực trực tiếp, thì tăng trưởng GDP và dân số vẫn là nền tảng không thể thiếu. Các nền kinh tế có tổng sản phẩm quốc nội vượt 1.000 tỷ USD được dự báo sẽ tiếp tục dẫn dắt tăng trưởng trong 3–5 năm tới.
- Chi phí xây dựng không phải là yếu tố quyết định:** Mức chi phí thấp không đồng nghĩa với sức hút đầu tư cao. Nhật Bản – dù có chi phí xây dựng cao nhất khu vực – vẫn chiếm tới 20% tổng nguồn cung trung tâm dữ liệu đang triển khai và 30% tổng vốn đầu tư xây dựng (CapEx), cao hơn bất kỳ thị trường nào khác. Ước tính, toàn khu vực cần khoảng 156 tỷ USD để triển khai toàn bộ công suất đang được quy hoạch.
- Các thị trường giai đoạn đầu ghi nhận mức giá thuê cao:** Những quốc gia mới nổi như Việt Nam, New Zealand và Philippines hiện ghi nhận mức giá thuê dịch vụ colocation cao hơn trung bình, chủ yếu do nguồn cung hạn chế và hệ sinh thái nhà vận hành còn đang phát triển. Tuy nhiên, mức giá này được kỳ vọng sẽ dần điều chỉnh khi thị trường trưởng thành và cạnh tranh gia tăng.
- Lợi suất đầu tư hấp dẫn trên toàn khu vực:** Tất cả các thị trường trong khu vực đều có khả năng mang lại lợi suất trên chi phí (YoC) chưa điều chỉnh đòn bẩy vượt mức 10%. Tuy vậy, để đạt được hiệu quả tối ưu, các yếu tố như vị trí địa lý, chất lượng xây dựng và hiệu quả vận hành vẫn đóng vai trò then chốt.
- Dòng vốn Hoa Kỳ đóng vai trò nổi bật:** Các nhà đầu tư và vận hành có trụ sở tại Hoa Kỳ hiện chiếm 23% tổng công suất đã xây dựng và 29% nguồn cung đang phát triển tại khu vực. Các nhà cung cấp dịch vụ đám mây quy mô lớn (hyperscale CSPs) từ Mỹ tiếp tục rót vốn mạnh mẽ thông qua cả hình thức tự xây dựng lẫn hợp tác colocation, góp phần thúc đẩy tốc độ phát triển trung tâm dữ liệu trong khu vực.

TỐC ĐỘ TĂNG TRƯỞNG THEO KHU VỰC

Công suất trung tâm dữ liệu mới – tính theo megawatt (MW) IT – được dự báo sẽ tiếp tục tăng trưởng mạnh mẽ trên tất cả các khu vực toàn cầu. Mỗi khu vực được kỳ vọng sẽ ít nhất tăng gấp đôi công suất vận hành hiện tại khi toàn bộ các dự án đang trong kế hoạch được hoàn thiện. Sự mở rộng này sẽ được thúc đẩy đồng thời bởi các nhà cung cấp dịch vụ colocation và các chương trình tự xây dựng của các nhà cung cấp dịch vụ đám mây quy mô lớn (hyperscale), với tốc độ tăng trưởng dự kiến tương đương nhau.

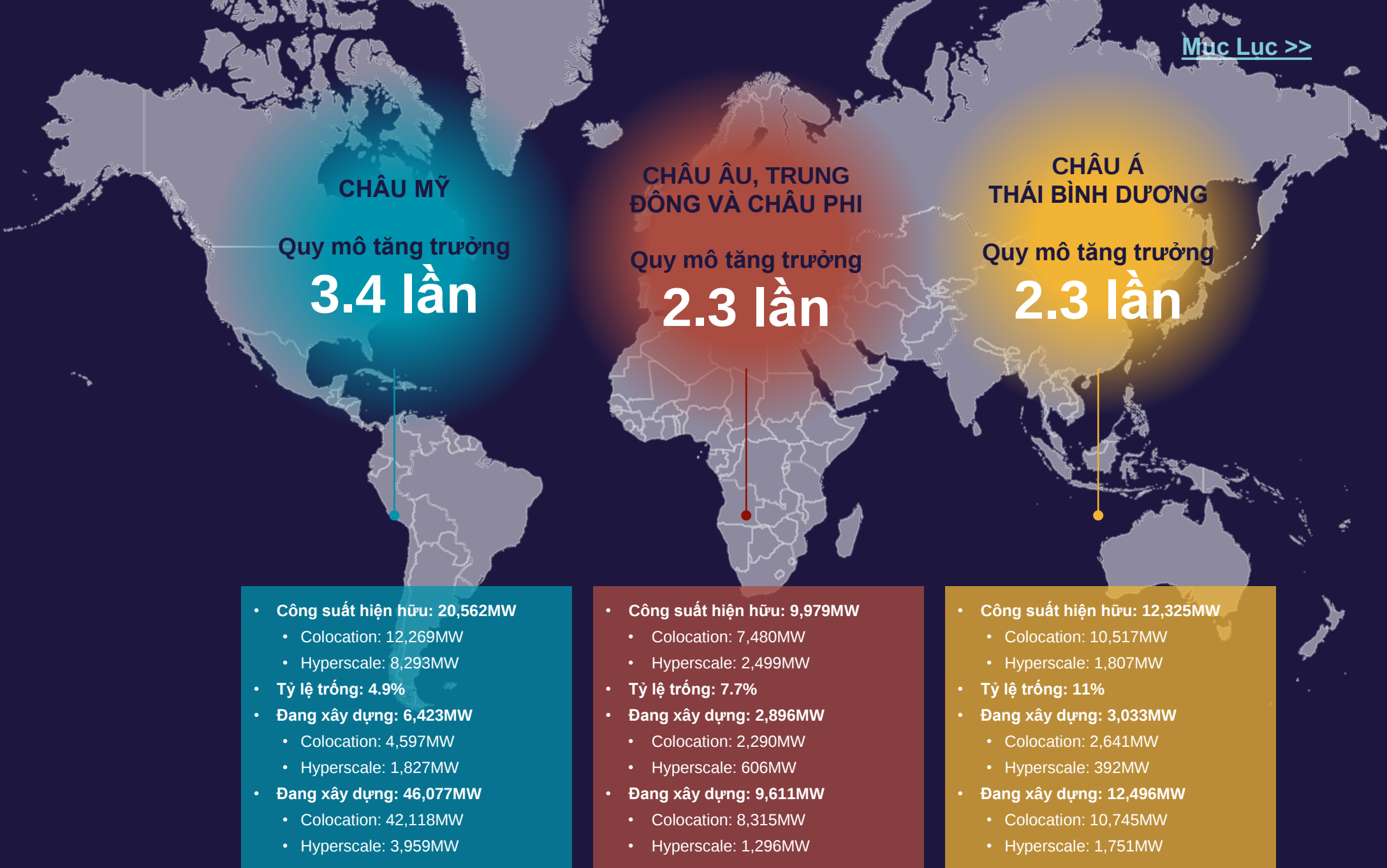
Các động lực chính thúc đẩy làn sóng tăng trưởng toàn cầu bao gồm: tốc độ ứng dụng nhanh chóng của điện toán đám mây, trí tuệ nhân tạo (AI), các sáng kiến chuyển đổi số, Internet vạn vật (IoT), cùng với sự gia tăng mạnh mẽ trong việc tạo ra và tiêu thụ nội dung số. Dù nhu cầu liên quan đến AI hiện vẫn tập trung chủ yếu tại Hoa Kỳ, khu vực Châu Á Thái Bình Dương và EMEA (Châu Âu, Trung Đông và Châu Phi) được kỳ vọng sẽ chứng kiến mức tăng trưởng đáng kể trong vòng 3 đến 5 năm tới.

Trên toàn cầu, hiện có hơn 80 gigawatt (GW) công suất trung tâm dữ liệu đang nằm trong kế hoạch phát triển, trong đó các cơ sở colocation chiếm khoảng 90%. Mặc dù công suất đã được bổ sung đáng kể trong 2–3 năm qua, tỷ lệ trống toàn cầu vẫn duy trì ở mức thấp – chỉ 7,5% – cho thấy nhu cầu mạnh mẽ và bền vững đối với hạ tầng mới. Riêng tại Châu Á Thái Bình Dương, tỷ lệ trống cao hơn (11%) chủ yếu do nguồn cung mới được đưa vào thị trường, và dự kiến sẽ giảm dần khi nhu cầu đối với công suất sẵn sàng vận hành (RFS) tiếp tục tăng mạnh.

Khu vực Châu Á Thái Bình Dương thể hiện đặc điểm phát triển riêng biệt so với Châu Mỹ. Hiện tại, các cơ sở colocation chiếm tới 85% tổng công suất vận hành trong khu vực, so với 60% tại Châu Mỹ và 75% tại EMEA. Trong tương lai, nguồn cung đang được phát triển tiếp tục nghiêng mạnh về colocation ở cả ba khu vực, chiếm 86% tại Châu Á Thái Bình Dương, 85% tại EMEA và 89% tại Châu Mỹ. Xu hướng này phản ánh tiềm năng đầu tư mạnh mẽ của trung tâm dữ liệu như một loại tài sản chiến lược. Với việc 85% công suất hiện hữu tại Châu Á Thái Bình Dương đã là colocation, khu vực này cũng mở ra nhiều cơ hội đầu tư vào các tài sản đã xây dựng và vận hành ổn định.

GHỊ CHÚ:

- Nguồn cung đang phát triển không bao gồm các dự án ở giai đoạn đầu (early-stage).
- Tỷ lệ trống được tính dựa trên công suất colocation đã vận hành.



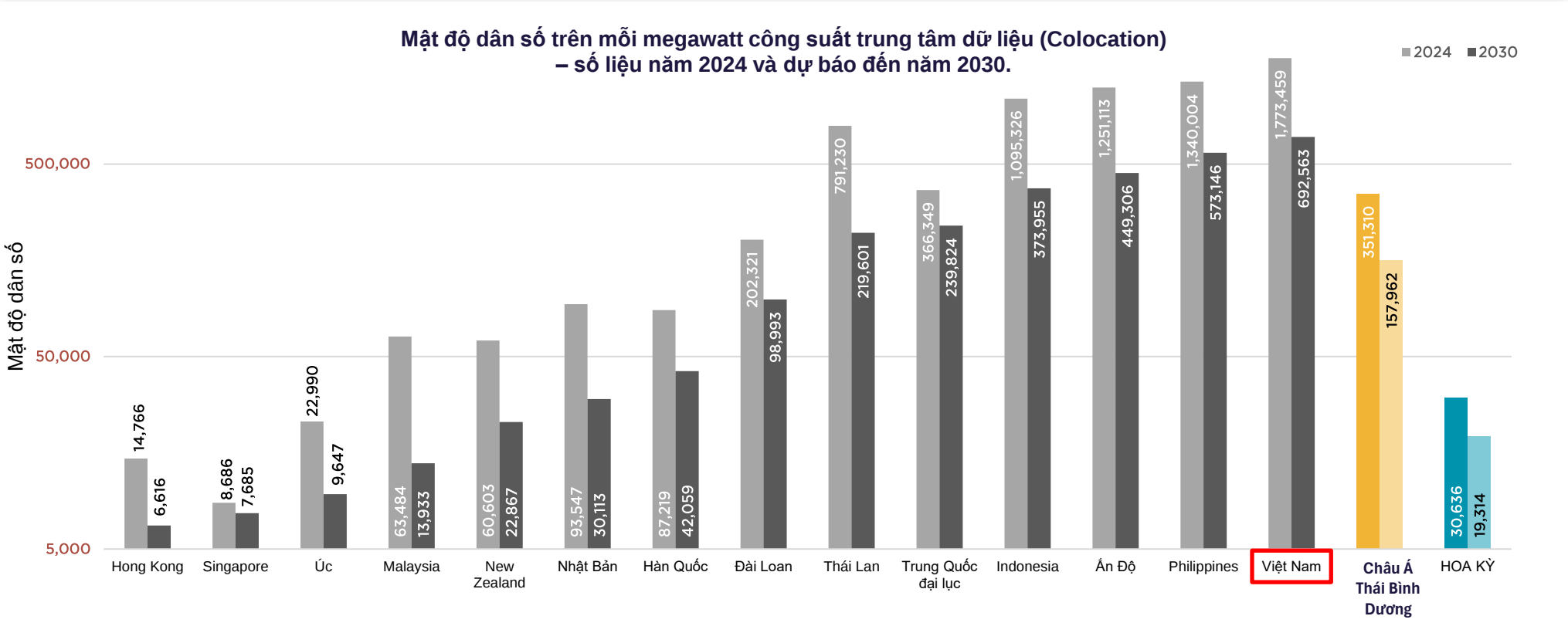
Dân số trên mỗi megawatt colocation

Việc lựa chọn thị trường phát triển trung tâm dữ liệu phụ thuộc vào nhiều yếu tố như mức độ ứng dụng điện toán đám mây, chuyển đổi số, hoạt động thương mại, trình độ phát triển kinh tế và khả năng tiếp cận hạ tầng. Trong đó, chỉ số dân số trên mỗi megawatt (MW) là một thước đo hữu ích để đánh giá tiềm năng tăng trưởng tương đối giữa các thị trường. Tỷ lệ càng cao cho thấy dư địa mở rộng hạ tầng càng lớn..

Dù là khu vực đông dân nhất toàn cầu, Châu Á Thái Bình Dương vẫn thiếu hụt nghiêm trọng về công suất trung tâm dữ liệu so với Hoa Kỳ – quốc gia dẫn đầu cả về công suất vận hành, đang xây dựng và đã lên kế hoạch. Hiện có 7/14 thị trường trong khu vực phục vụ hơn 200.000 người/MW – cho thấy hạ tầng chưa theo kịp nhu cầu. Ngay cả khi toàn bộ dự án mở rộng hoàn thành vào năm 2030, vẫn còn 6 thị trường duy trì tỷ lệ vượt ngưỡng này. Điều này phản ánh sự chênh lệch lớn về phát triển hạ tầng số và mở ra dư địa đầu tư đáng kể.

Bốn quốc gia Đông Nam Á – Thái Lan, Indonesia, Philippines và Việt Nam – hiện vẫn đang ở giai đoạn đầu của quá trình phát triển trung tâm dữ liệu. Mật độ hạ tầng tại các thị trường này còn rất thấp so với nhu cầu thực tế và tiềm năng dân số. Dù sự quan tâm từ các nhà đầu tư và nhà vận hành đang dần hình thành, các thị trường này được dự báo sẽ cần thêm thời gian – có thể kéo dài đến sau năm 2030 – để phát triển thành những hệ sinh thái trung tâm dữ liệu hoàn chỉnh và bền vững. Tuy nhiên, chính sự non trẻ này lại tạo ra cơ hội lớn cho các nhà đầu tư tiên phong, đặc biệt trong bối cảnh nhu cầu số hóa và ứng dụng công nghệ tại khu vực đang tăng trưởng mạnh mẽ.

Dù có tỷ lệ dân số trên mỗi megawatt khá cao, Hong Kong và Singapore vẫn giữ vai trò là những trung tâm dữ liệu trọng điểm, phục vụ không chỉ nhu cầu trong nước mà còn cả các thị trường lân cận. Với vị thế là những trung tâm hạ tầng số đã phát triển vững chắc, cả hai thị trường này đóng vai trò chiến lược trong mạng lưới trung tâm dữ liệu của khu vực Châu Á Thái Bình Dương – đặc biệt trong bối cảnh nhu cầu kết nối xuyên biên giới và lưu trữ dữ liệu đang tăng trưởng nhanh chóng.



Nguồn: IMF, Cushman & Wakefield APAC DCG

Tỷ lệ dân số trên mỗi megawatt colocation phản ánh tiềm năng tăng trưởng mạnh tại hầu hết các thị trường Châu Á Thái Bình Dương

- Ngoại trừ Úc, Singapore và Hong Kong, tất cả các thị trường còn lại trong khu vực hiện đang phục vụ trên 60.000 người/MW colocation – gấp đôi mức trung bình tại Hoa Kỳ.
- Ngoài Trung Quốc đại lục và Singapore, các thị trường còn lại được dự báo sẽ cải thiện tỷ lệ này hơn 50%.
- Toàn khu vực Châu Á Thái Bình Dương được kỳ vọng sẽ cải thiện tỷ lệ dân số trên mỗi megawatt công suất trung tâm dữ liệu lên tới 55% vào năm 2030. Tuy nhiên, ngay cả với mức cải thiện đáng kể này, khu vực vẫn sẽ duy trì mật độ khoảng 158.000 người/MW – cao hơn đáng kể so với các thị trường phát triển như Hoa Kỳ.
- Malaysia, Thái Lan và Nhật Bản được dự báo sẽ ghi nhận mức độ cải thiện tỷ lệ dân số trên mỗi megawatt cao nhất, với tỷ lệ lần lượt đạt 78%, 72% và 68%.
- Trong khi phần lớn các thị trường trong khu vực tăng trưởng nhờ nhu cầu nội địa, Malaysia – đặc biệt là bang Johor – lại đang phục vụ nhu cầu từ thị trường quốc tế.

GDP & Nhu cầu khu vực

Trung tâm dữ liệu là thành phần thiết yếu trong hệ sinh thái công nghệ thông tin và truyền thông (ICT). Nhiều nghiên cứu cho thấy mối tương quan chặt chẽ giữa hạ tầng ICT và tăng trưởng GDP. Đầu tư vào ICT không chỉ đóng góp trực tiếp vào GDP mà còn nâng cao năng suất và hiệu quả vận hành. Ngược lại, mở rộng kinh tế cũng làm gia tăng nhu cầu đối với hạ tầng ICT mạnh mẽ hơn, tạo nên mối quan hệ hai chiều thúc đẩy tăng trưởng dài hạn.

GDP khu vực Châu Á Thái Bình Dương được dự báo tăng trưởng kép hàng năm (CAGR) khoảng 6%, từ 39 nghìn tỷ USD năm 2024 lên 54 nghìn tỷ USD vào năm 2030. Quỹ đạo này nhấn mạnh nhu cầu cấp thiết phải nâng cấp và mở rộng hạ tầng ICT trên toàn khu vực.

Mối liên hệ giữa GDP và công suất hạ tầng ICT thể hiện rõ tại Trung Quốc đại lục, nơi GDP đạt 18 nghìn tỷ USD và công suất trung tâm dữ liệu vượt 3,8 GW. Tuy nhiên, khi tăng trưởng kinh tế chậm lại, tiến độ phát triển các dự án mới cũng chững lại, phản ánh mối liên hệ chặt chẽ giữa quy mô kinh tế và nhu cầu hạ tầng.

Ngoài Trung Quốc, các thị trường có GDP vượt 1 nghìn tỷ USD như Nhật Bản, Ấn Độ, Hàn Quốc, Úc và Indonesia chiếm 39% GDP khu vực, đóng góp 43% công suất đang vận hành và 59% quy mô các dự án đang phát triển. Nếu tính thêm Trung Quốc, nhóm này chiếm tới 90% GDP toàn khu vực và 73% tổng quy mô phát triển trung tâm dữ liệu.

Tại các thị trường lớn khác như Malaysia, Singapore và Hồng Kông, nhu cầu khu vực là động lực chính thúc đẩy tăng trưởng. Malaysia đang chứng kiến hai xu hướng song song: Kuala Lumpur phục vụ nhu cầu nội địa, trong khi Johor nổi lên như trung tâm khu vực cho dịch vụ đám mây và AI. Đây cũng là một trong số ít thị trường có sự hiện diện đáng kể của các nhà vận hành hyperscale đến từ cả Hoa Kỳ và Trung Quốc, cho thấy vai trò chiến lược của quốc gia này.

Singapore tiếp tục giữ vai trò trung tâm dữ liệu khu vực quan trọng, dù tốc độ phát triển chậm nhất do các ràng buộc về quy định. Tuy nhiên, vị thế chiến lược và hạ tầng kết nối mạnh vẫn giúp quốc gia này duy trì vai trò then chốt trong mạng lưới dữ liệu khu vực.

Hồng Kông tăng trưởng ổn định với vai trò là trung tâm kết nối khu vực. Tương tự Malaysia, Hồng Kông có sự hiện diện của các nhà vận hành lớn từ cả Trung Quốc và Hoa Kỳ, phản ánh tính trung lập và sức hấp dẫn đối với nhà đầu tư quốc tế.

	Tỷ trọng GDP khu vực Châu Á Thái Bình Dương			Công suất trung tâm dữ liệu		
Thị Trường	2024	2030	Tốc độ tăng trưởng kép hàng năm	Tỷ trọng công suất đang vận hành (MW)	Tỷ trọng nguồn cung tương lai (MW)	Tổng tỷ trọng (MW)
Trung Quốc đại lục	51%	52%	4.0%	37% (3,844)	14% (1,940)	24% (5,784)
Các thị trường có GDP trên 1 nghìn tỷ USD Nhật Bản, Ấn Độ, Hàn Quốc, Úc, Indonesia	39%	38%	3.1%	43% (4,507)	59% (7,882)	52% (12,389)
Các thị trường có GDP dưới 1 nghìn tỷ USD Đài Loan, Philippines, Việt Nam, Thái Lan, New Zealand	7%	7%	3.1%	4% (434)	6% (739)	5% (1,173)
Các thị trường chủ yếu phục vụ nhu cầu khu vực Malaysia, Singapore, Hồng Kông	3%	3%	2.5%	16% (1,732)	21% (2,825)	19% (4,558)

Nguồn: Moody's Analytics, Cushman & Wakefield APAC DCG

Các thị trường tăng trưởng trọng điểm: Những nền kinh tế có GDP trên 1 nghìn tỷ USD hoặc đóng vai trò trung tâm khu vực

- GDP khu vực Châu Á Thái Bình Dương được dự báo sẽ tăng 23% trong giai đoạn 2025–2030, trong khi công suất colocation (tính theo megawatt) dự kiến tăng 127%, đạt khoảng 24 GW vào cuối kỳ.
- Ấn Độ được kỳ vọng sẽ trở thành nền kinh tế lớn thứ 4 toàn cầu vào cuối quý I/2025, với mức tăng trưởng GDP ước đạt 45% trong giai đoạn 2025–2030. Công suất trung tâm dữ liệu tại nước này dự kiến tăng 193% trong cùng kỳ.
- Hoa Kỳ được dự báo sẽ tăng thêm khoảng 8 nghìn tỷ USD GDP vào năm 2030, trong khi công suất trung tâm dữ liệu ước tính tăng 81%, đạt khoảng 20 GW.
- Tại Trung Quốc đại lục, nền kinh tế đã bắt đầu tăng trưởng chậm lại kể từ năm 2021. Xu hướng này phản ánh rõ qua mức tăng trưởng tương đối khiêm tốn của các dự án trung tâm dữ liệu đang trong quy hoạch, cho thấy mối liên hệ trực tiếp giữa tốc độ tăng trưởng kinh tế và động lực mở rộng hạ tầng.

Đầu tư trực tiếp của Hoa Kỳ vào Châu Á Thái Bình Dương

Trong những năm qua, dòng vốn đầu tư trực tiếp của Hoa Kỳ vào Châu Á Thái Bình Dương đã tăng trưởng ấn tượng, từ khoảng 500 tỷ USD năm 2009 lên 1,07 nghìn tỷ USD vào năm 2023, tương ứng với tốc độ tăng trưởng kép hàng năm (CAGR) khoảng 6%. Tỷ trọng của khu vực trong tổng vốn đầu tư ra nước ngoài của Hoa Kỳ cũng tăng từ 14% lên 16%, phản ánh niềm tin ngày càng lớn vào triển vọng kinh tế dài hạn của khu vực.

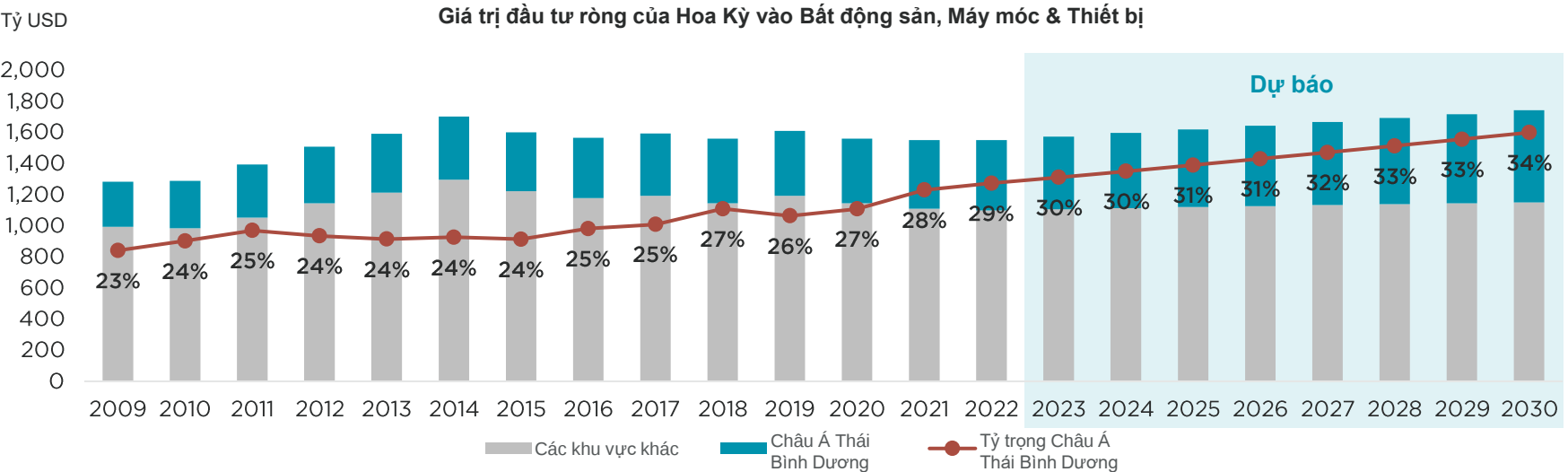
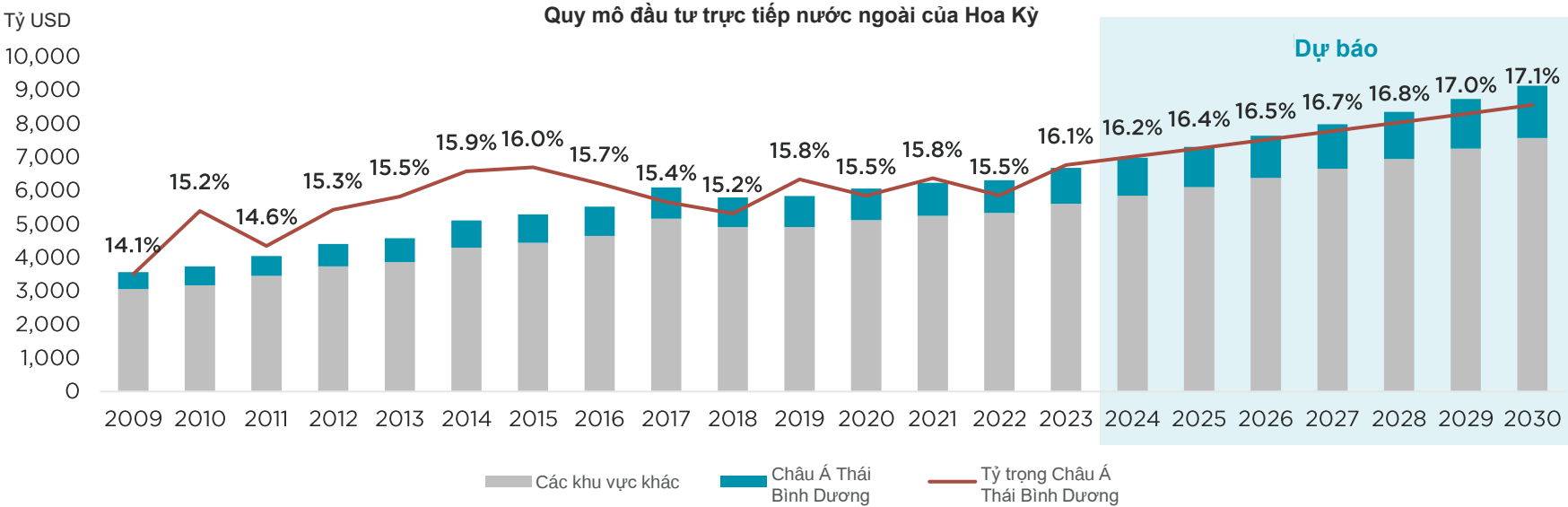
Xu hướng này càng rõ nét qua hoạt động đầu tư trực tiếp ra nước ngoài (USDIA) của các tập đoàn đa quốc gia Hoa Kỳ. Tỷ trọng tài sản ròng dành cho nhà xưởng, máy móc và thiết bị (PP&E) tại khu vực đã tăng từ 23% năm 2009 lên 29% vào năm 2022, với giá trị tuyệt đối tăng từ 290 tỷ USD lên 450 tỷ USD. Nếu đà tăng này tiếp tục, đầu tư vào PP&E tại Châu Á Thái Bình Dương có thể đạt 600 tỷ USD vào năm 2030, củng cố vai trò của khu vực như một trung tâm chiến lược trong danh mục đầu tư toàn cầu của doanh nghiệp Hoa Kỳ.

Ngành trung tâm dữ liệu là ví dụ điển hình cho xu hướng này. Các nhà cung cấp và nhà đầu tư dịch vụ colocation của Hoa Kỳ hiện nắm giữ 23% công suất đang vận hành tại khu vực, và chiếm tới 29% công suất đang xây dựng hoặc đã quy hoạch. Bên cạnh đó, các nhà cung cấp dịch vụ đám mây siêu quy mô (hyperscale) của Hoa Kỳ cũng đang cam kết nguồn vốn lớn cho các dự án tự xây dựng, góp phần thúc đẩy mạnh mẽ nhu cầu hạ tầng số trên toàn khu vực.

Về mặt địa lý, các trung tâm dữ liệu của Hoa Kỳ tại Châu Á Thái Bình Dương chủ yếu tập trung tại Nhật Bản (23%), Úc (21%), Malaysia (18%), Trung Quốc đại lục (14%) và Ấn Độ (10%). Tổng cộng, các thị trường này chiếm tới 86% (tương đương 5,4 GW) tổng công suất đang vận hành, xây dựng và quy hoạch của các nhà đầu tư colocation Hoa Kỳ.

Nền tảng cho định hướng chiến lược này là hàng loạt yếu tố vĩ mô và cấu trúc thuận lợi: Châu Á Thái Bình Dương là nơi sinh sống của 56% dân số thế giới, có tiềm năng tăng trưởng GDP mạnh mẽ, tốc độ chuyển đổi số nhanh, sức tiêu dùng gia tăng và cơ hội đầu tư ngày càng rộng mở. Những yếu tố này định vị khu vực như một điểm đến hấp dẫn cho dòng vốn bền vững từ Hoa Kỳ, đặc biệt trong các lĩnh vực trọng yếu như chuyển đổi số và hiện đại hóa hạ tầng.

*Nguồn: Cục Phân tích Kinh tế Hoa Kỳ (BEA), Chính phủ Hoa Kỳ



Nguồn: BEA, Cushman & Wakefield APAC DCG

Nhu cầu vốn đầu tư (CapEx)

Khu vực Châu Á Thái Bình Dương hiện có khoảng 13 GW công suất trung tâm dữ liệu đang trong quy hoạch, dự kiến đi vào hoạt động trước năm 2030. Tổng chi phí vốn (CapEx) cho các dự án này ước tính khoảng 156 tỷ USD, phản ánh tiềm năng tăng trưởng vượt trội và hiệu quả chi phí tương đối của khu vực.

Ngoài việc phát triển các dự án mới (greenfield), nhu cầu nâng cấp và hiện đại hóa các cơ sở hiện hữu – đặc biệt là những trung tâm đã vận hành trên 5 năm – cũng ngày càng tăng. Sự phát triển nhanh chóng của điện toán đám mây, AI và các tải công việc hiệu năng cao đã làm tăng đáng kể mật độ công suất trên mỗi tủ rack: từ dưới 6kW trước đây lên hơn 10kW hiện nay; các hệ thống đám mây dao động từ 15–30kW, còn các tải AI vượt 60kW, thậm chí một số nhà khai thác đang thử nghiệm mức trên 100kW. Điều này tạo ra nhu cầu lớn về nâng cấp hệ thống điện, làm mát và kết cấu hạ tầng.

Trong 2–3 năm gần đây, các nhà khai thác đã triển khai nhiều chiến lược huy động vốn để đáp ứng nhu cầu tài trợ ngày càng tăng. Nguồn vốn tư nhân (private equity) đóng vai trò nổi bật, thông qua cả mua lại tài sản và đầu tư nền tảng. Đồng thời, các nhà phát triển bất động sản cũng tham gia thị trường, cung cấp các cơ sở built-to-suit cho nhà khai thác. Các mô hình hợp tác chiến lược giữa nhà phát triển và nhà vận hành ngày càng phổ biến, giúp chia sẻ rủi ro và mở rộng thị trường hiệu quả – đặc biệt tại các khu vực có nhu cầu cao.

Đối với nhà đầu tư, trung tâm dữ liệu tại Châu Á Thái Bình Dương mang đến cơ hội hấp dẫn nhờ nhu cầu tiềm ẩn mạnh mẽ, yêu cầu hạ tầng số dài hạn và mức lợi nhuận đã được điều chỉnh theo rủi ro thông qua các cấu trúc đầu tư và hợp tác linh hoạt.

Nhu cầu Vốn đầu tư (CapEx) 2025 - 2030

Châu Á Thái Bình Dương

156 TỶ USD

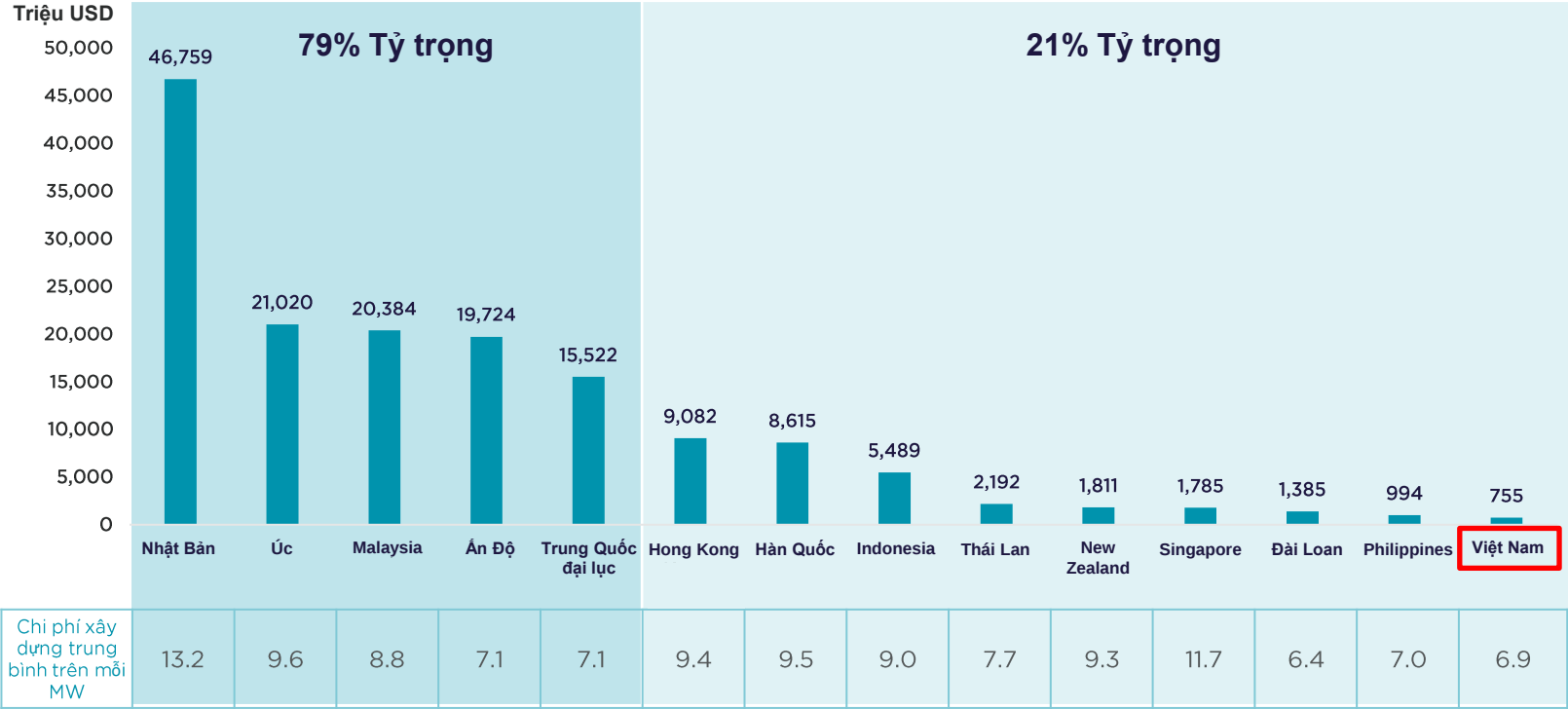
Hoa Kỳ

91 TỶ USD

Việt Nam

755 Triệu USD

Tổng vốn đầu tư cần thiết để phát triển các dự án trung tâm dữ liệu đang trong quy hoạch (chi phí đã bao gồm giá đất đai)



Nguồn: Cushman & Wakefield APAC DCG

Tổng chi phí vốn đầu tư tích lũy để phát triển các dự án đang quy hoạch tại Châu Á Thái Bình Dương được ước tính cao gấp 1,7 lần so với Hoa Kỳ

- Mặc dù các dự án đang trong quy hoạch là động lực chính thúc đẩy nhu cầu CapEx tổng thể, chi phí phát triển trung bình lại có sự chênh lệch đáng kể giữa các thị trường, dao động từ 7,1 triệu USD/MW tại Việt Nam đến 16,1 triệu USD/MW tại Nhật Bản.
- Nhật Bản hiện chiếm khoảng 30% tổng chi phí CapEx cần thiết để phát triển công suất trung tâm dữ liệu trong khu vực.
- Bên cạnh đó, năm thị trường hàng đầu gồm Nhật Bản, Úc, Malaysia, Ấn Độ và Trung Quốc đại lục dự kiến sẽ chiếm tới 79% tổng nhu cầu vốn đầu tư.
- Hiện tại, khoảng 18% công suất trong các dự án đang quy hoạch đã bắt đầu được triển khai tích cực.
- Sau năm 2030, dựa trên quỹ đất mà các nhà khai thác đã tích lũy, nhu cầu CapEx được dự báo sẽ tiếp tục duy trì, phản ánh xu hướng mở rộng dài hạn của ngành trung tâm dữ liệu trong khu vực.

Ước tính doanh thu cho thuê và tỷ suất vốn hóa

Đến năm 2030, năm thị trường trung tâm dữ liệu hàng đầu tại Châu Á Thái Bình Dương – bao gồm Nhật Bản, Trung Quốc đại lục, Úc, Ấn Độ và Malaysia – được dự báo sẽ đóng góp khoảng 72% tổng doanh thu cho thuê dịch vụ colocation hàng năm của toàn khu vực. Nhờ kết hợp giữa mức giá thuê trung bình cao và quy mô phát triển mạnh mẽ, Nhật Bản được kỳ vọng sẽ dẫn đầu với 22% thị phần doanh thu.

Mỗi thị trường trong nhóm này dự kiến sẽ tạo ra hơn 4 tỷ USD doanh thu colocation hàng năm, với tổng doanh thu cộng gộp đạt khoảng 32 tỷ USD vào cuối thập kỷ.

Về định giá tài sản, tổng giá trị tích lũy của các trung tâm dữ liệu đã xây dựng tại 14 thị trường trong khu vực được ước tính đạt khoảng 600 tỷ USD vào năm 2030, dựa trên các mức tỷ suất vốn hóa (cap rate) hiện tại. Để so sánh, thị trường Hoa Kỳ được dự báo sẽ đạt tổng giá trị gần 460 tỷ USD.

Xét theo mức độ hấp dẫn đầu tư, các thị trường phát triển như Hồng Kông, Nhật Bản, Singapore, Hàn Quốc và Đài Loan hiện ghi nhận tỷ suất vốn hóa dưới 5%, phản ánh mức độ ổn định cao và rủi ro thấp. Ngược lại, các thị trường mới nổi như Ấn Độ, Indonesia, Philippines và Việt Nam có tỷ suất vốn hóa dao động từ 7% đến 8%, cho thấy phần bù rủi ro cao hơn do thị trường còn đang trong giai đoạn hoàn thiện.

Bên cạnh đó, khu vực đang chứng kiến nhu cầu tăng mạnh đối với các tải công việc liên quan đến trí tuệ nhân tạo (AI) và học máy (ML). Những ứng dụng này có tiềm năng thúc đẩy tăng trưởng theo cấp số nhân về nhu cầu xử lý dữ liệu, buộc các nhà khai thác phải đẩy nhanh việc phát triển các cơ sở hạ tầng tiên tiến, có công suất lớn, nhằm đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của thị trường

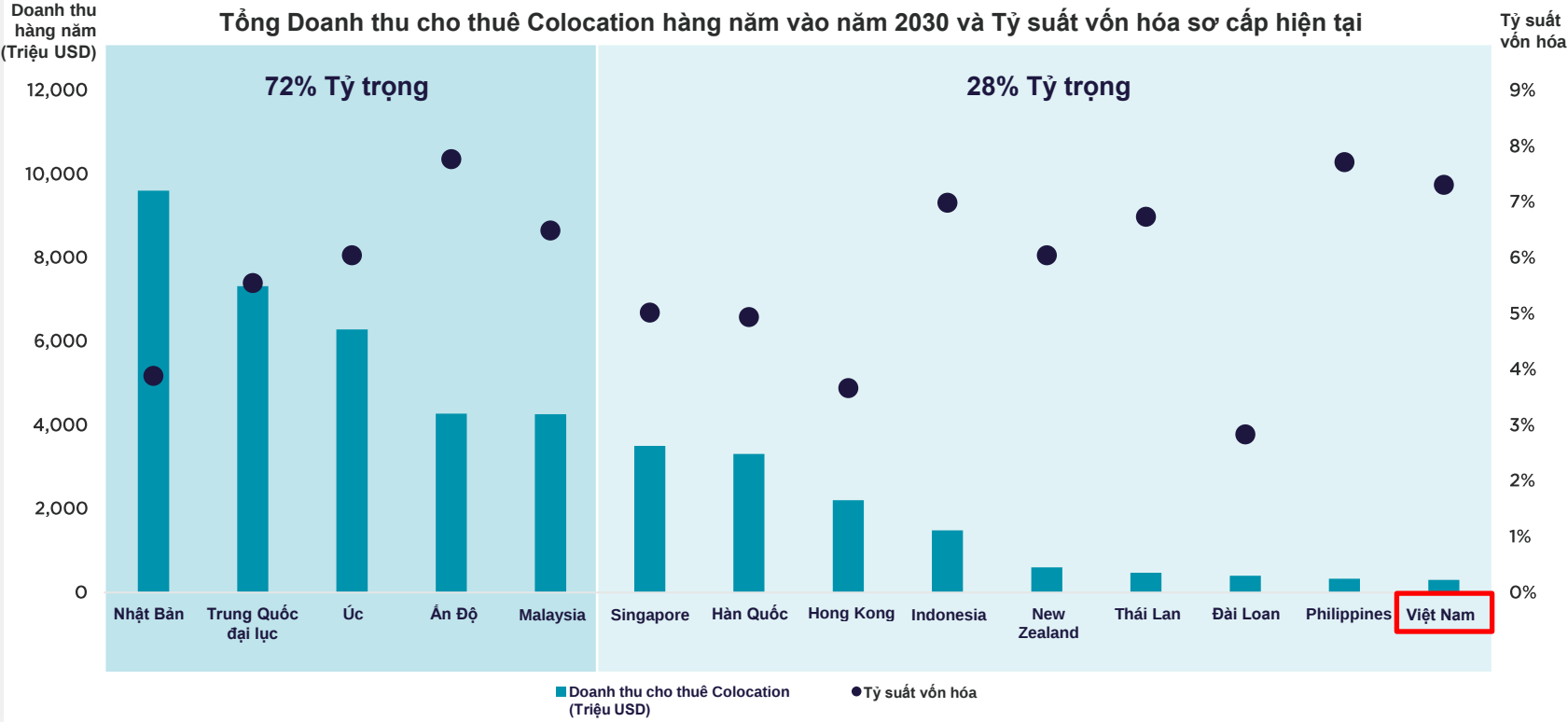
Doanh thu cho thuê Colocation năm 2030

Châu Á Thái Bình Dương

44 TỶ USD

Hoa Kỳ

39 TỶ USD



Nguồn: Cushman & Wakefield APAC DCG

Doanh thu cho thuê colocation tại Châu Á Thái Bình Dương dự kiến vượt Hoa Kỳ vào năm 2030

- Hiện tại, tỷ suất vốn hóa (cap rate) trung bình tại Châu Á Thái Bình Dương được ước tính ở mức 5,8%.
- Tuy nhiên, ngoài chi phí vốn tại từng thị trường, các yếu tố như hồ sơ khách thuê, thời hạn cam kết trong hợp đồng, thời gian thuê đất, tỷ lệ lấp đầy và các điều khoản vận hành cũng có thể ảnh hưởng đáng kể đến ước tính tỷ suất vốn hóa.

Ghi chú cho biểu đồ

- Các ước tính được xây dựng dựa trên chi phí vốn không sử dụng đòn bẩy tài chính.
- Mức thu nhập ròng từ tài sản (Net Property Income – NPI) được giả định là 70% cho tất cả các thị trường nhằm mục đích so sánh.
- Doanh thu từ dịch vụ colocation là nguồn thu duy nhất được tính đến trong các phân tích này. Các khoản thu bổ sung như phí kết nối chéo (cross-connect), dịch vụ internet, phí cài đặt một lần và các dịch vụ giá trị gia tăng khác đã được loại trừ khỏi phạm vi đánh giá.

Hiệu suất đầu tư trên chi phí

Năm thị trường có chi phí phát triển trung tâm dữ liệu cao nhất tại Châu Á Thái Bình Dương là các nền kinh tế phát triển gồm Nhật Bản, Singapore, Úc, Hàn Quốc và Hồng Kông (Trung Quốc). Tại đây, chi phí phát triển trung bình đạt khoảng 12,9 triệu USD/MW. Trong khi đó, chi phí trung bình tại Hoa Kỳ thấp hơn, ở mức 12,2 triệu USD/MW, tương đương mức chiết khấu khoảng 6% so với các thị trường phát triển của châu Á.

Tính trên toàn khu vực, chi phí phát triển trung bình đến năm 2024 là 10,1 triệu USD/MW, thấp hơn khoảng 17% so với Hoa Kỳ. Mức tăng 3,8% so với cùng kỳ năm trước phản ánh không chỉ áp lực lạm phát mà còn là hệ quả của các yêu cầu ngày càng cao về mật độ công suất, ảnh hưởng trực tiếp đến tiêu chuẩn kỹ thuật và chi phí xây dựng.

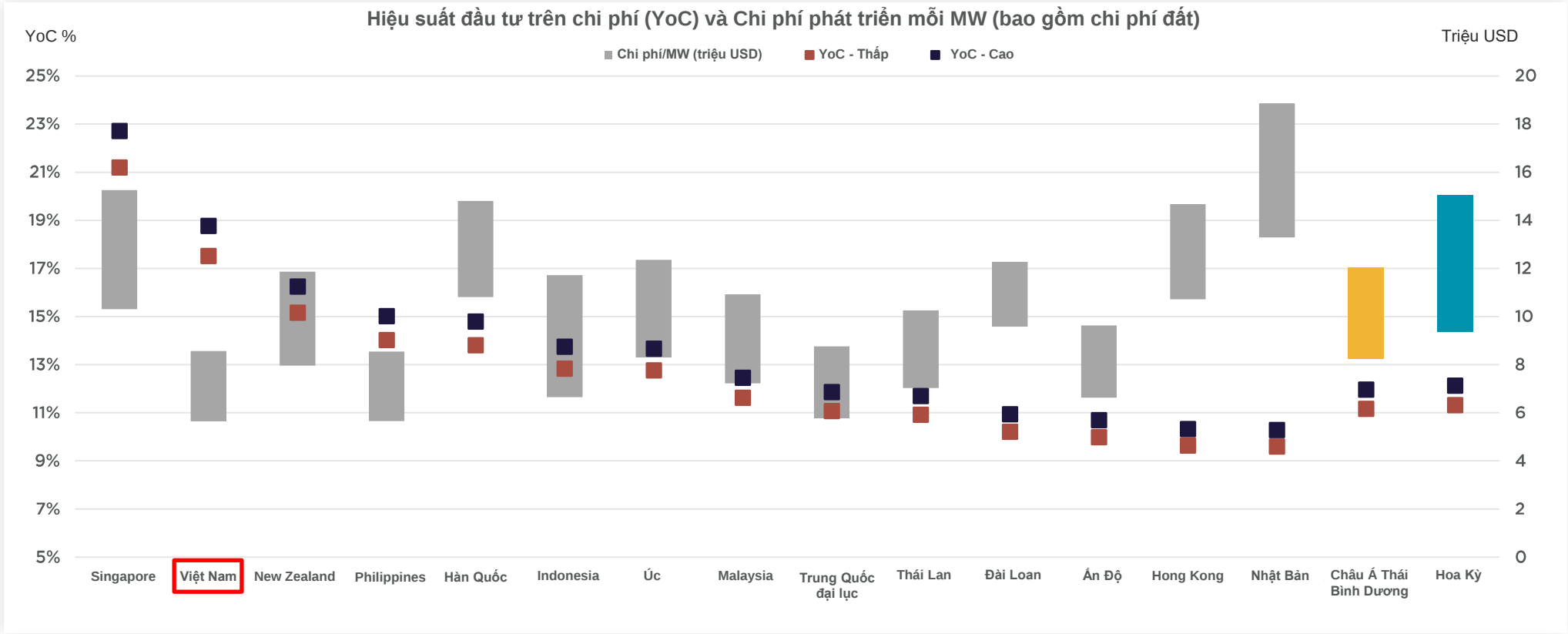
Xét về tỷ suất sinh lời trên chi phí (Yield on Cost – YoC), hầu hết các thị trường trong khu vực – ngoại trừ Singapore và Việt Nam – ghi nhận mức YoC dao động từ 10% đến 16%. Singapore là một ngoại lệ đáng chú ý, với YoC đạt 21%–23%, nhờ giá thuê cao, nhu cầu ổn định, tỷ lệ trống thấp và không có nguồn cung mới trong suốt 5 năm qua.

Việt Nam, dù đang ở giai đoạn phát triển ban đầu, lại ghi nhận YoC khá ấn tượng, dao động từ 17,5% đến 18,8%, nhờ sự kết hợp giữa giá thuê cao và chi phí phát triển tương đối thấp.

Trong số 14 thị trường tại Châu Á Thái Bình Dương, có 7 thị trường được ước tính đạt YoC trên 12%, bao gồm: Úc, Indonesia, New Zealand, Philippines, Singapore, Hàn Quốc và Việt Nam.

Về triển vọng lãi suất, các dự báo cho thấy hầu hết thị trường – ngoại trừ Nhật Bản – sẽ duy trì hoặc giảm lãi suất chính sách vào năm 2030 so với cuối năm 2024. Sau hơn một thập kỷ duy trì lãi suất âm, Nhật Bản đã quay trở lại vùng lãi suất dương và được dự báo sẽ có một đợt tăng nhẹ trong thời gian tới..

*Chi phí phát triển đã bao gồm chi phí xây dựng và chi phí đất đai



Nguồn: Cushman & Wakefield APAC DCG

Tỷ suất sinh lời trên chi phí (YoC) tại khu vực Châu Á Thái Bình Dương hiện dao động trong khoảng 11% đến 12%, tương đương với mức ghi nhận tại thị trường Hoa Kỳ.

- Về lạm phát, tỷ lệ trung bình hàng năm (dựa trên Chỉ số Giá Tiêu dùng – CPI) tại Châu Á Thái Bình Dương trong giai đoạn 2025–2030 được dự báo ở mức 3,1%.
- Ngoại trừ Ấn Độ với mức lạm phát trung bình dự kiến là 4,4%, tất cả các thị trường còn lại trong khu vực đều được kỳ vọng duy trì dưới ngưỡng 3% trong cùng kỳ.

Ghi chú cho biểu đồ

- Mức thu nhập ròng từ tài sản (Net Property Income – NPI) được giả định là 70% cho tất cả các thị trường nhằm mục đích so sánh.
- Doanh thu từ dịch vụ colocation là nguồn thu duy nhất được tính đến trong các phân tích. Các khoản phí bổ sung như kết nối chéo (cross-connect), dịch vụ internet, phí cài đặt một lần và các dịch vụ giá trị gia tăng khác đã được loại trừ khỏi phạm vi đánh giá.
- Các ước tính được xây dựng dựa trên chi phí vốn không sử dụng đòn bẩy tài chính.

Tổng Quan Toàn Cảnh Thị Trường



Gordon Marsden

Giám đốc Thị trường Vốn,
Châu Á Thái Bình Dương

Dù vẫn còn nhiều tranh luận, có thể xem 5 năm qua là một cột mốc quan trọng đối với thị trường trung tâm dữ liệu tại Châu Á Thái Bình Dương. Từ một chủ đề bên lề tại các hội nghị, lĩnh vực này đã trở thành tâm điểm thảo luận; từ thời điểm AirTrunk chưa hiện diện tại Singapore đến giai đoạn hậu thương vụ M&A đình đám; từ báo cáo khu vực đầu tiên của Cushman & Wakefield đến bản phân tích chuyên sâu hiện tại – nơi chúng tôi tiếp tục khám phá sâu hơn các động lực tăng trưởng của ngành.

Trong khoảng thời gian đó, phần lớn các chủ sở hữu đã rà soát kỹ lưỡng quỹ đất và danh mục tài sản hiện hữu để đánh giá tiềm năng chuyển đổi hoặc tái phát triển. Dù các địa điểm mới vẫn tiếp tục xuất hiện nhờ môi trường hạ tầng và pháp lý ngày càng thuận lợi, số lượng các tập đoàn “ngồi trên” những quỹ đất giá rẻ từ trước đang dần giảm. Ngày nay – và trong năm năm tới (thậm chí xa hơn) – cam kết vốn chỉ riêng cho đất đai đã đạt đến quy mô đáng kể, và chúng tôi sẽ phân tích sâu hơn trong báo cáo này.

Trung tâm dữ liệu – Loại tài sản đặc thù

Trong hai năm qua, Cushman & Wakefield đã phát hành “Báo cáo Chi phí Xây dựng Trung tâm Dữ liệu Châu Á Thái Bình Dương”. Kinh nghiệm từ các báo cáo này đã cung cấp nền tảng dữ liệu quan trọng cho việc nghiên cứu toàn cảnh đầu tư, đặc biệt là trong phân tích tỷ suất sinh lời trên chi phí (YoC) như báo cáo hiện tại đang thực hiện..

Chúng tôi đã quen với việc hoạt động tại các thị trường phát triển trong khu vực, nơi giá trị đất đai chiếm tỷ trọng lớn trong tổng giá trị tài sản – điều này đặc biệt đúng tại các thị trường như Tokyo, Singapore và Hồng Kông (Trung Quốc). Trong lĩnh vực văn phòng, tại một số vị trí trung tâm, giá trị đất có thể chiếm tới hơn 90% tổng giá trị tài sản. Tuy nhiên, khi phân tích các trung tâm dữ liệu tại những khu vực đất đỏ như Gangnam (Seoul) và Central Hyderabad, chúng tôi nhận thấy rằng độ nhạy của giá trị đất đai đối với tỷ suất sinh lời hiện hành là khá hạn chế – một kết quả gây bất ngờ. (Dù vậy, vẫn cần tính đến các yếu tố tài chính bổ sung.) Trung tâm dữ liệu là một loại tài sản có mức độ thâm dụng vốn cao, với chi phí triển khai khổng lồ, khác biệt rõ rệt so với hầu hết các phân khúc bất động sản truyền thống.

Tổng hợp các yếu tố đầu tư

Để hoàn thiện cái nhìn toàn diện về thị trường hiện tại và triển vọng tương lai, chúng tôi đã phân tích sâu các yếu tố như giá thuê, tăng trưởng giá thuê, tỷ lệ lấp đầy, hiệu suất vận hành (NPI) và tỷ suất vốn hóa (cap rate). Trong phần nhận định đi kèm với “Báo cáo Chi phí Xây dựng Trung tâm Dữ liệu Châu Á Thái Bình Dương 2025”, chúng tôi đã đề cập đến những cải thiện đang dần xuất hiện trong hoạt động giao dịch tài sản tại Nhật Bản, Hàn Quốc và Singapore. Ngoài ra, Úc cũng ghi nhận một số giao dịch đáng chú ý, dù vẫn còn mang tính “nghệ thuật” nhiều hơn là dựa trên cơ sở dữ liệu định lượng rõ ràng.

Giai đoạn lạm phát và lãi suất tăng cao vừa qua – hiện đang có xu hướng đảo chiều tại một số thị trường – đã đặt ra thách thức trong việc phân biệt giữa tỷ suất vốn hóa đầu vào và tỷ suất vốn hóa đầu ra sau một khoảng thời gian đầu tư nhất định. Trong báo cáo này, chúng tôi đã mô hình hóa theo khung thời gian 5 năm. Khung thời gian này được lựa chọn dựa trên khả năng quan sát rõ ràng về nguồn cung trong giai đoạn đó (tức là các dự án đang xây dựng và đã quy hoạch, thay vì các kế hoạch sơ khởi), cũng như khả năng đối chiếu với xu hướng giá thuê.

Chúng tôi cho rằng phần lớn các khoản đầu tư hiện nay sẽ có thời gian nắm giữ tối thiểu là 5 năm, trong khi 7 năm hoặc lâu hơn là khung thời gian phổ biến hơn đối với các quỹ hạ tầng, nhà khai thác chiến lược và dòng vốn cốt lõi, bao gồm cả sự tham gia ngày càng lớn của các quỹ đầu tư bất động sản (REITs).

Princeton Digital Group



Rangu Salgame

Chủ tịch & CEO,
Princeton Digital Group

AI và điện toán đám mây đang làm thay đổi sâu sắc bức tranh hạ tầng số toàn cầu. Quy mô và độ phức tạp của các trung tâm dữ liệu hiện nay đã tăng trưởng theo cấp số nhân, kéo theo nhu cầu vốn đầu tư cũng tăng mạnh.

Để triển khai những dự án quy mô lớn như vậy, không chỉ cần một nền tảng tài chính vững chắc mà còn đòi hỏi khả năng huy động nguồn vốn dồi dào nhằm đảm bảo sự phát triển bền vững trong dài hạn.

Cùng lúc đó, khi các dự án ngày càng mờ rộng và phức tạp hơn, thời gian triển khai lại bị rút ngắn đáng kể. Điều này khiến việc tối ưu chuỗi cung ứng và thu hút nhân lực kỹ thuật chất lượng cao trở nên then chốt để đảm bảo tiến độ và chất lượng. Những doanh nghiệp có thể mạnh ở cả hai khía cạnh này sẽ nắm lợi thế trong cuộc đua dẫn đầu làn sóng phát triển trung tâm dữ liệu hiện tại và tương lai.

Tại khu vực Châu Á Thái Bình Dương, các thành phố như Mumbai, Johor, Tokyo và Melbourne đang nổi lên như những thị trường AI trọng điểm, thu hút dòng vốn đầu tư mạnh mẽ khi trung tâm dữ liệu tiếp tục được xem là loại tài sản hấp dẫn hàng đầu.

Top 5 thị trường dẫn đầu theo các chỉ số đánh giá

Mặc dù các bảng xếp hạng này được xây dựng từ đánh giá thống kê, hoạt động phát triển thực tế có thể khác biệt do nhiều yếu tố định tính, bao gồm mức độ trưởng thành của thị trường, quy mô tổng thể và các điều kiện kinh tế vĩ mô. Ví dụ, năm thị trường dẫn đầu về tỷ suất sinh lời trên chi phí (YoC) lại có xu hướng nằm trong nhóm có hoạt động phát triển kém sôi động. Tuy nhiên, các yếu tố như giá thuê cao tại những thị trường trưởng thành như Singapore vẫn góp phần mang lại tỷ suất sinh lời cao, bất chấp nguồn cung mới hạn chế. Điều này cho thấy tầm quan trọng của việc diễn giải các bảng xếp hạng trong bối cảnh cụ thể, thay vì xem xét chúng một cách riêng lẻ.

#	Dân số trên mỗi MW colocation	GDP năm 2030	Tổng nhu cầu CapEx (bao gồm đất đai)	Doanh thu cho thuê Colocation	Chi phí phát triển mỗi MW	Hiệu suất đầu tư trên chi phí
	Từ thấp đến cao	Từ cao xuống thấp	Từ cao xuống thấp	Từ cao xuống thấp	Từ cao xuống thấp	Từ cao xuống thấp
1	Singapore	Trung Quốc đại lục	Nhật Bản	Nhật Bản	Nhật Bản	Singapore
2	Hong Kong	Ấn Độ	Úc	Trung Quốc đại lục	Hàn Quốc	Việt Nam
3	Úc	Nhật Bản	Malaysia	Úc	Singapore	New Zealand
4	New Zealand	Hàn Quốc	Ấn Độ	Ấn Độ	Hong Kong	Philippines
5	Malaysia	Indonesia	Trung Quốc đại lục	Malaysia	Đài Loan	Hàn Quốc



Phương pháp luận

Chi phí vốn (CapEx): Chi phí xây dựng được ước tính dựa trên Báo cáo Chi phí Xây dựng Trung tâm Dữ liệu Châu Á Thái Bình Dương 2025 của Cushman & Wakefield. Con số này phản ánh mức trung bình cho một dự án trung tâm dữ liệu siêu quy mô (hyperscale), nhiều tầng, diện tích 10 mẫu Anh (khoảng 4 hecta), với công suất 50MW. Một phần chi phí đất đai tương ứng cũng đã được tính vào tổng vốn đầu tư.

Doanh thu cho thuê colocation: Được tính dựa trên giá thuê colocation trung bình có trọng số, theo ước tính nhu cầu thị trường, nhân với tổng công suất. Tỷ lệ lấp đầy được điều chỉnh từ 75% đến 95% tùy theo từng thị trường. Mức tăng giá thuê hàng năm từ 3% đến 4% được áp dụng cho giai đoạn 2026–2030. Chi phí điện năng được xem là khoản chuyển qua (pass-through).

Tỷ suất vốn hóa (Cap rates) Với các thị trường có giao dịch bán tài sản được ghi nhận—như Nhật Bản, Singapore, Úc và Hồng Kông (Trung Quốc)—tỷ suất vốn hóa được lấy từ mức trung bình của các giao dịch trung tâm dữ liệu, cùng với dữ liệu tham khảo từ bất động sản công nghiệp và văn phòng. Ngoài ước tính của Cushman & Wakefield, dữ liệu còn được tổng hợp từ nhiều nguồn bên ngoài, bao gồm MSCI RCA.

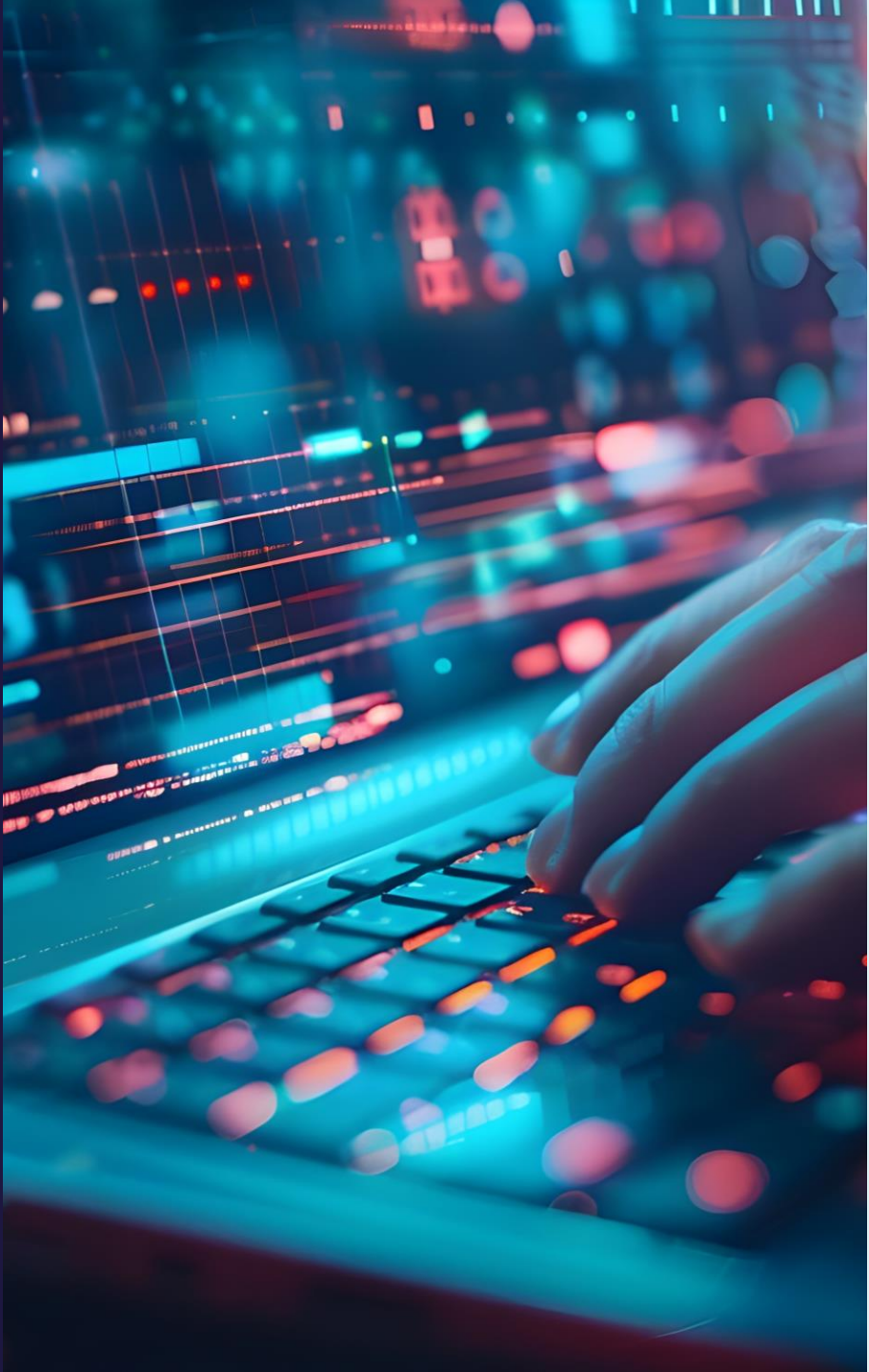
Giá trị thoái vốn (Exit value) và **định giá tài sản** được tính bằng cách lấy Thu nhập ròng từ tài sản (NPI) chia cho tỷ suất vốn hóa tương ứng.

Thu nhập ròng từ tài sản (Net Property Income): Là phần thu nhập còn lại sau khi trừ chi phí vận hành từ tổng doanh thu cho thuê không gian đặt tủ rack.

Tỷ suất sinh lời trên chi phí (Yield on cost): Là tỷ lệ giữa NPI và tổng chi phí vốn, không bao gồm chi phí huy động vốn, nhưng bao gồm chi phí xây dựng và đất đai.

Lưu ý thêm:

- Việc đánh giá được thực hiện tích lũy theo từng thị trường và ở cấp độ hạ tầng.
- Tất cả thông số như công suất, tỷ lệ trống, chi phí xây dựng, mức tăng giá thuê, NPI, giá thuê colocation, dân số, GDP và các yếu tố khác được tổng hợp cho từng thị trường trong số 14 thị trường. Dữ liệu này được sử dụng để xây dựng các ước tính và dự báo riêng, từ đó rút ra các số liệu thống kê cho toàn khu vực Châu Á Thái Bình Dương.
- Tất cả tính toán chỉ dựa trên công suất colocation; các tài sản tự xây dựng không được đưa vào phân tích.



Định nghĩa & Tuyên bố miễn trừ trách nhiệm

Châu Á Thái Bình Dương

Trong tất cả các phân tích, khu vực Châu Á Thái Bình Dương bao gồm: Úc, Trung Quốc đại lục, Hồng Kông (Trung Quốc), Ấn Độ, Indonesia, Nhật Bản, Malaysia, New Zealand, Philippines, Singapore, Hàn Quốc, Đài Loan (Trung Quốc), Thái Lan và Việt Nam.

Đông Nam Á

Trong báo cáo này, ASEAN đề cập đến các thị trường gồm: Indonesia, Malaysia, Philippines, Singapore, Thái Lan và Việt Nam, trừ khi có quy định khác.

Các chỉ số chính

- Đang vận hành (In operation):** Tổng công suất IT (MW) đã đi vào hoạt động, bao gồm cả phần đã cho thuê và phần còn trống.
- Đang xây dựng (U/C):** Tổng công suất IT (MW) đã bắt đầu thi công tại công trường và có ngày sẵn sàng hoạt động (RFS) được công bố.
- Đã quy hoạch (Planned):** Tổng công suất IT (MW) đã được nhà khai thác cam kết và công bố, nhưng có thể chưa khởi công. Công suất này được giữ lại để phát triển trong tương lai và có thể chưa có ngày RFS.
- Tỷ lệ trống (Vacancy rates):** Tính bằng diện tích trống chia cho tổng công suất của trung tâm dữ liệu. Diện tích trống là phần công suất IT (MW) chưa được cho thuê trong nhóm "đang vận hành".

Nguồn dữ liệu

Dân số & Dự báo dân số: IMF

GDP & Dự báo GDP: IMF

Dự báo tăng trưởng thị trường trung tâm dữ liệu: Ước tính của Cushman & Wakefield, dựa trên các dự án phát triển công suất (MW) trong giai đoạn 2025–2030.

Góc Nhìn Chuyên Sâu Về Thị Trường Trung Tâm Dữ Liệu

Các báo cáo tiêu biểu

Bộ phận Trung tâm Dữ liệu Châu Á Thái Bình Dương của Cushman & Wakefield là đơn vị tiên phong trong việc cung cấp các phân tích chuyên sâu về thị trường, với các báo cáo chất lượng được phát hành định kỳ hàng năm.

Chúng tôi xây dựng nhiều báo cáo tiêu biểu nhằm mang đến góc nhìn toàn diện cho các nhà khai thác, nhà phát triển và nhà đầu tư, hỗ trợ họ trong việc hoạch định chiến lược phát triển trung tâm dữ liệu trên toàn khu vực Châu Á Thái Bình Dương.

[Nhấp hoặc quét mã QR bên dưới để biết thêm thông tin](#) ➡



Hồ sơ chuyên gia

Tìm hiểu thêm về năng lực của Cushman & Wakefield trong lĩnh vực trung tâm dữ liệu tại Châu Á Thái Bình Dương, bao gồm phân tích thị trường khu vực và địa phương, các dịch vụ cung cấp, nghiên cứu tình huống điển hình về khách hàng và thông tin liên hệ



Cập nhật Thị trường Trung tâm Dữ liệu Châu Á Thái Bình Dương

(Phát hành hai kỳ một năm)

Bản cập nhật này được công bố vào cuối mỗi nửa năm, cung cấp cái nhìn tổng quan toàn diện về thị trường trung tâm dữ liệu tại Châu Á Thái Bình Dương. Báo cáo bao gồm Chỉ số Mức độ Trưởng thành Thị trường Trung tâm Dữ liệu, dự báo tiềm năng phát triển của 30 thị trường trong khu vực và phân tích chuyên sâu về 12 thị trường nổi bật.



Báo cáo Chi phí Xây dựng Trung tâm Dữ liệu Châu Á Thái Bình Dương

(Phát hành hàng năm)

Cẩm nang này cung cấp phân tích toàn diện về chi phí mua đất và xây dựng trung tâm dữ liệu trên toàn khu vực, đồng thời đánh giá các xu hướng chính ảnh hưởng đến ngành như nguồn cung và chi phí điện năng, AI và dòng vốn đầu tư.



Xếp hạng Thị trường Trung tâm Dữ liệu Toàn cầu

(Phát hành hàng năm)

Báo cáo thường niên đánh giá hơn 60 thị trường trung tâm dữ liệu toàn cầu dựa trên 13 tiêu chí, bao gồm kết nối cáp quang, quy mô thị trường, mức độ sẵn có của dịch vụ đám mây và các yếu tố khác. Mục tiêu là xác định các thị trường dẫn đầu ở cấp độ toàn cầu và khu vực, cũng như những thị trường nổi bật trong từng hạng mục cụ thể.

TÁC GIẢ



Pritesh Swamy
Giám đốc, Nghiên cứu & Phân tích chuyên sâu
ngành Trung tâm Dữ liệu
Nhóm Trung tâm Dữ liệu, Châu Á Thái Bình Dương
pritesh.swamy@cushwake.com



Gordon Marsden
Giám đốc, Thị trường Vốn,
Châu Á Thái Bình Dương
gordon.marsden@cushwake.com

NHÓM TRUNG TÂM DỮ LIỆU CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG (APAC DCG)

Nhóm Trung tâm Dữ liệu Châu Á Thái Bình Dương (APAC DCG) của Cushman & Wakefield hỗ trợ khách hàng xây dựng chiến lược trung tâm dữ liệu xuyên suốt toàn bộ chu kỳ bất động sản. Chúng tôi có kinh nghiệm trong việc cung cấp các dịch vụ thực tiễn, mang đến các giải pháp bất động sản thương mại tối ưu và toàn diện, cùng chuyên môn giải quyết vấn đề để đáp ứng các yêu cầu CNTT phức tạp nhất của khách hàng.

[TÌM HIỂU THÊM >](#)



Tom Gibson
Giám đốc phụ trách Dịch vụ Dự án & Phát triển,
Phát triển Bền vững & ESG, và Nhóm Trung tâm Dữ liệu khu
vực Châu Á Thái Bình Dương
tom.gibson@cushwake.com



James Normandale
Giám đốc phụ trách Dịch vụ Kỹ thuật,
Nhóm Trung tâm Dữ liệu khu vực Châu Á Thái Bình Dương
james.normandale@cushwake.com



Rebecca Jung
Phó Giám đốc Phát triển Kinh doanh,
Nhóm Trung tâm Dữ liệu khu vực Châu Á Thái Bình Dương
rebecca.jung@cushwake.com



Vivek Dahiya
Giám đốc phụ trách Giao dịch & Tư vấn,
Nhóm Trung tâm Dữ liệu khu vực Châu Á Thái Bình Dương
vivek.dahiya@cushwake.com



Shanil Patel
Giám đốc phụ trách Dịch vụ Quản lý,
Nhóm Trung tâm Dữ liệu khu vực Châu Á Thái Bình Dương
shanil.patel@cushwake.com



Amy Kelly
Phó Giám đốc Truyền thông & Quan hệ Công chúng Trung
tâm Dữ liệu, khu vực Châu Á Thái Bình Dương
amy.kelly@cushwake.com

GIỚI THIỆU VỀ CUSHMAN & WAKEFIELD

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) là một trong những công ty dịch vụ bất động sản lớn nhất thế giới, mang lại giá trị tốt nhất cho khách hàng, với khoảng 52.000 nhân viên tại hơn 400 văn phòng và 60 quốc gia. Năm 2024, công ty đạt doanh thu 9,4 tỷ USD từ các dịch vụ bất động sản thương mại bao gồm Quản lý cơ sở vật chất và Quản lý dự án, Cho thuê thương mại, Thị trường vốn, Thẩm định giá và các dịch vụ khác. Được xây dựng dựa trên châm ngôn 'Không ngừng hoàn thiện tốt hơn', công ty nhận được nhiều giải thưởng danh giá và cao quý trong kinh doanh và văn hóa làm việc. Để tìm hiểu thêm, hãy truy cập www.cushmanwakefield.com

© 2025 Cushman & Wakefield. Bảo lưu mọi quyền. Thông tin trong báo cáo này được tổng hợp từ nhiều nguồn được cho là đáng tin cậy. Thông tin có thể chứa sai sót hoặc thiếu sót và được trình bày mà không có bất kỳ sự bảo đảm hay cam kết nào về tính chính xác.

