

Trung tâm dữ liệu: Hạ tầng định hình giá trị mới của bất động sản công nghiệp

09:03 24/10/2026

Khi AI thúc đẩy nhu cầu về năng lực tính toán, lợi thế cạnh tranh của bất động sản công nghiệp đang dịch chuyển từ vị trí và giá đất sang khả năng bảo đảm hạ tầng, kiểm soát rủi ro và đưa dự án vào vận hành.

Sự phát triển của trí tuệ nhân tạo (AI) đang mở ra một hướng nhu cầu mới cho thị trường bất động sản công nghiệp Việt Nam. Bên cạnh các cơ sở sản xuất công nghệ cao, trung tâm dữ liệu ngày càng thu hút sự quan tâm của nhà đầu tư, kéo theo những yêu cầu chuyên biệt về nguồn điện, kết nối số và khả năng mở rộng công suất. Trong bối cảnh đó, giá trị của một địa điểm công nghiệp không còn được đánh giá chủ yếu qua vị trí hay chi phí thuê đất, mà còn phụ thuộc vào năng lực đáp ứng các điều kiện vận hành thực tế.

Theo thông tin do Thông tấn xã Việt Nam công bố vào tháng 8/2026, TP.HCM có 20 trung tâm dữ liệu đang hoạt động và 9 dự án được đề xuất. Trong khi đó, nghiên cứu của Arizton công bố tháng 9/2026 ước tính doanh thu dịch vụ cho thuê chỗ đặt máy chủ (colocation) tại Việt Nam đạt 212 triệu USD năm 2025 và dự báo tăng lên 760 triệu USD vào năm 2031. Những con số này cho thấy dư địa phát triển của thị trường dịch vụ trung tâm dữ liệu, dù mức độ hiện thực hóa nhu cầu vẫn phụ thuộc vào tiến độ triển khai từng dự án.

Ông John Campbell, Trưởng bộ phận Dịch vụ Bất động sản Công nghiệp, Savills Việt Nam, nhận định: “AI và trung tâm dữ liệu đang làm thay đổi các yếu tố quyết định giá trị của đất công nghiệp. Nhu cầu ngày càng tập trung vào những địa điểm có khả năng kết hợp nguồn điện ổn định, kết nối số và lộ trình khả thi để đưa dự án vào vận hành.”



Ảnh minh họa

Hạ tầng quyết định lợi thế cạnh tranh

Đối với trung tâm dữ liệu, nguồn điện không chỉ là một hạng mục tiện ích mà là điều kiện nền tảng của toàn bộ hoạt động. Nhà đầu tư cần đánh giá công suất có thể được cung cấp trên thực tế, thời điểm đấu nối, độ ổn định của nguồn điện và khả năng bổ sung công suất khi mở rộng. Việc một khu công nghiệp nằm gần đường dây truyền tải hoặc có cam kết cung cấp điện không đồng nghĩa với việc dự án chắc chắn được đấu nối đúng tiến độ hay có đủ năng lực phục vụ các giai đoạn phát triển tiếp theo.

Bên cạnh điện, hạ tầng cáp quang, khả năng kết nối quốc tế và độ trễ truyền dữ liệu cũng ảnh hưởng trực tiếp đến chất lượng vận hành. Các yếu tố như thiết kế làm mát, thoát nước, nguy cơ ngập lụt và khả năng tiếp cận phục vụ bảo trì cần được xem xét đồng bộ. Với đặc thù vận hành liên tục, trung tâm dữ liệu đòi hỏi mức độ dự phòng và khả năng chống gián đoạn cao hơn so với nhiều loại hình bất động sản công nghiệp thông thường.

Điều này cũng làm thay đổi cách đánh giá tổng chi phí đầu tư. Một địa điểm có giá thuê đất thấp hơn chưa chắc mang lại hiệu quả kinh tế tốt hơn nếu nhà đầu tư phải bổ sung nhiều hạng mục hạ tầng, kéo dài thời gian phê duyệt hoặc gặp khó khăn trong việc mua sắm và lắp đặt thiết bị chuyên dụng. Khả năng triển khai đúng tiến độ vì vậy trở thành một phần quan trọng trong giá trị thương mại của địa điểm.

Đối với các chủ đầu tư khu công nghiệp, lợi thế không chỉ nằm ở quỹ đất sẵn có mà còn ở khả năng chứng minh năng lực cung cấp hạ tầng. Những địa điểm có phương án đấu nối điện rõ ràng, kết nối số phù hợp và kế hoạch mở rộng khả thi có thể thu hút sự quan tâm lớn hơn từ khách thuê. Tuy nhiên, mức độ tác động đến giá thuê đất vẫn phụ thuộc vào nhu cầu thực tế và chi phí đầu tư hạ tầng; hiện chưa đủ cơ sở để kết luận AI đã tạo ra xu hướng tăng giá đất công nghiệp trên phạm vi toàn quốc.

Năng lực hạ tầng định hình lợi thế cạnh tranh

Trung tâm dữ liệu và cơ sở sản xuất công nghệ cao có những yêu cầu bất động sản khác biệt. Trong khi trung tâm dữ liệu ưu tiên nguồn điện ổn định, kết nối số và khả năng vận hành liên tục, các nhà sản xuất bán dẫn, linh kiện điện tử hoặc cơ khí chính xác cần thêm nguồn lao động có kỹ năng, mạng lưới nhà cung cấp và hạ tầng logistics phù hợp. Điều này đòi hỏi các chủ đầu tư khu công nghiệp xác định rõ nhóm khách thuê mục tiêu, từ đó quy hoạch và phát triển hạ tầng đáp ứng nhu cầu thực tế của từng ngành.

Về địa bàn, TP.HCM và Hà Nội có lợi thế về nhu cầu thương mại và hạ tầng số cho phát triển trung tâm dữ liệu. Trong khi đó, Bắc Ninh nổi bật với cụm doanh nghiệp điện tử, bán dẫn và công nghiệp hỗ trợ; Thái Nguyên cũng là địa bàn đáng cân nhắc đối với hoạt động sản xuất điện tử. Tuy nhiên, lợi thế của từng địa phương mới chỉ là cơ sở ban đầu để xác định địa điểm tiềm năng. Khả năng cung cấp điện, kết nối hạ tầng, nguồn nhân lực và tiến độ triển khai tại từng địa điểm mới quyết định mức độ phù hợp với dự án.

Trong bối cảnh đó, chiến lược phát triển khu công nghiệp cần chuyển từ chuẩn bị quỹ đất sang bảo đảm năng lực triển khai và vận hành. Hạ tầng điện, kết nối số, hệ thống làm mát và khả năng mở rộng cần được tính toán ngay từ giai đoạn quy hoạch, đồng thời gắn với nhu cầu và kế hoạch đầu tư của khách thuê để hạn chế rủi ro từ việc đầu tư đón đầu thiếu cơ sở.

Bên cạnh đó, các dự án được công bố hoặc chấp thuận đầu tư chưa đồng nghĩa với nguồn cung đã đi vào hoạt động. Tác động đến thị trường chỉ được hiện thực hóa khi dự án bảo đảm được nguồn điện, hoàn tất thủ tục, thu xếp vốn và tiến tới vận hành. Theo ông John Campbell, yếu tố tạo khác biệt giữa các khu công nghiệp nằm ở khả năng cung cấp hạ tầng đúng tiến độ và duy trì chất lượng vận hành trong suốt thời gian đầu tư của khách thuê. Khi nhu cầu về năng lực tính toán tiếp tục gia tăng cùng sự phát triển của AI, khả năng chuyển các cam kết về hạ tầng thành năng lực vận hành thực tế sẽ ngày càng định hình sức cạnh tranh của bất động sản công nghiệp.

Thu Trang