

6 dự án cùng 'đổ bộ', 2018 chính là năm sôi động nhất của thị trường bán lẻ

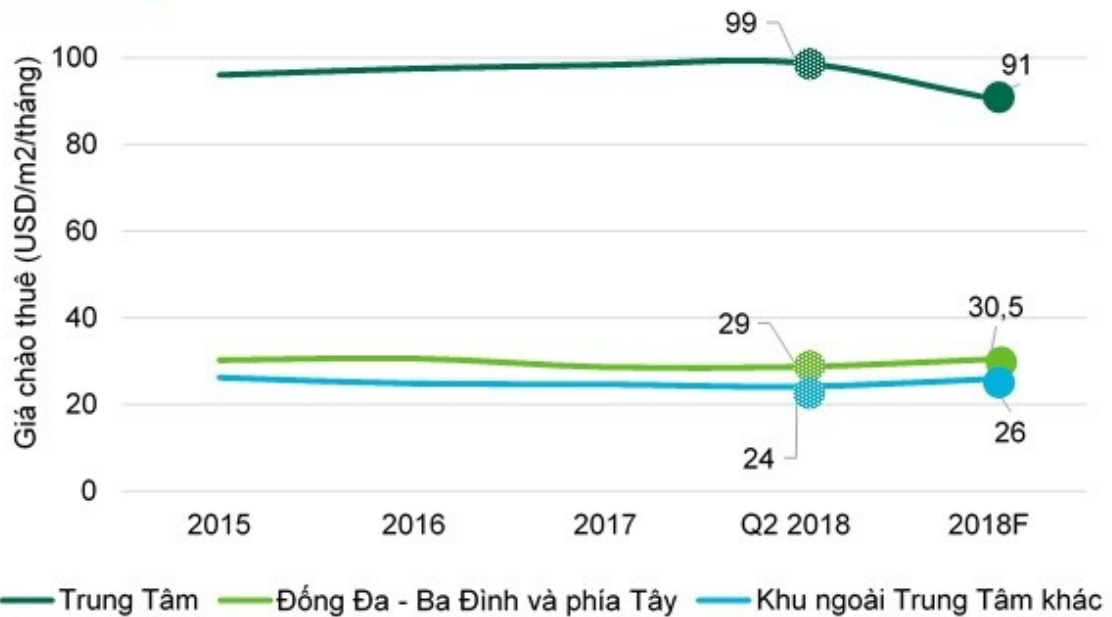
14:42 05/07/2018

CBRE cho biết, từ nay đến cuối năm sẽ chứng kiến thị trường bán lẻ diễn biến sôi động nhất từ trước đến nay với sự “đổ bộ” của 6 dự án trung tâm thương mại lớn như Sun Grand City Ancora, Discovery Complex, Vincom Center Trần Duy Hưng, Vincom Center Liễu Giai... tại khu vực Hà Nội.

Thống kê của CBRE cho thấy, trong quý 2/2018, thị trường mặt bằng bán lẻ Hà Nội chào đón hai dự án mới, trung tâm thương mại Machinco và Trương Định Plaza, góp phần tăng tổng diện tích bán lẻ cho thuê lên gần 820.000 m².

Về vị trí, khu vực Đống Đa - Ba Đình và khu phía Tây tiếp tục chiếm lĩnh thị trường mặt bằng bán lẻ tại Hà Nội và chiếm hơn 50% tổng diện tích cho thuê. Tính đến hết năm 2018, xu hướng này sẽ tiếp tục duy trì khi 5 trong số 6 trung tâm thương mại mới dự định đi vào hoạt động tại khu vực này, đặc biệt phải kể tới Sun Grand City Ancora, Discovery Complex, Vincom Center Trần Duy Hưng, Vincom Center Liễu Giai...

Về diễn biến thị trường, giá thuê và tỷ lệ lấp đầy khu vực trung tâm tăng nhẹ do không có thêm nguồn cung mới. Tính đến hết quý 2/2018, giá thuê khu trung tâm đạt gần 99 USD/m²/tháng, tăng 0,8% theo năm và 0,4% theo quý. Trong khi đó, tỷ lệ trống khu Trung Tâm giảm xuống còn 0,7%, thấp hơn 1.2 điểm% so với cùng kỳ năm ngoái và 1.1 điểm% so với quý trước.



Chú thích: Giá thuê nói trên có bao gồm Phí dịch vụ và không bao gồm thuế VAT.

Nguồn: CBRE Việt Nam Q2 2018

Diễn biến giá thuê mặt bằng bán lẻ tại Hà Nội quý 2/2018

Nghiên cứu của CBRE cho thấy, trước áp lực từ nguồn cung mới trong năm 2018, khu vực ngoài Trung Tâm có sự điều chỉnh giữa tỷ lệ trống và giá chào thuê. Khu Đồng Đa - Ba Đình và phía Tây nơi tập trung phần lớn mặt bằng bán lẻ có giá chào thuê đạt 28,7 USD/m²/tháng, giảm 0,3% theo năm nhưng tăng 1,1% theo quý. Tương tự, giá chào thuê các khu vực ngoài Trung Tâm khác có xu hướng giảm, đạt 24,1 USD/m²/tháng, giảm 2,4% theo năm và 0,3% theo quý. Mặt khác, tỷ lệ trống tại các khu vực ngoài trung tâm đều tăng với áp lực nhiều nguồn cung mới tính đến hết năm 2018. Trong đó, tỷ lệ trống khu Đồng Đa - Ba Đình và phía Tây nơi nhiều nguồn cung hiện hữu đạt 14,4%, các khu vực ngoài Trung Tâm khác đạt 5,8%.

Nửa đầu năm 2018, nhiều nhãn hàng bán lẻ quốc tế mở rộng và phát triển tại thị trường Việt Nam. Thị trường Hà Nội cũng đón nhận thêm nhiều nhãn hàng bán lẻ mới như Xiaomi, Lyn và mở rộng chuỗi bán lẻ H&M, hướng tới người tiêu dùng trẻ tuổi. Do đó, sự cạnh tranh trên thị trường được dự báo sẽ ngày càng tăng, thúc đẩy các nhà bán lẻ nội địa cải thiện sản phẩm và hoạt động bán hàng. Bà Nguyễn Hoài An, Giám đốc CBRE chi nhánh Hà Nội nhận định: “Đây chính là dấu hiệu cho thấy các nhà bán lẻ nước ngoài liên quan đến tiêu dùng, làm đẹp, ăn uống...đang kỳ vọng vào thị trường Việt Nam”.



Bà Nguyễn Hoài An – Giám đốc CBRE chi nhánh Hà Nội trình bày tại buổi họp báo sáng 4/7

Thị trường bán lẻ tại TP. HCM ghi nhận kém sôi động hơn thị trường Hà Nội khi trong quý 2 không có thêm nguồn cung mới nào, giá thuê và tỷ lệ trống không có nhiều biến động. Giá thuê trung bình cho tầng trệt và tầng một của các cửa hàng có diện tích từ 80-250 m² tại khu trung tâm giữ ở mức 127 USD/m²/tháng trong khi giá thuê ngoài khu trung tâm giảm nhẹ 4% so với năm trước, còn 36 USD/m²/tháng.

Nguồn cung bán lẻ tại khu trung tâm tiếp tục khan hiếm khi hầu hết các dự án bán lẻ tương lai đều có hoạt động xây dựng khá chậm chạp, một số phải hoãn ngày khai trương. Các thương hiệu bán lẻ trên thị trường vẫn còn khá khiêm tốn so với các nước láng giềng khiến cho việc tạo điểm khác biệt giữa các trung tâm thương mại hiện hữu và tương lai gặp nhiều khó khăn. CBRE Việt Nam dự báo tỷ lệ trống sẽ tăng nhiều trong ba năm tới, đặc biệt là khu vực ngoài trung tâm.

Sự chênh lệch của giá thuê giữa khu trung tâm và ngoài trung tâm sẽ ngày càng lớn trong hai năm tới, khi nhiều khối đế bán lẻ hoàn thành và các trung tâm thương mại mới có diện tích lớn dịch chuyển ngày càng ra xa khỏi khu trung tâm, đến những nơi có mật độ dân số cao và thu nhập người dân được cải

thiện. “Với tình trạng khan hiếm nguồn cung văn phòng tại khu trung tâm và việc cho thuê các khối để bán lẻ tại khu ngoài trung tâm gặp nhiều trở ngại, chúng tôi cho rằng xu hướng kết hợp giữa không gian làm việc chung hoặc văn phòng với diện tích bán lẻ sẽ tiếp tục phổ biến trong hai năm tới”, bà Đặng Phương Hằng, Giám đốc Điều Hành CBRE Việt Nam, cho biết.

Trúc Mai