

Mặt bằng bán lẻ tại thị trường Việt Nam gia tăng theo quy mô phát triển của thị trường bán lẻ

16:06 26/03/2023

Việt Nam hiện đang được xem là thị trường trọng yếu để mở rộng quy mô đối với nhiều thương hiệu thời trang, mỹ phẩm và đồ thể thao ở Châu Á. Những yếu tố này khiến nguồn cầu đối với mặt bằng bán lẻ tại thị trường Việt Nam gia tăng.

Thống kê của Công ty Savills Việt Nam cho thấy tổng nguồn cung mặt bằng bán lẻ tại Hà Nội trong quý IV/2022 đạt mức 1,7 triệu m², duy trì ổn định theo quý và tăng 4% theo năm; trong đó, năm 2022, diện tích thuê mới đã đạt 63.200m², tăng 364% theo năm.



Mặt bằng bán lẻ tại thị trường Việt Nam gia tăng theo quy mô phát triển của thị trường bán lẻ. Ảnh internet.

Đánh giá về triển vọng của phân khúc này, Công ty Colliers Việt Nam nhận định chính hoạt động du lịch sôi nổi trở lại cũng là một trong số những nguyên nhân tác động đến hoạt động bán lẻ, dịch vụ tiêu dùng của Việt Nam.

Quan trọng hơn, kinh tế đất nước cũng có sự tăng trưởng, lạm phát được kiểm soát lại càng giúp cho phân khúc bất động sản bán lẻ, văn phòng cho thuê phục... hồi nhanh chóng.

Hiện nhu cầu thuê không chỉ tập trung ở một loại hình mặt bằng nhất định mà rất đa dạng từ nhà phố, khối đế bán lẻ hay mặt bằng tại trung tâm thương mại. Tuy nhiên, các chuyên gia nhận định khách thuê hiện nay có xu hướng khắt khe hơn khi lựa chọn mặt bằng nhằm đảm bảo hiệu quả hoạt động cao nhất.

Theo Tổng cục Thống kê, chỉ tính riêng hai tháng đầu của năm 2023, tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng trong nước có quy mô cao hơn.

Trong tương lai, các chuyên gia của Savills dự báo vào năm 2023, thị trường còn chờ đón thêm 212.400m² nguồn cung mới tới từ 15 dự án.

Theo ông Nick Bradstreet, Giám đốc Bộ phận bán lẻ khu vực Châu Á-Thái Bình Dương tại Savills, nhiều thương hiệu bán lẻ quốc tế đang tìm kiếm mặt bằng, cơ hội để mở rộng hoạt động kinh doanh tại Việt Nam, bắt nguồn từ những tín hiệu tích cực của nền kinh tế và tiềm năng tiêu dùng quốc nội.



Mặt bằng bán lẻ tại thị trường Việt Nam gia tăng theo quy mô phát triển của thị trường bán lẻ. Ảnh internet.

“Giải pháp quan trọng để thu hút các thương hiệu quốc tế, đặc biệt ở phân khúc cao cấp đang nằm ở vấn đề nguồn cung mặt bằng đạt tiêu chuẩn quốc tế. Theo đó, bên cạnh nhà mặt tiền, thị trường cần bổ sung phân khúc mặt bằng trung tâm thương mại cao cấp tại khu vực trung tâm thành phố. Những dự án này cần được thiết kế và vận hành một cách chuyên nghiệp, bài bản nhằm đáp ứng yêu cầu khắt khe từ các nhãn hàng nội địa trong nước và quốc tế,” ông Nick Bradstreet phân tích.

Bà Hoàng Nguyệt Minh - Giám đốc cấp cao Bộ phận cho thuê thương mại, Savills Hà Nội phân tích, vị trí được ưu tiên hơn sẽ là tại các khu vực đông dân cư, nhiều lối tiếp cận vào vị trí, chỗ để xe thuận tiện cho khách, không bị hạn chế bởi tuyến tàu điện ngầm đang xây dựng, hay cấm xe dịch vụ trong giờ cao điểm...

Theo chuyên gia này, thị trường do vậy cũng gặp những khó khăn nhất định, đặc biệt về khả năng hấp thụ khi một số phân khúc như mặt phố hay khối để chung cư vẫn ghi nhận một tỷ lệ trống dù nhu cầu thuê mặt bằng bán lẻ vẫn đang tăng cao trong tất cả các nhóm khách thuê: Thời trang, đồ thể thao, siêu thị, nhà hàng, ăn uống, hay mỹ phẩm.

Để tăng sức thu hút, bà Hoàng Nguyệt Minh cho rằng chủ mặt bằng bán lẻ, đặc biệt là nhà phố, cần đảm bảo các mặt bằng kinh doanh có đủ điều kiện cấp phép cho thuê về mặt công năng sử dụng. Các chủ nhà cũng cần tuân thủ quy trình thủ tục xin phê duyệt phòng cháy chữa cháy.

Đặc biệt với phân khúc khách thuê kinh doanh nhà hàng, quán karaoke hay kể cả phòng khám đều đang bị thắt chặt hơn về quy định xin phê duyệt. Đây là rào cản lớn nhất, nếu chủ đầu tư muốn thu hút khách hàng thì cần có sự hỗ trợ nhất định để giúp khách thuê đáp ứng yêu cầu về pháp lý như hiện nay.

Nhằm đáp ứng nhu cầu của thị trường, gia tăng tỷ lệ lấp đầy trong tương lai, hiện nhiều chủ đầu tư bắt đầu tiến hành cải tạo các bất động sản lỗi thời để tăng khả năng cạnh tranh. Savills ghi nhận cũng vẫn có nhiều trung tâm thương mại đạt được thành công nhất định trong việc thu hút khách thuê, thậm chí khách thuê còn xếp hàng để được giữ chỗ.

Khách thuê hiện nay có xu hướng ưu tiên mặt bằng tại các trung tâm thương mại được tổ chức bài bản, chuẩn chỉnh để đảm bảo lượng khách hàng nhất định, cũng như bài toán kinh doanh, thay vì lựa chọn nhà phố, vốn tồn tại nhiều hạn chế trong quản lý, vận hành và tiện ích đỗ xe cho khách đến tham quan mua sắm.

PV (t/h)