

Xu hướng Việt Nam

Xu hướng bán lẻ Việt Nam qua góc nhìn bất động sản cho thuê

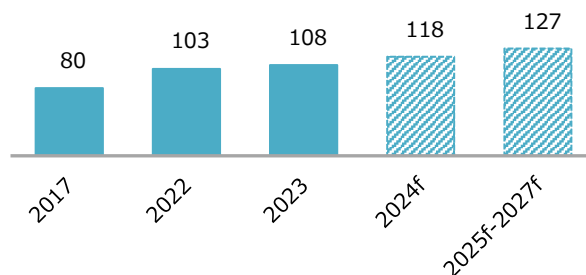
Trong năm 2023 và đầu năm 2024, kinh tế Việt Nam tiếp tục khó khăn, sức mua giảm sút đã tác động đến nhiều doanh nghiệp bán lẻ. Bất động sản cho thuê mặt tiền và nguồn cung bán lẻ hiện đại đều có tỷ lệ lấp đầy thấp hơn so với mức trước năm 2019, chẳng hạn như Hà Nội và Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, nhiều dấu hiệu thị trường đang dần phục hồi đã được quan sát thấy.

Đối với bất động sản cho thuê mặt tiền, theo báo Lao Động đưa tin ngày 29/02/2024, tại Hà Nội, nhiều cửa hàng ở các quận trung tâm như Ba Đình, Thanh Xuân, Đống Đa đã bị đóng cửa và có biển cho thuê gấp. Ông Nguyễn Quốc Khánh, Phó Chủ tịch Hiệp hội Môi giới Việt Nam (VARs), lưu ý, tuy có nhu cầu nhưng nhiều khách thuê tiềm năng đang trong tình trạng chờ đợi, hy vọng có được mặt bằng giá cả phải chăng hơn. Thị trường mặt bằng bán lẻ tại Hà Nội có thể bắt đầu phục hồi vào quý 2 năm 2024, tuy nhiên dự kiến chỉ đạt khoảng 80% mức trước năm 2019. Tuy nhiên, trái ngược với tình trạng cho thuê biến động ồ ạt, một số địa điểm kinh doanh đắc địa trên địa bàn quận Hoàn Kiếm như Tràng Tiền, Trần Hưng Đạo, Bà Triệu, Lý Thường Kiệt tiếp tục thu hút đông đảo thương hiệu. Cụ thể, các khu vực ở Hoàn Kiếm thời gian gần đây đã đón chào và mở rộng các cửa hàng từ xa xỉ đến thương hiệu cao cấp, trong đó có Louis Vuitton, Dior, Berluti¹.

Đối với nguồn cung bán lẻ hiện đại, tại TP.HCM trong năm 2023, tỷ lệ lấp đầy duy trì tương đối ổn định hàng quý ở mức 90% và tăng 1,9 điểm phần trăm so với năm trước nhờ tỷ lệ lấp đầy tốt ở các dự án mới

chào bán². Năm 2023 chứng kiến sự tiến bộ đáng chú ý trong lĩnh vực bán lẻ tại TP.HCM, với nhiều dự án, dự án mới nhằm mục đích hồi sinh các địa điểm mua sắm hiện có³. Nguồn cung bán lẻ hiện đại trong tương lai tại TP.HCM dự kiến sẽ tiếp tục tăng, với tốc độ tăng trưởng bình quân hàng năm trên 4% trong giai đoạn 2022-2027.

Nguồn cung bán lẻ hiện đại tại HCM (10 nghìn m²)



Nguồn : [Cushman & Wakefield](#) (2022)

Ví dụ về các dự án bán lẻ hiện đại tại Hồ Chí Minh 2023

Tháng	Sự kiện
12/2023	Thiso Mall Trường Chinh - Phan Huy Ích khai trương và vận hành tầng trệt, 3 tầng còn lại dự kiến vận hành vào nửa đầu năm 2024
12/2023	Pandora - BigC Trường Chinh được cải tạo và đổi tên thành Go! Trường Chinh
8/2023	Hùng Vương Plaza mở cửa trở lại

Nguồn : [Cushman & Wakefield](#) (2023)

Xu hướng các thương hiệu mới vào Việt Nam và mở rộng quy mô vẫn còn mạnh mẽ trong năm 2023. Nhiều thương hiệu đã chọn các trung tâm thương mại để mở cửa hàng như Uniqlo, H&M, Miniso.

Theo Savills, trong bối cảnh kinh tế khó khăn, người tiêu dùng buộc phải thắt chặt chi tiêu, người dân có xu hướng tăng chi tiêu cho lĩnh vực hàng hóa thiết yếu đồng thời giảm chi tiêu cho dịch vụ xã hội. Hiện nay, các thương hiệu trong lĩnh vực này cũng đã và đang triển khai kế hoạch mở rộng. Cụ thể, Central Retail - một nhà bán lẻ của Thái Lan - đã công bố kế

¹ Lao Dong 「[Compete for multi-billion USD site in central Hanoi](#)」 (3/2024)

² Cushman & Wakefield 「[Market situation in Ho Chi Minh](#)」 (2023)

³ Cushman & Wakefield 「[Market situation in Ho Chi Minh](#)」 (2023)

hoạch đầu tư thêm 20,000 tỷ đồng vào thị trường bán lẻ Việt Nam trong 5 năm tới, nhằm tăng số lượng cửa hàng từ 40 tỉnh thành hiện nay lên 55 trên toàn quốc với khoảng 600 cửa hàng. Một công ty bán lẻ nước ngoài khác là Tập đoàn Aeon cũng đang có kế hoạch xây dựng thêm các cửa hàng lớn tại Hà Nội. Công ty này đặt mục tiêu phát triển 20 trung tâm mua sắm tại Việt Nam vào năm 2025 và 100 siêu thị AEON MaxValu tại Hà Nội vào năm 2025. Trong khi đó, WinCommerce có kế hoạch mở thêm 1,000 cửa hàng và Sài Gòn Coop đặt mục tiêu trở thành số một trong phân khúc bán lẻ siêu thị.

Với lợi thế thị trường hơn 100 triệu dân và số lượng người thuộc tầng lớp trung lưu trở lên ngày càng tăng, Việt Nam vẫn là điểm đến phù hợp cho các sản phẩm và dịch vụ chất lượng cao bất chấp kinh tế khó khăn trong những năm gần đây. Điều quan trọng là các thương hiệu phải tìm hiểu thị trường để thâm nhập và phát triển tại Việt Nam.

B&Company, Inc.

Công ty nghiên cứu thị trường của Nhật Bản đầu tiên tại Việt Nam. Website của công ty công bố kết quả phân tích ngành và khảo sát người tiêu dùng tại Việt Nam.

Xin vui lòng liên hệ với chúng tôi nếu bạn có bất kỳ thắc mắc hay nhu cầu nào.

<https://www.b-company.jp>

