



Ngày 26 tháng 03 năm 2014

Cty TNHH Savills Việt nam
Tầng 18, Tòa nhà Fideco
81-85 Hàm Nghi
Quận 1, TP.HCM
T: +84 8 3823 9205

savills.com.vn

Hong Kong vẫn là nơi đất đỏ nhất để sống và làm việc

Hong Kong là thành phố đắt đỏ nhất thế giới cho những công ty đưa nhân viên đến làm việc, cao hơn rất nhiều so với London và New York - hai thành phố tranh nhau vị trí thứ hai trong suốt hai năm qua. Theo nghiên cứu mới nhất của công ty bất động sản quốc tế Savills, Paris đứng vị trí thứ 4 trong danh sách 4 thành phố chỉ riêng việc thuê chỗ ở và làm việc cho mỗi nhân viên cũng tốn hơn 100.000 đô la Mỹ mỗi năm.

Theo chỉ số về sống và làm việc của các thành phố đẳng cấp thế giới của Savills cho thấy hiện nay, mức chi phí trung bình mỗi năm cho một nhân viên thuê chỗ ở và làm việc tại một thành phố đẳng cấp thế giới dưới 76.000 đô la Mỹ, tăng 21% từ năm 2009, thời điểm mà hầu hết thị trường cho thuê tại hầu hết các thành phố đều chạm đáy.

Ở Hong Kong, chi phí thuê chỗ ở và làm việc cho mỗi nhân viên trung bình mỗi năm là 123.000 đô la Mỹ, đắt hơn Singapore 1,6 lần, Thượng Hải 3,8 lần và 4,4 lần so với Mumbai.

Tuy tổng chi phí sống và làm việc tại các thành phố trong danh sách nhìn chung khá ổn định trong năm vừa qua, vẫn có một số trường hợp ngoại lệ. Chi phí này đã tăng lên tới 41% ở Dubai, dù xuất phát điểm tương đối thấp, lên đến vị trí thứ 7 trong những thành phố đắt đỏ nhất, mặc dù mức chi phí cao này phản ánh phần nào diện tích văn phòng khá rộng dành cho mỗi nhân viên, kết quả của một thời nguồn cung dồi dào, giá thuê thấp. Ngược lại, với mức giảm 12%, Mumbai trở thành nơi có chi phí thuê rẻ nhất, chỉ với 28.000 đô la Mỹ cho chi phí thuê chỗ ở và làm việc cho một nhân viên mỗi năm.

Bảng xếp hạng các thành phố trên thế giới theo chỉ số “sống-làm việc”

Xếp hạng	Thành phố	Chi phí chỗ ở và làm việc cho một nhân viên mỗi năm	Sự thay đổi chi phí chỗ ở và làm việc trong 5 năm	Sự thay đổi chi phí chỗ ở và làm việc năm 2013
1	Hong Kong	\$123,000	21%	-1%
2	London	\$115,000	18%	2%
3	New York	\$112,000	37%	2%
4	Paris	\$107,000	7%	2%
5	Singapore	\$76,000	11%	0%
6	Tokyo	\$74,000	-9%	1%
7	Dubai	\$72,000	35%	41%
8	Moscow	\$70,000	37%	4%
9	Sydney	\$60,000	6%	2%
10	Thượng Hải	\$44,000	18%	0%
11	Rio de Janeiro	\$30,000	54%	2%
12	Mumbai	\$28,000	-5%	-12%

Nguồn: Bộ phận Nghiên Cứu Savills Toàn cầu

Yolande Barnes, Giám đốc Bộ phận Nghiên cứu Savills Toàn cầu cho biết: “Những kết quả này phần nào cho thấy sự tái cân bằng của nền kinh tế thế giới khi những thành phố “thế giới cũ” phát triển lâu đời hơn thể hiện tốc độ tăng trưởng ổn định trong chu kỳ phục hồi này. Sự tăng trưởng của những thành phố thuộc “thế giới mới” phát triển đã chậm lại đáng kể, dù cho xu hướng này đã được cân bằng nhẹ lại bởi sự nổi lên của những thị trường bất động sản của các thành phố thế giới mới – đặc biệt là Rio de Janeiro và Dubai”

Giảm giá thuê mặt bằng cho ngành công nghiệp sáng tạo/ Tăng chi phí mặt bằng cho ngành tài chính

Chi phí thay đổi đáng kể từ địa điểm này đến địa điểm khác ở hầu hết các thành phố trong bảng xếp hạng, với mức giảm giá cho các mặt bằng được thuê bởi “các ngành công nghiệp sáng tạo”, bao gồm ngành công nghệ, so với mặt bằng của ngành tài chính.

Hong Kong có thể là thành phố đắt đỏ nhất thế giới đối với nhân viên ngành tài chính (với chi phí chỗ ở và làm việc trung bình 144.000 đô la Mỹ mỗi năm,) nhưng chỉ đứng thứ 3 đối với nhân viên thuộc ngành công nghệ và sáng tạo. Tương tự, thành phố đứng thứ 2 – London có mức giá giảm 36% nên đứng vị trí thứ 4 đối với ngành công nghệ và sáng tạo, trong khi đó New York đứng thứ 2 với mức giảm giá chỉ 16%.

Chỉ có ở Paris và Sydney là không có mức giảm giá mặt bằng cho ngành công nghiệp sáng tạo, nghĩa là một công ty công nghệ sẽ phải chi trả tiền thuê chỗ ở và làm việc ở Paris nhiều hơn bất kỳ thành phố nào khác trên thế giới, kể cả Hong Kong.

Barnes chia sẻ: “Mức tăng chi phí đối với lĩnh vực tài chính được ghi nhận cao nhất là tại Moscow, nơi vốn của Nga đang được đầu tư một lần nữa, dẫn đến nhu cầu về chỗ ở và làm việc trong thành phố tăng cao. Những tác động tương tự cũng đang diễn ra tại Dubai nơi thấy rõ ảnh hưởng của lượng tiền Trung Đông tại thị trường có mức tăng trưởng đáng kể, và người ta bắt đầu nói đến những giải pháp hạ nhiệt.

Chỉ số chỗ ở-làm việc của Savills – Tiếp tục phải trả thêm cho khu phố tài chính

	Giá thuê trung bình của ngành tài chính	Giá thuê trung bình của ngành công nghiệp sáng tạo	Mức giảm giá mặt bằng cho ngành công nghiệp sáng tạo
Moscow	\$84,000	\$57,000	47%
Hong Kong	\$144,000	\$101,000	43%
London	\$133,000	\$98,000	36%
Dubai	\$82,000	\$61,000	34%
Thượng Hải	\$50,000	\$38,000	31%
Tokyo	\$82,000	\$65,000	26%
New York	\$120,000	\$104,000	16%
Mumbai	\$30,000	\$26,000	16%
Singapore	\$81,000	\$71,000	15%
Rio de Janeiro	\$31,000	\$29,000	5%
Paris	\$107,000	\$107,000	0%
Sydney	\$60,000	\$60,000	-0%

Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu Savills Toàn cầu

Việc công bố chỉ số này đánh dấu sự gia nhập 2 thành viên mới trong bảng xếp hạng của Savills là Dubai và Rio de Janeiro. Barnes phát biểu: “Một thành phố có đẳng cấp thế giới liên quan đến thành tích và sự nổi bật trên trường quốc tế hơn là kinh tế hoặc diện tích. Rio lọt vào danh sách này của chúng tôi, là kết quả của sự thay đổi với vai trò nhà đăng cai tổ chức Thế Vận hội sắp tới, mặc dù xuất phát điểm với chỉ số khá thấp, trong khi Dubai rõ ràng đang có sự chuyển mình khi trở thành trung tâm đầu tư và kinh doanh của khu vực Trung Đông. Sự gia tăng giá cả ở đây phản ánh rõ rệt sự lạm phát giá bất động sản trong những năm gần đây.”