

# 经济与房产

二零一七年 第二季

## 经济增长有助消除市场上的不明朗因素

### 英国经济概览

- 2017年第一季最后预测确定今年第一季经济增长有0.2%，自2016年第一季开始较为逊色，当时已录得0.2%增幅，普华永道预计第二季国民生产总值大约徘徊在0.3%左右
- 消费者指数 (CPI)自本年初至六月已有2.6%增幅，但预期因英镑汇率疲弱引至的入口成本增加，预料将会推高通货膨胀至大约3%
- 最新就业人数对比上季 (12月-2月)，今个季度 (3月-5月)增加了175,000人，失业人数则下降64,000人至15亿人，失业率微降4.5%
- 脱欧最新动向：在最近的英国大选结果出台后，很多评论 (不是出自我们的)重点是由于首相特里莎·梅的“失败”而引致“软脱欧”的可行性增加，然而鉴于工党也同样承诺离开单一市场和关税同盟，但同时亦想保留“同等利益”，双方都想尽享齐人之福，因此前景仍是不明朗的

### 各行各业概览

- 商厦 / 写字楼 - 英国服务业采购经理指数在六月录得下跌至53.4，和五月的53.8比较有所微降，但指数现连续11个月显示增长趋势 (Markit / CIPS)
- 工业 - 英国制造业采购经理指数下降至3个月低位，六月录得54.3，然而第二季度平均制造业采购经理指数录得55.9，是过去三年录得最好的成绩 (Markit/CIPS)
- 零售业 - 零售业销售量在六月比上月上升0.6%。同季度亦上升了1.5%，纵使2017年第一季录得的销售量下降了1.4%，走势尚算较为平稳发展 (ONS)
- 建筑业 - 英国建筑业采购经理指数在六月录得54.8，较上月录得的56.0微降 (Markit/CIPS)
- 2017年第二季英国住宅售价下降了0.1%，按年度增长率下降至2.8%，伦敦住宅售价在第二季则下降2%，按年度增长率为1.3% (Nationwide)

2017年6月经济合作与组织发表的经济展望指出，英国国民生产总值预测增长率为1.6%，而2018年的为1.0%



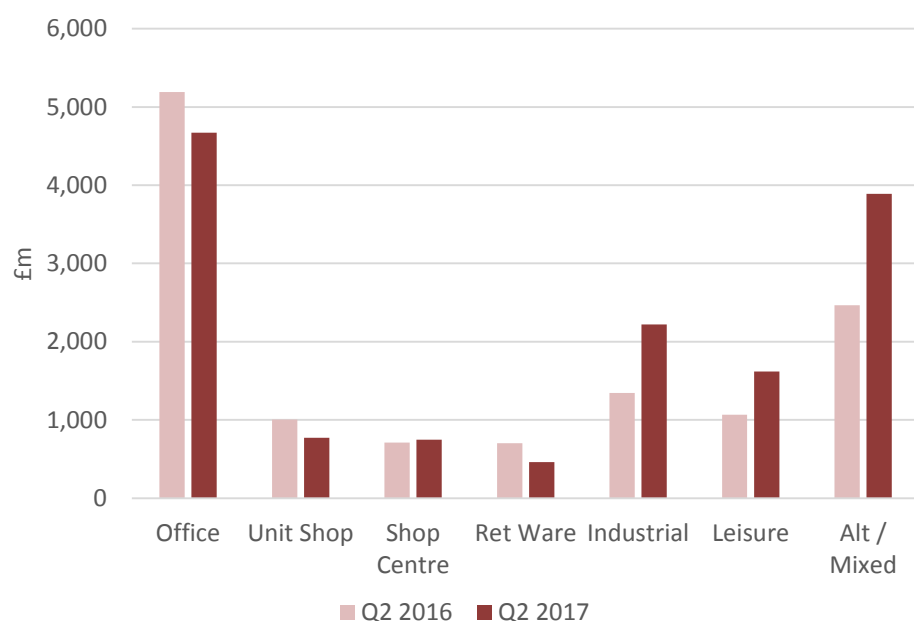
国民消费支出仍然是经济增长的主要因素，2017年第一季的季度家庭储蓄率急降至1.7%



六月份众合市场多个独立经济学家与英国皇家财政部合计预算，2017年第四季消费者指数预期有3.0%，远高于英伦银行的目标指数2.0%。



## 各行业投资活动



资料来源: Property Data as at 18 July 2017

2017年第二季投资总额录得 £144亿 (£14.4billion)，环比大幅上升15%，上年同期录得 £125亿 (£12.5billion)。

海外投资额在第二季度占总市场投资额的 48%，而在过去12个月至今年第二季为止总市场投资金额则录得有48%。



第二季主要收益回报率保持稳定；市场供应量仍然短缺，然而投资者继续把重点放在风险较低的地方，租赁期限是决策的主要因素。

展望未来，我们预计本土经济不会有进一步紧缩；然而，由于需求仍然强劲，主流投资领域、长远医疗保健领域、酒店和物流产业，将会是投资市场新力军



## 主要投资收益率

各区域	主要投资收益率*	走势 (未来六个月)	
工业	物流 (15年)	5.00%	紧缩
	工业园 - 大伦敦行政区	4.50%	稳定
	工业园 - 全国	6.00%	稳定
写字楼	金融城	4.00%	稳定
	西伦敦	3.50%	稳定
	东南部	5.25%	稳定
	各省政府	5.25%	稳定
零售业	黄金地段 - 各主要地区	4.00%	稳定
	非黄金地段 (零售店)	5.00%	稳定
	购物中心	4.50%	稳定
其它投资	保建业	4.25%	紧缩
	酒店	4.25%	紧缩
	学生宿舍	4.75%	稳定

\*基于永久业权物业及主要投资项目；全部租出和拥有良好租客记录及拥有极良好财务信誉作为租赁条款基础

## 联络我们

### Thomas Grounds

研究部副总经理

thomas.grounds@struttandparker.com

Tel: +44 (0)20 7318 4676

Copyright Strutt & Parker, 2017. All rights reserved. No part of this publication may be reproduced or transmitted in any form without prior written consent by Strutt & Parker. The information contained herein is general in nature and is not intended, and should not be construed, as professional advice or opinion provided to the user, nor as a recommendation of any particular approach. It is based on material that we believe to be reliable. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, we cannot offer any warranty that it contains no factual errors.