

英国住宅季度报告 | 2017年夏季

研究报告 - 市场总览

经济概要

英国政府在启动“里斯本条约第五十条”后，正式展开与欧盟分手谈判，反响仍然波动，加上六月八日大选后结局令英国政坛增添不少前景担忧和政治争论。

脱欧谈判公众讯息并不透明，但外界从近日举动解读成英国内阁本身仍然存在意见分歧。首相特里莎·梅在大选后令保守党失去大多数国会控制权，这会削弱她的管治权力和谈判地位。

属中间派、亲欧的法国新任总统马克宏赢得法国国会大多数议席，尽管马克宏仍是一个政治素人，但他能成功从反对党手上取得大多数支持。还看九月份德国大选，德国总理默克尔的支持率不断下降，普遍市场预测她仍然胜出，但可能要筹组联合政府，如这情况出现，有可能成为欧洲政局不稳的一个主因。所以德国大选结果定会为脱欧谈判带来某程度影响，因德国在欧洲地位举足轻重。

环观国际，各国政局亦不见得乐观，美俄关系日渐紧张，部份原因是中东政治立场分歧，以及俄罗斯干预美国总统大选的指责。再者美国与朝鲜关系恶化日渐升温，加上卡塔尔与中东周边各国之间关系不稳定。

以上种种如任何一方出现不理性举动，将会为国际政局产生极大回响。

国家统计局预期英国经济今年第一季增长只有0.2%，是G7成员国最低增长的一国，这与上年年尾成绩有极大差异。尽管英国上年六月选择了脱欧，但仍可保留在G7成员国中表现最佳的一国。英国商会预期第二季增长率徘徊在0.4%左右，疲弱经济增长预计仍会延长一段时间（约三年），每年增幅在1.3% - 1.5%之间。加上国际货币基金指出英国在2017年经济增长预期放缓，由预测的2.0%下降至1.7%，但仍会维持较早期预计2018年的1.5%增幅。

BCC 报告指出，英国营商信心指数偏低主要是服务行业和投资行业面对前景并不抱乐观态度。经济评论家普遍认为这表现出市场仍抱谨慎和对业务前景不明确有所担忧，他们一致强调英国政府必须尽快厘清这不明朗状况。

商业成本(如学徒征税、商业利率、工资等)以及疲弱汇率可能会进一步影响国内市场营商环境，这既增加了国内企业营商成本，又使进口商品更加昂贵。与此同时消费者价格指数环比一直低于2016年，2016年11月通货膨胀率为1.2%，然而2017年通货膨胀为2.6%，高于英伦银行目标指数的2.0%。而5月份亦录得2.9% (是目前为止最高位)。这为英伦银行提高利率压力轻微缓解一下。

2.6%

2017年6月通货膨胀由5月份录得的2.9%下降至2.6%



采购经理服务指数下降至55点，而采购经理工业指数亦下降至54.2点



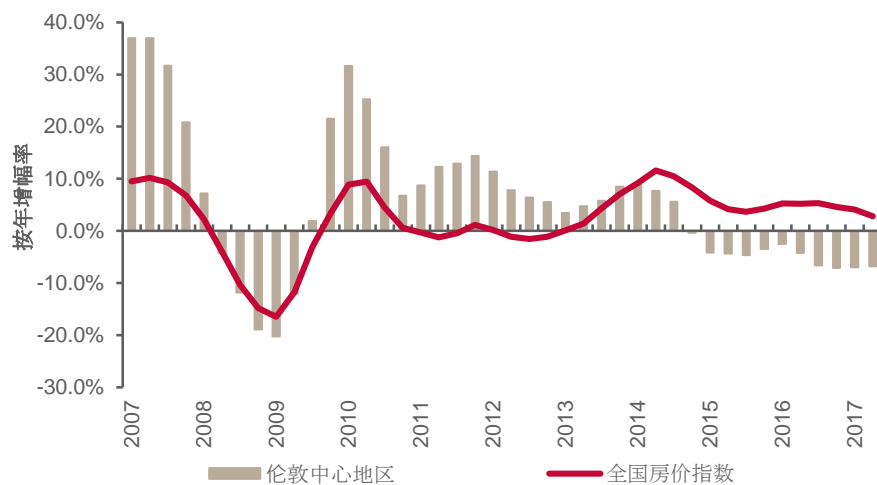
2017年第一季平均家庭实质可支配收入下调至1.4%

房地产市场价格

跟据全国房价指数显示，全国房屋价格现时录得13%高于2007年比高峰期还高。伦敦则比高峰期高出55.8%，重返其英国房产领导地位。但其余六个地区则录得负增长：北部(The North)有-6.9%；约克郡和亨伯 -2.6%；西北部 -2.8%；威尔斯 -5.7%；苏格兰 -5%；和北爱尔兰 -40.8%。

季度数据显示2017年第2季度伦敦房价仍然受市场影响录得负增长 (-2%)，而东南部周边地区(Outer South East)则录得-0.7%增长。受这两个地区的负增长所拖累至全国第二季度房价增长亦录得负增长 (-0.1%)。

图表1. 英国房产增长与伦敦中心地区 (PCL)



资料来源: 全国房产指数



英国房产价格环比上涨了2.8%

英国住宅销售量

例表1. 2017年第二季已录得完成销售量

地区	独立房	半独立房	排屋	公寓套房
东米德兰	2,372	2,274	1,802	389
英格兰东部	2,640	2,411	2,608	1,352
大伦敦区域	428	1,377	2,475	3,820
东北部	627	1,178	1,334	384
西北部	1,817	3,541	3,666	1,023
苏格兰	6,185	4,421	6,329	9,506
东南部	3,452	3,250	3,643	2,584
西南部	2,564	2,132	2,701	1,478
威尔斯	1,267	1,230	1,489	274
西米德兰	1,785	2,532	2,174	669
约克郡和亨伯	1,665	2,573	2,548	605

资料来源: Datafof, Land Registry as at 11th July 2017; Registers of Scotland as at 1st August 2017

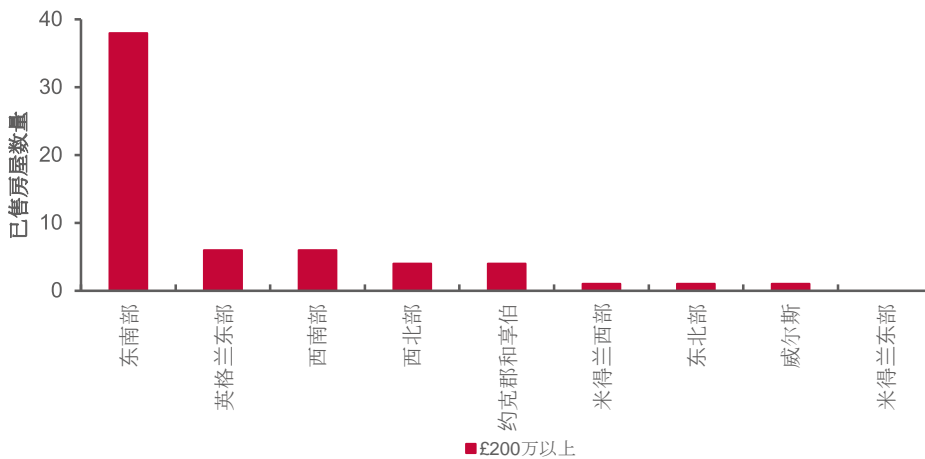


全国房产价格比2007年高峰期上升了13%

乡镇房产亮点

根据土地注册处记录数据显示2016年尾录得乡镇房地产市场比2015年增加19%。主要增长是在东南部和西南部，是由于伦敦涟漪效应持续。但更有趣的是约克郡和亨伯以及西北地区都有增长，特别是£200万至£500万的独立房屋。2017年第2季显示东南部仍可保持较高房屋销售量地位。

图表 2. 2017年第二季房价高于200万英镑以上销售量 - 英格兰和威尔区 (伦敦除外)



资料来源: Dataloft, Land Registry as at 11th July 2017

“在过去的一个季度中，我们可以看到买家情绪有了积极正面的转变。我们现在拥有一些优质货源和新手投资者入市，较去年增加了5%，当我们看到新投资者在购房预算上对房价要求高于2012年以来的任何时候，更多的准投资者倾向观房人数亦有增加，这说明投资者比以往更加审慎，可望此举动能带动销售额增长，这将会是非常令人鼓舞的。”

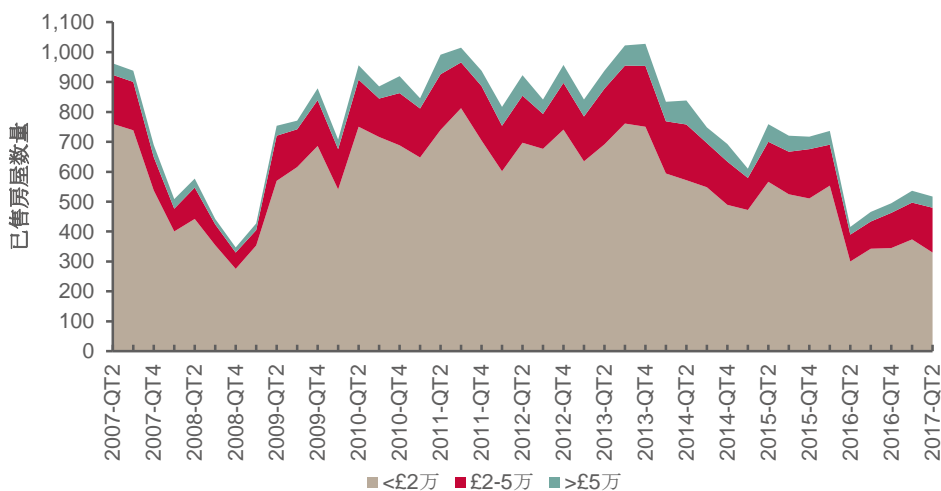
Guy Robinson

英国区域住宅代理销售部
总监

伦敦中心地区住宅销售市场

伦敦中心地区住宅销售交易量在各领域均比2016年同期有较正面增长：在£200万价位市场有10%增幅，在£200万 - £500万价位市场有66.7%，而在£500万以上价位的有42.3%增长。整体伦敦中心地区房价有明显上升，环比达24.3%，相反总交易量同比则下降了-3.5%，与五年前相比较同期亦大幅下降-22.7%。

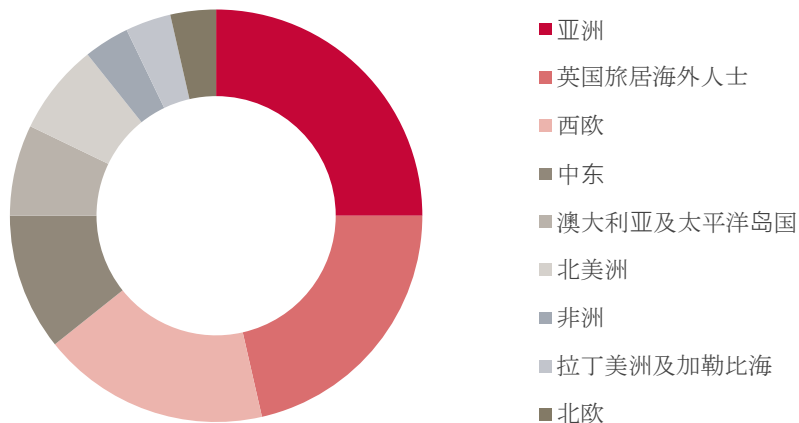
图表3. 过往伦敦中心区房屋销售数据



资料来源: Dataloft, Lonres.com, Strutt & Parker as at 11th July 2017

我们的代理专业团队指出新买家已开始着手入市，需然消费者情绪反映出在慢长的闲置期后再度活跃起来，但交易水平量与买家兴趣仍然处于低位。如果近期交易水平持续上涨，下半年有望价格回升。即使如此，市场依然敏感，任何进一步政治动荡或市场消极讯息都将使其脆弱市场带来某程度上的风险。

图表4 . 英国伦敦中心地区2017年第2季购房国籍分布图(扣除英国国内买家)



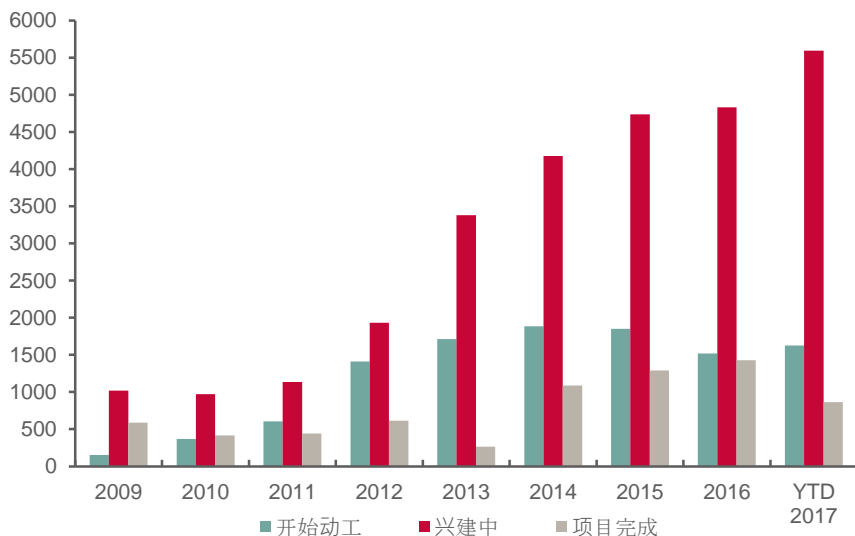
资料来源: Strutt & Parker

伦敦中心地区新屋住宅市场

根据 Molior显示在2017年第二季，整个大伦敦地区大约有7,000建筑单位正在兴建中(已开始动工的)，与2016年平均季度比多出1,000个建筑单位，当中有1,628个建筑单位兴建在伦敦市中心周边地区。

项目发展成租务式高尚住宅大厦共有26个，占2017年大伦敦地区兴建中房产市场率只有2%。

图表 5. 伦敦中心地区兴建中豪宅状况



资料来源: Molior, Strutt & Parker as at 17th July 2017; PCL defined as Local Authorities of Hammersmith & Fulham, Kensington & Chelsea and Westminster

“伦敦中心地区住宅交易水平在各不同领域中都有亮丽成绩。这些上升数字是非常正面的，熟悉市场的资深投资者亦开始选择利用当前房价低位入市，市场则预期较多交易额来海外买家。目前来说国内买家仍是最多的。我们预计2017年余下时间至2018年房价将会保持平稳，我们希望一些利好消息能鼓舞刺激房价。”

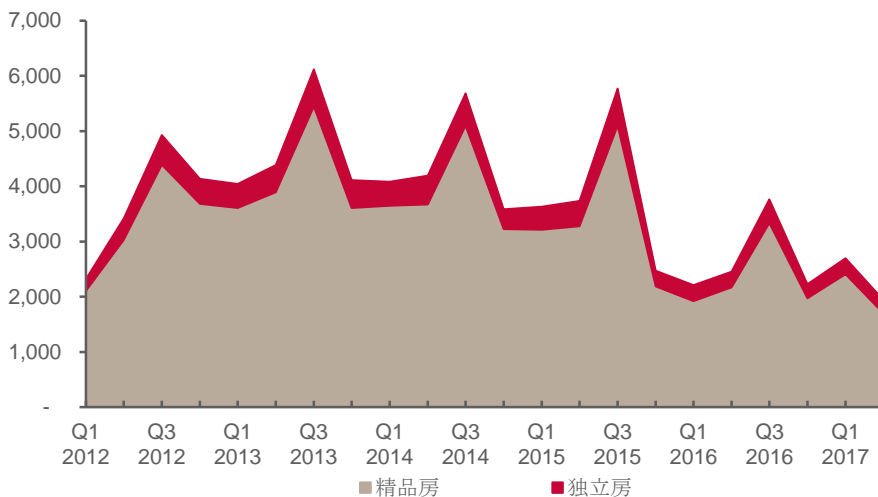
Charlie Willis

伦敦住宅代理销售部总监

伦敦豪宅租赁市场

与去年同期相比，伦敦中心地区豪宅新租赁量大幅下降20.7%，对比五年前同期平均亦下降19.4%。

图表6：伦敦中心地区各房市场新租赁状况



英国平均每月租金水平：每月£904 (HomeLet)

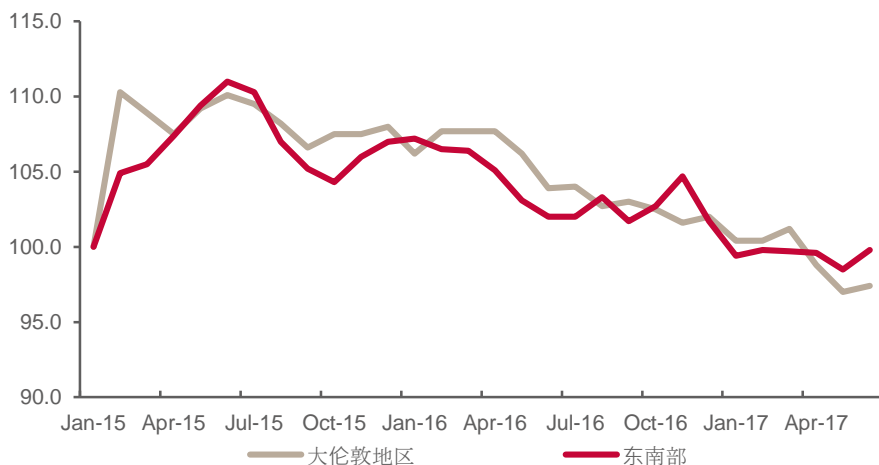
资料来源: Dataloft, Lonres.com as at 20th July 2017

当评估伦敦中心地区和全国租金收入水平，可能会发现是极具挑战的。HomeLet透过其租户参考报告指出，在大伦敦地区每月租金达£1,524，然而肯辛顿切尔西；哈默史密斯和富勒姆区平均租金可达每月£1,881(年均增长达4.3%)。

然而这些数据并没有显示出按年度平均租金差距在2015年已开始收窄。几乎全国地区都可以看到持续稳定收窄趋势，尤其大伦敦地区和东南部较为显著（见图表7）。

数据亦显示平均新订租赁协议较2年前略微下调，主要是现在租客倾向延续原有租赁协议。

图表7：按年度平均各区租金差距指数（2015年 = 100）



资料来源: Strutt & Parker, HomeLet as at 20th July 2017

展望和预测

伦敦中心地区房价下行压力在经过脱欧和附加土地印花税后，稍有回稳。尽管英国和全球仍处于经济政治不明朗时期，但英国前景仍然乐观。

英国目前虽主力关注如何在脱欧谈判程序中取得较利位置，与此同时，如何在与北爱“统派”政党民主统一党(DUP)合作关系中保持稳定，相信是首相特里莎·梅的首要工作，亦同时是首相能否继续愿留在唐宁街10号的主要关键。理论上，疲弱的英镑应该是较为吸引国际投资者购买英国房地产的一个鼓励，但如果美元亦跟随下调，就可能会失去一些优势。

伦敦中心地区交易水平据报在2016年尾至2017年第一季略为回升，但按历史标准而言则较为偏低。理性定价和英镑持续偏软将会持续影响高价房产市场的关键因素。

例表 2. 2017年第2季住宅房产价格预测

销售	2017	2018	2019	2020	2021	未来5年增幅至2021
伦敦中心地区 - 乐观预测	0.0%	0.0%	4.0%	5.0%	6.0%	16.0%
伦敦中心区 - 下行风险	-5.0%	-5.0%	0.0%	1.0%	2.0%	-7.0%
全英国	3.0%	3.0%	3.0%	4.0%	4.0%	18.0%
租赁	2017	2018	2019	2020	2021	未来5年增幅至2021
伦敦中心地区 - 租赁	0.0%	1.0%	1.5%	2.5%	2.5%	10.0%

“最令人意想不到的是尽管在过去12个月政局不稳定，但英国经济比预期复原较快。随着消费者和企业信心开始动摇，而新建房供应仍处于较低水平，加上需求量并没有大幅下滑，因此即使市场现在可能正面对通货膨胀上升压力和家庭收入增长疲软，借贷信誉能力较弱仍然存在，所以房价审慎正确定位将会继续。”

Vanessa Hale

研究部总监

联络我们

Charlie Willis

伦敦住宅代理销售部总监
charlie.willis@struttandparker.com

Guy Robinson

英国区域住宅代理销售部总监
guy.robinson@struttandparker.com

Mark Dorman

伦敦住宅发展及投资部总监
mark.dorman@struttandparker.com

Kate Eales

英国租赁部经理
kate.eales@struttandparker.com

James Mackenzie

乡镇房产部总监
james.mackenzie@struttandparker.com

Vanessa Hale

研究部总监
vanessa.hale@struttandparker.com



Methodology

As the housing market is seasonal, for the purposes of this report, data is compared year on year, i.e. looking at Q2 2017 in light of changes since Q2 2016. Data may also be compared on a rolling month on month basis. When referring to the PCL market it includes those markets which Strutt & Parker operate in (Knightsbridge, Belgravia, Kensington, Chelsea, Notting Hill & Fulham) and as such is reflective of London's most prime markets. Economic views are attributed to Strutt & Parker's retained economic advisors, Volterra. Additionally, Lonres.com data is used to assess the London sales and lettings market. The behavioural data is collected from our activity in PCL markets: our proprietary "behavioural data" is not representative of the UK as a whole. The global economy remains volatile and therefore there is risk that any market commentary provided will become out-dated within a very short timescale.

Copyright

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.