

倫敦

住宅市場最新動態

2018年5月

投資者對目前英國經濟持矛盾情緒。由一系列包括就業情況強勁、薪酬上升，以及通脹水平和財政赤字下降等因素促成的樂觀情緒，受到零售銷售數據疲弱和經濟增長未如理想而削弱（據英國國家統計局預測，2018年第1季增幅僅0.1%）。同時，投資者情緒依然離不開英國脫歐的影響。

隨著距離2019年3月英國脫歐的日子越來越近，其帶來的不確定因素將會持續。不過，脫歐一事確有進展。今年稍早，一項關於過渡期的條約獲得通過，其中涵蓋公民權利和財務結算等方面的考慮。

現時未有明顯證據顯示英國脫歐會對倫敦的金融服務中心地位造成任何損害。今年稍早，兩項主要調查發現，倫敦依然保持全球領先金融中心的地位，而英倫銀行最近亦調低了其估計金融業失業的人數。這樣的進展令人樂觀，特別是考慮到金融服務業對倫敦高端房地產銷售和租賃市場的需求仍然保持強勁。

每一項新的經濟數據都會影響到英鎊走勢。今年4月，英鎊兌美元交易價格處於1.40以上，與2017年1月公投後1.22美元的水平相比有明顯改善。

經濟指標

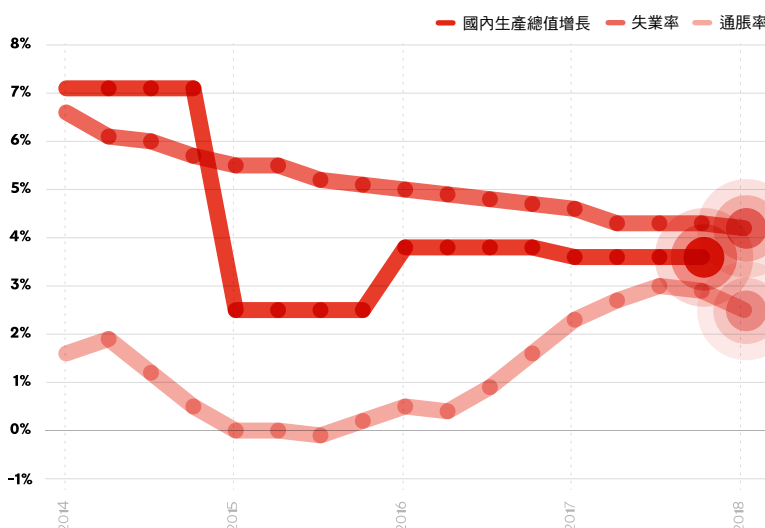
倫敦名義國內生產總值增長、英國就業率、通脹率及英國央行基本利率

3.6% 國內生產總值增長
2017年12月

0.5% 英國央行基本利率
2018年4月

4.2% 失業率
2018年2月

2.5% 通脹率
2018年3月



資料來源：萊坊研究部、Macrobond、牛津經濟研究院、英國國家統計局、英倫銀行

倫敦銷售市場動態

倫敦銷售市場現狀。

5
年以來，倫敦市中心黃金地段樓價均無**雙位數上升或下跌走勢**

6%
截至2018年3月，與12個月前同期相比，倫敦市中心黃金地段的銷售額增幅

1.1%
截至2018年3月，倫敦市中心黃金地段的平均樓價跌幅

儘管市場上有一些矚目的新聞，但倫敦主要物業市場的情況實際上相對穩定。

例如，在5年多的時間裡，萊坊倫敦市中心黃金地段指數從未出現超過10%的升跌，這是自1976年記錄開始以來最長的一次。

截至2018年3月，倫敦市中心黃金地段平均樓價下跌1.1%，與前一年同期的6.4%跌幅相比有所改善。

整體而言，樓價比2015年中的市場高峰期下跌了8%，但與雷曼兄弟倒閉後的24%跌幅，或90年代初英國邁入衰退時的21%跌幅相比，仍屬小事一椿。

那麼，究竟發生甚麼事？
簡而言之，市場正對令市況大致不變的各因素作出回應。

首先，較高的印花稅率抑制了近年樓價增長和銷售數字。

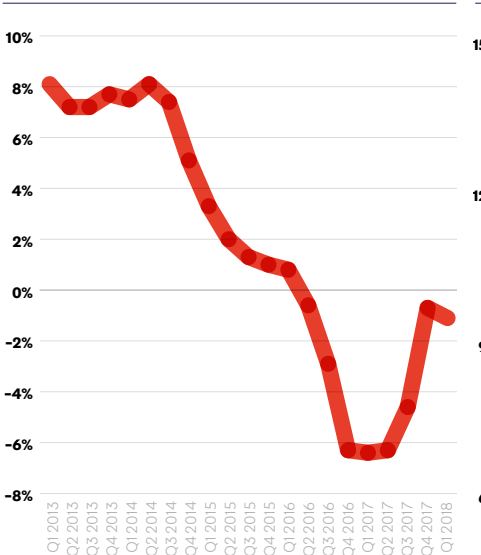
然而，儘管買家繼續審視市場價值，印花稅已不再是影響廣泛的障礙。倫敦市中心部分高價地段叫價調整得更快，從中便可見一斑。

因此，截至2018年3月，倫敦市中心黃金地段的銷售額較前12個月增長了6%。

其次，經濟因素存在互相競爭。一方面，失業率低、利率低和住宅結構性供應不足的問題，都支撐住樓價。另一方面，負擔壓力增加抑制了樓價上升。

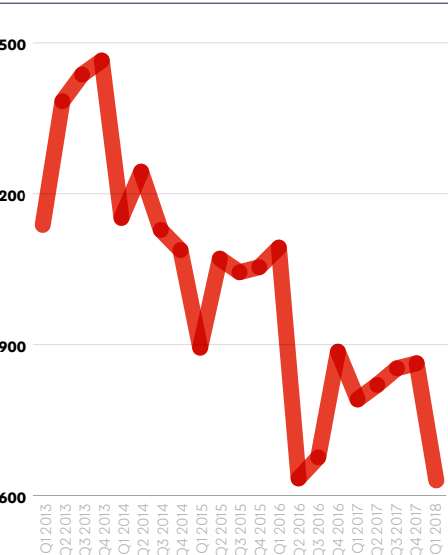
同時，這亦與政治不確定因素有關。儘管印花稅已廣為人們接受，同時經濟背景喜憂參半，但英國脫歐所致的不確定因素為整體市況再添陰霾。

住宅樓價
倫敦市中心黃金地段住宅樓價逐年百分率變化



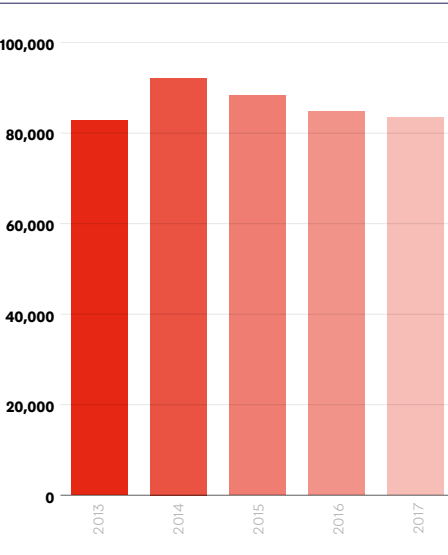
資料來源：萊坊研究部、Macrobond

住宅交易
倫敦住宅物業交易宗數



資料來源：萊坊研究部、Macrobond、LonRes

家庭增長
倫敦家庭每年增加數字



資料來源：萊坊研究部、Macrobond、牛津經濟研究院

倫敦租賃市場動態

了解倫敦租賃市場的最新情況。

8%
截至2018年3月達成租約的增幅，與之前12個月同期相比

30
個月來，倫敦市中心黃金地段租金持續下降

13%
截至2018年3月出租單位數量減幅，與之前12個月同期相比

為了解近年倫敦黃金地段租賃市場的表現，你必須加倍仔細地研究供應，而不是需求。

與歷史平均水平相比，供應量持續高企，意味著租金亦持續下降。

事實上，3月份倫敦市中心黃金地段租金是第30個月連續按季下降，打破了過去二十年的記錄。

為甚麼市場上有如此多出租物業？答案很簡單——稅務。

在這個情況下，印花稅抑制了銷售市場的價格增長，使得更多業主決定出租而非出售。

於2016年4月時，英國政府引入3%印花稅附加費，當時吸引了大量業主在新例落實前購買房地產，令租賃市場供應更大幅度增加。

由於供應量增加，租戶在談判租金和續租時佔優。

然而，隨著供應下降，我們開始看見業主重新佔據主導地位。

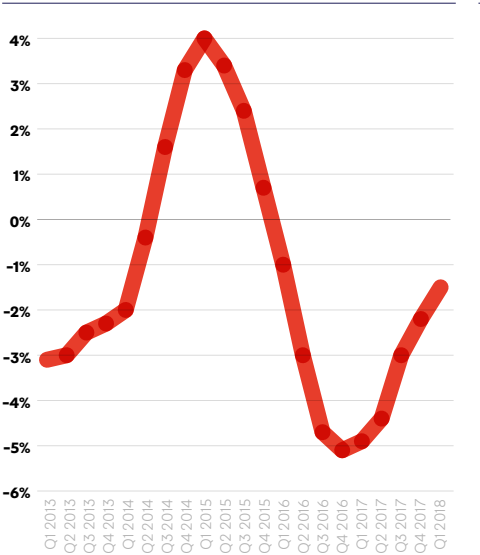
逆轉的主因也與稅務有關。這次是由於一系列稅收減免和其他業主津貼的新措施。

安盛保險（AXA）去年一項調查顯示，近半英國業主計劃在2020年前離開私人租賃市場。然而，根據Rightmove的數據，截至今年3月的一年內，倫敦市中心的新出租單位數量較前12個月下降13%。

這引發了連鎖效應，令3月份平均租金按年僅下降1.5%，而去年同期則下降了4.9%。

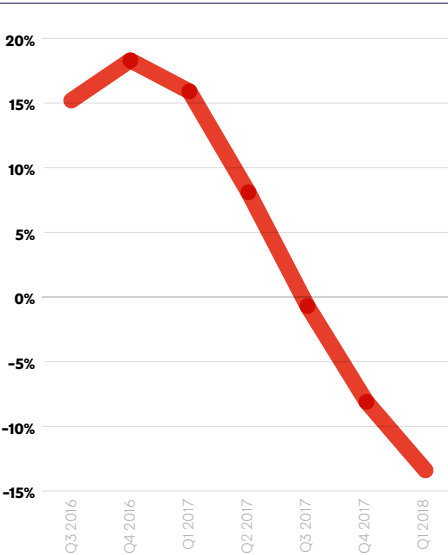
事實上，隨著在倫敦買樓的負擔壓力增加，租賃成為更多人接受的住屋模式，因此需求依然強勁。

租金
倫敦市中心黃金地段住宅租金每年變化百分比



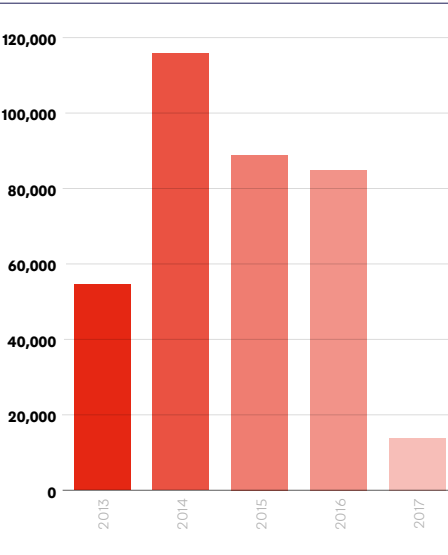
資料來源：萊坊研究部、Macrobond

出租
Rightmove（英國最大的物業網站）出租單位數量逐年變化百分比



資料來源：萊坊研究部、Macrobond、Rightmove

金融與商業服務
金融與商業服務就業人數每年變化

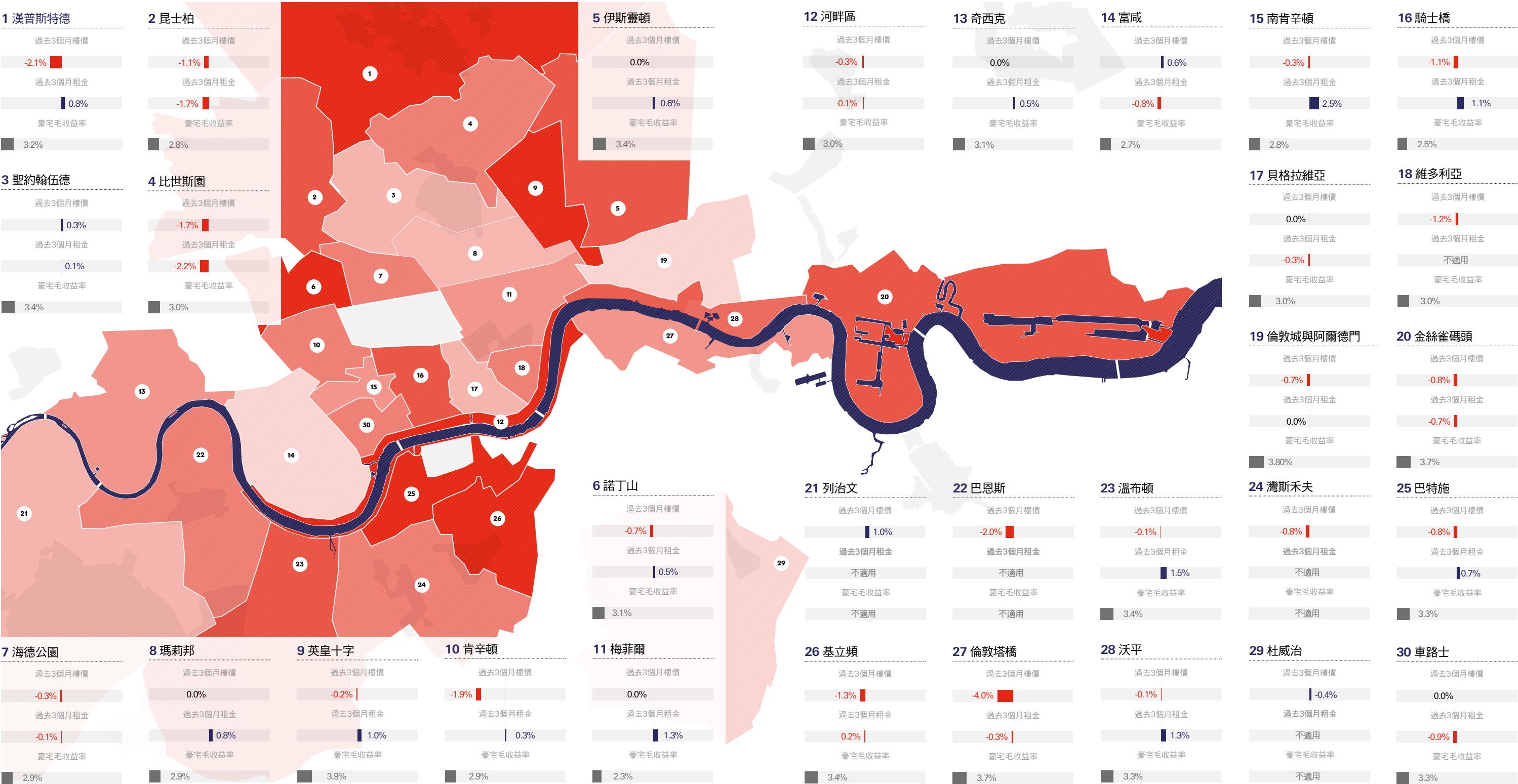


資料來源：萊坊研究部、Macrobond、牛津經濟研究院

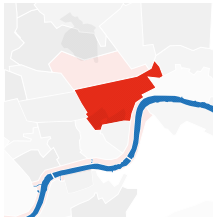
本地表現

本地住宅市場表現

概覽過去的3個月各社區的樓市表現。



本地焦點



梅菲爾

梅菲爾享譽數百年，幾乎已成為歷史悠久的黃金標準和純粹奢華的代名詞。無論要尋找美麗家園、米芝蓮星級餐廳或高級時裝，梅菲爾都是最佳地點。來一探梅菲爾成為優秀地段的原因。



在這裡可以買到甚麼……

100萬英鎊
一個位於格羅夫納街的一房單位



525萬英鎊
一個位於聖占士街的三房單位

1,500萬英鎊
一幢列為一級保護建築的五層豪宅

自從1976年萊坊倫敦市中心黃金地段指數有記錄以來，在這40年來梅菲爾一直是表現最強勁的倫敦市中心豪宅市場。該區超級豪宅的聲譽日盛，價格亦然。1976年6月，買一間位於梅菲爾的房屋僅需13.76萬英鎊。2015年12月，同樣的單位索價1千萬英鎊。

雖然金融危機導致樓價上升表現緩慢，但價格在2009年3月的低點至2015年12月之間增長了58%。雖低於肯辛頓的76%、騎士橋的71%和車路士的62%，但仍有增長新潛力。基於規劃原則和空間限制的細小規模而衍生出優質的發展計劃，令供應過度的風險降至最低。

第二次世界大戰之後，公司企業在倫敦城的辦公室被摧毀後紛紛遷往梅菲爾，因此梅菲爾不再是倫敦大富翁遊戲板上的優秀地段。這尤其吸引了家庭客戶傾向選擇其他鄰近社區，譬如貝格拉維亞和騎士橋。

近幾十年來，隨著戰後臨時辦公室權限過期，越來越多物業已經轉化為住宅用途。當倫敦市中心黃金地段買家的要求越來越嚴謹，新加入

市場的住宅亦是最高質量的。諸如Twenty Grosvenor Square之類的開發項目，集金牌標準與豪華服務於一身，提供全天候禮賓服務、健身室和商業設施等。

梅菲爾的市場廣受各界歡迎。自2013年起，萊坊在梅菲爾的租賃業務已與來自59個不同國家或地區的租戶簽約。可能與該區充滿活力，並鄰近許多倫敦頂級學府，故深受國際學生歡迎有關。

居民還可以參加形形色色的活動，沉浸於豐富的歷史文化與廣闊無垠的綠色空間，譬如佔地47英畝的綠翠園就在家門口。

倫敦三成的米芝蓮星級餐廳均座落於梅菲爾，其中包括20間米芝蓮一星或二星級優秀餐廳，供應種類繁多的美味佳餚。梅菲爾區邦德街上還有Chanel、Cartier及Louis Vuitton等林林總總的經典名牌，零售產品包羅萬有。時裝設計師和奢華服裝店可在蒙特街找到，而高級百貨公司Fortnum & Mason則位於皮卡迪利附近。

聯絡我們

請聯繫您的滙豐卓越理財客戶經理或致電我們的滙豐卓越理財熱線：

香港
+852-2233-3322
www.hsbc.com.hk

物業諮詢：
Matt Goldsworthy
國際投資部研究員
+44 20 7861 5440
matt.goldsworthy@knightfrank.com

張馨心
項目主任
+44 7976 657812
Celine.Zhang@knightfrank.com

重要提示

本報告由香港上海滙豐銀行有限公司（簡稱「滙豐」）刊發。本報告所有內容（包括當中列明的資訊及／或表達的意見）均由Knight Frank LLP獨家編制及提供。本報告旨在提供個別房地產市場的概況，並僅供一般資訊參考目的。滙豐沒有參與有關資訊及意見的準備工作，滙豐對本報告內的資訊及／或意見之準確性及／或完整性不作任何擔保、申述或保證，亦不承擔任何責任，任何情況下，滙豐或滙豐集團均不對任何與您使用本報告或依賴或使用或無法使用本報告內資訊相關的任何損害、損失或法律責任承擔任何責任，包括但不限於直接或間接、特殊、附帶、相應而生的損害、損失或法律責任。本報告並非（亦不應詮釋為）向讀者就房地產買賣作出招攬、提供投資意見或提供建議，也並非（亦不應詮釋為）投資調查或提供稅務或法律意見，滙豐並無建議或招攬讀者基於本報告作出任何行動。本報告內資訊均為過往市況而並非未來市況的可靠指標。在考慮作出任何投資時，請務必考慮諮詢專業意見。本報告在香港分發，也可在其他可合法分發本文件的司法管轄區進行分發（但不會在分發本報告屬非法行為的司法管轄區內分發）。本報告僅供收件人使用。本報告內容不得複製或進一步分發（不論是部分或整體）予任何人士或實體作任何用途。未經授權複製或使用本文件的一切後果由使用者負責，並可能導致法律行動。本報告乃中文譯本，如與英文版有任何歧異，概以英文版為準。

重要提示

© Knight Frank LLP 2018年——本報告只提供一般性資料，不得以任何方式依賴其中的內容。雖然在準備本報告所列之資料、分析結果、觀點和預測內容時已嚴格遵照標準要求，但對於因使用、依賴或參考本文件內容所造成的損失或損害，Knight Frank LLP概不負責。作為一般報告，本文件未必代表Knight Frank LLP對特定物業或項目的觀點。在Knight Frank LLP事先未批准複製形式和內容的情況下，不得複製本報告全部或部分內容。Knight Frank LLP是在英國註冊的有限責任合夥企業，註冊編號為OC305934，註冊辦事處位於55 Baker Street, London W1U 8AN，也就是存放股東名冊的地方。