

在喜忧参半的全球经济形势下，伦敦市中心黄金地段的物业租金较为稳定

十一月的物业租金涨幅跌至零点，Tom Bill解释，这是因为年尾将至，而且全球经济仍存在各种问题

2014年11月

十一月物业租金较为稳定，不过2014年初至今物业租金累计涨幅为3.3%

周租1500英镑以上的物业租金水平上涨0.2%，而周租1500英镑以下的物业租金水平则下降0.2%

金融服务公司未来的商业活动有望增加但乐观情绪已经消退

公司需求包括对顶级物业的需求强劲增长，但全球经济风险仍未消除

物业租金收益率升至2.92%，继续回归3%的水平，对上一次到达该水平已是18个月前

由于商业活动出现季节性增长放缓，减慢了经济复苏的步调，十一月伦敦市中心黄金地段的租金水平较为稳定。

虽然指数单月涨幅为零，但2014年年初至今累计涨幅已达3.3%，这是因为租赁市场在这两年随疲弱经济和销售市场飙升稍有下降后，需求已有所回升。

租金受到英国经济良性增长的刺激而有所回暖，但仍存在来自世界其他地区阻碍企业租户需求的一些风险。

11月，中国两年多以来首次降息，而市场亦揣测欧洲央行全面推行量化宽松政策的可能性增加，这些措施都有利于推动地区经济发展。

明年五月的大选更增加了不明朗性，正如图2所示，市场人士对近期展望看法不一。

从正面分析，富时100指数今年年初下跌后已反弹，另外CBI/PWC在2014年第三季度对金融服务公司的调查显示，预期商业活动将增加的公司数目有所增加。

但是，该调查也发现，金融服务公司的乐观指数已自年初的水平回落，这可能与地缘政治局势不稳定以及银行业的监管忧虑有关。

较长远的指标表现乐观，与去年相比，顶级物业市场（即周租在5000英镑或以上的物业）上扬，这意味着迁移到最优越地段的预算正不断上升。

十一月周租在1500英镑以上的物业租金水平上涨0.2%，但被周租1500英镑以下物业租金下降0.2%所抵销。

十一月房屋租金收益率升至2.92%，继续回归3%的水平，对上一次到达该水平已是18个月前。



TOM BILL

伦敦住宅研究主管

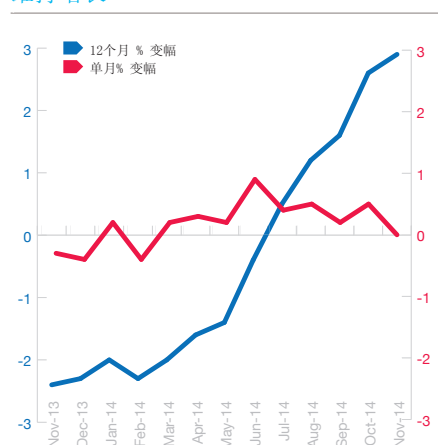
(Head of London Residential Research)

“租金受到英国经济良性增长的刺激而有所回暖，但仍存在来自世界其他地区的一些风险”

关注 Tom @TomBill_KF

如要了解环球黄金地段物业的最新资讯、观点和分析，请访问[Global Briefing或@kfglobalbrief](http://GlobalBriefing或@kfglobalbrief)

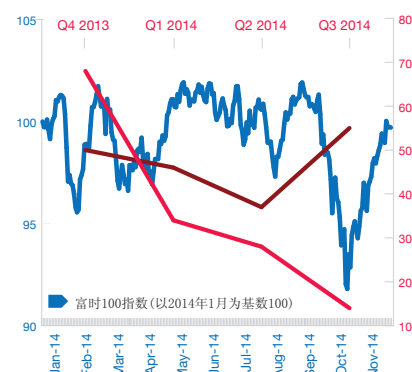
图1
全年物业租金仍
维持增长



来源：Knight Frank住宅研究

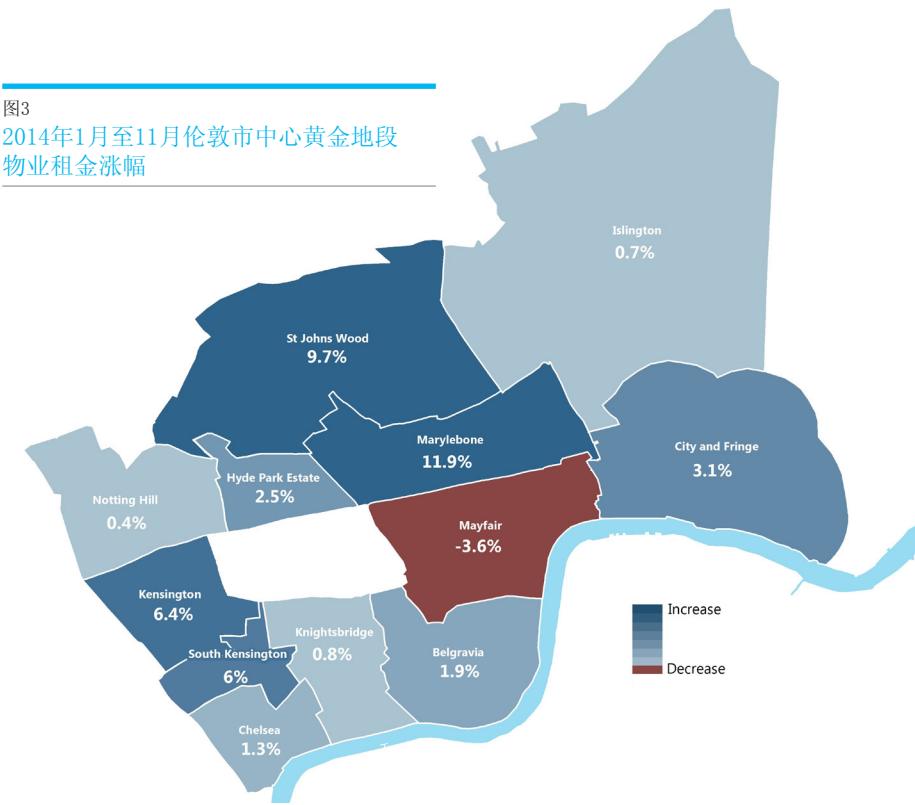
图2
经济“盛衰”图

CBI/PWC对金融服务公司的调查
对比3个月前的乐观指数
未来3个月的商业活动



来源：Knight Frank住宅研究

图3
2014年1月至11月伦敦市中心黄金地段
物业租金涨幅



数据摘要

Knight Frank伦敦市中心黄金地段房屋价格指数于1976年创立，是历史最悠久和覆盖范围最广的指数，反映出伦敦市中心黄金地段的住宅市场行情。该项指数以重复估价的方式跟踪伦敦市中心黄金地段住宅物业的资本价值。指数所覆盖的“伦敦市中心黄金地段”包括：贝尔格莱维亚(Belgravia)、切尔西(Chelsea)、海德公园(Hyde Park)、伊斯灵顿(Islington)、肯辛顿(Kensington)、骑士桥(Knightsbridge)、马里波恩(Marylebone)、梅费尔(Mayfair)、诺丁山(Notting Hill)、南肯辛顿(South Kensington)、圣约翰森林(St John's Wood)以及河滨(Riverside)区块*市区和市郊“伦敦黄金地段”包括伦敦市中心各个黄金地段，还包括巴恩斯(Barnes)、金丝雀码头(Canary Wharf)、奇斯威克(Chiswick)、克拉珀姆(Clapham)、富勒姆(Fulham)、汉普斯特德(Hampstead)、里士满(Richmond)、旺兹沃思(Wandsworth)、沃平(Wapping)和温布尔顿(Wimbledon)地段。

* 伦敦市中心黄金地段的河滨覆盖泰晤士河(Thames)河畔从西边贝特西桥(Battersea Bridge)到东边塔桥(Tower Bridge)，包括伦敦的南岸(South Bank)。市郊包括市区半英里外延，包括西边的克勒肯维尔(Clerkenwell)和法灵顿(Farringdon)以及东边的泰迪治(Shoreditch)和白教堂(Whitechapel)区块。

Knight Frank伦敦市中心黄金地段物业价格指数

	KF伦敦市中心黄金地段物业价格指数	12个月 % 变幅	6个月 % 变幅	3个月 % 变幅	单月 % 变幅
2013年11月	168.9	-2.4%	-1.6%	-0.9%	-0.3%
2013年12月	168.3	-2.3%	-1.9%	-1.2%	-0.4%
2014年1月	168.6	-2.0%	-1.3%	-0.5%	0.2%
2014年2月	168.0	-2.3%	-1.5%	-0.6%	-0.4%
2014年3月	168.4	-2.0%	-1.1%	0.1%	0.2%
2014年4月	169.0	-1.6%	-0.2%	0.2%	0.3%
2014年5月	169.4	-1.4%	0.3%	0.8%	0.2%
2014年6月	170.9	-0.4%	1.6%	1.5%	0.9%
2014年7月	171.7	0.5%	1.8%	1.6%	0.4%
2014年8月	172.5	1.2%	2.7%	1.9%	0.5%
2014年9月	173.0	1.6%	2.7%	1.2%	0.2%
2014年10月	173.8	2.6%	2.9%	1.2%	0.5%
2014年11月	173.8	2.9%	2.6%	0.7%	0.0%

来源： Knight Frank住宅研究



GLOBAL BRIEFING
For the latest news, views and analysis on the world of prime property, visit KnightFrankblog.com/global-briefing

住宅研究报告

Tom Bill
伦敦住宅研究主管 +44 20 7861 1492
tom.bill@knightfrank.com

新闻处

Daisy Ziegler
+44 20 7861 1031
daisy.ziegler@knightfrank.com

最近出版的市场领先调研刊物



2014年《财富报告》
(The Wealth Report 2014)



《伦敦回顾2014年夏季刊》
(London Review Summer 2014)



2014年《Mayfair报告》
(Mayfair Report 2014)



2014年10月伦敦市中心
黄金地段房屋销售指数



© Knight Frank LLP 2014 - 本报告仅供参考，不可以此作为依据。虽然本报告以高标准编制数据、进行分析、提供观点和预测，但Knight Frank LLP对因使用本文件内容、以此为依据或参考本文件内容而引致的损失或损害不负任何责任，亦不承担任何义务。本材料只是一般报告，不代表Knight Frank LLP对特定物业或项目的看法。未经Knight Frank LLP书面批准和同意，不得全篇或部分复制本报告的任何形式和内容。Knight Frank LLP是一家在英格兰注册的有限责任公司，注册编号为0C305934。我们的注册办事处是55 Baker Street, London, W1U 8AN，您可查看成员名单。