

2014年W2邮区

伦敦市场焦点

海德公园 (HYDE PARK) 以北的
发展潜力

酒店转换住宅所带来的机遇

女皇道 (QUEENSWAY) 房价涨幅超越
伦敦市中心黄金地段

重大发现

W2邮区拥有最强大的价格升值潜力,其价值潜力要大于毗邻海德公园(Hyde Park)的其他邮区。在截至2014年6月以前的十年,毗邻公园其他邮区的价格涨幅平均比W2邮区的涨幅高出27%。

最优质的新建物业价格或介于每平方米2,000英镑至2,500英镑之间,部分甚至在3,000英镑以上。

供应过剩的风险不高,共有239套已获批的房屋,其中137套正在建设。

价格介于每平方米700英镑至1,100英镑的酒店如果改建为住宅,将更具吸引力。

海德公园(Hyde Park)南边50米内的物业要比50至300米范围内的房屋价格高出155%。北缘沿线物业价格则高出38%。



TOM BILL
伦敦住宅研究部主管 (Head of London Residential Research)

“毗邻海德公园和优质住宅物业的两大优势结合更具卖点。”

公园正位

W2邮区毗邻海德公园(Hyde Park)、诺丁山(Notting Hill)、麦达维尔(Maida Vale)和海德公园区(Hyde Park Estate),覆盖横贯铁路主要车站,无疑拥有最强劲的发展和重建潜力,超越伦敦市中心黄金地段的任何区域, Tom Bill说道。

伦敦的海德公园(Hyde Park)附近拥有世界上最昂贵的住宅物业。

这个拥有625英亩绿地的公园就位于伦敦市中心的黄金地段,因此这个公园附近物业的价格也比其他区高出许多。

虽然伦敦许多全球闻名的物业和发展项目,包括肯辛顿王宫花园(Kensington Palace Gardens)、海德公园一号(One Hyde Park)以及兰凯斯特斯(The Lancasters)都位于海德公园(Hyde Park)的七公里半径范围内,但该公园西北角一个区域的价格涨幅却始终跟不上附近地区。

这个区域,如图2所示,连同贝斯沃特(Bayswater)、帕丁顿(Paddington)以及女皇道(Queensway)等,由于名声不及一些更往南、世界闻名的物业,而被贴上“公园的错位”这个标签。帕丁顿站这个主干铁路的站点也导致了该区的价格涨幅未能跟上骑士桥(Knightsbridge)和梅菲尔(Mayfair)的理想表现,因此在过去一个世纪, W2邮区的许多豪华宅邸被改建为酒店。

类似的情况也出现在女皇道(Queensway),这条购物街犹如中心枢纽贯穿该区,零售商店的租金远低于仅一英里外的西区(West End)优质购物街,意味着该区拥有巨大的升值潜力。

因此截至2014年6月止的十年中,该区的住宅价格累计涨幅较毗邻公园的其他邮区(包括W8、SW7和W1K区等)低27%。

但是, W2邮区过往的物业价格表现落后,地理位置却可拯救这一切。

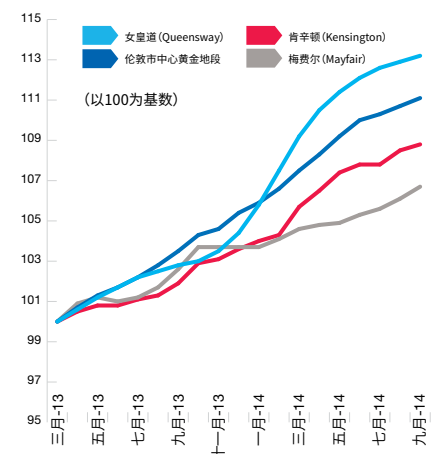
该区介于西边诺丁山(Notting Hill)与东边海德公园区(Hyde Park Estate)的成熟优质住宅区之间。在过去两年,这两

个地区的涨幅均在伦敦市中心黄金地段房价的平局线以上,因为买家希望在更往南的肯辛顿(Kensington)与贝尔格莱维亚(Belgravia)住宅区实现更高价值,在金融危机期间,由于该区被视为“安全天堂”,价格涨幅十分强劲。

过去一个世纪的发展趋势正在发生逆转,帕丁顿(Paddington)站及其周边地区正经历一次重大的复苏,预计待2018年横贯铁路建成更可起到推波助澜的作用,届时,从该区到利物浦街(Liverpool Street)站只需10分钟,距离金丝雀码头(Canary Wharf)17分钟车程,距离希思罗机场(Heathrow airport)23分钟车程。

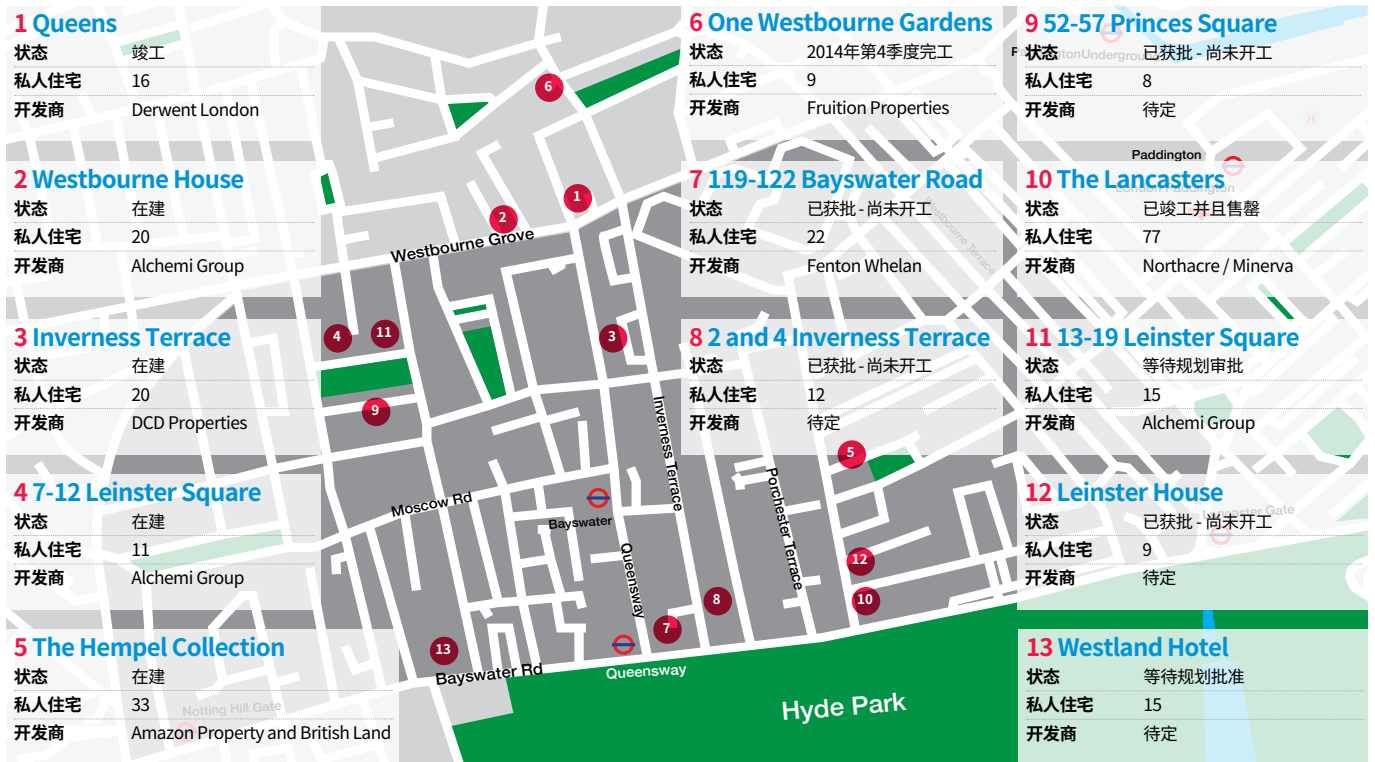
更北面是较富裕的麦达维尔(Maida Vale)住宅区,其南面朝向海德公园(Hyde Park),独享壮美景观,无疑拥有最强劲的发展潜力,将超越伦敦市中心任何黄金地段的住宅市场,这意味着在21世纪,这个区域会矗立在公园的正位。

图1
女皇道(Queensway)房价涨幅超越伦敦市中心黄金地段



来源: 莱坊住宅研究

图2
W2邮区的主要住宅项目



重建缺口

我们相信，W2邮区上述地块将受惠于伦敦市中心黄金地段近年来的转变。市场需求更着重于物业的特色和服务，而不再只局限于所在的邮区。

图1反映了这种趋势，莱坊的女皇道住宅指数 (Knight Frank's Queensway residential index) 在过去18个月的价格涨幅高于伦敦市中心黄金地段平均价格水平以及成熟的优质物业价格涨幅，包括梅菲尔 (Mayfair) 和骑士桥 (Knightsbridge) 片区。

金融危机过后，国内及海外对伦敦市中心黄金地段物业的需求大幅攀升，于是买家开始将目光投向非传统黄金地段的物业以实现更高价值。

兰开斯特斯 (The Lancasters) 发展项目于2011年竣工，这个在兰开斯特斯门 (Lancaster Gate) 附近有77套私人住宅的项目坐享海德公园 (Hyde Park) 景观，不仅引领了这种新趋势，更为这个区域的水准

设立了标杆。

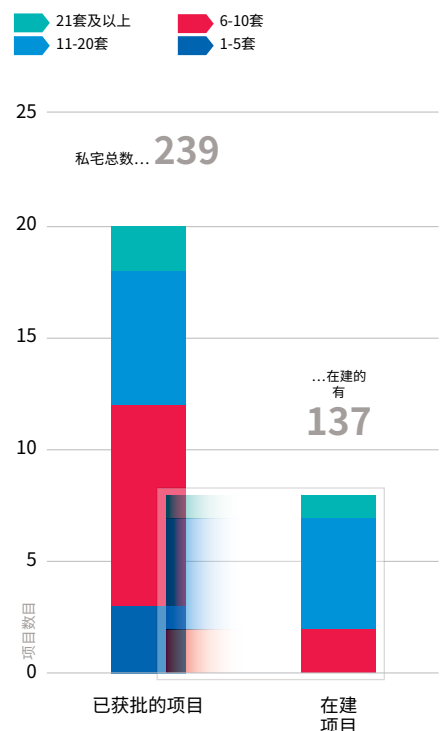
高品质建筑和设施，包括地下停车场、24小时门房服务、健身房和游泳池，吸引了买家来此购房，在二手市场，最好的公寓目前售价超过每平方英尺3,000英镑。

在兰开斯特斯的引领下，其他项目犹如雨后春笋般拔地而起，图2展示了该区的主要发展项目。虽然交易活动不断上升，但新项目数量并不多意味着供应过剩的风险较低，该区总共有239套已获批的私人住宅，其中137套正在建设。

最优质的新建项目价格可能介于每平方英尺2,000英镑至2,500英镑之间，甚至有的超过3,000英镑，但与海德公园 (Hyde Park) 另外三个方向了售价高达每平方英尺4,000英镑、5,000英镑甚至6,000英镑的部分项目相比，这其实不算太高。

莱坊研究报告对比公园50米范围内的物业售价与50-300米范围内的物业售价，发现海德公园南边50米范围内的物业溢价155%，而北

图3
W2邮区发展途径



来源：莱坊住宅研究/ Molior / EGI



全球简报

如欲了解环球黄金地段物业的最新资讯、观点和分析,请访问
KnightFrankblog.com/global-briefing

住宅研究报告

Tom Bill

伦敦住宅研究部主管
+44 20 7861 1492
tom.bill@knightfrank.com

伦敦住宅

Rupert Dawes

新屋研究部主管
+44 20 7861 5445
rupert.dawes@knightfrank.com

Priya Pannu

住宅发展部合伙人
+44 20 7861 5489
priya.pannu@knightfrank.com

Fenella Freeland

海德公园办事处主管
+44 20 7871 5068
fenella.freeland@knightfrank.com

Caroline Foord

诺丁山办事处主管
+44 20 7313 9111
caroline.foord@knightfrank.com

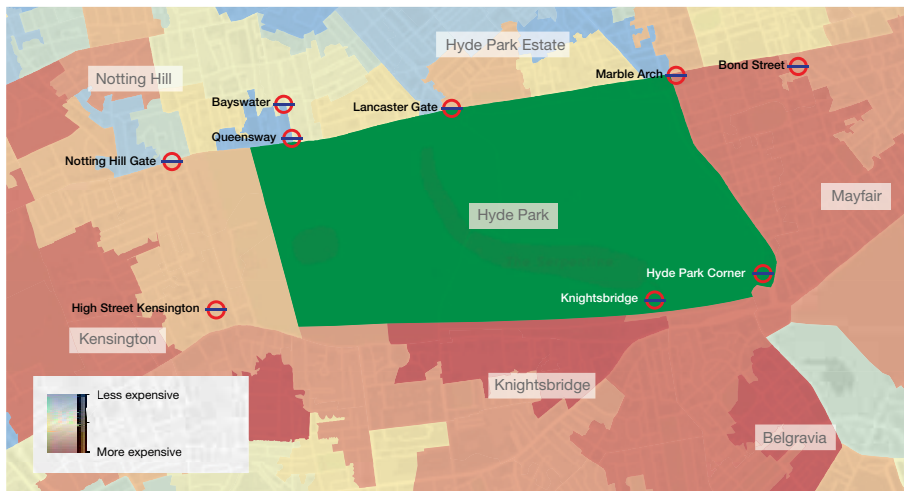
莱坊住宅研究报告为世界各地的广泛客户提供策略性建议、顾问服务以及预测,其中包括开发商、投资者、基金组织、企业机构以及公共部门。我们的所有客户都认识到他们需要获得专为其独特需求而定制独立专家建议。



© 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,严禁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OC305934。公司注册办公地址位于55 Baker Street, London, W1U 8AN,您可以在公司注册办公地址处查看股东名单。

图4
公园的正位
2014年初至5月的平均房价



来源: 莱坊住宅研究

端的物业溢价38%,显示出该区具有很大的升值潜力。溢价既反映需求更强劲,也反映物业规模和种类。

去年有报告称,一位有钱的Far Eastern投资者收购了女皇道(Queensway)北端的Whiteleys购物中心,纳入未来范围更广的重建计划,该计划可能还包括延伸到海德公园(Hyde Park)南端的其他购物区。

图4反映了住宅市场潜力有多大。海德公园西北的蓝色和黄色区域显示物业均价低于更往南的地区,那里的价格通常都超过500万英镑。

我们相信,随着酒店林立的W2邮区逐渐被投资者发现其价值,开发商可能会被吸引到该区,将酒店改建为住宅,从而掀起将旧物业升级转型的热潮。

该区的酒店价格介于每平方英尺700英镑至1,100英镑之间,将隐藏在优质物业内的中档酒店改造为住宅必然有利可得,投资者渐渐会意识到这一点。

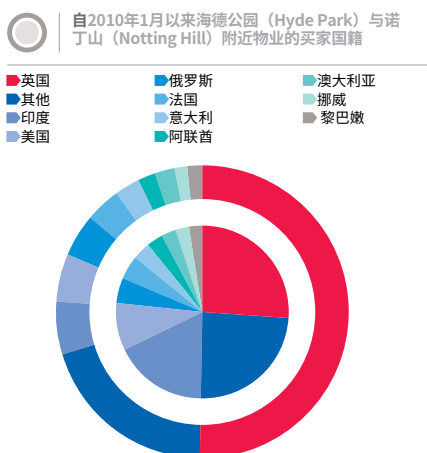
2018年横贯铁路帕丁顿(Paddington)站落成和更广阔的帕丁顿盆地地区(Paddington Basin)发展项目将为这幅重建蓝图添上最后一笔,众多蓝筹公司,包括Marks and Spencer、Rio Tinto和AstraZeneca,已经迁移到该区。

未来的横贯铁路站点在很大程度上是决定价格涨幅的关键,而据莱坊分析,车站10分钟步行范围内的物业价格年涨幅可能会高出当地市场涨幅1%。

如图5所示,该区的住宅需求仍然十分旺盛。自2010年以来,海德公园(Hyde Park)和诺丁山(Notting Hill)的物业销售市场中,英国买家大约占了一半,另一半则为国际需求,包括印度、美国、俄罗斯和中东地区的买家,这与广义伦敦市中心黄金地段物业市场趋势相一致。

W2邮区新项目的涌现可能会推动需求的增长,也证明了优质住宅物业和毗邻海德公园(Hyde Park)的两大优势结合更具卖点。

图5
国际需求强劲



自2010年1月以来海德公园(Hyde Park)与诺丁山(Notting Hill)附近物业的买家国籍



自2011年9月以来,海德公园(Hyde Park)与诺丁山(Notting Hill)附近物业的租户国籍

来源: 莱坊住宅研究

访问KnightFrank.com/Research查看莱坊研究报告