

买家审慎入市，伦敦市中心黄金地段房屋价格下降

Tom Bill认为，明年五月大选前政治不明朗加剧，买家需求更趋谨慎，部分买家认为价格升势暂缓。

2014年11月

十一月价格下降0.2%，拖累全年累计涨幅下降至6.1%

自2009年3月触底后，价格在五年半内上涨了73%

诺丁山（Notting Hill）和南肯辛顿（South Kensington）的单月降幅分别为2.3%和1.2%

越来越多的买家持观望态度，但最优质物业仍销情紧俏

贝尔格莱维亚（Belgravia）、骑士桥（Knightsbridge）和梅费尔（Mayfair）等地区的价格较为稳定，肯辛顿（Kensington）、伊斯灵顿（Islington）和马里波恩（Marylebone）的价格下跌不足1%

明年五月大选结果未定，而英国两党政治时代是否走向终结仍是未知之数。

民意调查显示执政党取得大部分议席的可能性最低，在政治局势不明朗的背景下，伦敦市中心黄金地段住宅需求受压。

十一月价格下跌了0.2%，这是自2010年10月以来的首次下跌，因此全年累计涨幅降至6.1%。如不考虑2010年下半年市场担心欧元区而出现的轻微下调，十一月的下跌意味着长达五年半的升势告一段落，在此期间，价格已上涨了73%。

虽然难以界定各个因素在拖低价格水平中所起的作用，但可以肯定的是即将到来的英国大选、征收豪宅税的提议和非居民资本利得税改革的影响都起到特定的作用。

结论是伦敦市中心黄金地段物业价格回落的原因在于政局不明朗，而并非对风险的忧虑。

然而，短期或国内风险无损伦敦的巨大吸引力。无论2015年局势如何发展，伦敦的优势仍较纽约为佳，因为在纽约，居民的国外收入需纳税。

而且买家也不会忽视伦敦市中心黄金地段住宅价格的长远升值潜力，在过去的大选中一直都表现得极其强劲，如图2所示。

十一月价格下跌包括诺丁山（Notting Hill）下降2.3%，这是由于较依赖于国内需求的家庭房屋市场中500万英镑至1000万英镑价格区间的物业需求较伦敦市中心其他地区疲弱。

至于其他地区，南肯辛顿地区（South Kensington）的价格下跌了1.2%。虽然更多买家对价格持观望态度，但大部分价格合理的抢手物业销情紧俏。

肯辛顿（Kensington）、伊斯灵顿（Islington）和马里波恩（Marylebone）的价格下降不到1%，而贝尔格莱维亚（Belgravia）、骑士桥（Knightsbridge）和梅费尔（Mayfair）三大黄金地区的价格则较为稳定。



TOM BILL

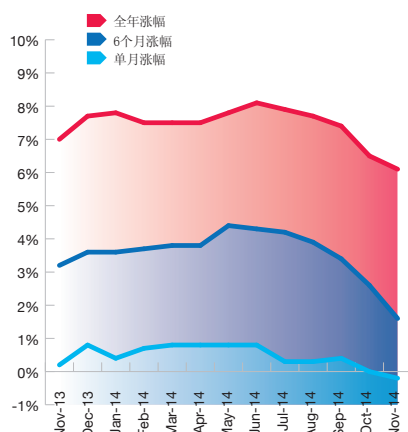
伦敦住宅研究主管
(Head of London Residential Research)

“伦敦市中心黄金地段物业价格回落的原因在于政局不明朗，而并非对风险的忧虑。”

关注 Tom @TomBill_KF

如要了解全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)

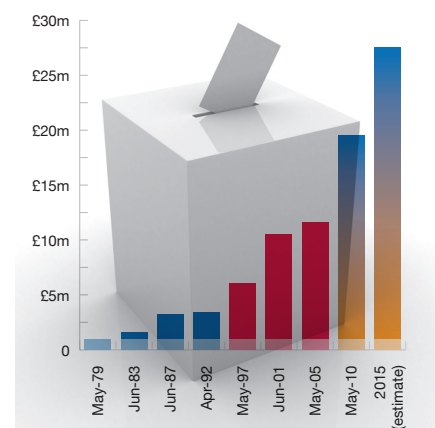
图1
伦敦市中心黄金地段物业价格涨幅趋缓



来源：Knight Frank住宅研究

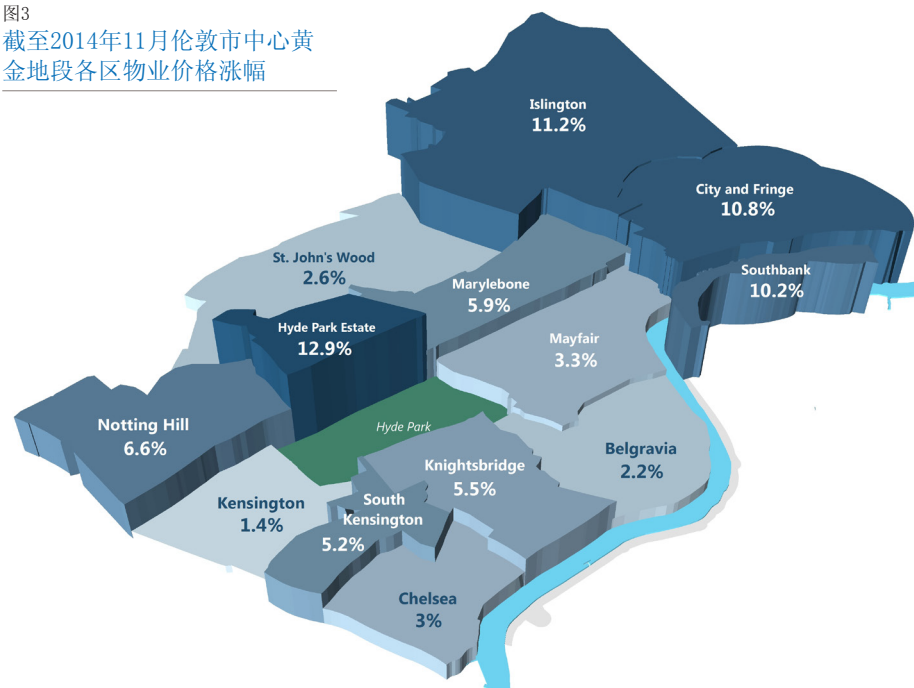
图2
大选日房价

1979年5月伦敦市中心黄金地段价值100万英镑物业的升值潜力



来源：Knight Frank住宅研究

图3
截至2014年11月伦敦市中心黄金地段各区物业价格涨幅



数据摘要

Knight Frank伦敦市中心黄金地段房屋价格指数于1976年设立，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)以及东边的索迪治(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	5,969.0	7.0%	3.2%	1.7%	0.2%
2013年12月	6,017.9	7.7%	3.6%	1.9%	0.8%
2014年1月	6,043.6	7.8%	3.6%	1.5%	0.4%
2014年2月	6,083.4	7.5%	3.7%	1.9%	0.7%
2014年3月	6,135.1	7.5%	3.8%	1.9%	0.8%
2014年4月	6,182.4	7.5%	3.8%	2.3%	0.8%
2014年5月	6,231.2	7.8%	4.4%	2.4%	0.8%
2014年6月	6,278.7	8.1%	4.3%	2.3%	0.8%
2014年7月	6,297.3	7.9%	4.2%	1.9%	0.3%
2014年8月	6,318.9	7.7%	3.9%	1.4%	0.3%
2014年9月	6,343.4	7.4%	3.4%	1.0%	0.4%
2014年10月	6,343.4	6.5%	2.6%	0.7%	0.0%
2014年11月	6,330.7	6.1%	1.6%	0.2%	-0.2%

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11月伦敦市中心黄金地段房屋租金指数

访问KnightFrank.com/Research查看Knight Frank研究报告



© 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。