



China Funds Research

Knowledge is Power





研究报告

2020. 04

© CHINA FUNDS RESEARCH | APRIL 2020

本文版权归文档作者所有。未经 China Funds Research 明确书面同意，不得复制、分发、转发、传播、出售、出版、广播此报告或将此报告散发给任何人。

2020 年英国住宅租金增长预测

作者：

Victor Chukwuemeka (Director)博士
China Funds Research
邮箱：info@chinafundsresearch.com

免责声明：本报告由 China Funds Research 编撰，仅代表 China Funds Research 观点。China Funds Research 是一个独立产品，金融，经济研究咨询公司。China Funds Research 已尽一切努力确保本文所引用和用于研究的数据是可靠的，但不能保证其是正确的。China Funds Research 对任何错误或遗漏不承担任何责任。本报告仅作研究用途，其目的不是提供投资建议，也不是招揽证券或投资交易。

摘要

英国的住宅市场分为 9 个主要区域:大伦敦、东南部、东部、西南部、东米德兰兹郡、西米德兰兹郡、西北部、东北和约克郡、亨伯赛德郡。我们关注的重点是与房地产金融产品直接相关的租金增长。我们用到了私人住宅租金增长指数，这是一个衡量所有私人出租资产每年价格变化的指标。这包括了所有的租金，无论是新租金还是续租租金。本文索引使用了从各种来源收集的管理数据，用以创建租金增长系列图表。提供该数据的机构使用的是租赁人员收集到的特定时期内私人房东的租金价格。结论是，截至 2020 年 2 月，前 12 个月里所有地区的综合增长率均为 1.4%。由于冠状病毒危机，我们的预测不像去年这个时候预测的那么乐观。我们的大多数经济指标均已降低，我们将在本报告的稍后部分说明我们的预测。

英国地区历史

自 2016 年以来，英国的租赁市场已经放缓，而这次的低迷主要也归因于伦敦的低迷。自 2018 年以来，所有地区的租金都在持续增长，其中伦敦是导致房价上涨的主要原因。参见图 1。

Figure 1

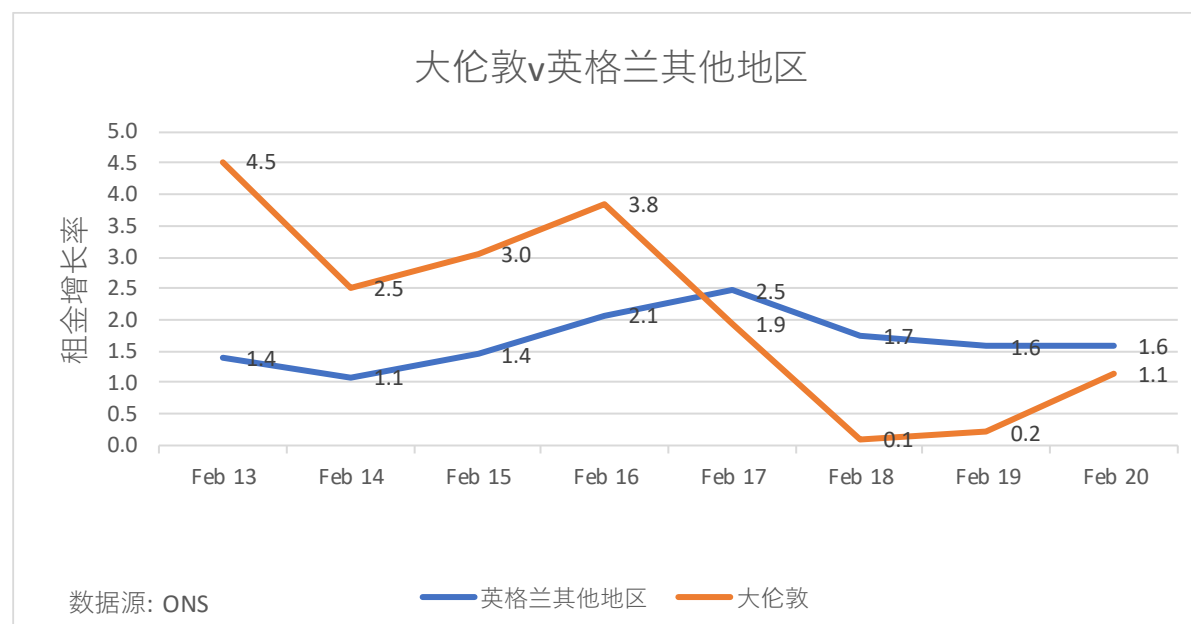


图 1 显示了伦敦和英国其他地区的租金增长率。价格从每年 2 月起开始计算。自 2014 年 2 月，伦敦和英国其他地区的租金增长率都开始了上升。在 2016 年 2 月之后不久，伦敦的增长率达到峰值 3.8%，随后开始下降。

其余地区的房价则继续上涨，直到 2017 年初才开始下跌，下跌过程一直持续到 2018 年 2 月。此后伦敦的增长率开始回复，其它地区也紧随其后。

英国名义租金增长预测

我们使用的经济驱动因素是按实际建模的（将通货膨胀纳入我们的计算）。我们的目标是预测租金增长，并在必要时解释得出结果的原因。这些地区是政府经济区域，我们使用了国家统计局(ONS)截至 2019 年底的历史增长率数据。所有的经济驱动力都来自牛津经济学。下面，我们图形化地演示了这 9 个区域的结果。我们的租金增长结果显示了从 2020 年到 2024 年的预测，我们还计算了这一区间的同比预测。我们使用的经济驱动力与之前的相同：房价；就业水平；实际可支配收入；以前的租金增长率；人口；总增加值(GVA，可用于预估 GDP)；还有房屋竣工数也是我们的一个供应指标，其中包含了该地区已建成的新住宅。

我们的结果发现，到 2020 年，东米德兰兹郡的年增长率将达到最高值 2.4%，而此时东北地区的增长率最低。到 2024 年，东北地区将难以保持高于 0.5% 的增长率，而伦敦在接下来的五年中将保持稳定增长。下表 1 简要总结了我们对 2020 - 2024 年的预测。

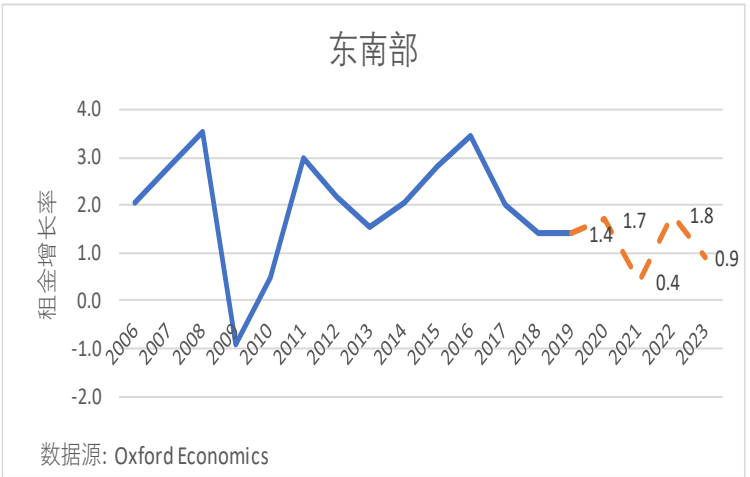
表 1

英国地区名义租金增长预测 2020 - 2024									
年	大伦敦	东南部	东部	西南部	东米德兰兹郡	西米德兰兹郡	西北部	东北和约克郡	亨伯赛德郡
2020	0.8	1.7	1.2	1.9	2.4	1.1	1.4	0.4	1.4
2021	0.6	0.4	0.2	0.9	1.6	1	0.4	0	1.6
2022	1.6	1.8	0.8	1.1	2	1.2	0.6	0.2	1.8
2023	2.5	0.9	1.8	1.8	1.4	1.3	-0.7	1	1.7
2024	2.3	1.1	1.3	1.5	1.9	1.4	0.1	0.5	1.7

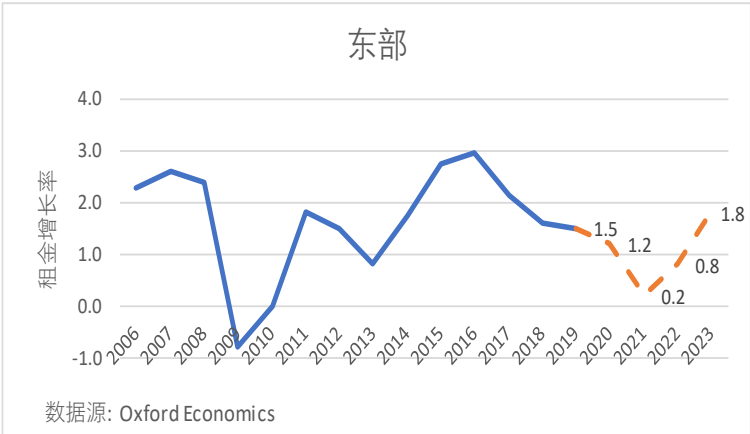
图表



	年均增长率	
房价	3.1	
就业水平	0.8	
人口	0.7	
GVA	1.9	
租金增长	1.6	



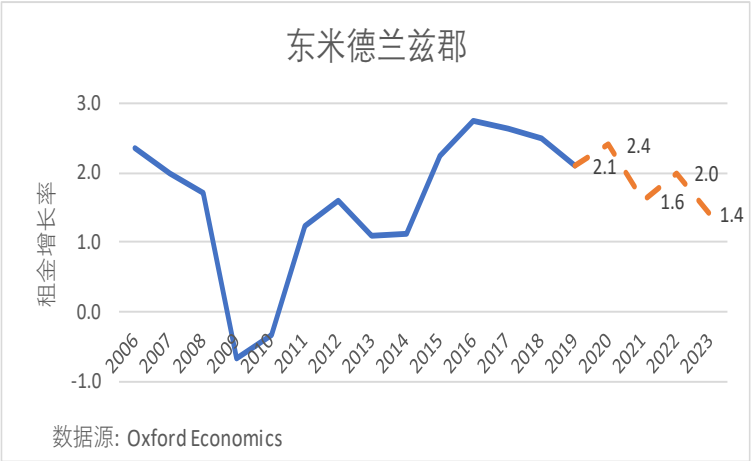
	数据源	
房价	2.8	
就业水平	0.7	
人口	0.5	
GVA	1.7	
租金增长	1.2	



	年均增长率	
房价	3.4	
就业水平	0.6	
人口	0.5	
GVA	1.5	
租金增长	1.1	



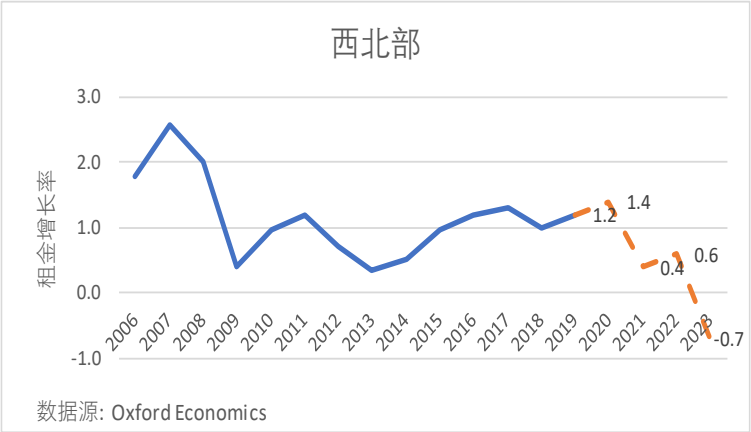
	年均增长率	
房价	2.0	
就业水平	0.4	
人口	0.4	
GVA	1.3	
租金增长	1.5	



	年均增长率	
房价	1.6	
就业水平	0.5	
人口	0.4	
GVA	1.4	
租金增长	1.8	



	年均增长率	
房价	1.1	
就业水平	0.2	
人口	0.3	
GVA	1.1	
租金增长	1.2	



	年均增长率
房价	1.4
就业水平	0.5
人口	0.2
GVA	1.4
租金增长	0.4



	年均增长率
房价	1.6
就业水平	0.1
人口	0.0
GVA	1.0
租金增长	0.4



	年均增长率
房价	1.0

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_5751

