購買合適的物業

KIM GORDON

如何選擇合適的物業

第一冊

給初到英國或者
正在購買物業的朋友

KIM@SCOUTINGFORPROPERTIES.COM
BRIGHTON, ENGLAND
TEL: 0044(0)2071677793

宏觀概述

英國的主要地區：

英國不同地區之間存在著許多差異，即使是在英國土生土長，能自由選擇居住區域和城鎮的人，也會感覺到困難重重，外國人要在這樣的國家決定落腳點就更是加難上加難。
光是在英格蘭，選擇已經是多不勝數，更遑論要考慮蘇格蘭、威爾士和北愛爾蘭了。

倫敦和英格蘭東南部

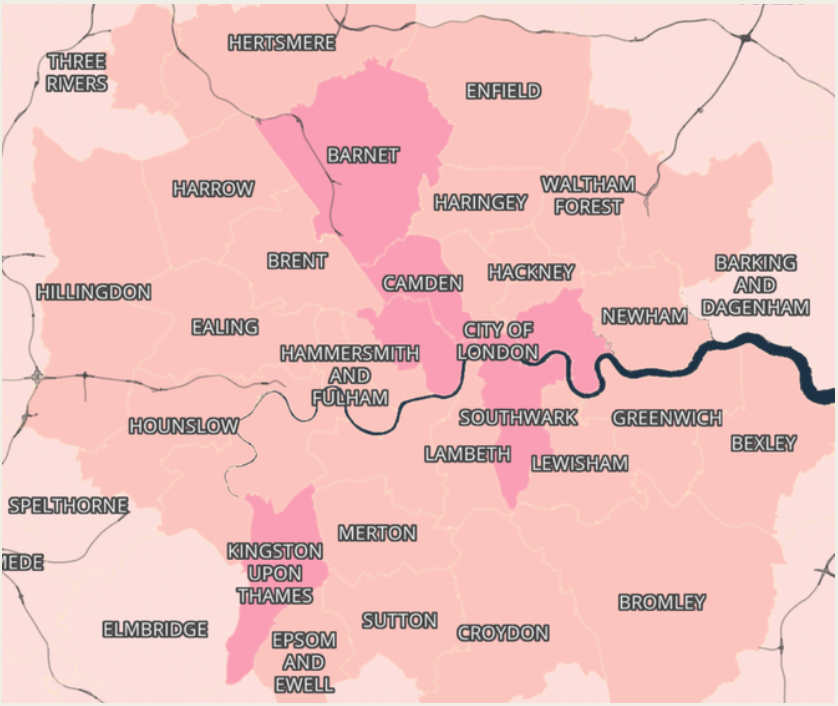
倫敦是英國的經濟中心，平均薪金也是全英國最高的地方。
約有900萬人口居住在倫敦東部非常高密度的住宅中，但也同時間這裡也是世界上綠化程度最高的城市之一。
這裡擁有許多大型開放空間和公園，從北部的漢普斯特德荒野（Hampstead Heath）到西南部的列治文公園（Richmond Park），再到市中心的海德公園（Hyde Park）。

跟大多數英國城鎮和城市一樣，倫敦也有相當明顯的社會區域差異，經濟貧困和相對富裕，以及不同的族裔群體。

有趣的是，在許多城鎮和城市中，基層社區通常位於東部和東南部，而較富裕的地區通常位於西部和西南部。
英國的房屋有很多不同的類型，由私人擁有的多層式住宅單位公，方政府的社會住房，到大量兩次大戰期間建造，設計非常相似的兩層高房屋。
然而，在靠近市中心的地區，則會是一些稱為“時期” (Period) 房屋為主。
這些房屋建於19世紀和20世紀初，並由當時的君主（愛德華時期，維多利亞女王時期和攝政時期）進行分類。
倫敦是世界上最多元化的城市之一。 倫敦中心的東面是孟加拉社區的所在地；西南面是是非裔加勒比人；而西面則是來自印度次大陸的居民的聚居地。

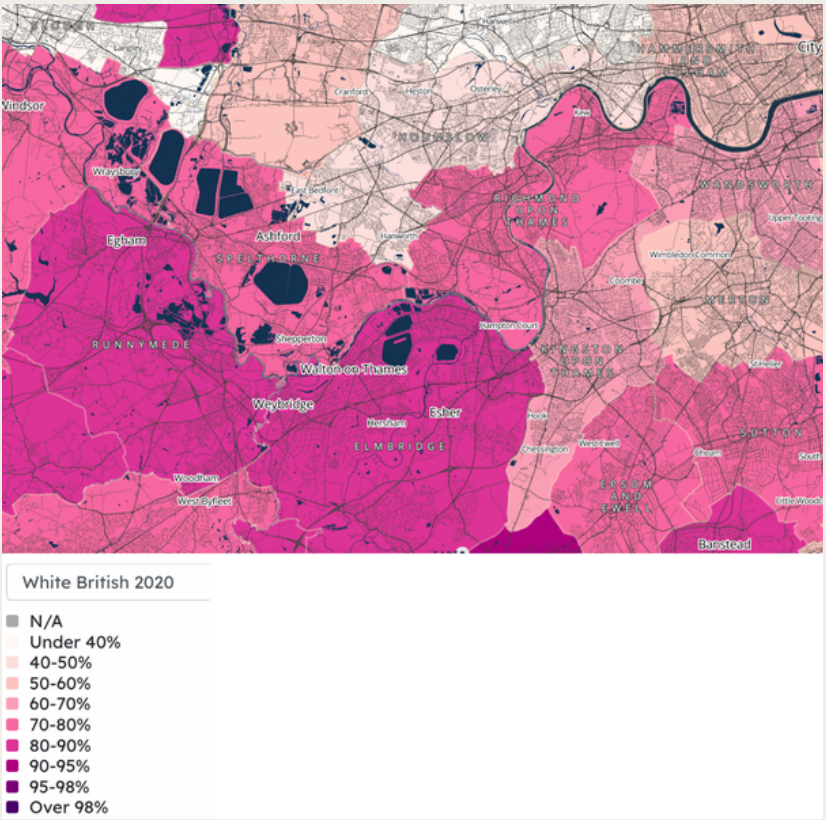
中國大陸和其他華人移民

有很多華人移民 (當中大部分來自中國大陸)定居在倫敦北部的劍頓 (Camden) 和班列特 (Barnet)、市中心的南華克 (Southwark) 以及西南部的京士頓 (Kingston) ，他們在當地的人口比例約佔2-3%。

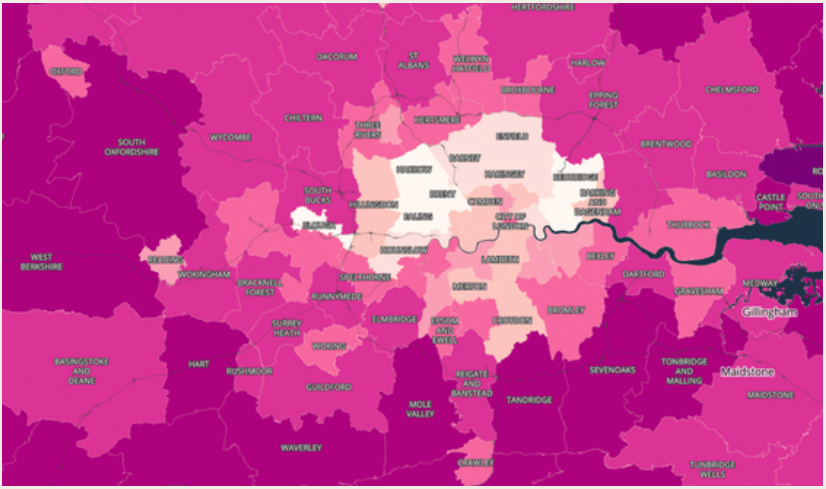


年齡、氛圍和文化

居住人口的年齡層也是一個劃分樓宇市場的因素之一。例如倫敦北部的劍頓 (Camden) 就以其年輕時裝市場和運河旁邊的酒吧而聞名。
再往北就是漢普斯特德(或譯咸斯特 , Hampstead)，由於靠近以其野生環境而聞名的漢普斯特德荒野，以及許多作家和藝術家的居住地，這一地區具有更前衛和有文化的氛圍。
相比之下，溫布頓公地 (Wimbledon Common，一大片保留原始生態景觀的空地）和全英網球俱樂部附近愛德華時期的排屋吸引了成千上萬的年輕中產家庭居住。
沿著泰晤士河的西岸是列治文(Richmond)和京士頓 (Kingston)，這裡有很多小型購物區，同樣有著適合中產家庭生活的氛圍。
倫敦西南的外圍地區文化較為單一，英國白人佔人口的80-95%，而市中心地區則常常給人繁榮而又安穩的感覺。



幾乎所有倫敦周圍各市和郡，也被稱為"Home Counties"，同樣具有相似的傳統英國白人文化為主導的情況。



倫敦被一些美麗的郊區所環繞，如南部的薩里山丘(Surrey Hills)，以及西部800平方英里的科茲窩（或譯科茨沃爾德，Cotswolds）。而北部則有牛津(Oxford)、劍橋(Cambridge)和聖奧爾本斯(St Albans)等中世紀城鎮。

The Surrey Hills

位於英格蘭西北部的曼徹斯特和利物浦

曼徹斯特(Manchester)是英格蘭的第二大城市，人口有270萬，被稱為“北方的首都”。
它曾是英國工業革命的中心，但在1960年代陷入衰退，然而在1990年代又再次重新開始快速增長，並且獲得了大量的投資項目以振興市中心的發展。
憑藉快速增長科技行業和擁有英國其中一所最頂尖大學，使曼徹斯特有大量的發展機會。與此同時，曼徹斯特也孕育出全英格蘭最蓬勃的音樂和文化環境。
盡管在2023年政府宣布了HS2高速鐵路網絡計劃有所延遲，該項目最終落成後將大大縮短來往倫敦所需時間。
隨著許多北部和中部城市市中心地區的更新項目完成，許多年輕專業人士和新公司業務都被吸引來到發展，使得先前衰落的城市再次繁榮起來。
例如曼徹斯特的索爾福德碼頭 (Salford Quays)，這是曾經市中心西側的一個被廢棄的運河區，經過近幾十年的轉型發展，現在已經變成一個高科技、媒體和文化產業區。

像倫敦一樣，曼徹斯特也具有社會和種族多樣性的特點。
市中心以北是Cheetham Hill，曾經是英國最具規模的猶太社區之一。
市中心南面是Mosside，有一個大型的非洲裔加勒比社區。

再往南一點，是比較富裕的專業人士家庭為主的小鎮 Didsbury，再往南則為更多富有人士青睞的住宅郊區威姆斯洛 (Wilmslow)。

在地理上，曼徹斯特沿著M62高速公路以西40英里是龐大的港口城市利物浦 (Liverpool)，以東 60 英里則是約克郡的主要城市列斯（Leeds）。距離列斯不到一個小時的車程就可以到達北約克沼澤國家公園 (North York Moors)，這裡是英格蘭最大最美麗的高沼地 .

北約克沼澤國家公園

伯明翰和中部地區

伯明翰位於西密德蘭郡(West Midlands)的中心地帶，是英格蘭最重要的製造業集中地之一。
與曼徹斯特一樣，伯明翰的製造業在1980年代衰落，現在再次重新獲得了大規模的投資。
一個總體規劃重建改造項目承諾將要創造50,000個新工作機會。
這計劃還包括興建HS2高速列車通往倫敦，截至2023年，進度還是按照計劃進行中。

伯明翰周邊有兩個自然風景區 - 南部有佔地3000平方英里的莫爾文丘陵(Malvern Hills)，西部有史樂郡丘陵(Shropshire Hills)。

莫爾文丘陵

強勁的經濟區域和行業

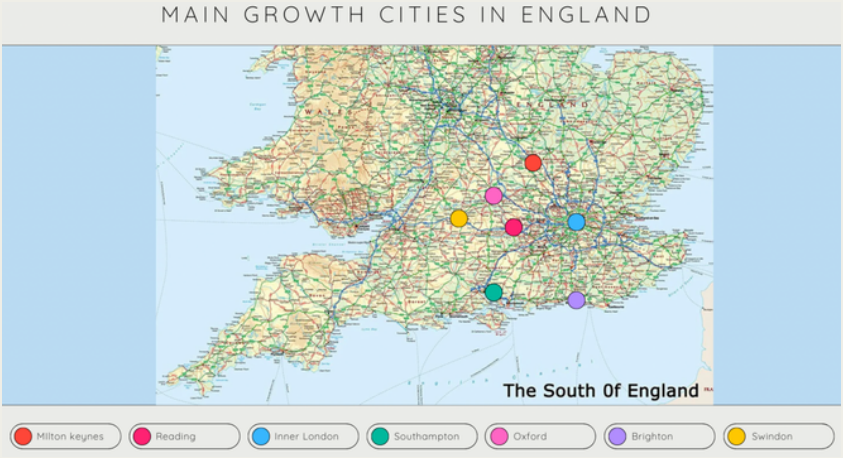
英格蘭南部

南部是英國的經濟引擎。英國45%的經濟生產活動都是集中在東南部。預計到2024年，英國增長最快的前10個經濟區域將是：

- 在南部：
- 苗頓堅斯(Milton Keynes)
- 雷丁 (Reading)
- 牛津 (Oxford)
- 白禮頓 (Brighton)
- 倫敦中心區
- 修咸頓 (Southampton)
- 史雲頓 (Swindon)

其他增長最快的地方還包括中部的伯明翰(Birmingham)和彼德堡(Peterborough)，以及蘇格蘭的愛丁堡(Edinburgh)。

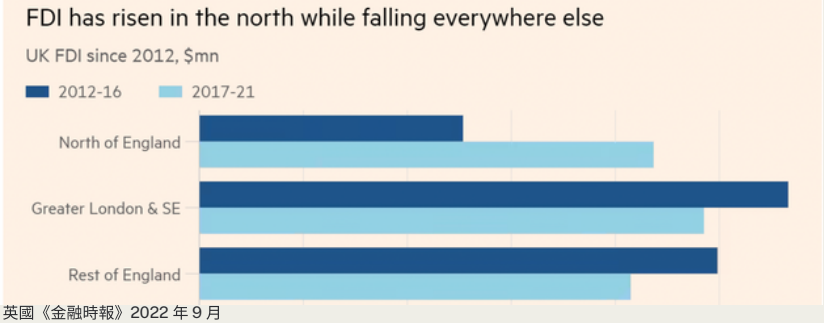
英國主要增長城市



英格蘭北部

然而，針對外國投資趨勢的最新分析顯示，在政府宣布了促進北部發展的“北部起動”計劃之後，北部地區投資活動已經開始超越倫敦和南部地區。至到2021年，來自亞洲的新投資資金大幅增加，而倫敦和東南部的增長則較為緩慢。
預計這些外商直接投資將在未來幾年帶來更多的工作職位增長。

北部地區的外商直接投資有所增加，而在其他地區則有所下降



英國《金融時報》2022 年 9 月

快速增長的行業

在英國三千五百萬就業市場當中的三千萬份工作都是屬於服務業，科技、零售、金融服務和旅遊業已佔據絕大多數工作機會。倫敦和英格蘭
東南部約有一千萬個服務業工作機會東南部擁有為數量極多的建築和科技相關的工作機會。

科技發展

英國的科技產業已經成為全球領先的科技巨擘之一。
相比歐洲其他國家，其科技行業擁有更多的高增長公司。超過八萬五千家新創立的科技企業，以及112家獨角獸科技企業在英國營運，超過法國（36家）和德國（63家）的總和。

英國頂尖的科技城市包括：

南部：

倫敦

碧仙桃 (Bristol)

劍橋 (Cambridge)

牛津 (Oxford)

西北部/約克郡：

列斯 (Leeds)

曼徹斯特 (Manchester)

中部：

諾定咸 (Nottingham)

蘇格蘭：

愛丁堡 (Edinburgh)

預料所有這些城市都有望在不久的將來擁有無可比擬的就業增長。

以下城市也預計將有顯著的就業增長：

- 特倫特河畔史篤 (Stoke-on-Trent)
- 湛士福 (Chelmsford)
- 伯明翰 (Birmingham)
- 卡迪夫 (Cardiff)

（資料來源: 經濟與商業研究中心2022年）

製造業與運輸業

英國三分之一的製造業就業機會位於北部和西北部。

另外20%位於中部地區的東和西面，其中包括伯明翰(Birmingham)、克魯(Crewe)以及和夫咸頓(Wolverhampton)。

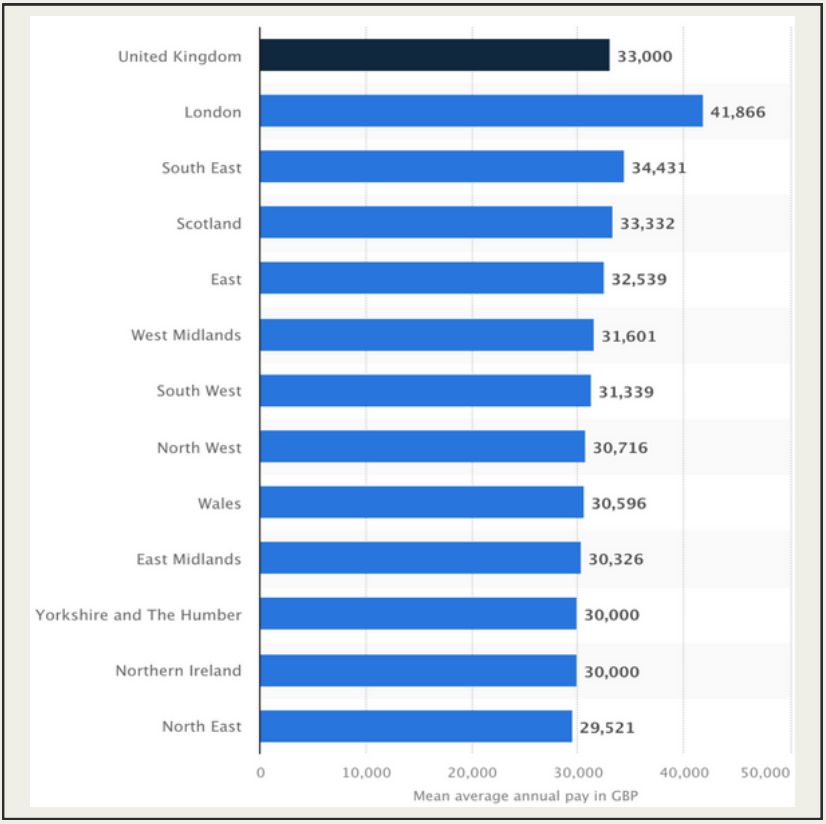
交通運輸樞紐的管理機構是當地的主要的雇主。位於倫敦以南30英里的格域機場(Gatwick Airport)僱用了許多在古羅利(Crawley)附近居住的人，而許多航空機組人員則住在海邊的白禮頓(Brighton)。

在南海岸，有樸茨茅夫(Portsmouth)這座擁有大型航海業和皇家海軍基地的城市，附近還有英國最優質的郵輪港口修咸頓(Southampton)。

不同地區的薪金水平

薪金水平較高地區吸引了來自英國其他地方的人和海外地區的移民來尋找工作機會. 倫敦的平均工資最高，平均年薪為42,000英鎊。英國平均年薪水平為33,000英鎊，就只有倫敦和南部的工資能高於此。

2022年英國不同地區的平均年薪　平均年薪(英鎊)



評估資本增長和薪金水平的問題

您新買的物業是有可能升值得比英國的平均資本增長率水平還要高 — 但這取決於您選擇購買的地區。

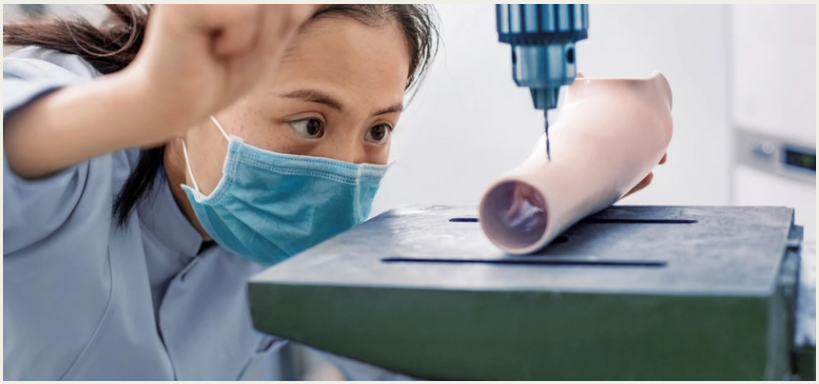
如以下圖表顯示，倫敦、東南部和東密德蘭(East Midlands) 在物業價值增長方面表現比其他地區更好。

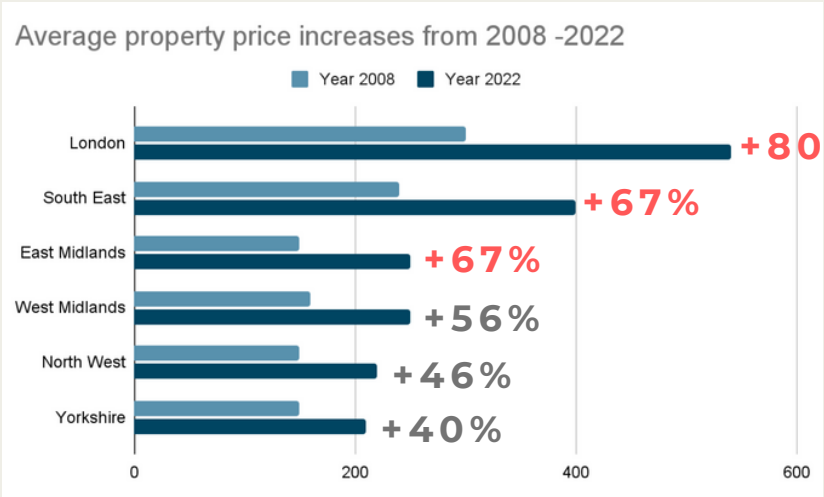
工作職位短缺

三個人手短缺最嚴重的行業是醫療和社會保健（二十多萬個職位空缺）、住宿和餐飲服務（十六多萬個職位空缺），以及令人擔憂的專業、科學和技術人員（十三多萬個職位空缺）。

具備良好科學、數學和工程技能的本地人數目不足是英國的一個難題，特別是對科技公司來說情況更為嚴竣。當然英國所有企業都不能獨善其身，同樣蒙受相同的困境，尤其是在面對生產和管理系統更新的時候。

科學、技術和工程領域的企業或組織越來越努力地招募更廣泛的人才，例如鼓勵女性重返就業市場。





在2008年至2022年間，英國平均房價從19萬英鎊增長至29萬英鎊，平均資本增長為10萬英鎊。

英格蘭的部分地區的資本增長**比平均水平明顯地高**，倫敦的平均房價從30萬英鎊增長至54萬英鎊，平均資本增長為24萬英鎊，東南部的平均房價從24萬英鎊增長至40萬英鎊，平均資本增長為16萬英鎊。

英格蘭其他地區的統計數據顯示，東密德蘭區的平均資本增長平均為10萬英鎊，平均房價從15萬英鎊上升至25萬英鎊。

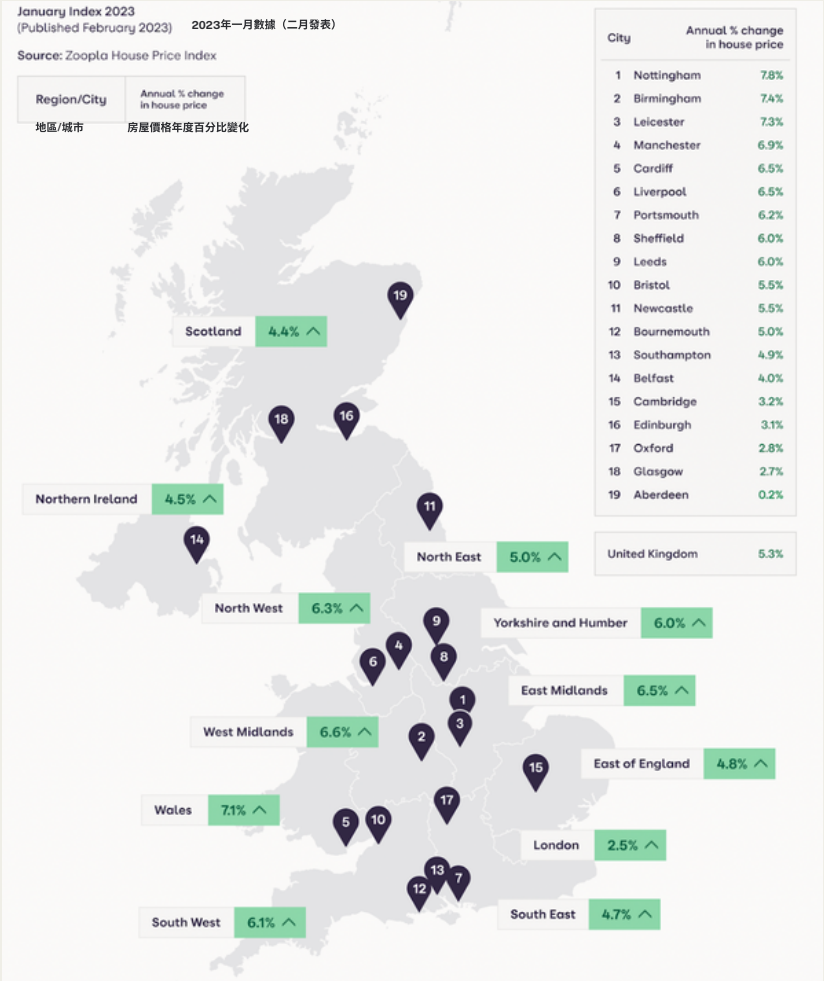
但是其他英國地區的資本增長**都低於平均水平**。例如西密德蘭區的平均房價從160,000英鎊上升至250,000英鎊，平均資本增長為9萬英鎊。

西北地區平均房價從150,000英鎊上升至220,000英鎊，平均資本增長為7萬英鎊。約克郡平均房價從150,000英鎊上升至210,000英鎊，平均資本增長僅有6萬英鎊。

然而，近年來的情況顯示，英格蘭北部的增長速度超過了南部，如果這種趨勢持續下去，下一個十年內南北之間的差距將會縮小。

如下圖所示，位於西北部曼的徹斯特，在2022年的平均房價增長率接近7%，反觀倫敦因為受到房產價格高昂而買家財力有限，因而降低了可負擔性，對比同期只有2.5%增長。

2023年的年度房價增長



可負擔性是房價可持續上升的關鍵因素

房屋價格能上升的一個關鍵因素是買家的承擔能力，這是可支配收入和房屋價格之間的關係，因為大多數人都得依賴按揭貸款購買物業。尤其是倫敦的房屋價格已經十分高昂，導致過去幾年房價增長受到拖累，但隨著北部房地產價格上升，物業的可負擔性將變得越來越重要。

即使在倫敦工作有相對於其他城鎮較高的薪金，但近年來高昂的房價導致在這城市居住的普通受薪階層要購買物業就變得難上加難。