



REPORT
Savills Research

英国高端住宅

英国住宅 - 2022年春/夏季

savills



生活方式改变 持续推动市场增长

自疫情发生以来，我们的生活方式已发生诸多改变。一部分人对居家环境做出些微调整，而部分人则对自己的生活进行大规模的革新。

2020及2021年是乡村住宅复兴的主场，人们为拥有更多的空间而争相回归乡村。目前，一度过热的区域市场已在一定程度上得到抑制，但对新入市供应住宅的竞争仍激烈。

英国许多城市又恢复往日的繁忙，豪宅市场也重回活跃，这是振奋人心的景象。尤其今年以来，伦敦中心的豪宅市场年初录得史上最高的成交额。国内买家仍占交易活动中最大份额，但我们观察到国际买家也逐渐回归。

当然，我们并没有忽略英国及全球经济压力的风险。至今为止，豪宅市场很大程度上仍能抵御债务成本升高、通货膨胀上涨、能源成本上涨及世界范围内地缘政治不确定性增加等因素带来的压力。针对本次经济复苏是否过于猛烈的疑惑，Lucian Cook将在第4页为我们做出解答。

花园和户外空间终于重新焕发活力，住宅内外都呈现最佳状态。您也许正考虑现在就是挂牌出售的好时机。我们最新一期《第一太平戴维斯英国豪宅》报告提供详实数据，全方位为您的下一个房产决策提供参考。不论出售、购买、出租或是租赁，我们竭诚为您服务。



Justin Marking
Head of Global Residential
+44 (0)20 7016 3810
jmarking@savills.com



目录 高端住宅 智慧洞见

4-7 我们是否面临过于猛烈的复苏？
资本价值和租金持续增长，住宅研究主管Lucian Cook解读潜在的干扰因素

8-9 影响需求的五个因素
我们四月买家和卖家调研显示了2022年购房需求的演化

10-11 伦敦中心区域出现回暖迹象
2022年第一季度振奋人心的价格增长是否指向持续复苏？

12-13 你能接受多远的通勤距离？
搬到距离伦敦更远的地方是否比通勤开支更重要？我们的分析提供了一点思考

14-15 租金记录
伦敦及通勤带上高端租赁房产需求变化对比

16-17 住宅价值 面向未来
买家对房产环保资质的预期提高。我们分析了该变动对业主的影响

18 豪宅预测

19 联系方式

我们是否面临 过于猛烈的复苏？

尽管利率上涨及地缘政治不确定性存在， 豪宅租金和资本价值仍保持增长。 但这还能持续多久？



Lucian Cook
Head of Residential Research
+44 (0)20 7016 3837
lcook@savills.com

住 宅市场分析师和经济学家在过去这两年都辗转难眠。经济学家因抗疫延长而不得安宁，终致失眠。而当他们以为能够睡个好觉的时候，乌克兰系列冲突所导致的通货膨胀率居高不下又让形势紧张起来。除非有特别强健的体质加持，经济学家们还是需要强力咖啡因才能撑过早上。

而尽管白天的工作让人焦心，到了睡觉的时候，房产分析师大抵还是能够暂时搁置焦虑，安心入眠。因为我们知道，对住宅需求的全面重新评估表明住宅市场繁荣仍能够得到支撑。

另一方面，未满足的住宅需求是个深水库，而公开市场上的有限供应就像是浅水塘。最基本的经济原理就足以解释这一状况。

利率及市场分支

这并不是说宏观经济背景就毫不相关。从金融的角度看，对大多数疫情期间想要搬家的家庭来说，锁定低价贷款至关重要。

直到近期，相继的利率增长（预计未来仍会继续增长）及生活成本增长的压力，意味着住宅市场分层将更加明显。

在主流市场中，交易已回落至疫情前的水平。而在资产超过债务而作为一种资金来源的豪宅市场中，富裕买家对生活成本增长更不敏感，交易活动从2021年全年截止到2022年目前为止均活跃在正常水平之上。

实际上，TwentyCi数据也显示，三月和四月价值超过100

万英镑的住宅销售额比2017-2019年同期相比高出99%。虽然这部分反映出更多的房产进入更高的价格波段，但也同样表明即使在更强的经济阻力下，较富裕的家庭仍持有搬家的意愿。

价格持续增长

我们二月份的客户调研中，有三个统计结果非常突出。首先，有30%的受访者表示，在过去三个月中他们对未来一年内搬迁的意愿有所增加。其次，48%的受访者考虑搬家已超过一年的时间；最后，77%的受访者当时表示近期利率上涨并未对他们的预算造成影响。在春季市场来临之际，这些数据表明有相当大一部分未满足的需求不受稍高的债务成本的限制。

因此，今年第一季度豪宅市场价格持续增长也就并不令人惊讶了。伦敦市中心区域价格平均增长1.1%，首都其余区域平均上涨了1.7%，而伦敦之外的城镇和乡村市场的房价平均上涨了2.0%。这使得这三个市场的年均价格增长分别为2.8%、4.7%和9.0%。

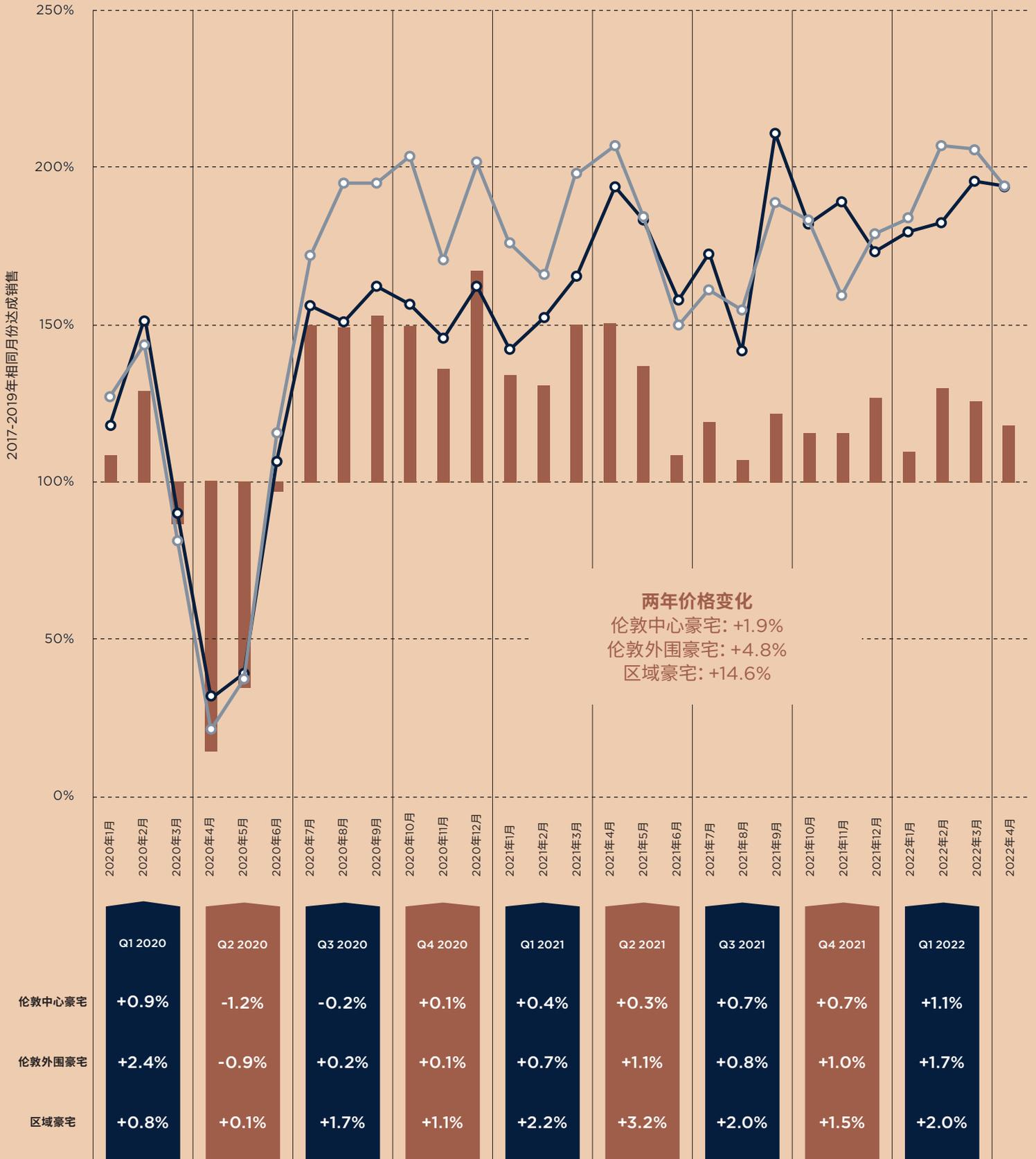
重点转移

表面上看来，这几组年度增长数字显示先前各趋势的延续，但这不足以表明随着国际资金回流，伦敦中心区域录得八年来最高季度增长的事实。季度数据同时表明伦敦更中心的市场和区域市场之间出现一种均衡，随着人们逐渐回到办公室——更多的是部分时间而不是全职——对首都的需求重新得到平衡。

这在租赁市场中更为显著。伦敦的豪宅租赁市场在疫情期间的前12个月下滑5.5%，但在截至三月的一年里上升11.1%，可租赁住宅存量迅速变成稀缺资源。

高端住宅市场交易活动及价格波动

■ 整体市场 ● 100-200万英镑 ● 200万英镑以上



“随着人们回到办公室——即使只有一周三天——他们都会考虑到通勤的实际问题。预计我们过去两年看到的通勤区域扩大范围将会逐步缩减，但不会是个戛然而止的过程。”

三种潜在干扰因素

租赁市场的情况更提醒我们，在任何市场中风向都会快速变化。假如面临这样猛烈的市场复苏，豪宅市场前景如何呢？

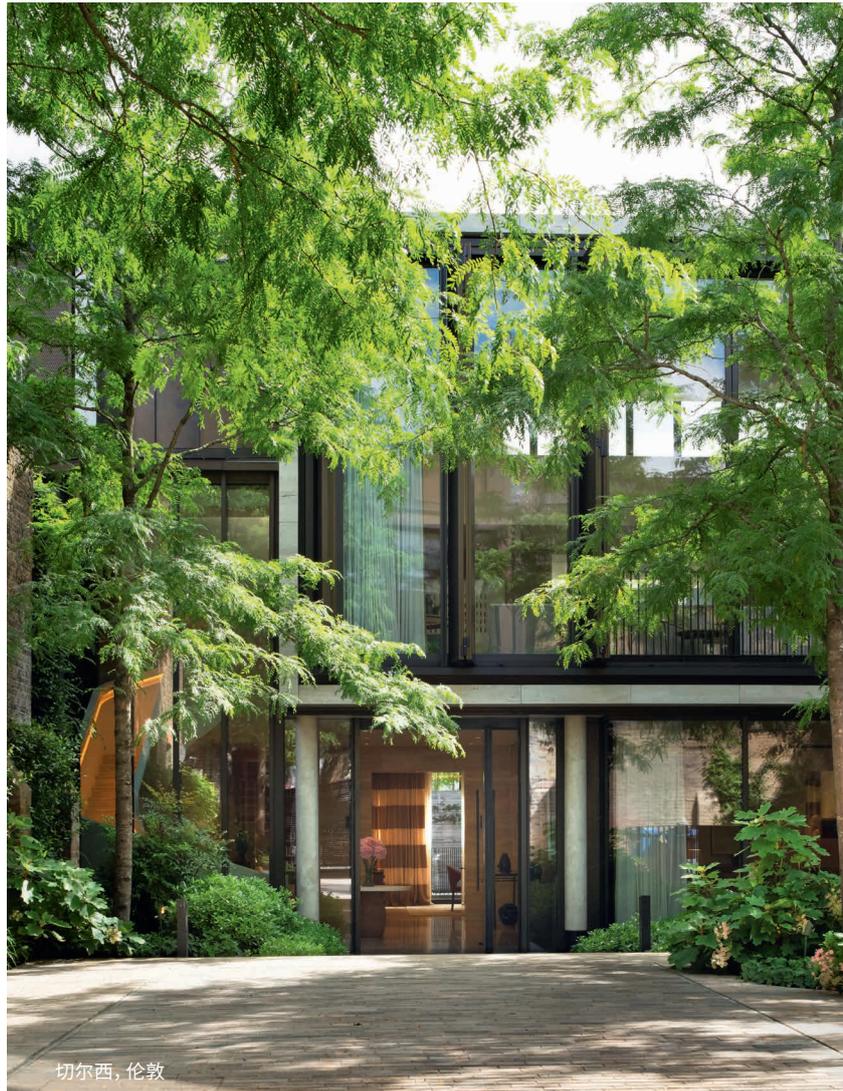
在这一方面，豪宅市场或将面临市场行为、经济及地缘政治等三个干扰因素。

1. 在未来某一时刻对空间的争夺将会平息。我们预计混合办公模式部分或将成为常态，但对扩大空间的渴望将逐渐降低，尤其是在疫情期间储蓄逐渐消耗的情况下。

除此之外，随着人们回到办公室——即使只有一周三天——他们都会考虑到通勤的实际问题。预计我们过去两年看到的通勤区域扩大范围将会逐步缩减，但不会是个戛然而止的过程。

2. 今年通货膨胀率预计将达到8%，在未来的一段时间内利率上涨的可能性也较大。我们预计主流住宅市场更能急剧感受到住宅金融的挤压。但任何市场情绪的变动都将反馈到更高的价格波段。

鉴于购房家庭已固定其借贷成本，购房压力备受考验，我们相信市场压力在产生新贷款之时（相对于偿还已存在的贷款时）将会达到顶峰。这对借贷人产生的影响范围取决于英格兰银行放松贷款政策的程度。政府监管从想法落实到提案磋商的速度表明，未来12个月内至少部分的高利率冲击可以得到缓解。



切尔西, 伦敦

3. 三者之中最不可预测的就是乌克兰战争带来的影响，尤其是对期待已久的伦敦中心豪宅市场复苏的影响。目前为止，出于各种原因，供求受到的直接影响仍有限。

间接来看，要求提高海外持有房屋的实益所有权透明度对需求将产生更大的长期影响。但这一领域的立法势在必行，就像市场复苏一样必然发生，只是时间早晚的问题。



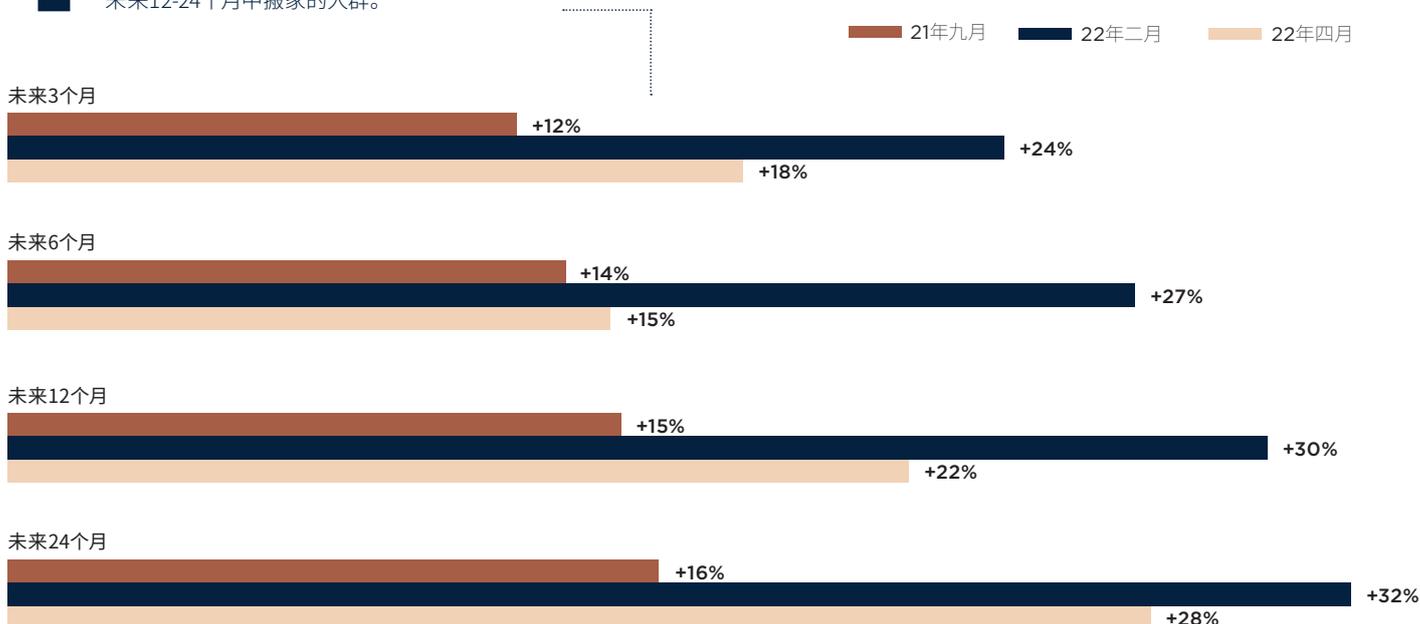
Frances Clacy
Associate Director
Residential Research
+44 (0)20 7409 5905
fclacy@savills.com

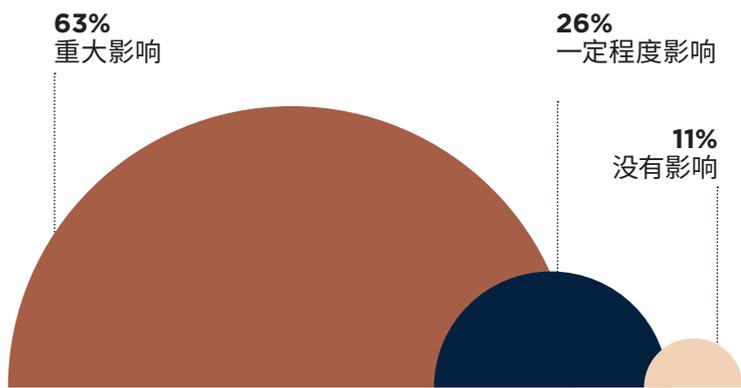
影响需求的五个因素

我们2022年四月的买家和卖家调查显示豪宅购置目的不断变化

1 2022-2023年持续的搬家意愿

受访者中有搬家意愿的人数较多, 尤其是计划在
未来12-24个月中搬家的人群。



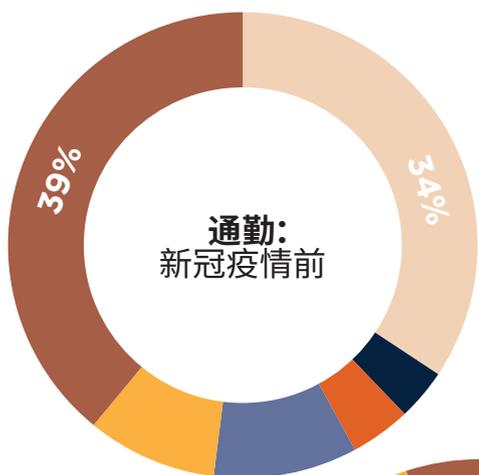


3 财务因素

对于利率上涨，**80%**的受访者表示近期上涨对预算并无影响。尽管**25%**的伦敦受访者表示预算下滑，仅**4%**的受访者表示预算大幅下滑。受访者中，**74%**认为生活成本上涨对其预算无影响。但目标房产价值50万英镑以内的受访者中，**47%**表示预算缩减。

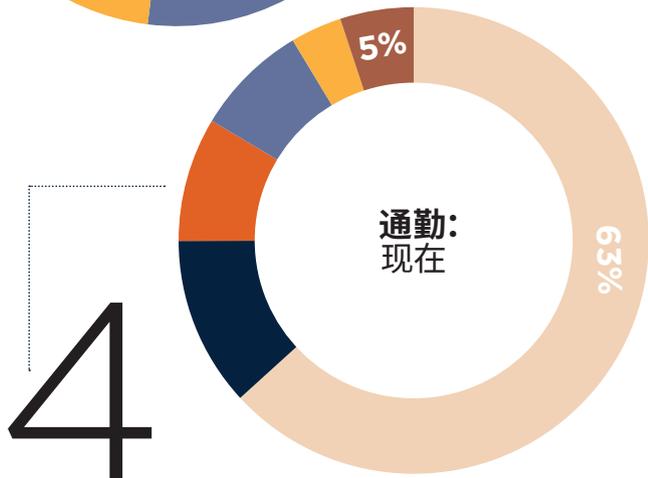
2 存量缺乏仍为挑战

63%的受访者表示存量不足是阻碍他们购买的重要因素。



5 能效评级重要性

在决策过程中，能效评级对**68%**的受访者重要（**34%**的受访者表示重要性比一年前提升）。如房屋使用75%的可再生能源，**59%**的受访者愿意出更高的价格购买（见下图）。

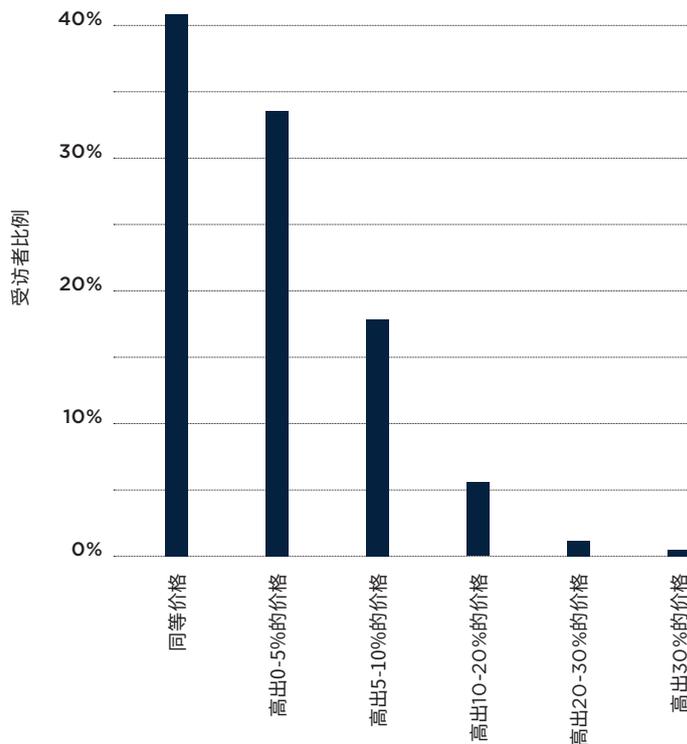


4 通勤情况

受访者重新评估通勤情况。现在只有**16%**的受访者一周需要通勤三天或以上，疫情前该比例为**58%**。



买家愿意为使用75%可再生能源的房产多花多少钱？



伦敦中心区域 出现回暖迹象

在供需不平衡及地缘政治不确定加剧背景下，伦敦中心区域豪宅市场仍保持稳健，第一季度涨势喜人。但这是我们期待已久的回暖吗？



Gaby Foord
Associate Director
Residential Research
+44 (0)20 7299 3003
gaby.foord
@savills.com

虽然全球地缘政治愈加不稳定，伦敦中心区域期待已久的市场反弹似乎已经到来，在截至3月底的三个月内实现2014年以来最快的价格增长（尽管是相对温和的1.1%）。

驱动复苏的仍旧是供需动态因素，并受到国际旅行回归、要求提高房产所有权透明度及新建供应限制这几方面的影响。

近期记录

相对于其他住宅市场，疫情对伦敦中心区域豪宅的影响不太相同。自2020年3月起，伦敦中心区域豪宅仅上涨1.9%，相对而言，伦敦外围及滨海区域的豪宅市场价格分别上涨14.6%和23.5%。这意味着第一季度末，伦敦中心豪宅仍比2014年最高时期要低18.2%。

这并不是说伦敦市中心的区域没有受到空间竞争的影响。伦敦市中心的房屋作为封闭期间最理想的房产类型，在过去一年里价值上涨了4.0%，而公寓仅上涨1.8%。

伦敦中心市场落后区域市场的关键原因在于国际需求不足。各种迹象均表明伦敦仍拥有国际吸引力，但国际旅行禁令及世界范围内仍持续的疫情使得需求很大程度上仍限于英国买家及非当地的伦敦居民。

这一部分需求仍有相当韧性。2022年前三个月，价值超过500万英镑的销售量达到第一季度的最高纪录，进一步说明价格回暖预期的坚实基础。

那么在场内因素众多的情况下，未来走势将如何？

需求驱动

乌克兰的动荡局势是今年需考虑在内的关键因素。近年来俄罗斯买家市场上份额相对较小，仅占不到2.5%，因而俄罗斯受到制裁对整体潜在需求的影响有限。

虽短期内买家情绪或因此保持谨慎，国际需求受到的更长期影响取决于全球财富的产生（尤其是在各复杂因素

的相互制衡下），近期更需要关切的是如何应对政府提高房产所有权透明度的各项措施。

自2016年起，政府就已在推进实益所有权登记。近期形势加速议会立法程序。

过去，海外公司可通过各种理由持有英国房产。但如今这么操作的税收利益大部分已不存在，而对很多人来说而匿名持有只为了便利而非必要。

面对这个问题的不仅英国而已，新加坡、温哥华和新西兰等地均采用更严格的措施遏制海外房产投资。出于这些原因，未来供应水平对伦敦中心住宅价格增长前景同等重要。

供应缩减

考虑到目前规划政策及计划供应量，我们预计能够满足需求的新增供应仍不足，特别是超高端市场板块。

目前伦敦中心区域市场新的已建和在建超高端住宅项目仅30余个。同时未来五年仅有四个有规划许可的新开发项目或将为市场带来新增存量。

威斯敏斯特市的新政策规定，任何新项目开发中，个人房屋面积不能超过200平方米（2,153平方英尺）。肯辛顿和切尔西都将遵循这一规定。过去两年只有22%的超高端新建住宅销售满足这一门槛，体现了这一规定的影响力。

此外，在截至2022年3月的一年中，新建住宅的销售量比一年前高了一倍。而且，计划外购买（在建成之前完成的销售）明显增多——今年第一季度，41%的销售是计划外完成的，而在2020年，这一比例为23%。

这些均表明购买伦敦超高端住宅的机会窗口正在变窄，需求将重新集中在伦敦核心区域现有且无弹性的豪宅市场供应上，我们预计这将支撑未来五年的价值复苏。

41%

价值500万英镑以上新建住宅计划外销售的比例——
2020年该比例为23%，
表明超高端新建住宅市场较紧张。

30

伦敦中心区域在建及已建超高端住宅新规划项目数

“这些迹象均表明购买伦敦超高端住宅的机会窗口正在变窄”

200平方米

(2,153平方英尺)

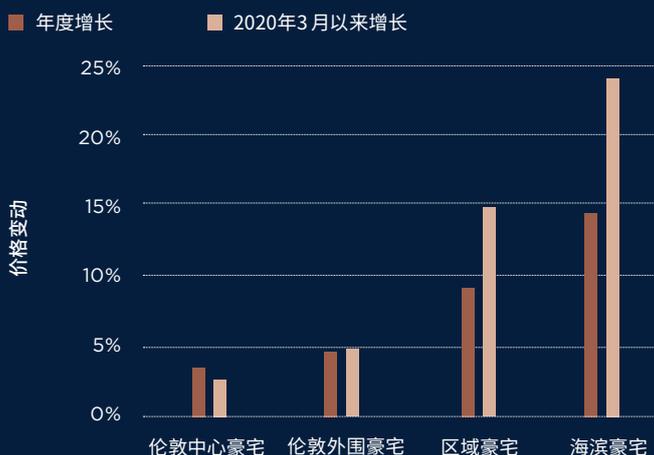
威斯敏斯特市新规划政策中
新建个人住宅面积上限

仅有

4

未来五年拥有许可开发且能够
为市场带来新增供应的超高端项目

疫情期间伦敦中心豪宅市场落后于其他市场



截至2020年3月的一年内，
新建住宅销售量同比翻了一倍

2021

2022

你能接受多远的通勤距离？

在灵活办公的模式下，人们开始重新衡量搬离伦敦的益处和通勤成本孰轻孰重。我们已做好调查功课。



Frances Clacy
Associate Director
Residential Research
+44 (0)20 7409 5905
fclacy@savills.com

随 着人们全面回到城市复工，通勤相关费用和交通再一次成为买家考虑的首要事项。我们四月份的豪宅买家及卖家调研显示，58%的受访者表示疫情前一周需通勤3次或以上，现在这数据已下滑到16%。

从各地进入伦敦通勤费用如何？房屋价差能够覆盖长途通勤的额外费用吗？

我们分析了伦敦通勤区域上最热门的50个站点，不仅回答了这些问题，还能为考虑搬离伦敦的人群提供有力参考。

英国在伦敦以外的二手住宅目前平均价格为477,000英镑。距离这50个热门站点2公里以内的区域均价则为723,000英镑，从Oxford的1,859,000英镑到Gillingham的349,000英镑不等。

通勤时间跨度也较大，Maidenhead和St Albans花费时间最短，约为20分钟，而Brighton、Banbury和Lewes等地到达它们相应的伦敦热门站点则要花费一个小时以上。

而通勤群体还需考虑交通费用这一问题。对很多人来说，至少部分时间需要居家办公已成为常态，因此选择最佳（也是最便宜）的车票类型也很重要。

灵活的季卡套票（Flexi Season tickets）让用户可以在28天内8次出行，折扣和月卡相当。这种优惠受到部分群体的欢迎，但对需要更常出门的人来说，仍需选择时效更长的季卡套票。

房价与通勤成本的平衡

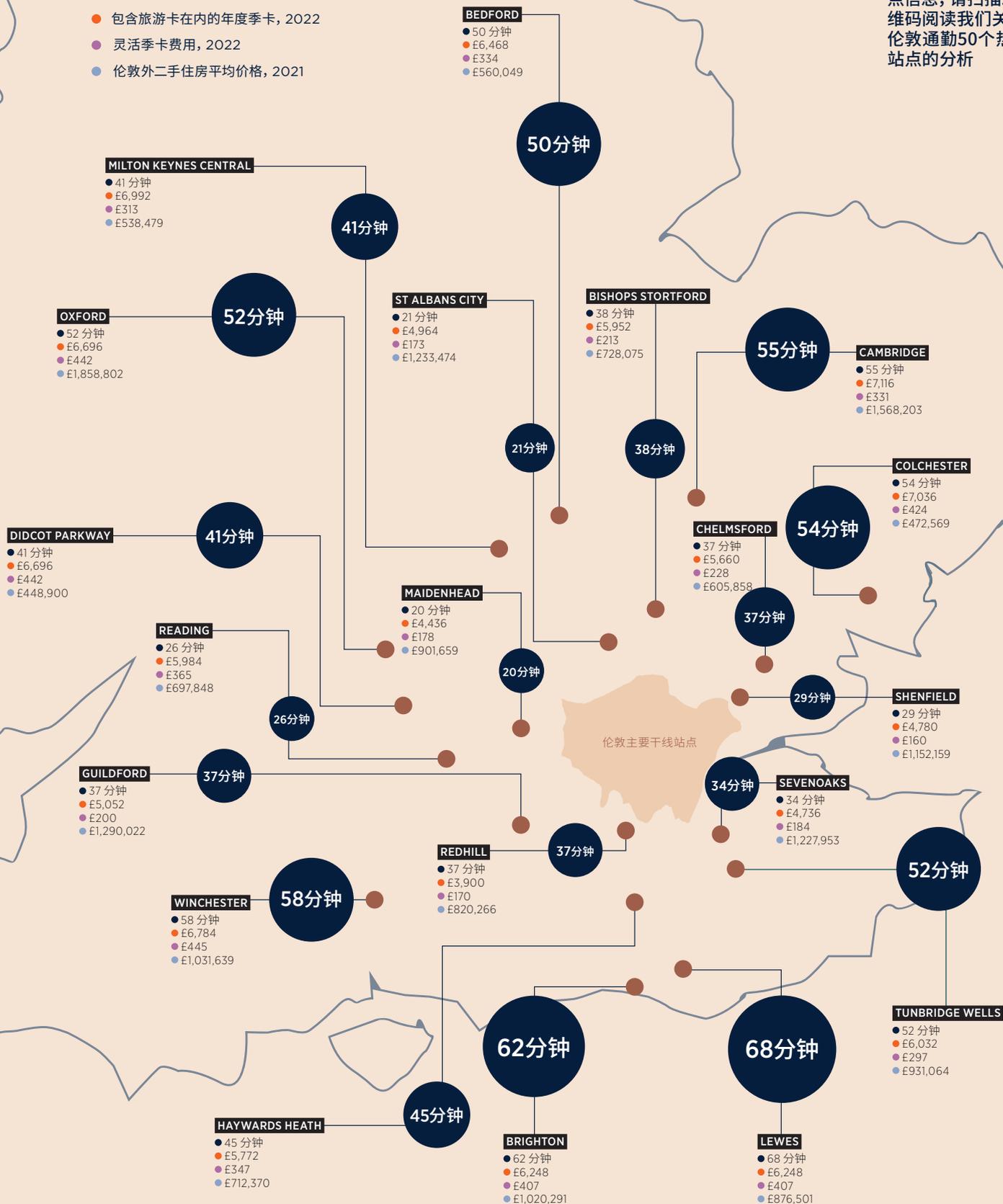
我们调研了伦敦通勤区域的20个站点了解进入伦敦通勤的时间和成本，以及购置伦敦外住宅的平均价格（英镑）



如未能找到您的站点信息，请扫描二维码阅读我们关于伦敦通勤50个热门站点的分析

要点

- 站点
- 行程 (分钟)
- 包含旅游卡在内的年度季卡, 2022
- 灵活季卡费用, 2022
- 伦敦外二手住房平均价格, 2021



伦敦豪宅在疫情前经历了短暂的“鲍里斯反弹”。

每处住宅申请人数



2.2

相比2019年的3.2下滑

伦敦区域内大量新增存量冲击市场。2020年新增存量高出2019年三分之一。

伦敦租金下滑，但国内市场仍更活跃。

第三季度增长

| | |
|---------|-------|
| 北部 & 东部 | -2.6% |
| 中部 | -2.3% |
| 西北部 | -1.7% |
| 西部 | -0.8% |
| 西南部 | +0.7% |

每处住宅申请人数



2.1

2020年第四季度需求保持低位

随着人们生活中重要事项的改变，伦敦更大的及有室外空间的住宅租金受到经济下行影响最小。

2020年度增长

独栋住宅: -0.2%
公寓: -6.1%

需求减少、社交距离限制及国际旅行缺席等因素均影响了截至2021年第一季度一年的市场，导致伦敦全市租金下滑。在该阶段，伦敦豪宅仍是租户市场。

年度租金增长

伦敦
+2.3%

3月

年度租金增长

通勤带
+0.6%

封控期间 1

6月

截至6月，通勤带上申请租房人数达到历史新高，比2019年水平高出64%。

通勤带上豪宅租赁增长加速，77%的第一太平戴维斯中介表示想要“先尝试”的租户人数增长，更多人在首都圈以外寻找更多的空间，尝试乡村生活。

封控期间 2

9月

12月

在通勤带上，持续需求导致存量急剧缩减。截至2020年4月，可租赁房产相比2019年同期减少34%。

对空间的争取意味着乡村区域表现领先。

2020年度增长

| | |
|----|-------|
| 乡镇 | +4.4% |
| 乡村 | +3.8% |
| 城市 | +3.6% |
| 城镇 | +3.0% |

封控期间 3

年度租金增长

伦敦
-5.5%

3月

年度租金增长

通勤带
+5.0%

2021年第一季度，通勤带上录得自2010年第二季度以来最高的季度增长(+2.4%)。

在第一次全国封控期间，租赁需求开始从伦敦转向乡村市场。

伦敦

通勤带

租金记录

我们使用图表记录了2020年以来争取空间、返回办公室上班及混合办公模式等因素对伦敦和通勤带市场租金表现的影响。

2021

每处住宅申请人数



3.5

相比2020年第二季度的2.2上涨

主要租户群体开始返回伦敦，包括学生、年轻的就职人群及企业搬迁。

第二季度增长: +1.0% 录得自2020年三月以来的首次租金增长

伦敦高端公寓2021年3月录得强劲增长(+3.3%)，作为转折点拉开伦敦豪宅市场反弹的序幕。

6月

9月

12月

3月

每处住宅申请人数



5.6

2021年上半年相比2019年2.3的平均水平上涨。该半年期间通勤带上租赁需求旺盛，新增存量锐减，导致房产竞争激烈。

每处住宅申请人数



5.2

激烈竞争延续至2021年下半年，每座房产申请人数显著高于历史常规水平，虽稍低于上半年水平。

每处住宅申请人数



5.7

2021年下半年数据高于2019年平均水平79%

第四季度反弹持续，所有地区均录得增长。

第四季度增长

| | |
|---------|-------|
| 北部 & 东部 | +6.4% |
| 西北部 | +3.4% |
| 中部 | +2.7% |
| 西南部 | +1.7% |
| 西部 | +0.3% |

通勤带上年度增长达到了8.1%，2007年第四季度以来的最高水平。

返回办公室意味着城市区域表现领先。

| | |
|----|-------|
| 城市 | +8.9% |
| 城镇 | +8.5% |
| 乡镇 | +7.4% |
| 乡村 | +6.7% |

2022

2022年，存量仍是个问题，低于2019年平均水平42%。65%的房产中介表示临近火车站或地铁站的区位已成为伦敦区域租户首要或第二考虑的因素。

2022年第一季度伦敦豪宅录得自2010年第三季度以来最强劲的年度增长。

年度租金增长

伦敦 +11.1%

所以，2022年的形势将有何不同？

在整个伦敦范围内，我们预计2022年租金受到薪资增长的支撑仍将继续增长。更长期来看，除反弹因素外还有进一步上涨的空间。

在通勤带内，我们预计未来增速将放缓，且随着市场上存量回归上涨，压力将放缓。

在短期和长期内，仍会有部分因素冲击豪宅市场，如政策风向转变、能效表现要求等，均会限制可租赁房产的存量。

年度租金增长

通勤带 +7.7%

2022年，存量仍是个问题，低于2019年平均水平54%。56%的房产中介表示临近学校的区位是通勤带上租户首要考虑的因素，31%认为临近火车站或地铁站是其二考虑的因素。



Jessica Tomlinson
Associate, Residential Research
+44 (0)20 3810 9899
jessica.tomlinson@savills.com

豪宅租金预测



来源 第一太平戴维斯研究 注 预测数字针对二手房平均价格。新建住宅价值变动数值或有不同。

住宅价值 面向未来

2020年住宅二氧化碳排放占到排放总量的五分之一。值得注意的是，2014年至今，我们的住宅碳足迹并没有显著减少。政策或将制订贷款目标敦促房屋持有者在能源效率上做出阶段改善，这对豪宅业主来说意味着什么？



Lucian Cook
Head of Residential Research
+44 (0)20 7016 3837
lcook@savills.com

我

们面临改善住宅能效的巨大挑战。据估计，英国所有住宅改进到能源效率认定(EPCs)最广泛推荐的标准需花费高达3300亿英镑。

迄今为止，从金融收益的角度看，能效改进带来的投资回报并不具备很大吸引力，这是一个问题。2019-2020年的英国住宅调研显示，把EPC评级为F或G的住宅改进到C评级需平均花费19,000英镑，同时这一投资的回收期为14年。假如采取快速的方案，并将D评级提升为C评级，回收期则一跃拉长至34年。如房产面积更大，前期费用大概率还会高于平均水平。

然而，这一局面可能很快将会扭转。能源开支快速上涨，虽较不富裕的家庭或许不太能感受到这一损失，但高收入人群则不能完全避免其影响。根据英国商业、能源及工业策略部数据，2019年，收入超过100,000英镑的人群在燃气和电力上的花销分别高出一般家庭73%和66%。

借贷的未来角色

专注于提高国家住房能源效率的政策制定者已关注到贷款人所处的“独特位置”，即他们可以在“购房、装修和重新抵押等关键触发点”影响房主的行为，这一点或许更贴近命题。

给银行和建房互助协会设定为能源效率改进直接提供资金的提案是一方面，但要求出借人披露每年的贷款账目上的EPC档案且逐步推进目标则是另一方面，尤其在现有目标为2030年前使抵押房产的平均评级达到C的情况下。

一旦获贷的条件及其最终其成本取决于抵押房产的能源效率，形势就会发生变化。绿色金融将会被提到一个全新的水平，从“锦上添花”变成必要前置条件。

对买家重要性提升

买家也将逐渐认识到这一点。在我们四月份的买家和卖家调研中，三分之一的受访者表示在过去一年中EPC评级在房产决策中的重要性有所提升。只有32%的受访者表示在选择新住宅的时候评级并不是一个重要因素。

人们很容易认为更年轻、环保意识更强的家庭会更重视能效资质，但实际上这个问题对60多岁的人和对30多岁的人同等重要。因此，越来越多的人认为投资住宅的能效表现是为了保护其未来价值，就像从节约运营成本中产生回报一样。

特殊历史时期住宅

特殊历史时期住宅的持有人也许面临最大的能源效率挑战。

我们近期的EPC分析表明在1930年前建造的住宅中，38%获得E、F和G的低评级。如再纳入1900年之前的住宅，这一比例将上升至46%。

登录建筑持有者则面临自身的独特困境。2013年起，任何房屋上市出售或出租均要求持有EPC评级要求。登录建筑在“符合最低能源性能要求的改造所导致的外观特征改变不可接受”这一较为不便的主观让步条件下，可以免除评级。

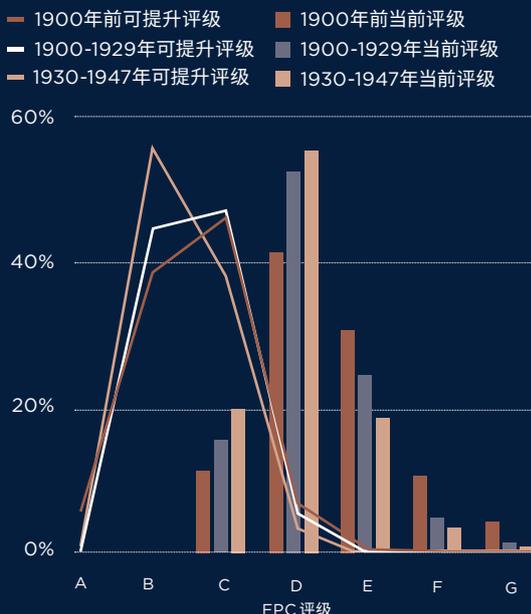
免除能源认证要求也就意味着免除了现有最低能效标准的约束，房产出售及出租均包含在内。但随着买家对豪宅环保资质的期待提升，绿色金融发展，对环境关切的长期投资也会增加。而对大多数人来说，为自己的住宅选择最佳方案才是最大的挑战。

战前房产优化改造类别建议



注：应注意参考费用对应平均面积930平方英尺的住宅，不同参数的进一步粗略价格指导缺失

1949年前建造住宅当前及可提升EPC评级



扫描二维码了解第一太平戴维斯地球团队能源及房屋改造建议



豪宅预测

五年房价预测

| | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 至2026年的 5年复合增长率 |
|--------------|---|---|---|--|---|--------------------|
| 伦敦 中心豪宅区域 |  8.0% |  4.0% |  2.0% |  4.0% |  4.0% | 23.9% |
| 伦敦 外围豪宅区域 |  4.0% |  3.0% |  2.0% |  2.0% |  2.0% | 13.7% |
| 伦敦 所有豪宅区域 |  6.0% |  3.5% |  2.0% |  3.0% |  3.0% | 18.7% |
| 伦敦郊区* |  3.5% |  3.0% |  2.0% |  3.0% |  3.0% | 15.4% |
| 伦敦内圈通勤** |  3.5% |  3.0% |  2.5% |  3.0% |  3.0% | 15.9% |
| 伦敦外圈通勤† |  3.5% |  3.0% |  2.5% |  3.5% |  3.5% | 17.1% |
| 泛南部区域 |  4.0% |  4.0% |  3.0% |  3.5% |  3.5% | 19.3% |
| 中部 / 北部 |  4.0% |  4.0% |  3.5% |  4.0% |  5.0% | 22.2% |
| 苏格兰 |  4.0% |  4.0% |  3.5% |  4.5% |  5.0% | 22.8% |
| 所有豪宅区域 |  4.0% |  3.5% |  3.0% |  3.5% |  4.0% | 19.3% |

来源 第一太平戴维斯研究 注 *M25高速公路区域内。**通勤时间30分钟内。†通勤时间一小时内。
预测数字针对二手房市场平均价格。新建住宅价值变动数值或有不同。



Savills Research

We're a dedicated team with an unrivalled reputation for producing well-informed and accurate analysis, research and commentary across all sectors of the UK property market

Savills plc is a global real estate services provider listed on the London Stock Exchange. We have an international network of more than 600 offices and associates throughout the Americas, UK, Europe, Asia-Pacific, Africa, India and the Middle East, offering a broad range of specialist advisory, management and transactional services to clients all over the world. This report is for general informative purposes only. It may not be published, reproduced or quoted, in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent. While every effort has been made to ensure its accuracy, Savills accepts no liability whatsoever for any direct or consequential loss arising from its use. The content is strictly copyright and reproduction of the whole or part of it in any form is prohibited without written permission from Savills Research.



Research

Lucian Cook
Head of
Residential Research
+44 (0)20 7016 3837
lcook@savills.com

Faisal Choudhry
Director
Residential Research
+44 (0)141 222 5880
fchoudhry@savills.com

Kirsty Bennison
Director
Residential Research
+44 (0)20 7016 3836
kbennison@savills.com

Frances Clacy
Associate Director
Residential Research
+44 (0)20 7409 5905
fclacy@savills.com

Gaby Foord
Associate Director
Residential Research
+44 (0)20 7299 3003
gaby.foord@savills.com

Jessica Tomlinson
Associate
Residential Research
+44 (0)20 3810 9899
jessica.tomlinson@savills.com

Stephanie Thomson
Analyst
Residential Research
+44 (0)141 222 5879
stephanie.thomson@savills.com

Sales

Michelle Zhou
Head of International
Property China
+(8621) 6391 6688 Ext
8685
michelle.zhou@savills.com.cn

Justin Marking
Head of Global
Residential
+44 (0)20 7016 3810
jmarking@savills.com

Andrew Perratt
Head of UK Country
Residential
+44 (0)20 7016 3823
aperratt@savills.com

Jonathan Hewlett
Head of London
Residential
+44 (0)20 7824 9018
jhewlett@savills.com

Lindsay Cuthill
Head of Country
Houses
+44 (0)20 7016 3820
lcuthill@savills.com

Ed Lewis
Head of London
Residential
Development Sales
+44 (0)20 7409 9997
elewis@savills.com

Lettings

Jane Cronwright-Brown
Head of UK Lettings
+44 (0)20 7578 9980
jcronwrightbrown@savills.com

Amelia Greene
Head of Prime
Central London
+44 (0)20 7590 5069
agreene@savills.com

Dan Parker
Head of East London
and Regional Cities
+44 (0)20 7354 6714
dparker@savills.com

Matthew Salvidge
Head of
Corporate Services
+44 (0)20 7016 3751
msalvidge@savills.com

Stuart Small
Head of Cluster
(Country Region)
+44 (0)1483 796 835
ssmall@savills.com

33 Margaret Street
London W1G 0JD
+44 (0)20 7499 8644

savills