

2018

英国 工业房产概览

苏格兰 镇/区	*估计租金 价值 (ERV)	**土地价值 (LV)
Aberdeen	£9.00	£500,000
Edinburgh	£8.50	£275,000
Glasgow	£7.50	£225,000

北部 镇/区	*估计租金 价值 (ERV)	**土地价值 (LV)
Bradford	£5.75	£300,000
Doncaster	£5.75	£300,000
Leeds	£6.50	£350,000
Liverpool	£6.00	£325,000
Manchester	£7.00	£510,000
Newcastle-upon-Tyne	£5.75	£300,000
Sheffield	£6.25	£325,000
Skellmersdale	£5.75	£300,000

威尔士 镇/区	*估计租金 价值 (ERV)	**土地价值 (LV)
Cardiff	£6.50	£275,000
Swansea	£5.75	£225,000

西南部 镇/区	*估计租金 价值 (ERV)	**土地价值 (LV)
Bath	£12.00	£650,000
Bristol	£9.25	£600,000
Cheltenham	£6.50	£475,000
Exeter	£7.50	£375,000
Gloucester	£6.75	£350,000
Plymouth	£7.00	£300,000
Swindon	£7.50	£375,000



中部 镇/区	*估计租金 价值 (ERV)	**土地价值 (LV)
Birmingham	£6.75	£550,000
Coventry	£7.00	£600,000
Derby	£6.00	£350,000
Didcot	£7.50	£650,000
Leicester	£6.50	£525,000
Northampton	£6.50	£525,000
Nottingham	£5.95	£375,000
Oxford	£10.00	£1,000,000
Rugby	£6.25	£550,000
Stafford	£5.50	£275,000
Stoke-on-Trent	£5.25	£250,000

东部 镇/区	*估计租金 价值 (ERV)	**土地价值 (LV)
Bury St Edmunds	£6.00	£500,000
Cambridge	£12.50	£800,000
Colchester	£6.75	£450,000
Felixstowe	£6.75	£450,000
Ipswich	£6.75	£500,000
Norwich	£6.50	£400,000
Peterborough	£7.25	£500,000

东南部 镇/区	*估计租金 价值 (ERV)	**土地价值 (LV)
Brighton	£12.00	£1,500,000
Chelmsford	£8.00	£825,000
Croydon	£14.50	£3,000,000
Dagenham & Barking	£10.50	£1,500,000
Dartford	£10.50	£1,250,000
Enfield	£13.00	£2,500,000
Guildford	£12.00	£1,650,000
Heathrow	£16.00	£4,000,000
Luton	£11.00	£1,800,000
Park Royal	£17.50	£4,000,000
Portsmouth	£8.50	£775,000
Reading	£11.50	£1,600,000
Slough	£14.00	£2,850,000
Southampton	£9.50	£850,000

*估计租金价值 (ERV) Estimated Prime Rents
以每 10,000 平方英尺 (实用面积) 黄金地段的新单位作计算, 有45%-50% 覆盖率,
10% 办公室单位, 以及5-10年租赁期。

**土地价值 LV Land Value
以有45%-50% 覆盖率, 不受 B1(c), B2, & B8 土地规划同意书限制的黄金地段作计算。
同时土地不可有任何关于环境, 土地平整的额外异常开支或S.106 (CIL)或S.278承诺等。

所有数据于2018年3月修正

由于供应与需求的失衡, 预期2018年的英国租金将会持续增长

2017年, 英国工业界的租赁市场需求保持着稳健水平, 任何与英国脱欧相关的不明朗因素也保持在低位。根据 MSCI (摩根士丹利国际资本指数) 第四季度统计, 年内租金及资本增长分别为5.3%和13%, 领先其他核心房地产项目。由于租赁的需求保持稳健, 加上大量的已知需求以及对该领域的投资增加, 有迹象显示租金仍有增长空间。

由于英镑走势持续疲弱, 利好租赁市场活动。对于欧美和亚洲的投资者, 英国资产价格相对两年前便宜10-15%。由于网上购物兴旺, 业界对于仓库的需求也节节上升。对于露天存放的需求也相继增加, 潜在租户对仓库质素的要求亦大大提升。横跨英国, 制造业的需求不断上升, 以英国的东南部地区最为明显。

在2017年度第二季的时候, 亚马逊 (Amazon) 位于伦敦北部的分销中心和DHL分别租了接近170,000平方英尺和100,000平方英尺的地方。这两大规

模交易造成了 M25高速公路内围出租的地方供应短缺, 促使恩菲尔德区 (Enfield) 的租金疯狂增长, 升幅高达13.6%。不仅在恩菲尔德, 在这区附近的大多地方, 租金都接近高位, 以此推测租金增长大多只在被追捧的地区, 或聚焦在发展中地段的小型单位。

观看M25高速公路以外的其他主要工业地点, 彼得伯勒 (Peterborough) 引领了租金增长的道路。由于在这一年里交易量相对较小, 包括Mays Furnishing和Horsch UK在内的租金增加了近三分之一。全国其他地区也一样, 在2017年第三季度, 位于金斯顿公园 (Kingston Park) 的达特产品公司 (Dart Products Europe) 在彼得伯勒租了190,000平方英尺的地方, 故此附近地区的租赁供应受到限制, 空置率明显大幅降低。

在投资市场上, 工业界总体交易为714笔, 共涉及109亿英镑, 这是自2000

年以来最高的交易量纪录。这次交易量大幅提升是由于中国投资有限责任公司 (CIC, 简称“中投公司”) 在7月份以24亿英镑收购伦敦仓储物业集团 (Logicor UK) 而造成的。不计算这笔交易, 余下的交易量也是有记录以来的最高。

2017年期间其他重大交易包括黑石集团 (Blackstone) 以5.59亿英镑收购轻工股份组合, 以及斯劳集团 (SEGRO) 以3.65亿英镑收购伦敦希思罗机场 (Heathrow) 的应用投资组合, 投资的收益率达3.60%。

工业房产是全球金融危机发生后十年间表现最好的产业, 预计在2018年它还是会保持增长。广泛预期全国性的租金增长, 以及供求的失衡仍然是英国工业部门要面对的问题, 至少在短期至中期都不会有太大的改善。

欲了解更多信息, 请联系:



Andrew Smith SIOR协会会员
全国 合伙人
(+44)020 7518 3242
(+44)07919 326085
andrew.smith@carterjonas.co.uk



Frederic Schneider SIOR协会会员
全球业务 合伙人
(+44)0207 518 3243
(+44)07733 124489
frederic.schneider@carterjonas.co.uk



Alison Williams
南西和南威尔士 助理合伙人
(+44)01225 747241
(+44)07917041109
alison.williams@carterjonas.co.uk



Jon Silversides
南中部 合伙人
(+44)01865 404458
(+44)07720 537141
jon.silversides@carterjonas.co.uk



Harry Torrance
北中部和北威尔士 合伙人
(+44)01939 210131
(+44)07801 666132
harry.torrance@carterjonas.co.uk



Chris Hartnell
北部 助理合伙人
(+44)0113 203 1079
(+44)07800 572007
chris.hartnell@carterjonas.co.uk



Ben Le Coq
东部 助理
(+44)01223 558035
(+44)07776 181799
ben.lecoq@carterjonas.co.uk



Joe Skinner
东南部 助理
(+44)020 7518 3284
(+44)07725 653023
joe.skinner@carterjonas.co.uk