

工业概览

2019

苏格兰城镇/地区	*基本租金估值	**土地价值
Aberdeen	£8.50	£450,000
Edinburgh	£6.00	£325,000
Glasgow	£7.50	£225,000

北部城镇/地区	*基本租金估值	**土地价值
Bradford	£6.00	£300,000
Doncaster	£6.00	£325,000
Leeds	£6.75	£375,000
Liverpool	£6.00	£325,000
Manchester	£7.00	£525,000
Newcastle-upon-Tyne	£6.50	£300,000
Sheffield	£6.50	£300,000
Skelmersdale	£5.75	£300,000

威尔士城镇/地区	*基本租金估值	**土地价值
Cardiff	£6.50	£275,000
Swansea	£5.75	£250,000

西南部城镇/地区	*基本租金估值	**土地价值
Bath	£12.00	£650,000
Bristol	£9.25	£600,000
Cheltenham	£6.50	£475,000
Exeter	£7.50	£375,000
Gloucester	£7.00	£375,000
Plymouth	£7.00	£300,000
Swindon	£7.50	£400,000



中部城镇/地区	*基本租金估值	**土地价值
Birmingham	£7.00	£750,000
Coventry	£7.25	£850,000
Derby	£6.25	£400,000
Didcot	£7.50	£700,000
Leicester	£6.50	£550,000
Northampton	£6.75	£600,000
Nottingham	£6.25	£425,000
Oxford	£10.50	£1,000,000
Rugby	£6.50	£600,000
Stafford	£5.50	£275,000
Stoke-on-Trent	£5.50	£275,000

苏格兰东部城镇/地区	*基本租金估值	**土地价值
Bury St Edmunds	£6.00	£500,000
Cambridge	£12.50	£800,000
Colchester	£6.75	£500,000
Felixstowe	£5.50	£300,000
Ipswich	£6.50	£400,000
Norwich	£6.00	£400,000
Peterborough	£7.25	£500,000

东南部城镇/地区	*基本租金估值	**土地价值
Brighton	£13.00	£1,350,000
Chelmsford	£8.50	£900,000
Croydon	£14.75	£3,000,000
Dagenham & Barking	£10.75	£1,600,000
Dartford	10.25	£1,550,000
Enfield	£13.25	£2,850,000
Guildford	£12.00	£1,800,000
Heathrow	£16.00	£3,500,000
Luton	£9.25	£1,400,000
Park Royal	£18.75	£3,750,000
Portsmouth	£9.50	£900,000
Reading	£11.50	£1,600,000
Slough	£14.00	£2,600,000
Southampton	£10.00	£1,000,000

*基本租金估值：基于10000平方英尺黄金地段的全新单元，估值范围覆盖了区域内45%-50%的土地和10%的办公单元，并且所有土地及办公的租赁期皆为5-10年。

**土地价值：基于45%-50%位于黄金地段并且不受B1(C),B2& B8规划同意书限制的土地。

同时基于没有其他异常费用（例如：由于任何环境问题，场地平整或s.106 (CIL)承诺所产生的费用）

以上所有数据校正日期为2019年3月。

2019年，尽管租金增长趋势将放缓，但工业板块的表现仍将继续领先于其他商业板块。

随着零售商及其第三方物流合作伙伴适应日益增长的在线需求，工业板块仍保持活跃。事实上，在圣诞前夕，在线销售金额首次达到总销售额的21.5%，高于三年前的占比额（15.5%）。

在线零售分销行业现在需要定制更适宜的仓储解决方案，这导致更多的仓库拥有者购买土地并开发自己的建筑。与此同时，开发商对中小型投资计划较为青睐，但对大型投机性计划更持谨慎态度。不过，在2018年开发商依旧启动了一些重要的项目，并且在许多市场上，他们对投机性新建筑的兴趣正变得越来越明显。

目前严重缺乏地理位置良好的分配使用场地，以及适合最后一英里运送、废物回收和露天储存的城市市场地。总的来说，要满足使用者的需求仍然面临巨大的挑战，这给工业用地价格的上升带来了强劲的动力。

我们的主要工业租金指数反映了这一点，该指数显示了2018年英国部分地区租金的强劲增长。

东南部(除M25地区外)的租金增长最为强劲，为6.9%。伦敦/M25地区也表现突出，为4.3%，与此同时中部地区增长了3.2%。相比之下，区域CPI涨幅仅为2.1%。

然而，如图表所示，不同区域的租金存在着明显的差异。英格兰东部和西南部/威尔士的通胀率分别低于1.6%和0.5%。总体而言，英国主要工业场地的租金整体平均上涨了2.8%。

2018年，英国工业用地价格大幅上涨，平均涨幅为8.2%。开发商对优质地块的激烈竞争，以及城市地块被用于更高价值的住宅用途驱动了这一增长。伦敦/M25区域的土地供应压力最大，土地价值飙升近23%。英国中部地区的土地价值也出现了快速增长(+18%)，其中伯明翰和考文垂市场成为特别的热点。

2018年工业投资交易总额为85亿英镑，成为有记录以来第二高的数字(尽管远低于2017年109亿英镑的特殊记录)。海外买家占总成交额的18%

，其中英国和远东买家尤为活跃，这其中还含有几笔主要的投资组合交易。

过去5年，随着工业部门在零售革命中占据核心地位，工业地产收益率下降的速度超过了整体商业地产。2018年的市场延续了这一趋势，其平均等价收益率下降了30个基点，到年底(MSCI季度指数)为5.25%。这使得工业地产平均收益率首次低于所有房地产(5.5%)。

在板块收益率下降和租金增长高于通胀的共同作用下，2018年工业总回报率为16.4%，而摩根士丹利资本国际(MSCI)所有房地产的总回报率为6.2%。我们预计，由于许多关键市场的供需压力仍然很大，今年的租金增长只会温和减速。随着收益率走势趋缓，总回报率将低于2018年，但工业板块的表现仍将轻松超过其它主要商业板块。

如欲查询详情，请联络：



Andrew Smith SIOR
全国合伙人
020 7518 3242 / 07919 326085
andrew.smith@carterjonas.co.uk



Thomas Upton
东南部协理
020 7529 1526 / 07801 666113
thomas.upton@carterjonas.co.uk



Caroline Penn-Smith
中北部和北威尔士合伙人
0121 306 0376 / 07342 067831
caroline.penn-smith@carterjonas.co.uk



Ben Le Coq
东部助理
01223 558035 / 07776 181799
ben.lecoq@carterjonas.co.uk



Alison Williams
西南部和南威尔士副合伙人
01225 747241 / 07917041109
alison.williams@carterjonas.co.uk



Chris Hartnell
北部副合伙人
0113 203 1079 / 07800 572007
chris.hartnell@carterjonas.co.uk



Jon Silversides
中南部合伙人
01865 404458 / 07720 537141
jon.silversides@carterjonas.co.uk



Frederic Schneider SIOR
国际市场合伙人
020 7518 3243 / 07733 124489
frederic.schneider@carterjonas.co.uk