

2022 年英国住房市场回顾及前景展望

2022 年，在欧洲能源危机和英国银行持续加息的背景下，英国房价指数在上半年和下半年呈现出截然相反的态势。英国抵押贷款机构 Halifax 的数据显示（见图 1），2022 年上半年英国房价持续上涨，房价从每套 276,645 英镑上涨至 293,586 英镑，房价增幅达 6.12%。但 2022 年 7 月至 12 月，英国平均房价整体呈现下跌的趋势，房价从每套 293,173 英镑跌至 281,272 英镑，降幅达 4.06%。住房价格的“倒 V 型”波动使得房地产企业、政府相关部门、金融机构及广大购房者密切关注 2023 年英国住房市场的走势。

在对市场走势做出准确的判断之前，本文首先分析如下问题：（1）为何英国住房市场在上下半年呈现相反的波动曲线？（2）不同区域间住房市场是否存在分化？（3）住房市场的现有供求关系如何？未来住房的供需关系将如何变化？本文试图分析上述基本问题，在研究英国住房市场现状的基础上，对英国楼市未来的走向进行分析和预测。

一、为何英国住房市场在上下半年呈现相反的波动曲线？

2022 年英国经济在后疫情时代迅速复苏，整体经济形势好于 2021 年。经济的迅速回暖使得投资性需求及改善性需求得到释放，房价迎来一波上涨。但英国银行在下半年（见图 2）大幅加息导致抵押贷款批准和借款需求下降，这也使得投资者和消费者对住房市场的预期持谨慎态度。此外，生活成本（包括能源价格上涨）的上升导致住房负担能力紧缩，进一步削弱了潜在购房者的购房意愿。对比去年同期房价指数，虽然 2022 年住房市场在下半年进入市场“寒冬”，但 2022 年底的房价仍高于去年同期（2021 年 12 月 1 日）。

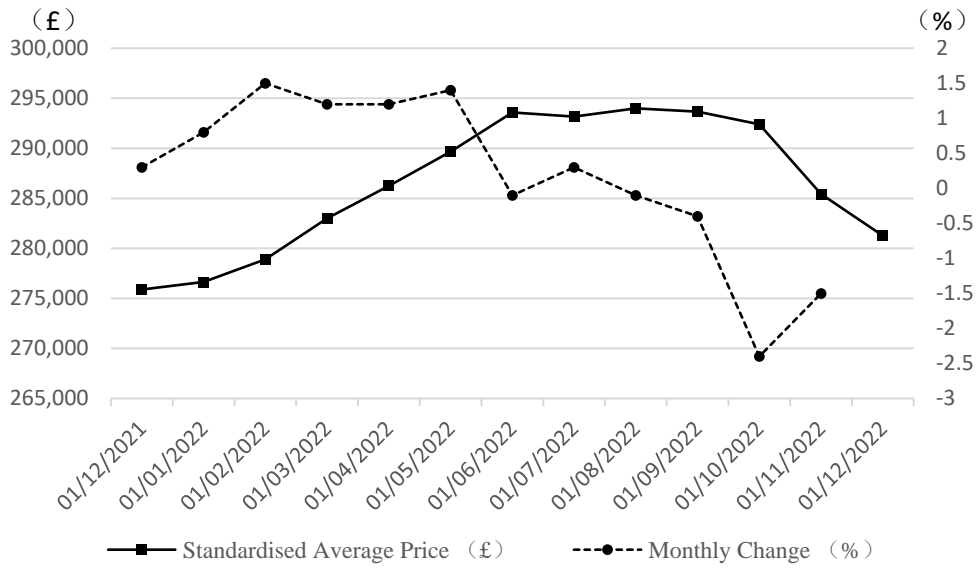


图 1 2022 年英国房价变化趋势图

数据来源：英国抵押贷款机构 Halifax

对比 2022 年英国 GDP 指数与房价指数的变化，可以发现房价波动与经济形势相关联（见图 2）并呈现相似的波动趋势。英国 2022 年 GDP 指数的变化表明上半年英国经济态势整体良好，稳中有升。但 GDP 指数在 5 月达到顶峰后出现转折点，开始波动下降。虽然 7 月至 9 月英国整体经济形势较为低迷，但 9 月后表现出触底反弹的态势。整体经济形势的好转将有利于 2023 年英国住房市场的触底反弹。

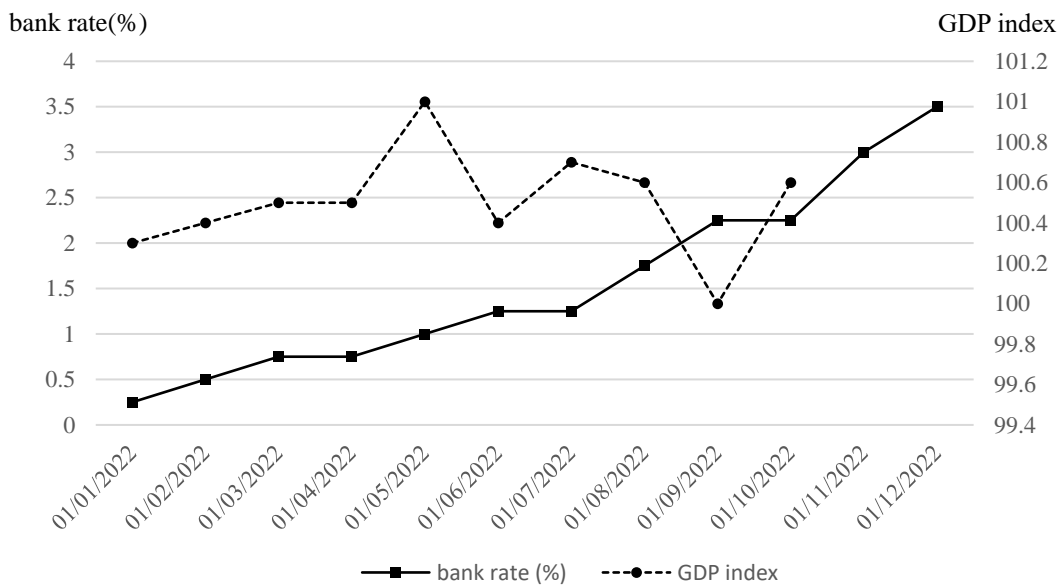


图 2 2022 年英国房价银行贷款利率与 GDP

数据来源：英格兰银行 Bank of England
英国国家统计局 Office for National Statistics
(数据仅更新至 2022 年 10 月)

二、不同区域间住房市场是否存在分化？

2021 年 10 月至 2022 年 10 月，英国房价指数从 8.1 上升至 12.6，但房价波动呈现区域异质性(见图 3)。在此阶段内，英格兰(England)和北爱尔兰(Northern Ireland)房价呈现波动上升的趋势；相反，苏格兰(Scotland)和威尔士(Wales)房价波动下跌。具体表现在：英格兰房价指数从 7.6 增长至 13.6；北爱尔兰房价指数从 7.9 上升至 10.7；苏格兰房价指数从 10.1 跌至 8.5；威尔士房价指数从 13.8 下降至 11.8。房价波动的区域异质性反映了英国购房者“用脚投票”的特征。英格兰在高新技术、金融发展、及教育资源领先于其他三个区域，这也使得英格兰的住房极具投资价值。

此外，英格兰内部区域的住房市场也存在住房价格分化。2022 年 10 月英格兰房价排名前五的城市均来自大伦敦地区：Kensington and Chelsea (£1, 355, 928)、City of Westminster (£967, 166)、Camden (£851, 835)、City of London (£837, 354)、Richmond upon Thames (£779, 850)。英格兰房价排名后五的城市分布在英国东北部和西北部：Hartlepool (£137, 786)、Pendle (£137, 615)、County Durham (£136, 043)、Hyndburn (£129, 978)、Burnley (£119, 682)。对比英格兰房价最高的区域和最低的区域可以发现，房价最高的区域与最低的区域价格每套住房价差 10 倍有余。上述分析表明住房价格分化不仅存在于英格兰、苏格兰、北爱尔兰、威尔士四个区域，即使在经济发展较好的英格兰地区，其内部城市间也存在明显的住房分化。

房价指数

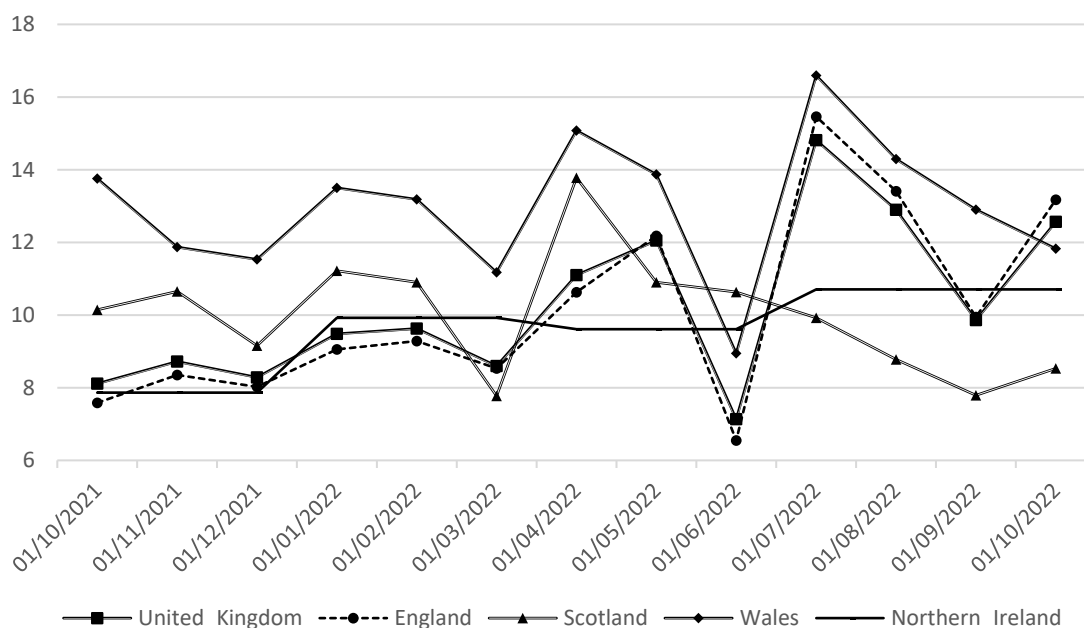


图3 2021年10月至2022年10月英国各区域房价变化趋势图

数据来源：英国国家统计局（Office for National Statistics）

注：数据仅更新至2022年10月

三、住房市场的现有供求关系如何？未来住房的供需关系将如何变化？

人口密度与住房数量是决定住房市场供需关系的两大要素。英国移民签证政策的调整将吸引更多技能人才前往英国求职和学习。优质的教育资源及社会福利将吸引技术移民在英国定居和置业。住房需求量在持续增大，但新房的供应量却严重滞后。数据表明英国政府需每年新增 30 万套住房才能满足现有住房需求（Propertymark, 2022）。为了实现住有所居的目标，2017 年英国政府设定了每年供应 30 万套新房的住房供应目标（iNews, 2020）。但四年过去了，每年实际的新增住宅供应约为 20-25 万套，离 30 万套的目标仍有一定的缺口（RICS, 2022）。英国政府住房供应不足的原因可能有如下几点：建筑材料短缺引起施工延期和施工暂停；建筑工人不足；及规划审批过慢。从过去几年英国政府每年新增的住房供应数据可以发现，英国政府完成每年供应 30 万套新增住房的目标仍有很大困难。英国皇家特许测量师协会（RICS）称几乎所有的房产中介可供出售的房源数量均在 2022 年跌至历史最低位（RICS, 2022）。在新房开发量有限但购房需求持续上升的背景下，英国住房市场短缺的问题难以在短时间内解决。

四、未来市场走势展望

虽然短期内外部环境的变化（能源危机）及短期大幅加息抑制了英国房价的上涨，但英国住房市场整体呈现出供给短缺的现象，并且预期未来住房短缺问题将继续困扰英国政府。尽管住房市场在 2022 年下半年持续低迷，但在英国整体经济形势回暖和住房短缺的大背景下，英国住房市场有望在 2023 年上半年迎来复苏。另外，区域间房价分化加剧：2023 年英格兰和北爱尔兰房价有望持续走高，但苏格兰和威尔士房价回落的整体趋势将不会发生根本性的改变。

参考文献:

Bank of England. (2022). Bank Rate. Available from: <https://www.bankofengland.co.uk/monetary-policy/the-interest-rate-bank-rate>

Halifax. (2022). House price index. Available from: <https://www.halifax.co.uk/media-centre/house-price-index.html>

iNews. (2020). UK housebuilders missed Government target of 300,000 new homes a year, despite more new homes. Available from: <https://inews.co.uk/news/business/uk-housebuilders-missed-government-target-new-homes-394719>

Office for National Statistics. (2022). GDP index. Available from: Available from: <https://www.gov.uk/>

Office for National Statistics. (2022). House price index. Available from: Available from: <https://www.gov.uk/>

Propertymark. (2022). Meeting the UK's housing demand. Available from: <https://www.propertymark.co.uk/resource/consultation-meeting-the-uk-housing-demand.html>

Royal Institution of Chartered Surveyors. (2022). The analysis of Residential market. Available from: <https://www.rics.org/uk/>

通讯员: 杜海涛 格拉斯哥大学城市研究系二年级博士生

《国际住房市场与政策动态》电子新闻刊由上海交通大学住房与城乡建设中心、亚太住房研究网络(APNHR)、中国城市研究网络(UCRN)、香港大学-城市系统研究院共同发起编撰,由上海交通大学住房与城乡建设中心出品。文中数据准确性与观点由通讯员个人负责,《动态》编发仅为公众提供信息参考。