

“逃离伦敦”还是“重返伦敦”：2022 年第四季度以来的伦敦

住房市场分析

忻晟熙 伦敦大学巴特莱特规划学院博士研究生

历经了长达 28 个月的上涨后，全英全类型住房均价在 2022 年第四季度出现连续下跌。本文认为，进入 2023 年后，伴随国际能源价格回落、国内金融市场趋于稳定等利好因素的出现，英国高通胀和高利率的问题正得以缓解，2022 年第四季度以来陷入“寒冬”的房地产市场或将回温。同时，新冠带来的“离城潮”也正逐步退去，以伦敦为代表的大城市住房市场有望引领这一轮恢复，但“离城潮”对大都市近郊的住房和社会结构的影响恐将是长期性的。

1. 通胀+加息：四季度“地产寒冬”为英国楼市降温

近三年来，伦敦住房价格持续上涨。根据英国土地登记局(Land Registry, 2023)数据，2019 年 12 月至 2022 年 11 月，伦敦住房均价从 47.9 万英镑上涨至 54.2 万英镑，涨幅达 13.2%。

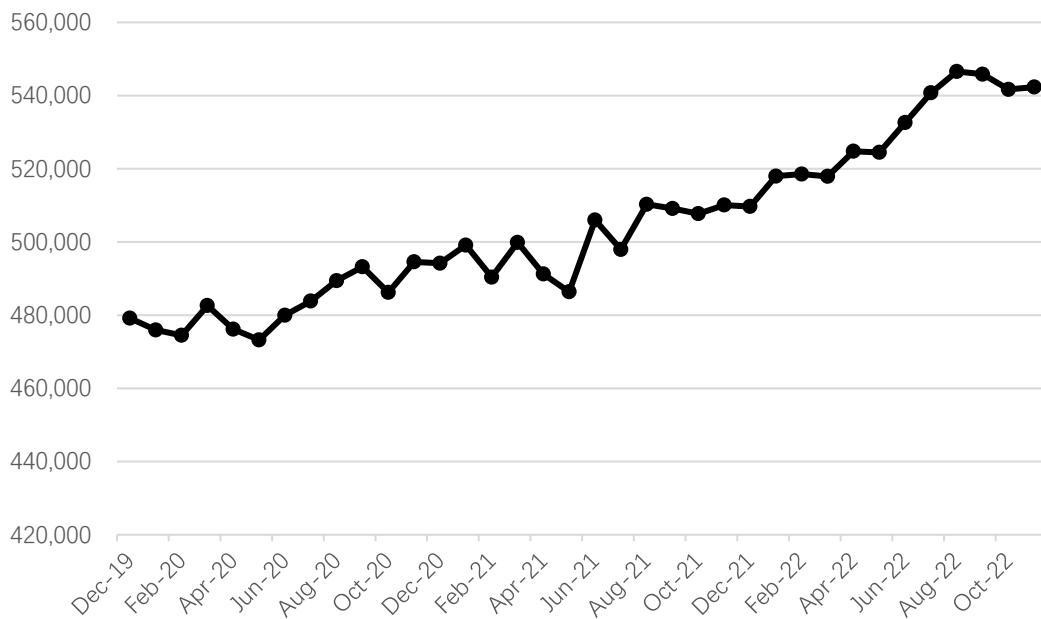


图 1 2019 年 12 月至 2022 年 11 月伦敦各类型住房均价

然而，2022 年开始，俄乌冲突触发欧洲能源危机，将英国经济推向衰退边缘。进入第四季度，英国通胀率已超 10%，居民面临严峻的生活成本危机，削弱了其购房意愿和经济能力。同时，为遏制通胀，英格兰银行开启了快速加息进程。加息幅度在四季度后亦逐步增大，基准利率在 12 月上升至 3.5%，达到近 14 年

来的最高位，两年期固定利率在四季度上升至 6.5%，进一步打击了地产市场（Bank of England, 2022）。根据全球知名地产咨询机构太平洋第一戴维斯（Savills）在 11 月的预测，全英住房价格在 2023 年或将因陷入衰退而下降 10%（图 2）（Kollewe, 2022）。

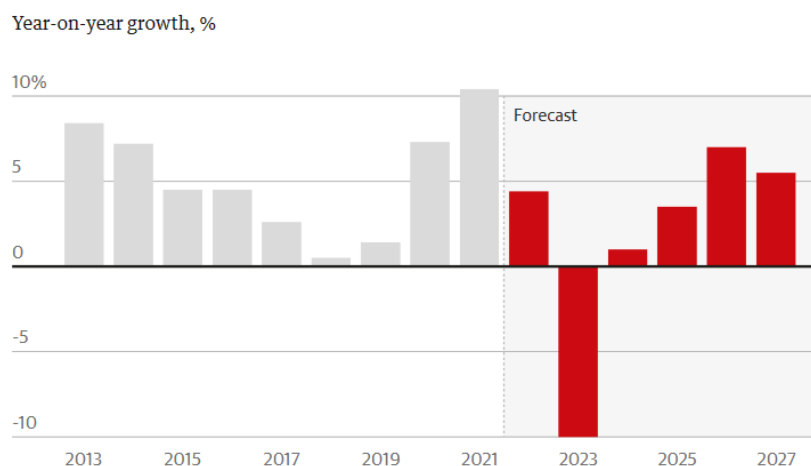


图 2 Savills 在 11 月对英国房价的预测（Kollewe, 2022）

在这场由通胀和加息导致的“地产寒冬”中，伦敦住房市场亦受到冲击。伦敦市政厅（The City Hall）的调查显示，当地超过 50%的房贷偿还时间在 2023 年年底，因而连续加息将导致 26%的伦敦人将在未来半年面临相当的偿债压力，而在伦敦 260 万租房人群中，40%的租客将难以承担租金压力（Greater London Authority, 2022）。

2. “逃离城市”：新冠疫情、低密度豪宅热与乡村市场

寒冬之下，伦敦低密度豪宅市场（成交价 100 万英镑以上）却依然坚挺，并逐步成为伦敦住房市场增长的中坚动力。2022 年，根据伦敦地产数据服务商 LonRes 的数据，伦敦豪宅销售量较疫情前大幅增长，而 500 万英镑以上的豪宅市场尤为强劲（图 3）。

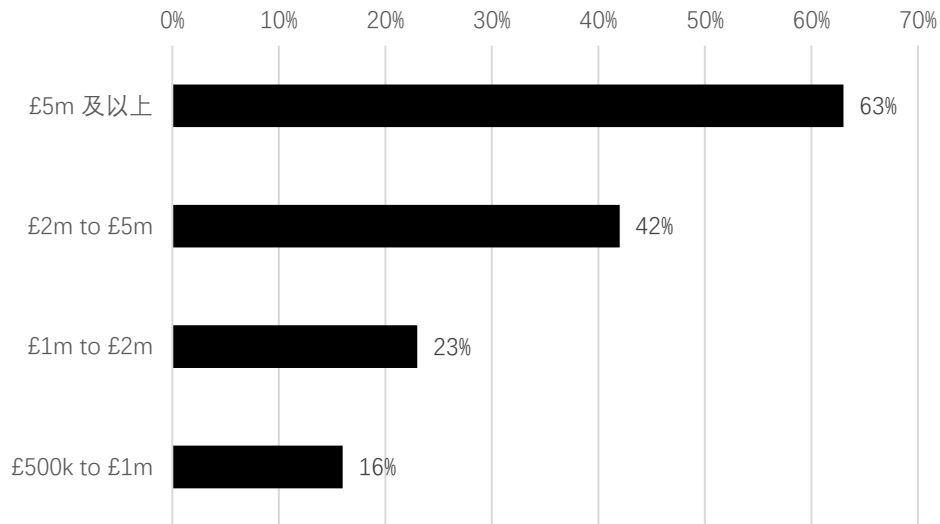


图3 2022年伦敦各价位豪宅销售量与2017-2019年均值对比（LonRes, 2022）

根据 Savills 的统计，尽管受到四季度基准利率上调的影响，伦敦近郊豪宅市场价格下降约 2%，但是相比 2020 年，其整体涨幅达到 16.5%，因而该降幅可谓微乎其微。根据土地登记局的数据，从 2020 年疫情爆发至今，伦敦均价最为昂贵的独栋别墅类住房（detached house）和半独栋别墅（semi-detached house）的价格涨幅最大，分别达 22.5% 和 21.6%，而联排别墅（Terraced house）涨幅也达到了 19.6%。公寓类住宅涨幅最低，约为 6.1%（图 4）。即使在低迷的四季度，11 月的伦敦住房价格仍呈现了环比增长。

这一数据趋势反映出新冠疫情所导致的“空间争夺”（race for space）现象，具有购买力的英国居民追求低密度住宅，甚至上演了英国版的“逃离北上广”。在康沃尔郡（Cornwall）和德文郡（Devon）等远离都市的“美丽乡村”，其住宅市场在疫情期间急速升温，2020 年伦敦总人口更出现了多年来的首次净流出（Gallent, 2022）。

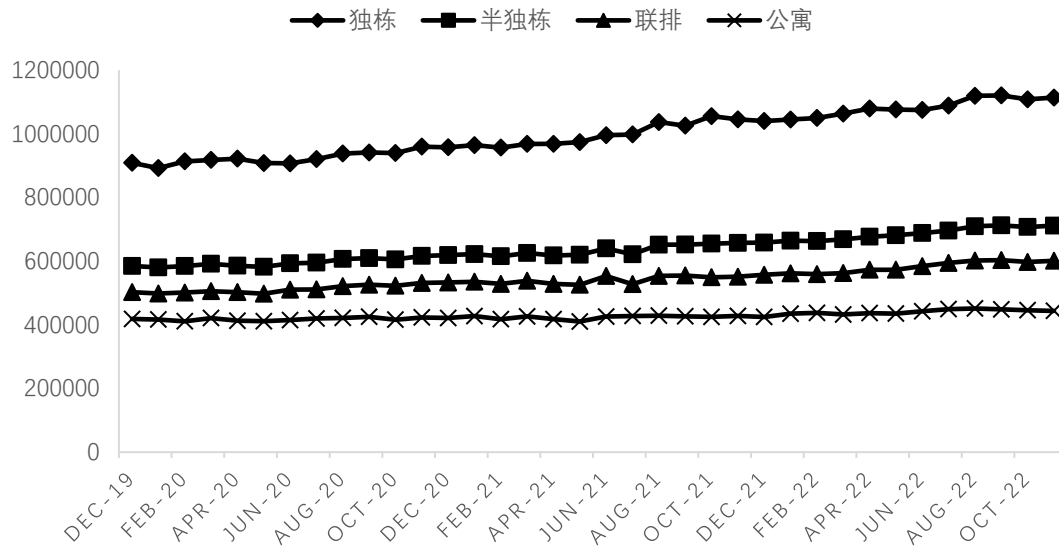


图 4 伦敦 2019 年 12 月至 2022 年 10 月各类型住房均价变化(Land Registry, 2023)

3. 2023 后疫情时代的“返城潮”与乡村的“一地鸡毛”

然而，随着疫情的阴霾逐步消散，这场“逃跑计划”似乎正在画上休止符。地产门户网站 Rightmove 在四季度末表示，2022 年伦敦的房屋搜索量增加约 9%，成为了全英最受欢迎的房屋搜索地。与此同时，康沃尔和德文的搜索量则同比下降近 20%。三年间轰轰烈烈的所谓“逆城市化”正迅速退潮，越来越多的居民正“重返大城市”。

事实上，即使是疫情最为严重的 2020 年，伦敦适龄劳动人口（16-64 岁）也只下降了 10 万人，而该年龄段人口规模预计将持续增长至 2040 年，直至 750 万大关，方可能出现自然外溢（Greater London Authority, 2021）。这些返城居民一部分以置换改善型买家的身份回到了公寓市场，另一部分则在寻找伦敦近郊通勤方便的村镇地区住房。这一趋势也反映在了住房价格上。近几个月来，二区的卡姆登（Camden）和伊斯灵顿（Islington）等地区的价格相对平稳，三区（主要是低密度的别墅等）房价总体呈现上升趋势（Gallent, 2022）。

同时，进入四季度后，随着新首相落定，英国混乱的货币政策得以被重新梳理，宏观经济整体向好。11 月以来，通胀率从 11% 的高位逐步回落，而全球能源价格下跌背景下，新政府承诺将在 2023 年年底将通胀率控制在 4% 以下。这些利好因素正推动英国楼市复苏。根据 Rightmove 的最新统计，2023 年 1 月，全英房价环比上涨 0.9%，为疫情三年来同月最大涨幅（Rightmove, 2023）。各大贷款

机构也开始竞相下调利率，对于英国楼市预计会产生积极影响。

然而，“重返大都市”后，乡村住房市场又将何去何从呢？对于那些通勤便利、设施完善的乡村地区，其住房危机实则由来已久，而新冠不过是烈焰中的一把干柴。生活成本危机下，这些地区的居民恐怕正面临“至暗时刻”。房价和生活成本的双双增加，让他们的住房选择越发狭窄。疫情期间蜂拥而至的中产阶级们使得他们越来越难租到房子，而这些精英们在“逃回北上广”后却并不必然出售这些房子，而是将其作为度假房，最终或将当地普通工人家庭逐步排斥出乡村和沿海地区，使得这些以旅游业为核心的“美丽乡村们”进一步面临劳动力短缺的挑战。

参考文献

Bank of England. (2022) *Monetary Policy Summary, December 2022*. [Online] Available from: <https://www.bankofengland.co.uk/monetary-policy-summary-and-minutes/2022/december-2022> (Accessed: 22 January 2023).

Gallent, N. (2022) 'Back to the city? What are the implications for rural areas', *Town and Country Planning*, 91(3), pp. 163-166.

Greater London Authority (2021) *2020-based Population Projection Results, Demographic Update, September 2021*. GLA: City Intelligence Unit.

Greater London Authority. (2022) 'Rent Freeze', *London Assembly*. [Online] Available from: <https://www.london.gov.uk/who-we-are/what-london-assembly-does/questions-mayor/find-an-answer/rent-freeze-0> (Accessed: 22 January 2023).

Kollewe, J. (2022) 'Experts predict housing market will cool in 2023 as UK enters a recession', *The Guardian* [Online] Available from: <https://www.theguardian.com/business/2022/dec/26/experts-predict-housing-market-will-cool-in-2023-as-uk-enters-a-recession> (Accessed: 22 January 2023)

Land Registry. (2022) UK House Price Index. [Online] Available from: <https://landregistry.data.gov.uk> (Accessed: 22 January 2023).

LonRes. (2022) RES RESEARCH [Online]. Available from: <https://www.lonres.com/public/?URI=%2F> (Accessed: 22 January 2023).

Rightmove. (2023) *House Price Index Report, January 2023*. [Online] Available from: <https://www.rightmove.co.uk/news/house-price-index/> (Accessed: 22 January 2023).

《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。