

英国BTR市场更新

2025年第三季度

Knight Frank 对英国 Build to Rent (BTR) 市场主要投资主题的季度回顾，涵盖 Co-Living、多户住宅 (MFH) 和单户住宅 (SFH)

knightfrank.co.uk/研究

今年迄今为止，投资者已向BTR市场投入超过30亿英镑。

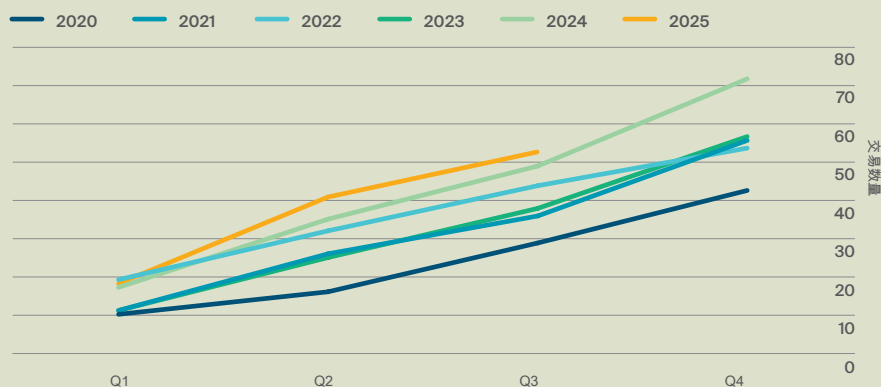
投资势头持续

2025年第三季度，有超过8.5亿英镑投入英国BTR项目，同比增长35%。这延续了上半年的势头，当时投入了22亿英镑，并将今年前九个月的总投资额推至超过30亿英镑，涵盖多户住宅、单一家庭和合租项目。单一家庭项目继续表现强劲，占本季度总支出的40%，占今年至今投资额的46%，反映了持续强劲的租房需求和对房产的流动性偏好。但第三季度有超过5亿英镑用于开发位于城市地区的多户住宅项目，表明对大规模发展项目的前期融资需求依然旺盛。

体积 v 值

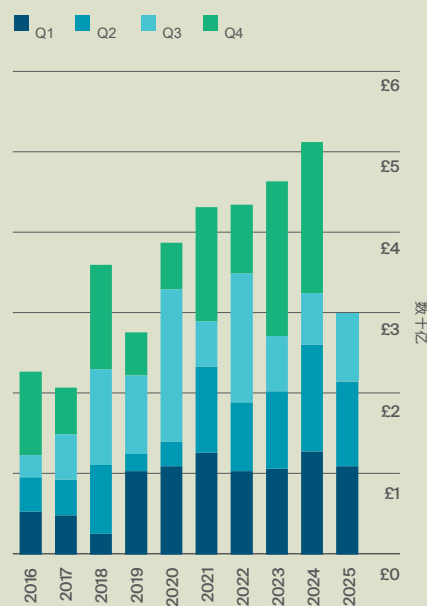
截至2025年，已有53笔交易完成，较去年的同期增长了8%，显示出活跃的投资市场。交易数量增加得到了SFH投资增长的支撑，而SFH投资通常地块规模较小。事实上，在不计算组合交易的情况下，2025年迄今为止，SFH交易的 average value 为 4200万英镑，而MFH资产却为8300万英镑。持续的高通胀和债券收益率可能对年内剩余时间的活动降温，11月预算临近之际政策不确定性也是一个因素。然而，市场上存在大量待售或已上市的库存，这表明圣诞节前的交易将非常繁忙。投资者对MFH的 appetite 仍然非常强烈。围绕建设可行性的挑战，加上逐步增加的现有库存量，导致运营资产交易量增加。对于SFH，无论是开发交易（与MFH相比，建设可行性挑战较小）还是运营库存，交易量都保持高位。

图1：SFH投资增加推动交易量上涨
BTR交易的累计数量



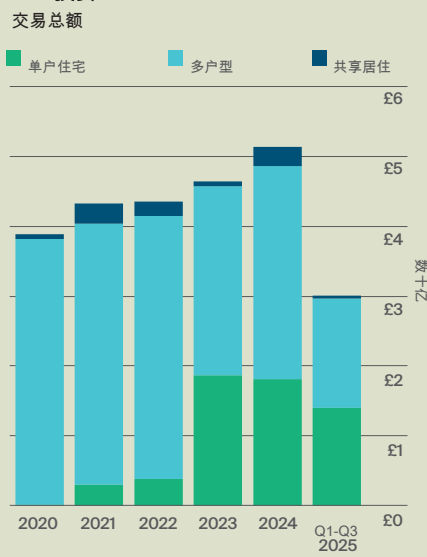
来源：Knight Frank 研究

图2：英国 BTR 投资量
十亿英镑



来源：Knight Frank 研究

图3：英国按子部门划分的BTR投资



来源：Knight Frank 研究

‘还未脱离困境’

正如预期，英格兰银行（BoE）在其9月份的货币政策委员会会议上将利率维持在4.00%，并宣布将其量化紧缩债券出售计划从1000亿英镑削减至700亿英镑。量化紧缩目标与英格兰银行的更广泛的货币政策计划一致，旨在有效减少银行的资产负债表，同时确保不影响政府更广泛的金边债券发行策略。英格兰银行行长安德鲁·贝利表示，英国经济“尚未走出困境”，虽然8月份通胀保持稳定，但不利的基本利率效应可能意味着9月份的通胀将会上升，任何进一步的降息都需要逐步缓慢地进行。

见树木，不见森林

尽管一些预测者持乐观态度，认为到2026年底 英格兰银行基准利率可能下降至100个基点至3.00%，但持续的财政担忧和较软的经济前景表明，至少在从中期来看，房产收益率将相对于10年期政府债券保持高位。然而，英国并非孤例，长期政府债券收益率与房产收益率的利差是投资者眼中的全球现象。但投资者应透过现象看本质。对于房地产而言，稳定的收入增长，而非收益率利差，将驱动本周期内的资本增值回报。对于BTR投资者而言，这意味着要关注具有有利供需失衡的市场，以及预期价值增长的资产。英国在欧洲BTR投资交易额中不断增长的占比就说明了这一点。尽管欧洲的债务环境更为有利，但自2023年以来，英国BTR已占欧洲投资者偏好近30%。

完成BTR股票超过15万

英国的BTR库存现在达到153,367套完整住房，与2024年第三季度相比增长了25%。此外还有54,354套住房正在建设中，这意味着该行业将在未来几年内增长到超过20万套运营住房。这将是该行业的一个重要里程碑，但仍然只是整体需求的一小部分。然而，影响更广泛开发市场的挑战意味着，除了现有的开发管道之外，供应的长期前景不太确定。今年到目前为止，已有超过20,000套BTR住房完工，使该行业仅次于去年的记录交付量。独立住房迄今为止仅占完工量的近五分之一，从2021年的十分之一有所上升。

图4：全球银行利率环境改善，但步伐不同

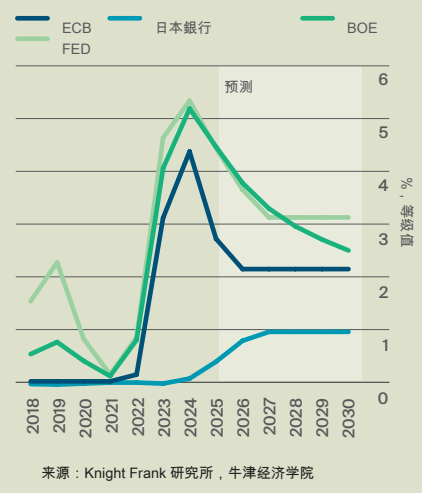


图5：英国在欧洲BTR投资中占比日益增长

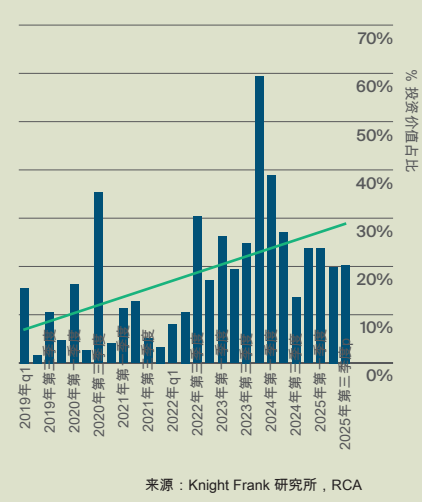
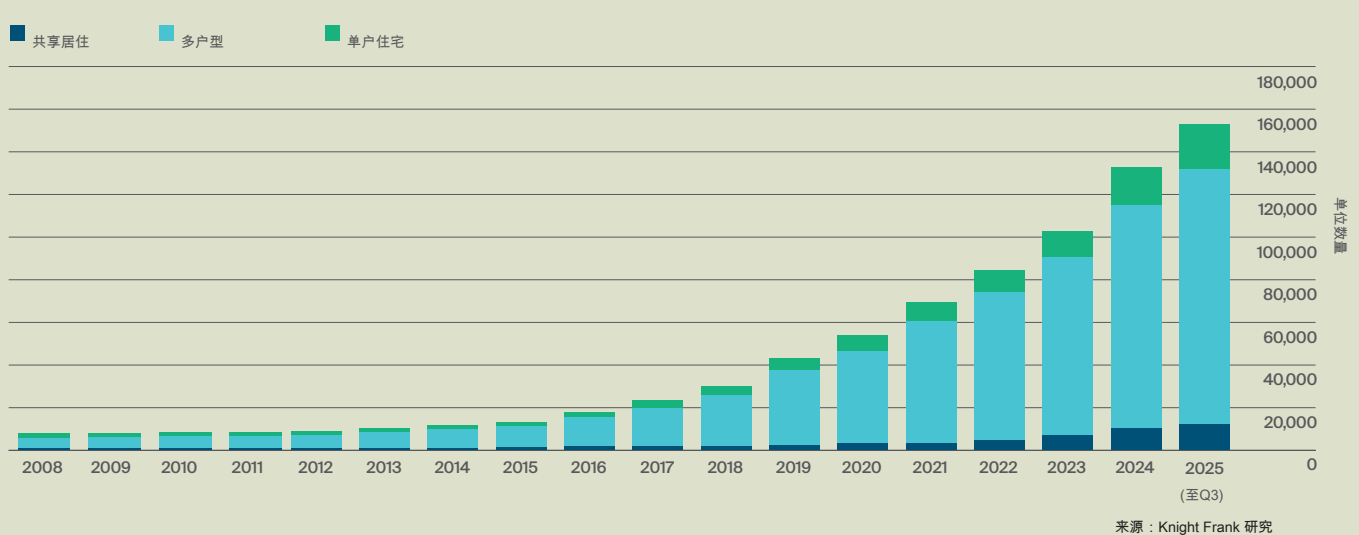


图6：BTR总库存超过150k
按子部门累计完成的单位数量



起跑线上踟蹰

除已建成或正在进行的20.7万户BTR住宅外，还有111,422套已获完全规划许可的住宅。将这些转化为新开工项目仍然是一个挑战。在建单元数量比去年同期下降了8%，表明市场陷入了更广泛的发展放缓。未来几年BTR完工量将下降。更广泛的市场限制和监管障碍继续影响建筑行业，尤其对城市中心的高层公寓而言。许多开发商无法开工，因为场地不可行——受到高昂的建设和融资成本、规划延误、监管不确定性或退出路线风险的影响——或者是因为18米以上的项目卡在Gateway 2流程中。政府宣布加速审批改革之前的最新官方数据显示，目前获得新建项目Gateway批准的平均时间为36周。建设结束结束时Gateway 3的时间不明确，这给项目的可行性带来了进一步的挑战。

恢复平衡？

租赁市场状况在经历了几年疯狂的时期后开始逐渐正常化，这期间许多租户追逐过少的住房，从而支持了强劲的租赁增长。根据我们的英国BTR租赁指数，自2020年以来，租金要求上涨了30%。供需正在逐渐恢复平衡，在许多地区，出租住房的数量逐年稳步复苏。这部分得益于BTR供应的增长，但也得益于租赁市场 churn 的增加，因为首次购房者数量缓慢增长。然而，虽然可供供应在短期内有所恢复，但住房所有权的不负担能力和20至44岁年轻人中的人口预期增长将高于长期平均水平，这将使公寓和房屋的租赁需求保持在疫情前水平之上。此外，我们看到私人BTL房东（英国租赁房产的主要所有者）继续退出市场。因此，在我们极度需要更多租赁库存的时候，可用的房产池仍然远低于疫情前水平。

房租接下来去哪？

根据Knight Frank的预测，租金通胀仍将保持在2025年的4.0%，预计未来五年私营租赁部门的租金平均将增长18.8%。供需失衡——考虑到即将出台的政策变化，这种情况可能会加剧——将成为租金上涨压力的主要驱动力，尽管住房可负担性将起到抑制增长的作用。租金通胀往往由工资增长所锚定，尽管近期劳动力市场的疲软应很快对工资增长产生更大的压力，但根据Capital Economics的预测，2026年和2027年工资预计平均仍将增长3.4%。

配送与可负担性

提高租金可负担性取决于在所有租赁形式中增加住房供应。虽然BTR做出了重要贡献，但它无法单独弥补差距。新的投资、政策一致性以及更高效规划系统对于扩大交付都至关重要。我们对英格兰149个城市进行的分析——自2015年以来追踪住房库存、人口、租金和薪资的变化——表明住房建设与可负担性之间存在明确关系。未能建设足够住房以跟上人口增长的地区，其可负担性已恶化，租金上涨速度快于工资。相比之下，住房库存增长更快的地区通常维持或甚至改善了可负担性，因为新增供应有助于抑制增长。数据显示，任何类型的住房交付在提高可负担性中发挥着核心作用。然而，交付速度仍远低于满足当前和未来需求所需的水平。协调一致地简化规划、降低投资风险、并多样化交付模式——包括BTR、出售型建设和保障性住房——对于恢复平衡和确保英国住房长期可持续性至关重要。

图 7：按年完成的 BTR 井口装置
按子部门划分的数量

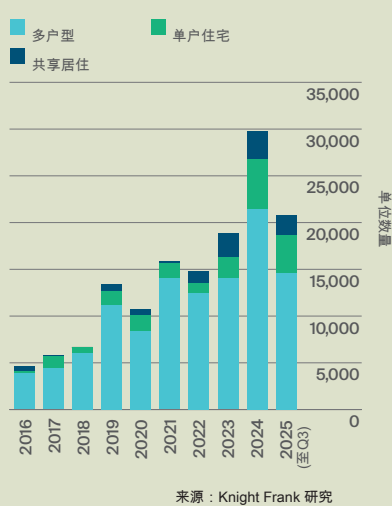


图8：英国按年龄组划分的10年净人口变化
2025-35

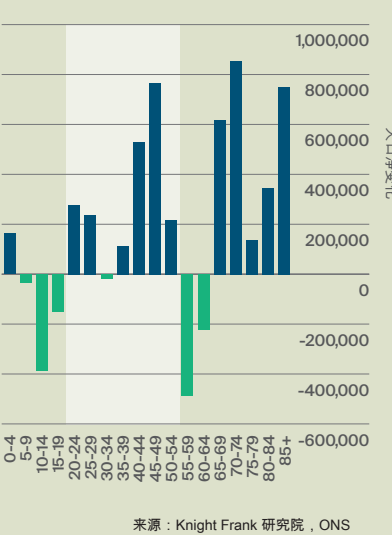


图 9：租金 v 工资
索引100 = 2015

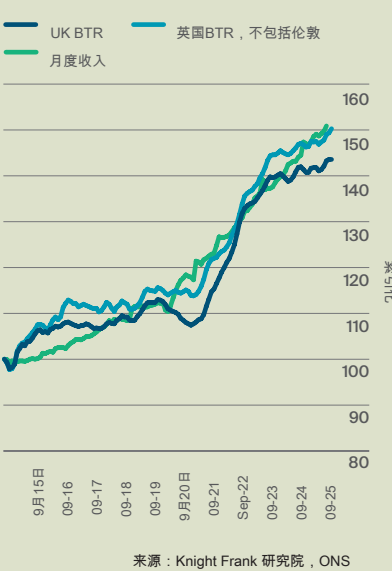
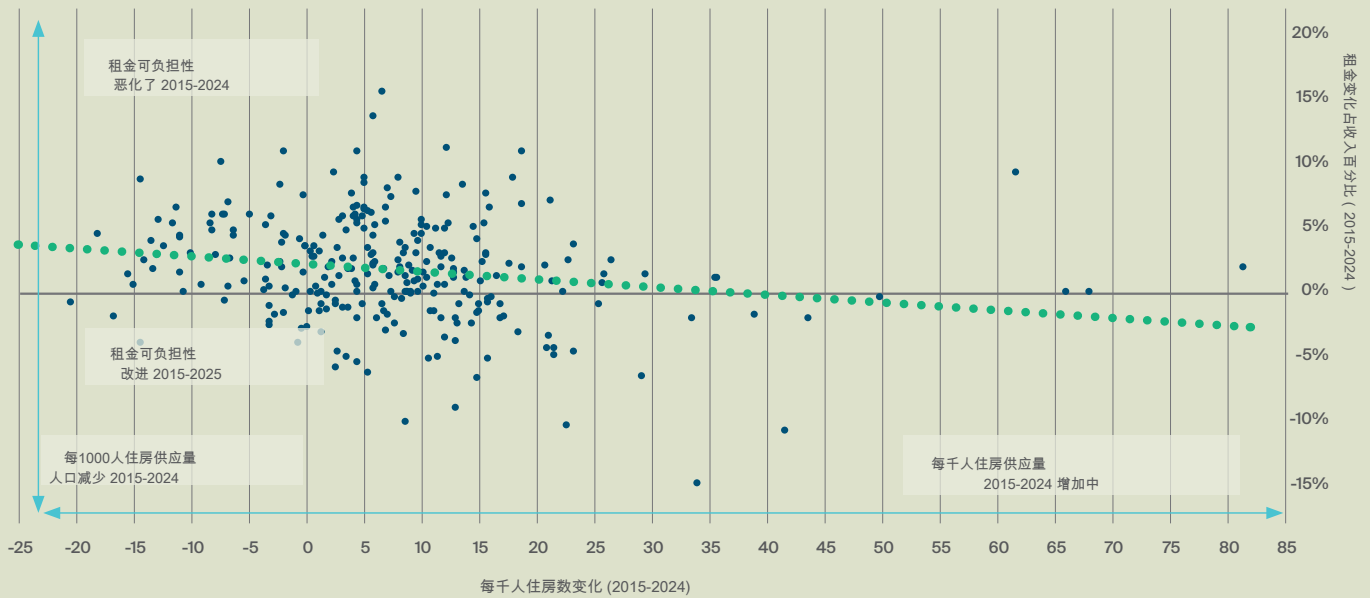


图10：租金收入占比变化
2015-2023



来源：Knight Frank 研究所，英国国家统计局，住房、社区与地方政府部。数据仅限“城市”地方政府。

通过我们的各类专门行业简报，及时了解全球房地产市场动态

在线注册

近期生活领域研究



单户住房报告2025



下一代生活方式报告2025



合租生活报告2024



英国学生市场更新 2025 Q2

研究



奥利弗·奈特
住宅开发研究负责人 +44 20 7861
5134 oliver.knight@knightfrank.co
m



Lizzie Breckner 住宅投资研究主管
+44 20 3640 7042 lizzie.breckner
@knightfrank.com



艾琳·帕斯特 伙伴 +44 203 871 38
62 irene.pastor@knightfrank.com



凯蒂·奥尼尔
合伙人，全球生活领域 +44 208 17
6 9829 katie.oneil@knightfrank.co
m

BTR



尼克·普莱德尔-布韦尔 住宅投资负责人 +44
20 7861 5256 nick.pleydell-bouverie@knig
htfrank.com



盖伊·斯特宾斯 租售建造机构负责
人 +44 20 7861 5413 guy.stebbin
gs@knightfrank.com

估值、资本顾问和规划



大卫·沙普兰 住宅投资估值负责人 +4
4 20 7861 5455 david.shapland@kn
ightfrank.com



丽莎·阿滕伯勒 资本顾问主管 +44 20 3
909 6846 lisa.attenborough@knightfra
nk.com



克里斯·本哈姆 规划总监 +44 2078
611 289 chris.benham@knightfra
nk.com