



Bricksducate'Me
DERBY 德比
城市指南



在投資英國房地產之前學習



- 內容 - 快速鏈接



概覽



發展



連接性



就業與教育



樓價和租賃需求



為何投資英國物業？

Bricksdulate'Me
DERBY 德比
城 市 指 南





Derby 是英國的小城市之一。但它同樣是當地領先的製造業中心之一，有著健康的經濟，並提供大量技術型工作崗位。令人驚訝的是，它對房地產投資者而言成本較低的英國城市之一。它也與美國紐約有一個有趣的相似之處！ *

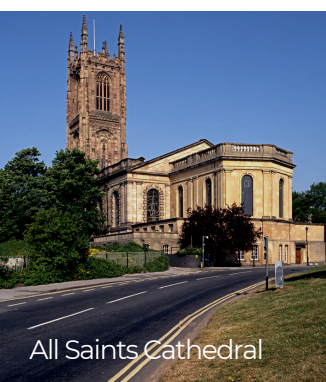
Derby 是英國主要的製造業城市之一，也是英國出口的主要貢獻者。[這份報告稱，Derby郡 每項工作出口的商品和服務比英國任何其他地區都多](#)。Derby 的大牌包括航空發動機製造商Rolls Royce, 火車製造商 Bombardier 運輸公司 及 汽車製造商豐田 (Toyota) 汽車製造公司。

*[Derby Arboretum](#) 不僅是英國第一個公園，而且還啟發了紐約著名的中央公園。
據說 熱狗 是由一個叫 Harry Stevens 的 Derby人 在紐約發明的。

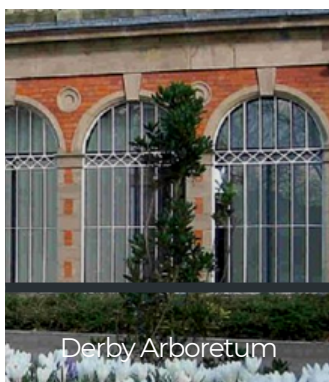


Derby 是一個四通八達的城市，擁有良好的公路和鐵路連接，靠近East Midlands 機場，該機場是當地最大的航空貨運機場之一。Derby附近的Toton將有一個HS2高速火車站。

Derby市的人口約為 247,000 人。官方預測表明，到 2037 年，人口可能會增加約四分之一，達到 312,000 人，從而增加對房地產的需求。**這對於希望投資未來房地產的投資者來說是個好消息。**



All Saints Cathedral



Derby Arboretum



Victorian Market Hall

- 當地經濟價值約為 68 億英鎊 GVA。
- 經濟按年增長1.4%。
- 預計人口將從 2018 年的 257,174 人增長到 2028 年的 269,783 人。
- 就業崗位按年增長 1% —— 總計 148,700 個就業崗位。
- 當前平均房價 為 159,403 英鎊，按年增長率為 0.3%。
- Derby作為一個主要城市，房價 比全國平均水平低約三分之一。



全英國排名第二的動力城市

當地一眾房地產投資者都在密切關注改造Becketwell計劃。

這計劃是一個混合用途的開發項目，此計劃將原本破舊部份的城中心發展成新住宅、辦公室、零售和休閒空間以及一個新的公共廣場。



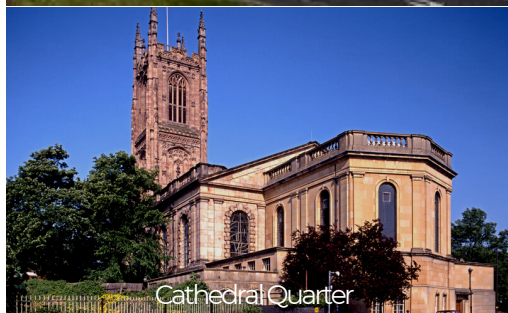
- 佔地超過 18.5 英畝的改造項目，過去 2 年已投資 40 億英鎊，20 億英鎊亦正在籌備中。
- 2500 萬英鎊的 Derbyshire 市中心改造工程即將開始
- 耗資 4500 萬英鎊的 Becketwell 球場獲批可以開始建造工程
- 2 億英鎊的 Beckewell 改造項目第二期，一個可容納 3,500 人的娛樂場所亦在進行中



城市半徑範圍45分鐘內有210萬人。

由於Derby擁有良好的交通連接，順理成章成為公司落戶的熱門城市，並且深受在 East Midlands 周邊的通勤者歡迎。

Derby 也是Derbyshire主要的零售中心。[Derbion](#) 擁有 200 多家商店、休閒景點和餐廳。Friar Gate 亦是城市社交生活的中心。[Cathedral Quarter](#) 大教堂區有各式各樣的獨立商店、咖啡室、餐廳和酒吧；是藝術和文化場所的聚集地。



靠近 M1、A50 和 A38 公路。East Midlands 機場是英國最繁忙的貨運機場之一，也是物流業的樞紐。位於Derby和Nottingham之間的Toton是未來[East Midlands HS2 Hub](#) 高鐵樞紐，將成為英國連接最緊密的地方之一。



預計到 2028 年人口將增長 為9.45%， 預計將創造 21,300 個新的工作崗位

- 航空、汽車和鐵路行業的國際樞紐
- 倫敦以外英國人均收入第二高的國家
- 被評為英國千禧年初創企業第二名



Derby現在是英國主要的製造業城市之一，有助於支持這裡的經濟。 該市每項工作出口的商品和服務比英國任何其他城市都多。 Derby也是世界著名餐具製造商Royal Crown Derby的總部。

Derby的主要僱主包括航空發動機製造商Rolls Royce、火車製造商Bombardier運輸公司和位於Burnaston的汽車製造商英國豐田 (Toyota)汽車製造公司。



Derby 的其他主要僱主包括 Derby 大學醫院 和 Burton NHS 信託基金會、Derby市議會和Derby大學。



**Derby 也是一個大學城市，
所以學生房產投資亦極具潛力。**



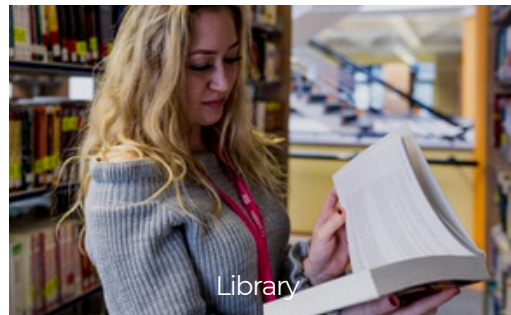
Derby University



Sport Centre



Multi-Faith Centre



Library

[University of Derby](#) 擁有約 11,300 名學生，其校園位於市中心以北的 Allestree。University of Derby 在 Buxton 也有一個小校園。Derby 的學生的熱門地區包括市中心、Ashbourne Road、Utttoxeter New Road 以及 Allestree 本身。



Derby 的房產價值

與East Midlands的大部分地區一樣，Derby 大多數地方的房地產價格遠低於全國平均水平。Derby 本身的房地產價格也低於Derbyshire 的大部分地區。



根據 HM Land Registry 的數據，目前英格蘭的平均房價約為 247,000 英鎊。Derbyshire 的平均房價為 180,695 英鎊，但Derby市的平均房價僅為 159,403 英鎊。

根據 Rightmove 和 Zoopla 的數據，目前Derby 最便宜的投資物業起價約為 46,000 英鎊。

雖然很難預測未來的樓市，但Derby的房價在過去二十年中上漲了近 200%。



Derby 的租賃需求

Derby 住宿的需求 主要來自當地居民、從周邊地區來到 Derby 工作的上班族或是 Derby 大學內的學生。



[Home.co.uk](https://www.home.co.uk) 的 Derby Market Rent Summary 顯示，目前 Derby (DE1) 的平均租金為每月 1,035 英鎊。Derby 的房東可以預期一房單位平均賺取 554 英鎊的，兩房是 983 英鎊 和 三房是 1,668 英鎊。Derby 的四房單位平均租金為 2,000 英鎊，而五房的平均租金為 2,009 英鎊。

根據 [Liveyield](https://www.liveyield.com) 的數據，Derby 可為投資者提供可觀的收益。Derby 的一些地區， 每年可為房東提供約 4.8% 的租金收益率。



為什麼要在 2022 年 投資英國房地產？

作為世界上最受歡迎的市場之一，英國的房地產投資仍然是建立長線回報的明顯機會。

很多房地產的預測均表明，到 2025 年，英國的住宅價格可能會增長 21.5%，因此在低利率和令人難以置信的需求下，英國投資仍然是實現回報最大化的可靠渠道。



1

英國住宅價格正增長

在經歷了過去兩年的動蕩之後，展望 2022 年，英國投資仍然是一個明顯的機會。根據第一太平戴維斯的數據，未來五年，英國房地產價格預計將上漲 21.5%。這意味著英國房產的平均價格將從 322,000 英鎊上升到 370,000 英鎊。

英國投資的長期租金上漲

在 2022 年期間，仲量聯行預測英國投資的平均租金價格可能會在一年內上漲 2%，在未來五年內將上漲 8.5%。如果你希望透過買樓收租 (BTL) 在英國進行投資，這是理想的選擇，因為它為資產提供了充足的機會，使長期回報最大化。

2

3

買家信心推動英國投資活動

75% 的英國活躍買家相信他們會在未來 3 個月內購買房產。82% 的英國賣家有信心在未來 3 個月內出售房產



4

供不應求推動的英國房地產投資

研究估計，英國的“BTL”價值超過1萬億英鎊，到2039年，英國租房人士的數量將超過房東。這情況突顯英國房地產投資的力量——市場趨勢非常傾向於租房，但無法提供供應去滿足需求。

印花稅土地稅減免至2021年10月

這項稅收減免的延長，成為了正在考慮投資的準業主的一大觸發點。對於外國投資者來說尤其如此，他們可以在減稅的同時通過外匯找到價值。

5

6

英國人口正在迅速增加

預計未來20年英國人口將達到7400萬——我們不難明白為何英國租賃市場的需求正在增長。[隨著創紀錄的113萬50歲以上的人轉向租房](#)，年輕的專業人士仍然是租賃市場的主體；對於英國的房地產投資者而言是一個令人難以置信機會。



7

大量外國直接投資

外國直接投資 (FDI) 在過去幾年穩步增長，在 2018 年達到 1.5 萬億英鎊的峰值。從那時起，英國的入境外國直接投資項目持續增長 5%，鞏固了其作為領先國家之一的地位。英國成功的根源很大程度上歸功於數碼科技，僅在 2019 年就吸引了 432 個項目。

英國的房地產投資在很大程度上不受疫情封城的影響

根據 HMRC 的數據，2 月份售出的房產數量猛增了 15%，有 96,250 套房屋易手。

雖然最新數據顯示房地產交易量比 2021 年 3 月低 36.2%，但住宅交易量比 2020 年高出 138%。

8

9

生活趨勢指向無限期租房

「租房世代」的概念在英國真正如火如荼，直接吸引希望建立長線投資組合了的一眾投資者在英國投資。[Resolution Foundation](#) 透露，近 40% 的「千禧一代」在 30 歲時仍在租房，而更廣泛的一代中近 30% 的人預計將在退休後繼續租房。



10

「零」擔憂投資渠道及服務

如果想要買英國樓，我地既服務可助你完成四個關鍵既領域：

買英國樓花

你可直接查看我們精心挑選的高收益英國樓盤去購買英國樓花。

學習如何投資

透過我們既英國地產網上課程 (英語或廣東話)，你可以按照自己的節奏自行學習整個英國買樓程序。

尋找倫敦物業

如果你想搵特定類型的英國屋、英國樓或商用物業，我們的英國買樓agent可以指導或為你找到合適的投資項目。

尋找物業項目

如果你正在尋找一家信譽良好且經驗豐富的香港房地產公司來管理你在英國的現有項目，我們兩地既專家團隊可為你處理整個英國買樓流程(項目收購前或收購後)。

[隱私政策及免責聲明](#)

[條款與條件](#)