



Glaisyers

For Business For Life

El mercado inmobiliario antes y después del brexit

Brexit. Ahí está, lo advertí. Una palabra que provoca, al menos, un quejido interno en cualquiera que la escuche a pesar de que hace tan solo tres años del referéndum, el debate acerca de si Gran Bretaña iba a salir o no de la Unión Europea y en qué términos lo haría ha dominado la escena política durante la última década.

El objetivo de este artículo es aclarar el impacto que el brexit ya tiene en el mercado inmobiliario y su posible repercusión cuando finalmente este sea una realidad, si algún día lo es. Aunque lo cierto es que no es fácil de explicar. El brexit es como un libro al que le falta el último capítulo o como una ópera en la que una señora corpulenta apenas acaba de comenzar a calentar las cuerdas vocales. Nadie sabe cómo se desarrollará esta obra. Todas las cartas están sobre la mesa: desde irse sin un acuerdo hasta quedarse en la Unión Europea, así como todas las opciones intermedias.

Sin embargo, sí podemos analizar qué ha ocurrido en el mercado inmobiliario desde la fecha del referéndum y valorar el análisis que hizo el gobierno sobre cómo el brexit afectaría a la economía en general. Probablemente este sea el mejor punto de partida.

Análisis del gobierno sobre el impacto del brexit en la economía.

En noviembre de 2018, el gobierno solicitó un informe para examinar el impacto potencial que los distintos tipos de brexit tendrían en la economía. Los analistas que elaboraron este informe tuvieron en cuenta dos tipos de acuerdos de salida distintos o, a riesgo de sonar como Noel Edmonds, salir sin acuerdo. Las tres situaciones que se consideraron en el análisis fueron: salir sin ningún acuerdo, salir con un acuerdo que incluyera un Tratado de libre comercio con la Unión Europea, o salir con un acuerdo que contemplara una afiliación con la Unión aduanera y el Espacio Económico Europeo.

Las predicciones generales fueron que las cifras del producto interior bruto descenderían de entre un 7,6 % a un 9,3 % si Gran Bretaña salía sin ningún acuerdo, de entre un 4,9 % a un 6,7 % si lo hacía con un acuerdo que incluyera un Tratado de libre comercio, y un 1,4 % en caso de que continuara formando parte de la Unión aduanera y del Espacio Económico Europeo.

Glaisyers Solicitors LLP

Manchester 0161 832 4666

London 0203 928 5600

info@glaisyers.com

www.glaisyers.com

¿Qué significa esto para el mercado inmobiliario?

Lamentablemente no hay una respuesta sencilla a esta pregunta. En este momento no sabemos si el brexit ocurrirá, cuándo ocurrirá y, si ocurre, en qué términos saldremos de la Unión Europea, por lo que hacer previsiones sobre el futuro del mercado inmobiliario es tan difícil como predecir los números ganadores de la lotería del próximo sábado.

Lo que vemos, y esto se comprueba con la evidencia puntual de los agentes inmobiliarios y corredores hipotecarios, es que el mercado inmobiliario en distintas partes del país se ha visto afectado de distintas maneras. Londres y el sudeste han sido los más afectados, mientras que las ciudades del norte y de las Midlands se han visto beneficiadas. Aparentemente, muchos están vendiendo en el sudeste y reinvertiendo dinero en las ciudades pujantes del norte y de las Midlands.



Dicha estrategia tiene mucho sentido en términos financieros: se sabe desde hace un tiempo que el mercado inmobiliario en Londres y el sudeste, donde los precios de las viviendas están fuera del alcance de aquellos que buscan adquirir inmuebles por primera vez, están sobrevalorados. En Londres, en particular, existe una importante inversión extranjera en el mercado inmobiliario que solo ha servido para aumentar aún más los precios.

Por otro lado, las ciudades de las Midlands y del norte ofrecen una propuesta mucho más saludable. Los precios son más bajos y, en consecuencia, ofrecen mayor rendimiento para los inversores ya sean nacionales o internacionales. El mercado inmobiliario solo puede ser apoyado con proyectos como The Northern Powerhouse y HS2. Mánchester ya ha obtenido grandes beneficios derivados de la decisión de la BBC de trasladar su sede desde Londres a esta ciudad y cuando se finalice el HS2, solo se tardará una hora en tren desde la estación de Manchester Piccadilly hasta la estación de Euston, en Londres. Se calcula que esto incrementará el número de trabajadores que viajarán a diario de Mánchester a Londres y es probable que ocurra lo mismo con Birmingham.



No solo la evidencia puntual sugiere que el sudeste se está viendo afectado. Las cifras publicadas por el H.M. Land Registry (el Registro de la propiedad británico) muestran que desde la fecha del referéndum del brexit en 2016, los precios de las propiedades han aumentado un 1 % en Londres y un 2 % en Oxford mientras que en Cambridge han descendido un 4 %. El asunto parece empeorar ya que los precios de los bienes inmuebles promedio de Londres han descendido durante los últimos catorce meses consecutivos. Los precios han caído un promedio del 1,9 % desde marzo de 2018 hasta marzo de 2019, y el ritmo al que disminuyen aumenta en relación al

precio de los inmuebles. Por tanto, las propiedades de mayor valor están viéndose devaluadas con más rapidez que las propiedades de menor valor.

Sin embargo, las mismas cifras muestran que desde el referéndum, los precios de los bienes inmuebles han aumentado un 16 % en Birmingham, un 15 % en Mánchester y en Leicester, un 14 % en Nottingham, un 12 % en Leeds y un 11 % en Liverpool y Sheffield.

Glaisyers Solicitors LLP

Manchester 0161 832 4666

London 0203 928 5600

info@glaisyers.com

www.glaisyers.com

¿Esto será el fin del mercado inmobiliario de Londres?

Definitivamente la respuesta es no. Si el brexit ocurre, a corto o medio plazo, es probable que el mercado inmobiliario de Londres se vea más afectado que el de otras áreas del país. Pero un mercado en declive o estancado genera sus propias oportunidades: aquellos que tengan una visión a largo plazo podrán comprobar el valor de invertir ahora para beneficiarse en el futuro. Como solía decir Del Boy: "Quien no arriesga, no gana. El mundo está a tus pies".

Contact Us



David Jones

Partner,
Head of Litigation

drj@glaisyers.com

+44 (0)161 8335675
(Manchester)
+44 (0)203 928 5600
(London)



Matthew Brennan

Head of
Residential Property

mzb@glaisyers.com

+44 (0)161 833 6994
(Manchester)