



**Glaisyers**  
For Business For Life

## 英國脫歐前後的房地產市場

英國脫歐。我曾經說過。一個詞保證至少會引起所有聽者的內心呻吟。儘管公投是在三年前舉行，但英國是否退出歐盟以及以何種條件退出歐盟的問題，至少在過去十年裡，似乎一直是政治辯論的主要議題。

本文旨在說明脫歐對房地產市場已經產生的影響，以及脫歐最終成為現實時對市場的影響。事實上，這並非易事。脫歐就像一本遺失最後章節的書，或是一齣歌劇，肥胖的女人才剛開始開嗓熱身。無人知曉這齣戲將如何收場。所有的問題都擺在桌面上，從沒有達成協議就離開，到留在歐盟，以及介於兩者之間的所有問題。

但是，我們可以評估自公投之日起房地產市場發生了什麼，政府確實要求分析英國退歐對整體經濟的影響。這或許是最好的開始。

### 英國政府分析脫歐對經濟的影響。

2018年11月，政府委託撰寫了一份報告，研究不同類型的英國退歐對經濟的潛在影響。撰寫這份報告的分析師考慮了兩種不同類型的脫歐協議，或者，冒著像Noel Edmonds所說的風險，並未達成協議。分析中考慮的三種情況是：未達成協議、脫歐時與歐盟達成包含自由貿易協定的協定、脫歐但繼續留在關稅聯盟和歐洲經濟區。

主要預測是，如果英國未達成協議，國內生產總值將下降7.6%至9.3%；如果英國達成一項包含自由貿易協定的協定，國內生產總值將下降4.9%至6.7%；如果英國仍然是關稅聯盟和歐洲經濟區的成員，國內生產總值將下降1.4%。

**Glaisyers Solicitors LLP**

Manchester 0161 832 4666

London 0203 928 5600

info@glaisyers.com

www.glaisyers.com

## 這對房地產市場意味著什麼？

不幸的是，這個問題的答案並不簡單。目前，我們不知道英國脫歐是否會發生，什麼時候會發生，如果會的話，我們將以什麼條件脫離歐盟，所以預測房地產市場的未來就像預測下週六的彩票中獎號碼一樣困難。

房地產經紀人和抵押貸款經紀人的傳聞證據也驗證了這一點，我們所看到的是，英國不同地區的房地產市場正以不同的方式受到影響。倫敦和東南部遭受的打擊最為嚴重，而北部和中部城市則充分利用了這一優勢。似乎很多人都在東南部進行銷售，並將資金重新投資於北部和中部蓬勃發展的城市。



這樣的策略在財務上是合理的。眾所周知，一段時間以來，倫敦和英國東南部的房地產市場一直過熱，房價超出了那些首次踏足房地產市場人群的承受能力。尤其是在倫敦，外國投資者對房地產市場的大量投資，只會推高房價。

另一方面，中部和北部城市提供了一個更合理的建議。降低價格，因此，對國內或國際投資者來說，收益率更高。房地產市場只能靠「北方經濟引擎」和HS2等項目來支撐。英國廣播公司



英國廣播公司決定將總部從倫敦遷往曼徹斯特，曼徹斯特已經從中受益良多。HS2高鐵建成後，從曼徹斯特Piccadilly乘火車到倫敦Euston僅需要一個小時。人們相信，這將增加每天從曼徹斯特通勤至倫敦的工人數量，伯明罕的情況很可能也是如此。

這不僅僅是傳聞證據，表明東南部正遭受最嚴重的打擊。資料由H. M發佈。土地登記處顯示，自2016年英國脫歐公投以來，倫敦的房價上漲了1%，牛津的房價上漲了2%，劍橋的房價下跌了

4%。情況似乎越來越糟，倫敦的平均房價在過去十四個月裡連續下跌。2018年3月至2019年3月，房價平均下跌1.9%，房價下跌的速度相對於房價上漲的速度更快，因此，價值較高的房產比價值較低的房產貶值更快。

相比之下，同樣的資料顯示，自公投以來，伯明罕的房價上漲了16%，曼徹斯特和萊斯特都上漲了15%，諾丁漢上漲了14%，里茲上漲了12%，利物浦和謝菲爾德上漲了11%。

### 這是否意味著倫敦房地產市場的終結？

答案肯定不是。如果英國脫歐，在中短期內，倫敦市場可能會受到比英國其他地區更大的影響。然而，下跌或停滯的市場創造了自己的機會。從長遠的角度來看，現在投資很可能會帶來收益。正如Del Boy常說的：「愛拼才會贏。」

**Glaisyers Solicitors LLP**

Manchester 0161 832 4666

London 0203 928 5600

info@glaisyers.com

www.glaisyers.com

## Contact Us



**David Jones**  
Partner,  
Head of Litigation

[drj@glaisyers.com](mailto:drj@glaisyers.com)  
+44 (0)161 8335675  
(Manchester)  
+44 (0)203 928 5600  
(London)



**Matthew Brennan**  
Head of  
Residential Property

[mzb@glaisyers.com](mailto:mzb@glaisyers.com)  
+44 (0)161 833 6994  
(Manchester)

### Glaisyers Solicitors LLP

One St. James's Square,  
Manchester M2 6DN  
T 0161 832 4666  
[info@glaisyers.com](mailto:info@glaisyers.com)

39a Welbeck Street  
London, W1G 8DH  
T 0203 928 5600  
[www.glaisyers.com](http://www.glaisyers.com)

