



Glaisyers

For Business For Life

De woningmarkt vóór en na de Brexit

Brexit. Een woord waar iedereen inmiddels buikpijn van krijgt. Ondanks dat het referendum slechts drie jaar geleden is uitgevoerd, wordt er eigenlijk al ruim 10 jaar in de politiek gedebatteerd over of Groot-Brittannië de Europese Unie moet verlaten en op welke voorwaarden.

Met dit artikel wil ik een poging doen om uit te leggen welke invloed de Brexit nu al heeft op de woningmarkt en welke invloed deze verder op de markt gaat hebben als de Brexit uiteindelijk wordt doorgezet. Dit is niet zo eenvoudig als het klinkt. Er zijn vele mogelijke scenario's, maar niemand kan voorspellen wat er gaat gebeuren. Niemand weet welke gevolgen de Brexit precies gaat hebben. Alles is op dit moment nog mogelijk: de EU verlaten zonder deal, in de Europese Unie blijven en alles wat daartussen ligt.

We kunnen echter wel kijken naar wat er met de woningmarkt is gebeurd sinds het referendum. De overheid heeft ook laten analyseren hoe de Brexit de economie als geheel zou beïnvloeden. Dit is waarschijnlijk het beste uitgangspunt voor mijn artikel.

Analyse van de overheid van de impact van de Brexit op de economie.

In november 2018 heeft de overheid een rapport laten opstellen om te bekijken wat de potentiële invloed van verschillende typen Brexit is op de economie. De analisten die het rapport hebben opgesteld, hebben twee verschillende typen deals in overweging genomen en - zonder te veel aan Linda de Mol te doen denken- ook een 'no deal' situatie. De drie scenario's waren: zonder deal weggaan uit de EU, blijven met een deal met een vrije-handelsovereenkomst met de EU en weggaan met een deal waarbij we lid blijven van de douane-unie en de Europese Economische Ruimte.

De belangrijkste voorspellingen waren dat het bruto binnenlands product met 7,6% zou dalen naar 9,3% als Groot-Brittannië zonder deal zou weggaan, met 6,7% als we zouden weggaan met een vrije-handelsovereenkomst en met 1,4% als Groot-Brittannië onderdeel blijft van de douane-unie en de Europese Economische Ruimte.

Glaisyers Solicitors LLP

Manchester 0161 832 4666

London 0203 928 5600

info@glaisyers.com

www.glaisyers.com

Wat betekent dit voor de woningmarkt?

Er is helaas geen eenvoudig antwoord op deze vraag. Op dit moment is het niet duidelijk of de Brexit gaat plaatsvinden en als hij wel plaatsvindt, per wanneer dan. We weten niet wat de voorwaarden voor het verlaten van de EU zijn, dus voorspellen wat er met de woningmarkt gaat gebeuren, is net zo eenvoudig als het voorspellen van de uitkomst van de loterij.



Wat we op dit moment zien (en dit wordt ook bevestigd door makelaars en hypotheekverstrekkers) is dat de woningmarkt in verschillende delen van het land op verschillende manieren wordt beïnvloed. Londen en het Zuid-Oosten zijn het hardst geraakt terwijl in het Noorden en in de Midlands de winst het grootst is. Het lijkt erop dat veel mensen in het Zuid-Oosten hun geld daar weghalen en investeren in de steeds populairdere steden in het Noorden en in de Midlands.

Deze strategie is financieel wel logisch. Het is al enige tijd bekend dat de woningmarkt in Londen en in het Zuid-Oosten op enig punt weer moet instorten. De woningprijzen zijn veel hoger dan wat mensen die voor het eerst een woning gaan kopen, kunnen betalen. Vooral in Londen wordt er veel door buitenlandse partijen geïnvesteerd in onroerend goed; dit heeft de prijzen enorm opgedreven.

In de steden in de Midlands en in het Noorden zijn de prijzen veel aantrekkelijker. De prijzen zijn lager en daarom is het rendement groter voor investeerders, of die nu uit Groot-Brittannië zelf of uit andere landen komen. De woningmarkt kan een beetje worden geholpen met projecten zoals The Northern Powerhouse en HS2. Manchester heeft er al enorm veel baat bij gehad dat de BBC besloot het hoofdkantoor vanuit Londen daarheen te verplaatsen. Zodra HS2 is voltooid, duurt het nog maar een uur om met de trein van Manchester Piccadilly naar London Euston te reizen. Er wordt verwacht dat hierdoor veel meer werknemers op dagelijkse basis van Manchester naar Londen zullen reizen voor hun werk. Ditzelfde geldt voor Birmingham.



Het zijn niet slechts makelaars en hypotheekverstrekkers die aangeven dat het Zuid-Oosten het hardst is getroffen. Cijfers gepubliceerd door H.M. Land Registry (het Britse Kadaster) geven aan dat sinds het referendum over de Brexit in 2016 de huizenprijzen in Londen met 1% zijn gestegen en die in Oxford met 2%. In Cambridge zijn de prijzen echter met 4% gedaald. Het lijkt echter erger te worden, aangezien de gemiddelde prijzen van onroerend goed in de afgelopen veertien aansluitende maanden zijn gedaald. De prijzen zijn tussen maart 2018 en maart 2019 gemiddeld 1,9% gedaald. De snelheid waarmee

de prijzen dalen wordt steeds hoger ten opzichte van de prijzen zelf. Dit betekent dat onroerend goed met een hoge waarde sneller in waarde daalt dan onroerend goed met een lage waarde.

Uit diezelfde cijfers blijkt dat sinds het referendum de prijzen voor onroerend goed in Birmingham met 16% zijn gestegen, 15% in Manchester en Leicester, 14% in Nottingham, 12% in Leeds en 11% in zowel Liverpool als Sheffield.

Glaisyers Solicitors LLP

Manchester 0161 832 4666

London 0203 928 5600

info@glaisyers.com

www.glaisyers.com

Betekent dit het einde voor de woningmarkt in Londen?

Zeer zeker niet. Als de Brexit een feit wordt (op de korte of middellange termijn), wordt de markt in Londen waarschijnlijk in grotere mate getroffen dan die in andere delen van het land. Vanuit een verslechterde of spaak lopende markt ontstaan er echter ook weer nieuwe kansen. Sommigen zien misschien nu hun kans om te investeren om er op de lange termijn juist van te profiteren. Zoals Del Boy uit de serie Only Fools and Horses zei: "Who dares wins, the world is your lobster." Wie niet waagt, die niet wint!

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)