



英国脱欧前后的房地产市场

英国脱欧。这是我曾经提过的话题。这个词完全可以令人闻声色变。尽管公投已经是在三年前举行的了，但就英国是否退出欧盟以及以何种形式退欧的问题，将会在很长一段时间被作为政治辩论的主要议题而讨论。

本文旨在阐明脱欧对房地产市场所产生的初步影响，以及脱欧之后对市场的相关影响。

实现脱欧并不是一件易事。它就像一本书缺少了最后章节，或是歌剧演员完成了排练即将正式登台。无人知晓这出戏究竟将如何收场。其实所有的选择都摆在眼前，即英国政府从无协议脱欧到继续留欧，或是介于两者之间的所有方式脱欧。

然而，我们还是可以根据自公投之日起房地产市场发生的变化，以及政府对于脱欧对英国整体经济的影响的数据分析来做一个总揽。这也许是最佳研究方向。

英国政府关于脱欧对经济影响的数据分析。

自2018年11月，英国政府撰写了一份关于不同形式脱欧对于英国经济潜在影响的报告。撰写这份报告的分析师考虑了两种完全不同类型的脱欧协议，有条件协议脱欧或者如同Noel Edmonds所说的存在相当风险的无协议脱欧。分析考虑指出三种脱欧方式是：无协议脱欧，与欧盟达成包含自由贸易协定的脱欧，或是继续保留在欧盟关税同盟和欧洲共同市场的成员地位的脱欧。

该评估报告的主要预测显示如果英国无协议脱欧，国内生产总值将从7.6%下降至9.3%；如果英国达成自由贸易协定的脱欧条件，国内生产总值将从4.9%下降至6.7%；如果英国仍然保留欧洲关税联盟和欧洲共同市场的成员地位脱欧，国内生产总值将下降1.4%。

脱欧对房地产市场意味着什么？

因为太多的不定因素，目前无法作出明确的预测。但是我们和相关从业者例如房地产经纪人，房屋抵押贷款经理还是可以明显看到房地产市场正在以不同的形式受到脱欧的冲击和影响。

伦敦和英国东南部地区房地产市场遭受的冲击最为严重，而英国北部和中部城市却相反占据了优势。这将会出现投资者在英国东南部抛售房产，然后用重新投资英国北部和中部地区高速发展城市的房产。

这是比较合理的经济考量。众所周知，一段时间以来，伦敦和英国东南部地区的房地产市场一直过热，房价超出了初次涉足房地产市场人群的承受能力。

尤其是在伦敦，海外投资者对房地产市场的大量投资只会不断提高房价。

另一方面，英国中部和北部城市相对提供了一个更健康的投资环境。因为房价较低，因此对国内或国外投资者来说，收益回报率也更高。

这些地区房地产市场也因为“英国北部振兴计划”和‘英国高铁2号’等项目所带动升值空间。英国广播公司总部从伦敦迁往索尔福德之后，大曼彻斯特地区的房地产已经从中受益良多。



等‘英国高铁2号’建成后，从曼彻斯特Piccadilly火车站乘火车到伦敦Euston火车站仅需要一个小时。这将增加每天从曼彻斯特前往伦敦的上班人流量，也会增加到伯明翰的客运量。

数据表明英国东南部房地产市场正遭受最严重的打击。根据英国土地注册处发布的数据显示，自2016年英国脱欧公投以来，伦敦的房价上涨了1%，牛津的房价上涨了2%，剑桥的房价下跌了4%。而情况似乎越来越糟，伦敦的平均房价在过去十四

个月里连续下跌。从2018年3月至2019年3月，房价平均下跌了1.9%，房价下跌的速度相对于房价上涨的速度更快，因此，价值较高的房产比价值较低的房产贬值更快。

相比之下，同样数据显示，自公投以来，伯明翰的房价上涨了16%，曼彻斯特和莱斯特市的房价都上涨了15%，诺丁汉上涨了14%，利兹上涨了12%，利物浦和谢菲尔德上涨了11%。

Glaisyers Solicitors LLP

One St. James's Square,
Manchester M2 6DN
T 0161 832 4666
info@glaisyers.com

39a Welbeck Street
London, W1G 8DH
T 0203 928 5600
www.glaisyers.com



这是否意味着伦敦房地产市场的终结？

答案是否定的。如果英国脱欧，在中短期内，伦敦房地产市场可能会受到比英国其他地区更大的影响。然而，下跌或停滞的房地产市场也会为投资者创造契机。从长远的角度来看，现在进行投资很可能会带来长久的收益。正如Del Boy常说的：“敢拼才会赢。”

Contact Us



David Jones

Executive Partner,
Head of Litigation

E david.jones@glaisyers.com

T +44 (0)161 8335675
(Manchester)

T +44 (0)203 928 5600
(London)



Tom Simpson

Head of Residential
Property

E tom.simpson@glaisyers.com

T +44 (0)161 833 6994
(Manchester)