



Report sul mercato immobiliare di Londra

WIRE Consulting Research Center

Febbraio 2019

Il mercato Londinese è “fermo”

- **Il mercato immobiliare a Londra è in fase di stallo, possiamo identificare questa situazione attraverso diversi indicatori:**
 1. I prezzi delle case sono in diminuzione.
 2. Le vendite sono attualmente al minimo storico dal 2014.
 3. I valori dei nuovi edifici sono diminuiti significativamente di recente.

Mercato immobiliare a Londra

Il mercato immobiliare a Londra è sempre stato un mercato cassaforte a livello internazionale grazie al virtuosismo di vari fondamentali, in quanto le banche globali hanno utilizzato la città come quartier generale per vendere i propri servizi finanziari in tutto il globo.

Il mercato immobiliare di Central Prime London è stato storicamente trainato da banche e servizi finanziari.

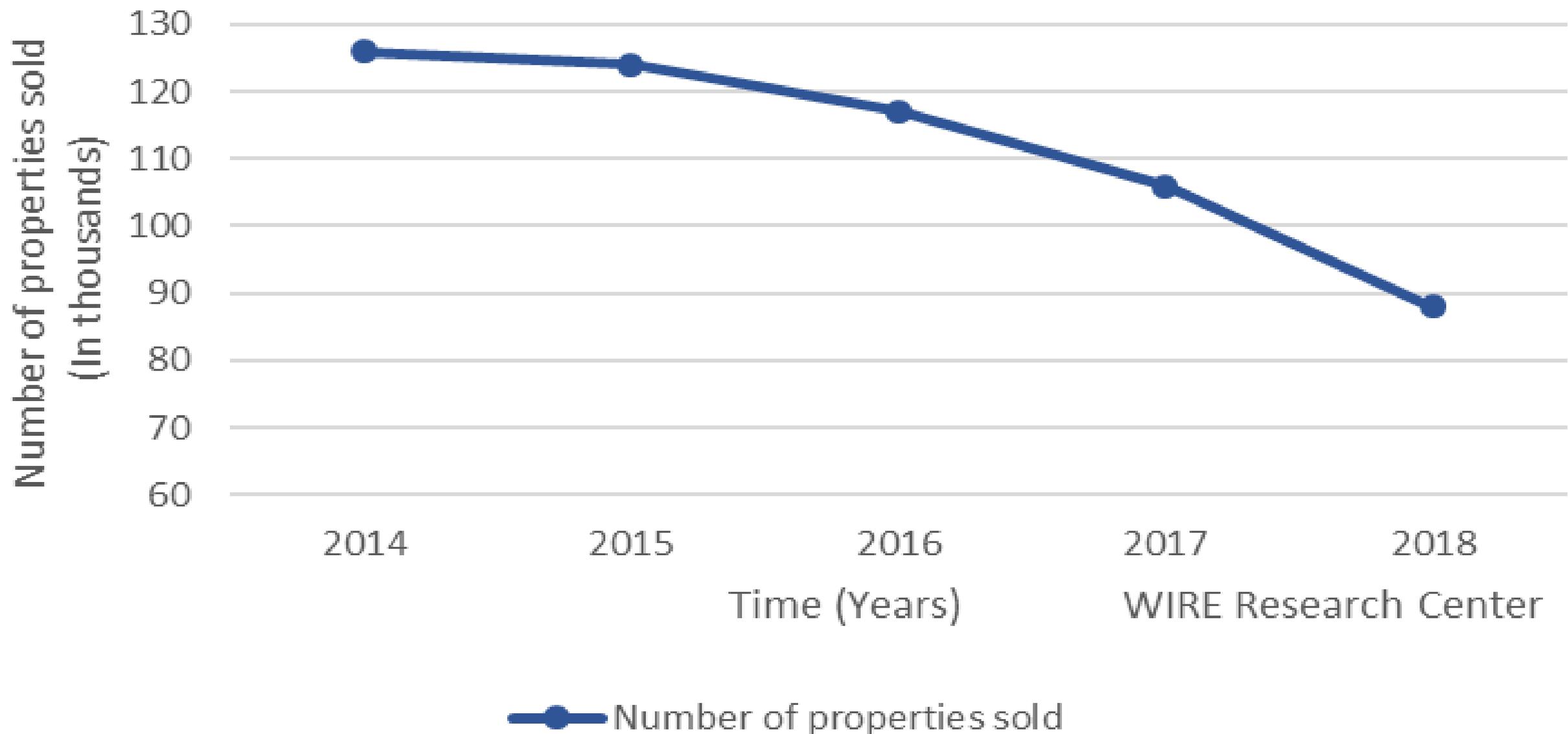
Recentemente, il volume delle transazioni è diminuito significativamente a causa dell'incertezza causata dal referendum sulla Brexit.



Evoluzione del mercato

- Il referendum sulla Brexit avvenuto nel 2016 ha causato un alto livello di incertezza nei compratori internazionali.
- Nel grafico seguente possiamo vedere come il numero delle transazioni annuali nel settore immobiliare sia diminuito in modo significativo di recente nell'intera area di Londra.

Number of Properties Sold over time in London



Declino nelle proprietà vendute

- Londra è la città più interdipendente dall'Unione Europea del Regno Unito, a causa della sua forte integrazione economica e della significativa quota di lavoratori stranieri nel mercato del lavoro.
- I risultati del referendum sulla Brexit hanno causato una situazione di elevata incertezza, poiché gli effetti che l'uscita dall'UE causerà non sono ancora chiari.
- Gli acquirenti internazionali sono riluttanti a investire in un mercato con un'elevata sensibilità al prezzo e un'offerta limitata considerando la situazione avversa
- Questa incertezza è identificata nel declino del numero di transazioni che hanno avuto luogo ogni anno, le proprietà vendute a Londra sono diminuite da 126 mila a 88 mila in soli 4 anni.

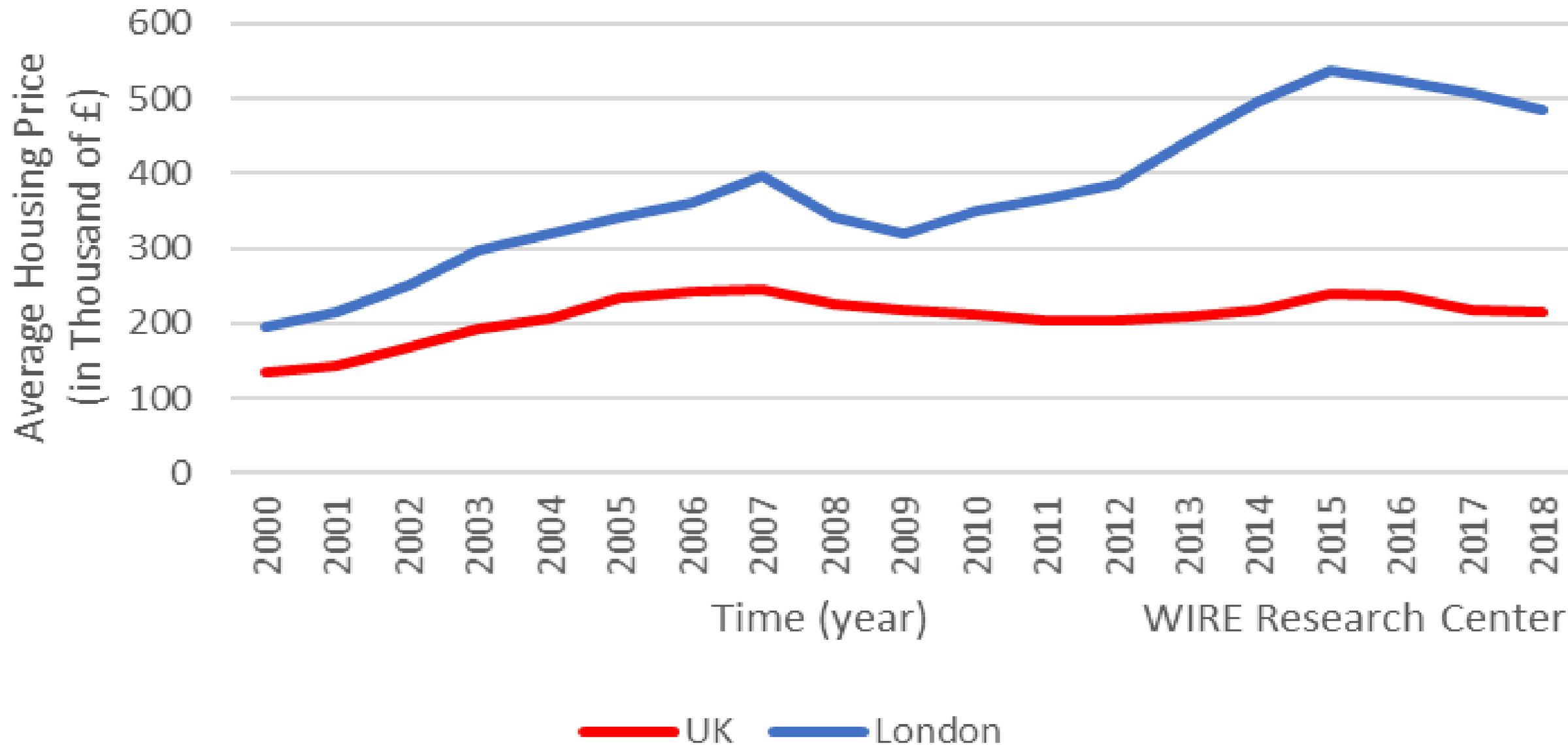


Confronto tra i valori immobiliari di Londra e Regno Unito

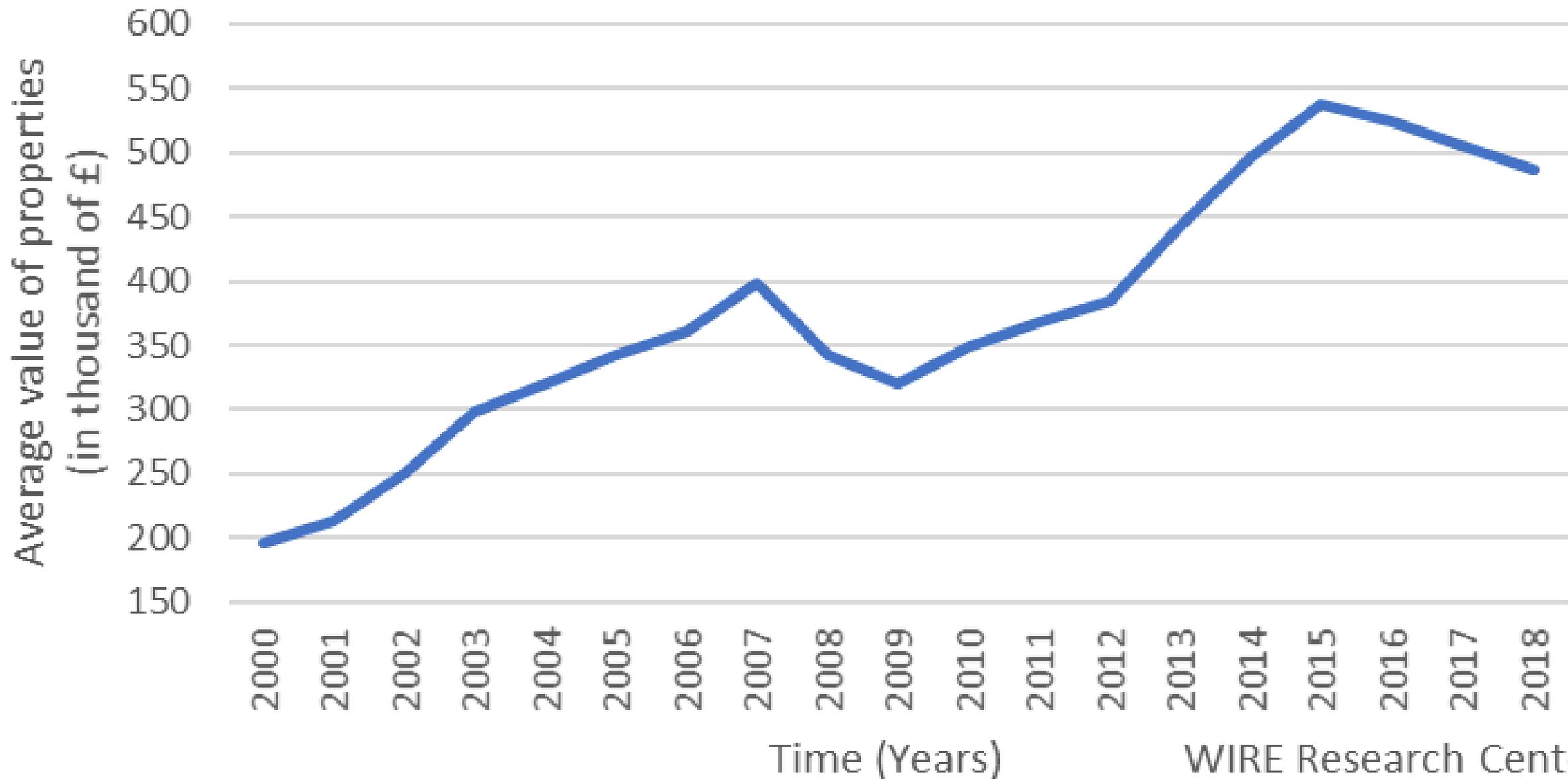
- Lo status di quartier generale finanziario dell'UE a Londra ha storicamente alimentato la crescita dei prezzi delle case rispetto ad altre aree del Regno Unito.
- Nel periodo dal 2009 al 2015, il mercato immobiliare londinese ha registrato una crescita molto più elevata rispetto al Regno Unito grazie alle iniezioni di investitori stranieri e alla forza del servizio terziario di Londra.
- Nel grafico seguente possiamo vedere come il mercato immobiliare di Londra cresce in base ai prezzi nel tempo, utilizzando l'evoluzione dei prezzi nell'intera area del Regno Unito come parametro di riferimento.



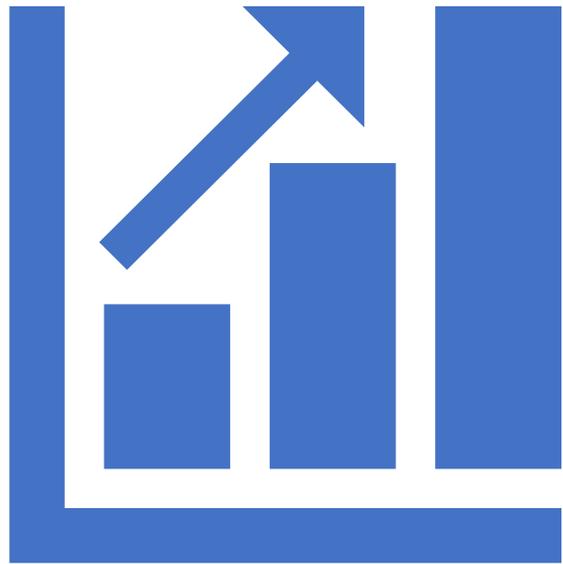
Average House Pricing in London vs UK



London Average Housing Price Evolution

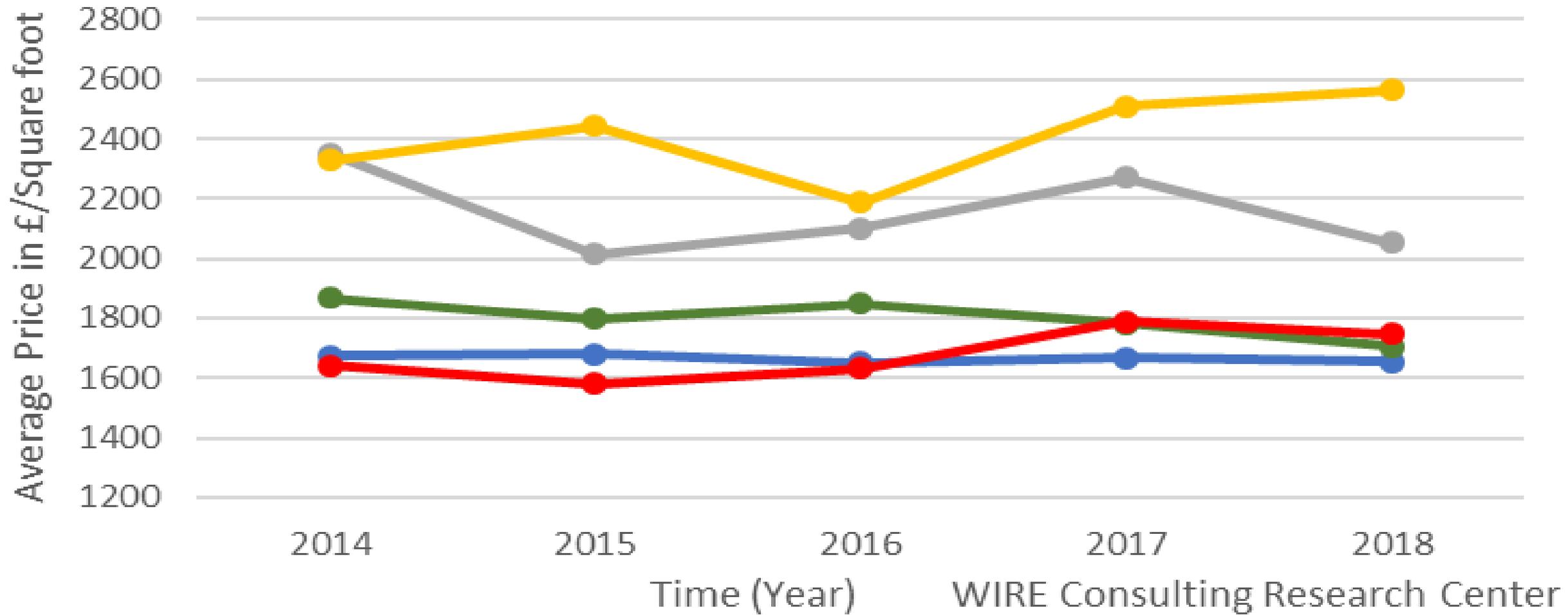


Prezzo degli immobili a Londra



- Il prezzo delle case di Londra ha registrato un'incredibile crescita nel periodo dal 2000 al 2015.
- In 15 anni il prezzo medio delle case è aumentato del 274% nella capitale.
- Tuttavia, nel periodo successivo al referendum sulla Brexit, la crescita dei prezzi degli immobili si è arrestata, assistendo persino un calo dei prezzi.
- Nel periodo dal 2015 alla fine del 2018, i prezzi sono diminuiti del 9,5%.

Most expensive in areas in Prime London average £/square foot



WIRE Consulting Research Center

Chelsea Kensington Belgravia Mayfair Marylebone

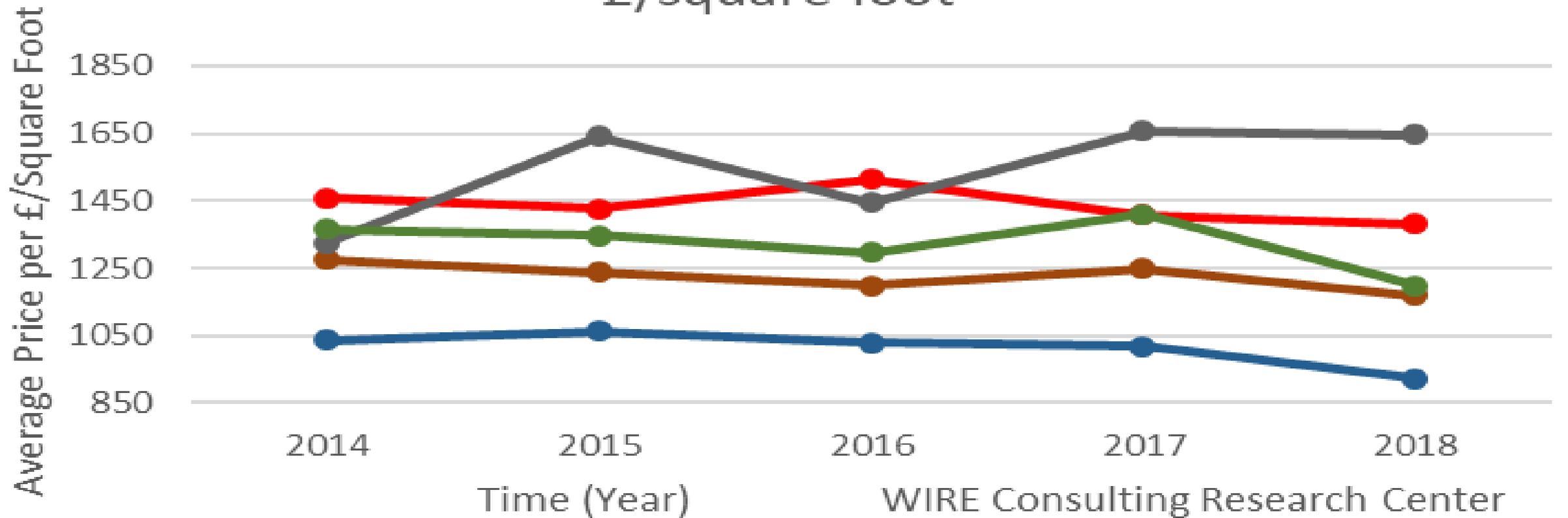
Mercato di Prime London

Come possiamo vedere, i prezzi medi delle case nelle zone più rinomate di Prime London non sono stati seriamente influenzati dal referendum sulla Brexit.



Queste aree non hanno subito un cambiamento significativo, poiché i prezzi sono rimasti pressoché costanti a Chelsea, Kensington e Marylebone, mentre abbiamo assistito a un calo a Belgravia e addirittura aumentati a Mayfair.

Other areas in Prime London average £/square foot



WIRE Consulting Research Center

Notthing Hill and Holland Park

Pilimico, Westminster and Victoria

Fitzrovia

St John's Wood and Regents Park

Fulham

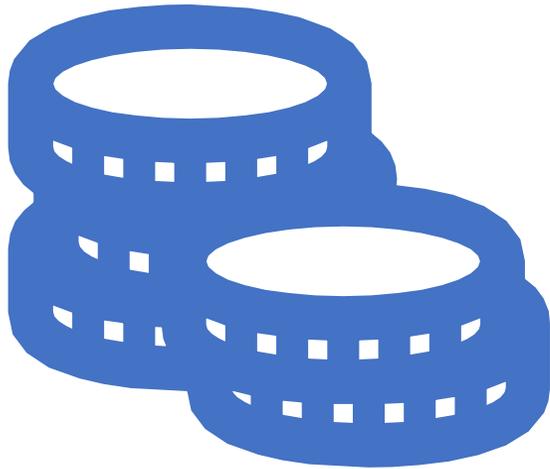
Altre aree a London Prime

Diversa è la situazione nelle altre aree di Prime London, dove quasi ogni area analizzata è leggermente diminuita di prezzo negli ultimi 5 anni.



L'unica area in cui aumentiamo un aumento significativo dei prezzi è Fitzrovia, dove ora i prezzi sono simili a quelli di Chelsea e Kensington.

Comparazione

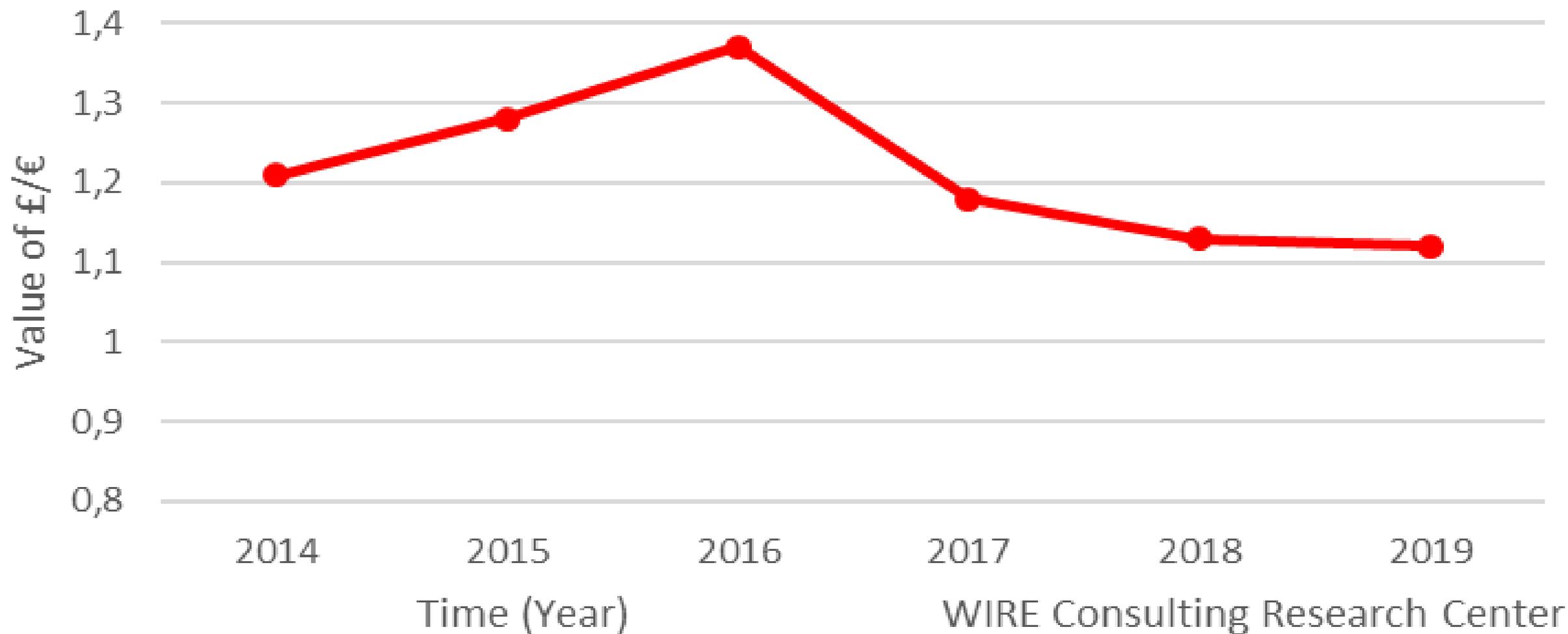


- Possiamo concludere che le aree meno costose di Prime London sono le più sensibili al prezzo, in quanto abbiamo assistito a un calo dei prezzi causato dall'incertezza politica che attualmente colpisce Londra.
- D'altra parte, le zone più costose della città come Chelsea, Kensington e Marylebone sono rimaste costanti nel prezzo, mentre i prezzi a Mayfair sono aumentati in modo significativo.
- Ciò potrebbe essere causato dalla disponibilità limitata di immobili sul mercato, dalla posizione esclusiva e dal fatto che i venditori terrebbero la proprietà anziché venderla a un prezzo inferiore.

Fattori che contengono il calo dei prezzi delle case

- Come possiamo vedere, il calo del numero di transazioni è più elevato rispetto alla diminuzione relativa del prezzo di mercato.
- Ciò è accaduto perché il mercato immobiliare londinese è altamente reattivo ai prezzi e la quantità di offerta è limitata.
- Tuttavia, altri due fattori hanno aiutato i prezzi di mercato a non declinare ulteriormente, in particolare:
 1. **Bassi interessi sui mutui:** abbassati al fine di stimolare i potenziali acquirenti e ridurre i costi di acquisizione.
 2. **Cambio Favorevole:** per attirare più potenziali investitori stranieri.

Exchange rate of £/€



—●— Value of £/€

WIRE Consulting Research Center

Tasso di cambio favorevole

- Considerando gli alti livelli di incertezza riguardo alle possibili conseguenze della Brexit, al fine di aumentare le esportazioni e attirare più potenziali investitori stranieri, il tasso di cambio è diminuito in modo significativo.
- Il valore di 1 sterlina rispetto a 1 euro era di 1,37 al 1 ° gennaio 2016 e sceso a 1,12 al 1 ° gennaio 2019.
- Il tasso di cambio favorevole rappresenta una buona opportunità per altri potenziali investitori europei che ora vedono aumentare il loro potere d'acquisto.

La Brexit si avvicina



- Poiché la scadenza del Brexit si avvicina, molto dipenderà dalle condizioni di uscita che il Regno Unito concorderà con l'Unione Europea.
- L'economia britannica non ha reagito male a questo periodo di incertezza, infatti un PIL dell'1,8% è stato registrato sia nel 2017 che nel 2018, dimostrando una crescita costante.
- Se la Brexit otterrà un accordo favorevole per lasciare l'Unione, si prevede che l'economia crescerà e supererà questo periodo di incertezza politica.

Conclusioni e risultati

- Concludendo, riteniamo che questo periodo di incertezza rappresenti un periodo favorevole per gli investitori immobiliari a Londra.
- Il basso tasso di interesse e il tasso di mutuo stanno sostenendo il mercato da alti cali di prezzo causati dall'importante diminuzione delle transazioni.
- Se questo periodo di turbolenza sarà superato, ci aspettiamo un breve periodo di stagnazione, dove i prezzi rimarranno costanti, seguito da un recupero dei prezzi simile a quello avvenuto nel periodo post-crisi dal 2009 al 2015, dove il valore medio degli immobili è aumentato del 67%.