

Cinel's Corner

From the birth of the British Empire, London has been at the centre of the world. Since then, workers, professionals, scholars and artists have emigrated to the British capital in search of fortune and glory. This contributed to the cultural and economic growth that few other cities in the world have been able to achieve. As a result, over time the so-called 'fundamentals' were formed. It is on these that at WIRE Consulting we evaluate the goodness of a real estate investment: the political, economic and cultural power of a country.

Right now we are experiencing a transition phase linked to the exit of the United Kingdom from the European Union. That said Brexit should not scare those who want to buy a house in London as the above mentioned 'fundamentals' remain firmly in place. It is true that the exit from the European Community may make the City feel more distant from us. However just consider how the new wealthy Asians - who come from much further afield - are the first buyers in the city and how London is the first city in the world by number of billionaires. It is now easy to guess the real value of this city, which continues and will continue to attract people and capital from around the world.

Speaking of the real estate market, those who expected 'sale' prices were certainly disappointed. At the moment the impact on the purchase prices in Prime Central London has been limited- a slight decrease of 0.16% occurred between January 2017 and January 2018. On the other hand the number of transactions has dropped by approximately 4% in Prime Central and almost by 16% in the rest of the Capital. There have however been some encouraging signs of recovery in the last quarter of 2017.

We believe this slowdown is rather physiological. It's inevitable that Brexit and the uncertainty it brings have favoured an attitude of wait-and-see, whereby both buyers and sellers have preferred, in many cases, to postpone their decisions in view of a possible new phase of the market.

It must also be added that prices had risen significantly for almost five years and therefore a slowdown was in the air. Revised Stamp Duty rules for buildings with a value of more than two million pounds played a significant role too. The devaluation of the pound sterling and a slight drop in prices caused by Brexit, have created new incentives for investment, showing some positive signs already in the first few months of 2018. A very important fact to note is that there has been no exodus from the British capital. This demonstrates the

Dalla nascita dell'Impero britannico Londra è al centro del mondo. Da allora lavoratori, professionisti, studiosi e artisti sono emigrati nella Capitale inglese in cerca di fortuna e gloria, regalando una crescita culturale ed economica che poche altre città al mondo hanno saputo raggiungere. Questo ha fatto sì che col tempo si formassero i così detti "fondamentali", sui quali, come consulenti WIRE, valutiamo la bontà di un investimento immobiliare: il potere politico, economico e culturale di un paese.

In questo momento si sta attraversando una fase di transizione legato all'uscita del Regno Unito dall'Unione Europea; ma la Brexit non deve spaventare chi vuole acquistare casa a Londra in quanto rimangono saldamente presenti i "fondamentali" sopracitati. È vero che l'uscita dall'Europa potrebbe far sembrare la City più distante da noi, ma se si pensa che i nuovi "paperoni" asiatici - che arrivano da molto più lontano - sono i primi acquirenti in città, e che Londra è la prima città al mondo per numero di residenti miliardari, allora è facile intuire l'effettivo valore di questa città, che continua e continuerà ad attrarre persone e capitali da tutto il mondo.

Parlando del mercato immobiliare chi si aspettava prezzi "a saldo" è rimasto sicuramente deluso. Al momento l'impatto sui prezzi d'acquisto in Prime Central London è stato contenuto: un lieve calo dello 0,16% si è registrato tra Gennaio 2017 e Gennaio 2018. L'arresto più brusco si è verificato sul versante del numero di compravendite con un calo di circa il 4% in Prime Central e di quasi il 16% in tutta Londra e che ha dato qualche cenno di ripresa solo nell'ultimo trimestre del 2017.



Angelo Cinel
WIRE Consulting Co-Founder & CEO

confidence of the part of property owners in a potential increase in values. Another meaningful factor is the growth in the number of leases by around 6%.

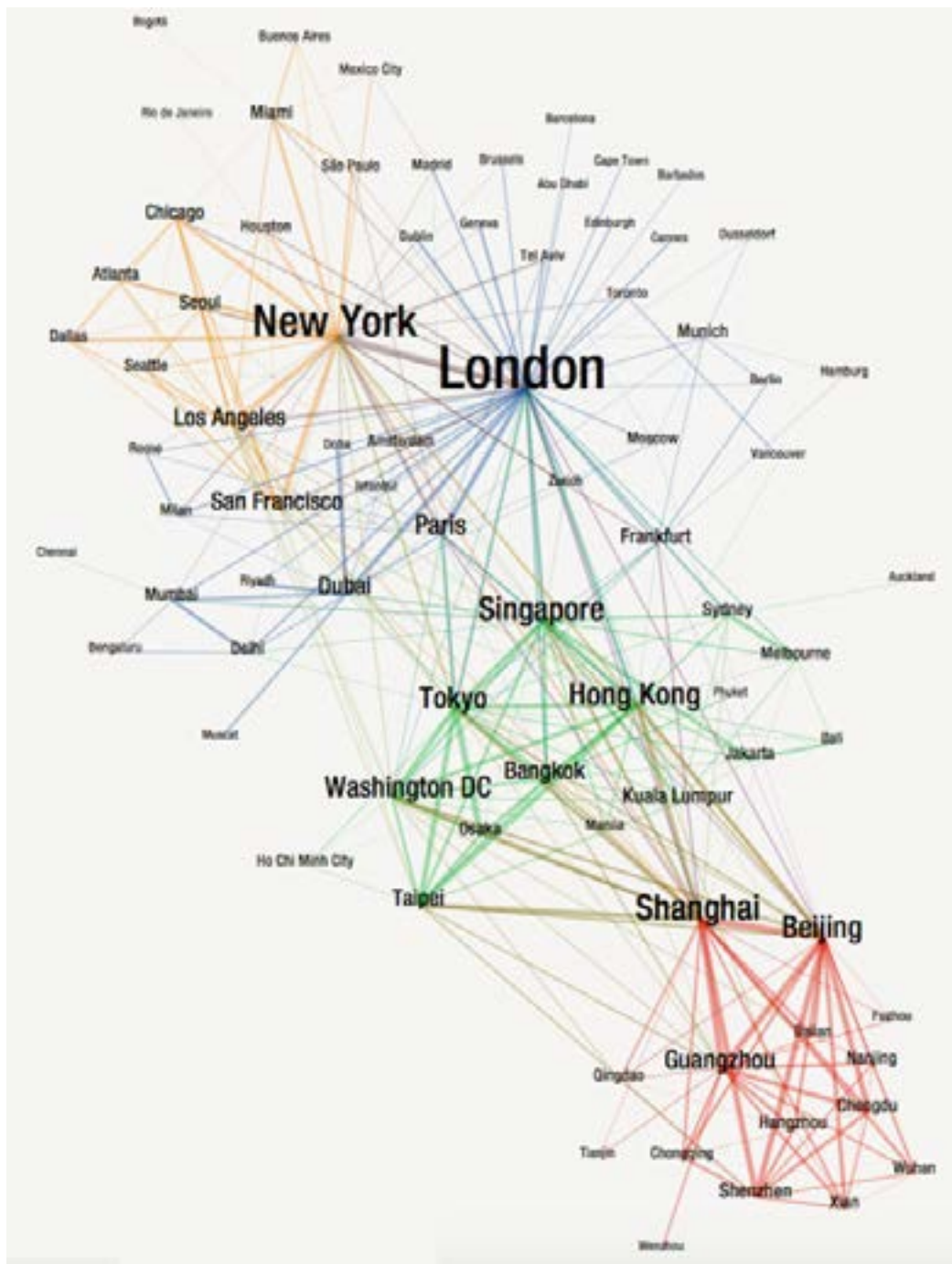
All long-term forecasts show values in Prime Central London rising over the next five years. We can expect a stable and steady trend for 2018 and 2019 followed by a re-start 'sprint' from 2020. We are firmly convinced that London will preserve its character as a protagonist in the international real estate scene. And why not? Probably also by successfully reinventing itself in the light of the new post-Brexit scenario.

Questa flessione riteniamo però sia alquanto fisiologica; d'altro canto l'incognita Brexit, e le sue conseguenze, ha favorito un atteggiamento di attesa, dove sia gli acquirenti che i venditori hanno preferito, in molti casi, rinviare le proprie decisioni in visione di una possibile nuova fase di mercato.

C'è da aggiungere che i prezzi crescevano in maniera importante da quasi cinque anni e un rallentamento era nell'aria. La revisione della Stamp Duty era stata un'altra contingenza con maggior impatto su gli immobili con un valore superiore ai due milioni di pound. La svalutazione

della sterlina e un lieve calo dei prezzi provocato dalla Brexit, hanno creato nuovi stimoli all'investimento mostrando qualche segnale positivo già nei primi mesi del 2018. Un dato molto importante da sottolineare e che dimostra la fiducia da parte dei proprietari di immobili in una potenziale crescita dei valori, è che non c'è stata nessuna fuga dalla Capitale britannica. Altro fattore di sicuro interesse è la crescita del numero di contratti d'affitto di circa il 6%.

Tutte le previsioni a lungo periodo mostrano dei valori in Prime Central London in aumento nei prossimi cinque anni, con un andamento più stazionario per il 2018 e il 2019, e un probabile sprint di ripartenza a partire dal 2020. Noi per primi rimaniamo convinti che Londra saprà conservare la sua natura di protagonista nello scenario immobiliare internazionale, probabilmente anche reinventandosi alla luce di quello che sarà il nuovo scenario post Brexit.



How the richness is moving?