



## Aktuelle Entwicklungen der Erlösquoten in Spanien

Andreas Faust, Ali Hatem; vdpExpertise GmbH, 10/2022

### Spaniens Erlösquoten bei Zwangsverwertungen von Immobiliensicherheiten bleiben unter Druck.

Spaniens Wirtschaft erholte sich im Jahr 2021 nur leicht von dem historisch stärksten Konjunkturerinbruch im Jahr 2020. Gemessen am realen BIP wuchs die Wirtschaft nach der durch die COVID-19-Pandemie verursachten stärksten Rezession um 5,1 % und blieb damit unter dem Niveau von 2017. In diesem Umfeld sank die Arbeitslosigkeit nur leicht auf 14,8 % und lag deutlich über dem europäischen Mittel. Europaweite COVID-19-Einschränkungen ließen dem Tourismus nur wenig Chancen auf Erholung.

Die Erlösquoten von Immobiliensicherheiten gaben im Jahr 2021 deutlich nach und sanken um 2,5 Prozentpunkte.

Im Bereich Gewerbe verlangsamte sich der im Jahr 2020 beginnende Rückgang der Quoten, während im Bereich Wohnen die Verwertungsergebnisse für das Jahr 2021 schlechter aussahen.

Die vdpExpertise ermittelt regelmäßig Erlösquoten für im Ausland ausgefallene Immobilienfinanzierungen, sowohl im wohnwirtschaftlichen als auch im gewerblichen Bereich – so auch für Spanien. Wie hoch ist der zu erzielende Erlös bei einem Verkauf einer Immobilie unter Zwang? Erlösquoten werden bestimmt als Relation aus dem erlösten Verkaufsbetrag im Rahmen einer Zwangsverwertung und einem vor Kreditausfall ermittelten Wert der Immobilie.

Seit der letzten Auswertung vor einem Jahr kamen gut 3.000 auswertbare Objekte Spaniens hinzu. Die aktuelle vdp-Datenbasis umfasst somit rund 19.000 Ergebnisse von Versteigerungen und freihändigen Verkäufen in Spanien aus den letzten 6 Jahren. Für das Jahr 2022 liegen Ergebnisse des ersten Halbjahres vor.

Betrachtet man die Bereiche Wohnen und Gewerbe differenziert, lassen sich im Bereich Gewerbe höhere Verwertungs-

ergebnisquoten erzielen als im Bereich Wohnen. Die Verwertungsergebnisse von Wohnimmobilien in Metropolen weisen signifikant höhere Erlösquoten auf als in Nicht-Metropolen.

Bis auf die spanische Exklave Melilla, die weniger als 30 Verwertungen zählt, können Erlösquoten auf regionaler Ebene ermittelt werden. So zeigen die Analysen, dass die Weinregion Rioja fast um 30 Prozentpunkte höhere Erlösquoten aufweist als die Region Kantabriens.



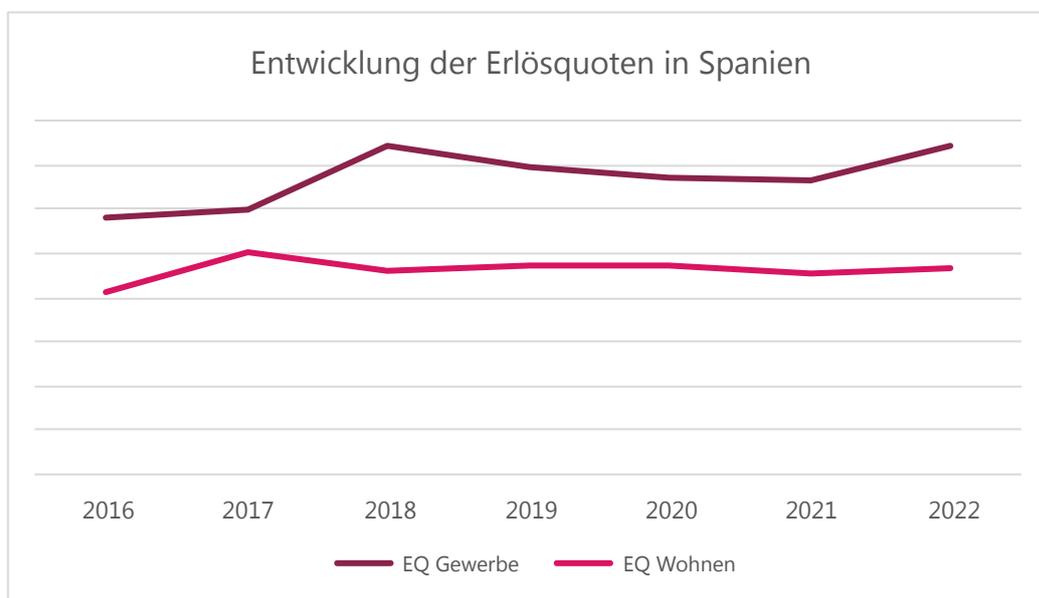
Quelle: Erlösquotenauswertung Spanien, Stand 01.09.2022, vdpExpertise GmbH

Die Großraumregion Madrid weist zwar höhere Erlösquoten auf als das Landesmittel, jedoch nicht die höchsten.

Für das aktuelle Jahr 2022 deutet sich im ersten Halbjahr ein leichter Anstieg der Quoten sowohl für Gewerbe- als

auch für Wohnimmobilien an – trotz unsicherer ökonomischer Perspektiven. Die Auswirkungen einer möglichen europaweiten Rezession verbunden mit einer hohen Inflation zum Ende des zweiten Halbjahres 2022 können dieses Ergebnis jedoch negativ beeinflussen.

Ausgewertet wurden Daten gerichtlicher Zwangsverwertungen sowie gerichtlich erfasster, freihändig veräußerter Immobilien in Spanien für den Zeitraum 2016 bis einschließlich erstes Halbjahr 2022. Die Auswertungen beruhen auf empirischen Informationen zur Verwertung sowie zu gutachterlichen Verkehrswertermittlungen.



Quelle: Erlösquotenauswertung Spanien, Stand 01.09.2022, vdpExpertise GmbH

Bei Fragen kontaktieren Sie uns jederzeit gern unter [info@vdpexpertise.de](mailto:info@vdpexpertise.de).