

Erlösquoten bei Zwangsverwertungen von Immobiliensicherheiten in Spanien unter Druck.

Andreas Faust, Antje Wartig; vdpExpertise GmbH, September 2023

Im Jahr 2022 wurde die spanische Wirtschaft von den negativen Auswirkungen des russischen Einmarsches in die Ukraine auf die Energieversorgung und den Anstieg der Energiepreise in Europa beeinflusst. Gleichzeitig profitierte sie von der Erholung der Tourismusbranche aufgrund des Nachholbedarfs nach dem Ende der Covid-19-Pandemie. Nach der COVID-19-bedingten schweren Rezession wuchs das reale BIP 2022 erneut um 5,5 %. Dennoch blieb die Wirtschaftsleistung unterhalb des prä-pandemischen Niveaus von 2019. Die Arbeitslosigkeit sank auf 12,9 %, dem niedrigsten Stand seit 2009.

Im Juli erreichte die Inflation ihren Höhepunkt bei 10,7 %. Genau ein Jahr später liegt die Inflationsrate bei nur 2,1 %.

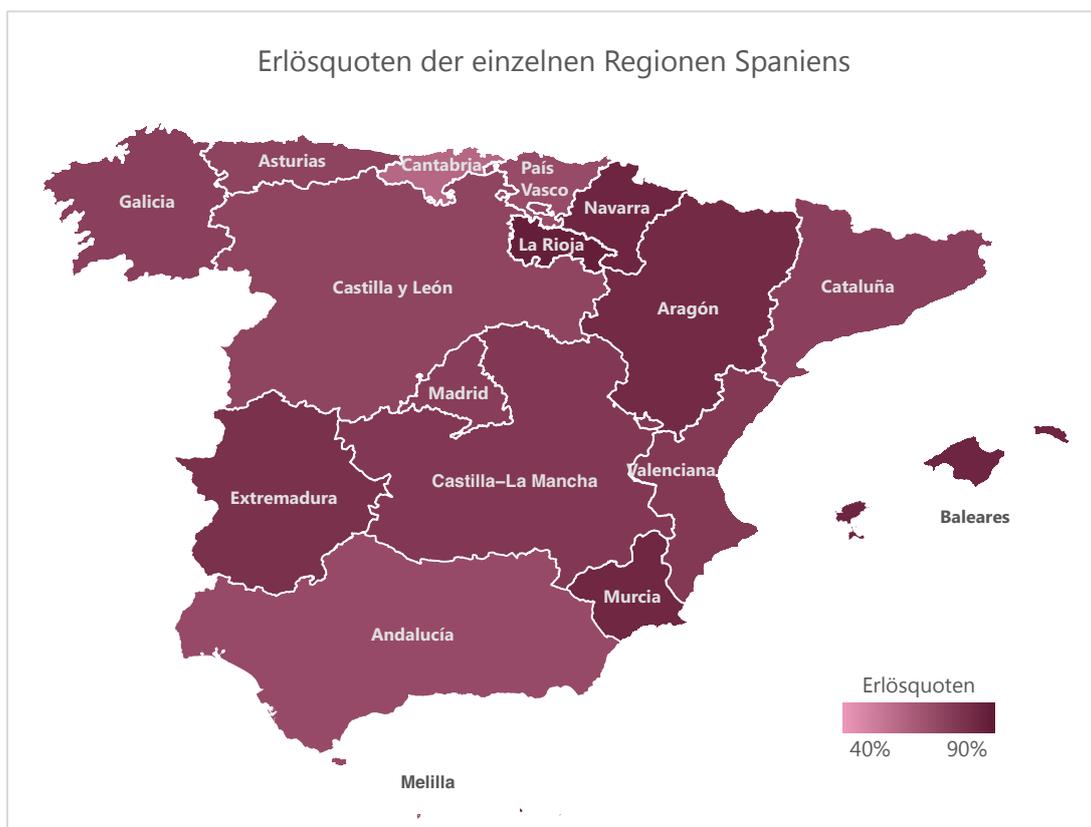
In diesem Umfeld entwickelten sich die Immobilienpreise im Bereich Wohnen weiterhin positiv. Die deutliche Zunahme der Leitzinsen führte bei Ertragsimmobilien zu einem Rückgang der Preise. Der Rückgang im Bereich Büroimmobilien im zweiten Quartal 2023 lag im Jahresvergleich bei -6,6 %; jedoch scheint sich der Rückgang von Quartal zu Quartal zu verlangsamen.

Was passierte mit den Erlösquoten von Immobiliensicherheiten?

In 2022 stiegen die Erlösquoten im Mittel um 1 Prozentpunkt an. Im Bereich Gewerbe erholten sie sich deutlicher, während sie im Bereich Wohnen leicht rückläufig waren.

Eine regionale Auswertung ist für alle spanischen Regionen möglich. So zeigen die Daten, dass die Weinregion Rioja eine fast um 25 Prozentpunkte höhere Erlösquoten aufweist als die Region Kantabrien. Die Großraumregion Madrid weist

zwar höhere Erlösquoten auf als das Landesmittel, jedoch nicht die höchsten. Im ersten Halbjahr des aktuellen Jahres 2023 zeichnet sich eine leichte Abnahme der Quoten, insbesondere im Bereich der Wohnimmobilien, ab.



Quelle: vdpExpertise GmbH

Steigende Zinsen bei traditionell kurzfristigen Immobilienfinanzierungen erhöhen das Ausfallrisiko. Ein Anstieg der NPL-Quote bei Immobilienkrediten zum ersten Quartal 2023 ist jedoch nicht zu beobachten.

Eine anhaltend positive konjunkturelle Entwicklung mit einem stabilen Arbeitsmarkt und niedriger Inflation könnte in der zweiten Jahreshälfte zu verbesserten Ergebnissen führen.

Bei Fragen kontaktieren Sie uns jederzeit gern unter info@vdpexpertise.de.