



Fitch veröffentlicht Ausblick für internationale Immobilienmärkte

Die US-amerikanische Ratingagentur Fitch Ratings hat seinen jährlichen Ausblick über die Entwicklung nationaler Immobilienmärkte veröffentlicht. Bei der Gesamtbetrachtung der erwarteten Preisentwicklung zeigt sich, dass diese im kommenden Jahr an Dynamik verliert. Wurde der durchschnittliche Preisanstieg in 2017 noch mit 3,7 Prozent prognostiziert, erwarten die Analysten von Fitch in diesem Jahr Steigerungsraten von durchschnittlich 2,8 Prozent. Lediglich für vier Märkte (Italien, Neuseeland, Singapur und Brasilien) werden stärker steigende Immobilienpreise als im Vorjahr vorhergesagt, in weiteren vier Ländern (Deutschland, Belgien, Spanien und Portugal) werden die Preisanstiege unverändert zum Vorjahr bleiben.

In 19 der insgesamt 22 untersuchten Immobilienmärkte geht Fitch von durchschnittlich steigenden Immobilienpreisen im Verlauf dieses Jahres aus, wobei die Bandbreite des erwarteten Anstiegs zwischen 10 Prozent (Irland) und 0,8 Prozent (Südkorea) liegt. Für den Häusermarkt in Großbritannien wird aufgrund der Unsicherheit über die Auswirkungen des Brexits, der erhöhten Inflation und geringen Lohnanstiegen von konstanten Häuserpreisen im Jahr 2018 ausgegangen, wobei beispielsweise für London sogar leicht sinkende Immobilienpreise erwartet werden. Während in Norwegen ein durchschnittlicher Rückgang von 5,0 Prozent erwartet wird, rechnet Fitch in Griechenland mit einem im Vergleich zum

Vorjahr unveränderten Preisrückgang von 2,0 Prozent.

Bei der Betrachtung der intranationalen Preisentwicklungen der vergangenen vier Jahre zeigt sich, dass weiterhin deutliche regionale Unterschiede bestehen. In jenen Ländern, in denen die Differenz zwischen den Regionen mit dem höchsten und dem geringsten Preisanstieg abgenommen hat, ist die Entwicklung eher auf eine verlangsamte Preisentwicklung in den boomenden Regionen zurückzuführen als auf einen Anstieg der Immobilienpreise in den weniger starken Regionen.

So sinkt in Großbritannien die Bandbreite unter anderem aufgrund der Auswirkungen des Brexits auf den Londoner Immobilienmarkt. Die größte Differenz zwischen einzelnen Regionen liegt laut Fitch in Australien, Kanada und Neuseeland vor. Während dort die schwächsten Regionen in den vergangenen vier Jahren eine negative Preisentwicklung aufwiesen, lag der Preisanstieg in den Wirtschaftszentren bei über 50 Prozent.

Im Vergleich zum Jahr 2010 hat sich laut Fitch sowohl das Verhältnis zwischen Kaufpreis und Mieteinkünften als auch das zwischen Kaufpreis und verfügbarem Einkommen in mehr als der Hälfte der betrachteten Märkte erhöht. Aufgrund des Häuserpreisrückgangs in einigen Ländern nach 2010 sind europäische Immobilien, mit Ausnahme deutscher Immobilien, weiterhin die erschwinglichsten. Kanadische und neu-

seeländische Immobilien sind im Gegensatz dazu mit Abstand die teuersten Immobilien und sind im Verlauf der letzten Jahre relativ zum Einkommen deutlich teurer geworden. Rückgänge der Verhältnisse zwischen Kaufpreis und Mieteinkünften sowie zwischen Kaufpreis und verfügbarem Einkommen sind in Frankreich, Spanien und Italien zu beobachten.

Die Kreditausfallquoten werden 2018 in 12 der Märkte unverändert unter einem Prozent liegen und nur in fünf Fällen geringfügig ansteigen. Grundsätzlich sieht Fitch in vielen der analysierten Märkte eine natürliche Untergrenze für Ausfallquoten erreicht. Das Risiko für steigende Ausfallquoten als Folge von Zinsanhebungen die schneller als erwartet vollzogen werden, beurteilt Fitch in jenen Ländern höher, deren Immobilienmärkte verstärkt variabel verzinsten Darlehen aufweisen und deren Haushalte höher verschuldet sind (Australien, Neuseeland, Norwegen und Großbritannien). Mit Ausnahme von Norwegen wird für die verbleibenden drei Immobilienmärkte ein marginaler Anstieg der Kreditausfallquote in 2018 erwartet. Für Spanien wird mit einer erneut hohen, aber nicht weiter steigenden Ausfallquote von 6,1 Prozent gerechnet.

Auch für das 2018 erwarten die Analysten zahlreiche Maßnahmen durch nationale Regulierungsbehörden. In den überhitzten Märkten Kanada, Neuseeland Südkorea und Dänemark wird voraussichtlich mit verschärften Kreditvergabestandards versucht werden, die Nachfrage nach Immobilien zu dämpfen.

Bei der Gesamtbeurteilung erhält lediglich der irische Immobilienmarkt einen positiven Outlook von Fitch. Auf der anderen Seite erhält keiner der verbleibenden 21 Märkte einen negativen Ausblick, auch wenn mit Kanada, Großbritannien und Norwegen drei Staaten einen stabilen bis negativen Ausblick verzeichnen. Eine stabile Entwicklung des Häusermarkts sieht Fitch in den USA, Brasilien, Mexiko, den APAC-Staaten mit Ausnahme von Singapur, den Niederlanden, Belgien und Dänemark. Allen anderen Märkten wird für das Jahr 2018 eine stabile bis positive Entwicklung prognostiziert. Red.

Der Immobilienpreiszyklus – Einordnung der Jurisdiktionen

