

Marktbericht Mexiko

Wirtschaftsdaten					Prognose	
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
BIP	3,2	5,1	3,3	1,4	-7,1	3,0
Inflation	4,0	3,6	4,0	5,1	5,3	3,3
Konsum	4,8	5,7	3,9	1,6	-7,8	4,0

Veränderung in % p.a.

Quelle: EIU

Neben dem Konjunkturreinbruch des wichtigsten mexikanischen Handelspartners, der USA, leidet die Wirtschaft unter einem gesunkenen Ölpreis und der Schweinegrippe. Nachdem das mittelamerikanische Land in den letzten Jahren ein überdurchschnittlich hohes Wirtschaftswachstum verzeichnete, wird das BIP im laufenden Jahr um rund 7 % schrumpfen. Da sich das Wirtschaftsklima in den USA zur Jahresmitte aufhellte, ist auch in Mexiko, wegen der engen wirtschaftlichen Verflechtung mit dem nördlichen Nachbarland, bis Jahresende mit einer deutlichen Verbesserung der Konjunkturlage zu rechnen. Noch allerdings schrumpft die Wirtschaft mit einer Rate von über 10 % p. a. (Stand: Juni 2009). Die Arbeitslosigkeit nimmt deutlich zu und auch die Transferzahlungen der im Ausland arbeitenden Mexikaner sind rückläufig: keine guten Vorzeichen für den Einzelhandel in Mexiko. Es ist deswegen nicht verwunderlich, dass der Konsum in diesem Jahr um voraussichtlich 8 % zurückgehen wird und von dieser Seite keine Wachstumsimpulse zu erwarten sind. Um die Rezession zu mildern, wurde im Laufe der ersten Jahreshälfte 2009 ein IWF-Hilfskredit in Anspruch genommen, noch bleiben aber messbare Effekte der damit finanzierten staatlichen Programme aus.

Mit rund 4,5 Mio. m² Büroflächen hat Mexico City den größten Büromarkt Mittelamerikas. Durch die starke Expansion internationaler Unternehmen in den vergangenen Jahren gewann er stark an Bedeutung. Die dadurch ausgelöste hohe Bautätigkeit läuft jetzt langsam aus, da neben dem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld auch die Finanzierung von Projekten schwierig geworden ist. Die Leerstandsquote stieg zum Jahresanfang an, ist aber über die Sommermonate stabil geblieben (7 %). Obwohl immer mehr Flächen zur Untervermietung angeboten werden, gibt es bisher kaum eine Reaktion des Mietpreinsniveaus auf dieses Störungssignal. Die bisher registrierten Mietpreistrückgänge sind sehr moderat.

Ausblick: Langfristig bleibt Mexiko ein interessanter Investitionsmarkt. Wegen des gesunkenen Preisniveaus bietet der mexikanische Immobilienmarkt in der aktuellen Korrekturphase interessante Investmentchancen. Zwar werden die Leerstände zunehmen und die Mieten weiter sinken, doch gehen wir für die kommenden Monate von einer relativen Stabilität aus. Einmal wieder zurück auf dem Wachstumspfad, wird die dann wieder einkehrende positive Stimmung der Mexikaner und der Immobilieninvestoren für ein gesundes und interessantes Marktumfeld sorgen.