



Η Ισπανία πλήττεται κυρίως από την κρίση της αγοράς ακινήτων, η οποία έχει δημιουργήσει στη χώρα μεγάλα ποσοστά ανεργίας - κατά την Eurostat ξεπερνούν το 20%. Ουσιαστικά η αγορά «εκδικήθηκε» την υπερτιμολογημένη αγορά των ακινήτων, ακόμη και μετά το ξέσπασμα της χρηματοπιστωτικής κρίσης. Από το 1997 μέχρι το 2006 οι τιμές των ακινήτων στη χώρα παρουσίαζαν μια αύξηση κατά 11%, με την οικοδομική δραστηριότητα να αποτελεί το 18% του ισπανικού ΑΕΠ. Οι πέραν των 900.000 κατοικίες που κατασκευάστηκαν μόνο το 2006 αποτελούν ένα ευρωπαϊκό ρεκόρ. Μεταξύ του 2003 και του 2006, ο αριθμός των νέων κατοικιών στην Ισπανία ήταν ψηλότερος κατά 1,2 εκ. από την υφιστάμενη ζήτηση. Με την έναρξη της κρίσης των ενυπόθηκων δανείων χαμηλής εξασφάλισης στις ΗΠΑ, σταμάτησε απότομα και η οικοδομική ανάπτυξη της Ισπανίας.

Τον Ιανουάριο του 2008, οι τιμές των ακινήτων μειώθηκαν κατά 27% από τον αντίστοιχο μήνα του προηγούμενου έτους και την ίδια χρονιά η οικοδομική δραστηριότητα μειώθηκε κατά -72%. Η κατάσταση αυτή δημιούργησε μεγάλες επιπτώσεις στις τράπεζες, όταν οι ιδιοκτήτες των ακινήτων προσπάθησαν να τα πουλήσουν, αφού δεν μπορούσαν να ανταποκριθούν στις δόσεις των δανείων τους. Σύμφωνα με τη Moody's, το 2006 οι τράπεζες πούλησαν στις διεθνείς αγορές τα προϊόντα RMBS που κατασκεύασαν τιτλοποιώντας τα ακίνητα, αξίας 38 δις € και αξίας 62 δις € το 2007. Με το ξέσπασμα της κρίσης, τα RMBS πωλούνταν πολύ δύσκολα και σε εξευτελιστικές τιμές. Οι ισπανικές τράπεζες δεν ήταν διατεθειμένες να πουλήσουν σε χαμηλές τιμές, αφού είχαν τη δυνατότητα να τοποθετήσουν αυτά τα προϊόντα ως εγγυήσεις στην ΕΚΤ, έναντι βραχυπρόθεσμων πιστώσεων. Το πρόβλημα άρχισε όταν τα προϊόντα αυτά αξιολογήθηκαν στη βάση των υψηλών τιμών των κατοικιών πριν από το 2007. Τότε η αγορά και η οικονομία καταρρέουν σαν ένα νέο ντόμινο, καθώς τα τραπεζικά αυτά προϊόντα δεν άξιζαν ούτε ένα ευρώ, παρόλο που τιτλοποιήθηκαν. Το θέμα Ισπανία αποτελεί τη μεγαλύτερη ωρολογιακή βόμβα στα θεμέλια της οικονομίας της Ε.Ε. και καθορίζει το μέλλον του ευρώ.