



Από το 2000 η Ισπανία έκτισε περίπου 700.000 κατοικίες ετησίως, δηλαδή τόσο πολλές όσο στη Γαλλία, τη Γερμανία και τη Βρετανία συνδυασμένα, μέχρι που το 2008 το πλεόνασμα έσπασε τη φούσκα με συνέπεια οι τιμές να καταρρεύσουν και μία σειρά από κτηματικές εταιρίες να χρεοκοπήσουν. Πρόσφατα, η αγορά φάνηκε να αναρρώνει. Οι πωλήσεις αναπήδησαν 30% τον Αύγουστο και οι τιμές στο γ' 3μηνο του έτους μειώθηκαν μόλις 3,4% έναντι του προηγούμενου έτους. Πολλοί αγοραστές εκμεταλλεύονται την πτώση τιμών για να επωφεληθούν από μία φορολογική ελάφρυνση αγοράς ακινήτων η οποία λήγει στις 31/12/10. Όμως, η φρενήρης δραστηριότητα δεν πρέπει να αποκρύψει τη συσσώρευση αποθέματος κατοικιών με περίπου 1,5 εκατομμύρια νέες και παλιές κατοικίες απούλητες. Υπολογίζεται ότι το 16% των ισπανικών κατοικιών είναι άδειες, ένα επίπεδο ρεκόρ για τη Ευρώπη. Στις συνθήκες αυτές, λοιπόν, δεν αποτελεί έκπληξη που η τράπεζα Banesto λανσάρισε στα μέσα Οκτωβρίου ένα πρωτοφανές πρόγραμμα μείωσης κατά 50% έναντι της τιμής αγοράς του κόστους 600 κατοικιών σε όλη την Ισπανία. Επειδή το πραγματικό πρόβλημα της αγοράς ακινήτων, παρά την κατά 25% μείωση των τιμών από το 2007, είναι ότι οι τιμές πρέπει να πέσουν περισσότερο, ο βρετανικός The Economist υπολόγισε πρόσφατα πως τα ισπανικά ακίνητα παραμένουν υπερτιμημένα κατά 48,7%. Από την πλευρά της η Ευρωπαϊκή Επιτροπή εκτιμά ότι είναι υπερτιμημένα κατά 17%. "Δεν βρισκόμαστε πια σε φούσκα" δήλωσε ο Jose Luis Suarez, καθηγητής στο IESE Business School de Madrid. 'Αλλά αυτό δεν σημαίνει πως οι τιμές δεν μπορεί να πέσουν περισσότερο".