



Οι αλλαγές στην αγορά κατοικίας που έχουν καταγραφεί είναι απόρροια του γενικότερου πλαισίου στο οποίο έχει διαμορφωθεί . Οι σημαντικές επενδύσεις σε έργα υποδομών στις μεταφορές έβαλαν στην αγορά της Αττικής , καινούργιες περιοχές στις οποίες το κόστος της γης ήταν σημαντικά χαμηλότερο από τις ανταγωνιστικές τους. Το γεγονός αυτό καταγράφηκε και από τα στοιχεία που αφορούν τη μεταβολή των μεριδίων αγοράς ανά περιφέρεια. . Έτσι αγορά κατοικίας στην Ανατολική Αττική κέρδισε περίπου 1 ποσοστιαία μονάδα στην πανελλαδική κατανομή του χάρτη της κατοικίας ενώ την ίδια στιγμή οι παραδοσιακές αγορές κατέγραφαν οριακές απώλειες του μεριδίου τους στην αγορά. «Η εξέλιξη αυτή μπορεί να χαρακτηριστεί ως φυσιολογική αν ληφθεί υπόψη ότι στις ανεπτυγμένες αγορές των αστικών κέντρων η προσφορά ελεύθερης γης τείνει να γίνει μηδενική και αυτό δικαιολογούσε –ως ένα βαθμό – τις σημαντικές ανατιμήσεις των τελευταίων ετών.

Έτσι το άνοιγμα καινούργιων αγορών ουσιαστικά λειτούργησε ως δικλείδα ασφαλείας στην προοπτική υπερθέρμανσης της αγοράς η οποία ήταν πλέον ορατή. Το γεγονός αυτό σε συνδυασμό με την οικονομική κρίση είναι οι βασικοί λόγοι που οι πτώσεις στις τελικές τιμές κατοικίας κρατήθηκαν σε σχετικά χαμηλά επίπεδα» σχολίαζαν οικονομικοί αναλυτές. Από την άλλη πλευρά η οικονομική κρίση που έπληξε μεγάλες ομάδες πληθυσμού επηρέασαν άμεσα και την αγοραστική συμπεριφορά των περισσότερων υποψήφιων αγοραστών. Από την προσεκτική ανάλυση στοιχείων που αφορούν στα στεγαστικά δάνεια προκύπτει μία ουσιαστικά αλλαγή της ζήτησης στην διάρκεια της τελευταίας διετίας. Έτσι μειώθηκε το μέσο εμβαδόν των κατοικιών που μετεβιβάσθηκαν ενώ την ίδια ώρα υπήρξε και μία στροφή προς τα μεταχειρισμένα.

« Η αγορά είναι υπόθεση προσδοκιών και οι Έλληνες κατάλαβαν ότι ούτε τα επιτόκια αλλά ούτε και το εισόδημα τους θα πρέπει να αντιμετωπίζονται ως δεδομένα. Η διαπίστωση αυτή είχε ως άμεσο αποτέλεσμα να περιορίσουν το κόστος της αγοράς είτε επιλέγοντας ένα μικρότερο σπίτι είτε ένα μεταχειρισμένο. Ο Έλληνας άλλωστε είναι συναισθηματικά δεμένος με το σπίτι του και για αυτό μετράει και την παραμικρή κίνηση που θα μπορούσε ενδεχομένως να προκαλέσει προβλήματα» έλεγε πρόσφατα τραπεζίτης που έχει πρόσβαση σε στοιχεία που αφορούν τις χορηγήσεις στεγαστικών δανείων. Τα πρόσφατα στοιχεία που αφορούν στην πιστωτική επέκταση είναι ενδεικτικά του κλίματος που επικρατεί στην αγορά των στεγαστικών.