



Οι εξελίξεις που καταγράφηκαν από τις αρχές του 2005 μέχρι σήμερα έχουν αλλάξει άρδην την δυναμική της αγοράς καθώς δημιουργείται ένα σημαντικό απόθεμα κατοικιών το οποίο στη πραγματικότητα δεν έχει ομοιογενή προέλευση και στόχευση. Από τη μία πλευρά είναι κατοικίες που ανεγέρθησαν από κατασκευαστές που προορίζονται για άμεση πώληση στην υψηλότερη δυνατή τιμή. Από τη άλλη πλευρά είναι οι κατοικίες που προήλθαν από τη αντιπαροχή και οι οποίες προορίζονται είτε πώληση είτε για ενοικίαση. Η δεύτερη κατηγορία μπορεί να αποδειχθεί δούρειος ίππος για την ανατροπή του σημερινού status τόσο στη αγορά όσο και στη ενοικίαση κατοικίας

Σύμφωνα με εκτιμήσεις αρμοδίων παραγόντων ο αριθμός των κατοικιών που πέρασαν στα χέρια των οικοπεδούχων ξεπερνά τις 150.000. Οι ιδιοκτήτες των κατοικιών αυτών στη συντριπτική τους πλειοψηφία προχωρούν στη άμεση εκμετάλλευση κυρίως με τη προώθηση για ενοικίαση και δευτερευόντως με τη πώληση τους. Είτε στη μία περίπτωση είτε στη άλλη το καταληκτικό αποτέλεσμα είναι η αύξηση της προσφοράς. Είναι δεδομένο ότι ένας ιδιοκτήτης που απέκτησε ένα ακίνητο περιουσιακό στοιχείο με αντιπαροχή είναι περισσότερο βιαστικός στη αξιοποίηση του ακινήτου σε σύγκριση με ένα επαγγελματία ο οποίος μπορεί να διαχειρίζεται το χρόνο με τρόπο ώστε να διατηρούνται οι τιμές στάσιμες ή στη καλύτερη περίπτωση να ανεβαίνουν. Αντίθετα ο ιδιοκτήτης στη προσπάθειά του να διαθέσει το συντομότερο δυνατόν το ακίνητο του συμπιέζει τις τιμές επηρεάζοντας έτσι και το προϊόν του επαγγελματία. Πρόκειται δηλαδή για ένα φαύλο κύκλο που αν ξεκινήσει κανείς δεν γνωρίζει πως και πότε μπορεί να σταματήσει.

Το μεγαλύτερο πρόβλημα θα υπάρξει στη αγορά ενοικίων όπου θα σημειωθεί η μεγαλύτερη πίεση λόγω της σπουδής των ιδιοκτητών να προωθήσουν τα ακίνητα τους στη αγορά. Το σημαντικότερο πρόβλημα θα δημιουργηθεί σε περιοχές με έντονη ανοικοδόμηση στις οποίες το επίπεδο των τιμών πώλησης κινείται στα επίπεδα του μέσου όρου. Αντίθετα στις καινούργιες περιοχές το πρόβλημα θα είναι σχετικά μικρότερο αφού η ζήτηση δεν φαίνεται ότι θα υπολείπεται της προσφοράς. Εκεί όμως η αγορά απειλείται με ανατροπή είναι σε πόλεις της περιφέρειας στις οποίες μειώθηκε ο αριθμός των εισακτέων φοιτητών περιορίζοντας έτσι τη ζήτηση για ενοικιάζόμενες κατοικίες. Στη περίπτωση αυτή που η τοπική ζήτηση είναι περιορισμένη μπορούν να σημειωθούν φαινόμενα κατρακύλας των τιμών αφού οι επενδύσεις σε κατοικίες σχεδόν διπλασιάσθηκαν στη διάρκεια της τελευταίας εξαετίας.