Σε πρωτοφανή επίπεδα αναμένεται να φτάσει το αδιάθετο απόθεμα κατοικιών στην αγορά από το φθινόπωρο . Σύμφωνα με εκτιμήσεις , στελεχών της αγοράς το πιο αισιόδοξο σενάριο προβλέπει ότι στα μέσα του φθινοπώρου , θα προσφέρονται προς πώληση τουλάχιστον 250.000 κατοικίες ενώ το απαισιόδοξο ανεβάζει τον αριθμό αυτό στις 350.000. Η πίεση που θα δεχτεί η αγορά προέρχεται από τρείς πηγές:

1η Από διαμερίσματα που δεν έχουν κατοικηθεί και έχουν κτιστεί στην διάρκεια της τελευταίας τριετίας. Ο αριθμός τους εκτιμάται ότι κινείται στις 150.000 περίπου και βρίσκονται στα χέρια είτε κατασκευαστών είτε οικοπεδούχων που έδωσαν τα οικόπεδα τους ως αντιπαροχή. Οι πρώτοι φαίνεται ότι δεν θα προχωρήσουν σε βιαστικές ρευστοποιήσεις σε αντίθεση με τους οικοπεδούχους οι οποίοι έχουν να αντιμετωπίσουν και τις φορολογικές επιβαρύνσεις του νέου νόμου.

2η Από υφιστάμενες κατοικίες οι ιδιοκτήτες των οποίων αναγκάζονται να πουλήσουν είτε για να αντιμετωπίσουν οικονομικά προβλήματα , είτε γιατί αδυνατούν να εξυπηρετήσουν δανεισμό είτε για φορολογικούς λόγους . Αν και δεν υπάρχουν διαθέσιμα στατιστικά στοιχεία για να εκτιμηθεί το μέγεθος της προσφοράς εντούτοις, πρόσφατη ανάλυση που έγινε με βάση τις γνωστοποιήσεις πωλήσεων σε έντυπα και ηλεκτρονικά μέσα εμφανίζει τον αριθμό αυτό σε 50-70.000 κατοικίες σε όλη τη χώρα.

3η Από εξοχικές κατοικίες καινούργιες και υφιστάμενες ο αριθμός των οποίων εκτιμάται κινείται μεταξύ 30.000 και 50.000 τεμαχίων. Η φετινή χρονιά , στην πραγματικότητα ήταν «νεκρή» και αυτό είχε ως αποτέλεσμα να πραγματοποιηθούν ελάχιστες συναλλαγές ενώ προστέθηκαν και αρκετές εξοχικές κατοικίες που ολοκληρώθηκε η αποπεράτωση τους. Το αποτέλεσμα είναι το απόθεμα να αυξηθεί σημαντικά σε σύγκριση με πέρυσι. Πρέπει να σημειωθεί ότι στους αριθμούς αυτούς συμπεριλαμβάνονται και οι οικοδομές που έχουν σταματήσει οι εργασίες στα μπετά ή στα τούβλα.

«Στην πραγματικότητα , το αδιάθετο απόθεμα είναι ένας «βρόγχος» για την αγορά επιμέρους περιοχών. Το θετικό είναι ότι , το αδιάθετο απόθεμα κατοικιών που βρίσκονται σε αστικές περιοχές εμφανίζουν χωροταξική συγκέντρωση. Δηλαδή υπάρχουν περιοχές που το αδιάθετο απόθεμα είναι κάτω από το 10% του συνολικού αποθέματος κατοικιών και

άλλες στις οποίες ξεπερνά το 30%. Αυτό σημαίνει ότι αργά ή γρήγορα η αγορά θα κινηθεί με δύο ταχύτητες. Στην μία ταχύτητα θα είναι οι περιοχές όπου οι πιέσεις στο επίπεδο των τιμών θα είναι περιορισμένες και στην άλλη οι περιοχές που το αδιάθετο απόθεμα θα οδηγήσει σε ταχεία επιτάχυνση της πτώσης των τιμών» επισήμανε χαρακτηριστικά μεσίτης, επικεφαλής πανελλαδικού δικτύου