Οι τιμές των κατοικιών, όπως οι τιμές οποιουδήποτε αγαθού σε μια ελεύθερη αγορά, καθορίζονται από την προσφορά και τη ζήτηση . Όταν αυξάνεται η ζήτηση και ή προσφορά μειώνεται ή παραμένει σταθερή τότε, οι τιμές ανεβαίνουν. Δηλαδή, λόγω της απουσίας μιας φυσικής καταστροφής που θα μπορούσε να μειώσει την προσφορά, οι τιμές αυξάνονται επειδή η ζήτηση έχει ξεπεράσει τις τρέχουσες τάσεις της προσφοράς. Στη περίπτωση της αγοράς ακινήτων υπάρχει μία ιδιαιτερότητα: η προσφορά κατοικιών προσαρμόζεται με σημαντική χρονική υστέρηση στη ζήτηση λόγω ιδιαιτερότητας του προϊόντος δηλαδή δεν είναι δυνατόν να κτιστούν σε μικρό χρονικό διάστημα όσες κατοικίες χρειάζονται για να καλυφθεί η υπερβάλλουσα ζήτηση. Έτσι, εάν υπάρχει μια ξαφνική και παρατεταμένη αύξηση της ζήτησης, οι τιμές είναι σίγουρο ότι θα αυξηθούν. Ποιες είναι οι αιτίες της αύξησης της ζήτησης; Υπάρχουν αρκετές:

1. Η ανάκαμψη της γενικής οικονομικής δραστηριότητας και η ευημερία που δίνει μεγαλύτερη διαθέσιμο εισόδημα στις τσέπες των καταναλωτών και ενθαρρύνει την αγορά .

2. Η αύξηση του πληθυσμού και ειδικότερο το δημογραφικό κομμάτι του πληθυσμού που ζητά κατοικίες.

3. Το χαμηλό γενικό επίπεδο των επιτοκίων , που καθιστά πιο προσιτά τα σπίτια.

4. καινοτόμα προϊόντα στεγαστικών δανείων με χαμηλό αρχικό μηνιαίες πληρωμές που κάνουν πιο προσιτά τα σπίτια)

5. Εύκολη πρόσβαση σε πιστώσεις, που φέρνει περισσότερους αγοραστές στην αγορά.

6. Απο τα υψηλής απόδοσης δομημένα ομόλογα στεγαστικών δανείων, που κάνουν πιο εύκολη την άντληση κεφαλαίων για την χορήγηση στεγαστικών δανείων

7. Μια πιθανή κακή εκτίμηση του κινδύνου από τράπεζες και επενδυτές ομολόγων στεγαστικών δανείων που επηρεάζει την προσφορά των πιστώσεων προς τους δανειολήπτες.

8. Η κερδοσκοπία από αγοραστές, τράπεζες και επενδυτές σε ακίνητα και δομημένα ομόλογα στεγαστικών δανείων Κερδοσκοπικές και επικίνδυνη συμπεριφορά από τους εγχώριους αγοραστές και επενδυτές ακινήτων που τροφοδοτούνται από μη ρεαλιστική και μη βιώσιμη εκτιμήσεις εκτίμηση σπίτι τιμή.

Όλες αυτές οι μεταβλητές μπορούν συνδυαζόμενες να προκαλέσουν μια φούσκα στην αγορά κατοικίας. Έχουν μάλιστα την τάση να ταΐζουν η μία την άλλη . Σε κάποιο σημείο τα δεδομένα διαφοροποιούνται. Η ζήτηση επιβραδύνεται ενώ η προσφορά κατοικιών εξακολουθεί να αυξάνεται με αποτέλεσμα την πτώση των τιμών. Αυτή η διεισδυτικότητα των κινδύνων σε όλο το σύστημα ενεργοποιείται από τις ζημίες που υφίστανται : οι ιδιοκτήτες ακινήτων, οι τράπεζες , οι επενδυτές ενυπόθηκων δανείων και ακινήτων . Η διαδικασία αυτή θα μπορούσε να προκληθεί από διάφορες αιτίες , μεταξύ των οποίων είναι:

1. Μια αύξηση των επιτοκίων.

2. Μία ύφεση που περιορίζει την οικονομική δραστηριότητα και που οδηγεί σε: λιγότερο διαθέσιμο εισόδημα, απώλεια θέσεων εργασίας και σε λιγότερες διαθέσιμες θέσεις εργασίας, που επηρεάζει αρνητικά τη ζήτηση για κατοικίες.

3. Ο κορεσμός της αγοράς που συμβαίνει όταν η ζήτηση έχει εξαντληθεί.

Το αποτέλεσμα; Το ακριβώς αντίθετο από εκείνο της διαδικασίας υπερθέρμανσης της αγοράς. Όταν ξεκινήσει η διαδικασία αυτή τότε οι τράπεζες περιορίζουν τις πιστώσεις, μειώνεται η ζήτηση , υπάρχει υπερβάλλουσα προσφορά με αποτέλεσμα την πτώση των τιμών. Αν στο μίγμα προσθέσετε και την φορολογία τότε έχει μία πλήρη εικόνα της σημερινής κατάστασης της αγοράς.