



Οι εξελίξεις όμως που καταγράφηκαν από τις αρχές του 2005 μέχρι σήμερα έχουν αλλάξει άρδην την δυναμική της αγοράς καθώς έχει δημιουργηθεί 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».

Τα τεκμήρια και η πρόσθετη φορολογική επιβάρυνση που προκαλούν σε συνδυασμό με την μείωση των τιμών των ενοικίων μεγάλων κατοικιών στα προάστια πιέζουν σημαντικά τους ιδιοκτήτες από αντιπαροχή προκαλώντας πιέσεις για άμεση ρευστοποίηση. Σύμφωνα με εκτιμήσεις αρμοδίων παραγόντων ο αριθμός των κατοικιών που πέρασαν στα χέρια των οικοπεδούχων ξεπερνά τις 350.000 από το 2005 μέχρι και σήμερα . Οι ιδιοκτήτες των κατοικιών αυτών στη συντριπτική τους πλειοψηφία είχαν στόχο τη άμεση εκμετάλλευση των κατοικιών αυτών 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 σήμερα ένας ιδιοκτήτης που απέκτησε ένα ακίνητο περιουσιακό στοιχείο με αντιπαροχή είναι περισσότερο εκτεθειμένος στη αξιοποίηση του ακινήτου σε σύγκριση με ένα επαγγελματία ο οποίος μπορεί να διαχειρίζεται το χρόνο . Ο ιδιοκτήτης , πιεσμένος κυρίως από την αύξηση του φορολογικού κόστους θα προσπαθήσεις να διαθέσει το συντομότερο δυνατόν το ακίνητο του στην αγορά και αυτό θα οδηγήσει στην απόφαση να συμπίεσει 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.» τόνιζε χαρακτηριστικά ο ίδιος αναλυτής. «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 την περίοδο 2002-2009 στις οποίες το επίπεδο των τιμών πώλησης κινείται στα επίπεδα του μέσου όρου..» τόνιζε χαρακτηριστικά πανεπιστημιακός που ρωτήθηκε για τη δυναμική της αγοράς.