



Το παζλ που έχει διαμορφωθεί στην αγορά κατοικίας φαίνεται ότι διεκδικεί μία πρωτοτυπία η οποία θα πρέπει να αποτελέσει αντικείμενο μελέτης των οικονομολόγων . Στην πραγματικότητα , η σημερινή αγορά χαρακτηρίζεται από :

- σταθερότητα στις τιμές πώλησης των κατοικιών.Η υποχώρηση των τιμών στην διάρκεια του 2009 δεν ξεπέρασε σε μέσα επίπεδα το 5% ενώ σε αρκετές περιπτώσεις καταγράφηκε αύξηση τους σε ποσοτό ππου έφτασε μέχρι και 8%
- αύξηση των τιμών της γης.Για τα προβομιούχα οικοπέδα οι αυξήσεις των τιμών έφθασαν έως 10%
- μείωση των τιμών στα οικοδομικά υλικά και σταθερότητα των τιμών της εργασίας.Αντίθετα , καταγράφηκε σημαντική μείωση της απασχόλησης στην οικοδομική δραστηριότητα αλλά και στο δευτερογενή τομέα με αντικείμενο τη οικοδομή
- σημαντική πτώση της οικοδομικής δραστηριότητας και των επενδύσεων σε κατοικίες.
- σημαντική υποχώρηση των μεταβιβάσεων η οποία εκτιμάται ότι υπερβαίνει το 55% σε σύγκριση με την διετία 2005-2006 όταν οι μεταβιβάσεις κινήθηκαν σε επίπεδα ρεκορ.
- σημαντική αύξηση του αδιάθετου αποθέματος νέων κατοικιών και αυτό παρά το γεγονός ότι για το 2009 ο αριθμός των κατοικιών που θα βρεθούν στο πρώτο στάδιο κατασκευής θα είναι μικρότερος από τις 60.000.Εκτιμάται ότι το αδιάθετο απόθεμα υπερβαίνει τις 150.000 κατοικίες

Τι σημαίνουν όλα αυτά; Ότι ανάλογη συμπεριφορά είχε καταγραφεί και στον πτωτικό κύκλο της αγοράς κατοικίας που είχε σημειωθεί στην διάρκεια της δεκαετίας του '80. Δηλαδή ενώ , οι οικονομολόγοι πιστεύουν ότι η υπερβάλλουσα προσφορά πιέζει προς τα κάτω τις τιμές μέχρις ότου η ζήτηση δηλαδή οι αγοραστές θεωρήσουν ότι θα πρέπει να παρέμβουν αγοράζοντας αφού το επίπεδο των τιμών δεν πρόκειται να υποχωρήσει περαιτέρω η ελληνική αγορά ακινήτων εξακολουθεί να αντιδρά με αξιοπρόσεκτη σταθερότητα. Το πιο πρόσφατο παράδειγμα εφαρμογής της θεωρίας αυτής το συναντούμε στις ΗΠΑ όπου η αγορά πιέστηκε από το κύμα των δανειοληπτών που αδυνατούσαν να εξοφλήσουν τον δανεισμό τους με αποτέλεσμα οι τιμές να κατρακυλήσουν