



Τα προβλήματα στην αγορά κατοικίας αρχίζουν και τελειώνουν γιατί πάντα ισχύει ο κανόνας του πεπερασμένου της αγοράς δηλαδή :ότι το προϊόν απευθύνεται σε συγκεκριμένο αριθμό υποψήφιων αγοραστών ο οποίος δεν μπορεί ούτε να μεγαλώσει ούτε και να μικρύνει εκτός και αν η εγχώρια ζήτηση ενισχυθεί και από την ζήτηση του εξωτερικού. Κάτι τέτοιο όμως τουλάχιστον για το εγγύς χρονικό διάστημα δεν φαίνεται ιδιαίτερα πιθανό αφού «η παραθεριστική κατοικία που αποτελεί ένα μικρό ποσοστό της συνολικής αγοράς κατοικίας έχει περιορισμένο αγοραστικό κοινό από το εξωτερικό ενώ οι δημογραφικές εξελίξεις στα μεγάλα αστικά κέντρα δεν αφήνουν πολλά περιθώρια αισιοδοξίας αφού ο αριθμός των ελλήνων άνω των 55 ετών χρόνο με το χρόνο αυξάνεται .» τόνιζε χαρακτηριστικά τραπεζίτης επικεφαλής εταιρίας real estate που ήθελε να κρατήσει την ανωνυμία του. Σύμφωνα με εκτιμήσεις το πρόβλημα της υπερβάλλουσας προσφοράς κατοικιών γίνεται ακόμα πιο έντονο εξαιτίας της έντονης γεωγραφικής συγκέντρωσης.Με βάση τα στεγαστικά δάνεια που έχουν δοθεί εκτιμάται ότι το 30-40% των κατοικιών βρίσκονται στη Αττική και στο πολεοδομικό συγκρότημα της Θεσσαλονίκης, αλλά και σε μικρές αγορές εξοχικής κατοικίας. Ετσι, η υψηλή γεωγραφική συγκέντρωση καθιστά τις αγορές πιο ευάλωτες τόσο σε πιθανή επιτάχυνση της υποχώρησης του ρυθμού ανάπτυξης όσο και στην αύξηση των επιτοκίων αφού οι αστικοί πληθυσμοί είναι πιο ευαίσθητοι στις μεταβολές του οικονομικού περιβάλλοντος.