



Η οικονομική κρίση δεν είναι ο μοναδικός αντίπαλος που θα κληθεί να αντιμετωπίσει η αγορά κατοικίας. Σύμφωνα με τις απόψεις κορυφαίων οικονομολόγων την επόμενη εικοσαετία τα μεγαλύτερα προβλήματα που θα ανακύψουν σχετίζονται με τις δημογραφικές εξελίξεις καθώς οι σχετικοί δείκτες δεν δίνουν περιθώρια αισιοδοξίας για την πορεία μεγέθυνσης της αγοράς κατοικίας στα επόμενα χρόνια. Συγκεκριμένα , τόνιζαν ότι ανασταλτικοί παράγοντες στην ανάπτυξη της αγοράς κύριας κατοικίας είναι :

-Η γήρανση του πληθυσμού . Ο πληθυσμός της χώρας θα κινηθεί στα επίπεδα των 11,2 εκατομμυρίων κατοίκων έως το 2040 (εκτιμήσεις ΕΣΥΕ).

-Η φυσική κίνηση του πληθυσμού. Ο αριθμός των γάμων έχει περιορισθεί αισθητά σε σχέση με τις προηγούμενες δεκαετίες. Από τα στοιχεία της ΕΣΥΕ προκύπτει ότι το 1961 τελέσθηκαν 70.914 γάμοι, το 1971 περί του 73.000 γάμους , το 1981 κινηθήκαν στα επίπεδα των 71.000 περίπου , το 1991 υποχώρησε στις 65.500 και το 2001 στις 57.000 περίπου.

Οι εξελίξεις αυτές σε συνδυασμός με τα υψηλά ποσοστά ιδοκατοίκησης οδηγούν στο συμπέρασμα , σύμφωνα με τους ίδιους οικονομολόγους ότι η αγορά κύριας κατοικίας σταδιακά θα εμφανίζει τάσεις επιβράδυνσης. Τα προβλήματα θα εστιαστούν στα μεγάλα αστικά κέντρα και θα αφορούν την προσφορά νέων κατοικιών αφού , η μοναδική πηγή ζήτησης , οι οικονομικοί μετανάστες εκτιμάται ότι θα εστιάσουν το αγοραστικό τους ενδιαφέρον σε παλαιές κατοικίες.