



Δεν είναι λίγοι εκείνοι οι αναλυτές, που θεωρούν ότι μακροπρόθεσμα η αγορά κατοικίας στην Ελλάδα θα πρέπει να αναζητήσει άλλες διαδρομές προκειμένου να διατηρήσει αξιοπρεπείς ρυθμούς ανάπτυξης. Κορυφαίοι οικονομικοί αναλυτές συνδέουν την πορεία της αγοράς κατοικίας με τρία μεγέθη:

1ο. Το υψηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης. Σήμερα , η ελληνική αγορά εμφανίζει ποσοστό ιδιοκατοίκησης που κινείται σε επίπεδα ελαφρώς υψηλότερα από 80%. Με δεδομένο ότι το ποσοστό των μη εξυπηρετούμενων στεγαστικών δανείων κινείται στα επίπεδα του 15% με τάσεις περαιτέρω αύξησης ,δεν θα πρέπει να αποκλειστεί την επόμενη δεκαετία το ποσοστό ιδιοκατοίκησης να υποχωρήσει κατά 1-3 ποσοστιαίες μονάδες. Το φαινόμενο αυτό έχει καταγραφεί και στην αγορά των ΗΠΑ, όπου μετά την κρίση του 2008 , το ποσοστό ιδιοκατοίκησης έχει υποχωρήσει κατά 2 ποσοστιαίες μονάδες σε σύγκριση με τα ιστορικά υψηλά του 2007 (κυρίως λόγω του μεγάλου αριθμού των κατασχέσεων). Μία τέτοια εξέλιξη για την ελληνική αγορά σημαίνει αύξηση της ζήτησης για ενοικιαζόμενες κατοικίες.

2ο : Η εξέλιξη των δημογραφικών μεγεθών. Όλες οι στατιστικές αναλύσεις συγκλίνουν στο συμπέρασμα ότι τα επόμενα χρόνια οι δείκτες γήρανσης του πληθυσμού θα καταγράψουν επιδείνωση. Παράλληλα θα καταγραφεί μείωση και του αριθμού των γάμων. Αυτά είναι τα «κακά νέα» που επηρεάζουν την ζήτηση για την αγορά κατοικίας. Από την άλλη πλευρά, η αύξηση του αριθμού των διαζυγίων και των μονογονεϊκών οικογενειών είναι παράγοντες που μπορεί να επηρεάσουν θετικά την ζήτηση. Το αν τελικά , το αποτέλεσμα είναι θετικό ή αρνητικό αυτό θα εξαρτηθεί από τις εξελίξεις των επιμέρους μεγεθών. Αυτό όμως που θεωρείται ως δεδομένο είναι ότι οι εξελίξεις αυτές , θα έχουν άμεση επίπτωση στην δομή της ζήτησης, καθώς το αγοραστικό κοινό θα κινηθεί προς την κατεύθυνση των μικρότερων σπιτιών.

3ο: Η εξέλιξη της ανεργίας. Τα υψηλά ποσοστά ανεργίας θα διατηρηθούν , σύμφωνα με τις απόψεις των οικονομολόγων και το 2013. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι και για την επόμενη χρονιά προβλέπεται αρνητική ανάπτυξη 0,5-1%. Από εκεί και πέρα, είναι άγνωστο το διάστημα που θα απαιτηθεί προκειμένου το ποσοστό της ανεργίας να υποχωρήσει σε επίπεδα χαμηλότερα του 10%. Μέχρι τότε η ζήτηση για αγορά κύριας κατοικίας θα είναι περιορισμένη .