

► DLA „RZ”

**John
Geoghegan**

*firma deweloperska
Menolly Poland*



– Obecne spowolnienie na polskim rynku nieruchomości jest spowodowane brakiem finansowania, a nie fundamentalnym problemem ekonomicznym.

Porównajmy obecną sytuację w Polsce z kryzysem, jaki miał miejsce kilka miesięcy wcześniej w Irlandii. W latach 1999 – 2005 tamtejsze ceny mieszkań intensywnie szły w górę, w wielu przypadkach wzrost ten sięgał 100 proc. i więcej. To był okres irlandzkiego cudu gospodarczego, który powodował nadmierny optymizm i zadłużenie kupujących. Kiedy

DALEKO DO PRAWDZIWEGO ZAŁAMANIA

na wyspę dotarły wieści o kryzysie na rynku hipotecznym w USA i zamrożeniu kredytów bankowych, popyt stanął w miejscu, a ceny nieruchomości zaczęły gwałtownie spadać. W kwietniu 2008 roku mieszkanie w Irlandii kosztowało średnio około 280 tysięcy euro, podczas gdy jeszcze rok wcześniej było to 300 tysięcy euro.

Polski rynek nieruchomości obecnie charakteryzują równomierne, kilkuprocentowe spadki cen, ale daleko mu jeszcze do prawdziwego załamania. Chętnych do kupna nie brakuje, ale brak finansowania wyraźnie ogranicza liczbę transakcji. Z kolei wydłużenie czasu oczekiwania na transakcję prowadzi, często niesłusznie, do obniżenia żądań cenowych sprzedających. Najbardziej niebezpieczne dla polskiego rynku nieruchomości jest dalsze zaostrzenie polityki kredytowej banków.

–kad