

**Joanna Mroczek**

Dyrektor Działu Badań Rynku i Marketingu
CBRE Polska

Czy rynek nieruchomości w Polsce może spodziewać się istotnych zmian po wyborach parlamentarnych?

Rok 2015 dla Polski jest czasem dużych zmian politycznych. W wyniku wyborów zarówno prezydenckich jak i parlamentarnych, sprawująca władzę przez dwie kadencje liberalna partia PO (Platforma Obywatelska), musiała przejść do opozycji i oddać rządzący konserwatywnej i narodowościowej partii PIS (Prawo i Sprawiedliwość), która uzyskała absolutną większość parlamentarną i stanowisko prezydenta.

Jak w każdej nowej sytuacji, zmiany oznaczają pewien stopień niepewności i nikt tak naprawdę nie może przewidzieć jak pewne działania mogą przełożyć się na zachowania inwestorów czy rynków. Niewątpliwie jednak Polska funkcjonuje w realiach Unii Europejskiej. Niezależnie od zmian układu sił politycznych, gwarantuje jej to duży stopień stabilności, co jest najbardziej istotne dla gospodarki. Obecne nastroje wśród inwestorów i instytucji finansowych wydają się być stosunkowo pozytywne.

Tabela 1. Prognozy wskaźników ekonomicznych dla Polski

ROK	WZROST PKB	INFLACJA	BEZROBOCIE
2011	4,5%	4,3%	12,5%
2012	2,0%	3,8%	12,8%
2013	1,4%	1,4%	13,6%
2014	3,4%	0,0%	12,4%
2015F	3,6%	-0,5%	10,8%
2016F	3,5%	1,3%	10,0%
2017F	3,4%	1,8%	9,7%
2018F	3,4%	2,1%	9,4%

Źródło: GUS, Oxford Economics, IX.2015

Nowa władza nie zapowiada drastycznych zmian ani w polityce pro-inwestycyjnej, ani finansowej, chociaż z pewnością rodzinne firmy mogą spodziewać się większego wsparcia niż firmy zagraniczne. Wśród propozycji zmian, które mogą mieć wpływ na rynek nieruchomości – na najemców, deweloperów bądź inwestorów pojawiły się takie jak:



1. Zmiany w ministerstwach – utworzenie nowych ministerstw i likwidacja istniejących, między innymi ministerstwa skarbu. Może to przełożyć się zmiany w dotychczasowej strategii spółek skarbu państwa odnośnie posiadanych i wynajmowanych nieruchomości jak również ich inwestycji. Niewątpliwie wiele procesów zostanie wstrzymanych lub zupełnie porzuconych.



2. Nowy podatek od instytucji finansowych w wysokości 0,14 % od wartości większości transakcji, a 0,7% od instrumentów pochodnych. Nowy podatek może oznaczać wzrost cen usług bankowych i finansowych i tym samym ograniczenie rozwoju tego sektora.



3. Podatek od sklepów wielkopowierzchniowych od 250 mkw. (od 0,5 do 2% od obrotu, zależnie od wielkości obrotu). Wolne od podatku mają być sklepy które nie przekroczą 700 tys. zł obrotu rocznie. Nowy podatek może być najbardziej istotną ingerencją w wolny rynek i negatywnie przełożyć się zarówno na rozwój supermarketów jak też dostawców i klientów. Wzrost cen produktów spożywczych nie jest zgodny z postulatami nowej partii rządzącej, dlatego jego wprowadzenie nie jest oczywiste.



4. Zakaz handlu w niedzielę. Jak pokazują przykłady innych krajów, w wyniku tego typu decyzji, zazwyczaj następuje zmiana zwyczajów zakupowych, co niekoniecznie musi oznaczać spadku obrotów sklepów. Wyjątkiem będą centra i sklepy przy graniczne, które obecnie czerpią korzyść z zakazu handlu w weekendy obowiązującego w Niemczech.

Pozostałe propozycje w dużej mierze dotyczą problemów społecznych i politycznych, dlatego nie powinny mieć dużego wpływu na polską gospodarkę, dla której prognozy wzrostu pozostają stosunkowo wysokie. Powyższe zmiany w dużym stopniu zależą też od formy ich wprowadzenia i niekoniecznie muszą przynieść negatywny skutek w dłuższym okresie czasu.



Wśród propozycji usprawnień, które mogłyby dodatkowo znaleźć się na liście planowanych działań nowych władz, można wymienić między innymi takie jak:

1. Strategiczne podejście do systemu wspierania inwestorów tworzących nowe miejsca pracy, zarówno tych z zagranicy jak i rodzimych firm, które poprawiłoby konkurencyjność Polski w całym regionie Europy Centralnej.
2. Proste i transparentne zasady odnośnie procesów inwestycyjnych, uzyskiwania pozwoleń budowlanych, przyspieszenie powstawania planów zagospodarowania.
3. Większa decyzyjność i współpraca władz miejskich w procesie zagospodarowania przestrzeni miejskiej, planowania i zarządzania tą przestrzenią.
4. Większa swoboda jednostek sektora publicznego w podejmowaniu decyzji odnośnie zarządzania własnymi zasobami nieruchomości oraz elastyczność odnośnie swojej lokalizacji.

Poprawa ustawodawstwa i zarządzania w wielu obszarach gospodarki niewątpliwie jest potrzebna i oczekiwana. Z tego powodu wybory parlamentarne przyniosły tak wiele zmian.

Pozytywne oczekiwania związane są z osobą Mateusza Morawieckiego, Ministra powstającego resortu ds. rozwoju w nowym rządzie. Jego długoletnie doświadczenie w sektorze bankowym jest dobrze oceniane przez biznes. Daje nadzieję na działania zmierzające do poprawy konkurencyjności polskiej gospodarki, zachowanie stabilności publicznych finansów i kontrolę nad obiecwanymi przez PiS nadmiernymi wydatkami budżetowymi, które są największym zagrożeniem i ryzykiem dla rynku.

Niezależnie od rozwoju sytuacji, należy bacznie przyglądać się wszelkim działaniom nowego rządu i poprzez współpracę z organizacjami związanymi z rynkiem nieruchomości, starać się przeciwdziałać zmianom, które mogą w jakikolwiek sposób zahamować jego rozwój.

	BIURA	CENTRA HANDLOWE	MAGAZYNY
 ZASOBY	8mln	10,5mln	10mln
 W BUDOWIE	1,2mln	825tys.	583tys.

Źródło: CBRE, 3 kw. 2015, dane dla nowoczesnych powierzchni w Polsce w mkw.

Aby dowiedzieć się więcej o CBRE Research lub pobrać więcej raportów o rynku nieruchomości w Polsce i na świecie prosimy odwiedzić nasz portal Global Research Gateway na www.cbre.com/researchgateway.

KONTAKTY**Joanna Mroczek**

Dyrektor Działu Badań Rynku i Marketingu

+48 22 544 8061

joanna.mroczek@cbre.com

CBRE BIURO**CBRE Sp. z o.o.**

Rondo ONZ 1,

24 piętro

00-124 Warszawa

Śledź nas na:



*office***GC**.pl

*industrial***GC**.pl



Disclaimer: CBRE oświadcza, iż informacje zawarte w raportach pochodzą ze źródeł, które uważa za wiarygodne, jednakże prawdziwość informacji nie została przez CBRE zweryfikowana i związku z tym CBRE nie gwarantuje ani nie zapewnia, że informacje te są prawdziwe. Jakkolwiek przewidywania, opinie, założenia, oszacowania zawarte w raportach zostały podane jedynie dla przykładu i nie odzwierciedlają aktualnej ani przyszłej sytuacji na rynku. Ani CBRE ani jakikolwiek jej reprezentant, lub pracownik CBRE nie ponosi odpowiedzialności za szkody poniesione przez Klienta powstałe na skutek wykorzystania w jakikolwiek sposób raportów w całości lub w części.