

Technologie na rynku nieruchomości

cz. I – usługi innowacyjne

Rozpoczynamy nowy cykl artykułów poświęconych innowacjom oraz nowym technologiom na rynku nieruchomości. W pierwszej części przybliżone zostanie pojęcie oraz rodzaje innowacji w kontekście rynku nieruchomości.

Rynek nieruchomości może być opisany jako złożony lub uregulowany. O jego złożoności świadczy przede wszystkim mnogość segmentów, natomiast przez uregulowanie rozumiem przede wszystkim stopień formalizacji oraz liczbę przepisów regulujących „zasady gry. Podstawowy podział rynku nieruchomości wyznacza „triada zawodów nieruchomościowych” określona w ustawie z 21.8.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którą występują trzy zawody branży nieruchomości – rzeczoznawca majątkowy, zarządca nieruchomości oraz pośrednik w obrocie nieruchomościami. Ta podstawowa klasyfikacja może zostać uzupełniona o kolejne, jak np.:

- 1) w przypadku zarządzania nieruchomościami można dokonać podziału ze względu na rodzaje zarządzanych nieruchomości – rynek nieruchomości mieszkaniowych wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych, rynek nieruchomości komercyjnych (budynki handlowe, biurowe, czy magazynowo-składowe), czy rynek zarządzania najmem lokali, który prężnie rozwija się w ostatnich latach,
- 2) w przypadku pośrednictwa w obrocie nieruchomościami można dokonać podziału ze względu na rodzaj zawieranych transakcji – rynek obrotu (sprzedaży) oraz najmu lub ze względu na rodzaj nieruchomości – rynek gruntów, rynek mieszkaniowy, komercyjny.

Do roku 2014, czyli momentu wejścia w życie tzw. ustawy deregulacyjnej,

ich wykonywanie było obwarowane szeregiem warunków: ukończenia studiów podyplomowych, odbycia praktyki zawodowej, uzyskania państwowej licencji w zakresie wyceny, zarządzania lub pośrednictwa a także przynależności do organizacji zawodowej, kształcenia zawodowego w formie corocznych szkoleń oraz posiadanie polisy od odpowiedzialności zawodowej. Deregulacja objęła dwa z trzech zawodów – zarządcę nieruchomości oraz pośrednika w obrocie nieruchomościami zupełnie otwierając rynek, by po krótkim czasie przywrócić obowiązek zawierania obowiązkowej polisy OC zarządcy lub pośrednika. Odpowiedzią na deregulację były, częściowo słuszne i potwierdzone później, obawy o jakość świadczonych usług oraz ochronę interesów klientów, których nie chroniła już Komisja Odpowiedzialności Zawodowej posiadająca uprawnienia do zawieszenia lub nawet odebrania licencji zawodowej. Rynek nie zniósł jednak próżni i w miejsce państwowych (ministerialnych) licencji powstały dobrowolne, branżowe systemy kształcenia licencjonowania specjalistów rynku nieruchomości skupione wokół stowarzyszeń zawodowych oraz ich federacji. Pozytywnym aspektem tych zmian było przenikanie się obszarów kompetencyjnych zawodów zarządcy i pośrednika oraz powstawanie nowych rodzajów usług i bardziej kompleksowa obsługa, której oczekiwali klienci. Ze względu na utrzymany znaczny stopień regulacji zawodu rzeczoznawcy majątkowego jego charakter od lat pozostaje niezmienny, choć w ostatnich latach również widać pewne

zmiany związane z nasilającą się w ostatnich latach presją technologiczną.

Czym są innowacje i jakie są jej rodzaje?

Punktem wyjścia do dalszej analizy jest zdefiniowanie pojęcia innowacji oraz klasyfikacja jej rodzajów. Spośród wielu teoretycznych ujęć tego pojęcia jednym z najczęściej stosowanych jest w opracowaniu tzw. Podręcznik Oslo, czyli zalecenia dotyczące pozyskiwania, prezentowania i wykorzystywania danych z zakresu innowacji¹. Według podręcznika innowacja to: „Nowy lub ulepszony produkt lub proces (lub ich połączenie), który różni się znacząco od poprzednich produktów lub procesów danej jednostki i który został udostępniony potencjalnym użytkownikom (produkt) lub wprowadzony do użytku przez jednostkę (proces).”

W największym uproszczeniu innowacja jest zatem czymś nowym, dotąd nie stosowanym. Podręcznik Oslo Manual określa 4 podstawowe rodzaje innowacji:

- 1) produktowa,
- 2) procesowa,
- 3) organizacyjna oraz
- 4) marketingowa.

Innowacje produktowe są związane bezpośrednio z wprowadzaniem nowego produktu lub usługi. Przykładem takiej innowacji może być np. usługa zarządzania najmem lokali mieszkalnych, która zyskała istotnie na znaczeniu po wspomnianej już deregulacji z 2014 r. Polegała na łączeniu zakresu usług właściwych dla pośrednictwa (poszukiwanie najemców i zawarcie umowy najmu) oraz zarządzania – prowadzenia spraw związanych

¹ https://stat.gov.pl/files/gfx/portalinformacyjny/pl/defaultaktualnosci/5496/18/1/1/podrecznik_oslo_2018_internet.pdf