



Teodor Skotarczak*

Małgorzata Blaszcze**

Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie

KWALIFIKACJE ZAWODOWE POŚREDNIKÓW W OBROTCIE NIERUCHOMOŚCIAMI PO ZNIESIENIU PAŃSTWOWEJ LICENCJI

Streszczenie

Rynek nieruchomości jest kreowany nie tylko przez popyt i podaż, ale także przez aktywność między innymi pośredników w obrocie nieruchomościami. Przedmiotem badań były kwalifikacje zawodowe pośredników w obrocie nieruchomościami po wprowadzeniu przepisów deregulacyjnych.

Z dwóch podstawowych metod badań sondażowych w niniejszej publikacji została wykorzystana metoda ankiety. Narzędzie badawcze stanowił autorski kwestionariusz ankiety, w którym zaprojektowano pytania zamknięte przydatne do badań ilościowych. W celu określenia kwalifikacji zawodowych pośredników w obrocie nieruchomościami posłużono się metodą sondażu diagnostycznego, w ramach którego zastosowano kwestionariusz ankiety, który przesłano drogą elektroniczną do grupy losowo wybranych osób. Uzyskane rezultaty badań pozwalają ocenić doświadczenie zawodowe oraz wykształcenie pośredników w obrocie nieruchomościami.

Słowa kluczowe: pośrednik w obrocie nieruchomościami, rynek nieruchomości, kwalifikacje zawodowe

* Adres e-mail: teodor.skotarczak@zut.edu.pl

** Adres e-mail: malgorzata.blaszcze@zut.edu.pl

Wprowadzenie

1 stycznia 2014 roku weszły w życie przepisy znoszące prawne i administracyjne ograniczenia dostępu do szeregu zawodów, w tym zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami. Najważniejsza zmiana dotyczyła zniesienia obowiązkowej do tej pory licencji zawodowej oraz zmian w zakresie wymaganego wykształcenia. Przepisy Ustawy (2013), dalej zwanej ustawą deregulacyjną, całkowicie znoszą wymóg posiadania kierunkowego wykształcenia wyższego, studiów podyplomowych oraz odbycia 6-miesięcznych praktyk zawodowych. Z obowiązujących dotychczas wymogów pozostała konieczność posiadania ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem zawodu. Od 1 stycznia 2014 roku obowiązki pośredników określa umowa pośrednictwa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Jednocześnie z początkiem roku stracił moc prawną i został zamknięty Centralny Rejestr Pośredników w Obrocie Nieruchomościami prowadzony przez właściwego ministra.

Celem niniejszego artykułu jest przedstawienie aktualnej sytuacji w środowisku pośredników w obrocie nieruchomościami po deregulacji zawodu, ze szczególnym uwzględnieniem posiadanych kwalifikacji zawodowych.

1. Stan zawodu przed deregulacją

Zgodnie z obowiązującymi do 31 grudnia 2013 roku przepisami Ustawy (1997) pośrednikiem w obrocie nieruchomościami mogła być tylko taka osoba fizyczna, która posiadała licencję zawodową nadaną zgodnie z przepisami rozdziału 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a nie każda osoba, która faktycznie pośredniczy między zbywcą a nabywcą praw do nieruchomości. Osobie takiej przysługiwał tytuł zawodowy „pośrednik w obrocie nieruchomościami” i tytuł ten podlegał ochronie prawnej (Bieniek, 2010, s. 47). Działalność w zakresie pośrednictwa mogła być prowadzona przez przedsiębiorcę, który korzystał z usług licencjonowanych pośredników w obrocie nieruchomościami, i to zarówno wówczas, gdy prowadził działalność gospodarczą w jednym miejscu, jak i wtedy, gdy prowadził ją w kilku miejscach lub oddziałach. W każdym z nich tę działalność musiał prowadzić licencjonowany pośrednik.

Przewidziane przed wejściem w życie ustawy deregulacyjnej wymagania określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami, odnoszące się do kandydatów na pośredników w obrocie nieruchomościami, były również nowelizowane. W przypadku dwóch

pierwszych przesłanek, to jest pełnej zdolności do czynności prawnych oraz niekaralności za przestępstwa wymienione w ustawie, regulacja ta była tożsama, natomiast co do wykształcenia, to do 31 grudnia 2013 roku wymagane było wykształcenie wyższe (a nie co najmniej średnie), nie wystarczyło też ukończenie kursów przygotowujących do tego zawodu, lecz wymagane było ukończenie odpowiedniego studium podyplomowego w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Wymóg odbycia praktyki zawodowej w zakresie pośrednictwa obowiązywał, lecz istotną zmianę wprowadziła nowelizacja dokonana przez Ustawę (2007). Zmiana ta polegała na rezygnacji z obowiązku zdania stosownego egzaminu i oceniana była jako nietrafna, gdyż praktyka dowodziła, iż samo wykształcenie nie wystarczy, aby właściwie wykonywać zawód pośrednika w obrocie nieruchomościami. Możliwość dodatkowego sprawdzenia wiedzy kandydata na pośrednika była na pewno środkiem eliminującym osoby niewłaściwe. Od kandydatów na pośredników w obrocie nieruchomościami nie było wymagane ukończenie studiów podyplomowych, jeśli ukończyły studia wyższe, których program uwzględniał minimalne wymogi programowe dla studiów podyplomowych w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Osoby niemające obywatelstwa polskiego mogły otrzymać licencję pośrednika po spełnieniu tych samych warunków, jakie musiał spełniać obywatel polski, a ponadto musiały się wykazać biegłą znajomością języka polskiego.

Analizując literaturę oraz komentarze dotyczące gospodarki nieruchomościami i rynku nieruchomości, można zauważyć, iż autorzy podnosili wątpliwości co do tego, czy istnieje potrzeba wyodrębniania zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami i co do sensowności licencjonowania osób podejmujących tego rodzaju działalność (Doganowski, 2012, s. 28). Jednak jak podkreślano, pośrednictwo w obrocie nieruchomościami jest instytucją nierozzerwalnie związaną z gospodarką rynkową, zaś jej wprowadzenie stanowi wdrażanie mechanizmów rynkowych w gospodarce nieruchomościami (Karpiński, 2012, s. 31). Poza tym zwolennicy posługiwania się wyłącznie mechanizmami rynkowymi w gospodarce uważają, że każde licencjonowanie, w tym także tego zawodu, sprzeciwia się zasadom wolnego rynku, którego istota polega na pełnej wolności podejmowania działalności gospodarczej bez względu na to, o jaką działalność chodzi. Z tym stanowiskiem nie zgodzili się między innymi Bieniek (2010) i Kalus (2012), którzy zauważyli, iż działalność pośredników jest swoista, mają oni bowiem bardzo duży wpływ na jakość transakcji zawieranych przez ich klientów. Przez te transakcje strony rozporządzają bardzo znacznymi środkami pieniężnymi, często stanowiącymi oszczędności całego życia. Niewątpliwie również w drodze umów, do których zawarcia doprowadza pośrednik, realizowane są podstawowe interesy życiowe stron umowy, dlatego nie można pominąć żądań takiego

uregulowania dostępu do zawodu pośrednika, aby zapewnić właściwy poziom wykonywania przez niego usług (Bieniek, 2010, s. 52). Właściwy poziom świadczenia usług można osiągnąć jedynie przez odpowiedni system kształcenia kandydatów na pośredników oraz rozważne nadawanie im licencji zawodowych (Kalus, 2012, s. 67). Nie ulega też wątpliwości, że licencjonowanie pośredników jest przejawem jednej z podstawowych zasad prawa obrotu gospodarczego, jaką jest zasada bezpieczeństwa tego obrotu. Trzeba także uwzględnić to, że pośrednicy są licencjonowani w większości państw członkowskich Unii Europejskiej (Błęszyński, Kubiński, 2003, s. 14).

Pośrednik w obrocie nieruchomościami miał wykonywać czynności zawodowe:

- zgodnie z przepisami prawa,
- zgodnie ze standardami zawodowymi,
- ze szczególną starannością właściwą dla charakteru tych czynności,
- zgodnie z zasadami etyki zawodowej.

Pośrednik miał również kierować się zasadą ochrony interesu osób, na których rzecz wykonuje czynności (nie miał być bezstronny).

Tabela 1. Warunki uzyskania państwowych licencji zawodowych

Do 21 września 2004 roku	Od 22 września 2004 roku do 31 grudnia 2007 roku	Od 1 stycznia 2008 roku do 31 grudnia 2013 roku
Posiada pełną zdolność do czynności prawnych.	Posiada pełną zdolność do czynności prawnych.	Posiada pełną zdolność do czynności prawnych.
Niekaralność za przestępstwa przeciwko mieniu, dokumentom, za przestępstwa gospodarcze, za fałszowanie pieniędzy, papierów wartościowych, znaków urzędowych, za przestępstwa skarbowe oraz za inne przestępstwa mające znaczenie ze względu na wykonywany zawód.	Niekaralność za przestępstwa przeciwko mieniu, dokumentom, za przestępstwa gospodarcze, za fałszowanie pieniędzy, papierów wartościowych, znaków urzędowych, za przestępstwa skarbowe oraz za inne przestępstwa mające znaczenie ze względu na wykonywany zawód.	Niekaralność za przestępstwa przeciwko mieniu, dokumentom, za przestępstwa gospodarcze, za fałszowanie pieniędzy, papierów wartościowych, znaków urzędowych, za składanie fałszywych zeznań oraz za przestępstwa skarbowe.
Posiada co najmniej średnie wykształcenie.	Posiada co najmniej wyższe wykształcenie.	Posiada co najmniej wyższe wykształcenie.
Ukończony kurs kwalifikacyjny.	Ukończone studia podyplomowe w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.	Ukończone studia podyplomowe w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.
Ukończone z wynikiem pozytywnym postępowanie kwalifikacyjne, w tym złożony egzamin uprawniający do otrzymania licencji zawodowej w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.	Ukończone z wynikiem pozytywnym postępowanie kwalifikacyjne, w tym złożony egzamin uprawniający do otrzymania licencji zawodowej w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.	

Źródło: opracowanie własne.

Osoby prowadzące działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami nie mają już obowiązku postępowania zgodnie ze standardami zawodowymi, gdyż uchylono również przepisy o standardach zawodowych pośredników w obrocie nieruchomościami. Począwszy od 1 stycznia 2014 roku nie są już zatem uzgadniane przez właściwego ministra standardy, których pośrednicy w obrocie mieliby przestrzegać. Organizacje zrzeszające pośredników w obrocie nieruchomościami nadal mogą przyjmować standardy stanowiące wzorce postępowania dla zrzeszonych osób i podmiotów, jednak są one na zasadzie dobrowolności przestrzegane przez zrzeszonych w danej organizacji członków. Nie ma jednak ani obowiązku zrzeszania się w takiej organizacji, ani wynikającego z ustawy obowiązku przestrzegania określonych standardów, ani też ukształtowanego ustawą mechanizmu kontrolowania przestrzegania standardów i karania za ich nieprzestrzeganie.

2. Stan zawodu po deregulacji

Od 1 stycznia 2014 roku pojawiała się wątpliwość, czy pośrednictwo w obrocie nieruchomościami należy traktować jako działalność zawodową czy działalność gospodarczą, jednak wprowadzony nowelizacją z 20 lipca 2017 roku art. 179a Ustawy (1997) przesądza tę kwestię. Usunięcie z ustawy przepisów odnoszących się do tego zagadnienia powodowało, że możliwe było przyjęcie zarówno jednego, jak i drugiego podejścia, przy czym wiele wskazywało na to, że w zależności od okoliczności może to być zarówno działalność zawodowa (choć już nieregulowana), jak i działalność gospodarcza (Bończak-Kucharczyk, 2018, s. 54). Obecnie pośrednictwo w obrocie nieruchomościami należy uważać za działalność gospodarczą prowadzoną przez przedsiębiorców (niezależnie od formy organizacyjno-prawnej prowadzenia tej działalności). Wyklucza to traktowanie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami jako działalności zawodowej.

Począwszy od 1 stycznia 2014 roku w Ustawie (1997) znajdują się zaledwie dwa przepisy odnoszące się do prowadzenia działalności polegającej na pośredniczeniu w obrocie nieruchomościami, to jest dotyczące umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.

Zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa, która pod rygorem nieważności ma być zawarta w formie pisemnej bądź elektronicznej. Nie zostało jednak doprecyzowane, na czym polega pośrednictwo w obrocie nieruchomościami i co wchodzi w zakres czynności pośrednictwa

w obrocie nieruchomościami. Dla ustalenia zakresu czynności pośrednictwa zasadne wydaje się odwołanie w tym zakresie do praktyki wypracowanej na podstawie poprzednio obowiązujących przepisów. Za czynności pośrednictwa należy zatem uznać przede wszystkim czynności zmierzające do:

- a) zawarcia przez inne osoby umów nabycia lub zbycia praw do nieruchomości, w tym przede wszystkim prawa własności, ale także własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego oraz innych praw do nieruchomości lub ich części, a także
- b) najmu lub dzierżawy nieruchomości.

W umowie pośrednictwa można też ustalić, że pośrednik będzie podejmował nie tylko czynności zmierzające do zawarcia przez inne osoby umów, ale w imieniu swojego klienta będzie upoważniony do ich zawarcia (Czechowski, 2015, s. 48).

Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami polega na odpłatnym wykonywaniu czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby następujących umów:

- a) nabycia lub zbycia praw do nieruchomości;
- b) nabycia lub zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- c) najmu lub dzierżawy nieruchomości lub ich części;
- d) innych niż określone w pkt a)–c), których przedmiotem są prawa do nieruchomości lub ich części.

Osoby prowadzące działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami nadal podlegają obowiązkowemu ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z pośrednictwem w obrocie nieruchomościami (Damasiewicz, Korus, 2016, s. 37). Jeżeli pośrednik w obrocie nieruchomościami wykonuje czynności przy pomocy innych osób działających pod jego nadzorem, podlega on również ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone działaniem tych osób.

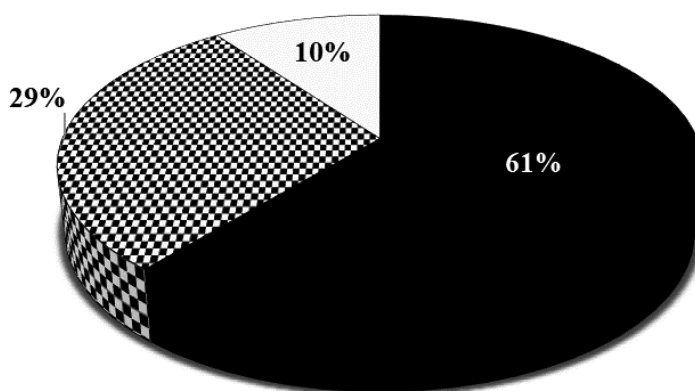
Na 31 maja 2018 roku w rejestrach prowadzonych przez Polską Federację Rynku Nieruchomości, Krajową Izbę Gospodarki Nieruchomościami i Federację Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości jest wpisanych łącznie 1359 osób posiadających państwową licencję zawodową lub licencję zawodową wydaną przez odpowiedni podmiot. 26 osób oprócz wspomnianej licencji pośrednika w obrocie nieruchomościami posiada dodatkowo licencję zarządcy nieruchomościami.

Tabela 2. Liczba pośredników wpisanych do rejestrów stowarzyszeń zawodowych według województw

Województwo	Liczba ogółem	Z kwalifikacjami zarządcy	W tym zrzeszeni w stowarzyszeniach
Mazowieckie	190	42	81
Wielkopolskie	170	27	73
Śląskie	164	19	97
Pomorskie	145	15	58
Dolnośląskie	145	17	56
Zachodniopomorskie	129	14	59
Małopolskie	127	15	62
Kujawsko-pomorskie	113	29	27
Warmińsko-mazurskie	32	3	20
Lubelskie	32	3	10
Podkarpackie	31	11	8
Podlaskie	26	3	5
Lubuskie	19	1	10
Świętokrzyskie	13	1	9
Łódzkie	12	3	1
Opolskie	11	3	4
Ogółem	1359	206	580

Źródło: opracowanie własne na podstawie rejestrów PFRN, KIGN i FPPRN.

Rysunek 1. Wykształcenie pośredników w obrocie nieruchomościami (stan na 31 grudnia 2017 r.)



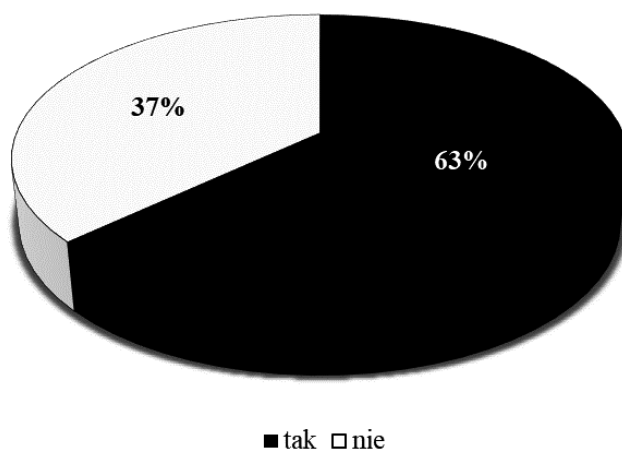
■ wyższe ▣ średnie □ zawodowe

Źródło: opracowanie własne.

Zdecydowana większość badanych osób zajmujących się pośrednictwem w obrocie nieruchomościami posiada wykształcenie wyższe (61%), a tylko 29% legitymuje się wykształceniem średnim, zaś 10% zawodowym.

Zdecydowana większość osób trudniących się tym zawodem posiada wykształcenie kierunkowe wyższe lub ma ukończone studia podyplomowe z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Rysunek 2. Wykształcenie kierunkowe pośredników (stan na 31 grudnia 2017 r.)

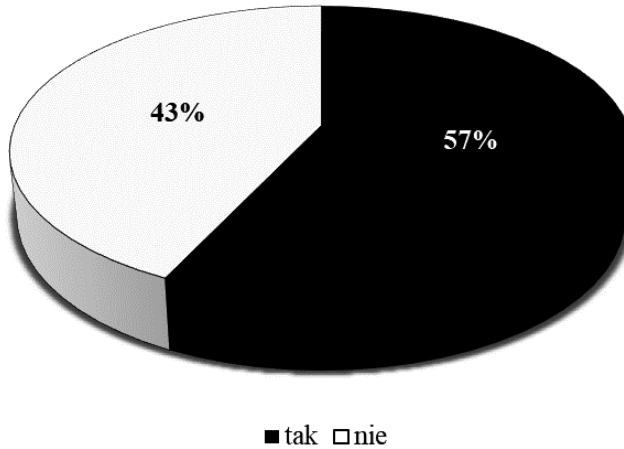


Źródło: opracowanie własne.

Dodatkowo osoby będące pośrednikami w obrocie nieruchomościami podnoszą swoje kwalifikacje zawodowe, kończąc kursy i szkolenia organizowane przez stowarzyszenia branżowe. Niestety ukończony kurs lub szkolenie kierunkowe ma tylko 57% badanych pośredników w obrocie nieruchomościami. Pozostałe osoby nie są zainteresowane ukończeniem takiego kursu, ewentualnie są w trakcie nauki.

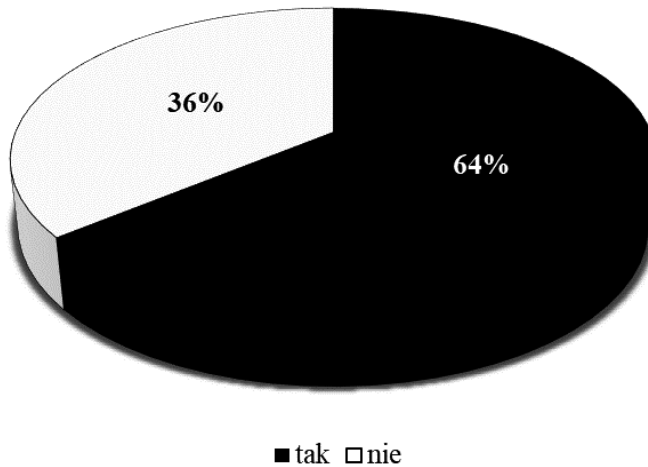
Państwową licencję zawodową pośrednika w obrocie nieruchomościami posiadało 64% badanych osób, 36% badanych osób posiadało licencję wydaną przez Polską Federację Rynku Nieruchomości (9%), zaś 27% osób prowadzących działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami nie posiadało żadnej licencji.

Rysunek 3. Ukończone kursy/szkolenia pośredników,
którzy nie mają wykształcenia kierunkowego (stan na 31 grudnia 2017 r.)



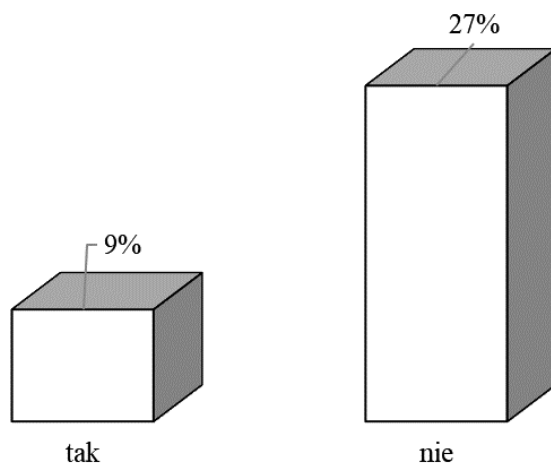
Źródło: opracowanie własne.

Rysunek 4. Pośrednicy, którzy posiadali wcześniej państwową licencję zawodową
(stan na 31 grudnia 2017 r.)



Źródło: opracowanie własne.

Rysunek 5. Pośrednicy posiadający uprawnienia stowarzyszeń/federacji (bez wcześniejszej licencji państwowej) (stan na 31 grudnia 2018 r.)



Źródło: opracowanie własne.

Uzasadnieniem uwolnienia zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami była konieczność przeciwdziałaniu szeregowi negatywnych skutków wywoływanych przez zamykanie grup zawodowych, w tym przede wszystkim spadek jakości oferowanych usług, wzrost kosztów usług czy wzrost bezrobocia, głównie wśród młodych osób. Dodatkową istotną przyczyną podjęcia decyzji o deregulacji było to, że w Polsce notowano zdecydowanie najwyższą spośród państw europejskich liczbę zawodów regulowanych – wcześniej było ich 380. Zgodnie z uzasadnieniem autorów ustawy „co najmniej połowa transakcji na rynku nieruchomości (w 2010 roku przeprowadzono 676 139 takich transakcji) przebiega bez udziału licencjonowanego pośrednika. Wskazuje to, że już obecnie istnieje szeroko dostępna alternatywa dla usług realizowanych przez przedstawicieli tego zawodu” (uzasadnienie do projektu ustawy deregulacyjnej). Jak podkreślili autorzy zmian w prawie, „istnieje duży potencjał dla usług pośrednictwa oferowanych klientom oraz spadku ich cen w następstwie intensyfikacji walki konkurencyjnej będącej konsekwencją deregulacji dostępu do zawodów pośrednika w obrocie nieruchomościami” (uzasadnienie do projektu ustawy deregulacyjnej).

Z drugiej strony w związku z deregulacją zawodu pośrednika pojawiło się wiele wątpliwości związanych z profesjonalną obsługą rynku nieruchomości. Wprowadzone

zmiany budzą szeroki odzew ze strony organizacji branżowych – środowiska pośredników w obrocie nieruchomościami. Organizacje branżowe podkreślają, że deregulacja zawodu przyniosła ze sobą znaczne ryzyko dla osób korzystających z usług pośredników dopiero rozpoczynających pracę w zawodzie, nieprzygotowanych do wykonywania zawodu i bez odpowiednich kwalifikacji zawodowych. W związku z tym zrzeszenia i organizacje zawodowe podejmują we własnym zakresie działania mające na celu potwierdzenie kompetencji i wiedzy w zakresie obrotu i zarządzania nieruchomościami. Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami, Polska Federacja Rynku Nieruchomości czy Federacja Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości uruchomiły własne rejestry, w których można sprawdzić, czy obsługujący nas pośrednik w obrocie nieruchomościami lub zarządca nieruchomości posiada odpowiednią wiedzę i kompetencje do wykonywania zawodu. Osoby, którym nadana została licencja zawodowa w trybie Ustawy (1997), po złożeniu odpowiedniego wniosku zostały wpisane do Centralnego Rejestru Pośredników prowadzonego przez stowarzyszenie.

Osoby, które chciałyby rozpocząć działalność w zakresie pośrednictwa, również mogą ubiegać się o nadanie licencji danego stowarzyszenia, jednak muszą najpierw spełnić szereg wymogów stawianych przez poszczególne organizacje. Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami wymaga od takich osób minimum wykształcenia średniego, odbycia kursu praktycznego, którego wymiar czasowy wynosi 100 godzin, zdania egzaminu przeprowadzanego przez organizatora Kursu Pośrednika w Obrocie Nieruchomościami oraz złożenia deklaracji potwierdzającej uczestnictwo w prowadzonych przez KIGN obowiązkowych szkoleniach podnoszących kwalifikacje zawodowe w wymiarze 16 godzin rocznie. Po spełnieniu powyższych wymogów kandydat otrzymuje licencję Pośrednika w Obrocie Nieruchomościami Krajowej Izby Gospodarki Nieruchomościami.

Federacja Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości stawia swoim kandydatom zbliżone wymogi. Minimum programowe kursu uprawniającego do posługiwania się licencją tego stowarzyszenia zostało ustalone na 48 godzin. Osobom posiadającym państwową licencję przypisywane są w rejestrze dotychczasowe numery państwowej licencji.

Polska Federacja Rynku Nieruchomości, skupiająca stowarzyszenia pośredników w obrocie nieruchomościami, w swoim rejestrze dodatkowo udostępnia informacje o posiadanym ubezpieczeniu, to jest nazwę ubezpieczyciela oraz sumę gwarancyjną. Informacja ta jest kluczowa z punktu widzenia wiarygodności osoby wykonującej zawód. Ponadto PFRN wprowadza Kodeks Etyki obowiązujący po-

średników, którego zapisy opierają się na Europejskim Kodeksie Etyki zawodowej specjalistów rynku nieruchomości przyjętym przez Europejską Radę Nieruchomości (CEPI).

3. Deregulacja zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami w opinii klientów

Przeprowadzone w 2016 roku na zlecenie portalu Domy.pl ogólnopolskie badania dotyczące preferencji osób chcących nabyć lub zbyć nieruchomości wykazały, że tylko 18% klientów jest zdecydowanych na współpracę z pośrednikami w obrocie nieruchomościami. Większość badanych osób jeszcze nie podjęła ostatecznej decyzji, czy będzie korzystała z usług w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Tak duża liczba osób niezdecydowanych na kontakt ze specjalistą w zakresie obrotu może stanowić dużą szansę, jak również wyzwanie stojące przed całą branżą pośredników w obrocie nieruchomościami. Niemal co trzecia badana osoba zdecydowana była doprowadzić do transakcji sprzedaży nieruchomości samodzielnie bez udziału specjalisty.

Tabela 3. Sposób przeprowadzenia transakcji

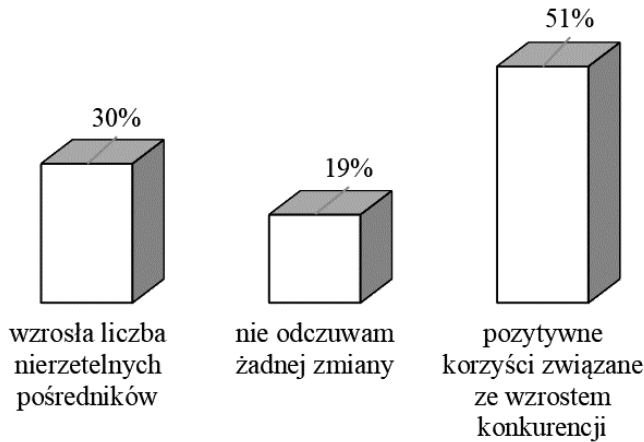
Odpowiedź	% odpowiedzi
Jeszcze nie wiem, samodzielnie lub z pomocą pośrednika w obrocie nieruchomościami	54
Samodzielnie, bez pomocy pośrednika w obrocie nieruchomościami	28
Z pomocą pośrednika w obrocie nieruchomościami	18

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z portalu Domy.pl

Wyniki te pozostają w dużej dysproporcji w stosunku do usług wykonywanych w innych krajach Unii Europejskiej. Według danych odpowiednich federacji rynku nieruchomości w Niemczech z udziałem pośredników dokonywanych jest około 88% transakcji, we Francji – 91%, w Holandii – 96%. Polskie badania wykazują jednak zamiar, a nie faktyczny udział pośredników w obrocie. Być może wynika to także z opinii o pracy pośredników.

Wyniki badań wskazują, iż klienci biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami obawiają się nieuczciwych osób wykonujących tę profesję.

Rysunek 6. Ocena zmian likwidujących państwową licencję zawodową w opinii klientów



Źródło: opracowanie własne.

Większość klientów uważa, że uwolnienie zawodu pośrednika wywołało pozytywne korzyści związane ze wzrostem konkurencji (m.in. większy wybór pośredników, obniżenie cen usług, dodatkowe usługi w cenie). Jednak badania wykazały też, iż klienci czuliby się bezpieczniej, jeżeli usługa na ich rzecz byłaby świadczona przez osobę posiadającą wcześniej licencję państwową lub licencję Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości i odznaczającą się doświadczeniem zawodowym w zakresie pośrednictwa, ewentualnie osobę nieposiadającą licencji, ale mającą udokumentowane doświadczenie w świadczeniu tego rodzaju usług.

Tabela 3. Preferowany przez klientów wybór pośrednika

Odpowiedź	% odpowiedzi
Pośrednicy z kwalifikacjami potwierdzonymi przez stowarzyszenia i doświadczeniem zawodowym	47
Pośrednicy bez kwalifikacji potwierdzonych przez stowarzyszenia, ale z doświadczeniem zawodowym	29
Pośrednicy z kwalifikacjami potwierdzonymi przez stowarzyszenia, ale bez doświadczenia zawodowego	15
Pośrednicy bez kwalifikacji potwierdzonych przez stowarzyszenia i bez doświadczenia zawodowego	9

Źródło: opracowanie własne.

24% badanych klientów przyznało, iż dałoby szansę zdobycia doświadczenia osobom dopiero co wchodzącym na rynek i niemającym żadnego doświadczenia zawodowego. Jednak takie osoby powinny udowodnić swoją wiedzę w zakresie gospodarki nieruchomościami odpowiednimi dokumentami potwierdzającymi ukończenie kursów, szkoleń ewentualnie posiadane wykształcenie w tym zakresie.

Podsumowanie

Badania wskazują, że znaczenie mają nie tylko wysokie kwalifikacje, ale także konieczność spełniania określonych wymagań etycznych i moralnych. Eliminacja zachowań nieetycznych powinna leżeć w interesie rozwoju zawodu.

Uwolnienie zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami nie wywołało istotnych zmian w ich kwalifikacjach, ponad 60% posiada wykształcenie wyższe.

60% pośredników rejestrowanych przez federacje i stowarzyszenia wykonywało wcześniej ten zawód na podstawie państwowej licencji, co wskazuje na znaczną stabilizację w tym zawodzie.

Uwolnienie zawodu jest pozytywnie oceniane przez klientów pośredników w obrocie nieruchomościami, co wiąże się ze wzrostem konkurencji, a co za tym idzie – między innymi obniżeniem prowizji.

Największe zaufanie klientów mają pośrednicy z doświadczeniem zawodowym i wcześniejszymi uprawnieniami zawodowymi lub kwalifikacjami potwierdzonymi przez stowarzyszenia i federacje.

Autorzy przyjęli hipotezy, że obowiązujące od 1 stycznia 2014 roku zmiany spowodowały negatywne skutki związane z obrotem nieruchomościami, w tym obniżenie kwalifikacji zawodowych oraz obniżenie jakości wykonywania zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami. Hipoteza ta nie do końca została potwierdzona. Wyniki badań ankietowych wskazują, że zawód pośrednika, jakkolwiek mało innowacyjny, utrzymywany jest w tradycyjnej formule, ale bez wyczuwalnych negatywnych skutków dla rynku nieruchomości. Uzyskane rezultaty badań pozwalają oceniać aktywność zawodową pośredników oraz mogą mieć charakter aplikacyjny i służyć pośrednikom do trafnego dopasowania ich oferty do oczekiwań klientów.

Literatura

- Bieniek, G. (red.) (2010). *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*. Warszawa: LexisNexis.
- Błęszyński, T., Kubiński, Z. (2003). *Almanach polskiego rynku nieruchomości*. Warszawa: Polska Federacja Rynku Nieruchomości.
- Bończak-Kucharczyk, E. (2018). *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz aktualizowany*. LEX/el.
- Czechowski, P. (2015). *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*. Warszawa: Wolters Kluwer.
- Damasiewicz, A., Korus, K. (2016). *Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami*. Warszawa: LexisNexis.
- Doganowski, R. (2012). *Obrót nieruchomościami w teorii i praktyce*. Warszawa: Wyd. Naukowe PWN.
- Kalus, S. (red.) (2012). *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*. Warszawa: LexisNexis.
- Karpiński, W. (2012). *Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami. Tworzenie i doskonalenie warsztatu pracy*. Warszawa: C.H. Beck.
- Ustawa z 21.08.1997 o gospodarce nieruchomościami. Dz.U. 2010, nr 102, poz. 651.
- Ustawa z 24.08.2007 o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw. Dz.U. nr 173, poz. 1218.
- Ustawa z 13.06.2013 o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów. Dz.U. 2013, poz. 829.
- Uzasadnienie do projektu ustawy o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów. Pobrane z: orka.sejm.gov.pl/Druki7ka.nsf/0/.../%24File/806-uzasadnienie.docx.

PROFESSIONAL QUALIFICATIONS OF INTERMEDIARIES IN THE PROPERTY OF REAL ESTATE AFTER THE LAND OF A NATIONAL LICENSE

Abstract

The real estate market is created not only by demand and supply, but also by the activity of, among others, real estate agents. The subject of the research was the professional qualifications of real estate agents after the introduction of deregulation provisions.

The survey method was used for two basic survey methods in this publication. The research tool was the author's questionnaire, in which closed questions useful for quantitative research were designed. In order to determine the professional qualifications of real estate

agents, a method of a diagnostic survey was used, under which a questionnaire was used, which was sent electronically to a group of randomly selected people. The obtained research results allow to assess professional experience and the education of real estate agents.

Translated by Małgorzata Błaszke

Keywords: real estate agent, real estate market, professional qualifications

JEL Codes: C83, L85, M39