

Anna MIKLASZEWSKA*

 <https://orcid.org/0000-0001-7797-4047>

INSTYTUCJONALNE UWARUNKOWANIA ZMIAN ZAWODU POŚREDNIKA W OBROCI NIERUCHOMOŚCIAMI

(Streszczenie)

Zawód pośrednika w obrocie nieruchomościami był w Polsce zawodem regulowanym. Obecnie na mocy ustawy o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów, tzw. ustawy deregulacyjnej, od 1 stycznia 2014 r. dostęp do tego zawodu został otwarty.

Główny problem niniejszego artykułu sprowadza się do próby odpowiedzi na dwa pytania. Pierwsze z nich dotyczy kierunku zmian zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami z punktu widzenia poziomu kwalifikacji formalnych oraz realizowanych funkcji. Drugie natomiast odnosi się do oceny zmian instytucjonalnych (formalnych i nieformalnych) pod wpływem ustawy deregulacyjnej, oddziałujących na wykonywanie zawodu pośrednika nieruchomościami.

Podstawę źródłową stanowi materiał empiryczny zgromadzony metodą pilotażowych badań ankietowych oraz analiza literatury przedmiotu. Jako narzędzie badawcze wykorzystano kwestionariusz ankiety zbudowany w formularzu elektronicznym – webankietę.

Na podstawie przeprowadzonych analiz wśród badanej zbiorowości można wnioskować, że wprowadzenie ustawy deregulacyjnej w sposób zasadniczy nie zmieniło funkcji zawodowych wykonywanych przez pośredników. Z przeprowadzonych analiz wynika, że po 2014 r. wśród badanej zbiorowości zwiększył się odsetek osób podnoszących swoje kwalifikacje zawodowe poprzez uczestnictwo w szkoleniach, ale równocześnie mniej osób kończyło studia podyplomowe i kursy w tym zakresie. Z analizy materiału empirycznego wynika ponadto, że ankietowani zdecydowanie negatywnie ocenili zmiany zachodzące w zawodzie pośrednika, wywołane czynnikami instytucjonalnymi, m.in. ustawą deregulacyjną.

Słowa kluczowe: instytucjonalne aspekty rynku nieruchomości; pośrednicy w obrocie nieruchomościami; rynek nieruchomości

Klasyfikacja JEL: R30, R31, R33

* Dr, Uniwersytet Łódzki, Wydział Ekonomiczno-Socjologiczny, Katedra Inwestycji i Nieruchomości; e-mail: anna.miklaszewska@uni.lodz.pl

1. Wstęp

Rynek nieruchomości należy do ciekawych obszarów badawczych ze względu na wzajemne oddziaływanie czynników ekonomicznych, prawnych, kulturowych i społecznych¹. Wiele różnych determinant warunkuje jego funkcjonowanie i rozwój. Poza uwarunkowaniami ekonomicznymi należy podkreślić szczególną rolę otoczenia instytucjonalnego². Ramy instytucjonalne rynku nieruchomości można podzielić na trzy poziomy. Najwyższy zajmują polityczne, społeczne, ekonomiczne i prawne zasady oraz zwyczaje, zgodnie z którymi funkcjonuje dane społeczeństwo – ten poziom jest określany jako otoczenie instytucjonalne³. Poziom średni stanowią charakterystyczne cechy rynku nieruchomości postrzeganego jako instytucja, a poziom najniższy wyznacza struktura i sposób zmian podmiotów – organizacji uczestniczących w rynku. Zarówno wewnątrz każdego poziomu, jak i pomiędzy nimi zachodzi bezustanna interakcja⁴. Rynek nieruchomości ma wiele charakterystycznych cech⁵. Jedną z nich jest jego niedoskonałość, która wynika m.in. z niedostatecznej informacji o transakcjach. Powoduje to niepewność potencjalnych uczestników rynku co do opłacalności transakcji. Charakterystyczne dla rynku nieruchomości są również wymogi co do jego fachowej obsługi oraz związane z wykształceniem się nowych i dostosowywaniem już istniejących specjalności zawodowych, m.in. takich jak pośrednicy w obrocie nieruchomościami⁶. Decydują oni o sprawnym funkcjonowaniu rynku. Często stopień ich zorganizowania i swoistej kontroli wewnętrznej zapewnia eliminację nieprofesjonalnych usługodawców⁷.

¹ **M. Załączna**, *Instytucjonalne uwarunkowania rozwoju rynku nieruchomości w Polsce na tle doświadczeń państw zachodnich*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2010, s. 51; **W.J. Brzeski, G. Dobrowolski, S. Sędek**, *Vademecum pośrednika nieruchomości*, wyd. 2 zm. i uzup., Krakowski Instytut Nieruchomości, Kraków 2004, s. 25.

² **E. Kucharska-Stasiak** (red.), *Zachodnie rynki nieruchomości*, Twigger, Warszawa 2004, s. 127–128.

³ **E. D'Arcy, G. Keogh**, *The Market Context of Property Development Activity*, w: **S. Guy, J. Henneberry** (red.), *Development and Developers: Perspectives of Property*, Blackwell Science, Oxford 2002, s. 19–34.

⁴ **M. Załączna**, *op. cit.*, s. 66–67.

⁵ Por. **E. Kucharska-Stasiak**, *Ekonomiczny wymiar nieruchomości*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2016, s. 58–69.

⁶ **L. Kalkowski**, *25 lat polskiego rynku nieruchomości*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2015, s. 71–78.

⁷ **M. Załączna**, *op. cit.*, s. 71.

Uwarunkowania instytucjonalne dotyczą m.in. obsługi rynku nieruchomości, tworzenia standardów świadczenia usług na rynku, norm etycznych w relacjach między klientami a usługodawcami. Ich wyrazem jest także tworzenie ośrodków analitycznych badających rynek nieruchomości oraz określenie standardów informacji⁸.

Zarówno sam rynek nieruchomości, jak i zmiany zachodzące w funkcjonowaniu określonych zawodów, w tym w szczególności pośrednika w obrocie nieruchomościami, można analizować w ujęciu instytucjonalnym. Instytucjonalizm rynku uznaje się za ważną formę analizy teoretycznej i empirycznej rynku nieruchomości. Instytucjonalna analiza postrzegana jest jako alternatywa dla modelu konkurencyjnego⁹. Prekursorami instytucjonalnej analizy rynku nieruchomości są m.in. Michael Ball, Colin Lizieri i Bryan McGregor¹⁰ oraz Eamonn D'Arcy i Geoffrey Keogh¹¹. Według Douglassa C. Northa¹² instytucje to stworzone przez ludzi ograniczenia, które organizują interakcje. Ograniczenia te mogą mieć charakter formalny lub nieformalny, a ponadto mają one postać reguł i regulacji, zbioru procedur stojących na straży ich przestrzegania oraz norm o charakterze moralnym, etycznym, behawioralnym określających zakres tych reguł i regulacji. Zdaniem Northa¹³ pierwotne są normy nieformalne, zaś wtórne to te o charakterze prawnym. Razem owe normy tworzą pewien ograniczony zbiór pożądaných, dozwolonych dla ludzi i organizacji zachowań. Kontynuując rozważania Northa, można mówić o organizacjach jako graczach na rynku nieruchomości, a instytucjach jako zasadach gry¹⁴. W świetle tej klasyfikacji do graczy bezpośrednio związanych z rynkiem nieruchomości należą właściciele, użytkownicy i deweloperzy, natomiast gracze pośrednio związani z rynkiem nieruchomości to m.in. planiści, pośrednicy w obrocie nieruchomościami, banki i inne instytucje finansowe, reprezentanci zawodów budowlanych, prawnicy¹⁵. Instytucjonalizacja jest zatem zjawiskiem uniwersalnym i może zachodzić

⁸ E. Kucharska-Stasiak (red.), *Zachodnie rynki...*, s. 128.

⁹ E. Kucharska-Stasiak (red.), *Podstawy funkcjonowania rynku nieruchomości. Ujęcie teoretyczne*, Acta Universitatis Lodzianensis. Folia Oeconomica 2005/187, s. 15.

¹⁰ M. Ball, C. Lizieri, B.D. MacGregor, *The Economics of Commercial Property Markets*, Routledge, London 1998, s. 18–40.

¹¹ E. D'Arcy, G. Keogh, *Property Market Efficiency: An Institutional Economics Perspectives*, Urban Studies 1999/36/13, s. 2401–2414.

¹² D.C. North, *Institutions*, Journal of Economic Perspectives 1991/5/1, s. 97.

¹³ D.C. North, *Institutions. Institutional Change and Economic Performance*, Cambridge University Press, Cambridge 1990.

¹⁴ M. Załączna, *op. cit.*, s. 60.

¹⁵ *Ibidem*.

wskutek planowego działania, a także spontanicznie – jako dyfuzja zwyczaju lub nawyku¹⁶.

Problematyka niniejszego artykułu sprowadza się zatem do analizy zmian realizowanych funkcji zawodowych pośrednika w obrocie nieruchomościami oraz oceny zmian w wykonywaniu tego zawodu wynikających z czynników/uwarunkowań instytucjonalnych, a w szczególności z ustawy deregulacyjnej, w opinii pośredników w obrocie nieruchomościami. Podejmowany temat ma istotne znaczenie nie tylko w wymiarze makroekonomicznym – ze względu na znaczenie usług nieruchomościowych w gospodarce Unii Europejskiej¹⁷, lecz także w wymiarze instytucjonalnym dla oszacowania normatywnych ram funkcjonowania zawodów, a w szczególności pośrednika w obrocie nieruchomościami¹⁸.

2. Przegląd literatury

Uregulowanie i zdefiniowanie zawodu pośrednika ustawą o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz.U. z 1997 r., nr 115, poz. 741) budziło wiele kontrowersji.

Stanisław Kalus¹⁹ pisze, że zawód pośrednika w obrocie nieruchomościami stanowi kategorię sporną co do potrzeby takiego wyodrębnienia i sensowności licencjonowania osób podejmujących tego rodzaju działalność, jaką jest pośrednictwo. Zdaniem Zbigniewa Brzezińskiego²⁰ uregulowanie tego zawodu nie było podyktowane chęcią ograniczenia dostępu do niego, lecz miało na celu zapewnienie wysokiego poziomu usług świadczonych przez osoby posiadające wysokie kwalifikacje.

Warto podkreślić, że wprowadzanie regulacji dotyczących zawodów związanych z obsługą rynku nieruchomości, w tym pośrednika w obrocie nieruchomościami, budziło dyskusje i kontrowersje w każdym kraju, w którym było

¹⁶ **J. Sadowski**, *Współczesne spojrzenie na instytucje: ewolucja pojęć, problem modelu aktora i poziomy analizy instytucjonalnej*, Przegląd Socjologiczny 2014/63/3, s. 94.

¹⁷ Por. **L. Kalkowski**, *Usługi nieruchomościowe w gospodarce krajów Unii Europejskiej*, Zeszyty Naukowe Małopolskiej Wyższej Szkoły Ekonomicznej w Tarnowie 2012/20/1, s. 63–72.

¹⁸ Por. **A. Kubiczek**, *Instytucjonalne uwarunkowania zmian na rynku pracy*, *Ekonomia i Prawo* 2006/2, s. 126–136; **M. Rojek, M. Masior**, *The Effects of Reforms Liberalising Professional Requirements in Poland*, European Commission, Directorate-General for Internal Market, Industry, Entrepreneurship and SMEs, September 2016, s. 98–106.

¹⁹ **S. Kalus**, *Status prawny osób zajmujących się zawodowo rynkiem nieruchomości*, LexisNexis, Warszawa 2002, s. 133.

²⁰ **Z. Brzeziński** (red.), *Pośrednik na rynku nieruchomości*, Poltext, Warszawa 2002, s. 13.

wprowadzane. Z jednej strony bardziej liberalni uczestnicy rynku uważali, że sprzeciwia się to wolności gospodarczej, z drugiej – zwolennicy regulacji zasad funkcjonowania rynku podkreślali, że ustawowe określenie obowiązków pośredników, zasad ich funkcjonowania i zakresu odpowiedzialności bardziej przyczyni się do jego rozwoju niż nadmiar liberalnej swobody²¹.

Problematyka funkcjonowania profesji związanych z obsługą rynku nieruchomości w literaturze polskiej podejmowana jest m.in. przez Iwonę Forys²², Annę Lemańską-Majdzik i Piotra Tomskiego²³, Wojciecha Karpińskiego²⁴, Zbigniewa Brzezińskiego²⁵, Halinę Henzel²⁶, Miłosza Rojka i Michała Masiora²⁷, Mariusza Paradowskiego²⁸, Stanisława Kalusa²⁹, Monikę Lejczyk³⁰ oraz Aleksandrę Staniszewską³¹. Przywołana literatura częściowo tylko uwzględnia zmiany zachodzące w funkcjonowaniu zawodu pośrednika wywołane czynnikami instytucjonalnymi oraz koncentruje się na analizie zmian w ustawie. Przeprowadzono także wiele badań empirycznych, głównie dotyczących satysfakcji klientów z usług w obrocie nieruchomościami³² oraz kwestii etycznych związanych z działalnością pośredników³³.

²¹ M. Bryx, *Rynek nieruchomości. Systemy i funkcjonowanie*, Poltext, Warszawa 2008, s. 142.

²² I. Forys (red.), *Obrót nieruchomościami*, Poltext, Warszawa 2009.

²³ A. Lemańska-Majdzik, P. Tomski, *Konkurencyjność przedsiębiorstwa usługowego. Identyfikacja działań przedsiębiorstw obsługujących rynek nieruchomości*, Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu 2014/353, s. 110–120.

²⁴ W. Karpiński, *Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami – tworzenie i doskonalenie warsztatu pracy*, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2012.

²⁵ Z. Brzeziński (red.), *Pośrednik na rynku nieruchomości*, Poltext, Warszawa 2002.

²⁶ H. Henzel, *Rola pośrednika na rynku nieruchomości*, Difin, Warszawa 2007.

²⁷ M. Rojek, M. Masior, *The Effects of Reforms Liberalising Professional Requirements in Poland*, European Commission, Directorate-General for Internal Market, Industry, Entrepreneurship and SMEs, September 2016.

²⁸ M. Paradowski, *Profesjonalizm w przedsiębiorczości pośrednika w obrocie nieruchomościami w świetle projektu deregulacji zawodu*, cz. I–II, *Nieruchomości* 2013/5, s. 41–46; nr 6, s. 40–44.

²⁹ S. Kalus, *Status prawny osób zajmujących się zawodowo rynkiem nieruchomości*, LexisNexis, Warszawa 2002.

³⁰ M. Lejczyk, *Analiza zmian w aspekcie prawnych unormowań umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami w ustawie deregulacyjnej*, *Nieruchomości* 2014/2/186, s. 35–39.

³¹ A. Staniszewska, *Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami*, w: P. Jamróz et al., *Rynek nieruchomości w Polsce. Teoria i praktyka*, Wolters Kluwer, Warszawa 2015, s. 124–141.

³² S. Kokot, K. Orzechowska, *Oczekiwania klientów biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami*, *Świat Nieruchomości* 2015/91, s. 13–20.

³³ P. Tomski, *Usługi pośrednictwa na rynku nieruchomości. Kontekst etyczny relacji pośrednik – klient*, *Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego 2012/723, Ekonomiczne Problemy Usług* nr 96, s. 557–572.

W literaturze zagranicznej kwestie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami wielowątkowo omawiane są przez Michaela Balla³⁴, Williama Seabrooke'a, Paula Kenta i Hebe Hwee-Hong Howa³⁵ oraz Sun Sheng Hana i Yong Wanga³⁶. Ponadto problematyka ta w ujęciu instytucjonalnym jest przedmiotem analiz i raportów opracowywanych przez specjalistyczne stowarzyszenia w kraju i za granicą, takie jak: Polska Federacja Rynku Nieruchomości (PFRN), Powszechnie Towarzystwo Ekspertów i Doradców Rynku Nieruchomości (PTEiDRN), Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), National Association of Realtors (NAR) oraz wiele innych, a także organy Unii Europejskiej.

TABELA 1: Zakres regulacji prawnych w zakresie wykonywania zawodu pośrednika w Polsce w latach 1990–2018

| Lata | Regulacje |
|-----------|--|
| 1990–1997 | Brak regulacji w zakresie wykonywania zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami |
| 1998–2013 | Regulacje obligatoryjne w zakresie wykonywania zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami |
| 2014–2018 | Brak regulacji obligatoryjnych w zakresie wykonywania zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami Dobrowolne systemy certyfikacji tworzone przez stowarzyszenia i organizacje zawodowe |

Źródło: opracowanie własne na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 1997 r., nr 115, poz. 741).

Ostatnia dekada XX stulecia zapoczątkowała okres ożywienia polskiego rynku nieruchomości, a w szczególności rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych. Przejawem tego ożywienia była rosnąca liczba transakcji kupna-sprzedaży, najmu, dzierżawy itp. W ślad za tymi procesami coraz większego znaczenia nabierała działalność osób obsługujących rynek nieruchomości i ułatwiających jego funkcjonowanie, tj. rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców. Różnorodność form aktyw-

³⁴ M. Ball, *Markets and Institutions in Real Estate and Construction*, Blackwell Publishing, Oxford 2006.

³⁵ W. Seabrooke, P. Kent, H.H. How (red.), *International Real Estate. An Institutional Approach*, Blackwell Publishing, Oxford 2004.

³⁶ S.S. Han, Y. Wang, *The Institutional Structure of Property Market in Inland China: Chongqing*, *Urban Studies* 2003/40/1, s. 91–112.

ności tych specjalistów z jednej strony oraz pojawienie się nieprawidłowości w ich funkcjonowaniu z drugiej – wywołały konieczność prawnego uregulowania ich czynności, określenia praw i obowiązków oraz nadania ich działalności statusu działalności zawodowej. Aktywność profesjonalistów rynku nieruchomości, w tym pośredników w obrocie nieruchomościami, została usankcjonowana przez ustawę o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r.³⁷ W latach 1998–2013 wymogi dotyczące wykonywania tej profesji ulegały wielokrotnym zmianom. Przełomowym w tej kwestii okazał się rok 2014, w którym na mocy ustawy z dnia 9 maja 2014 r. o ułatwieniu dostępu do wykonywania niektórych zawodów regulowanych (Dz.U. z 2014 r., poz. 768) profesja pośrednika w obrocie nieruchomościami została zderegulowana.

TABELA 2: Zakres regulacji prawnych w zakresie wykonywania zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami w wybranych państwach UE

| | |
|--|--|
| Wybrane państwa UE, w których wykonywanie zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami jest regulowane obligatoryjnie poprzez zastrzeżenie czynności i/lub ochronę tytułu prawnego | Wybrane państwa UE, w których wykonywanie zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami nie podlega regulacjom obligatoryjnym |
| Belgia, Dania, Irlandia, Francja, Włochy, Cypr, Luksemburg, Austria, Słowenia, Słowacja, Finlandia, Szwecja | Chorwacja, Węgry, Hiszpania, Czechy, Niemcy, Polska, Holandia, Portugalia, Litwa |

Źródło: opracowanie własne na podstawie Komunikatu Komisji do Parlamentu Europejskiego i Rady, Europejskiego Komitetu Ekonomiczno-Społecznego i Komitetu Regionów w sprawie założeń dotyczących zawodów regulowanych, Komisja Europejska, Bruksela, 10.01.2017, s. 28–31.

Rynki nieruchomości znajdują się w różnych stadiach rozwoju w poszczególnych krajach. Mimo odczuwalnej w ostatnich latach globalizacji i integracji europejskiej zachowują swoją odrębność na wielu obszarach³⁸. Unia Europejska nie posiada spójnej i całościowej strategii w odniesieniu do sektora nieruchomości. Fragmentaryczne decyzje i regulacje nie tworzą kompleksowego zarysu polityki w tym zakresie. W związku z tym przepisy prawa europejskiego nie normują także w sposób całościowy i zwarty kwestii związanych z wykonywaniem zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami. Przedmiotem regulacji

³⁷ H. Henzel, *op. cit.*, s. 9.

³⁸ E. Kucharska-Stasiak (red.), *Zachodnie rynki...*, s. 127; por. także E. Kucharska-Stasiak, M. Załączna, K. Żelazowski, *Wpływ procesu integracji Polski z Unią Europejską na rozwój rynków nieruchomości*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2012.

prawa wspólnotowego jest uznawanie przez państwa członkowskie dyplomów i uprawnień do wykonywania zawodów uzyskanych w innych państwach członkowskich. Oddzielnego traktowania wymaga *uzyskanie uprawnień* oraz *uznanie uprawnień*. *Uzyskanie uprawnień* ma charakter pierwotny, natomiast *uznanie uprawnień* ma charakter wtórny. Kwestie związane z warunkami pierwotnego uzyskania uprawnień do wykonywania zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami pozostają poza zakresem regulacji Unii Europejskiej³⁹.

Podejście regulacyjne w sektorze nieruchomości znacznie różni się w poszczególnych krajach⁴⁰. Podczas gdy w niektórych państwach członkowskich zawód agenta nieruchomości był od dawna uregulowany (np. w Austrii od 1973 r.), to w innych państwach regulację wprowadzono niedawno (np. w 2011 r. w Irlandii). Trzy państwa zamierzają, jak się wydaje, uregulować dostęp do tego zawodu (Republika Czeska, Niemcy i Słowacja). Holandia, Polska i Portugalia z kolei niedawno zdecydowały się na deregulację⁴¹.

Jak wynika z analizy tabeli 2, Polska w 2014 r. dołączyła do zdecydowanej mniejszości państw UE, w których profesja pośrednika w obrocie nieruchomościami została uwolniona.

3. Dane i metody

3.1. Metoda badań

W opracowaniu wykorzystano krytyczną analizę literatury. Przeprowadzono także pilotażowe badania ankietowe wśród biur obrotu nieruchomościami w terminie od 2 października 2017 r. do 15 listopada 2017 r., z wykorzystaniem kwestionariusza ankiety w formularzu elektronicznym – webankiety.

Kwestionariusz ankiety składał się z dwóch części. Pierwsza z nich dotyczyła podejmowanego tematu, natomiast druga zawierała pytania dotyczące wykorzystywania narzędzi i środków/form komunikacji w relacjach klient – pośrednik oraz ocenę skuteczności ich wykorzystywania w kontekście pozyskiwania klientów i finalizacji umów. Pytania miały charakter zamknięty. Ankiety rozesłano e-mailem do 496 biur obrotu nieruchomościami, które podają swoje adresy e-mailowe na portalu domiporta.pl, a także do 191 biur obrotu nieruchomościami, których właściciele

³⁹ H. Henzel, *op. cit.*, s. 102–103.

⁴⁰ Por. także M. Ball, *op. cit.*, s. 102–103.

⁴¹ Komunikat Komisji do Parlamentu Europejskiego i Rady, Europejskiego Komitetu Ekonomiczno-Społecznego i Komitetu Regionów w sprawie zaleceń dotyczących zawodów regulowanych, Komisja Europejska, Bruksela, 10.01.2017, s. 29.

bądź pracownicy są członkami Powszechnego Towarzystwa Ekspertów i Doradców Rynku Nieruchomości i znajdują się w Publicznym Rejestrze Doradców Rynku Nieruchomości. Ponadto zamieszczono ankietę na stronach Federacji Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości (<http://pprn.pl/?p=24606>), Powszechnego Towarzystwa Ekspertów i Doradców Rynku Nieruchomości (<http://profesjonalista.net/v2/wordpress/?p=14464>), na Facebooku w grupie Doradcy Nieruchomości (<https://www.facebook.com/groups/PTEiDRN/?ref=bookmarks>), gdzie znajduje się blisko 16 tys. profesjonalistów rynku nieruchomości, na fanpage'u Powszechnego Towarzystwa Ekspertów i Doradców Rynku Nieruchomości (<https://www.facebook.com/pteidm>), a także rozesłano ankietę w newsletterze Powszechnego Towarzystwa Ekspertów i Doradców Rynku Nieruchomości do około 6 tys. odbiorców.

Po upływie tygodnia od rozesłania ankiety, ze względu na bardzo niski odsetek ankiet zwrotnych, wykonano telefony do 191 biur obrotu nieruchomościami, których właściciele bądź pracownicy są członkami Powszechnego Towarzystwa Ekspertów i Doradców Rynku Nieruchomości.

Z raportu sporządzonego na podstawie webankiety wynika, że w wyniku przeprowadzonych działań kwestionariusz ankiety dotarł do 460 osób, a w efekcie końcowym otrzymano tylko 50 ankiet zwrotnych. Liczebność na poziomie 50 przypadków jest najmniejszą liczebnością uznawaną za zasadną do interpretacji wyników w odsetkach. Do obliczeń wykorzystano program SPSS.

Główny problem badawczy sprowadza się do próby odpowiedzi na dwa pytania. Pierwsze z nich dotyczy kierunku ewolucji zmian zawodu pośrednika na rynkach nieruchomości z punktu widzenia poziomu kwalifikacji formalnych oraz realizowanych funkcji. Drugie odnosi się do oceny zmian instytucjonalnych (formalno-prawnych) oddziałujących na wykonywanie zawodu pośrednika nieruchomości. Stosownie do postawionych pytań badawczych sformułowano następujące hipotezy badawcze:

H1. Zasadnicze funkcje zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami nie uległy zmianom w wyniku wdrożenia ustawy deregulacyjnej.

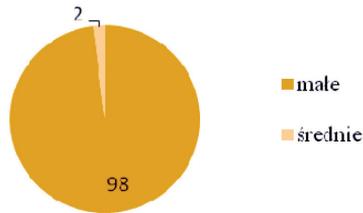
H2. Wśród pośredników przeważają negatywne oceny wprowadzonych regulacji prawnych dotyczących zasad wykonywania tego zawodu.

4. Charakterystyka badanej zbiorowości

Badania dotyczące technologicznego wsparcia komunikacji pośrednika w obrocie nieruchomościami przeprowadzono wśród członków Powszechnego Towarzystwa Ekspertów i Doradców Rynku Nieruchomości będących pośrednikami

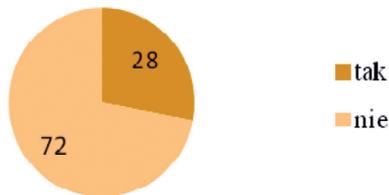
w obrocie nieruchomościami (towarzystwo to zrzesza profesjonalistów rynku nieruchomości z terenu całej Polski) oraz wśród pośredników, którzy promują się na portalu domiporta.pl. W badaniu wzięło udział 50 osób. Badanie miało charakter pilotażowy, a uczestnictwo w nim miało charakter dobrowolny. Poniższe wykresy przedstawiają istotne cechy badanej grupy.

WYKRES 1: *Wielkość firm, w których pracują ankietowani (w %)*



Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych pilotażowych badań ankietowych.

WYKRES 2: *Czy firmy zatrudniające respondentów posiadają oddziały? (w %)*

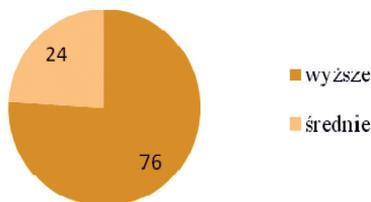


Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych pilotażowych badań ankietowych.

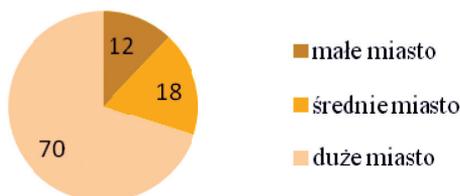
Jak wynika z wykresu 1, wśród ankietowanych dominują pośrednicy pracujący w małych firmach, zatrudniających do 9 pracowników – stanowią oni aż 98% badanej zbiorowości. Tylko 2% to pośrednicy pracujący w firmach średnich, zatrudniających do 49 pracowników. Wśród badanych nie odnotowano pośrednika pracującego w dużej firmie, zatrudniającej powyżej 49 pracowników. Jak wynika z literatury przedmiotu oraz danych statystycznych, cechą charakterystyczną branży pośrednictwa w Polsce jest przewaga mikro- i małych firm zatrudniających do 9 pracowników⁴².

Dominacja MSP o charakterze rodzinnym w branży pośrednictwa w Polsce charakteryzuje także badaną zbiorowość, gdzie aż 72% badanych pracuje w biurach, które nie posiadają żadnego oddziału, a tylko 28% respondentów zatrudnionych jest w firmach posiadających swój oddział (por. wykres 2).

⁴² L. Kalkowski, *25 lat polskiego rynku...*

WYKRES 3: *Wykształcenie respondentów (w %)*

Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych pilotażowych badań ankietowych.

WYKRES 4: *Miejsce siedziby firm, które zatrudniają ankietowanych (w %)*

Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych pilotażowych badań ankietowych.

Badaną zbiorowość tworzą pośrednicy wyłącznie z wykształceniem wyższym i średnim – odpowiednio 76% i 24%. Jak widać na wykresie 3, dominującą grupą wśród badanych są pośrednicy z wykształceniem wyższym. Natomiast żaden z respondentów nie wskazał, że posiada wykształcenie zawodowe lub niższe.

Wykres 4 ukazuje, że większość respondentów (70%) pracuje w biurach obrotu nieruchomościami, które mają swoją główną siedzibę w dużych miastach wojewódzkich. Około jedna piąta badanych (18%) jest zatrudniona w firmach, które mają siedzibę w miastach średnich na prawach powiatu, zaś 12% – w miastach małych.

WYKRES 5: *Formy zatrudnienia respondentów (w %)*

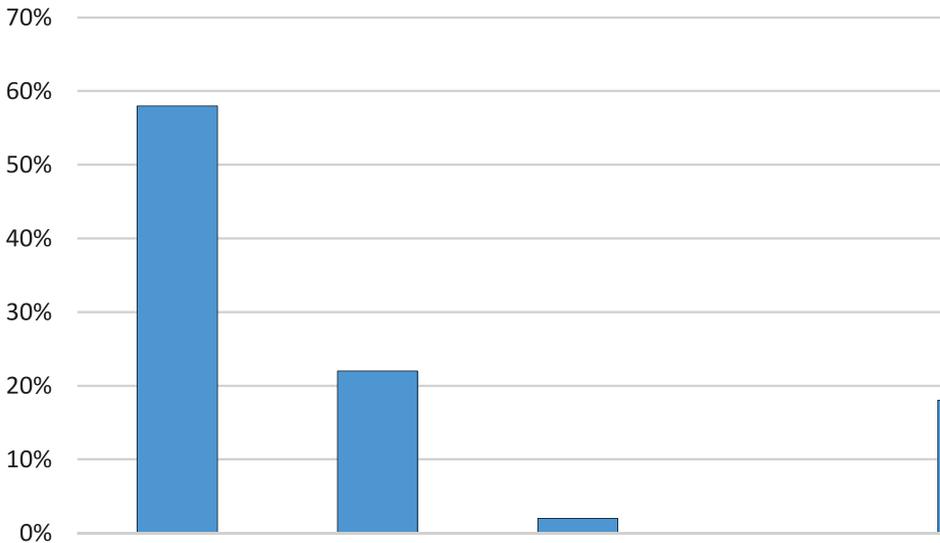
Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych pilotażowych badań ankietowych.

Na podstawie przeprowadzonego badania stwierdzono, że w grupie ankietowanych pośredników ze względu na formę zatrudnienia dominują właściciele firm i stanowią aż 72% badanej zbiorowości, 22% to współwłaściciele biur obrotu nieruchomościami, a tylko 6% respondentów to pracownicy najemni.

5. Wyniki badań

Pewnym przejawem efektywności proponowanych rozwiązań normatywno-prawnych jest zakres ich aprobaty przez respondentów oraz wpływ na zmianę dotychczasowych działań pośredników nieruchomości.

WYKRES 6: *Ocena zmian wprowadzonych ustawą deregulacyjną w działalności zawodowej pośrednika w obrocie nieruchomościami*



Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań.

Badani pośrednicy zdecydowanie negatywnie oceniają zmiany wprowadzone przez ustawę deregulacyjną w działalności zawodowej pośrednika w obrocie nieruchomościami. W opinii prawie 60% ankietowanych zmiany te są zdecydowanie negatywne, a ponad 20% respondentów uznaje je za negatywne. Oznacza to, że przez około 80% ankietowanych ustawa deregulacyjna odbierana jest negatywnie (por. wykres 7). Wyniki badań zdają się potwierdzać głosy prezen-

towane w środowisku zawodowym pośredników w obrocie nieruchomościami. Zdecydowanie bardziej pozytywnie deregulacja zawodu jest oceniana w świetle badań przeprowadzonych przez Rojka i Masiora⁴³. Respondenci wskazywali na zdecydowanie mniejszy wpływ czynników instytucjonalno-prawnych na funkcjonowanie zawodu pośrednika, zaś większy – czynników ekonomicznych, tj. sezonowości czy koniunktury na rynku.

TABELA 3: *Negatywne następstwa ustawy deregulacyjnej dla pośredników w obrocie nieruchomościami**

| Negatywne następstwa ustawy deregulacyjnej | Odpowiedzi (w %) |
|---|------------------|
| Obniżenie wynagrodzenia | 32 |
| Obniżenie kwalifikacji | 66 |
| Obniżenie jakości wykonywanych usług przez pośredników w obrocie nieruchomościami | 88 |
| Inne | 12 |
| Nie ma takich następstw | 4 |

* Odsetki odpowiedzi nie sumują się do 100%, ponieważ respondent mógł wybrać równocześnie więcej niż jedną odpowiedź.

Ź r ó d ł o: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań.

Dwa najbardziej negatywne następstwa deregulacji zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami w opinii badanych to obniżenie jakości wykonywanych usług oraz kwalifikacji zawodowych. Warto podkreślić, że tylko 4% badanych było zdania, że ustawa deregulacyjna nie wywołała żadnych negatywnych następstw w działalności pośrednika w obrocie nieruchomościami (por. tabela 3).

TABELA 4: *Pozytywne następstwa ustawy deregulacyjnej dla pośredników w obrocie nieruchomościami**

| Pozytywne następstwa ustawy deregulacyjnej | Odpowiedzi (w %) |
|--|------------------|
| 1 | 2 |
| Wzrost jakości świadczonych usług | 2 |
| Otwarty dostęp do zawodu | 22 |

⁴³ M. Rojek, M. Masior, *op. cit.*, s. 98–106.

TABELA 4 (cd.)

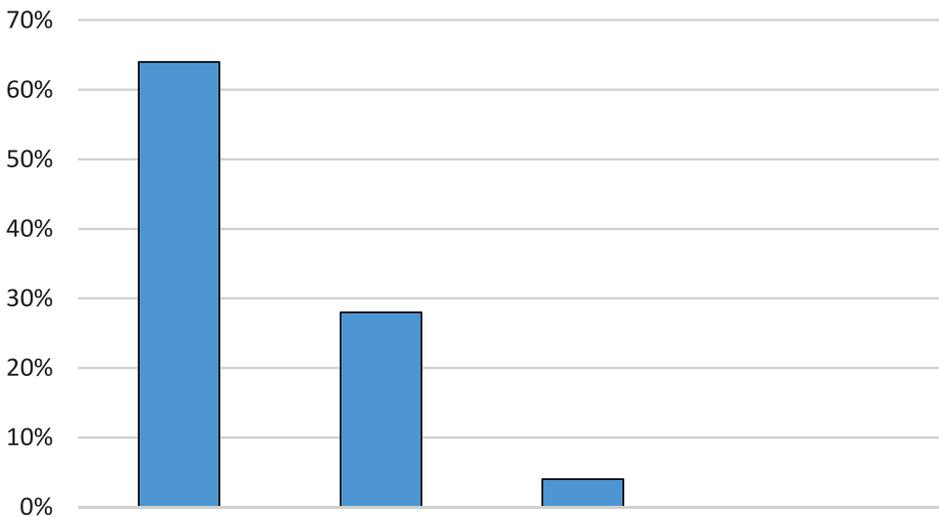
| 1 | 2 |
|-------------------------|----|
| Wzrost konkurencji | 20 |
| Inne | 16 |
| Nie ma takich następstw | 60 |

* Odsetki odpowiedzi nie sumują się do 100%, ponieważ respondent mógł wybrać równocześnie więcej niż jedną odpowiedź.

Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań.

Z danych zawartych w tabeli 4 wynika, że 60% respondentów nie widzi pozytywnych następstw ustawy deregulacyjnej dla wykonywania zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami. Co piąty ankietowany pośrednik wymienia wśród pozytywnych następstw otwarty dostęp do zawodu i wzrost konkurencji.

WYKRES 7: Czynniki instytucjonalne negatywnie wpływające na wykonywanie zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami

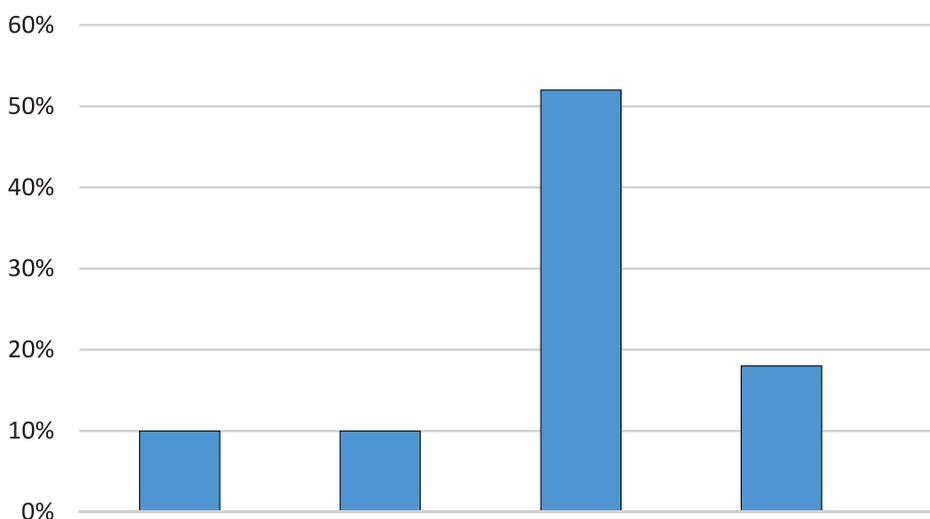


Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań.

Wśród czynników instytucjonalnych negatywnie wpływających na działalność zawodową pośrednika w obrocie nieruchomościami respondenci wymie-

nili przede wszystkim regulacje prawne i zwyczaje (por. wykres 7). Wskazuje to na niski poziom świadomości społecznej w zakresie korzystania z usług wykwalifikowanych pośredników w zawieraniu transakcji na rynku nieruchomości. Dominuje przekonanie, iż tego typu transakcje z powodzeniem można realizować poprzez kontakty podmiotów bezpośrednio zainteresowanych. Prawdopodobnie wynika to z zazwyczaj niskiego poziomu zaufania do innych, jakie występuje w naszym społeczeństwie.

WYKRES 8: Czynniki instytucjonalne pozytywnie wpływające na wykonywanie zawodu pośrednika



Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań.

Jak wynika z danych zawartych na wykresie 8, postęp technologiczny, rozumiany jako wdrażane wzory działań innowacyjnych, uważany jest przez badanych za czynnik instytucjonalny, który najbardziej pozytywnie oddziałuje na wykonywanie zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami – na ten czynnik wskazała ponad połowa ankietowanych. Na podstawie przeprowadzonych badań można także stwierdzić, że coraz większego znaczenia nabierają organizacje zawodowe i stowarzyszenia pośredników w obrocie nieruchomościami, które w dobie deregulacji zawodu wprowadzają dobrowolną certyfikację, licencje, kodeksy dobrych praktyk.

Tabela 5: *Poziom kwalifikacji zawodowych pośredników w obrocie nieruchomościami*

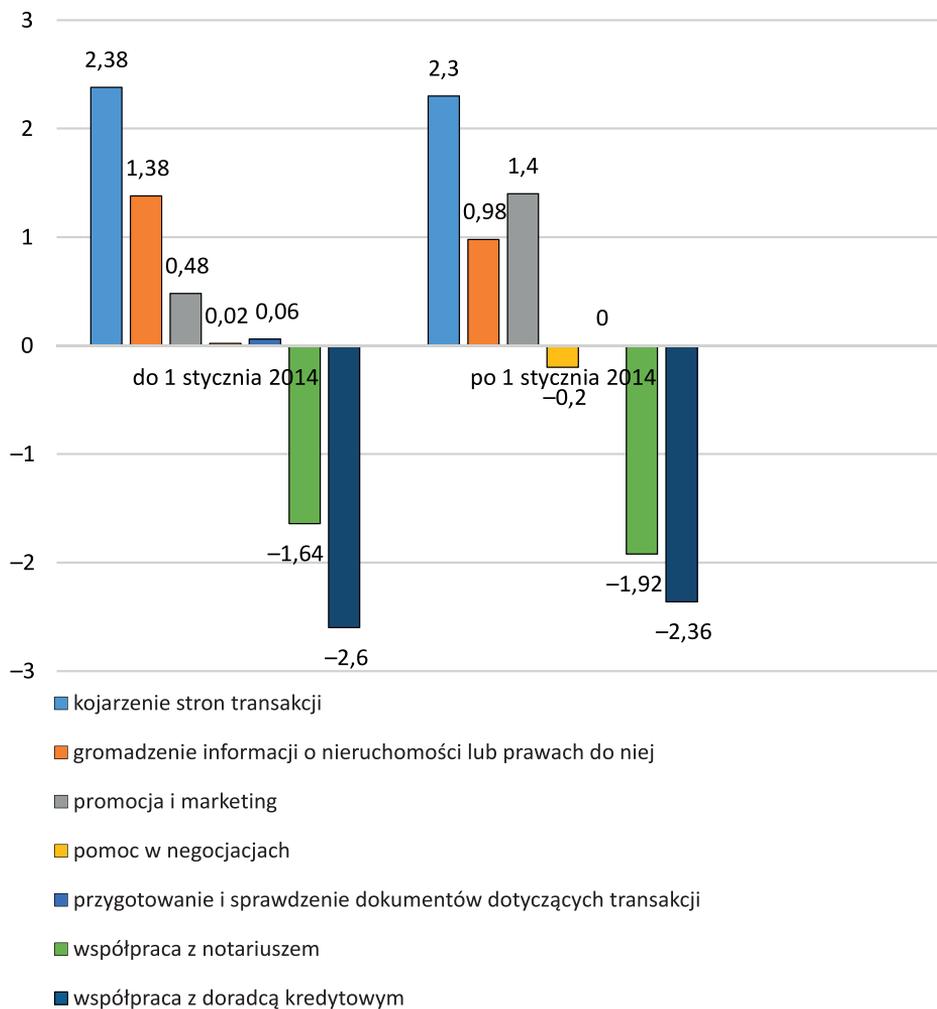
| Kwalifikacje zawodowe | Do 1 stycznia 2014 r. (w %) | Po 1 stycznia 2014 r. (w %) |
|-----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Ukończył kurs | 66 | 30 |
| Ukończył szkolenie/a | 66 | 74 |
| Ukończył studia podyplomowe | 28 | – |

Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań.

Zgodnie z danymi zamieszczonymi w tabeli 5 aż 74% badanych ukończyło szkolenia po wprowadzeniu ustawy deregulacyjnej, podnosząc swoje kompetencje w zakresie wiedzy z dziedziny nieruchomości. W wyniku wprowadzenia ustawy wzrosło zatem znaczenie krótszych, ale być może częściej podejmowanych i wąsko wyspecjalizowanych szkoleń w miejsce dłuższych i bardziej kompleksowych kursów, a także studiów podyplomowych.

Ponadto, po wprowadzeniu ustawy deregulacyjnej w opinii respondentów wyraźnie straciły na znaczeniu działania polegające na gromadzeniu informacji o nieruchomościach i prawach do nich (wykres 9). Porównując ocenę wspomnianych działań, wykonywanych przez ankietowanych pośredników w obrocie nieruchomościami przed 1 stycznia 2014 r. do okresu po wprowadzeniu ustawy deregulacyjnej (po tej dacie), na skali od –3 do 3 (gdzie 3 oznacza działania najważniejsze, a –3 najmniej ważne), można zauważyć, że obniżyła się ona odpowiednio z 1,38 do 0,98. Natomiast zdecydowanie wzrosło znaczenie działań związanych z promocją i marketingiem – z oceny 0,2 przed rokiem 2014 do 1,4 po wprowadzeniu ustawy deregulacyjnej. Pozostałe formy aktywności zawodowej pośredników w obrocie nieruchomościami nie uległy znaczącym zmianom. Warto jednak podkreślić, że zarówno przed, jak i po deregulacji zawodu badani pośrednicy zdecydowanie najniżej w hierarchii ważności wykonywanych przez siebie działań oceniali współpracę z notariuszem i doradcą kredytowym. Może to wynikać z faktu, że klienci korzystający z usług pośrednika w obrocie nieruchomościami przy zakupie nieruchomości na wcześniejszym etapie badają swoją zdolność kredytową i/lub korzystają z poleconego, zaufanego notariusza.

WYKRES 9: Gradacja głównych działań zawodowych wykonywanych przez pośredników w obrocie nieruchomościami



Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań.

6. Wnioski

Odejście od regulacji formalnych może świadczyć o wyższym stopniu dojrzałości rynku nieruchomości, spowodowanym przez szerszy dostęp do informacji w wyniku jawności ksiąg wieczystych i elektronicznego dostępu do nich, a także publikacji ofert w Internecie.

Wśród czynności wykonywanych przez ankietowanych pośredników po wprowadzeniu ustawy deregulacyjnej znaczenie większości z nich nie uległo zmianie. Wyjątek stanowią czynności związane z promocją i reklamą, których znaczenie po roku 2014 nieznacznie wzrosło.

Istnieją zatem podstawy do aprobaty hipotezy H1.

W badanej zbiorowości nie odnotowano słabnącego zainteresowania podnoszeniem kwalifikacji – 74% respondentów deklarowało udział w szkoleniach po 2014 r., podczas gdy przed 2014 r. brało w nich udział 66% badanych. Jednocześnie aż 66% badanych wskazywało na obniżenie kwalifikacji jako negatywne następstwo ustawy deregulacyjnej.

Ankietowani zdecydowanie negatywnie oceniają zmiany zachodzące w zawodzie pośrednika wywołane ustawą deregulacyjną. Najbardziej negatywne następstwa wprowadzenia przepisów tej ustawy zdaniem respondentów to: obniżenie jakości wykonywanych usług (88%) i obniżenie kwalifikacji (66%) pośredników w obrocie nieruchomościami.

Warto podkreślić, że aż 60% ankietowanych nie zauważa w ogóle pozytywnych następstw ustawy deregulacyjnej. Nie ma zatem podstaw do odrzucenia hipotezy H2.

Prezentowane opinie oceniające ustawę deregulacyjną są jednolite w badanej zbiorowości i nie ulegają zróżnicowaniu ze względu na takie cechy respondentów, jak wykształcenie, forma zatrudnienia, wielkość firmy czy wielkość miasta, w którym działa firma.

Reasumując – proponowane rozwiązania normatywno-prawne w zakresie korzystania z usług pośredników w obrocie nieruchomościami, polegające na znacznej liberalizacji dostępu do wykonywanego zawodu, nie uzyskały pełnej aprobaty w opinii badanych. W ich przekonaniu łatwość dostępu do wykonywania omawianego zawodu nie w pełni rekompensuje negatywne efekty proponowanych regulacji, skutkujących obniżeniem poziomu jakości wykonywanych

usług z racji niższych kwalifikacji potencjalnych pośredników na rynku nieruchomości. Choć przeprowadzone badania mają charakter pilotażowy, a próba nie jest reprezentatywna, to jednak zgromadzony materiał empiryczny daje podstawę do pewnej refleksji nad możliwością wprowadzenia formalnych podstaw selekcji do zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami opartych na udokumentowanych kwalifikacjach.

Bibliografia

Akty prawne

- Komunikat Komisji do Parlamentu Europejskiego i Rady, Europejskiego Komitetu Ekonomiczno-Społecznego i Komitetu Regionów w sprawie zaleceń dotyczących zawodów regulowanych, Komisja Europejska, Bruksela, 10.01.2017.
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Dz.U. z 1997 r., nr 115, poz. 741 ze zm.
- Ustawa z dnia 18 marca 2008 r. o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej, Dz.U. z 2008 r., nr 63, poz. 394 ze zm.
- Ustawa z dnia 13 czerwca 2013 r. o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów, Dz.U. z 2013 r., poz. 829 ze zm.
- Ustawa z dnia 9 maja 2014 r. o ułatwieniu dostępu do wykonywania niektórych zawodów regulowanych, Dz.U. z 2014 r., poz. 768 ze zm.

Opracowania

- Ball Michael**, *Markets and Institutions in Real Estate and Construction*, Blackwell Publishing, Oxford 2006.
- Ball Michael, Lizieri Colin, MacGregor Bryan**, *The Economics of Commercial Property Markets*, Routledge, London 1998.
- Bryx Marek**, *Rynek nieruchomości. Systemy i funkcjonowanie*, Poltext, Warszawa 2008.
- Brzeski Władysław J., Dobrowolski Grzegorz, Sędek Szymon**, *Vademecum pośrednika nieruchomości*, wyd. 2 zm. i uzupeł., Krakowski Instytut Nieruchomości, Kraków 2004.
- Brzeziński Zbigniew** (red.), *Pośrednik na rynku nieruchomości*, Poltext, Warszawa 2002.
- D’Arcy Eamonn, Keogh Geoffrey**, *The Market Context of Property Development Activity*, w: Simon Guy, John Henneberry (red.), *Development and Developers: Perspectives of Property*, Blackwell Science, Oxford 2002, s. 19–34.
- D’Arcy Eamonn, Keogh Geoffrey**, *Property Market Efficiency: An Institutional Economics Perspectives*, *Urban Studies* 1999/36/13, s. 2401–2414.
- D’Arcy Eamonn, Keogh Geoffrey**, *Towards a Property Market Paradigm of Urban Change*, *Environment and Planning. A: Economy and Space* 1997/29/4, s. 685–706.
- Foryś Iwona** (red.), *Obrót nieruchomościami*, Poltext, Warszawa 2009.
- Han Sun Sheng, Wang Yong**, *The Institutional Structure of Property Market in Inland China: Chongqing*, *Urban Studies* 2003/40/1, s. 91–112.
- Henzel Halina**, *Rola pośrednika na rynku nieruchomości*, Difin, Warszawa 2007.

- Kalus Stanisław**, *Status prawny osób zajmujących się zawodowo rynkiem nieruchomości*, LexisNexis, Warszawa 2002.
- Kalkowski Leszek**, *25 lat polskiego rynku nieruchomości*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2015.
- Kalkowski Leszek**, *Usługi nieruchomościowe w gospodarce krajów Unii Europejskiej*, Zeszyty Naukowe Małopolskiej Wyższej Szkoły Ekonomicznej w Tarnowie 2012/20/1, s. 63–72.
- Karpiński Wojciech**, *Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami – tworzenie i doskonalenie warsztatu pracy*, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2012.
- Kokot Sebastian, Orzechowska Katarzyna**, *Oczekiwania klientów biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami*, Świat Nieruchomości 2015/91, s. 13–20.
- Kubiczek Agata**, *Instytucjonalne uwarunkowania zmian na rynku pracy*, *Ekonomia i Prawo* 2006/2, s. 125–136.
- Kucharska-Stasiak Ewa**, *Ekonomiczny wymiar nieruchomości*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2016.
- Kucharska-Stasiak Ewa, Załęczna Magdalena, Żelazowski Konrad**, *Wpływ procesu integracji Polski z Unią Europejską na rozwój rynków nieruchomości*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2012.
- Kucharska-Stasiak Ewa** (red.), *Podstawy funkcjonowania rynku nieruchomości. Ujęcie teoretyczne*, *Acta Universitatis Lodzianensis. Folia Oeconomica* 2005/187, s. 3–202.
- Kucharska-Stasiak Ewa** (red.), *Zachodnie rynki nieruchomości*, Twigger, Warszawa 2004.
- Lejczyk Monika**, *Analiza zmian w aspekcie prawnych unormowań umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami w ustawie deregulacyjnej*, *Nieruchomości* 2014/2/186, s. 35–39.
- Lemańska-Majdzik Anna, Tomski Piotr**, *Charakterystyka przedsiębiorstw obsługujących w zakresie pośrednictwa na rynku nieruchomości*, *Zeszyty Naukowe Wyższej Szkoły Humanitas. Zarządzanie* 2013/2, s. 269–278.
- Lemańska-Majdzik Anna, Tomski Piotr**, *Konkurencyjność przedsiębiorstwa usługowego. Identyfikacja działań przedsiębiorstw obsługujących rynek nieruchomości*, *Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu* 2014/353, s. 110–120.
- North Douglass C.**, *Institutions*, *Journal of Economic Perspectives* 1991/5/1, s. 97–112.
- North Douglass C.**, *Institutions. Institutional Change and Economic Performance*, Cambridge University Press, Cambridge 1990.
- Paradowski Mariusz**, *Profesjonalizm w przedsiębiorczości pośrednika w obrocie nieruchomościami w świetle projektu deregulacji zawodu, cz. I*, *Nieruchomości* 2013/5, s. 41–46.
- Paradowski Mariusz**, *Profesjonalizm w przedsiębiorczości pośrednika w obrocie nieruchomościami w świetle projektu deregulacji zawodu, cz. II*, *Nieruchomości* 2013/6, s. 40–44.
- Rojek Miłosz, Masior Michał**, *The Effects of Reforms Liberalising Professional Requirements in Poland*, European Commission, Directorate-General for Internal Market, Industry, Entrepreneurship and SMEs, September 2016.
- Sadowski Ireneusz**, *Współczesne spojrzenie na instytucje: ewolucja pojęć, problem modelu aktora i poziomy analizy instytucjonalnej*, *Przegląd Socjologiczny* 2014/63/3, s. 89–114.
- Seabrooke William, Kent Paul**, *How Hebe Hwee-Hong* (red.), *International Real Estate. An Institutional Approach*, Blackwell Publishing, Oxford 2004.

Staniszewska Aleksandra, *Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami*, w: Paweł Jamróz, Dorota Ostrowska, Ewa Spigarska, Aleksandra Staniszewska, Małgorzata Staśkiel, *Rynek nieruchomości w Polsce. Teoria i praktyka*, Wolters Kluwer, Warszawa 2015, s. 124–141.

Tomski Piotr, *Usługi pośrednictwa na rynku nieruchomości. Kontekst etyczny relacji pośrednik – klient*, Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego 2012/723, Ekonomiczne Problemy Usług nr 96, s. 557–572.

Załęczna Magdalena, *Instytucjonalne uwarunkowania rozwoju rynku nieruchomości w Polsce na tle doświadczeń państw zachodnich*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2010.

Anna MIKLASZEWSKA

INSTITUTIONAL CONDITIONS OF CHANGES OF THE REAL ESTATE BROKERS PROFESSION ON THE REAL ESTATE MARKETS

(Summary)

The profession of real estate broker in Poland has been regulated by law. Currently, according to the Act amending laws regulating the performance of certain professions, so-called Deregulation Act, from 1 January 2014 access to this profession has been opened.

The main problem of this article is to try to answer two questions. The first one concerns the direction of changes in the brokerage profession in the real estate markets from the point of view of the level of formal qualifications and the functions performed. The second one refers to the assessment of institutional changes (formal and informal) affecting the profession of real estate broker.

The empirical research material has been collected by the pilot survey method and the literature analysis of the subject. As a research tool, the author has been used the questionnaire in an electronic form – a web questionnaire.

As a result of carried out analysis, it can be conclude that the introduction of the Deregulation Act in a fundamental way did not change the professional functions performed by real estate brokers. The analyzes show that after 2014, the percentage of respondents raising their professional qualifications by participating in trainings increased. At the same time fewer people completed post-graduate studies and courses in this area. The analysis of the empirical material also indicates that the respondents definitely negatively assessed the changes taking place in the intermediary profession, caused by institutional factors such as Deregulation Act.

Keywords: institutional aspects of real estate market; real estate agents; real estate market