Uwarunkowania rozwoju rynku usług pośrednictwa nieruchomościami

praca podyplomowa na 32 strony; 17 pozycji w bibliografii

Uwarunkowania rozwoju rynku usług pośrednictwa nieruchomościami na przykładzie województwa mazowieckiego

Wstęp 2

Rozdział I.
Pośrednicy w obrocie nieruchomościami 4
1.1. Sytuacja prawna pośrednika 4
1.2. Działalność pośredników i standardy zawodowe 5
1.3. Odpowiedzialność cywilnoprawna i karna pośrednika 9

Rozdział II.
Transakcje kupna – sprzedaży na rynku nieruchomości w województwa mazowieckiego 16

Rozdział III.
Rozwój rynku usług pośrednictwa nieruchomościami na przykładzie województwa mazowieckiego 23
3.1. Perspektywa działalności zawodowej w aspekcie kształtowania się rynku nieruchomości 23
3.2. Współpraca podmiotów z innymi uczestnikami rynku 25

Zakończenie 29
Bibliografia 31
Spis tabel i rysunków 32

Wstęp

Nieruchomości są dobrami, dzięki którym istnieje możność zaspokojenia niektórych potrzeb: lokaty kapitału, zapewnienia

dobrych warunków lokalowych, obniżki kosztów lub osiągania dochodów. Stanowią one dobra niezbędne do egzystencji ludzkiej, produkcji i handlu, funkcjonowania instytucji życia publicznego. Spośród innych dóbr ekonomicznych wyróżniają się one przede wszystkim niepowtarzalnymi, indywidualnymi własnościami. Każda nieruchomość jest specyficzna pod względem położenia, substancji oraz cech użytkowych.

Wszystkie te specyficzne własności określają warunki i możliwości zarządzania i obrotu oraz wyceny nieruchomości.

Współczesne, dynamiczne rozwój rynku nieruchomości zakłada konieczność innowacji i kreatywności w gospodarowaniu nieruchomościami polegająca na skoncentrowaniu uwagi przedstawicieli poszczególnych zawodów funkcjonujących na rynku, nie tylko na samym budynku, lecz także i przede wszystkim na potrzebach jego użytkowników, a nawet – na dostosowaniu nieruchomości do zmieniającego się „rynku użytkowników".

Jest to więc podejście nie ograniczające się do utrzymania nieruchomości w należytym stanie i związanych z tym czynności.

Należy dostrzec kilka przyczyn, które skłaniają do akceptacji tego współczesnego podejścia:

- nieruchomości podlegają silnym wpływom rynku, zarówno jeśli chodzi o obrót nieruchomościami jak i wynajem,
- nieruchomości winny być aktywizowane, tj. dostosowywane i wzbogacane stosownie do zmieniających się, z reguły rosnących wymagań użytkowników i potencjalnych nabywców,
- rynek nieruchomości jest „trudnym rynkiem". Zarówno obrót nieruchomościami jak i wynajem są uzależnione od zmian koniunktury gospodarczej, a także od siebie nawzajem.

Początek lat 90. to niezwykle dynamiczny rozwój sieci prywatnych agencji pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, zwłaszcza w Warszawie. Przed 1989 rokiem istniało niewiele

agencji pośrednictwa, transakcje na rynku nieruchomości były najczęściej zawierane z ich pominięciem.

Drugi istotny parametr to zrzeszenie się pośredników w regionalnych stowarzyszeniach i utworzenie przez te stowarzyszenia Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości, a także innych federacji np. zarządców nieruchomości. Organizacje te zadbały o stworzenie odpowiednich standardów zawodowych oraz kodeksów etyki zawodowej. W tym aspekcie polski rynek nieruchomości spełnia obecnie najwyższe standardy zachodnioeuropejskie.

Trzeci ważny parametr to wprowadzenie obowiązkowych licencji dla pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości, które nabywa się dopiero po zaliczeniu stosownego kursu i zdaniu egzaminu. Do tego należy dodać wprowadzenie obowiązkowego ubezpieczenia od ryzyka działalności.

Oczywiście można podać przykłady krajów – m.in. Holandia – w których licencje nie są wymagane, a wysoką jakość usług wymuszają właśnie stowarzyszenia i sam rynek. Jednak w Polsce, przy niezwykle żywiołowym rozwoju rynku nieruchomości, kiedy to powstawały także firmy żerujące na niewiedzy klientów i niespełniające podstawowych standardów zawodowych, takie rozwiązanie było korzystne, przynajmniej na początkowym etapie rozwoju tego rynku.

Jeśli chcesz zamówić pisanie pracy od podstaw, to zapraszamy na stronę pisanie prac - sprawdzony serwis