

Povezovanje v panogi poslovanja z nepremičninami vse pomembnejše

Dejavnost poslovanja z nepremičninami je bila od začetka finančne krize v letu 2008 ena najbolj prizadetih. Tudi zdaj, ko nekateri gospodarski kazalniki nakazujejo, da bi se lahko razmere spremenile na bolje, ugotavljamo, da je še vedno izjemno šibka in le počasi okrevajo. Posamezne dejavnosti sicer ugodne trende občutijo bolj kot druge, vsem pa je še vedno skupno, da so krepko pod številkami iz predkriznega obdobja.

V »zlatih časih« je bilo posla dovolj za vse, finančni rezultati pa spodobni. Ko se je začel prosti pad nepremičninskega trga, pa je to prineslo tudi neizprosni boj med ponudniki storitev in s tem pogosto tudi najrazličnejša dejanja bolj ali manj (ne)lojalne konkurence. V delih panoge se je to sicer dogajalo že prej, nedvomno pa so se po letu 2008 te težnje še zaostrele.

Vloga stanovskih združenj

Neposredno pred omenjenimi pretresi na finančnih trgih, ki so močno vplivali na gospodarstvo, so bili tudi na področju povezovanja gospodarskih subjektov tektonski premiki, saj so leta 2006 odpravili obvezno članstvo v Gospodarski zbornici Slovenije. S tem je bil seveda združevanju gospodarskih subjektov zadan močan udarec, toda združenja so postala precej bolj motivirana za učinkovito delovanje, saj člani za plačano članarino zahtevajo tudi rezultate. Z enakimi vprašanji se vse od tedaj sooča tudi GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami kot eno od panožnih združenj, ki deluje v okviru Gospodarske zbornice Slovenije. Ne da bi se ukvarjali z vprašanjem smiselnosti (ne)obveznega članstva v gospodarskih zbornicah, lahko ugotovimo, da so dejavnosti Zbornice za poslovanje z nepremičninami bolj koristne za celotno panogo. Pobude za spremembo zakonodaje tako vplivajo na vse gospodarske subjekte v panogi. Sočasno to pomeni, da je šibko panožno združenje pogosto manj enakovreden sogovornik vseh deležnikov v državi.

Ambiciozni načrti

Ključna naloga Zbornice za poslovanje z nepremičninami bo sledenje vsem aktivnostim države in skrb za to, da se bodo razmere izboljšale oziroma da se vsaj ne bodo še poslabšale. Nekatere aktivnosti v zadnjem času namreč kažejo, da se pristojni še vedno ne zavedajo, kako krhke so razmere na trgu in kako hude negativne posledice lahko povzročijo s posameznimi nespametnimi odločitvami. Že nekaj zadnjih mesecev je dokaz, da bomo imeli polne roke dela.

Obenem si bomo prizadevali, da bodo naši člani za plačano članarino dobili najširši obseg storitev, tako na ravni Gospodarske zbornice Slovenije kot Zbornice za poslovanje z nepremičninami. S tem se bo namreč naša vloga v najrazličnejših pogajalskih procesih izboljšala, posledično pa tudi rezultati.

Ob navedenem pa bo naša vloga bistvena tudi na področju povezovanja akterjev na trgu, s ciljem dviga kakovosti storitev in preprečevanja primerov slabih poslovnih praks in nelojalne konkurence.

Cilje je treba konkretizirati

V prihodnje nameravamo potencialne člane nagovarjati predvsem s konkretizacijo in merljivostjo lastnih ciljev. Tako si moramo ob začetku vsakega poslovnega leta postaviti cilje, ki jih bodo naši člani prepoznali za svoje, hkrati pa jim bodo brez večjih težav tudi sledili in nas na podlagi tega ocenjevali.

Tudi za leto 2016 smo si postavili izjemno smeje, a konkretne načrte. Večinoma so sicer odvisni od aktivnosti preostalih deležnikov, predvsem države oziroma pristojnih ministrstev. V prvi vrsti si bomo prizadevali za dolgo pričakovane spremembe v nekaterih področnih zakonih:

- *stanovanjski zakon* je že dolgo potreben sprememb, z zadnjimi aktivnostmi pa pristojno ministrstvo kaže, da potreb ne razume najbolje, in predlaga spremembe, ki bi razmere v panogi zgolj poslabšale, v ničemer pa ne bi prispevale k večji varnosti etažnih lastnikov ali učinkovitejši stanovanjski politiki;
- *zakon o nepremičninskem posredovanju* je prav tako zastarel in potreben temeljite prenove, vendar je država do tega vprašanja izjemno pasivna; zato smo se na Zbornici za poslovanje z nepremičninami odločili, da se bomo sami lotili priprave predloga za spremembo zakona, ob tem pa se bomo poskušali čim bolj uskladiti z vsemi deležniki;
- tudi *zakon o revidiranju* je potreben nekaterih sprememb, a na tem področju lahko ugotovimo, da aktivnosti na pristojnem ministrstvu že potekajo; tudi od naše prizadevnosti pa bo odvisno, koliko bo predlog sprememb naslovil potrebe panoge in upošteval stališča stroke;
- *zakon o javnih skladih* pa najbolj vpliva na delovanje članov najmlajšega združenja, ki deluje v okviru Zbornice za poslovanje z nepremičninami, Združenja stanovanjskih skladov; tudi ta je potreben nekaterih sprememb, pri čemer spet ugotavljamo, da država nima posluha za stroko in z nujnimi spremembami preveč odlaša.

Seveda bomo morali spremljati tudi vse druge zakonodajne procese, saj je v naši državi precejšnja prenормiranost, zato lahko na delovanje posamezne panoge vplivajo že manjše spremembe najrazličnejših predpisov.

Kot rečeno, pa bomo morali precej energije vložiti tudi v izboljšanje kakovosti storitev v panogi in s tem v dvig njenega ugleda, k čemur kot strokovnjaki s svojimi prizadevanji največ prispevajo ravno člani Zbornice za poslovanje z nepremičninami. To lahko dosežemo z doslednim opozarjanjem na nepoštene poslovne prakse in kršenje dobrih poslovnih običajev ter s pogostim kakovostnim in ciljno usmerjenim izobraževanjem lastnih članov pa tudi drugih akterjev. Izjemno pomembna je tudi organizacija vsakoletnega posveta Poslovanje z nepremičninami, na katerem poskušamo s pomočjo priznanih strokovnjakov in predstavnikov države odgovoriti na najpomembnejša vprašanja v panogi in opozoriti na aktualne težave.

Nazadnje moramo omeniti še socialni dialog. Ravno v prihodnjih mesecih nameravamo končati pogajanja za sklenitev nove panožne kolektivne pogodbe, s katero bi radi prisluhnili zaposlenim in odpravili nekatere ostanke preteklosti ter panogi tudi na tem področju omogočili nekoliko lažje delovanje, kar je tudi v korist zaposlenih.

Prepričani smo, da bomo s svojo aktivnostjo in rezultati sami dokazali pomen povezovanja in sodelovanja gospodarskih subjektov, ki je nujno tudi, ali celo še posebej, v dejavnosti poslovanja z nepremičninami.

Boštjan Udovič,
direktor GZS-ZPN