

W poszukiwaniu innowacji na rynku nieruchomości

Marzena Bac

Małopolska Wyższa Szkoła
Ekonomiczna w Tarnowie
Wydział Zarządzania i Turystyki

Abstrakt: Zagadnienia omówione w artykule koncentrują się wokół zmian zachodzących na rynku nieruchomości, których założeniem jest uzyskanie nowej jakości produktu bądź usługi. Proces ten dotyczy także ulepszeń istniejących rozwiązań w odniesieniu do produktu, usługi, organizacji czy marketingu obecnych na tym rynku. Celem artykułu jest przegląd rozwiązań innowacyjnych stosowanych na rynku nieruchomości i ich analiza.

W opracowaniu przybliżono podstawowe pojęcia z zakresu innowacji dotyczących rynku nieruchomości. Ze względu na różne obszary działalności podejmowanych na tym rynku wyróżniono innowacje techniczne i technologiczne, organizacyjne i procesowe, marketingowe oraz finansowe. W dalszej części podano uwarunkowania innowacji na rynku nieruchomości i przeanalizowano najistotniejsze typy innowacji na przykładach. W szczególności zwrócono uwagę na: nowoczesne rozwiązania techniczne i technologiczne stosowane w budownictwie, zmiany w ustawodawstwie w zakresie wymogów, jakie muszą spełniać współczesne obiekty budowlane, oraz dofinansowań Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej do inwestycji energooszczędnych, instrumenty finansowe umożliwiające inwestowanie (derywaty, listy zastawne, odwrócona hipoteka, zielona hipoteka, *bancassurance*, nowe produkty ubezpieczeniowe dedykowane określonym podmiotom rynku nieruchomości), aplikacje mobilne do prezentacji ofert i realizacji transakcji na tym rynku oraz nowatorskie inwestycje nieruchomościowe. Wskazano też najnowsze trendy na rynku nieruchomości oraz perspektywy jego rozwoju w najbliższej przyszłości.

Słowa kluczowe: innowacje, innowacje na rynku nieruchomości

1. Wprowadzenie

Wzrost znaczenia innowacji w procesach gospodarczych jest widoczny również na współczesnym rynku nieruchomości, który w znacznym stopniu korzysta z rozwiązań innowacyjnych służących podmiotom i stronom transakcji w tej branży.

Rynek nieruchomości, na który składa się ogół stosunków wymiennych między podmiotami tego rynku, a więc sprzedającymi posiadającymi prawa do towarów i usług (tj. do nieruchomości i usług wynikających z ich obsługi), reprezentują-

Korespondencja: Marzena Bac
Małopolska Wyższa Szkoła
Ekonomiczna w Tarnowie
Wydział Zarządzania i Turystyki
ul. Waryńskiego 14
33-100 Tarnów, Poland
Tel. +48 14 65 65 528
Email: marzena.bac@mwse.edu.pl

cymi podaż, a kupującymi zgłaszającymi popyt na wyżej wymienione produkty, pozwala na wdrożenie szeroko rozumianych innowacji. Są to działania nowatorskie pod względem zastosowanych technik/technologii jak i zmieniające sprawdzone już rozwiązania, stanowiące ich udoskonalenie. Można tu więc wskazać innowacje radykalne/przełomowe, czyli podstawowe, które znacząco wpływają na rynek nieruchomości i działające na nim podmioty, jak i innowacje kontynuacyjne, inaczej usprawniające, ulepszające te pierwsze (Brzeziński, 2001; Baran, Ostrowska, Pander, 2012).

Celem artykułu jest przegląd rozwiązań innowacyjnych, do których mogą mieć dostęp uczestnicy rynku nieruchomości (w szczególności chodzi o analizę produktów i usług oferowanych na tym rynku).

Innowacje na rynku nieruchomości koncentrują się przede wszystkim wokół nowych metod produkcji i nowych towarów, a więc nowych metod i technik budowlanych, których zastosowanie w procesie inwestycyjnym ma zapewnić powstanie nowego towaru, jakim na nowoczesnym rynku nieruchomości jest obiekt (budynek czy budowla) spełniający wysokie normy jakościowe, energetyczne, ekologiczne, użytkowe. Współczesny klient rynku nieruchomości – odbiorca i użytkownik produktów nieruchomościowych – ma wysokie wymagania odnośnie do standardów dotyczących szeroko rozumianej funkcjonalności, wykończenia czy estetyki budowlanej. W praktyce zatem wszelkie działania i rozwiązania ulepszające ostateczny efekt (tj. określoną rodzajowo i funkcjonalnie nieruchomość) można nazywać innowacyjnymi. Mieszczą się tu nowe kombinacje czynników wytwórczych zgodnie z teorią Josepha Aloisa Schumpetera, uznawanego za ojca i prekursora innowacji (Prystrom, 2012) (nowe: towary, usługi, metody produkcji, źródła surowców, organizacje procesów gospodarczych), jak też wszelkie czynności prowadzące do zmian, których ostatecznym celem jest osiągnięcie nowości (nowa działalność gospodarcza, nowe usługi), według Petera Ferdinanda Druckera (Kalinowski, 2010).

Aby uzyskać wspomniane rezultaty, podejmowane działania i zmiany muszą dotyczyć produkcji, procesu, organizacji czy marketingu. W przypadku rynku nieruchomości – szczególnie rynku budowlanego, zasadnicze innowacje wywodzą się z produktu i procesu. Innowacje produktowe, jak też procesowe są najbardziej kapitałochłonne i kosztowne, jednak w najwyższym stopniu zwiększają wartość dodaną przedsiębiorstwa i jego dochody, stanowiąc podstawowe źródło rozwoju produktów i usług.

Spełnienie wymagań klienta poprzez tworzenie nowych rozwiązań przynoszących korzyści winno być podstawową determinantą rozwijającego się nowoczesnego rynku nieruchomości (Snyder, Duarte, 2003)¹. Przejawia się to zwłaszcza w sektorze budowlanym, który dostarcza na rynek nowatorskie rozwiązania, inicjowane z jednej strony przez naukę i technikę, z drugiej przez potrzeby rynkowe i pozarynkowe zgłaszane przez konsumentów. Innowacje nieruchomościowe można więc określić jako podażowe i popytowe (Janasz, Kozioł-Nadolna, 2011), z przewagą tych ostatnich, gdyż nowości budowlane – innowacyjne materiały budowlane – są tworzone dla określonego klienta, który z jednej strony jest obecnie często zorientowany w możliwościach technologicznych, a z drugiej stawia na jakość, chce żyć zdrowiej i bezpieczniej, dlatego też ma wyższe wymagania odnośnie do materia-

¹ Tak określana jest na przykład innowacja w koncernie Volkswagen Group.

łów i usług budowlanych. Stymulowanie innowacji na rynku nieruchomości jest dziś ściśle powiązane z modą proekologiczną, zagadnieniami energooszczędności, ergonomiki i odnawialnymi źródłami energii. Innowacje te mają głównie charakter innowacji technicznych/technologicznych i opierają się na badaniach naukowych potwierdzonych określonymi patentami i znakami produkcyjnymi. Przykłady takich innowacji zostaną przedstawione w dalszej części opracowania.

2. Klasyfikacja innowacji na rynku nieruchomości

W zależności od działalności prowadzonej przez podmioty gospodarcze na rynku nieruchomości można wyróżnić określone rodzaje innowacji. Zasadnicze pogrupowanie innowacji na rynku nieruchomości przedstawia tabela 1. Klasyfikacja ta nawiązuje do podziału innowacji według kryteriów stosowanych w literaturze przedmiotu, a mianowicie: według środków tworzących innowacje (innowacje techniczne, technologiczne, organizacyjne, mieszane), według dziedziny działalności, której dotyczą (innowacje przedmiotowe-produktowe, technologiczne-procesowe, organizacyjne i funkcyjne) (Brzeziński, 2001) oraz według efektów innowacji (produktowe i procesowe, techniczne – produktowe, procesowe i organizacyjne) (Prystrom, 2012).

Tabela 1. Grupy innowacji na rynku nieruchomości
(Table 1. Group innovation at the real estate market)

Grupa innowacji (<i>Innovation group</i>)	Krótką charakterystyka (<i>Brief characteristics</i>)
Techniczne i technologiczne	Obejmują nowoczesne rozwiązania stosowane w działalności budowlanej, począwszy od etapu projektowania, poprzez realizację projektu, a skończywszy na opomiarowaniu obiektu i jego eksploatacji.
Procesowe i organizacyjne	Wiążą się z wdrożeniem innowacji technicznych, zmianami prawnymi oraz dopasowaniem do potrzeb i wymogów współczesnego klienta rynku nieruchomości.
Marketingowe	Dotyczą strategii sprzedaży i dystrybucji produktów i usług rynku nieruchomości, obejmują <i>networking</i> i nowoczesne metody prezentowania ofert nieruchomościowych.
Finansowe	Umożliwiają podmiotom rynku nieruchomości podjęcie działań inwestycyjnych poprzez zastosowanie nowoczesnych instrumentów finansowych opierających się na rynku nieruchomości (derywaty, listy zastawne, odwrócona hipoteka, zielona hipoteka, <i>bancassurance</i> , a także nowe produkty ubezpieczeniowe dedykowane określonym podmiotom rynku nieruchomości).

Źródło: opracowanie własne.

Na szczególną uwagę zasługują nowoczesne rozwiązania techniczne i technologiczne stosowane w budownictwie, stanowiące innowacje produktowe i procesowe. Innowacje te są z sobą powiązane: produkcja nowego lub zmodyfikowanego produktu wymaga nowej kombinacji nakładów, czyli nowej innowacji procesowej. Równocześnie nowy bądź udoskonalony proces produkcji wymusza innowacje produktowe, gdyż zmienia cechy wytwarzanych dóbr (Prystrom, 2012). Innowacje te zostaną bliżej przedstawione w punkcie 4.

Zdarza się też, że wprowadzeniu innowacji produktowych i procesowych towarzyszy innowacja organizacyjna, będąca efektem tych zmian (Baran, Ostrowska, Pander, 2012), jak bywa to często na rynku nieruchomości. Również zmiany w ustawodawstwie zarówno w zakresie wymogów, jakim muszą sprostać współczesne obiekty budowlane (przede wszystkim w zakresie oszczędności energii), jak i zastosowania nowoczesnych aplikacji mobilnych do prezentacji ofert i realizacji transakcji na tym rynku mają charakter innowacji procesowych i organizacyjnych.

3. Czynniki warunkujące działania innowacyjne na rynku nieruchomości

Na rozwój lub zastój działań innowacyjnych wpływa szereg czynników, warunków i okoliczności. Wynikają one z bliższego i dalszego otoczenia przedsiębiorstw. Los innowacji zależy więc od otoczenia makro, mezo i mikro, jak też wspólnego ich oddziaływania.

Analizując uwarunkowania innowacyjności na rynku nieruchomości, należy wskazać na uwarunkowania środowiska:

- **naturalnego**, które generując wiele zagrożeń o charakterze katastroficznym, wpływa na każde przedsiębiorstwo i jego otoczenie bez względu na branżę. Oferując obiekty budowlane, firmy tego sektora rozwijają swoje produkty i usługi w kierunku takich cech, jak: wytrzymałość, odporność, trwałość, bezpieczeństwo, izolacyjność, oszczędność, ekologiczność itp. Innowacje podejmowane przez powyższe podmioty są determinowane tymi warunkami, a celem ich działalności jest wdrożenie jakościowego i bezpiecznego produktu sprawdzającego się w różnych, często trudnych warunkach przyrodniczych (np. budynki spełniające rygorystyczne normy z zakresu wytrzymałości sejsmicznej w Japonii czy normy budowlane odnośnie do pokrywy śnieżnej i lodowej, pożaru, przenikania ciepła itp.);
- **technicznego i naukowego** (stan wiedzy naukowej i technicznej), od którego zależą możliwości wykreowania nowego rozwiązania, odpowiedniego do zastosowania na rynku nieruchomości;
- **społecznego** (zachowania ludzkie, kultura, zmieniające się obyczaje, wartości, moda, wymagania i oczekiwania, struktury społeczne i instytucje), które stymuluje bądź nie badania i wdrożenia innowacyjne poprzez zgłaszanie zapotrzebowania na określone rozwiązania na rynku nieruchomości;
- **politycznego** (podejście władz do zagadnień innowacyjności: stymulowanie innowacyjnego wzrostu przedsiębiorstw i gospodarki, programy wspierające i finansujące działania innowacyjne w ośrodkach badawczych i przedsiębiorstwach, udostępnianie wynalazków powstałych w wyniku takich badań, ustawodawstwo w tym zakresie, zasady systemu patentowego, system podatkowy dla przedsiębiorstw itp.), które poprzez różnorodne narzędzia i instrumenty tworzy określoną politykę państwa w zakresie innowacji, determinując tym samym sytuację na rynku nieruchomości w tym obszarze;
- **prawnego** (ustawodawstwo z zakresu innowacyjności, konkurencyjności oraz rozwoju przedsiębiorczości w kraju), które ustanawia dany system prawny, podatkowy i patentowy;
- **działalności operacyjnej** (proces i procedury w organizacjach budowlanych, działaniach deweloperskich, proces wytwórczy/produkcyjny przedsiębiorstwa na

- rynku nieruchomości, poziom organizacji i współpracy z innymi podmiotami), wyznaczające podstawowe możliwości w zakresie innowacyjności na rynku nieruchomości;
- e k o n o m i c z n e g o (warunki rynkowe: wejście na rynek z nowym produktem, opatentowanie nowości, system patentowy, czynniki finansowe: stopa procentowa i warunki kredytowe, sytuacja gospodarcza kraju, system podatkowy, dopływ kapitału zagranicznego, dostępność środków UE, rynek pracy: stopa bezrobocia i dostępność rodzimych fachowców/nasylenie siłą fachową, dofinansowanie przez państwo badań naukowych, poziom konkurencyjności w kraju/regionie), determinujące pozyskanie środków na wdrożenie/transfer innowacji;
 - p o z n a w c z e g o (zdolność percepcji zmian, innowacji i sytuacji stwarzających okazję do wdrożenia rozwiązania innowacyjnego przez właścicieli i zarządzających przedsiębiorstwami na rynku nieruchomości, czynniki psychologiczne, socjologiczne), określające predyspozycje podmiotów rynku nieruchomości do innowacji.

Zasadniczo jednak procesy innowacyjne na badanym rynku są determinowane przez wewnętrzne warunki podmiotów tam działających: możliwości finansowe, majątkowe, rzeczowe, kadrowe, informacyjne, techniczne, a także cykl życia produktu (od wprowadzenia na rynek, poprzez wzrost, dojrzałość i spadek). Żywotność produktów natomiast zależy od tempa pojawienia się wynalazków i przekształcania ich w dobra/usługi oraz chłonności rynku, determinowanej z kolei otwartością konsumentów na zmiany, ich zamożnością czy nawykami (Prystrom, 2012).

Wymienione elementy tworzą potencjał innowacyjny przedsiębiorstwa, tj. zdolność do efektywnego wprowadzenia innowacji (Prystrom, 2012, s. 46).

4. Innowacje techniczne i technologiczne na rynku nieruchomości

Już wiele lat temu ekonomiści i eksperci od zarządzania, jak przywołani wcześniej Joseph Alois Schumpeter, Peter Ferdinand Drucker czy Robert Merton Solow, stwierdzili, że postępy techniczny i technologiczny oraz ich wdrożenie w procesy wytwórcze stanowią istotną dźwignię konkurencji, przekładając się na wzrost i rozwój gospodarczy (Grudzewski, Hejduk, 2008). Celem innowacji technicznych i technologicznych jest wytworzenie nowego produktu, usługi. Na rynku nieruchomości są to materiały budowlane i związane z nimi usługi budowlane i wykończeniowe oraz nowoczesne oprogramowania i mobilne aplikacje do prezentacji ofert nieruchomościowych i obsługi klientów w biurach pośredników w obrocie nieruchomościami. Zastosowanie powyższych rozwiązań skutkuje zwykle koniecznością zmian stosowanych dotychczas procesów produkcyjnych i organizacji całej działalności przedsiębiorstwa. Wdrożenie jednej innowacji pociąga więc za sobą kolejne, co wybitnie podnosi innowacyjność danego przedsiębiorstwa.

Analizowane innowacje są związane ze zmianami w oczekiwaniach klientów rynku nieruchomości, którzy świadomi nowych możliwości technicznych, ale i zagrożeń wynikających z zastosowania wadliwych, gorszych materiałów budowlanych i nieprofesjonalnej usługi wykonawstwa czy doradztwa budowlanego lub rynkowego (pośrednicy, zarządcy, rzeczoznawcy), stawiają na jakość i nie oszczędzają na budowie.

Nowoczesnych rozwiązań technicznych jest bardzo wiele. Najważniejsze z nich, wpływające w znacznym stopniu na rozwój budownictwa w obecnym wymiarze, przedstawia tabela 2.

Tabela 2. Najistotniejsze rozwiązania innowacyjne w budownictwie wraz z przykładami produktów/usług
(Table 2. The most important innovative solutions in the construction industry with examples of products/services)

Rozwiązanie/technika (Solution/technics)	Zastosowanie (Application)	Charakterystyka (Characteristics)	Produkt/usługa (Product/service)
Materiały ściennie/elementy ścienne	ściany nośne i działowe obiektów mieszkalnych, komercyjnych, użyteczności publicznej, rolnych itp.	lepsze właściwości termoizolacyjne: wartość współczynnika przenikania ciepła poniżej 0,3 W/m ² K (dla budynków energooszczędnych 0,15–0,25, dla pasywnych jak najbliższe 0)	ceramika poryzowana (Porotherm, Thermo-por), beton komórkowy (gazobeton, beton kruszywowy, suporex: np. Ytong, Termalica, H+H, Solbet), silikaty (Silka, Grupa Silikaty)
Prefabrykowane stropy, nadproża	stropy/nadproża w budynkach mieszkaniowych	wygodny i szybki montaż przy mniejszym szalunku i lepszych właściwościach stropu	strop belkowo-pustakowy Rector (sprężony system stropowy, strunobet), Teriva, panele SMART, Termalica (strop gęstożebrowy i płyty stropowe), strop filigran
Energooszczędne okna wieloszybowe (3, 4), wielokomorowe	budynki mieszkalne, użyteczności publicznej i inne	ciepłe okna o niskim współczynniku przenikania ciepła U_w z termicznymi ramkami międzyszybowymi, z szybami termoizolacyjnymi zespolonymi o niskim współczynniku przenikania ciepła U_g z energooszczędnymi podkładami podparapetowymi	okna Premium firmy Vetrex, okna Iglo firmy Drutex
Wentylacja mechaniczna nawiewno-wywiewna z odzyskiem ciepła (rekuperacja)	budownictwo mieszkaniowe, komercyjne, przemysłowe – pasywne i energooszczędne	centrala wentylacyjna będąca wymiennikiem ciepła, sterująca przepływem powietrza i pozyskiwaniem ciepła z powietrza wywiewanego	wymienniki krzyżowe, obrotowe i krzyżowo-przeciwprądowe, np. Aeris, Renovent Excelent
Ogniwa-systemy fotowoltaiczne, zestawy solarne, słoneczne ogrzewacze wody	obiekty budowlane (mieszkaniowe, użyteczności publicznej, komercyjne, przemysłowe, rolne itd.)	zapewniają fotowoltaikę, która polega na pozyskiwaniu energii elektrycznej bezpośrednio z energii słonecznej	bezobsługowe moduły fotowoltaiczne Vito-volt – Viessmann, SMA, Steca, Fronius, Power One
Gazowa technika kondensacyjna	domy jednorodzinne, wielorodzinne i inne budynki	energooszczędna technika kondensacyjna, wydajne podgrzewanie wody użytkowej i możliwość przyłączenia instalacji solarnej	Vitodens – Viessmann, ecoTEC – Vaillant

Badania termowizyjne	wszystkie rodzaje budynków, głównie do oceny energetycznej, oceny stanu technicznego budynku oraz instalacji	diagnozowanie i ocena: mostków termicznych występujących w budynku, przerwy lub wady w wykonaniu izolacji termicznej budynku, wady i usterki konstrukcji budynku, jakości osadzenia stolarki okiennej i drzwiowej, miejsca wycieków z CO, CWU i wodnego ogrzewania podłogowego, miejsca uszkodzeń elektrycznego ogrzewania podłogowego, ew. zawilgoceń i zagrzybień; ponadto odwzorowanie przebiegu sieci CO, CWU, ogrzewania podłogowego, kanałów wentylacyjnych	
Izolacje piankowe/ izolacje natryskowe	poddasza, dachy, stropy, stropodachy, podłogi, domy szkieletowe, z bali i inne, do hydroizolacji, termomodernizacji i wymiany starej izolacji z zewnątrz	izolacja termiczna i akustyczna poliuretanową pianką natryskową o wysokich parametrach izolacyjnych, paroprzepuszczalna, lekka, tworzy jednolitą, bezstykową, nienasiąkliwą i szczelną powłokę, eliminuje mostki cieplne, chroni przed hałasem	Icynene (produkt roku 2011, 2012 i 2013)
Maty izolacyjne	głównie budownictwo mieszkaniowe: poddachy, poddasza, strychy, ściany budynków szkieletowych	maty izolacyjne do ocieplania ze spienionego sieciowego polietylenu z powłoką lub bez, odporne na wilgoć, lekkie, cienkie izolacje termiczne zapewniające znakomite parametry termiczne	maty IsoBOOSTER, Thermaflex (thermaEco)
Pompy ciepłe: ziemne (solanka-woda), powietrzne (powietrze-woda), typu woda-woda	budynki niskoenergetyczne, ogrzewanie i CWU, także w połączeniu z grzejnikami	wysoki komfort ciepłej wody użytkowej; w gorące dni umożliwiają pozyskanie naturalnego chłodu z głębi ziemi (funkcja „natural cooling”)	Vaillant – geoTHERM, aroSTOR, Viessmann – Vitocal
Ogrzewanie ścienne/ podtynkowe	budynki mieszkalne, komercyjne i inne	promieniowanie ciepłe przy zachowaniu wilgotności i jonizacji powietrza oraz niskiej temperaturze zasilania instalacji CO	systemy grzejne Simplex
System inteligentnego domu	budownictwo mieszkaniowe, komercyjne, przemysłowe	system zarządzania budynkiem integrujący wszystkie systemy: teleinformatyczne, sterowania oświetleniem, ogrzewaniem, klimatyzacją, ochroną, przeciwpożarową, kontroli dostępu	F&Home (firma F&F), Fibaro, Nexwell, Ines
Legalet – płyty fundamentowe	budynki jedno- i wielorodzinne, jedno- i wielokondygnacyjne	system fundamentów integrujący płytę fundamentową i ogrzewanie podłogowe	Legalet
Ceramiczne systemy kominowe	budownictwo mieszkaniowe, do kotłów kondensacyjnych i niskotemperaturowych, do kotłów gazowych i olejowych, jak też do wszystkich rodzajów paliw	inteligentny system odprowadzania spalin dający oszczędność energii na zasadzie wymiennika ciepła, współpracujący z kotłami z zamkniętą komorą spalin z uniwersalnym trybem pracy (tradycyjnym lub powietrzno-spalinowym)	Schiedel Avant, Schiedel Rondo Plus, Schiedel Quadro

Systemy bezspoinowych ociepleń ścian zewnętrznych	budynki nowe i termomodernizowane – do wykonania izolacji termicznej ścian zewnętrznych	płyty izolacyjne ze skalnej wełny mineralnej wraz z chemią budowlaną do wykonania kompletnego systemu ociepleń (tynki mineralne, silikonowe i silikatowe, farby do malowania tynków mineralnych) albo same tynki – także akrylowe, hybrydowe, mozaikowe, masy izolacyjne	Ecorock FF (Rockwool), Greinplast
---	---	--	-----------------------------------

Źródło: opracowanie własne na podstawie materiałów informacyjnych od producentów zebranych podczas targów budowlanych „Dom i otoczenie”, Tarnów 12–13 kwietnia 2014 r. oraz artykułów nt. produktów z miesięcznika i forum budowlanego „Murator”, www.murator.com.pl (marzec–kwiecień 2014).

5. Pozostałe innowacje

Innowacjami na rynku nieruchomości są także rozwiązania prawne i finansowe umożliwiające jego uczestnikom wdrożenie nowoczesnych rozwiązań nauki i techniki. Są to programy unijne i rządowe, dofinansowujące zastosowanie takich rozwiązań (głównie innowacji z zakresu technologii budowlanych i instalacyjnych podnoszących efektywność energetyczną budynków) przede wszystkim w budownictwie mieszkaniowym.

Wdrożenie nowoczesnych technologii energooszczędnych podnosi przeciętny koszt inwestycji o 20–30%. Zainicjowany w 2013 roku Program Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej² zakłada dofinansowanie domów jednorodzinnych i mieszkań w budynkach wielorodzinnych budowanych przez osoby fizyczne bądź nabytych przez nie od dewelopera w standardzie NF40, odpowiadającym budownictwu niskoenergetycznemu (domy energooszczędne), ze średnim wskaźnikiem zapotrzebowania na energię użytkową do ogrzewania i wentylacji EUco 40 kWh/m² na rok (dotacja 30 tys. zł brutto), i w standardzie NF15, odpowiadającym budownictwu pasywnemu, ze średnim wskaźnikiem EUco na poziomie 15 kWh/m² na rok (dotacja 50 tys. zł brutto)³.

Aby uzyskać wyżej wymienione wskaźniki, konieczna była zmiana warunków technicznych, jakim mają odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 5 lipca 2013 roku zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Dz.U. z 2013 r., poz. 926).

Budżet programu wynosi 300 mln zł. Środki pozwolą na realizację około 12 tys. domów jednorodzinnych i mieszkań w budynkach wielorodzinnych. Wdrożenie programu przewidziane jest na lata 2013–2018, a wydatkowanie środków z nim związanych do 31 grudnia 2022 roku (*Określenie podstawowych wymogów...*, 2012).

Odębne programy są dedykowane przedsiębiorcom, instytucjom otoczenia biznesu, jednostkom badawczym i naukowym oraz instytucjom administracji publicznej, np. Program

² Realizowany jako wykonanie unijnej Dyrektywy 2010/3/UE, nakładającej na państwa członkowskie obowiązek obniżenia zużycia energii. Do 2021 roku współczynnik zużycia energii ma być na poziomie bliskim zeru.

³ W technologii budynku pasywnego wykonano halę sportową w Słomnikach w województwie małopolskim, która była pierwszym tego typu obiektem w Polsce, oddanym do użytku w 2011 roku.

Innowacyjna Gospodarka, w ramach którego wyżej wymienione podmioty uzyskały w latach 2007–2013 wsparcie w wysokości ponad 10 miliardów euro ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego (EFRR) i budżetu krajowego na realizację różnego rodzaju projektów innowacyjnych, czy Regionalne Programy Operacyjne i Program Operacyjny Rozwój Polski Wschodniej, dedykowane działaniom innowacyjnym na poziomie lokalnym i regionalnym (*O Programie...*, 2013).

Pewne innowacyjne rozwiązania prawne na rynku nieruchomości wprowadziła również tzw. ustawa deweloperska, która weszła w życie 29 kwietnia 2012 roku (Ustawa z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, Dz.U. nr 232, poz. 1377), regulując relacje między deweloperem a nabywcą m.in. poprzez określenie formy umowy deweloperskiej (akt notarialny), zawartości tzw. prospektu informacyjnego dewelopera, a przede wszystkim ustanowienie obowiązku założenia dla każdego nabywcy bankowego rachunku powierniczego – otwartego lub zamkniętego, od czego w praktyce zależy przyszłość dewelopera⁴.

Innowacje na rynku nieruchomości to także działania o charakterze marketingowym, jak aplikacje mobilne do prezentacji ofert i realizacji transakcji na tym rynku, wykorzystywane w biurach pośrednictwa. Ich celem jest pełniejsze zaspokojenie potrzeb klientów poszukujących nieruchomości i nowe pozycjonowanie ofert firmy w celu zwiększenia sprzedaży (Baran, Ostrowska, Pander, 2012). Rozwiązaniem takim jest np. Wirtualny System Nieruchomości stosowany przez firmę KNC Global Real Estate, oferującą w ten sposób nieruchomości w całym kraju (KNN „Domuss”, 2012).

Nowatorskie inwestycje nieruchomościowe to przede wszystkim analizowane już budynki zrównoważone (energooszczędne i pasywne), lofty oraz kompaktowe mieszkania o wysokim standardzie, tzw. mikroapartamenty, oferowane na wynajem (np. STARTER we Wrocławiu).

Innowacyjny charakter mają również instrumenty finansowe dostępne na badanym rynku, umożliwiające inwestowanie w nieruchomości, takie jak: derywaty, listy zastawne, odwrócona hipoteka czy zielona hipoteka, tj. EEM: *Energy Efficient Mortgage (Green Mortgages...*, 2014), czyli kredyt przyznający środki na wyposażenie domu w rozwiązania zwiększające jego efektywność energetyczną, komplementarnie złączony z podstawowym kredytem bankowym na zakup/budowę nieruchomości zabezpieczonym hipoteką, stanowiący przykład innowacji produktowej w zakresie finansowania nieruchomości i ochrony środowiska. Innowacyjne są też rozwiązania ubezpieczeniowe wykorzystywane na rynku nieruchomości, jak *bancassurance* czy nowe produkty ubezpieczeniowe dedykowane podmiotom tego rynku (np. ubezpieczenia budowlano-montażowe, Business Interruption czy kompleksowe ubezpieczenie wspólnot mieszkaniowych), jednak ich bliższa charakterystyka wykracza poza ramy niniejszego opracowania. Podobna sytuacja dotyczy agenta ESCROW w grupie innowacji procesów organizacyjnych czy finansowania *mezzanine*, które ze względu na swoją specyfikę, jako rozwiązania słabo jeszcze w Polsce przyjęte, szczególnie na analizowanym rynku nieruchomości, wymagają większej uwagi.

⁴ Szerzej zob. Stanowisko PZFD (2012).

6. Podsumowanie

Podsumowując niniejsze zagadnienia, można stwierdzić, że rynek nieruchomości obfituje w rozwiązania noszące znamiona innowacji, przy czym są to głównie innowacje ukierunkowane na energooszczędność i ekologiczność. Korzystają z nich wszyscy uczestnicy rynku nieruchomości: podmioty obsługujące ten rynek, podmioty sektora budowlanego, deweloperzy, użytkownicy nieruchomości oraz instytucje wspierające ten rynek. Innowacje te wyznaczają przyszłość rynku nieruchomości i kształtują jego rozwój. Rosnące koszty utrzymania nieruchomości, nieustanne wzrosty cen energii i zmiany klimatyczne determinują rodzaj budownictwa i właśnie model niskoenergetyczny – obecnie najbardziej pożądanym przez klientów – wyznacza trendy i kierunki działań B+R na tym polu. Energia słoneczna jest najważniejszą energią w budynkach zrównoważonych (pasywnych i energooszczędnych), stąd ukierunkowanie rynku na badania, wdrożenia i usługi w zakresie innowacyjnych rozwiązań tego typu (jak w przedstawionej wcześniej tabeli 1). W takich działaniach upatruje się przyszłość rynku nieruchomości.

Bibliografia

- Baran, M., Ostrowska, A., Pander, W. (2012). *Innowacje popytowe czyli Jak tworzy się współczesne innowacje*. Warszawa: Polska Agencja Rozwoju Przedsiębiorczości.
- Brzeziński, M. (red.) (2001). *Zarządzanie innowacjami technicznymi i organizacyjnymi*. Warszawa: Difin. ISBN 83-7251-197-7.
- Green Mortgages – Energy Efficient Mortgage Guide* (2014) [online; dostęp: 2014-04-25]. Dostępny w Internecie: www.mortgageloan.com/environment/.
- Grudzewski, W.M., Hejduk, K. (2008). *Zarządzanie technologiami. Zaawansowane technologie i wyzwania ich komercjalizacji*. Warszawa: Difin. ISBN 978-83-7251-947-4.
- Janasz, W., Kozioł-Nadolna, K. (2011). *Innowacje w organizacji*. Warszawa: Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne. ISBN 978-83-208-1939-7.
- Kalinowski, T.B. (2010). *Innowacyjność przedsiębiorstw a systemy zarządzania jakością*. Warszawa: Wolters Kluwer Polska. ISBN 978-83-7526-702-0.
- KNN „Domuss” (2012). *WSN jako przykład innowacyjnego rozwiązania w zarządzaniu biurem*. Referat wygłoszony na III Seminarium Naukowym z cyklu: Rynek Nieruchomości w Praktyce. Tarnów: Koło Naukowe Nieruchomości „Domuss” Małopolskiej Wyższej Szkoły Ekonomicznej w Tarnowie. Materiał niepublikowany.
- O Programie* (2013). Program Innowacyjna Gospodarka [online, dostęp: 2014-04-28]. Dostępny w Internecie: www.poig.gov.pl/WstepDoFunduszyEuropejskich/Strony/o_poig.aspx.
- Określenie podstawowych wymogów, niezbędnych do osiągnięcia oczekiwanych standardów energetycznych dla budynków mieszkaniowych oraz sposobu weryfikacji projektów i sprawdzenia wykonanych domów energooszczędnych. ETAP I Wytyczne do weryfikacji projektów budynków mieszkalnych, zgodnych ze standardem NFOŚiGW* (2012). Warszawa: Krajowa Agencja Poszanowania Energii SA.
- Prystrom, J. (2012). *Innowacje w procesie rozwoju gospodarczego. Istota i uwarunkowania. Podręcznik akademicki*. Warszawa: Difin. ISBN 978-83-7641-747-9.
- Snyder, N.T., Duarte, D.L. (2003). *Strategic Innovation*. San Francisco: Jossey-Bass. ISBN 978-0787964054.
- Stanowisko PZFD [Polskiego Związku Firm Deweloperskich] (2012) [online, dostęp: 2014-06-10]. Dostępny w Internecie: www.ustawa.pzfd.pl/.

Looking for innovations at the real estate market

Abstract: The theme of this article focuses on the changes at the real estate market whose main purpose is to obtain the new quality of a product/service and the improvement of the existing solutions regarding the product, the service, the organisation or the marketing present at this market. The aim of the article is to examine the real estate market concentrating on innovative solutions and to present their descriptions and analyses. In the introduction the main terms of innovations, regarding the real estate market, are presented. Taking into consideration different fields of market activities, specified technical and technological innovations were described as well as organisational and procedural also marketing and financial ones. In the next part of the paper some determinants of innovations and

types of innovations have been analysed on examples, especially: technical and technological solutions used in construction industry, legal changes concerning the requirements that the contemporary construction objects must meet and extra funding for energy-saving projects of National Fund for Environmental Protection and Water Management, financial instruments enabling investment (derivatives, reverse mortgage, green mortgage, bancassurance, new insurance products), mobile applications for presenting offers and making transactions at this market and innovative real estate investments. In the conclusion there have been mentioned the latest trends at the real estate market and its development prospects for the near future.

Key words: innovations, innovations at the real estate market
