



Dlaczego jutro zaczyna się dziś?

– Kompetencje jutra w sektorze nieruchomości



Sektorowa Rada
ds. Kompetencji

Rozporządzenie
Nieruchomościami

Zarządzanie nieruchomościami nigdy nie było tak wymagające, jak dziś – ale to przyszłość stawia przed nami największe wyzwania. Cyfrowa transformacja, zmiany klimatyczne, nowe oczekiwania klientów, a przede wszystkim zmieniające się pokolenia pracowników – to wszystko redefiniuje rolę zarządcy, pośrednika czy rzeczoznawcy. W świecie, w którym technologie takie jak sztuczna inteligencja czy Internet Rzeczy (IoT) zaczynają wpływać na sposób funkcjonowania budynków, nie wystarczy już „znać się na nieruchomościach”. Trzeba rozumieć dane, prognozy, ESG, automatyzację i psychologię klienta.

Jednocześnie rynek pracy w sektorze nieruchomości mierzy się z poważnym deficytem kompetencji. Doświadczeni profesjonalści z pokolenia X stopniowo opuszczają rynek, a młodsze generacje – choć świetnie oswojone z technologią – często nie mają dostępu do ustrukturyzowanej, jakościowej edukacji zawodowej. Zawody takie jak zarządca nieruchomości czy pośrednik wciąż funkcjonują w społecznym i systemowym cieniu, bez jasnych ścieżek rozwoju, bez prestiżu i bez nowoczesnych programów kształcenia.

To właśnie w tej chwili – nie za pięć czy dziesięć lat – rozstrzyga się przyszłość branży. Czy zbudujemy system edukacji, który będzie naprawdę odpowiadał potrzebom rynku? Czy opracujemy kwalifikacje, które pozwolą zatrudniać gotowych do pracy specjalistów? Czy wyprzedzimy zmiany technologiczne, zamiast reagować na nie z opóźnieniem?

Odpowiedzią na te pytania ma być Sektorowa Rada ds. Kompetencji w sektorze Rozporządzenie Nieruchomościami. To właśnie teraz – w ramach zaplanowanego na lata 2025–2029 projektu realizowanego przez Grupę MEDIUM i partnerów branżowych – podejmowane są decyzje, które ukształtują fundamenty zawodów nieruchomościowych na kolejne dekady.

Dlatego dziś nie wystarczy „utrzymać standard”. Trzeba go podnieść. Wspólnie, strategicznie, z myślą o jutrze. Bo przyszłość zaczyna się teraz – a ci, którzy ją przegapią, zostaną z tyłu na długie lata.

Nowe kompetencje – nowe ścieżki

Zmienia się wszystko – od prawa, przez technologię, po oczekiwania klientów. W odpowiedzi na te zmiany sektor zarządzania nieruchomościami potrzebuje nie tylko nowych narzędzi, ale przede wszystkim nowych kompetencji. Już nie wystarczy znajomość przepisów czy praktyka w zarządzaniu budynkiem. W centrum uwagi są dziś umiejętności cyfrowe, społeczne i strategiczne – kompetencje przyszłości, bez których nie da się efektywnie działać w dynamicznym środowisku nieruchomościowym.

Zidentyfikowane przez Radę obszary wymagające pilnego wzmocnienia obejmują m.in.:

- zarządzanie najmem instytucjonalnym, w tym relacje z funduszami, platformami najmu i nowymi modelami finansowania,
- obsługę wspólnot mieszkaniowych z wykorzystaniem systemów cyfrowych (zarządzanie przez aplikacje, portale mieszkańców, e-dokumenty),
- techniczne utrzymanie nieruchomości z uwzględnieniem standardów efektywności energetycznej i zrównoważonego rozwoju,
- implementację zielonych technologii w eksploatacji budynków – od audytów energetycznych po systemy zarządzania zużyciem mediów,
- komunikację z klientem i mediację – w erze rosnących oczekiwań mieszkańców i właścicieli nieruchomości,
- kompetencje menedżerskie i przywódcze, potrzebne do zarządzania zespołami, projektami i zmianą.

Sektorowa Rada ds. Kompetencji nie tylko diagnozuje te potrzeby – ale projektuje nowe ścieżki rozwoju zawodowego, które odpowiadają realiom rynku. W ramach projektu powstaną raporty kompetencyjne, zostaną przygotowane rekomendacje dla instytucji edukacyjnych, a także opinie o kwalifikacjach rynkowych, które trafią do Zintegrowanego Systemu Kwalifikacji. Wszystko po to, by edukacja – formalna i pozaformalna – mogła oferować realną wartość dla przyszłych i obecnych pracowników sektora.

Dotychczasowy, często przypadkowy i niespójny system szkoleń ma szansę zostać zastąpiony standaryzowanymi ścieżkami kompetencyjnymi, opartymi o rzeczywiste potrzeby rynku. Co więcej, rozwijane będą nie tylko kwalifikacje techniczne, ale także miękkie, społeczne, cyfrowe – te, które stanowią dziś o przewadze na rynku pracy.

W tym kontekście, działania Rady są nie tylko odpowiedzią na deficyt wiedzy i umiejętności. Są inwestycją w przyszłość – tworzeniem zawodu zarządcy, pośrednika

czy rzeczoznawcy na nowo. Takiego, który będzie atrakcyjny, prestiżowy i gotowy na wyzwania kolejnych dekad.

Rola Rady jako strategicznego „tłumacza przyszłości”

W świecie, w którym tempo zmian przewyższa zdolność systemu edukacji do adaptacji, Sektorowa Rada ds. Kompetencji w sektorze Rozporządzenie Nieruchomościami pełni rolę nieformalnego centrum dowodzenia – łącznika między tym, co się dzieje dziś, a tym, co nieuchronnie nadejdzie jutro.

Rada działa jak strategiczny „tłumacz przyszłości” – analizuje zmiany, obserwuje trendy, przekształca sygnały z rynku w konkretne rekomendacje dla edukacji, instytucji publicznych i decydentów. W tym sensie nie tylko diagnozuje, ale projektuje przyszłość sektora, przechodząc od opisu problemów do wdrażania rozwiązań.

Kluczowe narzędzia Rady to:

- analiza potrzeb kompetencyjnych, która identyfikuje luki i wskazuje obszary wymagające interwencji,
- opiniowanie kwalifikacji rynkowych, co pozwala kształtować standardy zawodowe zgodne z realiami branży,
- opracowywanie i weryfikacja rekomendacji, które są podstawą do zmiany programów nauczania, wdrażania nowych kursów i certyfikacji,
- współpraca z instytucjami edukacyjnymi, resortami i partnerami społecznymi, umożliwiającą transfer wiedzy do systemu formalnego kształcenia.

To właśnie dzięki temu modelowi działania Rada może wpływać zarówno na to, czego uczą szkoły i uczelnie, jak i jakie umiejętności mają rozwijać kursy i szkolenia zawodowe. Przestaje być ciałem doradczym, a staje się podmiotem współodpowiedzialnym za przyszłość edukacji i rynku pracy w swoim sektorze.

Co istotne, rola „tłumacza przyszłości” nie kończy się na opracowaniu dokumentów. Rada przewiduje także cykliczną weryfikację swoich rekomendacji (minimum raz w roku)



oraz analizę efektów wdrażanych rozwiązań. To nowa jakość w zarządzaniu zmianą kompetencyjną – oparta nie na intuicji, lecz na danych, konsultacjach i dialogu z branżą.

Wszystko to czyni z Rady żywy mechanizm reagowania na zmiany, ale także aktywnego kreatora rozwiązań – zorientowanego na długofalowe cele: konkurencyjność sektora, wzrost prestiżu zawodów i profesjonalizację usług.

Rada jako gwarant jakości edukacji zawodowej

Branża nieruchomości, mimo swojej rosnącej złożoności i odpowiedzialności, przez lata funkcjonowała w próżni edukacyjnej – bez nowoczesnych programów nauczania, bez jednolitych standardów szkoleń, bez realnego wpływu na politykę oświatową. Sektorowa Rada ds. Kompetencji w sektorze Rozporządzanie Nieruchomościami ma szansę to zmienić. I – co najważniejsze – już zaczęła.

Dzięki zaplanowanym zadaniom projektowym Rada staje się instytucjonalnym gwarantem jakości edukacji zawodowej, w szczególności w obszarach takich jak:

- zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi i komercyjnymi,
- pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
- wycena i eksploatacja techniczna budynków.

To właśnie Rada, we współpracy z instytucjami edukacyjnymi, ma wpływ na:

- aktualizację podstaw programowych w zawodach powiązanych z sektorem (technik administracji, geodeta, rachunkowości, organizacji turystyki),
- włączanie nowych kwalifikacji do Zintegrowanego Systemu Kwalifikacji, a więc tworzenie spójnych i uznawanych ścieżek kariery zawodowej,
- weryfikację i opiniowanie ofert szkoleń oraz programów edukacyjnych, co daje pracodawcom pewność, że zatrudniani specjaliści są rzeczywiście przygotowani do pracy.

Szczególnie istotnym narzędziem będzie wypracowanie jednolitych standardów szkoleniowych, które pozwolą porównać jakość kursów, zapewnią przejrzystość kompetencji oraz ułatwią proces certyfikacji zawodowej. Dzięki temu zarządcy, pośrednicy czy rzeczoznawcy nie będą już wybierać szkoleń „w ciemno”, a pracodawcy będą mogli z większym zaufaniem rekrutować osoby z konkretnymi certyfikatami.

W perspektywie kilku lat planowana jest również współpraca z Branżowym Centrum Umiejętności (BCU), jeśli takie powstanie dla sektora nieruchomości. BCU mogłoby stać się centrum kształcenia praktyczne-

go, egzaminowania i wdrażania innowacji edukacyjnych – z silnym wsparciem merytorycznym Rady.

Równocześnie działania Rady wykraczają poza kształcenie formalne. Obejmują także:

- szkolenia ustawiczne dla obecnych pracowników sektora,
- działania informacyjne i promocyjne (wydarzenia, publikacje, media),
- budowanie prestiżu zawodów nieruchomościowych w oczach młodzieży, uczelni i decydentów.

W efekcie powstaje system, w którym edukacja jest skrojona na miarę rynku, a nie odwrotnie. System, w którym kompetencje nie są przypadkowe, lecz budowane świadomie – z myślą o jakości, bezpieczeństwie, efektywności i odpowiedzialności.

Kompetencje przyszłości to inwestycja w sektor

Możemy inwestować w nieruchomości, w technologie, w systemy zarządzania. Ale najważniejsza inwestycja, która przesądzi o przyszłości całej branży, to inwestycja w ludzi – w ich wiedzę, umiejętności i gotowość do adaptacji. Bo to nie budynki tworzą sektor nieruchomości, lecz profesjonaliści, którzy je projektują, zarządzają nimi i odpowiadają za ich codzienne funkcjonowanie.

Dlatego działania Rady ds. Kompetencji należy postrzegać nie jako koszt, lecz jako długoterminowy kapitał strategiczny sektora. Tworzenie kwalifikacji, rekomendacji, raportów, opinii – wszystko to składa się na architekturę nowoczesnego, dojrzałego rynku, w którym kompetencje nie są przypadkiem, ale systemowo rozwijaną wartością.

Co zyska sektor dzięki kompetencjom przyszłości?

- Wiarygodność – jasne standardy kwalifikacyjne zwiększą zaufanie klientów i instytucji do osób wykonujących zawody zaufania zawodowego: zarządców, pośredników, rzeczoznawców.
- Wydajność – lepiej wykształcona kadra to mniej błędów, mniej rotacji, szybsze wdrożenia i większa stabilność zespołów.
- Elastyczność – kompetentni pracownicy są w stanie szybciej dostosować się do zmian technologicznych, prawnych czy rynkowych.
- Prestiż – uporządkowany system edukacji i certyfikacji to realna szansa na odbudowę renomy zawodów nieruchomościowych – w oczach młodych ludzi, uczelni, klientów i decydentów.

Wizja Rady sięga dalej niż do końca obecnego projektu. Jej ambicją jest przygotowanie sektora do świata, którego jeszcze nie ma. Świata, w którym zarządca będzie part-

nerem w transformacji energetycznej budynków, pośrednik – przewodnikiem po cyfrowym rynku mieszkaniowym, a rzeczoznawca – analitykiem wartości w erze danych i ESG.

To także odpowiedź na transformację pokoleniową. Rada dostrzega różne style uczenia się i pracy kolejnych generacji – od doświadczonych specjalistów, przez cyfrowych nomadów, aż po pokolenie Z i Alfa, które oczekuje natychmiastowej informacji zwrotnej, zrozumienia sensu pracy i elastyczności. Dlatego działania projektowe obejmują nie tylko treść, ale też formy edukacji przyszłości – zdalne, hybrydowe, personalizowane, dostępne.

Tak rozumiane kompetencje stają się nie tylko odpowiedzią na bieżące potrzeby, ale narzędziem budowania odporności i przewagi sektora. Sektor, który wie, dokąd zmierza, i który inwestuje w rozwój swoich ludzi, ma szansę nie tylko przetrwać zmiany – ale nimi kierować.

Bo ostatecznie: to nie technologia, nie rynek, nie regulacje – ale kompetencje ludzi przesądzą o tym, jak będzie wyglądać przyszłość nieruchomości.

Nie tylko jutro – ale za 10 lat

Wielu mówi o przyszłości. Nielicznij ją planują. Jeszcze mniej – buduje. Sektorowa Rada ds. Kompetencji w sektorze Rozporządzanie Nieruchomościami nie została powołana po to, by gonić zmiany. Została powołana po to, by je wyprzedzać.

To projekt, który z definicji sięga dalej niż horyzont jednego roku, jednej kampanii edukacyjnej, jednego raportu. Jego realna wartość objawi się za 5, 10, a może 15 lat – w jakości usług zarządczych, w skuteczności pośredników, w zaufaniu klientów, w nowoczesnych programach kształcenia, w prestiżu zawodu rzeczoznawcy majątkowego. I w tym, że młodzi ludzie będą widzieć w tych zawodach przyszłość – nie z przypadku, ale z przekonania.

Dlatego tak ważne jest, by już dziś angażować się w działania Rady. Nie tylko jako obserwatorzy, ale jako partnerzy: pracodawcy, uczelnie, trenerzy, eksperci, organizacje branżowe. Bo przyszłość sektora nie zależy od jednego podmiotu – zależy od wspólnego wysiłku całego środowiska. Tylko razem możemy zbudować system kompetencji, który będzie odporny na kryzysy, elastyczny wobec zmian i otwarty na nowe pokolenia.

Rada nie jest projektem kadencyjnym. Jest procesem kształtowania fundamentów dla całej branży. Fundamentów, które muszą być mocne – jeśli chcemy, by budynek sektora nieruchomości rósł stabilnie i trwale.

Dlatego właśnie jutro nie wystarczy. Potrzebujemy wizji na dziesięciolecie. I działania, które zaczyna się dziś. ■