

НИЕ ГРАДИМ ПРОФЕСИОНАЛЕН ПАЗАР НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ В БЪЛГАРИЯ

НСНИ КАТО ЧАСТ ОТ МЕЖДУНАРОДНАТА ПРОФЕСИОНАЛНА ОБЩНОСТ

Доклад от Ирена Перфанова – зам. председател на НСНИ по международната дейност на организацията

Промените и предизвикателствата на 2020г. дадоха своето отражение във всички аспекти на бизнеса и ни провокираха да се замислим как ще изглеждат бизнес отношенията от тук нататък. Новият профил на брокера на недвижими имоти включва 50% от неговите умения да са адаптирани към дигитализацията. А международните неправителствени организации вече навлязоха в достъпната on-line среда, предлагайки на своите членове многообразие от професионални инструменти и информация.

НСНИ като част от **Европейската асоциация на професионалистите по недвижими имоти CERI** взе участие в няколко важни за европейските национални асоциации дискусии, резултатите от които се адресират директно до Европейската комисия:

- предизвикателствата на COVID-19 пред професионалистите в бранша, тяхното финансово подпомагане на национално и европейско ниво чрез европейски програми и грандове;

- прилагането и срещаните проблеми при прилагането на Директива (ЕС) 2015/849 на Европейския парламент и на Съвета от 20 май 2015 г. за предотвратяване използването на финансовата система за целите на изпирането на пари и финансирането на тероризма (т. нар. Четвърта директива) и Директива (ЕС) 2018/843 на Европейския парламент и на Съвета от 30 май 2018 г. за изменение на Директива (ЕС) 2015/849 (т.нар. Пета директива относно борбата с изпирането на пари;

- регулацията на бизнеса с недвижими имоти на европейско ниво като важна крачка към съхраняването на бизнес средата и нейната устойчивост в условията на масова дигитализация;

- дигитализиране на агенциите за недвижими имоти, брокерите и агентите с помощта на CERI и националните асоциации;

- промените в професионалната квалификация на професионалистите заети в бранша и ролята на CERI за създаване на единни европейски стандарти за минимални квалификационни изисквания и подготовка на кадрите.

Във връзка с изпълнение на решенията взети от срещите, CERI въведе следните новости и предприе действия:

- CERI започва индивидуално подпомагане на всяка една европейска държава, членка на организацията, която все още няма професионална регулация. Създава комисия от експерти, в която НСНИ също взема участие, като комисията ще разглежда законопроектите, ще дава препоръки за корекции и практични съвети на базата на опита на държавите, в които вече съществува професионална регулация и ще излъчва международни делегати за преговори с местните власти. С тези си действия CERI категорично се обедини около темата за належащата регулация на бизнеса с недвижими имоти на европейско ниво.

- CERI внася в Европейския парламент своето становище за създаването на европейско ниво на унифицирани минимални стандарти за професионална квалификация и изисквания към лицата упражняващи посредническа дейност при сделки с недвижими имоти.

- CERI създаде работна група по дигитализация, чийто председателстване беше възложено на г-жа Ирена Перфанова - зам. председател на НСНИ, предходен председател на НСНИ и член на Борда на Директорите на CERI. Групата има за цел да подпомогне националните организации да се

НИЕ ГРАДИМ ПРОФЕСИОНАЛЕН ПАЗАР НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ В БЪЛГАРИЯ

дигитализира по най-достъпния и сигурен начин бизнеса на професионалистите в бранша. Разглеждат се нуждите на бизнеса и вече съществуващите дигитални инструменти, създадени в Европа, свързани както за работа с потребителите, така и за вътрешно управление на компаниите. Особено място заемат софтуерите за дистанционно подписване на документи и тяхното съхранение във връзка със защитата на личните данни и превенцията срещу изпиране на пари. Търсят се най-добрите и достъпни решения за виртуални огледи и заснемане. CRM и ERP системи за комбинирано управление на работните процеси, обслужването на клиентите, дистанционно подписване на документи и съхранение на документация в изцяло дигитална среда. Навлизането на нови софтуерни решения, които да отчитат напредъка в развитието на градската среда и оптимизиране на управлението на жилищните сгради от етажната собственост. Целите на CEPI са дигиталните решения, които вече са съгласували своите концепции, сигурност и законосъобразност с Европейската комисия да достигнат до членовете на организацията и да бъдат имплементирани в практиката на брокерите и агентите по недвижими имоти.

- CEPI все решение всички членове на националните асоциации членове на организацията да имат правото да ползват специално лого, с което да се идентифицират като част от CEPI. В България всеки член на НСНИ заплатил членския си внос за 2021 г. ще има правото през същата година да се идентифицира освен с логото на НСНИ и с това лого MMCEPI / Member of CEPI member/.

- CEPI даде право на ЦПО на НСНИ да издава сертификати от името на CEPI за лицата преминали успешно обученията за професионална квалификация за "брокер на недвижими имоти". НСНИ започва от началото на 2021г. прилагането и издаването на тези сертификати на лицата, които станат или са редовни членове на НСНИ. Всяко физическо лице има правото да стане член като такова на НСНИ, при спазване на изискванията на устава на организацията за предмета на дейност и начина на упражняване на дейността. Издаваните сертификати на CEPI ще се вписват в специален регистър и подлежат на проверка и контрол от европейската организация.

- CEPI събира и обработва регулярно информация от своите членове във връзка с прилагането на европейските изисквания за пране на пари и защита на личните данни, като внася предложения до Европейската комисия за облекчаване на административната тежест на агенциите за недвижими имоти. Провеждат се и регулярни дискусии за обмяна на информация за състоянието на имотния пазар в рамките на Европа.

- Домакинството на годишната асамблея на CEPI, което трябва да се състои в София се планира за началото на лятото 2021г., като провеждането на събитието ще зависи от общата международна обстановка и възможностите за свободно пътуване и организиране на събития.

През ноември 2020г. НСНИ участва в директен дискуссионен разговор с Европейската комисия, в който се обсъди изпълнението на европейските изисквания за превенция срещу изпиране на пари. Бяха споделени и нашите виждания за облекчаване на административната тежест на агенциите за недвижими имоти и практическите трудности, с които се среща бизнеса в това направление. Като резултат от срещата и предварително събраната и обработена информация от членовете на НСНИ подали индикация за конкретни проблеми, беше внесен и официално предложение за отразяване на промени в ЗМИП.

НСНИ продължава сътрудничеството си и с Американската асоциация на реалторите NAR. През 2021г. ще отразяваме промените, които настъпват в профила на брокера и агента на недвижими имоти вследствие от дигитализацията на бизнеса, както и новостите, които NAR предстои да въвежда в посредническата дейност и ексклузивните отношения. Едни от важните дискусии, която организацията води са свързани с опитите на дигиталната индустрия да отнема бизнеса на агенциите за недвижими имоти чрез инструменти, които игнорират професионални услуги предлагани от брокери и агенти. NAR подкрепя дигитализация на бизнеса с недвижими имоти и работи в посока създаването на политики, които да съхранят брокерската професия и нови имплементирането на

НИЕ ГРАДИМ ПРОФЕСИОНАЛЕН ПАЗАР НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ В БЪЛГАРИЯ

дигитални инструменти, които да подпомагат дейността на брокерите и агентите, като я оптимизират във времето и пространството.

НСНИ като част от Международната етична коалиция IESC участва и в актуализирането на международните етични правила като срокът за внасяне на предложения изтича през януари 2021г. НСНИ ще запознае своите членове с нови правила след тяхното официално одобряване и приемане от IESC.

НСНИ продължава участието си в работната група към МРРБ във връзка с промени в Закона за управление на етажната собственост, както и участието си в работни срещи на UNECE във връзка с разработването на документи свързани с различни жилищни политики. В средата на месец декември 2020г. НСНИ взе участие и в генералната асамблея на FIABCI International.