

Pomož si sám aneb realitní obchod dnes a zítra



Author: SF / Petr Bým | Published: 09.02.2009

Vznik nového profesního sdružení realitních kanceláří tyto problémy nepochybně odráží také. Komora realitních kanceláří vznikla loni a její členskou základnu tvoří většinou silní a respektovaní hráči domácího realitního obchodu. Totéž se ovšem dá říci i o Asociaci realitních kanceláří, která existuje už bezmála dvacet let, v jejichž průběhu celkem snadno „ustála“ vznik už několika konkurenčních organizací. Ty nicméně vznikají takřka periodicky, přičemž vždy, ať už zjevně či skrytě, protagonisté takových počínů poukazují na to, že Asociace pro obor mnoho nedělá a oborové neduhy, jejichž ráz je chronický, nedokáže účinně řešit. A neduhů, zdá se, je opravdu hodně. Samotní obchodníci se například dodnes nemohou shodnout na tom, co vlastně mají klientům v rámci svého servisu poskytnout, ani na tom, zda realitky mají či nemají sloužit jako přestupní stanice plateb, stejně tak je proslulé vzájemné vykrádání zakázek, jež mj. souvisí i s řídkým užíváním institutu exkluzivního zastoupení atd. atd. Opakovaně je také zpochybňována kvalita „denní“ práce realitních makléřů a jejich serióznost. Tu glosovala na jednom ze setkání SF obchodní ředitelka významné developerské společnosti lakonicky, ale pádně: „Problém není v tom, že makléř na schůzku přijde o hodinu či dvě později, jde o to, aby vůbec přišel.“

Zajímavé je - zvláště v našich poměrech, kde se na jakoukoli výtku nejčastěji odpovídá jejím odmítnutím a protiúderem - že výtkám, ať už zní odkudkoli, se samotní realitní obchodníci příliš nebrání, ba dokonce s nimi souhlasí. Tento u nás nevídaný jev lze vysvětlit snadno. Na trhu dobře etablované a všeobecně agilnější realitní kanceláře jsou totiž zajedno v léčbě slabých míst oboru. Podle nich je zapotřebí zásahu státu, tedy hlavně úpravy příslušné legislativy, která by pro makléře zavedla systém licencí, kvalifikačních zkoušek. Jinak řečeno: obchodem s realitami by se neměl zabývat - jako je tomu dnes - kdokoli, kdo si zamane. A právě neschopnost Asociace takovou legislativní změnu u politické reprezentace prosadit, vedla a vede k opakovaným pokusům nahradit ji jiným sdružením, jež by hlavně na tomto poli dokázalo pracovat efektivněji.

Příznačné je, že všechny takové pokusy jsou ze strany Asociace komentovány s viditelným klidem. Nezpochybitelná tradice, s ní spojené zkušenosti, ale pravděpodobně asi hlavně znalost jeviště a kulís, v nichž se snahy realitek o povznesení oboru odehrávají, dovolují špičkám Asociace vlídný úsměv, standardně umocňovaný přáním úspěchu a korunovaný velkorysou nabídkou spolupráce, pokud by o ni byl zájem. V Asociaci totiž vědí své.

Prosadit jakoukoli změnu zákona je v demokracii možné, ale obvykle to představuje hodně energie všeho druhu. Především je nutné vyvolat zájem, jak ve veřejnosti (a médiích), tak samozřejmě u politiků. Co se prvního týká, tady to realitní sféra nemá moc snadné. Kromě toho, že účinné public relations vyžadují

soustavné a kvalifikované úsilí, potřebují také odpovídající zájem oslovené strany. Včera i dnes ovšem kvalita (či nekvalita) služeb realitních kanceláří není pro českou veřejnost nijak žhavým tématem. Jejich servisu sice využívá hodně lidí, ale jen nárazově, jednou za spoustu let, a tak případná špatná zkušenost - pokud nejde o vysloveně kriminální jednání, a to se objevuje opravdu zřídka - v podstatě nestojí postiženému za stížnost. Na rozdíl od například zdravotnických služeb či servisu cestovních kanceláří. Ani mediálně nejsou „havárie“ realitního obchodu příliš nosné, když opak platí třeba pro krachy už zmíněných cestovních kanceláří. Obrázky nešťastných turistů, ponechaných osudu na letištích v nějaké exotické destinaci, jsou pro noviny i televizní obrazovky vděčnou potravou každé léto - a potřebná legislativní změna, která takovým kalváriím má udělat konec, se už také provedla. Profesionální realitní sdružení v tomto ohledu nejspíš narážejí i na nedostatek financí. Dobré „píár“ je drahé a v profesionálních sdruženích mají jejich aktéři často hluboko do kapsy. Podporovat obor totiž nutně znamená podporovat také svou vlastní konkurenci, a to leckdo nedokáže překousnout. Není vyloučeno, že i nová Komora už narazila na tyto obtíže - její pestrá a razantní kampaň z minulého léta totiž nějak vyšuměla do ztracena, a jak pokračuje v plnění svých ambiciózních cílů (kromě změny legislativy také třeba založení garančního fondu pro poškozené klienty) není známo.

Samozřejmě se lze obrátit přímo na politiky - zákonodárce. Ani tady to ale realitní obchodníci nemají jednoduché. Na pravé části politického spektra jsou návrhy na posilování státní regulace jakéhokoli podnikání už z logiky věci málo populární. Rovněž proto, že vždy trochu zavánějí snahou o vyřazení alespoň části konkurence z trhu. Nalevo se zase nejspíš narazí na nedostatek zájmu, obchod s realitami prostě není problémem „lidu“. A hlavně - bez ohledu na své dresy teď mají politici věru jiné starosti, jejichž rozměry reálné i politické jsou oproti těm „realitním“ podstatně větší. Přitom nelze počítat ani s tím, že by si kterýkoli politik chtěl a mohl na požadovaném legislativním návrhu vysloužit potřebné volební body. Kvalita práce realitek je prostě slabým tématem, jehož politická výživnost daleko zaostává za jinými a nemusí to být zrovna poplatky ve zdravotnictví.

Na místě je tak otázka: co dělat? Řešení je jednoduché, recept ověřený historií: pomoz si sám. V překladu pro realitní obchod tento návod nedávno zazněl v jedné diskusi Stavebního fóra: „Silní hráči by se měli spojit a vypracovat standardy, které by trh díky jejich významu a váze musel začít respektovat.“ A další překlad do praxe. Obor by neměl spoléhat na zásah shůry, ten prostě v dohledné době nepřijde a nemusí přijít nikdy, v řadě zemí se realitní obchod jako u nás nijak nereguluje. Všichni by si proto měli sednout za jeden stůl: Asociace, Komora a také realitní franšízové řetězce, které se zatím spíše drží stranou. Jenže to je právě to, co naši obchodníci s realitami neumějí.

09.02.2009 08:00, SF / Petr Bým