

ZN WSH Zarządzanie 2017 (1), s. 161-173

Artykuł przeglądowy

Review Article

Data wpływu/Received: 23.09.2016

Data recenzji/Accepted: 7.10.2016 / 27.01.2016

Data publikacji/Published: 30.05.2017

Źródła finansowania publikacji: środki BS Wydziału Zarządzania Politechniki Częstochowskiej

DOI: 10.5604/01.3001.0010.2888

Authors' Contribution:

- (A) Study Design (projekt badania)
- (B) Data Collection (zbieranie danych)
- (C) Statistical Analysis (analiza statystyczna)
- (D) Data Interpretation (interpretacja danych)
- (E) Manuscript Preparation (redagowanie opracowania)
- (F) Literature Search (badania literaturowe)

dr Marcin Sitek^{BDEF}

Politechnika Częstochowska

Wydział Zarządzania

INNOWACYJNOŚĆ ŚRODKIEM DO ZWIĘKSZANIA KONKURENCYJNOŚCI NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

INNOVATIVENESS AS A MEANS TO IMPROVE COMPETITIVENESS IN THE REAL ESTATE MARKET

Streszczenie: Celem opracowania jest wykazanie, że innowacyjność na rynku nieruchomości jest środkiem zwiększającym konkurencyjność działających na nim podmiotów gospodarczych. Omówiono determinanty innowacyjności, wyróżniając jednocześnie dla rynku nieruchomości innowacje techniczne, technologiczne, organizacyjne i procesowe, marketingowe i finansowe. Analiza rodzajów innowacji na rynku nieruchomości wykazała, że główne

innowacje, korzystające jednocześnie z rozwiązań innowacyjnych w sektorze budowlanym, ukierunkowane są szczególnie na energooszczędność i ekologiczność. Uwzględniając wyniki badań wykazujące zmniejszenie kosztów użytkowania w budynkach zrównoważonych, należy stwierdzić, że założona teza, dotycząca innowacyjności jako środka powodującego wzrost konkurencyjności, została udowodniona.

Słowa kluczowe: innowacyjność, konkurencyjność, Horyzont 2020

Abstract: The aim of this study is to demonstrate that innovativeness in the real estate market represents a means to improve competitiveness of business entities present in this market. The study discusses determinants of innovativeness were presented with division into technical, technological, organizational, process, marketing and financial innovations in the real estate market. Analysis of the types of innovations in the real estate showed that major innovations in the real estate market that employed innovative solutions in the construction sector are oriented particularly at energy efficiency and ecology. Furthermore, the results of the studies that demonstrated a reduction in costs of operation in sustainable buildings lead to the conclusion that the thesis concerning innovativeness as a means to stimulate competitiveness was supported.

Keywords: innovativeness, competitiveness, the HORIZON 2020

Wstęp

Zmiany w funkcjonowaniu gospodarki światowej, takie jak procesy globalizacji, szybkie tempo starzenia się wiedzy i rozwoju technologii, zmusiły podmioty gospodarcze do ciągłego poszukiwania nowych rozwiązań i wprowadzania innowacji. W tej sytuacji Komisja Europejska przygotowała jako polityczne rozwiązanie, szczególnie idei innowacyjności i konkurencyjności, strategię Europa 2020 i wpisując się w jej założenia program pod nazwą Horyzont 2020¹. Myśl przewodnią działań Rady Unii Europejskiej to budowanie stabilnej, kreatywnej gospodarki i stymulowanie jej innowacyjności, które w dużej mierze zależą od właściwego scalenia edukacji, innowacji i badań tworzących wspólnie tak zwany trójkąt wiedzy².

Celem opracowania jest wykazanie, że innowacyjność jest środkiem zwiększającym konkurencyjność działających na rynku podmiotów gospodarczych, również w przypadku jednego z największych sektorów gospodarki – rynku nieruchomości.

W artykule korzystano z literatury przedmiotu dotyczącej innowacji oraz z wyników badań empirycznych w tym zakresie, realizowanych przez polskie i zagraniczne instytucje badawcze. Wykorzystano również jako metody badawcze metodę opisu, metodę prezentacji danych i metodę analizy danych.

¹ Komisja Europejska, *HORIZON 2020*, Bruksela 2014

² Badania – Edukacja – Innowacje, 2013, Informacje z biura Konferencji Rektorów Akademickich Szkół Polskich KRASP; <http://student.puls.edu.pl/?q=content/badania-%E2%80%93-edukacja-innowacje>.

1. Strategia Europa 2020 – Unia Innowacji, Horyzont 2020

Realizowaną w latach 2000-2010 strategię lizbońską, zapoczątkowującą proces mający na celu uczynienie z gospodarki unijnej najbardziej konkurencyjnej gospodarki świata, zastąpiła „Europa 2020 – strategia na rzecz inteligentnego i zrównoważonego rozwoju sprzyjającego włączeniu społecznemu”³.

Instrumenty realizacji strategii „Europa 2020” to 7 inicjatyw przewodnich. Jedną z nich, szczególnie ważną ze względu na fakt, iż innowacyjny produkt to koło zamachowe dla rozwoju gospodarki, stanowi Unia Innowacji. Realizacją jej strategii w zakresie badań naukowych i innowacji jest program UE – Horyzont 2020. Celem jego jest powstanie w Europie światowej klasy nauki i technologii, usuwanie przeszkód na drodze innowacji, budowanie przewag konkurencyjnych oraz ułatwianie sektorowi publicznemu i prywatnemu współpracy na rzecz podejmowania dużych wyzwań, w obliczu których staje społeczeństwo⁴.

Innowacje ze względu na kryteria stosowane w literaturze przedmiotu, dotyczące działalności prowadzonej przez podmioty gospodarcze, można sklasyfikować następująco:

- według środków tworzących (innowacje techniczne, technologiczne, organizacyjne, mieszane),
- według dziedziny działalności, której dotyczą (innowacje przedmiotowe
- produktowe, technologiczne – procesowe, organizacyjne i funkcyjne)⁵,
- według efektów innowacji (produktowe i procesowe, techniczne – produktowe, procesowe i organizacyjne)⁶.

Można zatem przyjąć, że podstawowymi źródłami innowacji są nakłady na inwestycje w środki trwałe, działalność badawczo-rozwojowa oraz inne, tzw. niematerialne źródła innowacji, w tym głównie wzrost wiedzy i kwalifikacji pracowników oraz korzystanie z know-how.

Rozwiązania techniczne i technologiczne stanowią innowacje produktowe i procesowe. Wprowadzeniu innowacji produktowych i procesowych towarzyszy innowacja organizacyjna. 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, organizacyjnych i marketingowych.

³ Komisja Europejska, Europa 2020, Bruksela 2010.

⁴ Komisja Europejska, *Horizon 2020*, s. 38.

⁵ M. Brzeziński (red.), *Zarządzanie innowacjami technicznymi i organizacyjnymi*, Difin, Warszawa 2001.

⁶ J. Prystrom, *Innowacje w procesie rozwoju gospodarczego. Istota i uwarunkowania. Podręcznik akademicki*, Difin, Warszawa 2012.

Zatem budowanie konkurencyjnej gospodarki opartej na innowacyjności, wykorzystaniu szans, jakie stwarza wspólny rynek, stanowienie prostszego i lepszej jakości prawa oraz – szczególnie w odniesieniu do rynku nieruchomości – dalszy profesjonalizm usług pośredników i zarządców nieruchomości, to jedne z najważniejszych wyzwań dla gospodarki w najbliższych latach.

2. Konkurencyjność przez pryzmat innowacyjności

Kluczowym wyzwaniem jest budowa nowych przewag konkurencyjnych gospodarki opartych na innowacyjności oraz – dla rynku nieruchomości – dalszy profesjonalizm usług, szczególnie pośredników i zarządców⁷.

Promocja innowacji technologicznych, współpraca sektorów nauki i gospodarki oraz tworzenie specjalnych mechanizmów finansowych będą stanowiły element przyspieszający modernizację gospodarki oraz podstawę trzeciej fali nowoczesności⁸. Autorzy rankingu konkurencyjności *Global Competitiveness Report*⁹ traktują innowacje jako jeden z dwunastu filarów konkurencyjności gospodarki. Analiza poziomu i jakości tych filarów w poszczególnych krajach pozwala na określenie źródeł i etapów rozwoju tych krajów, a także sposobów konkurowania przedsiębiorstw z nich pochodzących.

Obszerną analizę innowacyjności 36 różnych krajów świata, w tym wszystkich krajów Unii Europejskiej, zawiera raport *European Innovation Scoreboard*¹⁰ z 2016 r. Rezultatem badań jest opracowanie sumarycznego wskaźnika innowacyjności (Summary Innovation Index – SII).

Najnowszy ranking przyniósł Polsce 28 pozycję wśród 36 różnych krajów świata, natomiast 23 pozycję wśród 28 krajów UE¹¹. Polska w rankingu w plasuje się poniżej średniej dla UE (0,52149) i należy do grupy umiarkowanych innowatorów. W porównaniu z wynikiem rankingu z 2015 r. Polska awansowała o jedno miejsce.

Analiza Summary Innovation Scoreboard za lata 2015/2016 dla Polski wykazała zauważalny skok w rankingu, dotyczący 14 z 25 wskaźników¹²:

- udziału wydatków przedsiębiorstw na B+R (BERD) w PKB (o 15%),
- dochodów z licencji i patentów pochodzące z zagranicy (o 15%),
- wniosków o patenty PCT dotyczące wyzwań społecznych (o 11%),
- wspólnotowych wzorów przemysłowych (o 8,4%),
- wspólnotowych wzorów towarowych (o 8,2%),
- wniosków o patenty PCT (o 8%).

⁷ PFRN, XX Kongres Nieruchomości-Profesjonalni od 20 lat.

⁸ Długookresowa Strategia Rozwoju Kraju *Polska 2030. Trzecia fala nowoczesności*, s. 47-62.

⁹ World Economic Forum, *The Global Competitiveness Index 2015-2016 Rankings*.

¹⁰ European Commission, *European Innovation Scoreboard 2016*.

¹¹ Do obliczenia Summary Innovation Index wykorzystuje się 25 wskaźników ujętych w 5 obszarach. Maksymalna wartość Łącznego Indeksu Innowacyjności wynosi 1,0.

¹² ISB news.

Jednak badania przeprowadzone przez TNS Political & Social w 28 państwach członkowskich UE, Szwajcarii i Stanach Zjednoczonych w lutym 2015 r. w 14 118 firmach (13 117 należało do UE), dotyczące barier postrzegania innowacji przez przedsiębiorstwa, wykazały, że rynek zdominowany przez konkurencję stanowi problem w komercjalizacji ich innowacyjnych produktów lub usług. Dla Polski wynik badania w porównaniu do średniego wyniku dla UE 28 przedstawia tabela 1.

Tabela 1. Bariery postrzegania innowacji przez przedsiębiorstwa w Polsce i UE28
Table 1. Barriers perception of innovation by companies in Poland and the EU 28

Lp.	Problem	Wynik [%]	
		PL	UE28
1.	Niski popyt dla innowacyjnych produktów lub usług	49	28
2.	Słabe kanały dystrybucji	52	36
3.	Brak wiedzy marketingowej	45	39
4.	Rynek zdominowany przez uznanych konkurentów	78	65
5.	Trudności w utrzymaniu praw własności intelektualnej	32	21
6.	Administracyjne lub zagadnienia prawne	62	46
7.	Znalezienie i wykorzystanie nowych technologii	41	33
8.	Koszt lub złożoność przepisów konferencyjnych lub norm	80	57
9.	Brak zasobów ludzkich	60	46
10.	Brak środków finansowych	74	60

Źródło: European Comission, *European Innovation Scoreboard 2016*, s. 2, 34, 36-37, 39-40.

Z przedstawionych danych wynika, że brak środków finansowych, brak zasobów ludzkich, problemy administracyjne i prawne oraz największa bariera – dominacja rynku przez uznanych konkurentów – stanowią ciągle duży problem. Można zatem stwierdzić, że stan innowacyjności Polski w pośredni sposób określa pozycję konkurencyjną kraju, wskazując na dystans, jaki dzieli go od liderów.

Bariery postrzegania innowacji w Polsce (tabela 1, bariery 1, 3, 7, 10) w odniesieniu do rynku nieruchomości wskazują na zrównoważone budownictwo¹³, które

¹³ Budownictwo zrównoważone bazuje na odnawialnych materiałach pochodzenia roślinnego, bloczkach ekologicznych, kamieniu oraz metalu z odzysku i innych tworzyw, które są nietoksyczne, odnawialne i możliwy jest ich odzysk. Należy zauważyć, że budownictwo zrównoważone jest w niektórych krajach obowiązkowe w związku z prawodawstwem (Niemcy), a UE zaleca i zarazem premiuje jego stosowanie. Na przykład Niemcy są prekursorem zrównoważonego budownictwa, gdzie w 2020 r. 30% prądu ma pochodzić ze źródeł odnawialnych, w 2035 r. zostanie zamknięta ostatnia elektrownia atomowa, bowiem wdrażanie technologii energooszczędnych podnosi przeciętny koszt inwestycji o 20-20%, natomiast koszty użytkowania w związku z długotrwałością nieruchomości są znacznie obniżone, i tym samym korzyści większe. M. Sitek, *Zrównoważone budownictwo jako przejaw innowacyjności w sektorze nieruchomości*, Zeszyty Naukowe Wyższej Szkoły Humanitas, Sosnowiec 2016, (w druku); KOM(2007) 860, Inicjatywa rynków pionierskich dla Europy, Bruksela 2007; <http://www.zb.itb.pl/informator/inicjatywa-rynkow-pionierskich-dla-europy-lmi>; Zrównoważone budownictwo – niemieckie doświadczenia z budownictwem energooszczędnym; http://www.muratorplus.pl/technika/zrownowazono-ryzwoj/...._78146.html

Komisja Europejska wskazała jako jeden z sześciu rynków wiodących, podatnych na innowacje.

W tabeli 2 przedstawiono pozycję Polski i wybranych krajów w międzynarodowych rankingach konkurencyjności WCI, GCI, KEI oraz w rankingu

Innovation Union Scoreboard 2016 (SII).

Tabela 2. Pozycja wybranych krajów w rankingach konkurencyjności

Table 2. Position selected countries in competitiveness rankings

	2016, 61 krajów World Competitiveness Yearbook (WCI)	2016, 140 krajów Global Competitiveness Report (GCI)	2012, 146 krajów Knowledge Assessment Methodology (KEI)	2016, 35 krajów European Innovation System (SII)
1	Chiny Hongkong	Szwajcaria	Szwecja	Szwajcaria
2	Szwajcaria	Singapur	Finlandia	Szwecja
3	USA	USA	Dania	Dania
4	Singapur	Niemcy	Holandia	Finlandia
5	Szwecja	Holandia	Norwegia	Niemcy
6	Dania	Japonia	Nowa Zelandia	Holandia
7	Irlandia	Hongkong	Kanada	Irlandia
8	Holandia	Finlandia	Niemcy	Belgia
9	Norwegia	Szwecja	Australia	Wielka Brytania
10	Kanada	Wielka Brytania	Szwajcaria	Luksemburg
POLSKA	33	41	38	28 (23 w UE)
Cypr	-	65	35	17
Czechy	27	31	25	20
Estonia	31	30	19	18
Irlandia	7	24	11	7
Japonia	26	6	22	-
Litwa	30	36	32	29
Łotwa	37	44	37	30
Malta	-	48	31	19
Niemcy	12	4	8	5
Słowacja	40	67	33	26
Słowenia	43	59	28	15
Węgry	46	63	27	25
	Wenezuela 61	Gwinea 140	Sierra Leone 146	Rumunia 35

Źródło: IMD World Competitiveness Yearbook 2016; *The Global Competitiveness Index 2015-2016 Rankings*; *Knowledge Economy Index*; European Innovation Scoreboard 2016.

Analiza zaprezentowanych danych wskazuje, że kraje zajmujące pierwsze miejsca pod względem ogólnego wskaźnika KEI (wskaźnika wiedzy), osiągają wysokie

lokaty w rankingu SII oraz GCI. Natomiast Czechy, Estonia, Irlandia, Litwa, Słowenia i Węgry mają wyższe lokaty w rankingach KEI i SII niż Polska i klasyfikowanie ich wyżej w rankingach konkurencyjności potwierdza tezę o pozytywnym wpływie innowacji na konkurencyjność.

Szczególnym przypadkiem jest Irlandia, która w rankingu WCI zajmuje 7 miejsce, a w GCI 24, co nasuwa wniosek, że ranking WCI w mniejszym stopniu odzwierciedla innowacje i wiedzę niż wskaźnik GCI. Różnicę tę widać wyraźnie również w przypadku Niemiec (WCI – 12, GCI – 4).

Analiza danych prezentowanych w tabeli 2 jako zestawienie rankingów konkurencyjności potwierdza pozytywną korelację między konkurencyjnością i innowacyjnością, bowiem według Lewisa¹⁴ rola konkurencji jest nieoceniona w stymulowaniu innowacji, co znacznie podnosi poziom konkurencyjności.

W III kwartale 2015 r. McKinsey i „Forbes”¹⁵ przeprowadzili badanie w formie ankiety online skierowanej do liderów biznesu, prezesów 100 największych firm w Polsce, prezesów firm innowacyjnych, prezesów MSP oraz głównych stowarzyszeń ekonomicznych w Polsce, a dotyczące wytypowania kluczowych działań zapewniających dalszy efektywny rozwój gospodarki Polski. Wskazano, że jednym z kluczowych zadań są inwestycje w innowacyjność gospodarki, jako w nowy etap po fazie konkurowania ceną i jakością produktów.

Należy zatem podkreślić, że uwzględniając zachodzące zmiany w światowej gospodarce, koniecznością staje się budowa nowych przewag konkurencyjnych polskiej gospodarki, opartych na innowacyjności, inteligencji i kreatywności.

3. Innowacje na rynku nieruchomości

Według Brzezińskiego i Prystroma grupy innowacji na rynku nieruchomości można przedstawić tak, jak w tabeli 3.

¹⁴ W.W. Lewis, *Potęga wydajności*, CeDeWu, Warszawa 2005, s. 258-265.

¹⁵ McKinsey & Company, *Polska 2025. Nowy motor wzrostu w Europie*. Raport 2015.

Tabela 3. Grupy innowacji na rynku nieruchomości

Table 3. Group innovation at the real estate market

Grupa innowacji Innovation group	Charakterystyka Brief characteristics
Techniczne i technologiczne	Obejmują nowoczesne rozwiązania stosowane w działalności budowlanej, poczynając 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 nowe 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 podstawie M. Brzeziński (red.), *Zarządzanie innowacjami technicznymi i organizacyjnymi*, Difin, Warszawa 2001; J. Prystrom, *Innowacje w procesie rozwoju gospodarczego. Istota i uwarunkowania. Podręcznik akademicki*, Difin, Warszawa 2012.

Analizując dane w tabeli 3 i uszczegóławiając rodzaje innowacji dla rynku nieruchomości, można wyodrębnić:

- główne innowacje, które korzystają z rozwiązań innowacyjnych w sektorze budowlanym. Są to materiały budowlane, usługi budowlane i wykończeniowe, nowoczesne oprogramowania i mobilne aplikacje do prezentacji ofert nieruchomościowych i obsługi klientów w biurach pośredników w obrocie nieruchomościami,
- nowatorskie innowacyjne inwestycje nieruchomościowe: energooszczędne i pasywne, lofty, mikroapartamenty,
- innowacje marketingowe, jak np. instytucje wynajmu, aplikacje mobilne do prezentacji ofert i realizacji transakcji na rynku, wykorzystywane w biurach pośrednictwa. Ich celem jest pełniejsze zaspokojenie potrzeb klientów i nowe kształtowanie oferty oraz wizerunku firmy w celu zwiększenia sprzedaży¹⁶.

Innowacyjność oraz nowe technologie decydują nie tylko o jakości oferowanych mieszkań, ale i wizerunku marki (branding) na rynku nieruchomości; odgrywają istotną rolę w świadomości klientów¹⁷.

¹⁶ KNN „Domuss”, Referat, Tarnów 2012; M. Baran, A. Ostrowska, W. Pander, *Innowacje popytowe, czyli jak tworzy się współczesne innowacje*, Polska Agencja Rozwoju Przedsiębiorczości, Warszawa 2012.

¹⁷ Branding – pozytywny wizerunek marki.

Również i Virtual Reality jako innowacyjna nowa technologia na rynku nieruchomości stopniowo zaczyna zastępować tradycyjne metody prezentacji obrazu na nośnikach TV oraz monitorach,

Do innowacji organizacyjnych zaliczyć można rozwiązania umożliwiające wdrażanie nowoczesnych rozwiązań nauki i techniki, jak programy unijne i rządowe, dofinansowujące i podnoszące efektywność energetyczną budynków przede wszystkim w budownictwie mieszkaniowym¹⁸. Wdrożenie bowiem nowych technologii energooszczędnych podnosi przeciętny koszt inwestycji o 20-30%. Natomiast wyniki badań prowadzonych w Wielkiej Brytanii i Stanach Zjednoczonych w okresie 1999-2010, dotyczące wysokości kosztów użytkowania w budynkach zrównoważonych, wskazują na niższe koszty ich użytkowania, np. w Wielkiej Brytanii¹⁹ (1999) – obniżenie o 6-30%, w USA²⁰ (2008) – zmniejszenie o 35%, w USA²¹ (2010) – obniżenie kosztów mediów o 13%.

Innowacyjne są też rozwiązania ubezpieczeniowe wykorzystywane na rynku nieruchomości, jak *bancassurance*²² czy nowe produkty ubezpieczeniowe dedykowane podmiotom tego rynku (np. ubezpieczenia budowlano-montażowe, Business Interruption czy kompleksowe ubezpieczenie wspólnot mieszkaniowych). Również rola agenta ESCROW należy do grupy innowacji procesów organizacyjnych, a także finansowanie *mezzanine*²³.

Do innowacji organizacyjnych należałoby zaliczyć również nowy trend – *sharing economy*, polegający na bezpośredniej wymianie przez sieć dóbr i usług między konsumentami. Ostatnio również i w pośrednictwie nieruchomości zauważalne są bardzo silne trendy innowacyjne. Jedną z nich jest zastosowanie drona oraz nowo powstałe uzupełniające zawody: home stagerzy, fotografowie wnętrz czy graficy wspierający działania pośrednika²⁴. Ponadto pojawiają się nowe technologie, jak przetwarzanie w chmurze. Również Internet Rzeczy, Przedmiotów oraz Wszechrzeczy – to innowacyjne idee zakładające komunikację i współdziałanie podmiotów

¹⁸ Program Operacyjny Innowacyjna Gospodarka POIG (2007-2013); Program Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, Unijna Dyrektywa 2010/3/UE regulująca zużycie energii. Realizacja do 2021 r.; O Programie (2013). Program Innowacyjna Gospodarka.

¹⁹ D.E. Shiers, 'Green' Developments: Environmentally responsible Buildings in the UK Commercial Property Sector, "Property Management" 1999, No. 18(5).

²⁰ N. Miller, J. Spivey, A. Florance, Does Green Pay Off?, "Journal of real Estate Portfolio Management" 2008, No. 14(4).

²¹ G. Pivo, J.D. Fisher, Income, Value and Returns in Socially responsible Office Properties, "Journal of Real Estate Research" 2010, No. 32(3).

²² Bancassurance – bankowość ubezpieczeniowa. M. Śliperski, *Bancassurance: związki bankowo-ubezpieczeniowe*, Difin, Warszawa 2002.

²³ Escrow – transakcja powiernicza zabezpieczająca zobowiązania pieniężne kontrahentów; Mezzanine – hybrydowa forma finansowania, łącząca cechy kapitału własnego (klasyczny kredyt), i obcego (kapitał w postaci udziałów lub akcji); M. Bac, *W poszukiwaniu innowacji na rynku nieruchomości*, „Zeszyty Naukowe MWSE w Tarnowie”, Tarnów 2014, s. 11-21.

²⁴ Innowacje marketingowe na rynku nieruchomości: Home stager – specjalista od przygotowania nieruchomości do sprzedaży, techniki homestagingu.

przyłączonych do sieci²⁵. I ten rodzaj innowacji należy przypisać innowacjom organizacyjnym.

Do innowacji finansowych należy zaliczyć instrumenty dostępne i umożliwiające inwestowanie w nieruchomości. Są to derywaty, listy zastawne, odwrócona czy zielona hipoteka²⁶.

Rozwiązania prawne również można zaliczyć do innowacji procesowych i organizacyjnych. Jest nią ustawa deweloperska, ustanawiająca obowiązek założenia dla każdego nabywcy nieruchomości bankowego rachunku powierniczego²⁷.

Jednym z narzędzi polityki innowacyjnej, czyli narzędzi wdrażania polityki gospodarczej, są klastry²⁸. Ponieważ struktury klastrowe tworzą korzystne warunki dla otwartych innowacji, sprzyjając współpracy pomiędzy różnymi podmiotami procesu tworzenia innowacji, łączeniu komplementarnych umiejętności i kompetencji oraz angażowaniu użytkowników w tworzenie innowacyjnych rozwiązań (*user-driven innovation*), klastry mogą stać się katalizatorami trwałych zmian, które pozwolą efektywniej wykorzystać istniejące zasoby oraz podnieść wydajność i konkurencyjność przedsiębiorstw, a tym samym przywrócić Europę na ścieżkę wzrostu.

Podsumowując powyższą analizę, należy stwierdzić, że rynek nieruchomości obfituje w rozwiązania noszące znamiona innowacyjności. Innowacje te wyznaczają przyszłość rynku nieruchomości, kształtując jego rozwój i determinując rodzaj budownictwa – budownictwo zrównoważone. I to decyduje o przewadze konkurencyjnej gospodarki nieruchomościami, opartej o innowacyjność.

Podsumowanie

Czynnikami sprzyjającymi budowie przewagi konkurencyjnej firm jest posiadanie i zdolność ciągłego tworzenia wyróżniających umiejętności, w tym generowania wiedzy, wprowadzania innowacji, kreowania i upowszechniania nowych rozwiązań. W kontekście zachodzących zmian w światowej gospodarce bardzo ważna staje się

²⁵ Chmura – model przetwarzania danych bez konieczności zakupu sprzętu i oprogramowania; Internet rzeczy – koncepcja, w której identyfikowalne przedmioty mogą gromadzić, przetwarzać lub wymieniać dane za pośrednictwem sieci komputerowej; A. Chojka, *Przetwarzanie w chmurze jako trend rozwoju infrastruktury danych przestrzennych*, „Roczniki Geomatyki” 2012, tom X, zeszyt 2(52), s. 25-36.

²⁶ Hipoteka odwrócona – zmiana zasobu mieszkaniowego na rentę dla właścicieli; hipoteka zielona – kredyt na wyposażenie domu w innowacje produktowe, komplementarnie złączony z kredytem bankowym na zakup/budowę zabezpieczonych hipoteką; Green Mortgages – Energy Efficient Mortgage Guide (2014); www.mortgageloan.com/environment/.

²⁷ Ustawa z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, Dz.U. nr 232, poz. 1377.

²⁸ Klaster to geograficzne skupisko wyspecjalizowanych podmiotów, połączonych intensywnymi interakcjami, działającymi w pokrewnych lub komplementarnych branżach, jednocześnie współdziałających i konkurujących ze sobą; Komisja Europejska 2010, *Europa...*, s. 19. 4 września 2014 r. z inicjatywy Krajowej Izby Gospodarki Nieruchomościami (KIGN) powołano największy klaster związany z dostępem do nowoczesnych technologii w obszarze rynku nieruchomości.

likwidacja różnicy poziomu potencjałów technologicznych Polski w porównaniu z krajami najbardziej innowacyjnymi, której efektem jest niższy poziom nowoczesności gospodarki. Zestawienie rankingów potwierdza korelację między konkurencyjnością, innowacyjnością i rozwojem wiedzy.

W odniesieniu do rynku nieruchomości należy stwierdzić, że właśnie innowacje techniczne i technologiczne wprowadzane przez deweloperów realizujących budownictwo mieszkaniowe, innowacje marketingowe wykorzystujące blending oraz nowe środki poprawiające zarówno wizerunek firmy, jak i kontakt z klientem, powodują wyraźny wzrost konkurencyjności firmy na rynku nie tylko lokalnym, ale i globalnym.

W świetle przedstawionych rozważań dotyczących konkurencyjności i innowacyjności należy uznać, że rozwój wiedzy i innowacyjność stanowi najistotniejszą determinantę konkurencyjności firmy. Zatem uważa się, że założona teza, dotycząca innowacyjności jako środka sprzyjającego wzrostowi konkurencyjności, została udowodniona.

Bibliografia

- Baran M., Ostrowska A., Pander W., *Innowacje popytowe, czyli jak tworzy się współczesne innowacje*, Polska Agencja Rozwoju Przedsiębiorczości, Warszawa 2012.
- Brzeziński M. (red.), *Zarządzanie innowacjami technicznymi i organizacyjnymi*, Difin, Warszawa 2001.
- Chojka A., *Przetwarzanie w chmurze jako trend rozwoju infrastruktury danych przestrzennych*, „Roczniki Geomatyki” 2012, tom X, zeszyt 2(52).
- Długookresowa Strategia Rozwoju Kraju „Polska 2030. Trzecia fala nowoczesności”, <https://mac.gov.pl/files/wp-content/uploads/2013/02/Strategia-DSRK-PL2030-RM.pdf> [dostęp: 15.02.2013].
- Engleén E., *After the Great Complacencen: Financial Crisis and the Political of Reform*, Oxford University Press, Oxford 2011.
- European Comission, *European Innovation Scoreboard 2016*; http://ec.europa.eu/growth/industry/innovation/facts-figures/scoreboards_pl [dostęp: 28.09.2013].
- Green Mortgages – Energy Efficient Mortgage Guide 2014; www.mortgageloan.com/environment/ [dostęp: 28.09.2015].
- ISB news; <http://biznes.onet.pl/wiadomosci/kraj/awans-polski-o-jedno-miejsce-w-rankingu-innowacyjnosci-ue/nhmrmz> [dostęp: 28.9.2015].
- KNN „Domuss”, *WSN jako przykład innowacyjnego rozwiązania w zarządzaniu biurem*, Referat 2012, cyt. za: M. Bac, *W poszukiwaniu innowacji na rynku nieruchomości*, „Zeszyty Naukowe MWSE w Tarnowie” 2014, t. 24, nr 1.
- Komisja Europejska, *Europa 2020. Strategia na rzecz inteligentnego i zrównoważonego rozwoju sprzyjającego włączeniu społecznemu*, Bruksela 3.3.2010, KOM (2010) 2020 wersja ostateczna, 2010; <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2010:2020:FIN:PL:PDF> [dostęp: 28.09.2013].
- Komisja Europejska, *HORIZON 2020, Program ramowy UE w zakresie badań naukowych i innowacji*, Dyrekcja Generalna ds. Badań Naukowych i Innowacji, B-1049 Bruksela; Luksemburg Urząd Publikacji Unii Europejskiej, 2014.

- KOM(2007) 860, *Inicjatywa rynków pionierskich dla Europy*, Bruksela 2007; <http://www.zb.itb.pl/informator/inicjatywa-rynkow-pionierskich-dla-europy-lmi> [dostęp: 28.09.2013].
- Lewis W.W., *Potęga wydajności*, CeDeWu, Warszawa 2005.
- McKinsey & Company, Raport: *Polska 2025. Nowy motor wzrostu w Europie*; <http://mckinsey.pl/publikacje/raport-polska-2025-nowy-motor-wzrostu-w-europie-2/>
- Miller N., Spivey J., Florance A., *Does Green Pay Off?*, "Journal of real Estate Portfolio Management" 2008, No. 14(4).
- Musiał R., Nitychoruk M., *Innowacje w pośrednictwie nieruchomości – co dziś pomaga w sprzedaży?* 2015, <http://www.gratka.pl/mieszkam/arttykul/innowacje-w-posrednictwie-nieruchomosci-co-dzis-pomaga-w,3559941,art,t,id,tm.html> O Programie. Program Innowacyjna Gospodarka, 2013. www.poig.gov.pl/WstepDoFunduszyEuropejskich/Strony/o_poig.aspx. [dostęp: 14.02.2014].
- PFRN, XX KONGRES Nieruchomości-Profesjonalni od 20 lat; <http://pfm.pl/page/1857>
- PFRN_XX_kongres_nieruchomosci_podsumowanie_25052015.pdf [dostęp: 2.03.2016].
- Pivo G., Fisher J.D., *Income, Value and Returns in Socially responsible Office Properties*, "Journal of Real Estate Research" 2010, No 32(3).
- Program Operacyjny Innowacyjna Gospodarka POIG (2007-2013), Narodowe Centrum Badań i Rozwoju, Programy Krajowe; <http://www.ncbir.pl/fundusze-europejskie/program-operacyjny-innowacyjna-gospodarka/informacje/> [dostęp: 28.09.2014]
- Program Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, Unijna Dyrektywa 2010/3/UE.
- Prystrom J., *Innowacje w procesie rozwoju gospodarczego. Istota i uwarunkowania. Podręcznik akademicki*, Difin, Warszawa 2012.
- Sitek M., *Zrównoważone budownictwo jako przejaw innowacyjności w sektorze nieruchomości*, Zeszyty Naukowe Wyższej Szkoły Humanitas, Sosnowiec 2016 (w druku).
- Shiers D.E., 'Green' Developments: Environmentally responsible Buildings in the UK Commercial Property Sector, "Property Management" 1999, No. 18(5).
- Śliperski M., *Bancassurance: związki bankowo-ubezpieczeniowe*, Difin, Warszawa 2002.
- Ustawa z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, Dz. U.nr 232, poz. 1377; <http://www.ustawa.pzfr.pl/> [dostęp: 28.09.2013].
- World Economic Forum, *The Global Competitiveness Index 2015-2016 Rankings*, http://www3.weforum.org/docs/ger/2015-2016/Global_Competitiveness_Report_2015-2016.pdf
- Zrównoważone budownictwo-niemieckie doświadczenia z budownictwem energooszczędnym*, http://www.muratorplus.pl/technika/zrownowazony-rozwoj/zrownowazone-budownictwo-niemieckie-doswiadczenia-z-budownictwem-energooszczednym_78146.html [dostęp: 12.04.2016].

Nota o Autorze:

Dr Marcin Sitek – Katedra Ekonomii, Inwestycji i Nieruchomości, Politechnika Częstochowska.

Author's resume:

Marcin Sitek, Ph.D., Częstochowa University of Technology, Faculty of Management, Department of Economics, Investments and Real Estate.

Kontakt/Contact:

Marcin Sitek, Ph.D.

e-mail.: sitek_m@poczta.onet.pl

tel.: 602 534 352.