

Current trends in real estate markets in the European Union countries are answered by

Jan Borůvka, President of CEPI

What are the developments in legal standards in the field of real estate brokerage in the EU countries?

In the individual EU member states, there is a considerable diversity of legal frameworks and market structures. Nevertheless, it can be said that throughout the EU, the rules for conducting real estate brokerage activities are aimed at greater transparency and consumer protection. In this context, I would like to remind you that the increased pressure on consumer protection from the EU was one of the factors that contributed to the adoption of the Real Estate Brokerage Act in the Czech Republic. At the same time, it should be noted that recent reforms of the regulations concerning the AML have increased the burden on real estate brokers in complying with these regulations. In the area of digital platforms that broker short-term accommodation, measures are being prepared within the EU that will limit the negative impacts on the comfort of living in given locations and will increase supervision over these platforms.

What are CEPI's current priorities in the field of increasing the professional level of real estate services?

CEPI supports the strengthening of further education of real estate agents and property managers in its member countries. The main aim is for real estate professionals to be well-versed in the relevant legislation, best practices in the mediation of the sale or rental of real estate and in the management of real estate. This aim is reflected in two main CEPI projects: Support for the MMCEPI quality mark and, in the near future, CEPI AML. CEPI strives to ensure that ethics, responsibility and transparency become an integral part of every real estate transaction. Last but not least, CEPI will want to influence the creation or amendment of legal standards in the EU that may have an impact on the activities of real estate agents and property managers, such as housing affordability, energy and sustainability of buildings, the fight against money laundering, short-term rentals and illegal occupation of houses or apartments (very relevant, for example, in Spain).

What is the impact of digitalisation on consumer protection and reducing the risk of fraud in real estate?

Digitalisation is transforming the real estate market by improving efficiency, transparency and consumer protection. Online transactions, electronic signatures and automated verification tools can reduce human error and make fraudulent behaviour more difficult, but only if they are used within clear rules. CEPI supports this transformation by promoting responsible digitalisation across all member associations. Our CEPI AML tool is a key example: it enables real estate agents to carry out due

diligence checks digitally and securely, ensuring compliance with EU anti-money laundering legislation while protecting client data. This not only reduces the risk of fraud, but also strengthens trust in real estate agents who are properly trained and equipped.

How are European real estate associations responding to the growing role of artificial intelligence in real estate processes?

AI is already transforming property valuation, marketing and risk assessment. European real estate associations are aware of both its potential and its risks. The associations are also investing in training agents to ensure that they understand the possibilities of using AI and do not simply rely on AI without understanding it. According to CEPI, AI must complement – not replace – professional judgment. Our mmCEPI designation means that the agent in question is not only qualified, but also able to use technological tools correctly. The same applies to CEPI's AML tool, which allows agents to perform automated checks but also requires human verification.

Do you see any effort to harmonise rules for real estate agencies across the EU?

At present, CEPI does not emphasise the complete harmonisation of rules for the provision of real estate services in individual EU countries. We focus on professional standards, mutual recognition of qualifications and cross-border cooperation while respecting local specificities. This approach allows each Member State to maintain its regulatory autonomy while at the same time supporting the integration of the European real estate market. Within CEPI, we have created a special group for regulatory issues, which discusses possible changes in regulations in the Member States. This working group publishes a report every two years, which contains information on the current state of legal standards governing the operation of real estate brokerage and property management in all EU Member States.

This interview was translated from czech. Original interview below.

Aktuální trendy realitních trhů v zemích Evropské unie na otázky odpovídá

Jan Borůvka, prezident CEPI

K jakému vývoji právních norem v oblasti realitního zprostředkování v zemích EU dochází?

V jednotlivých členských zemích EU existuje značná rozmanitost právních rámců a tržních struktur. Přesto lze říci, že v celé EU pravidla pro provozování zprostředkovatelské činnosti v oblasti realit směřují k větší transparentnosti a ochraně spotřebitelů. V této souvislosti bych chtěl připomenout, že právě zvýšený tlak na ochranu spotřebitelů ze

strany EU byl jedním z faktorů, které přispěly v ČR k přijetí zákona o realitním zprostředkování. Zároveň je třeba konstatovat, že nedávné reformy předpisů týkajících se AML zvýšily zátěž realitních makléřů při dodržování těchto předpisů. V oblasti digitálních platforem, které zprostředkovávají krátkodobé ubytování se připravují v rámci EU taková opatření, která budou omezovat negativní dopady na komfort bydlení v daných lokalitách a budou zvyšovat dohled nad těmito platformami.

Jaké jsou aktuální priority CEPI v oblasti zvyšování profesionální úrovně poskytování realitních služeb?

CEPI podporuje v zemích svých členů posilování dalšího vzdělávání realitních makléřů a správců nemovitostí. Cílem je zejména, aby realitní profesionálové dobře znali příslušné právní předpisy, osvědčené postupy při zprostředkování prodeje či pronájmu nemovitostí a při správě nemovitostí. Tento cíl se promítá do dvou hlavních projektů CEPI: Podpora značky kvality mmCEPI a v brzké budoucnosti CEPI AML. CEPI usiluje o to, aby etika, odpovědnost a transparentnost se staly nedílnou součástí každé realitní transakce. V neposlední řadě CEPI bude chtít působit na tvorbu či novelizaci právních norem v EU, které mohou mít dopad na činnost realitních zprostředkovatelů a správců nemovitostí jako je např. dostupnost bydlení, energetika a udržitelnost budov, boj proti praní špinavých peněz, krátkodobé pronájmy a nelegální obsazování domů či bytů (velmi aktuální např. ve Španělsku).

Jaký dopad má digitalizace na ochranu spotřebitelů a snižování rizika podvodů v oblasti nemovitostí?

Digitalizace transformuje trh s nemovitostmi tím, že zlepšuje efektivitu, transparentnost a ochranu spotřebitelů. Online transakce, elektronické podpisy a automatizované ověřovací nástroje mohou snižovat množství chyb způsobených člověkem i ztěžovat podvodné chování, ale jen pokud jsou používány v rámci jasných pravidel. CEPI tuto transformaci podporuje prosazováním zodpovědné digitalizace ve všech členských asociacích. náš nástroj CEPI AML je klíčovým příkladem: umožňuje realitním makléřům provádět kontroly důkladně a bezpečně, čímž zajišťuje soulad s legislativou EU proti praní špinavých peněz a zároveň chrání klientská data. to nejen snižuje rizika podvodů, ale také posiluje důvěru v realitní zprostředkovatele, kteří jsou řádně vyškoleni a vybaveni.

Jak reagují evropské realitní asociace na rostoucí roli umělé inteligence v realitních procesech?

AI již nyní mění oceňování nemovitostí, marketing a posuzování rizik. evropské realitní asociace si uvědomují jak její potenciál, tak i rizika. asociace také investují do školení makléřů, aby mohli využít dobře rozuměli a aby se na AI jen nespolehali bez jejího pochopení. Podle CEPI musí AI doplňovat – nikoli nahrazovat – profesionální úsudek. naše označení mmCEPI znamená, že příslušný realitní makléř je

nejen kvalifikovaný, ale že je také schopen správně používat technologické nástroje. totéž platí i pro náš stroj CEPI aml, který makléři umožňuje automatizovanou kontrolu, ale zároveň vyžaduje lidské ověření.

Vidíte snahu o harmonizaci pravidel pro realitní kanceláře v celé EU?

V současné době v CEPI neklademe důraz na úplnou harmonizaci pravidel pro poskytování realitních služeb v jednotlivých zemích EU. Soustředujeme se na profesní standardy, vzájemné uznávání kvalifikací a přeshraniční spolupráci s respektováním místních specifik. ten to přístup umožňuje každému členskému státu zachovat si regulační samostatnost a zároveň podporovat integraci evropského trhu s nemovitostmi. V rámci CEPI jsme vytvořili speciální skupinu pro otázky regulace, která projednává případné změny v předpisech v členských zemích. tato pracovní skupina každé dva roky vydává zprávu, která obsahuje informace o aktuálním stavu právních norem upravujících provozování realitního zprostředkování a správy nemovitostí ve všech členských zemích EU.