



CENTRUM

AMRON

INFORMATOR

System
Analiz
i Monitorowania
Rynku Obrotu
Nieruchomościami





dr Jacek Furga
Prezes Zarządu
Centrum Prawa Bankowego i Informacji Sp. z o.o.

Praktyka udostępniania informacji gospodarczych w Polsce pojawiła się stosunkowo niedawno – najwcześniej uruchomiony przez Związek Banków Polskich System BANKOWY REJESTR funkcjonuje od 1992 roku, Biuro Informacji Kredytowej S.A. od 1997 roku, a podstawy funkcjonowania Biura Informacji Gospodarczej InfoMonitor S.A. stworzone zostały ustawą o udostępnianiu informacji gospodarczych z dnia 14 lutego 2003 roku.

Mimo krótkiego okresu funkcjonowania systemu udostępniania informacji gospodarczych w Polsce, Związek Banków Polskich dopracował się rozwiązań, które pod względem jakości danych, szybkości przepływu informacji oraz bezpieczeństwa przetwarzania i transferu nie ustępują rozwiązaniom światowym.

Wiarygodna informacja o wartości nieruchomości jest kluczowym elementem odbudowy zaufania w relacjach pomiędzy uczestnikami rynku obrotu nieruchomościami. Z naszych obserwacji wynika, że zapotrzebowanie na taką informację systematycznie rośnie, zwłaszcza w okresach zmian rynkowych trendów.

Idea Systemu AMRON zrodziła się w Związku Banków Polskich jesienią roku 2001 w odpowiedzi na wymogi nadzoru bankowego związane z koniecznością stałego monitorowania zjawisk zachodzących na rynku nieruchomości oraz związanego z nimi ryzyka. Służyć temu miała wiarygodna i wystandaryzowana baza danych, umożliwiająca przeprowadzanie analiz i symulacji oraz wyznaczanie prognoz i trendów na rynku nieruchomości. Mimo, iż AMRON działa od września 2004 roku, dopiero od połowy roku 2006 – za sprawą Rekomendacji S oraz zmieniającej się radykalnie sytuacji na rynku nieruchomości zarówno w Polsce, jak i na całym świecie – wzbudza ogromne zainteresowanie banków zaangażowanych w finansowanie hipoteczne oraz innych podmiotów uczestniczących w rynku obrotu nieruchomościami.

Dysponując unikalną, wiarygodną bazą danych AMRON, Związek Banków Polskich powołał **Centrum Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami (Centrum AMRON)***. Misją Centrum AMRON jest pełnienie roli specjalistycznego ośrodka informacyjno-analitycznego oferującego dostęp do bazy AMRON wszystkim uczestnikom tego rynku oraz instytucjom rządowym i samorządowym, a także szeroko rozumiane analizy rynku nieruchomości.

W imieniu Związku Banków Polskich zapraszam do współpracy z Centrum AMRON zainteresowane podmioty uczestniczące w obrocie nieruchomościami.

**Centrum AMRON zostało powołane przez Związek Banków Polskich do zarządzania bazą danych i Systemem Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami i działa w ramach struktury organizacyjnej Centrum Prawa Bankowego i Informacji Sp. z o.o.*

Co nas wyróżnia?

- ▶ **SOLIDNOŚĆ** - bezpieczny System stworzony dla środowiska bankowego i szeroko rozumianych uczestników rynku nieruchomości pod patronatem Związku Banków Polskich
- ▶ **JAKOŚĆ** - AMRON jako jedyna w Polsce międzybankowa baza danych o nieruchomościach w rozumieniu Rekomendacji J spełnia najwyższe kryteria zdefiniowane przez Komisję Nadzoru Finansowego w Rekomendacjach skierowanych do banków i SKOK (Rekomendacja D, Rekomendacja J, Rekomendacja W)
- ▶ **DOSTĘPNOŚĆ** - AMRON to intuicyjna, przyjazna dla Użytkownika aplikacja internetowa dostępna on-line – nie wymaga żadnych dodatkowych nakładów technicznych
- ▶ **BEZPIECZEŃSTWO** - System spełnia najwyższe standardy bezpieczeństwa potwierdzone audytem informatycznym; dostęp do Systemu możliwy jest po zalogowaniu poprzez Indywidualne Konto Użytkownika
- ▶ **NADZÓR MERYTORYCZNY** nad zasobami bazy danych – działamy zgodnie z wewnętrzną Polityką jakości danych oraz stosujemy wewnętrzne procedury weryfikacji danych, pozytywnie ocenione przez niezależnego audytora, Deloitte Advisory
- ▶ **UNIWERSALNOŚĆ** - podjęcie współpracy z Systemem nie wymaga instalacji specjalistycznego oprogramowania ani żadnych dodatkowych nakładów technicznych - AMRON jest aplikacją internetową obsługiwaną za pomocą przeglądarki www
- ▶ **STANDARYZACJA** - uporządkowane jednolite gromadzenie danych dzięki wymogom obligatoryjnym i słownikowym opisom
- ▶ **REPREZENTATYWNOŚĆ DANYCH** - rozkład terytorialny zasobów bazy odpowiada głębokości rynków lokalnych oraz aktywności kredytowej polskiego sektora bankowego
- ▶ **WIARYGODNOŚĆ** - gromadzone i przetwarzane dane pochodzą z weryfikowalnych dokumentów – System umożliwia pełną identyfikację autora wpisu nieruchomości/ transakcji do bazy
- ▶ **MIARODAJNOŚĆ** - AMRON postrzegany jest na rynku nieruchomości jako podstawowe źródło wiarygodnej informacji i stanowi punkt odniesienia dla wielu instytucji, również komercyjnych, zajmujących się profesjonalną analizą rynku obrotu nieruchomościami

System AMRON

System AMRON to wystandaryzowana baza danych o cenach i wartościach nieruchomości, wyposażona w moduły raportujące i analityczne, prowadzona przez Związek Banków Polskich.

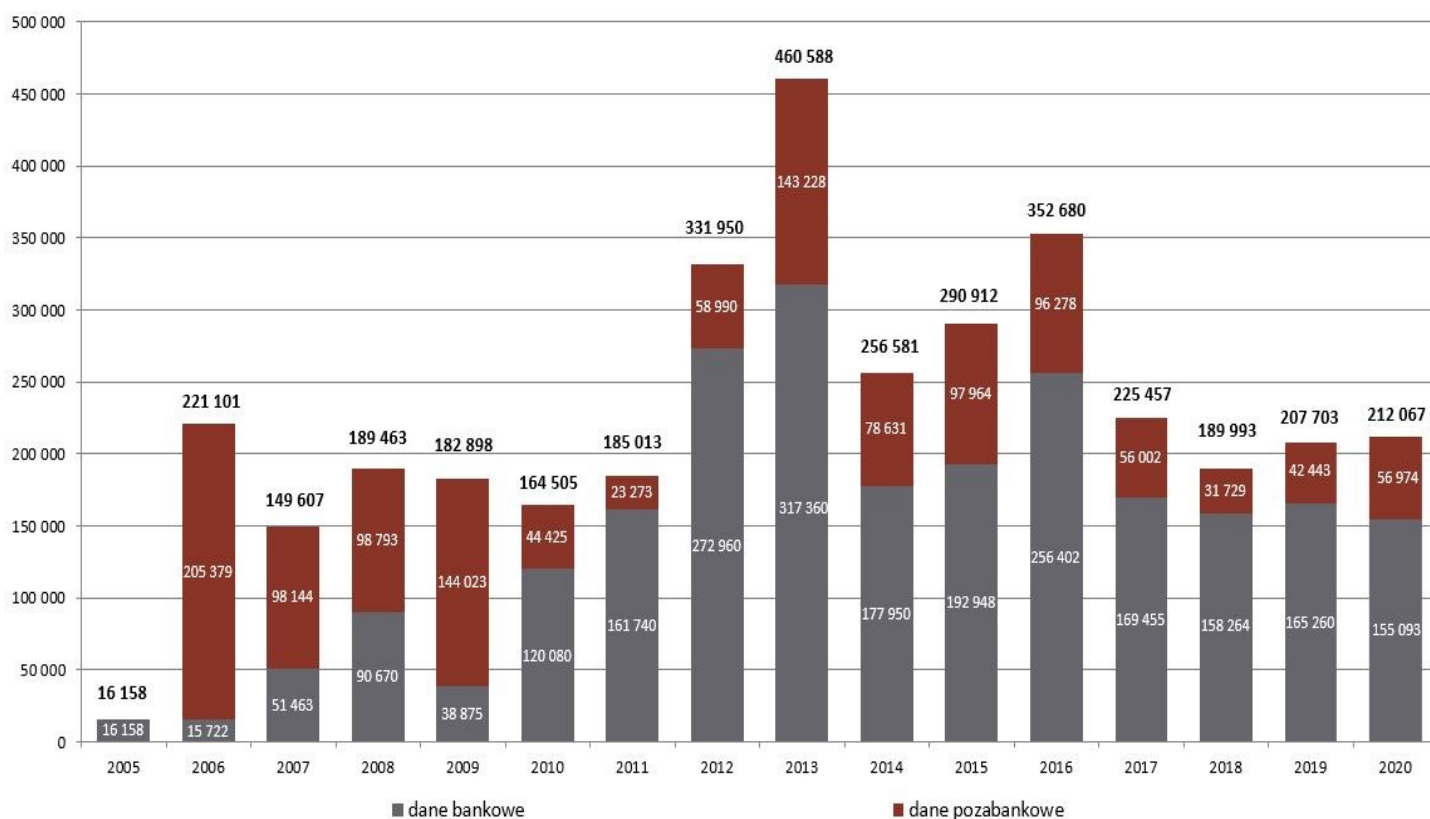
System AMRON umożliwia przeprowadzanie analiz i monitorowanie zjawisk zachodzących na rynku nieruchomości, stając się nieodzownym narzędziem wspierającym rozwój i obsługę rynku nieruchomości.

Naszym celem jest stworzenie kompleksowej bazy danych o rynku nieruchomości, zapewniającej szybki i bezpośredni dostęp do maksymalnie szerokiego zakresu danych niezbędnych wszystkim uczestnikom rynku nieruchomości w toku podejmowania decyzji biznesowych związanych z nieruchomościami oraz oceną ryzyka związanego z tymi decyzjami.

AMRON w liczbach

Zasoby bazy danych AMRON liczą już **3,581 mln rekordów** - w tym ponad 1,591 tys. (44%) to dane transakcyjne, czyli informacje o cenach na rynku pierwotnym i wtórnym z aktów notarialnych.

- ▶ W 2020 roku baza AMRON powiększyła się o **212 067** rekordów.
- ▶ Od początku stycznia do końca grudnia 2016 roku baza AMRON powiększyła się o **352 680** rekordów - pod względem zasilenia był to drugi rok w historii Systemu.
- ▶ W rekordowym pod względem zasilenia roku 2013 zasoby bazy wzrosły o **460 588** rekordów.
- ▶ Do roku 2009 większość nowo wprowadzonych rekordów stanowiły dane pozyskane przez ZBP niezależnie od uczestniczących w Systemie banków.

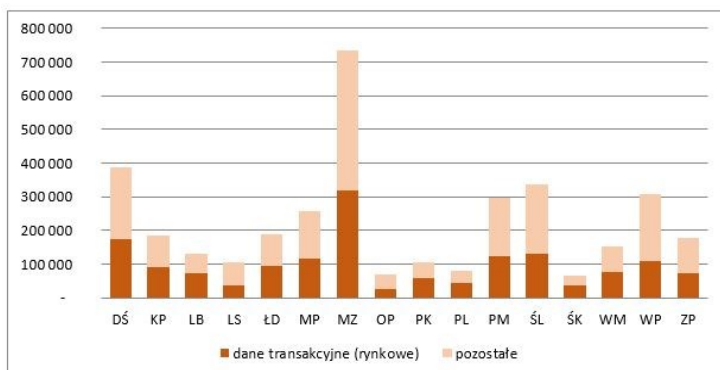


stan na 31 grudnia 2020 r.

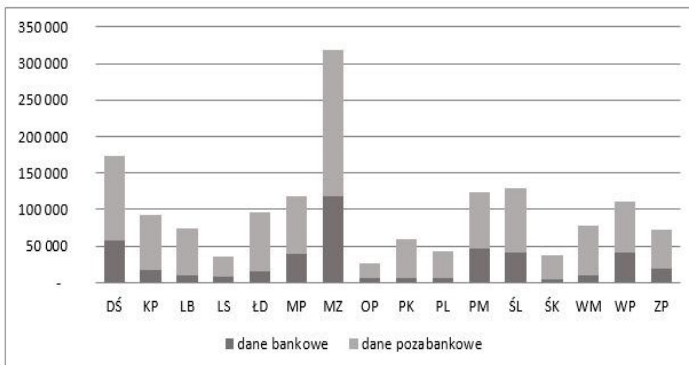
Struktura danych w bazie AMRON

- stan na 31 grudnia 2020 r.

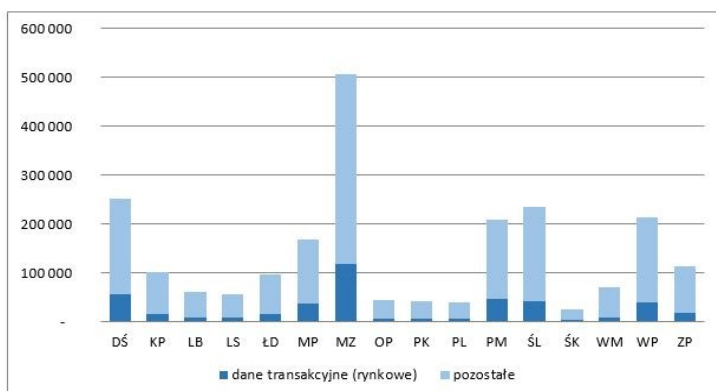
Dane transakcyjne vs inne źródła informacji
w podziale na województwa



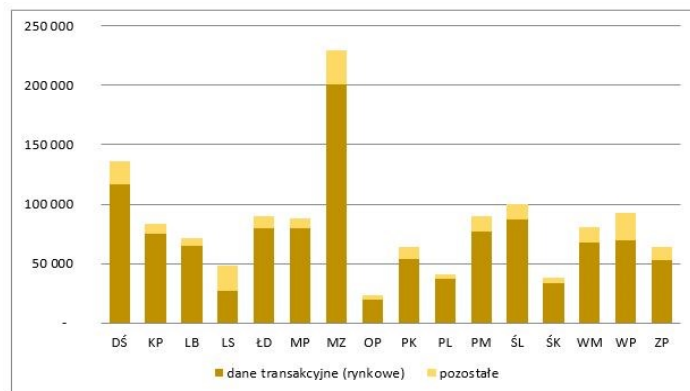
Dane bankowe vs dane pozabankowe
w podziale na województwa



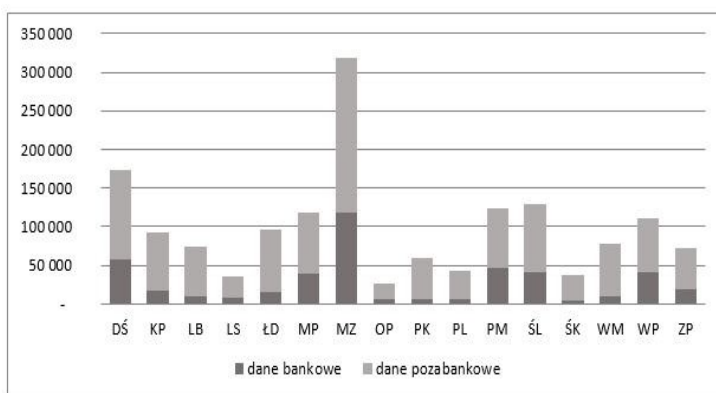
Dane bankowe w bazie AMRON (transakcyjne i pozostałe)
w podziale na województwa



Dane pozabankowe w bazie AMRON (transakcyjne i pozostałe)
w podziale na województwa



Struktura danych transakcyjnych - dane bankowe vs dane pozabankowe
w podziale na województwa

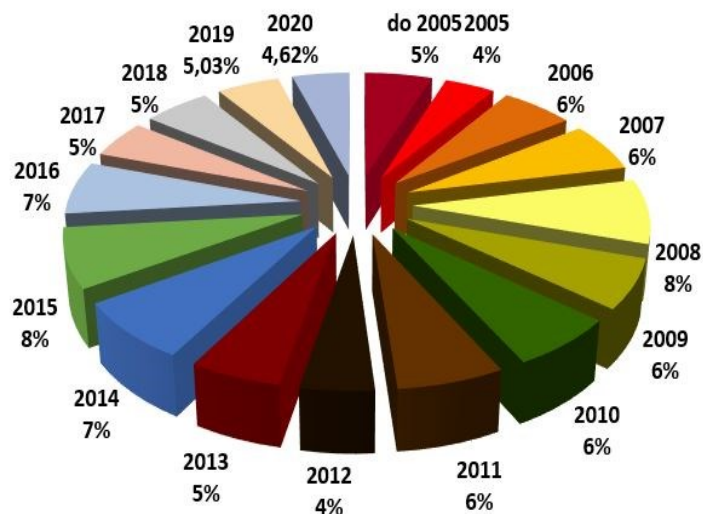


stan na 31 grudnia 2020 r.

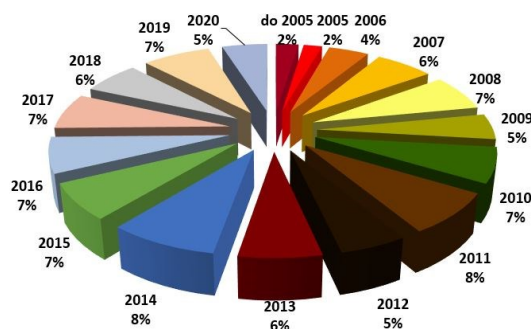
Struktura danych w bazie AMRON

- stan na 31 grudnia 2020 r.

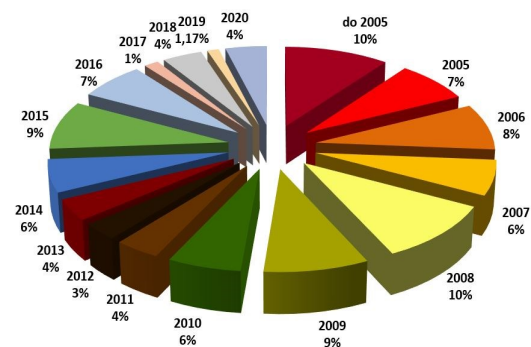
Dane w bazie AMRON (łącznie) w podziale na datę transakcji



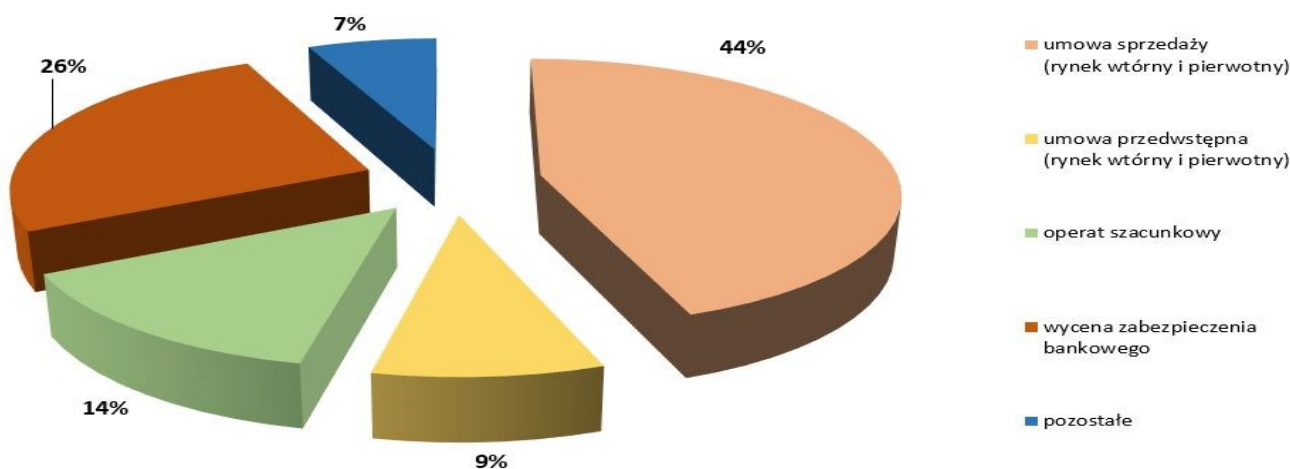
Dane bankowe w bazie AMRON w podziale na datę transakcji



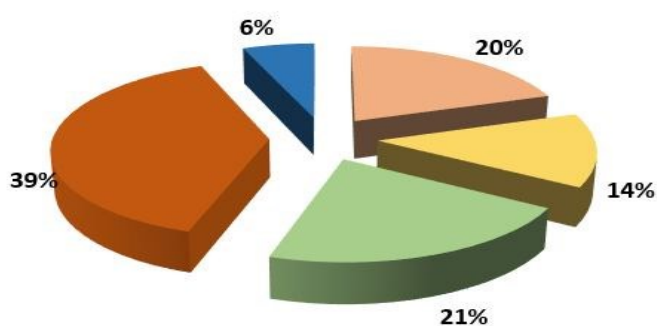
Dane pozabankowe w bazie AMRON w podziale na datę transakcji



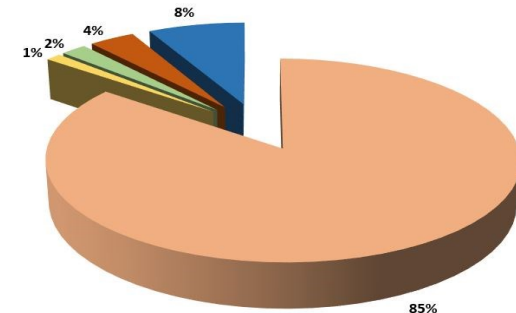
Dane w bazie AMRON (łącznie) w podziale na źródło informacji



Dane bankowe w bazie AMRON w podziale na źródło informacji



Dane pozabankowe w bazie AMRON w podziale na źródło informacji



stan na 31 grudnia 2020 r.

Geneza powstania bazy danych i Systemu AMRON

System AMRON to inicjatywa sektora bankowego zainspirowana wymogami Rekomendacji J. W prace nad budową Systemu (wówczas pod roboczą nazwą Ewidencji Nieruchomości i Cen Transakcyjnych ENCT) zaangażowanych było wielu specjalistów, którzy znając specyfikę rynku nieruchomości zaprojektowali bazę danych wraz z zaimplementowanymi modelami analitycznymi. W pracach Grupy Roboczej w latach 2001 - 2003 obok ekspertów bankowych i przedstawicieli środowisk naukowych Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu i Akademii Górniczo-Hutniczej w Krakowie, uczestniczyli przedstawiciele Generalnego Inspektoratu Nadzoru Bankowego, Urzędu Głównego Geodety Kraju, Ministerstwa Sprawiedliwości oraz Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

System AMRON udostępniony został bankom we wrześniu 2004 roku, jednak dopiero dyskusja nad pierwszą Rekomendacją S w roku 2006 uświadomiła bankom potrzebę korzystania z tego typu instrumentu, przyczyniając się do znacznego wzrostu zainteresowania banków uczestnictwem w Systemie AMRON w roku 2006.

Podmioty współpracujące z AMRON

- ⇒ 28 największych banków komercyjnych, 340 banków spółdzielczych w ramach zrzeszeń oraz 19 indywidualnych banków spółdzielczych
- ⇒ od początku kwietnia 2014 r. z Systemu korzysta Urząd Komisji Nadzoru Finansowego
- ⇒ SKOK Stefczyka
- ⇒ Narodowy Bank Polski
- ⇒ Prokuratura Krajowa
- ⇒ Warszawskie Stowarzyszenie Pośredników w Obrocie Nieruchomościami
- ⇒ Polska Federacja Rynku Nieruchomości
- ⇒ Polski Związek Firm Deweloperskich
- ⇒ Stowarzyszenie Właścicieli Nieruchomości na Wynajem „Mieszkanicznik”
- ⇒ Stowarzyszenie Budowniczych Domów i Mieszkań
- ⇒ indywidualni rzeczoznawcy majątkowi
- ⇒ pośrednicy w obrocie nieruchomościami
- ⇒ szkoły wyższe
- ⇒ firmy badawcze i doradcze
- ⇒ towarzystwa ubezpieczeniowe
- ⇒ organy administracji centralnej oraz samorządowej

Baza wewnętrzna - oferta wyłącznie dla banków i SKOK-ów

Użytkownicy bankowi mają dostęp do nowej, unikalnej funkcjonalności Systemu AMRON - **bazy wewnętrznej**, umożliwiającej stworzenie indywidualnej, niedostępnej dla innych uczestników przestrzeni w Systemie AMRON, przystosowanej do gromadzenia i przetwarzania przez Bank danych dotyczących wiarytelności oraz nieruchomości stanowiących zabezpieczenie tych wiarytelności.

Baza wewnętrzna zawiera dwie kategorie atrybutów opisujących konkretną nieruchomość:

⇒ **atrybuty predefiniowane** - uzgodnione w ramach konsultacji z bankami, zawierające następujące informacje dotyczące wiarytelności:

- 🏠 moduło Klienta
- 🏠 numer umowy kredytowej
- 🏠 data umowy kredytowej
- 🏠 wartość kredytu
- 🏠 waluta kredytu
- 🏠 wartość zabezpieczenia w PLN na dzień umowy
- 🏠 poziom LTV na dzień umowy (%)
- 🏠 okres kredytowania (w miesiącach)
- 🏠 status
- 🏠 klasyfikacja wiarytelności

Tylko atrybuty oznaczone kolorem czerwonym są obowiązkowe, w przypadku korzystania z bazy wewnętrznej. W pozostałych sytuacjach bank sam decyduje, które informacje uzupełnia.

⇒ **atrybuty dodatkowe** to dane definiowane indywidualnie przez każdy bank, konfigurowane przez administratorów Centrum AMRON; istnieje możliwość określenia dodatkowych ok. 15 atrybutów. Administratorzy Centrum AMRON mogą dodatkowo na wniosek banku usuwać bądź zmieniać nazwy atrybutów.

Funkcjonalność bazy wewnętrznej umożliwia **okresową aktualizację wartości zabezpieczenia** - System zapamiętuje wartości dla ostatniej aktualizacji (data aktualizacji, zaktualizowana wartość w PLN, aktualne saldo oraz poziom LTV) oraz umożliwia porównywanie ich z danymi dla poprzedniej aktualizacji.

Baza wewnętrzna stanowi proste w działaniu i efektywne narzędzie do bieżącego monitorowania wartości nieruchomości, weryfikacji wycen nieruchomości czy aktualizacji wartości zabezpieczeń hipotecznych - każdy podmiot posiadający w bazie danych AMRON reprezentatywną część swoich zabezpieczeń hipotecznych i korzystając z bazy wewnętrznej będzie mógł cyklicznie generować zagregowany raport o stanie portfela zabezpieczeń, tzw. **raport o zabezpieczeniach hipotecznych**. Jednakże warunkiem korzystania przez banki z funkcjonalności bazy wewnętrznej jest wprowadzenie do bazy AMRON danych własnych banku o nieruchomościach stanowiących przedmiot finansowania bądź zabezpieczenie wiarytelności.



Baza danych AMRON

Baza danych AMRON gromadzi informacje dotyczące charakterystyki nieruchomości, ich lokalizacji oraz informacje dotyczące cen transakcyjnych pochodzących z aktów notarialnych, wartości z wycen, ofert lub innych wiarygodnych źródeł.

Pełen opis każdego typu nieruchomości zawiera średnio ok. 30 atrybutów, dzięki czemu możliwe jest przeprowadzanie szczegółowych analiz rynku. Większość atrybutów jest słownikowana, co eliminuje zapisywanie błędnych informacji i standaryzuje opis nieruchomości.

Baza AMRON to dane o wszystkich typach nieruchomości:

- ▶ **Nieruchomość gruntowa**
 - ▶ grunt leśny
 - ▶ grunt pod zabudowę
 - ▶ grunt rolny
- ▶ **Nieruchomość lokalowa**
 - ▶ lokal mieszkalny
 - ▶ lokal użytkowy
- ▶ **Nieruchomość budynkowa**
 - ▶ budynek mieszkalny jednorodzinny
 - ▶ budynek mieszkalny wielorodzinny
- ▶ **Nieruchomość komercyjna**
 - ▶ hotel/ motel/ pensjonat/ SPA
 - ▶ nieruchomość biurowa/ handlowa/ usługowa
 - ▶ parking/ garaż
- ▶ **Nieruchomość rolnicza i zaplecza rolniczego**
- ▶ **Nieruchomość użyteczności publicznej**
 - ▶ nieruchomość sportowa/ rekreacyjna
 - ▶ obiekt kultury i sztuki/ szkoła/ przedszkole
 - ▶ szpital/ Zakład Opieki Zdrowotnej
- ▶ **Nieruchomość komunalna**
 - ▶ oczyszczalnia ścieków
 - ▶ stacja uzdatniania wody
 - ▶ wysypisko śmieci
- ▶ **Nieruchomość przemysłowa**
 - ▶ magazyn/ centrum handlowe
 - ▶ nieruchomość przemysłowa
 - ▶ nieruchomość zaplecza motoryzacji
 - ▶ stacja paliw
- ▶ **Nieruchomość inna**
 - ▶ nieruchomość innego typu / nieruchomość o mieszanym przeznaczeniu
 - ▶ odnawialne źródła energii

Źródła danych gromadzonych w bazie AMRON:

- 🏠 przedwstępna umowa sprzedaży (rynek pierwotny/ rynek wtórny)
- 🏠 umowa sprzedaży (rynek pierwotny/ rynek wtórny)
- 🏠 umowa najmu
- 🏠 darowizna
- 🏠 oferta
- 🏠 wartość ubezpieczeniowa
- 🏠 aport do spółki
- 🏠 przetarg
- 🏠 sprzedaż przez komornika
- 🏠 sprzedaż przez syndyka
- 🏠 inne
- 🏠 wycena zabezpieczenia bankowego – wartość nieruchomości określona na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności
- 🏠 operat szacunkowy – informacja o wartości nieruchomości określonej w operacie sporządzonym na potrzeby kredytu - źródło pozwalające na monitorowanie jakości operatów sporządzanych przez rzeczoznawców majątkowych na potrzeby zabezpieczeń

Baza danych AMRON

Podstawowym elementem bazy danych AMRON jest **nieruchomość**, do której dopisywane są kolejne zdania dotyczące danej nieruchomości i generujące informację o jej cenie lub wartości. Każda informacja wprowadzona do bazy danych AMRON ma zdefiniowane źródło pochodzenia, a administrator Systemu jest w stanie zidentyfikować użytkownika i ma prawo - dla weryfikacji wprowadzonych danych - zażądać przedłożenia dokumentu źródłowego, który był podstawą wpisu.

Opis każdej nieruchomości i transakcji odbywa się poprzez wprowadzenie przez użytkownika informacji kwalifikowanych jako **dane obligatoryjne** (czyli takie, bez których System nie zaakceptuje nowego rekordu) i **pozostałe dane opisowe**. Pełen zakres danych opisujący nieruchomość i transakcję obejmuje ponad 30 cech i jest zróżnicowany ze względu na typ nieruchomości. Wystandardyzowany, szczegółowy opis każdej nieruchomości i wbudowane słowniki umożliwiają precyzyjne filtrowanie zasobów bazy danych i przeprowadzanie analiz specyficznych, dokładnie sparametryzowanych segmentów rynku nieruchomości, wyodrębnionych zarówno ze względu na lokalizację, typ nieruchomości, rok budowy czy też inne, bardziej szczegółowe atrybuty bądź czynniki zewnętrzne o charakterze lokalnym.

Link do EKW - funkcjonalność Systemu AMRON umożliwiająca przejście do przeglądarki EKW na stronie Ministerstwa Sprawiedliwości, dostępna na poziomie wprowadzania danych, w szczegółach nieruchomości, pod listą danych podmiotu oraz w szczegółach raportu B. Kliknięcie w przycisk spowoduje otworzenie nowego okna lub zakładki (w zależności od działania przeglądarki), w którym otwarty zostanie adres <http://ekw.ms.gov.pl/>

czarna lista – nieruchomości zarejestrowane w bazie AMRON mogą być flagowane i opisywane jako nieruchomości „podejrzane” (czyli takie, których stan faktyczny nie jest zgodny ze stanem opisanym w dokumentach, będące przedmiotem podejrzanych transakcji lub takich, których dokumenty budzą podejrzenia). Wpis na „czarną listę” dokonywany jest przez administratora Centrum AMRON na wniosek użytkowników.

Każdy bank uczestniczący w AMRON ma możliwość tworzenia w Systemie **bazy danych własnych** – zbioru informacji dotyczących nieruchomości będących zabezpieczeniem udzielonych kredytów hipotecznych bądź będących przedmiotem finansowania. Identyfikacja danych własnych oraz danych wprowadzonych przez innych uczestników umożliwia porównywanie informacji o wartościach, precyzyjne analizowanie własnego portfela zabezpieczeń w podziale na indywidualnie określone segmenty, według indywidualnie dobranych kryteriów i w porównaniu z analogicznymi podbazami danych obcych.

Charakterystyka Systemu AMRON

System AMRON stanowi istotne źródło informacji na temat stanu rynku nieruchomości w Polsce. Umożliwia rejestrację, przechowywanie i przetwarzanie danych o nieruchomościach.

Funkcjonalności Systemu AMRON umożliwiają:

- ⇒ gromadzenie i udostępnianie wybranych danych dotyczących nieruchomości, przeglądanie danych w postaci tabelarycznych raportów
- ⇒ przedstawianie w postaci wykresów informacji na temat kształtowania się jednostkowych cen na rynku nieruchomości
- ⇒ udostępnianie analiz prezentujących statystyki oraz aktualne trendy zmian wartości nieruchomości, budowanie modeli służących prognozowaniu wartości nieruchomości
- ⇒ możliwość aktualizowania, uzupełniania i weryfikowania danych o nieruchomościach
- ⇒ prowadzenie „baz danych własnych” dla poszczególnych Uczestników
- ⇒ wiarygodną weryfikację wartości nieruchomości - możliwość monitorowania różnego rodzaju ryzyka związanego z kredytowaniem nieruchomości, uwzględniając przy tym współczynniki ryzyka pozyskiwania szacowanej wartości rynkowej nieruchomości

Podjęcie współpracy z Systemem AMRON nie wymaga od użytkowników żadnych dodatkowych nakładów technicznych. System AMRON jest aplikacją internetową - każdy użytkownik korzystający z przeglądarki internetowej może mieć dostęp do aplikacji, przy minimalnych wymaganiach technicznych stacji roboczej.

Kompetencje użytkownika określane są indywidualnie poprzez zdefiniowanie uprawnień biznesowych i przypisanych grup uprawnień. Mogą one być dodatkowo ograniczone przez definiowanie dostępu do poszczególnych typów nieruchomości, źródeł informacji oraz zakresu terytorialnego, na którym obowiązują uprawnienia.

System AMRON to również **szereg raportów statystycznych i analitycznych** generowanych w oparciu o zasoby bazy danych – System umożliwia przeglądanie danych o nieruchomościach prezentowanych w postaci tabelarycznej oraz wykonywanie analiz statystycznych na zdefiniowanej próbie danych.

- Raporty informacyjne (A, B, H) zawierają - w zależności od typu raportu - podstawowy lub rozszerzony zakres informacji o nieruchomościach i transakcjach, z podziałem na typy nieruchomości i lokalizacje.
- Raporty statystyczne (C, N) umożliwiają analizę średnich ceny nieruchomości w funkcji czasu lub lokalizacji oraz analizy przekrojowe prezentujące stan rynku nieruchomości, uwzględniające dane mikro i makroekonomiczne.
- Raporty analityczne to raport trendu zmian cen jednostkowych nieruchomości (raport typu D) oraz predykcja wartości - aktualizacja wartości nieruchomości (raporty typu E).

Raporty tabelaryczne

Raport B prezentuje szczegółowy zakres informacji o transakcjach na konkretnej nieruchomości. Raport prezentowany jest w formie tabeli zawierającej wszystkie dostępne w Systemie szczegółowe dane dotyczące nieruchomości.

Zaznacz wszystkie na stronie

Wybierz	IdT	Uwaga	Typ nieruchomości	Źródło informacji	Data transakcji / wyceny / umowy najmu	Cena PLN
<input checked="" type="checkbox"/>	1873478	-	Lokal mieszkalny	Wycena zabezpieczenia bankowego	2013-09-06	340 000,00
<input checked="" type="checkbox"/>	1873713	-	Lokal mieszkalny	Wycena zabezpieczenia bankowego	2013-09-04	485 000,00
<input checked="" type="checkbox"/>	1873718	-	Lokal mieszkalny	Wycena zabezpieczenia bankowego	2013-09-10	490 000,00
<input checked="" type="checkbox"/>	1873805	-	Lokal mieszkalny	Wycena zabezpieczenia bankowego	2013-09-05	685 000,00
<input checked="" type="checkbox"/>	1873809	-	Lokal mieszkalny	Wycena zabezpieczenia bankowego	2013-09-03	700 000,00
<input checked="" type="checkbox"/>	1873814	-	Lokal mieszkalny	Wycena zabezpieczenia bankowego	2013-09-05	700 000,00
<input checked="" type="checkbox"/>	1885311	-	Lokal mieszkalny	Umowa sprzedaży rynek pierwotny	2013-09-04	411 440,00
<input checked="" type="checkbox"/>	1887558	-	Lokal mieszkalny	Przedwstępna umowa sprzedaży rynek wtórny	2013-09-01	335 000,00
<input checked="" type="checkbox"/>	1887604	-	Lokal mieszkalny	Przedwstępna umowa sprzedaży rynek wtórny	2013-09-03	313 000,00
<input checked="" type="checkbox"/>	1888698	-	Lokal mieszkalny	Inne	2013-09-18	235 000,00

< >

Wczytano 265 danych. Strona 1 z 27.

◀ 1 2 3 4 5 6 ▶

CENY

Cena średnia wszystkich nieruchomości:

519 994,92

Cena średnia m² wszystkich nieruchomości:

7 865,10

Raport B

Wyświetl na mapie

Eksport do CSV

Eksport do PDF

Rozkład cen / wartości

Istnieje możliwość prezentacji wyników raportu A na mapie cyfrowej:

A » MAPA



Raporty tabelaryczne

Raport H prezentuje historię nieruchomości – wszystkie transakcje/zdarzenia związane z konkretną nieruchomością zarejestrowane w bazie danych AMRON wraz z opisem zmian fizycznych samej nieruchomości.

WYBÓR TYPU RAPORTU » TYP NIERUCHOMOŚCI » LOKALIZACJE I ŹRÓDŁA » PARAMETRY » DODATKOWE WARUNKI » RAPORT TYPU A » **RAPORT H - SZCZEGÓŁY**

IdN	Typ nieruchomości	Lokalizacja
231934	Lokal mieszkalny	mazowieckie, Warszawa, Warszawa, Warszawa, Ursynów, FRANCISZKA MARIII LANCIEGO 10B/17

IdT	Data transakcji / wyceny	Cena	Waluta	Cena PLN	Źródło informacji	Miejsca postojowe
1152295	2012-01-23	306 489,00	PLN	306 489,00	Wycena zabezpieczenia bankowego	Brak danych
231934	2001-03-14	306 489,00	PLN	306 489,00	Wycena zabezpieczenia bankowego	Brak danych

IdT	231934	1152295
Otoczenie	Brak danych	Brak danych
Liczba pokoi	3	3
Konstrukcja budynku	Brak danych	Brak danych
Rodzaj budynku	Apartamentowiec	Apartamentowiec
Standard lokalu	Brak danych	Brak informacji
Standard techniczny budynku	Brak danych	Brak danych
Funkcjonalność lokalu	Brak danych	Brak danych
Dostępność komunikacyjna	Brak danych	Brak danych
Numer budynku	10B	10B
Numer lokalu	17	17
Strefa miasta	Brak danych	Pośrednia
Prawo do gruntu	Brak informacji	Brak informacji
Prawo do wieczystego użytkowania gruntu – do kiedy	Brak danych	Brak danych
Prawo do lokalu	Prawo własności	Prawo własności
Zagęszczenie zabudowy	Brak danych	Brak danych
Wydatki operacyjne	Brak danych	Brak danych
Waluta wydatków operacyjnych	Brak danych	Brak danych
Stawka czynszu / najmu	Brak danych	Brak danych
Waluta stawki czynszu / najmu	Brak danych	Brak danych
Rok budowy	2001	2001
Piętro	0	3
Powierzchnia użytkowa	71,00 m2	71,00 m2
Liczba pięter	3	3
Nr KW lokalu	342202	WA2M/00342202/6
Dział III KW lokalu	Brak danych	Brak danych
Typ nieruchomości	Lokal mieszkalny	Lokal mieszkalny
Lokalizacja	mazowieckie, Warszawa, Warszawa, Warszawa, Ursynów, FRANCISZKA MARIII LANCIEGO	mazowieckie, Warszawa, Warszawa, Warszawa, Ursynów, FRANCISZKA MARIII LANCIEGO
Sąd wieczystoksięgowy	Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa al. Solidarności 58 00–240 Warszawa	Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa al. Solidarności 58 00–240 Warszawa
Kod pocztowy	02-792	02-792
TERVT	1465010918123/T146503110623 /1465130988833	1465010918123/T146503110623 /1465130988833
Księgi wieczyste	Brak danych	Brak danych
Dodatkowe informacje o rekordzie		

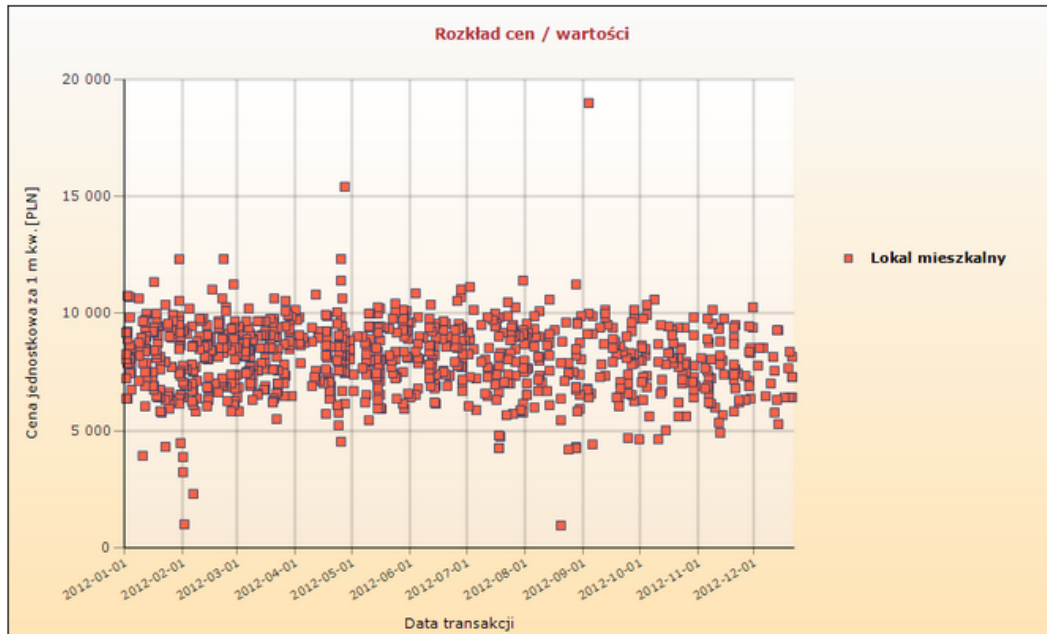


Eksport do PDF

Raporty tabelaryczne

Z poziomu utworzonego raportu B Użytkownik ma również możliwość wygenerowania wykresu prezentującego ceny nieruchomości w danych jednostkach czasu.

WYBÓR TYPU RAPORTU » TYP NIERUCHOMOŚCI » LOKALIZACJE I ŹRÓDŁA » PARAMETRY » DODATKOWE WARUNKI » RAPORT TYPU A » **ROZKŁAD CEN/WARTOŚCI**



Z poziomu utworzonego raportu B Użytkownik ma również możliwość wyszukania potrzebnych do analizy nieruchomości podobnych.

WYBÓR TYPU RAPORTU » TYP NIERUCHOMOŚCI » LOKALIZACJE I ŹRÓDŁA » PARAMETRY » DODATKOWE WARUNKI » RAPORT TYPU A » **WYSZUKIWANIE NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH**

Dodatkowe kryteria wyszukiwania nieruchomości podobnych:

Ilość rekordów do wyświetlenia:

5 10 15

Kryterium wyszukania nieruchomości podobnych:

Najnowsze transakcje
 Najbardziej podobne pod względem powierzchni
 Położone najbliżej w stosunku do wybranej nieruchomości

Dane zostaną zaprezentowane w postaci raportu:

Raport A Raport B



Wyszukaj

Po kliknięciu na przycisk „Wyszukaj”, zostaną wyświetlone wyniki wyszukiwania.

Wyszukane nieruchomości

Liczba znalezionych transakcji dla nieruchomości podobnych: 2

Wyszukiwanie nieruchomości zostało przeprowadzone według I (ogólnego) kroku algorytmu.

Nieruchomości wyszukano na podstawie poniższych kryteriów:

- Ta sama lokalizacja z dokładnością do poziomu 'Dzielnica'
- Taka sama wartość atrybutu 'Strefa miasta'
- Taka sama wartość atrybutu 'Kod pocztowy'
- Taka sama wartość atrybutu 'Liczba pokoi'
- Wartość atrybutu 'Powierzchnia użytkowa' z tolerancją +/-1/3
- Waga atrybutu 'Rodzaj budynku' z tolerancją +/-1
- Rok budowy +/-5 lat z zastrzeżeniem, że górna granica nie może być większa niż 2012
- Taka sama wartość atrybutu 'Prawo do lokalu'



Wyszukaj ponownie

Przejdź do wyników

Raporty C to raporty prezentujące średnie ceny nieruchomości w zależności od funkcji czasu lub lokalizacji. Użytkownik określa zakres podbazy, dla której raport zostanie wygenerowany. W ramach podbazy określa lokalizację, typ nieruchomości, źródło informacji oraz dodatkowe parametry, w zależności od typu nieruchomości. Centrum AMRON oferuje pięć typów raportu C.

Raport C1 prezentuje średnią cenę jednostkową za dany okres w funkcji lokalizacji. Jest to raport słupkowy obrazujący poziom cen ze względu na wybrane przez użytkownika lokalizacje. Pojedynczy słupek w raporcie wskazuje poziom cen dla jednej lokalizacji. Wysokość słupka to średnia arytmetyczna cen dostępnych w systemie AMRON za okres wskazany przez użytkownika. Pod każdym słupkiem wykresu widoczna jest cena średnia oraz liczba transakcji, które były wykorzystane do wyliczenia tej średniej.

WYBÓR TYPU RAPORTU » TYP NIERUCHOMOŚCI » LOKALIZACJE I ŹRÓDŁA » PARAMETRY » DODATKOWE WARUNKI » SZCZEGÓŁY
 RAPORTU » RAPORT TYPU C - SZCZEGÓŁY

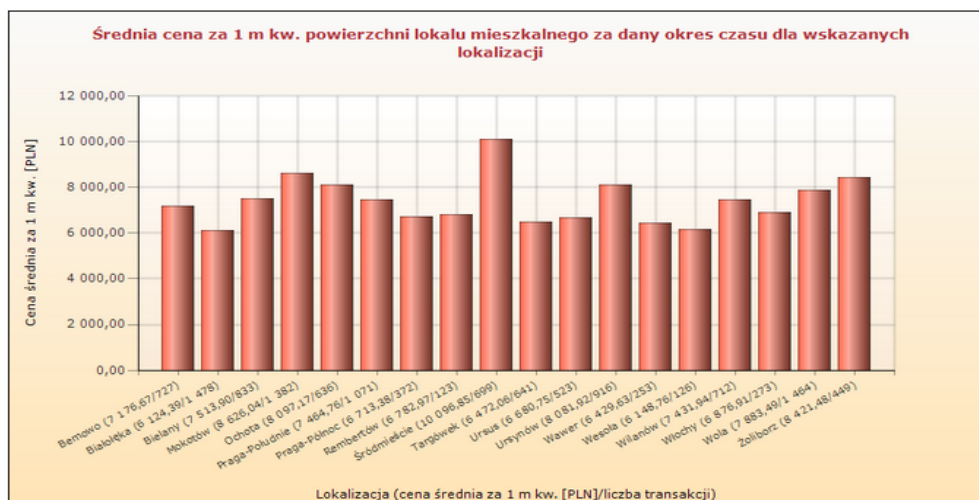


RAPORT: 'ŚREDNIA CENA M KW. POWIERZCHNI DLA WYBRANYCH LOKALIZACJI'

Wybrane lokalizacje

Wybrane typy nieruchomości i źródła danych

Pozostałe kryteria wyboru dla raportu



Liczba transakcji, poniżej której słupki mają zostać ukryte:

Zmień

Wyświetl numery zamiast nazw lokalizacji

Zmniejsz dokładność

Zwiększ dokładność

Otrzymane wyniki		
Lokalizacja	Średnia cena za 1 m ² [PLN]	Liczba transakcji
Bemowo	7 176,67	727
Białołęka	6 124,39	1 478
Bielany	7 513,90	833
Mokotów	8 626,04	1 382
Ochota	8 097,17	636
Praga-Południe	7 464,76	1 071
Praga-Północ	6 713,38	372
Rembertów	6 782,97	123
Śródmieście	10 096,85	699
Targówek	6 472,06	641
Ursus	6 680,75	523
Ursynów	8 081,92	916
Wawer	6 429,63	253
Wesoła	6 148,76	126
Wilanów	7 431,94	712
Włochy	6 876,91	273
Wola	7 883,49	1 464
Żoliborz	8 421,48	449



Eksport do PDF

Eksport do CSV

Raporty statystyczne

Raport C2 prezentuje zmienność cen z podziałem na wybrany przez użytkownika parametr czasowy.

WYBÓR TYPU RAPORTU » TYP NIERUCHOMOŚCI » LOKALIZACJE I ŹRÓDŁA » PARAMETRY » DODATKOWE WARUNKI » SZCZEGÓŁY RAPORTU » **RAPORT C2**

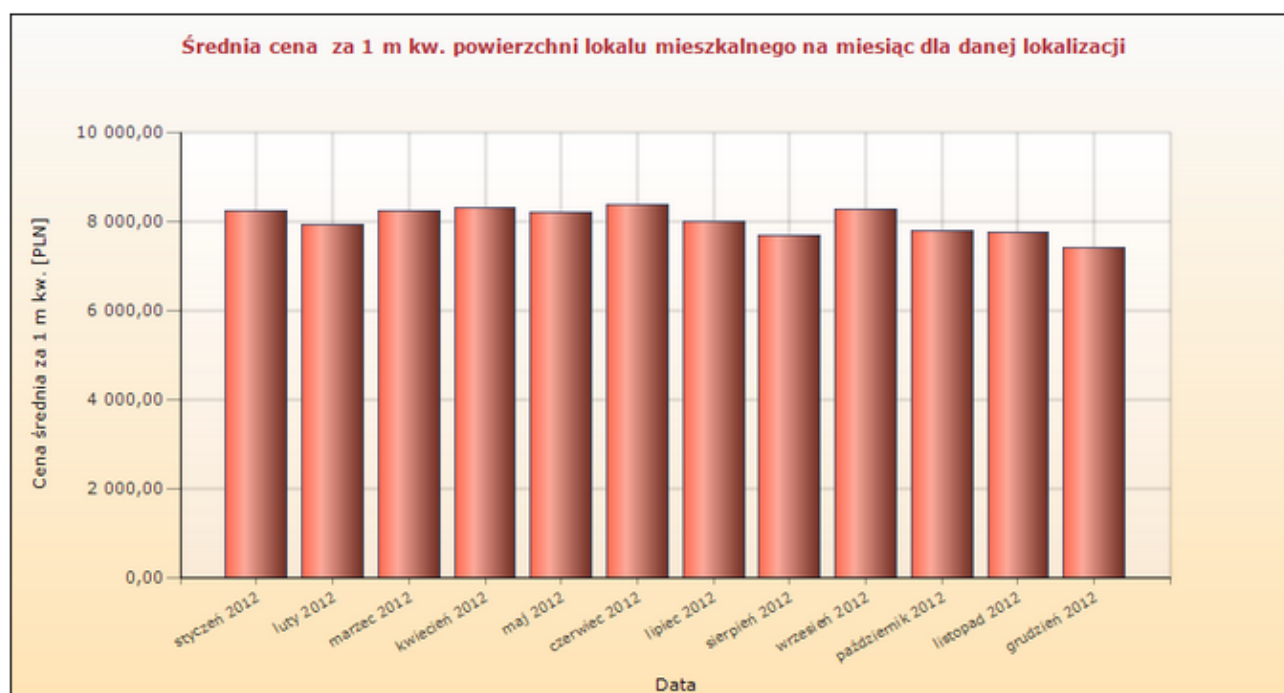


RAPORT: 'ŚREDNIA CENA M KW. POWIERZCHNI W WYBRANYM PRZEDZIALE CZASOWYM DLA WYBRANEJ LOKALIZACJI'

Wybrane lokalizacje

Wybrane typy nieruchomości i źródła danych

Pozostałe kryteria wyboru dla raportu



Liczba transakcji, poniżej której słupki mają zostać ukryte:

Zmień

Otrzymane wyniki

Data	Średnia cena za 1 m ² [PLN]	Liczba transakcji
styczeń 2012	8 250,20	125
luty 2012	7 937,60	105
marzec 2012	8 238,09	111
kwiecień 2012	8 319,30	82
maj 2012	8 204,32	94
czerwiec 2012	8 371,48	77
lipiec 2012	7 975,94	69
sierpień 2012	7 679,85	67
wrzesień 2012	8 259,28	50
październik 2012	7 772,62	63
listopad 2012	7 744,29	53
grudzień 2012	7 395,70	20



Eksport do PDF

Eksport do CSV

Raport C3 przedstawia średnie ceny w wybranej lokalizacji w połączeniu z prezentacją wybranych wartości makroekonomicznych pozyskanych z Banku Danych Lokalnych.

Dodatkowe dane pozyskane z BDL gromadzone w Systemie AMRON:

- 🏠 mieszkania ogółem
- 🏠 ludność w miastach w % ogółu ludności
- 🏠 ludność w wieku przedprodukcyjnym, produkcyjnym i poprodukcyjnym
- 🏠 budynki nowe oddane do użytkowania – mieszkalne
- 🏠 mieszkania ogółem oddane do użytkowania
- 🏠 mieszkania, na budowę których wydano pozwolenia na budowę
- 🏠 produkt krajowy brutto na 1 mieszkańca
- 🏠 gospodarstwa rolne ogółem
- 🏠 powierzchnia użytków rolnych ogółem
- 🏠 powierzchnia gruntów ornych
- 🏠 stopa bezrobocia rejestrowanego
- 🏠 przeciętne miesięczne wynagrodzenia brutto

WYBÓR TYPU RAPORTU » TYP NIERUCHOMOŚCI » LOKALIZACJE I ŹRÓDŁA » PARAMETRY » DODATKOWE WARUNKI » DANE MAKROEKONOMICZNE » SZCZEGÓŁY RAPORTU » **RAPORT TYPU C - SZCZEGÓŁY**



RAPORT: "MAPA ŚREDNICH CEN W ZESTAWIENIU Z DANymi MAKROEKONOMICZNYMI"

Wybrane lokalizacje

Wybrane typy nieruchomości i źródła danych

Pozostałe kryteria wyboru dla raportu

Otrzymane wyniki				
Lokalizacja [powiaty]	Średnia cena za 1 m ² [PLN]	Ludność w wieku produkcyjnym [2011]	Stopa bezrobocia rejestrowanego [2011]	Przeciętne miesięczne wynagrodzenia brutto [2011]
białobrzegi	0,00	22 498,00	15,40	3 179,16
ciechanowski	2 904,34	62 828,00	17,40	3 266,07
garwoliński	3 891,61	72 084,00	12,50	3 163,48
gostyniński	2 941,35	31 458,00	20,50	2 861,89
grodziski	4 542,85	57 472,00	6,80	3 685,77
grójce	3 648,09	65 937,00	8,10	3 490,82
koziński	3 150,77	42 490,00	18,40	4 067,12
legionowski	5 173,33	73 395,00	12,90	3 535,55
lipski	0,00	23 891,00	15,80	3 059,71
łosicki	0,00	21 284,00	11,80	2 942,59
makowski	2 077,27	31 178,00	24,90	3 208,26
miński	4 433,45	98 767,00	9,60	3 100,22
mławski	3 050,33	50 079,00	13,30	2 663,08
nowodworski	3 994,24	53 405,00	13,40	4 043,25
ostrołęcki	0,00	58 606,00	18,20	3 114,20
Ostrołęka	3 208,44	37 846,00	15,30	3 638,36
ostrowski	0,00	49 868,00	17,20	3 088,60
otwocki	5 234,87	80 203,00	8,60	3 412,78
piaseczyński	5 844,71	111 046,00	7,10	3 673,60
Płock	3 714,07	84 515,00	11,80	4 428,47
płocki	3 817,99	74 451,00	20,60	3 035,58
płoński	3 176,68	59 886,00	17,40	3 148,95
pruszkowski	5 453,66	102 976,00	7,00	4 479,38
przasnyski	4 069,97	35 940,00	16,10	3 077,41
przysuski	0,00	28 716,00	26,60	2 971,37
pułtuski	3 195,44	34 504,00	21,40	2 956,09
Radom	3 155,60	149 132,00	21,70	3 258,68
radomski	2 207,16	101 969,00	29,60	2 719,60
Siedlce	3 618,52	52 560,00	10,10	3 364,77
siedlecki	0,00	53 714,00	10,60	2 818,47
sierpecki	3 459,32	36 125,00	23,20	2 863,24
sochaczewski	3 240,69	57 555,00	10,90	3 418,04
sokołowski	3 533,25	37 110,00	10,60	2 865,03
szydłowiecki	0,00	27 425,00	37,10	2 782,28
Warszawa	7 625,20	1 113 653,00	3,70	4 936,36
warszawski zachodni	5 661,70	72 483,00	6,20	3 850,65
węrowski	0,00	45 155,00	14,30	2 874,11
wołomiński	5 009,03	150 096,00	13,40	3 319,41
wyszkowski	3 834,75	49 751,00	14,90	2 875,51
zwoleński	2 469,60	24 632,00	20,30	2 915,84
żuromiński	0,00	26 641,00	22,80	2 792,74
żyrardowski	3 602,87	51 208,00	13,70	3 487,50

Raporty statystyczne

Raport C4 prezentuje średnią cenę w funkcji lokalizacji i źródła danych i pozwala ocenić ewentualne różnice cen/ wartości nieruchomości pochodzących z różnych źródeł danych.

WYBÓR TYPU RAPORTU » TYP NIERUCHOMOŚCI » LOKALIZACJE I ŹRÓDŁA » PARAMETRY » DODATKOWE WARUNKI » SZCZEGÓŁY RAPORTU » **RAPORT C4**

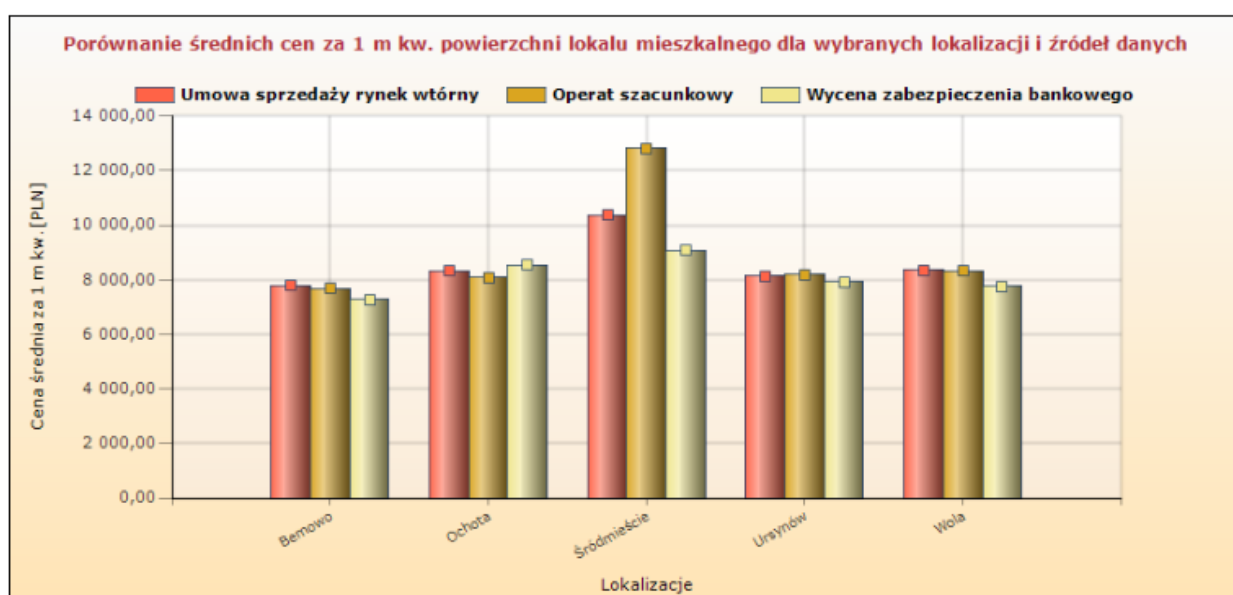


RAPORT: 'PORÓWNANIE ŚREDNIH CEN M KW. POWIERZCHNI W PODZIALE NA ŹRÓDŁA INFORMACJI W WYBRANYCH LOKALIZACJACH'

Wybrane lokalizacje

Wybrane typy nieruchomości i źródła danych

Pozostałe kryteria wyboru dla raportu



Otrzymane wyniki					
Lokalizacja	Źródło informacji	Średnia cena za 1 m ² [PLN]	Mediana cen za 1 m ² [PLN]	Liczba transakcji	
mazowieckie, Warszawa, Warszawa, Warszawa, Bemowo	Umowa sprzedaży rynek wtórny	7 776,25	7 782,40	66	
	Operat szacunkowy	7 666,28	7 672,80	52	
	Wycena zabezpieczenia bankowego	7 277,31	7 282,59	208	
mazowieckie, Warszawa, Warszawa, Warszawa, Ochota	Umowa sprzedaży rynek wtórny	8 320,10	8 250,00	27	
	Operat szacunkowy	8 081,39	8 040,70	16	
	Wycena zabezpieczenia bankowego	8 544,11	8 546,71	55	
mazowieckie, Warszawa, Warszawa, Warszawa, Śródmieście	Umowa sprzedaży rynek wtórny	10 381,61	10 313,62	9	
	Operat szacunkowy	12 807,37	13 105,83	7	
	Wycena zabezpieczenia bankowego	9 081,12	8 900,00	33	
mazowieckie, Warszawa, Warszawa, Warszawa, Ursynów	Umowa sprzedaży rynek wtórny	8 135,33	8 280,76	108	
	Operat szacunkowy	8 186,85	8 293,10	49	
	Wycena zabezpieczenia bankowego	7 911,43	7 867,25	186	
mazowieckie, Warszawa, Warszawa, Warszawa, Wola	Umowa sprzedaży rynek wtórny	8 344,19	8 301,89	73	
	Operat szacunkowy	8 320,73	8 339,47	40	
	Wycena zabezpieczenia bankowego	7 761,72	7 551,42	336	



Eksport do PDF

Eksport do CSV

Raport C5 prezentuje wykresy zmian mediany oraz średniej ceny za m² powierzchni dla wybranych lokalizacji.

WYBÓR TYPU RAPORTU » TYP NIERUCHOMOŚCI » LOKALIZACJE I ŹRÓDŁA » PARAMETRY » DODATKOWE WARUNKI » SZCZEGÓŁY RAPORTU » **RAPORT C5**

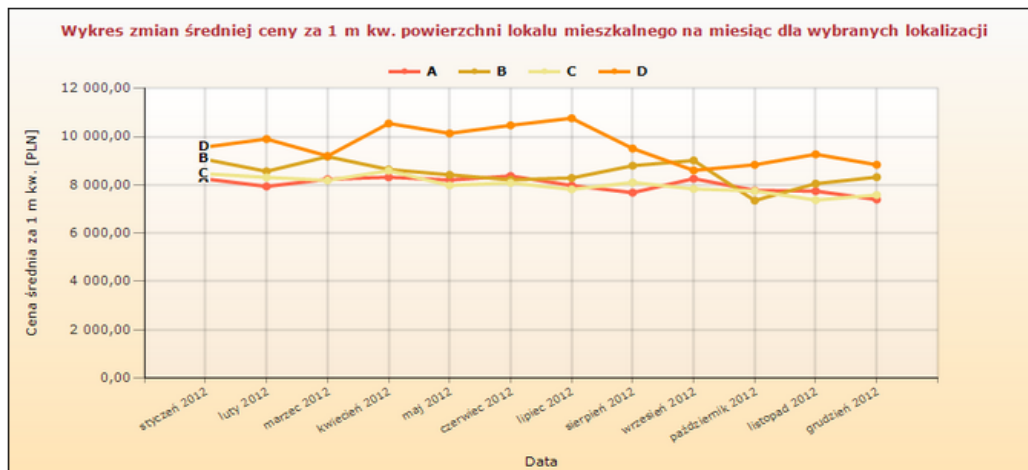


RAPORT: 'WYKRES ZMIAN MEDIANY ORAZ ŚRĘDNEJ CENY POWIERZCHNI DLA WYBRANYCH LOKALIZACJI'

Wybrane lokalizacje

Wybrane typy nieruchomości i źródła danych

Pozostałe kryteria wyboru dla raportu



[Pokaż wykres mediany](#)

Otrzymane wyniki

Data	A		B		C		D	
	S	M	S	M	S	M	S	M
styczeń 2012	8 250,20	8 444,44	9 058,18	8 695,49	8 462,89	8 292,68	9 571,45	9 340,01
luty 2012	7 937,60	8 093,53	8 562,94	8 000,00	8 314,12	8 214,74	9 903,74	9 028,41
marzec 2012	8 238,09	8 438,72	9 173,77	8 391,88	8 189,16	8 214,74	9 198,67	9 090,91
kwiecień 2012	8 319,30	8 235,22	8 641,07	8 168,37	8 590,76	8 186,64	10 548,37	9 582,05
maj 2012	8 204,32	8 109,27	8 418,28	8 081,00	7 979,30	7 979,30	10 138,93	9 770,11
czerwiec 2012	8 371,48	8 371,48	8 212,76	7 903,76	8 084,73	7 994,45	10 470,16	9 467,68
lipiec 2012	7 975,94	8 030,77	8 287,89	8 122,65	7 815,23	7 744,66	10 764,57	9 251,33
sierpień 2012	7 679,85	7 743,36	8 797,14	7 936,17	8 100,39	8 002,00	9 509,36	9 057,52
wrzesień 2012	8 259,28	8 248,22	9 015,50	8 856,88	7 833,34	7 712,59	8 603,55	8 423,59
październik 2012	7 772,62	7 836,94	7 352,79	7 025,37	7 751,62	7 345,23	8 835,27	8 835,27
listopad 2012	7 744,29	7 598,17	8 052,74	7 835,81	7 372,45	7 328,99	9 270,00	8 946,73
grudzień 2012	7 395,70	7 347,85	8 323,06	8 254,21	7 584,53	7 432,57	8 835,62	8 465,26

Liczba transakcji

Data	A	B	C	D
styczeń 2012		125	224	79
luty 2012		105	199	59
marzec 2012		111	155	66
kwiecień 2012		82	196	70
maj 2012		94	236	81
czerwiec 2012		77	180	52
lipiec 2012		69	61	51
sierpień 2012		67	50	17
wrzesień 2012		50	20	76
październik 2012		63	20	59
listopad 2012		53	24	19
grudzień 2012		20	17	7

Legenda

A	Ursynów, Warszawa, Warszawa, Warszawa, mazowieckie
B	Mokotów, Warszawa, Warszawa, Warszawa, mazowieckie
C	Ochota, Warszawa, Warszawa, Warszawa, mazowieckie
D	Śródmieście, Warszawa, Warszawa, Warszawa, mazowieckie
M	Mediana cen [PLN]
S	Średnia cena [PLN]



[Eksport do PDF](#)

[Eksport do CSV](#)

Raporty statystyczne

Przycisk **Pokaż wykres mediany** dostępny pod wykresem średniej ceny w raporcie C5 pozwala na wyświetlenie wykresu liniowego prezentującego zmiany mediany m² wybranej nieruchomości w zadanym okresie czasu. Ilość linii na wykresie zależy od ilości wybranych lokalizacji, a punkty na linii wyznaczone są dla każdego z wybranych punktów czasowych.

WYBÓR TYPU RAPORTU » TYP NIERUCHOMOŚCI » LOKALIZACJE I ŹRÓDŁA » PARAMETRY » DODATKOWE WARUNKI » SZCZEGÓŁY RAPORTU » **RAPORT C5**

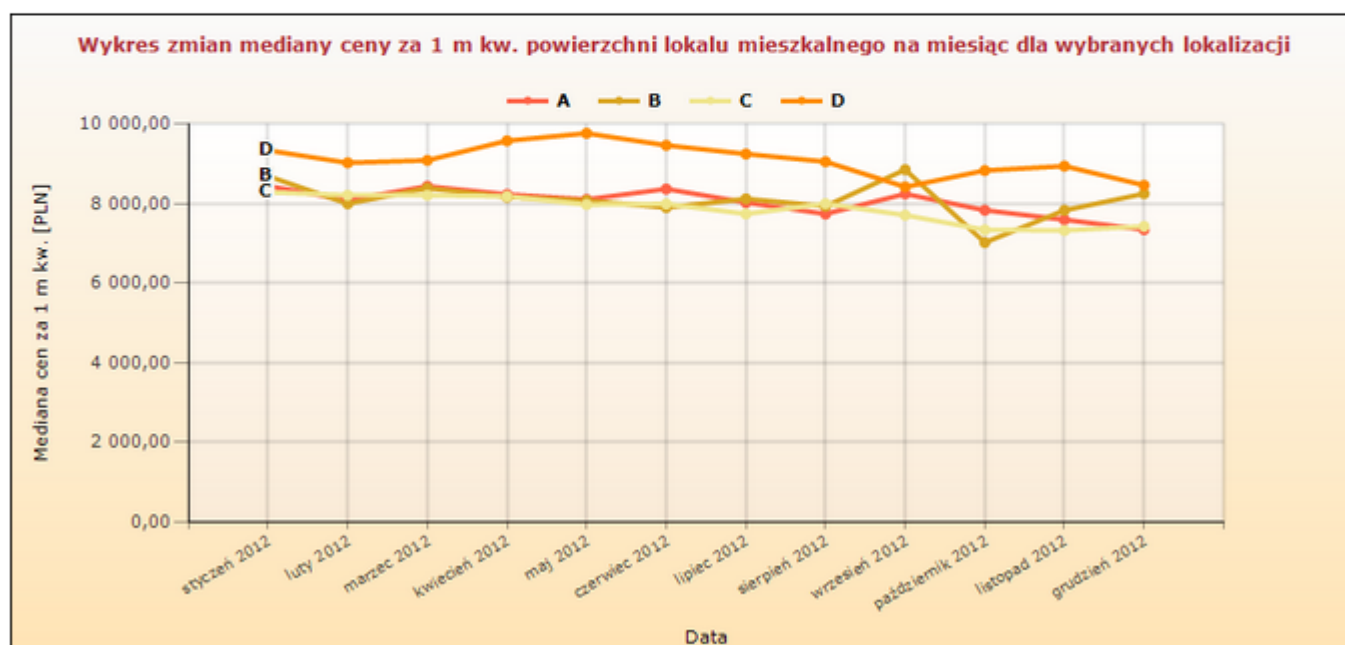


RAPORT: 'WYKRES ZMIAN MEDIANY ORAZ ŚREDNIEJ CENY POWIERZCHNI DLA WYBRANYCH LOKALIZACJI'

Wybrane lokalizacje

Wybrane typy nieruchomości i źródła danych

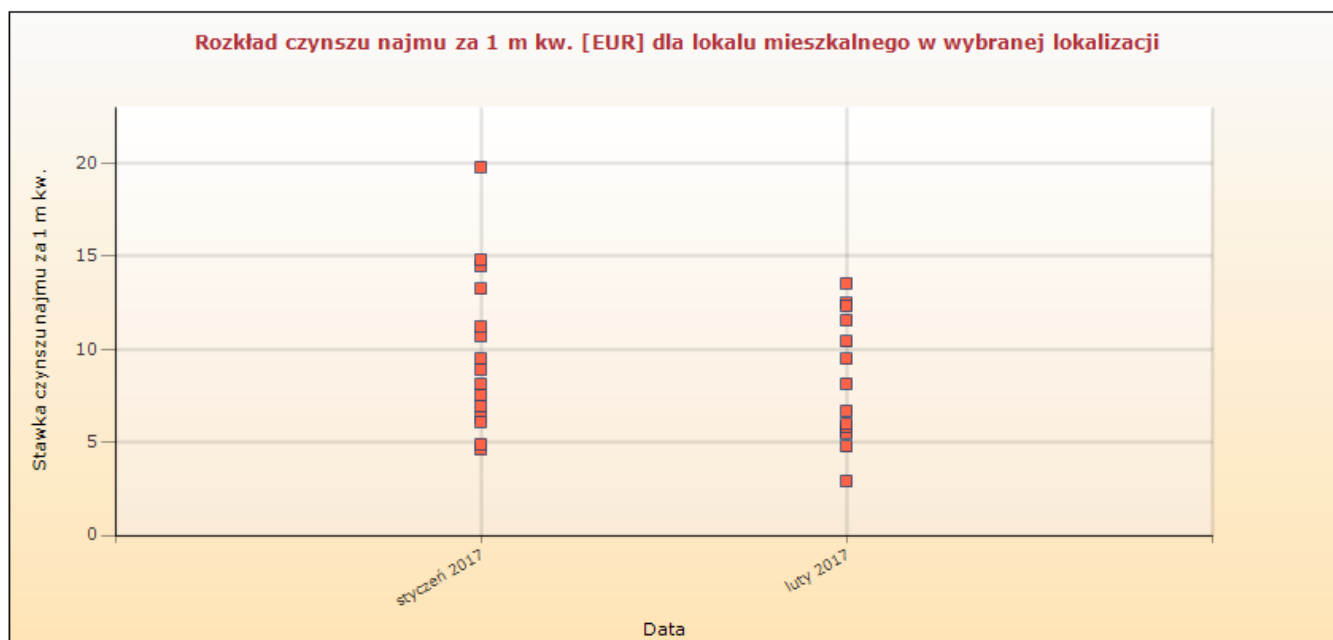
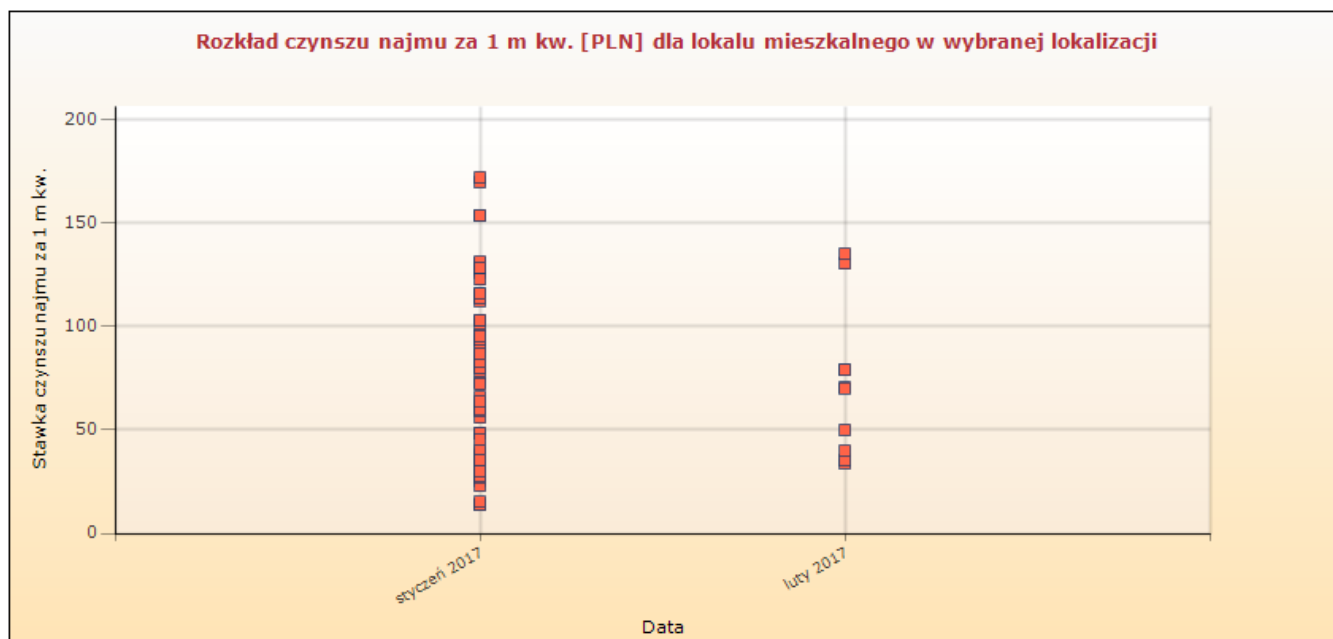
Pozostałe kryteria wyboru dla raportu



Pokaż wykres średniej

Raporty statystyczne

Raport N przedstawia rozkład stawek czynszu za m² dla dwóch typów nieruchomości (*Lokal Mieszkalny, Lokal Użytkowy*). Wyniki raportu prezentowane są w postaci tabelarycznej (średnia stawka czynszu w określonych przedziale czasowych dla trzech walut: PLN, EUR, USD wraz z informacją o ilości transakcji) oraz graficznej w postaci wykresu rozkładu stawek czynszu).



Otrzymane wyniki						
Data	[PLN]		[EUR]		[USD]	
	Średnia stawka czynszu za 1 m ²	Liczba transakcji	Średnia stawka czynszu za 1 m ²	Liczba transakcji	Średnia stawka czynszu za 1 m ²	Liczba transakcji
styczeń 2017	77,29	60	9,82	15	6,96	16
luty 2017	72,28	10	8,23	14	9,09	4

Raport D1 prezentuje trend zmian cen jednostkowych nieruchomości dla zdefiniowanej przez użytkownika podbazy rynku nieruchomości. Ceny jednostkowe nieruchomości są przetwarzane na datę wykonywania analizy. Dla wygenerowanego trendu zostaje obliczona zgodność modelu z cenami jednostkowymi.

WYBÓR TYPU RAPORTU » TYP NIERUCHOMOŚCI » LOKALIZACJE I ŹRÓDŁA » PARAMETRY » DODATKOWE WARUNKI » SZCZEGÓŁY RAPORTU » WYNIK KOŃCOWY - M. LINIOWY



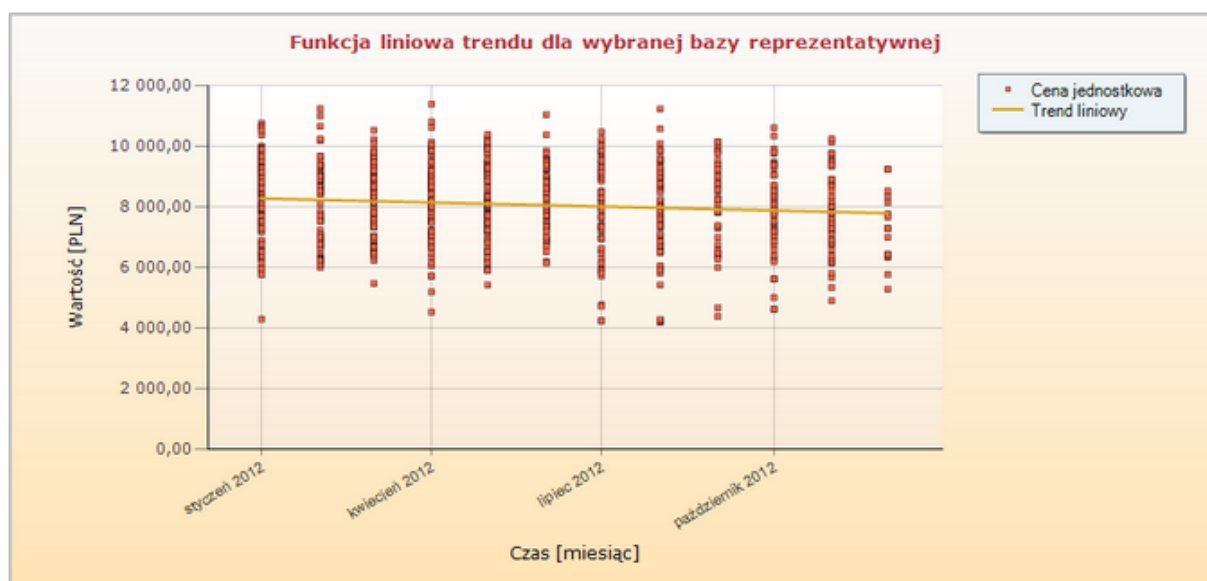
Wybrane lokalizacje

Wybrane typy nieruchomości i źródła danych

Pozostałe kryteria wyboru dla raportu

Wyniki dla wyznaczonego modelu

Przeciętna wartość z jednostkowych cen transakcyjnych	8 088,56 PLN
Odczylenie standardowe z jednostkowych cen transakcyjnych	1 327,02 PLN
Ilość analizowanych nieruchomości	710
Ilość analizowanych transakcji	769
Prognozowana cena nieruchomości na datę pierwszej transakcji	8 288,16 PLN
Prawdopodobny przyrost jednostkowej ceny transakcji za każdy miesiąc	-44,15 PLN



ZGODNOŚĆ

Zgodność z modelem liniowym	0,99
Opis	Zgodność bardzo wysoka

Legenda

Legenda - zgodność (ZG)	
$ZG > 0,9$	Zgodność bardzo wysoka
$0,9 \geq ZG > 0,6$	Zgodność wysoka
$0,6 \geq ZG > 0,3$	Zgodność przeciętna
$0,3 > ZG$	Zgodność niska



Eksport do PDF

Wyniki pośrednie (model liniowy) >>

Raport D2 - Zaawansowany model trendu

Zobacz także model wykładniczy

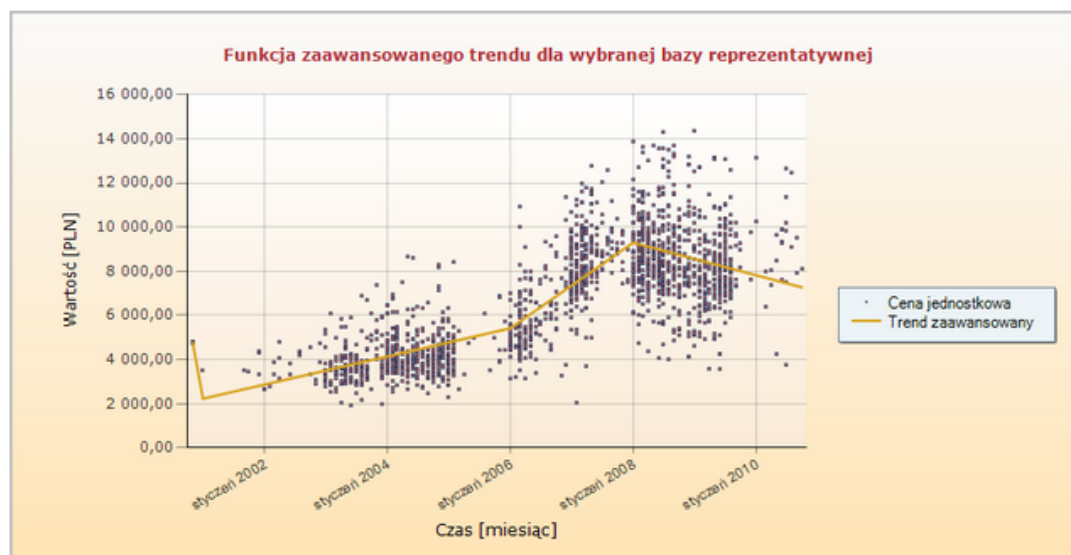
Raporty analityczne

Raport D2 to zaawansowany model trendu zmian cen jednostkowych nieruchomości dla zdefiniowanej przez użytkownika podbazy rynku nieruchomości. Ten model trendu zmiany cen w czasie może zostać wygenerowany dla 6 podstawowych typów nieruchomości: lokal mieszkalny, budynek mieszkalny jednorodzinny, budynek mieszkalny wielorodzinny, grunt rolny, grunt pod zabudowę, grunt leśny.

Linia trendu D2 uwzględnia rzeczywiste momenty wzrostu i spadku cen na rynku nieruchomości.

Wyniki dla wyznaczonego modelu							
T_n	Data	Czas (t)	Liczba transakcji (n)	Cena jednostkowa (c)	B_n	Jedn. wzrost cen/m-cy	Jedn. wzrost cen/rok
T0	listopad 2000	0	6	4 551,80	-1 268,36	-27,86%	-334,38%
T1	styczeń 2001	2	605	4 161,05	53,14	1,28%	15,32%
T2	styczeń 2006	62	474	7 679,82	161,81	2,11%	25,28%
T3	styczeń 2008	86	719	8 521,65	-61,41	-0,72%	-8,65%

Legenda	
T_n	Momenty czasowe, w których nastąpiła istotna zmiana poziomu jednostkowych cen transakcyjnych
Czas (t)	Liczba miesięcy, jaka upłynęła od daty (T0) pierwszej transakcji do daty rozważanej transakcji z przedziału czasowego $[T_0, T_{n+1}]$
Liczba transakcji (n)	Liczba transakcji w przedziale czasowym $[T_n, T_{n+1}]$ poddanych analizie
Cena jednostkowa (c)	Jednostkowa cena transakcyjna nieruchomości z przedziału czasowego $[T_n, T_{n+1}]$ [PLN]
B_n	Estymowany parametr zmiany jednostkowych cen transakcyjnych w ciągu miesiąca z przedziału czasowego $[T_n, T_{n+1}]$
Jednostkowy wzrost cen/m-cy (%m)	Wzrost jednostkowych cen w każdym miesiącu okresu
Jedn. wzrost cen/rok (%r)	Wzrost jednostkowych cen w roku



ZGODNOŚĆ

Współczynnik zgodności	0,63
Opis	Zgodność wysoka

Legenda

Legenda - zgodność (ZG)	
$ZG > 0,9$	Zgodność bardzo wysoka
$0,9 \geq ZG > 0,6$	Zgodność wysoka
$0,6 \geq ZG > 0,3$	Zgodność przeciętna
$0,3 > ZG$	Zgodność niska

Raport E1 - predykcja wartości nieruchomości 1:1 raport umożliwiający określenie aktualnej wartości dla konkretnej, wskazanej przez użytkownika nieruchomości. Uproszczony sposób wykonywania predykcji polega na wskazaniu przez użytkownika konkretnego rekordu, a System sam dobiera próbę do modelu i wylicza aktualną wartość. Predykcja wartości pojedynczej nieruchomości możliwa jest z poziomu raportów A, B oraz Danych Podmiotu.

WYBÓR TYPU RAPORTU » TYP NIERUCHOMOŚCI » WYBÓR NIERUCHOMOŚCI DLA PREDYKCJI » SZCZEGÓŁY RAPORTU »
PREDYKCJE - WYNIK KOŃCOWY



Wybrane lokalizacje

Lokalizacja:	Województwo	mazowieckie	Powiat	Warszawa
	Gmina	Warszawa	Miejscowość	Warszawa
	Dzielnica	Śródmieście	Osiedle	
	Ulica	FILTROWA	Bufor	1500 m

Wybrane typy nieruchomości i źródła danych

Pozostałe kryteria wyboru dla raportu

Wyniki dla wyznaczonego modelu

Ilość analizowanych nieruchomości	50
Ilość analizowanych transakcji	62

Indeks wartości rynkowej rozważanych nieruchomości - wyznaczony na podstawie modelu multiplikatywnego

IDT	IdN	Przyjęta wartość nieruchomości za 1 m ² [PLN]	Prognozowana wartość nieruchomości za 1 m ² [PLN]	Odchylenie standardowe za 1 m ² [PLN]	Prognozowana wartość minimalna za 1 m ² [PLN]	Prognozowana wartość maksymalna za 1 m ² [PLN]
T1	N1	-	6 578,16	1 719,63	4 858,53	8 297,79

Indeks wartości rynkowej rozważanych nieruchomości - wyznaczony na podstawie modelu multiplikatywnego

IDT	IdN	Przyjęta wartość nieruchomości [PLN]	Prognozowana wartość nieruchomości [PLN]	Odchylenie standardowe prognozowanej wartości nieruchomości [PLN]	Prognozowana wartość minimalna nieruchomości [PLN]	Prognozowana wartość maksymalna nieruchomości [PLN]	Pole powierzchni [m ²]
T1	N1	-	526 252,91	137 570,64	388 682,27	663 823,55	80,00

WIARYGODNOŚĆ PROGNOZOWANIA

Wiarygodność prognozowania	1,00
Opis	Wiarygodność bardzo wysoka

Legenda

Legenda - atrybuty		Legenda - wiarygodność prognozowania (WG)	
A	Strefa miasta(*)	WG > 0.9	Wiarygodność bardzo wysoka
B	Rodzaj miejsca postojowego	0.9 >= WG > 0.6	Wiarygodność wysoka
C	Zagęszczenie zabudowy	0.6 >= WG > 0.3	Wiarygodność przeciętna
D	Rodzaj budynku(*)	0.3 > WG	Wiarygodność niska
E	Standard lokalu		
F	Standard techniczny budynku(*)		
G	Otoczenie		
H	Funkcjonalność lokalu		
I	Konstrukcja budynku(*)		
J	Dostępność komunikacyjna		



Eksport do PDF

Eksport do CSV

Raporty analityczne

Raport E2 - raport pakietowej predykcji wartości nieruchomości prezentuje wartość nieruchomości na datę wykonywania analizy dla pakietu danych pobieranych z bazy Systemu oraz dla nieruchomości hipotetycznych, dla których szacowane cechy nieruchomości zostały podane przez Użytkownika generującego raport.

WYBÓR TYPU RAPORTU » TYP NIERUCHOMOŚCI » LOKALIZACJE I ŹRÓDŁA » PARAMETRY » DODATKOWE WARUNKI » SZCZEGÓŁY RAPORTU » WYBÓR NIERUCHOMOŚCI DLA PREDYKCJI » SZCZEGÓŁY RAPORTU » PREDYKCJE - WYNIK KOŃCOWY



Wybrane lokalizacje

Wybrane typy nieruchomości i źródła danych

Pozostałe kryteria wyboru dla raportu

Wyniki dla wyznaczonego modelu	
Ilość analizowanych nieruchomości	778
Ilość analizowanych transakcji	836

W celu wyświetlenia szczegółów pojedynczej nieruchomości, należy wybrać IdN w tabeli wyników.

Indeks wartości rynkowej rozważanych nieruchomości - wyznaczony na podstawie modelu multiplikatywnego						
IDT	IdN	Przyjęta wartość nieruchomości za 1 m ² [PLN]	Prognozowana wartość nieruchomości za 1 m ² [PLN]	Odchylenie standardowe za 1 m ² [PLN]	Prognozowana wartość minimalna za 1 m ² [PLN]	Prognozowana wartość maksymalna za 1 m ² [PLN]
1504599	1382309	8 545,87	7 134,41	179,65	6 954,76	7 314,06
1245779	1200104	8 133,49	6 970,03	99,05	6 870,98	7 069,09
1192127	1152852	8 345,68	6 970,03	99,05	6 870,98	7 069,09

Indeks wartości rynkowej rozważanych nieruchomości - wyznaczony na podstawie modelu multiplikatywnego							
IDT	IdN	Przyjęta wartość nieruchomości [PLN]	Prognozowana wartość nieruchomości [PLN]	Odchylenie standardowe prognozowanej wartości nieruchomości [PLN]	Prognozowana wartość minimalna nieruchomości [PLN]	Prognozowana wartość maksymalna nieruchomości [PLN]	Pole powierzchni [m ²]
1504599	1382309	372 600,00	311 060,32	7 832,81	303 227,52	318 893,13	43,60
1245779	1200104	281 500,00	241 232,81	3 428,23	237 804,58	244 661,03	34,61
1192127	1152852	338 000,00	282 286,30	4 011,65	278 274,65	286 297,95	40,50

WIARYGDNOŚĆ PROGNOZOWANIA

Wiarygodność prognozowania	1,00
Opis	Wiarygodność bardzo wysoka

Legenda

Legenda - atrybuty		Legenda - wiarygodność prognozowania (WG)	
A	Strefa miasta(*)	WG > 0.9	Wiarygodność bardzo wysoka
B	Rodzaj miejsca postojowego	0.9 >= WG > 0.6	Wiarygodność wysoka
C	Zagęszczenie zabudowy	0.6 >= WG > 0.3	Wiarygodność przeciętna
D	Rodzaj budynku(*)	0.3 > WG	Wiarygodność niska
E	Standard lokalu		
F	Standard techniczny budynku(*)		
G	Otoczenie		
H	Funkcjonalność lokalu		
I	Konstrukcja budynku(*)		
J	Dostępność komunikacyjna		



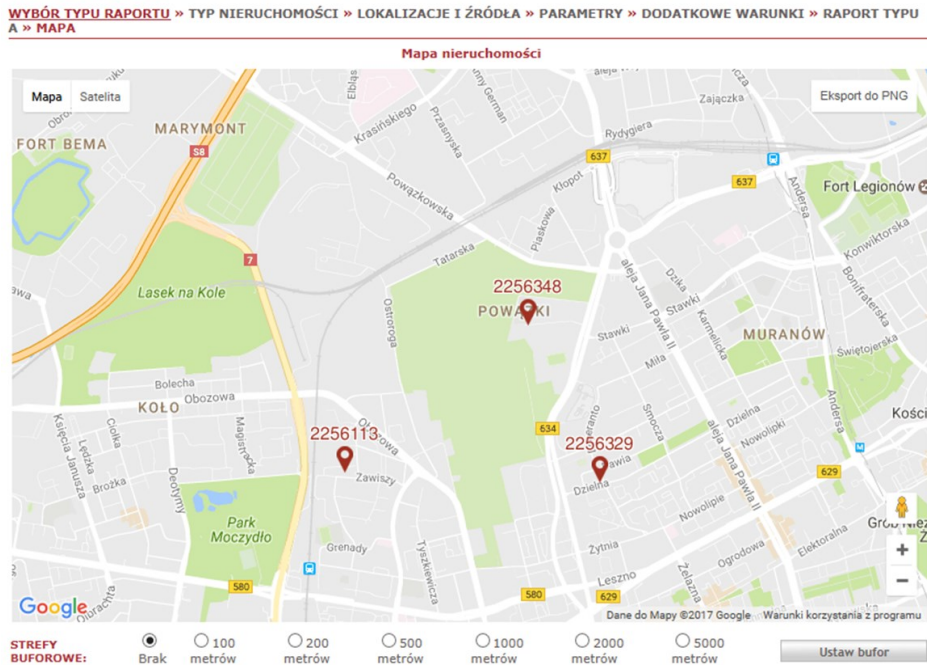
Eksport do PDF

Eksport do CSV

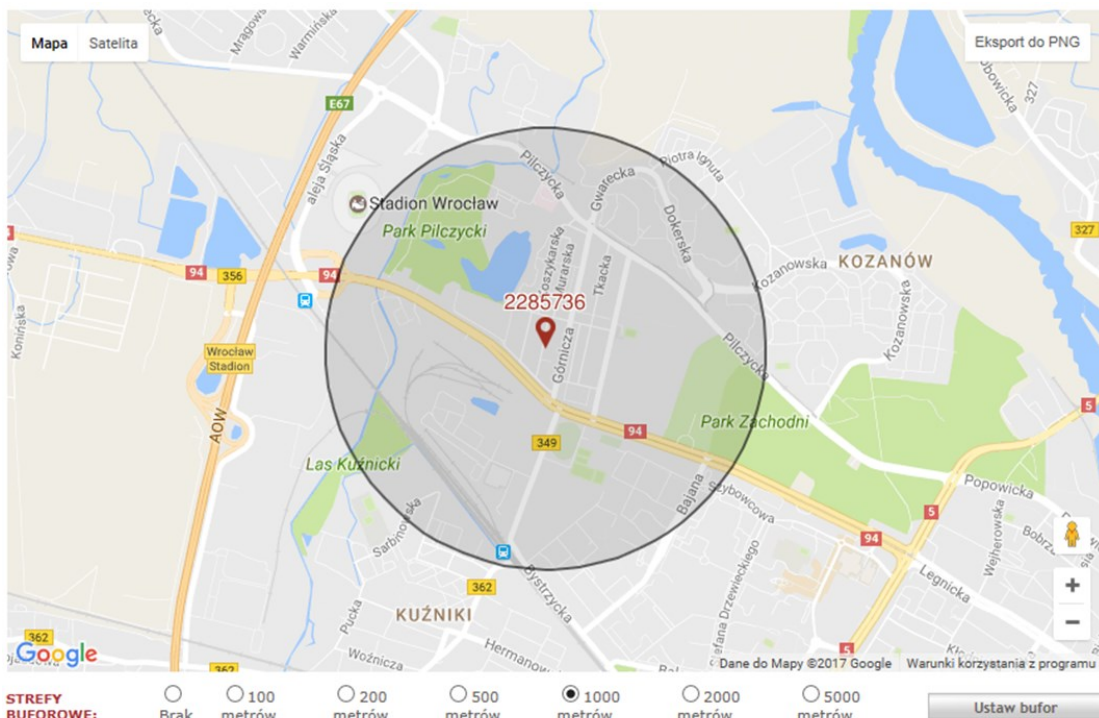
Raport G - Prognoza wartości nieruchomości

Mapy Google

Funkcjonalność map Google umożliwia wizualizację wyników wyszukiwania na mapie oraz wyświetlenie informacji o otoczeniu, dostępności komunikacyjnej, dostępu do usług i urzędów:



Mapa prezentująca nieruchomości wyposażona jest w możliwość wyświetlania widoku satelitarnego, Street View, a także wyznaczania stref buforowych wokół nieruchomości pozwalających użytkownikowi zorientować się najbliższym otoczeniu interesującej go nieruchomości i zmierzyć odległość dzielące nieruchomość od interesujących go punktów (szkoła, urzędy, ZOZ, PKS, PKP, centra usługowe itd.):



Raporty średniej wartości i raporty trendu wartości zabezpieczeń kredytów hipotecznych

Proponowane przez Centrum AMRON rozwiązanie, będące odpowiedzią na wymogi rekomendacji S w zakresie weryfikacji i monitorowania wartości zabezpieczenia kredytu hipotecznego, polega na dostarczaniu bankom cyklicznych (kwartalnych) raportów zawierających:

- ▶ podstawowe informacje o wartości nieruchomości danego typu na rynku lokalnym (średnia cena, mediana, wartości skrajne, odchylenie standardowe);
- ▶ wskaźniki zmian wartości zabezpieczeń hipotecznych.

Rozwiązanie to zostało pozytywnie zweryfikowane zarówno w procesie monitorowania i aktualizacji wartości zabezpieczeń hipotecznych w kilku wiodących na rynku bankach komercyjnych, jak również w trakcie przeprowadzonych w tych bankach inspekcji KNF.

Raporty przygotowywane są dla trzech typów nieruchomości: lokal mieszkalny, budynek mieszkalny jednorodzinny i grunt pod zabudowę jednorodziną), przy czym istnieje możliwość indywidualnego rozszerzenia listy typów nieruchomości, dla których będą opracowywane raporty. Raporty umożliwiają analitykom bankowym skuteczne monitorowanie wartości nawet dużych portfeli zabezpieczeń hipotecznych. Raport może również stanowić wsparcie w procesie wstępnej weryfikacji wartości zabezpieczenia w początkowym etapie procesu kredytowego.

Więcej informacji: Jerzy Ptaszyński, Dyrektor Działu Badań i Analiz Rynku Nieruchomości
(e-mail: jerzy.ptaszynski@amron.pl, tel. 22/ 463 47 63)

Raporty weryfikacyjne wartości zabezpieczeń kredytów hipotecznych

Centrum AMRON oferuje roczne raporty weryfikacji wartości z wycen z wysokością środków odzyskiwanych w drodze sprzedaży zabezpieczenia. Raporty te są odpowiedzią na wymogi rekomendacji S KNF i przygotowywane są w oparciu o analizę statystyczną różnic wartości określonych przez rzeczoznawców majątkowych i uzyskanych w transakcjach sprzedaży indywidualnych nieruchomości (z zachowaniem porządku chronologicznego i przy uwzględnieniu trendów obowiązujących na rynku w okresie między datami wyceny i sprzedaży nieruchomości).

Raporty dostępne są dla wszystkich typów nieruchomości (lokal mieszkalny, budynek mieszkalny jednorodzinny, budynek mieszkalny wielorodzinny, grunt pod zabudowę, nieruchomości komercyjne). Otrzymywany przez bank raport zawiera informacje o wysokości podstawowych miar statystycznych różnic wartości dla poszczególnych typów nieruchomości (średnia, mediana, rozkład centylowy, odchylenie standardowe).

Więcej informacji: Jerzy Ptaszyński, Dyrektor Działu Badań i Analiz Rynku Nieruchomości
(e-mail: jerzy.ptaszynski@amron.pl, tel. 22/ 463 47 63)

Obsługa wycen nieruchomości

Centrum AMRON rozwija działalność w obszarze kompleksowej obsługi procesu wyceny nieruchomości na rzecz banków, od zlecenia wyceny rzeczoznawcy majątkowemu współpracującemu z nami na mocy odrębnej umowy, poprzez kontrolę jakości wykonanego operatu szacunkowego, weryfikację wartości oraz kontrolę wiarygodności o rzetelności założeń parametrów rynkowych przyjętych przez rzeczoznawcę, a także certyfikowanie operatu w oparciu o określone rygory merytoryczne.

Wyceniamy nieruchomości stanowiące lub mające stanowić przedmiot zabezpieczenia kredytów udzielanych przez bank. Oferujemy wyceny wszystkich typów nieruchomości stanowiących lub mających stanowić przedmiot zabezpieczenia kredytów udzielanych przez bank. Realizujemy zlecenia indywidualne, mamy też doświadczenie w realizacji zleceń pakietowych, mających na celu aktualizację wartości portfela zabezpieczeń hipotecznych.

Gwarantujemy kontrolę jakości operatów szacunkowych wykonywaną przez niezależny podmiot spoza bankowej linii analizy i podejmowania decyzji kredytowych. Weryfikacja i kontrola operatów odbywa się na podstawie wewnętrznej procedury opracowanej zgodnie z rygorami określonymi w rekomendacji szczegółowej 13.4 Rekomendacji S, tj. obejmuje m.in. weryfikację stanu prawnego nieruchomości, w tym badanie księgi wieczystej, weryfikację przedmiotu wyceny, weryfikację wyboru podejścia, metody oraz techniki wyceny, ocenę rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny, w tym wiarygodności i rzetelności wybranych parametrów rynkowych przy wykorzystaniu Systemu AMRON, analizę doboru i podobieństwa nieruchomości będących przedmiotem transakcji porównawczych, opisane ryzyka, w tym możliwość zabezpieczenia kredytu a nieruchomości będącej przedmiotem wyceny weryfikację poprawności obliczeń oraz kompletności załączników.

Operaty szacunkowe zlecane za pośrednictwem Centrum AMRON wykonywane są przez osoby posiadające uprawnienia zawodowe rzeczoznawcy majątkowego w rozumieniu Ustawy o gospodarce nieruchomościami, a wartości w nich określone wraz z opisem wycenianej nieruchomości wprowadzane są do bazy danych Systemu AMRON jako dane własne banku zlecającego, co gwarantuje stały wzrost wiarygodnych danych banku w międzybankowej bazie danych o nieruchomościach.

Więcej informacji: Agnieszka Gołębiowska, Dyrektor Centrum AMRON
(agnieszka.golebiowska@amron.pl, tel. 22/ 463 47 57, kom. 723 723 786)



Bankowa Platforma Nieruchomości

Najważniejszą przesłanką powstania Bankowej Platformy Nieruchomości był coroczny, stopniowy przyrost portfela zagrożonych kredytów hipotecznych oraz doświadczenia banków, jednoznacznie wskazujące, iż proces windykacji i egzekucji komorniczej to rozwiązania czasochłonne, długotrwałe, nieprzynoszące oczekiwanych rezultatów oraz nie rozwiązujące problemów zadłużenia klientów i odzyskiwania należności.

Jednym z najważniejszych założeń projektu jest współdziałanie banków i ich klientów za pośrednictwem Bankowej Platformy Nieruchomości na każdym etapie procesu sprzedaży nieruchomości oraz pełna dobrowolność decyzji klientów o sprzedaży nieruchomości. Takie rozwiązanie pozwoli na transparentność procesu, który jest obecnie negatywnie postrzegany przez klientów banków.

Bankowa Platforma Nieruchomości ma również pełnić rolę mediatora pomiędzy bankiem a klientem i dzięki swojej neutralności powinna dodatkowo zwiększyć zaufanie kredytobiorców, wspierając zarówno banki w ich działaniach odzyskiwania wierzytelności zabezpieczonych hipotecznie, jak i klientów z długotrwałymi problemami w spłacie kredytów hipotecznych.

Więcej informacji: Jakub Kaczor, Koordynator Projektu Bankowej Platformy Nieruchomości
(e-mail: jakub.kaczor@amron.pl, tel. 22/ 463 47 67, kom. +48 723 723 796)

System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości

System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości (SARFiN) to system wymiany informacji o wielkości sprzedaży kredytów mieszkaniowych oraz informacji z zakresu monitorowania ryzyka portfela wierzytelności zabezpieczonych hipotecznie.

System prowadzony jest przy Związku Banków Polskich od lipca 2001 roku. W Systemie uczestniczy 17 banków, które zgodnie z zasadą wzajemności przekazują do Systemu własny wkład informacyjny i w zamian otrzymują raporty zawierające dane zagregowane, umożliwiające ocenę wielkości i dynamiki rynku oraz własnej na nim pozycji. Informacje gromadzone w Systemie są odzwierciedleniem ok. 95% rynku kredytów mieszkaniowych dla klientów indywidualnych. Z danych zgromadzonych w Systemie SARFiN korzysta również Narodowy Bank Polski.

Dane przetwarzane w ramach Systemu SARFiN wykorzystywane są również w raportach i analizach Centrum AMRON, zarówno tych dostępnych na stronie www.amron.pl (Raporty AMRON-SARFiN czy analizy i publikacje), jak również specjalistycznych publikacjach analitycznych opracowywanych na indywidualne zamówienie banków, inwestorów, deweloperów oraz innych podmiotów zainteresowanych rzetelną informacją o określonym segmencie rynku w wybranej lokalizacji i przedziale czasowym.

W ramach SARFiN opracowywane są nowe propozycje usług dla banków i ich klientów: budowa indeksu dostępności kredytowej, ocena i szacowanie potencjału rynku kredytowania nieruchomości oraz tworzenie tzw. map ryzyka dla poszczególnych regionów. System SARFiN stanowi cenne źródło informacji, dzięki któremu możliwa jest weryfikacja tendencji na rynku finansowania nieruchomości.

Więcej informacji: Marta Polkowska, Administrator Danych Systemu SARFiN
(e-mail: marta.polkowska@amron.pl, tel. 22/ 463 47 68)

Co robimy?

OGÓLNOPOLSKA BAZA DANYCH O NIERUCHOMOŚCIACH

Naszym celem jest budowa wiarygodnej i wystandaryzowanej bazy danych o nieruchomościach i ich cenach / wartościach, dającej możliwość analizowania zachowań rynku nieruchomości w Polsce.

Wszystkich uczestników rynku zapraszamy do współdziałania w tym projekcie.

ANALIZY RYNKOWE

Opracowujemy analizy tematyczne lub dedykowane określonej grupie uczestników Systemu – raporty takie dotyczyć mogą określonego segmentu rynku, regionu geograficznego oraz przedziału czasowego.

Oferujemy również cykl analiz dotyczących wybranych lokalnych rynków nieruchomości. W naszej ofercie skierowanej do tych uczestników rynku nieruchomości, którzy nie uczestniczą w Systemie AMRON, znajdują się **odpłatne raporty dotyczące rozwoju regionalnych rynków lokali mieszkalnych, działek budowlanych oraz gruntów rolnych**. Pełna informacja o Raportach dostępna jest na naszej stronie www.amron.pl

WERYFIKACJA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Funkcjonalność **raportu oceny wartości nieruchomości** umożliwia wyznaczenie aktualnej wartości konkretnej nieruchomości w oparciu o autorskie algorytmy predykcji wartości. Sześćoetapowy opis konkretnej nieruchomości pozwala uzyskać informację o aktualnej wartości (w tym wartości maksymalnej i minimalnej m²) wraz z informacją o wiarygodności analizy. Funkcjonalność dostępna jest na stronie www.amron.pl

RAPORTY CYKLICZNE

Przygotowujemy kwartalny raport o bieżących trendach na rynku finansowania oraz obrotu nieruchomościami - „Raport AMRON – SARFiN. Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości”. Raport opracowywany jest przez Centrum AMRON w oparciu o dane gromadzone w międzybankowych systemach wymiany informacji AMRON i SARFiN, a także dane publikowane przez Bank Gospodarstwa Krajowego, Główny Urząd Statystyczny oraz Narodowy Bank Polski.

Raporty dostępne są również w angielskiej wersji językowej.

Więcej informacji - www.amron.pl

ZAPEWNIAMY:

- ▶ standaryzację danych gromadzonych przez różne podmioty aktywne na rynku nieruchomości
- ▶ narzędzia wspierające podejmowanie decyzji biznesowych
- ▶ wsparcie logistyczne i merytoryczne przy organizacji i przeprowadzaniu szkoleń dla przedstawicieli środowisk zawodowych będących uczestnikami rynku nieruchomości
- ▶ współpracę przy kreowaniu rozwiązań regulacyjnych służących poprawie jakości i bezpieczeństwa transakcji obrotu nieruchomościami
- ▶ współdziałanie na rzecz przejrzystości informacji o rynku nieruchomości

Wszystkich uczestników rynku nieruchomości zainteresowanych współpracą zapraszamy do kontaktu.



Kontakt w sprawie współpracy



AGNIESZKA GOŁĘBIOWSKA-CWENK

Dyrektor Centrum AMRON

Koordynator Systemu SARFiN

e-mail: agnieszka.golebiowska@amron.pl

tel. 22/ 463 47 57

kom. +48 723 723 786



MONIKA GRAŻAWSKA

Starszy Specjalista ds. Relacji z Klientami

Centrum AMRON

e-mail: monika.grazawska@amron.pl

tel. 22/ 463 47 59

kom. +48 723 723 754