

Raport Centrum AMRON

Analiza cen gruntów niezabudowanych w Warszawie i we Wrocławiu



Raport jest wynikiem analizy porównawczej cen transakcyjnych gruntów niezabudowanych w Warszawie i we Wrocławiu w okresie największej zmienności cen – w latach 2006–2008. Analiza dotyczy gruntów niezabudowanych o powierzchni między 1000 a 4000 m², nabywanych z przeznaczeniem pod zabudowę jednorodzinną.

Na poniższych diagramach przedstawiono porównanie zmian średniej ceny transakcyjnej oraz liczby transakcji w Warszawie i Wrocławiu w kolejnych kwartałach, w analizowanym okresie.

Wzrost cen mieszkań oraz rosnące dochody ludności przyczyniły się do wzrostu zainteresowania gruntami niezabudowanymi w peryferyjnych dzielnicach, stanowiących alternatywę możliwości realizacji budowy domu jednorodzinnego dla zakupu drogiego mieszkania w strefie śródmiejskiej. To z kolei spowodowało gwałtowny wzrost cen gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe niskiej intensywności w obydwu analizowanych lokalizacjach. Wzrost ten był obserwowany od czwartego kwartału 2006 roku do końca 2007 roku we Wrocławiu i do połowy 2008 roku w Warszawie.

Silny wzrost cen spowodował z kolei zmniejszenie zainteresowania gruntami pod zabudowę jednorodzinną w największych miastach (w okresie 4 kwartał 2006 roku – 4 kwartał 2008 roku zanotowano niemal czterokrotny spadek liczby transakcji gruntami rolnymi w obydwu lokalizacjach) oraz zwrot inwestorów w kierunku miejscowości położonych w gminach otaczających Warszawę i Wrocław od 2–3 kwartału 2007 roku. Wtedy to ceny gruntów rolnych zaczęły osiągać najwyższe pułapy, czyli przekroczyły średni poziom 250 zł/m² we Wrocławiu i wartość około 350–400 zł/m² w Warszawie.

W konsekwencji tego stanu rzeczy i coraz mniej optymistycznych informacji z rynków finansowych (ograniczona skłonność inwestorów do ryzyka) ceny gruntów

niezabudowanych spadły we Wrocławiu w całym 2008 roku o około 25 proc., a w Warszawie w 3 i 4 kwartał 2008 roku o niespełna 20 proc.

Na zmniejszenie zainteresowania gruntami rolnymi oraz spadek ich cen niewątpliwie wpływ miała również bardziej restrykcyjna polityka kredytowa

DIAGRAM 1. LICZBA TRANSAKCYJ I ŚREDNIE CENY 1M² GRUNTU NIEZABUDOWANEGO O POWIERZCHNI 1000–4000 M² WE WROCŁAWIU W LATACH 2006–2008

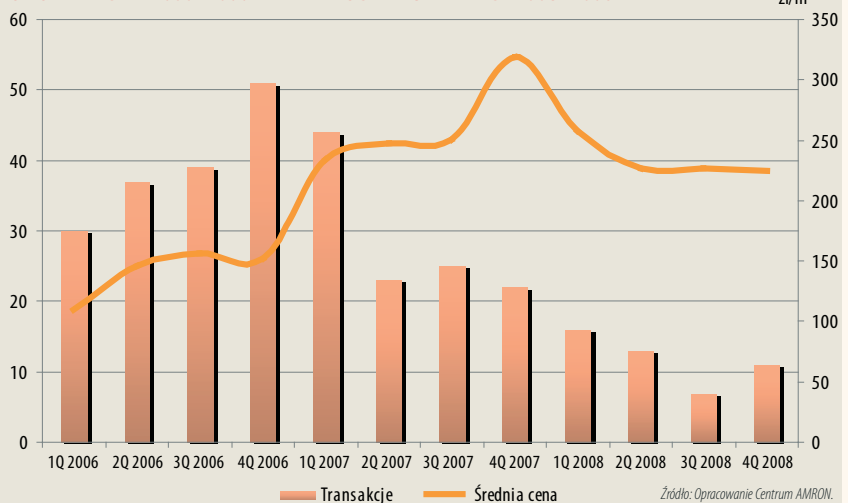
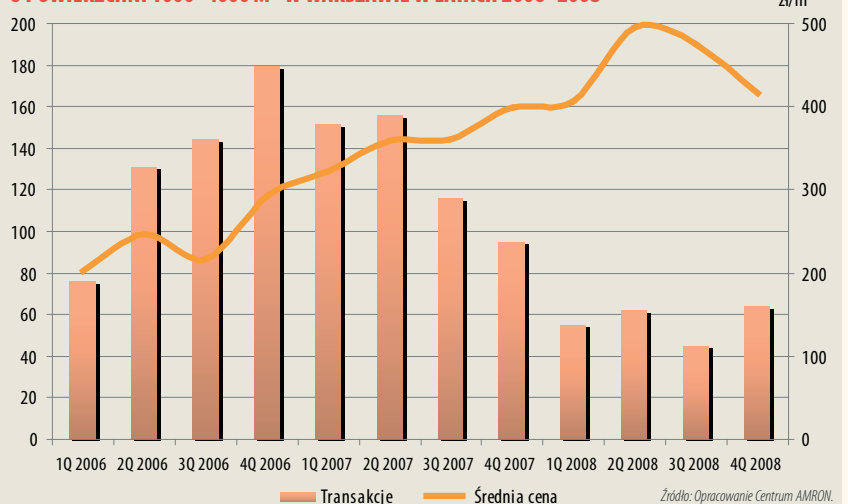


DIAGRAM 2. LICZBA TRANSAKCYJ I ŚREDNIE CENY 1M² GRUNTU NIEZABUDOWANEGO O POWIERZCHNI 1000–4000 M² W WARSZAWIE W LATACH 2006–2008



banków, zauważona w drugim półroczu 2008 roku.

Bardzo wysoki poziom cen przyczynił się również do zmniejszenia zainteresowania zakupem gruntu przez inwestorów planujących podniesienie wartości zakupionej działki (podział, scalenie, uzbrojenie, pozyskanie stosownych decyzji i zezwoleń) oraz odsprzedaż jej z zyskiem. Z czasem zaczęło brakować chętnych na zakup nierucho-

mości gruntowych wprawdzie gotowych do realizacji inwestycji, ale stanowiących zbyt duży udział w koszcie budowy domu.

Zapowiadane kolejne zmiany legislacyjne w dziedzinie planowania i zagospodarowania przestrzennego (likwidacja miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wprowadzenie stref i standardów urbanistycznych), budownictwa (likwidacja pozwoleń na budowę niektó-

rych inwestycji) czy odrolnienia gruntów położonych w granicach terenów miejskich, wprowadziły dodatkowe zamieszanie na rynku nieruchomości. Mimo zakładanej teoretycznie łatwiejszej drogi do odrolnienia gruntu o powierzchni przekraczającej 1000 m² i budowy domu mieszkalnego, nie zauważono w roku 2008 wzrostu zainteresowania gruntami rolnymi pod budownictwo mieszkaniowe. ■

Dysponując unikalną, wiarygodną bazą danych AMRON, Związek Banków Polskich powołał Centrum Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami (Centrum AMRON). Ideą przyświecającą tej decyzji jest stworzenie specjalistycznego, ogólnopolskiego ośrodka informacyjno-analitycznego oferującego swoje usługi i produkty wszystkim uczestnikom rynku obrotu nieruchomościami oraz instytucjom rządowym i samorządowym w zakresie prowadzenia rejestrów i baz danych, weryfikacji wycen, aktualizacji oraz szacowania wartości nieruchomości.

Wiarygodna informacja o wartości nieruchomości jest kluczowym elementem odbudowy zaufania w sferze obrotu nieruchomościami – zwłaszcza w relacjach pomiędzy deweloperem, bankiem i nabywcą nieruchomości. Zapotrzebowanie na taką informację rośnie zwłaszcza w okresach zmian rynkowych trendów. Niestety taka sytuacja jest nadużywana przez pojawiające się na rynku nowe podmioty oferujące i publikujące własne – z reguły nie podparte wiarygodnymi danymi – opinie, raporty i prognozy dotyczące zmian wartości nieruchomości oraz cen transakcyjnych. Stąd nowy etap rozwoju AMRON, którego celem jest stworzenie profesjonalnego, niezależnego doradcy ds. nieruchomości dostępnego dla każdego uczestnika rynku obrotu nieruchomościami, poprzez szerokie otwarcie na potencjalnych nowych użytkowników i klientów systemu, stworzenie nowych usług i produktów oraz sprawniejsze i bardziej efektywne zarządzanie systemem.

System AMRON stanowi istotne źródło informacji na temat stanu rynku nieruchomości w Polsce. Umożliwia rejestrację, przechowywanie i udostępnianie danych o transakcjach i nieruchomościach. Funkcje systemu umożliwiają przeglądanie danych w postaci tabelarycznych raportów, generowanie raportów średnich cen nieruchomości, przedstawianie w postaci wykresów (wykres trendu) danych na temat kształtowania się jednostkowych cen na rynku nieruchomości oraz budowanie modeli służących prognozowaniu wartości nieruchomości.

Bardzo ważnym partnerem dla Centrum AMRON są rzeczoznawcy majątkowi i pośrednicy obrotu nieruchomościami, których pozyskanie do współpracy z AMRON jest jednym z priorytetów działalności Centrum AMRON.

Przygotowywana obecnie oferta udostępniania AMRON notariuszom może zagwarantować niepowtarzalny, bezpośredni i kompletny dostęp do danych o transakcjach w obrocie nieruchomościami w czasie rzeczywistym.

Naturalnym partnerem współpracy z Centrum AMRON jawią się starostwa powiatowe z racji ciążyących na nich obowiązków prowadzenia rejestrów i wykazów nieruchomości, transakcji nieruchomościami, cen transakcyjnych oraz ich regularnego raportowania nie tylko do struktur nadrzędnych, ale również do różnego typu instytucji i agend rządowych. System AMRON mógłby być wykorzystywany jako kanał dystrybucji danych w strukturach samorządowych, zastępując wielość rozwiązań informatycznych wykorzystywanych obecnie przez poszczególne jednostki samorządowe wystandaryzowaną bazą danych. Rozwiązaniem pozwalającym na takie zaangażowanie samorządów we współpracę z AMRON będzie nowa funkcjonalność „wewnętrznych baz danych”, która stwarza możliwość tworzenia przez poszczególnych użytkowników w ramach Systemu AMRON „własnych” baz, zawierających dane dostępne tylko dla ich właściciela.

Obecnie Centrum AMRON realizuje rozbudowę systemu o następujące funkcjonalności:

- moduł map cyfrowych GIS
- moduł indeksu cen i ratingu nieruchomości
- moduł komunikacji z Elektroniczną Księgą Wieczystą
- funkcjonalność „wewnętrznych baz danych” – możliwość tworzenia w strukturze Systemu AMRON „własnych” baz poszczególnych użytkowników systemu, zawierających dane wewnętrzne użytkownika, dostępne tylko dla ich „właściciela”. Udostępnienie tej funkcjonalności odciąży uczestników systemu od konieczności prowadzenia wewnętrznych rejestrów i baz danych przechowujących dane o zmianach wartości zabezpieczeń.



CENTRUM AMRON

System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami - AMRON, to efektywne połączenie ogólnokrajowej bazy danych o cenach nieruchomości z modułami raportującymi i analitycznymi. Dzięki takiej kombinacji umożliwia monitorowanie zjawisk zachodzących na rynku nieruchomości oraz określanie i cykliczną weryfikację wartości nieruchomości. Zasoby bazodanowe **AMRON** przekroczyły 0,5 miliona rekordów o transakcjach obrotu nieruchomościami.

AMRON gwarantuje:

- Szeroki dostęp do danych gromadzonych przez poszczególnych uczestników Systemu, dający lepszy obraz rynku nieruchomości.
- Przeprowadzenie analiz prezentujących statystyki oraz aktualne trendy na rynku nieruchomości.
- Możliwość korzystania z modeli analitycznych Systemu.
- Wiarygodną weryfikację wartości nieruchomości.
- Wzmocnienie zarządzania ryzykiem na rynku nieruchomości.
- Spełnienie wymogów regulacyjnych i sprawozdawczych.
- Podwyższenie atrakcyjności biznesowej wobec własnych klientów firmy.
- Eliminacja kosztów wynikających z budowy własnej bazy danych.

Związek Banków Polskich zaprasza do współpracy z Systemem **AMRON** podmioty aktywne na rynku nieruchomości:

- Towarzystwa Ubezpieczeniowe
- Firmy Leasingowe
- Rzeczoznawcy Majątkowi
- Pośrednicy w Obrocie Nieruchomościami
- Deweloperzy
- Kancelarie Notarialne
- Starostwa Powiatowe



Kontakt:

Centrum AMRON
al. Jana Pawła II 15
00-828 Warszawa
tel: (022) 697 65 46
e-mail: amron@cpb.pl