

Raport z badania stanu baz danych w Polsce

wykonany w ramach prac Komisji ds. Baz Danych i Analiz Rynkowych

Izabela Rącka, Jerzy Krzempek

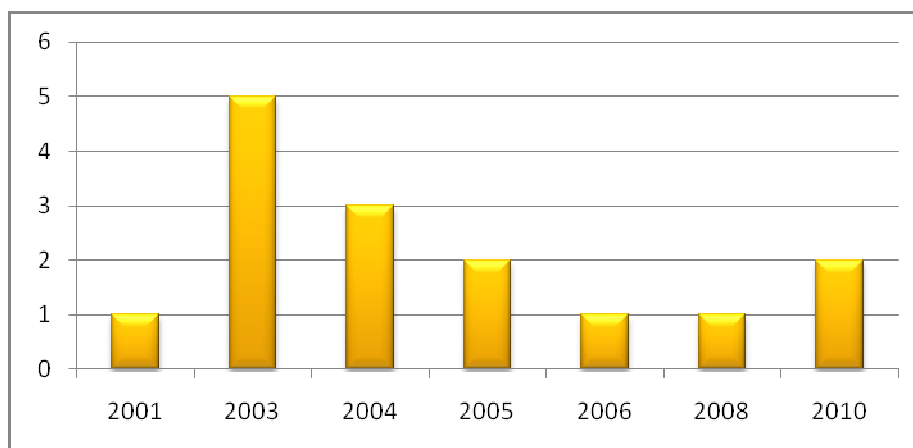
W marcu 2010 r. Komisja ds. Baz Danych i Analiz Rynkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych skierowała do wszystkich zrzeszonych Stowarzyszeń zapytanie o stan zorganizowanego monitorowania rynku cen transakcyjnych nieruchomości na terenie objętym ich działalnością. Celem badania było ustalenie, jaki obszar rynku krajowego jest objęty systematycznym badaniem cen oraz czy istnieje możliwość nawiązania współpracy pomiędzy poszczególnymi grupami – w szczególności w zakresie wydawania jednolitego raportu rynkowego.

Wyniki badania są optymistyczne. Na podstawie odpowiedzi udzielonych przez 22 sfederowane Stowarzyszenia na pytanie: *Czy na terenie objętym działaniem Stowarzyszenia istnieje baza danych?* udzielono prawie 70% pozytywnych odpowiedzi.

Programem najczęściej wykorzystywanym do prowadzenia baz danych przez rzeczoznawców jest WALOR firmy ProNET Sp. zoo., co trzecia baza danych prowadzona jest w innym programie (Access i Excel pakietu MsOffice, ACENO oraz dwa programy autorskie). W tworzeniu zorganizowanych baz danych w Polsce bierze czynny udział 614 rzeczoznawców, z czego aż 86% wykorzystuje program WALOR.

Najstarsza baza danych funkcjonuje od roku 2001, co trzecia prowadzona jest od 2003 roku, pozostałe powstały w późniejszym okresie.

Wykres 1. Liczba baz danych powstałych w latach 2001-2010 w Polsce



Źródło: opracowanie własne

Dwie na trzy bazy nie działają przy Stowarzyszeniu, co czwarta baza została utworzona przez Stowarzyszenie, jedna działa pod patronatem Stowarzyszenia lokalnego.

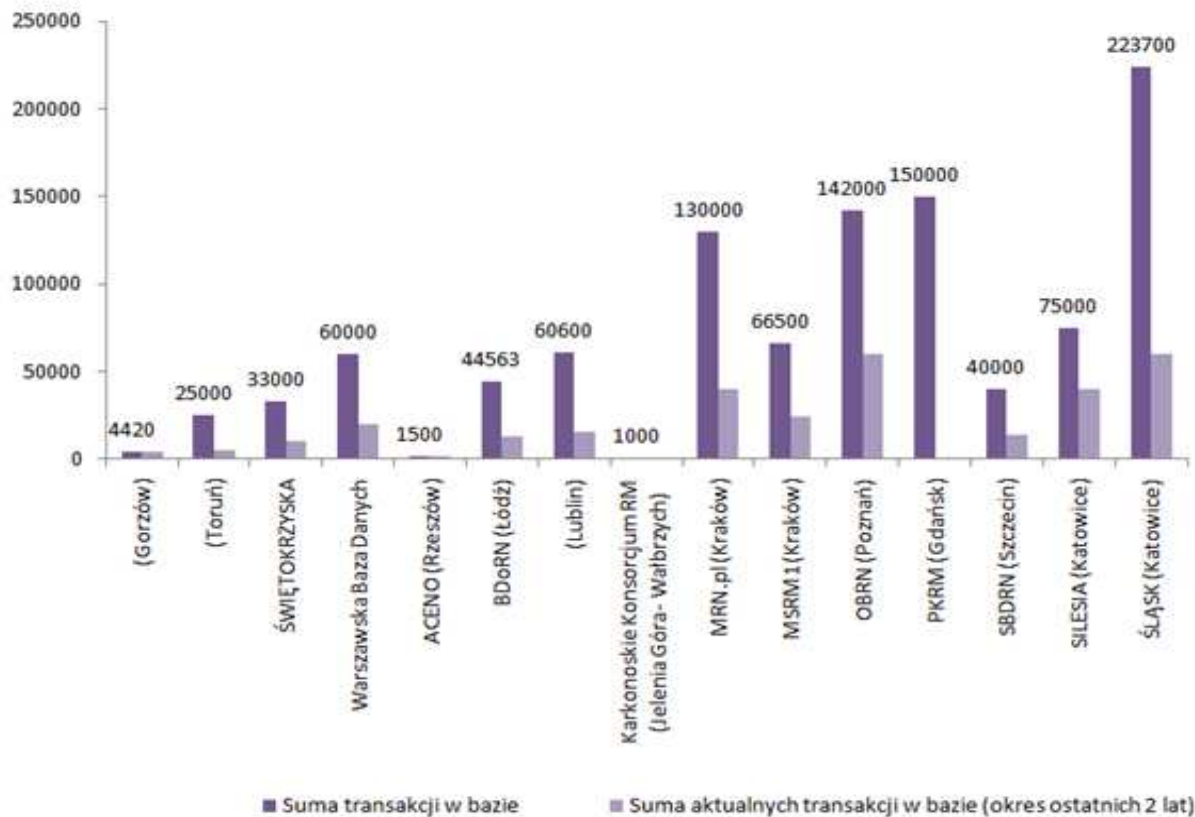
W połowie przypadków z bazy korzystać mogą rzeczoznawcy niestowarzyszeni.

Jedna z baz jest bazą komercyjną.

W bazach prowadzonych przez rzeczoznawców w Polsce zgromadzono łącznie ponad 1 050 000 transakcji, z czego ponad 300 000 jest aktualnych (zawiera się w okresie ostatnich dwóch lat).

Liczba transakcji w bazach danych (w tym aktualnych) została przedstawiona na wykresie poniżej.

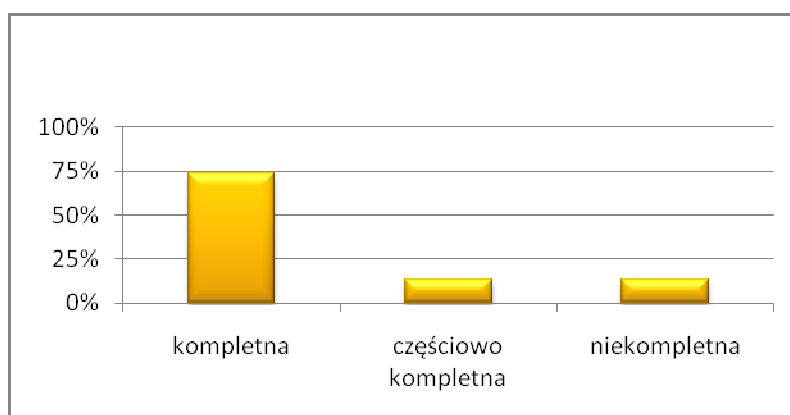
Wykres 2. Liczba transakcji w bazach danych w Polsce.



Źródło: opracowanie własne

Tylko co czwarta baza danych nie jest kompletna, to znaczy nie obejmuje wszystkich transakcji występujących na rynku objętym badaniem. Strukturę kompletności baz danych przedstawia wykres poniżej.

Wykres 3. Struktura baz danych pod względem kompletności

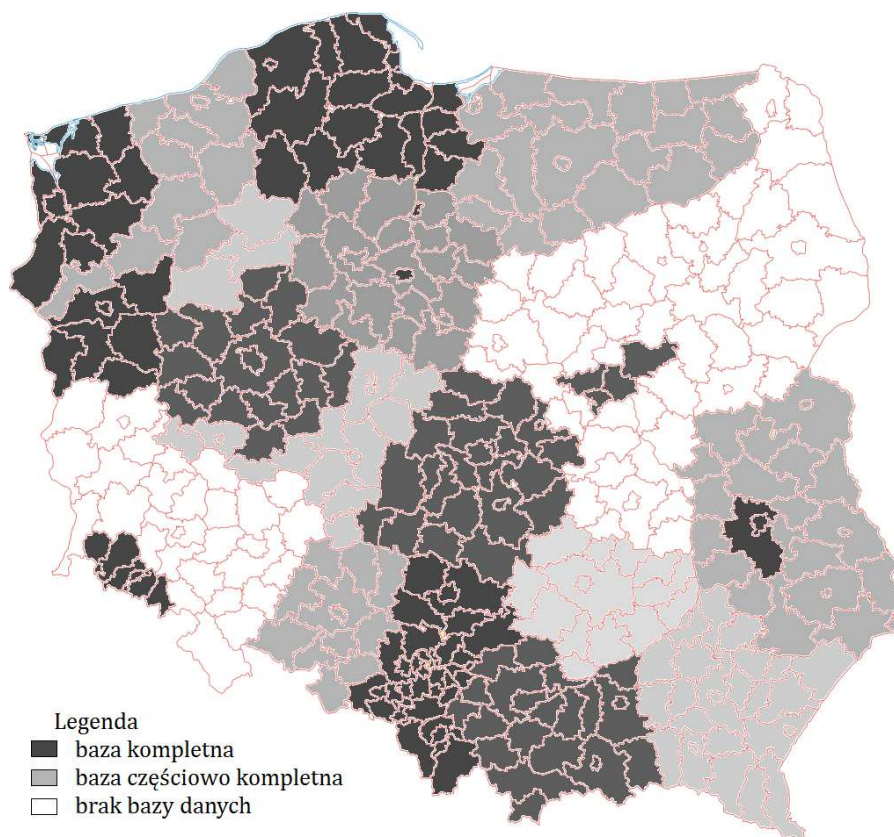


Źródło: opracowanie własne

Połowa grup rzeczoznawców prowadzących zorganizowane bazy zainteresowana jest współpracą z innymi grupami. Część grup (ponad 75%) zmaterializowało już współpracę i dokonuje wymiany danych w zakresie transakcji ponadregionalnych.

Systematycznym badaniem rynku nieruchomości w Polsce objęta jest przeważająca część kraju, aktywność rzeczoznawców w tworzeniu baz danych widoczna jest zwłaszcza na terenach: Warszawy, Lublina, Poznania, Gorzowa i okolic tych miast, województwa małopolskiego, śląskiego, łódzkiego, pomorskiego, dawnego województwa szczecińskiego oraz wybranych powiatów województwa dolnośląskiego.

Wykres 4. Obszar kraju objęty systematycznym badaniem rynku



Źródło: opracowanie własne

Wnioski

Rzeczoznawcy majątkowi w Polsce są świadomi faktu, iż systematyczne badanie rynku jest warunkiem koniecznym dobrej jakości świadczonych przez nich usług. Istotnym elementem tworzenia baz danych jest zamieszczanie w nich informacji kompleksowych i sprawdzonych. Sporządzanie analiz rynku nieruchomości przy wykorzystaniu gromadzonych danych i publikowanie ich w czasopismach branżowych jest od dawna stosowaną przez rzeczoznawców i naukowców, a także innych uczestników rynku nieruchomości praktyką. Większość publikacji obejmuje rynki lokalne lub ukazuje tendencje zachodzące w największych miastach w Polsce. Brakuje natomiast analiz kompleksowych, ukazujących tendencje występujące w całym kraju. Lokalnie gromadzone przez rzeczoznawców majątkowych dane mogą być jednak doskonałym punktem wyjścia do stworzenia w przyszłości bazy ogólnopolskiej. W pierwszym etapie Federacyjna Komisja ds. Baz Danych i Analiz Rynkowych promować będzie stworzenie wspólnego, ogólnopolskiego raportu rynkowego o tendencjach panujących na rynkach cen transakcyjnych nieruchomości.

Załącznik

Lista baz danych o transakcjach rynkowych prowadzonych przez rzeczoznawców majątkowych, funkcjonujących na terenie działania sfederowanych Stowarzyszeń

Nazwa Stowarzyszenia	Miasto	Nazwa bazy
Pomorskie TRM w Gdańsku	Gdańsk	Pomorskie Konsorcjum Rzeczoznawców Majątkowych PKRM
Lubuskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Gorzowie Wlkp.	Gorzów Wlkp.	-
Karkonoskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Jelenia Góra - Wałbrzych	Jelenia Góra - Wałbrzych	Karkonoskie Konsorcjum Rzeczoznawców Majątkowych
Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych	Katowice	ŚLĄSK
Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych	Katowice	SILESIA
Świętokrzyskie SRM	Kielce	ŚWIĘTOKRZYSKA
Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych	Kraków	Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości MRN.pl
Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych	Kraków	MSRM1
Regionalne Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Lublinie	Lublin	-
Łódzkie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych	Łódź	Baza Danych o Rynku Nieruchomości Pod Patronatem Łódzkiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych
PSRWN Oddział Regionalny w Łodzi	Łódź	ŁBD
Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego	Poznań	OBRN Sp. z o.o.
Podkarpackie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych	Rzeszów	System Monitorowania Rynku Nieruchomości ACENO
PSRWN O/Szczecin oraz ZSRM w Szczecinie	Szczecin	Szczecińska Baza Danych o Rynku Nieruchomości (www.sbdnrn.pl)
Środkowopomorskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych	Toruń	(Toruń)
WSRM	Warszawa	Warszawska Baza Danych