

Znowelizowana Rekomendacja J i zmiany w Systemie AMRON

dr Jacek Furga

Prezes Centrum AMRON

Warszawa, 1 czerwca 2023 r.



Forum
Technologii
Bankowości
Spółdzielczej





Konkluzje

Sektor bankowości spółdzielczej:

1. w dużej mierze nie korzysta z dostępnych w sektorze narzędzi wymiany informacji
2. w praktyce nie korzysta z istniejących zasobów informacyjnych (w tym pochodzących z rejestrów państwowych)
3. nie stosuje się do obowiązującej w systemach SWI „zasady wzajemności” – *jeśli korzystasz z informacji to powinieneś również przekazywać własne do baz systemów*

Wymagane działania

Konieczne zwiększenie aktywności sektora banków spółdzielczych poprzez:

1. doprowadzenie do uczestnictwa wszystkich banków spółdzielczych w międzybankowych Systemach Wymiany Informacji
2. przekazywanie własnych informacji i wykorzystanie w pełniejszym stopniu informacji zgromadzonych w bazach międzybankowych oraz dostarczanych przez ZBP z rejestrów państwowych
3. zaangażowanie się banków spółdzielczych w aktywne wspieranie społecznych inicjatyw prowadzonych przez sektor bankowy

AMRON



Jedyna międzybankowa baza danych o nieruchomościach

- Wstęp do Rekomendacji J z 22 marca 2023 r.:

*„Najlepszym sposobem (...) jest prowadzenie, niezależnie od własnych (wewnętrznych) baz danych, **wspólnej dla całego sektora bankowego bazy danych systematycznie zasilanej zarówno ze źródeł bankowych przez wszystkie banki** zaangażowane w ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipotecznie, jak też ze źródeł pozabankowych. **Taka baza**, dzięki największej liczbie informacji, **może stać się najlepszym źródłem miarodajnych, a przede wszystkim wystandardyzowanych informacji o rynku nieruchomości.**”*

- Rekomendacja 5:

*„**Bank powinien uczestniczyć w systemie zewnętrznej (międzybankowej) wymiany informacji w zakresie rynku nieruchomości, tworząc w tym celu wspólną dla wszystkich banków zewnętrzną (międzybankową) bazę danych, zasilaną również z wiarygodnych źródeł pozabankowych. Baza ta powinna być systematycznie zasilana przez wszystkie banki objęte Rekomendacją J.**”*

18 lat Centrum AMRON



- w Systemie uczestniczy **ponad 500 podmiotów**, m. in.:
 - 26 największych banków komercyjnych
 - **375 banków spółdzielczych**
 - SKOK im. Franciszka Stefczyka
 - 241 rzeczoznawców majątkowych
 - 7 pośredników w obrocie nieruchomościami
 - **Urząd Komisji Nadzoru Finansowego**
 - **Narodowy Banki Polski**
 - **Prokuratura Generalna i Policja**
- zasoby bazy danych AMRON przekroczyły poziom **4,1 mln rekordów**
- z Systemu korzysta obecnie **ponad 6 tys. Użytkowników**
- średnio w ciągu miesiąca Użytkownicy Systemu generują **44 000 raportów informacyjnych oraz 350 raportów statystycznych i analitycznych**

Sektor spółdzielczy w AMRON



- **375 banków spółdzielczych korzysta z AMRON, w tym:**
 - **196** w ramach Grupy BPS
 - **141** w ramach Spółdzielczej Grupy Bankowej
 - **38 banków spółdzielczych uczestniczy w AMRON na indywidualnych warunkach**
- **Korzyści z indywidualnego uczestnictwa:**
 - wysokie limity raportów indywidualnych do wykorzystania w ramach abonamentu
 - nielimitowany i bezpłatny dostęp do raportów statystycznych i analitycznych
 - pakiet bezpłatnych kont użytkownika
 - bezpośredni kontakt z Centrum AMRON – gwarancja dostępu do informacji
 - możliwość udziału w pracach np. Grupy Roboczej ds. oceny wiarygodności bazy AMRON

Sektor spółdzielczy w AMRON



BUDUJEMY WIEDZĘ
O RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Banki Spółdzielcze w AMRON	liczba kont	
	wszystkich	aktywnych
Banki Spółdzielcze indywidualnie	855	584
Zrzeszenie BPS	2 572	2 037
w tym Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	324	315
Zrzeszenie SGB	1 979	1 540
w tym SGB-Bank S.A.	305	291
Suma końcowa	5 406	4 161

Uczestnicy szkoleń w Centrum AMRON	Szkolenie I stopnia	Szkolenie II stopnia	Certyfikat Specjalisty
Banki Spółdzielcze indywidualnie	226	89	14
Zrzeszenie BPS	762	313	53
w tym Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	81	7	5
Zrzeszenie SGB	331	131	31
w tym SGB-Bank S.A.	8	1	
Suma końcowa	1 319	533	98

Sektor spółdzielczy w AMRON



BUDUJEMY WIEDZĘ
O RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Dane wprowadzone do bazy AMRON	
Banki Spółdzielcze indywidualnie	37 847
Zrzeszenie BPS	96 435
w tym Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	16 206
Zrzeszenie SGB	37 358
w tym SGB-Bank S.A.	317
Suma końcowa	171 640
Suma dla całej bazy AMRON	4 081 127
udział danych sektora spółdzielczego	4,21%

Korzystanie sektora spółdzielczego z raportów Systemu AMRON	2021			2022		
	raporty informacyjne	raporty statystyczne	raporty analityczne	raporty informacyjne	raporty statystyczne	raporty analityczne
Banki Spółdzielcze indywidualnie	125 187	2 021	121	109 616	2 251	94
Bank Polskiej Spółdzielczości SA	953 654	13 157	1 273	799 402	9 771	1 446
SGB-Bank S.A.	315 994	4 098	134	260 250	3 260	79

Cena za jeden rekord z Systemu AMRON

Koszt pobrania jednego rekordu z AMRON	
Bank Polskiej Spółdzielczości SA	19 groszy
SGB-Bank S.A.	47 groszy

Sektor spółdzielczy w AMRON



W pierwszym kwartale br. banki spółdzielcze wprowadziły do bazy AMRON łącznie **2 203 rekordy** - najlepszym miesiącem pod tym względem był **luty** z łączną liczbą nowych rekordów na poziomie **819**.

Ranking najaktywniejszych banków spółdzielczych w obszarze zasilania bazy danych Systemu AMRON w pierwszym kwartale 2023 r. prezentuje się następująco:

ZASILANIE STYCZEŃ 2023	ZASILANIE LUTY 2023	ZASILANIE MARZEC 2023
BS Rzemiosła w Krakowie - 89	BS Rzemiosła w Krakowie - 112	BS Rzemiosła w Krakowie - 85
BS w Jastrzębiu Zdroju - 21	BS w Jarosławiu - 34	BS w Sławnie - 45
BS w Płońsku - 20	BS w Poniecu - 27	BS w Starej Białej - 31
BS w Brodnicy - 17	BS w Brodnicy - 24	BS w Poniecu - 26
BS w Skierniewicach - 17	BS w Niechobrzu - 24	Warmińsko-Mazurski BS - 23
RAZEM BANKI SPÓŁDZIELCZE - 641	RAZEM BANKI SPÓŁDZIELCZE - 819	RAZEM BANKI SPÓŁDZIELCZE - 743

Wymiana informacji = niższe koszty

*„Wymiana danych o historii kredytowej decyduje o bezpieczeństwie banków i mitygacji ryzyka kredytowego. **W kontekście wymiany informacji o transakcjach dotyczących nieruchomości może pomagać w aktualizacji wyceny zabezpieczeń przyjętych od kredytobiorców, bez zwracania im głowy aktualizacjami wycen etc. Tworzy to warunki do obniżenia wagi aktywów, a więc lepszego wykorzystania posiadanych przez banki funduszy własnych.**”*

Prezes Bartosz Kublik w wywiadzie dla portalu Bank.pl (22.03.2023 r.)

Nowelizacja Rekomendacji J

- 22 marca 2023 r. – uchwalenie przez KNF Rekomendacji J dotyczącej zasad gromadzenia i przetwarzania przez banki danych o rynku nieruchomości w nowym brzmieniu
- Najważniejsze zmiany:
 - W Rekomendacji 1.3 **zawężono zakres gromadzonych przez bank danych do reprezentatywnych „dla finansowanego przez bank rynku nieruchomości”, a nie jak dotychczas „dla całego rynku nieruchomości”.**
 - W Rekomendacji 2.2. **przywrócono wnioskowany przez banki obowiązek gromadzenia cen transakcyjnych z umów przedwstępnych lub przyrzeczonych (deweloperskich).**
 - W Rekomendacji 2. (2.2 oraz 2.3) **rozszerzono zakres gromadzonych przez banki danych o bankowo-hipoteczną wartość nieruchomości (dotyczy banków hipotecznych).**
 - W Rekomendacji 2.4 **wprowadzono zmianę umożliwiającą wykorzystywanie przez banki jako wartości referencyjnej wartości z bankowej oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości.**

Nowelizacja Rekomendacji J

- **W Załączniku do Rekomendacji J**, definiującym zakres i układ danych opisujących poszczególne typy nieruchomości **przyjęta została klasyfikacja wynikająca z praktyki bankowej w kredytowaniu nieruchomości, zarekomendowana w ramach wcześniejszych konsultacji Rekomendacji J przez Centrum AMRON i zgodna ze strukturą bazy danych budowanego obecnie Systemu AMRON III.**
- **Uzupełniono wymagania opisu nieruchomości o dane o posiadaniu Świadectwa Energetycznego oraz Certyfikatu PHI, potwierdzającego spełnienie kryteriów budownictwa pasywnego.**

ESG w Rekomendacji J i w bazie AMRON

- Wstęp do Rekomendacji J z 19 stycznia 2023 r.:

*„Istotną informacją, która charakteryzuje nieruchomość, jest **świadectwo charakterystyki energetycznej nieruchomości**, które wskazuje na poziom efektywności energetycznej danej nieruchomości, jak również przedstawia zakres działań, jakie powinny zostać podjęte na rzecz poprawy stanu efektywności nieruchomości. **Informacje zawarte w świadectwie charakterystyki energetycznej nieruchomości mogą wpływać na wycenę nieruchomości**, która w kontekście udzielanych przez banki kredytów, może mieć znaczenie. **Podobnie posiadanie certyfikatu PHI, potwierdzającego spełnienie kryteriów budownictwa pasywnego, ma istotny wpływ na wartość obiektu.**”*

ESG w Rekomendacji J i w bazie AMRON



BUDUJEMY WIEDZĘ
O RYNKU NIERUCHOMOŚCI

H. EFEKTYWNOŚĆ ENERGETYCZNA

Świadectwo charakterystyki energetycznej

ODNAWIALNE ŹRÓDŁA ENERGII

Odnawialne źródło energii:

[Brak] ▼

Typ energii:

[Brak] ▼

Moc źródła energii [MW]:

Rok budowy instalacji:

Rok zakończenia ostatniej modernizacji instalacji:

Źródło główne

Dodaj obiekt


ESG w Rekomendacji J i w bazie AMRON

- Od 28 kwietnia 2023 r. obowiązkowe jest okazywanie świadectwa energetycznego przy każdej transakcji sprzedaży oraz najmu nieruchomości mieszkalnej. Dokument określa wielkość zapotrzebowania nieruchomości na energię niezbędną do zaspokojenia potrzeb energetycznych związanych z użytkowaniem nieruchomości.

H. EFEKTYWNOŚĆ ENERGETYCZNA

Świadectwo charakterystyki energetycznej

Numer świadectwa:

Data wydania: 

Cel wykonania: Budynek istniejący
 Budynek nowy
 Najem/ sprzedaż

Kubatura: [m³]

Zapotrzebowanie na energię pierwotną (EP): [kWh/m²rok]

Zapotrzebowanie na energię pierwotną wg WT2008: [kWh/m²rok]

Zapotrzebowanie na energię końcową (EK): [kWh/m²rok]

Zapotrzebowanie na energię użytkową (EU): [kWh/m²rok]

Wskaźnik Euco: [kWh/m²rok]

Nr uprawnień/ wpisu do rejestru sporządzającego świadectwo:

Projekt AMRON III – status projektu



ZAKRES PRAC W ETAPIE 1 (wdrożenie: 22 marca 2024 r.):

- **zmiana struktury typów i opisu nieruchomości** zgodnie z Rekomendacją J,
- **zmiana walidacji** danych,
- **integracja z bazami zewnętrznymi**, m.in. Bazą Punktów Adresowych, bazą obrębów GUGiK, Bazą Danych Budynków;
- **zmiana sposobu pakietowego wprowadzania** danych (rezygnacja z Loadera),
- **budowa REST API** do wprowadzania danych i generowania raportów informacyjnych,
- **zmiany w raportach informacyjnych** (dostosowanie filtrów i wyświetlanych informacji do nowej struktury).

Projekt AMRON III – status projektu



ZAKRES PRAC W ETAPIE 2 (wdrożenie: sekwencyjnie do 20 grudnia 2024 r.)

- budowa **raportów analitycznych i statystycznych w nowej formie** i korzystając z nowych algorytmów,
- **wykorzystanie Bazy Danych Budynków** podczas generowania raportów,
- **budowa REST API** do generowania raportów analitycznych i statystycznych,
- **obsługa zmian i usunięć danych z poziomu aplikacji** (pojedynczo i pakietowo, www i API),

Projekt AMRON III – status projektu

CO SIĘ ZMIENI?

- **Uproszczenie procesu zasilania danych:** autouzupelnianie rekordów o dane z zewnętrznych rejestrów (Baza Danych Budynków), wykorzystanie bazy obrębów w danej lokalizacji, brak konieczności instalowania zewnętrznego oprogramowania, wprowadzenie TERYT zamiast dedykowanego AMRON adresu policyjnego.
- **Uporządkowanie słowników dla pól:** m.in. prawo do gruntu, prawo do budynku, prawo do lokalu, funkcjonalność lokalu, otoczenie, standard drogijazdowej etc.
- **Zdefiniowanie nowych słowników** m.in. dla pól: standard lokalu, stan techniczny budynku.
- **Dodanie pól:** liczba kondygnacji w budynku, liczba izb.

Projekt AMRON III – status projektu

WAŻNE DATY

1. Dostęp do AMRON II:

Wyłączenie możliwości wprowadzania danych dla 3 typów nieruchomości: <ul style="list-style-type: none">- Nieruchomość biurowa/ handlowa/ usługowa,- Nieruchomość przemysłowa,- Magazyn/ Centrum Logistyczne	od 01.10.2023
Wyłączenie możliwości wprowadzania danych dla pozostałych typów nieruchomości	od 01.01.2024
Dostęp do pozostałych funkcjonalności Systemu AMRON II, w tym do raportów	do 29.03.2024
Raporty kupione po 18.03.2024 będą ważne tylko do 29.03.2024. Po tym dniu wyłączamy AMRON II dla użytkowników i raporty nie będą dostępne.	

Projekt AMRON III – status projektu

WAŻNE DATY

2. Dostęp do AMRON III:

Udostępnienie Systemu AMRON III w zakresie wprowadzania danych i generowania raportów informacyjnych

Brak dostępu do raportów analitycznych i statystycznych (dostęp będzie odpowiednio od 29.07.2024 i 25.09.2024)

od 02.04.2024

Projekt AMRON III – status projektu

WAŻNE DATY

3. Przekazywanie danych Uczestnikom i testy Uczestników:

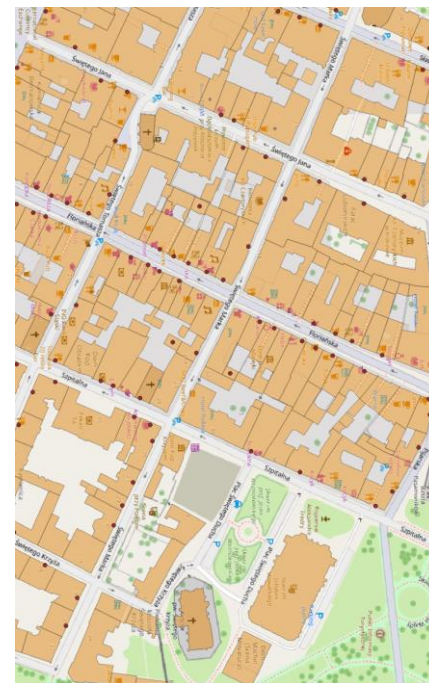
Informacja o pakietowym zasilaniu + zasilaniu API (w tym instrukcje do integracji API – z zastrzeżeniem, że do końca stycznia 2024 mogą się zmieniać)	po 24.07.2023
Informacja o nowych raportach informacyjnych, w tym o zakresie prezentowanych informacji	
Informacja o TERYT	
Testy Uczestników	16.01.2024 – 29.03.2024

Baza Danych Budynków – podstawowe informacje



BUDUJEMY WIEDZĘ
O RYNKU NIERUCHOMOŚCI

- W BDB gromadzone są zestandaryzowane i ujednolicone informacje o budynkach, w szczególności o budynkach mieszkalnych wielorodzinnych i jednorodzinnych.
- Główne cele utworzenia BDB:
 - **poprawa jakości danych** w Systemie AMRON;
 - **poprawa funkcjonalności Systemu AMRON** (brak konieczności uzupełniania informacji o budynku przy opisywaniu lokalu, czy też możliwość wygenerowania raportów automatycznie dobierających nieruchomości podobne do wycenianej);
 - budowa wiarygodnych modeli umożliwiających aktualizację wartości zabezpieczeń hipotecznych;
 - rozwój modeli prognostycznych;
 - **uzupełnianie opisów nieruchomości o dane z zakresu ESG.**



Baza Danych Budynków – źródła danych

- Baza Danych Obiektów Topograficznych (BDOT)
- Baza Punktów Adresowych (BPA) z Państwowego Rejestru Granic (PRG)
- Baza Danych Obiektów Ogólnogeograficznych (BDOO)
- Jednostki administracyjne z Państwowego Rejestru Granic (PRG)
- Rejestr TERYT Głównego Urzędu Statystycznego GUS
- Rejestr zabytków/ Gminna ewidencja zabytków
- Urban atlas
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
- Lokalne Systemy Informacji Przestrzennej
- Zdjęcia satelitarne z Google Earth

Nowelizacja Rekomendacji S

Rekomendacja 25.1 lit. g

„8) w pkt 25.1 w lit. f kropkę zastępuję się przecinkiem i dodaje się lit. g w brzmieniu:

„g) konsekwencji spadku wartości nieruchomości, na której ustanawiane jest zabezpieczenie, dla klienta (informacje te powinny bazować na symulacji zmiany wartości nieruchomości i odniesieniu tej zmienionej wartości do wysokości kredytu, uwzględniając co najmniej wyższy z dwóch spadków – (i) najwyższy spadek cen nieruchomości odnotowany w okresie poprzedzającym datę sporządzenia symulacji równym planowanemu okresowi kredytowania lub (ii) spadek cen nieruchomości odnotowany w okresie I kwartał 2008 r. do IV kwartał 2012 r.).”,

Nowelizacja Rekomendacji S – propozycja AMRON



- Raporty wysokości spadków wartości
- Raporty wartości średnich
- Raporty wskaźnikowe

Wyceny Wartości Nieruchomości w Centrum AMRON

- statystyczna aktualizacja wartości zabezpieczeń hipotecznych
 - wycena wartości nieruchomości przez rzeczoznawców majątkowych
-



CENTRUM

AMRON

BUDUJEMY WIEDZĘ
O RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Dziękuję za uwagę

dr Jacek Furga

e-mail: Jacek.Furga@amron.pl

tel. +48 723 723 770

www.amron.pl

