

Bank Spółdzielczy na rynku nieruchomości

SYSTEM
AMRON



Forum Liderów
Banków Spółdzielczych

Warszawa, 18 września 2024 r.



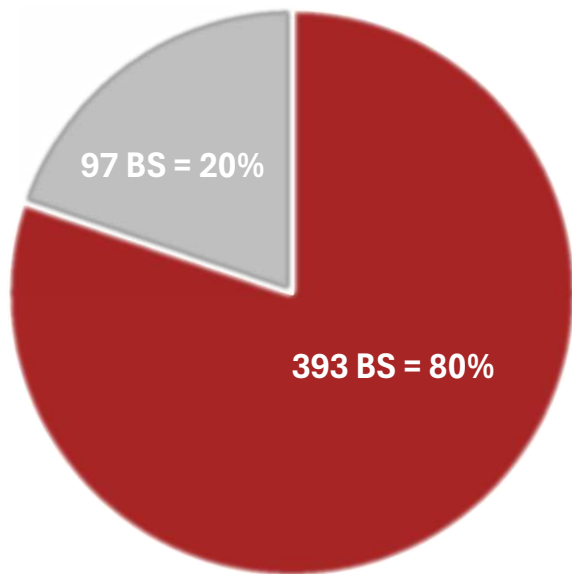
XX lat Centrum AMRON

- w Systemie uczestniczy ponad 500 podmiotów, m. in.:
 - 25 największych banków komercyjnych
 - 393 banki spółdzielcze
 - SKOK im. Franciszka Stefczyka
 - rzeczoznawcy majątkowi i pośrednicy w obrocie nieruchomościami
 - **Urząd Komisji Nadzoru Finansowego**
 - Narodowy Banki Polski
 - Prokuratura Generalna i Policja
- zasoby bazy danych AMRON przekroczyły poziom **4,2 mln rekordów**
- z Systemu korzysta obecnie ponad 4 tys. Użytkowników
- średnio w ciągu miesiąca Użytkownicy Systemu generują **260 000** raportów informacyjnych oraz ponad **800** raportów statystycznych i analitycznych



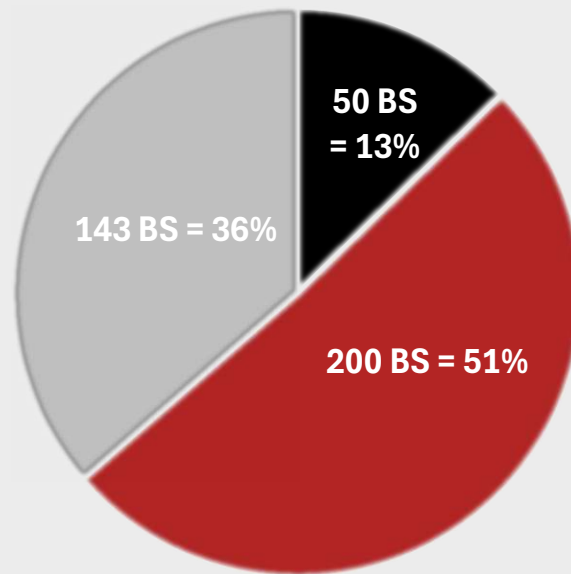
System AMRON

Sektor banków spółdzielczych



■ Uczestniczy ■ Nie uczestniczy

Uczestnictwo banków wg Zrzeszeń



■ BS indywidualne ■ SGB ■ BPS

Sektor spółdzielczy w AMRON

- **393 banki spółdzielcze korzystają z AMRON, w tym:**
 - **200** w ramach Grupy BPS
 - **143** w ramach Spółdzielczej Grupy Bankowej
 - **50 banków spółdzielczych uczestniczy w AMRON na indywidualnych warunkach**

- **Korzyści z indywidualnego uczestnictwa BS w AMRON:**
 - 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

Zmiana zasad współpracy za pośrednictwem zrzeczenia – od 2025 r.

- bank zraszający płaci za siebie, banki spółdzielcze – za siebie
- oddzielnie rozliczane rabaty za zasilanie (Banki zrzeszone wspólnie wypracowują rabat w abonamencie poprzez zasilanie bazy AMRON)
- limity raportów dostępnych w ramach abonamentu ustalane dla każdego banku spółdzielczego osobno i indywidualnie rozliczane
- każdy bank spółdzielczy jest odpowiedzialny za jakość i poprawę swoich danych w AMRON oraz za zarządzanie swoimi użytkownikami
- bez zmian – zasady dostępu do danych własnych i zakupionych w ramach zrzeczenia, zasady wnioskowania o założenie/ przedłużenie/ dezaktywowanie konta użytkownika

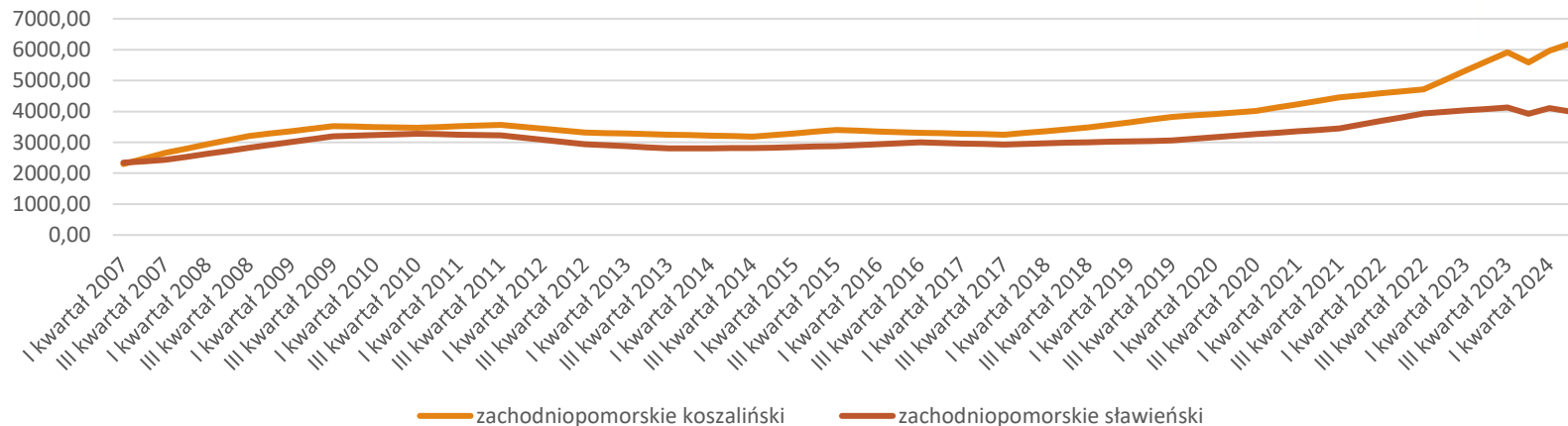
Sektor spółdzielczy w AMRON

Dane wprowadzone do bazy AMRON	
Banki Spółdzielcze indywidualne	37 508
Zrzeszenie BPS	100 900
w tym Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	25 257
Zrzeszenie SGB	39 822
w tym SGB-Bank S.A.	708
Suma końcowa	178 230
Suma dla całej bazy AMRON	4 212 743
udział w danych sektora spółdzielczego	4,23%

Sektor spółdzielczy w AMRON

TOP 10 najaktywniejszych banków w zasilaniu bazy AMRON – IV-VIII.2024	
mBank SA	17 520
Bank Pekao SA	4 456
Bank Polskiej Spółdzielczości SA (bez jednostek)	616
Bank Spółdzielczy Rzemiosła w Krakowie	429
Wschodni Bank Spółdzielczy w Chełmie	304
VeloBank SA	247
Warszawski Bank Spółdzielczy (BPS)	149
Spółdzielczy Bank Rozwoju w Szepietowie (BPS)	146
Bank Spółdzielczy w Brodnicy	132
Gospodarczy Bank Spółdzielczy w Barlinku (BPS)	128
SUMA	24 127

Pracownik BS zna lokalny rynek lepiej ...



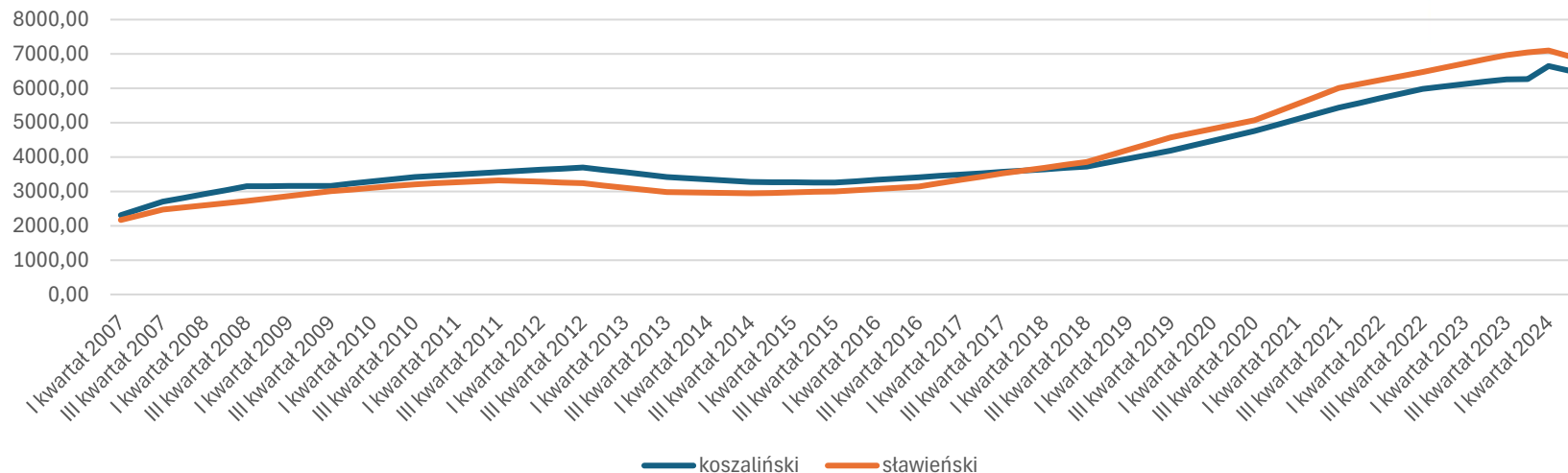
Wartość budynku jednorodzinnego w Lejkowie		
wycena bankowa	data wyceny	wycena AMRON
219 330,10	22.06.2015	
219 330,10	28.04.2017	222 000,00
219 330,10	30.04.2019	
219 330,10	11.02.2021	278 000,00
	12.06.2024	376 000,00

2015 r

Wartość budynku jednorodzinnego w Malechówko		
wycena bankowa	data wyceny	wycena AMRON
112 426,04	25.10.2027	
112 426,04	15.02.2021	141 000,00
112 426,04	16.11.2022	174 000,00
	12.06.2024	191 000,00

1925 r

Pracownik BS zna lokalny rynek lepiej ...



— koszaliński — stawieński

Wartość lokalu mieszkalnego w Darłowie (1970)

wycena bankowa	data wyceny	wycena AMRON
154 574,60	20.10.2017	
154 574,60	12.02.2021	257 000,00
154 574,60	13.07.2022	295 000,00
	12.06.2024	321 000,00

Wartość lokalu mieszkalnego w Darłowie (2017)

wycena bankowa	data wyceny	wycena AMRON
178 026,37	02.03.2017	
178 026,37	12.02.2021	273 000,00
178 026,37	30.04.2022	320 000,00
	12.06.2024	342 000,00



ZWIĄZEK
BANKÓW
POLSKICH

Rozwój rynku mieszkaniowego

Zmiany średnich cen i stawek czynszu

Zmiany cen transakcyjnych							
1 rok	2,08%	6,55%	0,33%	5,71%	3,04%	0,53%	Q2 2024/Q2 2023
5 lat	69,02%	78,12%	58,32%	85,24%	62,58%	71,02%	Q2 2024/Q2 2019
	Warszawa	Wrocław	Gdańsk	Kraków	Poznań	Łódź	
1 rok	0,76%	-1,78%	0,47%	1,51%	0,87%	0,77%	Q2 2024/Q2 2023
5 lat	23,51%	16,62%	19,00%	23,88%	20,71%	21,14%	Q2 2024/Q2 2019
Zmiany stawek najmu							

Baza Danych Budynków (BDB)

- W BDB gromadzone są zestandaryzowane i ujednolicone informacje o budynkach, w szczególności o budynkach mieszkalnych wielorodzinnych i jednorodzinnych.
- Projekt utworzony w oprogramowaniu QGIS.
- 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;
 - szybsze przygotowanie zaawansowanych raportów tematycznych;
 - uzupełnianie opisów nieruchomości o dane z zakresu ESG.



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]

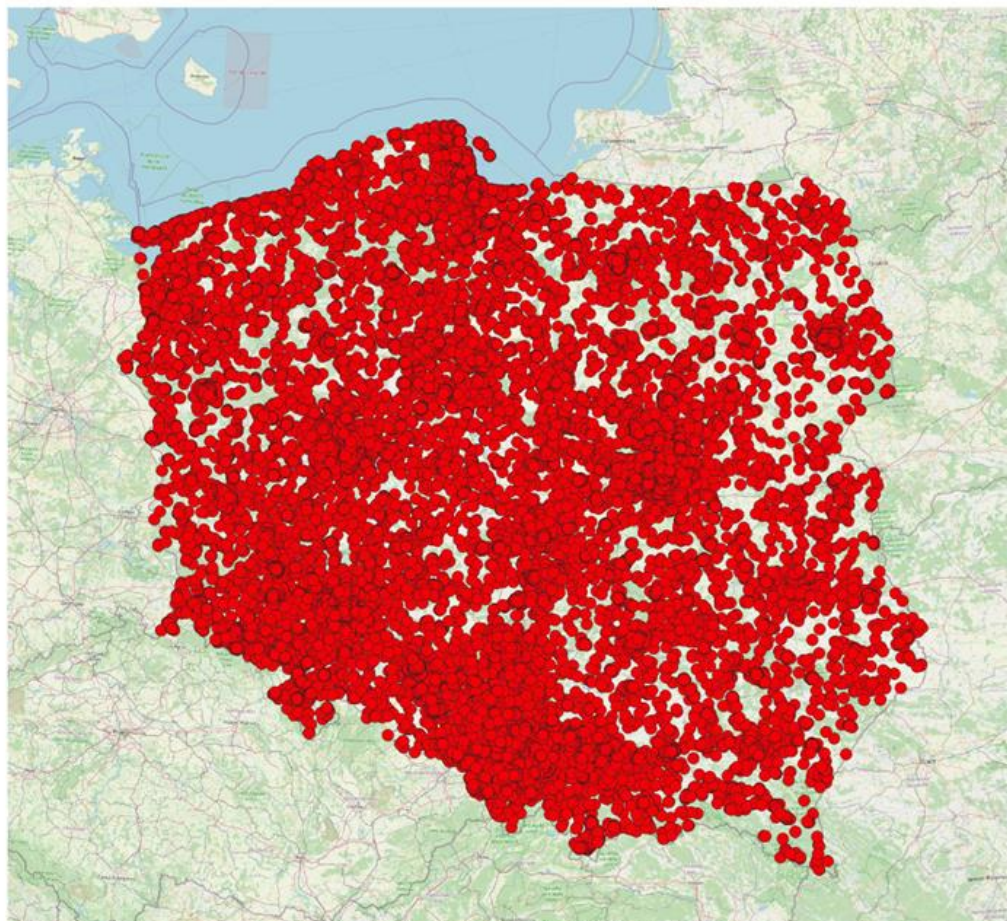
Zapotrzebowanie na energię użytkową (EU): [kWh/m²rok]

Wskaźnik Euco: [kWh/m²rok]

Nr uprawnień/ wpisu do rejestru sporządzającego świadectwo:



Centrum AMRON pozyskało
ponad 750 tys. informacji o
certyfikatach energetycznych z
Centralnego rejestru
charakterystyki energetycznej
budynków



Odnawialnego Źródła Energii (OZE) w AMRON

Możliwość **opisu OZE** zainstalowanego na/w nieruchomości:

a) dla wytwarzania energii grzewczej:

ODNAWIALNE ŹRÓDŁA ENERGII

Odnawialne źródło energii: Typ energii:
Moc źródła energii [MW]: Rok zakończenia ostatniej modernizacji instalacji:
 Źródło główne

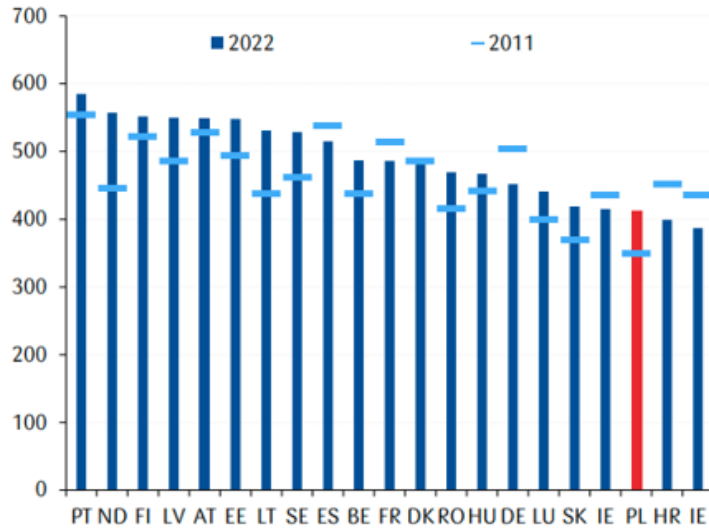
b) dla wytwarzania energii elektrycznej:

ODNAWIALNE ŹRÓDŁA ENERGII

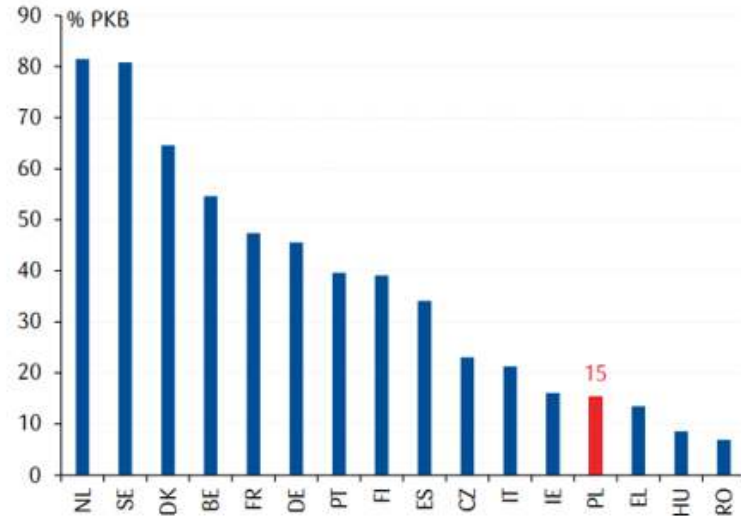
Odnawialne źródło energii: Typ energii:
Moc źródła energii [MW]: Rok zakończenia ostatniej modernizacji instalacji:
 Źródło główne

Duży potencjał rynku mieszkaniowego

Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców



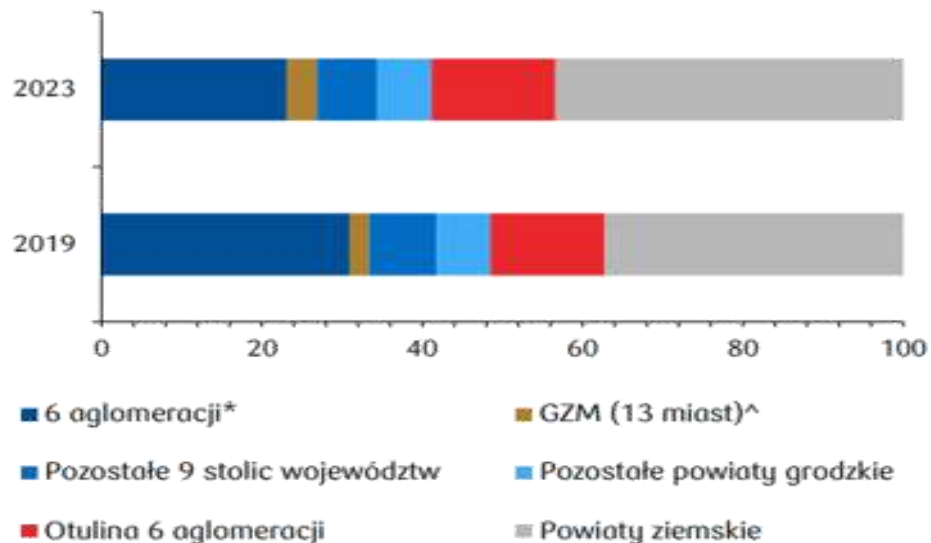
Kredyty mieszkaniowe (% PKB)



Źródło: OECD

Inwestycje mieszkaniowe wchodzą na rynki lokalne

Struktura wybudowanych mieszkań wg lokalizacji



Produkty bankowe dla inwestorów

Kredyt deweloperski	7
Kredyt hipoteczny	4
Kredyt obrotowy	4
Kredyt na zakup gruntu	4
Gwarancje bankowe	2
Kredyt korporacyjny na „parasolowe” finansowanie projektów	1
Nisko oprocentowany kredyt finansujący realizację inwestycji	1
Kredyt na zakup gruntu z możliwością przekształcenia później w kredyt inwestycyjny	1
Kredyt typu buy to let dla nabywców mieszkań od deweloperów	1
Rachunki powiernicze	1
Programy preferencyjne dla nabywców mieszkań	1

Bank Spółdzielczy na rynku nieruchomości

XX KONGRES

FINANSOWANIA NIERUCHOMOŚCI

Holiday Inn, Józefów | 24-25 października 2024 r.



Bogumiła Szklarska
Prezes Warszawskiego
Banku Spółdzielczego



Piotr Kaczyński
Prezes Hexa Bank

Szkolenia dla BS w Centrum AMRON



Szkolenie dla Członków Zarządu i Rad Nadzorczych:

BANK SPÓŁDZIELCZY NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Warsztaty analizy kredytowej projektu deweloperskiego

KREDYTOWE FINANSOWANIE I MONITORING PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH

- **METODOLOGIA OCENY PROJEKTU I MITYGACJI RYZYKA BANKU**
 - **STRUKTURYZACJA WARUNKÓW TRANSAKCJI KREDYTOWEJ**
 - **ROLA MIESZKANIOWYCH RACHUNKÓW POWIERNICZYCH**
-

Dziękuję za uwagę

dr Jacek Furga

Prezes Centrum Procesów Bankowych i Informacji Sp. z o.o.

tel. +48 723 723 770

e-mail: jacek.furga@amron.pl

www.amron.pl

