



” Baza Danych Budynków INFORMATOR

styczeń 2023



Baza Danych Budynków to jedyna tak obszerna baza informacji o budynkach w Polsce, która opiera się wyłącznie na wiarygodnych źródłach informacji. Celem projektu jest stworzenie **krajowej Bazy Danych Budynków**, służącej do **gromadzenia zestandaryzowanych i ujednoliconych informacji o budynkach, ich charakterystykach budowlanych, cechach umożliwiających ocenę ich wartości oraz ich własności termoenergetyczne i umożliwiających ich jednoznaczną identyfikację**. Baza Danych Budynków będzie stanowiła ogromne wsparcie dla instytucji oraz podmiotów, które wykorzystują dane o nieruchomościach i budynkach oraz muszą mieć dostęp do spójnej i jednolitej bazy.

Projekt realizowany jest przez Centrum AMRON - profesjonalny ośrodek analityczno-badawczy specjalizujący się w zagadnieniach związanych z rynkiem nieruchomości. Od blisko 20 lat dostarczamy naszym klientom i partnerom zweryfikowaną informację o rynku nieruchomości, wyjaśniamy zjawiska na nim zachodzące, a także zapewniamy dostęp do rzetelnej informacji gospodarczej.

Centrum AMRON jest jednostką organizacyjną Centrum Prawa Bankowego i Informacji Sp. z o.o. - spółki będącej własnością Związku Banków Polskich.



BAZA DANYCH BUDYNKÓW - ETAPY REALIZACJI PROJEKTU

Realizacja projektu przebiega w kilku podstawowych etapach:

1. Opracowanie koncepcji bazy danych i zapoznanie się z potrzebami jej przyszłych użytkowników

W trakcie opracowywania koncepcji bazy zwrócono szczególną uwagę na dostępność oraz wiarygodność źródeł możliwych do pozyskania danych. Zbadano także potrzeby uczestników rynku nieruchomości w celu stworzenia produktu, który mógłby stanowić wsparcie w ich codziennej pracy.

2. Analiza koncepcji bazy danych i wdrożenie ewentualnych poprawek

Koncepcja bazy danych została opisana i przekazana do osób zainteresowanych, a następnie omówiono wyniki jej analizy. Dzięki temu procesowi możliwe było skorygowanie początkowo błędnych lub mniej funkcjonalnych założeń. Wynikiem tego etapu było wprowadzenie poprawek do projektowanego rozwiązania.

3. Zgromadzenie danych do zasilania

Proces pozyskiwania danych do zasilania powinien zapewnić w miarę możliwości kompletny opis budynków znajdujących się w bazie. Prace mogą trwać równolegle do wcześniej opisanych etapów, ale także w trakcie uzupełniania atrybutów w BDB. Dane potrzebne do uzyskania pożądanego efektu pochodzą z różnych źródeł, co może powodować konieczność odpowiedniego ich przetworzenia np. zmiany struktury, formatu, układu współrzędnych lub mapowania wartości (zastąpienia wartości źródłowej taką, która jest zgodna z nowym słownikiem). Niektóre zbiory danych wiążą się z wysyłaniem wniosków o ich udostępnienie lub wymagają zakupu. Proces ten może trwać kilka lub kilkanaście dni w zależności od procedur depozytariuszy zbiorów.

4. Wdrożenie pilotażowe

Dobłą praktyką w trakcie realizacji tego typu projektów jest POC (*proof of concept*), czyli wdrożenie pilotażowe. Podczas tego etapu przetestowane zostały wszystkie wcześniej poczynione założenia. Pilotaż pozwolił na analizę poprawności zaproponowanych procesów, w tym sposobu i trybu przygotowania danych do zasilania bazy oraz jej aktualizacji. W trakcie tego etapu baza została zasilona danymi dla przykładowego fragmentu całego zbioru (aglomeracji warszawskiej).

5. Analiza wyników wdrożenia pilotażowego

Etap testowego zasilania bazy danych zakończył się analizami: struktury bazy danych, wartości słownikowych, dostępności danych oraz mechanizmów zasilania bazy.

6. Opracowanie Bazy Danych Budynków

Baza Danych Budynków obejmuje zasięgiem 19 największych aglomeracji i miast w Polsce. Łącznie gromadzimy dane z 62 powiatów.



RODZAJE BUDYNKÓW W BAZIE

Baza Danych Budynków obejmuje przede wszystkim budynki **mieszkalne wielorodzinne i jednorodzinne**, ale także budynki **niemieszkalne**, które posiadają adres w Bazie Punktów Adresowych, m.in. budynki użyteczności publicznej, techniczne i gospodarcze.

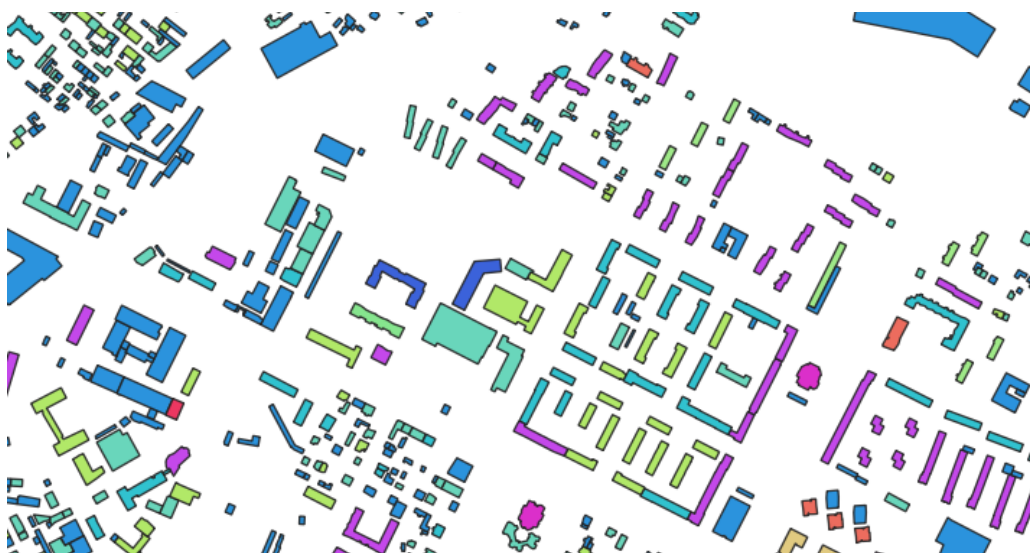


Legenda

- Budynki mieszkalne jednorodzinne
- Budynki mieszkalne wielorodzinne
- Budynki niemieszkalne

Oprócz podziału budynków ze względu na ich przeznaczenie sklasyfikowano je także według wysokości zgodnie z prawem budowlanym:

- **Budynki niskie** - do 4 kondygnacji nadziemnych włącznie;
- **Budynki wysokie** - ponad 4 do 9 kondygnacji nadziemnych włącznie;
- **Wieżowce** - ponad 9 do 18 kondygnacji nadziemnych włącznie.



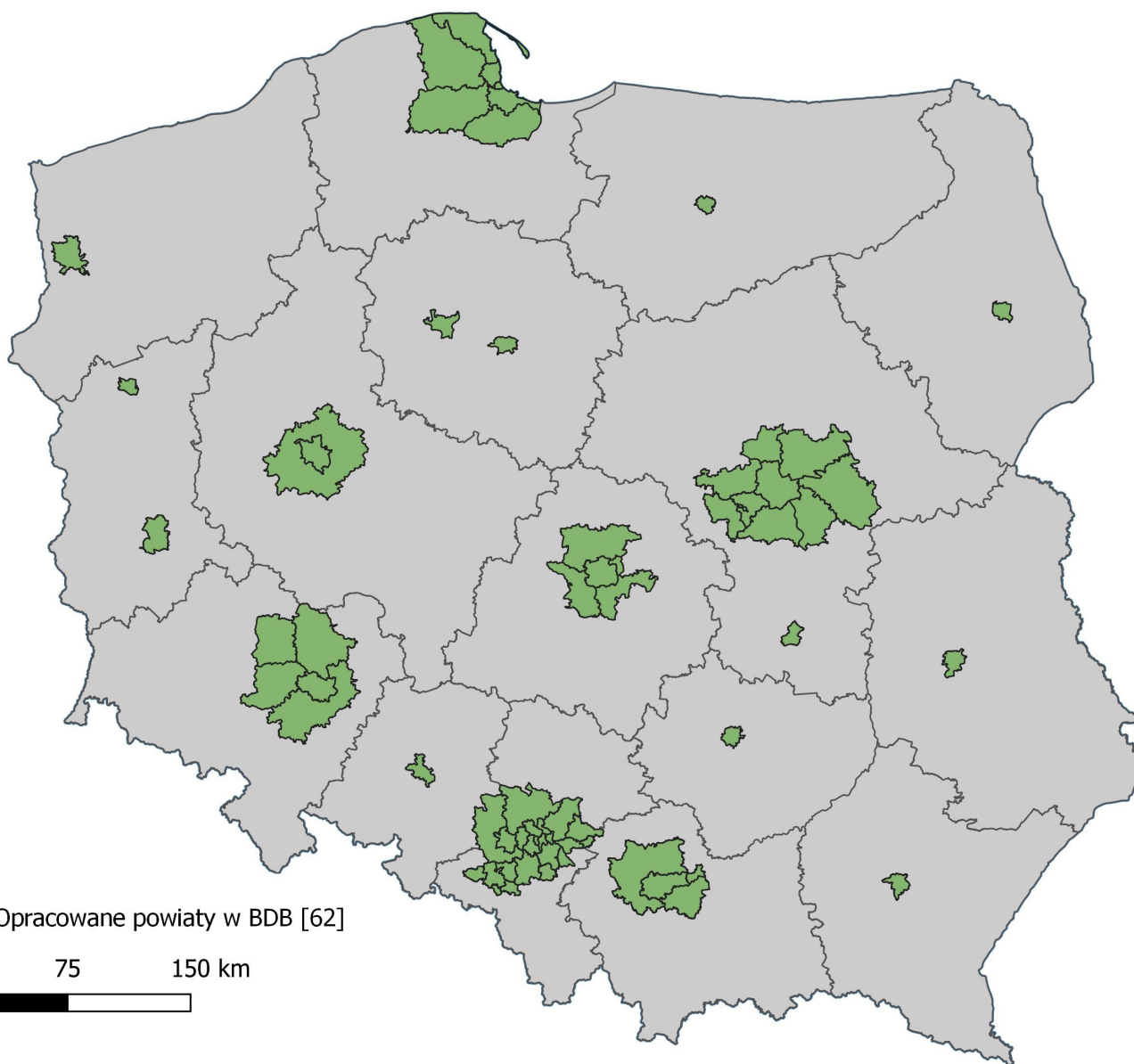
Legenda

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 17
- 18



OPRACOWANE OBSZARY

Baza Danych Budynków obejmuje zasięgiem **19** największych aglomeracji i miast w Polsce. Obecnie gromadzimy dane łącznie z **62** powiatów. W pierwszym etapie baza ma objąć Warszawę, Wrocław, Kraków, Poznań, Trójmiasto, Łódź wraz z powiatami sąsiednimi, Katowice razem z konurbacją górnośląską oraz Bydgoszcz, Toruń, Zieloną Górę, Gorzów Wielkopolski, Białystok, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów i Szczecin. Docelowo Baza Danych Budynków pokryje wszystkie budynki wielorodzinne z obszaru całego kraju.





LICZBA I AKTUALNOŚĆ REKORDÓW W BAZIE

W Bazie znajduje się obecnie **1 600 644** rekordów zawierających opis budynków mieszkalnych, w tym **204 797** z nich **dotyczy budynków wielorodzinnych**, natomiast **1 395 847 to dane o budynkach jednorodzinnych**. Łącznie z budynkami niemieszkalnymi zgromadziliśmy dane o **1 746 665** budynkach. Baza jest systematycznie rozbudowywana.

Jednorazowe zasilenie Bazy Danych Budynków nie wystarczy, aby zachować aktualność danych. Większość atrybutów znajdujących się w bazie zmienia się w czasie. W przypadku rozbudowy budynku, powierzchnia zabudowy zwiększa się, zaś nadbudowa powoduje zmianę liczby kondygnacji. W wyniku podziałów lub scaleń granice i numery działek ewidencyjnych zmieniają się. Ponadto rozbudowywana jest infrastruktura transportu, co wymusza ponowne przeliczenie odległości budynków od obiektów liniowych, np. torów lub dróg.

Obszar	Liczba wszystkich budynków	Liczba budynków wielorodzinnych	Liczba budynków jednorodzinnych
Aglomeracja warszawska	389 935	25 935	364 000
Aglomeracja katowicka	283 357	48 901	202 943
Aglomeracja trójmiejska	195 901	21 750	151 957
Aglomeracja krakowska	176 857	13 609	150 000
Aglomeracja poznańska	152 548	16 089	122 161
Aglomeracja łódzka	147 738	12 300	118 482
Aglomeracja wrocławska	144 370	17 532	109 109
Szczecin	36 218	12283	20731
Lublin	27 011	3 855	19 331
Bydgoszcz	25 080	5 153	16 852
Białystok	24 622	2 481	19 966
Radom	24 615	1 677	20 322
Rzeszów	22 152	1 682	18 458
Toruń	19 553	5 371	11 037
Zielona Góra	18 376	3 912	12 276
Kielce	17 820	2 137	13 818
Opole	17 151	3 391	11 868
Olsztyn	12 376	2 934	7 003
Gorzów Wielkopolski	10 985	3 805	5 533
SUMA	1 746 665	204 797	1 395 847

Stan na 31 grudnia 2022 r.

Trzeba również pamiętać o dodawaniu do bazy budynków nowo wybudowanych oraz usuwanie z niej budynków, które zostały wyburzone. Aktualizacja przeprowadzana jest cyklicznie w oparciu o analizę skali zmian na danym obszarze.



WYKAZ ATRYBUTÓW BAZY DANYCH BUDYNKÓW

W Bazie gromadzone są informacje o dokładnej lokalizacji budynków oraz ich charakterystycznych parametrach technicznych. Dla każdego obiektu znajdującego się w bazie przeprowadzana jest szczegółowa analiza jego otoczenia w buforze o promieniu 400 m. W rezultacie otrzymujemy wskaźnik intensywności zabudowy, liczbę różnego rodzaju obiektów wyróżnionych w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB), tj. budynki jednorodzinne, przemysłowe, zabytkowe, hotele, szkoły i inne, a także procentowy udział danego pokrycia terenu z Urban Atlas. Obliczane są również odległości budynków od obiektów liniowych, tj. drogi, kolej, linie wysokiego napięcia oraz obiektów punktowych np. przystanków autobusowych czy stacji metra. Dodatkowo pozyskiwane są dane o prawie własności gruntu, poziomie hałasu lotniczego, miejskiej wyspie ciepła, terenach zalewowych i zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Baza składa się z następujących 95 atrybutów w podziale na kategorie:

■ LOKALIZACJA:

1. Unikalny identyfikator Bazy Punktów Adresowych
2. Kod TERYT województwa
3. Nazwa województwa
4. Kod TERYT powiatu
5. Nazwa powiatu
6. Kod TERYT gminy
7. Nazwa gminy
8. Kod TERYT miejscowości
9. Nazwa miejscowości
10. Kod TERYT obrębu
11. Nazwa obrębu
12. Kod TERYT działki ewidencyjnej
13. Numer działki ewidencyjnej
14. Dzielnica
15. Osiedle
16. Kod TERYT ulicy
17. Nazwa ulicy
18. Typ ulicy (np. ulica, aleja, plac, rondo)
19. Numer budynku
20. Kod pocztowy
21. Współrzędna X w układzie 1992
22. Współrzędna Y w układzie 1992
23. Strefa miasta (na podst. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego)





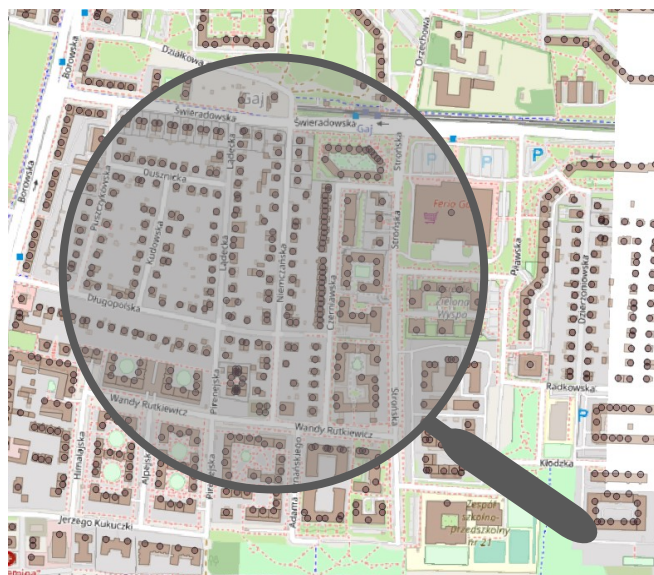
WYKAZ ATRYBUTÓW BAZY DANYCH BUDYNKÓW

■ OPIS BUDYNKU

- 24. Kod według Klasyfikacji Środków Trwałych
- 25. Funkcja ogólna budynku
- 26. Funkcja szczegółowa budynku
- 27. Liczba kondygnacji
- 28. Powierzchnia zabudowy budynku
- 29. Informacja dodatkowa (m.in. numer w rejestrze zabytków, rok ostatniej modernizacji budynku)
- 30. Rok budowy
- 31. Technologia budowy
- 32. Nazwa historyczna budynku
- 33. Wpis w Rejestrze zabytków (tak/ nie)

■ ANALIZA OTOCZENIA BUDYNKU W BUFORZE 400 M. NA PODSTAWIE BDOT

- 34. Liczba budynków jednorodzinnych
- 35. Liczba budynków o dwóch mieszkaniach
- 36. Liczba budynków wielorodzinnych
- 37. Liczba budynków wielorodzinnych niskich
- 38. Liczba budynków wielorodzinnych wysokich
- 39. Liczba budynków wielorodzinnych typu wieżowiec
- 40. Liczba budynków zbiorowego zamieszkania
- 41. Liczba hoteli
- 42. Liczba budynków turystycznych
- 43. Liczba budynków biurowych
- 44. Liczba budynków handlowo-usługowych
- 45. Liczba budynków transportu i łączności
- 46. Liczba garaży
- 47. Liczba budynków przemysłowych
- 48. Liczba zbiorników, silosów i budynków magazynowych
- 49. Liczba obiektów kultury
- 50. Liczba muzeów i bibliotek
- 51. Liczba szkół i instytucji naukowych
- 52. Liczba szpitali i budynków opieki zdrowotnej
- 53. Liczba budynków kultury fizycznej i sportu





WYKAZ ATRYBUTÓW BAZY DANYCH BUDYNKÓW

- 54. Liczba budynków gospodarstw rolnych
- 55. Liczba budynków kultu religijnego
- 56. Liczba budynków zabytkowych
- 57. Liczba pozostałych budynków
- 58. Procent powierzchni zabudowanej
- 59. Zagęszczenie zabudowy (niskie, średnie, wysokie)
- 60. Otoczenie budynku

■ ODLEGŁOŚĆ BUDYNKU OD OBIEKTÓW LINIOWYCH

- 61. Odległość od torów
- 62. Odległość od linii najwyższego napięcia
- 63. Odległość od linii wysokiego napięcia
- 64. Odległość od linii średniego napięcia
- 65. Odległość od autostrady
- 66. Odległość od drogi ekspresowej
- 67. Odległość od drogi pospiesznej



odległość budynku od torowiska

■ ODLEGŁOŚĆ BUDYNKU OD OBIEKTÓW PUNKTOWYCH

- 68. Odległość od kolei
- 69. Odległość od przystanku autobusowego lub tramwajowego w minutach
- 70. Odległość od stacji metra w minutach

■ ANALIZA OTOCZENIA BUDYNKU W BUFORZE 400 M. NA PODST. URBAN ATLAS

- 71. Procentowy udział zabudowy usługowej, przemysłowej i wojskowej
- 72. Procentowy udział ciągłej zabudowy mieszkaniowej o gęstości zabudowy większej niż 80%
- 73. Procentowy udział zieleni miejskiej
- 74. Procentowy udział pozostałych dróg i przylegających terenów
- 75. Procentowy udział zabudowy mieszkaniowej o gęstości zabudowy od 50 do 80%
- 76. Procentowy udział terenów rolniczych
- 77. Procentowy udział sieci kolejowej
- 78. Procentowy udział terenów obecnie niewykorzystywanych
- 79. Procentowy udział terenów sportowych
- 80. Procentowy udział terenów budowy



WYKAZ ATRYBUTÓW BAZY DANYCH BUDYNKÓW

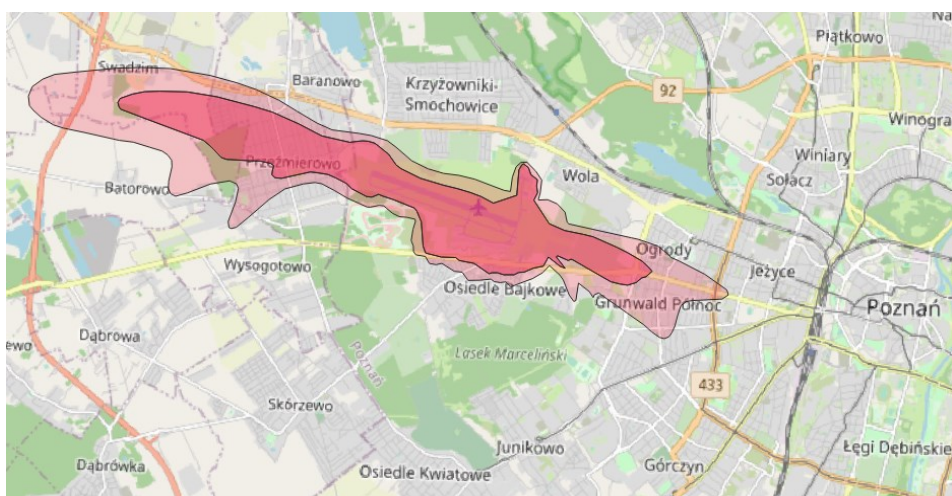
- 81. Procentowy udział szybkich dróg tranzytowych
- 82. Procentowy udział lasów
- 83. Procentowy udział zbiorników wodnych
- 84. Procentowy udział zabudowy mieszkaniowej o gęstości zabudowy od 30 do 50%
- 85. Procentowy udział terenów odzyskiwania i składowania minerałów
- 86. Procentowy udział terenów portowych
- 87. Procentowy udział terenów zamkniętych
- 88. Procentowy udział terenów lotnisk
- 89. Procentowy udział zabudowy mieszkaniowej o gęstości zabudowy od 0 do 30%

■ ATRYBUTY GROMADZONE TYLKO DLA WARSZAWY

- 90. Prawo własności gruntu
- 91. Poziom hałasu lotniczego
- 92. UHI index
- 93. Tereny zalewowe
- 94. Tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych
- 95. Czas dojazdu do centrum miasta

DODATKOWE ATRYBUTY

Na indywidualne zamówienie mamy możliwość poszerzenia zakresu informacji gromadzonych w Bazie Danych Budynków i dodania do niej dodatkowych atrybutów według potrzeb odbiorcy danych. Mogą to być np. średnia cena transakcyjna w budynku, liczba lokali w budynku, prawo własności gruntu, informacja o przekształceniu użytkowania wieczystego we własność, czy też lokalizacja w strefie ograniczonego użytkowania.



strefa ograniczonego użytkowania wokół portu lotniczego Ławica



PRZYKŁADOWE SŁOWNIKI DLA PÓL W BAZIE

Prawo własności (atrybut tylko dla Warszawy)
Miasto st. Warszawa
Skarb Państwa
Inne publiczne
Weryfikacja/ w trakcie zmian
Mieszane
Pozostałe

Technologia budowy
Murowana
Prefabrykowana
Stalowa
Żelbetowa
Drewniana
Mieszana
Inna

Zagęszczenie zabudowy
Niskie - od 0 do 20% powierzchni zabudowanej
Średnie - od 21 do 29% powierzchni zabudowanej
Wysokie - powyżej 30% powierzchni zabudowanej

Poziom hałasu lotniczego w decybelach
Brak
45-50
50-55
55-60
60-65
65-75
> 75

Strefa miasta
Centrum miasta
Strefa śródmieścia funkcjonalnego
Strefa miejska
Strefa przedmieść

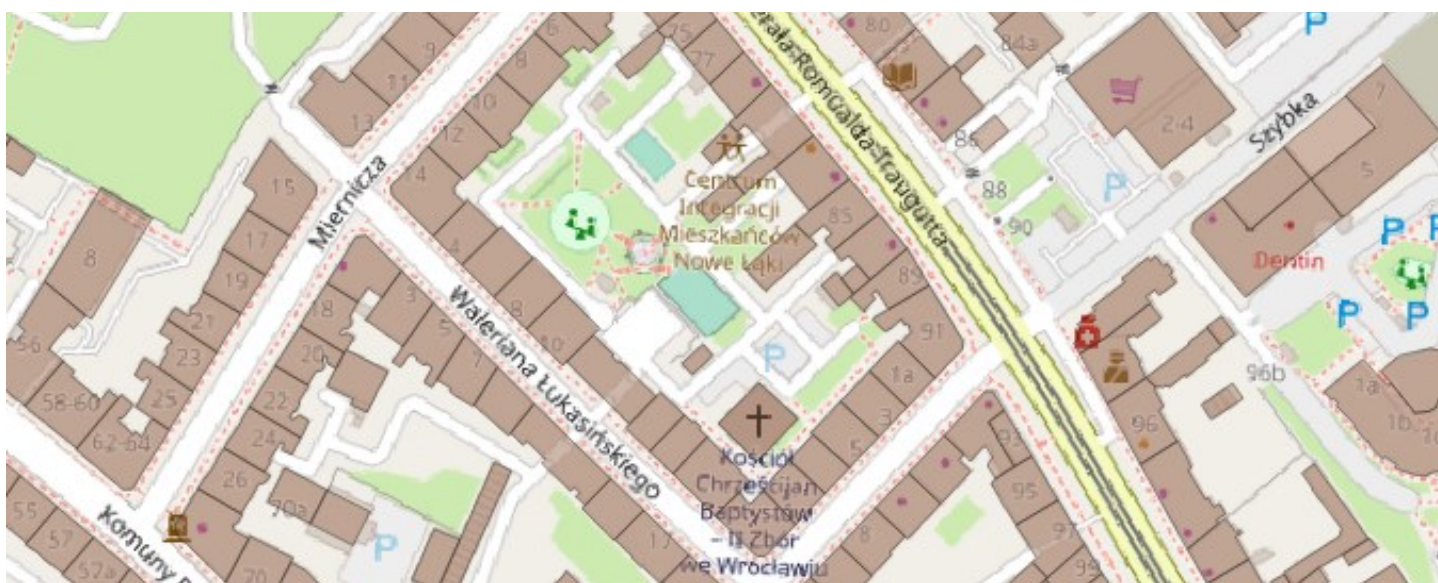
OPROGRAMOWANIE QGIS

Baza Danych Budynków jest tworzona w wieloplatformowym, wolnym i otwartym oprogramowaniu geoinformacyjnym QGIS. Projekt umożliwia zarządzanie danymi geograficznymi, tworzenie własnych danych, wykonywanie analiz przestrzennych oraz tworzenie map. QGIS pozwala również m.in. na gromadzenie, przetwarzanie (tworzenie, selekcję, identyfikowanie, edytowanie, przeglądanie, zarządzanie), wyświetlanie, analizowanie, interpretowanie i udostępnianie danych przestrzennych, w tym publikowanie kompozycji mapowych w Internecie.



PRZYKŁADOWY FRAGMENT BAZY

TERYT województwa	14	06	02
Nazwa województwa	mazowieckie	lubelskie	dolnośląskie
TERYT powiatu	1465	63	64
Nazwa powiatu	Warszawa	Lublin	Wrocław
TERYT gminy	1465011	01	01
Nazwa gminy	Warszawa	Lublin	Wrocław
TERYT miejscowości	918123	0954700	0986283
Nazwa miejscowości	Warszawa	Lublin	Wrocław
TERYT obrębu	146511_8.1014	066301_1.0027	026401_1.0049
Nazwa obrębu	4-10-14	Rury Bonifraterskie	Żerniki
TERYT działki	146511_8.1014.117	066301_1.0027.67	026401_1.0049.91
Numer działki	117	67	91
Dzielnica	Targówek	Czuby Południowe	Fabryczna
Osiedle	Targówek Mieszkaniowy	Wyżynna	Leśnica
TERYT ulicy	20010	25143	23019
Typ ulicy	Ulica	Ulica	Ulica
Nazwa ulicy	Skargi	Wyżynna	Trójkątna
Numer budynku	4	37	17A
Współrzędna X	640346,05	378837,47	365793,34
Współrzędna Y	490954,04	746339,32	354675,82
Kod KŚT	110	110	108
Funkcja ogólna	1110	1122	1271
Liczba kondygnacji	1	12	1





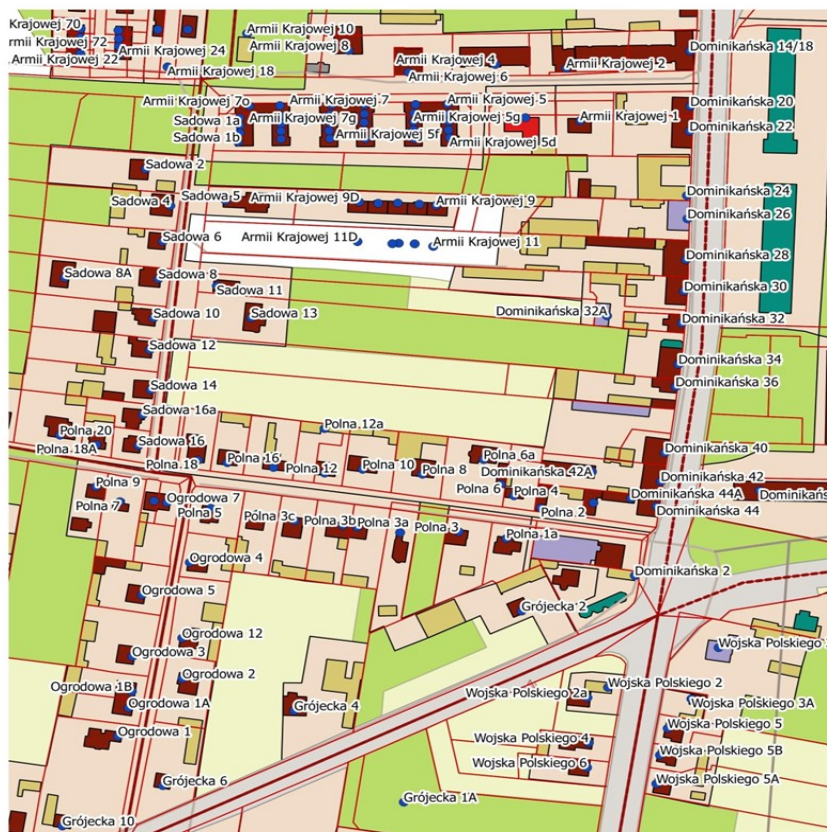
ŹRÓDŁA DANYCH

Baza Danych Budynków opiera się wyłącznie na wiarygodnych źródłach informacji. W przypadku wątpliwości odnośnie poprawności pozyskanych danych poszukujemy dodatkowego źródła, dzięki któremu możemy ją potwierdzić. Zgromadzone dane często wymagają odpowiedniego przetworzenia np. zmiany struktury, formatu, układu współrzędnych lub mapowania wartości (zastąpienia wartości źródłowej taką, która jest zgodna z nowym słownikiem). Największym wyzwaniem w projekcie jest integracja danych różnego pochodzenia. Przykładowo Baza Danych Obiektów Topograficznych (BDOT) zawierająca obrysy budynków oraz opis ich parametrów technicznych nie jest spójna z Bazą Punktów Adresowych (BPA). Często konieczna jest zmiana lokalizacji punktów adresowych tak, aby znajdowały się one w obrysie budynku z BDOT. Ponadto usuwane są adresy z BPA, dla których nie można znaleźć obrysu budynku w BDOT ze względu na wyburzenie.

Przy tworzeniu Bazy Danych Budynków wykorzystujemy następujące źródła informacji:

■ BAZA DANYCH OBIEKTÓW TOPOGRAFICZNYCH (BDOT)

Baza danych przestrzennych powstała w latach 2012 - 2013 o szczegółowości odpowiadającej mapie topograficznej w skali 1:10 000. W bazie gromadzone są informacje obejmujące lokalizację przestrzenną i charakterystykę obiektów oraz kody kartograficzne. BDOT jest systematycznie aktualizowana po uzyskaniu nowych danych.



Legenda

- Punkty adresowe
- ▭ Obrys ewidencyjne
- ▭ Działki ewidencyjne
- Przyst.
 - ▲ Niskiego napięcia przystanek autobusowy
 - ▲ Przystanek kolejowy
- Linie elektroenergetyczne
 - NN
 - Średniego napięcia
 - Wysokiego napięcia
- Budynki mieszkalne
- Pozostałe budynki niemieszkalne
- Budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze
- Budynki oświat. nauki i kulturv oraz budynki sportowe
- Budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej
- Budynki biurowe
- Zbiorniki, silosy i budynki magazynowe
- Budynki handlowo-usługowe
- Budynki transportu i łączności
- Budynki przemysłowe
- Drogi
- Zabudowa (Urban Atlas)
- Uprawy trwałe
- Roślinność trawiasta i uprawy rolne
- Wody



ŹRÓDŁA DANYCH

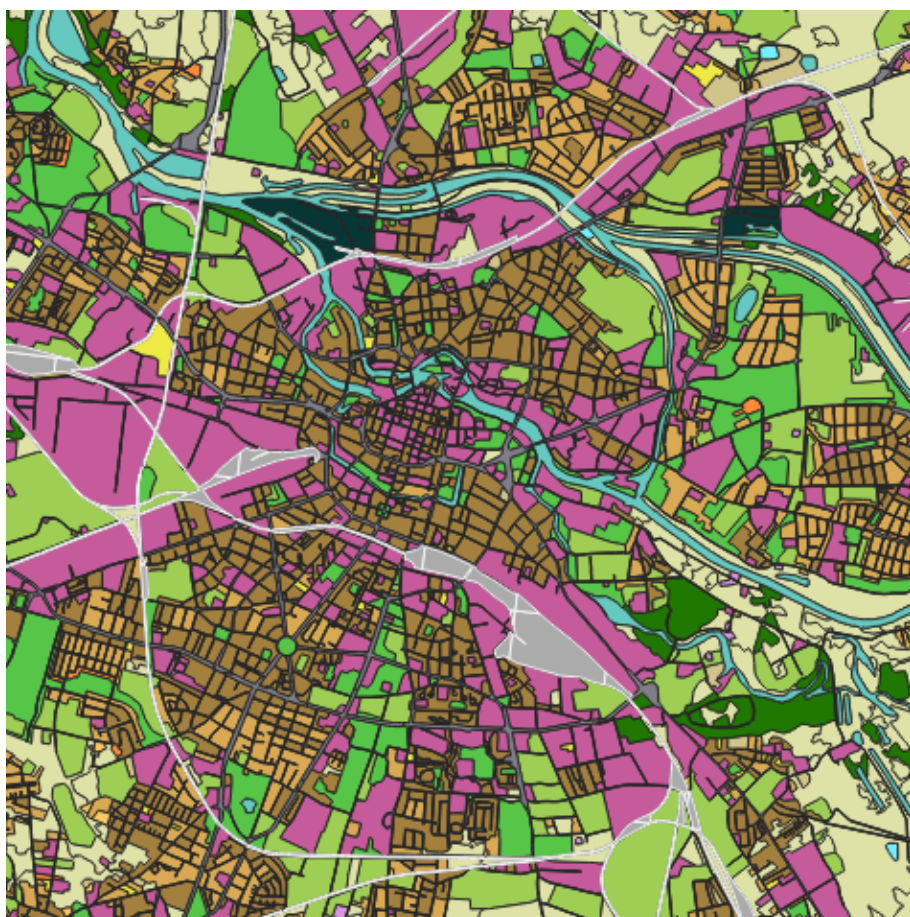
■ PAŃSTWOWY REJESTR GRANIC (PRG)

W Bazie Danych Budynków wykorzystujemy dane przestrzenne i opisowe jednostek administracyjnych kraju oraz punkty adresowe znajdujące się w PRG. Aktualizacja danych PRG odbywa się każdego roku według stanu na dzień 1 stycznia lub jest wynikiem modernizacji albo zmian w ewidencji gruntów i budynków.

■ BAZA DANYCH OBIEKTÓW OGÓLNOGEOGRAFICZNYCH (BDOO)

Szczegółowość bazy BDOO odpowiada mapie ogólnogeograficznej w skali 1:250 000. Zakres tematyczny obejmuje m.in. informacje o sieci wodnej, sieci komunikacyjnej, sieci uzbrojenia terenu, pokryciu terenu, kompleksach użytkowania terenu, terenach chronionych. BDOO potrzebna jest w projekcie BDB do obliczenia odległości budynków od obiektów liniowych, tj.: drogi, kolei, linii wysokiego napięcia oraz obiektów punktowych, np. przystanków autobusowych czy stacji metra.

■ URBAN ATLAS



Klasy użytkowania terenu w Urban Atlas

Dane wektorowe na temat użytkowania terenu dla europejskich obszarów aglomeracyjnych w skali 1:10 000. W klasyfikacji stosowanej do opracowania produktu wyróżniono 19 klas tematycznych związanych z różnymi formami pokrycia terenu, w tym m.in. 3 klasy zabudowy mieszkaniowej o różnej gęstości.

LEGENDA:

- Zabudowa mieszkaniowa o gęstości > 80%
- Zabudowa mieszkaniowa o gęstości 50 - 80%
- Zabudowa mieszkaniowa o gęstości 30 - 50%
- Zabudowa mieszkaniowa o gęstości 0 - 30%
- Zabudowa usługowa, przemysłowa i wojskowa
- Szybkie drogi tranzytowe
- Lasy
- Zielen miejska
- Zbiornik wodny
- Teren rolniczy
- Teren budowy
- Teren sportowy
- Teren zamknięty
- Teren obecnie niewykorzystywany
- Teren odzyskiwania i składowania minerałów
- Teren lotniska
- Teren portów
- Pozostałe drogi i przylegające tereny
- Sieć kolejowa



ŹRÓDŁA DANYCH

■ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na podstawie rysunków studium opracowujemy strefy miast. Nie są one dostępne w pożądanym formacie, dlatego konieczna jest ich wektoryzacja.

■ ZDJĘCIA SATELITARNE Z GOOGLE EARTH

Na podstawie ortofotomapy z różnych okresów możliwe jest określenie roku rozpoczęcia i zakończenia budowy budynków.

■ PLANY MIEJSCOWE

■ LOKALNE SYSTEMY INFORMACJI PRZESTRZENNEJ

■ KSIĘGI WIECZYSTE

■ REJESTR ZABYTKÓW

■ GMINNA EWIDENCJA ZABYTKÓW

■ SPECJALISTYCZNE MAPY MIEJSKIE

■ INFORMACJE OD ZARZĄDÓW/ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH

■ DZIAŁKI EWIDENCYJNE ULDK



Granice i numery działek ewidencyjnych

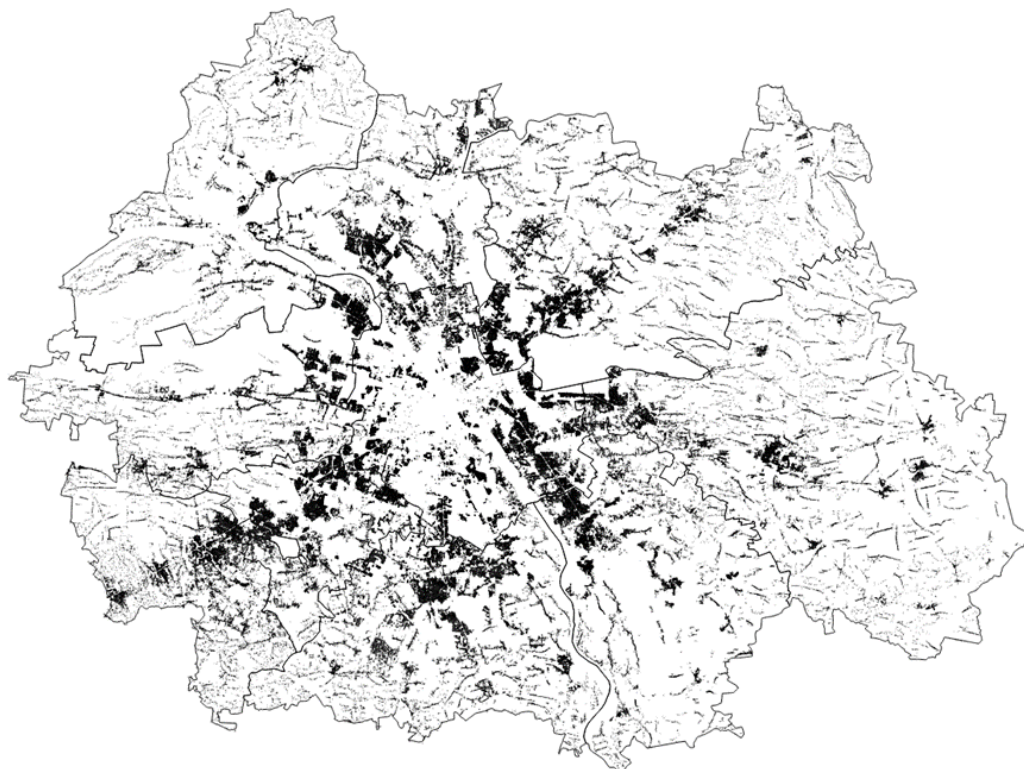


BAZA DANYCH BUDYNKÓW - WIZUALIZACJE

- Budynki wielorodzinne w Warszawie i obszarze aglomeracji warszawskiej - ok. 26 tys. obiektów



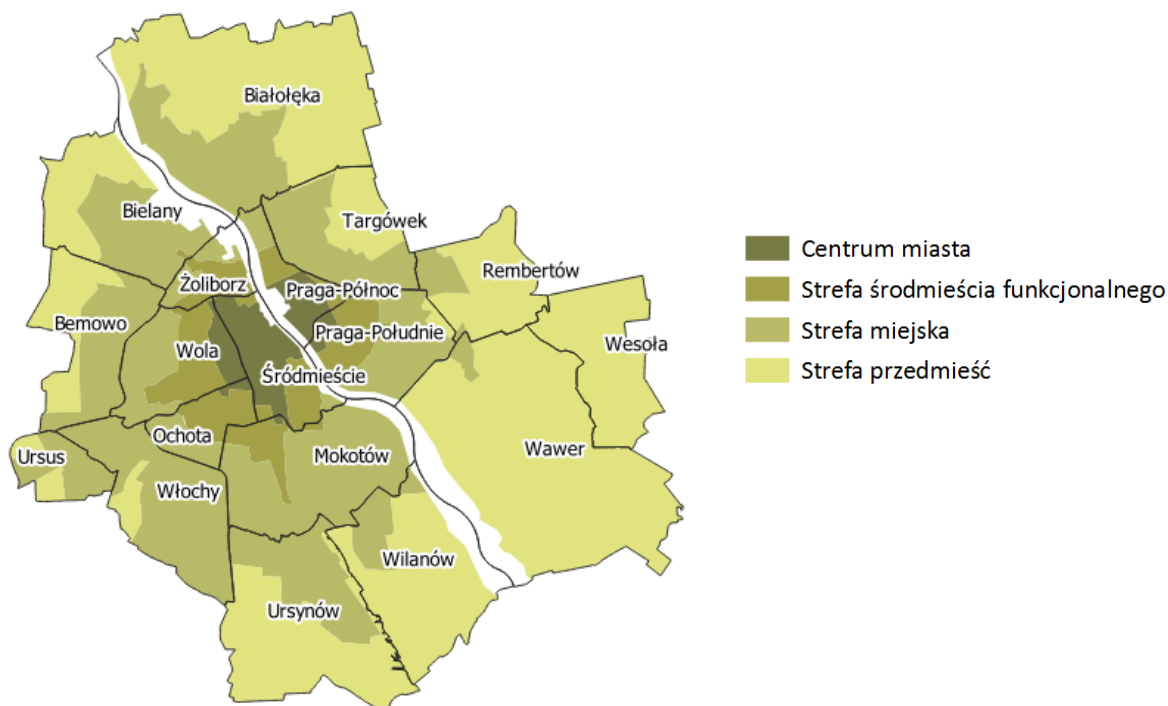
- Budynki jednorodzinne w Warszawie i obszarze aglomeracji warszawskiej - ok. 364 tys. obiektów





BAZA DANYCH BUDYNKÓW - WIZUALIZACJE

■ Strefy miasta



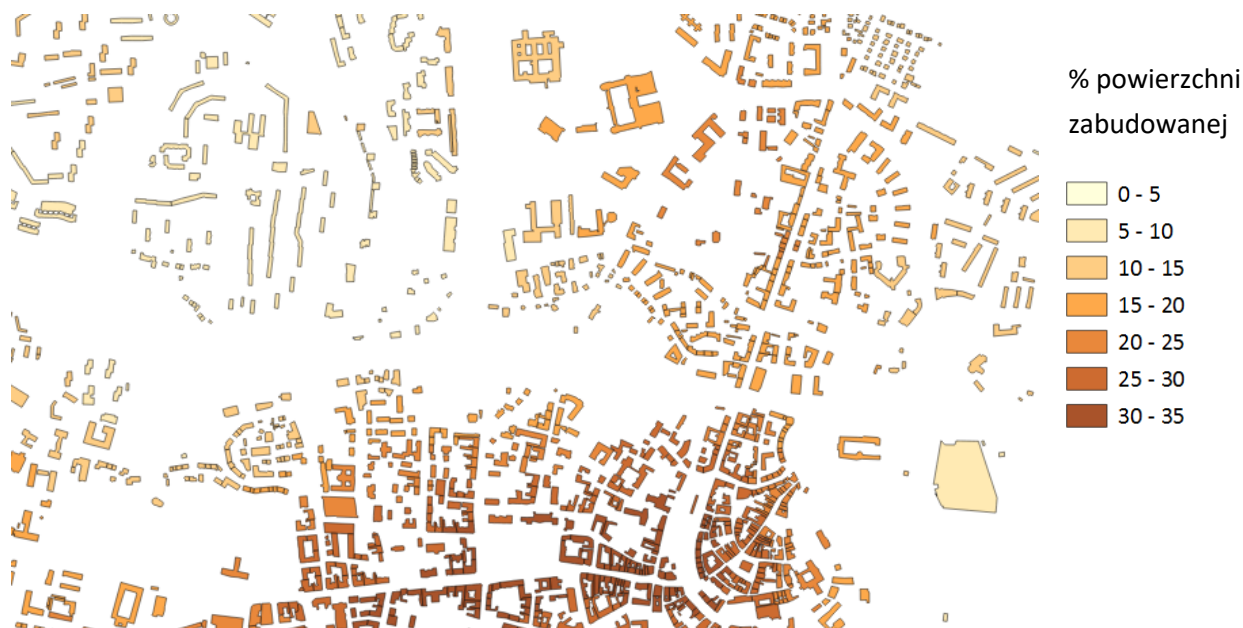
■ Analiza otoczenia budynków w buforach o promieniu 400 metrów





BAZA DANYCH BUDYNKÓW - WIZUALIZACJE

- Mapa przedstawiająca procent powierzchni zabudowanej w buforze dla wybranych budynków



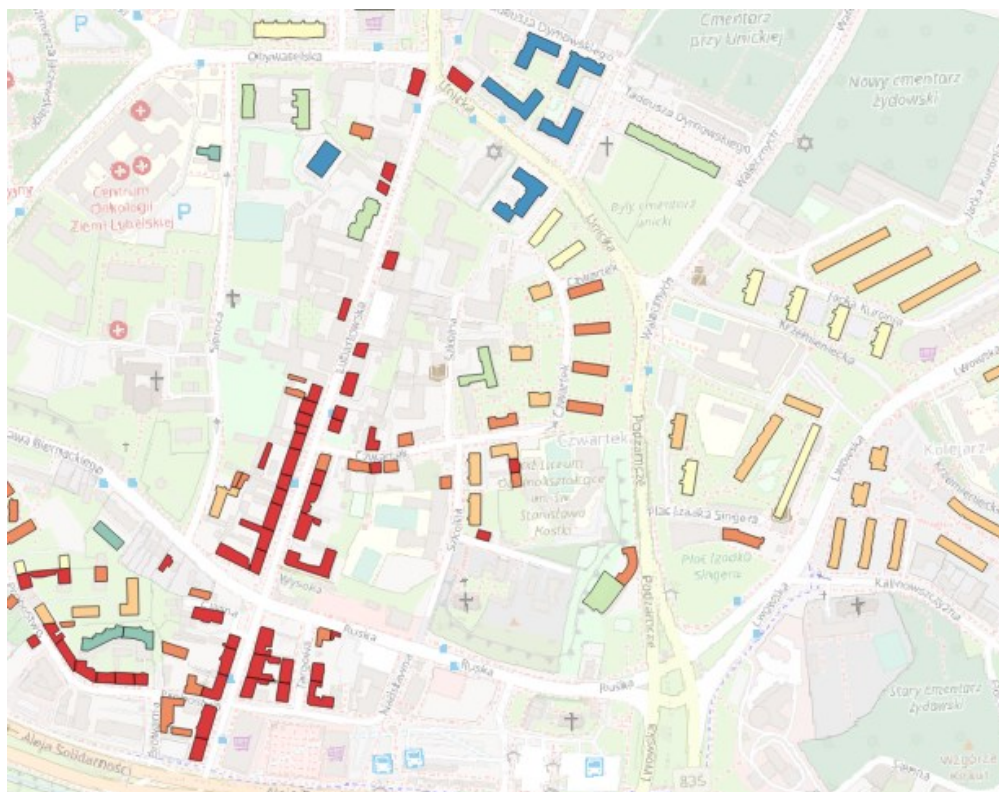
- Mapa przedstawiająca liczbę budynków wielorodzinnych w buforze dla wybranych adresów





BAZA DANYCH BUDYNKÓW - WIZUALIZACJE

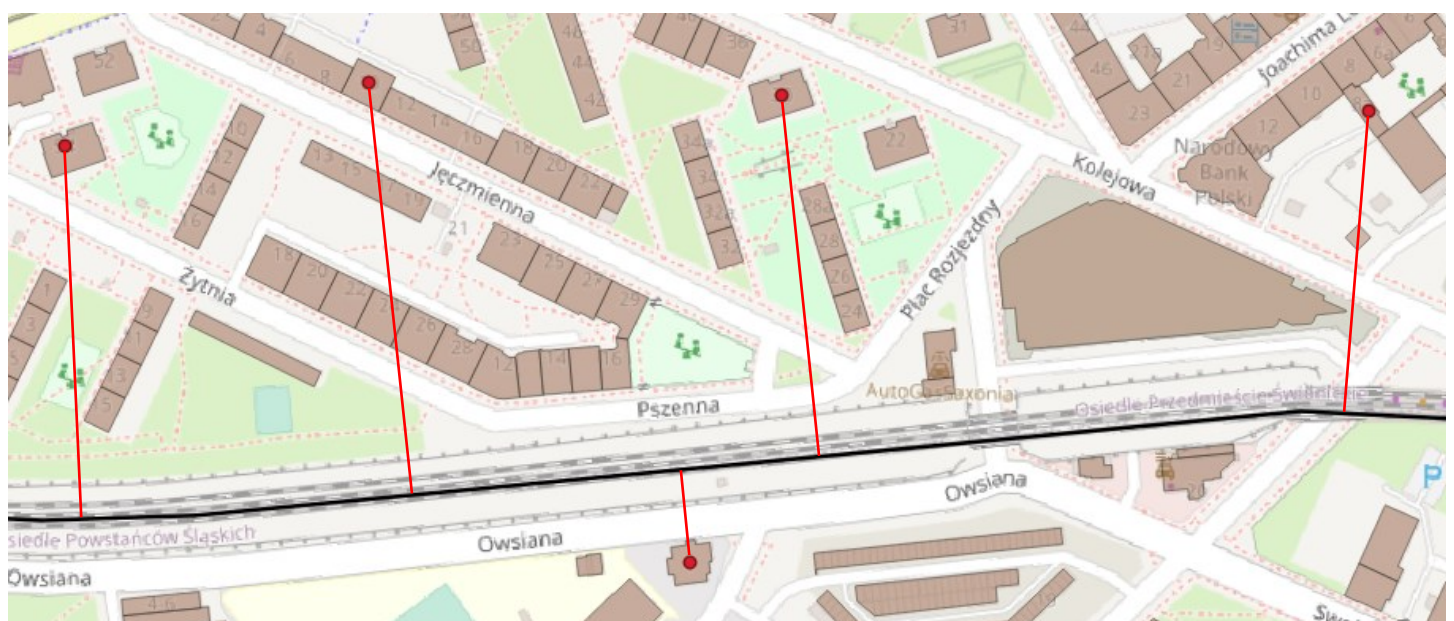
■ Rok budowy budynków wielorodzinnych



Rok budowy

- 1350 - 1915
- 1915 - 1960
- 1960 - 1970
- 1970 - 1980
- 1980 - 2000
- 2000 - 2010
- 2010 - 2022

■ Mapa przedstawiająca odległość wybranych adresów od linii tramwajowej



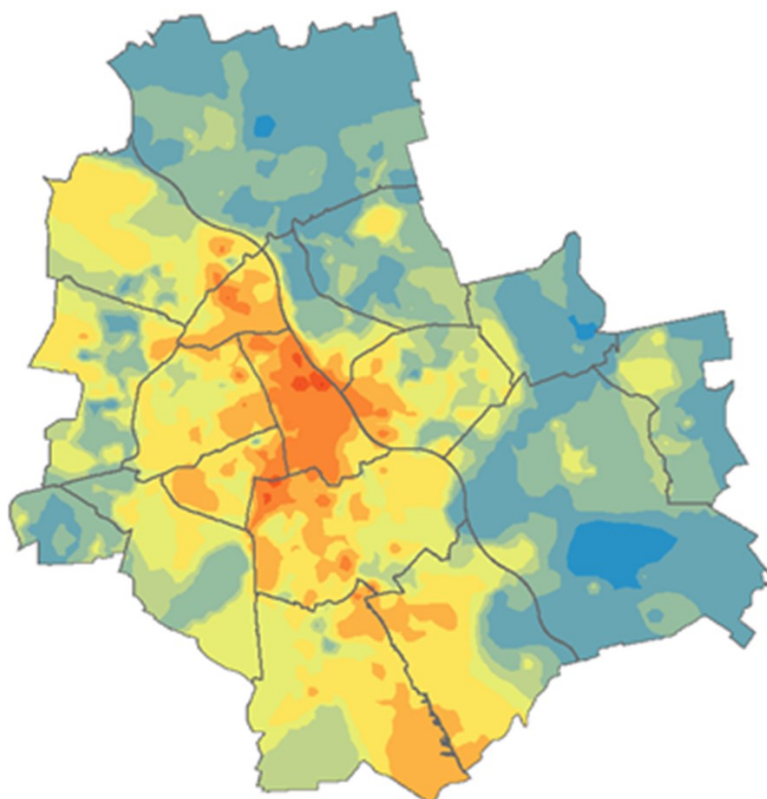


BAZA DANYCH BUDYNKÓW - WIZUALIZACJE

■ Czas dojazdu do centrum komunikacją miejską



■ Rozkład przestrzenny cen transakcyjnych w Warszawie na podstawie bazy AMRON



W oparciu o Bazę Danych Budynków oraz bazę AMRON możliwe jest wykonywanie map cen. Pozwalają one w szybki sposób zorientować się, jaki jest poziom cen nieruchomości w danej lokalizacji. Takie mapy stanowią pomocne narzędzie podczas segmentacji rynku oraz wydzielenia stref drogiej i taniej. Pozwalają również zauważać zależności pomiędzy wartością nieruchomości a lokalizacją, np. odległością od głównych ciągów komunikacyjnych lub występowaniem w okolicy obiektów uciążliwych. Należy jednak pamiętać, że wartość konkretnej nieruchomości zależy od jej poszczególnych cech, a mapy tego typu prezentują jedynie orientacyjny poziom wartości nieruchomości w okolicy.



BAZA DANYCH BUDYNKÓW - ZASTOSOWANIE

- Poprawa jakości i uzupełnienie danych znajdujących się w istniejących bazach i rejestrach, w tym w bazie AMRON gromadzącej informacje o nieruchomościach i ich cenach oraz wartościach.
- Poprawa funkcjonalności Systemu AMRON - szybsze wprowadzanie danych do Systemu dzięki automatycznemu uzupełnianiu informacji o budynku przy opisywaniu lokalu, czy też możliwość wygenerowania raportów automatycznie dobierających nieruchomości podobne do wycenianej.
- Ułatwienie pracy podmiotom działającym na rynku nieruchomości, m.in. rzeczoznawcom majątkowym, analitykom rynku, pośrednikom, zarządcom, deweloperom.
- Udostępnienie produktu samorządom, bankom oraz innym zainteresowanym podmiotom w celu gromadzenia przez nich dodatkowych informacji np. na temat efektywności energetycznej, szkodliwości dla środowiska naturalnego lub zmian zachodzących w otoczeniu nieruchomości.
- Tworzenie raportów informujących deweloperów lub nabywców domów i lokali o ryzykach związanych z kupnem bądź inwestycją.
- Rozwój modeli prognostycznych.
- Budowa wiarygodnych modeli umożliwiających aktualizację wartości zabezpieczeń hipotecznych.
- Przygotowanie zaawansowanych raportów tematycznych.

KONTAKT I INFORMACJE



AGNIESZKA ZAMKOWSKA

Analityk Rynku Nieruchomości
Centrum AMRON
e-mail: agnieszka.zamkowska@amron.pl
tel. +48 723 723 442



JERZY PTASIŃSKI

Dyrektor Działu Badań
i Obsługi Rynku Nieruchomości
e-mail: jerzy.ptaszynski@amron.pl
tel. +48 723 723 753