

Wykorzystanie danych administracyjnych w badaniach rynku nieruchomości

Ogólnopolska konferencja naukowa
„230 lat Statystyki Publicznej w Polsce”
18-19 marca 2019

Renata Rechnio

Naczelnik Wydziału Rynku Nieruchomości

Departament Handlu i Usług GUS

Plan prezentacji

1. Badania dot. rynku nieruchomości
2. Potencjalne źródła danych
3. Rejestr Cen i Wartości Nieruchomości
4. Problemy
5. Poprawianie użyteczności danych z RCIWN
6. Plany na przyszłość
7. Wnioski

Badania dot. rynku nieruchomości

Badania dotyczące transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości:

1.26.04 „Obrót nieruchomościami”

1.64.19 „Badanie cen nieruchomości mieszkalnych”

Cel badań:

- Dostarczenie wysokiej jakości, rzetelnej i wyczerpującej informacji dotyczącej wielkości sprzedaży nieruchomości oraz cen nieruchomości
- Uwzględnienie zapotrzebowania ze strony odbiorców krajowych
- Realizacja zobowiązań wynikających z członkostwa w Unii Europejskiej:
 - Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/792 z dnia 11 maja 2016 r. w sprawie zharmonizowanych wskaźników cen konsumpcyjnych oraz wskaźnika cen nieruchomości mieszkalnych
- Dostępność i jakość danych źródłowych

Potencjalne źródła danych

- Badania formularzowe – skierowane do określonej grupy uczestników rynku nieruchomości
- Dane administracyjne:
 - rejestry cen nieruchomości
 - dane administracji podatkowej
- Pozaadministracyjne systemy informacji np.:
 - instytucji finansowych
 - firm budowlanych
 - rzeczoznawców majątkowych
 - pośredników sprzedaży nieruchomości
- Big data np.:
 - serwisy z ofertami sprzedaży nieruchomości

Rejestr Cen i Wartości Nieruchomości

- część Ewidencji Gruntów i Budynków
- prowadzony przez starostów na szczeblu powiatów (380 jednostek)
- sposób prowadzenia uregulowany prawnie:
 - podstawa prawna: Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne
 - zasady prowadzenia: Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków
- rejestracji podlegają m.in. ceny nieruchomości określone w aktach notarialnych, dane adresowe nieruchomości, podstawowe informacje dot. warunków zawarcia transakcji oraz podstawowe atrybuty opisujące nieruchomość i jej składowe

Problemy

Problemy techniczne:

- prowadzenie rejestru na poziomie lokalnym
- wykorzystywanie różnych systemów informatycznych
- różnice w strukturze baz danych i stosowanych symbolach
- różne formaty przekazywania zbiorów danych (GML, SWDE, dbf, Excel)
- konieczność konwertowania plików w formacie GML, SWDE do plików bazodanowych

Problemy koncepcyjne:

- rejestr tworzony w celu zaspokojenia potrzeb administracyjnych
- koncepcje, definicje i zmienne stosowane w rejestrze nie zawsze zgodne z potrzebami statystyki publicznej

Problemy

Jakość danych:

- brak kontroli nad procedurą zbierania danych oraz ich wprowadzania do rejestru
- kompletność wypełnienia poszczególnych pól
- poprawność wypełnienia poszczególnych pól

Terminowość rejestracji danych:

- opóźnienia w rejestracji danych przekraczające 4 miesiące w największych miastach w Polsce
- kompletność opracowywanych danych wynikowych

Poprawianie użyteczności danych z RCIWN

- Współpraca z jednostkami odpowiedzialnymi za prowadzenie rejestru w celu lepszego zrozumienia sposobu prowadzenia rejestru i prawidłowej interpretacji zawartych w nim danych:
 - kontakty robocze, korespondencja formalna, spotkania
 - w 2015 roku badanie skierowane do starostw z pytaniami dot.:
 - symboli stosowanych w rejestrze
 - średniego odstępu czasu między datą zawarcia transakcji a datą wprowadzania danych o transakcji do rejestru
- W celu poprawienia kompletności danych:
 - dodatkowa transmisja danych w 2015 roku
 - od 2015 – starostwa są zobowiązane do przekazywania danych z rejestru 5 razy w roku:
 - dane dla poszczególnych kwartałów – 2 miesiące po kwartale sprawozdawczym
 - dane dla całego roku – 4 miesiące po danym roku

Poprawianie użyteczności danych z RCIWN

- W celu poprawienia jakości danych wynikowych opracowanie informatycznych systemów przetwarzania danych z zaawansowanymi procedurami kontroli danych:
 - systemy: LOKALE i GRUNTY
 - przetwarzanie prowadzone w trzech etapach:
 1. kontrola eliminująca
 2. kontrola i korekta automatyczna danych
 - harmonizacja oznaczeń zmiennych
 - kontrola spójności zapisów w poszczególnych polach
 - naliczanie dodatkowych zmiennych np. rodzaj rynku, cena za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu
 - identyfikacja pól pustych oraz zawierających nieprawidłowe wartości
 - imputacja brakujących wartości
 3. ręczna kontrola po korekcie automatycznej

Poprawianie użyteczności danych z RCIWN

- Korzystanie z innych źródeł danych:
 - dane Ministerstwa Sprawiedliwości o liczbie aktów notarialnych
 - w celu oceny kompletności danych opracowywanych na podstawie danych z RCIWN
 - dane z Bazy Budynkowej
 - w celu poprawienia kompletności wypełnienia pól opisujących budynki
 - w celu identyfikacji transakcji dot. sprzedaży domów jednorodzinnych

Plany na przyszłość

- Wskaźniki cen dla lokali mieszkalnych
 - dane dla największych miast w Polsce
- Wskaźniki cen dla domów jednorodzinnych
- Nieruchomości komercyjne
 - wskaźniki wielkości sprzedaży
 - wskaźniki cen

Wnioski

- Biorąc pod uwagę założenia koncepcyjne RCiWN, rejestr ten stanowi odpowiednie źródło danych dla prowadzenia badań rynku nieruchomości
- Korzystanie z tych danych obniża koszty zbierania danych oraz obniża obciążenia respondentów
- Ze względu na obecną jakość rejestru i napotykanne problemy, etap przetwarzania danych stanowi duże wyzwanie:
 - konieczność dobrej obsługi informatycznej
 - nie jest możliwa całkowita automatyzacja procesu przetwarzania danych
 - etap ręcznej kontroli danych jest stosunkowo pracochłonny oraz wymaga odpowiedniej wiedzy specjalistycznej
- W celu podniesienia jakości oraz rozszerzenia zakresu opracowywanych danych wynikowych dot. rynku nieruchomości konieczne są rozwiązania systemowe, które poprawią użyteczność RCiWN:
 - ujednoczenie sposobu prowadzenia rejestru przez poszczególne starostwa – przestrzeganie zasad określonych w rozporządzeniu ws. ewidencji gruntów i budynków oraz przestrzeganie przepisów dot. terminów rejestracji informacji o transakcjach kupna/sprzedazy nieruchomości
 - standaryzacja aktu notarialnego – określenie wymaganego zakresu informacji

Dziękuję za uwagę

Renata Rechnio

R.Rechnio@stat.gov.pl