

Dane napędzające działalność gospodarczą

Od surowych danych do decyzji – jak przetwarzamy informacje o rynku nieruchomości dla sektora finansowego i dużych instytucji

Konferencja GUS 'Od danych do decyzji'
Warszawa, 24 marca 2026

Łukasz Strzelec
Dyrektor, Head of Business

200+

klientów
sektor finansowy + instytucje
z portfelem nieruchomości

10M+

transakcji
w bazie

380+

powiatów
obecna granulacja danych w
indeksach

Cenatorium to polska firma proptech dostarczająca dane, analizy i modele wyceny nieruchomości dla sektora finansowego i dużych instytucji.

Dane

Baza transakcji
Dane lokalizacyjne
Dane ESG i ryzyka
POI, dane nieruchomości

Indeksy

Transakcyjne
Ofertowe
Prognozy

Wyceny automatyczne

AVM automatyczne
AVM GRID średnie
Wyceny portfelowe

Wyceny eksperskie

Operaty
BHWN
Analizy

Z jakich danych korzystamy?

Rejestry publiczne (nieruchomości)

RCN (380 starostw)
EGIB
Księgi Wieczyste (weryfikacja)
TERYT, PRG
BDOT10k

Statystyka

GUS (NOBC, NSP, BDL)
NBP (BaRN)

Rejestry publiczne (specjalne)

ŚChE (MRiT)
KZGW (mapy powodziowe)
GUNB (pozwolenia)
GDOŚ (ochrona przyrody)
SOPO/MIDAS (dane geologiczne)
CORDEX (dane klimatyczne)
MPZP, POG, GESUT, dane o interwencjach policja / straż

Dane komercyjne

Portale ofertowe
Dane deweloperów
Dane obrazowe (zdjęcia satelitarne/lotnicze, oferty)



Standaryzacja → Geolokalizacja → Walidacja → Integracja → Wzbogacanie → Modele

Statystyka publiczna: co dziś mamy

cenatorium

GUS

Indeks cen lokali

16 województw
Kwartalnie
Opóźnienie ~3 mies.
Raport roczny o obrocie

Bank danych lokalnych

380 powiatów
Kwartalnie
Opóźnienie ~1 rok



NBP

Baza cen mieszkań (BaRN)

17 największych miast
Kwartalnie / Miesięcznie
Opóźnienie ~3 mies.
Indeks hedoniczny



Dane.gov.pl

Cenniki deweloperów

Deweloperzy oferujący lokale mieszkalne lub domy jednorodzinne
Opóźnienie: aktualizacja codzienna
Agregowane na: dane.gov.pl
Niska integracja

07. 2025

RCN

Rejestr Cen Nieruchomości

380 powiatów
Otwarte od 13.02.2026!
380 różnych formatów
Opóźnienie: różna cykliczność + opóźnienia w zależności od powiatów

NOWE

To dobry fundament dla perspektywy-makro lub sporadycznego wykorzystania przez osoby fizyczne . Ale czy wystarczy dla sektora finansowego i dużych instytucji?

Regulacje wymuszają precyzję

CRR3 art. 208

Monitoring wartości co 3 lata (lub częściej)

CRR3 art. 229

Wycena konserwatywna – wykluczenie wzrostów spekulacyjnych

Rekomendacja S KNF

Szczegółowe wymogi dla zabezpieczeń hipotecznych

Skala operacji

Banki:

Ponad 2 miliony zabezpieczeń w portfelach hipotecznych
Przyjęcie do portfela + regularna aktualizacja wartości
Wpływ na wymogi kapitałowe

Ubezpieczyciele:

Wycena składek, analiza ryzyka
Koncentracja portfela, kumulacja szkód

Co to oznacza w praktyce?



Większa granularność

Powiat, Dzielnica,
nie województwo



Większa częstotliwość

Miesiąc, nie kwartał



Segmentacja

RP/RW, typy, powierzchnie



Powtarzalność

Automatyzacja, walidacja,
audyt, wielkość próby

więcej precyzji, mniej skali, dłuższy czas →

OPERAT RZECZOZNAWCY

Pełna analiza ekspercka, przypadki nietypowe

AVM PEŁNY

Wycena indywidualna, Wskaźnik Wiarygodności

AVM GRID

500 000+ punktów, średnie ceny w segmentach

INDEKSY SZCZEGÓŁOWE

400+ obszarów, segmentacja RP/RW, typy, wielkości

INDEKSY OGÓLNE

Kierunek zmian rynku, porównania regionalne

← mniej precyzji, więcej skali, szybkość i łatwość zastosowania

Indeks Cenatorium vs statystyka publiczna cenatorium

Cecha	GUS	NBP	Cenatorium
Pokrycie geograficzne	16 województw	17 miast	380 powiatów + miasta / dzielnice
Częstotliwość transakcyjne	Kwartalnie	Kwartalnie	Kwartalnie
Częstotliwość ofertowe	–	–	Miesięcznie
Opóźnienie publikacji	~3 miesiące	~3 miesiące	~1-3 miesiące
Podział RP / RW	Nie	Tak	Tak
Podział na typy	Nie	Częściowy	Pełny
Podział w zależności od powierzchni	Nie	Nie	Tak
Podział na lata budowy	Nie	Nie	Tak
Granularność obszarów	16	17	400+

AVM GRID: ponad 500 000 punktów wyceny cenatorium

500 000+

kombinacji
lokalizacja × segment

Segmentacja:

Typy nieruchomości

Lokale mieszkalne
Domy jednorodzinne
Grunty (rolne, budowlane)

Lokalizacja

Powiat + gmina
Kod pocztowy
(w dużych miastach)

Parametry

Przedziały powierzchni
Przedziały lat budowy

Zastosowania:



Banki

Monitoring portfeli,
szybka wycena wstępna



Ubezpieczyciele

Szacowanie składek,
analiza kumulacji



Analitycy

Benchmarki rynkowe,
porównania regionalne



Deweloperzy

Analiza potencjału,
wycena projektów

Aktualizacja: co kwartał lub częściej na życzenie klienta. Dostęp m.in. przez API.

Surowy RCN

Dziecko we mgle

- Transakcje na mapie – bez kontekstu
- Brak informacji o stanie technicznym
- Częściowy brak rynku (Pierwotny/Wtórny)
- Brak klasy energetycznej
- Brak roku budowy (~77% rekordów)
- 380 różnych formatów danych
- Opóźnienie nawet do 24 miesięcy

*Nieprzydatne dla biznesu –
bez przetworzenia, wzbogacenia, nadania
kontekstu*

AVM Cenatorium

Wszystko w 1 sekundę

- Wartość konkretnej nieruchomości + zł/m²
- Wskaźnik Wiarygodności (A-F)
- Algorytm dobiera transakcje porównawcze
- Klasa energetyczna + wskaźnik EP
- Ryzyka fizyczne (powodzie, osuwiska, etc.)
- Indeksy cen + prognoza 4 kwartały
- Wartość konserwatywna (CRR3)

Gotowe do decyzji biznesowej

CRR3 art. 229: Wycena konserwatywna musi uwzględniać ryzyka fizyczne i transformacyjne

Ryzyka fizyczne

Powodzie

Mapy zagrożenia (10/100/500 lat) z KZGW
Dane o historycznych powodziach

Osuwiska i geologia

Tereny zagrożone ruchami mas ziemi

Silne wiatry, susza

Dane historyczne i prognozy klimatyczne

Efektywność energetyczna

Świadectwa charakterystyki energetycznej

Dane z CRCEB (MRiT)

Klasy energetyczne A-G

Wpływ na wartość: green premium/discount

Ryzyko transformacyjne

Koszty modernizacji, stranded assets

Zastosowanie: korekty wartości konserwatywnej, scoring zabezpieczeń, raportowanie ESG

✗ Problem:

Rok budowy to kluczowa zmienna dla wyceny – wpływa na stan techniczny, standard, wartość. Ale w Polsce nie ma jednego, kompletnego źródła tej informacji.

Dostępne źródła i ich ograniczenia:

EGIB

Niekompletny
(~23% budynków
wielorodzinnych)
Ograniczona dana

RCN

Notariusze nie muszą
przekazywać

ŚChE

Tylko budynki
z certyfikatem

Portale

Dane deklaratywne,
niespójne

Cenatorium: szacujemy rok budowy z wielu źródeł + modele statystyczne + obrazy



POSTULAT: Dodać rok budowy do formularza notarialnego → automatyczne zasilanie RCN

WYSOKI

Rok budowy budynku

Dodać do formularza notarialnego, wymagać w RCN (atrybut zniknął po nowelizacji PGiK)

WYSOKI

Stan techniczny lokalu

Podstawowe kategorie: do remontu / standard / wysoki standard

ŚREDNI

Piętro / kondygnacja

Dla lokali mieszkalnych (obecnie istnieją braki) – wpływ na wartość 5-15%

ŚREDNI

Klasa energetyczna

Powiązanie RCN z rejestrem ŚChE - dokładnie ŚChE -> EGIB -> RCN

WYSOKI

Standaryzacja formatów RCN

Jeden format dla 380 starostw zamiast 380 różnych

Te dane już dziś przekazywane są przez strony transakcji – wystarczy je standaryzować i zbierać

HM Land Registry

441 obszarów z indeksem cen

MIESIĘCZNIE częstotliwość publikacji

1995 dane historyczne od...

OPEN API dostęp do danych

Polska vs UK – porównanie indeksów

	 PL (GUS/NBP)	 UK
Pokrycie	16-17 obszarów	441 obszarów
Częstotliwość	Kwartalnie	Miesięcznie
Opóźnienie	~3 miesiące	~6 tygodni
Segmentacja	Ograniczona	Pełna

Benchmark: Dubaj - pełna cyfryzacja

Dubai Land Department

Codziennie

aktualizacja danych

270 000

transakcji rocznie

30 dni

czas transakcji

Skąd dane?

Każda transakcja rejestrowana cyfrowo w DLD
Ejari - obowiązkowa rejestracja umów najmu
Title Deed - cyfrowy akt własności
Blockchain + tokenizacja

Dostęp do danych

Open API - pełny dostęp programistyczny
Dubai Pulse portal + Dubai REST App
Malik - asystent AI (OpenAI) do danych
Smart Rental Index
Darmowa wyceny automatyczna online (AVM)

S.No	Date	Location	Property Name	Procedure	Status	Type	Bedrooms	Price AED	Size Sq.Ft.	Price AED / Sq.Ft.
1	2026-03-23	Palm Deira	Edgewater Residences 3	Sales	Offplan	Apartment	1 Bedroom	AED 2 232 380	789	2829
2	2026-03-23	Ghadeer Al Tair		Mortgages	Ready	Land		AED 1 000 000	7132	140
3	2026-03-23	Palm Deira	Edgewater Residences 3	Sales	Offplan	Apartment	1 Bedroom	AED 2 187 091	789	2772

Dubaj: dane w czasie rzeczywistym

CASE STUDY: luty/marzec 2026 - konflikt Iran-Izrael/USA

GIELDA (DFM)

-28% indeks deweloperów na giełdzie w Dubaju

Giełda zamknięta 2 dni
Panika inwestorów akcyjnych

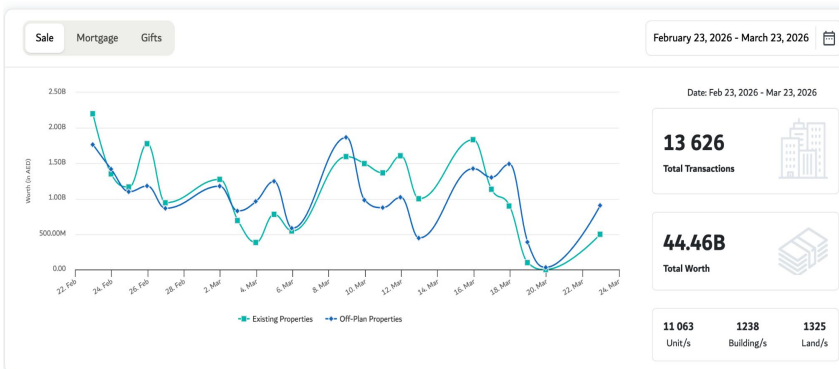
NIERUCHOMOŚCI (DLD)

13 626 transakcji (22 luty - 23 marca 2026 r.)
= 12 mld USD (zbliżone do wcześniejszych trendów)

W TRAKCIE konfliktu!

Bieżąca informacja o rynku nieruchomości i transakcjach

Wpływ wydarzeń geopolitycznych - widoczny niemal W CZASIE RZECZYWISTYM



Porównanie: Polska vs UK vs Dubaj

Aktywność rynku mieszkaniowego (2024)

	POLSKA	UK	DUBAJ
Populacja (mln.)	~38	~67	~3,8 (ZEA ~10)
Transakcje mieszkaniowe (tys.)	378	1102	270
Trans. / 1K populacji	10	16	71 (ZEA 27)
Czas transakcji (miesiące)	2-4	4-6	1
Aktualizacja danych (miesiące)	3-9	1-2	0,03 (codziennie)

Dubaj: 7x większa płynność niż Polska (71 vs 10 trans./1K). Transparentność = aktywność rynku.

Minimum: standard UK (miesięcznie, 6 tyg. opóźnienia, API)

Cel: standard Dubaju. Mamy nowszy system bankowy i infrastrukturę niż wiele krajów zachodnich.

Co pokazaliśmy dzisiaj:

Granularność ma znaczenie – powiat, dzielnica zamiast województwa daje zupełnie inny obraz rynku

Częstotliwość ma znaczenie – miesięczne indeksy ofertowe łapią trendy szybciej

Segmentacja ma znaczenie – rynek pierwotny i wtórny to dwa różne światy

Integracja źródeł daje więcej niż suma części – łącząc RCN, GUS, NBP, ŚChE powstaje pełniejszy obraz

Transparentność = płynność – Dubaj 7x więcej transakcji/1K mieszkańców niż Polska. Otwarte dane budują zaufanie rynku

Potencjał współpracy

GUS i NBP mają autorytet i zasięg. Firmy jak Cenatorium mają technologię i doświadczenie w przetwarzaniu danych na potrzeby regulowanego sektora. Razem możemy więcej.

Podsumowanie

- 1 Otwarcie RCN to świetny krok – ale surowe dane to dopiero początek drogi
- 2 Sektor finansowy oraz dużych instytucji potrzebuje większej granularności, częstotliwości i precyzji niż daje statystyka publiczna
- 3 Kluczowe braki: rok budowy, stan techniczny, piętro / ilość kondygnacji, klasa energetyczna
- 4 ESG i ryzyka fizyczne to nowy wymiar wyceny wymagany przez m.in. regulacje bankowe
- 5 Polska może osiągnąć min. poziom UK. Ambitny cel – standard Dubaju – mamy dane, nowoczesną infrastrukturę informatyczną / bankową etc., potrzebujemy standaryzacji

Od danych do decyzji – to nie slogan, to nasza codzienna praca

Dziękuję za uwagę

Zapraszam do rozmów w kuluarach



Łukasz Strzelec

Dyrektor | Head of Business

lukasz.strzelec@cenatorium.pl

887 860 015