

# **BADANIE RYNKU NIERUCHOMOŚCI**

*Instrukcja badania rynku nieruchomości komercyjnych*

## **Spis treści**

- 1. Przedmiot notowań**
- 2. Organizacja notowań**
- 3. Formularze notowań**
- 4. Opis pól**

**Warszawa 2018**

*Przekazywane przez respondentów informacje indywidualne będą traktowane zgodnie z wymogami tajemnicy statystycznej - nie będą udostępniane w postaci identyfikowalnej osobom trzecim. W przypadku dodatkowych pytań dotyczących szczegółów wypełniania formularza jak i organizacji notowań prosimy kontaktować się z wyznaczonym przedstawicielem Oddziału Okręgowego NBP.*

## 1. Przedmiot notowań

1. Przedmiotem notowań są informacje dotyczące ofert i transakcji najmu poszczególnych powierzchni znajdujących się w nieruchomościach komercyjnych oraz transakcje sprzedaży - kupna wybranych rodzajów nieruchomości komercyjnych.

Badane są następujące rodzaje nieruchomości:

- **Nieruchomości biurowe** - notowane są powierzchnie biurowe położone wyłącznie w budynkach biurowych, o powierzchni co najmniej 50 mkw.
- **Nieruchomości handlowe** - notowane są lokale:
  - będące częścią dużych powierzchni handlowych położonych w aglomeracji, o powierzchni co najmniej 100 mkw.
  - handlowo-usługowe znajdujące się w biurowcach, o powierzchni co najmniej 50 mkw.
- **Magazyny** – powierzchnie magazynowe znajdujące się w ośrodkach stanowiących centra powierzchni magazynowych województw.

2. Gromadzone dane obejmują ceny, czynsze oraz atrybuty czynszotwórcze lub cenotwórcze poszczególnych powierzchni komercyjnych oraz/lub nieruchomości komercyjnych. Szczegółowy zakres danych przedstawiają formularze badania.

## **2. Organizacja notowań**

1. Notowania prowadzone są przez Oddziały Okręgowe NBP.
2. Oddział Okręgowy NBP wyznacza przedstawicieli zajmujących się przeprowadzaniem notowań u respondentów. Przedstawiciele Oddziału Okręgowego NBP są odpowiedzialni za udzielanie respondentom informacji związanych z przebiegiem procesu notowań.
3. Dokładny sposób przeprowadzania notowań oraz przekazywania danych, jest uzgadniany z respondentem przez przedstawicieli Oddziału Okręgowego NBP na wstępnym etapie badania.
4. Dane gromadzone są na formularzach notowań NBP-NK/B, NBP-NK/H i NBP-NK/M. Ponieważ jest to badanie prowadzone przez NBP, bank zamieszcza ankiety na swojej stronie internetowej.  
[http://www.nbp.pl/home.aspx?f=/publikacje/rynek\\_nieruchomosci/ankieta.html](http://www.nbp.pl/home.aspx?f=/publikacje/rynek_nieruchomosci/ankieta.html)
5. Formularze badania, w zależności od wstępnych ustaleń (porównaj punkt 3), przyjmują formę papierową lub elektroniczną (np.: plik w formacie MS Excel).

6. Formularze mogą być wypełniane przez respondenta lub przez przedstawiciela Oddziału Okręgowego NBP, w zależności od wstępnych ustaleń (porównaj punkt 3).
7. Notowania odbywają się półrocznie. **Dniem notowania jest 31 grudnia ub.r. i 30 czerwca br.**

**Celem badania jest zebranie danych według stanu na 31 grudnia ub.r. i 30 czerwca br.**

8. Okres, którego dotyczą notowane dane:
  - w zakresie dokonanych transakcji – umowy aktualne w dniu notowania,
  - w zakresie ofert – oferty aktualne w dniu notowania.
9. Dane powinny zostać udostępnione przedstawicielowi Oddziału Okręgowego NBP lub przekazane przedstawicielowi Oddziału Okręgowego NBP (porównaj punkt 3), w terminie do dwudziestego dnia marca oraz września.
10. Harmonogram przekazywania danych do Oddziału Okręgowego jest podany w rozporządzeniu.

### **3. Formularze notowań**

Formularze notowań podzielone są według rodzajów badanych nieruchomości.

Formularz NBP-NK/B służy do gromadzenia danych dotyczących cen, czynszów i atrybutów **nieruchomości biurowych**.

Formularz NBP-NK/H służy do gromadzenia danych dotyczących cen, czynszów i atrybutów **nieruchomości handlowych**.

Formularz NBP-NK/M służy do gromadzenia danych dotyczących cen, czynszów i atrybutów **magazynów**.

Formularze mają układ tabelaryczny.

#### 4. Opis pól

Poniższa tabela zawiera opis pól formularzy. Kolumna tabeli pt. "Nr formularza" zawiera informację o tym, w którym formularzu występuje dana zmienna.

	Lp.	Pole formularza	Nr formularza	Instrukcja wypełniania
METRYCZKA	1	Nr respondenta	NBP-NK/B, NBP-NK/H, NBP-NK/M	Nr respondenta zostanie nadany przez Oddział Okręgowy NBP.
	2	Miejscowość	NBP-NK/B, NBP-NK/H, NBP-NK/M	Proszę wpisać nazwę miejscowości, w której zlokalizowana jest nieruchomość.
LOKALIZACJA	3	Dzielnica	NBP-NK/B, NBP-NK/H, NBP-NK/M	Proszę wpisać nazwę dzielnicy, w której zlokalizowana jest nieruchomość.
	4	Ulica	NBP-NK/B, NBP-NK/H, NBP-NK/M	Proszę wpisać nazwę ulicy, przy której zlokalizowana jest nieruchomość.
	5	Nr budynku	NBP-NK/B, NBP-NK/H, NBP-NK/M	Proszę wpisać numer adresowy budynku (lub numer nadany przez dewelopera).
	6	Nazwa budynku	NBP-NK/B, NBP-NK/H, NBP-NK/M	Proszę wpisać nazwę przyjętą przez dewelopera/właściciela dla danego budynku.

OPIS BUDYNKU

7	Rok ukończenia budowy	NBP-NK/B, NBP-NK/H, NBP-NK/M	Proszę podać rok ukończenia nieruchomości, format RRRR.
8	Stan techniczny (po modernizacji, bez modernizacji)	NBP-NK/B, NBP-NK/H, NBP-NK/M	Proszę wpisać, czy nieruchomość od ukończenia budowy przeszła modernizację (po modernizacji/bez modernizacji).  <b>Modernizacja</b> nie oznacza bieżącej konserwacji obiektu. Do modernizacji można zaliczyć: rozbudowę, wymianę elewacji, wymianę wind, wymianę instalacji, itp.
9	Rok ostatniej modernizacji	NBP-NK/B, NBP-NK/H, NBP-NK/M	W przypadku, gdy nieruchomość przeszła modernizację, proszę wpisać rok najnowszej modernizacji. Format RRRR.
10	Całkowita powierzchnia do wynajęcia netto (mkw.)	NBP-NK/B, NBP-NK/H, NBP-NK/M	Proszę wpisać, jaka jest <b>powierzchnia najmu netto</b> w mkw.  <b>Powierzchnia najmu netto</b> określa powierzchnię, którą dany najemca faktycznie wykorzystuje do bezpośredniego prowadzenia działalności gospodarczej. Przykładowo jest to powierzchnia sali sklepowej lub punktu usługowego, powierzchni biurowej etc., z wyłączeniem m.in. pomieszczeń socjalnych, administracyjnych, czy powierzchni wspólnych. Zalicza się do tej powierzchni też powierzchnie wykorzystywane przez właściciela budynku, jeżeli sam prowadzi tam działalność. Przykład sklep spożywczy wykorzystywany przez właściciela tego CH.
11	Powierzchnia niewynajęta netto (mkw.)	NBP-NK/B, NBP-NK/H, NBP-NK/M	Proszę wpisać wielkość obecnie niewynajętej powierzchni netto oferowanej do wynajęcia w mkw. Przy powierzchniach biurowych z częścią usługowo-handlową proszę podać wyłącznie wskaźnik dotyczący powierzchni biurowej. Przy powierzchniach handlowych proszę uwzględniać wyłącznie powierzchnię handlową, nie uwzględniając ew. powierzchni biurowej. Przy powierzchniach magazynowych proszę uwzględniać wyłącznie powierzchnię magazynową, nie uwzględniając ew. powierzchni biurowej.

12	Udział powierzchni wspólnych w powierzchni najmu brutto (%)	NBP-NK/B, NBP-NK/H,	<p>Współczynnik powierzchni wspólnej stanowi udział powierzchni wspólnych w <u>powierzchni najmu brutto</u> całego budynku wyrażony w %.</p> <p>Do <b>powierzchni wspólnej</b> zaliczamy wejścia do budynku, recepcję budynkową, halle windowe, korytarze, powierzchnie toalet, palarni i inne pomieszczenia pomocnicze dostępne dla wszystkich lub części najemców. Lista ta nie jest zamknięta, należy podać współczynnik zgodnie ze specyfikacją budynku.</p> <p><b>Powierzchnia najmu brutto</b> to powierzchnia najmu netto całego budynku powiększona o powierzchnie pomieszczeń pomocniczych danego najemcy, takich jak pomieszczenia administracyjne, socjalne, magazyny, recepcje oraz udział najemcy w eksploatacji powierzchni wspólnych budynku, takich jak korytarze, klatki schodowe, ogólnodostępne toalety.</p>
13	Liczba miejsc parkingowych	NBP-NK/B, NBP-NK/H,	Proszę wpisać liczbę miejsc parkingowych podziemnych i nadziemnych łącznie należących do nieruchomości
14	Liczba kondygnacji użytkowych nadziemnych	NBP-NK/B, NBP-NK/H,	Proszę wpisać liczbę nadziemnych kondygnacji użytkowych budynku, np. dla budynku parterowego należy wpisać liczbę 1, dla budynku jednopiętrowego liczbę 2, itd. Do liczby kondygnacji użytkowych w budynku nie zaliczamy kondygnacji z halą garażową.
15	Klasa budynku (A, B, C)	NBP-NK/B,	Proszę wpisać klasę budynku. A - budynek nowoczesny (minęło mniej niż 10 lat od budowy lub generalnego remontu) o wysokiej jakości wyposażenia, położony w centrum miasta, dobrze skomunikowany B - budynek wybudowany lub zmodernizowany więcej niż 10 lat temu, o niższym standardzie niż budynek klasy A położony w centrum miasta oraz budynek o parametrach technicznych klasy A położony poza centrum miasta. C - budynek wybudowany lub zmodernizowany więcej niż 10 lat temu o niskiej jakości wyposażenia i położony poza centrum lub budynek wybudowany lub zmodernizowany więcej niż 20 lat temu o niskiej jakości wyposażenia położony w centrum miasta.
16	Udział powierzchni usługowo-handlowej netto %	NBP-NK/B,	Proszę wpisać, jaki udział w powierzchni do wynajęcia netto ma powierzchnia usługowo-handlowa, w %.



17	Koszty operacyjne działalności za miesiąc	NBP-NK/B, NBP-NK/H, NBP-NK/M	Proszę wpisać koszty operacyjne ponoszone przez właściciela nieruchomości za miesiąc. Proszę podać średnią za badane półrocze dla całej nieruchomości.  <u>Koszty operacyjne działalności obejmują</u> utrzymanie stanu technicznego nieruchomości, remonty i modernizacje, zapewnienie bezpieczeństwa, prace dotyczące utrzymania czystości, podatki oraz inne opłaty związane z nieruchomością oraz ewentualnie koszty zarządu. Koszty stałe są niezależne od poziomu wynajęcia budynku.
18	Waluta kosztów operacyjnych działalności za miesiąc	NBP-NK/B, NBP-NK/H, NBP-NK/M	Proszę wybrać walutę kosztów operacyjnych działalności za miesiąc. PLN lub EUR
19	Cena transakcyjna kupna/sprzedaży nieruchomości (brutto)	NBP-NK/B, NBP-NK/H, NBP- NK/M	Proszę wpisać cenę transakcyjną nieruchomości brutto
20	Waluta ceny transakcyjnej kupna/sprzedaży nieruchomości (brutto)	NBP-NK/B, NBP-NK/H, NBP- NK/M	Proszę wybrać walutę ceny transakcyjnej kupna/sprzedaży nieruchomości (brutto). PLN lub EUR
21	Data wystawienia oferty sprzedaży nieruchomości	NBP-NK/B, NBP-NK/H, NBP- NK/M	Proszę wpisać datę wystawienia oferty sprzedaży (format DD-MM-RRRR).
22	Data transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości	NBP-NK/B, NBP-NK/H, NBP-NK/M	Proszę wpisać datę zawarcia transakcji kupna/sprzedaży (format DD-MM-RRRR).
23	Wartość nieruchomości wynikająca z ostatniej wyceny	NBP-NK/B, NBP-NK/H, NBP-NK/M	Proszę podać wartość wynikającą z ostatniej wyceny
24	Waluta wartości nieruchomości wynikająca z ostatniej wyceny	NBP-NK/B, NBP-NK/H, NBP-NK/M	Proszę podać walutę wartości wynikającej z ostatniej wyceny. PLN lub EUR

25	Stopa kapitalizacji wynikająca z ostatniej wyceny	NBP-NK/B, NBP-NK/H, NBP-NK/M	Proszę podać stopę kapitalizacji wynikającą z ostatniej wyceny
26	Dzień, na który została sporządzona ostatnia wycena	NBP-NK/B, NBP-NK/H, NBP-NK/M	Proszę wpisać datę (format DD-MM-RRRR).
27	UWAGI	NBP-NK/B, NBP-NK/H, NBP-NK/M	Proszę wpisać dodatkowe informacje dotyczące oferty / transakcji, które zdaniem respondenta należy uznać za szczególnie ważne.
28	Typ budynku (centrum handlowe, lokalne centrum handlowe, outlet, retail park, lokal usługowo-handlowy)	NBP-NK/H	Proszę wpisać typ budynku: centrum handlowe, lokalne centrum handlowe, outlet, retail park, lokal usługowo-handlowy (w budynku biurowym).
29	Liczba lokali handlowo-usługowych w budynku	NBP-NK/H	Proszę wpisać liczbę wszystkich lokali usługowo-handlowych znajdujących się w budynku.
30	Powierzchnia biurowa (mkw.)	NBP-NK/M	Proszę wpisać, jaka jest powierzchnia biurowa w całkowitej powierzchni magazynu, w mkw.
31	Magazyn przystosowany do produkcji (TAK/NIE)	NBP-NK/M	Proszę wpisać, czy magazyn jest również przystosowany do produkcji, TAK/NIE.
32	Nazwa budynku	NBP-NK/B, NBP-NK/H, NBP-NK/M	Proszę wpisać nazwę budynku, przepisując nazwę, która została nadana nieruchomości w opisie budynku NBP-NK/B lub NBP-NK/H lub NBP-NK/M (z kolumny 1).
33	Nr powierzchni	NBP-NK/B, NBP-NK/H, NBP-NK/M	Proszę wpisać numer powierzchni, której ofert lub transakcja najmu dotyczy. Proszę nadać każdej powierzchni unikalny numer i stosować ten numer w kolejnych edycjach notowania.
34	Wielkość poszczególnej powierzchni wynajętej / do wynajęcia (mkw.)	NBP-NK/B, NBP-NK/H, NBP-NK/M	Proszę podać wielkość poszczególnej powierzchni wynajętej / do wynajęcia (mkw.)

CZYNsze

35	Opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem powierzchni za mkw. za miesiąc	NBP-NK/B, NBP-NK/H, NBP-NK/M	Proszę wpisać opłaty związane z eksploatacją powierzchni, za mkw. za miesiąc w PLN lub EUR (proszę podać walutę). Proszę podać średnią wartość dla badanego półrocza. <u>Opłaty netto związane z eksploatacją powierzchni za mkw. za miesiąc</u> to opłaty za media, takie jak gaz, prąd, wodę, centralne ogrzewanie oraz remonty bieżące i konserwacje. Opłaty netto są ponoszone przez właściciela budynku i następnie albo bezpośrednio przenoszone na najemcę (wtedy mowa o czynszu netto) lub pokrywane przez właściciela budynku z przepływu pieniężnego, który otrzymuje od najemcy (wtedy mowa o czynszu brutto, np. w przypadku spółdzielni).
36	Waluta (PLN/EUR)	NBP-NK/B, NBP-NK/H, NBP-NK/M	Dotyczy opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem powierzchni za mkw. za miesiąc
37	Czynsz netto obowiązujący w dniu notowania / oferowany za mkw. za miesiąc	NBP-NK/B, NBP-NK/H, NBP-NK/M	Proszę podać kwotę netto czynszu najmu (wynagrodzenie dla wynajmującego powierzchnię, tj. czynsz brutto wynikający z umowy obniżony o opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem powierzchni za mkw. za miesiąc) za mkw. za miesiąc w PLN lub EUR (proszę podać walutę w następnej punkcie ankiety). Podawany jest czynsz umowny, to znaczy ten zapisany w umowie bez uwzględnienia okresu bezczynsowego oraz innych krótkookresowych upustów. <b>Jeżeli czynsz naliczany jest od obrotu</b> , proszę wpisać faktyczną średnią z ostatnich sześciu miesięcy. Kwota ta nie powinna zawierać opłat, których wysokość nie zależy od wynajmującego powierzchnię, tj. związanych z eksploatacją budynku i użytkowaniem mediów. Te koszty należy wpisać w kolumnę <u>Opłaty netto związane z eksploatacją powierzchni za mkw. za miesiąc</u> . Dotyczy poszczególnych powierzchni. Jeżeli w przypadku spółdzielni czynsz zawiera <u>Opłaty netto związane z eksploatacją powierzchni za mkw. za miesiąc</u> , to proszę podać ten czynsz (wtedy mowa o czynszu brutto).
38	Waluta (PLN/EUR)	NBP-NK/B, NBP-NK/H, NBP-NK/M	Dotyczy czynszu netto obowiązującego w dniu notowania / oferowanego za mkw. za miesiąc (PLN/EUR)

39	Branża najemcy powierzchni biurowej	NBP-NK/B	Proszę podać główną branżę najemcy powierzchni biurowej: 1 - sektor finansowy, ubezpieczenia, 2 - logistyka, handel, 3 - technologie, 4 - IT i telekomunikacja, 5 - sektor publiczny, 6 - inne
40	Typ usługi oferowanej przez najemcę powierzchni biurowej	NBP-NK/B	Proszę podać główny typ usług, które oferuje najemca powierzchni biurowej: 1- bezpośrednia obsługa klienta z zewnątrz (tj. osób fizycznych lub podmiotów gospodarczych) np. przez firmy doradcze, 2- obsługa klienta zdalnie, np. <i>call center</i> , 3 - obsługa biurowa swojej działalności lub działalności firmy matki (w tym obsługa klienta z zewnątrz i\ lub obsługa klienta tej firmy zdalnie np. telefonia komórkowa), działalności biurowej innej firmy.
41	Lokalizacja powierzchni w budynku	NBP-NK/H	Proszę podać lokalizację powierzchni wynajętej/do wynajęcia wobec wejścia (może to być względem wejścia głównego, lub ważnego wejścia od strony parkingów): 1- blisko wejścia, 2 - względnie dobrze (na tym samym poziomie co wejście, ale w pewnym oddaleniu od wejścia), 3 - daleko od wejścia (położenie jest mało korzystne, wymaga szukania lokalu, korzystania ze schodów, wind)
42	Branża najemcy powierzchni handlowej	NBP-NK/H	Proszę podać branżę najemcy powierzchni handlowej: 1 - moda i dodatki, 2 - biżuteria, 3 - buty, art. skórzane, 4 - RTV, AGD, 5 - kosmetyki, apteka, 6 - gastronomia, 7 - banki, ubezpieczenia, itp. 8 - inne
43	Piętro	NBP-NK/B, NBP-NK/H	Proszę wpisać numer piętra, na którym znajduje się powierzchnia wynajęta/do wynajęcia. W przypadku, gdy cały budynek wielokondygnacyjny jest wynajmowany przez jednego najemcę to należy wpisać 0 (poziom parteru). Jeżeli jeden najemca zajmuje część budynku na wszystkich lub wielu kondygnacjach (np. 0, 1, 2, 3, 4, 5) to należy wpisać numer najniższej kondygnacji, a jeżeli numer jednej z wielu zajmowanych przez wynajmującego kondygnacji jest liczbą ujemną (np. poziom -1 ) to należy wpisać 0.
44	Warunki najmu - długość kontraktu (lata)	NBP-NK/B, NBP-NK/H, NBP-NK/M	Proszę wpisać na ile lat został podpisany <b>obecnie obowiązujący kontrakt najmu. Jeżeli kontrakt był aneksowany, proszę podać na ile lat został podpisany najnowszy kontrakt.</b> Proszę wpisać wartość dla poszczególnych powierzchni.
45	Warunki najmu - długość okresu wolnego od czynszu (miesiące)	NBP-NK/B, NBP-NK/H, NBP-NK/M	Proszę wpisać, przez ile miesięcy najemca, przy obowiązujących obecnie kontraktach, jest zwolniony od płacenia czynszów. Proszę wpisać wartość dla poszczególnych powierzchni.

46	Data wystawienia oferty najmu (DD-MM-RRRR)	NBP-NK/B, NBP-NK/H, NBP-NK/M	Proszę wpisać datę wystawienia oferty najmu, format DD-MM-RRRR.
47	Data zawarcia transakcji najmu (DD-MM-RRRR)	NBP-NK/B, NBP-NK/H, NBP-NK/M	Proszę wpisać datę zawarcia transakcji <b>aktualnie obowiązującego</b> kontraktu najmu, format DD-MM-RRRR. <b>Jeżeli kontrakt był aneksowany, proszę podać datę najnowszego podpisania aneksu dotyczącego zmiany wysokości czynszu najmu.</b>
48	Waloryzacja czynszu najmu (tak, nie)	NBP-NK/B, NBP-NK/H, NBP-NK/M	Proszę wpisać, czy czynsz najmu podlega waloryzacji.
49	Status powierzchni ( <i>wynajęta, do wynajęcia</i> )	NBP-NK/B, NBP-NK/H, NBP-NK/M	Proszę wpisać, czy powierzchnia jest wynajęta czy niewynajęta.
50	Budynek zielony (TAK/NIE)	NBP-NK/B, NBP-NK/H, NBP-NK/M	Proszę wpisać, czy jest to budynek zielony TAK/NIE  Budynek zielony to taki budynek, który wykorzystuje rozwiązania przyjazne środowisku w całym cyklu swojego życia, spełniający wymogi certyfikatów: BREEAM, LEED.