

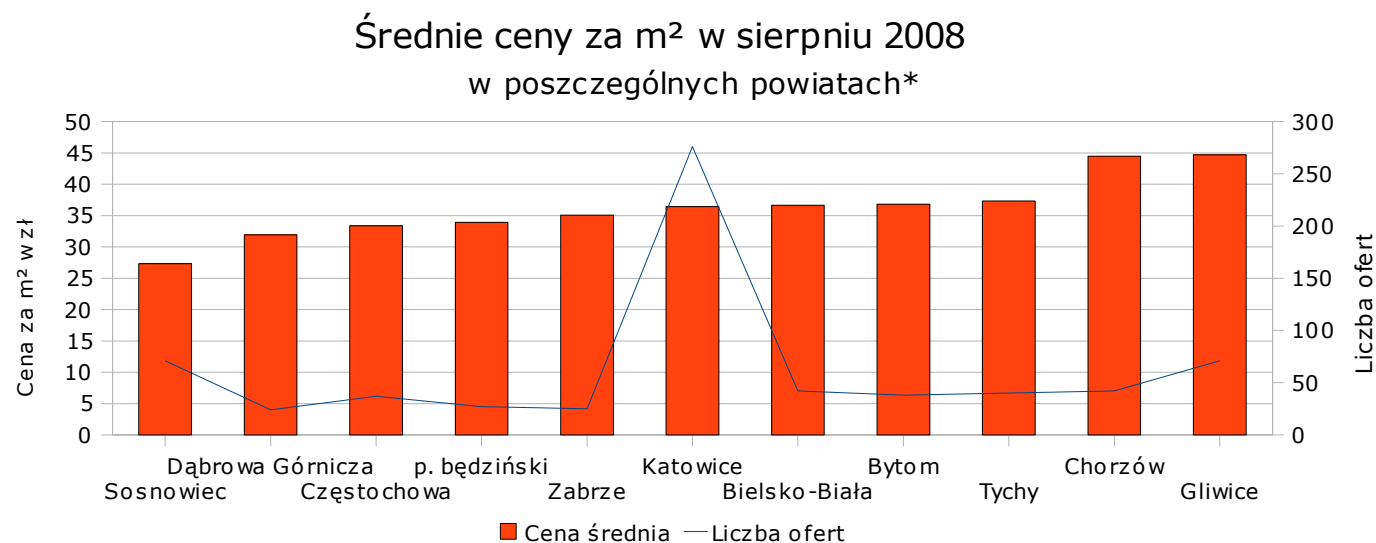
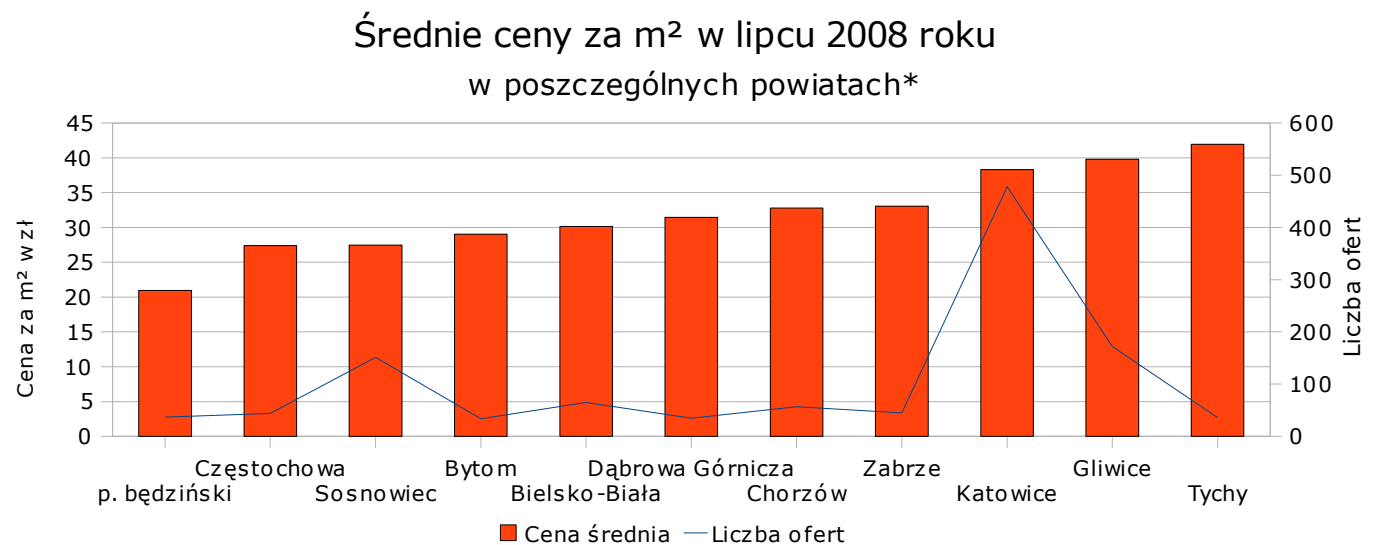
# **Analiza statystyczna**

ofert wynajmu lokali komercyjnych  
w internetowych serwisach ogłoszeniowych

Województwo śląskie

# 1. Ogólna analiza statystyczna ofert wynajmu lokali komercyjnych.

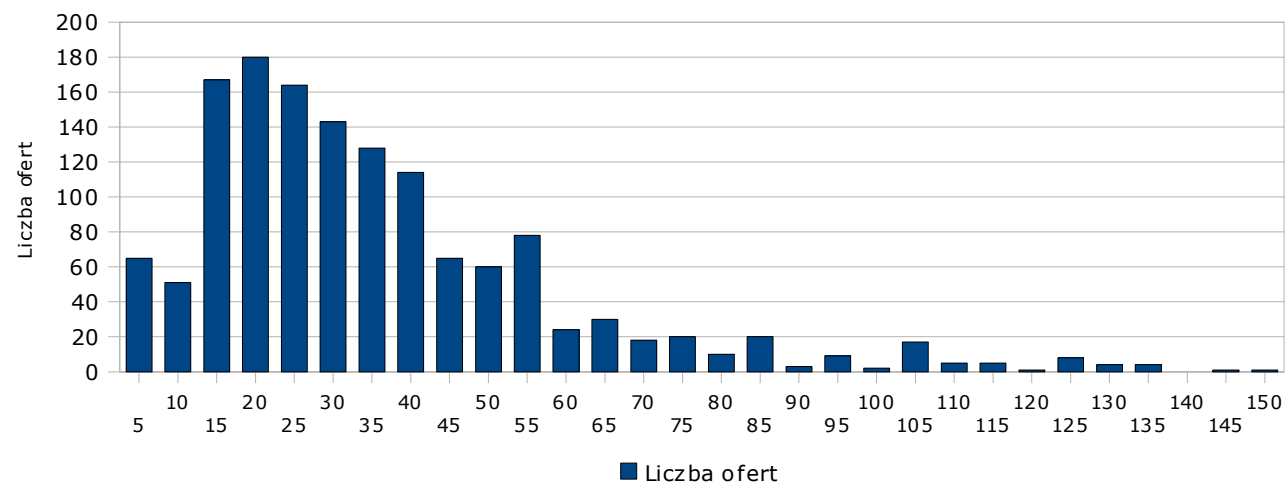
Poniższe badania zostały oparte na bazie ofert, które ukazały się w jednym z największych polskich serwisów ogłoszeniowych w lipcu i sierpniu 2008 roku. W badanym okresie zanotowano 2263 ofert w województwie śląskim, z czego 1406 w lipcu i 857 w sierpniu. Ofertowa cena średnia wynosiła odpowiednio 33,05 zł/m<sup>2</sup> (lipiec 2008) i 35,04 zł/m<sup>2</sup> (sierpień 2008).



\* uwzględniono powiaty, w których zanotowano ponad 20 ofert.

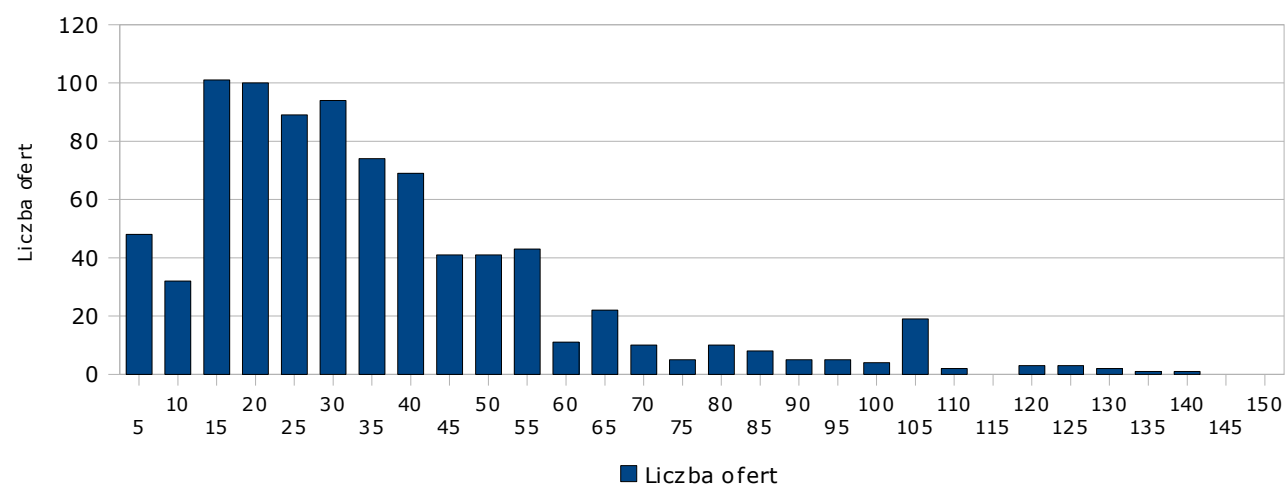
### Rozkład liczby ofert w zależności od ceny jedn. m<sup>2</sup>

Woj. śląskie - lipiec 2008



### Rozkład liczby ofert w zależności od ceny jedn. m<sup>2</sup>

Woj. śląskie - sierpień 2008

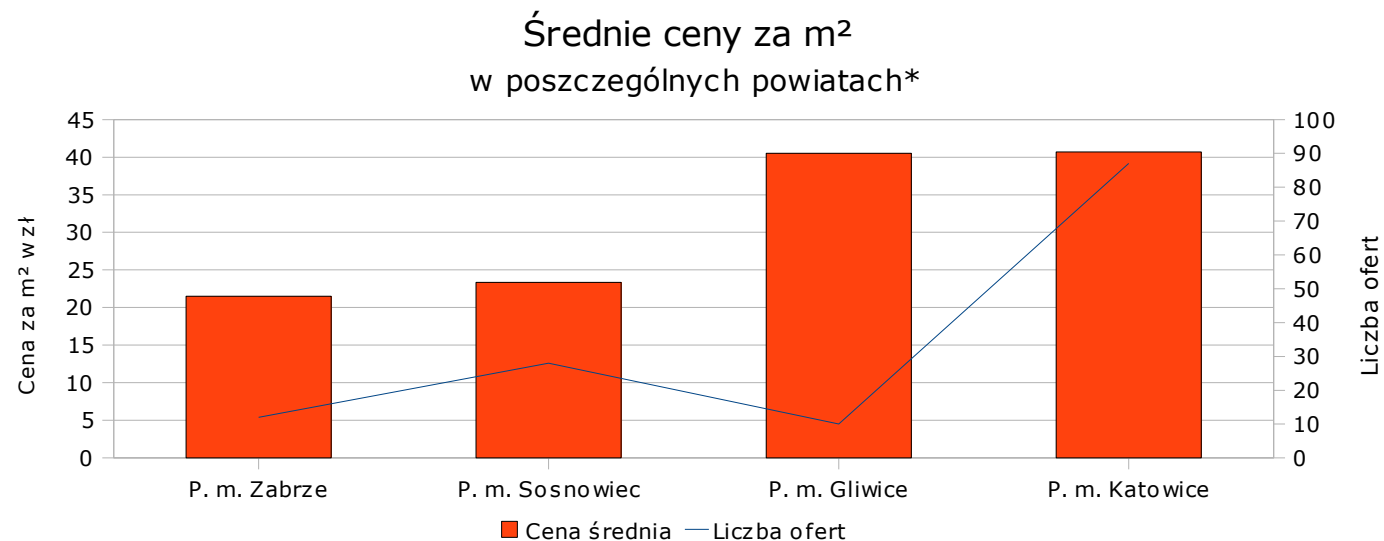


Analizując powyższe wykresy można zauważyć, że w badanych miesiącach nie zmieniła się znacząco struktura ofert wynajmu nieruchomości komercyjnych. Rozkład liczby ofert cechuje silna asymetria prawostronna przy dominancie w przedziale 15 – 20 zł/m<sup>2</sup> w lipcu i w przedziale 10 – 15 zł/m<sup>2</sup> w sierpniu. Także stopień koncentracji jest stosunkowo niski, co jest spowodowane tym, że w badaniu uwzględniono oferty o różnym przeznaczeniu i lokalizacji.

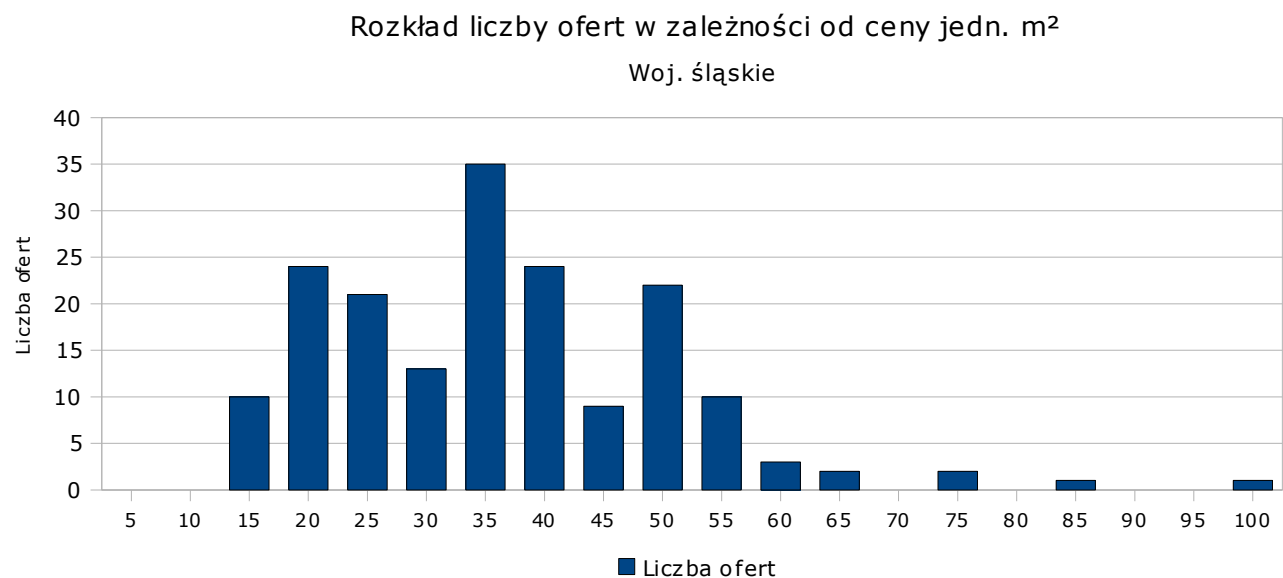
## 2. Analiza statystyczna ofert wynajmu lokali biurowych.

### 2.1. Analiza ofert zanotowanych w lipcu 2008 roku.

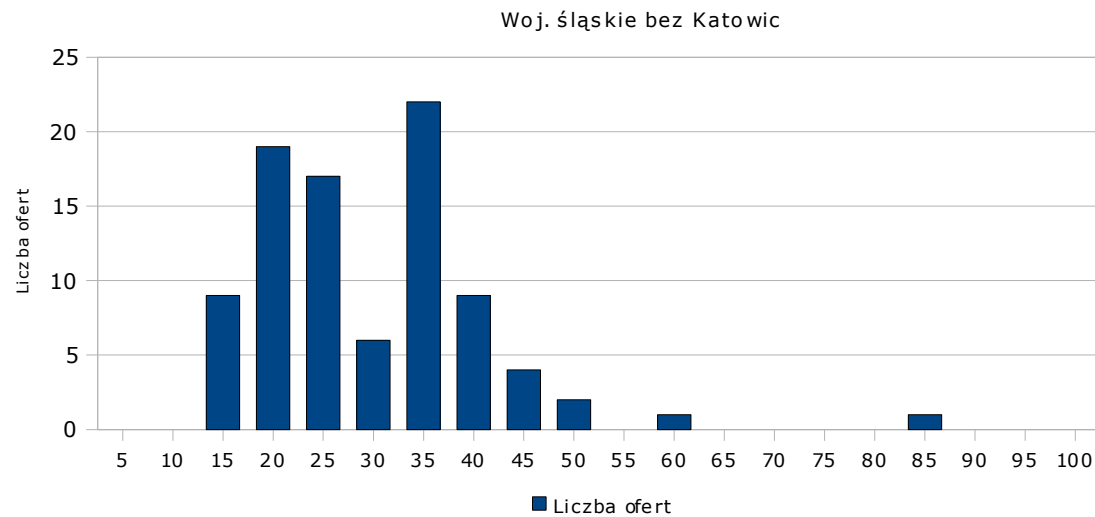
W lipcu 2008 roku zarejestrowano w województwie śląskim 179 ofert wynajmu lokali biurowych, których ofertowa cena średnia wyniosła 33,47 zł/m<sup>2</sup>. Blisko 50% ofert pochodziło z rejonu Katowic.



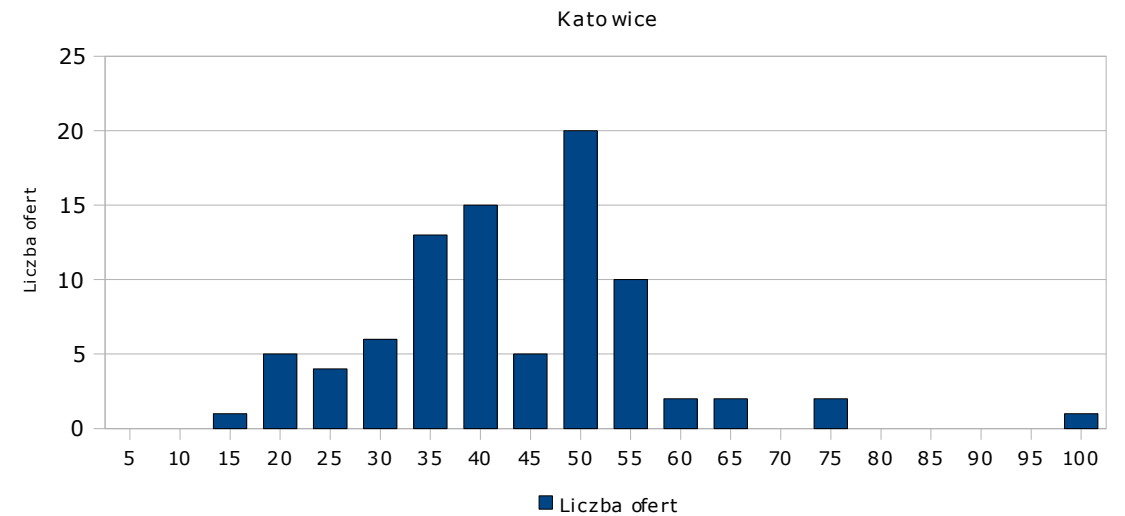
\* uwzględniono powiaty, w których zarejestrowano ponad 10 ofert.



Rozkład liczby ofert w zależności od ceny jedn. m<sup>2</sup>



Rozkład liczby ofert w zależności od ceny jedn. m<sup>2</sup>

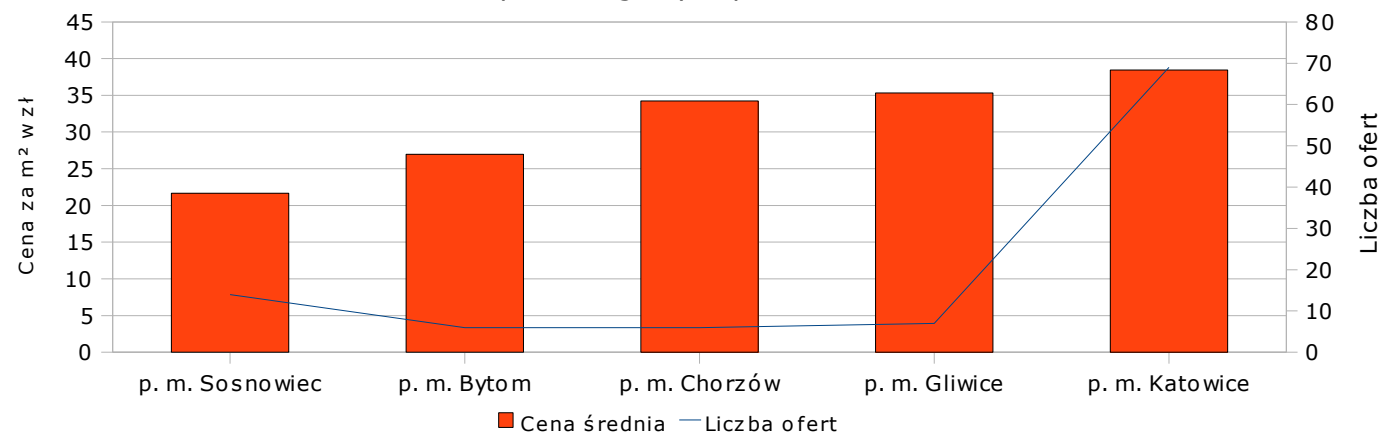


Analiza powyższych wykresów wskazuje, że ceny wynajmu lokali biurowych są słabo skoncentrowane wokół średniej. Mimo że cena średnia pokrywa się z przedziałem dominanty (30 – 35 zł/m<sup>2</sup>), to rozkład nie przyjmuje postaci rozkładu normalnego, a następane przedziały po dominancie pod względem liczby ofert to 15-20, 35-40, 45-50 zł/m<sup>2</sup>.

## 2.2. Analiza ofert zanotowanych w sierpniu 2008 roku.

W sierpniu 2008 roku zarejestrowano w województwie śląskim 133 ofert wynajmu lokali biurowych, których ofertowa cena średnia wyniosła 33,2 zł/m<sup>2</sup>. Z Katowic pochodziło 52% ofert.

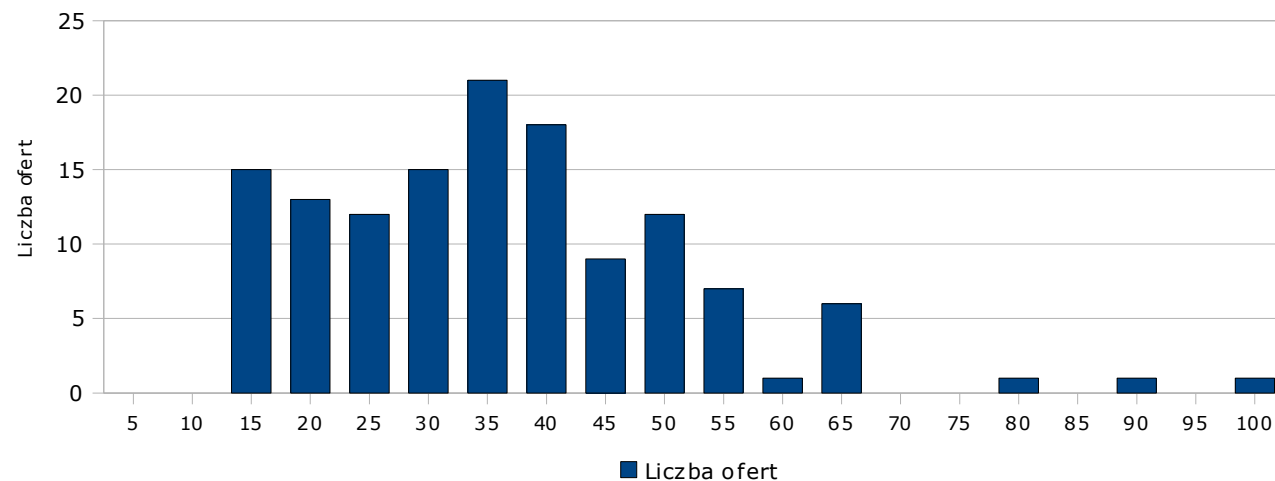
Średnie ceny za m<sup>2</sup>  
w poszczególnych powiatach\*



\* uwzględniono powiaty, w których zanotowano ponad 5 ofert.

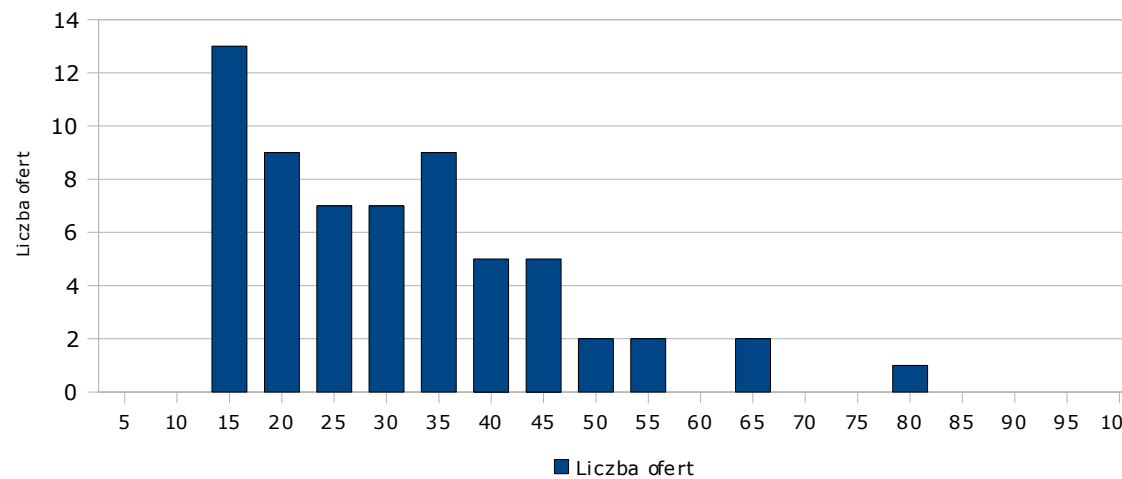
Rozkład liczby ofert w zależności od ceny jedn. m<sup>2</sup>

Woj. śląskie



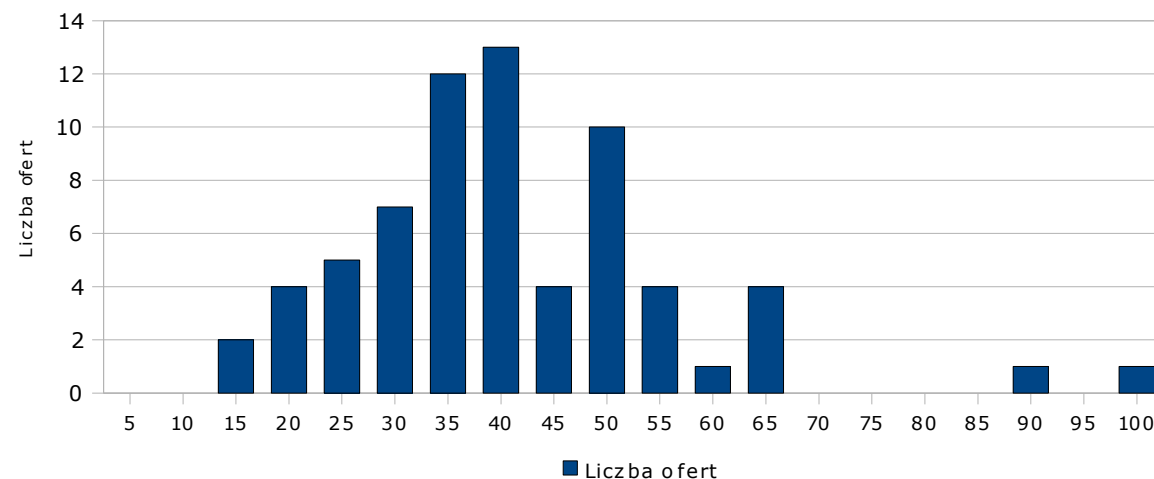
Rozkład liczby ofert w zależności od ceny jedn. m<sup>2</sup>

Woj. śląskie bez Katowic



Rozkład liczby ofert w zależności od ceny jedn. m<sup>2</sup>

Katowice

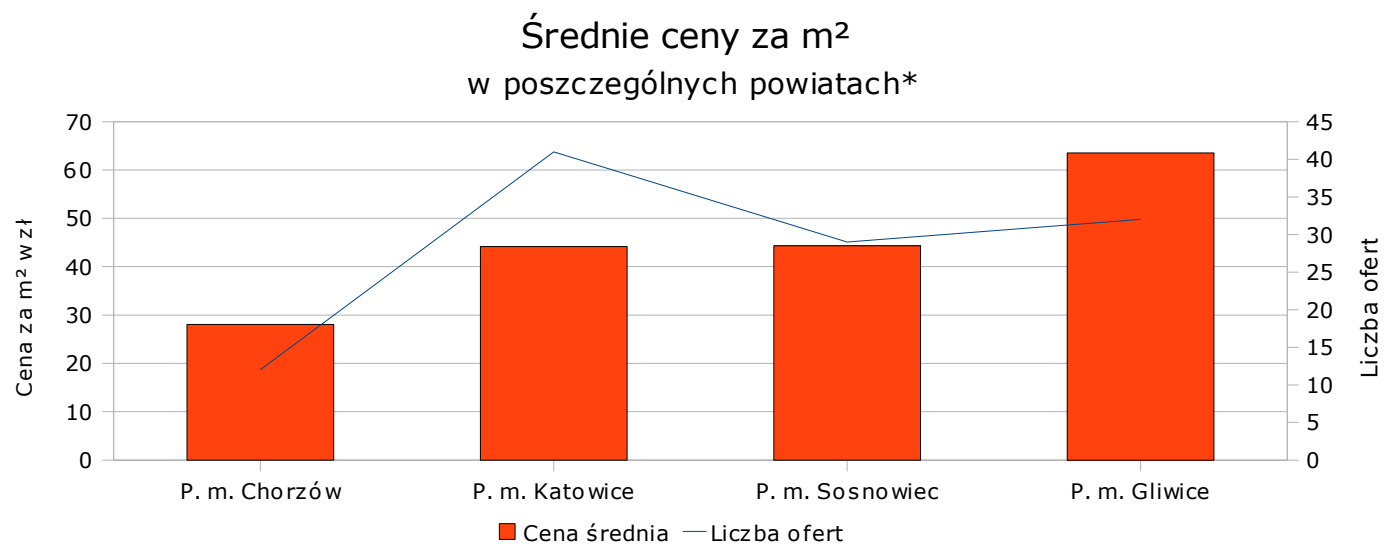


Analiza powyższych wykresów wskazuje, że ceny wynajmu lokali biurowych koncentrują się w przedziale 10-15 zł/m<sup>2</sup> (dotyczy to większości województwa) i 30-40 zł/m<sup>2</sup> (dotyczy Katowic i reszty województwa). W Katowicach widać wyraźny trend do postaci rozkładu normalnego z dominantą w przedziale 35-40 zł/m<sup>2</sup>.

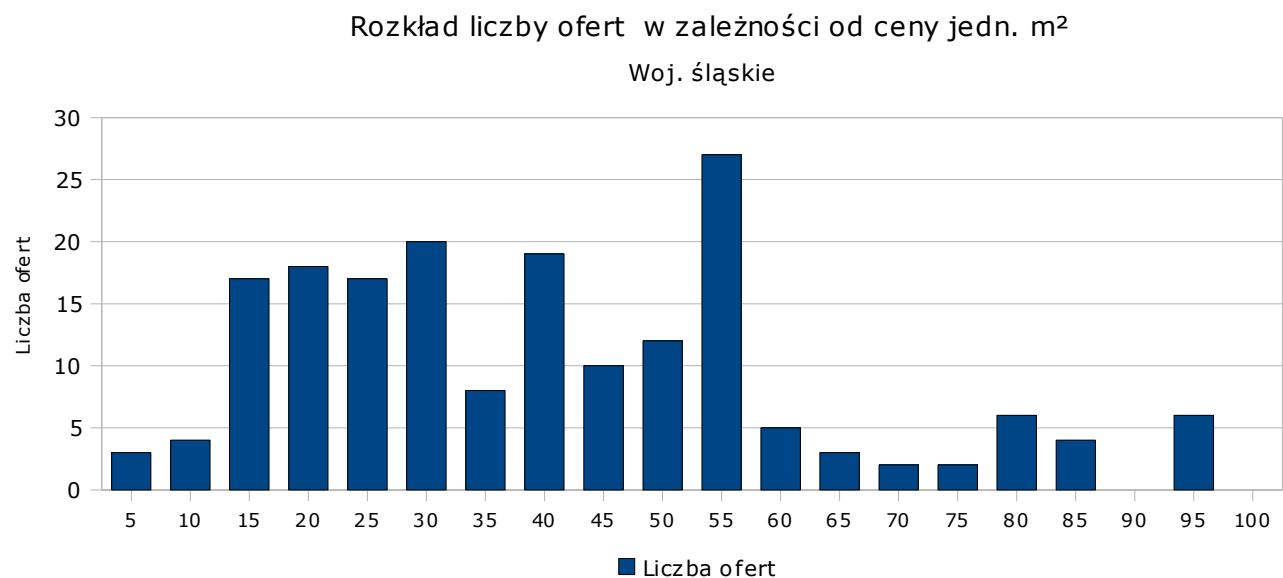
### 3. Analiza statystyczna ofert wynajmu lokali handlowych.

#### 3.1. Analiza ofert zanotowanych w lipcu 2008 roku.

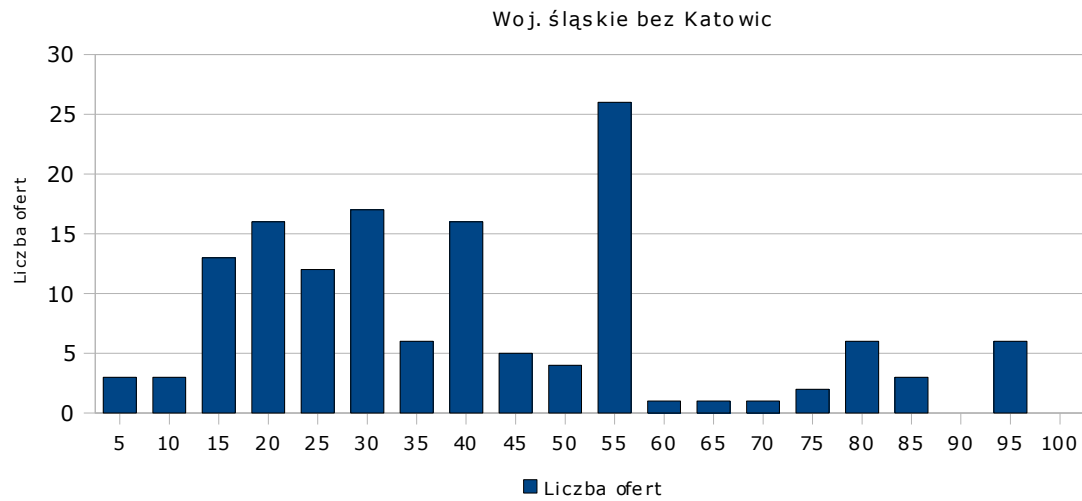
W lipcu 2008 roku zarejestrowano w województwie śląskim 203 oferty wynajmu lokali handlowych, których ofertowa cena średnia wyniosła 45,34 zł/m<sup>2</sup>. Z rejonu Katowic pochodzi 20% ofert.



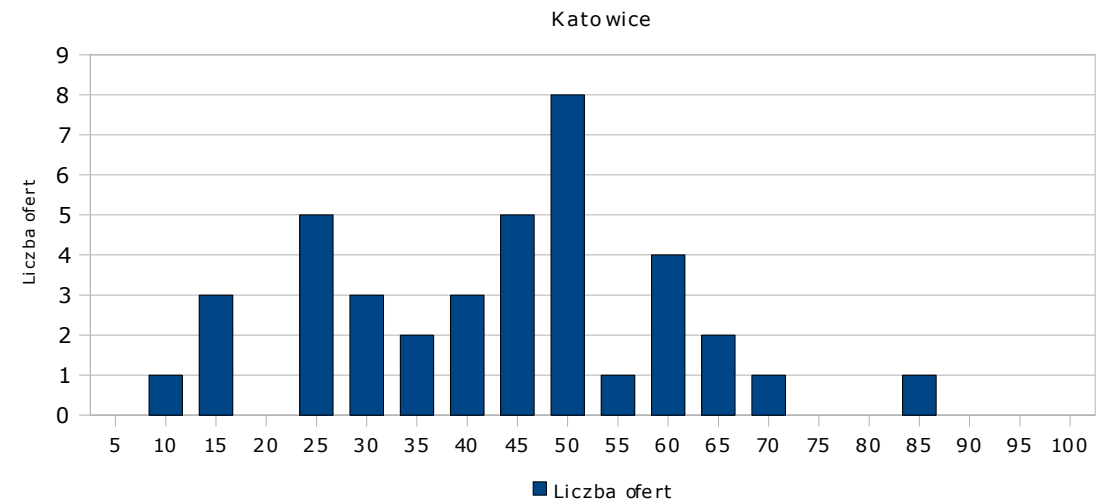
\* uwzględniono powiaty, w których zanotowano ponad 10 ofert.



Rozkład liczby ofert w zależności od ceny jedn. m<sup>2</sup>



Rozkład liczby ofert w zależności od ceny jedn. m<sup>2</sup>

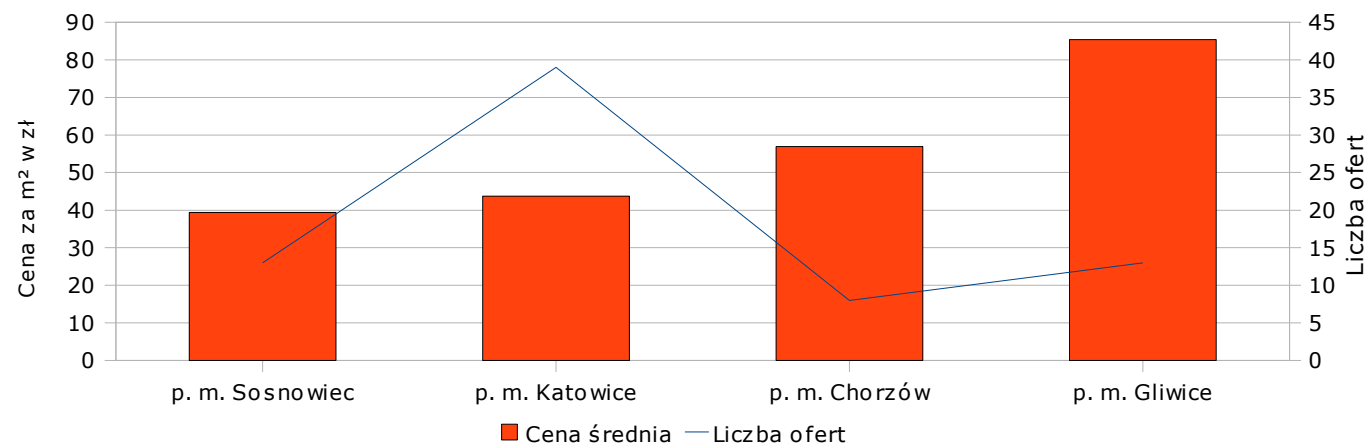


Analiza powyższych wykresów wskazuje, że ceny wynajmu lokali handlowych są mocno zróżnicowane w całym województwie. Widać wyraźną dominantę w przedziale 50 – 55 zł /m<sup>2</sup> dla ofert całego województwa z wyłączeniem Katowic i dominantę w przedziale 45 – 50 zł/m<sup>2</sup> w samej stolicy. Niemniej znaczna liczba ofert występuje również w przedziałach od 10 do 40 zł/m<sup>2</sup>.

### 3.2. Analiza ofert zanotowanych w sierpniu 2008 roku.

W sierpniu 2008 roku zarejestrowano w województwie śląskim 140 ofert wynajmu lokali handlowych, których ofertowa cena średnia wyniosła 52,28 zł/m<sup>2</sup>. Z Katowic pochodziło 28% ofert.

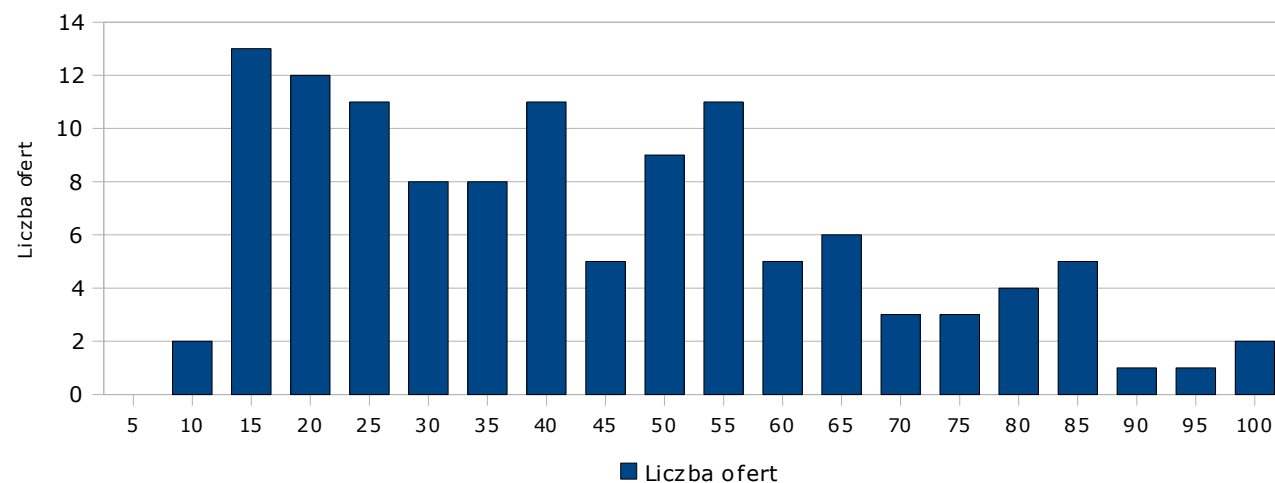
Średnie ceny za m<sup>2</sup>  
w poszczególnych powiatach\*



\* uwzględniono powiaty, w których zanotowano ponad 10 ofert.

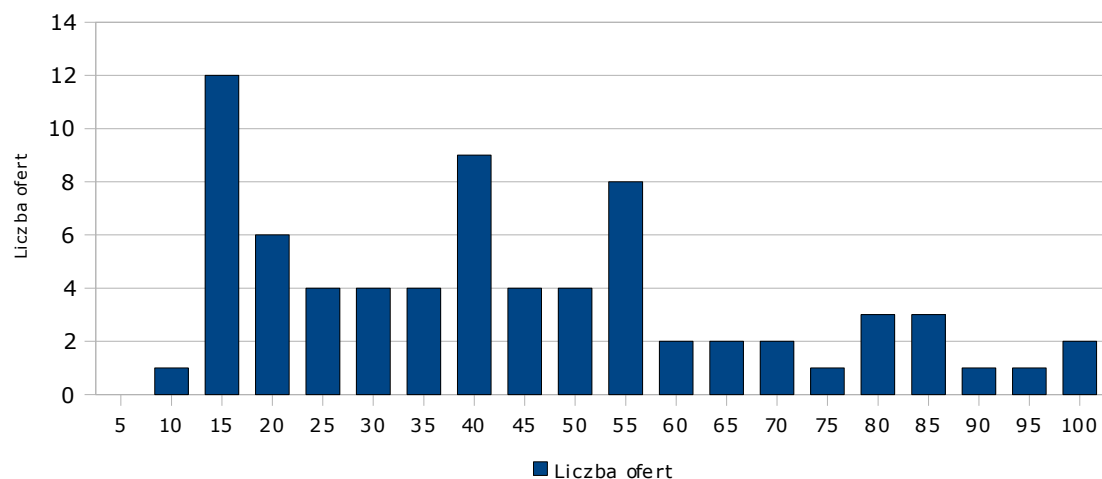
### Rozkład liczby ofert w zależności od ceny jedn. m<sup>2</sup>

Woj. śląskie



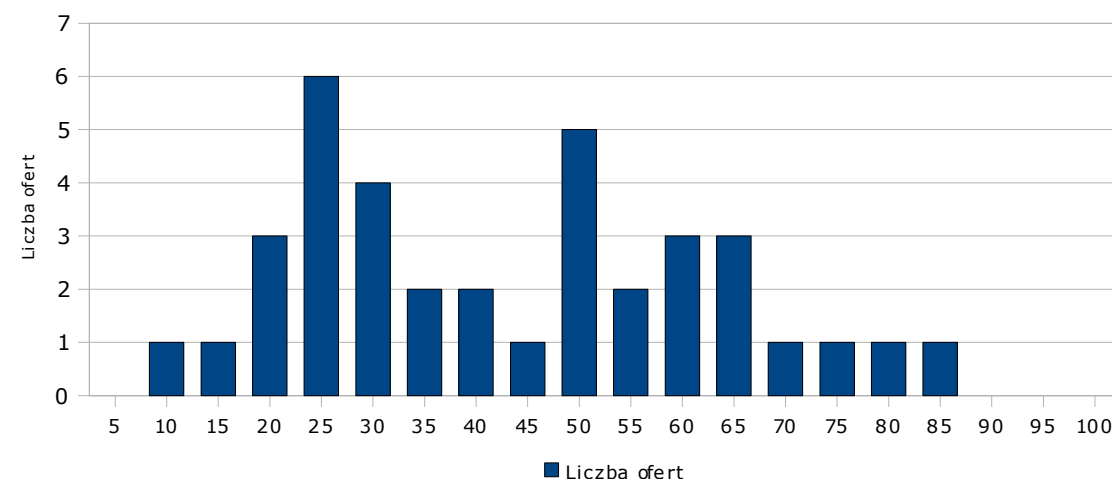
### Rozkład liczby ofert w zależności od ceny jedn. m<sup>2</sup>

Woj. śląskie bez Katowic



### Rozkład liczby ofert w zależności od ceny jedn. m<sup>2</sup>

Katowice

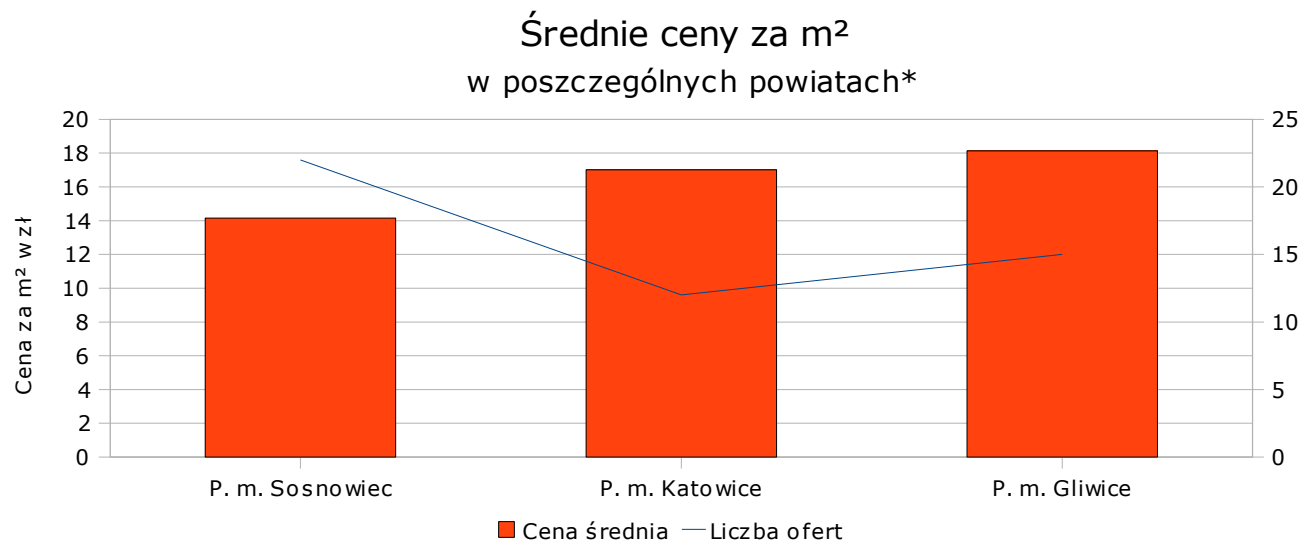


Sierpień przyniósł pewne zmiany w strukturze ofert, najwięcej lokali w tym miesiącu było oferowanych w cenie od 10 do 25 zł/m<sup>2</sup>, przy czym dominanta dla całego województwa bez Katowic znajdowała się w przedziale 10 – 15 zł/m<sup>2</sup>, a w stolicy województwa w przedziale 20 – 25 zł/m<sup>2</sup>. Należy zauważyć, że generalnie liczba ofert w poszczególnych przedziałach rzadko przekraczała 10.

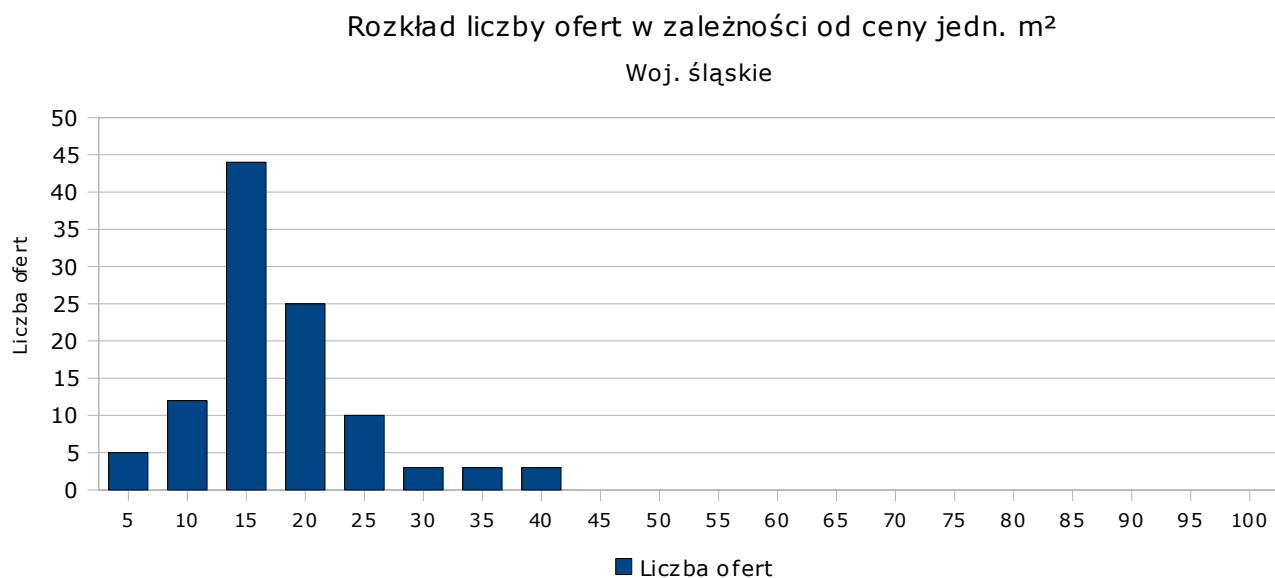
## 4. Analiza statystyczna ofert wynajmu lokali magazynowych.

### 4.1. Analiza ofert zanotowanych w lipcu 2008 roku.

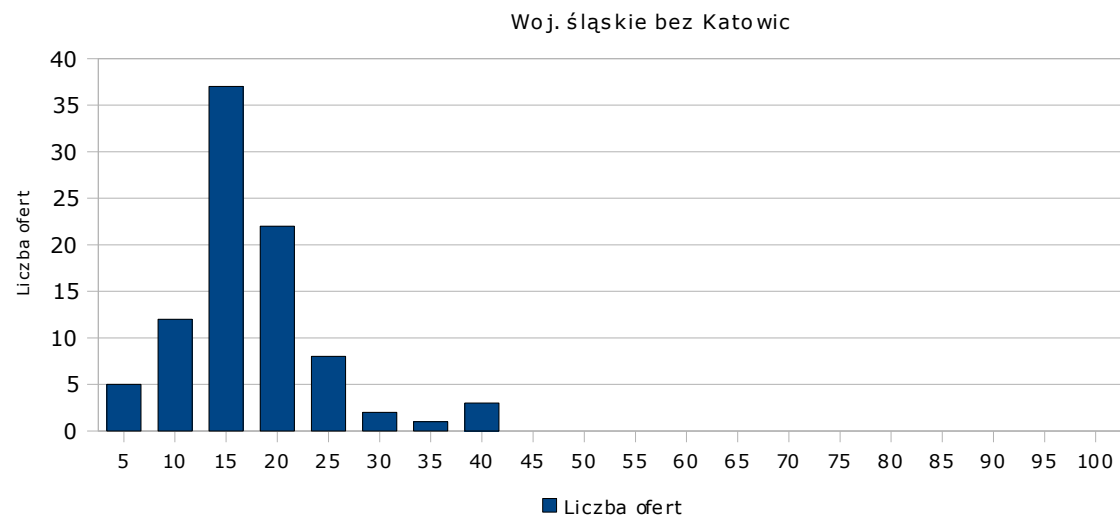
W lipcu 2008 roku zarejestrowano w województwie śląskim 106 ofert wynajmu lokali magazynowych, których ofertowa cena średnia wyniosła 15,11 zł/m<sup>2</sup>.



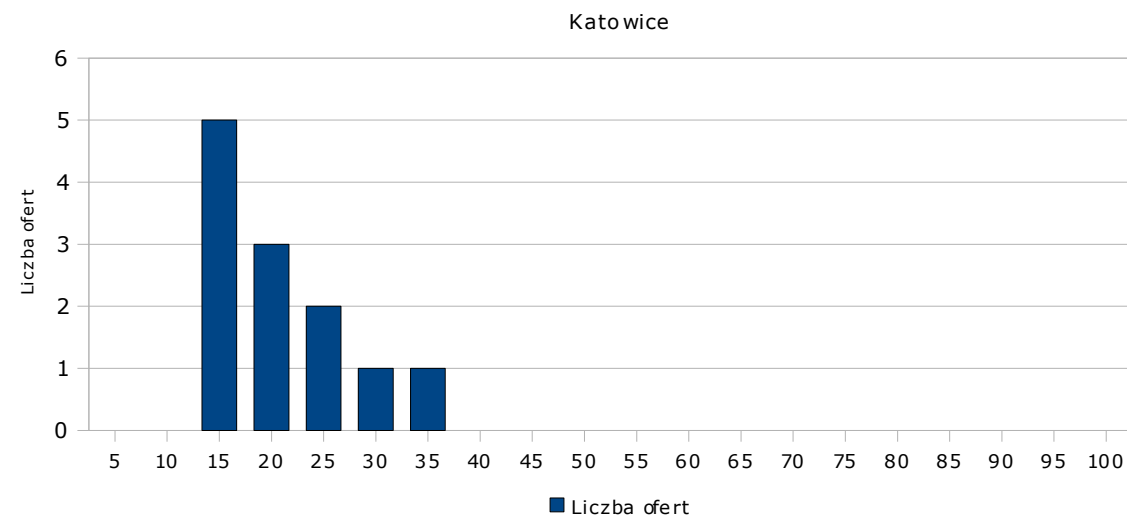
\* uwzględniono powiaty, w których zanotowano ponad 10 ofert.



Rozkład liczby ofert w zależności od ceny jedn. m<sup>2</sup>



Rozkład liczby ofert w zależności od ceny jedn. m<sup>2</sup>

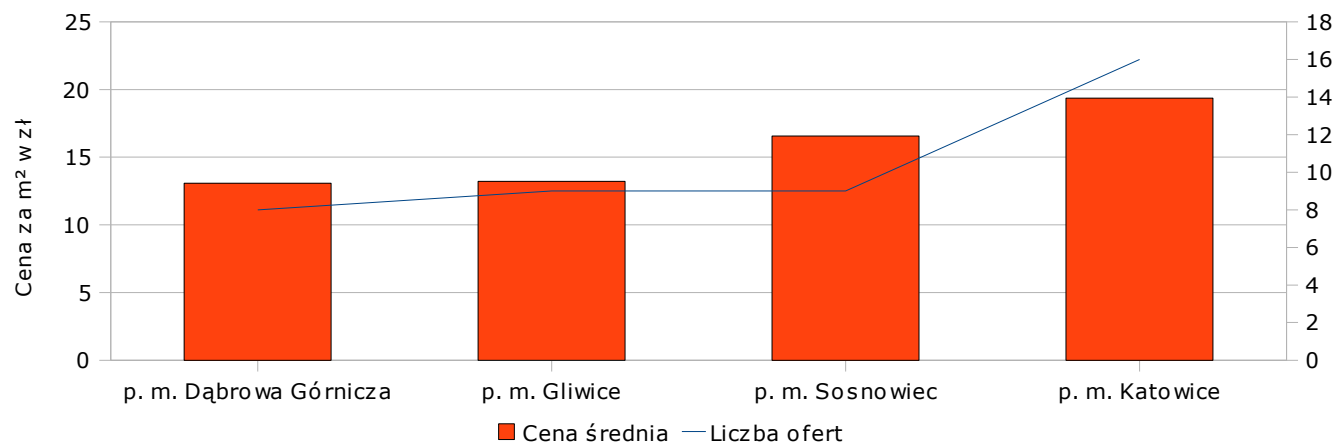


Jak widać na powyższych wykresach, oferty powierzchni magazynowych mają przeważnie cenę w przedziale 10 – 15 zł/m<sup>2</sup> w całym województwie, a rozkład przyjmuje postać rozkładu normalnego o silnym stopniu koncentracji.

### 3.1. Analiza ofert zanotowanych w sierpniu 2008 roku.

W sierpniu 2008 roku zarejestrowano w województwie śląskim 80 ofert wynajmu lokali magazynowych, których ofertowa cena średnia wyniosła 15,5 zł/m<sup>2</sup>.

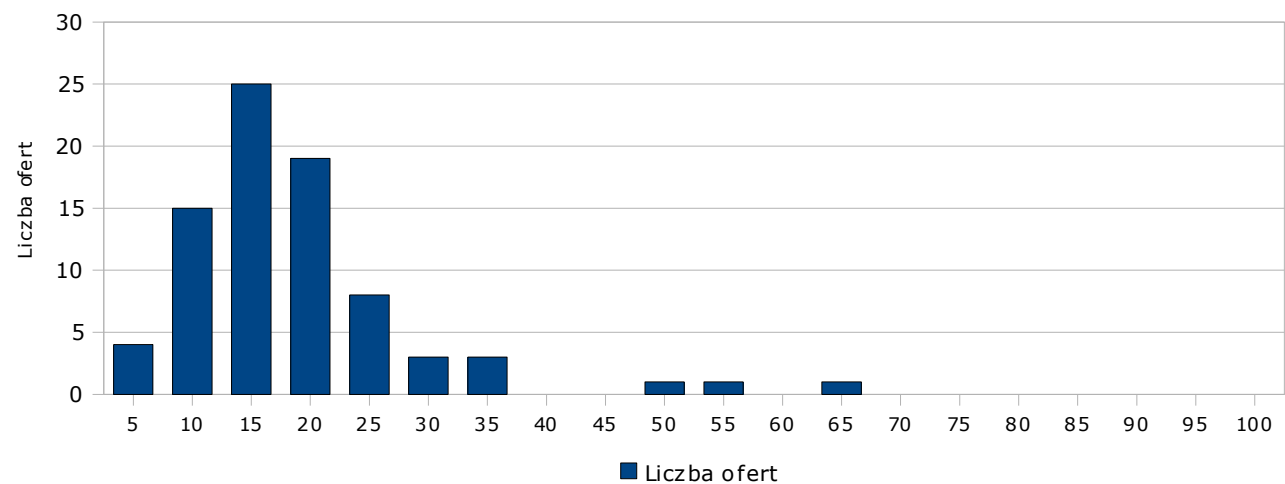
Średnie ceny za m<sup>2</sup>  
w poszczególnych powiatach\*



\* uwzględniono powiaty, w których zanotowano ponad 10 ofert.

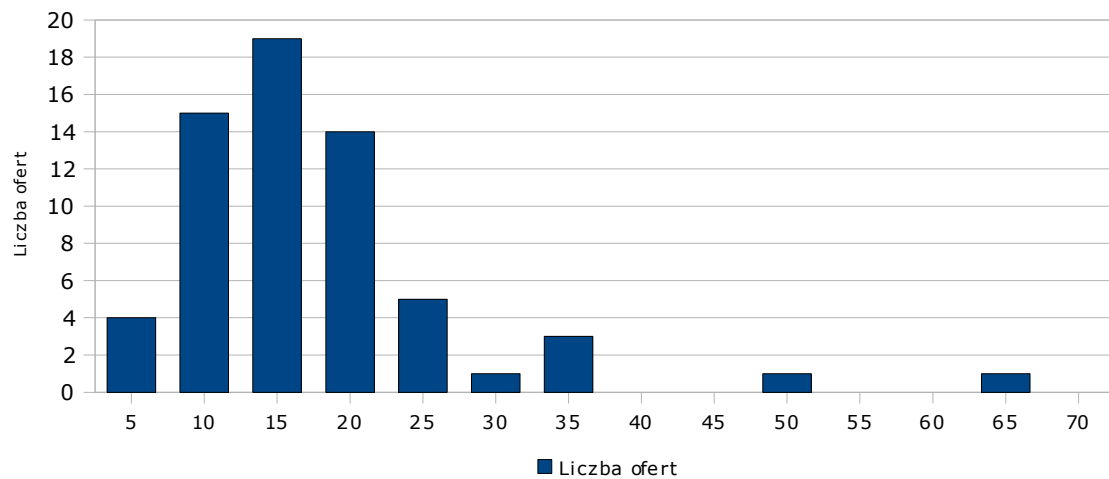
Rozkład liczby ofert w zależności od ceny jedn. m<sup>2</sup>

Woj. śląskie



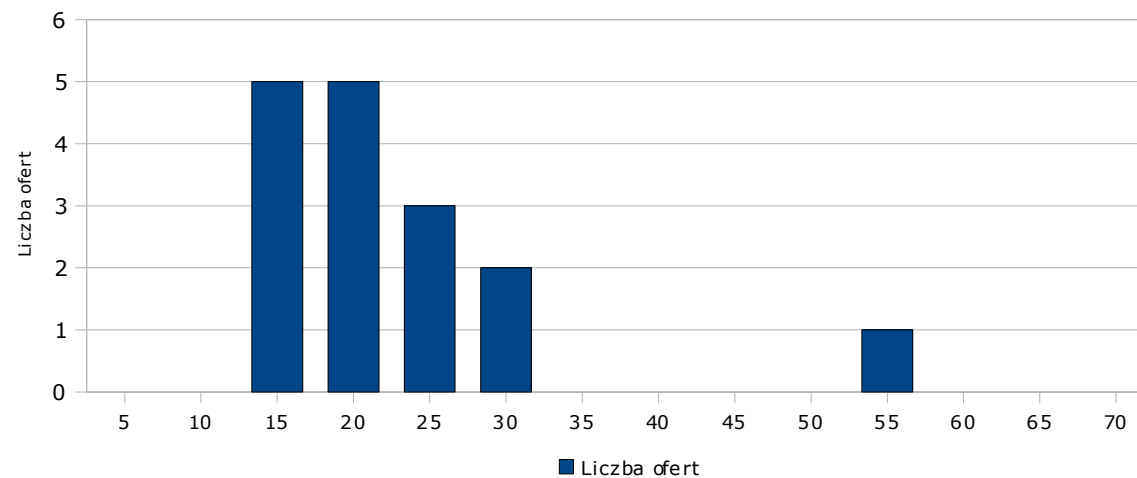
Rozkład liczby ofert w zależności od ceny jedn. m<sup>2</sup>

Woj. śląskie bez Katowic



Rozkład liczby ofert w zależności od ceny jedn. m<sup>2</sup>

Katowice

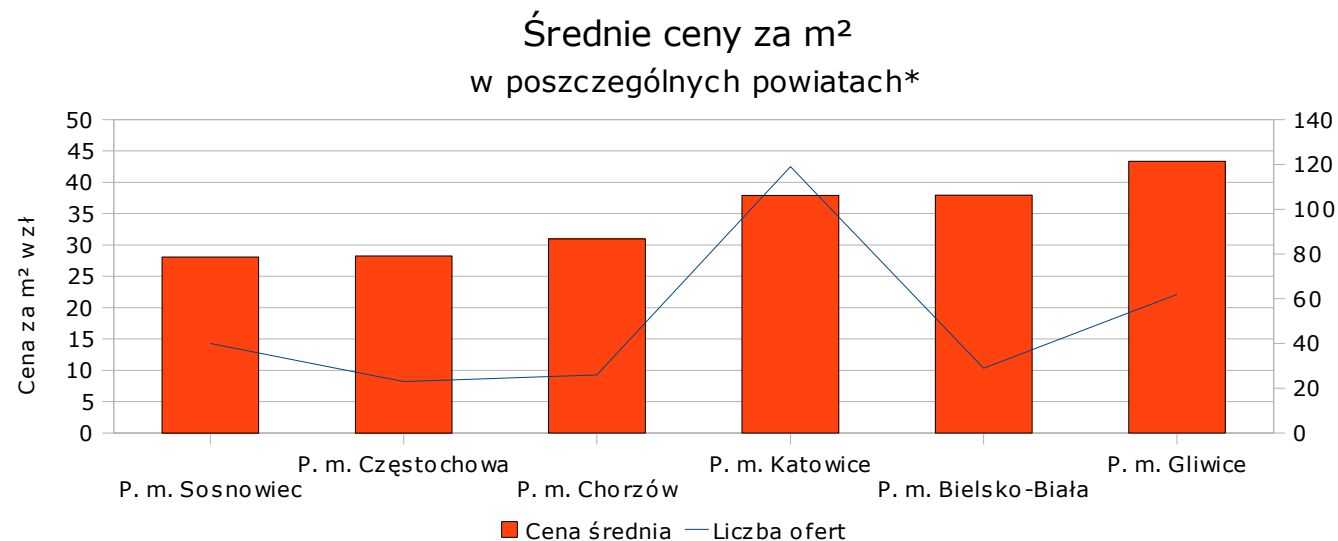


W sierpniu sytuacja nie zmieniła się znacząco, nadal wyraźna jest dominanta w przedziale 10 – 15 zł/m<sup>2</sup>, chociaż rozkład jest mniej skoncentrowany w porównaniu do lipca. W Katowicach zrównała się liczba ofert w przedziałach 10 – 15 i 15 – 20 zł/m<sup>2</sup>.

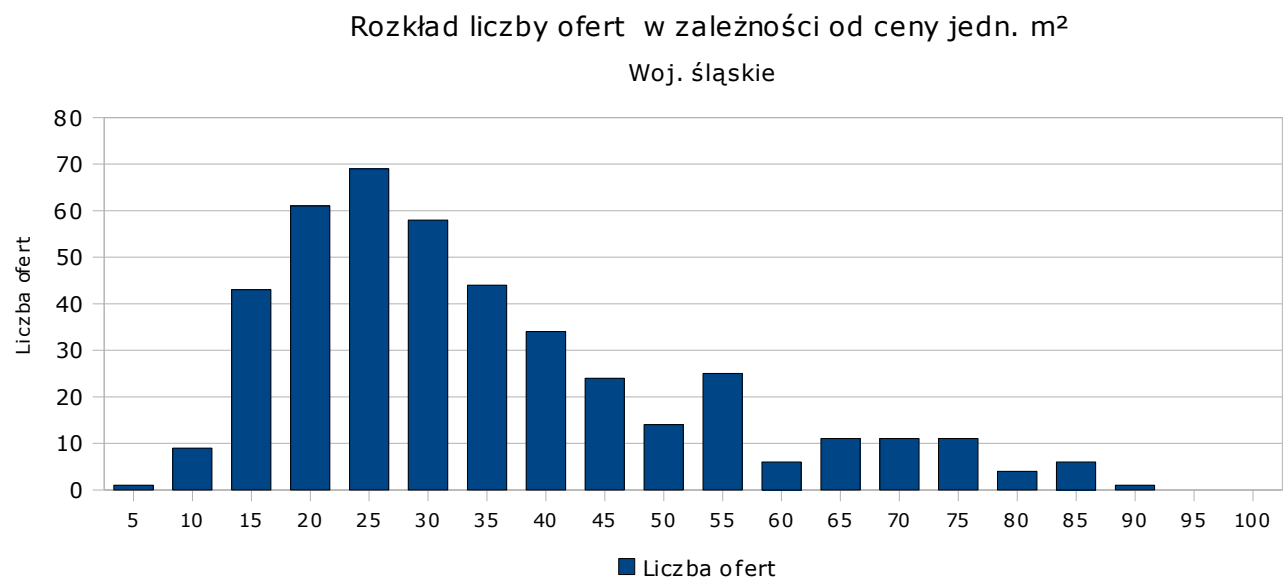
## 5. Analiza statystyczna ofert wynajmu lokali usługowych.

### 5.1. Analiza ofert zanotowanych w lipcu 2008 roku.

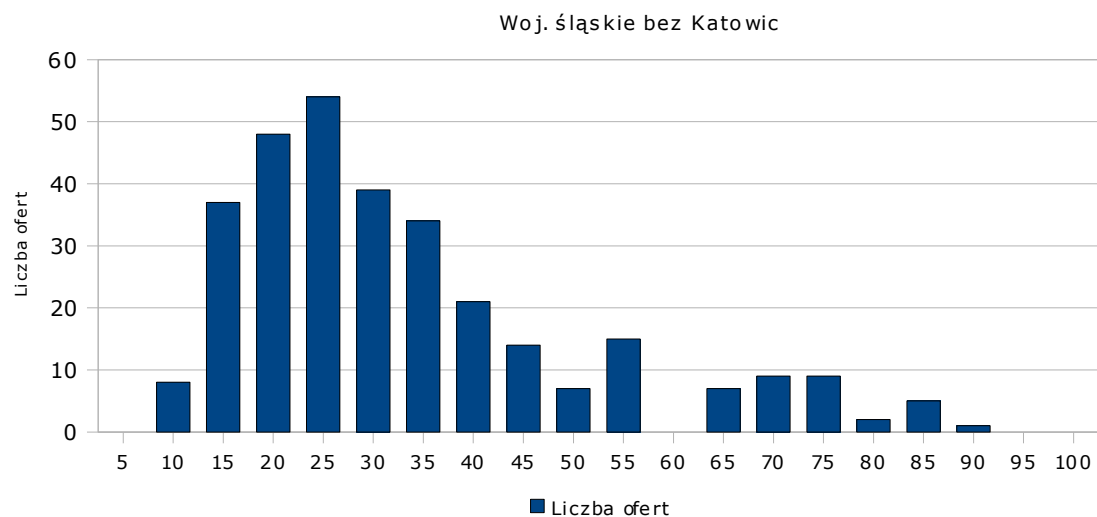
W lipcu 2008 roku zarejestrowano w województwie śląskim 446 ofert wynajmu lokali usługowych, których ofertowa cena średnia wyniosła 34,40 zł/m<sup>2</sup>.



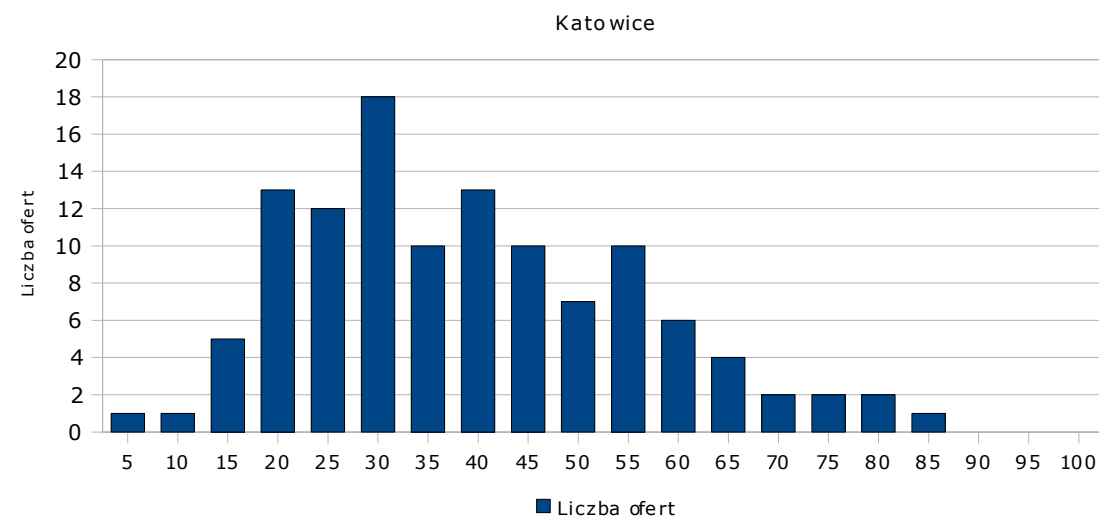
\* uwzględniono powiaty, w których zanotowano ponad 20 ofert.



Rozkład liczby ofert w zależności od ceny jedn. m<sup>2</sup>



Rozkład liczby ofert w zależności od ceny jedn. m<sup>2</sup>

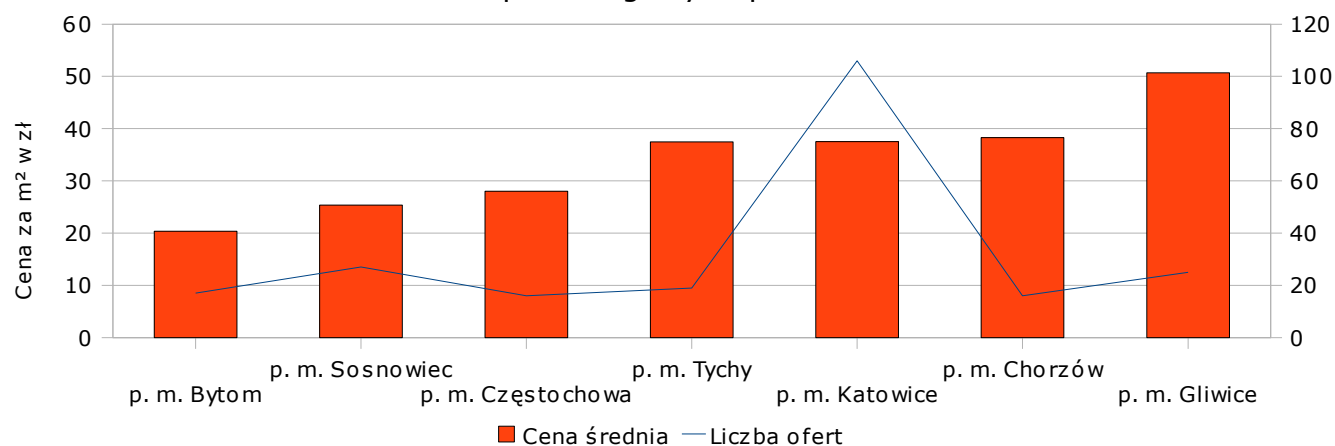


Jak można zauważyć, powyższe wykresy wykazują silną asymetrię prawostronną przy dominancie w przedziale 20 – 25 zł/m<sup>2</sup>. Rozkład ofert w województwie z wyłączeniem stolicy jest stosunkowo silnie skoncentrowany, podczas gdy w samych Katowicach liczba ofert w poszczególnych przedziałach od 15 do 55 zł/m<sup>2</sup> jest dosyć podobna (z wyłączeniem przedziału dominanty 25 – 30 zł/m<sup>2</sup>).

## 5.2. Analiza ofert zanotowanych w sierpniu 2008 roku.

W sierpniu 2008 roku zarejestrowano w województwie śląskim 328 ofert wynajmu lokali usługowych, których ofertowa cena średnia wyniosła 34,9 zł/m<sup>2</sup>. Z Katowic pochodziło 32 % wszystkich ofert.

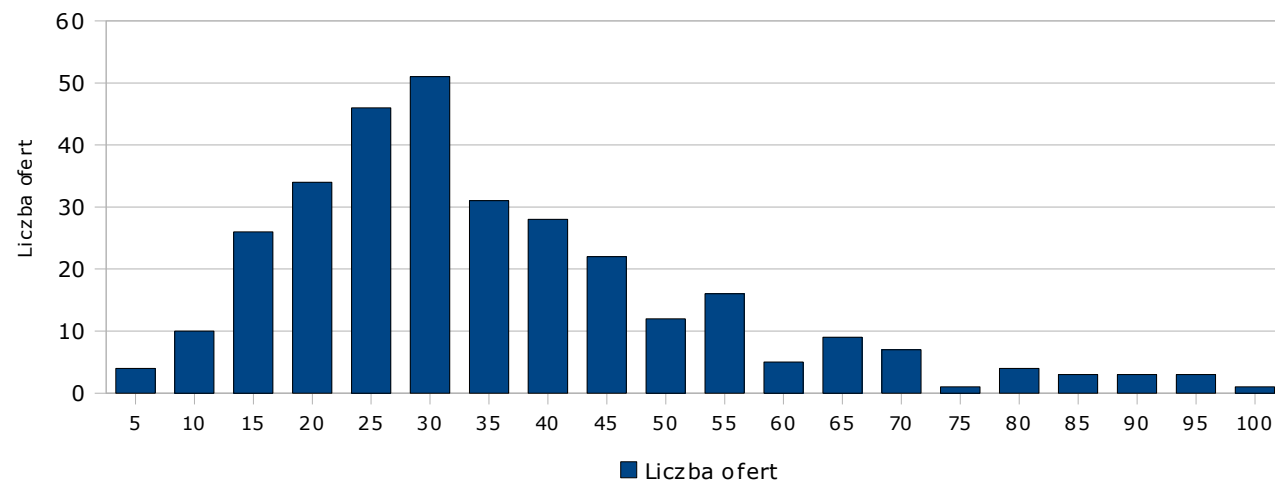
Średnie ceny za m<sup>2</sup>  
w poszczególnych powiatach\*



\* uwzględniono powiaty, w których zanotowano ponad 20 ofert.

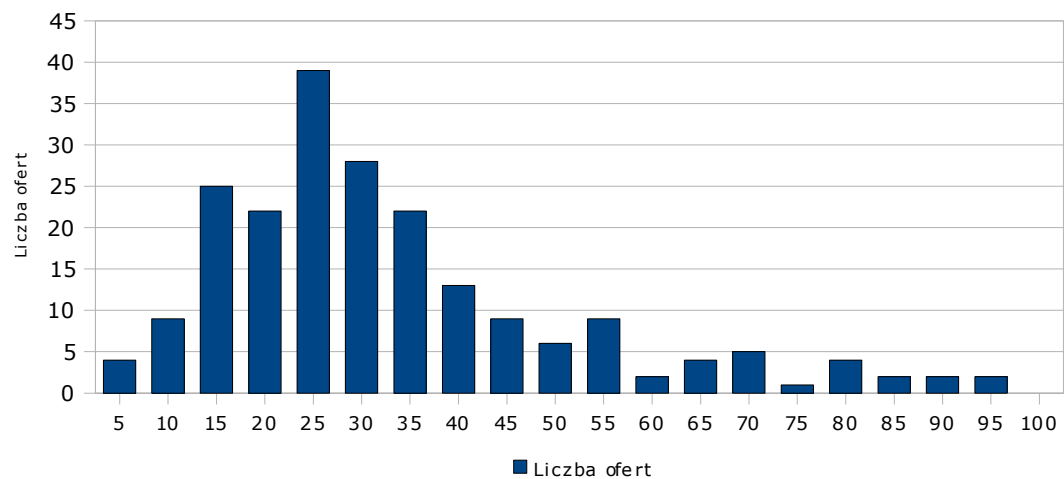
### Rozkład liczby ofert w zależności od ceny jedn. m<sup>2</sup>

Woj. śląskie



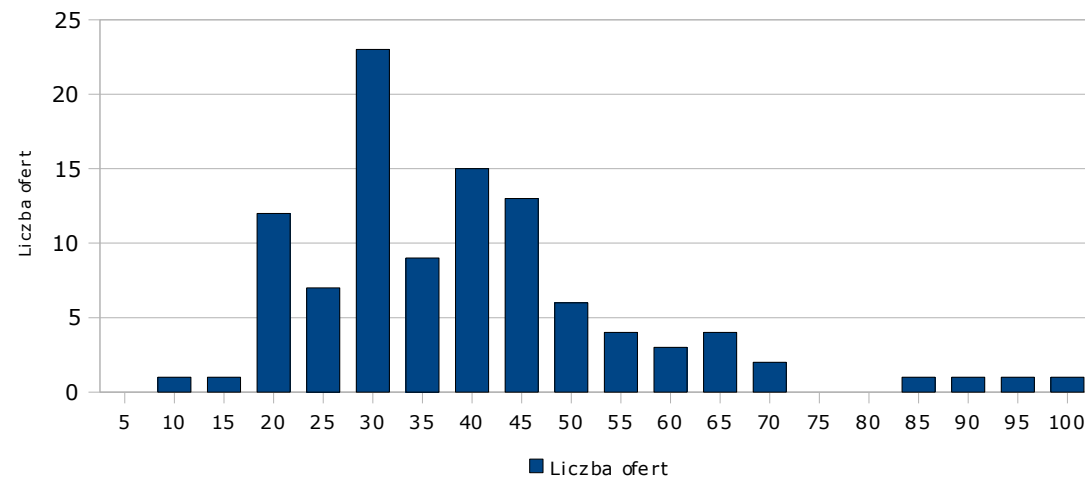
### Rozkład liczby ofert w zależności od ceny jedn. m<sup>2</sup>

Woj. śląskie bez Katowic



### Rozkład liczby ofert w zależności od ceny jedn. m<sup>2</sup>

Katowice



W sierpniu najwięcej ofert w województwie było oferowanych w cenie 25 – 30 zł/m<sup>2</sup>. Po wyłączeniu Katowic, w pozostałej części województwa wyraźna dominanta znajdowała się w przedziale 20 – 25 zł/m<sup>2</sup>, jednakże w samych Katowicach 22 % wszystkich ofert miało cenę ofertową z przedziału 25 – 30 zł/m<sup>2</sup>.