

# **Analiza statystyczna**

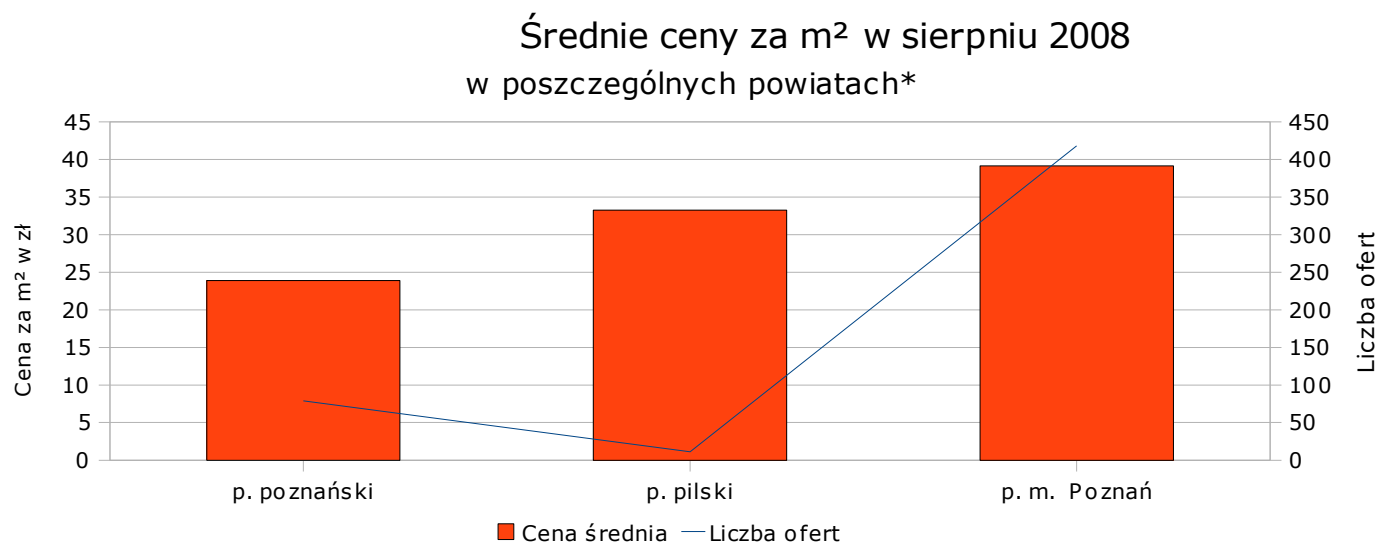
ofert wynajmu lokali komercyjnych  
w internetowych serwisach ogłoszeniowych

Województwo wielkopolskie

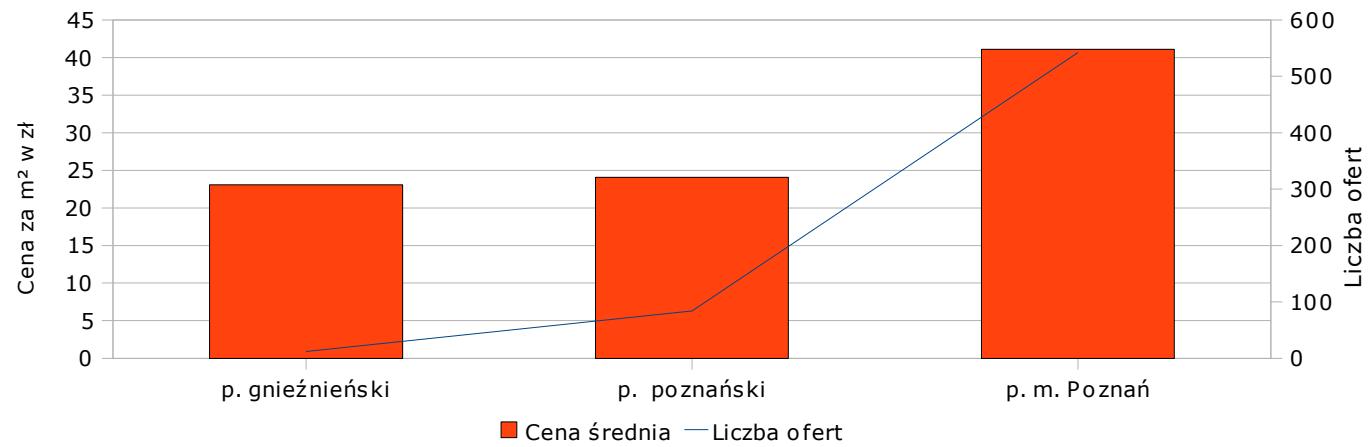
# 1. Ogólna analiza statystyczna ofert wynajmu lokali komercyjnych.

Poniższe badania zostały oparte na bazie ofert, które ukazały się w jednym z największych polskich serwisów ogłoszeniowych w okresie lipiec – wrzesień 2008 roku. W badanym okresie zanotowano 2303 ofert w województwie wielkopolskim, przy średniej cenie wahającej się od 35 do 38 zł/m<sup>2</sup>. Dokładny podział przedstawia poniższa tabela:

Data	Liczba ofert	Cena średnia
lipiec 2008	1000	36,17 zł/m <sup>2</sup>
sierpień 2008	586	35,36 zł/m <sup>2</sup>
wrzesień 2008	717	38,24 zł/m <sup>2</sup>

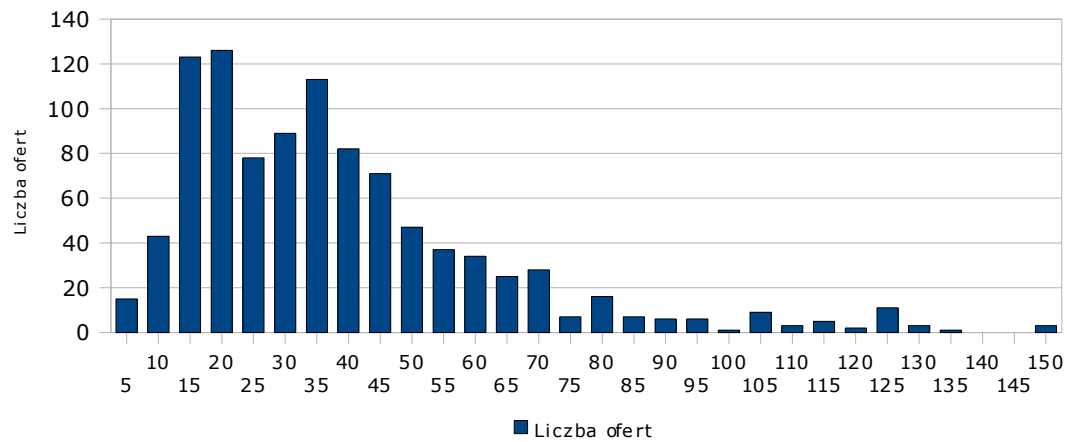


## Średnie ceny za m<sup>2</sup> we wrześniu 2008 w poszczególnych powiatach\*

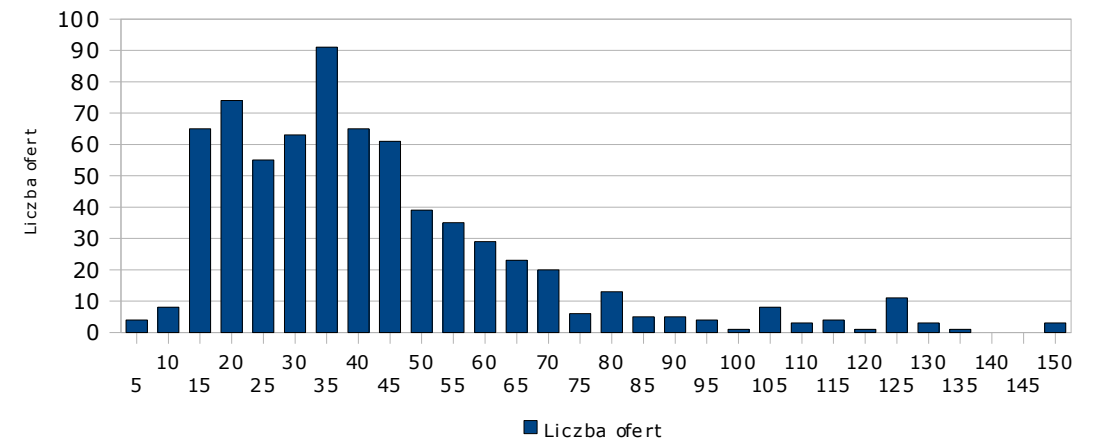


\* uwzględniono powiaty, w których zanotowano ponad 20 ofert.

Rozkład liczby ofert w zależności od ceny jedn. m<sup>2</sup>  
Woj. wielkopolskie - lipiec 2008

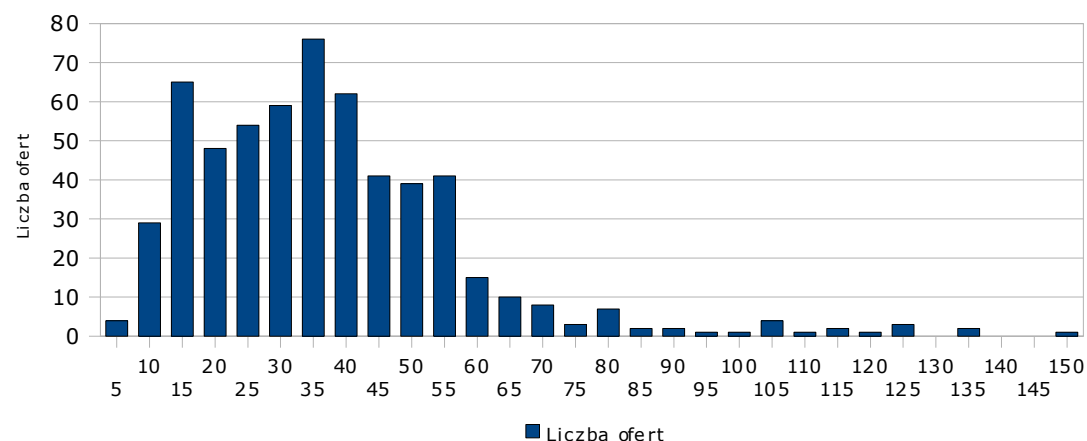


Rozkład liczby ofert w zależności od ceny jedn. m<sup>2</sup>  
Poznań - lipiec 2008

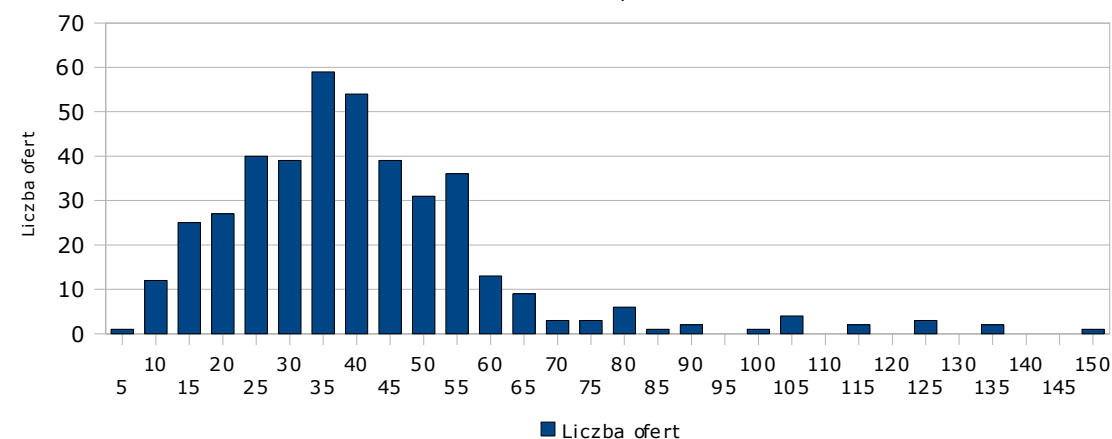


Rozkład liczby ofert w zależności od ceny jedn. m<sup>2</sup>

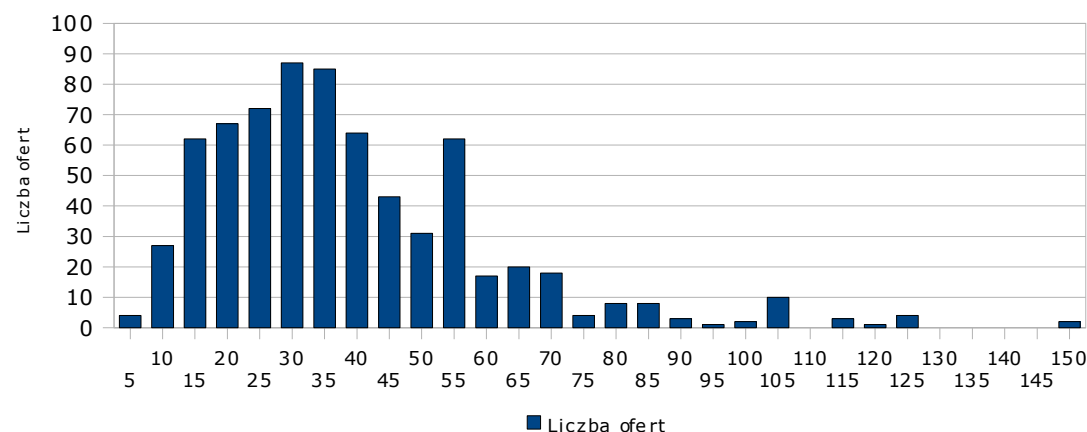
Woj. wielkopolskie - sierpień 2008

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

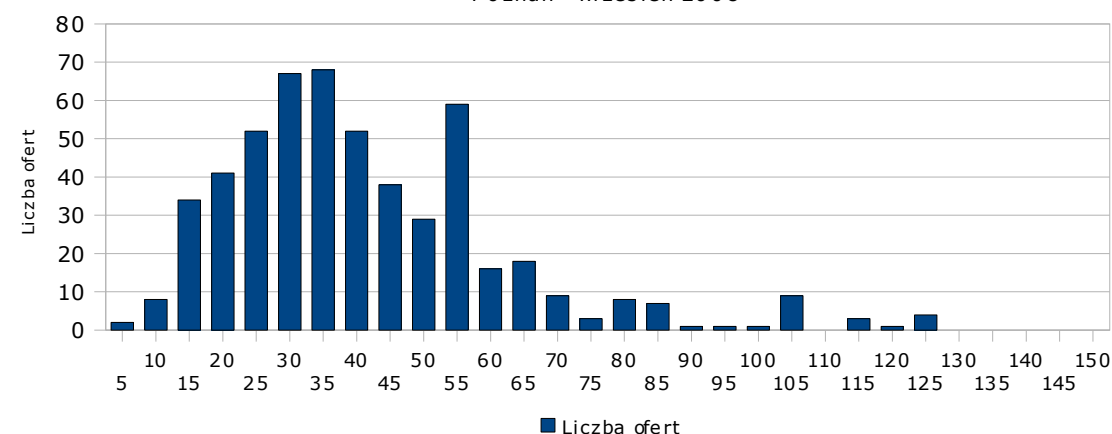
Poznań - sierpień 2008

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

Woj. wielkopolskie - wrzesień 2008

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

Poznań - wrzesień 2008

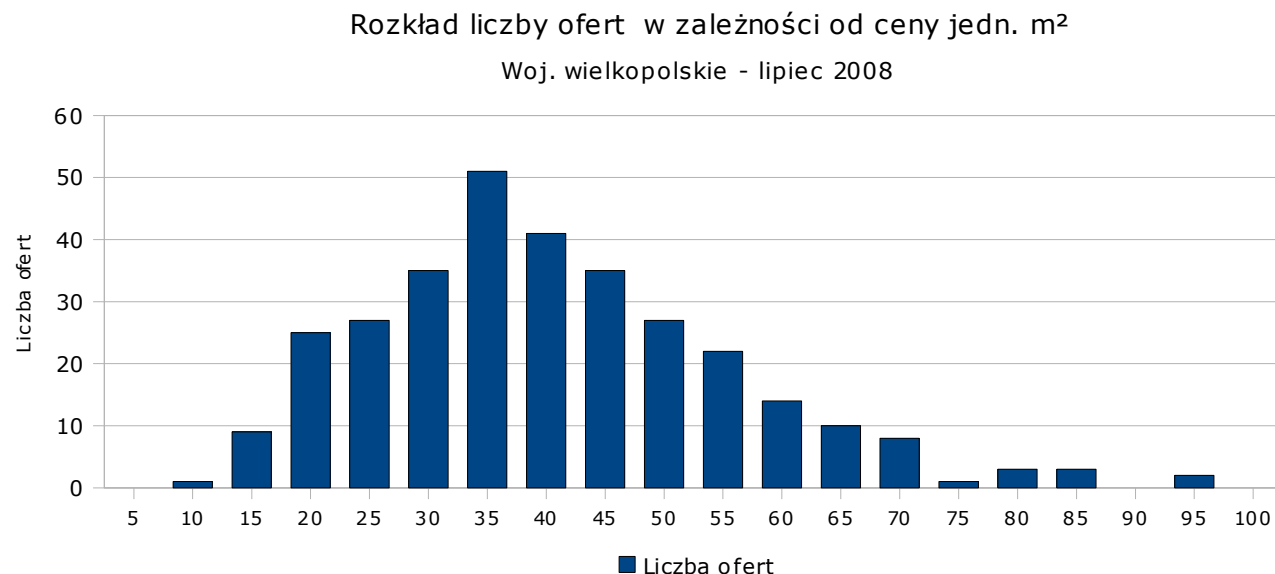


Jak widać na powyższych wykresach, stolica Wielkopolski wyróżniała się na tle całego województwa zarówno pod względem ilości ofert, jak i wysokości średniej ceny ofertowej. Znaczna liczba ofert występuje również w powiecie poznańskim, chociaż ceny są tam sporo niższe. Z racji tego, iż oferty z Poznania stanowiły ponad 70% wszystkich ofert z województwa, rozkład ofert w poszczególnych przedziałach cenowych kształtuje się podobnie. W lipcu najczęściej ofert było oferowanych w cenie 10 – 20 zł/m<sup>2</sup>, w Poznaniu przedziałem dominującym było 30 – 35 zł/m<sup>2</sup>. W sierpniu dominanta znajdowała się w przedziale 30 – 35 zł/m<sup>2</sup>, zarówno w całym województwie, jak i w stolicy. We wrześniu można było zauważyć, iż podobna liczba ofert była oferowana w przedziałach 25 – 30 jak i 30 – 35 zł/m<sup>2</sup>.

## 2. Analiza statystyczna ofert wynajmu lokali biurowych.

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

W lipcu 2008 roku zarejestrowano w województwie wielkopolskim 321 ofert wynajmu lokali biurowych, których ofertowa cena średnia wyniosła 39,24 zł/m<sup>2</sup>. Rynek jest bardzo silnie skoncentrowany terytorialnie, gdyż 90% ofert pochodziło z rejonu miasta Poznań, zaś łącznie z ofertami z powiatu poznańskiego stanowią 96 % ofert z całego województwa.



Analiza powyższego wykresu wskazuje, że zależność liczby ofert od ceny wynajmu przyjmuje postać rozkładu normalnego z dominantą w przedziale 30 – 35 zł/m<sup>2</sup>. Wykres jest lekko prawostronnie asymetryczny.

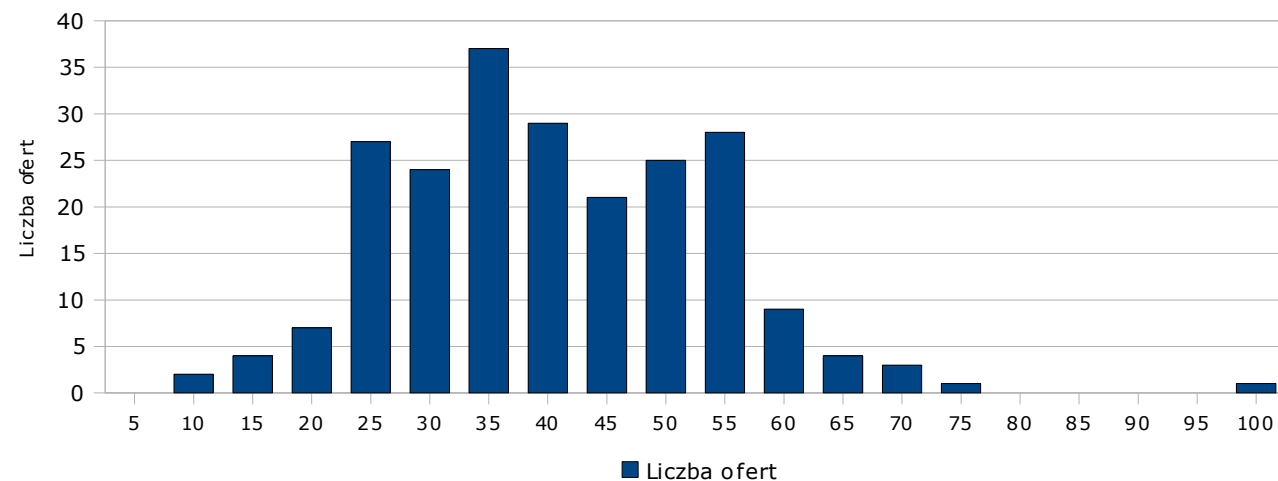
### 2.2. Analiza ofert zanotowanych w sierpniu 2008 roku.

W sierpniu 2008 roku zarejestrowano w województwie wielkopolskim 222 oferty wynajmu lokali biurowych, których ofertowa cena średnia wyniosła 37,48 zł/m<sup>2</sup>. Prawie wszystkie oferty pochodziły z Poznania (90 %) lub okolic (powiat poznański - 5%).

Wykres rozkładu liczby ofert zmienił się w stosunku do lipca, gdyż wzrosła znacznie liczba ofert w przedziałach oddalonych od przedziału dominanty (30 – 35 zł/m<sup>2</sup>), takich jak 20 – 25 zł/m<sup>2</sup> i 50 – 55 zł/m<sup>2</sup>. Spowodowało to znacznie słabszą koncentrację wokół średniej.

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

Woj. wielkopolskie - sierpień 2008

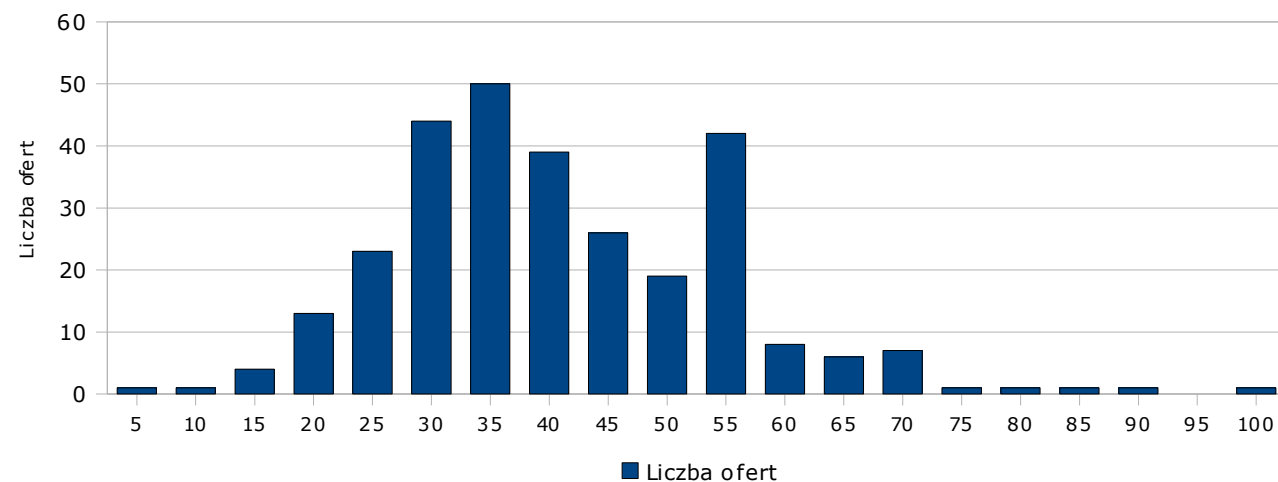


### 2.2. Analiza ofert zanotowanych we wrześniu 2008 roku.

We wrześniu 2008 roku zarejestrowano w województwie wielkopolskim 294 oferty wynajmu lokali biurowych, których ofertowa cena średnia wyniosła 39,97 zł/m<sup>2</sup>. Znaczna większość pochodziła z Poznania (88 %) lub okolic (powiat poznański - 5%).

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

Woj. wielkopolskie - wrzesień 2008

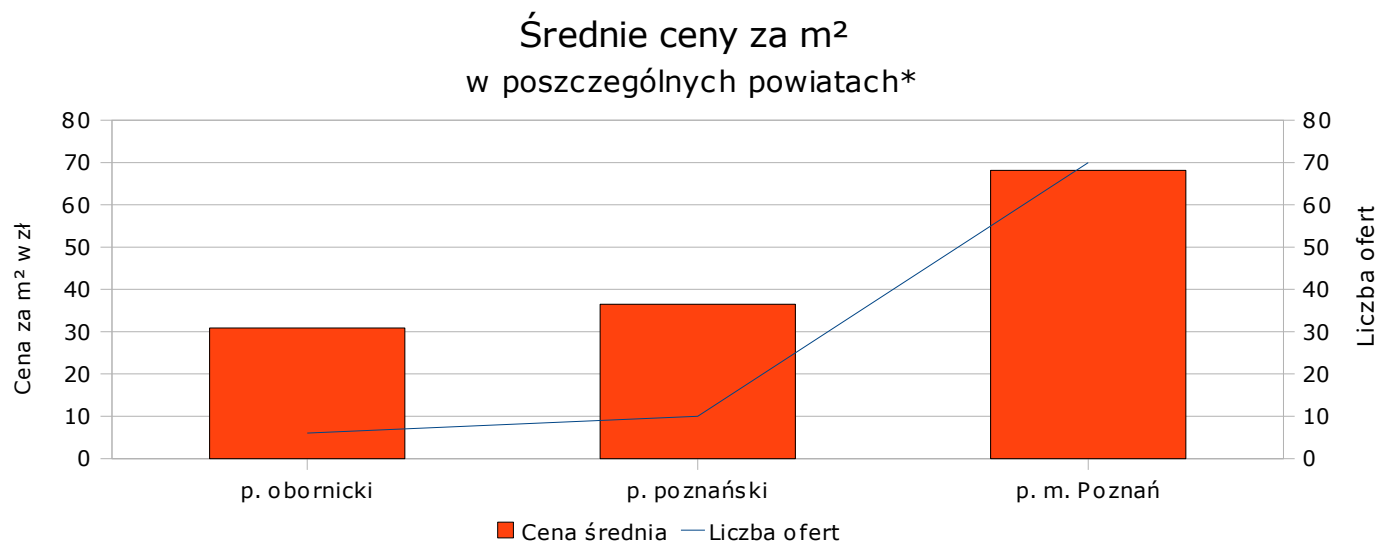


W tym miesiącu nadal przedziałem dominującym jest 30 – 35 zł/m<sup>2</sup>, jednakże duża liczba ofert (80 % liczebności przedziału dominanty) była oferowana również w przedziale 50 – 55 zł/m<sup>2</sup>.

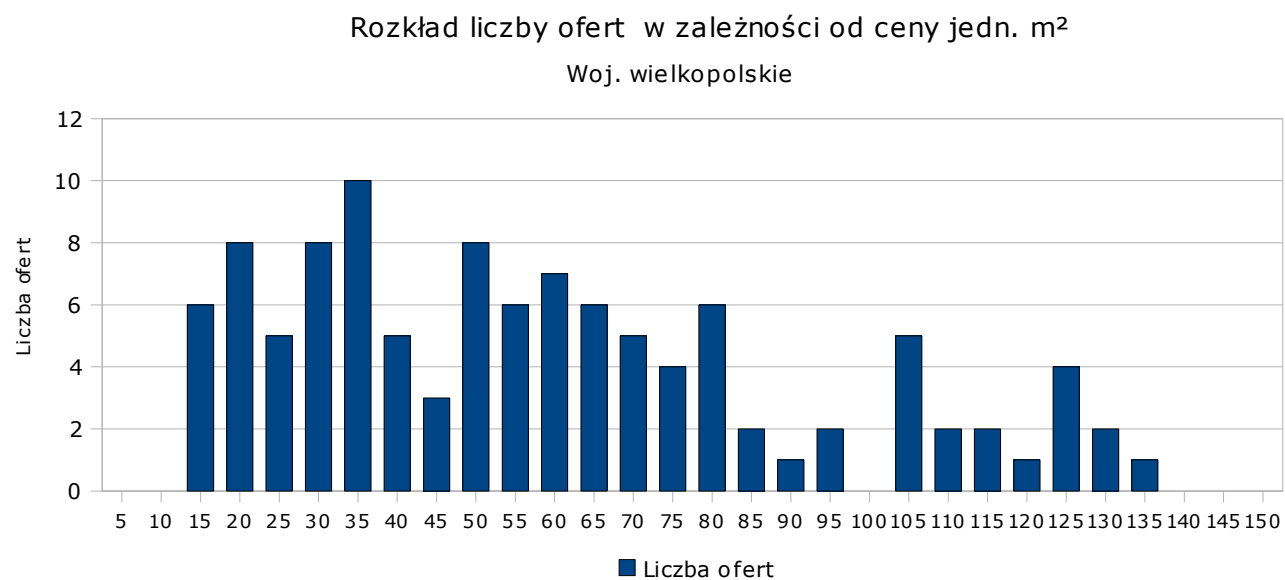
### 3. Analiza statystyczna ofert wynajmu lokali handlowych.

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

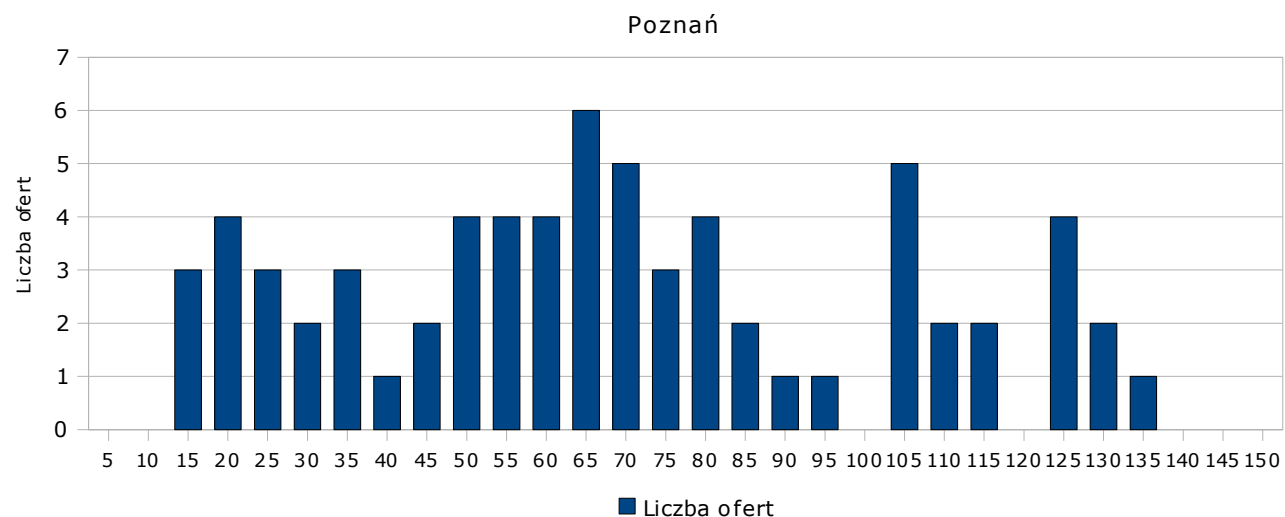
W lipcu 2008 roku zarejestrowano w województwie wielkopolskim 112 ofert wynajmu lokali handlowych, których ofertowa cena średnia wyniosła 58,31 zł/m<sup>2</sup>. Z rejonu Poznania pochodzi 63% ofert.



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



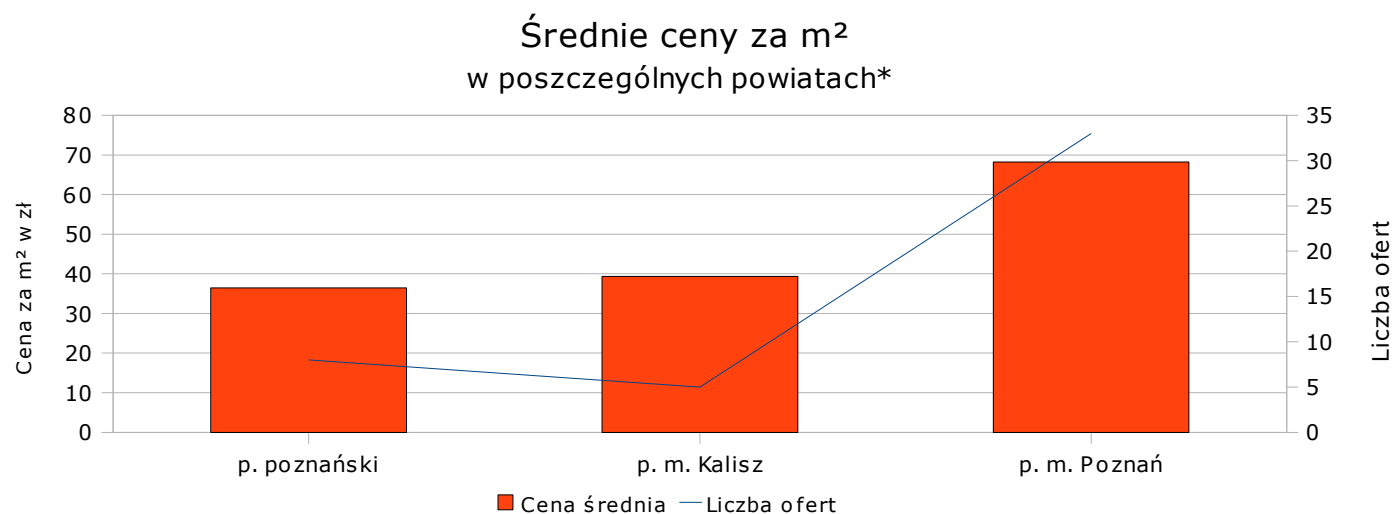
Rozkład liczby ofert w zależności od ceny jedn. m<sup>2</sup>



Analiza powyższych wykresów wskazuje, że ceny wynajmu lokali handlowych są mocno zróżnicowane zarówno w całym województwie, jak i w Poznaniu. Rozkłady są słabo skoncentrowane, a dominanty słabo wyróżnione. Liczby ofert w poszczególnych przedziałach są podobne i liczą w większości od 4 do 6 ofert dla całego województwa i od 2 do 4 w Poznaniu.

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

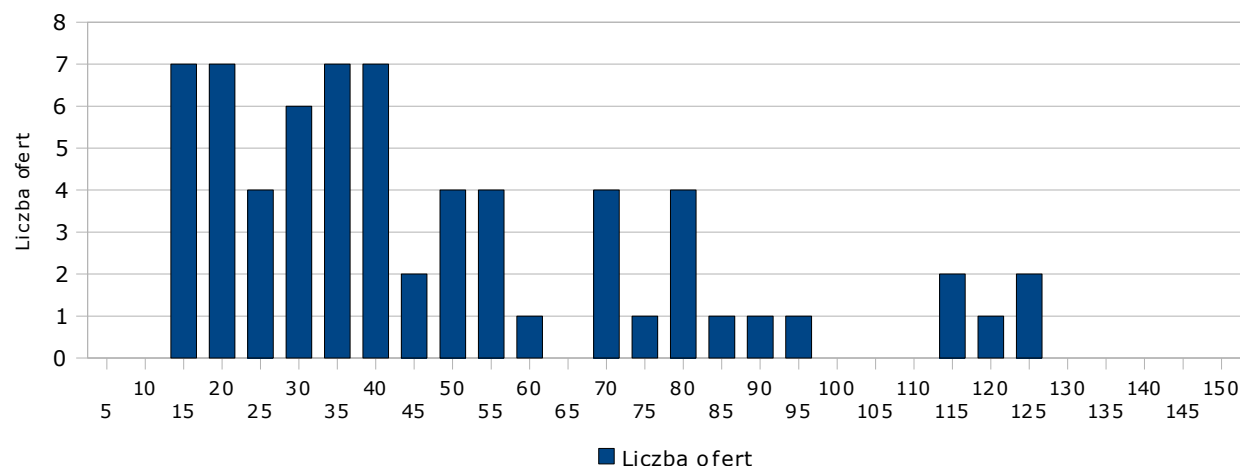
W sierpniu 2008 roku zarejestrowano w województwie wielkopolskim 70 ofert wynajmu lokali handlowych, których ofertowa cena średnia wyniosła 51,98 zł/m<sup>2</sup>. Z Poznania pochodziło 47% ofert.



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

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

Woj. wielkopolskie



Sierpień przyniósł zmiany w strukturze ofert, większość z nich było oferowanych w przedziałach cenowych od 10 do 40 zł/m<sup>2</sup>. Sam rozkład liczby ofert jest mocno rozproszony, bez wyraźnego przedziału dominanty.

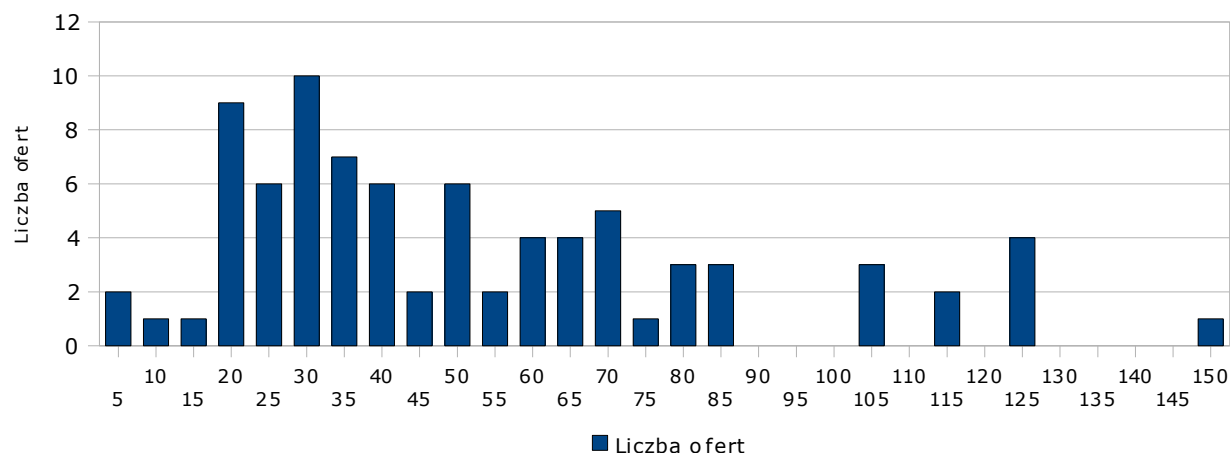
### 3.2. Analiza ofert zanotowanych we wrześniu 2008 roku.

We wrześniu 2008 roku zarejestrowano w województwie wielkopolskim 85 ofert wynajmu lokali handlowych, których ofertowa cena średnia wyniosła 53,56 zł/m<sup>2</sup>.

Z Poznania pochodziło 54% ofert, a łącznie z powiatem poznańskim – 67%.

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

Woj. wielkopolskie

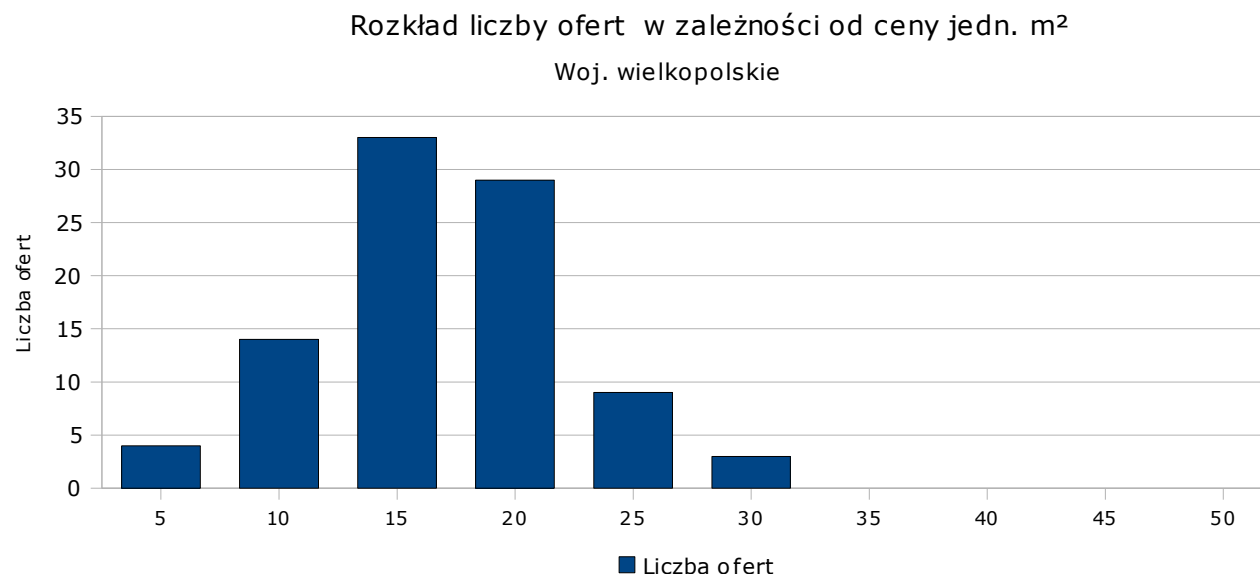


W tym miesiącu największa liczba ofert była oferowana w cenie 25 – 30 zł/m<sup>2</sup>, nieco mniejsza w przedziale 15 – 20 zł/m<sup>2</sup>. Nadal rozkład liczby ofert jest słabo skoncentrowany, chociaż można zauważyć, iż większość ofert nie przekracza ceny 50 zł/m<sup>2</sup>.

## 4. Analiza statystyczna ofert wynajmu lokali magazynowych.

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

W lipcu 2008 roku zarejestrowano w województwie wielkopolskim 93 oferty wynajmu lokali magazynowych, których ofertowa cena średnia wyniosła 14,9 zł/m<sup>2</sup>. Z Poznania i okolic (powiat poznański) pochodziło 83% wszystkich ofert.

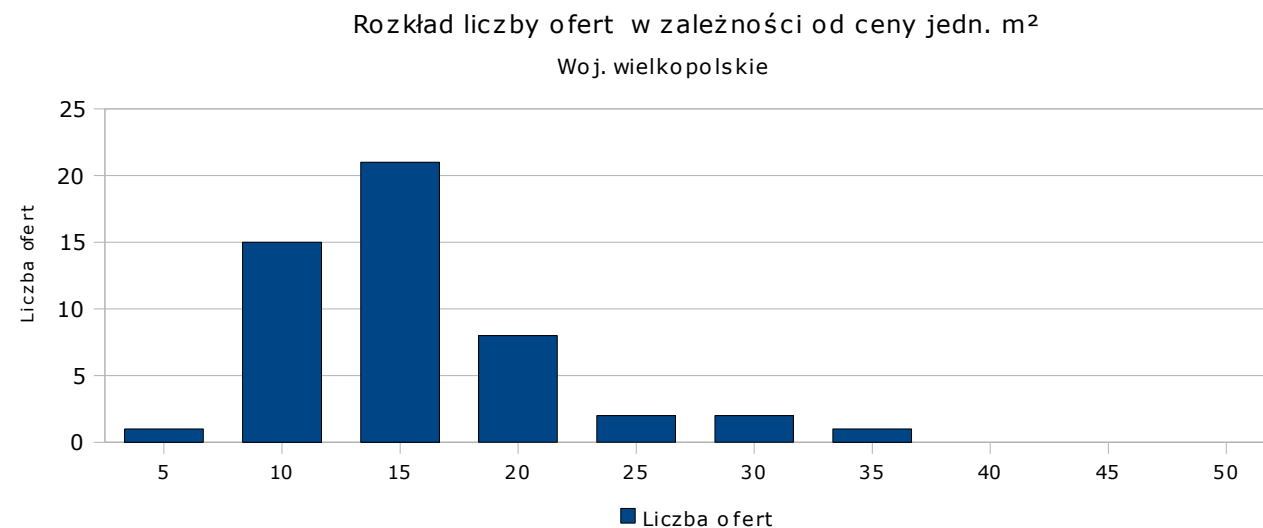


Jak widać na wykresie, oferty powierzchni magazynowych mają przeważnie cenę w przedziale 10 – 15 zł/m<sup>2</sup> (przedział dominanty) lub 15 – 20 zł/m<sup>2</sup>, a rozkład przyjmuje postać rozkładu normalnego o znacznym stopniu koncentracji.

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

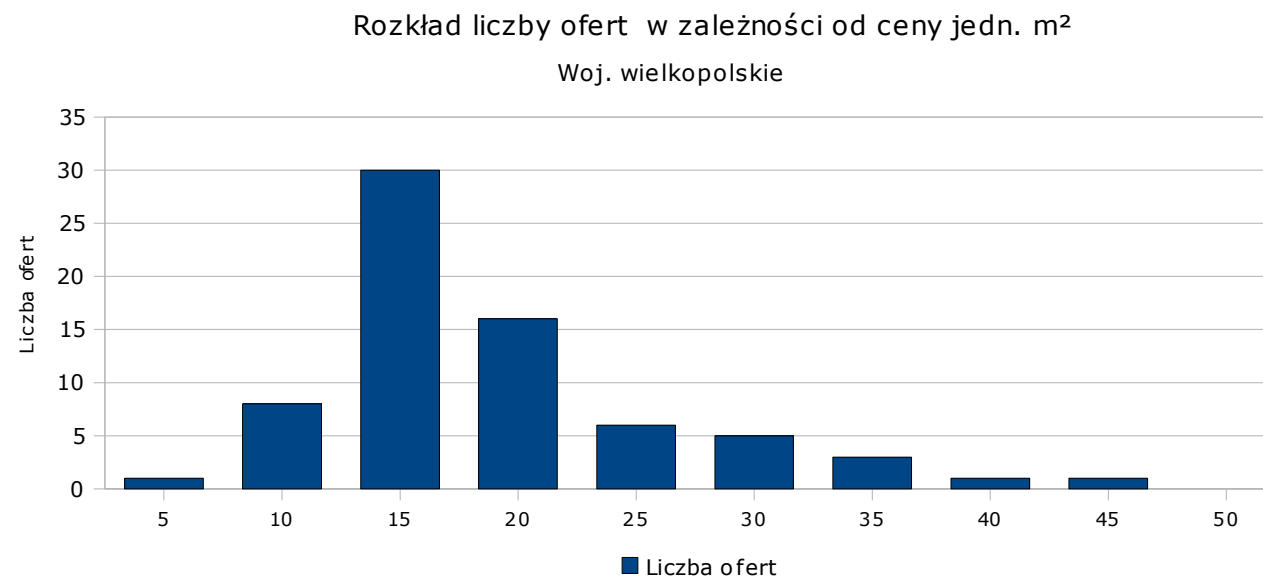
W sierpniu 2008 roku zarejestrowano w województwie wielkopolskim 50 ofert wynajmu lokali magazynowych, których ofertowa cena średnia wyniosła 12,26 zł/m<sup>2</sup>. Nadal występowała silna koncentracja w rejonie Poznania i okolic, skąd pochodziło 74% wszystkich ofert.

W sierpniu sytuacja nie zmieniła się znacząco, nadal wyraźna jest dominanta w przedziale 10 – 15 zł/m<sup>2</sup>. Jednakże drugim co do liczebności stał się przedział 5 – 10 zł/m<sup>2</sup>. Zaowocowało to obniżeniem ceny średniej o ponad 2,5 zł/m<sup>2</sup>.



### 3.1. Analiza ofert zanotowanych we wrześniu 2008 roku.

We wrześniu 2008 roku zarejestrowano w województwie wielkopolskim 71 ofert wynajmu lokali magazynowych, których ofertowa cena średnia wyniosła 15,68 zł/m<sup>2</sup>. Z rejonu Poznania i okolic pochodziło 79% wszystkich ofert.

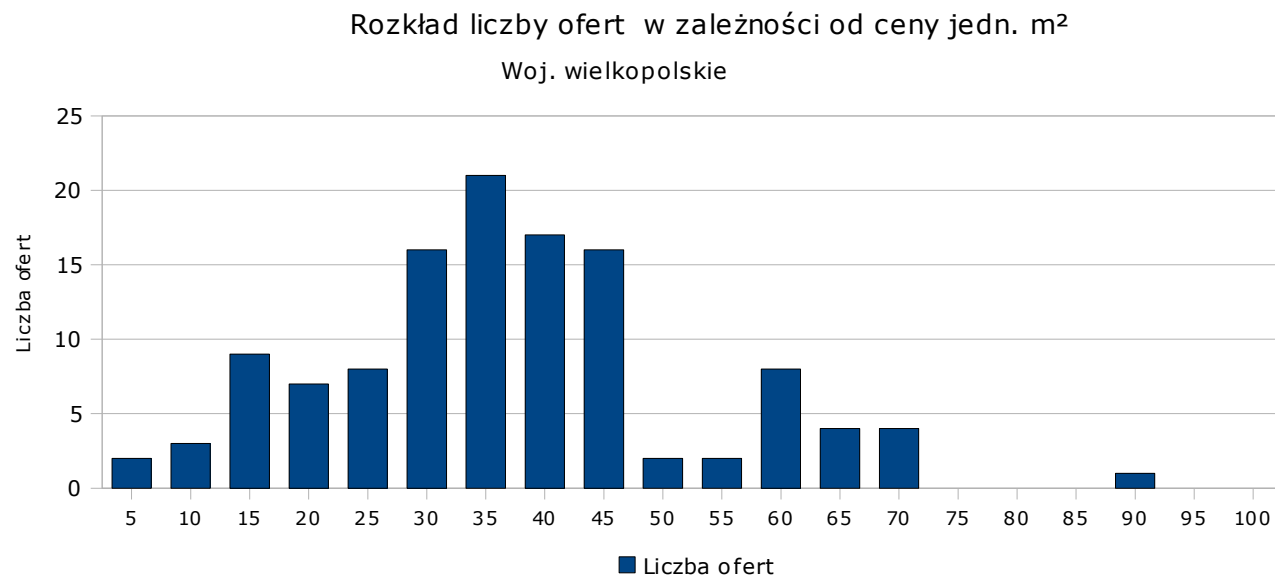


W tym miesiącu wykres stał się asymetryczny prawostronnie, ale zwiększył swój stopień koncentracji, gdyż przedział dominanty (10 – 15 zł/m<sup>2</sup>) zawierał blisko 100 % więcej ofert niż kolejny pod względem liczebności (15 – 20 zł/m<sup>2</sup>).

## 5. Analiza statystyczna ofert wynajmu lokali usługowych.

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

W lipcu 2008 roku zarejestrowano w województwie wielkopolskim 124 oferty wynajmu lokali usługowych, których ofertowa cena średnia wyniosła 37,56 zł/m<sup>2</sup>. Z Poznania i powiatu poznańskiego pochodziło 81% ofert.



Jak można zauważyć, wykres ma przedział dominanty w zakresie 30 – 35 zł/m<sup>2</sup>, zaś kolejne pod względem liczebności są przedziały sąsiadujące. Rozkład jest dosyć symetryczny o stosunkowo niskim stopniu koncentracji.

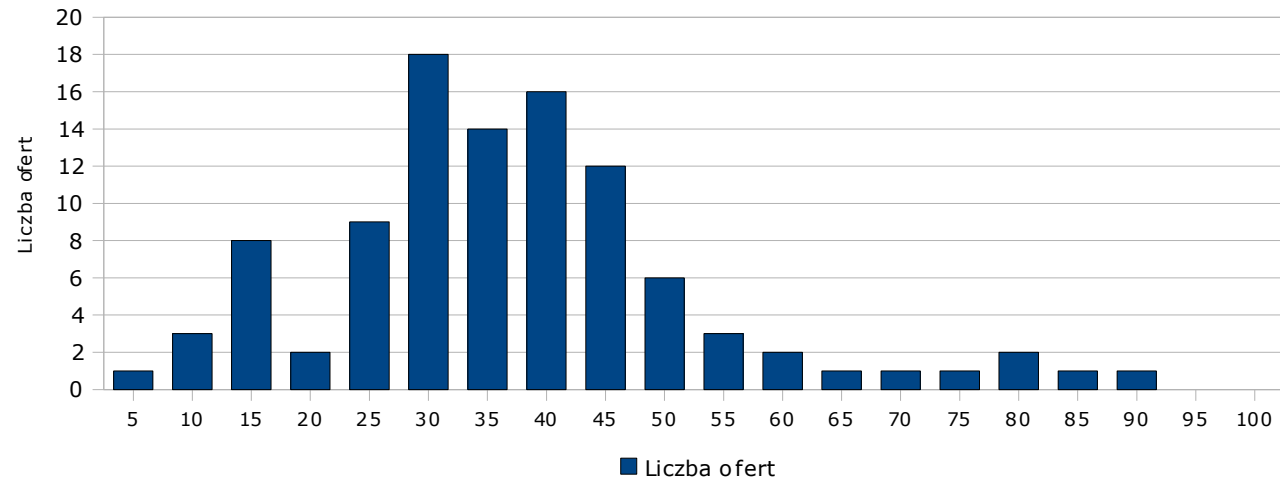
### 5.2. Analiza ofert zanotowanych w sierpniu 2008 roku.

W sierpniu 2008 roku zarejestrowano w województwie wielkopolskim 108 ofert wynajmu lokali usługowych, których ofertowa cena średnia wyniosła 40,15 zł/m<sup>2</sup>. Z rejonu Poznania i powiatu poznańskiego pochodziło 90 % wszystkich ofert.

W sierpniu najwięcej ofert w województwie było oferowanych w cenie 25 – 30 zł/m<sup>2</sup>. Rozkład jest dosyć symetryczny, większość ofert zawiera się w przedziałach od 25 do 45 zł/m<sup>2</sup>.

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

Woj. wielkopolskie



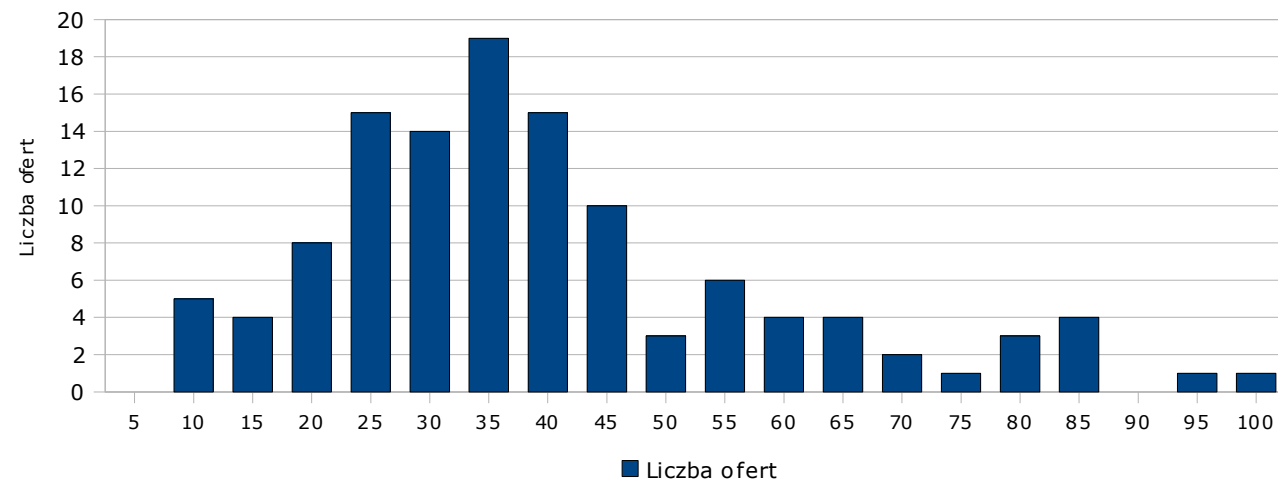
## 5.2. Analiza ofert zanotowanych we wrześniu 2008 roku.

We wrześniu 2008 roku zarejestrowano w województwie wielkopolskim 124 oferty wynajmu lokali usługowych, których ofertowa cena średnia wyniosła 41,01 zł/m<sup>2</sup>.

Z Poznania i powiatu poznańskiego pochodziło 91% ofert.

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

Woj. wielkopolskie



Sytuacja nie zmieniła się zbyt wiele w stosunku do sierpnia. Nadal przedziałem dominującym jest 30 – 35 zł/m<sup>2</sup>, rozkład jest symetryczny, a przedziały o największych liczebnościach zawierają się w zakresie cen od 20 do 40 zł/m<sup>2</sup>.