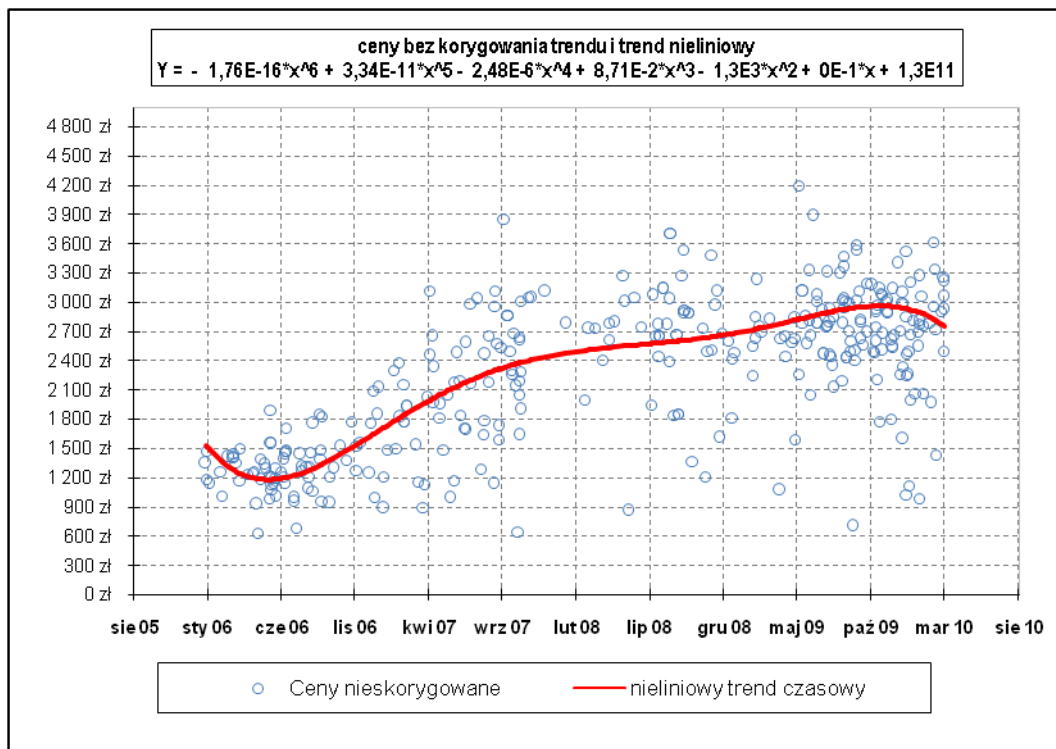
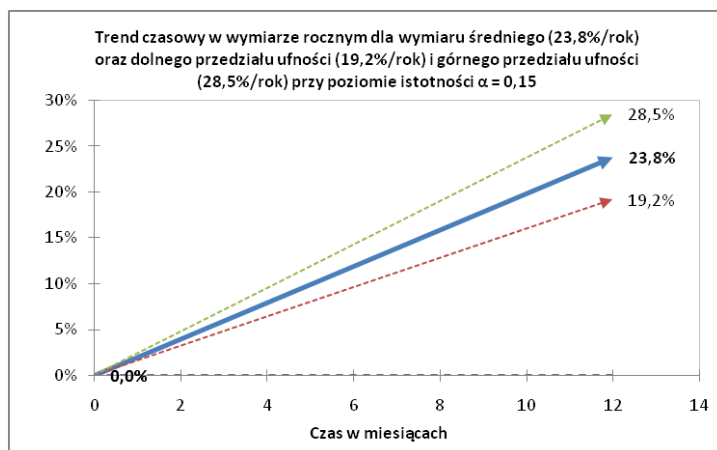
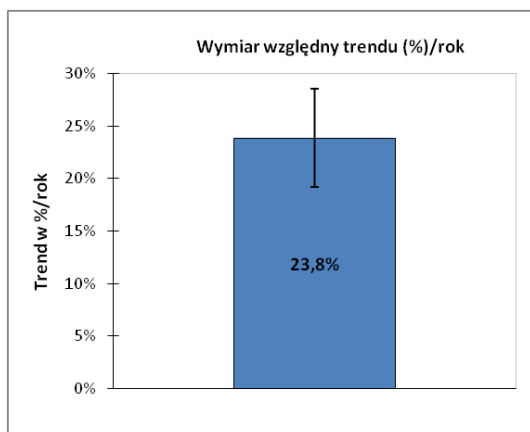


Wtórny rynek lokali mieszkalnych w Mieście Oświęcim rok 2006 do I kwartał 2010 r.

Ceny lokali mieszkalnych na przestrzeni roku 2006 do I kwartału 2010, kształtowały się następująco:



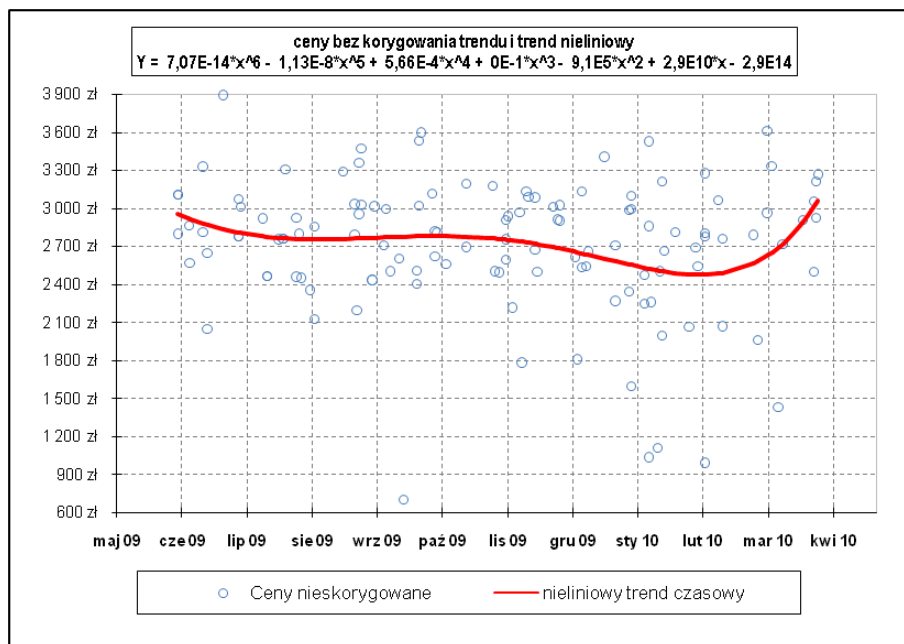
Widoczny był znaczny wzrost cen na przełomie 2006/2007 r., który trwa do wrzesień/październik 2009, kiedy to zanotowano pierwsze symptomy kryzysu światowego. Jednak należy stwierdzić, że korekta cen nie była znaczna. Średnioroczny trend wzrostu ceny wynosił ok. 24%.



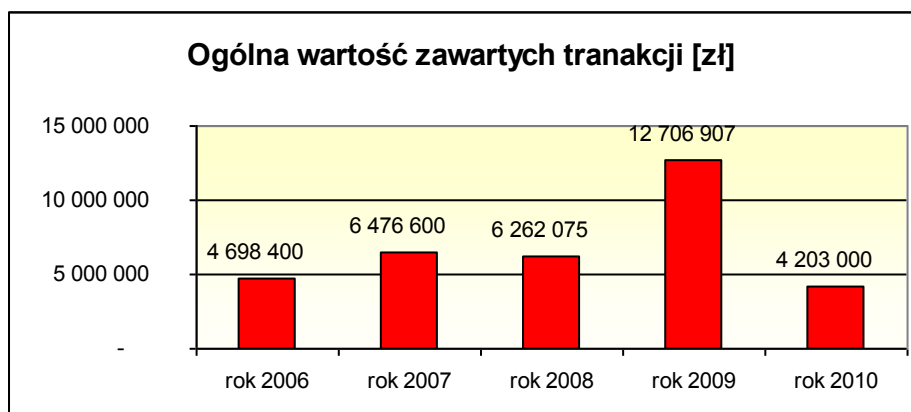
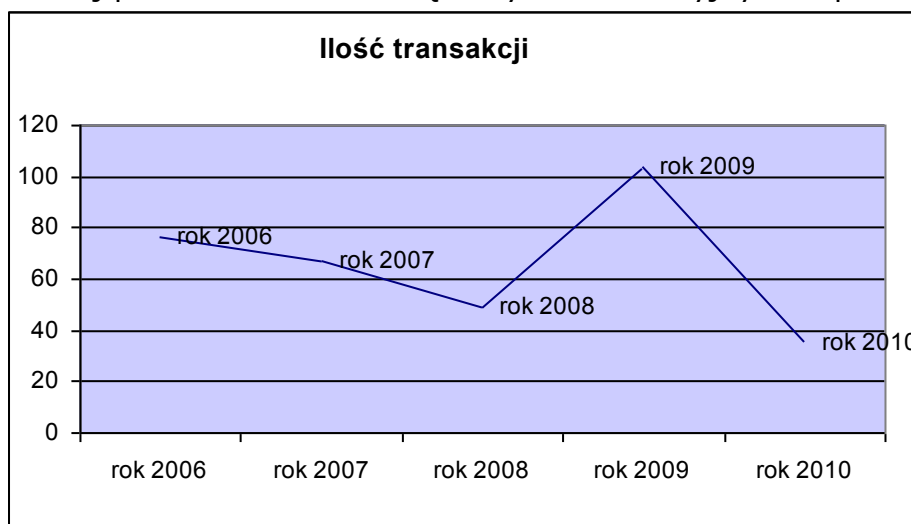
Prawdopodobieństwo przyjęcia występowania fałszywego trendu wynikającego z przypadkowego układu danych wynosi ok. 0% i jest na poziomie niższym niż założony poziom istotności wynoszący 0,15. Powyższe oznacza, że na założonym poziomie istotności 0,15 można stwierdzić istotność statystyczną występowania trendu. Wymiar względny trendu (%)/rok wyrażony rok do roku, wynosi ok. 23,8%/rok i można określić go jako bardzo słaby trend rosnący.

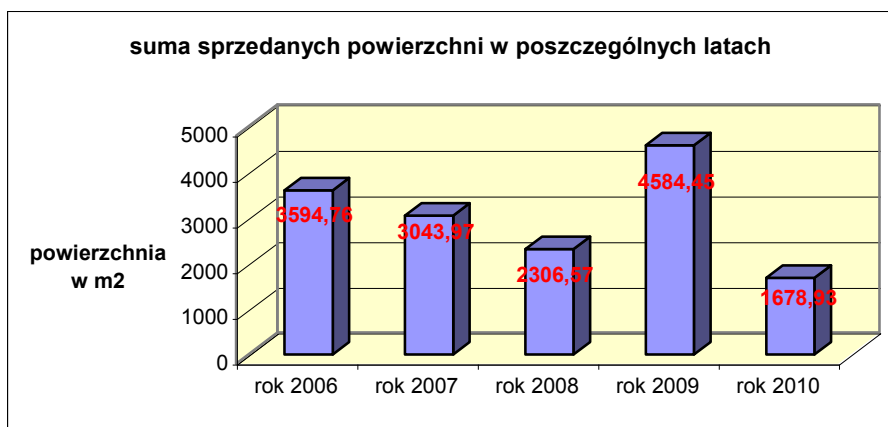
Przedział ufności dla wyliczonego trendu, na założonym poziomie istotności 0,15 wynosi ok. $\pm 4,7\%$. Oznacza to, że z prawdopodobieństwem 0,85 rzeczywista wartość trendu mieści się w granicach od 19,2%/rok do 28,5%/rok.

Analiza zachowania cen w okresie czerwiec 2009 – I kwartał 2010 wskazuje na lekkie spadki (w granicach 10%) na przełomie grudzień 2009/2010, przy najniższych cenach w lutym br., i odrabianiu strat w miesiącach już wiosennych.



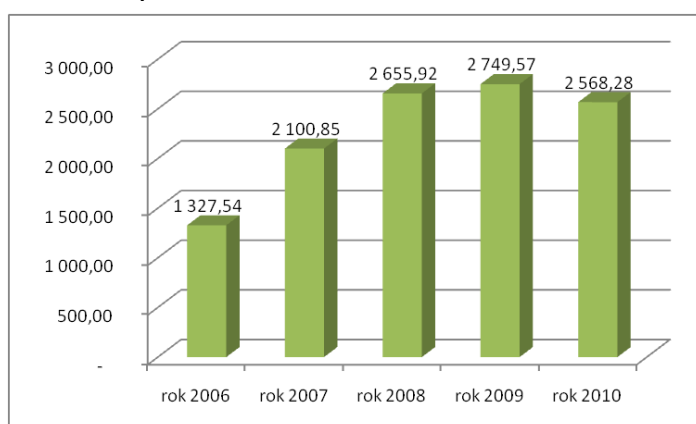
Poniżej przedstawiono analizę danych transakcyjnych w poszczególnych latach:



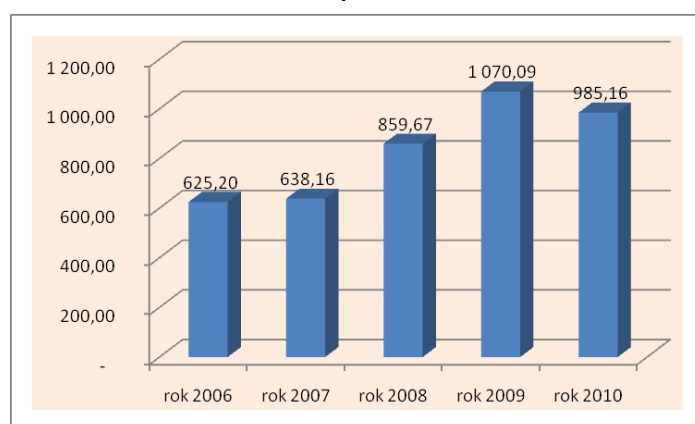


Ceny średnia, maksymalna i minimalna w poszczególnych latach

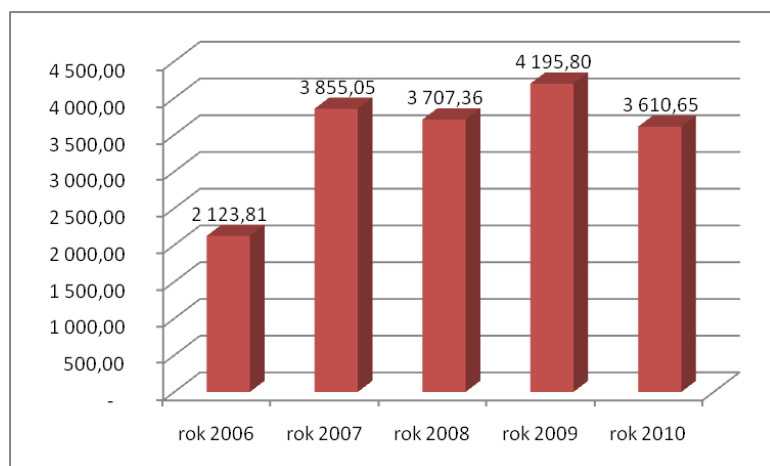
Ceny średnie



Ceny minimalne



Ceny maksymalne

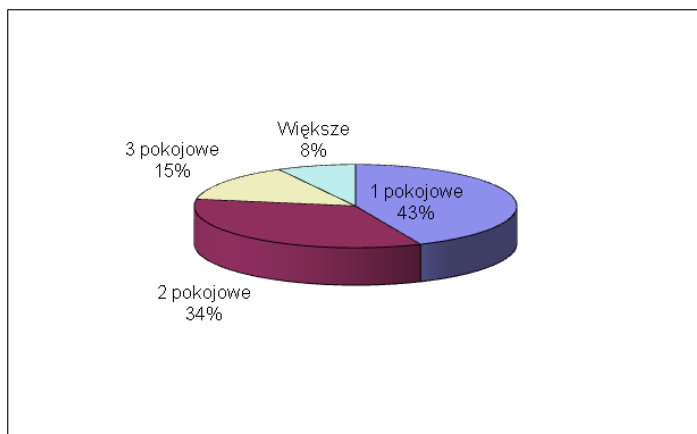


Ilość zawieranych transakcji, ogólna wartość zawartych transakcji oraz suma sprzedanych powierzchni w poszczególnych latach, wskazują, że jak do tej pory, najlepszym rokiem był rok 2009.

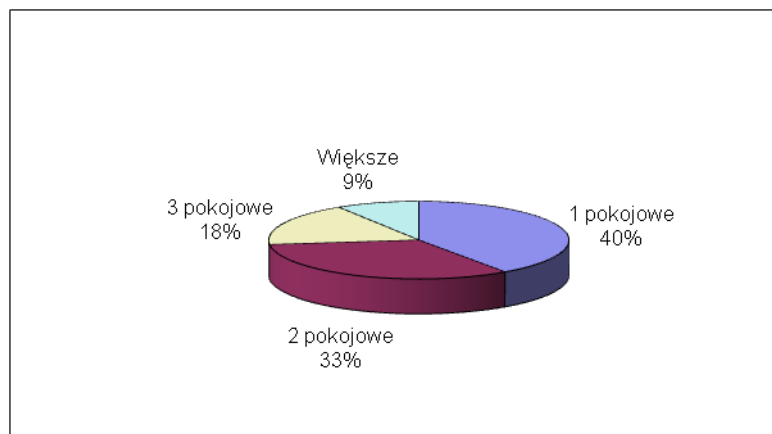
Twierdzenie to potwierdza także analiza cen – średniej, minimalnej i maksymalnej.

Udział ilości transakcji w poszczególnych kategoriach lokali, w rozbiciu na lata:

Rok 2006



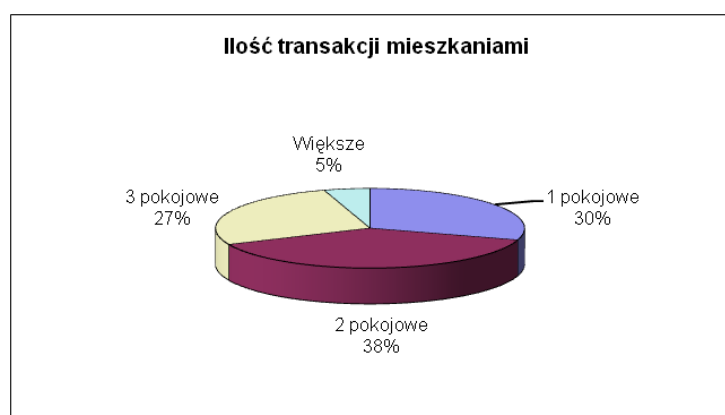
2007



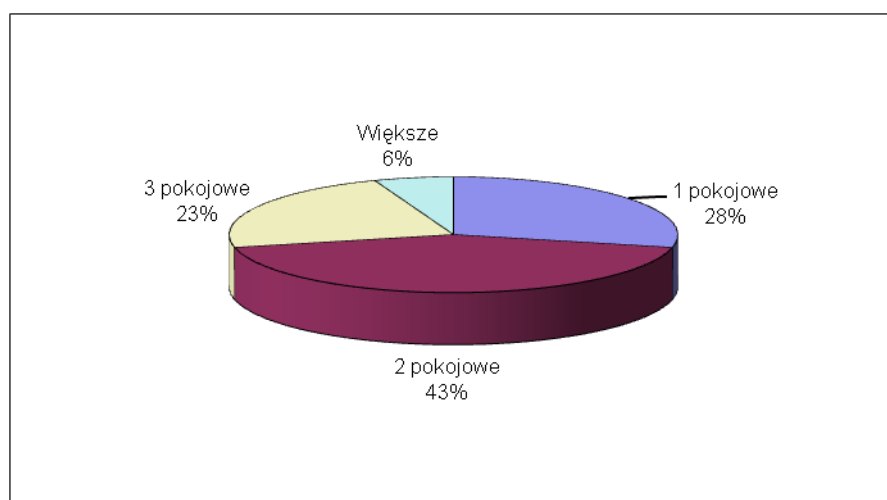
2008



2009



I kwartał 2010



Jak widać na powyższych diagramach, w latach 2006 – 2007 największym zainteresowaniem cieszyły się lokale 1 pokojowe – ok. 40% transakcji. Wraz z poprawą koniunktury, szala przechylała się w kierunku mieszkań 2 – 3 pokojowych.

A co nam przyniosły III kwartały 2010 r.? Zapraszam do kolejnego artykułu.

Wioletta Holak
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
wycena nieruchomości i przedsiębiorstw

biuro: ul. Wróblewskiego 6/3, 32-600 Oświęcim
tel./fax. (033) 842-30-29, 0505 154 247
e-mail: WiolettaHolak@interia.pl
<http://wiolettaholak.w.interia.pl>
blog: <http://wiolettaholak.blog.interia.pl>

Autor jest członkiem:

- Polskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych www.ptrm.pl,
- Polskiej Izby Rzeczoznawstwa Majątkowego www.pirm.pl
(jako prowadzący działalność gospodarczą).

