

PONIŻEJ PRZEDSTAWIONO PRZYKŁADOWĄ CZĘŚĆ RAPORTU (OLSZTYN IV KWARTAŁ 2010) OPARTEGO O PROWADZONY PRZEZ REDNET CONSULTING MONITORING RYNKU PIERWOTNEGO NIERUCHOMOŚCI.

✓ OFERTA WEDŁUG TERMINU REALIZACJI

Poniżej przedstawiono strukturę oferty nowych mieszkań w IV kwartale 2010 roku w Olsztynie według terminu realizacji inwestycji:

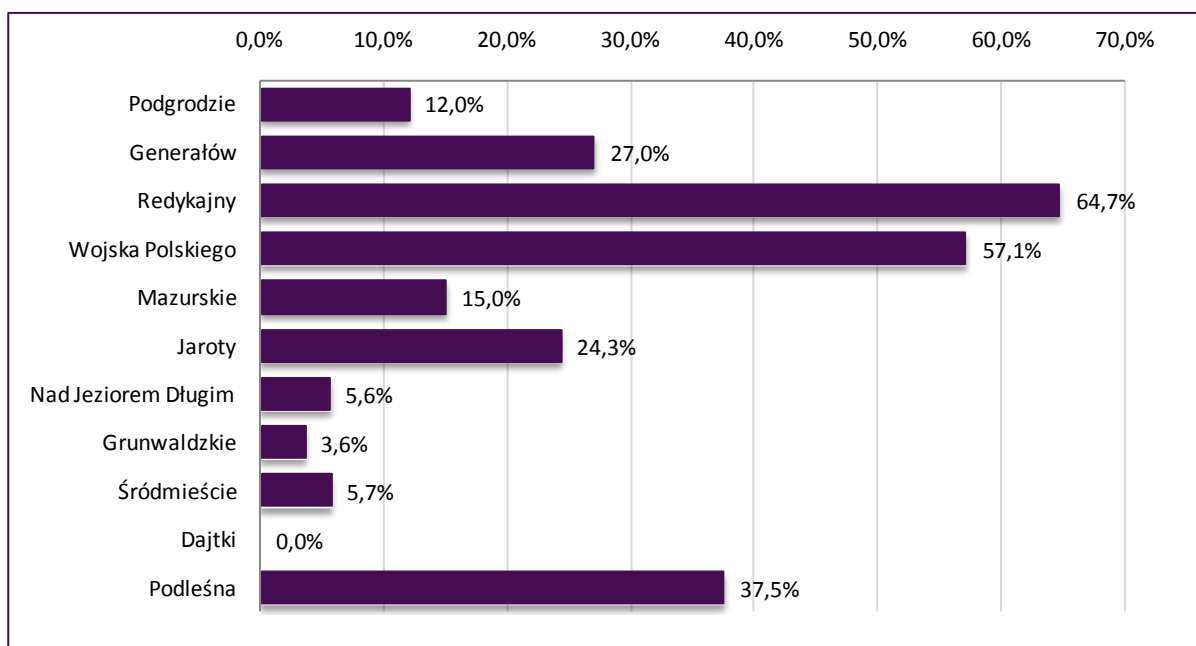
Termin realizacji	liczba lokali	udział
oddane przed 2010	38	6,1%
I kwartał 2010	0	0,0%
II kwartał 2010	0	0,0%
III kwartał 2010	73	11,7%
IV kwartał 2010	54	8,6%
I kwartał 2011	24	3,8%
II kwartał 2011	177	28,3%
III kwartał 2011	123	19,6%
IV kwartał 2011	107	17,1%
I kwartał 2012	30	4,8%
<b>ogółem</b>	<b>626</b>	<b>100,0%</b>

Tabela: Struktura oferty nowych mieszkań w Olsztynie na koniec IV kwartału 2010 według terminu realizacji;  
Źródło: redNet Consulting

W strukturze oferty lokale w już ukończonych inwestycjach stanowiły 26,4%. Kolejne 68,8% podaży to mieszkania, które zostaną ukończone w 2011 roku. Wśród nich ponad 28% udział w ofercie miały lokale z terminem realizacji wyznaczonym na II kwartał 2011 roku a prawie 20% to mieszkania w inwestycjach przeznaczonych do ukończenia w III kwartale 2011 roku. Ponad 17% oferty zostanie oddana do użytku w ostatnim kwartale bieżącego roku. Niewiele było natomiast mieszkań w projektach na bardzo wczesnym etapie realizacji, w których będzie można zamieszkać dopiero w 2012 roku.

✓ STOSUNEK SPRZEDAŻY DO OFERTY W POSZCZEGÓLNYCH OSIEDLACH

Wskaźnik sprzedaży lokali w IV kwartale 2010 roku do oferty dostępnej na koniec września 2010 roku.



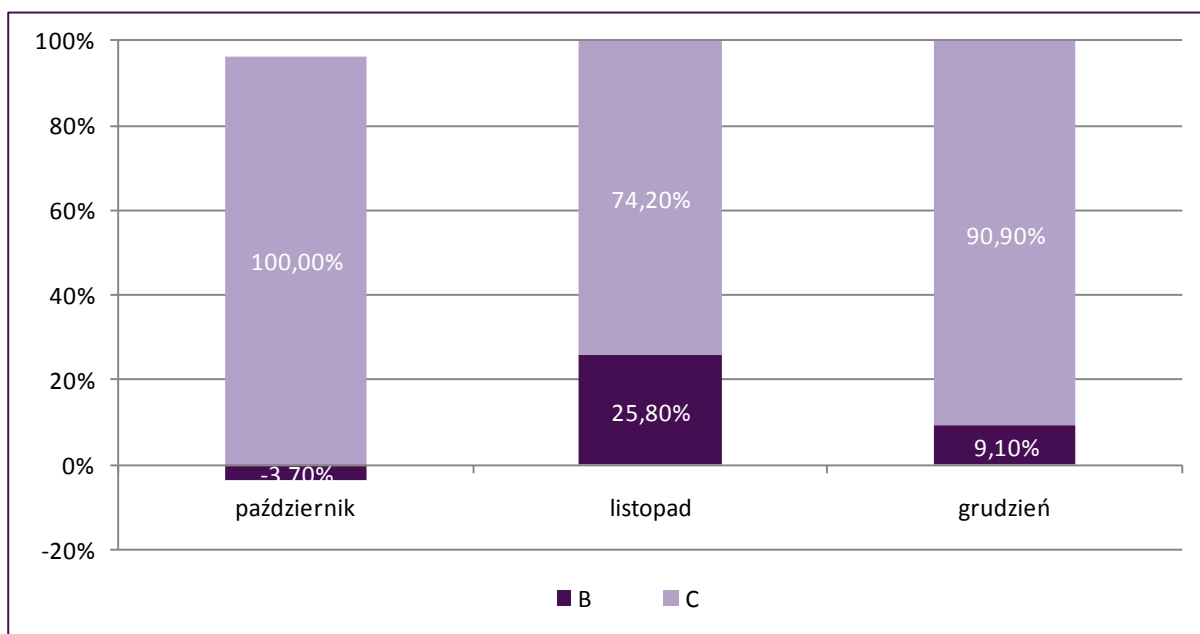
Wykres: Stosunek liczby lokali sprzedanych w IV kwartale 2010 roku do liczby mieszkań pozostających w ofercie na koniec poprzedniego kwartału w Olsztynie wg osiedli, Źródło: redNet Consulting

W Olsztynie w IV kwartale 2010 roku sprzedało się nieco ponad 100 lokali (w ujęciu netto), w sprzedaży na początku analizowanego okresu dostępnych było ponad 530 mieszkań, co oznacza, że współczynnik wyprzedania oferty dla Olsztyna w IV kwartale 2010 roku kształtował się na poziomie 18,9%. Najwięcej mieszkań w relacji do oferty dostępnej na początku kwartału sprzedało się na osiedlu Redykajny, Wojska Polskiego oraz Podleśna. We wszystkich tych trzech osiedlach wystąpił bardzo wysoki współczynnik wyprzedania ze względu na stosunkowo niewielką liczbę dostępnych mieszkań.

✓ STRUKTURA SPRZEDAŻY PO STANDARDZIE (A, B LUB C)

Autorski podział redNet Consulting na standardy jest szeroko przedstawiony w pełnej wersji raportu.

W IV kwartale 2010 roku największy udział w sprzedaży w Olsztynie miały mieszkania realizowane w segmencie popularnym (C) – stanowiły one aż 89,1% wszystkich lokali, które znalazły nabywców. Drugą pod względem wielkości grupą sprzedanych mieszkań były te realizowane w standardzie podwyższonym (B) – z 10,9% udziałem w sprzedaży. W Olsztynie zanotowano brak w ofercie mieszkań z segmentu wysokiego (apartamentowego), stąd też nie odnotowano sprzedaży mieszkań z tego segmentu w IV kwartale 2010 roku.



Wykres: Struktura sprzedaży olsztyńskiej w IV kwartale 2010 roku wg standardu lokali, Źródło: redNet Consulting

✓ STRUKTURA SPRZEDAŻY WG TERMINU REALIZACJI INWESTYCJI

Poniżej przedstawiono strukturę lokali sprzedanych w IV kwartale 2010 roku w Olsztynie według terminu realizacji inwestycji:

Termin realizacji	liczba lokali	udział
oddane przed 2010	1	1,0%
I kwartał 2010	0	0,0%
II kwartał 2010	0	0,0%
III kwartał 2010	16	15,8%
IV kwartał 2010	21	20,8%
I kwartał 2011	4	3,9%
II kwartał 2011	29	28,7%
III kwartał 2011	18	17,8%
IV kwartał 2011	10	10,0%
2012	2	2,0%
<b>Olsztyn ogółem</b>	<b>101</b>	<b>100,0%</b>

Tabela: Struktura lokali sprzedanych w Olsztynie w IV kwartale 2010 według terminu realizacji; Źródło: redNet Consulting

W strukturze sprzedanych lokali mieszkania w inwestycjach ukończonych do końca 2010 roku stanowiły 37,6% łącznej olsztyńskiej sprzedaży. Dominowała sprzedaż mieszkań, które planowane są do ukończenia do końca 2011 roku, sprzedaż tych mieszkań stanowiła 60,4%.

Powyżej zaprezentowano fragment kwartalnego opracowania (monitoring rynku) w postaci tabel, wykresów i komentarzy na temat zamieszczonych w nich danych. Każdy element raportu (tabela, wykres) będzie opisany i skomentowany.

W oparciu o prowadzony monitoring rynku możemy przygotować raport dotyczący Warszawy, Krakowa, Trójmiasta, Wrocławia, Poznania, Łodzi, Katowic, Szczecina a z pewnym wyprzedzeniem także Lublina lub innego wybranego miasta będącego znaczącym rynkiem nieruchomości.

W opracowaniu znajdują się między innymi informacje na temat sytuacji podażowej i popytowej na rynku, z uwzględnieniem standardu inwestycji i terminu ich realizacji. Pokazane zostaną ceny ofertowe mieszkań i ceny ofertowe mieszkań sprzedanych. W materiale znajdują się również informacje dotyczące chłonności lokalnego rynku. Raport pozwoli określić najbardziej interesujące obszary i dzielnice danego miasta pod względem rozwoju rynku pierwotnego mieszkań.

W każdym przypadku staramy się dopasować naszą ofertę do indywidualnych potrzeb klienta. Wszelkich informacji na temat opracowań udzieli:

**Kamil Łysik** – Analityk Rynku Nieruchomości

tel.: **22 318 72 79**

e-mail: **kamil.lysik@rednetproperty.com**