

Jak obliczamy cenę metra kwadratowego?

Począwszy od sierpnia 2009 roku ceny transakcyjne metra kwadratowego w danym miesiącu obliczamy na podstawie transakcji przeprowadzonych w okresie ostatnich trzech miesięcy. Czyli przykładowo dla marca będzie to: marzec, luty i styczeń. Dla każdego miasta wyznaczana jest mediana spośród transakcji dokonanych w trakcie danego miesiąca przez klientów Open Finance i Home Broker. Ostateczna cena powstaje z połączenia uzyskanych wyników, po uprzednim przyznaniu im różnych wag, według wzoru nr1:

$$Cena = (m_1 * 0,5) + (m_2 * 0,3) + (m_3 * 0,2)$$

gdzie:

m₁ to mediana ceny metra kwadratowego w ostatnim miesiącu kalendarzowym,
m₂ to mediana ceny metra kwadratowego w miesiącu **m₁-1**,
m₃ to mediana ceny metra kwadratowego w miesiącu **m₁-2**.

Jak obliczamy indeks?

Indeks cen mieszkań Open Finance jest publikowany co miesiąc, poczynając od sierpnia 2009 roku. Jego wartość początkowa – 1000 pkt – została wyznaczona wstecznie na grudzień 2007 roku. Indeks powstaje w oparciu o transakcje dokonane w 16 polskich miastach: Białymstoku, Bielsku-Białej, Bydgoszczy, Gdańsku, Gdyni, Katowicach, Krakowie, Lublinie, Łodzi, Olsztynie, Poznaniu, Szczecinie, Toruniu, Warszawie, Wrocławiu i Zielonej Górze. Obliczany jest według wzoru nr2:

$$Indeks = C_1 * \left(\frac{I_1}{St} \right) + C_2 * \left(\frac{I_2}{St} \right) + C_3 * \left(\frac{I_3}{St} \right) + C_4 * \left(\frac{I_4}{St} \right) + \dots + C_{16} * \left(\frac{I_{16}}{St} \right)$$

gdzie:

C₁, C₂, C₃, C₄... C₁₆ to ceny metra kwadratowego mieszkania w poszczególnych miastach, obliczone na podstawie wzoru nr1,
I₁, I₂, I₃, I₄... I₁₆ to liczba transakcji dokonanych w każdym z miast,
St to suma transakcji dokonanych we wszystkich miastach.