

NAJEM DOBOWY

Cena najmu za dobę

Barking and Dagenham

Perspektywa inwestora

19.01

Zwrot z inwestycji/lata

MIN CENTER MAX

Perspektywa inwestora

£91.13

Średnia cena najmu/doba

MIN CENTER MAX

Perspektywa inwestora

£2.30K

Średni zysk/msc

MIN CENTER MAX

Najem dobowy



Model najem

Rynek pracy

Siła nabywcza

Przestępczość

Korelacje

Korelacje

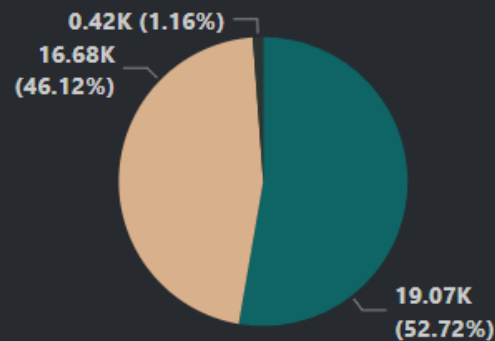
Miernik syntetyczny

MIN
CENTER
MAX

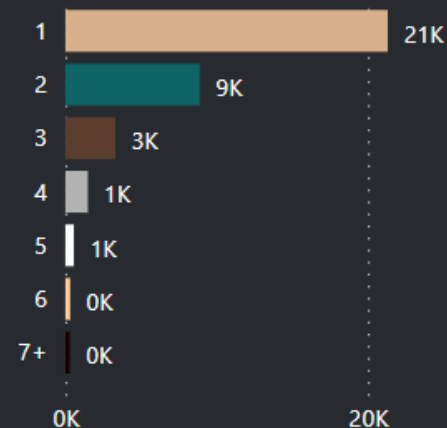


% Udział typu najmu

Cały dom/mieszka... Pokój Pokój wieloos...



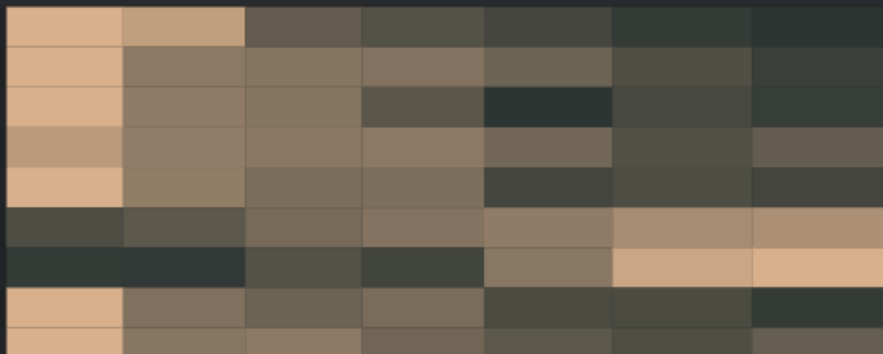
Liczba łóżek w mieszkaniu na najem



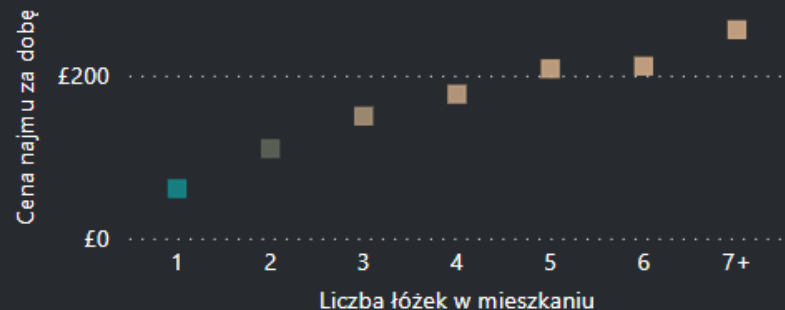
Beżowy kolor = wysoka dostępność mieszkań

£1-35 £36-45 £46-60 £61-80 £81-100 £101-149 £150+

Barking and Dagenham
Barnet
Bexley
Brent
Bromley
Camden
City of London
Croydon
Falino

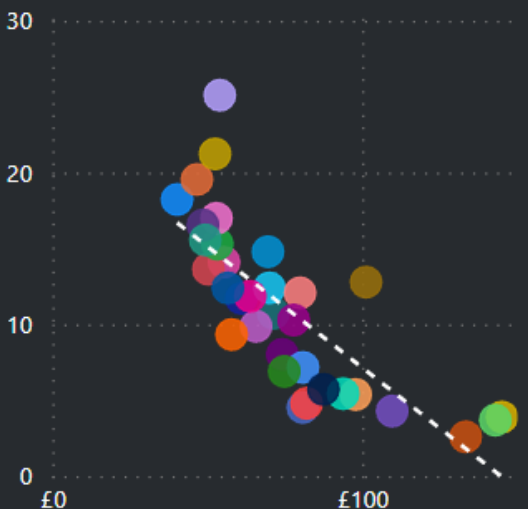


Średnia cena najmu w zależności od liczby łóżek



BUCKINGHAM PALACE - WESTMINSTER

● Barking ... ● Barnet ● Bexley ● Brent ▶



$$Y = 116,282 - 3,69889x + \varepsilon$$

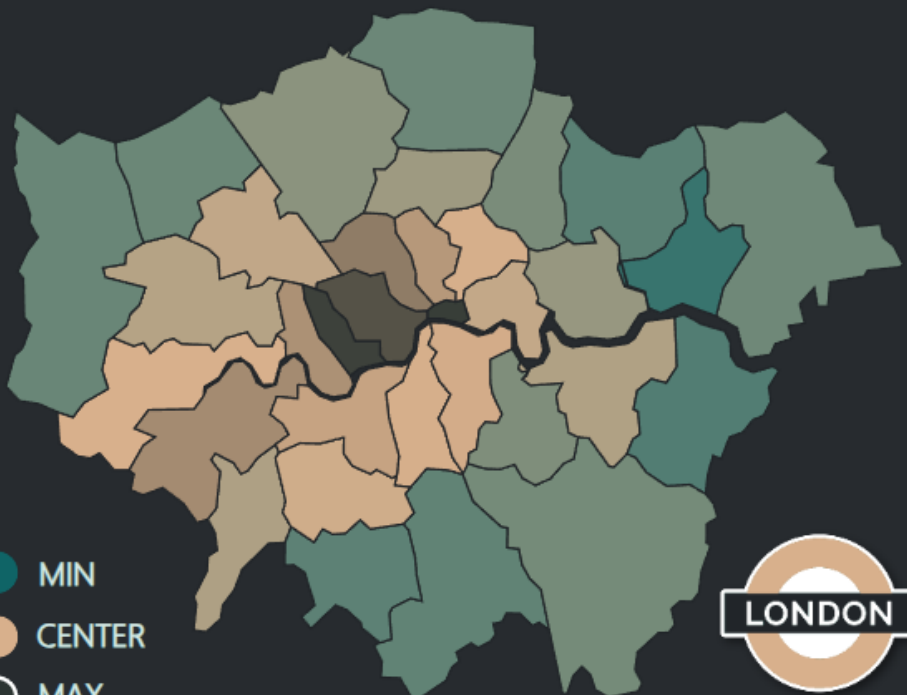
$$+-(6,86679) +-(0,553050)$$

WNIOSKI

Jeżeli odległość od Pałacu Buckingham wzrasta o 1 km to cena za najem/doba maleje średnio o 3,699£/doba ze średnim błędem szacunku $+-(0,553£)$ przy założeniu ceteris paribus

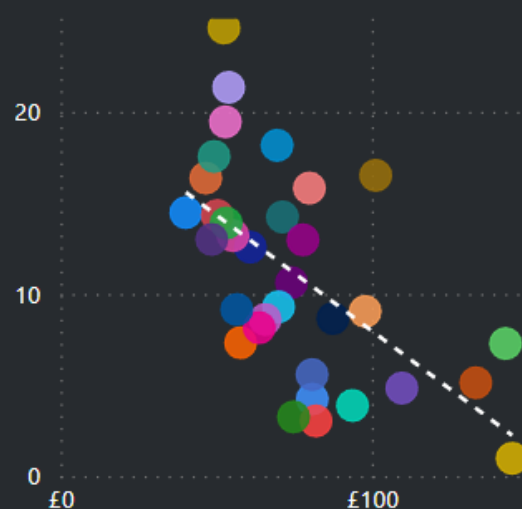
MODEL

● MIN
● CENTER
○ MAX



CANNON STREET - DWORZEC GŁÓWNY

● Barking ... ● Barnet ● Bexley ● Brent ▶



$$Y = 105,977 - 2,76644x + \varepsilon$$

$$+-(8,43767) +-(0,674166)$$

WNIOSKI

Jeżeli odległość od Dworca Głównego na Cannon Street wzrasta o 1 km to cena za najem/doba maleje średnio o 2,766£ /doba ze średnim błędem szacunku $+-(0,674£)$ przy założeniu ceteris paribus

Najem domowy 🏠

Model najem 📊

Rynek pracy 🏢

Siła nabywcza 💰

Przestępczość 🚔

Korelacje 📈

Korelacje 📈

Miernik syntetyczny 📊

R^2



Śr. odległość od
Pałacu Buckingham

11.12

£91.13

Średnia cena najmu/doba

Śr. odległość od
Dworca Głównego

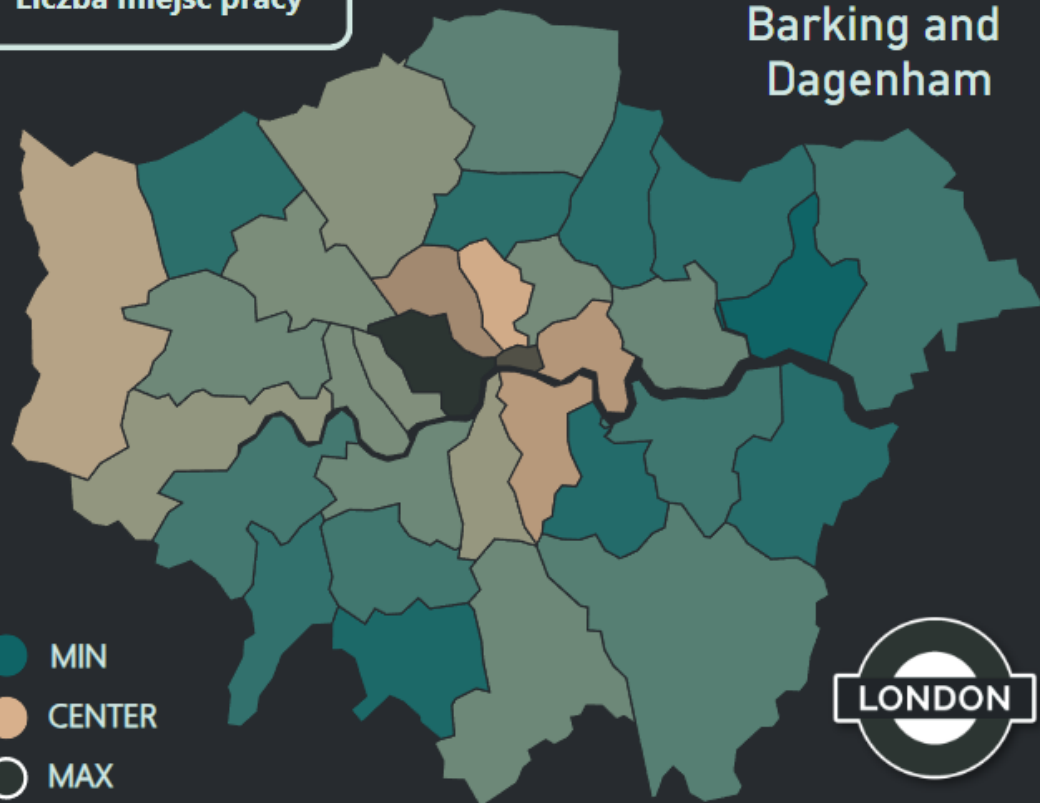
11.14

R^2

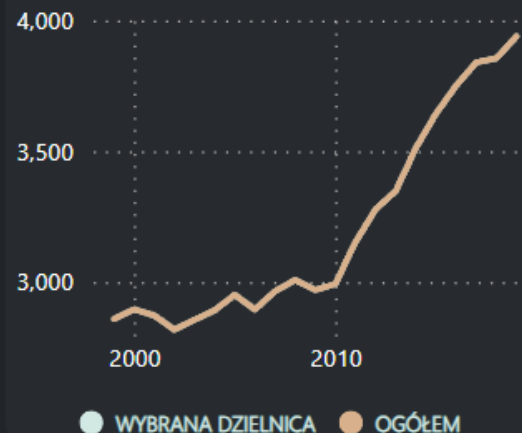


RYNEK PRACY

Liczba miejsc pracy



Liczba miejsc pracy na KM²



Wielkość populacji

MIN 216.79K
MAX 272.46K

Liczba miejsc pracy

MIN 138.15K
MAX 190.39K

Liczba wakatów na 1 osobę

MIN 2.22
MAX 2.69

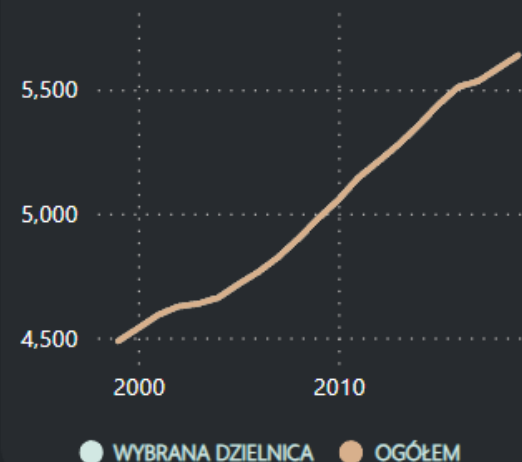
Mediana wynagrodzeń

MIN 21.30K
MAX 35.09K

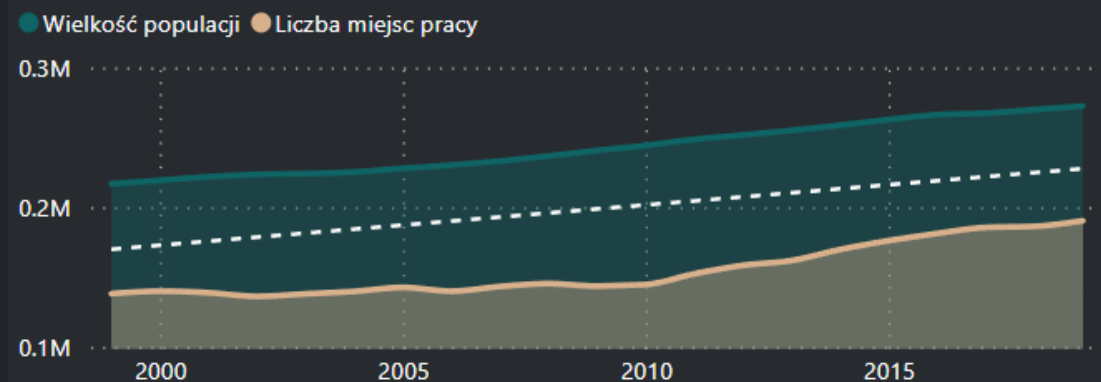
Średnie wynagrodzenie

MIN 26.05K
MAX 42.72K

Gęstość zaludnienia na KM²



Stosunek liczby miejsc pracy do liczby mieszkańców



Signature

Najem domowy 🏠

Model najem 🏠

Rynek pracy 🏠

Siła nabywcza 🏠

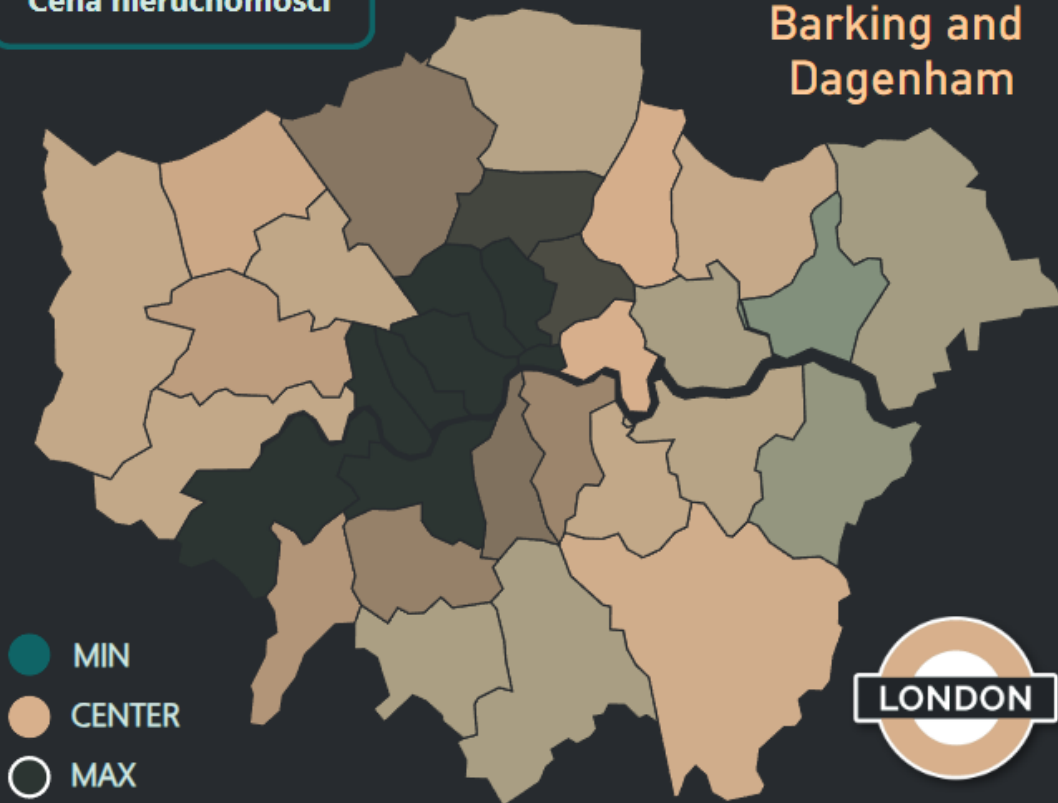
Przestępczość 🏠

Korelacje 🏠

Korelacje 🏠

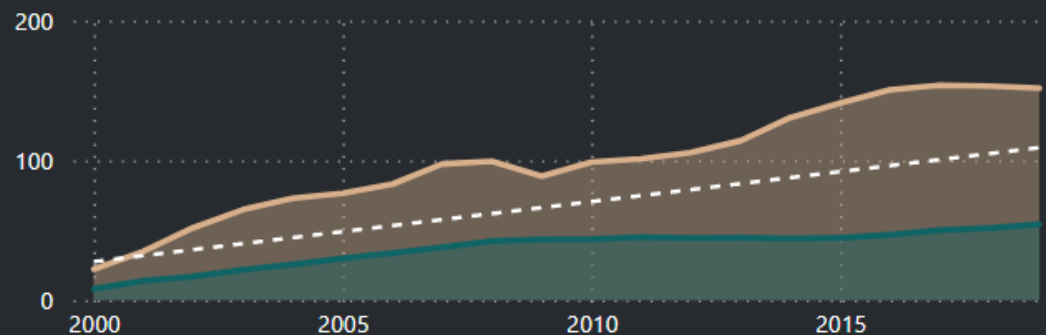
Miernik syntetyczny 🏠

Cena nieruchomości

Barking and
Dagenham

Przyrost procentowy średniego wynagrodzenia oraz cen nieruchomości YoY%

Wzrost % nieruchomości Wzrost % wynagrodzenia



Średnia cena nieruchomości

MIN

82.83K

MAX

527.45K

Średnie wynagrodzenie

MIN

26.05K

MAX

42.72K

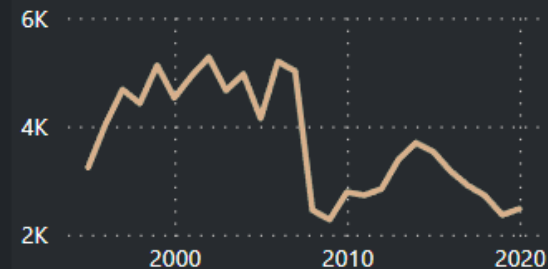
1999

2019

Perspektywa mieszkańca

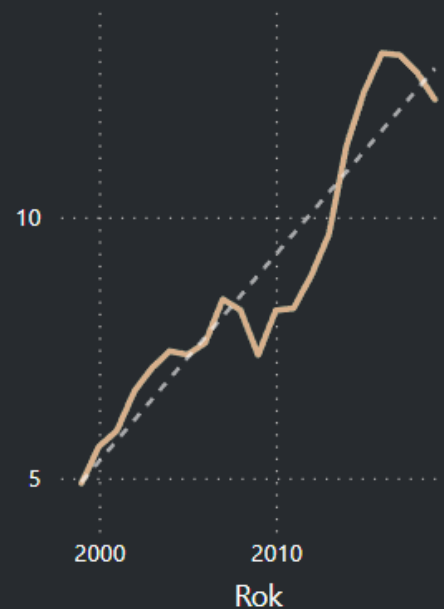
25.78

Średni wsp. recyklingu

Średnia liczba sprzedanych
nieruchomości rocznieLata pracy na zakup
nieruchomości

12.35

Liczba lat pracy



Najem dobowy 🏠

Model najem 📊

Rynek pracy 📈

Siła nabywcza 📊

Przestępczość 📊

Korelacje 📊

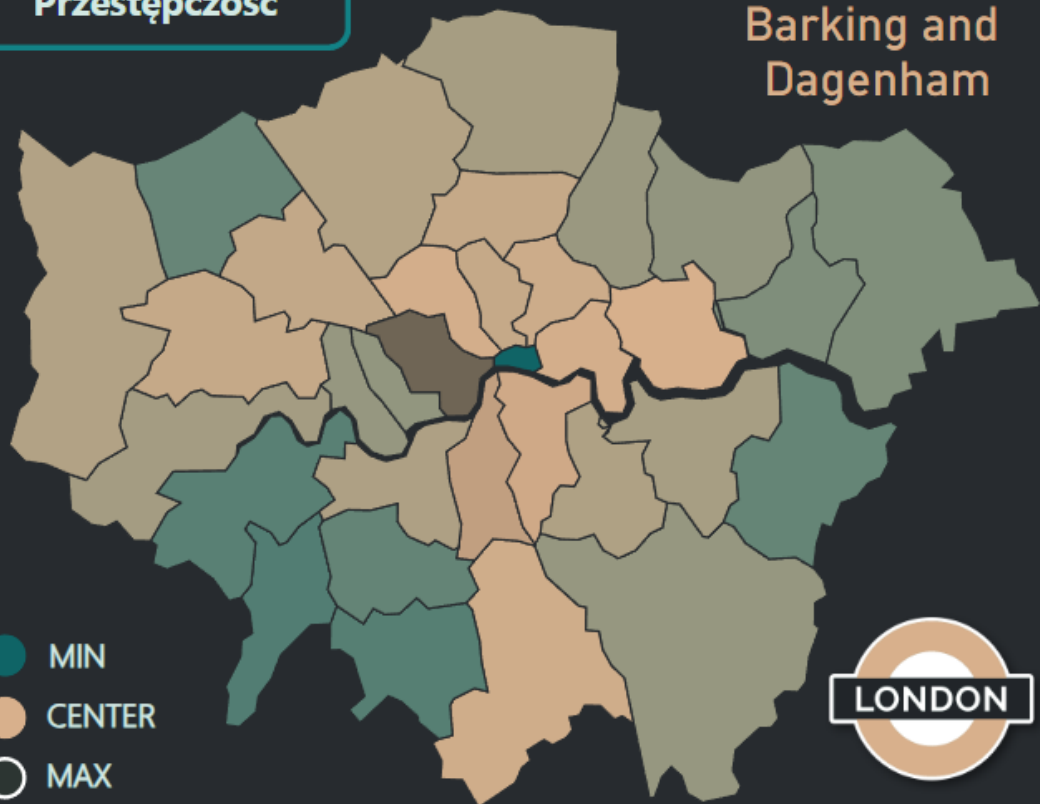
Korelacje 📊

Miernik
syntetyczny 📊

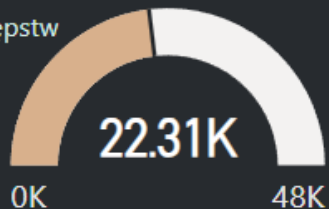
PRZESTĘPCZOŚĆ

Przestępczość

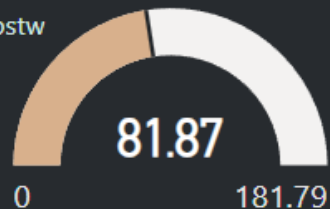
Barking and Dagenham



Liczba przestępstw



Liczba przestępstw na 1000 os



Kradzieże



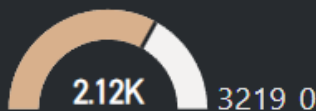
Przemoc



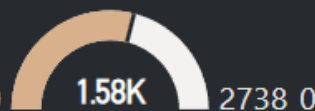
Włamania



Uszkodzenie mienia



Narkotyki



Rozbój



Inne przestępstwa



Kategoria główna ×

Podkategoria ×

Liczba przestępstw
6441160

Kradzieże
2661861

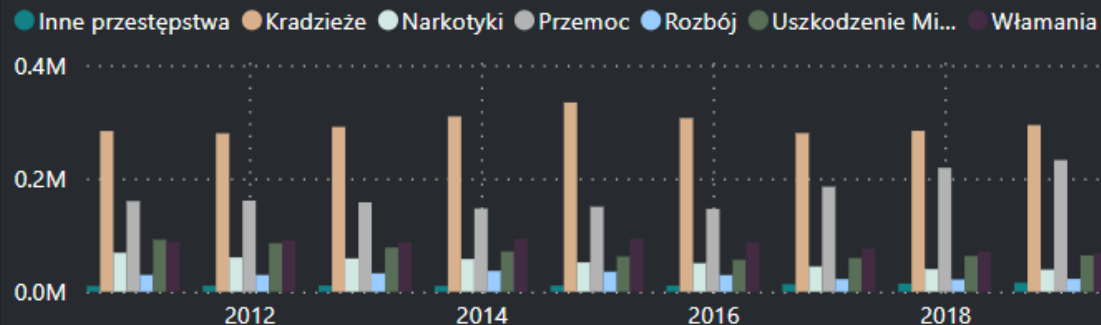
Przemoc
1558081

Włamania
754293

Nękanie
458124

Napad z uszczerbkiem...
451001

Zwykły napad
413690



2011

2019

Najem dobowy 🏠

Model najem 🏠

Rynek pracy 📊

Siła nabywcza 💰

Przestępczość 🚗

Korelacje 📈

Korelacje 📈

Miernik syntetyczny 📊

Korelacja między ceną nieruchomości, a ceną najmu

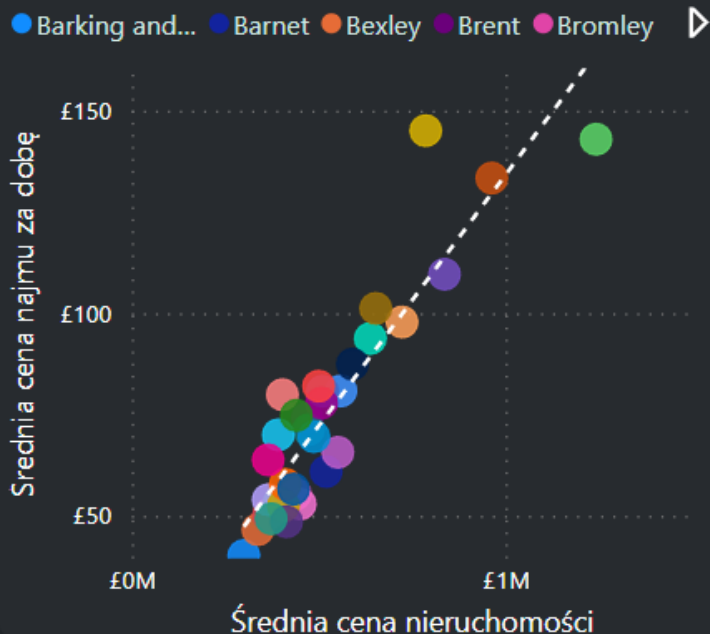
$$Y = 22117,5 + 6674,23x + \varepsilon$$
$$+-(43589,3) +-(546,6)$$

Jeżeli oferowana cena mieszkania na wynajem jest wyższa o 1£ za jedną dobę, to oferowane mieszkanie kosztuje średnio o 6674,23£ więcej ze średnim błędem szacunku +-(546,6£) przy założeniu ceteris paribus

Test White'a - H0 - heteroskedastyczność reszt nie występuje = statystyka P dla testu =



£523.80K Śr. cena nieruchomości
£75.17 Śr. cena najmu za dobę

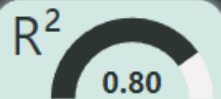


Korelacja między ceną nieruchomości, a liczbą lat pracy potrzebnych do jej zakupu

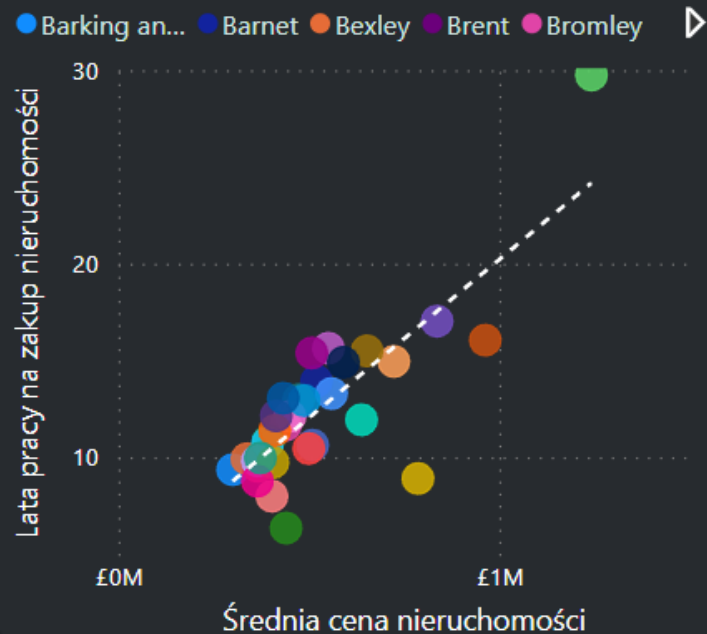
$$Y = 32561,7 + 39517,6x + \varepsilon$$
$$+-(68512,6) +-(5249,74)$$

Gdy liczba lat pracy na zakup nieruchomości wzrasta o 1 rok, to nabywane mieszkanie kosztuje średnio o 39 517,6£ więcej ze średnim błędem szacunku +-(5249,74£) przy założeniu ceteris paribus

Test White'a - H0 - heteroskedastyczność reszt nie występuje = statystyka P dla testu =



£523.80K Śr. cena nieruchomości
12.43 Lata pracy na zakup nieruchomości



Korelacja między liczbą miejsc pracy, a wysokością średniego wynagrodzenia

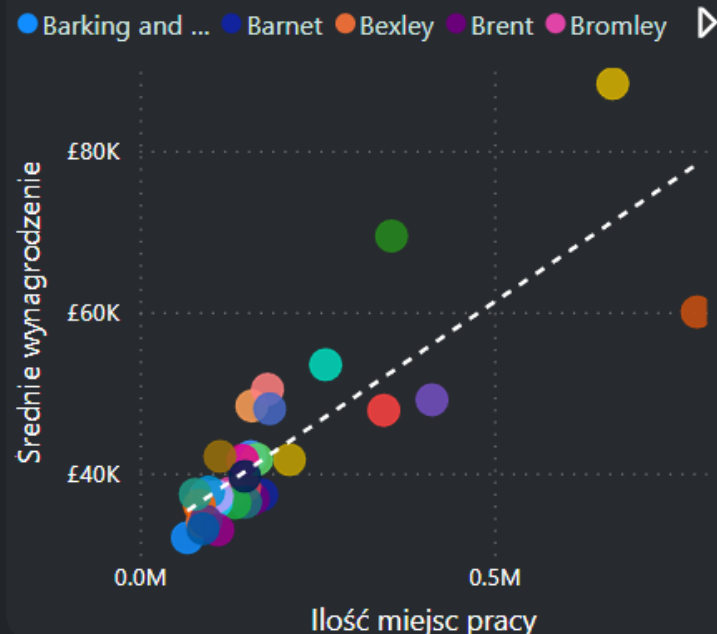
$$Y = -301728 + 11,519x + \varepsilon$$
$$+-(61452,8) +-(1,38958)$$

Jeżeli średnie wynagrodzenie w dzielnicy Londynu jest wyższe o 1£ rocznie to w dzielnicy istnieje średnio o 11,519 etatów więcej ze średnim błędem szacunku parametrów +-(1,38958) przy założeniu ceteris paribus

Test White'a - H0 - heteroskedastyczność reszt



190.39K Ilość miejsc pracy
£42.72K Średnie wynagrodzenie



Najem domowy 🏠

Model najem 📊

Rynek pracy 🏢

Siła nabywcza 💰

Przestępczość 🚔

Korelacje 📈

Korelacje 📊

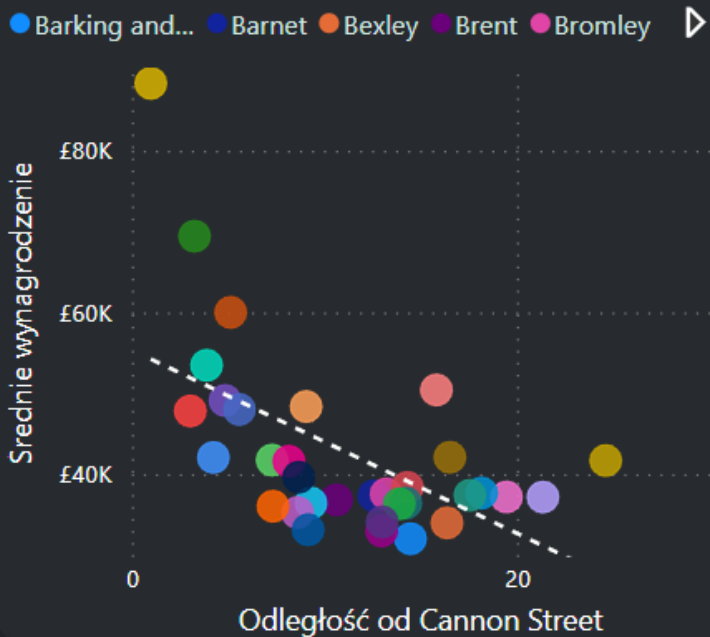
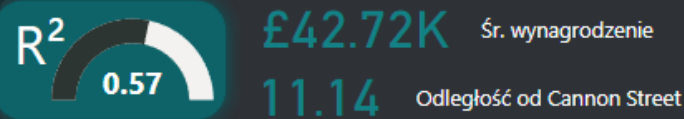
Miernik syntetyczny 🎯

Korelacja między odległością od Dworca Głównego, a średnim wynagrodzeniem

$$Y = 55346,3 - 1133,48x + \epsilon$$
$$+-(3705,8) +-(296,092)$$

Jeżeli odległość od Dworca Głównego na Cannon Street wzrasta o 1 km to średnie wynagrodzenie maleje średnio o 1133,48£ ze średnim błędem szacunku +-(296,092£) przy założeniu ceteris paribus

Test White'a - H0 - heteroskedastyczność reszt nie występuje = statystyka P dla testu =

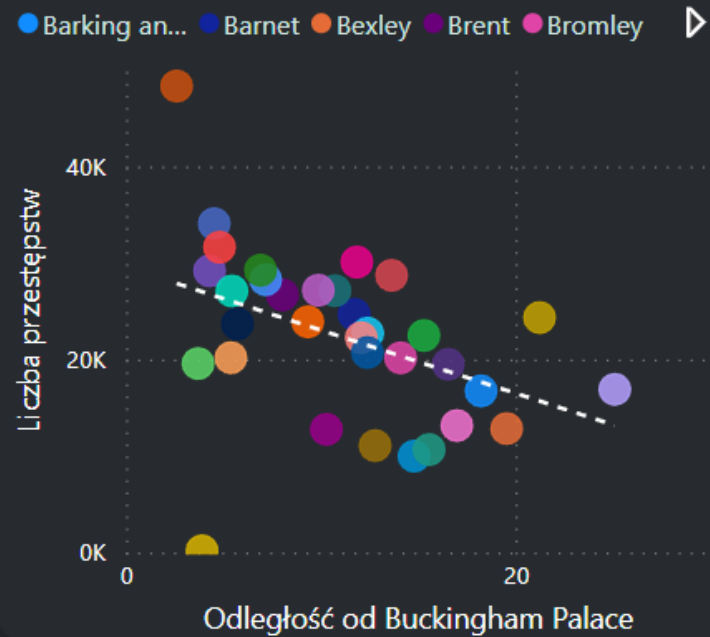
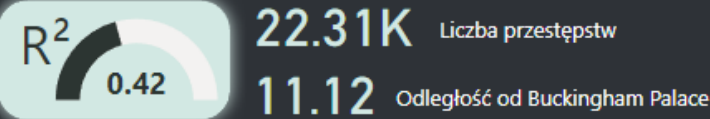


Korelacja między odległością od Pałacu Buckingham, a liczbą przestępstw

$$Y = 29568,4 - 653,298x + \epsilon$$
$$+-(3186,77) +-(256,661)$$

Jeżeli odległość od Pałacu Buckingham wzrasta o 1 km liczba przestępstw maleje średnio o 653,298 rocznie ze średnim błędem szacunku +-(256,661) przy założeniu ceteris paribus

Test White'a - H0 - heteroskedastyczność reszt nie występuje = statystyka P dla testu = 0,0474331 > poziomowi istotności alfa 0.01, więc

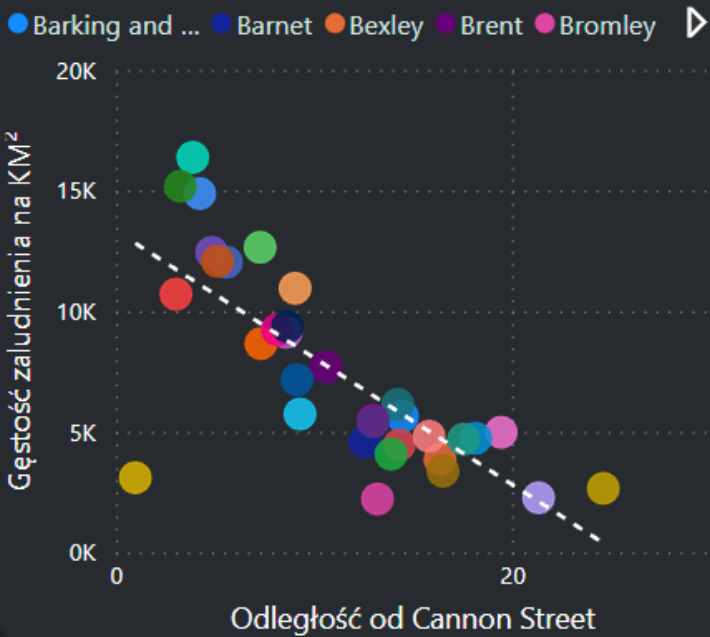
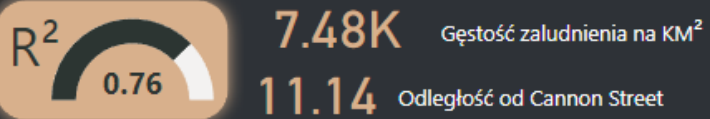


Korelacja między odległością od Dworca Głównego, a gęstością zaludnienia

$$Y = 13329,2 - 525,504x + \epsilon$$
$$+-(1025,12) +-(81,9070)$$

Jeżeli odległość od Dworca Głównego na Cannon Street wzrasta o 1 km to gęstość zaludnienia na KM² maleje średnio o 525,504 os/km² ze średnim błędem szacunku +-(81,9070) przy założeniu ceteris paribus

Test White'a - H0 - heteroskedastyczność reszt nie występuje = statystyka P dla testu =



Najem domowy 🏠

Model najem 📊

Rynek pracy 👤

Siła nabywcza 💰

Przestępczość 🚔

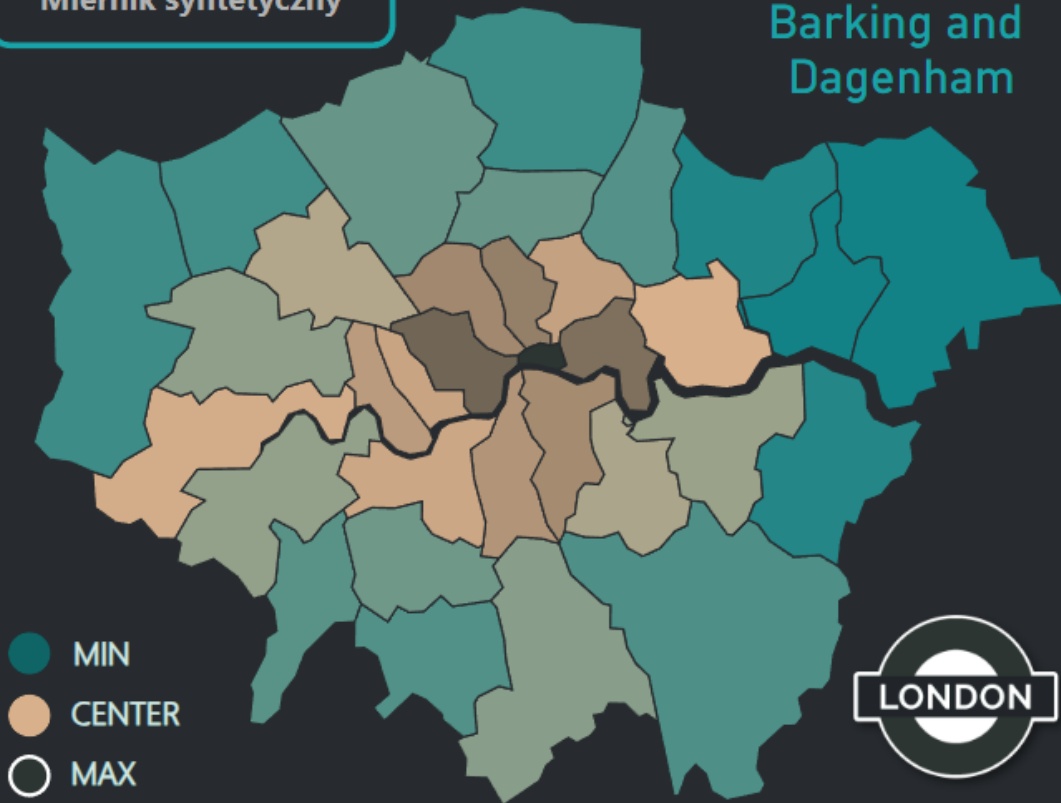
Korelacje 📈

Korelacje 📉

Miernik syntetyczny 🎯

Miernik syntetyczny

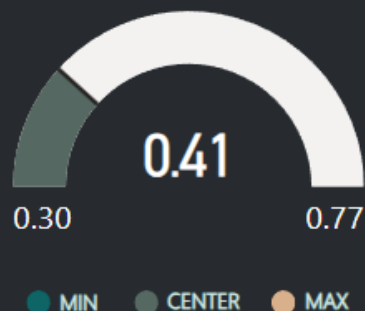
Barking and
Dagenham



MIN
CENTER
MAX

DZIELNICA	miernik syntetyczny
City of London	0.77
Westminster	0.63
Tower Hamlets	0.60
Islington	0.55
Camden	0.53
Southwark	0.52
Lambeth	0.49
Hammersmith and Fulham	0.47
Hackney	0.45

Miernik syntetyczny



PODSUMOWANIE

Miernik syntetyczny umożliwia zagregowanie kilku miar, czy wskaźników i utworzenie narzędzia przydatnego do eksploracji założonych często abstrakcyjnych koncepcji.

CASE: Para DINK (Double Income No Kids) myśląca o założeniu rodziny w okresie najbliższych 5 lat poszukuje mieszkania do zakupu, a gdy rodzina się powiększy chce wyprowadzić się do domu na przedmieściach oraz planuje przeznaczenie mieszkania pod najem krótkoterminowy. Zakładamy, że para pracuje w finansach w korporacjach zlokalizowanych w centrum finansowym Londynu - City of London. Jakie dzielnice są najbardziej, a jakie najmniej atrakcyjne w celu zakupu nieruchomości przez ową parę?

Najbardziej atrakcyjne dzielnice

BUDŻET: NO LIMIT

BUDŻET: 600k £

BUDŻET: 500k £

DZIELNICE:
City of London 775k £
Westminster 1019k £
Tower Hamlets 451k £

DZIELNICE:
Tower Hamlets 451k £
Southwark 503k £
Lambeth 527k £

DZIELNICE:
Tower Hamlets 451k £
Hounslow 412k £
Newham 369k £

Występujące korelacje :

Im **WYŻSZA** cena mieszkania tym **WYŻSZA** cena najmu krótkoterminowego

Sebastian Mouton

Najem dobowy 🏠

Model najem 📊

Rynek pracy 🏢

Siła nabywcza 💰

Przestępczość 🚔

Korelacje 📈

Korelacje 📈

Miernik
syntetyczny 🎯