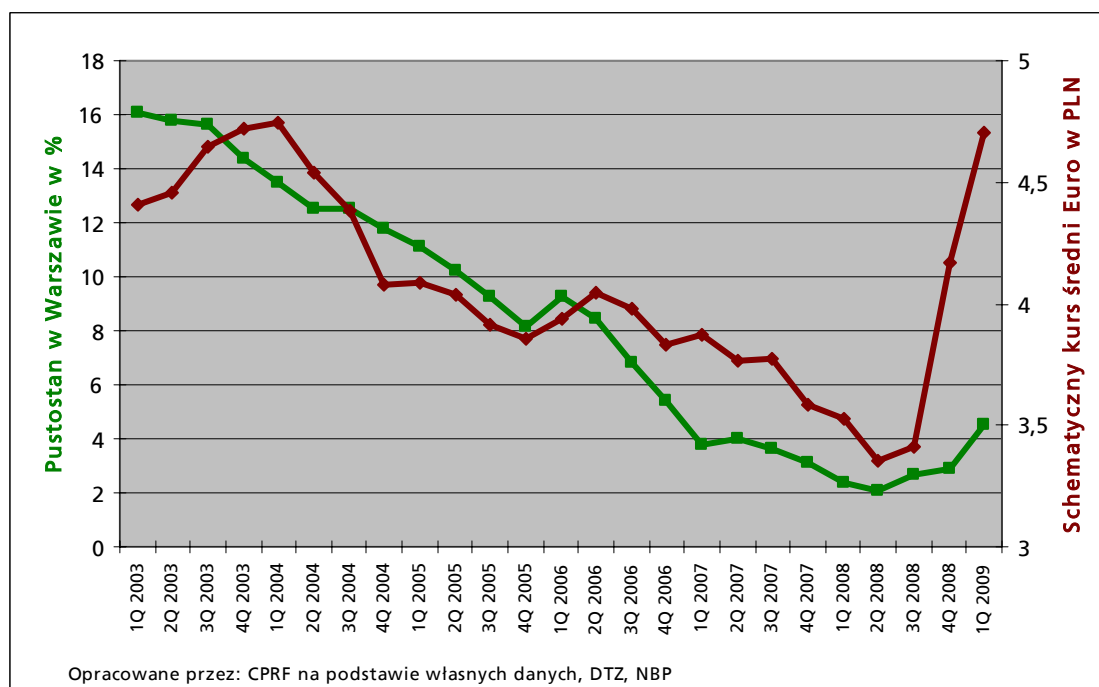


Czy kurs Euro może pokazywać stan rynku nowoczesnych powierzchni biurowych?

Kryzys finansowy, gospodarczy który pojawił się niedawno w Polsce dał się odczuć wszystkim. Możemy go zaobserwować patrząc na tempo rozwoju naszego kraju, które w zeszłym roku wynosiło 4,8%, natomiast na koniec 2009r. prognozowane jest przez Ministerstwo Finansów na poziomie 0,9%. Widzimy także rosnące bezrobocie, które w kwietniu 2009r. wyniosło 10,8%, rosnący wskaźnik średniorocznej inflacji, który w maju 2009 był na poziomie 3,5%. Pogarszające się wskaźniki makroekonomiczne wskazują na istnienie kryzysu, który ma także swoje przełożenie na rynek nieruchomości komercyjnych.

Postanowiliśmy zastanowić się nad możliwością obserwacji trendów na rynku nowoczesnych powierzchni przez pryzmat zmiany kursu Euro. W tym celu zestawiliśmy schematyczny średni kurs Euro z ostatniego dnia w danym kwartale, ze stopniem pustostanów występujących w Warszawie w poszczególnych kwartałach, w okresie od I kwartału 2003r. do I kwartału 2009r. Takie badanie pozwoliło nam zaobserwować, że gdy kurs Euro spada/rośnie, to w wyniku zachodzących korelacji pomiędzy schematycznym średnim kursem Euro a stopą pustostanów występujących w Warszawie, odpowiednio obniża się/wzrasta także stopa pustostanów.



Po zbadaniu współczynnika korelacji między schematycznym średnim kursem Euro a stopą pustostanów występujących w Warszawie otrzymaliśmy współzależność na poziomie 0,76. Oznacza to, iż dane te są ze sobą powiązane w znacznym stopniu, bo w 76%.

Pustostan powierzchni biurowej stanowi jeden z głównych wskaźników, który określa kondycję i ogólny stan rynku nieruchomości biurowych. Jest kumulacją występujących na rynku powiązań pomiędzy podażą, popytem i czynszami. Nasze analizy pozwoliły nam na wysnucie wniosku, iż kurs walut może być wskaźnikiem, który pozwala patrzeć na rynek biurowych nieruchomości komercyjnych w szerszym zakresie. Daje możliwość określenia siły rynku, jego kondycji i potencjalnych perspektyw rozwoju. Obserwując średnioterminowe i długoterminowe trendy wahania się kursu walut można wnioskować o potencjalnym trendzie stopnia pustostanów, a co za tym idzie, analizować korelacje między dostarczaną / planowaną do wprowadzenia na rynek nową powierzchnią biurową, zapotrzebowaniem na nią, oraz czynszem za jaką tą powierzchnię można wynająć.

Asymetria Informacji w Ekonomii oznacza sytuację, w której jedna ze stron transakcji posiada więcej informacji od drugiej strony, w której nie wszyscy uczestnicy rynku posiadają tę samą informację o kupowanych lub sprzedawanych dobrach. Zwykle odnosi się to do sytuacji w której sprzedawca jest w uprzywilejowanej sytuacji informacyjnej w stosunku do kupującego, jednak możliwa jest również sytuacja odwrotna. Jedną z głównych cech (wad) charakteryzujących rynek nieruchomości jest Asymetryczność Informacji. Dostęp do odpowiednich danych rynkowych o nieruchomościach i rynku jest bardzo utrudniony, a ich zebranie i analiza jest kosztowana i czasochłonna. Natomiast dostęp do informacji o codziennych i historycznych kursach Euro jest natychmiastowy i bardzo łatwy. W naszej opinii obserwacja rynku powierzchni biurowych w Polsce poprzez pryzmat średnioterminowego i/lub długoterminowego trendu wahań kursu Euro może pozwalać Mocodawcom przeobrażać się w Pełnomocników. Każdy może spróbować !

Wrzesień 2009r.

Objaśnienia:

Stronę, która jest lepiej poinformowana określa się jako **Pełnomocnika (ang. Agent)**. Z kolei, strona poinformowana gorzej, nie posiadająca pełni informacji to **Mocodawca (ang. Principal)**.