

**XII. TUDOMÁNYOS DIÁKKÖRI KONFERENCIA**  
**KOLOZSVÁR**  
**2009. MÁJUS 15-17.**

Egyetemi hallgatók:  
**Pál Annamária**  
**Páll Katalin**  
GFC, mesteri, I. év

**2009**

**BABES-BOLYAI TUDOMÁNYEGYETEM  
KÖZGAZDASÁG- ÉS GAZDÁLKODÁSTUDOMÁNYI KAR  
KOLOZSVÁR**

**INGATLANPIACI VÁLSÁG  
AVAGY  
INGATLANPIACI LEHETŐSÉGEK**

Témavezető:

**Dr. Nagy Bálint, adjunktus**  
Közgazdaság- és Gazdálkodástudományi Kar  
Pénzügy tanszék

Egyetemi hallgatók:

**Pál Annamária**  
**Páll Katalin**  
GFC, mesteri, I. év

**2009**  
**Kolozsvár**

## TARTALOMJEGYZÉK

Bevezető.....	4
Ábrák jegyzéke .....	6
Táblázatok jegyzéke.....	7
A lufi pukkanásától napjainkig.....	8
Ingyenlanság előnyei .....	10
Vállalati szféra .....	11
Lakossági szféra.....	13
A romániai lakásárak alakulása .....	17
Hitelintézetek .....	22
Biztosító társaságok .....	23
Ingatlanügynökségek .....	23
Tanácsadó cégek .....	24
Zöldek .....	24
Következtetések, javaslatok.....	25
Irodalomjegyzék .....	28

## Bevezető

A tanulmány célja a válság, és pedig az ingatlanpiaci válság, előnyeinek bemutatása, külön-külön elemezve azokat. Célunk csakis az előnyökkel foglalkozni és a gazdaság csak ezen kis területén, ugyanakkor nem célunk a válság negatív hatásait ecsetelgetni, ahogy az előnyök és hátrányok mérlegelése sem.

Elemzésünket a válság egy rövid, általános ismertetésével kezdjük, kitérve, hogy honnan indult és mikor. Ezt követően az ingatlanpiaci válság előnyeit boncolgatjuk, elemezzük a különböző piaci szereplők szemszögéből. Ahol lehetőségünk van, rendelkezésre álló adatoktól függően, nemzetközi szintről indítjuk az elemzést, és csak ezután térünk a romániai helyzet bemutatására. A legutolsó rész pedig a következtetéseket és javaslatokat tartalmazza az ingatlanpiaci, és akár a gazdasági válságból való kilábalásra.

Einstein gondolata értelmében mindig van kiút, minden rosszban van valami jó, minden hanyatlás egy felemelkedés kezdetét is jelenti egyben. Ennek helytállóságát az ingatlanpiaci válságra korlátozzuk a továbbiakban. Azonban mindenek előtt lássuk Einstein oly aktuális gondolatát:

„Ne tartsunk igényt a dolgok megváltozására, ha minduntalan ugyanazt cselekedjük. A válság egy áldott állapot az emberek és államok életében, mert fejlődést von maga után.

A kreativitást a szükség szüli, akárcsak a nappalt az éjszaka.

Válság idején születnek a találmányok, felfedezések és a nagy stratégiák. Aki túléli a válságot túléli saját magát, anélkül, hogy „lemaradna”.

Aki a válsághoz bukást rendel saját tehetségét veszélyezteti és jobban tiszteli a problémákat a megoldásoknál.

Az igazi válság az inkompetencia válsága.

Az államok és személyek problémája a lustaság és közömbösség a megoldások és az ilyen helyzetekből való kilábalás irányába.

Válság nélkül nem beszélhetünk párbajról, párbajok nélkül az élet rutinszerű, lassú agónia. Válság nélkül nincs érték. Válság idején mindenkiben gyümölcsöznek az értékek, mert válság nélkül minden szél csak egy simogatás.

Ha beszélünk a válságról előléptetjük, viszont a hallgatás a konformizmus megerősítése.

Ehelyett azonban dolgozzunk inkább. Vigyük véghez már egyszer az egyedüli fenyegető válságot: azt a tragédiát, hogy nem kívánjuk az annak legyőzéséért folytatott harcot”  
(Albert Einstein, *The World As I See It*, 1934 )

## Ábrák jegyzéke

1. ábra: Reál lakásárak százalékos változása .....	14
2. ábra: Lakóterület árainak alakulása 1995-2008 között a fejlett gazdaságokban.....	15
3. ábra: A lakásár-korrekciók mértéke a fejlett gazdaságokban .....	16
4. ábra Lakásárak esése 3 különböző ország esetében, 2008-ban.....	16
5. ábra Lakásárak 2009 februárjában szektorokra vetítve, euró/m <sup>2</sup> .....	20
6. ábra Lakások bérleti díja Bukarestben, szektoronként .....	21
7. ábra Románia nagyobb városaiban a bérleti díjak, 2008. július .....	21

## Táblázatok jegyzéke

1. táblázat Kereskedelmi központoktól elvárt hozam a különböző országokban 2007-re	11
2. táblázat Kereskedelmi központok bérleti díjának alakulása .....	12
3. táblázat Irodahelyiségek bérleti díjainak alakulása Bukarestben.....	12
4. táblázat Legnagyobb irodai bérleti díjjal rendelkező országok.....	13
5. táblázat Lakbérek alakulása Bukarestben (Euró).....	17

## A lufi pukkasától napjainkig

Az ezredfordulón a FED a dotcom lufi kipukkanása hatásának enyhítésére, illetve a hitelezés élénkítése érdekében a bankközi piacon a kamatlábat lecsökkentette a 2000. novemberi 6.5%-ról 2003. július 1.-én 1%<sup>1</sup>-ra, ami egészen egy évig ezen a szinten maradt. Ennek következménye a hitelek kamatainak, 2000-ben 8%-ról 2005-ben 5.5%-ra, illetve a biztonságos befektetések, állampapírok, hozamainak csökkenése. Az alacsony kamatok és a laza hitelezési feltételek miatt a pénzintézetek hitelezési tevékenysége jelentősen felívelő pályára lépett. Olyan ügyfelek kaptak hitelt, akikkel máskor a bankok szóba sem álltak. Elkezdődtek az ingatlan-spekulációk. Amikor az amerikai lakosság felfigyelt az olcsó pénz multiplifikáló hatására, egyre több ingatlant vettek spekulatív céllal, hogy azt majd rövid időn belül jelentős hozammal értékesítsék. Az ingatlanok ára pedig a csillagos égig kezdett emelkedni, legalábbis kezdetben mindenki úgy gondolta, hogy ez meg is fog történni. Így hamarosan kialakult a másodlagos jelzálogpiac.

Az amerikai hitelpiac alacsony kamata abban állt, hogy az első egy-két évben ténylegesen alacsony szinten volt tartva, de a következő évektől jelentősen megnövekedett, akár 18%-ra is. Ennek következtében a lakosság nagy hányada fizetéképtelenné vált. Kezdetben megoldás volt az ingatlan értékesítése a bank által, viszont egy idő után, amikor már a lakások kínálata annyira megnövekedett, hogy az ingatlanárak kezdtek csökkenni, az értékesítés nem volt mentőöv, a kapott összeg nem fedezte a hitel értékét.

Természetesen ez a folyamat sem tarthatott a végtelenségig. 2007 nyarán a lufi kipukkanni látszott az amerikai gazdaságban.

Ezen „fertőzött” hitelek értékpapírosítással az egész világra szétszóródtak. Így az amerikai ingatlanpiaci válság kis időn belül az egész világot behálózta, világméretűvé dagadt. Az értékpapírok mögött levő ingatlanok értéke továbbra is csökkenő tendenciát mutatott, viszont a tartozás értéke nem csökkent ezzel egyidejűleg. Éppen ezért a

---

<sup>1</sup> [www.rejournal.eu](http://www.rejournal.eu)



megfertőzött bankok a pénzügyi piacon próbáltak hitelhez jutni, ami a kamatok növekedését idézte elő.

Ennek következményei a bankcsődök, vállalatok, bankok fúziói, bankok, vállalatok államosítása. Az első áldozatok a befektetési bankok, a spekulatív tevékenységet folytató alapok, az újrabiztosító társaságok.

A piacon levő likviditáshiány, a bankok egymásba fektetett bizalmának eltűnése jelenti a legnagyobb problémát a gazdaság számára. Ennek következtében a lakosság is elvesztette hitét a pénzügyi intézetekben.

A tőzsdeválság következménye a pénzügyi válság, a bankok likviditáshiánya, ami továbbgyűrűzve a gazdasági válságot eredményezte, munkanélküliség, recesszió formájában.

Az államok közreműködéssel, segélycsomagokkal próbálják a gazdaságok stabilitását visszaállítani, a munkanélküliséget csökkenteni, likviditást teremteni.

A megoldás abban rejlik, amint az 1930-as nagy világválság esetén is bebizonyosodott, hogy likviditást kell teremteni a piacon, mind a fizikai személyek, mind a vállalatok hitelezését vissza kell állítani, a fogyasztás serkentése, illetve a termelés fellendítése munkahelyek teremtése érdekében.

Akármilyen nehéz és megpróbáltatásokkal teli időszaknak vagyunk tanúi, mégis vannak, akik nyernek és nyerhetnek a válságos helyzetből.

Itt elsősorban azokra kell gondolni, akik rendelkeznek készpénzzel. Ezalatt értem, hogy egy olyan periódusban, amikor a termelők csökkentik áraikat, azok érvényesülnek, akik nem kell hitelekhez folyamodjanak. Ugyanakkor, a pénzügyi intézetek, hogy likviditáshoz jussanak, nagyon magas kamatokat ígérnek, mind vállalatoknak, mind a lakossági szférának.

## **Ingyatlanválság előnyei**

Ezen fejezetben az ingatlanpiaci válság lehetséges előnyei közül a legfontosabbakat mutatjuk be különböző piaci szereplőkre nézve. Ezek a következők:

- Vállalati szféra- kereskedelmi központok, illetve irodahelyiségek lecsökkent bérleti díján, illetve alacsonyabb építkezési anyagköltségeken keresztül. Mindezek mellett napjainkban számtalan lehetőség nyílik elkezdett, de elakadt, projektek előnyös áron való átvételére. Ugyanakkor a román kisvállalatok könnyebben tudnak alkalmazkodni a megváltozott piaci feltételekhez, mint a nemzetközi óriások, amelyek bürokráciától és elavult szokásoktól blokkoltak. Természetesen ehhez az adódó lehetőségeket ki kell tudni használni.
- Lakossági szféra-lecsökkent lakbérek által a tulajdonosok reális elvárásokkal rendelkeznek. Ugyanakkor a lakosság mint vásárló fontosabb szerepet kap, most csakis az ő érdekei vannak szem előtt tartva, szemben a válság előtti időszakkal, amikor nem kapták meg a nekik járó tiszteletet.
- Hitelintézetek-nyerhetnek a lecsökkent alapkamat és kötelező tartalékráta révén
- Biztosító társaságok
- Ingatlanügynökségek
- Tanácsadó cégek
- „Zöldek”-kevesebb zöld terület kiirtása, levegő szennyezettségének csökkenése

Piac egészére nézve előnyt jelent a válság, mert:

- a válság következtében a spekulánsok „lemorzsoldónak”
- a válság hatására szükségesnek látta a Román Nemzeti Bank, az UNNPR (Uniunea Nationala a Notarilor Publici din Romania) és román Statisztikai Hivatal az ingatlanügyletek statisztikai nyilvántartási rendszerének létrehozását. Emellett szól, hogy adott nyilvántartás hiánya a lakások ilyen mértékű, valóságtól elrugaszkodott növekedéséhez vezet, az ügyfeleknek nincs reális viszonyítási alapja az árakat illetően.

- külföldi állampolgárok vásárolnak az Amerikai Egyesült Államokba lakást, elsősorban kínaiak, akik hajlandók 500.000-1.000.000 dollárt fizetni a felkínált lakásokért, amelyek száma eléri a 3,5 milliót.<sup>2</sup>

A továbbiakban ezek részletezésére kerül sor.

## **Vállalati szféra**

Már 2008. elején a hazai piac szereplői úgy vélték, hogy a kereskedelmi központok működtetésének hozamai elérték a Közép Európában realizálható hozamok szintjét, vagyis a 6.25%-6.5%-ot a „prime office”, és 7%-7.5%-ot a „secondary office” esetében, a retail kategóriánál pedig 6.25%-6.5%, illetve 7.25%-7.5%-ról beszélhetünk. A hozamok ilyen értelemben a bukaresti „prime” ingatlanokra 0.25-0.5%-kal, míg Bukaresten kívül 0.5-1%-kal növekedtek.<sup>3</sup>

A válság hatásai a kereskedelmi központoknál is megmutatkoztak. A megnövekedett kockázat eredményeképpen Bukarestben a „prime office”-ba való befektetéstől elvárt hozam 2007-ben 0.25%-kal, Bukaresten kívül pedig 0.5%-0.75%-kal növekedett meg, meghaladva így a 2007-es szintet. Ennek értelmében egy nem kedvező fekvésű üzlettlől elvárt hozam elérheti az akár 7.75%-8.25%-ot is. Ezzel szemben Nyugat-Európában az elvárt hozamok a legkisebbek, Törökországban és Oroszországban a legmagasabbak. Ezt mutatja be az alábbi táblázat.

**1. táblázat Kereskedelmi központoktól elvárt hozam a különböző országokban 2007-re**

<b>Ország</b>	<b>Legjobb esetben elvárt hozam(%)</b>
<b>Írország</b>	4,25 - 4,75
<b>Belgium, Franciaország</b>	4,75 - 5,25
<b>Hollandia</b>	4,75 - 5,50
<b>Csehország</b>	5,00 - 5,50
<b>Lengyelország</b>	5,25 - 5,75
<b>Magyarország</b>	5,50 - 6,00
<b>Törökország</b>	7,00 - 8,00
<b>Oroszország</b>	9,5 - 10,00

Forrás: saját szerkesztés, [www.businessmagazin.ro](http://www.businessmagazin.ro)

<sup>2</sup> [www.casesigradini.ro](http://www.casesigradini.ro)

<sup>3</sup> [www.businessmagazin.ro](http://www.businessmagazin.ro)

Sok befektető a magasabb hozamok reményében vonzóbbnak tart egy-egy beruházást. Éppen ezért a válság a kockázatvállalóknak is lehetőségeket teremt.

A Colliers International tanácsadó cég adatai alapján a kereskedelmi központok bérleti díja a 2006-2007-es időszakban nem csökkent jelentősen. Vagyis 2006-ban a bukaresti egységek bérleti díja 1.2 euróval csökkent négyzetméterenként. 2006-ban és 2007-ben a bérleti díjak az alábbiakban van bemutatva.<sup>4</sup>

## 2. táblázat Kereskedelmi központok bérleti díjának alakulása

Év	Bukarest	Máshol
2006	25,2-28,3 euró/m <sup>2</sup> /hó	18-25 euró/m <sup>2</sup> /hó
2007	24-27 euró/m <sup>2</sup> /hó	15-25 euró/m <sup>2</sup> /hó

Forrás: saját szerkesztés, [www.businessmagazin.ro](http://www.businessmagazin.ro)

Emellett az irodahelyiségek béreinek csökkenésére is számítani kell. Cushman&Wakefield tanácsadó cég 2009-re legkevesebb 10-12%-os csökkenést várnak el. Ennek megfelelően a bérleti díj 18-20 euró/m<sup>2</sup>/hó lenne.<sup>5</sup> A kismértékű csökkenés magyarázata, hogy amíg az irodahelyiségek esetében az árak a kereslet és kínálat szerint alakulnak, a lakások piaca spekulációra alapszik.<sup>6</sup>

## 3. táblázat Irodahelyiségek bérleti díjainak alakulása Bukarestben

Év	2007	2008	2009
Bérleti díj	21 euró/m <sup>2</sup> /hó	21 euró/m <sup>2</sup> /hó	18-20 euró/m <sup>2</sup> /hó

Forrás: saját szerkesztés, [www.businessmagazin.ro](http://www.businessmagazin.ro)

Ennek ellenére a bukaresti irodák bérleti díja világszinten a 37. helyen van, drágaság szempontjából. A Cushman&Wakefield tanácsadó cég által végzett felmérés, 202 városban 57 országból, első helyezette Hong Kong, 145.25 euró/m<sup>2</sup>/hó, és Tokió 137.41 euró/m<sup>2</sup>/hó díjakkal. 2008-ban a vizsgált országok 58%-ánál a bérleti díjak növekedése, és 16%-ánál a csökkenés volt megfigyelhető.

<sup>4</sup> [www.businessmagazin.ro](http://www.businessmagazin.ro)

<sup>5</sup> [www.businessmagazin.ro](http://www.businessmagazin.ro)

<sup>6</sup> [www.zf.ro](http://www.zf.ro)

#### 4. táblázat Legnagyobb irodai bérleti díjjal rendelkező országok

Helyezés, 2009	Helyezés, 2008	Város, ország	Havi bérleti díj (euró/ m <sup>2</sup> )
1	2	Hong Kong, Kína	145,25
2	3	Tokió, Japán	137,41
3	1	London, Nagy Britannia	116,91
4	5	Moszkva, Oroszország	106,33
5	8	Dubai, Egyesült Arab Emírátsok	97,41
6	4	Mumbai, India	85,58
7	6	Párizs, Franciaország	82,83
8	-	Damaszkusz, Szíria	81,25
9	7	Szingapúr, Szingapúr	72,16
10	10	New York, AEÁ	69,33

Forrás: saját szerkesztés, [www.businessmagazin.ro](http://www.businessmagazin.ro)

### **Lakossági szféra**

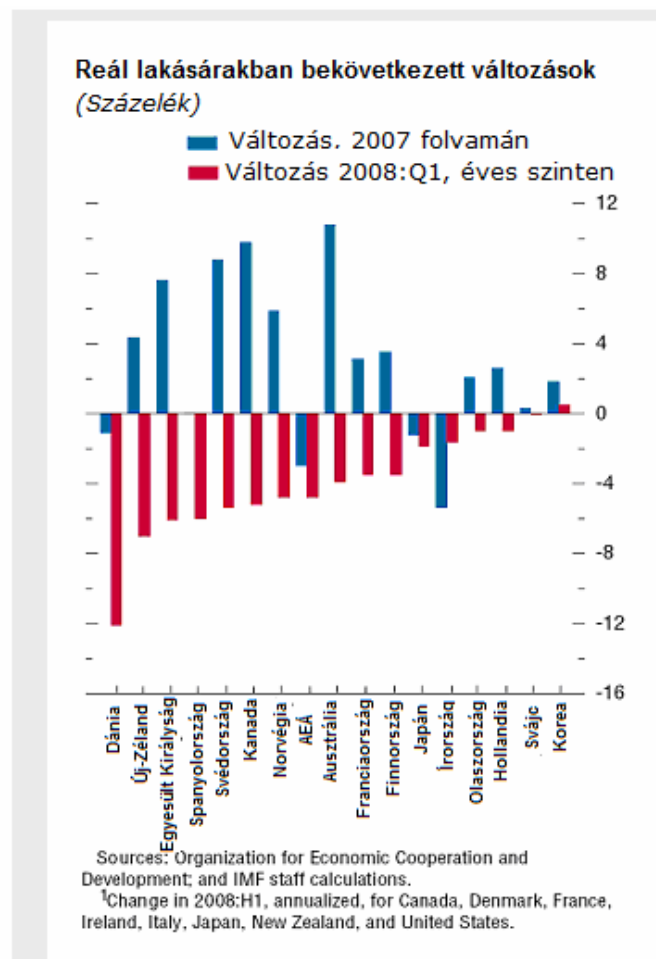
A Nemzetközi Valutaalap elemzéseit felhasználva megfigyelhetjük a lakásárak alakulását, annak jellegzetességeit az elmúlt egy évtizedre. 1998-tól a 2002-2003-as évekig növekedést észlelünk az ingatlanpiaci árakban. Az ezt követő periódusban a lakás piacok lassú hanyatlásának lehetünk tanúi. Először Hollandiában következik be a fordulat, majd ezt követően Ausztráliában és az Egyesült Királyságban. Az Egyesült Államokban további csökkenés mutatkozik, míg más ipari országokban (Írország, Franciaország és Svédország) továbbra is a lakásárak erőteljes növekedése jellemző.

Hogy mi is befolyásolja leginkább a lakásárak változását? A Nemzetközi Valutaalap a World Economic Outlook 2008-as októberi számában végzett elemzése szerint, az ingatlanbuborékok kialakulását leginkább *a reálkamatlábak növekedése, a gyors fejlődés* és néhány esetben (pl. Ausztrália) *a nagymértékű bevándorlás befolyásolja*. Míg az AEÁ-ban könnyen hozzá lehetett férni jelzáloghitelekhez, Európában visszafogottabb volt a hitelezés. Spanyolországban, az Egyesült Királyságban és Írországban csúcsosodik ki leginkább az ingatlanpiaci buborék. Ennek következtében az ingatlanok messze fölülértékelődnek.

A lakásárak növekvő tendenciája 2007-ig tart, kivéve az AEÁ-at, ahol már 2006-ban elkezdődött a lakásárak korrekciója. Reál feltételek mellett 2008 első negyedében 5%-

12%-kal csökkennek a lakásárak Kanadában, Dániában, Egyesült Királyságban, Új-Zélandon, stb. Ahhoz, hogy megvizsgálhassuk, mi is okozta a lakásárak csökkenését, meg kell vizsgálnunk az árak növekedésében fontos szerepet játszó tényezőket. Az IMF elemzői által becsült regresszióban a reál lakásárak növekedését az *egy főre eső termelés (növekedés), a rendelkezésre álló jövedelem, az aktív lakosság aránya, a hitelek és eszközök ára*, valamint a *rövid lejáratú és hosszú lejáratú hitelkamatlábak* magyarázó változók, gazdasági tényezők befolyásolják leginkább. A regresszió becslésénél a reál lakásárak késleltetett értékét, valamint a késleltetett érték és a rendelkezésre álló jövedelem arányát is figyelembe veszik az elemzők.

1. ábra: Reál lakásárak százalékos változása



Forrás: [www.imf.org](http://www.imf.org)

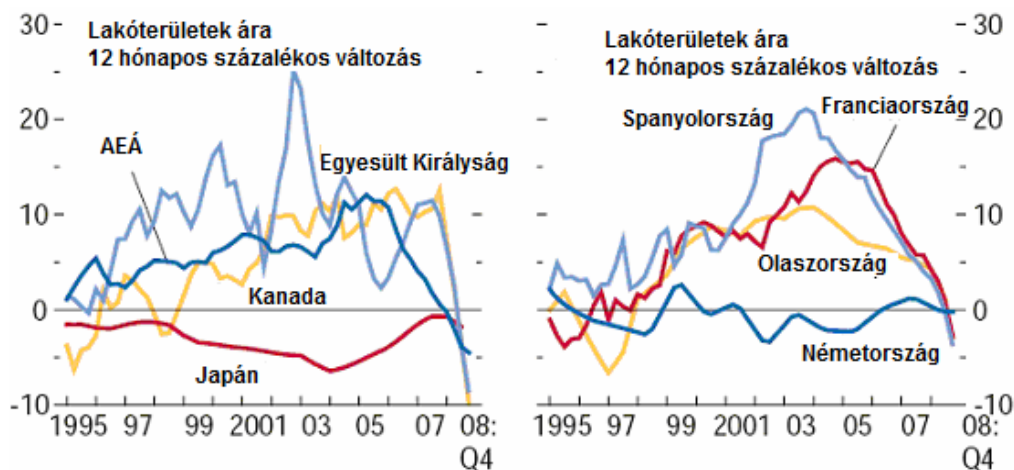
A lakásárak növekedésének vizsgálatakor figyelembe vett fundamentális tényezők nem magyarázzák az árrés alakulását, ebben az esetben figyelembe kell venni a kínálati oldalt

befolyásoló fundamentális tényezőket is, majd ezt követően egy autoregresszív modell becslésére kerül sor. Az IMF elemzői szerint az árrés becsült értéke megmutatja a lakásárak korrekciójának mértékét. A korrekció számos gazdaságban elkezdődött már, átlagos értéke a becslések szerint 25% körül alakul, a korrekciós folyamat 2-4 évig is eltarthat.

Makróökonómiai szempontból az elmúlt évek tapasztalatai azt bizonyítják, hogy a korrekciós folyamat sikeressége és időtartama jelentősen függ az országok ingatlanpiaci rendszerének sajátosságaitól, milyen követelményrendszernek kell eleget tennie a jelzáloghitel fedezetéül szolgáló ingatlanoknak, mennyire lesz elérhető a befektetők számára a jelzáloghitel. Az ingatlanbefektetés akadályai, az árkorrekció lelassíthatja a fogyasztást.

Az alábbi ábra a lakóterületek árának alakulását mutatja százalékos formában. Kanadában 1995-ben, majd 2008 utolsó negyedében árzuhanás figyelhető meg. Olaszországban két évvel később, 1997-ben csökkennek az ingatlanárak, utána növekednek, majd 2008-ban a pénzügyi világválság következményeként újra csökkennek.

2. ábra: Lakóterület árainak alakulása 1995-2008 között a fejlett gazdaságokban

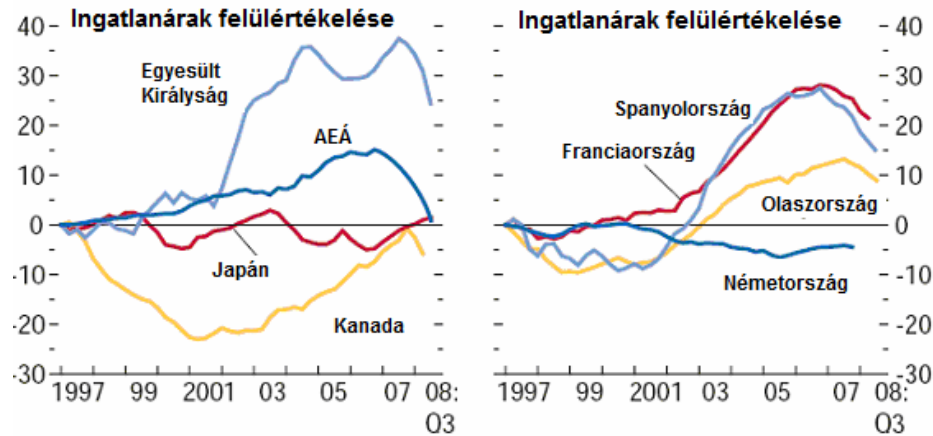


Forrás: www.imf.org

Az ingatlanpiac válsága nem egyforma mértékkel sújt a különböző nemzetgazdaságokban. Írország, Spanyolország és az Egyesült Királyság ingatlanpiacán már napjainkban jelentős árkorrekciók figyelhetők meg. A feltörekvő európai gazdaságok

már küzdenek az ingatlanok leértékelődésével, főként azon országok esetén nagyobb a veszély, ahol a jelzáloghitelek nagy része külföldi valutában van denominálva.

**3. ábra: A lakásár-korrekciók mértéke a fejlett gazdaságokban**

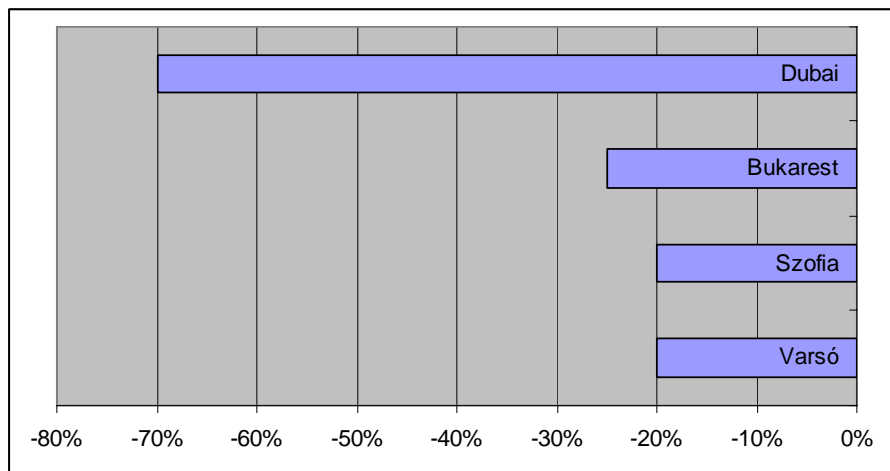


Forrás: www.imf.org

A fenti ábrák a lakásárak autoregresszív modell alapján becsült árrés alakulását mutatják. Az IMF elemzői szerint az árrés mértéke előrejelzi a lakásárak korrekciójának szükséges mértékét. Az Egyesült Királyságban 25%-os, Franciaországban 20%-os, Spanyolországban 15%-os, Olaszországban 10%-os árkorrekciónak kell bekövetkeznie. Az AEÁ-ban már 2006 óta folyamatosan csökkenek az ingatlanárak, a szükséges korrekció mértéke már 0 közeli az elemzések szerint.

Érdekességként a lakásárak esését a különböző országokban az alábbi ábra mutatja be.

**4. ábra Lakásárak esése 3 különböző ország esetében, 2008-ban**



Forrás: saját szerkesztés, www.casesigradini.ro



## A romániai lakásárak alakulása

2009-ben a lakásárak akár 30%-kal is lecsökkenhetnek. Így ha egy garzon 2008-ban 300euró/hó volt, ebben az évben 170 euró/hó-ra csökkent le. Ugyanez figyelhető meg a kétszobás lakások piacán is, 400 euróról 250 euróra csökkent a havi bér.<sup>7</sup>

Napjaink gyakori jelensége az ingatlanpiacon, hogy mind a lakástulajdonos, mind a lakásvásárló várakozik. Előbbi, hogy az árak már kezdjenek el újra növekedni, utóbbi, hogy még meddig csökkennek az ingatlanárak. Ezen érdekkonfliktusból csakis az erősebb kerülhet ki győztesként. Vannak olyan tulajdonosok, akik engednek az árból, ugyanis sürgősen készpénzre van szükségük, hiteleik törlesztésére. Mások meg végeletekig kitartanak a kitűzött ár mellett. És mivel a gazdasági válság egyik következménye a hitelek befagyasztása, vagyis nem valószínű, hogy kerül megfelelő tőkével rendelkező vevő, inkább bérbe adják ingatlanukat.

A Gandul napilap információi szerint míg 2007-ben 1500 lakással bővült a bérlakások száma, 2009-re ez a szám elérte a 2500-at. A kínálat növekedése a kereslet csökkenése mellett egyértelműen a bérek csökkenéséhez vezetett.

Az alábbi táblázat bemutatja a lakbérek alakulását 2007. január-2009. februárja között. Látható, hogy a bérek csúcspontjukat 2008 októberében érik el, amikor egy garzon 386 euróba, egy kétszobás lakás pedig több, mint 600 euróba kerül havonta.

Napjainkban a lakbérek visszaestek a 2007-es évi szintre.

5. táblázat Lakbérek alakulása Bukarestben (Euró)

Lakás jellege	2007. január	2008. január	2008. október	2009. február
Garzon	286	374	386	342
2 szobás lakás	431	563	606	505
3 szobás lakás	672	870	890	741
4 szobás lakás	1.090	1.188	1.147	1.069

Forrás: saját szerkesztés, [www.gandul.ro](http://www.gandul.ro)

Pozitív dolog a lakbérek plafonálódása, de más oldalról nézve ez a csökkenés majdnem megsemmisül a lej leértékelődése következtében. A csökkenés 2008 októbere óta

<sup>7</sup> [www.stirileprotv.ro](http://www.stirileprotv.ro)

figyelhető meg. Ennek értelmében 2009 februárjában 2008 októberéhez képest a lakbérek 11.4%-kal csökkentek, míg a lej leértékelődése 17.21%-os volt.

Az Európai Unióhoz való csatlakozás, a hitelpiacok liberalizálása az ingatlanpiacon „boom” kialakulásához vezetett. Ennek értelmében a bukaresti lakások ára magasabb, mint Budapesten, Prágában vagy akár Pozsonyban.

A hosszú évek ingatlanpiaci fejlődése, az árak növekedése után, amikor 12 hónap alatt egy 50%-os növekedés sem volt elképzelhetetlen, 2008 első hét hónapjában az árak 10%-os hanyatlásának lehettünk tanúi. A legjobban a 6. szektorban érezte a válság hatását, ahol mindössze 7 hónap alatt, 2008. január-július között, 10%-os volt a csökkenés. Ezzel szemben a 3. szektorban 1%-os növekedést jegyeztek az ingatlanok áraiban.

Egy elsőosztályú garzon a főváros előkelő negyedében 2008-ban 56.000 euróba került. A 2-3 szobás lakások minimális ára 63.000-75.000 euró között mozgott. A 4 szobásokat viszont már 85.000 euróért meg lehetett vásárolni. Az átlagár 2008 novemberében garzonnál 65.852 euró, 2 szobás lakásnál 102.767 euró, 3 szobásnál 142.000 euró, míg egy 4 szobásnál 188.328 euró. 2007 október-decembere óta nem voltak ilyen magasak az ingatlanárak.

2008 január-augusztusában a régi lakások árai 4-8.5%-kal csökkentek, miközben a piaci kínálat növekedett. Ennek értelmében egy garzon 8.5%-kal, egy 2 szobás lakás 3.6%-kal, egy 3 szobás pedig 5.4%-kal került kevesebbe.<sup>8</sup>

2008 augusztusában lakásárak átlagosan 1.802 euró/m<sup>2</sup>-t jegyeztek. Az 1. szektorban a árak magasabbak, 2.285 euró/m<sup>2</sup>, 2%-kal meghaladva a júliusi értéket, illetve 13%-kal a januárit. Az új lakások esetén május-augusztusig az árak 1.909 euró/m<sup>2</sup> volt, szemben az év eleji 1.735 euró/m<sup>2</sup>-rel. A régi lakások esetén augusztusban az árak 1.744 euró/m<sup>2</sup>-en voltak, míg márciusban 1.952 euró/m<sup>2</sup>. Ezek az értékek még mindig 20%-kal magasabbak, mint 2007 augusztusában, ugyanakkor a 2. szektorban a régi lakások ára 9%-kal, a 3. és az 5. ben 6%-kal, míg a 6. és a 4. szektorban 1%-kal csökkentek.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> [www.mediafax.ro](http://www.mediafax.ro)

<sup>9</sup> [www.businessmagazin.ro](http://www.businessmagazin.ro)

2008 novemberében a felkínált lakások száma nemhogy nem követi az előző hónapok növekedését, hanem meredek csökkenést mutat, garzon esetében 42%, 2-3 szobás lakásnál 35%, 4 szobásnál 21%-ot. 2007 novemberéhez képest ezek az értékek rendre 4%-kal, 8%-kal, illetve 9%-kal kisebbek. 2008 novemberében 2007 novemberéhez képest az ingatlanárak is csökkennek, 6%-kal a garzon és a 2 szobás lakás esetén. A 3 és 4 szobás lakások esetén az árak 3%, illetve 4%-kal növekednek.

2008 novemberében 2008 elejéhez képest a 4 szobás lakások kínálata 26%-kal, a garzonoké 21%-kal, míg a 2-3 szobásoké 13%, illetve 18%-kal csökkent. Ami az árakat illeti a 2 szobás lakások ára 14%-kal, garzonoké 11%-kal, a 3 szobásoké 9%-kal növekedett, a 4 szobásoké pedig 3%-kal csökkent.<sup>10</sup>

A Curierul National napilap szerint az ingatlanpiac 2008. júniusától hanyatlásnak indult, oly mértékben, hogy napjainkba visszaesett a 2-3 évvel ezelőtti szintre. Ennek értelmében 2008. végére a lakásárak 15-30%-kal csökkentek 2007 végéhez képest. 2008 ilyen értelemben egy ellentmondásos év volt, az első fele sokkal termékenyebb volt, mind az ügyletek száma, mind az értéke szerint, mint 2007 első fele, 2008 második felében viszont már az árak csökkenése volt jellemző. Az ingatlanpiaci elemzők a lakóterületek értékét 1200-1300<sup>11</sup> euró+ÁFA-ra becsülik négyzetméterenként.

2008 szeptemberében a régi lakások ára Bukarestben 5%-kal, 1.747 euró/m<sup>2</sup>, míg az újak ára 1%-kal csökkent, 1900 euró/m<sup>2</sup>-re. Az 5. és a 2. szektor 1%-kal, a 6. 2%-kal, az 1. szektor pedig 13%-os hanyatlást jegyzett augusztushoz képest. Januárhoz képest a legnagyobb csökkenés a 2. és 6. szektorban, -21%, 1. és 5. -ben -17%, a 3. és 4.-ben pedig 13% volt.<sup>12</sup>

A Neocasa ingatlanügynökség szakértője, Georgiana Sandu, 2009-ben a régi lakások árának további 30%-os csökkenését, míg az újak 5%-os<sup>13</sup> növekedését tartja valószínűnek.

---

<sup>10</sup> [www.businessmagazin.ro](http://www.businessmagazin.ro)

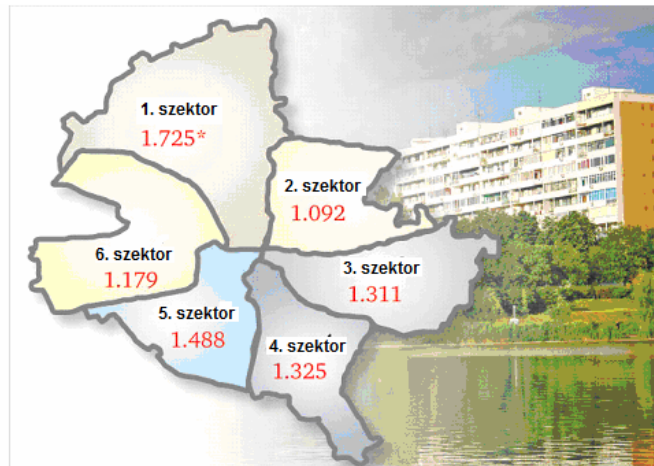
<sup>11</sup> [www.curierulnational.ro](http://www.curierulnational.ro)

<sup>12</sup> [www.businessmagazin.ro](http://www.businessmagazin.ro)

<sup>13</sup> [www.dailybusiness.ro](http://www.dailybusiness.ro)

2009 januárjában az 5. szektorbeli régi lakások ára 34%-kal csökkent le, 1.378 euró/m<sup>2</sup>-re 2008 júlisához képest, viszont februárban ismét 8%-os növekedés volt megfigyelhető, 1.488 euró/m<sup>2</sup>-re. A 6. szektor is ezt a trendet követi, az 1.179 euró/m<sup>2</sup>-es februári árral, 34 euróval meghaladva a januári szintet. Ezzel szemben az 1., 2. és a 4. szektor árai februárban 6-7%-kal voltak alacsonyabbak a januári szinthez képest. Ennek ellenére az 1. szektorbeli lakások továbbra is a legdrágábbak, 1.725 euró/m<sup>2</sup>-rel. A 2. szektorban 1.092 euró/m<sup>2</sup>, míg a 4.-ben 1.325 euró/m<sup>2</sup>. A 3. szektor az egyedüli, ahol az árak stagnálnak, 1.311 euró/m<sup>2</sup>-es áron. 2008 júliusához képest az 1. szektorbeli lakásárak 23%-kal, a 2.-ban 33%-kal, 3.-ban 35%-kal, 4.-ben 37%-kal, 5.-ben 16%-kal, a 6.-ban pedig 32%-kal csökkentek.<sup>14</sup>

**5. ábra Lakásárak 2009 februárjában szektorokra vetítve, euró/m<sup>2</sup>**



Forrás: www.gandul.ro

2009 márciusára a lakásárak 1000 euró/m<sup>2</sup> alá csökkentek a 2008 márciusi legmagasabb, 1.951 euró/m<sup>2</sup>-ről. Februárhoz képest pedig 5-20%-os volt a hanyatlás. A 6. szektorban 946 euró/m<sup>2</sup>, a 3.-ban 1.061 euró/m<sup>2</sup>, 2.-ban 1.095 euró/m<sup>2</sup> volt jellemző. Az 5.-ben 1.218 euró/m<sup>2</sup>, 4.-ben pedig 1.234 euró/m<sup>2</sup>, az 1.-es szektorban 1.477 euró/m<sup>2</sup>-t jegyezték.<sup>15</sup>

2009 nyarára az új és a régi lakások árai közti rés a várakozások szerint eléri majd a 20%-25%.ot.<sup>16</sup>

2009 első három hónapjában az 1950-1989 között épült lakások árai 2008 február-márciusához képest 40-50%-kal csökkentek le. Ennek értelmében Militari és a Drumul

<sup>14</sup> www.gandul.info

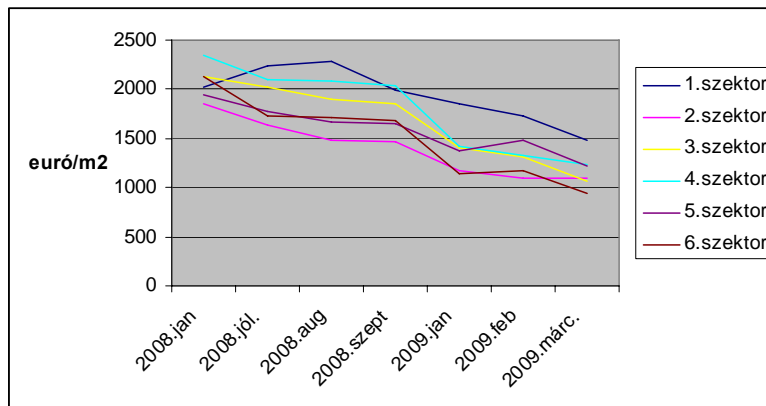
<sup>15</sup> www.gandul.info

<sup>16</sup> www.businessmagazin.ro

Taberei negyedekben a négyzetméterenkénti ár 1000 euró alá csökkent a 3-4 szobás lakások esetén, míg a 2 szobásoknál és a garzonoknál 1100-1200 euró/m<sup>2</sup> az új ár. Márciusban a Drumul Taberei negyedben egy 34 m<sup>2</sup>-es lakás, köztes emeleten, ami 1979-ben épült 41.000 euró volt. Militari negyedben egy 3 szobás, 71 m<sup>2</sup>, 1973-ban épített tömbházban pedig 67.000 euró.<sup>17</sup> Ugyanakkor márciusban az árak februárhoz képest 5-20%-os csökkenést mutattak.

Ami az új lakásokat illeti egy bukaresti garzon ára, makett formájában 30.000 euró, teljesen elkészítve pedig 45.000 euró. A 2 szobás ára már 70.000 euró, a 3 szobásé meg 79.000 euró. Ezen új lakások terén 2008 tavaszához képest maximálisan 20%-os az árcsökkenés, ami egyrészt az árfolyamnak, másrészt meg a megemelkedett banki kamatoknak tudható.<sup>18</sup>

**6. ábra Lakások bérleti díja Bukarestben, szektoronként**



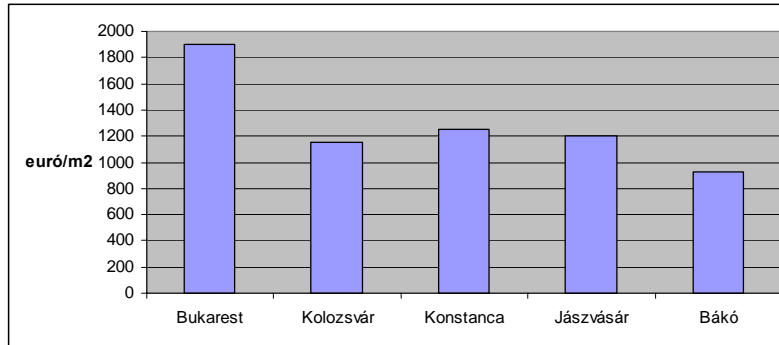
Forrás: saját szerkesztés, [www.businessmagazin.ro](http://www.businessmagazin.ro)

Más nagyobb romániai városban a lakbérek alakulását nehéz ilyen mértékben és mélységben elemezni adatok hiánya miatt, de a fővárosban megfigyelt jelenségek itt is érvényesülnek. Annak érdekében, hogy mégis legyen fogalmunk az árak közti különbségekről az alábbi ábra pár nagyobb városban bemutatja 2008 júliusára az ingatlanok bérleti díjait.

**7. ábra Románia nagyobb városaiban a bérleti díjak, 2008. július**

<sup>17</sup> [www.mediafax.ro](http://www.mediafax.ro)

<sup>18</sup> [www.businessmagazin.ro](http://www.businessmagazin.ro)



Forrás: saját szerkesztés, [www.casesigradini.ro](http://www.casesigradini.ro)

Brassóban 2008 nyaráig növekedésnek, évi 25%, voltunk tanúi, viszont 2008 szeptemberétől napjainkig a régi lakások árában 20%-25%-os hanyatlás következett be.<sup>19</sup> 2009 márciusában egy 3 szobás lakás 60.000 euróba került. A 2008-ban megkezdődött és még napjainkba is meredek csökkenés még körülbelül 4 évig fog tartani, egyre csökkenő mértékben, ami után újra növekedési pályára lépnek majd az ingatlanárak.<sup>20</sup> Szakértők szerint a középkategóriában levő lakások ára nem fog 800-1000 euró alá csökkenni négyzetméterenként.<sup>21</sup>

Kolozsvár az egyedüli város, ahol viszonylag magasabbak az árak.<sup>22</sup>

Bákóban 2007 végén az árak csökkenést mutatnak. 2007 júniusában a jobb negyedekben 1100 euró/m<sup>2</sup>, 2008 elején 950 euró/m<sup>2</sup>, 2008 folyamán pedig további 5%-os csökkenés volt megfigyelhető.<sup>23</sup>

### **Hitelintézetek**

A jegybanki alapkamat csökkentése a bankközi piacokon alacsonyabb hitelhez való jutást eredményez. Ugyanakkor a kötelező tartalékráta lecsökkentése, és pedig a valutahitelek esetén, amire az elkövetkező hónapokban kerül sor, azt célozza meg, hogy a hitelintézetek több hitelt tudjanak kihelyezni a vállalati, lakossági szférába. Normális körülmények között ezek jelentős lépést jelentettek volna a bankszektorban, de most, válság közepette, amikor likviditáshiány van, nem sokat segít a hitelezési tevékenységen.

<sup>19</sup> [www.businessmagazin.ro](http://www.businessmagazin.ro)

<sup>20</sup> [www.businessmagazin.ro](http://www.businessmagazin.ro)

<sup>21</sup> [www.ziare.com](http://www.ziare.com)

<sup>22</sup> [www.ziare.com](http://www.ziare.com)

<sup>23</sup> [www.gandul.info](http://www.gandul.info)

Emellett a bankok bebiztosították a hitelek fedezetéül szolgáló ingatlanokat, emiatt elméletileg nem veszíthetnek a vissza nem fizetett hiteleken. Gyakorlatilag azzal is számolni kell, hogy az ingatlant felértékelő személy mennyire volt „jóindulatú”, illetve hogy ha majd értékesítésre kerül a sor, lesz-e, aki azokat az ingatlanokat megvegye.

### ***Biztosító társaságok***

Tudva azt, hogy a lakásárak csökkennek, kettős előnyről is beszélhetünk: egyrészt a biztosított kevesebb biztosítási díjat fizet a saját ingatlana (épülete) után; másrészt a biztosító társaság a lakás leértékelődésének következményeként kisebb kártérítést fizet, ha az épületben kár keletkezik, ugyanis újraértékeléskor a kisebb piaci ár függvényében számítják a kártérítés összegét. Ugyanakkor, ha a biztosítási díj külföldi valutában, euróban van kifejezve, akkor a lecsökkent biztosítási díjak összegét kiegyenlíti a lej leértékelődéséből származó bevétel. A biztosító cég számára adott egy 10-15%-os mozgásterület az ingatlanok új árának meghatározásakor. Kiinduló pont az eladó, vagy a biztosított által szabott érték, majd azt lehet helyettesíteni a piaci értékkel, vagy meghatározni pénzügyi elemzéssel.

Az előnyök mellett nem szabad megfeledkeznünk a hátrányokról sem, jelentős visszaesés érzékelhető az életbiztosítások, autóbiztosítások terén. A nyugdíjbiztosítás sem marad kíméletlen. Az ingatlan-beruházások csökkentek, a lakásárak hasonlóan, ennek következtében a biztosítási díjakból származó bevételek is csökkentek, a biztosító társaságok 4%-kal kevesebb nyereséget realizáltak 2009 az első negyedében az elmúlt év első negyedéhez képest.

### ***Ingyanügynökségek***

Az ingatlanügynökségek 10-15%-a már eltűnt a piacról. Megfigyelhető, hogy a válság következményeként az ingatlanügynökségek piacán egy „megtisztulási folyamat” megy végbe, kiesnek azon piaci szereplők, akik nem képesek fönntartani magukat, gyengék a válság túlélésére. Az erősebbek pedig arra kényszerülnek, hogy új stratégiával dolgozzanak, átrendezzék termékkínálatukat, javítsanak termékeik, szolgáltatásaik minőségén, költségeket csökkentsenek.

## **Tanácsadó cégek**

Bajba jutott ingatlanpiacon tevékenykedő vállalatoknak új stratégiára lehet szükségük a megváltozott piaci körülmények következtében. Ezeket a sajátosságokat leginkább szakemberek tudják kialakítani, személyre szabni. Átszervezések esetén is hasznos a tanácsadó cégek segítsége, ugyanis sok vállalat nem tapasztalt még ilyen jellegű és méretű jelenségeket, válságot.

## **Zöldek**

Az Ecomagazin a következő előnyöket említi meg<sup>24</sup>:

- Levegő szennyezettségének csökkenése: az APM jelentése szerint az utóbbi hónapokban kismértékben lecsökkent a levegő szennyezettsége. 2008 közepén végzett felmérés szerint az EU legszennyezettebb levegőjével Románia és Bulgária rendelkezett. Amíg a bulgárok átlagosan évente 55 mikrogramm port lélegeztek be, addig Romániában a lakosság 52 mikrogrammot. Ezzel szemben az EU átlaga 23 mikrogramm. A szennyezettség forrása az autók, gyárak, építőipar, amely irtotta a zöld területeket. A válság miatt sokan visszamondták a leasingszerződésüket, így kevesebb autó található a forgalomban, többen folyamodnak tömegközlekedési eszközökhöz az üzemanyagköltségek csökkentése érdekében, a vállalatok sem szállítanak már olyan sok árut. Az utóbbi hónapokban a nagyobb városokban a szennyezettség mértéke 5-30%-kal csökkent, elsősorban Bukarestben, Jászvásáron, Konstancán, Temesváron, Kolozsváron.
- Zöld területek megmaradása: a számtalan építkezési projekt visszamondása, felfüggesztése a zöld területek megmaradásához vezet. Emellett a levegő tisztasága is javul, Szebenben, Brassóban, Bukarestben, Konstancán, Tulceán, Nagyváradon a legjelentősebb a javulás e tekintetben.
- A gyárak bezárása szintén a levegő tisztaságának javulását szolgálja.
- Nemcsak Romániában figyelhető meg ez a jelenség, hanem számos más országban is, mint India, Kína, Brazília, Oroszország, Németország.

---

<sup>24</sup> [www.ecomagazin.ro](http://www.ecomagazin.ro)



## **Következtetések, javaslatok**

Tanulmányunkban a gazdasági válság ingatlanpiacra vonatkozó részét elemeztük, azon belül is az előnyöket. Annak ellenére, hogy az ingatlanpiaci válság számos hátránnyal is bír, nem kívántunk ezekkel a felsorolás szintjén túlmenően foglalkozni.

Az ingatlanpiaci válság lehetséges előnyei közül a legfontosabbakat vizsgáltuk meg.

A vállalati szféra esetén a legjelentősebb a kereskedelmi központok, irodahelyiségek bérleti díjának csökkenése, illetve az építkezéshez szükséges alapanyagok költségeinek csökkenése. Ugyanakkor számos abbahagyott projekt felvásárlására nyílik lehetőség, amennyiben a vállalat észre veszi a felbukkanó lehetőségeket.

A lakosság esetében a legfontosabb előny a lakbérek csökkenése, illetve az ingatlanok árának csökkenése. Ily módon, aki rendelkezik készpénzzel, nem kell bankhoz forduljon, előnyös feltételek mellett juthat ingatlanhoz.

A hitelintézetek is a válság során profitálók közé sorolhatók, ugyanis számos hitelezést előnyösebbé tevő határozatot hozott a Román Nemzeti Bank, de nem szabad megfeledkezni arról, hogy likviditás nélkül ezek az intézkedések mit sem érnek.

A „zöldek” képezik az egyik olyan kategóriát, akiknek a legnagyobb hasznuk van az ingatlanválságból. Üzemek bezárása, szüneteltetése, kevesebb autóhasználat a levegő szennyezettségét csökkenti, főként a nagyobb városokban. Emellett a felfüggesztett építkezési projektek a zöld és erdős területek megmaradását eredményezi.

A tanácsadó cégek is a nyertesek sorát bővítik, ugyanis a vállalatok nagy része nem tapasztalt a válsághoz hasonló jelenséget, így a stratégiák újrafogalmazásában, esetleges átszervezésben szakemberekhez fordulnak a cégvezetők.

A biztosító társaságok a lakásárak leértékelődése következtében kevesebb kártérítést, a biztosított személyek pedig kevesebb biztosítási díjat kell fizessenek.

Az ingatlanügynökségek esetében a legfontosabb a piac megtisztulása a nem hatékony vállalatoktól.

Tehát mindezek után kijelenthető, hogy a sajtóban is oly negatívnak lefestett gazdasági válság rendelkezik nagy számú előnnyel, amikről nem szabad megfeledkezni, ugyanis visszatérve Einstein gondolatához, ezek a helyzetek javítanak bennünket, ösztönöznek a fejlődésre, cselekedtetnek.

A lakásárak csökkenése ellenére, közép és hosszú távon újra növekedésre kell számítani, Románia fel fog zárkózni a többi régióbeli államhoz, csupán idő kérdése az egész.

Az 1930-as világválságban megtanulhattuk, hogy a bankok megmentése mindig az egyének megmentése előtt történik. Ezzel is magyarázható, hogy a bankok miért vállaltak ekkora kockázatot. A megoldás a jövőre nézve, hogy ne csak a profit maximalizálása legyen a célpont, hanem a társadalmi érdekek is szem előtt maradjanak.

Ugyanakkor véleményünk szerint a válságból való kilábalást segítheti elő:

1. A hitelezés fellendítése: amint az 1930-as nagy gazdasági válság esetén bebizonyosodott, szükséges a piacra pótlólagos likviditás bevitele, ezáltal a gazdaságot élénkíteni. Ez elsősorban likviditás teremtésével, hitelek kamatlábainak csökkentésével valósítható meg.
2. A KKV-k felkarolása, ugyanis ezek teremthetnek új munkahelyeket, ezek fejlődhetnek, hódíthatnak új piacokat. A nagyobb vállalatok már tökéletesítik a meglévő stratégiát, szerkezetet, és ennek érdekében elbocsátásokhoz is folyamodnak. Tehát a munkanélküliség csökkentését kellene elérni.
3. Befektetések és fogyasztás ösztönzése
4. Válság nem érzelmi, hanem ésszerű kezelése
5. Likviditással az ipari termelés újraindítása
6. Bankrendszer, hitelezés, tőzsdei tevékenységek szabályozása, rating ügynökségek tevékenységének ellenőrzése
7. Megfelelő kockázatkezelés
8. Pénzügyi piacok átláthatóságára, kiszámíthatóságára való törekvés
9. Nemzetközi könyvviteli szabványok alkalmazása széles körben

10. Lakosság hitelintézetekben, hitelintézetek hitelintézetekben való bizalmának helyreállítása.
11. Lakosság megtakarításra való ösztönzése
12. Államadósság csökkentése
13. Bankok újratőkésítése

## Irodalomjegyzék

1. Octavian Dragomir Jora, *Expansiunea creditului si „economia in trei timpi”*. *Despre boom-crisis-bust in cazul subprime*, The Romania Economic Journal, 2009, no.31, online elérhető: [http://www.rejournal.eu/Portals/0/Arhiva/JE%20nr%2031\\_1\\_2009.pdf](http://www.rejournal.eu/Portals/0/Arhiva/JE%20nr%2031_1_2009.pdf)
2. Ana Bal, *Opinii privind cauzele crizei financiare actuale*, The Romanian Economic Journal, 2009, no.31, online elérhető: [http://www.rejournal.eu/Portals/0/Arhiva/JE%20nr%2031\\_1\\_2009.pdf](http://www.rejournal.eu/Portals/0/Arhiva/JE%20nr%2031_1_2009.pdf)
3. *Talking Points on the Economic Crisis*, FRISO/OSCL National Executive Committee, 18 december 2008
4. Tudor Ciumara, *Oportunitatile crizei*, Finante.ro, 10 dec 2008, online elérhető: <http://tudorciemara.finantare.ro/2008/12/10/oportunitatile-crisiei/>
5. *Cinci avantaje pentru clientii, in vremuri de criza*, euractiv.ro, 9 dec 2008, online elérhető: [http://www.euractiv.ro/uniunea-europeana/articles/displayArticle/articleID\\_15737/Cinci-avantaje-pentru-clienti-in-vremuri-de-criza-imobiliara.html](http://www.euractiv.ro/uniunea-europeana/articles/displayArticle/articleID_15737/Cinci-avantaje-pentru-clienti-in-vremuri-de-criza-imobiliara.html)
6. *Efectele benefice ale crizei de piata imobiliara, case si gradini.ro*, 27 ian 2009, online elérhető: <http://www.casesigradini.ro/revista/a4/2478/5/Financiar/Efectele-benefice-ale-crisiei-pe-piata-imobiliara>
7. *Efectele crizei: Investitori straini se duc in SUA pentru a-si cumpara case ieftine, case si gradini.ro*, 10 mar 2009, online elérhető: <http://www.casesigradini.ro/revista/a4/2478/5/Financiar/Efectele-benefice-ale-crisiei-pe-piata-imobiliara>
8. Catalin Stefanescu, *Romania, nr. 1 in regiune dupa valoarea tranzactiilor imobiliare din T2*, Business Magazin, 11.08.2008, online elérhető: <http://m.businessmagazin.ro/actualitate/afaceri/romania-nr-1-in-regiune-dupa-valoarea-tranzactiilor-imobiliare-din-t2.html?5846;2914479>
9. Catalin Stefanescu, *Asteptand sa scada chirile*, Business Magazin, 17.06.2008, online elérhető: <http://www.businessmagazin.ro/analize/imobiliare/asteptand-sa-scada-chiriile.html?5536;2715211&p=2>
10. Catalin Stefanescu, *Cushman&Wakefield: Chirille pentru birouri vor scadea cu 12% in 2009*, Business Magazin, 5.03.2009, online elérhető: <http://www.businessmagazin.ro/actualitate/afaceri/cushman-wakefield-chirille-pentru-birouri-vor-scadea-cu-12-in-2009.html?5846;4022818>
11. Alexandru Anaila, Alex Radu, *Ramificatiile crizei financiare in piata imobiliara*, Zf.ro, 13.11.2008, online elérhető: <http://www.zf.ro/opinii/ramificatiile-crisiei-financiare-in-piata-imobiliara-3486287/>
12. Catalin Stefanescu, *Bucuresti locul 37 in lume la chirile de birouri*, Business Magazin, 4.03.2009, online elérhető: <http://www.businessmagazin.ro/actualitate/afaceri/bucuresti-locul-37-in-lume-la-chirile-de-birouri.html?5846;4018398>
13. *World Economic Outlook, Crises and recovery*, International Monetary Fund, 2009 april, 18. o., online elérhető: <http://www.imf.org/external/pubs/ft/weo/2009/01pdf/text.pdf>

*World Economic Outlook, Financial Stress, Downturns, and Recoveries*, International Monetary Fund, 2008 october, online elérhető:

<http://www.imf.org/external/pubs/ft/weo/2008/02/pdf/text.pdf>

14. *Preturile chirilor, in scadere! Clientii isi freaca mainile de bucurie*, Pro Tv, 04.03.2009, online elérhető: <http://stirileprotv.ro/stiri/social/preturile-chiriilor-in-scadere-clientii-isi-freaca-mainile-de-bucurie.html>

15. *Locuintele vechi se ieftinesc cu 30% pana la finele lui 2009*, Mediafax, 11.09.2008, online elérhető: <http://www.mediafax.ro/economic/locuintele-vechi-se-ieftinesc-cu-30-pana-la-finele-lui-2009.html?1686;3168218>

16. *Preturile apartamentelor vechi din Bucuresti, -4% in august*, Business Magazin, 9.09.2008, online elérhető: <http://www.businessmagazin.ro/actualitate/afaceri/preturile-apartamentelor-vechi-din-bucuresti-4-in-august.html?5846;3158487>

17. *Pretul apartamentelor, ca in 2007*, Business Magazin, 9.12.2008, online elérhető: <http://www.businessmagazin.ro/actualitate/afaceri/preturile-apartamentelor-ca-in-2007.html?5846;3638980>

18. Diana State, *Preturile locuintelor noi s-au intors in urma cu 2 ani*, Curierul National, 29 ianuarie 2009,, online elérhető: <http://www.curierulnational.ro/Specializat/2009-01-29/Preturile+locuintelor+noi+s-au+intors+in+urma+cu+2+ani>

19. *Preturile locuintelor din Bucuresti, -3% in septembrie*, Business Magazin, 15.10.2008, online elérhető: <http://www.businessmagazin.ro/actualitate/afaceri/preturile-locuintelor-din-bucuresti-3-in-septembrie.html?5846;3315102>

20. *Preturile lociuntelor vechi pot scadea cu 30% pana la finalul 2009*, Dailybusiness, 11 sep. 2008, online elérhető: <http://www.dailybusiness.ro/stiri-real-estate/preturile-lociuntelor-vechi-pot-scadea-cu-30-pana-la-finalul-lui-2009-17021>

21. Andrada Ghira, *Harta preturilor apartamentelor comuniste din Bucuresti*, Gandul, 16 martie 2009, online elérhető: <http://www.gandul.info/economia/harta-preturilor-apartamentelor-comuniste-din-bucuresti.html?3936;4051906>

22. *Apartamentele vechi din Capitala coboara spre pragul de 100 de euro/mp*, Gandul, 15 aprilie 2009, online elérhető: <http://www.gandul.info/economia/apartamentele-vechi-din-capitala-coboara-spre-pragul-de-1-000-de-euro-mp.html?3936;4213768>

23. Catalin Stefanescu, *Cat mai scad apartamentele vechi*, Zf.ro, 7.09.2008, online elérhető: <http://www.businessmagazin.ro/analize/imobiliare/cat-mai-scad-apartamentele-vechi.html?5536;3140027>

24. *Locuintele construite in perioada 1950-1989, cele mai vandute*, Mediafax.ro, 27.04.2009, online elérhető: <http://www.mediafax.ro/economic/locuintele-construite-in-perioada-1950-1989-cele-mai-vandute.html?1686;4244124>

25. Catalin Stefanescu, *Cel mai ieftin apartament*, Business Magazin, 13.04.2009, online elérhető: <http://www.businessmagazin.ro/analize/imobiliare/cel-mai-ieftin-apartament.html?5536;4210074>

26. *Preturile apartamentelor din Brasov, -20%*, Business Magazin, 26.02.2009, onlline elérhető: <http://www.businessmagazin.ro/actualitate/afaceri/preturile-apartamentelor-din-brasov-20.html?5846;4000644>

27. Catalin Stefancu, *Coliers: Preturile caselor vor reincepe sa creasca in 4 ani*, Business Magazin, 16.02.2009, online elérhető: <http://www.businessmagazin.ro/actualitate/afaceri/colliers-preturile-caselor-vor-reincepe-sa-creasca-in-4-ani.html?5846;3932535>
28. *Imobilele vechi vor costa cu 50% mai putin, vele noi cu 25%*, Ziare.com, 19 martie 2009, online elérhető: [http://www.ziare.com/Imobilele\\_vechi\\_vor\\_costa\\_cu\\_50\\_la\\_suta\\_mai\\_putin\\_cele\\_noi\\_cu\\_25\\_la\\_suta-692946.html](http://www.ziare.com/Imobilele_vechi_vor_costa_cu_50_la_suta_mai_putin_cele_noi_cu_25_la_suta-692946.html)
29. *Scad preturile la apartamente in toata tara*, Ziare.com, 17 martie 2009, online elérhető: [http://www.ziare.com/Scad\\_preturile\\_la\\_apartamente\\_in\\_toata\\_tara-692278.html](http://www.ziare.com/Scad_preturile_la_apartamente_in_toata_tara-692278.html)
30. *Apartamentele vechi din Capitala s-au ieftinit cu 200 de euro/mp in 2008*, Gandul, online elérhető: <http://www.gandul.info/economia/apartamentele-vechi-din-capitala-s-au-ieftinit-cu-200-de-euro-mp-in-2008.html?3936;2840196>
31. *Criza economica reduce poluarea in marile orase*, EcoMagazin, 20 martie 2009, online elérhető: <http://www.ecomagazin.ro/criza-economica-reduce-poluarea-in-marile-orase/>
32. Paula Croitoru, *Criza financiara mondiala*, 15-31 octombire 2008, bilunar, nr. 5, online elérhető: [http://www.epochtimes-romania.com/printed\\_editions/editia\\_5.pdf](http://www.epochtimes-romania.com/printed_editions/editia_5.pdf)
33. Liliana Eva Donath, Laura Mariana Cismas, *The current financial crisis revisited. Causes and remedies*, The Romania Economic Journal, 2009, no.31, online elérhető: [http://www.rejournal.eu/Portals/0/Arhiva/JE%20nr%2031\\_1\\_2009.pdf](http://www.rejournal.eu/Portals/0/Arhiva/JE%20nr%2031_1_2009.pdf)
34. Eugen Ovidiu Chirovici, *Criza imobiliara abia incepe*, BloomBiz, 12 ianuarie 2009, online elérhető: <http://www.bloombiz.ro/real-estate/criza-imobiliara-abia-incepe>
35. Rogalski-Grigoriu, *Piata imobiliara si industria auto-cele mai expuse la crize de comunicare in 2009*, HotNews.ro, 29 aprilie 2009, online elérhető: [http://economie.hotnews.ro/stiri-media\\_publicitate-5647293-piata-imobiliara-industria-auto-cele-mai-expuse-crize-comunicare-2009.htm](http://economie.hotnews.ro/stiri-media_publicitate-5647293-piata-imobiliara-industria-auto-cele-mai-expuse-crize-comunicare-2009.htm)
36. Nicu Stan, *Criza transforma dezvoltatorii in agenti imobiliari*, Cotidianul.ro, 15 feb 2009, online elérhető: [http://www.cotidianul.ro/criza\\_transforma\\_dezvoltatorii\\_in\\_agenti\\_imobiliari-73562.html](http://www.cotidianul.ro/criza_transforma_dezvoltatorii_in_agenti_imobiliari-73562.html)
37. www.cnp.ro