

OTREZNJENJE NA TRZISTU NEKRETNINA U BUGARSKOJ I RUMUNJI

Author: Emilian Lilov

Mada niko jos ne predvidja slom trzista nekretnina, poslednjih meseci je doslo znacajnog usporavanja prodaje.

Posle godina spektakularnog rasta, trzista nekretnina u Bugarskoj i Rumuniji se postepeno smiruju i po prvi put posle vise godina ponuda uspeva da sustigne potraznju.

Broj kupaca u obe zemlje opada jos od pocetka 2005. godine, ali nove zgrade se i dalje ubrzano grade. To je dovelo do pada proslogodisnje rekordne stope inflacije cena nekretnina i spekulacija na trzistu koje su kontrolisali kupci.

Stranci i dalje pokazuju znatan interes, pa analiticari pad prometa pripisuju smanjivanju broja domacih kupaca. U vreme socijalistickog rezima, velike porodice su bile primorane da dele male stanove i samo oni koji su bili klasifikovani kao izuzetni slucajevi imali su sansu da dobiju prostraniji smestaj.

Kada su sa padom komunizma konacno oslobodjeni takvih restrikcija, Bugari i Rumuni su se sa zadovoljstvom otisnuli na trziste nekretnina. Mnogi su kupovali stanove za clanove svojih porodica, a trend se dodatno ubrzao u poslednje dve godine, kada su obicni ljudi dobili mogucnost da stavljaju svoju imovinu pod hipoteku. Ali potrebe domacih kupaca sada su vecim delom zadovoljene, pa je doslo do pada prodaje.

To znaci da su cene vec premasile svoj maksimum, narocito u nekim od otmenijih delova Sofije i Bukuresta. Ipak, Strahil Ivanov, generalni direktor agencije za nekretnine Javlena, jedne od najvećih u Bugarskoj, ne misli da bi uskoro moglo doci do sloma na trzistu stanova.

"Ne verujem da ce doci do kolapsa, jer se ponuda smanjuje zajedno sa potraznjom", izjavio je, i predvideo da ce na bugarskom trzistu u narednim mesecima doci do rasta cena od 15 procenata.

To je uporedivo sa rekordnim nivoima iz 2004. godine, kada su podaci bugarskih agencija za nekretnine pokazali porast cena od 35 procenata, pa cak i celih 50 procenata u najboljim delovima Sofije.

U Rumuniji je rast bio jednako spektakularan, pa je prosečan skok cena u Bukurestu iznosio 40 procenata, kako tvrdi Jonut Bordei, menadzer prodaje u agenciji Jurisco-Romania. Jedino su sveprisutne bugarske zgrade iz socijalisticke ere, podizane sedamdesetih i osamdesetih, kojima je sada potrebna adaptacija i popravka, zabelezile pad cena, a analiticari njihov pad popularnosti objasnjavaju ogromnom ponudom novoizgradjenih stanova.

Rast trzista nekretnina u Bugarskoj pocivao je na sve vecoj raspolozivosti hipoteka, koje do nedavno nisu bile dostupne. Iz bugarskog ekspertskeg tima Industry Watch tvrde da je hipotekarno kreditiranje imalo brzi rast nego bilo koji drugi oblik kreditiranja u zemlji prosle godine, i da je zabelezen skok od 150 procenata u odnosu na prethodnu godinu.

"Pre samo dve godine u Bugarskoj prakticno nije bilo hipotekarnih kredita", kaze Valentin Sujkov, menadzer bugarskog ogranka Medjunarodne federacije za nekretnine.

Stranci koji su trazili povoljne prilike za kupovinu u istocnoj Evropi takodje su doprineli rastu cena. Mada su jeftine za kupce sa Zapada, nove kuće u Sofiji ili u gradovima na obali Crnog mora, kao sto su Varna i Burgas, koje se prodaji po ceni od 900 evra po kvadratnom metru, veoma su skupe za Bugare cija prosečna plata iznosi oko 150 evra mesечно.

Najskuplje nekretnine kostaju 1.500 evra po kvadratnom metru, a ne moze se naci nista jeftinije od 500 evra po kvadratnom metru.

Analiticari predvidjaju da ce trzista nekretnina u Rumuniji i Bugarskoj, koje su sledece na listi za ulazak u EU, pratiti obrazac uocen u drugim istocnoevropskim zemljama koje su se nedavno pridruzile Uniji i postepeno stabilizovale.

"Treba imati na umu iskustva zemalja kao sto su Poljska, Ceska Republika ili Madjarska koje su prezivele 'sok' otreznjenja nakon sto se predvidjanja o skoku cena nisu ostvarila posto sto su postale clanice EU", izjavio je Simeon Mitev, izvrsni direktor bugarske agencije za nekretnine SHANS-96.

Emilian Lilov je saradnik IWPR/BIRN.

Source URL: <https://iwpr.net/sr/global-voices/otrezljenje-na-trzistu-nekretnina-u-bugarskoj>