

Неспорен е фактот дека најновата одлука на Владата за целосна либерализација на македонскиот пазар за недвижности за странците е дел од стратегијата за подобрување на бизнис климата. Сега странците ќе можат да купуваат куќи и дуќани, нешто што одамна е познато и реално го има секаде во светот.

Но, никаде во светот немаше приватизација како нашата. Затоа и купувањето недвижен имот од страна на странците во Македонија ќе претставува и можност за перење на валканите пари. Тоа може да биде најлесен начин за да се легализира нечистиот капитал, кој сега се чува во офшор-фирми во странство.

Домашните бизнисмени кои имаат свои офшор-фирми сега добиваат шанса преку купување земјиште и деловен простор да ги вратат парите изнесени од земјава пред повеќе години. Добро е што заради заштита од злоупотреби беше најавено дека недвижности ќе можат да купуваат само државјани на земјите од Европската унија и на ОЕЦД. Таму регулативата е компатибилна со нашата и делата како перење пари се детектирани и казнувани. Се надеваме дека сите заштитни механизми ќе бидат вклучени во овој процес поради минимизирање на можностите за злоупотреба.



Пишува: Арсен КОЛЕВСКИ

По сè изгледа, македонската бизнис клима фаќа приклучок кон европското семејство. Како и секаде низ европските држави, така и во Македонија, станови, дуќани и секаков друг недвижен имот ќе можат да купуваат и странци. Купувачи може да бидат поединци и фирми и за нив ќе важат истите правни услови и цени на пазарот на недвижен имот, како и за домашните купувачи.

ПО НАЈНОВАТА ОДЛУКА НА ВЛАДАТА НА МАКЕДОНСКИОТ ПАЗАР ЗА

Ова е дел од најновата одлука на Владата од пакетот од околу 50 мерки за целосна либерализација на македонскиот пазар за недвижни имоти за странците како дел од стратегијата за подобрување на бизнис климата.

РЕФОРМСКИ ЧЕКОРИ

Според вицепремиерот Зоран Ставрски, со овие нови предлог-мерки, кои се само продолжување на реформските процеси во Македонија, Владата, очекува поголем прилив на странски инвестиции.

"Нееднаквиот третман на домашните и на странските правни и физички лица беше една од реалните пречки за влез на странски капитал", вели Ставрски.

Со постојните закони се овозможува извесно вложување во недвижни имоти по пат на реципроцитет од страна на не-



ДАЛИ И МАЈСТОРИТЕ ЌЕ СЕ "ОФАЈДАТ" ОД ВАКВАТА МЕРКА ЌЕ СЕ ВИДИ НАСКОРО

НАШИ СТРАНЦИ СТРАНСКИ ГАЗДИ?

Ваквата мерка е дел од пакетот од околу 50 мерки за подобрување на бизнис климата, како што е воведување и можност за електронско пријавување и одјавување на вработените, потоа заживување на едношалтерскиот систем во Царината, за што се планира на секои три месеци да се избира најдобар граничен царински терминал со најбрзи постапки за увоз и извоз. Предвидено е преку е-портал по електронски пат да се добиваат извозни и увозни дозволи, формирање приватен кредитен регистар за да се спречи презадолжувањето и воведување електронски технологии во судството, со цел да се елиминира факторот човек.

резиденти, но тоа не функционира во практиката. Договори за реципроцитет се потпишани само со три земји, и тоа Словенија, Хрватска и Босна.

Сопственици на недвижен имот во Македонија ќе можат да станат државјани на сите земји од Европската унија, а за другите земји ќе се применува принципот на реципроцитет. Странците ќе можат да купуваат и градежно земјиште.

Особено важен е фактот дека странците не ќе можат да купуваат и земјоделско земјиште, кое засега е исклучено од либерализацијата на пазарот на недвижен имот.

Засега и реакциите на странците и одат во прилог на Владата. Од Британската бизнис групација ја поздравил владина одлука бидејќи нејзините членки подолго го бараат тоа.

"Промената на Законот за сопственоста е едно од првите барања кои Британската бизнис групација ги достави до Владата. Тоа е многу важно зашто инвеститорите сакаат да имаат сопствени мес-

та за живеење. Ова со сигурност ќе значи зголемување на странските инвестиции во земјава", изјави Реј Пауер, претседател на групацијата.

Тој смета дека цената на недвижности не нема да излезе од контрола поради ова.

Според него, луѓето ќе платат толку колку што изнесува реалната цена на пазарот. Со ова уште повеќе ќе се регулира пазарот на недвижности, кој е нестабилен поради неодамнешните случаи на измами на граѓани. При купопродажбата странците ќе ангажираат врвни адвокати, чија работа ќе значи поголема стабилност на пазарот и сигурност на недвижниот имот.

Засега е нејасно како ќе влијае оваа одлука и влегувањето во НАТО врз цените на становите, но не е исклучена и можноста од нивно мало зголемување.

"Очекуваме извесни раздвигувања на цената во централното градско подрачје во Скопје и во туристичките места, но поради големиот процент на неизградено земјиште во периферните делови

ЛАДАТА ЗА ЦЕЛОСНА ЛИБЕРАЛИЗАЦИЈА А НЕДВИЖНОСТИ

нема да има некои поголеми поместувања", смета вицепремиерот Ставрески.

Како и да е, и експертите сметаат дека евентуалното вештачко раздвижување на цените брзо ќе се регулира со принципот на понуда и побарувачка.

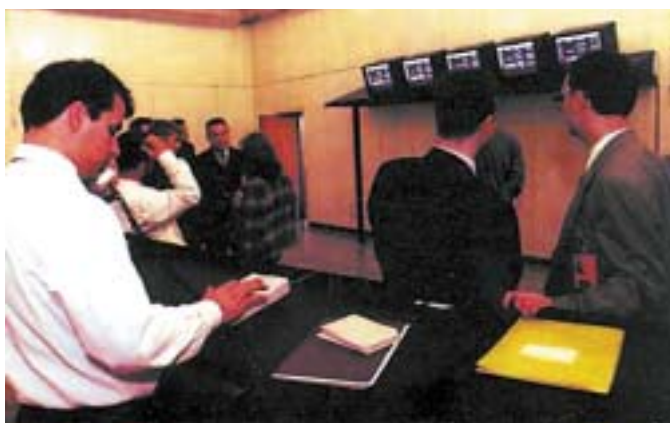
РАСТ НА ЦЕНИТЕ?

Со најновата владина мерка реално е да се очекува и мал пораст на цените на недвижностите, но и зголемување на странските инвестиции. Вака велат странските, но и и домашните бизнисмени, како и локалните власти по одлуката на Владата да дозволи странци да поседуваат земјиште и објекти во земјава.

Просечната цена на квадратен метар станбена површина во Македонија во 2007 година изнесувала 45.485 денари (околу 750 евра), што е за 13,8 отсто повеќе во споредба со 2006 година, соопшти Државниот завод за статистика. За земјите кои не се членки на ЕУ и ОЕЦД, Министерството за правда е задолжено да изготви референтна листа на земји каде што по забрзана постапка им е дозволено на граѓаните од Македонија слободно да купуваат имот и со нив да се воведо реципроцитет.

Експертите од градежната дејност не очекуваат голем удар

СТАНУВААТ



врз цените на недвижниот имот.

"Странците, главно, ќе се фокусираат на викенд дестинациите, што ќе предизвика пораст на цените во туристичките места. Тоа во мал обем ќе ги крене цените и на другиот недвижен имот", изјави Лилјана Ковачевска, претседателка на Групацијата на агенциите за недвижности. Според неа, странците се јавуваат како купувачи повеќе од бизнис аспект, односно вложуваат во индустриски или во деловни објекти. Но, таа очекува сега да има побарување и за објекти за домување.

"Како и да е, во моментот постои благ ценовен пораст, што е резултат на пазарните законитости, односно на зголемената побарувачка, а пропорционално на тоа и на несоодветната понуда. Најголем побарувач е македонскиот граѓанин и цените треба да одговараат на куповната моќ на нашите граѓани", вели Ковачевска.

Таа тврди дека агенциите за недвижности немаат моќ да влијаат врз цената, бидејќи пазарот сам се регулира, а агентите се само посредници.

И вицепремиерот Зоран Ставрески очекува законските измени да повлечат бран странски директни инвестиции во земјава, како и раздвижување на пазарот на недвижности.

"Очекуваме извесни раздвижувања на цените во центарот на Скопје и во туристичките места, но поради големиот процент на неизградено земјиште во периферните делови ќе нема поголеми поместувања", рече Ставрески.

Локалните власти, особено во пограничните градови се надеваат на влез на странски инвеститори.

НАШИ СТРАНЦИ

Купувањето недвижен имот на странците во Македонија ќе претставува и можност за перење на валканите пари. Тоа може да биде најлесен начин за да се легализира нечистиот капитал, кој сега се чува во офшор-фирми во странство.

Домашните бизнисмени кои имаат свои офшор-фирми сега добиваат шанса преку купување земјиште и деловен простор да ги вратат парите изнесени од земјава пред повеќе години. Вака коментираат експертите, според кои, оваа опасност ја наметнуваат законските измени предложени од Владата, кои дозволуваат странци да поседуваат недвижен имот во земјава.

И во банките потврдуваат дека тоа може да биде најлесен начин да се легализира нечистиот капитал, кој сега се чува во странство за да се избегнат законските санкции. Може да се јави интерес кај сопствениците на валканиот капитал да ја искористат шансата. Тие ќе можат преку нерезидентни сметки да ги донесат парите и со нив да купат земја или објекти. На тој начин ќе ги исперат парите и ќе го легализираат капиталот. Затоа економските експерти ја предупредуваат Владата да внимава.

Сепак, и одговорните во Владата се свесни од ваквиот развој на настаните.

Во Владата тврдат дека веќе е формирана меѓуресурска работна група, која испитува кои одредби во законите треба да се променат и како ќе се направи тоа. Токму заради заштита од злоупотреби беше најавено дека недвижности ќе можат да купуваат само државјани на земјите од Европската унија и на ОЕЦД.

"Во овие земји регулативата е компатибилна со нашата и делата како перење пари се детектирани и казнувани", изјави Ивица Боцевски, портпарол на Владата.

Според Боцевски, Дирекцијата за спречување перење пари ќе ги користи сите заштитни механизми во овој процес поради што смета дека можностите за злоупотреба ќе бидат минимални.

ProMedia

hpstore

ProMedia

...printeri, skeneri, multifunkcionalni uredi;
telefaks aparati, kopiri, ploteri, digitalni kameri...

PRODAŽBA I SERVIS

business partner



tel. 02/ 3215980

ProMedia