

58 KVADRAT

# I SARAJEVO



Sarajevo har under det senaste dryga decenniet rest sig ur ruinerna. Det är som om hela staden har borstat dammet av axlarna och nu försöker gå vidare efter år av förödande krig.

Under samma period har bostadsmarknaden genomgått en dramatisk förändring. Från att privat ägande av bostäder inte tilläts under Jugoslavientiden, till en avreglerad marknad med stora prissvängningar, som gjorda för spekulanter.

TEXT: ANDREAS KARLSSON

FOTO: ADAM HAGLUND

**I FASADEN UTANFÖR** fönstret sitter en bit granatsplitter kvar, inklädat i murbruket mellan två tegelstenar. Riad Hadžić står på den inbyggda balkongen och pekar mot bergen vid horisonten.

– Därifrån besköt de staden. Huset klarade sig, men fick förstas en del skador. Balkongerna var det inte mycket med när vi kom hit, säger han.

Med "de" syftar han på den serbiska armén. Under nästan fyra år i början av 1990-talet var Sarajevo en belägrad stad. Granater välldde in över staden och skapade stor förödelse, och krypskyttar sköt helt godtyckligt prick på människor som råkade befinna sig på fel plats vid fel tillfälle. Uppemot 20 000 beräknas ha dödats under belägringen och många tusentals fler har fått skador för livet.

**SJÄLV FLYDDE RIAD** med sina föräldrar till Norge när kriget bröt ut. När han återvände så var det först till Mostar, där han träffade sin blivande fru Lejla. Därefter bodde de båda en period i hans hemstad Banja Luka, innan de bestämde sig för att flytta till Sarajevo.

Han svarar lite svävande på hur de fick tag på lägenheten som de bor i. Förklarar att de bytte den mot den lägenhet som hans mamma ägde i Banja Luka.

*Egentligen litar jag inte på någon, vare sig på mäklare eller banker, men vad ska man göra*

– Alla gjorde så, ursäktar han sig med ett leende. Vi kom överens med ägaren till den här lägenheten att de var likvärdiga och så bytte vi rakt av. Det var strax efter kriget och ingen hade koll på något. I dag är det lite mer ordning på bostadsmarknaden. Vi har sett till att få ordning på alla papper och officiellt är det min mamma som äger den här lägenheten.

Mamman stannade i Norge efter kriget, men är på tillfälligt besök när vi hälsar på hos familjen Hadžić. Hon nickar instämmande och säger att själv har hon inga som helst planer på att flytta tillbaka till Bosnien.

Hon har jobb i Norge, nya vänner och trivs utmärkt där.

Huset som Riad och Lejla bor i byggdes 1969. Det är slitet, men lägenheten är renoverad och håller god standard med bosniska mått mätt. Den är på 58 kvadratmeter, med två rum och kök. Den inbyggda balkongen har dessutom givit ytterligare lite svängrum och där står vitvaror och förvaringsskåp.

– Hallen är för stor, funderar Riad. På 58 kvadratmeter borde man utan problem ha kunnat få in ett rum till om man hade planerat annorlunda. Fler rum hade varit bättre, det spelar ingen roll att de blivit små.



## FAMILJEN HADŽIĆ

**RIAD HADŽIĆ** är 33 år, och kommer från Banja Luka. Lejla Hadžić är 28 år och kommer från Mostar. De träffades i Mostar efter kriget och har bott tillsammans sedan 2001. För två år sedan gifte de sig och de har sonen Dani tillsammans.

Lejlas största passion är matlagning. Hon tillbringar mycket tid i köket och föredrar att laga internationella rätter, snarare än traditionella bosniska rätter som hon tycker är "lite för tunga och köttbaserade".

Riad ägnar mycket av sin lediga tid framför datorn. Inte minst sköter han om två små familjeföretag som driver internethandel med ett blandat utbud av bosniska souvenirer, t-shirts, med mera. Sonen Dani Hadžić har, när vi besöker familjen, vägarbetsmaskiner som sitt stora intresse. Familjens enda husdjur är en gulfisk som saknar namn. Egentligen tycker de alla att den är ganska ful och meningslös, men de har ändå svårt att göra sig av med den.

Familjen Hadžić bor i en tvåa på 58 kvadratmeter i Sarajevo.



De bor i ett av fyra höghus i stadsdelen Čengić Vila, en grå och ålderstigen del av Sarajevo, alldeles jämte den stora genomfartsleden Maršala Tita

– "Marskalk Tito". Ursprungligen var det ett stort byggföretag som lät bygga husen för att inhysa sina anställda, men det systemet är nu ett minne blott och bostadsmarknaden har privatiserats och avreglerats.

**RIAD OCH LEJLA** berättar att de är lyckligt lottade som har jobb båda två. Kanske inte några välbetalda jobb, konstaterar de, men ändå något. I ett land med 40 procents arbetslöshet vill de helst inte klaga. Riad förestår ett kafé och Lejla undervisar i engelska på en privatskola. Hon berättar att helst skulle hon vilja vara på en statlig skola i stället.

– I Bosnien betalar jobb inom den offentliga sektorn bättre än jobb i den privata sektorn. Det finns också möjlighet till lite bättre förmåner om man jobbar för staten, säger hon.

**HON SITTER I SOFFAN** och klappar sonen Danis på huvudet. Tillökningen i familjen har gjort att de sedan en tid tillbaka har letat efter en lite större lägenhet. Och nu tror de att de har hittat den. De har anlitat en agent som

*Det finns väldigt många lägenheter på marknaden*

har hjälpt dem att hitta en nybyggd trea på 70 kvadratmeter i ett lugnt område ytterligare en bit från centrum.

– Den nya lägenheten kommer inte att vara klar förrän i juli nästa år, så vi har fram till dess på oss att försöka hitta en köpare till den här lägenheten, säger hon.

Riad inflikar:

– Det bör gå, men det är tufft, för det finns väldigt många lägenheter på marknaden och det här är en väldigt typisk bosnisk lägenhet utan det där extra som köpare med pengar letar efter.

Riad och Lejla säger att de hoppas få 110 000 KM (konvertibla mark) för lägenheten, motsvarande ungefär 520 000 svenska kronor. Den nya lägenheten kommer att kosta dem 140 000 KM, eller 660 000 svenska kronor. Mellanskillnaden kommer de att ta banklån på.

– Egentligen litar jag inte på någon, vare sig på mäklare eller banker, men vad ska man göra. Det är svårt att lösa det här utan dem, säger Riad.

## ATT KÖPA OCH ÄGA LÄGENHET I SARAJEVO, BOSNIEN OCH HERCEGOVINA

✓ Den privata bostadsmarknaden är ung i Bosnien och Hercegovina. Före kriget på 1990-talet och Jugoslaviens sönderfall var det inte tillåtet för privatpersoner att äga bostäder över huvud taget. Staten och stora företag byggde bostäder och upplät dem åt sina anställda, men överlät aldrig något ägande. Detta öppnade även för en svårkontrollerad svart marknad.

✓ Efter kriget öppnades ägandemöjligheterna och spekulatören i bland annat bostäder tog fart. Priserna var inledningsvis låga, men steg snabbt. På bara ett par år steg bostadspriserna med mellan 100 och 150 procent. Därefter har de sjunkit igen, med omkring 50 procent.

✓ Priset på lägenheter varierar mycket. I attraktiva områden i centrala Sarajevo betalar man i dag 3 000–4 000 KM (konvertibla mark) per kvadratmeter, motsvarande ungefär 14 000–18 000 kronor. Bara någon mil från centrum kan priserna vara hälften så höga och på landsbygden ytterligare mycket billigare.

✓ En bosnisk medellön ligger på ungefär 800 KM, motsvarande knappt 4 000 kronor i månaden. De genomsnittliga månadskostnaderna för boende i en standardlägenhet är omkring 300 KM, alltså strax under 1 500 kronor.

✓ Lägenheter annonseras i tidningar och på internet, men det vanligaste är att såväl köpare som säljare vänder sig till en agent eller mäklare som hjälper till att hitta eller sälja objekt. Mäklararvodet ligger vanligen på omkring 3 procent av försäljningspriset.

✓ Det är oftast inga problem att få banklån, givet att en eller helst två personer i hushållet har fast jobb och stabil inkomst. Räntorna ligger på omkring 8–10 procent.