

## Барење на градежниците- пролонгирање на примената на повластената стапка од 5% кај првиот промет на станбени згради и станови

Во период повеќе од десет години состојбата во станбената област се менува, како во зголемувањето на бројот на ново изградените станови, така и во подобрувањето на нивната опременост и инфраструктура.

Влијание врз зголемувањето на станбената изградба има и донесување на законската одредба, каде при првиот промет на станбени згради и станови се применува повластена даночна стапка од 5%. Меѓутоа оваа одредба е со ограничен временски период и завршува заклучно со 31.12.2015 година.

Во последните десетина години, годишно се завршуваат по околу 5.000 станови, а по 2011 година веќе овој број се движи од 5.500 до 6.500 станови годишно.

Анализирани се и податоците за незавршените станови во тековните години, при што може да се констатира дека тој број почнува да бележи намалување и тоа за 15% споредено 2010 година со 2013 година.

Цената на 1м<sup>2</sup> ја сочинуваат следните трошоци:

- трошоци за градежно земјиште (купување на земјиштето, цената зависи од локацијата и се движи од 1-1000 евра/м<sup>2</sup> почетна цена, надоместоци за уредување на градежното земјиште, надоместоци за приклучоци за струја, вода, парно греење и друго);
- трошоци за градење (градењето вклучува и уривање на постојни станбени згради, чистење на градилиштето, земјени работи, подигање на зградата, подигање и покривање на кровната конструкција, инсталатерски и завршни работи на зградите и становите);
- останати трошоци (обезбедување на одобрение за градење, проектирање, премер на земјиштето, стручен надзор и друго).
- Според статистичките податоци, просечните цени на становите, како на ниво на земјата, така и во Скопје и во останатите населени места, бележат тренд на намалување споредено со 2014 година (756 евра/м<sup>2</sup>) со 2010 година (848 евра/м<sup>2</sup>) и тоа за околу 11%.

Според статистичките податоци, просечните цени на становите, како на ниво на земјата, така и во Скопје и во останатите населени места, бележат тренд на намалување споредено со 2014 година (756 евра/м<sup>2</sup>) со 2010 година (848 евра/м<sup>2</sup>) и тоа за околу 11%.

-

(евра)

	Вкупно	Градежно земјиште	Градење	Останати трошоци
<b>2010</b>	<b>848</b>	234	544	69
<b>2011</b>	<b>815</b>	187	567	61
<b>2012</b>	<b>812</b>	226	517	69
<b>2013</b>	<b>761</b>	187	527	47

2014	756	194	480	64
------	-----	-----	-----	----

Учество на трошоците за градежно земјиште по м<sup>2</sup> станбена површина на ниво на земјата бележат тренд на намалување и се движат од околу 30% во 2011 година на 26% во 2014 година.

Трошоците за градењето учествува со околу 65%-70%, додека останатите трошоци се движат околу 8% до 9%.

Вредноста на станбените кредити е за физички лица и тоа одобрени кредити во денари и во странска валута претворена во денари. Во последните години има континуирано зголемување на вредноста на станбените кредити, кои скоро се дуplo зголемени во вредност споредено 2014 година со 2010 година. Во последните пет години искористени се станбени кредити во вкупна вредност од околу 11.465 милиони денари или 186 милиони евра.

Со заокружување на законската регулатива за градежното земјиште, пренесување на ингеренциите на локалната власт околу земјишната политика, односно стекнување на правото на сопственост на земјиштето, како и донесувањето на генерални и детални урбанистички планови во единиците на локалната самоуправа, се создаваат услови за отпочнување со изградба на разни видови објекти, а во тие рамки и станбената изградба.

Тоа посебно се очекува да биде повеќе изразено кај индивидуалните куќи, посебно кај објектите кои согласно законската регулатива се или ќе се легализираат, со што се создава можност за нивна доградба или надградба, или нова изградба.

Се` поизразен е интересот на инвеститорите и градежните претпријатија за изградба на нови станови, при што „никнуваат“ и цели станбени населби.

Просечната цена на 1м<sup>2</sup> станбена површина, според официјалните статистички податоци, се движи околу 750-850 евра, меѓутоа во зависност од градот, локацијата, опременоста на становите и самиот локалитет, цените се различни и некаде достигнуваат и преку 1.200 евра/м<sup>2</sup>. Во последно време се` почести се најавите од страна на инвеститорите дека постои застој во продажбата на овие станови.

Во целина, барем според поголем број инвеститори, продажбата на новите станови се` уште е на задоволително ниво, становите се продаваат, пред се`, заради локациите на кои се градат станбените згради, потоа опременоста на становите и објектите, а истовремено поддржани од нашите банки. Станбените кредити на физичките лица бележат пораст и споредено 2010 година одобрени се 1.657 милиони денари, а во 2014 година одобрени се станбени кредити во вредност од 3.291 милиони денари или скоро дуplo.

Куповната моќ на населението е една од главните поголеми пречки за неможноста за купување станови, бидејќи просечната плата изнесува околу 21.402 денари (околу 350 евра) или потребни се 2,5 плати и повеќе за 1м<sup>2</sup> станбен простор.

Треба да се напомене дека и проектот на Владата на РМ, „Купи куќа-купи стан“ има влијание во зголемување на интересот за купување на станови.

Кај условно кажано старите станови, продажбата е драстично опадната, а понудата е се` поголема. Најчесто се купуваат помалите станови од причина што одржувањето на становите и објектите веќе претставува товар на станарите. За овие станбени згради и станови веќе е неопходно нивно реновирање, пред се', и заради потребата од намалување на трошоците за енергијата, која кај семејствата учествува со голем процент од нивниот месечен буџет.

Иницијативата за пролонгирање на примена на повластена стапка од 5% кај станбените згради и станови, градежниците ја иницираат во повеќе наврати, така што секогаш од страна на Владата секогаш има разбирање и се донесува вакво решение.

Така што, веќе има најава од страна на Министерството за финансии дека се подготвуваат измени и дополнувања на Законот за данок на додадена вредност , при што се предлага пролонгирање на рокот за уште три години во однос на примената на повластена стапка од 5% на првиот промет на станбени згради и станови во оној дел во кој истите се користат за станбени цели и кој ќе се изврши во рок од пет години по изградбата.