СТОПАНСКА КОМОРА НА МАКЕДОНИЈА
Здружение на градежништвото, индустријата
на градежни материјали и неметали

АНАЛИЗА
за станбената изградба
во Република Македонија

Септември 2012 година, Скопје

Општо 3
1. Станбената изградба во изминатите години 3
2. Просечни цени за градење 4
3. Одобренија за градење 6
4. Одобренија за градење по градови во Република Македонија 8
5. Станбена изградба во регионот 10
6. Констатации 10

Општо

Анализата има за цел да поттикне расправа и да даде слика за состојбата во станбената изградба која во последниот период бележи тренд на зголемување на бројот на изградените станови или планираните за изградба.

Само за илустрација, со последниот попис од 2002 година, во Република Македонија има 564.296 домаќинства и 697.529 станови, при што се јавува вишок од 154.115 станови или на секое домаќинство отпаѓа по 1,2 стана.

Во период од повеќе од десет години состојбата во станбената област драстично се менува, не толку колку што е зголемувањето на бројот на становите, туку повеќе во подобрувањето на нивната опременост и инфраструктура.

Податоците кои се обработени во Анализата се користени од Државниот завод за статистика и од градежните компании.

1. Станбената изградба во изминатите години

Изградбата на станови во изминатите дваесетина години се движеше:

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Вкупно	10.189	7.537	6.583	6.466	4.827	4.640	5.342	4.300	3.253	4479	5.316

	2001	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Вкупно	4.431	4.126	6.431	5.010	6.493	5.820	5.144	4.710	5.152	5.254

Во последните десетина години, годишно се завршуваат по околу 5.000 - 5.500 станови, со исклучок на 2006 година кога беа завршени 6.431 стан.

Анализирани се и податоците за незавршените станови во тековните години, при што може да се констатира дека и тој број почнува да бележи зголемување и изнесува повеќе од завршените станови.

	2007	2008	2009	2010	2011
Вкупно станови	5820	5144	4710	5152	5254
Незавршени станови	5160	4893	5365	5741	5979

	2007	2008	2009	2010	2011
Вкупно станови	5820	5144	4710	5152	5254
Индивидуален сектор	5676	4920	4553	4898	5115
% учество на индив. во вкупниот број станови	97,5	95,6	96,7	96,1	97,3

2. Просечни цени за градење

Цената на 1м2 ја сочинуваат следните трошоци:

- трошоци за градежно земјиште (купување на земјиштето, цената зависи од локацијата и се движи од 1-1000 евра/м2 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).

Цените на становите во нашата земја се движат:

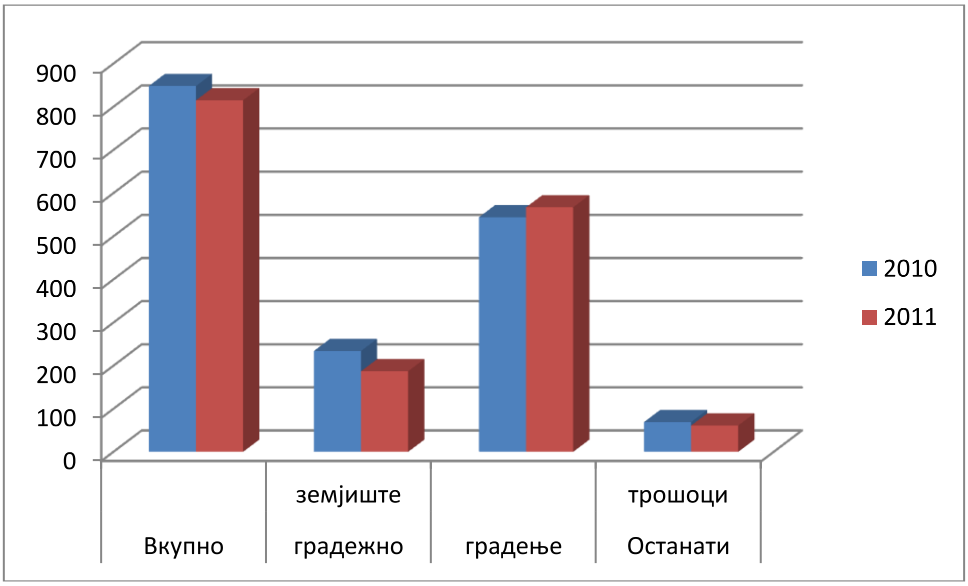
2010	Вкупно	Градежно земјиште	Градење	Останати трошоци
Вкупно (евра)	**848**	234	544	69
Скопје	**1043**	347	1035	99
Останати населени места	**718**	160	509	49

2011	Вкупно	Градежно земјиште	Градење	Останати трошоци
Вкупно (евра)	**815**	187	567	61
Скопје	**958**	210	671	77
Останати населени места	**672**	164	462	46

Според статистичките податоци, цените на становите, како на ниво на земјата, така и во Скопје и во останатите населени места, бележат тренд на намалување споредено со 2011 година (848 евра/м2) со 2010 година (815 евра/м2) и тоа за 3,9%.

	Вкупно	Градежно земјиште	Градење	Останати трошоци
2010	**848**	234	544	69
2011	**815**	187	567	61

Трошоци по м2 станбен простор

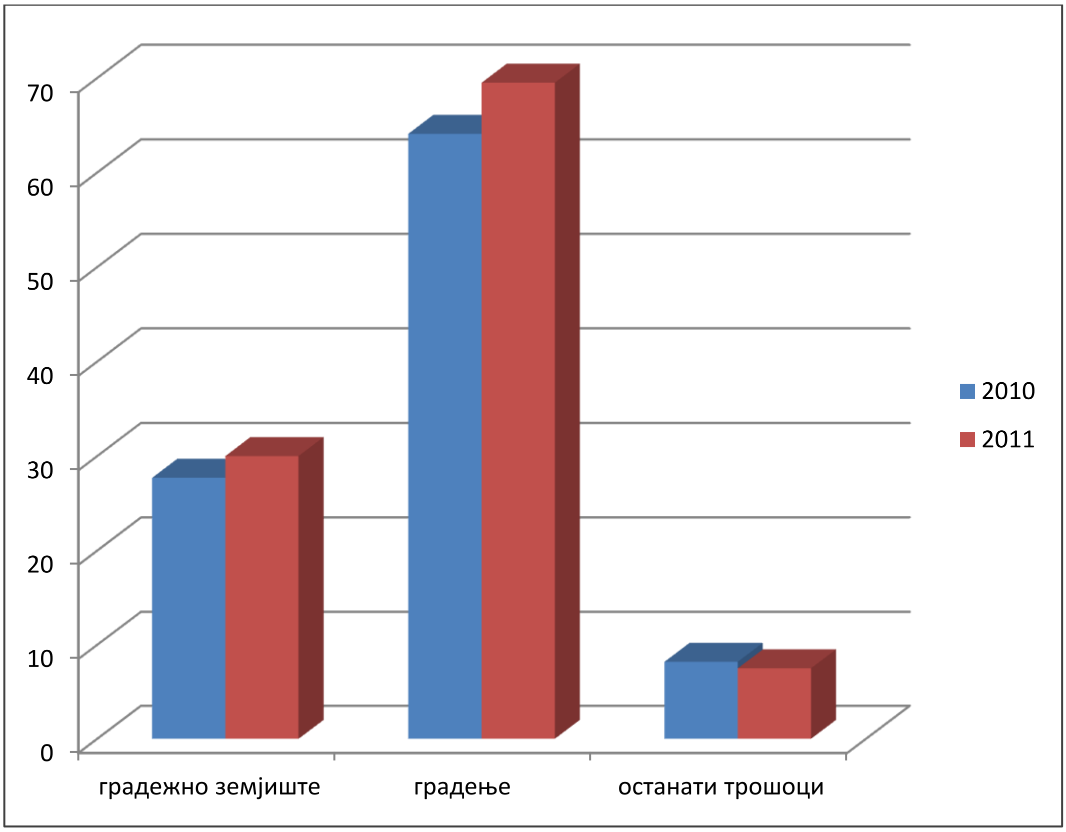


Учеството на трошоците за 1м2 станбена површина

2010	Вкупно	Градежно земјиште	Градење	Останати трошоци
Вкупно	100	27,7	64,1	8,2
Скопје	100	33,3	57,2	9,5
Останати населени места	100	22,3	70,8	6,9

2011	Вкупно	Градежно земјиште	Градење	Останати трошоци
Вкупно	100	30,0	69,5	7,5
Скопје	100	22,0	70,0	8,0
Останати населени места	100	24,4	68,8	6,8

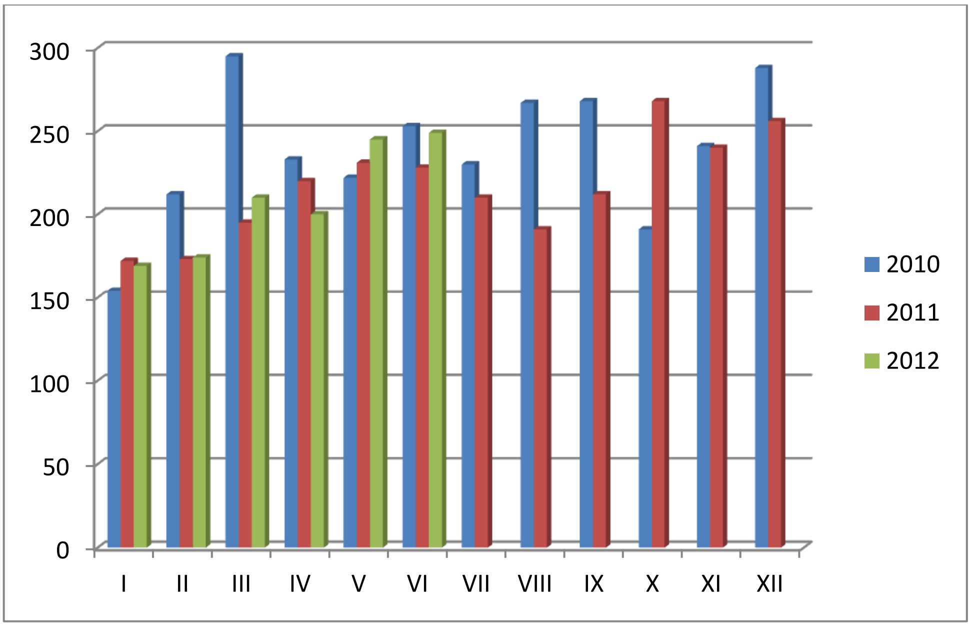
Учество на трошоците во 2010 и 2011 година на ниво на земјата



Трошоците за градење во 2011 година бележат тренд на зголемување во однос на 2010 година, и тоа кај градбата за 4,2,% што е последица на зголемување на цените на градежните материјали.

3. Одобренија за градење

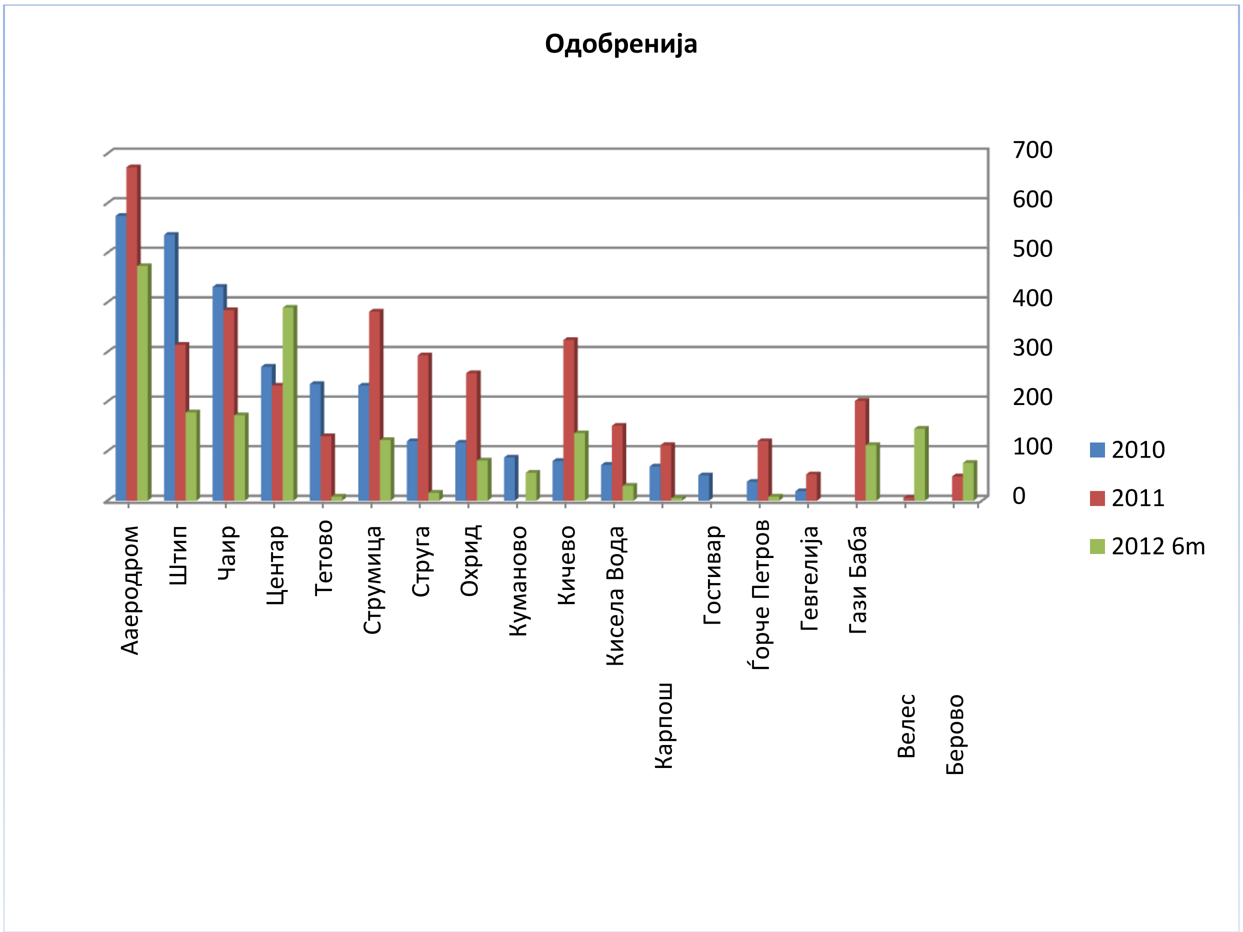
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
2010	154	212	295	233	222	253	230	267	268	191	241	288
2011	172	173	195	220	231	228	210	191	212	268	240	256
I-VI 2012	169	174	210	200	245	249						



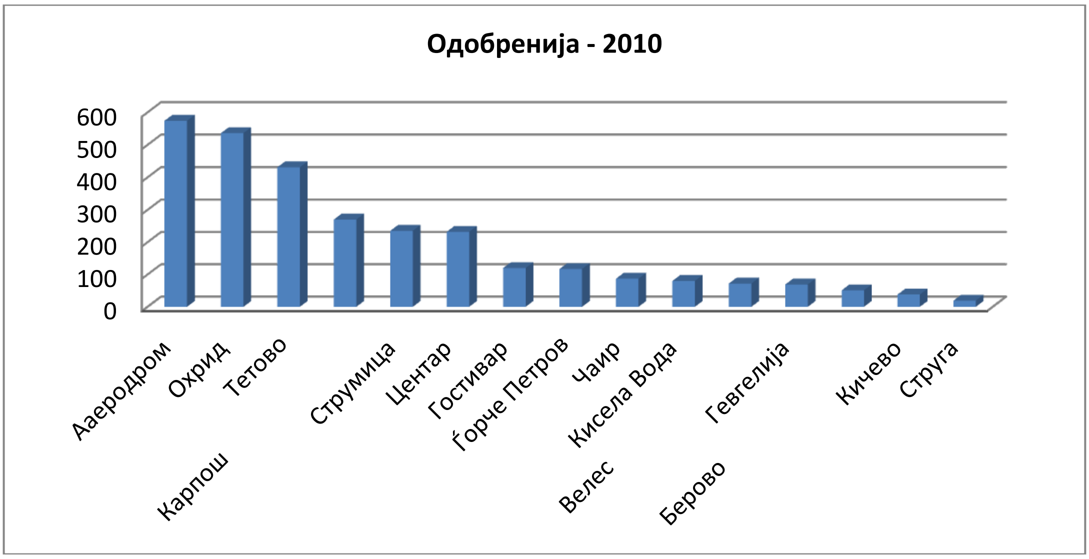
Вкупно одобренија	
2010	2854
2011	2596
I-VI 2012	1247

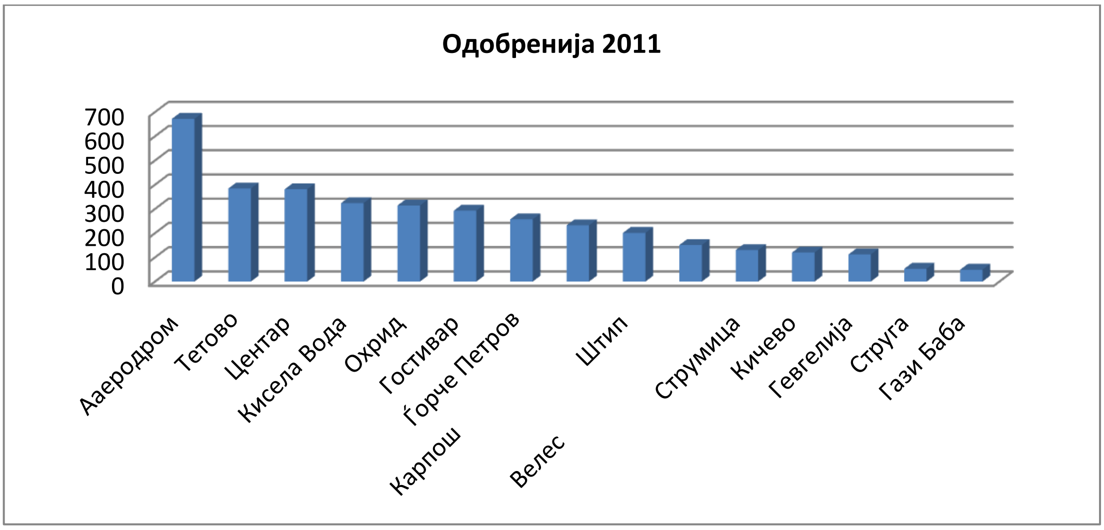
4. Одобренија за градење по градови во Република Македонија

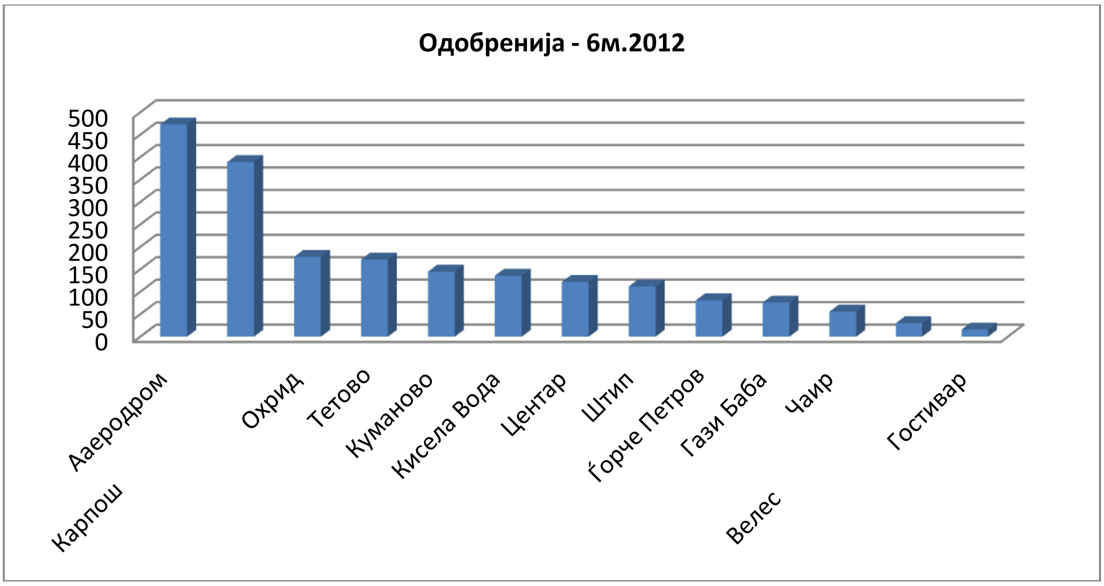
Општина	2010	2011	2012 6м
Аеродром	574	672	473
Штип	536	314	178
Чаир	431	384	172
Центар	270	232	389
Тетово	235	130	8
Струмица	232	381	122
Струга	120	293	16
Охрид	117	257	81
Куманово	87		56
Кичево	80	324	136
Кисела Вода	72	151	30
Карпош	69	112	5
Гостивар	51		
Ѓорче Петров	38	120	8
Гевгелија	19	53	
Гази Баба		201	112
Велес		6	145
Берово		49	76



Одобренија за градење по градови


Одобренија - 2010
600
500
400
300
200
100
0
Ааеродром
Карпош
Охрид
Тетово
Струмица
Центар
Гостивар
Ѓорче Петров
Чаир
Велес
Кисела Вода
Берово
Гевгелија
Кичево
Струга


Одобренија 2011
700
600
500
400
300
200
100
0
Аaеродром
Тетово
Центар
Кисела Вода
Охрид
Гостивар
Карпош
Ѓорче Петров
Велес
Штип
Струмица
Кичево
Гевгелија
Струга
Гази Баба


Одобренија - 6м.2012
500
450
400
350
300
250
200
150
100
50
0
Аaеродром
Карпош
Охрид
Тетово
Куманово
Кисела Вода
Центар
Штип
Ѓорче Петров
Гази Баба
Велес
Чаир
Гостивар

5. Станбена изградба во регионот

Станбената изградба во неколку соседни земји, барем според нивните државни заводи за статистика, бележи тренд на намалување во последните неколку години. Се` почести се реакциите на инвеститорите дека продажбата бележи драстичен пад, која доста е изразена во Хрватска, Бугарија и во Србија.

Движење на станбената изградба во регионот
(Опфатени се Србија, Хрватска и Бугарија)

		Македонија	Србија	Хрватска	Бугарија
Изградба на станови	2009	4.710		17.018	22.058
	2010	5.152	16.898	13.378	15.771
	2011	5.254	17.000	13.470	13.953
Цена на станови (во евра)	2010	**848**	**1.328**	**1.520**	**507**
	2011	**815**	**1.320**	**1.560**	**476**

		Македонија (денари)	Србија (Динари)	Хрватска (Куни)	Бугарија* (лева)
Изградба на станови (број)	2009	4.710		17.018	22.058
	2010	5.152	18.648	13.378	15.771
	2011	5.254	18.449	13.470	13.953
Цена на станови (валута)	2010	52.125	139.436	10.971	964
	2011	50.131	131.980	11.764	905

- Цените се за бруто површина и полузавршени станови (како карабина)

6. Констатации

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.

Покрај поголемата изградба на станови во Скопје со сите општини, подем на станбената изградба има во Штип, Тетово, Струмица, Охрид и во Струга, во 2011 и 2012 година одобренија за градење се издадени во Кичево, Куманово, Велес, Берово итн. Ова говори дека полека изградбата на станови се проширува скоро по цела територија на државата.

Просечната цена на 1м2 станбена површина, според официјалните статистички податоци, се движи околу 800-850 евра, меѓутоа во зависност од градот, локацијата, опременоста на становите и самиот локалитет, цените достигнуваат и повеќе од 2.000 евра/м2. Во последно време се` почести се најавите од страна на инвеститорите дека постои застој во продажбата на овие станови, така што цените почнуваат да бележат мал тренд на намалување.

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.
Куповната моќ на населението е една од главните поголеми пречки за неможноста за купување станови, бидејќи просечната плата изнесува околу 20.825 денари (околу 320 евра), или 2,5 плати за 1м2 станбен простор.

Кај условно кажано старите станови, продажбата е драстично опадната, а понудата е се` поголема. Најчесто се продаваат поголемите станови над 80-90 м2, 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.