

ОПШТИНА КАРПОШ МЕЃУ ТАРГЕТИРАНАТА И МАСОВНА СТАНБЕНА ИЗГРАДБА И ПОТРЕБАТА ОД СПАСУВАЊЕ НА ПРЕОСТАНАТИОТ УРБАН ПРОСТОР ЗА ПОТРЕБИТЕ НА ГРАЃАНИТ (6):

ШТО ПОКАЖУВА ПАЗАРОТ НА СТАНОВИТЕ?

March 25, 2019 Filed Under: [Фелтон](#)

Во реалноста, пред се во кризната 2017 година, кога имавме политичка нестабилност, сме имале ситуација на пазарот на нови станови – продаден е еден стан а два се „на рафтот“, додека три се градат! После првото тромесеие во 2017 година продажбата се раздвижува, но тој сооднос не се губи многу, иако ситуацијата во Карпош е секогаш подобра од другите општини на овој план, што значи дека е навистина „таргетирана цел“ за инвеститорите

ЉУБОМИР КОСТОВСКИ

ПРОДАДЕНИ НОВОГРАДБИ	НЕПРОДАДЕНИ СТАНОВИ - НОВОГРАДБИ	ОБЈЕКТИ КАДЕ ШТО ГРАДБАТА Е ВО ТЕК
752	5.254	11.593

БИЛАНС НА НОВА ГОДИНА Се гледа дека има енормен вишок на станови и уште толку се градат

Секогаш кога се говори со стручни лица кои имаат врска со темата – како толку многу се гради а општините кои даваат земјиште остануваат „грбави“, не се добива едноставен одговор за простиот аналитичар. Во таа категорија би бил оној кој се потпира на здравата логика, необичен е фактот дека градежното земјиште безмилосно се користи и која е таа финансиска сила која го „подмачкува“ тој процес и го прави одрќлив?

Состојбата на премиот од 2018 во 2019 година е следна:

Лани се продадени 792 станови (на територија на РМ, во првите девет месеци), на пазарот имало нови а непродадени станови – 5.345 а се граделе уште 10.875.

Имено, на пазарот има толку многу непродадени станови, нови се градат до изнемоштеност од сите вклучени во тој процес (банки, осигурителни заводи) а пазарот нема дисторзии од поголем размер, да речеме рушење на хипотекарниот систем, кој пред една деценија ги урниса западните пазари! Впрочем, во

опасност би биле долговите на продавачот, кој изградил нови квадрати, не може да ги продаде а зел кредити за таа намена. Но, од друга страна има солидни профити кои го одржуваат „над водата“!

Ова е нешто што ви го исчашува умот, или ве тера објаснувањето на издувниот вентил да го барате евентуално во загубите во општинските каси, бидејќи некаде мора „воздухот да испушпа“ за да нема финансиска експлозија.



ПРОДАЖБА ПО МЕСЕЦИ Се гледа дека продажбата паѓа но изградбата и цените не се продаваат

Да се вратиме малку наназад. Медиумите во стартот на 2017 година беа полни со наслови дека кризата сериозно ги погодува градежниците – се говореше дека во првиот квартал на 2017 година во најбараната локација, општина Центар во Скопје, се продадени 12 недвижности од кои само три станови. Факт е дека тогаш Општина Карпош ја задржа својата атрактивност – од продадени 50 на ниво на Републиката таму се продадоа 30 нови станови.

Но, да се заржиме на темата: дали кризата е политичка, бидејќи, поминаа драматични избори (декември 2016 година) а имаше многу повлечи-потегни во конституирањето на новата Влада. Но факт е дека големите компании во земјата имаа високи пофити во 2016 година. Од каде доаѓаат тие профити на овие фирми (Адора Инженеринг, Настел, Жикол,...) се движат од 3 милиони евра до речиси 11 милиони евра. Бидејќи соодносот во реалноста секогаш бил – продаден еден стан а два се „на рафто“, додека три се градат.

После првото тромесеие во 2017 година продажбата се раздвижува но тој сооднос не се губи многу, иако ситуацијата во Карпош е секогаш подобра од другите општини на овој план, што значи дека е навистина „таргетирана цел“ за инвеститорите.

Ситуацијата која ги разгоре муабетите околу станбената изградба после реакциите во јавноста, по најавата дека висококатници ќе се градат на паркингот спроти Градскиот трговски центар во Скопје кои ќе уриваат нови рекорди во височина, по објектите на „Џеваир“ во општина Аеродром, само ја потенцираа таа необична ситуација, апсолутно недозволива за функционирање на слободниот пазар!

Кој ќе ги купува овие станови и дали на пазарот воопшто има потреба од толкава станбена експанзија ако сега, зад трговскиот центар „Рамстор“ исто така во центарот на главниот град, се гради деловно – станбениот комплекс „Дајмонд“, како и дека се споменуваат продажни цени на становите до 1.800 евра по квадрат?

	СКОК/ПАД ВО ОДНОС НА ПРЕТХОДНИОТ КВАРТАЛ	ОПШТИНА	СТАНОВИ	КУЌИ	ДП	ИО	33	ГЗ	ВКУПНО
1	↗1	Карпош	248	28	12		9	22	319
2	↗2	Аеродром	254	4	21		8	12	299
3	↗6	Центар	169	13	26		1	21	230
4	↘3	Кисела Вода	169	9	6		10	24	218
5	↘2	Охрид	103	22	6		33	33	197
6	=	Битола	88	43	8	1	39	17	196
7	↗1	Куманово	60	21	11		61	32	185
8	↘3	Тетово	75	22	7		61	20	185
9	↘2	Струга	34	10	11		82	23	160
10	↗4	Ѓорче Петров	85	17	2		17	33	154

ТОП 10 Состојба во однос на продажба на недвижности по општини – се гледа каде е тука Општина Карпош

Во Македонија, а посебно во Скопје понудата на станови одамна ја надминува побарувачката, а најдобар показател за тоа се извештаите од [Регистарот на цени и закупнини на Агенцијата за катастар на недвижности](#) кои откриваат дека иако пазарот има над 5.000 непродадени станови, во моментот се градат двојно повеќе, [анализира агенцијата Мета](#).

Во периодот јули – септември 2018 година, што е претпоследен статистички показател, на целата територија на Република Македонија се продадени 792 новоизградени станови. Согласно со статистиката на Агенцијата за катастар на недвижности, заклучно со септември, на целата територија на Република Македонија има 5.345 станови кои се изградени, а сè уште не се продадени и се нудат на пазарот на недвижности.

За разлика од претходниот квартал (април – јуни 2018 г.), во овој квартал има зголемување на непродадените станови за 55 стана. Исто така, во Агенцијата за катастар на недвижности се издадени 10.875 листови за предбележување на градба што укажува дека овие објекти се во фаза на изградба и наскоро ќе се најдат на пазарот на недвижности. „Може да се констатира дека бројот на новоградби моментално ја задоволува побарувачката на нови станови“, се вели во последниот извештај од Регистарот на цени и закупнини.

Што покажуваат последните податоци на пазарот на станови? Во периодот октомври – декември 2018 година, на целата територија на Република Македонија се продадени 752 новоизградени станови што е за 40 станови помалку од третиот квартал во 2018 година. Согласно со статистиката на Агенцијата за катастар на недвижности заклучно со декември, на целата територија на Република Македонија има 5.254 станови кои се изградени, а сè уште не се продадени и се нудат на кпувачите. (за сите користени податоци види на <http://www.katastar.gov.mk/wp-content/uploads/Tekovni%20proekti/IZVESTAJ%20REGISTAR%20NA%20CENI%2001%2010-31%2012%202018%20Q4.pdf>)

Една од „тајните“ на оваа ситуација секако е фактот дека постојат високите профитни маргини на градежните компании, како главна причина за ваквата експанзија. Според економската логика, зголемената понуда на станови би требало да придонесе кон значително намалување на цените на станбениот квадрат со оглед на тоа што побарувачката не ја следи страната на понудата со исто темпо.

ПОСТИГНАТИ ПРОСЕЧНИ ЦЕНИ НА СТАНОВИ ВО РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА

ИМЕ НА ОПШТИНА	Просечна цена по м2 станбен простор во денари	ИМЕ НА ОПШТИНА	Просечна цена по м2 станбен простор во денари
Центар	59,290	Битола	34,139
Карпош	57,920	Струмица	33,381
Кисела Вода	56,685	Струга	32,630
Аеродром	54,835	Штип	31,992
Горче Петров	44,012	Куманово	27,527
Охрид	40,207	Кочани	26,436
Гази Баба	37,081		

(Табела бр.6 – Извор: Регистар на цени и закупнини)

ЦЕНИ Се гледа дека Центар и Карпош продаваат најскапи станови

Сепак, иако [податоците на Државниот завод за статистика](#) покажуваат дека во изминатиов период има благо намалување на цената на станбениот квадрат тоа се уште не е доволно за да можат повеќе млади лица да дојдат до сопствен стан.

Конкретно за Скопје, каде што пазарот на недвижности е најразвиен, претставниците на агенциите за недвижности во разговор велат дека има намалување на цените на становите во периферните делови на градот, додека цената на новите станови во условно кажано поатрактивните населби како Центар, Водно, Тафталиџе е зацементирана со години наназад и се движи меѓу 1.100 и 1.350 евра за квадрат.

Од Народната банка велат дека во изминатиот период, македонските банки даваат значаен придонес во пресретнување на понудата и побарувачката на станови, преку кредитна поддршка и на компаниите коишто се јавуваат како инвеститори или изведувачи на изградба на станови, и на населението, преку станбени кредити.

„Почнувајќи од средината на 2015 година па наваму, станбените кредити се најбрзорастечкиот сегмент од кредитното портфолио на банките, со годишни стапки на раст што тековно достигнуваат 15 отсто. Тековно, речиси 30 отсто од кредитите одобрени на физички лица отпаѓаат на станбените кредити. Банките ги нудат станбените кредити по историски најниски каматни стапки. Вообичаено, од клиентите се бара да имаат свое учество во купувањето на станот со кредит и да имаат месечен доход што ќе овозможи соодветна покриеност на месечните обврски за кредитот.

Во овој контекст треба да се има предвид дека физичките лица можат да добијат финансиски средства и од државата, за дел од учеството или за дел од ануитетот за отплата на станбен кредит под услови и на начин пропишани со Законот за субвенционирање станбен кредит. Имено, овој владин проект (попознат како „Купи куќа, купи стан“) започна во 2012 година и секако дава определен придонес за позасиленото станбено кредитирање во нашата земја“, велат од НБРМ.

Оттаму, додаваат дека во нашата регулатива, согласно барањата на Базелските капитални спогодби, станбените кредити (поточно кредитите што се покриени со хипотека на станбен објект и што исполнуваат одредени пропишани критериуми) се вклучуваат со пондер од 35 отсто во пресметката на капиталните барања за покривање на кредитниот ризик, што е еден од пониските пондери предвидени во регулативата (колку е повисок овој пондер, толку банките треба да ангажираат поголем износ на капитал), споредено со останатите сегменти од кредитната активност на банките, што генерално делува во насока на поттикнување на овие кредити.

„Преземањето на други мерки од НБРМ, исклучиво наменети за поттикнување на станбеното кредитирање (поточно, за намалување на каматните стапки на станбените кредити, како што гласи вашето прашање) спаѓа во доменот на т.н. неконвенционални мерки кои излегуваат од стандардната рамка на монетарната или макропрudentната политика. Тие се преземаат претежно во исклучителни околности, кога пазарите за одредени битни финансиски инструменти се „замрзнати“ или релативно неразвиени.

Имајќи ги предвид погоре презентирани податоци за станбеното кредитирање во нашата земја, таквите околности не се случај во Република Македонија, каде станбените кредити солидно и стабилно растат веќе повеќе години наназад. Се разбира, квалитетот на ова портфолио постојано го следиме, како и неговите ефекти врз вкупната економија, со цел навремено да се идентификуваат евентуални ризици“, велат од НБРМ за Мета.

Деновиве градежниците преку Стопанската комора јавија дека сакаат да ги зголемат цените на становите! Ова секако, со оглед на вкупните состојби на пазарите кажува дека неимарите се откажале од тоа да го освојуваат пазарот со пониски цени, туку ќе одат да ја зголемат т.н. профитна маргина?! Ова може да значи и дека општините се малку подооследни во прибирање на данокот кој им следува, па инвеститорите тој „ненадеен трошок“ го префрлуваат врз купувачите!

(продолжува)



**GOOD
GOVERNANCE
FUND**



Reform assistance
to Macedonia

Поддршка на реформите
во Македонија

„Овој проект е финансиран од UK aid преку Владата на Обединетото Кралство; со тоа што ставовите презентирани во истиот, не секогаш ги одразуваат официјалните политики и ставови на Владата на Обединетото Кралство.“