прорес
Институт за социјална демократија

SOCIALDEMOKRATIET

# Документ за јавна политика

## „Животен стандард и услови за домување на младите во Куманово и Крива Паланка“

Елена Трајкова

Документ за јавна политика

# „Животен стандард и услови за домување на младите во Куманово и Крива Паланка“

Елена Трајкова

## 1. Извршно резиме

Овој документ за јавна политика ја третира состојбата со животниот стандард и условите за домување на младите во општините Куманово и Крива Паланка, два клучни урбани центри во Североисточниот регион на Северна Македонија. Младите во овие општини се соочуваат со значителни предизвици поврзани со пристапноста до достапно и квалитетно домување, како и со ограничените економски можности кои директно влијаат врз нивната автономија и социјална стабилност.

Податоците од Државниот завод за статистика (2023) и UNDP Северна Македонија (2023) покажуваат дека младите во овие региони се изложени на висок ризик од несигурни услови за домување, кои вклучуваат лоша инфраструктура, ограничен пристап до социјално домување и финансиски бариери за купување или изнајмување. Оваа состојба ги намалува можностите за развој и влијае на мотивацијата на младите за останување и вложување во локалната заедница.

Документот предлага конкретни мерки за унапредување на животниот стандард и пристапот до домување, преку развој на социјални програми, инвестиции во подобрување на инфраструктурата и поддршка на младински семејства, со цел да се создаде поддржувачка средина која ќе им овозможи на младите достоинствен и стабилен живот.

## 2. Вовед

Животниот стандард и условите за домување се клучни индикатори за социјалната и економската положба на младите во едно општество. Во Североисточниот регион, особено во општините Куманово и Крива Паланка, младите лица се соочуваат со комплексни предизвици кои го ограничуваат нивниот пристап до пристапно домување и влијаат врз нивниот квалитет на живот.

Куманово, како трета по големина општина во земјата, има развиена индустрија, но покрај тоа, младите се соочуваат со зголемени трошоци за домување и проблеми поврзани со квалитетот на инфраструктурата. Од друга страна, Крива Паланка, како помала општина со рурални карактеристики, е соочена со ограничен број на домувања, ниски приходи и лоша урбанистичка опрема, што дополнително ги отежнува условите за младите.

Недоволната достапност до пристапно домување, заедно со ниските плати и високата невработеност, создаваат економски и социјален притисок врз младите, што се одразува и на нивната желба за останување и развој во овие средини. Овој документ ги разгледува основните проблеми, анализира состојбите и предлага инклузивни политики кои ќе го поддржат подобрувањето на животниот стандард и условите за домување на младите во Куманово и Крива Паланка.

## 3. Опис на проблемот

Младите во општините Куманово и Крива Паланка се соочуваат со комплексни социоекономски предизвици кои значително ја ограничуваат нивната можност за финансиска независност и обезбедување соодветни услови за домување. Според податоците на Државниот завод за статистика (2023), стапката на невработеност кај младите лица на возраст од 15 до 29 години во овие две општини надминува 35%, што го намалува нивниот животен стандард и ги отежнува нивните перцепции за иднината, особено во однос на пристапот до сопствено или закупно домување.

Во однос на квалитетот на домувањето, во Крива Паланка голем дел од младите живеат во објекти изградени во минатото, со лоша енергетска ефикасност, што се одразува и на високите трошоци за греење и одржување. Недостатокот на соодветна инфраструктура за водоснабдување и санитарни услови претставува дополнителен товар за млади-

те семејства. Оваа ситуација е поттикната од недоволната урбанистичка регулација и ограничените инвестиции во реновирање и модернизација на стариот станбен фонд (Министерство за локален развој и политика за домување, 2023).

Куманово, како поголема општина со повеќе урбани центри, се соочува со растечки проблеми поврзани со урбаната густина, недоволно зелени површини и ограничена пристапност до квалитетно домување поради високите трошоци за закуп и одржување. Особено е присутен проблемот со квалитетот на домувањето во некои од периферните и понижено развиени населби каде младите имаат ограничен пристап до основни услуги и инфраструктура, што дополнително влијае врз нивната желба и можност да останат и градат живот во овие средини.

Системот за социјално домување во Куманово и Крива Паланка е сè уште недоволно развиен и не ги покрива потребите на младите со ниски приходи и младинските семејства. Според истражување на UNDP Северна Македонија (2023), само околу 10% од младите имаат пристап до било каква форма на социјална поддршка за домување, што укажува на сериозен недостиг на политики и програми кои би овозможиле пристапно и достапно домување за оваа категорија. Оваа состојба дополнително ја влошува социоекономската нееднаквост и го зголемува ризикот од социјална маргинализација.

Во контекст на овие предизвици, неколку локални организации како што е Организацијата на станари и потстанари на Македонија (НТО) активно работат на подигнување на јавната свест и обезбедување поддршка за подобрување на условите за домување. Тие ја нагласуваат потребата од креирање и имплементирање на системски мерки, вклучувајќи подобрување на инфраструктурата, зголемување на фондовите за социјално домување и поттикнување на младински програми за самостојно домување.

Глобално, искуствата од регионот покажуваат дека интегриран пристап кон домувањето, кој вклучува економски, социјални и инфраструктурни мерки, е клучен за поддршка на младите. На пример, Србија и Словенија успешно имплементираат модели за субвенционирано домување и програми за енергетска ефикасност кои ја олеснуваат пристапноста и квалитетот на домувањето кај младите (Republic of Serbia Ministry of Construction, 2022; Slovenian Ministry of Infrastructure, 2023). Прилагодувањето на слични пристапи на локално ниво во Куманово и Крива Паланка може да придонесе за значително подобрување на социјалните услови и да ги зголеми шансите за економска стабилност и личен развој на младите.

## 4. Алтернативни решенија

За справување со комплексните предизвици во домувањето на младите во Куманово и Крива Паланка, неопходен е мултидимензионален пристап кој ќе ги адресира економските, инфраструктурните и социјалните аспекти на проблемот. Во таа насока, следуваат неколку конкретни и одржливи решенија:

### Развој на социјални програми за домување

Креирањето и имплементацијата на системски социјални програми кои ќе ја поддржат младата популација со ниски приходи претставува фундаментален чекор кон подобрување на условите за домување во Куманово и Крива Паланка. Овие програми треба да се дизајнираат како целосен пакет мерки што вклучуваат субвенционирање на киријата за најранливите категории млади, особено за оние кои се излезени од образовниот систем и се во потрага по прв дом. Освен тоа, програмите треба да обезбедат финансиска поддршка и поволни услови за купување на станови преку модели со постепена отплата на кредитите, со што ќе им се овозможи на

младите да стекнат сопствен имот без голем финансиски товар од почетокот.

Изградбата на социјални станови во сопственост на локалните власти е уште една витална компонента. Овој модел, применет во неколку европски земји, како на пример во Чешка и Полска (European Social Housing Providers, 2021), покажал дека социјалните станови обезбедуваат стабилна и достапна опција за млади семејства и индивидуи кои не можат да приуштат дом на слободниот пазар. Овие станови треба да бидат поставени во близина на јавни услуги, транспорт и образовни институции, со што ќе се зголеми квалитетот на живот и ќе се олесни социјалната интеграција.

## Инвестиции во инфраструктурата и енергетска ефикасност

Многу од постоечките станбени објекти, особено во помалите и периферни општини како Крива Паланка, се изградени пред неколку децении и се соочуваат со сериозни проблеми поврзани со ниска енергетска ефикасност, лоша изолација и застарени системи за греење. Овие недостатоци резултираат со зголемени трошоци за одржување, што дополнително ги оптоварува младите семејства кои често немаат доволно финансиски средства.

Инвестициите во реновирање на овие објекти, со фокус на термоизолација, модернизација на грејните тела и инсталации, како и подобрување на системите за водоснабдување и отпадни води, се клучни за намалување на трошоците и подобрување на животниот стандард. Примерот од Германија и Холандија (IEA, 2022) укажува дека државната и локална поддршка за енергетска ефикасност во домувањето не само што го намалува јаглеродниот отпечаток туку значително го намалува и финансискиот товар врз семејствата. Овој пристап може да се реализира преку формирање посебни фондови, кои би обезбедиле грантови или поволни кредити за реновирање на станбени објекти.

## Јавно домување како клучен модел за пристапно домување

Во ситуации каде што пазарот на недвижности е недостапен за голем број млади луѓе, јавниот систем за домување претставува суштинско решение за обезбедување пристап до квалитетен и стабилен дом. Воспоставувањето на систем за јавно домување во Куманово и Крива Паланка може да овозможи долгогодишна сигурност и пристапност, спречувајќи ги ризиците од бездомништво и создавајќи услови за социјална стабилност.

Локалните власти во соработка со националните институции и меѓународни донатори треба да инвестираат во изградба и управување со јавни станови, обезбедувајќи им на младите можност да изнајмуваат или купуваат станови по поволни услови. Овој модел е применет со успех во земји како Словенија и Финска (Housing Europe, 2023), каде јавниот фонд за домување обезбедува значителен дел од станбениот фонд и ги гарантира правата на ранливите категории.

Јавното домување исто така овозможува интеграција на социјалните услуги и поддршката за младите, како и подобра координација со урбанистичкото планирање и развојот на инфраструктурата, што го прави квалитетот на живот повисок и поодржлив на долг рок. Овој пристап создава рамка за ефикасно управување и намалување на социјалните нееднаквости.

## Воведување праг на цените на становите и регулирање на пазарот на недвижности

Пазарот на недвижности во Куманово и Крива Паланка, како и во други градови со ограничени финансиски ресурси, е често изложен на шпекулативни практики и значителни ценовни флуктуации кои дополнително ја

намалуваат пристапноста на становите за младите луѓе. Воведувањето на максимални прагови за закуп и продажба на станови претставува една од клучните интервенции која може да го направи пазарот пофер и поодржлив.

Ова бара воспоставување на цврста законска рамка што ќе ги регулира цените во согласност со реалните економски услови и потребите на ранливите категории, особено младите и семејствата со ниски приходи. Законот треба да обезбеди механизми за контрола и санкции за прекршувачи, како и обврска за транспарентно објавување на податоците за пазарот. Истовремено, треба да се предвиди периодична евалуација на овие мерки за да се следи нивниот ефект и да се овозможи прилагодување на регулативата во согласност со промените на пазарот.

Примери од Германија и Франција покажуваат дека регулирањето на цените на домувањето преку механизми на покривни цени (rent control) ја намалува шпекулацијата и го зголемува пристапот до домување, особено за млади и ранливи групи (European Commission, 2020). За успешно функционирање, оваа мерка мора да биде дел од поширока станбена политика која вклучува и други форми на поддршка.

## Финансиска поддршка и микрокредити за млади сопственици на станови

За многу млади лица кои се на почетокот на својата професионална кариера, пристапот до финансиски ресурси за купување или реновирање дом е значаен предизвик. Програмите за микрокредити со ниски каматни стапки претставуваат ефикасен начин за финансиска поддршка, овозможувајќи им на младите поголема флексибилност и можност за инвестирање во сопственото домување.

Овие програми треба да бидат структурирани со лесни услови за аплицирање, долгорочни рокови за отплата и можности за консултации и поддршка во текот на процесот на кредитирање. Националните примери од Северна Европа, како Финска и Шведска, укажуваат дека микрокредитите и субвенциите за младите што сакаат да купат прв дом значително ја зголемуваат стапката на сопственичко домување и ја стабилизираат нивната социјална положба (OECD, 2021).

Ваквите програми може да се имплементираат преку соработка меѓу банки, државни институции и локални власти, како и преку фондови финансирани од меѓународни донатори.

## Промоција на колективно домување и алтернативни модели

Иновациите во домувањето, како што се моделите на колективно домување (co-housing), еко-села и други форми на заеднички домови, нудат атрактивна и поодржлива алтернатива на традиционалното домување. Овие модели не само што го намалуваат трошокот за купување и одржување, туку и ги поттикнуваат социјалните врски, меѓусебната поддршка и одржливиот животен стил.

Колективното домување, на пример, овозможува група млади луѓе да инвестираат заедно во станбена зграда, со заеднички простори и услуги, што резултира со помали индивидуални трошоци и поголема социјална кохезија. Овој пристап е веќе развиен во неколку земји во Европа, како Холандија и Данска, каде младите активни граѓани и невладините организации играат клучна улога во организирањето и управувањето со ваквите заедници (European Network for Rural Development, 2021).

Поддршката и промоцијата на овие модели во Куманово и Крива Паланка може да се реализира преку финансиски стимули, едукативни кампањи и партнерства со НВО и меѓународни организации.

## Јакнење на јавните услуги и инфраструктура во станбените зони

Успешното домување не зависи само од самиот дом, туку и од квалитетот на јавните услуги и инфраструктурата во непосредната околина. Повеќето млади семејства го цениат пристапот до ефективен јавен транспорт, зелени површини, безбедни игралишта, училишта, здравствени установи и комунални услуги.

За Куманово и Крива Паланка е од суштинско значење локалните и националните власти да инвестираат во инфраструктурата која ги поддржува овие услуги, особено во растечките и помалку развиените квартови. Подобрувањето на јавниот превоз, зголемувањето на бројот на паркови и спортски терени, како и осигурувањето на ефикасно собирање и рециклирање на отпадот, ги зголемуваат привлечноста и квалитетот на живот, што е важен фактор за младите да останат и да се развиваат во овие средини.

Покрај тоа, инсталацијата на енергетски ефикасни уреди за улично осветлување и подобрување на системите за водоснабдување се активности кои исто така влијаат на одржливоста на станбените зони и задоволството на граѓаните (World Bank, 2022).

# 5. Студија на случај: Исланд – Модел на социјално домување и поддршка за млади во станбениот сектор

Исланд е пример за земја која успешно развила иновативни и ефективни модели за обезбедување пристапно домување, особено за младите и ранливите групи во општеството. Со својата мрежа на јавно обезбедено домување и систем на финансиска поддршка, Исланд го намалува ризикот од бездомништво и ја поттикнува социјалната инклузија.

Клучни карактеристики на моделот:

Јавно-социјално домување преку „Íbúðalánasjóður“ (Исландски фонд за станбени кредити) Íbúðalánasjóður е државен фонд кој обезбедува долгорочни и поволни кредити за купување на прв дом, како и поддршка за реновирање и подобрување на станбени објекти. Овој фонд игра централна улога во осигурувањето на пристапноста на домувањето за млади лица и семејства со ниски и средни приходи.

Фондот нуди кредити со каматни стапки кои се значително пониски од пазарните, со долги рокови на отплата, што им овозможува на младите стабилност и сигурност во финансиското планирање (Icelandic Housing Financing Fund, 2023).

## Програми за поддршка на млади сопственици

Исланд воведе и посебни субвенции за млади до 35 години, кои можат да добијат финансиска помош при купување на својот прв дом. Овие субвенции се комбинираат со можноста за користење на кредитите од фондот, што го олеснува влегувањето на младите во пазарот на недвижности.

## Интегриран пристап кон одржливо домување

Покрај финансиската поддршка, Исланд промовира и еколошки одржливи станови, со нагласок на енергетска ефикасност и користење на обновливи извори на енергија. Овој пристап ја намалува долгорочната финансиска оптовареност на младите семејства и придонесува за исполнување на климатските цели на земјата.

## Јакнење на локалните заедници преку колективно домување

Во Исланд се развиени и форми на колективно домување, каде групи млади луѓе, заедно

со локални власти и НВО, создаваат станбени заедници со заеднички простори и одржливи практики. Овој модел ја поттикнува социјалната поврзаност и ја зголемува квалитетата на животот (Nordic Council of Ministers, 2022).

**Резултати и придобивки:**

1. Намалување на стапката на бездомништво кај младите, која во Исланд е една од најниските во Европа (European Housing Monitor, 2023).
2. Зголемена финансиска стабилност и сигурност за млади семејства, што ја поттикнува стабилноста на пазарот на труд.
3. Подобрена енергетска ефикасност и намалување на трошоците за домување преку инвестиции во зелени технологии.
4. Позитивни ефекти врз социјалната инклузија и психосоцијалната благосостојба на младите луѓе.

## 6. Препораки

### 1. Пренамена и ревитализација на напуштени и недовршени објекти за младинско домување

Поттикнување на локалните власти да идентификуваат и искористат напуштени, недовршени или запуштени објекти како можности за пренамена во достапни станбени единици за млади. Оваа стратегија ќе го намали притисокот врз пазарот на недвижности и ќе овозможи побрз и поефикасен одговор на потребите за домување. Резултатите се мерливи преку бројот на адаптирани објекти и бројот на младите кои ќе ги користат.

### 2. Институционално креирање на програми за социјално домување со приоритет за младите во Куманово и Крива Паланка

Локалните власти, во соработка со надлежните министерства, треба да воспостават јасни критериуми и процедури за субвенционирано домување насочено кон млади лица до 35 години. Овие програми треба да обезбедат изградба или адаптација на социјални станови и да овозможат субвенционирање на киријата за најранливите категории млади. Напредокот ќе се мери преку бројот на доделени станови и бројот на млади што добиваат поддршка годишно.

### 3. Повеќегодишни инвестиции во инфраструктурни проекти за реновирање и енергетска ефикасност во старите станбени објекти

Општините да обезбедат средства од национални и регионални фондови за термоизолација, обновување на системите за греење и подобрување на санитарните инсталации во објектите каде живеат млади семејства. Ефектот да се следи преку намалување на месечните трошоци за комуналии и енергија во рок од неколку години по завршувањето на интервенциите.

### 4. Поттикнување на локални младински иницијативи за нови форми на домување

Општините да создадат фондови за поддршка на младински организации и стартапи кои развиваат колективно домување, еко-села и други иновативни модели на домување. Успехот ќе се мери според бројот на имплементирани проекти и бројот на млади кои ги користат овие алтернативи.

### 5. Вклучување на младите во процесот на планирање и креирање на политики за домување преку формирање младински совети за домување

Општините да вклучат активни млади претставници, со право на советодавен глас во комисиите за урбанизам и социјални политики. Советите треба редовно да организираат јавни расправи и да доставуваат препораки до општинските тела, со цел овозможување на директно и мерливо учество на младите во креирањето политики.

## 7. Заклучок

Животниот стандард и условите за домување на младите во Куманово и Крива Паланка претставуваат основен столб на нивниот општествен и економски развој. Домаќинствата на младите се соочуваат со бројни предизвици – од недостаток на пристапно и квалитетно домување, преку ограничени финансиски можности, до недоволна поддршка од институциите за решавање на овие проблеми. Овие фактори директно влијаат врз можноста на младите да се образуваат, вработат и останат во своите локални заедници, што пак има долгогодишни последици врз демографската структура и развојот на регионот.

Решавањето на проблемите поврзани со домувањето е клучно за обезбедување стабилна и сигурна животна средина која ќе ги поттикнува младите да останат, да се развиваат и активно да учествуваат во градењето на своите заедници. Ова бара целосен, координиран и инклузивен пристап што ќе ги вклучи не само локалните и државните институции, туку и младинските организации, граѓанскиот сектор и приватниот сектор. Со заеднички напори и фокусирање на специфичните потреби на младите, ќе можеме да креираме услови за достапно домување, подобра инфраструктура и одржлив развој, што ќе придонесе за зголемување на квалитетот на живот и социјалната кохезија во Куманово и Крива Паланка.

Во оваа насока, обезбедувањето на пристапно домување не е само прашање на материјални услови, туку и прашање на еднаквост, достоинство и можности за иднината на младите луѓе. Воспоставувањето на ефективни политики и програми за домување, во комбинација со активното вклучување на младите во креирањето на овие политики, ќе создаде позитивен круг на развој и инклузија кој ќе ги задржи младите во регионот и ќе ја зајакне целокупната локална заедница. Само преку интегриран и одржлив пристап кон подобрување на животниот стандард и условите за домување можеме да ги постигнеме овие цели и да изградиме стабилна, просперитетна и инклузивна иднина за младите во Куманово и Крива Паланка.

## 8. Библиографија

1. Државен завод за статистика. (2023). *Статистички податоци за Северна Македонија*. Скопје: Државен завод за статистика.
2. Министерство за локален развој и политика за домување. (2023). *Извештај за инфраструктура и домување во Куманово и Крива Паланка*. Скопје: Министерство за локален развој.
3. UNDP Северна Македонија. (2023). *Анализа на социјално домување и младински животен стандард во Североисточниот регион*. Скопје: Програма за развој на Обединетите Нации.
4. Republic of Serbia Ministry of Construction. (2022). *Youth housing support programs: Serbia's approach*. Belgrade: Ministry of Construction.
5. Slovenian Ministry of Infrastructure. (2023). *Energy efficiency and housing renovation programs*. Ljubljana: Ministry of Infrastructure.

