nporpec
Институт за социјална демократија

SOCIALDEMOKRATIET

Документ за јавна политика

„Ми треба дом, повеќе од кров над глава“

Матеја Златкова и Сотир Габелоски



Документ за јавна политика

„Ми треба дом, повеќе од кров над глава“

Матеја Златкова и Сотир Габелоски

1. Извршно резиме

Овој документ ќе послужи за информирање и подигнување на свеста за проблемот на достапно и безбедно домување за младите во Република Северна Македонија. Темата на домување ја зголемува својата важност, но се' уште недостигаат пристап и соодветен јазик кога се зборува за изнаоѓање решенија и генерално подобрување.

Се' повеќе млади се соочуваат со проблемот на домување и проблемот станува се поактуелен. Како што ќе видиме подолу во документот тие сведочат за нивните потешкотии во наоѓање пристапен, достапен и безбеден дом, а не само покрив над глава без сигурност и во услови кои го оневозможуваат младиот човек да има пристојно секојдневие со услови за личен развој. Денес младите во цела Европа бараат пристап до дом кој ќе им помогне да ги остварат своите амбиции и да ги остваруваат своите цели.

Документот заклучува дека државата треба да го контролира пазарот на недвижнини, да ги мери тековните движења на истиот, односно да креира индекс кој ќе ја одредува просечната цена на становите и врз основа на тоа да ја регулира максималната цена и да препознава инвестирање во стан како инвестиција и инвестирање во дом. Во процесот на унапредување на условите државата да направи „скрининг" на неискористени, празни објекти и истите да ги пренамени и подготви за домување, додека истовремено ќе се осигура недискриминација на купувачите на дом помеѓу брачна заедница, родители, поединци и неформални заедници на парови.

Препораките кои ќе бидат дадени е државата да работи на овозможување на пристапно домување и да го приоретизира инвестирањето во пристапно домување за младите да добијат повеќе можности за да имаат свој дом.

2. ВОВЕД

Бројот на станови се зголемува од година во година, а млади од цела територија на Република Северна Македонија стануваат се погласни за проблемот на домување. Пристапно домување се однесува на стан или куќа кој младите можат да го обезбедат за себе и истиот да претставува безбедно и здраво место на живеење кое ќе го олеснува нивниот живот, а ќе го поттикне личниот и професионален развој. Документот за јавна политика ќе го обработи проблемот на недостапно изнајмување и/или купување на стан/куќа, ќе го развие проблемот на начин што ќе заклучи дека не е потребен само покрив, туку простор кој ќе отсликува дом и проблемите на обезбедување на сопствен дом на младиот човек во Северна Македонија.

Пристапот до домување се однесува на условите кои одговараат на финансиската и општествена можност на младите, а опфаќа поддршка од државата и институциите. Безбедно и т.н. „здраво" домување значи домување во здрава животна средина, во услови кои на младиот човек ќе му обезбедат приватност и простор за лично и професионално надоградување, додека изнајмениот и купениот дом гарантира предвидливост и физичка безбедност.

Јавната политика јасно ќе го дефинира проблемот, ќе ги земе во предвид сите аспекти од досегашните обиди за подобрување на состојбата, ќе прикаже резултати од истражување од земјите во Европа и ќе даде препораки за подобрување на состојбата и надминување на проблемот по примерот на европските градови, а прилагодени на контекстот на Македонија. Документот ќе вклучи домашни и странски извори на податоци и примери од успешни приказни за да ги формира препораките.

Јавната политика ќе изнесе и конкретни чекори за застапување, а како основа ќе послужат токму овие страници пред

читателот. Оваа политика ќе се задржи исклучиво на моменталната состојба со домување во државата и ќе ги формира своите препораки врз основа на достапните ресурси и можностите на засегнатите страни.
Документот ќе започне со детален опис на проблемот, па ќе премине кон понуда на алтернативни решенија кои ќе бидат поддржани со релевантни податоци и извори и ќе констатира заклучоци. Документот за јавна политика ќе биде заокружен со препораки и идни чекори за делување.

3. Опис на проблемот

Младите се поретко купуваат свој дом, живеат со своите родители подолго од европскиот просек, цените за купување и изнајмување постојано растат, додека политиките на државата не соодветствуваат со потребите на младите.

72 проценти од младите на возраст од 25 до 29 години живеат со своите родители. Овој податок укажува на немоќта на младите да се осамостојат и да продолжат со професионален развој и формирање на формално или неформално семејство. За да се поддржи оваа констатација се дава референца на цените за купување и изнајмување на становите. Според Евростат , цените за купување на стан од 2020-та година пораснале за 27.3 проценти, а за изнајмување за 12.5. Дополнително, во периодот од 2010 до 2024 година цената на становите се покачила за 49 проценти. Порастот во цените е уште поголем за периодот од 2015 до 2024 година – 60 отсто (Union, 2025).

Според публикацијата на Европскиот совет во целина земјите од ЕУ покажуваат високо ниво, 2/3, на поседување на дом, но ако се разгледува поединечно тогаш ситуацијата изгледа поразлично. На пример, во Романија околу 90 отсто од луѓето поседуваат дом, додека тој процент во Холандија е малку над 10. Покрај Холандија, земјите како Германија и Австрија се потпираат повеќе на изнајмување на дом, додека обратен е случајот кај земјите од Источна Европа.

Многу млади директно сведочат за неможноста да продолжат со својот живот на едно друго ниво што ќе значи самостојност и поинтензивен напредок во една безбедна средина. Фондацијата Фридрих Еберт од Скопје пренесува сведоштва на млади луѓе за нивните предизвици со домувањето и како и колку тоа влијае на нивниот живот.

Ана, млада личност од Виница, вели дека по завршување на престојот во студентски дом почнала голготата на живот во стан. Таа го отсликува периодот како несигурен, без предвидлива иднина и со голем товар за нејзините родители.

„...Следните три години минувавме буквално работејќи само да ги платиме сметките и киријата. Немавме време да уживаме во животот како млад човек... Киријата ја плаќавме без договор, без сигурност, секогаш во страв дека следниот месец можеби нема да можеме да го покриеме трошокот.“, сведочи Ана

Сведоштвото само го потврдува податокот од погоре дека 72 отсто од младите на 25 до 29 години се' уште живеат со родителите. Тоа говори за неможноста на младите да се осамостојат и да имаат свој дом, додека истовремено претставуваат товар на своите родители.

Во текстот во продолжение ќе се разложи проблемот и од друга страна – цени на становите, побарувачка и уделот на државата.

Градежната експанзија е видлива во поголемите македонски градови, а се гради интензивно и во Европа. Станбени згради никнуваат насекаде, додека преку медиумите добиваме информации на

рекорден број на празни станови, додека цените растат. Ситуацијата делува апсурдна, но како всушност влијае врз младиот човек – несигурност, непристапност до дом и отежнати услови за живот.

Владата на Република Северна Македонија и Народната банка на Република Северна Македонија во периодот на месеците август и септември излегоа со одредени заклучоци од состојбите и дадоа видување за тоа како да се надмине овој проблем. Сепак, преку досега дадените предлози решенијата делуваат половични, а на моменти се прави дискриминација помеѓу самци и лица во семејства.

Домувањето денес претставува повеќе капитал, отколку место за домување. Банките кои ги издаваат кредитите на граѓаните не вршат контрола врз намената на станот кој се купува и се потпираат на изјавите на корисниците на кредитот. Северна Македонија заедно со Србија плаќаат највисоки каматни стапки – од 3,3 до 6 отсто – додека цените на градежните материјали забележале пад во 2024 година. Според извештајот на НБРСМ за финансиска стабилност цените на градежните материјали се намалиле за 10,5 отсто во 2024-та, но, купувањето на станови останува подеднакво скапо.

Трошоците за изградба на станови се намалуваат цо изминатите три години. Ако во 2022 година цената за квадратен метар изнесувала 41.098 денари, за во 2023 да се намали на 34.530 и во 2024 изнесувала 31.543.

Со наведените податоци и сведоштава се дава еден сеопфатен опис на проблемот на домувањето и во голема мера ги наведува причините поблемот со домувањето кај младите. Дополнително, непреземањето на доволно или соодветни чекори од страна на надлежните институции само го влошува проблемот и ја зајакнува несигурноста.

1. За правото на домување

Домувањето е право. Истото произлегува од Универзалната декларација за човекови права на Обединетите Нации (Nations) , а претставува и дел од Европскиот столб за човекови права (Commission) .

Правото на домување не може да се гледа изолирано од економската кохезија, вработувањата и климатската отпорност. Зошто е тоа така? Затоа што се повеќе семејства од ЕУ со средно високи примања не можат да си дозволат сопствен дом. Од една страна нивните примања ги оневозможуваат да припаѓаат во социјални категории, но од друга страна примањата се премногу мали за да можат да си дозволат стан (Position Paper on the European Affordable Housing Plan , 2025).

4. Алтернативни решенија на јавната политика

Во Северна Македонија се зборува малку за домувањето. Во минатото и сега се зборувало за одредени мерки за младите во поглед на оваа област, но никогаш не било понудено системско решение и консолидиран и сеопфатен пристап кон темата. Она што се нуди е половично и краткорочно, кое се менува со промена на структурите на власт. Целисходен пристап кон домувањето има дел од невладиниот сектор. Фондацијата Фридрих Еберт во Скопје аналитички пристапува на темата и споделува спроведени истражување и нуди решенија, додека Прогрес Институт издаде публикација која опфаќа дел од проблемот (Трајкова, 2025). Но, кај останатиот дел од невладиниот сектор не може да се забележат ниту одредени написи, изјави или истражувања кои го адресираат проблемот на пристапно домување. Истовремено, домувањето е актуелна тема во Европа, земјите на ЕУ, а е тема на која подолго време најголемото претставничко тело на младите на ниво на Европа Европскиот младински форум.

Имајќи во предвид дека државата нема

поставено основи за анализа, пристап и конкретни решенија за домувањето не е неочекувано преку овој документ авторите да побараат најпрво и најитно конкретни чекори од институциите на системот. Врз основа на наведените факти и податоци од делот насловен како „Опис на проблемот“ институциите имаат добра основа за да ги прилагодат политиките, а да се послужат и со позитивни пракси на европско ниво.

Народната банка на Република Северна Македонија излезе со видувања и предлог мерки во насока на помош на младите за купување на нивниот дом. Гувернерот Трајко Славевски најави преземање на мерки за купувањето на стан да биде подостапно на младите. Тој порача дека треба да се прави разлика помеѓу купувањето на стан за дом и како инвестиција. За прв купен стан Гувернерот Славевски предлага ослободување од данокот на додадена вредност (ДДВ), а веќе започна да се спроведува мерката со која учеството при аплицирање и користење на станбен кредит се намалува на 10 отсто.

Со оглед на веќе констатираното дека Северна Македонија нема сеопфатни напори за адресирање на прашањето за домување со овој документ се предлага да се започне со евидентирање на сите аспекти од областа, па понуда на практични решенија.

Институциите во Северна Македонија преку меѓусебна соработка да спроведат анализа и да изготват извештај за достапни, празни и неискористени објекти на територија на државата, нивната состојба, дефинирање на намената и препорака за соодветна пренамена на самите објекти и парцелите. Во секој случај, не секој од објектите ќе биде пренасочен за домување, затоа што потребите на државата не се само во оваа област. Сепак, оваа мерка се покажала како успешна во неколку европски држави, додека во случајот на Македонија може да настане проблем во бирократијата, односно урбанистичкото и правно пренаменување на објектите. Португалија направи целосен „скринин“ на напуштени и неискористени објекти, онаму каде што беше потребно ги пренамени во објекти за домување и ги понуди на пазарот по прифатливи цени. Доколку ова се примени во Северна Македонија тоа ќе значи најпрво санација и реконструкција на објекти кои се запуштени преку процесот на транзиција. Истовремено, дел од објектите на територија на Републиката се со нејасна или премногу комплицирана сопственост што доведува до проблеми за пренамена и токму затоа неопходен е детален скрининг и силна волја неискористените објекти да добијат соодветна намена и да бидат достапни на инвеститори со надминати правни и урбанистички проблеми.

Државата треба да воспостави индекс или цел еден систем за мерење и следење на цените. Во Северна Македонија новинарските куќи објавуваат новинарски прилози повремено за движењето на цените, но се препорачува активно следење на цените. Ова решение ќе донесе позитивни резултати за државата да може да презема навремени мерки за информирање на граѓаните и спроведување на политики за контрола на цените. Ваквите анализи ќе можат да го земат во предвид мислењето на граѓаните како закупувачи и на физички и правни лица кои се закуподавци за и нивните впечатоци да бидат дел од креирањето на анализа.

Врз основа на активното следење на цените државата по примерот на Франција може да се воспостави систем на одредување на највисока, односно максимална цена за изнајмување на становите. На тој начин закупците ќе бидат заштитени од нереални цени, а младите од несигурен и тешко пристапен дом. Ваква мерка се применува во Франција каде што е забележано дека во најпопуларните градови како Париз цените растат побавно од другите градови во државата.

Покрај директна помош на закупците т.е. граѓаните државата може да дава

поддршка на инвеститорите и да овозможи олеснување со цел да го добие посакуваниот резултат за поефтини станови. Во Хамбург и Берлин, Германија, Владата поддржува компании кои градат станови и субјекти за колективно домување, но и поддржува воспоставување на компании кои ќе бидат во заедничка сопственост на општината и приватен субјект и само општински правни субјекти. На тој начин парите добиени како профит од продавање и/или издавање на становите се реинвестираат и се овозможува долгорочност и одржливост во домувањето (Expansion of Berlin Social and Affordable Housing, 2023).

Промоција на сопственоста на станбени објект кај општината се случува во Виена, Австрија каде што 220 000 станови се во сопственост на градот и цените по кои се нудат се помали од пазарните. Но, оваа мерка бара долгорочно инвестирање и планирање на јавните финансии.

Виенскиот модел содржи три типа на групи на станови:

- ***Станови изградени и менаџирани од градот;***
- ***Субвенционирани, кои може да се управувани од општината или непрофитна организација или субјект со ограничен профит;***
- ***Реновирани згради во смисла на урбано прилагодени објекти – ова заштитува и 20 000 работни места во градежништвото (The Vienna Model - Socialhousing).***

Овој модел има свои критичари. Аргументите врз кои се базираат критиките на Тобијас Петер од Центарот за домување Американски претприемачки институтот се околу неодржливоста на системот и дека голем број од закупците се соочиле со големи влезни влогови и трошоци за одржување на станови.

Соседна Грција планира 6 мерки за намалување на кризата во домувањето. Преку даночни олеснувања и субвенции државата очекува да се изградат нови станови со пристапни цени, додека за 2026 година ќе забрза планирањето во пренамена на неискористени индустриски објекти во домови, а ќе ја олесни и „бирократската“ процедура. Владата на Мицотакис ја продолжува забраната во Атина и Солун за краткотрајна промена на сопственоста на становите, односно нови сопственици при купувањето на станови ќе бидат обврзани на долгорочно изнајмување/купување.

Во крајна линија, членството во ЕУ носи придобивки за домувањето, меѓу другите позитивни работи за младите. На располагање на членките на ЕУ стојат илјадници милиони евра за инвестиции во домувањето.

Сите примери зборуваат за позитивни резултати, но она што е клучно е стратешкиот и сеопфатен пристап на државите. Благодарение на конкретната политика на домување Финска овозможува намалување на бројот на бездомници и единствената држава во Европа што во континуитет го покажува овој позитивен број. Северна Македонија има што да научи, но најпрво треба да се обврзе на стратешки и недискриминирачки пристап.

5. ЗАКЛУЧОК

Северна Македонија не мора да измислува топла вода, доволно е да ги анализира спроведените политики во развиените европски земји, да ги научи лекциите и да ги прилагоди истите тие политики на македонскиот контекст. Проблемот на неосамостојување кај младите, односно финансиската неможност да се одделат од своите родители, го стеснува просторот за личен развој на младиот човек. Се поголемото инвестирање во станови како начин на водење бизнис и заработка ги дига цените во „вис“ што го тера младиот човек во текот на студиите и после истите кога најмногу треба да направи за себе и да ја обезбеди иднината да живее во несоодветни услови, да се надоградува во небезбедни простори и да им само покрив, но не и дом.

Владата на Република Северна Македонија од декември 2025-та година започна со намалување на учеството за купување на прв стан 10 отсто што е значително олеснување не само за младите, туку и за сите граѓани. Гувернерот на Народна банка на Република Северна Македонија (НБРСМ) повика на зголемена контрола од страна на банките во декларациите на кредито барателите за купување стан, со цел да се намали купувањето за бизнис, а да се олесни купувањето за дом. Резултатите од ова последното треба допрва да ги видиме, а државата треба да пристапи кон сериозно планирање за намалување на притисокот кај младите во областа на домување. Да ја прилагоди регулативата за употреба на стари и напуштени објекти, да овозможи субвенции за инвеститорите, но да ги обврзи на долгорочно инвестирање во станови и куќи и да гарантира за младите преку гаранција за кредит и поддршка во плаќање на кирии.

Локалните и државните власти треба да се вклучат во управувањето со становите, а преку енергетски ефикасни објекти да овозможат одржливост и циркулација на инвестираните средства, за средства за одржување. На крајот, државата да цели и интензивно да работи на интеграција во Европската Унија каде што може да црпи милионски фондови за намени на домувањето со фокус на климатска акција.

6. Препораки

Во согласност со погоре дадените решенија со овој документ ќе се дадат препораки за конкретни чекори во насока на постигнување на целите.

Владата на Република Северна Македонија да инвестира во пристапно домување и тоа да биде врвен приоритет. Врз основа на спроведените анализи за цените на пазарот и достапните објекти Владата треба да создаде пристапни услови за младите да купат дом или изнајмат стан во кој ќе бидат заштитени.

Реновирањето на стари згради, нивна пренамена е дел од инвестирањето во пристапен дом, но и изградбата на нови објекти кои ќе бидат со јасни услови и мерки кои ќе го штитат купувачот. За ова да се постигне, треба да се поработи на регулативата и олеснување на постапките за пренамена на објекти. Оваа препорака треба да обезбеди поголема понуда и на младите да им овозможи поголем избор за свој дом.

Институциите да ја анулираат дискриминацијата во преземањето чекори за пристапно домување. Политиките да бидат насочени кон сите млади во државата, а не да се става фокус само на формални семејства. Мерките кои владата ќе ги презема треба да бидат насочени кон сите млади без оглед на нивната брачна и семејна состојба за да се избегне дискриминација. Давањето приоритет на одредена група на млади создава дополнителен притисок врз младите. Мерките треба да создаваат еднаквост, а не да ги потхрануваат предрасудите во општеството.

Владата треба да понуди придобивки за

инвеститорите, а да ги поддржува студентите, младите, самците и семејните луѓе. Истовремено, државата и банките треба да воспостават силен контролен механизам во инвестирањето и купувањето на станови.

Во овој Документ приложивме податок дека во 2024 година цената на градежните материјали во Македонија се намалила, но цените на становите продолжија да растат. Оттука, паралелно со понудата на поддршка да се контролира продажбата на станови, односно цените. На овој начи, купувачите ќе имаат страна која ги заштитува.

1. Субенционирана кирија за млади

Поддршка за младите од државата со „покривање" на дел од сумата за кирија. Оваа мерка може да се однесува на студенти, но и на поширока група на млади до 35 години за кои ова олеснување ќе значи подготовка за купување на сопствен дом.

2. Ограничување на краткотрајното изнајмување (AirBnB, Booking...)

Поставување на граница за најголем број на дозволени денови за ваков тип на изнајмување. Ова ќе придонесе за поголема достапност на станови за домување, наместо за бизнис, а ќе ја намали и цената на истите. Оваа мерка не бара финансии, а е спроведливо преку општински регулативи. Ефектот ќе значи брзо и ефикасно стабилизирање на пазарот.

3. Пренамена на објекти и изградба на младински станови

Преглед на сите достапни објекти со детално изложени спецификации за истите е предуслов објектите најпрво да се пренаменат, а потоа и прилагодат за домување. Младинските станови, со една ваква мерка, ќе бидат достапни по пониски цени од пазарните, а нивната сопственост може да биде државна, општинска или приватна, по примерот на неколку европски држави.

Оваа мерка не засегнува нова градба и истата е побрза за спроведување, но побарува олеснување на процедурите за пренамена на објекти. Дополнително, ќе се зачуваат веќе изградени згради, а ќе се поттикнува и градежништвото кое во овој дел ќе биде дел од санација, реконструкција и одржување на зградите.

Овие згради можат бидат реконструирани на начин што ќе бидат енергетски ефикасни и тоа ќе овозможи државата и општините да бидат корисници на фондови од ЕУ токму за намената на домување при интегрирање во европската заедница.

Евентуалните приватни сопственици дополнително можат да се поттикнат преку даночни олеснувања и субвенции за реновирање што ќе придонесе за намалени цени за изнајмување/продавање. Во овој дел мора повторно да се напомене дека при ваква мерка контролата на државата мора да е присутна постојано и да биде ефикасна со цел да се постигнат очекуваните ефекти од една ваква мерка.

7. БИБЛИОГРАФИЈА

1. Council of the European Union (2025) The EU's Housing Crisis. Available at: The EU's housing crisis - Consilium

2. United Nations Universal Declaration of Human Rights. Available at: Universal Declaration of Human Rights | United Nations

3. European Commission The European Pillar of Social Rights. Available at: The European Pillar of Social Rights in 20 principles - Employment, Social Affairs and Inclusion

4. European Commission(2025) Position Paper on the European Affordable Housing Plan. Available at: Position Paper on European Affordable Housing Plan.pdf

5. Трајкова, Е. (2025) Документ за јавна политика Животен стандард и услови за домување на младите во Куманово и Крива Паланка

6. Expansion of Berlin Social and Affordable Housing(2023) Promoting Inclusive and Resilient Environments. Available at: Expansion of Berlin Social and Affordable Housing | CEB

7. The VIenna Model – Socialhousing. Available at: The Vienna model - Socialhousing

8. Народна банка на Република Северна Македонија (2024) Одлука за каматните стапки и монетарната политика. Скопје: НБРСМ. Достапно на: https://www.nbrm.mk (Пристапено: 10 декември 2025).



progres.org.mk