



СОБРАНИЕ НА РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА
ПАРЛАМЕНТАРЕН ИНСТИТУТ

СОСТОЈБА НА ПАЗАРОТ НА НЕДВИЖНОСТИ ВО ЕУ И НА БАЛКАНОТ

-компаративен преглед-

Есељ Лукрис

Аналитичар и истражувач по компаративно право и правни системи

Февруари 2024 година

СОДРЖИНА

РЕЗИМЕ	2
ВОВЕД.....	3
I СОСТОЈБА НА ПАЗАРОТ НА НЕДВИЖНОСТИ ВО ОДНОС НА ЦЕНИТЕ ВО ЕВРОПА	4
I.1 Куќа или стан – поседување или издавање	4
I.2 Еволуција на цените на куќите и закупнината.....	4
I.3 Индекс на цените на куќите	5
II СОСТОЈБА НА ПАЗАРОТ НА НЕДВИЖНОСТИ НА БАЛКАНОТ (2023)	8
III СОСТОЈБА НА ПАЗАРОТ НА НЕДВИЖНОСТИ ВО СКОПЈЕ	11
III.1 Просечна цена на 1 м ² станбена површина	14
ЛИСТА НА ИЗВОРИ	16

РЕЗИМЕ

Во Европската Унија, цените на градежните материјали за нови објекти за домување (стан или куќа) во периодот од 2010 до 2021 година се зголемиле за околу 25 %. Поседување или изнајмување на објект за домување (стан или куќа) по епидемијата од корона-вирусот, руско-украинската војна како и по сите неодамнешни војни, немири и политички ескалации е се потезок предизвик за граѓаните низ Европа. Цените на недвижности по 1 м² зависат од многу фактори како, на пример, локацијата, староста на градбата на недвижноста и др. Во ЕУ во 2021 година, 70 % од населението живеело во домаќинство кое поседува свој дом, додека останатите 30 % живееле под закуп. Во Романија (95 % од населението живеело во домаќинство кое поседува свој дом), Словачка (92 %, податоци од 2020 година), Унгарија (92 %) и Хрватска (91 %). Во сите земји членки, освен Германија, поседувањето на објект за домување е почеста појава. Во Германија пак, изнајмувањето е повообичаено. Во однос на цените на недвижностите по 1 м², во **Грција**, во главниот град **Атина**, цената на недвижност за 1 м² изнесува **околу 2.700,00 евра**. Во **Бугарија**, во главниот град **Софија**, цената на недвижност за 1 м² се движи во просек меѓу **1.800,00 до 2.500,00** евра во зависност од локацијата. Во **Косово**, во главниот град **Приштина**, во зависност од локацијата цената на недвижност за 1 м² се движи од **900 до 2.500,00 евра**. Во **Албанија**, во главниот град **Тирана**, во 2022 година просечната цена на 1 м² стан изнесувал 1.175,00 евра. Во **Србија**, во главниот град **Белград**, цените на недвижностите по 1 м² се движеле од **2.000,00 до 2.500,00** евра за 1 м² во зависност од локацијата. Во **Црна Гора**, просечната цена по 1 м² на нов стан во Подгорица е од **1.500,00 до 2.000,00** евра за 1 м². **Хрватска** како земја членка на ЕУ, е земја во која цените на недвижностите најмногу пораснале. Во Загреб, новоградбите не се нудат под 3.000,00 евра за квадрат во елитните населби. Во **Словенија**, цените за недвижности за 1 м² уриваат рекорди. Во главниот град **Љубљана**, цена за 1 м² за стар половен стан изнесува во просек околу 2.900,00 евра. Цената за 1 м² во луксузниот квартал Шеленбург изнесува 5.250,00 до 8.200,00 евра.

Од март 2015 година Агенцијата за катастар на недвижности го воспостави **Регистарот на цени и закупнини**, со што им се овозможи на граѓаните на Република Северна Македонија пристап до сите информации поврзани со трансакциите на недвижниот имот. Сепак, во однос на просечните цени на станови во прилог има информации само за 2020 година. За периодот по 2020 година нема јавно достапни информации за просечните цени на становите во Скопје и во другите градови. Во 2020 година во Скопје, просечна цена за 1 м² во Општина Центар била 59.820,00 денари (околу 970 евра).

ВОВЕД

Со оваа истражувачка работа е опфатена состојбата на пазарот на недвижности во Република Северна Македонија, Западен Балкан како и во главните градови на државите низ Европа.

Оваа истражувачка работа е изработена по сопствена иницијатива, согласно Правилникот за вршење на надлежностите на Парламентарниот институт.

I СОСТОЈБА НА ПАЗАРОТ НА НЕДВИЖНОСТИ ВО ОДНОС НА ЦЕНИТЕ ВО ЕВРОПА

I.1 Куќа или стан – поседување или издавање

Над две третини од луѓето во ЕУ живеат во куќа или стан кои истовремено ги поседуваат. Да се биде сопственик или закупец на куќа/стан е нешто што се разликува меѓу земјите членки. Во ЕУ во 2021 година, 70 % од населението живеело во домаќинство кое поседува свој дом, додека останатите 30 % живееле под закуп. Во Романија (95 % од населението живеело во домаќинство кое поседува свој дом), Словачка (92 %, податоци од 2020 година), Унгарија (92 %) и Хрватска (91%). Во сите земји членки, освен Германија, поседувањето недвижност е почеста појава. Во Германија пак, изнајмувањето е повообичаено. Така, на пример, 50 % од населението преферира изнајмување на куќа/стан за живеење.

Живеењето во куќа или стан, исто така, се разликува меѓу земјите членки и варира во зависност од тоа дали некој живее во град или на село. Во ЕУ во 2021 година, 53 % од населението живеело во куќа, додека 46 % живеело во стан додека пак 1% од населението пријавило дека живее во други сместувачки капацитети, како што се чамци, комбиња итн. Во Ирска 90 % од населението живее во куќа, во Холандија (80 %), и во Белгија и Хрватска по 77 % од населението живее во куќа. Највисоки стапки меѓу земји каде што повеќето домаќинства живеат во станови се забележани во Шпанија (66%), Латвија (65 %), Естонија (61 %), Литванија (59 %), Грција и Малта (и двете по 57 %). Во градовите, 71 % од населението на ЕУ живеело во стан, а 28 % во куќа.

I.2 Еволуција на цените на куќите и закупнината

Цените на куќите во Европа се зголемиле за 37 % во ЕУ помеѓу 2010 и 2021 година. Гледајќи го трендот на цените на куќите помеѓу 2010 и 2021 година, може да се забележи дека има постојан нагорен тренд од 2013 година со особено значителни зголемувања помеѓу 2015 и 2021 година. Свкупно, имало пораст од 37 % помеѓу 2010 и 2021 година. Најголеми зголемувања на цените на куќите се забележани во Естонија (+139 %), Унгарија (+122 %), Луксембург (+115 %), Латвија (+101 %) и Австрија (+100 %), додека намалувања се регистрирани во Италија (-13 %), Кипар (-8 %) и Шпанија (-2 %).

Може да се забележи постојан пораст на закупнините во ЕУ помеѓу 2010 и 2021 година – вкупно 16 % во текот на целиот период. **Зголемување на закупнината** е забележана во 25 земји членки и намалување на закупнината само во две. Најголеми зголемувања се регистрирани во Естонија (+154 %), Литванија (+110 %) и Ирска (+68 %), додека намалување е забележано во Грција (-25 %) и Кипар (-3 %). Инфлацијата помеѓу 2010 и 2021 година се развиваше прилично слично како и закупнините со вкупен пораст од 17 %. Имаше инфлација во сите земји членки во овој период, со зголемување од 25 % или повеќе, во Унгарија (+33 %), Романија (+31 %), Естонија (+30 %) и Литванија (+25 %). Најнизок пораст на цените е забележан во Грција (+2 %), Кипар (+7 %) и Ирска (+8 %).

Цените на градежните материјали за нови објекти за домување (стан или куќа) во ЕУ исто така се зголемија во периодот од 2010 до 2021 година,

особено од 2016 година. Зголемувањето во целиот период изнесувало вкупно 25 %. Меѓу земјите членки, најголем пораст е забележан во Унгарија (+88 %), Романија (+63 %), Латвија (+56 %) и Литванија (+48 %). Грција била единствената земја членка на ЕУ кај која е забележано намалување (-3 %).

I.3 Индекс на цените на куќите

Индексот на цените на куќите ги опфаќа промените на цените на сите станбени имоти купени од домаќинствата (станови, одвоени куќи, терасовидни куќи, итн.), и нови и постоечки, независно од нивната конечна употреба и нивните претходни сопственици. Се земаат предвид само пазарните цени, затоа се исклучени живеалиштата што се градат самостојно. Компонентата на земјиштето е вклучена. Податоците се изразени како квартален индекс (2015=100), годишна стапка на промена и квартална стапка на промена.¹

¹Податоците се преземени од официјалната интернетска страница на Европска Комисија, Евростат, https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tipsho40_custom_9281372/settings_1/table?lang=en, пристапено на 11.1.2024

Табела 2: Индекс на цените на куќите

TIME	2021-Q1	2021-Q2	2021-Q3	2021-Q4	2022-Q1	2022-Q2	2022-Q3	2022-Q4	2023-Q1	2023-Q2	2023-Q3				
ГЕО (одбележување)															
Белгија	6.9	7.4	8.2	6.0	6.5	5.9	5.3	4.8	4.4	1.7	1.2	p			
Бугарија	7.5	9.1	8.7	9.4	11.5	b	14.6	15.6	13.4	9.5	10.7	9.2	p		
Чешка	13.4	17.2	22.1	25.8	24.3	22.3	15.6	6.9	0.9	-2.9	-3.5				
Данска	14.1	15.4	11.2	6.7	4.2	2.6	-2.1	-6.4	-7.9	-6.6	-0.2	p			
Германија	9.3	11.5	12.8	12.6	11.6	9.6	4.4	-3.6	-6.8	p	-9.6	p	-10.2	p	
Естонија	6.6	16.1	17.3	20.4	21.0	27.4	24.2	16.9	9.2	5.0	3.8				
Ирска	3.0	5.6	10.6	13.8	15.0	14.3	11.9	8.6	5.1	2.7	1.4	p			
Грција	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:			
Шпанија	0.9	3.3	4.2	6.3	8.5	8.1	7.6	5.5	3.5	3.7	4.5				
Франција	5.5	5.7	7.1	6.9	7.0	7.1	6.5	4.7	2.9	0.7	-1.5	p			
Хрватска	4.6	6.5	9.0	9.1	13.5	13.6	14.8	17.3	14.0	13.7	10.9				
Италија	1.7	0.4	4.1	4.0	4.5	5.2	2.9	2.7	1.0	0.6	1.8	p			
Кипар	-5.8	-4.8	2.5	-5.2	1.1	2.0	2.9	4.7	6.1	3.6	0.6				
Латвија	2.9	12.1	12.4	16.1	17.4	16.3	13.6	8.6	5.9	5.4	3.2	p			
Литванија	12.0	13.3	18.9	19.8	19.1	22.1	19.3	16.0	13.1	9.4	8.7				
Луксембург	17.2	13.4	13.2	12.1	10.3	11.7	11.0	5.5	-1.7	-5.9	-13.6	p			
Унгарија	9.6	16.9	16.7	22.8	23.2	24.9	24.1	17.5	p	10.4	p	4.9	p	1.5	p
Малта	4.6	5.4	5.9	4.5	6.8	7.6	6.3	5.9	p	6.6	p	4.5	p	4.6	p
Холандија	11.2	13.0	16.8	18.8	19.3	18.1	12.1	5.3	-0.1	-4.3	-3.8				
Австрија	9.7	11.8	12.7	15.4	14.7	12.3	11.9	7.2	1.8	-0.4	-2.2	p			
Полска	7.2	8.3	8.9	12.1	13.6	12.4	12.1	9.3	5.8	7.0	9.3				
Португалија	6.6	7.8	11.5	11.6	12.9	13.2	13.1	11.3	8.7	8.7	7.6				
Романија	1.4	3.0	5.9	7.5	6.4	8.5	7.0	6.8	4.6	0.1	4.8				
Словенија	7.3	10.1	12.9	15.8	17.0	15.6	15.2	11.6	8.8	7.4	5.7				
Словачка	2.0	4.7	8.0	10.7	14.2	16.6	14.6	9.7	7.6	-1.9	-3.8				
Финска	4.1	5.5	4.8	3.9	3.4	2.4	1.3	-2.3	-5.1	-5.6	-7.0	p			
Шведска	7.2	10.9	11.3	10.9	10.3	7.1	1.1	-3.7	-6.9	-6.8	-4.2				

II СОСТОЈБА НА ПАЗАРОТ НА НЕДВИЖНОСТИ НА БАЛКАНОТ (2023)

Во **Грција**, во главниот град Атина, цената на недвижност по 1 м² изнесува околу 2.700,00 евра. Растот на цените на недвижностите изнесува 14,5 % на годишно ниво, при што најмногу поскапеле цените на недвижностите во главниот град за околу 16,5 % на годишно ниво. На Халкидики, која меѓу друго е и меѓу најпосетените дестинации од нашите граѓани, цената на 1 м² недвижност изнесува околу 1.500,00 евра.²

Во **Бугарија**, во главниот град Софија, цената на недвижност по 1 м² се движи во просек меѓу 1800,00 до 2500,00 евра во зависност од локацијата. Во главниот град, во вториот квартал од 2023 година е забележан пораст на бројот на трансакции со недвижности во однос на првиот квартал од годината. Во вториот квартал се регистрирани 8.615 трансакции за купопродажба на недвижности во Софија. Од друга страна пак, атрактивни се и градовите на бугарското крајбрежје како Сончев Брег, Созопол и др. Побарувачката на недвижности на овие места се уште е висока и не се очекува цените да паднат во догледно време по големиот раст во изминатата година.³

Во **Косово**, во главниот град Приштина, во зависност од локацијата цената на недвижност по 1 м² се движи од 900 до 2.500,00 евра. Иако цената на недвижностите паѓа по повеќе од една година континуиран раст, тоа никако не доведува до пад на цените на становите. Податоците на Косовската агенција за статистика покажуваат дека просечните трошоци за изградба во 2021 и во 2022 година се зголемени до 16 % во споредба со 2020 година. Најчести купувачи на станови на Косово се граѓаните од дијаспората, кои учествуваат со 70 % во вкупните купопродажби.⁴

Во **Албанија**, во главниот град Тирана, во 2022 година просечната цена на 1 м² стан во изнесувала 1.175,00 евра. На годишно ниво, тоа е зголемување на цената од 15,6 %. Од друга страна, и покрај големиот градежен бум, на крајбрежјето на Албанија сè уште можат да се најдат најевтините станови на Балканот со поглед на море. Стан во Голем чини околу 44.500 евра за 63 квадрати. Студио во Саранда од 30 квадрати чини 30 илјади евра. Може да се најде и гарсонiera од 50 квадрати по цена од 35.000 евра. Просечната цена за постарите апартмани е околу 1000 евра. Тие со поглед на море достигнуваат и до 1.500 евра.⁵

²Податоците се преземени од интернетската страница Магазин за Туризам и Менаџмент, <https://magazinturizam.mk/aktuelnosti/komparacija-cenite-na-nedviznostite-na-balkanot-nikako-da-padnat>, пристапено на 5.2.2024

³ Ибид

⁴Податоците се преземени од интернетската страница Магазин за Туризам и Менаџмент, <https://magazinturizam.mk/aktuelnosti/komparacija-cenite-na-nedviznostite-na-balkanot-nikako-da-padnat>, пристапено на 5.2.2024

⁵ Ибид

Во **Србија**, во главниот град Белград, цените на недвижностите по 1 м² беа зголемени во текот на 2022 година. Истите се движеа од 2.000,00 до 2.500,00 евра по 1 м² во зависност од локацијата. Сепак, во текот на 2023 година истите се стабилизираа во однос на претходната година. Пазарот на недвижности во вториот квартал од 2023 година забележа пад од 13 %. Дури 38,8 % помалку договори се склучени во Нови Сад, додека пад од 20 % е забележан во Белград. Станбените кредити поскапеа, а се издаваат и помалку одобренија за градба. Сепак, да се живее во главниот град е потешко и токму затоа граѓаните се одлучуваат да живеат во приградските населби за да заштедат, други го одложуваат купувањето и решавањето на станбеното прашање. Причината е поскапувањето на станбените кредити. Ако кон крајот на 2020 година каматната стапка на ново одобрени заеми за купување стан во евра изнесувала 2,65 %, во мај 2023 изнесува 6,47 %.⁶

Во **Црна Гора**, просечната цена по 1 м² на нов стан во Подгорица е од 1.500,00 до 2.000,00 евра за 1 м². Цената на 1 м² на новоизграден стан во првиот квартал од 2023 година изнесувала 1.389,00 евра, споредбено со истиот период во 2022 година кога 1 м² се продавал по просечна цена од 1.409,00 евра. Од друга страна пак, на крајбрежјето, просечната цена на 1 м² изнесува околу 1.392,00 евра, додека цените на становите во шест приморски општини се значително повисоки и се движат од 1.445,00 до 1.473,00 евра. Во Тиват, во населбата Кава, стан од 44 метри квадратни се огласува на продажба за дури 104.000,00 евра. Будва е значително скапа локација, па гарсониера која е оддалечена и до 250 метри од брегот, со површина од 22 метри квадратни, чини 75.000 евра. Имотите во Бар, Суто Море и во Рафајловиќи, се нешто поевтини. Гарсониера од 36 м² во нов комплекс во Бар се продава за 72.000,00 евра. Стан во Херцег Нови се купува во просек за 1.200 евра за квадратен метар.⁷

Хрватска која е земја членка на ЕУ, е земја во која цените на недвижностите најмногу пораснале. Податоците на Евростат покажуваат дека цените на куќите и на становите што ги купиле домаќинствата во Хрватска во последниот квартал од 2022 година пораснале за 17,3 %, што е највисоко во ЕУ. Во споредба со 2021 година, цените на станбените згради во Загреб забележале раст во просек за 17,9 %. Главниот град има најскап квадратен метар ако се гледаат огласите на агенциите. Сепак, новоградбите не се нудат под 3.000,00 евра во елитните населби. На Јадранот цените варираат од еден до друг дел на брегот. Во областа на Дубровник, на пример, бараните цени за домување сега се околу 3.700,00 евра за квадратен метар, а во Истра околу 3.000,00 евра. Постои и новоградба во Сплит, која се нуди и за 7.900 евра за квадрат.⁸

⁶ Ибид

⁷Податоците се преземени од интернетската страница Магазин за туризам и менаџмент, <https://magazinturizam.mk/aktuelnosti/komparacija-cenite-na-nedviznostite-na-balkanot-nikako-da-padnat>, пристапено на 5.2.2024

⁸Податоците се преземени од интернетската страница Магазин за туризам и менаџмент, <https://magazinturizam.mk/aktuelnosti/komparacija-cenite-na-nedviznostite-na-balkanot-nikako-da-padnat>, пристапено на 5.2.2024

Во **Словенија**, цените за недвижности за 1 м² уриваат рекорди. Во главниот град Љубљана, цена за 1 м² за стар половен стан изнесува во просек околу 2.900,00 евра. Цената за 1 м² во луксузниот квартал Шеленбург, каде што ексклузивните станovi поскапеле за 15 до 20 %, изнесува 5.250,00 до 8.200,00 евра. Недвижностите поскапеле толку многу што на многумина им е прифатлива цената од 800 евра месечно за изнајмување на 80 квадрати стан во новата населба Ново Брдо, и покрај тоа што просечната плата изнесува околу 1.200,00 евра. Се проценува дека во Словенија недостигаат најмалку 10.000 станovi за изнајмување, од кои 5.000 во Љубљана.⁹

⁹Податоците се преземени од интернетската страница Магазин за Туризам и Менаџмент, <https://magazinturizam.mk/aktuelnosti/komparacija-cenite-na-nedviznostite-na-balkanot-nikako-da-padnat>, пристапено на 5.2.2024

III СОСТОЈБА НА ПАЗАРОТ НА НЕДВИЖНОСТИ ВО СКОПЈЕ

Годишната стапка на промената на цените на становите во периодот од 2000 - 2023 варира од година до година. Сепак, согласно табелата на Индексот на цените на становите објавена од страна на НБРСМ може да кажеме дека нема драстично намалување или покачување на цените на становите во Скопје освен во одредени години. Така на пример, во 2008 година се забележува раст од 20.1 % на цените на годишно ниво. Зголемување на цените на становите за 17.8 % има во 2022 година во однос на претходната година.

Голема промена во растот на цените се случува во 2022 година. Имено, може да се забележи раст на цените од 17,8 % на годишно ниво, додека стапката на раст на цените на становите на квартално ниво била само 2,8 % во споредба со 2021 година. Трендот на раст на цените продолжува и во 2023 година. Имено во првиот квартал, годишната стапка на промена на цената на становите изнесува 18,9 % што е речиси за 6 п.п повисока од стапката на промена во првиот квартал квартал од претходната 2022 година. Цените на становите во Скопје во четвртиот квартал од 2023 година се зголемиле за 7 % во однос на истиот период од претходната година, а за 2,9 % споредено со третиот квартал од 2023 година.

Во табелата подолу, која ја објавува НБРСМ, може да се забележи Индексот на цени на станови врз основа на податоци кои се однесуваат на станови на продажба на територијата на Град Скопје во период од 2000 до 2023 година.

Табела 1: Индекс на цени на станови¹⁰

Индекс на цени на станови *

	Базен индекс, 2010=100	годишна стапка на промена (%)	стапка на промена во однос на претходен квартал (%)
2000	61.2	-	-
2001	67.6	10.4	-
2002	74.6	10.4	-
2003	78.2	4.9	-
2004	78.0	-0.3	-
2005	77.5	-0.6	-
2006	76.3	-1.5	-
2007	78.6	3.0	-
2008	94.4	20.1	-
2009	97.7	3.4	-
2010	100.0	2.4	-
2011	98.5	-1.5	-
2012	96.8	-1.7	-
2013	93.4	-3.5	-
2014	93.1	-0.3	-
2015	92.9	-0.1	-
2016	94.1	1.3	-
2017	92.4	-1.8	-

¹⁰Податоците се преземени од официјалната интернетска страница на НБРСМ, https://www.nbrm.mk/content/statistika/pokazатели/Index_ceni_na_nedviznosti.xlsx, пристапено на 23.1.2024

Парламентарен институт

2018	95.1	2.9	-
2019	98.1	3.1	-
2020	100.1	2.1	-
2021	106.2	6.1	-
2022	125.1	17.8	-
2023	140.3	12.2	-
2000 Кв.1	56.76	-	-
Кв.2	59.04	-	4.0
Кв.3	61.79	-	4.7
Кв.4	67.26	-	8.8
2001 Кв.1	68.71	21.1	2.2
Кв.2	67.48	14.3	-1.8
Кв.3	66.88	8.2	-0.9
Кв.4	67.15	-0.2	0.4
2002 Кв.1	70.36	2.4	4.8
Кв.2	74.13	9.9	5.4
Кв.3	78.09	16.8	5.3
Кв.4	75.79	12.9	-2.9
2003 Кв.1	78.40	11.4	3.4
Кв.2	78.22	5.5	-0.2
Кв.3	76.18	-2.4	-2.6
Кв.4	80.14	5.7	5.2
2004 Кв.1	78.54	0.2	-2.0
Кв.2	77.19	-1.3	-1.7
Кв.3	77.38	1.6	0.2
Кв.4	78.88	-1.6	1.9
2005 Кв.1	76.45	-2.7	-3.1
Кв.2	79.12	2.5	3.5
Кв.3	76.47	-1.2	-3.3
Кв.4	77.94	-1.2	1.9
2006 Кв.1	78.23	2.3	0.4
Кв.2	75.69	-4.3	-3.2
Кв.3	77.34	1.1	2.2
Кв.4	74.08	-4.9	-4.2
2007 Кв.1	77.74	-0.6	4.9
Кв.2	78.05	3.1	0.4
Кв.3	76.60	-1.0	-1.9
Кв.4	82.21	11.0	7.3
2008 Кв.1	86.79	11.6	5.6
Кв.2	93.37	19.6	7.6
Кв.3	95.20	24.3	2.0
Кв.4	102.44	24.6	7.6
2009 Кв.1	98.74	13.8	-3.6
Кв.2	100.26	7.4	1.5
Кв.3	97.45	2.4	-2.8
Кв.4	94.34	-7.9	-3.2
2010 Кв.1	100.09	1.4	6.1
Кв.2	100.33	0.1	0.2
Кв.3	98.45	1.0	-1.9
Кв.4	101.12	7.2	2.7
2011 Кв.1	96.66	-3.4	-4.4
Кв.2	98.73	-1.6	2.1
Кв.3	99.12	0.7	0.4

Парламентарен институт

Кв.4	99.31	-1.8	0.2
2012 Кв.1	98.87	2.3	-0.4
Кв.2	97.26	-1.5	-1.6
Кв.3	96.10	-3.0	-1.2
Кв.4	94.90	-4.4	-1.2
2013 Кв.1	93.55	-5.4	-1.4
Кв.2	93.37	-4.0	-0.2
Кв.3	94.16	-2.0	0.9
Кв.4	92.43	-2.6	-1.8
2014 Кв.1	91.45	-2.2	-1.1
Кв.2	93.28	-0.1	2.0
Кв.3	96.39	2.4	3.3
Кв.4	91.22	-1.3	-5.4
2015 Кв.1	92.82	1.5	1.8
Кв.2	93.63	0.4	0.9
Кв.3	93.09	-3.4	-0.6
Кв.4	92.25	1.1	-0.9
2016 Кв.1	95.04	2.4	3.0
Кв.2	94.34	0.8	-0.7
Кв.3	93.44	0.4	-1.0
Кв.4	93.63	1.5	0.2
2017 Кв.1	91.41	-3.8	-2.4
Кв.2	92.21	-2.3	0.9
Кв.3	92.62	-0.9	0.4
Кв.4	93.30	-0.3	0.7
2018 Кв.1	95.22	4.2	2.1
Кв.2	94.47	2.4	-0.8
Кв.3	95.41	3.0	1.0
Кв.4	95.27	2.1	-0.2
2019 Кв.1	96.85	1.7	1.7
Кв.2	99.69	5.5	2.9
Кв.3	97.23	1.9	-2.5
Кв.4	98.47	3.4	1.3
2020 Кв.1	99.03	2.2	0.6
Кв.2	101.12	1.4	2.1
Кв.3	100.06	2.9	-1.1
Кв.4	100.27	1.8	0.2
2021 Кв.1	102.05	3.1	1.8
Кв.2	105.26	4.1	3.1
Кв.3	105.84	5.8	0.5
Кв.4	111.62	11.3	5.5
2022 Кв.1	114.71	12.4	2.8
Кв.2	122.62	16.5	6.9
Кв.3	128.36	21.3	4.7
Кв.4	134.55	20.5	4.8
2023 Кв.1	136.34	18.9	1.3
Кв.2	138.51	13.0	1.6
Кв.3	142.48	11.0	2.9
Кв.4	143.92	7.0	1.0

Извор: Народна банка на Република Северна Македонија.

* Индексот на цени на станови е изготвен од страна на НБРСМ, врз основа на податоци кои се однесуваат на огласени станови за продажба на територија на градот Скопје.

Во однос на завршени т.е. изградени станови во Скопскиот регион, може да се забележи дека, вкупната површина на изградени станови е 258 671 м² во 2021 година, додека пак во следната 2022 година, вкупната површина се намалува и изнесува вкупно 179 298 м². Најголем број гарсионери се изградени во 2021 година, а најмалку во 2020 година.

Табела 2: Завршени станови според бројот на соби и вкупна површина по м2, скопски регион, по години¹¹

Завршени станови според бројот на соби и вкупна површина во м2, по региони, по години										
		Вкупно	Површина во м2	Гарсионери и еднособни	2-собни	3-собни	4-собни	5-собни	6-собни	7-собни
2020	Скопски регион	1543	112760	169	603	461	198	63	39	8
2021	Скопски регион	3447	258671	301	1358	1043	538	136	44	14
2022	Скопски регион	2565	179298	224	1076	783	380	70	24	5

III.1 Просечна цена на 1 м² станбена површина

Агенцијата за катастар на недвижности го воспостави Регистарот на цени и закупнини на 18 март 2015 година, со што им се овозможи на граѓаните на Република Северна Македонија пристап до сите информации поврзани со трансакциите на недвижниот имот. Во однос на просечните цени на станови во прилог е дадена табела за 2020 година, а за периодот по 2020 година нема јавно достапни информации за просечните цени на становите во Скопје и во другите градови.

¹¹Извор: Макстат,

https://makstat.stat.gov.mk/PXWeb/pxweb/mk/MakStat/MakStat_Gradeznistvo_PodatociZaStanovi/275_GradRegZavrStan_ml.px/table/tableViewLayout2/?rxid=46ee0f64-2992-4b45-a2d9-cb4e5f7ec5ef, 10.1.2024

Табела 3: Постигнати просечни цени на станови во 2020 година, во денари¹²

Име на општината	Просечна цена по м2 станбен простор во денари	Име на општината	Просечна цена по м2 станбен простор во денари
Центар	59.820	Битола	34.381
Карпош	57.457	Струмица	32.861
Аеродром	54.845	Куманово	32.382
Кисела Вода	52.859	Штип	32.287
Охрид	42.671	Струга	28.787
Ѓорче Петров	41.447	Кочани	25.376
Гази Баба	38.648		

Изработила: Есељ Лукрис
 Одобрила: Ивана Арсовска Трајановиќ
 Согласно: Фани Коровешовска Коларовска

Раководител на Парламентарен институт

Златко Атанасов

¹² Информациите се преземени од ИЗВЕШТАЈ ОД РЕГИСТАРОТ НА ЦЕНИ И ЗАКУПНИНИ ЗА ПЕРИОДОТ 01.01.2020 - 31.03.2020 ГОДИНА, <https://www.katastar.gov.mk/wp-content/uploads/Tekovni%20proekti/IZVESTAJ%20REGISTAR%20NA%20CENI%2001%2001-31%2003%202020%20Q1.pdf>, пристапено на 8.2.2024

ЛИСТА НА ИЗВОРИ

1. Официјалната интернетска страница на НБРСМ, https://www.nbrm.mk/content/statistika/pokazатели/Index_ceni_na_nedviznosti.xlsx ;
2. Макстат, https://makstat.stat.gov.mk/PXWeb/pxweb/mk/MakStat/MakStat_Gradeznistvo_PodatociZaStanovi/275_GradRegZavrsStan_ml.px/table/tableViewLayout2/?rxid=46ee0f64-2992-4b45-a2d9-cb4e5f7ec5ef ;
3. Интернетската страница Магазин за Туризам и Менаџмент, <https://magazinturizam.mk/aktuelnosti/komparacija-cenite-na-nedviznostite-na-balkanot-nikako-da-padnat> ;
4. Официјалната интернетска страница на Европска Комисија, Евростат, https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tipsho40_custom_9281372/settings_1/table?lang=en ;



Насоки за користење на истражувачките услуги на Парламентарен институт

Кој
ги користи
услугите?



Зошто?

- пратениците
- работните тела
- советите
- пратеничките групи
- генералниот секретар

за обезбедување објективни и непристрасни информации заради:

- подобро аргументирање на ставовите;
- подобро запознавање со предлог-законите и другите акти;
- кристализирање на идејата за поднесување предлог-закон;
- учество на јавни настапи, комуникација со граѓани и дипломатски посети

Како?



- со поднесување барање за истражувачки работи:
- во писмена форма (на пропишаниот образец, потпишан лично од корисникот)
- во електронска форма (преку системот на е-парламент)



Кому
му се поднесува
барањето?



на раководителот на Парламентарен институт
(за дополнителни појаснувања во однос на темата и рокот,
истражувачот и раководителите се консултираат со корисникот
при добивањето на барањето и во текот на изработката на
истражувачката работа)

Какви услуги
и препорачан
минимален рок?

минимум работни дена:

- кратка информација	3
- хронолошки преглед	5
- тематски преглед	5
- компаративен преглед	7
- опширна информација	10



Што содржат
истражувачките
работи?

истражувачките работи се од информативна
природа, политички неутрални и објективни, се
фокусираат на факти и не содржат препораки, ниту
сугерираат решенија

Што
не може да
биде
побарано?

- правни совети и помош за индивидуални случаи;
- изработка на нацрт-закони или амандмани;
- информации од надлежност на други сектори во Собранието



parl.inst@sobranie.mk

070/409-544
070/352-474
070/320-349
070/320-348
071/305-384

