ОДС
ОРГАНИЗАЦИЈА ЗА ДОМУВАЊЕ И СТАНАРИ

FRIEDRICH EBERT STIFTUNG

МЕТОДОЛОГИЈА ЗА АНАЛИЗА И ЗА УТВРДУВАЊЕ НА ЦЕНИТЕ НА ПАЗАРОТ ЗА ИЗДАВАЊЕ НЕДВИЖНИНИ ВО РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА

ПРЕДГОВОР

Пазарот за изнајмување на станови во Р. С. Македонија преставува сложена и динамична средина чие регулирање бара сериозен пристап, како во однос на политики и регулативи, така и во однос на институционална поставеност. Затоа е неопходно негово унапредување, и тоа во насока на зголемување на транспарентноста и гарантирање фер правила и процедури, што пак наметнува потреба од темелна анализа која ќе дефинира стандарди за утврдување на реални цени. Согласно воочената состојба, Организацијата за домување и станари (ОДС) во партнерство со Фондација „Фридрих Еберт" канц. Скопје (ФЕС Скопје) ја изработи оваа методологија која ќе послужи во креирањето на правични и фер цени, како за изнајмувачите, така и за сопствениците на станбен простор. Целта на методологијата е унапредување на квалитетот на домувањето во Р.С.Македонија и на тој начин обезбедување пристоен и квалитетен живот за сите, а особено за младите преку заштита на нивните права како изнајмувачи.

ОДС како прва организација за заштита на потстанарските права, се залага за фер и еднакви можности за сите граѓани преку подобрување на квалитетот на домувањето, а притоа се служи со светски докажани добри примери усогласени на нашиот национален контекст и потреби. За да се заштитат правата на станарите, според ОДС и ФЕС Скопје, важно е да се обезбеди сигурност на изнајмувачите, кои во најголем дел се млади луѓе, и чии примања во најголема мера се користат за плаќање на прекумерни кирии за изнајмување, кои не секогаш соодвестуваат со реалната вредност на станбениот простор. Земајќи ги предвид факторите како што се локацијата, удобностите на станот и побарувачката на пазарот, со користење на софтверски подржан калкулатор кој е изработен како продолжение на оваа методологија, може да се одредат правични и фер цени за изнајмување во согласност со вистинската вредност на имотот. Овој пристап промовира транспарентност на пазарот за изнајмување и гарантира заштита на станарите од евентуални злоупотреби од страна на сопствениците кои не ретко сакаат да го максимираат својот профит. Калкулаторот исто така нуди и заштита на самите сопственици кои понекогаш се соочуваат со нелојална конкуренција.

Севкупно, темелното применување на препораките претставени во оваа методологија е клучно за промовирање на правични и фер цени кои ќе овозможат заштита и унапредување на правата на станарите. Заедно со предложениот калкулатор, оваа методологија претставува прв сериозен чекор во заложбите за унапредување на квалитетот на домувањето во Р.С.Македонија, кој во суштина е основа за гарантирање на достоинствен и квалитетен живот на сите граѓани. Домот во кој живееме не само што го одредува нашето секојдневие, туку и влијае на нашето здравје, продуктивност и општа благосостојба. Затоа, ОДС и ФЕС Скопје ќе продожат и во иднина да промовираат добри пракси од областа на домувањето кои можат да се имплементираат и кај нас, како и да поттикнуваат широки дискусии на темата помеѓу сите засегнати страни, а со цел подобро утро за сите.

Маја Сталеска, Организација за домување и станари ОДС

Ивана Вучкова, Фондација „Фридрих Еберт", канц. Скопје

СОДРЖИНА

Резиме 04

1. Утврдување и реална процена на моменталната состојба на пазарот на станови во Република Северна Македонија 05

2. Преглед и разгледување позитивни практики и документи од избрани земји членки на ЕУ и земји во регионот 06

3. Методологија за утврдување на цените за изнајмување станови 09

3.1 Дефинирање на истражувачкото прашање 09

3.2 Идентификување на изворите на податоци 09

3.3 Собирање податоци 10

3.3.1 Scraping и mining на податоци од веб, коишто ќе претставуваат носечки податоци за анализа и изработка на модел за пресметка на пазарната вредност за издавање на станови 10

3.3.2 Податоци што се добиени со методолошка обработка на примарни информации добиени од фокус групи 10

3.3.3 Собирање податоци од базите на Управата за јавните приходи 11

3.3.4 Собирање податоци преку анализа на законодавството 11

3.4 Анализа на податоците 12

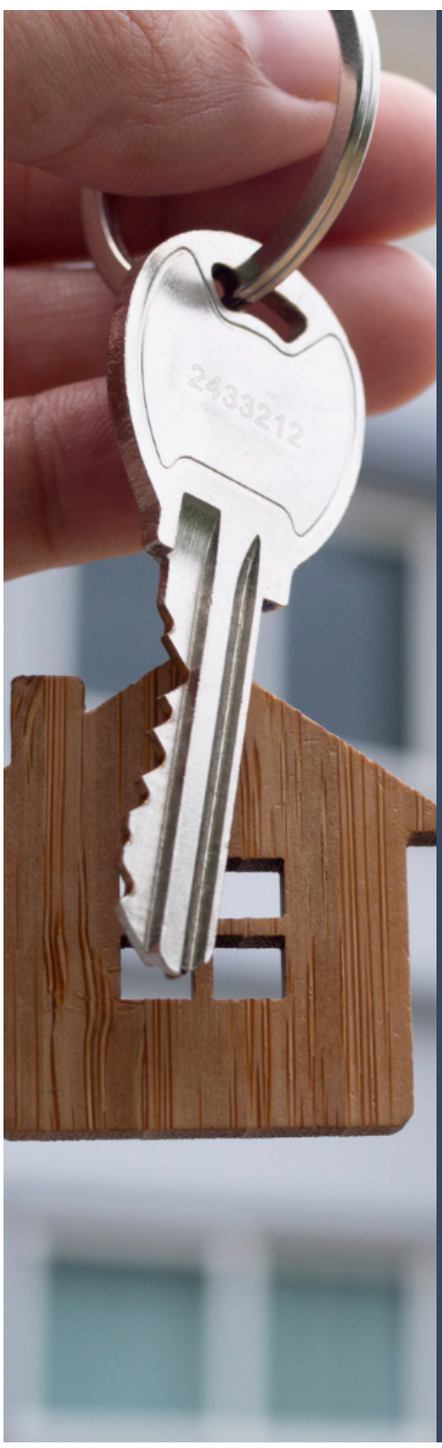
3.5 Развивање модел на цена за изнајмување 12

3.6 Тестирање и прочистување на моделот 15

4. Спроведување на методологијата 15

Заклучок 16

РЕЗИМЕ



Пазарот за изнајмување станови во Република Северна Македонија е важен сегмент од економијата на земјата. Заради неговата значајност, потребна е сеопфатна и добро структурирана методологија со цел да се осигура дека цените за изнајмување се правични, разумни и засновани на проценетата реална вредност на имотот.

Во оваа методологија, ќе ја претставиме рамката за анализа и за утврдување на цените за изнајмување во Република Северна Македонија, со цел да се заштитат правата на закупците и да се промовира стабилен и одржлив пазар за изнајмување станови.

Дополнително, во оваа методологија е предвидено да се анализираат и потенцијалните аномалии во законската регулатива којашто ја третира оваа област, како и да се предложат соодветни законски решенија за поправична заштита на закуподавачите и закупците. Со цел, во најкус можен рок, да се направи постапка за правично одредување на висината на пазарната цена на изнајмување станови, сметаме дека е потребно да се развие софтвер - калкулатор кој би ја утврдувал рамката на правичната цена за изнајмување станови, а во оваа методологија се прикажани факторите за одредување рамка на правичната цена за изнајмување, којашто би ја пресметувал калкулаторот.

1. УТВРДУВАЊЕ И РЕАЛНА ПРОЦЕНА НА МОМЕНТАЛНАТА СОСТОЈБА НА ПАЗАРОТ НА СТАНОВИ ВО РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА

Првиот чекор во развивањето методологија за анализа и утврдување на цените за изнајмување во Република Северна Македонија е да се процени моменталната состојба на пазарот на станови. Ова вклучува собирање податоци за цените на изнајмување, показатели и податоци за стапките на слободни станови за изнајмување, стапките на искористеност и други клучни показатели на пазарот на изнајмување. Податоците треба да се собираат од релевантни извори како што се агенции за станови, фирми за управување со имот и рачно проверување огласи за изнајмување на интернет. Утврдувањето на пазарната цена на становите дополнително ќе се врши преку користење неколку методолошки операции, како што се интервјуирање фокус групи, црпење податоци и информации од надлежни државни институции во Република Северна Македонија, комори, scraping и mining на податоци од веб, како и имплементација на методи за рачно собирање податоци.

Откако ќе се соберат податоците, тие треба да се анализираат за да се идентификуваат трендовите, моделите и релациите.

Ова може да се направи со користење статистички техники како што се регресиона анализа, анализа на временски серии или кластерирање.

Анализата треба да се користи за да се идентификуваат факторите што влијаат на цените на изнајмувањето, како што се локацијата, видот на имотот, опременоста и удобностите што ги нуди, неговата старост, општата состојбата на имотот и други.

2. ПРЕГЛЕД И РАЗГЛЕДУВАЊЕ ПОЗИТИВНИ ПРАКТИКИ И ДОКУМЕНТИ ОД ИЗБРАНИ ЗЕМЈИ ЧЛЕНКИ НА ЕУ И ЗЕМЈИ ВО РЕГИОНОТ

При развивање методологија за анализа и утврдување на цените на изнајмување стан во Република Северна Македонија, важно е да се разгледаат позитивните практики и документи од земјите членки на ЕУ и од регионот кои веќе имаат имплементирано исти или слични методологии од оваа област. Ова вклучува преглед на директивите, регулативите и упатствата на ЕУ коишто го регулираат пазарот за изнајмување станови, како и најдобрите практики од земјите членки на ЕУ.

Прегледот треба да се фокусира на идентификување на клучните карактеристики на успешните методологии за анализа и одредување на цените за изнајмување, како што се употребата на доверливи извори на податоци, соодветни статистички методи и разгледување повеќе фактори коишто влијаат на цените на изнајмувањето. Со ваква анализа ќе може да се идентификуваат најдобрите практики и научените лекции, кои можат да се применат во Република Северна Македонија. Прегледот, исто така, треба да ги идентификува сите правни или регулаторни ограничувања што може да постојат во Република Северна Македонија што би можеле да го спречат спроведувањето на слични методологии.

Една позитивна практика што може да се забележи во ЕУ е воспоставувањето индекси за цените на закупнината. Во Германија, на пример, Mietspiegel[1] (индекс за изнајмување) се објавува редовно, а истиот дава информации за просечните цени за изнајмување за различни типови станови во различни населби. Овој индекс се заснова на податоци собрани од анкети на закуподавачи и закупци и се користи како референтна точка за одредување правични цени за изнајмување. Доколку во Република Северна Македонија се воспостави индекс на цени на изнајмување, потенцијално закупците и закуподавачите ќе имаат пристап до веродостојни и ажурирани информации за цените на изнајмување, што може да помогне да се спречат спорови и да се промовира транспарентноста на пазарот за изнајмување станови.

Друга позитивна практика што може да се забележи во ЕУ е воспоставувањето највисоки цени на цените за изнајмување. Во Франција, на пример, постои законска рамка којашто поставува ограничувања на износот што сопствениците можат да го наплатат за закупнина. Овие ограничувања се засноваат на големината, локацијата и состојбата на имотот, како и приходот на закупецот[2]. Со евентуално имплементирање на слична законска рамка во Република Северна Македонија, закупците ќе бидат заштитени од превисоки цени на закупнината, а закуподавачите ќе бидат поттикнати да ги одржуваат своите имоти во добра состојба.

Постојат и други примери од Европската Унија коишто можат да бидат корисни за разгледување при развивање методологија за анализа и за одредување на цените за изнајмување во Република Северна Македонија.

[1] https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/wohnungswirtschaft/fakten-wohnungsmarkt/mietspiegel/mietspiegel-node.html и https://mietspiegeltabelle.de/

[2] http://www.equipement.gov.ma/ministere/Pages/Procedure-et-formulaire.aspx

Еден таков пример е употребата на политики за контрола на закупнината, коишто се имплементирани во неколку земји членки на ЕУ. Во Шведска, на пример, политиките за контрола на закупнината се во сила од 40-тите години на минатиот век и тие го ограничуваат износот што сопствениците можат да го наплатат за закупнина[3].

Политиката е дизајнирана за да ги заштити закупците од брзо зголемување на цените за изнајмување и да промовира прифатливо домување.

Сепак, политиките за контрола на закупнината исто така беа критикувани за создавање недостиг на имоти за изнајмување и обесхрабрување на сопствениците да инвестираат во нивните имоти.

При евентуално воведување јавни политики во оваа област, внимателно треба се размисли за спроведување на политиките за контрола на закупнината и во Република Северна Македонија, бидејќи тие можат да имаат и позитивно и негативно влијание врз пазарот на изнајмување станови.

Исто така, важно е да се забележи улогата на владините агенции и индустриските здруженија во промовирањето правични цени за изнајмување во ЕУ. Во Австрија, на пример, постои федерална агенција којашто е одговорна за следење на цените за изнајмување и за обезбедување насоки за сопствениците и закупци. Покрај тоа, постојат индустриски здруженија коишто обезбедуваат обука и едукација на сопствениците и управители на имоти за најдобрите практики за одредување на цените за изнајмување[4]. Со ваквата практика, доколку би се имплементирала во Република Северна Македонија, засегнатите страни би можеле да работат заедно за да промовираат стабилен и одржлив пазар за изнајмување станови и да гарантираат дека цените за изнајмување се правични и разумни.

Клучно при формирањето на цената на изнајмување станови во современото технолошки напредно доба е да се земе предвид улогата на технологијата во анализата и одредувањето на цените за изнајмување. Во ЕУ, постојат неколку онлајн платформи коишто обезбедуваат информации за цените за изнајмување, како што се Immobilienscout24 во Германија и Idealista во Шпанија. Овие платформи им овозможуваат на закупците лесно да ги споредуваат цените за изнајмување во различни населби и видови имот, што може да помогне да се спречат спорови и да се промовира транспарентноста на пазарот за изнајмување станови. На Балканот, исто така, постојат неколку онлајн платформи кои обезбедуваат слични услуги, како што се „Пазар3“ во Северна Македонија и „Njuskalo“ во Хрватска. Употребата на таквите платформи може да им обезбеди на закупците и на сопствениците пристап до ажурирани информации за цените на изнајмување, што може да помогне да се промовираат правични и разумни цени за изнајмување во Република Северна Македонија.

[3]https://doi.org/10.4337/9781788113984.00017
[4]https://www.oesterreich.gv.at/en/themen/bauen_wohnen_und_umwelt/online_services_zu_bauen_wohnen_und_umwelt/Seite.3010001.html

Како заклучок, постојат неколку позитивни практики кои можат да се забележат во ЕУ и во соседството кога станува збор за анализа и утврдување на цените на закупнината на пазарот на станови, коишто можат да бидат корисни за разгледување при развивање на оваа методологија за анализа и за одредување на цените за изнајмување станови во Република Северна Македонија.

Тие вклучуваат политики за контрола на изнајмување, воспоставување индекси на цените на изнајмување, највисоки цени на цените на изнајмување, поголема вклученост на владините институции и индустриските здруженија и употреба на технологија за добивање информации за цените на изнајмување. Со инкорпорирање на овие практики во методологијата за анализа и за утврдување на цените за закупнини во Република Северна Македонија, може да се промовира транспарентност, да се спречат спорови и да се заштитат правата на закупците на пазарот за изнајмување станови, сè со цел формирање правична цена на изнајмување стан и поголема правна сигурност на сите вклучени страни.

3. МЕТОДОЛОГИЈА ЗА УТВРДУВАЊЕ НА ЦЕНИТЕ ЗА ИЗНАЈМУВАЊЕ СТАНОВИ

Врз основа на оцената за моменталната состојба на пазарот на станови во Република Северна Македонија и прегледот на позитивните практики и документи од земјите членки на ЕУ, се предлага оваа методологија за утврдување на цените за изнајмување. Оваа методологија е дизајнирана со цел, во иднина, да ги заштити правата на закупците, да промовира стабилен и одржлив пазар за изнајмување станови и да гарантира дека цените за изнајмување се правични и разумни за сите вклучени страни.

Изработката на оваа методологија се состои од подолу опишаните фази.

3.1 Дефинирање на истражувачкото прашање

Првиот чекор во развивањето методологија за анализа и за одредување на цените за изнајмување е да се дефинираат целите, опсегот и претпоставките при изработка на методологијата. Целта претставува утврдување и реална процена на моменталната состојба на пазарот на недвижнини во Република Северна Македонија, со посебен осврт на станови, утврдување на клучните фактори што влијаат на цените на изнајмувањето во Република Северна Македонија и како може да се одредат цените за изнајмување станови врз основа на проценетата реална вредност на имотот со цел заштита на правата на закупците и закуподавачите.

3.2 Идентификување на изворите на податоци

Следниот чекор во развивањето на методологија за анализа и за одредување на цените за изнајмување е да се идентификуваат изворите на податоци потребни за спроведување на методологијата. Ова ќе вклучува официјални бази на податоци од јавни институции, како што се Агенцијата за Катастар на недвижности, Управата за јавни приходи, Министерството за транспорт и врски, Народната банка на Република Северна Македонија, огласите за изнајмување, извештаите за пазарот на станови, демографските податоци и други релевантни извори на податоци. При изработката на методологијата посебен осврт ќе биде ставен на тоа да се обезбеди дека изворите на податоци се веродостојни и ажурирани и опфаќаат широк опсег на имоти и локации во Република Северна Македонија

3.3 Собирање податоци

Откако ќе се идентификуваат изворите на податоци, следниот чекор е да се соберат податоците потребни за анализа. Ова ќе вклучува scraping и mining на податоци од интернет, како и имплементација на методи за рачно собирање податоци, користење метод на фокус групи и јавно достапни податоци од надлежни државни институции.

Scraping и mining на податоци од веб, коишто ќе претставуваат носечки податоци за анализа и изработка на модел за пресметка на пазарната вредност за издавање на станови

Web-scraping методот е процес на користење програми и ботови за извлекување содржина и податоци од веб-локации односно од нивните локации. Web-scraping методот функционира на принцип извлекување на основниот HTML-код и, заедно со него, податоците зачувани во базата на податоци, коишто потоа можат да се умножуваат и да се реплицира нивната содржина од пребаруваната веб-страница на друго место коешто е соодветно за обработка на податоците. Овој метод функционира на принципот на кој ботовите пребаруваат веб-страници, ја анализираат нивната содржина и потоа ја рангираат. Најмногу се користи за споредба на цени преземени од определените веб-страници, како и истражување на пазарот за определени производи.

За добивање приближно точни резултати во првата фаза од истражувањето за пресметка на пазарната вредност за издавање станови, сметаме дека потребно е да се развие софтвер – калкулатор кој ќе пресметува приближна правична цена за изнајмување станови во првата фаза, а подоцна и на друг тип недвижности.

Калкулаторот на почетокот од неговиот развој ќе ги користи податоците добиени преку Web-scraping методот, сè до добивање соодветни точни податоци од страна на надлежните државни институции.

Овој scraping метод ќе се користи на тој начин што, во прво време, ќе се изврши собирање податоци од најкористените веб-портали за изнајмување станови како што се „Пазар 3“, „Реклама 5“, „Вип маркет 5“, „Имоти 24/7“ и други.

Во согласност со параметрите опишани во оваа методологија и со користење развиен модел, кој ќе претставува софтвер - калкулатор ќе се направи рангирање на понудените станови и врз основа на податоците добиени преку scraping методот со развојот на калкулаторот релативно брзо ќе се добие реална пазарна цена за изнајмување стан.

Податоци што се добиени со методолошка обработка на примарни информации добиени од фокус групи

Во овој дел методологијата предвидува формирање фокус групи и тоа:

- две фокус групи од 7 - 9 претставници од овластени регистрирани Агенции за недвижности.

Преку собирање податоци од овие фокус групи ќе се добијат релевантни податоци за заинтересираноста на закуподавачите и закупците да ги користат овие агенции во процесот на склучувањето на договорите за закуп на стан.

Дополнително, овие агенции располагаат и со информации за растот или падот на цената на становите за изнајмување во определена зона за определен период.

Со добро структурирани прашалници ќе се добијат и информации што ќе бидат важни за одредување на трендот на движењето на цената на становите за изнајмување, како и податоци за понудата и побарувачката на станови за изнајмување преку овие агенции.

- две фокус групи од 5 - 7 претставници на јавни институции кои, меѓу другите надлежности, ја третираат и областа на евидентирање и на регулирање на пазарот на станови како што се (Регулаторната комисија за домување, Министерството за транспорт и врски, Управата за јавните приходи, Министерството за труд и социјална политика и Агенцијата за катастарот на станови и Општините во Република Северна Македонија, Народната банка на Република Северна Македонија).

Преку собирањето релевантни информации од овие две фокус групи ќе се добијат заклучоци во која мера е потребно да се направи подобрување на затекната состојба, сè со цел јавните институции да бидат повеќе вклучени во областа на регулирањето на пазарот на изнајмување станови и други недвижностите.

Сметаме дека од овие фокус групи дополнително ќе се добијат и информации за евентуалните флуктуации на цените на закуп на станови и тоа ќе биде една од основите за да се предложат мерки за соодветна регулација на цените на закупнините и ќе бидат влезна информација во изработка на модел-калкулаторот (што е опишан подолу во текстот на оваа методологија).

Собирање податоци од базите на Управата за јавните приходи

Управата за јавните приходи како институција којашто е надлежна да ги регистрира пријавените приходи од издавање недвижен имот преку следење на договорите за закуп склучени помеѓу закуподавачите и закупците е една од водечките институции преку која ќе се собираат најсоодветните податоци и тие ќе бидат користени при пресметката на правичната пазарна цена преку развиениот калкулатор.

Според нашите направени анализи од примерок од склучени договори за изнајмување на стан по случаен избор во периодот 10.3.2023 – 5.4.2023 година, утврдивме дека, во голем дел од случаите, во договорите не се прикажува и не се пријавува реалната вредност на договорот за закуп на стан и во таква форма договорот се доставува во УЈП за натамошна обработка и добивање основ за даночна пресметка. Понатаму, како проблем се утврди тоа што значителен број од склучените договори се пријавени по нереално ниски цени за определената зона и како такви не можат да се користат како квалитетни примарни податоци во процесот на пресметката на реалната пазарна цена.

Со цел да се добијат квалитетни употребливи информации што ќе бидат користени од калкулаторот, би било корисно Управата за јавните приходи да креира база на податоци на склучени договори за закуп коишто служат како основа за пресметување данок. Оваа база на податоци ќе биде особено корисна како компонента на моделот развиен во софтвер-калкулаторот што се опишува во оваа методологија и кој ќе биде развиен да се формира реална цена на износот на закуп наведен во пријавените договори.

Во подоцнежна фаза ќе биде потребно да се направи споредба помеѓу цените добиени од калкулаторот со цените добиени од регистарот на цени и закупнини што се изработува од страна на Агенцијата за катастар на недвижностите и е јавно достапен на интернет.

Собирање податоци преку анализа на законодавството

Како еден од методите за подобро утврдување на фактичката состојба на пазарот на издавање станови важно е да се направи квалитетна анализа на важечкото национално законодавство коешто го обработува ова прашање. Во оваа активност ќе треба да се изврши опсежна анализа на законските и подзаконските акти и соодветен компаративен преглед со законодавството во други земји кои

подетално ја имаат регулирано оваа проблематика и пред сè, во прв план, го штитат интересот на закупецот во овој процес. Оваа анализа ќе го опфати законодавството од следниве области: транспорт и врски, домување, катастар на недвижности, градба, облигациони односи и други подзаконски акти со кои подетално се обработуваат законите од овие области.

Со методолошка обработка на податоците и со детална анализа на законодавството што го третира ова прашање сметаме дека, со определени интервенции во законските и подзаконските акти, може значително да се подобри изворот на податоци за договори што се склучени од страна на закупецот и закуподавачот и добиените податоци ќе може да бидат искористени како влезна информација во моделот за пресметка на цена на пазарот на станови во следната фаза. Добиени заклучоци од анализата на законодавството, заедно со предлог-измени на соодветните законски решенија, ќе бидат предложени до креаторите на јавните политики и институции заради подобрување на законодавството и овозможување повеќе права на закупците како и соодветна заштита на закуподавачите во овој процес.

3.4 Анализа на податоците

По собирањето на податоците, потребно е нивно прочистување и обработка за да се обезбеди точност и релевантност на истражувањето.

По собирањето на податоците, следен чекор е да се анализираат податоците, користејќи соодветни статистички техники. Ова ќе вклучува регресиона анализа на временски серии или кластерирање. Ваквите анализи на податоци за определен временски период ќе ни дадат информации за движењето на цените за изнајмување станови во определена зона, како и ќе ги идентификуваат факторите што влијаат на цените на изнајмувањето, како што се локацијата, видот на имотот, карактеристиките и состојбата на имотот.

Во подоцнежната фаза, резултатите од овие анализи ќе може да се користат како основа за носење определени мерки од страна на надлежните институции како што се, носење соодветен правен акт со кој ќе се утврди највисоката пазарна цена за изнајмување стан по категории и микро-локација во определена општина или зона.

3.5 Развивање модел на цена за изнајмување

Врз основа на резултатите од анализата на податоците, се предлага да се развие модел на рамка на цени за изнајмување кој ги зема предвид клучните фактори што влијаат на цените на изнајмувањето. Моделот ќе се заснова на проценетата реална вредност на имотот и ќе биде дизајниран така што цените за изнајмување се правични и реални.

Од извршеното детално пребарување на јавно достапните податоци што ги поседуваат јавните институции во Република Северна Македонија, утврдивме дека информациите во однос на пријавени договори за закуп што ги поседуваат (Општините на територијата на Република Северна Македонија, Агенцијата за катастар на недвижности, Управата за јавните приходи, Народната банка на Република Северна Македонија) се нецелосни и не соодветствуваат во целост со реалната слика на пазарот на издавање станови во Република Северна Македонија.

Дополнително, со анализа на определени договори пријавени во Управата за јавни приходи, што успеавме да ги прибавиме, дојдовме до заклучок дека голем дел од вредноста којашто е наведена во договорите не ја прикажува реалната пазарна цена за изнајмување станови. Ова се прави со цел закуподавачот да ја намали основицата за плаќање на даночната обврска за изнајмување стан, па така, во договор со закупецот, се наведува вредност којашто, во некои случаи, е помала и за 50 % од вредноста за која реално би се издал тој стан на слободниот пазар.

Следно, во оваа методологија ќе бидат претставени компонентите што ќе се користат во моделот за пресметка и одредување на правична цена за изнајмување.

Компоненти што треба да ги содржи калкулаторот за пресметка на цена на изнајмување стан во Република Северна Македонија

Како компоненти за софтверска пресметка на рамката на правичната цена на издавање, во прва фаза, ќе се користат девет компоненти и тоа: зоната во согласност со Методологијата за процена на пазарната вредност на недвижен имот, бројот на соби на станот, вкупната квадратура на станот, типот на затоплување на просториите во станот, катност на станот, видот и типот на зградата, опременоста на станот, постоењето на лифт во зградата, како и обезбеденото паркинг место.

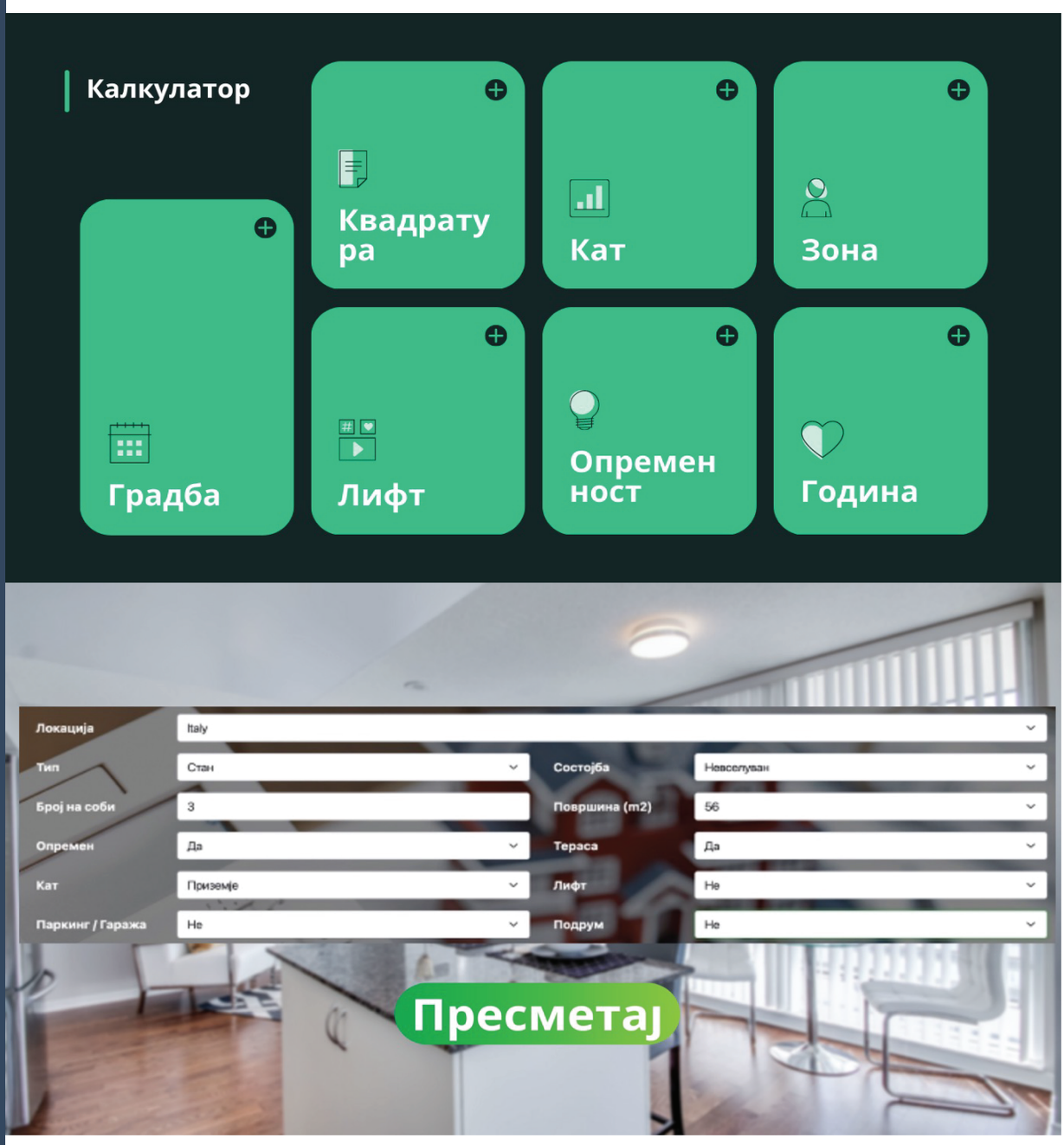
Компоненти за софтверска пресметка на рамката на правична цена на издавање:

1. Зона во согласност со Методологијата за процена на пазарната вредност на недвижен имот[5]
2. Број на соби на станот: една, две, три, четири, пет и повеќе од пет
3. Квадратура: прва група (од 15 - 35 м2), втора група (35 - 45 м2), трета група (45 - 55 м2), четврта група (55 - 65 м2), петта група од (65 - 80 м2) шеста група (од 80 - 110 м2) и седма група од (повеќе од 110 м2)
4. Тип на затоплување на просториите во станот: прва група (дрво и цврсти горива), втора група (струја), трета група (парно)
5. Катност на станот: прва категорија (од приземје до трети кат), втора категорија (од четврти до шести), трета категорија од (катност повисока од шести кат)
6. Тип на зградата: прва категорија „нова градба“ (градба што не е постара од 15 години од денот на нејзината изградба), „стара градба“ (градба што е постара од 15 години, но не е постара од 30 години од денот на нејзината изградба) и „многу стара градба“ (градба што е постара од 30 години од денот на нејзината изградба)
7. Опременост на станот: прва категорија (целосно опремен со нов мебел), втора категорија (целосно опремен со стар мебел) и трета категорија („неопремен стан“)
8. Дали во зградата има лифт: прва категорија (зградата поседува лифт) и втора категорија (зградата не поседува лифт)
9. Дали за станот има обезбедено паркинг место: прва категорија (има) и втора категорија (нема)

[5]Министерство за транспорт и врски, http://komoranaprocenuvaci.mk/wp-content/uploads/2013/04/metodologija_nedvizen_imot.pdf

Како дел од нашата предложена методологија за процена на вредноста на закупнината на становите во одредени општини и зони, препорачуваме да се спроведе пилот-прибирање податоци. Целта на оваа пилот-студија е да се соберат прелиминарни податоци за цените на изнајмување и поврзаните фактори како што се локацијата, големината и опременоста. За да извршиме пилот-собирање податоци, ќе избереме репрезентативен примерок од станови во целната област и ќе собереме информации за нивните вредности и карактеристики на изнајмување. Ова ќе вклучи спроведување анкети, интервјуа и посети на избраните имоти. Исто така, ќе собираме податоци за сите надворешни фактори што можат да влијаат на цените на изнајмувањето, како што се локалната економија и политиките за домување. Севкупно, ова пилот-собирање податоци ќе обезбеди вредни информации за пазарот на изнајмување во избраните општини и зони, што ќе биде влезна информација во калкулаторот и ќе придонесе за попрецизно вреднување на цената за изнајмување во избраните општини.

На сликата подолу, прикажана во оваа Методологија, е дадена првична работна верзија на предлог-интерфејс и фронт-енд на изглед на софтверот и веб-апликацијата, односно калкулаторот за пресметка на рамките во кои ќе се движи пазарната цена за изнајмување станови.



3.6 Тестирање и прочистување на моделот

Откако ќе се развие моделот на утврдување на рамката на цените за изнајмување станови, тој ќе се тестира и прочисти за да се осигура дека точно ја одразува моменталната состојба на пазарот за изнајмување станови во Република Северна Македонија. Ова ќе вклучи тестирање на моделот во однос на реалните цени за изнајмување или спроведување анкети со сопствениците и закупците за да се потврди моделот.

Овој пристап вклучува тестирање на моделот за пресметување на рамката на цените за изнајмување врз основа на различни фактори како што се локацијата, видот на имотот, големината и опременоста. Моделот потоа ќе се тестира со помош на податоци од реалниот пазар за изнајмување станови за да се види колку добро ги предвидува реалните цени за изнајмување. Ќе ги анализираме сите несогласувања помеѓу предвидените и реалните цени и ќе се направат приспособувања на моделот за да се подобри неговата точност. Овој итеративен процес продолжува сè додека моделот точно не ги одрази цените за изнајмување на пазарот. Со користење на овој пристап, сопствениците и управителите на имоти можат да бидат посигурни дека се одредуваат правични и конкурентни закупнини коишто ја одразуваат вистинската вредност на имотите.

4. СПРОВЕДУВАЊЕ НА МЕТОДОЛОГИЈАТА

Последната фаза во развивањето на една методологија за анализа и утврдување на цените за изнајмување во Република Северна Македонија е нејзината имплементација во практика. Заради соодветна имплементација на оваа методологија потребно е да се вклучат сите засегнати страни во оваа проблематика, преку формирање работна група во која учество ќе земат првенствено претставници од невладиниот сектор коишто ја третираат оваа проблематика, претставници од надлежните државни институции и општините, како и здруженија од градежниот сектор, стопанските комори, закуподавачите и другите засегнати страни за да се промовира усвојувањето на методологијата.

Преку усвојување на оваа методологија од страна на државните институции ќе се направи исчекор со носење одлука за отпочнување проект кој ќе има за цел да ги реализира сите активности што се детално разработени во оваа методологија. Наодите од спроведените истражувачки активности, во иднина, треба да претставуваат добра основа врз која ќе се носат законските и подзаконските акти, како и одлуките од надлежните институции коишто ја регулираат оваа проблематика, а сè во насока на подобрување на правата на станарите преку формирање правична цена.

Имплементацијата на методологијата треба да биде придружена со соодветни законски и подзаконски мерки, како што е воспоставување индекс на цени на изнајмување или одредување највисока цена за цената на закупнината. Овие мерки треба да бидат дизајнирани да ги заштитат правата на закупците, да промовираат стабилен и одржлив пазар за изнајмување станови и да гарантираат дека цените за изнајмување се правични и разумни.

ЗАКЛУЧОК

Според нашите анализи може да се заклучи дека прашањето за изнајмување станови не е доволно обработено и соодветно третирано од надлежните институции во Република Северна Македонија. Развојот на методологија за анализа и за утврдување на цените за изнајмување во Република Северна Македонија претставува важен чекор во промовирањето стабилен и одржлив пазар за изнајмување станови. Вградувањето на најдобрите практики идентификувани од Европската Унија и од Балканот во методологијата за анализа и за утврдување на цените за изнајмување во Република Северна Македонија може да помогне да се осигура дека методологијата е ефикасна во заштитата на правата на закупците и промовирање правични и разумни цени за изнајмување. Со инкорпорирање позитивни практики и регулативи од земјите членки на ЕУ и од соседството, засегнатите страни во Република Северна Македонија можат да имаат корист од искуството и знаењето на другите земји коишто успешно имплементирале слични методологии.

Ако се одлучи да се имплементираат политики за контрола на закупнината, креаторите на политиката треба да бидат внимателни и оваа политика да ја дизајнираат на начин на кој интересите на закупците и сопствениците ќе бидат избалансирани, со посебен осврт на правата на закупците. Политиката треба да го ограничи износот на закупнината што може да ја наплатат сопствениците, а истовремено да се осигури дека сопствениците се поттикнати да инвестираат во нивните имоти. Политиката треба да ги земе предвид и условите на локалниот пазар и достапноста на имотите за изнајмување. Методологијата треба да воспостави јасни критериуми за тоа кога може да се спроведат политиките за контрола на закупнината и како тие ќе се спроведуваат.

Употребата на технологија за добивање информации за цените на изнајмување во методологијата може да помогне да се промовира транспарентноста и да се спречат спорови меѓу сопствениците и закупците. Во методологијата ги утврдивме критериумите за користење на технологијата, како што се видовите платформи што ќе се користат, изворите на податоци и процедурите за ажурирање на податоците.

Истакнуваме дека постојат голем број предизвици и проблеми коишто ги детектиравме заради недоволната транспарентност на институциите во оваа област, односно неможноста да се најдат соодветни податоци коишто ќе бидат меродавни за обработка и анализа.

Меѓутоа, сè со цел да се добие конкретен резултат на формирање правична цена на пазарот, предлагаме, во најбрз рок, да се изработи веб-апликација софтвер-калкулатор како што е опишан во оваа методологија, со чијашто помош ќе може да се надмине тековниот проблем на недостиг на информации на пазарот со станови, односно малиот број информации во врска со становите, нивната вредност, карактеристиките, како и информациите за атрактивноста на одредена локација.

Се препорачува да се формира работна група од страна на Владата на Република Северна Македонија составена од надлежните институции кои ја третираат оваа проблематика (Министерството за труд и социјална политика, Агенцијата за катастар на недвижности, претставниците од ЗЕЛС, Управата за јавни приходи и невладиниот сектор), којашто користејќи ги информациите наведени во оваа методологија, и податоците што ќе ги добива од калкулаторот, ќе донесе предлог-одлуки со цел да постои конзистентна заштитеност на закупците во време на постојан раст на трошоците и цените на недвижности во Република Северна Македонија.

Општо, инкорпорирањето на овие најдобри практики може да помогне да се создаде потранспарентен и правичен пазар за изнајмување во Република Северна Македонија. Со воспоставување јасни критериуми и процедури за политиките за контрола на закупнината, методологијата може да ги заштити правата на закупците и да промовира разумни цени за изнајмување коишто ја одразуваат вистинската вредност на имотот.

Следејќи ги чекорите наведени во оваа методологија, засегнатите страни во Република Северна Македонија можат да придонесат кон тоа цените за изнајмување да бидат правични и разумни, а истовремено да бидат заштитени и правата на закупците.

За издавачот:

Фондација „Фридрих Еберт“
Канцеларија Скопје
Бул. 8 Септември 2/2-5
1000, Скопје, Северна Македонија

Одговорно лице:
René Schlee | Директор
Тел.: +389 2 30933-181/ -182
www.fes-skopje.org

Контакт:
contact@fes-skopje.org

Ставовите изразени во оваа публикација не нужно ги отсликуваат ставовите на Фондацијата „Фридрих Еберт“ или на организациите за кои авторите работат. Комерцијална употреба на било кои изданија на Фондацијата „Фридрих Еберт“ е забранета без претходна писмена согласност од страна на Фондацијата „Фридрих Еберт“.

Автори:
М-р. Александар Софронијоски
Маја Ацевска

Редакција:
Маја Сталеска

Организација за домување и станари - ОДС е Здружение на граѓани кое работи на унапредување на домувањето, животните услови и правата на станарите во Македонија. ОДС спроведува анализи на состојбите, статусот и правата на станарите и домувањето, изработува стручни мислења, нуди решенија за унапредување на правната рамка и надминување на проблемите со кои се соочуваат станарите во Македонија.

Одс Спроведува програми и активности за подигнување на свесноста за правата на достоинствено и пристапно домување за сите граѓани и презентира разни глобални иновации од светот во однос на домувањето. ОДС се залага за подигнување на јавната свест и знаење за станарите како специфична форма на домување и се стреми да влијае врз актуелните текови за позитивни општествени промени