

Cijene stanova u novogradnji

III kvartal 2020. godine^(p)

Prosječna cijena kvadratnog metra stana u novogradnji u Crnoj Gori u III kvartalu 2020. godine iznosila je 876 eura i manja je za 21,9% u odnosu na III kvartal 2019. godine, dok je za 12,4% manja u odnosu na II kvartal 2020. godine. Direktan uticaj na prosječnu cijenu kvadratnog metra stana u novogradnji u Crnoj Gori u III kvartalu 2020. godine ima učešće prosječne cijene m² stanova koji pripadaju kategoriji solidarne stambene izgradnje, koje je u posmatranom kvartalu bilo značajno veće u odnosu na prethodno posmatrane periode.

Prosječna cijena kvadratnog metra stana u novogradnji u Podgorici u III kvartalu 2020. godine iznosila je 1 100 eura, u primorskom regionu je iznosila 1 414 eura, u središnjem regionu 515 euro, dok je u sjevernom regionu prosječna cijena kvadratnog metra stana u novogradnji iznosila 603 eura.

Prosječna cijena kvadratnog metra stana u novogradnji u značajnoj mjeri zavisi od učešća stanova solidarne stambene izgradnje. Ukoliko je učešće ovih stanova veće, prosječna cijena stana u novogradnji će biti značajno niža, odnosno ukoliko je učešće manje, prosječna cijena će biti veća.

U saopštenju su prikazane prosječne cijene kvadratnog metra stana u novogradnji prema sljedećim kategorijama: privredna društva (prosječna tržišna cijena) i solidarna stambena izgradnja. Prosječna cijena kvadratnog metra stana u novogradnji u Crnoj Gori u kategoriji privredna društva u III kvartalu 2020. godine iznosila je 1 109 eura, dok je u kategoriji solidarna stambena izgradnja iznosila 492 eura.

Grafik 1. Prosječna cijena kvadratnog metra stana u novogradnji, u eurima

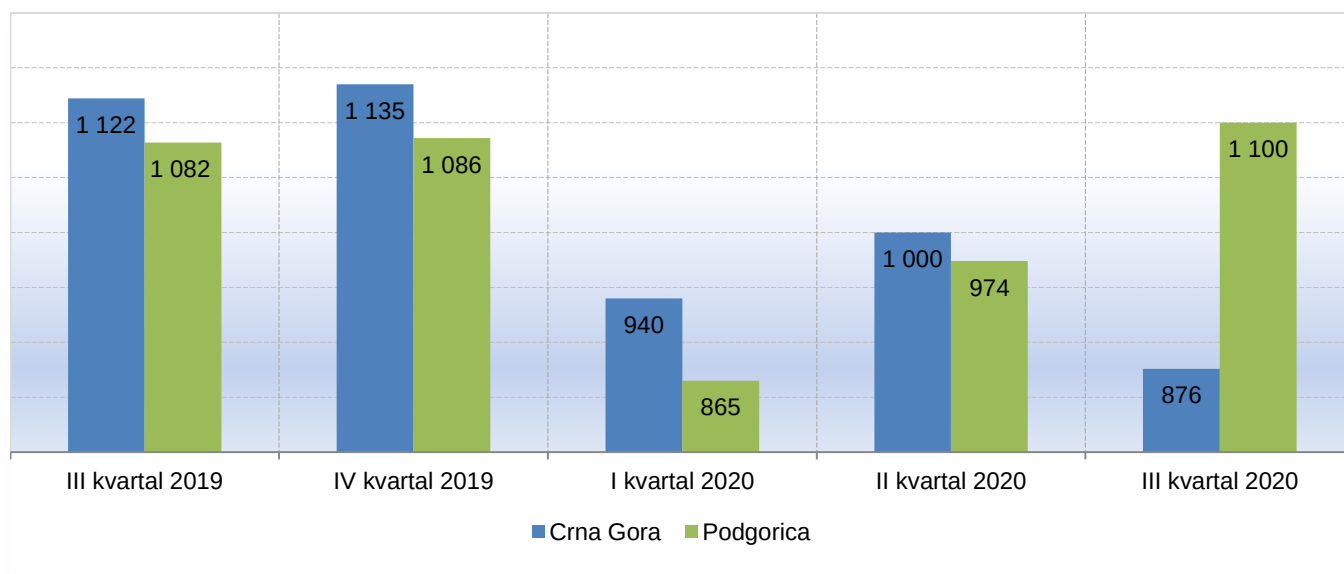


Tabela 1. Prosječna cijena kvadratnog metra stana u novogradnji po regionima², u eurima
III kvartal 2020. godine

	Prosječna cijena 1m² u EUR	Cijena uređenja građevinskog zemljišta	Cijena građenja	Ostali troškovi
	(1)=(2)+(3)+(4)	(2)	(3)	(4)
Crna Gora (prosječna)	876	138	625	113
Privredna društva (prosječna tržišna)	1 109	222	714	173
Solidarna stambena izgradnja ¹	492	0	476	16
Glavni grad Podgorica (prosječna)	1 100	220	694	186
Privredna društva (prosječna tržišna)	1 158	247	718	193
Solidarna stambena izgradnja	626	0	500	126
Primorski region (prosječna)	1 414	282	917	215
Privredna društva (prosječna tržišna)	1 414	282	917	215
Solidarna stambena izgradnja	-	-	-	-
Središnji region (prosječna)	515	23	474	18
Privredna društva (prosječna tržišna)	630	81	486	63
Solidarna stambena izgradnja	470	0	470	0
Sjeverni region (prosječna)	603	32	543	28
Privredna društva (prosječna tržišna)	974	142	706	126
Solidarna stambena izgradnja	497	0	497	0

¹ Solidarna stambena izgradnja obuhvata prodaju stanova od strane stambenih zadruga i organizacija u saradnji sa lokalnim samoupravama (opštinama) ili drugim institucijama, pod povoljnijim uslovima. Izgradnja se radi za potrebe crnogorskih državnih institucija, organizacija i preduzeća, tj. zaposlenih u tim institucijama u svim opštinama Crne Gore.

² **Primorski region:** Bar, Budva, Herceg Novi, Kotor, Tivat i Ulcinj.

Središnji region: Cetinje, Danilovgrad, Nikšić i Tuzi.

Sjeverni region: Andrijevica, Berane, Bijelo Polje, Gusinje, Kolašin, Mojkovac, Petnjica, Plav, Pljevlja, Plužine, Rožaje, Šavnik i Žabljak.

- nema pojave

METODOLOŠKA OBJAŠNENJA

Prikazani podaci prikupljaju se istraživanjem o cijeni stanova u novogradnji (GRAD-41). Istraživanje se sprovodi izvještajnom metodom i obuhvataju se novoizgrađeni prodani stanovi, odnosno stanovi za koje je zaključen ugovor o kupoprodaji između investitora i kupca (stan prvi put stavljen u promet).

Radi pravilnog pristupa u korišćenju podataka, korisniku se skreće pažnja na to da su cijene koje se objavljuju (cijene po 1 m²) prosječne, dakle rezultat su različitih karakteristika izgradnje i razlike u mjesecu u kome je sklopljen kupoprodajni ugovor na jednoj teritoriji (regiona i Crne Gore).

Sve cijene predstavljaju nominalni izraz vrijednosti iz kupoprodajnih ugovora i iskazuju se po 1m² korisne (stambene) površine.

Prosječna cijena kvadratnog metra stana u novogradnji uključuje stanove prodane od strane privrednih društava, kao i stanove prodane od strane institucija solidarne stambene izgradnje

Prosječna cijena kvadratnog metra stana u novogradnji u značajnoj mjeri zavisi od učešća stanova solidarne stambene izgradnje. Ukoliko je učešće ovih stanova veće, prosječna cijena stana u novogradnji će biti značajno niža, odnosno ukoliko je učešće manje, prosječna cijena će biti veća.

Prosječna tržišna cijena kvadratnog metra stana u novogradnji uključuje stanove prodane od strane privrednih društava, ne uključujući stanove prodane od strane institucija solidarne stambene izgradnje.

Ukupna cijena stana obuhvata cijenu građenja, cijenu uređenja građevinskog zemljišta i ostale troškove.

Cijenu uređenja građevinskog zemljišta čine sledeći elementi: pribavljanje zemljišta, rušenje objekata, izrada detaljnih urbanističkih planova i projekata, ispitivanje terena, sanacioni radovi, uređenje terena oko zgrade, komunalno opremanje zemljišta i slično.

Cijena građenja obuhvata sve troškove građenja i dobit investitora po 1 m² korisne površine stana, zanatsko-završne radove i instalacione radove na zgradi i stanovima.

Ostali troškovi obuhvataju sve troškove izgradnje kao što su doprinosi i takse za priključke za električnu mrežu i druge komunalne objekte, takse za pribavljanje dozvole za građenje, PDV, troškove projektovanja zgrade, kamate na zajmove i avanse i sl.

Podaci se publikuju shodno [Kalendaru objavljivanja podataka](#).

Poslednji objavljeni podatak se smatra preliminarnim i postaje konačan, u definisanom roku, predviđenim Kalendarom objavljivanja statističkih podataka.

Izdaje Uprava za statistiku (MONSTAT)
81000 Podgorica, IV Proleterske br. 2, telefon (+382) 20 230-811, faks (+382) 20 230-814

Saopštenje pripremila:

Suzana GOJČAJ

contact@monstat.org
