

SAOPŠTENJE 16/2022

Datum objave:
17.2.2022.

Preliminarni podaci

Cijene stanova u novogradnji

Četvrti kvartal 2021.

Prosječna cijena kvadratnog metra stana u novogradnji u Crnoj Gori u četvrtom kvartalu 2021. godine iznosila je 1 161 eura i manja je za 2,8% u odnosu na treći kvartal 2021. godine, dok je za 15,3% veća u odnosu na četvrti kvartal 2020. godine. Direktni uticaj na prosječnu cijenu kvadratnog metra stana u novogradnji u Crnoj Gori u četvrtom kvartalu 2021. godine ima učešće prosječne cijene m² stanova koji pripadaju kategoriji solidarne stambene izgradnje, koje je u posmatranom kvartalu bilo značajno manje u odnosu na isti period prethodne godine.

Prosječna cijena kvadratnog metra stana u novogradnji u Podgorici u četvrtom kvartalu 2021. godine iznosila je 1 232 eura, u primorskom regionu je iznosila 1 370 eura, u središnjem regionu 610 eura, dok je u sjevernom regionu prosječna cijena kvadratnog metra stana u novogradnji iznosila 1 399 eura.

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 četvrtom kvartalu 2021. godine iznosila je 1 209 eura, dok je u kategoriji solidarna stambena izgradnja iznosila 550 eura.

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

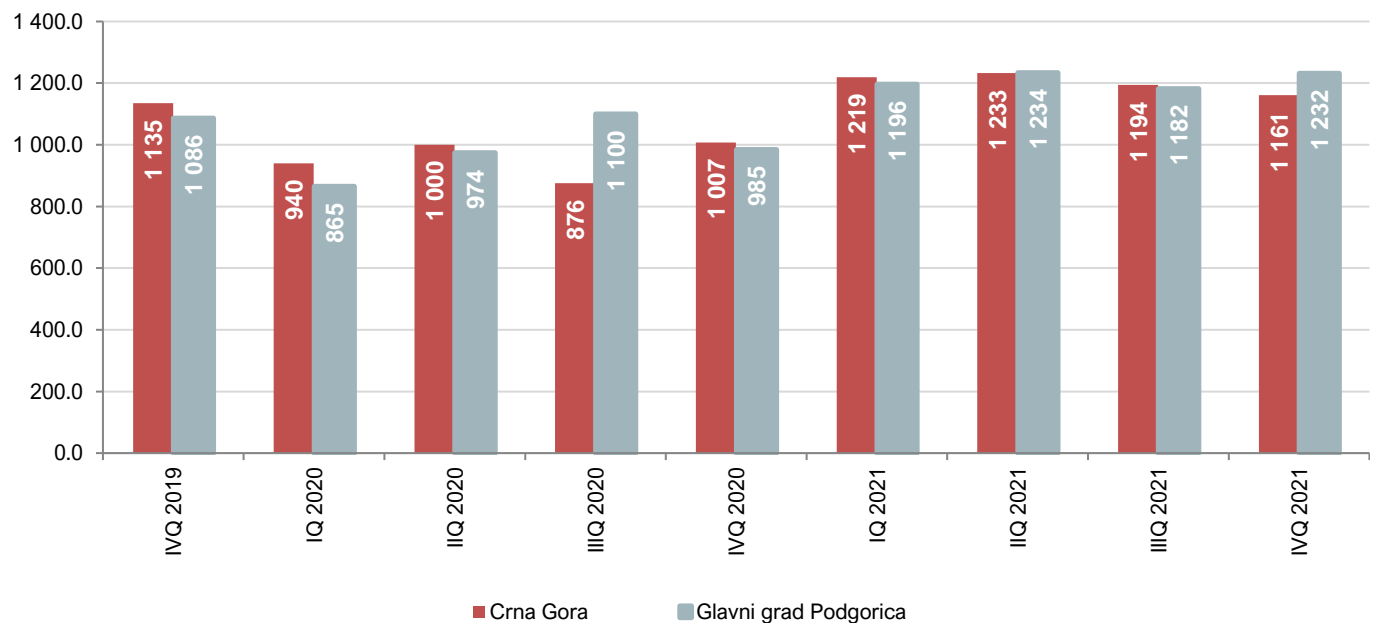


Tabela 1. Prosječna cijena kvadratnog metra stana u novogradnji po regionima¹, u eurima, IV kvartal 2021. godine

	Prosječna cijena 1m ² u EUR	Cijena uređenja građevinskog zemljišta	Cijena građenja	Ostali troškovi
	(1)=(2)+(3)+(4)	(2)	(3)	(4)
Crna Gora (prosječna)	1 161	175	772	214
Privredna društva (prosječna tržišna)	1 209	189	789	231
Solidarna stambena izgradnja ²	550	0	550	0
Glavni grad Podgorica (prosječna)	1 232	191	780	261
Privredna društva (prosječna tržišna)	1 232	191	780	261
Solidarna stambena izgradnja	-	-	-	-
Primorski region (prosječna)	1 370	240	949	181
Privredna društva (prosječna tržišna)	1 370	240	949	181
Solidarna stambena izgradnja	-	-	-	-
Središnji region (prosječna)	610	35	537	38
Privredna društva (prosječna tržišna)	666	68	524	74
Solidarna stambena izgradnja	550	0	550	0
Sjeverni region (prosječna)	1 399	193	1 001	205
Privredna društva (prosječna tržišna)	1 399	193	1 001	205
Solidarna stambena izgradnja	-	-	-	-

¹ **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.

² 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.

- nema pojave

METODOLOŠKA OBJAŠNJENJA

Prikazani podaci prikupljaju se istraživanjem o cijeni stanova u novogradnji (GRAĐ-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.

Prilikom korišćenja podataka navesti:

„Izvor podataka: Uprava za statistiku - MONSTAT“

Više podataka, kao i detaljna metodološka objašnjenja možete naći u sekciji: [Cijene stanova u novogradnji](#)