

SAOPŠTENJE 16-2/2022

Datum objave:  
 18.5.2022.

## Cijene stanova u novogradnji

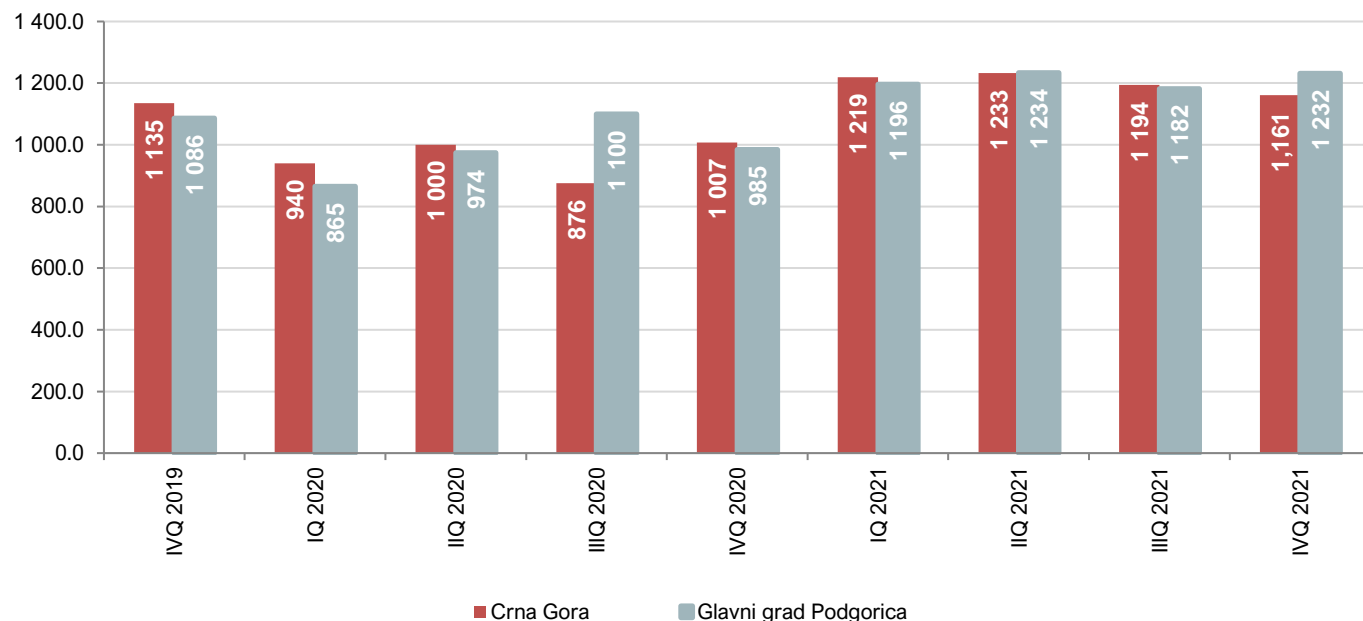
### Četvrti kvartal 2021.

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 m<sup>2</sup> 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 regionima<sup>1</sup>, u eurima, IV kvartal 2021. godine

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

<sup>1</sup> **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.

<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) 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 1m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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](#).

Shodno Politici revizije Uprave za statistiku, konačni podaci se objavljuju datumom definisanim Kalendarsom 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](#)*