

GRAĐEVINARSTVO

Izvori i metode prikupljanja podataka

Podaci statistike građevinarstva prikupljaju se sljedećim istraživanjima: Građevinski radovi i potrošnja građevinskog materijala – privredna društva, Cijene stanova u novogradnji, Građevinske dozvole i prijave radova.

Obuhvat

Istraživanje o građevinskim radovima i potrošnji građevinskog materijala – privredna društva obuhvata građevinske radove koje su u izvještajnoj godini izvodila privredna društva sa 5 i više zaposlenih, registrovana u sektoru F – Građevinarstvo (prema Klasifikaciji djelatnosti 2010.) i djelovi privrednih društava (KAU jedinice) koja izvode građevinske radove. U istraživanju je primijenjen stratifikovani uzorak. U uzorak su uključena sva velika i srednja preduzeća, dok su mala preduzeća izabrana metodom prostog slučajnog uzorka.

Istraživanje o cijenama stanova u novogradnji obuhvata prodate nove stanove (u isključivo stambenim, pretežno stambenim i pretežno nestambenim zgradama) na teritoriji Crne Gore, za koje je zaključen ugovor o kupoprodaji, a koji proizvodi obligacione odnose. Izvor podataka su privredna društva koja prodaju stanove odnosno investitori. Istraživanje se sprovodi izvještajnom metodom.

Istraživanje o građevinskim dozvolama i prijavama radova obuhvata dozvole i prijave radova za sve vrste građevina koje su opisane u Klasifikaciji vrste građevina, tj. zgrade i ostale građevine. Izvor podataka je Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.

Definicije

Vrijednost građevinskih radova obuhvata sav ugrađeni građevinski materijal i utrošeni rad bez obzira na to da li su taj rad i materijal plaćeni ili ne. Podaci o vrijednosti izvršenih građevinskih radova odnose se na radove izvedene u izvještajnoj godini na završenim i nezavršenim objektima. Vrijednost radova koje su izvodili izvođači – pravna lica data je na bazi godišnjih obračunskih situacija.

Pod pojmom *građevine* podrazumijevaju se konstrukcije povezane sa tlom, svaka podzemna i nadzemna gradnja, kao i vodogradnja, za koje se obavljaju građevinski radovi, a napravljene su od građevinskih materijala, gotovih proizvoda i dijelova za ugradnju.

Stambene zgrade su građevine u kojima je 50% ili više ukupne korisne podne površine zgrade namijenjeno za stanovanje.

Nestambene zgrade su građevine koje nemaju stambene površine ili je manje od 50% ukupne korisne podne površine zgrade namijenjeno za stanovanje. Ako je najmanje polovina od ukupne podne površine zgrade namijenjeno za stanovanje, zgrada se smatra stambenom.

Ostale građevine jesu sve građevine koji nijesu zgrade: željeznice, putevi, mostovi, autoputevi, aerodromske staze, bazeni itd.

Završenom građevinom smatra se svaka građevina na kojoj su završeni svi predviđeni građevinski, zanatski i instalacioni radovi, tako da može da se koristi u svrhe za koje je namijenjena.

Stan je svaka građevinski povezana cjelina namijenjena za stanovanje, koja se sastoji od jedne ili više soba sa odgovarajućim pomoćnim prostorijama (kuhinja, kupatilo, predsoblje, ostava, nužnik i sl.) ili bez pomoćnih prostorija i ima jedan ili više posebnih ulaza.

Površina stana (m²) je korisna podna površina stana mjerena unutar zidova stana i predstavlja zbir površina svih soba, kuhinje, kupatila, nužnika i ostalih pomoćnih prostorija u sastavu stana.

CONSTRUCTION

Sources and methods of data collection

Data are collected through the following surveys: Construction works and consumption of construction materials – business companies, Prices of dwellings in a new residential buildings, Building permits and notification of building work.

Coverage

Survey on construction and consumption of construction materials – business companies covers construction work performed in the reporting year by enterprises with 5 and more employees registered in sector F (according to Classification of Activity NACE Rev.2) and enterprises (KAU) whose business units engaged in construction works. A stratified sample was used in the survey. Survey covers all large and medium enterprises, while small enterprises is selected by simple random sample.

Survey on price of dwellings in new residential buildings covers sold new dwellings (in the residential, mainly residential and non-residential buildings) on the territory of Montenegro for which is concluded a contract of sales and which produces an obligation relations. The source of data is enterprises which are sell the dwellings, investors. The survey is realised on reporting method.

Survey on building permits and notification of building work covers permits and notification for all type of construction described in Classification of Types of Construction i.e. buildings and civil engineerings. The source of data is Ministry of Spatial Planning, Urbanism and State Property.

Definitions

Value of construction works covers all used construction material and built and work spent regardless of whether such work and materials are paid or not. Data on value of construction works done relate to works performed during reference year on finished and unfinished constructions. Value of works performed by contractors - legal entities is collected on the basis of annual compilations.

Buildings refer to constructions connected with the ground, any underground and over ground constructions, as well as hydro-technical structure (water-works), which requires construction works and is made of building material, finished products and parts.

Residential buildings are buildings in which 50% or more of useful floor area is used for housing.

Non-residential buildings are constructions without dwelling area is less than 50% of the total floor area is intended for residential use. If at least half of the total floor area is used for housing, buildings are residential.

Other buildings are all constructions that are not buildings: railways, roads, bridges, highways, airport runs, pools etc.

Finished construction is every building in which they completed all planned construction, craft and installation works, so that it can be used for the purposes for which it was intended.

Dwelling is any residential construction unit intended for habitation, consisting of one or more rooms with necessary auxiliary spaces (such as: kitchen, bathroom, lobby, pantry, toilet, etc.) or without auxiliary spaces and with one or more separate entries.

Floor area (m²) is a useful floor area of the dwelling, measured inside the walls of the dwelling and presents the sum of areas of all rooms, kitchens, bathrooms, toilets and other utility rooms in the dwelling.

Utrošak građevinskog i pogonskog materijala prikazuje se za cijelo građevinsko preduzeće koje podnosi izvještaj, uključujući utrošak električne energije i ogrijevnog materijala za zajedničke službe.

Prosječne cijene kvadratnog metra stana u novogradnji predstavljaju nominalni izraz vrijednosti iz kupoprodajnih ugovora i iskazuju se po 1m² korisne (stambene) površine.

Građevinska dozvola i prijava radova obično se definiše kao odobrenje izdato na zahtjev kojim se uglavnom odobrava početak radova na građevinskom projektu prema planu.

The consumption of building material and fuel is presented for the total construction enterprise submitting the report, including also the consumption of electricity and material for heating for joint services.

The average price of dwellings in a new residential building are represent nominal expression of value from sale contract, and they are expressed per 1m² of useful (housing) area.

Building permits and notification of building permits is usually defined as a permit issued upon request that generally performs the work on the construction project as planned.

Stambeni fond

Izvori i metode prikupljanja podataka

Podaci o stambenom fondu 31.03.1961. godine formirani su na bazi popisa poljoprivrednih gazdinstava maja 1960, popisa stanova aprila 1961, u naseljima pretežno gradskog karaktera, i stambene izgradnje na selu u periodu od maja 1960. do aprila 1961. godine. Podaci o stambenom fondu 31.03.1971., 31.03.1981, 31.03.1991. i 31.10.2003. prikupljeni su popisima stanovništva i stanova koji su tada sprovedeni.

Popisom stanovništva, domaćinstava i stanova 2011. godine dobijeni su podaci o stambenom fondu na teritoriji Crne Gore. Podaci o stambenom fondu krajem godine izračunavaju se na osnovu rezultata popisa i podataka o završenim i porušenim stanovima u toku godine.

Do objave Statističkog godišnjaka 2024, podaci popisa iz 2023. godine o stanovima nijesu obrađeni i objavljeni. Isti će biti sastavni dio narednog godišnjaka.

Obuhvat

Stambenim fondom su obuhvaćeni stanovi u Crnoj Gori. Stambeni fond čine nastanjeni i prazni stanovi namijenjeni za stalno stanovanje.

U *stambeni fond* nijesu uključeni stanovi koji se koriste samo za obavljanje djelatnosti, za sezonsko korišćenje, prostorije i objekti koji se u vrijeme popisa koriste za stanovanje (a u građevinskom smislu nijesu stanovi) i kolektivni stanovi.

Popisom 1961. i 1971. godine u gradskim naseljima obuhvaćena su uža gradska područja, koja su često sastavljena iz više naselja.

Popisom 1981. i 1991. godine primijenjen je tzv. pravni kriterijum klasifikacije naselja prema tipu, kojim su gradska naselja utvrđena na osnovu odluka nadležnih službi skupština opština. Na ovaj način u popisu 1981 određeno je 38, a u popisu 1991. godine 40 gradskih naselja.

U popisu stanovništva, domaćinstava i stanova 2003. godine na teritoriji Crne Gore određeno je 40 gradskih naselja.

U popisu stanovništva, domaćinstava i stanova 2011. godine na teritoriji Crne Gore određeno je 57 gradskih naselja.

Definicije

U popisima stanova u naseljima pretežno gradskog karaktera 1961. godine, kao i u popisima 1971, 1981, 1991. godine, primijenjena je ista definicija stana.

Kod popisa 1961. godine posebnim stanom na selu smatrala se svaka stambena zgrada na poljoprivrednom gazdinstvu.

U popisima 1971, 1981. i 1991. godine za stanove u gradu i na selu primijenjena je ista definicija.

Housing stock

Sources and methods of data collection

Data on housing stock of 31st March 1961 were compiled on the basis of the Agricultural Census carried out in May 1960, Population and Housing Census in April 1961, in mainly urban settlements, and housing construction in villages from May 1960 until April 1961. Data on housing stock on 31st March 1971, 31st March 1981, 31st March 1991 and 31st October 2003 were obtained through Population and Housing Censuses.

The housing stock data are based on the Population, Households and Dwellings Census carried out in 2011. Data on housing stock at the end of year are based on the census results and data on built and torn down dwellings within a year.

Until the publication of the 2024 Statistical Yearbook, data on dwellings from the 2023 census has not been processed and published. It will be an integral part of the next yearbook.

Coverage

Housing stock in Montenegro covers both occupied and vacant dwellings intended for permanent residence.

Housing stock does not include dwellings used only for commercial activity, for seasonal use houses and areas used for living in Census time (in sense of construction not classified like dwellings) and collective dwellings.

The 1961 and 1971 Censuses in urban settlements have covered typical town areas often composed of several settlements.

In the 1981 and 1991 Censuses, so-called legal criterion has been applied for classification of settlements by their type. The urban settlements were established by decisions of municipal assemblies. In this way, 38 urban settlements in the 1981 Census and 41 in the 1991 Census were defined.

For the 2003 Census, 41 urban settlements were defined within territory of Montenegro.

For the 2011 Census, 57 urban settlements were defined within territory of Montenegro.

Definitions

The same dwelling definition was applied in 1961, 1971, 1981 and 1991 Censuses.

In the 1961 Census, every separate building on an agricultural holding was considered as a separate dwelling in a village.

In the 1971, 1981 and 1991 Censuses, the same definition was applied for dwellings both in towns and in villages.

15 – 1. STANOVNI ZA STALNO STANOVANJE
PREMA POPISIMA

DWELLINGS FOR PERMANENT
LIVING, BY CENSUSES

	31. 3. 1971.		31. 3. 1981		31. 3. 1991		31.10. 2003		31. 3. 2011.		
	Ukupno <i>Total</i>	Gradska naselja <i>Urban settlements</i>	Ukupno <i>Total</i>	Gradska naselja <i>Urban settlements</i>	Ukupno <i>Total</i>	Gradska naselja <i>Urban settlements</i>	Ukupno <i>Total</i>	Gradska naselja <i>Urban settlements</i>	Ukupno <i>Total</i>	Gradska naselja <i>Urban settlements</i>	
CRNA GORA / MONTENEGRO											
Broj stanova, hilj.	112	42	131	70	170	99	206	125	247	155	<i>Number of dwellings, thous.</i>
Površina stanova, hilj.m ²	5 184	2 033	8 041	4 317	10 878	6 467	13 607	8 336	17 673	10 862	<i>Dwellings area, thous. m²</i>
Prosječna površina 1 stana, m ²	46	48	61	62	64	65	66	67	71	70	<i>Average area of 1 dwel., m²</i>
Prosječna površina stana na 1 lice, m ²	9,9	11,4	14,4	15,1	17,9	18,2	21,9	21,7	28,5	27,2	<i>Average dwelling area per 1 person, m²</i>
Prosječan broj lica na 1 stan	4,6	4,2	4,2	4,1	3,6	3,6	3,0	3,1	2,5	2,6	<i>Average number of persons per 1 dwelling</i>

15 – 2. VRIJEDNOST IZVRŠENIH GRAĐEVINSKIH RADOVA
OSTVARENA OD STRANE PRIVREDNIH DRUŠTAVA
hilj. EUR

VALUE OF FINALIZED CONSTRUCTION WORKS
REALIZED BY BUSINESS COMPANIES
thous. EUR

	2019	2020	2021	2022	2023	
UKUPNO	809 131	758 056	724 505	704 782	654 224	TOTAL
ZGRADE	405 902	312 333	261 741	299 216	269 641	BUILDINGS
Stambene zgrade	119 349	137 797	135 698	171 171	161 116	<i>Residential buildings</i>
Nestambene zgrade	286 553	174 536	126 043	128 045	108 525	<i>Non-residential buildings</i>
OSTALE GRAĐEVINE	403 229	445 723	462 764	405 566	384 583	OTHER CONSTRUCTIONS
Saobraćajna infrastruktura	(339 647) ¹⁾	(347 524) ¹⁾	(347 756) ¹⁾	(311 727) ¹⁾	288 756	<i>Transport infrastructure</i>
Cjevovodi, komunikacioni i električni vodovi	(48 791) ¹⁾	(73 705) ¹⁾	(75 925) ¹⁾	(59 508) ¹⁾	(64 229) ¹⁾	<i>Pipelines, communication and electric power lines</i>
Složene industrijske građevine	(1 264) ¹⁾	2 252	5 967	(11 614) ¹⁾	11 679	<i>Complex industrial constructions</i>
Ostale nepomenute građevine	13 527	22 242	33 116	(22 717) ¹⁾	19 919	<i>Other constructions not classified elsewhere</i>

¹⁾ manje precizna procjena
CV: Koefficient varijacije (0,1<=CV>=0,3)

¹⁾ less accurate estimation
CV: Coefficient of variation (0,1<=CV>=0,3)

15 – 3. UTROŠAK GRAĐEVINSKOG
I POGONSKOG MATERIJALA

CONSUMPTION OF CONSTRUCTION AND
OPERATING MATERIALS USED

Naziv materijala	Jedinica mjere	2019	2020	2021	2022	2023	Unit of measurement	Material
Električna energija	KWh	59 200	51 853	40 752	42 546	40 448	KWh	Electricity
Motorni benzin	tona	996	934	885	664	636	tons	Motor petrol
Dizel goriva	tona	31 496	29 739	25 882	26 791	25 873	tons	Diesel petrol
Ostali naftni derivati	tona	1	2	1	2	2	tons	Other petroleum products
Blokovi svih vrsta	hilj. kom.	3 858	3 857	3 185	3 785	3 658	thous.pcs	Blocks, all types
Gipsane ploče svih vrsta	m²	157 548	165 686	142 452	135 903	132 333	m²	Plasterboards, all types
Ostale čelične konstrukcije svih vrsta (krovovi, stubovi, okviri, skele i sl.)	tona	4 921	5 408	4 873	4 268	3 996	tons	Other steel constructions, all types (roofs, columns, frames, scaffolding, etc.)
Hidratirani kreč	tona	1 885	1 849	1 685	1 682	1 368	tons	Hydrated lime
Portland cement	tona	20 519	20 612	19 830	21 170	19 646	tons	Portland cement
Bitumen	tona	26 119	20 871	21 189	21 839	20 587	tons	Bitumen
Agregati za beton	m³	534 905	500 814	502 472	488 574	453 397	m³	Aggregates for concrete
Svjež beton	m³	528 692	452 597	468 707	462 671	418 668	m³	Fresh concrete
Asfalt	tona	210 356	196 462	209 613	178 396	167 878	tons	Asphalt
Betonski čelik	tona	25 066	22 302	22 316	22 386	21 491	tons	Concrete steel
Razni elementi za armirani beton (armaturne mreže, zidna platna, rešetkasti nosači od žice i dr.)	tona	20 222	12 550	11 499	9 440	9 180	tons	Various elements for reinforced concrete (reinforcing nets, wall panels, wire lattice supports, etc.)
Ploče za oplatu	m²	12 573	13 650	10 771	9 449	9 325	m²	Boards for panelling
Stiropor	kg	120 651	98 288	95 940	91 985	88 362	kg	Styrofoam
Ostali izolacioni materijali (staklena, mineralna vuna)	tona	3 715	2 558	2 577	2 366	2 170	tons	Other insulating materials (glass, mineral wool)
Keramičke pločice (zidne, podne i fasadne)	m²	92 427	82 101	77 022	83 198	75 495	m²	Ceramic tiles (wall, floor and facade)
Parket (bukov, hrastov i dr.)	m²	34 877	27 575	22 547	22 021	20 434	m²	Parquet (beech, oak, etc.)
Lamerirani parket	m²	29 073	24 537	24 168	23 499	21 991	m²	Laminated parquet
Plastične cijevi svih vrsta	kg	125 152	68 998	91 780	86 420	82 198	kg	Plastic pipes, all types
Kablovi svih vrsta	m	693 785	683 022	313 857	334 848	302 332	m	Cables, all types
Vrata i prozori svih vrsta	kom.	9 641	9 880	10 946	11 943	11 083	piece	Doors and windows, all types

15 – 4. STANOVI IZGRAĐENI OD STRANE PRIVREDNIH DRUŠTAVA

DWELLINGS CONSTRUCTED BY BUSINESS COMPANIES

	2019	2020	2021	2022	2023	
ZAVRŠENI STANOVI / FINISHED DWELLINGS						
Broj stanova izgrađenih od strane privrednih društava	(1 156) ¹⁾	(1 194) ¹⁾	(1 233) ¹⁾	(1 589) ¹⁾	1 557	Number of dwellings constructed by business companies
Površina stanova izgrađenih od strane privrednih društava	(95) ¹⁾	(71) ¹⁾	(69) ¹⁾	(122) ¹⁾	88	Area of dwellings constructed by business companies
NEZAVRŠENI STANOVI / UNFINISHED DWELLINGS						
Broj stanova izgrađenih od strane privrednih društava	1 023	1 317	(1 601) ¹⁾	(2 503) ¹⁾	(2 561) ¹⁾	Number of dwellings constructed by business companies
Površina stanova izgrađenih od strane privrednih društava	60	86	(100) ¹⁾	(173) ¹⁾	193	Area of dwellings constructed by business companies

¹⁾ manje precizna procjena
CV: Koefficient varijacije (0,1<=CV>=0,3)

¹⁾ less accurate estimation
CV: Coefficient of variation (0,1<=CV>=0,3)

15 – 5. PROSJEČNA CIJENA KVADRATNOG METRA STANA U NOVOGRADNJI

AVERAGE PRICES OF DWELLINGS IN NEW RESIDENTIAL BUILDINGS PER SQUARE METER

u EUR

in EUR

	2019	2020	2021	2022	2023	
CRNA GORA	1 113	951	1 194	1 339	1 532	MONTENEGRO
Glavni grad Podgorica	1 066	966	1 211	1 383	1 585	The capital city of Podgorica
Primorski region	1 401	1 348	1 359	1 315	1 577	Coastal region
Središnji region	663	554	624	647	696	Central region
Sjeverni region	760	720	1 060	1 025	1 220	Northern region

15 – 6. BROJ IZDATIH GRAĐEVINSKIH DOZVOLA I BROJ STANOVA

NUMBER OF BUILDING PERMITS ISSUED AND NUMBER OF DWELLINGS

Godina / Year	Ukupno Total	Fizička lica Natural person	Pravna lica Legal person	Broj stanova Number of dwellings	Površina u m ² Floor area in m ²
2019	197	77	120	1 580	89 187
2020	224	95	129	1 297	74 311
2021	190	121	69	649	40 122
2022	368	230	138	2 156	136 558
2023	358	215	143	2 217	148 370