Crna Gora
Uprava za statistiku
IV Proleterske br. 2, 81000 Podgorica
+382 20 230 811
(fax) +382 20 230 814
contact@monstat.org
mediji@monstat.org
www.monstat.org

SAOPŠTENJE *24/2025*

Datum objave:
27.2.2025.

Preliminarni podaci

Cijene stanova u novogradnji

2024.

Prema metodologiji istraživanja „Cijene stanova u novogradnji“, u obračun prosječne cijene kvadratnog metra stana u novogradnji u obzir se uzimaju samo stanovi koji su prvi put prodati na tržištu, odnosno za koje je prvi put zaključen kupoprodajni ugovor. Predmet posmatranja ovog istraživanja nijesu stanovi starog stambenog fonda, niti ostale vrste nepokretnosti: poslovni objekti, zemljište i drugo. Istraživanje ne predstavlja odraz ponude i potražnje novih stanova na tržištu, već cijene obračunate na osnovu zaključenih kupoprodajnih ugovora.

Prosječna cijena kvadratnog metra stana u novogradnji u Crnoj Gori u 2024. godini iznosila je 1 844 eura, u Podgorici je iznosila 1 810 eura, u primorskom regionu 2 028 eura, u središnjem regionu 945 eura, dok je u sjevernom regionu prosječna cijena kvadratnog metra stana u novogradnji iznosila 1 306 eura.

Prosječna cijena kvadratnog metra stana u novogradnji u značajnoj mjeri zavisi od učešća stanova koji pripadaju kategoriji 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 2024. godini iznosila je 1 846 eura, dok je u kategoriji solidarna stambena izgradnja iznosila 589 eura.

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

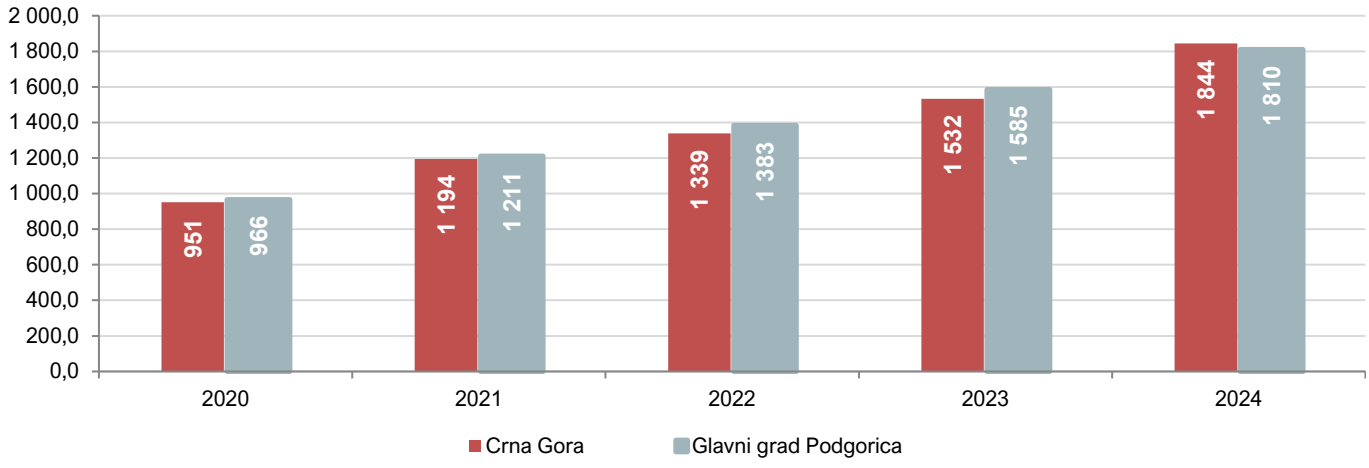
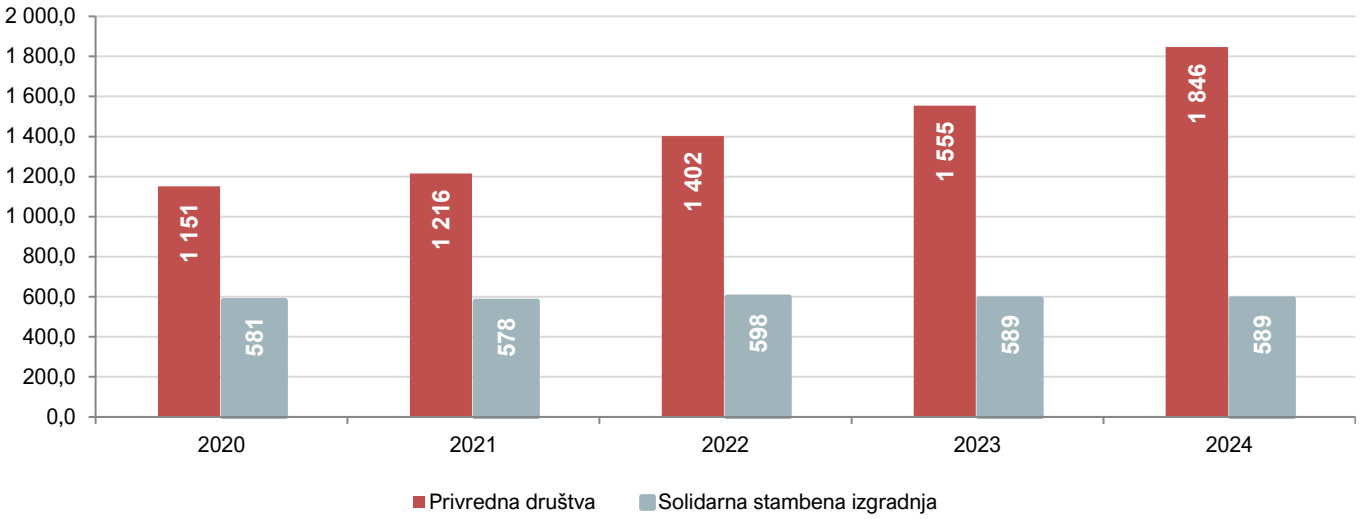


Tabela 1. Prosječna cijena kvadratnog metra stana u novogradnji po regionima[1], u eurima, 2024. godina

	Prosječna cijena 1m² u EUR	Cijena uređenja građevinskog zemljišta	Cijena građenja	Ostali troškovi
	(1)=(2)+(3)+(4)	*(2)*	*(3)*	*(4)*
Crna Gora *(prosječna)*	**1 844**	**214**	**1 471**	**159**
Privredna društva *(prosječna tržišna)*	1 846	214	1 471	161
Solidarna stambena izgradnja[2]	589	0	589	0
Glavni grad Podgorica *(prosječna)*	**1 810**	**191**	**1 461**	**158**
Privredna društva *(prosječna tržišna)*	1 810	191	1 461	158
Solidarna stambena izgradnja	-	-	-	-
Primorski region *(prosječna)*	**2 028**	**285**	**1 573**	**170**
Privredna društva *(prosječna tržišna)*	2 028	285	1 573	170
Solidarna stambena izgradnja	-	-	-	-
Središnji region *(prosječna)*	**945**	**150**	**680**	**115**
Privredna društva *(prosječna tržišna)*	966	159	685	122
Solidarna stambena izgradnja	589	0	589	0
Sjeverni region *(prosječna)*	**1 306**	**123**	**993**	**190**
Privredna društva *(prosječna tržišna)*	1 306	123	993	190
Solidarna stambena izgradnja	-	-	-	-

Grafik 2. Prosječna cijena kvadratnog metra stana u novogradnji u Crnoj Gori, po kategorijama, u eurima



1 **Primorski region**: Bar, Budva, Herceg Novi, Kotor, Tivat i Ulcinj.
Središnji region: Cetinje, Danilovgrad, Nikšić, Tuzi i Zeta.
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 prodati stanovi, odnosno stanovi za koje je zaključen ugovor o kupoprodaji između investitora i kupca (stan prvi put stavljen u promet). Predmet posmatranja ovog istraživanja nijesu stanovi starog stambenog fonda, niti ostale vrste nepokretnosti: poslovni objekti, zemljište i drugo.

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).

Cilj istraživanja o prosječnim cijenama kvadratnog metra stana u novogradnji nije mjerenje cijena kao odraz ponude i potražnje novih stanova na tržištu, već mjerenje nivoa cijena prodatih stanova u novogradnji za koje su zaključeni kupoprodajni ugovori.

Sve cijene predstavljaju nominalni izraz vrijednosti iz kupoprodajnih ugovora i iskazuju se po 1m² korisne (stambene) površine. Podaci u populaciji koji odstupaju od uobičajenih vrijednosti smatraju se ekstremnom vrijednošću (outlier-om).

Prosječna cijena kvadratnog metra stana u novogradnji uključuje stanove prodate od strane privrednih društava, kao i stanove prodate 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 prodate od strane privrednih društava, ne uključujući stanove prodate 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

Pripremila: Suzana GOJČAJ

Odsjek: Odsjek statistike kratkoročnih indikatora
contact@monstat.org