

ANALIZA TRŽIŠTA NEKRETNINA

08

HEDONIČKI INDEKS NEKRETNINA

U decembru 2024. godine, Centralna banka sprovela je redovnu anketu o kretanju cijena nekretnina u Podgorici. Pitanja u upitniku odnosila su se na kvalitativne karakteristike stanova (način grijanja, posjedovanje internet priključka, broj soba, broj balkona itd.) sa osnovnim ciljem da se utvrdi relativni uticaj ovih karakteristika na vrijednost stana. Subjektivna ocjena vrijednosti stana postignuta je formulisanjem pitanja: „Ispod koje cijene vlasnici stana ne bi prodali stan u trenutku postavljanja pitanja?“ Na osnovu prikupljenih podataka dobijen je Hedonički model nekretnina koji mjeri uticaj kvalitativnih karakteristika stambenog objekta na cijenu tog objekta.

Izračunavanje prosječne cijene po kvadratnom metru, za decembar 2024. godine, bazirano je na uzorku koji je izveden na grupaciji od 58.296 stambenih objekata, koji odgovaraju lokacijama: Podgorica 1, Podgorica 2 i Podgorica 3⁷². Na osnovu slučajnog uzorka broj uspješno popunjenih anketnih listića iznosio je 401.

Prema rezultatima ankete sprovedene u decembru 2024. godine, prosječna cijena nekretnina po kvadratnom metru u Podgorici iznosila je oko 1.586,4 eura, što predstavlja rast od 0,2% u odnosu na junsku anketu. U obrađenom uzorku, većinu stambenih objekata činili su stanovi (53,1%), a manji dio kuće (46,9%). Cijene stambenih objekata po kvadratnom metru, na pojedinačnom nivou, kretale su se u rasponu od oko 3.490 eura na centralnim lokacijama do oko 800 eura u naseljima koja su udaljenija od centra grada.

Na osnovu uzorka, prosječna cijena kvadratnog metra stana bila je najviša u prvoj zoni i iznosila je 2.104,1 eura. U drugoj i trećoj zoni, cijene kvadrata bile su niže i iznosile su 1.835,4 eura odnosno 1.549,4 eura. Prosječna cijena kvadratnog metra kuće u prvoj zoni iznosila je 1.675 eura, dok su u drugoj i trećoj zoni iznosile 1.295 odnosno 1.201,6 eura.

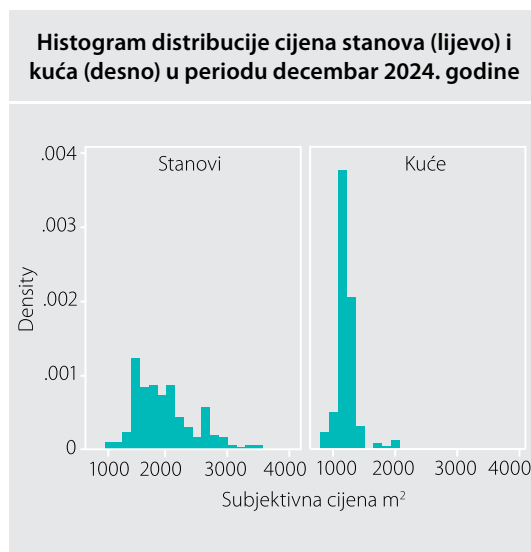
⁷² U prethodnoj anketi, izvršena je reorganizacija zona po kojima je grad podijeljen. Prema reorganizaciji, zona 1 obuhvata urbano jezgro i skuplje lokacije, što je okvirno centar grada, Gorica C, Preko Morače, Blok 5, dio Kruševca, City kvart, Central Point i Master kvart. Zona 2 obuhvata Blok 6, Blok 9, dio Starog Aerodroma, Stara Varoš, Drač, dio Zabjela, Ljubović, dio Kruševca, dio Zagoriča do ulice Nikole Tesle, a sve ostalo spade u zonu 3.

Tabela 8.1

Sumarna statistika prosječne vrijednosti, standardne devijacije, minimalne i maksimalne cijene pojedinih tipova stambenih objekata u Podgorici u decembru 2024. godine, u eurima					
Varijabla	Br. Opservacija (validne)	Srednja vrijednost	Standardna devijacija	Minimalna cijena	Maksimalna cijena
Prosječna cijena stambenog prostora po kvadratnom metru – stan	211	1.912,3	486,7	950	3.488,4
Prosječna cijena stambenog prostora po kvadratnom metru – kuća	186	1.216,8	163,9	800	2.000

Izvor: kalkulacije CBCG

Grafikon 8.1



Izvor: kalkulacije CBCG

Empirijski rezultati korištenja modela⁷³ prosječne cijene stambenog prostora ukazuju da, mjereno nivoom statističke značajnosti, na cijenu stambenog objekta utiču lokacija objekta, tip objekta (stan ili kuća), broj soba i posjedovanje garaže. U prosjeku, i kontrolom ostalih faktora, zaključuje se da je metar kvadratni stana skuplji od metra kvadratnog kuće, te da su objekti u prvoj i drugoj zoni Podgorice skuplji. Cijenu stana dodatno poskupljuje posjedovanje garažnog mjesta. U ovoj iteraciji, karakteristike kao što su broj balkona, vrsta grijanja, posjedovanje telefonskog priključka i interneta, vrsta grijanja, spratnost i posjedovanje lifta nijesu imali značajan uticaj na cijenu kvadrata.

⁷³ Na osnovu dobijenih podataka, formiran je ekonometrijski model nekretnina koji procjenjuje uticaj kvalitativnih i kvantitativnih karakteristika stambenog objekta na cijenu tog objekta. Grafikon 8.1 prikazuje raspored cijena stambenih objekata, a ova cijena je ujedno i zavisna varijabla u modelu. Radi postizanja normalnog rasporeda vrijednosti standardnih grešaka neophodnih pri primjeni ekonometrijske metode najmanjih kvadrata (*ordinary least square* – OLS) i interpretacije rezultata u vidu procentualnih promjena, cijene po metru kvadratnom su logaritmovane. Kao nezavisne promjenjive korištene su kvalitativne karakteristike koje se odnose na lokaciju, tip stambenog objekta (stan ili kuća), kvadraturu, starost, tip grijanja, broj balkona, broj soba, posjedovanje internet priključka, garažnog mjesta i lifta. Takođe, radi postizanja pravilne funkcionalne forme, izuzete su nekretnine ekstremno visokih/niskih vrijednosti, ali i nekvalitetni podaci (npr. uočene greške pri unosu kvalitativnih karakteristika stambenog objekta). Time se uzorak za potrebe modeliranja smanjio na 397 opservacija.