

8

Analiza tržišta nekretnina

Centralna banka je u decembru 2025. godine sprovedla redovnu anketu o kretanju cijena nekretnina u Podgorici. Upitnik je obuhvatio pitanja o kvalitativnim karakteristikama stambenih objekata (način grijanja, internet priključak, broj soba, broj balkona i sl), sa ciljem procjene njihovog relativnog uticaja na vrijednost nekretnine. Subjektivna procjena vrijednosti stana dobijena je na osnovu pitanja: „Ispod koje cijene vlasnici ne bi prodali stan u trenutku sprovođenja ankete?“ Na osnovu prikupljenih podataka procijenjen je hedonički model cijena nekretnina, kojim se mjeri uticaj pojedinačnih karakteristika stambenog objekta na njegovu vrijednost.

Izračunavanje prosječne cijene po kvadratnom metru za decembar 2025. godine zasnovano je na uzorku izvučenom iz od 58.296 stambenih objekata na područjima Podgorica 1, Podgorica 2 i Podgorica 3⁷¹. Na osnovu slučajnog uzorka prikupljena su 402 validno popunjena anketna upitnika.

Prema rezultatima ankete sprovedene u decembru 2025. godine, prosječna cijena nekretnina po kvadratnom metru u Podgorici iznosila je oko 1.956 eura, što predstavlja rast od 7,5% u odnosu na anketu iz jula 2025. godine. U obrađenom uzorku, većinu stambenih objekata činili su stanovi (59,2%), a manji dio kuće (40,8%), dok su se cijene po kvadratnom metru kretale od približno 892 eura u naseljima udaljenijim od centra grada do oko 3.571 euro na centralnim lokacijama.

Na osnovu uzorka, prosječna cijena kvadratnog metra stana iznosila je 2.129 eura. Najviša prosječna cijena kvadratnog metra stana bila je u prvoj zoni i iznosila je 2.200,8 eura. U drugoj i trećoj zoni, cijene kvadrata bile su niže i iznosile su 2.108,7 eura odnosno 2.035,3 eura.

Prosječna cijena kvadratnog metra kuće iznosila je 1.704,6 eura. Najviša prosječna cijena kvadratnog metra kuće bila je u prvoj zoni iznosila je 2.037,2 eura, dok su u drugoj i trećoj zoni iznosile 1.760 odnosno 1.677 eura.

TABELA 8.1

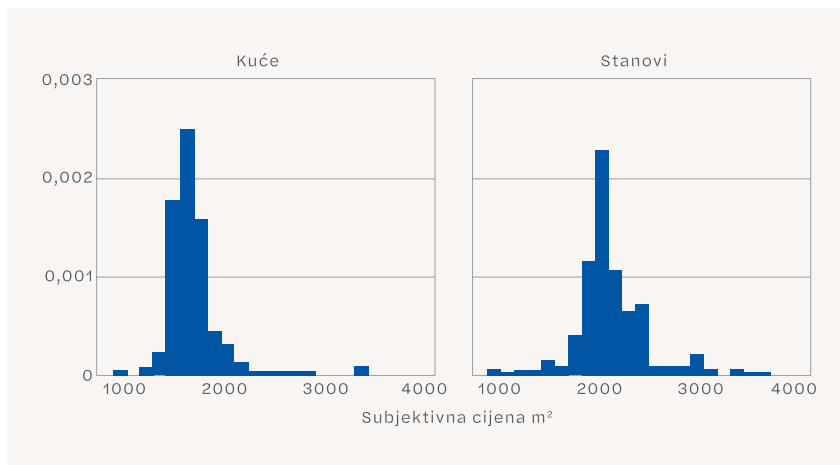
Sumarna statistika prosječne vrijednosti, standardne devijacije, minimalne i maksimalne cijene pojedinih tipova stambenih objekata u Podgorici u decembru 2025. godine, u eurima

Izvor: kalkulacije CBCG

Varijabla	Br. Opservacija (validne)	Srednja vrijednost	Standardna devijacija	Minimalna cijena	Maksimalna cijena
Prosječna cijena stambenog prostora po kvadratnom metru – stan	238	2.129	383,9	897,4	3.571,4
Prosječna cijena stambenog prostora po kvadratnom metru – kuća	164	1.704,6	296,4	1.000	3.333,3

Na osnovu prikupljenih podataka formiran je ekonometrijski model cijena nekretnina kojim se analizira uticaj kvalitativnih i kvantitativnih karakteristika stambenog objekta na njegovu tržišnu vrijednost. Grafikon 8.1 prikazuje raspored cijena stambenih objekata, a ova cijena je ujedno i zavisna varijabla u modelu. Radi obezbjeđivanja pretpostavki neophodnih za primjenu metode najmanjih kvadrata (OLS), kao i jednostavnije interpretacije rezultata u obliku procentualnih promjena, cijene po kvadratnom metru transformisane su primjenom prirodnog logaritma. Kao nezavisne promjenjive korištene su kvalitativne karakteristike koje se odnose na lokaciju, tip stambenog objekata (stan ili kuća), kvadraturu,

⁷¹ 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 spada u zonu 3.



GRAFIKON 8.1

Histogram distribucije cijena kuća (lijevo) i stanova (desno), decembar 2025. godine

Izvor: kalkulacije CBCG

starost, broj balkona, broj soba, posjedovanje lifta i garažnog mjesta. Takođe, radi postizanja pravilne funkcionalne forme, izuzete su nekretnosti ekstremno visokih/niskih vrijednosti, ali i nekvalitetni podaci (npr. uočene greške pri unosu kvalitativnih karakteristika stambenog objekta).

Ukupno posmatrano, rezultati potvrđuju da na cijene nekretnina najviše utiču površina, tip nekretnosti, lokacija, period izgradnje, kao i specifične kombinacije arhitektonskih karakteristika objekta. Ovi nalazi pružaju empirijsku potvrdu osnovnih pretpostavki hedoničkog modela cijena, prema kojima tržišna vrijednost nekretnosti proizlazi iz skupa njenih pojedinačnih karakteristika.

Dobijeni rezultati pokazuju da model objašnjava približno 33,9% ukupne varijacije cijena nekretnina. Površina nekretnosti, tip objekta, lokacija i period izgradnje identifikovani su kao statistički značajni faktori formiranja cijena. Stanovi ostvaruju prosječno za 19,4% višu cijenu u odnosu na kuće, dok nekretnosti izgrađene nakon 2013. godine ostvaruju premiju od približno 4% u odnosu na starije objekte. Lokacija takođe ima značajan uticaj, pa nekretnosti u zoni 1 postižu u prosjeku oko 8,2% višu cijenu u odnosu na referentnu zonu. Značajan je i interakcioni efekat lifta i spratnosti objekta: prisustvo lifta u zgradama sa najviše šest spratova povezano je sa premijom u cijeni od približno 9,3%, pri čemu je ovaj efekat statistički značajan.