

ANALIZA TRŽIŠTA NEKRETNINA

08

U julu 2025. godine, CBCG je sprovedla 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 jul 2025. godine, bazirano je na uzorku koji je izveden na grupaciji od 58.296 stambenih objekata, koji odgovaraju lokacijama: Podgorica 1, Podgorica 2 i Podgorica 3⁷⁷. Na osnovu slučajnog uzorka broj uspješno popunjenih anketnih listića iznosio je 403.

Prema rezultatima ankete sprovedene u julu 2025. godine, prosječna cijena nekretnina po kvadratnom metru u Podgorici iznosila je oko 1.819,5 eura, što predstavlja rast od 14,7% u odnosu na anketu iz decembra 2024. godine. U obrađenom uzorku, većinu stambenih objekata činili su stanovi (66,5%), a manji dio kuće (33,5%). Cijene stambenih objekata po kvadratnom metru, na pojedinačnom nivou, kretale su se u rasponu od oko 3.857 eura na centralnim lokacijama do oko 725 eura u naseljima koja su udaljenija od centra grada.

Na osnovu uzorka, prosječna cijena kvadratnog metra stana iznosila je 1.956,2 eura. Najviša prosječna cijena kvadratnog metra stana bila je u prvoj zoni i iznosila je 2.081,7 eura. U drugoj i trećoj zoni, cijene kvadrata bile su niže i iznosile su 1.937,5 eura odnosno 1.809,3 eura.

Prosječna cijena kvadratnog metra kuće iznosila je 1.548,1 eura. Najviša prosječna cijena kvadratnog metra kuće bila je u prvoj zoni i iznosila je 1.780,2 eura, dok su u drugoj i trećoj zoni ove cijene iznosile 1.627, odnosno 1.494,2 eura.

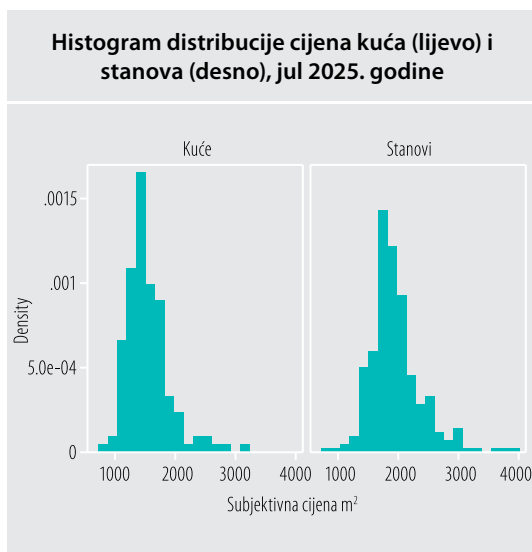
⁷⁷ U prethodnoj anketi izvršena je reorganizacija zona po kojima je grad podijeljen. Prema reorganizaciji, zona 1 obuhvata urbano jezgro i skuplje lokacije, što je okvirno centar grada, Gorica C, Preko Morače, Blok 5, dio Kruševca, City kvart, Central Point i Master kvart. Zona 2 obuhvata Blok 6, Blok 9, dio Starog Aerodroma, Stara Varoš, Drač, dio Zabjela, Ljubović, dio Kruševca, dio Zagoriča do ulice Nikole Tesle, a sve ostalo spada u zonu 3.

Tabela 8.1

Sumarna statistika prosječne vrijednosti, standardne devijacije, minimalne i maksimalne cijene pojedinih tipova stambenih objekata u Podgorici u julu 2025. godine, u eurima					
Varijabla	Br. Opservacija (validne)	Srednja vrijednost	Standardna devijacija	Minimalna cijena	Maksimalna cijena
Prosječna cijena stambenog prostora po kvadratnom metru – stan	268	1.956,2	433,2	833,3	3.857,1
Prosječna cijena stambenog prostora po kvadratnom metru – kuća	135	1.548,1	358,5	725	3.200

Izvor: kalkulacije CBCG

Grafikon 8.1



Izvor: kalkulacije CBCG

Empirijski rezultati korištenja modela⁷⁸ prosječne cijene stambenog prostora ukazuju da, mjereno nivoom statističke značajnosti, (F-test $p < 0,001$), model objašnjava oko 42% varijacije na cijenu stambenog objekta, pri čemu najveći pozitivni uticaj imaju lokacija objekta, tip objekta (stan ili kuća), starost objekta te posjedovanje garaže i lifta. 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. Noviji objekti su generalno skuplji (anketom određeno kao kupovina prije i poslije 2013. godine). U prilog tome, cijenu stana dodatno poskupljuje posjedovanje lifta i garažnog mjesta. U ovoj iteraciji, karakteristike kao što veličina objekta, broj soba, balkona i neke tehničke karakteristike (vrsta grijanja, posjedovanje telefonskog priključka i interneta, spratnost) nijesu imale značajan uticaj na cijenu kvadrata. Multikolinearnost nije ozbiljan problem u modelu (VIF 2,93), a Ramsey RESET test ($p=0,33$) sugerije da nema značajnih propuštenih varijabli niti problema s funkcionalnim oblikom.

⁷⁸ 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 objekata (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 401 opservaciju.