

BROJ STANOVNIKA POVEĆAN ZA 0,6%, A STANOVA ZA 25% U ODNOSU NA 2011. GODINU

ČIJI SU STANOVI?

The European Commission's support for the production of this publication does not constitute an endorsement of the contents, which reflect the views only of the authors, and the Commission cannot be held responsible for any use which may be made of the information contained therein.



Funded by
the European Union

O PROJEKTU

Ovo istraživanje sprovedeno je u okviru projekta pod nazivom „The Population Census in Montenegro: A Tool for Development or a Source of Misinformation?“, koje Društvostatističara i demografa Crne Gore (DSD) realizacije u saradnji sa SEECheck mrežom. Projekat finansira Evropska unija, a njegov glavni cilj je jačanje otpornosti relevantnih aktera – uključujući medije, nevladine organizacije i građane – na pogrešno tumačenje i zloupotrebu podataka iz popisa stanovništva. Kroz kreiranje kredibilnog sadržaja i pokretanje digitalne kampanje, projekat će unaprijediti razumijevanje podataka popisa i smanjiti širenje dezinformacija.

Peta tema istraživanja fokusira se na raskorak između demografskog i stambenog rasta u Crnoj Gori, analizirajući strukturu i način korišćenja stanova na osnovu podataka Popisa 2023. godine. Posebna pažnja posvećena je činjenici da je broj stanova porastao čak 25% u odnosu na 2011. godinu, dok je broj stanovnika ostao gotovo nepromijenjen. Pregled uključuje detalje o geografskoj distribuciji stanova, razlici između stalno naseljenih i sezonskih jedinica, te ulozi stranih investicija u formiranju tržišta nekretnina.

Ostajemo otvoreni za vaša pitanja u vezi sa tumačenjem i interpretacijom popisnih podataka koja nam možete dostaviti na mail adresu dsd@demostats.me.

Društvo statističara i demografa

UVOD

Prema rezultatima popisa stanovništva 2023. godine, broj stanovnika Crne Gore uvećan je za svega 0,6% u odnosu na 2011. godinu, što predstavlja porast od 3.604 lica. Istovremeno, broj stanova porastao je za čak 25%, odnosno za 78.205 jedinica. To znači da je na svakog novog stanovnika izgrađeno više od 20 stanova.

Ovakav disbalans između demografskog i stambenog rasta skreće pažnju javnosti i stručne zajednice na pitanja koja se sve češće postavlja: Ko zapravo živi u svim tim stanovima i kome pripadaju?

Iako cilj popisa nije bio da identifikuje individualne vlasnike stanova, podaci o njihovoj namjeni i načinu korišćenja omogućavaju donošenje značajnih zaključaka o strukturi stambenog fonda i o motivima koji stoje iza naglog porasta broja stanova. Upravo iz tog razloga, Društvo statističara i demografa Crne Gore pokrenulo je istraživanje čiji je cilj da, na osnovu dostupnih popisnih podataka, pruži uvid i strukturu stambenog fonda.

¹ <https://rtcg.me/vijesti/politika/676371/azemovic-registar-u-funkciji-u-dijaspori-jos-jedna-crna-gora.html>

KOLIKO CRNA GORA IMA STANOVA?

Prema rezultatima popisa, Crna Gora ima 392.909 stanova. Broj stanova u odnosu na 2003. godinu povećan je za 57,8%, dok se broj stanovnika za tih 20 godina povećao za 1,8%. Drugim riječima, dok je broj stanovnika ostao gotovo nepromijenjen, stambeni fond je proširen za više od 144.000 novih jedinica za 20 godina.

Tabela 1: Kretanje broja stanova i stanovnika u periodu 2003–2023. godina

	2003	2011	2023
Broj stanova	248.873	314.704	392.909
<i>Nastanjeni stanovi</i>	173.887	188.376	214.530
<i>Prazni i za sezonsko korišćenje</i>	72.499	120.838	160.287
<i>Samo za obavljanje djelatnosti</i>	2.487	3.755	16.720
<i>Nema podatka</i>	0	1.735	1.372
Broj stanovnika	612.267	620.029	623.633

Izvor: Uprava za statistiku, popisi 2003, 2011, 2023. godina

Ono što dodatno zabrinjava jeste struktura tog rasta. U periodu od 20 godina, broj nastanjenih stanova porastao je za 23%, dok se broj stanova koji su prazni ili se koriste sezonski više nego udvostručio, sa 72.499 na čak 160.287. Stanovi koji se koriste isključivo za obavljanje djelatnosti porasli su više od šest puta, sa 2.487 na 16.720.

KAKO SE KORISTE STANOVI?

Prema rezultatima Popisa 2023. godine, samo 55% ukupnog stambenog fonda u Crnoj Gori koristi se za svakodnevno stanovanje. Preostalih 45% čine stanovi koji su privremeno nenastanjeni, koriste se sezonski ili isključivo za obavljanje privredne djelatnosti. To znači da svaki drugi stan u zemlji nema stambenu funkciju.

Definicije načina korišćenja stanova (prema metodologiji popisa)

Nastanjeni stan

Stan u kojem živi najmanje jedno lice s uobičajenim mjestom boravka u Crnoj Gori. Ova kategorija uključuje stanove koji se koriste isključivo za stanovanje, kao i one u kojima se pored stanovanja obavlja i privredna djelatnost.

Privremeno nenastanjen ili napušten stan

Stan koji je trenutno prazan – jer je nov i još neuseljen, ispražnjen zbog preseljenja, renoviranja ili smrti vlasnika, ili se jednostavno duže vrijeme ne koristi jer je vlasnik odselio, a nasljednici ga ne koriste ni povremeno (npr. za odmor i rekreaciju).

Stan samo za obavljanje djelatnosti

Stan koji se u cjelosti koristi za poslovne svrhe, iako nije formalno adaptiran u poslovni prostor, te se u njemu niko stalno ne nastanjuje.

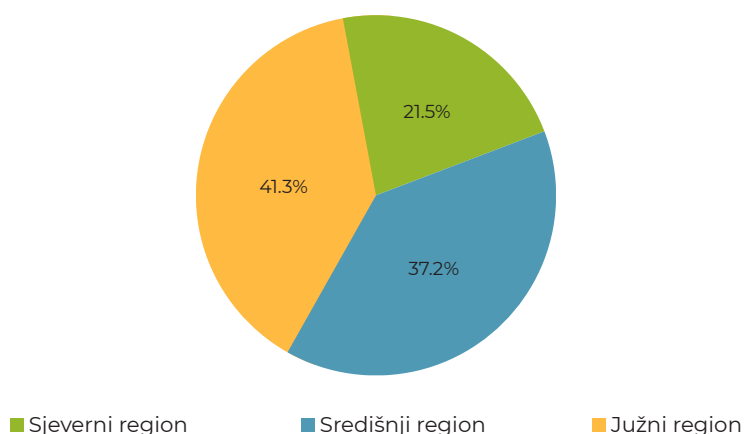
Stan za sezonsko korišćenje

Stan koji ispunjava sve uslove za stanovanje, ali se koristi povremeno – tokom ljeta, zimskih praznika ili drugih sezonskih perioda. Može se nalaziti u porodičnoj kući, vikendici, apartmanu, vili ili drugoj vrsti zgrade.

GDJE SE NALAZE STANOVI?

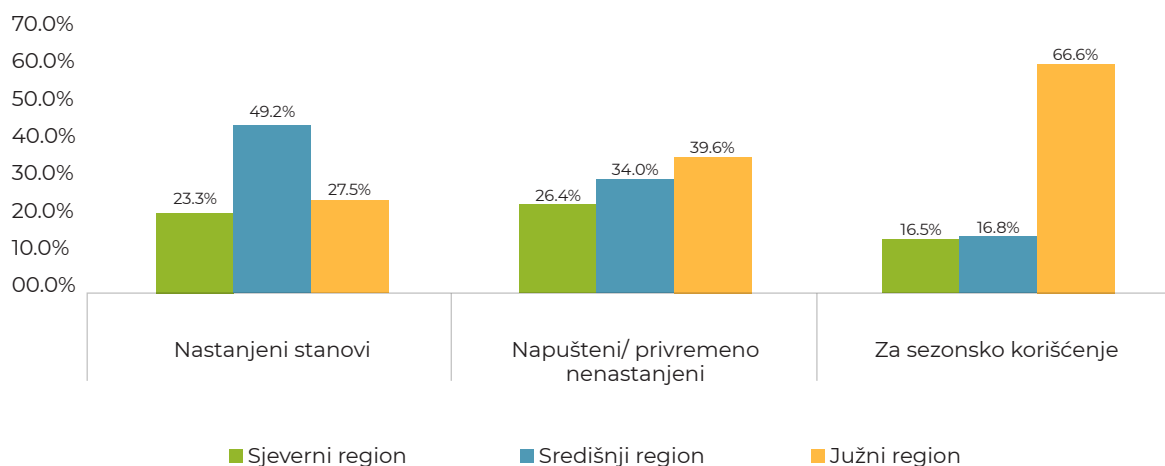
Stambeni fond je najkoncentrisaniji na jugu zemlje, gdje se nalazi 41% svih stanova, dok sjeverni region ima dvostruko manje stanova nego jug, iako su približni po broju stanovnika. U središnjem regionu u kojem živi 50%, nalazi se 37% ukupnih stanova.

Ukupni stambeni fond po regionima



Ova prostorna distribucija stanova ukazuje na prekomjernu koncentraciju izgradnje na jugu, naročito imajući u vidu manji broj stanovnika u tom regionu, što sugerise preovlađujući turistički i investicioni karakter stanogradnje.

Struktura stanova po načinu korišćenja i regionima, popis 2023



Najveći broj nastanjenih stanova (gotovo 50%) nalazi se u središnjem regionu, koji obuhvata Podgoricu, Nikšić, Cetinje, Danilovgrad, Cetinje, Tuzi i Zetu.

Najveći broj praznih i sezonskih stanova nalazi se u južnom regionu, čak 40% svih praznih stanova i čak 66% svih stanova koji se koriste sezonski.

Ova raspodjela potvrđuje da se primorski region sve više razvija kao prostor za privremeno korišćenje i ulaganja u nekretnine, dok su stambene potrebe stalnog stanovništva u fokusu izgradnje u središnjem dijelu zemlje.

KOME ZAISTA PRIPADA 177.000 STANOVA KOJI SE NE KORISTE ZA STANOVANJE?

Prema dostupnim podacima, više od 177.000 stanova u Crnoj Gori, odnosno 45% ukupnog fonda, nije namijenjeno stalnom stanovanju. Analizom ovih podataka mogu se izvući sljedeći zaključci:

- Značajan broj domaćih vlasnika posjeduje više od jedne nekretnine,
- Dio stambenog fonda pripada nerezidentima, odnosno stranim državljanima. Od 2020. godine, strane direktne investicije u nekretnine bilježe snažan rast i danas čine čak 52% ukupnih stranih ulaganja. Prema podacima Centralne banke, najveći broj kupovina nekretnina u Crnoj Gori obavili su državljani Srbije, Turske i Ruske Federacije, koji zajedno učestvuju sa oko 40% u investicijama u nekretnine u periodu 2023–2024. godine.
- Sve više stanova u Crnoj Gori funkcioniše kao investicioni kapital, a ne kao prostor za stanovanje. U uslovima inflacije, nekretnine postaju “čuvari vrijednosti”, bez stvarne stambene funkcije, bez iznajmljivanja i bez upotrebe. Ova pojava dodatno je vidljiva u rastu cijena stanova uprkos činjenici da je gotovo svaki drugi stan u zemlji prazan ili se koristi samo sezonski.