



~ Методологија ~

**ТРОМЈЕСЕЧНИ ИЗВЈЕШТАЈ О ЦИЈЕНАМА ПРОДАТИХ НОВИХ
СТАНОВА (ГРАЂ-41)**

ПРАВНИ ОСНОВ

Истраживање се спроводи на основу Закона о статистици Републике Српске („Службени гласник Републике Српске“, бр. 85/03) и у складу са Статистичким програмом 2026-2029. година.

Обавеза давања података Републичком заводу за статистику Републике Српске (Заводу) заснива се на члану 8. Закона о статистици Републике Српске („Службени гласник Републике Српске“, бр. 85/03).

Према члану 27. и члану 28. Закона о статистици Републике Српске и у складу са Правилником о заштити повјерљивих података, Завод је обавезан да заштити достављене повјерљиве податке. С тим у вези, податке прикупљене у статистичке сврхе, Завод не смије користити за друге намјене и објављивати као појединачне.

МЕТОДОЛОШКЕ ОСНОВЕ

Циљ и садржај

Подаци о цијенама завршених продатих нових станова користе се у циљу сагледавања нивоа и динамике текућих цијена станова новоградње.

Истраживање о цијенама продатих нових станова (Т КПС ГРАЂ-41) треба да обезбиједи податак о цијени корисне површине стана новоградње за који је реализован уговор о купопродаји. У оквиру овог истраживања прикупљају се подаци о броју завршених и продатих станова, корисној површини свих станова и просјечној цијени по метру квадратном.

Јединице посматрања / Извјештајне јединице

Тромјесечни извјештај о цијени завршених продатих нових станова попуњавају пословни субјекти који продају нове станове у посматраном периоду, а који су носиоци цјелокупне градње нових стамбених зграда (од прибављања земљишта и његовог комуналног опремања до завршетка свих радова), без обзира на то изводе ли сами те радове или преко подизвођача.

ОБУХВАТ

Извјештај Т КПС ГРАЂ-41 подносе пословни субјекти чија је главна (претежна) дјелатност, према Класификацији дјелатности КД БиХ 2010, разврстана у подручје F-Грађевинарство, као и грађевинске јединице у саставу неграђевинских пословних субјеката.

Истраживањем о цијенама станова новоградње обухватају се сви склопљени и реализовани купопродајни уговори за завршене станове у посматраном тромјесечју, без обзира да ли је купац у року који је одредио продавац стана уплатио цијели износ или барем дио цијене стана.

Не обухватају се цијене нових станова на којима су изведени само груби грађевински радови (чија градња је у току – *Rohbau* систем).

МЕТОД И ВРИЈЕМЕ ПРИКУПЉАЊА ПОДАТАКА

Прикупљање података обавља се традиционалним методом, путем обрасца „Тромјесечни извјештај о цијенама продатих нових станова“.

За сваку зграду попуњава се један ред табеле у којој се наводи:

- Назив града/општине у којем се налази зграда,
- Адреса гдје се налази зграда,
- Укупан број завршених нових станова у згради у посматраном тромјесечју,
- Укупан број продатих нових станова у посматраном тромјесечју од укупног броја завршених нових станова,
- Укупна корисна површина нових завршених и продатих станова,
- Укупна цијена 1 m² корисне површине,
- Цијена грађевинског земљишта,
- Трошкови грађења и добит извођача радова,
- Остали трошкови и
- Укупно обрачунати ПДВ зарачунат на коначну цијену коштања 1 m² корисне површине завршеног продатог новог стана.

ОБРАДА ПОДАТАКА

Обрада података врши се на нивоу јединице посматрања која је уједно и извјештајна јединица у истраживању Т КПС ГРАЂ-41. Просјечна цијена је количник укупне остварене вриједности свих нових продатих станова и њихове корисне површине.

ДЕФИНИЦИЈЕ ОСНОВНИХ ОБИЉЕЖЈА

Новоградња подразумијева изградњу новог објекта на мјесту гдје раније није постојао или на мјесту претходно порушеног објекта. Такође, доградња цијелих спратова на већ постојећој згради сматра се новоградњом.

Зграде су све грађевине које имају четири самостална зида и један или више улаза (са једним или више кућних бројева), а саграђене су да би се у њима становало, радило, обављала нека дјелатност или чувала материјална добра. Зграде су и све грађевине које не испуњавају наведене грађевинске услове (нпр. немају четири самостална зида), али имају облик зграде и намијењене су за становање (нпр. зграда прислоњена на другу зграду чији зид користи као свој четврти; зграда прислоњена или дјелимично уграђена у земљану косину и сл.).

Станом се сматра свака грађевински повезана цјелина намијењена за становање, која се састоји од једне или више соба са одговарајућим помоћним просторијама (кухиња, остава, предсобље, купатило, нужник и сл.) или без помоћних просторија, и има један или више посебних улаза.

Корисна површина стана је корисна подна површина стана мјерена унутар спољних зидова стана, са изузетком површина подрума и поткровља који нису уређени као стан или дио стана. Корисном површином стана не сматрају се површине гаража, котловница, остава, степеништа, као и других заједничких просторија у зградама с више станова.

Укупна цијена стана обухвата цијену грађевинског земљишта, трошкове грађења и добит извођача, остале трошкове и ПДВ.

Цијена грађевинског земљишта односи се на вриједност куповине земљишта те евентуалне трошкове исељавања станара из постојећих стамбених зграда уколико није купљено празно земљиште.

Грађење се обавља у више фаза радова: рушење постојећих објеката, чишћење градилишта, земљане радове, подизање зграда, подизање и покривање кровних конструкција, инсталационе и завршне радове на згради и становима.

Трошкови грађења укључују:

- Вриједност утрошеног грађевинског материјала и готових производа за уградњу,
- Трошкове радне снаге, трошкове изнајмљених грађевинских машина и опреме,
- Трошкове превоза материјала, опреме и радника на градилишту,
- Утрошену електричну енергију и горива,
- Трошкове резервних дијелова и ситног материјала,
- Амортизацију дуготрајне имовине,
- Опште трошкове извођача радова,
- Трошкове услуга подизвођача радова.

Остали трошкови и давања која терете 1m² корисне површине завршеног продатог новог стана:

- Трошкови прибављања дозволе за грађење,
- Трошкови пројектовања,
- Трошкови премјеравања земљишта,
- Трошкови стручног надзора и контроле пројекта,
- Различите таксе и порези,
- Трошкови осигурања,
- Камате на кредит,
- Сви остали непоменути трошкови као и добит пословног субјекта који је наручио градњу ради даљње продаје на тржишту (ако станове крајњем купцу не продаје грађевинско предузеће које је градило нове станове).

УСАГЛАШЕНОСТ СА МЕЂУНАРОДНИМ ПРЕПОРУКАМА

Спровођење истраживања о цијенама продатих нових станова је од изузетног значаја за велики број корисника, иако није дефинисано посебном ЕУ регулативом.

ОПИС ОРГАНИЗАЦИЈЕ ИСТРАЖИВАЊА

Органи за спровођење истраживања

Одговорни произвођач података о просјечним цијенама станова новоградње јесте Републички завод за статистику Републике Српске. Прикупљање извјештаја обавља се у Подручним јединицама, док се унос, обрада података и производња резултата обавља у Одјељењу производних статистика Завода. У овом Одјељењу обављају се формалне, рачунске и логичке контроле, третирање екстремних вриједности микроподатака, производња и анализа резултата, итд.

Периодика спровођења истраживања

Извјештајна јединица дужна је да достави податке Републичком заводу за статистику 10 дана по истеку тромјесечја.

Подаци се објављују 40 дана по истеку тромјесечја.

Инструменти истраживања

За спровођење Т КПС ГРАЂ-41 утврђени су сљедећи методолошки инструменти:

- Упитници,
- Упутство за попуњавање упитника и
- Писмо извјештајним јединицама.

Публиковање

Подаци се публикују на нивоу Републике Српске. Број продатих станова, њихова корисна површина и просјечна цијена представљени су у апсолутним износима и индексима.

Тромјесечно саопштење „Цијене продатих нових станова“ доступно је на сајту Републичког завода за статистику Републике Српске: www.rzs.rs.ba.

Припремила:

Даница Бабић

Посљедње ажурирање:

4. 2. 2026. године