



CRNA GORA  
ZAVOD ZA STATISTIKU

**METODOLOGIJA**  
CIJENE STANOVA U NOVOGRADNJI

<b>48</b>	<b>METODOLOŠKO UPUTSTVO</b>	<b>48</b>
-----------	-----------------------------	-----------

Podgorica, februar 2018. godine

## Sadržaj

Pravni osnov .....	3
METODOLOŠKE OSNOVE .....	3
Cilj istraživanja .....	3
Izveštajne jedinice .....	3
Obuhvat.....	3
Organizacija istraživanja.....	5
Metodi prikupljanja podataka .....	5
Definicije.....	6
Povjerljivost podataka.....	8
Diseminacija .....	9
Usklađenost sa propisima EU.....	9

Pravni osnov za sprovođenje kvartalnog istraživanja o cijenama stanova u novogradnji je Zakon o zvaničnoj statistici i sistemu zvanične statistike („Sl. list Crne Gore“, br. 18/12 od 30.03.2012) i Godišnji plan zvanične statistike.

Zakonom o zvaničnoj statistici i sistemu zvanične statistike izvještajne jedinice su dužne da daju podatke u zahtijevanoj formi. Individualni podaci dobijeni istraživanjem su zaštićeni i koriste se isključivo u statističke svrhe.

### METODOLOŠKE OSNOVE

#### **Cilj istraživanja**

Osnovni cilj ovog istraživanja je prikupljanje informacija o nivou i dinamici cijena stanova. Ugovorene cijene se koriste u cilju sagledavanja nivoa tekućih cijena stambene izgradnje, kao i uvida u nivo investicija u stambenu izgradnju.

Jedinica posmatranja je ugovorena cijena korisne površine prodatog stana novogradnje u isključivo stambenim, pretežno stambenim i pretežno nestambenim zgradama. Izuzetak su stanovi koji se grade za sopstvene potrebe.

#### **Izvještajne jedinice**

Izvještajne jedinice su preduzeća koja prodaju stanove.

Adresar izvještajnih jedinica istraživanja o cijenama stanova u novogradnji čine:

- privredna društva koja su prema klasifikaciji djelatnosti KD 2010<sup>1</sup> registrovani u sektor F građevinarstvo (oblast 41, 42, 43) i
- privredna društva (KAU) koja nijesu registrovana u sektor F, ali imaju poslovne jedinice koje izvode građevinske radove.

#### **Obuhvat**

Cijene novoizgrađenih prodatih stanova, kao predmet ovog istraživanja obuhvataju prodate nove stanove (u isključivo stambenim, pretežno stambenim i pretežno nestambenim zgradama) na teritoriji Crne Gore, za koje je zaključen ugovor o kupoprodaji, a koji proizvodi obligacione odnose.

---

<sup>1</sup> Klasifikacija djelatnosti 2010 (KD 2010) usklađena je sa međunarodnom klasifikacijom NACE Rev.2

Kod prikupljanja podataka važno je napomenuti da se obuhvataju samo stanovi koji u svemu zadovoljavaju definicije cijena. To znači da se ne obuhvataju: cijene stanova za koje je naknadno ustanovljeno da je prodaja izvršena u periodu nekog od prethodnih izvještaja kojim nijesu bili obuhvaćeni, cijene na bazi aneksa ugovora koje se utvrđuju u toku izgradnje mehanizmom klizne skale i sl.

Predmet posmatranja nijesu stanovi postojećeg (starog) stambenog fonda.

Prosječna cijena kvadratnog metra stana u novogradnji publikuje se prema sljedećem teritorijalnom principu:

Crna Gora;

- Glavni grad Podgorica;
- Primorski region: Bar, Budva, Herceg Novi, Kotor, Tivat i Ulcinj;
- Središnji region: Cetinje, Danilovgrad i Nikšić;
- Sjeverni region: Andrijevica, Berane, Bijelo Polje, Gusinje, Kolašin, Mojkovac, Petnjica, Plav, Pljevlja, Plužine, Rožaje, Šavnik i Žabljak.

Izvođenje prosječnih cijena se vrši prema ponderacionoj sredini kao posebnom obliku aritmetičke sredine. Ona se koristi kada jedna vrijednost ima veću važnost ili veću težinu od druge ili samo veću frekvenciju.

Ponderaciona sredina se dobija kao količnik sume umnožaka pojedinačnih cijena stanova sa odgovarajućom površinom na koju se cijena odnosi i suma površina tih stanova na toj teritoriji.

Prosječne cijene se izračunavaju prema opštem izrazu:

$$\bar{C} = \frac{\sum C * Q}{\sum Q}$$

*pri čemu je C oznaka za prosječnu cijenu, a Q površina na koju se prosjek odnosi.*

Primjer za obračun prosječne cijene stana u novogradnji:

#### **PROSJEČNA CIJENA KVADRATNOG METRA STANA U NOVOGRADNJI**

$$= \frac{\text{Cijena stana 1} * \text{površina m}^2 \text{stana 1} + \dots + \text{Cijena stana n} * \text{površina m}^2 \text{stana n}}{\Sigma \text{ svih površina}}$$

Prosječna cijena kvadratnog metra stana u novogradnji publikuje se prema sljedećim kategorijama:

### Crna Gora (prosječna cijena)

- Privredna društva (prosječna tržišna cijena)
- Solidarna stambena izgradnja: obuhvata prodaju stanova od strane stambenih zadruga i organizacija u saradnji sa lokalnim samoupravama (opštinama) ili drugim institucijama, pod povoljnijim uslovima. Izgradnja se radi za potrebe crnogorskih državnih institucija, organizacija i preduzeća, tj. zaposlenih u tim institucijama u svim opštinama Crne Gore.

Prosječna cijena kvadratnog metra stana u novogradnji uključuje stanove prodane od strane privrednih društava, kao i stanove prodane od strane institucija solidarne stambene izgradnje. Prosječna tržišna cijena kvadratnog metra stana u novogradnji uključuje stanove prodane od strane privrednih društava, ne uključujući stanove prodane od strane institucija solidarne stambene izgradnje.

Podaci u populaciji koji odstupaju od uobičajenih vrijednosti smatraju se ekstremnom vrijednošću (outlier-om). Analiza problema ekstremnih vrijednosti vrlo je važna. Od nje zavisi kvalitet vremenske serije, jer pojava ekstremnih vrijednosti (outlier-a) može dovesti do nepouzdanih, a često i pogrešnih zaključaka o posmatranoj pojavi.

Za eliminaciju ekstremnih vrijednosti koristi se normalna raspodjela cijene stanova u novogradnji. Za ovu raspodjelu korišćeno je pravilo plus-minus dvije standardne devijacije (odstupanja) od aritmetičke sredine ( $\pm 2\sigma$ ).

### **Organizacija istraživanja**

Prikupljanje podataka na nivou opštine vrši se u područnim odjeljenjima Zavoda za statistiku. Kontrola, unos, obrada i diseminacija podataka vrši se u odsjeku poslovnih statistika i kratkoročnih indikatora.

Podaci se prikupljaju putem obrasca koje Zavod za statistiku dostavlja preko svojih područnih odjeljenja privrednim društvima iz oblasti građevinarstva.

### **Metodi prikupljanja podataka**

Podaci za privredna društva prikupljaju se redovnim kvartalnim istraživanjem o cijenama stanova u novogradnji (Građ-41).

Izvori podataka za sastavljanje izvještaja je ugovor o kupoprodaji koji proizvodi obligacione odnose. Ukoliko ugovor ne sadrži podatke o elementima cijene, koristi se druga raspoloživa dokumentacija.

Obrasce i uputstva izvještajna jedinica dobija od nadležne statističke službe.

Zavod za statistiku Crne Gore obavlja sve poslove pripreme za pravilno i uspješno sprovođenje istraživanja. U tu svrhu obavlja i sledeće poslove: izrada metodologije za istraživanje, izrada obrazaca, određivanje okvira za izbor izvještajnih jedinica, adresar izvještajnih jedinica, štampanje materijala za sprovođenje istraživanja, dostavljanje obrazaca područnim jedinicama koje vrše njihovu distribuciju u izabrana preduzeća. Područne jedinice prikupljaju materijal (izvještaje) i u definisanom roku iste šalju Zavodu za statistiku na obradu podataka. Da bi se povećala stopa odgovora upućuju se opomene poštom, mail-om ili telefonom.

Nakon obrade podataka radi se računanska i logička kontrola. U slučaju nelogičnosti kontaktiraju se preduzeća radi provjere.

## Definicije

**Zgradom** se smatra svaka građevina koja ima četiri samostalna zida i jedan ili više ulaza (sa jednim ili više kućnih brojeva), a sagrađena je da bi se u njoj stanovalo, radilo, obavljala neka djelatnost ili čuvala materijalna dobra, kao i svaka građevina koja ispunjava navedene građevinske uslove (recimo nema četiri samostalna zida), ali ima oblik zgrade i namijenjena je za stanovanje, obavljanje neke djelatnosti itd. (npr. zgrada prislonjena na drugu zgradu čiji zid koristi kao svoj četvrti zid; zgrada prislonjena ili djelimično ugrađena u zemljinu kosinu ili stijenu i sl.)

Kao posebne zgrade smatraju se zgrade prislonjene jedna na drugu koje su međusobno povezane samo unutrašnjim prolazom, kao i svaki ulaz tzv. zgrade koje imaju po dva zajednička zida i zajednički krov, a na svakom ulazu, koji po pravilu ima poseban kućni broj, nalazi se jedan stan (često i u dvije etaže) ili dva stana koji u najnižoj etaži mogu da imaju i garažu (odnosi se na jednospratne zgrade).

**Isključivo stambena zgrada** je u cjelini namijenjena za stanovanje i nema prostorije za obavljanje bilo kakve djelatnosti, ali može da ima garaže i druge zajedničke prostorije koje su namijenjene za potrebe korisnika stanova.

**Pretežno stambena** je zgrada u kojoj veći dio površine, >50%, zauzimaju stanovi i prostorije koje služe korisnicima stanova (garaže stanara, ostave), a korisni prostor namijenjen za obavljanje djelatnosti je manji od 50%.

**Pretežno nestambena** je zgrada u kojoj pretežni dio površine, >50%, zauzimaju prostorije namijenjene za obavljanje raznih djelatnosti.

**Stan** je građevinski povezana cjelina namijenjena za stanovanje, sastoji se od jedne ili više soba sa odgovarajućim pomoćnim prostorijama (kuhinja, ostava, predsoblje, kupatilo, nužnik i sl.) ili bez pomoćnih prostorija i može da ima jedan ili više posebnih ulaza.

**Soba** je prostorija namijenjena za stanovanje, koja je od drugih prostorija stana odvojena stalnim zidovima i ima direktnu dnevnu svjetlost, a čija površina pada iznosi najmanje 4 m<sup>2</sup>. Direktnim dnevnim svjetlom smatra se svjetlo koje se dobija kroz prozor na samoj prostoriji, a dolazi sa otvorenog prostora (sa ulice ili iz dvorišta), terase ili svetlarnika i sl.

Kod jednoiposobnih stanova tzv. pola sobe se računa kao cijela soba, pa se takav stan prikazuje kao dvosoban. Isto važi i za dvoiposobne, troiposobne i ostale slične stanove. Sobe manje od 4 m<sup>2</sup> se ne prikazuju u ukupnom broju soba, iako se njihova površina uračunava u ukupnu površinu stana.

**Ugovorena cijena** je utvrđena na bazi realizovanih ugovora o kupoprodaji stana između prodavca i krajnjeg kupca, nezavisno od toga da li je stan započet, završen ili je izgradnja u toku.

U cijenu stana ulaze sledeći elementi:

1. Cijena uređenja građevinskog zemljišta
  - cijena pripremanja zemljišta
  - cijena primarnog opremanja
  - cijena sekundarnog opremanja.
2. Cijena građenja
  - cijena tehničke pripreme
  - cijena izgradnje
  - cijena izgradnje zajedničkih objekata
3. Ostalo (doprinosi, takse i sl.)

Cijenom stambene izgradnje u ovom smislu ne može se smatrati cijena tzv. fazne izgradnje (izgradnja i prodaja stanova korisniku, bez dijela zanatskih i završnih radova) i cijena adaptacije ili rekonstrukcije već korištenih stanova. Ako je u pitanju dogradnja ili novogradnja cijelih spratova na već postojećoj zgradi, takvi radovi smatraju se novogradnjom i njihova cijena se obuhvata istraživanjem .

Takođe, sa aspekta cijena, nisu bitne vrste materijala od kojih je izgrađen stan (npr. montažne drvene kuće), ukoliko je stan takav da zadovoljava definiciju i da je osposobljen za dugotrajno (više desetina godina) stanovanje.

Pod **novogradnjom** se podrazumijeva izgradnja novog objekta na mjestu gdje nije postojao objekat, ili je već postojao neki objekat, pa je porušen.

Pod **dogradnjom** se podrazumijeva dogradnja novih dijelova objekata (u horizontalnom ili vertikalnom smjeru) na postojeći objekat.

**Prodavcem** se smatra svako pravno lice koje se pojavljuje kao prodavac po zaključenom ugovoru o kupoprodaji stana novogradnje.

**Mjesec ugovaranja** je mjesec kada je zaključen kupoprodajni ugovor o cijeni stana između prodavca i kupca, uzima se u obzir prvi sklopljeni kupoprodajni ugovor.

**Tradicionalni sistem građenja** karakteriše primjena tradicionalnih (klasičnih) građevinskih materijala kao što su: opeka, kamen, beton i sl. na tradicionalni (zanatski) način, a sa upotrebom samo osnovnih prefabrikata (monta, i drugi nosači nadvratnici i nadprozornici i sl)

Pod **polumontažnim sistemom** podrazumijeva se svaki sistem kod koga su međuspratne konstrukcije sa nadvratnicima i natprozornicima i drugi noseći elementi, kao i pregradni zidovi izgrađeni od prefabrikovanih elemenata koji se ugrađuju uz minimum mokrih procesa na samom objektu. U ovu grupu spadaju i objekti sa čeličnom nosećom konstrukcijom i ostalim pomenutim elementima.

Pod **montažnim sistemom** podrazumijeva se svaki sistem kod koga su svi konstruktivni i pregradni zidovi, kao i međuspratna konstrukcija izgrađeni od polufabrikovanih elemenata bez finalne obrade zidnih i plafonskih površina, sa montažom finalno obrađenih prozora i vrata, a bez kompletno ugrađenih elemenata instalacija, sanitarne opreme i drugih dijelova.

Smatra se da je zgrada opremljena instalacijama **centralnog grijanja** ako bar u jednom stanu postoje instalacije centralnog grijanja, bez obzira da li su one povezane na javnu, odnosno kućnu mrežu ili ne.

Zgrada ima **lift** ako bar na jednom ulazu zgrade postoji jedan ili više liftova.

**Korisna površina** svih stanova obuhvata zbir površina svih soba, kuhinje, kupatila, nužnika, hodnika i ostalih pomoćnih prostorija u sastavu stana, uključujući jednim dijelom površinu lođa (75% ukupne površine), pokrivenih terasa (25% ukupne površine). Pri tome se u površinu uračunavaju sve površine podova u nišama, prozora, radijatora, ugrađenih dijelova namještaja i slično.

### **Povjerljivost podataka**

Prema Zakonu o statistici i statističkom sistemu Crne Gore član 54. agregati ekonomskih jedinica smatraju se povjerljivim ukoliko se sastoje od najmanje tri jedinice, a udio jedne jedinice u agregatu prelazi 85% ukupnog iznosa.

## **Diseminacija**

Publikovani podaci dostupni su korisnicima u Kvartalnom saopštenju o cijenama stanova u novogradnji, Statističkom godišnjaku, publikaciji "Crna Gora u brojkama", na Web-u i aplikaciji za Android uređaje. U zavisnosti od zahtjeva i opremljenosti korisnika podaci se dostavljaju poštom, faxom ili e-mailom.

## **Usklađenost sa propisima EU**

Istraživanje o cijenama stanova u novogradnji je usklađeno sa Regulativom Evropske unije br. 1165/98, Klasifikacijom djelatnosti NACE Rev.2 i Klasifikacijom vrste građevina (Classification of Types of Construction – CC 1997).

Izdaje i štampa Zavod za statistiku Crne Gore (MONSTAT)  
81000 Podgorica, IV Proleterske 2 (+382) 20 230-811, faks (+382) 20 230-814

Metodologiju pripremila:

**Suzana GOJČAJ**

**Tel. + 382-20-230-805**

**[contact@monstat.org](mailto:contact@monstat.org)**