



**CRNA GORA**  
**UPRAVA ZA STATISTIKU**

## **METODOLOGIJA**

**CIJENE STANOVA U NOVOGRADNJI**

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

Podgorica, decembar 2025. godine

## Sadržaj

Pravni osnov .....	3
METODOLOŠKE OSNOVE .....	3
Cilj statističkog istraživanja.....	3
Izvori i metodi prikupljanja podataka .....	3
Jedinice posmatranja .....	3
Obuhvat istraživanja .....	3
Definicije osnovnih obilježja – indikatora .....	5
Usaglašenost sa međunarodnim standardima i preporukama .....	6
Povjerljivost podataka .....	6
Organizacija istraživanja .....	6
Diseminacija .....	6
Revizija podataka.....	6

## Pravni osnov

Pravni osnov za sprovođenje istraživanja o cijenama stanova u novogradnji je [Zakon o zvaničnoj statistici i sistemu zvanične statistike](#) („Službeni list CG“, br. 18/12, 47/19 i 23/25) i [Godišnji plan zvanične statistike](#).

## METODOLOŠKE OSNOVE

### Cilj statističkog istraživanja

Cilj istraživanja o cijenama stanova u novogradnji je prikupljanje podataka neophodnih za obračun prosječne cijene kvadratnog metra stana u novogradnji, koja se odnosi na stanove prodane u stambenim zgradama na teritoriji Crne Gore, shodno zaključenom ugovoru o kupoprodaji sa investitorom, a koji proizvodi obligacione odnose.

Predmet posmatranja ovog istraživanja nijesu stanovi starog stambenog fonda, niti ostale vrste nepokretnosti: poslovni objekti, zemljište i drugo. Istraživanje ne predstavlja odraz ponude i potražnje novih stanova na tržištu, već cijene obračunate na osnovu zaključenih kupoprodajnih ugovora.

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

### Izvori i metodi prikupljanja podataka

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

Metod prikupljanja podataka je izvještajni.

Podaci se prikupljaju kvartalnim istraživanjem o cijenama stanova u novogradnji (GRAĐ-41).

Upitnike i uputstva izvještajna jedinica dobija od nadležne statističke službe.

### Jedinice posmatranja

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 su privredna društva koja prodaju stanove.

Adresar izvještajnih jedinica istraživanja o cijenama stanova u novogradnji čine:

- privredna društva koja su prema klasifikaciji djelatnosti NACE Rev.2 registrovana 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 istraživanja

Cijene novoizgrađenih prodatih stanova, kao predmet ovog istraživanja, obuhvataju prodane 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, odnosno stanove za koje je zaključen ugovor o kupoprodaji između investitora i kupca (stan prvi put stavljen u promet).

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, Nikšić, Tuzi i Zeta;
- 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 zaduga 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.

Prosječna cijena kvadratnog metra stana u novogradnji u značajnoj mjeri zavisi od učešća stanova solidarne stambene izgradnje. Ukoliko je učešće ovih stanova veće, prosječna cijena stana u novogradnji će biti značajno niža, odnosno ukoliko je učešće manje, prosječna cijena će biti veća.

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 ( $\pm 2\sigma$ ).

#### **Definicije osnovnih obilježja – indikatora**

*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:

- Cijena uređenja građevinskog zemljišta koju čine sledeći elementi: pribavljanje zemljišta (snimanje i procjena objekata, otkup i naknada vlasnicima, sudski troškovi itd.), rušenje objekata, raseljavanje stanara, obezbjeđenje stanova za njihovo preseljenje, izrada detaljnih urbanističkih planova i projekata, ispitivanje terena, sanacioni radovi, radovi u vezi zaštite životne sredine i spomenika kulture, uređenje terena oko zgrade, komunalnog opremanja zemljišta u koje po pravilu ulaze troškovi izgradnje sekundarne mreže za električnu, vodovod, kanalizaciju, telefon itd., kao i odgovarajući dio troškova primarne mreže; priključka na komunalnu mrežu (za električnu, vodovod itd.) i slično.
- Cijena građenja obuhvata sve troškove građenja i dobit investitora po 1 m<sup>2</sup> korisne površine stana, zanatsko-završne radove i instalacione radove na zgradi i stanovima.
- Ostali troškovi obuhvataju sve troškove izgradnje kao što su doprinosi i takse za priključke za električnu mrežu i druge komunalne objekte, takse za pribavljanje dozvole za građenje, PDV, troškove projektovanja zgrade, kamate na zajmove i avanse 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.

Radi pravilnog pristupa u korišćenju podataka, korisniku se skreće pažnja na to da su cijene koje se objavljuju (cijene po 1 m<sup>2</sup>) prosječne, dakle rezultat su različitih karakteristika izgradnje i razlike u mjesecu u kome je sklopljen kupoprodajni ugovor na jednoj teritoriji (regiona i Crne Gore).

### **Usaglašenost sa međunarodnim standardima i preporukama**

Istraživanje o građevinskoj aktivnosti je usklađeno sa [Regulativom EU br. 2019/2152, Klasifikacijom djelatnosti NACE Rev.2](#), kao i sa EU metodološkim smjericama [European business statistics methodological manual for short-term business statistics](#) i [European business statistics compilers' manual for short-term business statistics](#).

### **Povjerljivost podataka**

Podaci dobijeni od izvještajnih jedinica predstavljaju službenu tajnu i koriste se isključivo u statističke svrhe i ne mogu se objavljivati niti stavljati na raspolaganje bilo kom korisniku. Rezultati istraživanja se objavljuju na agregiranom nivou i u potpunosti je obezbijedena tajnost individualnih podataka.

### **Organizacija istraživanja**

U skladu sa Planom i Programom statističkih istraživanja, organizacija istraživanja se odnosi na pripremu upitnika i uputstava izvještajnim jedinicama, prikupljanje, obradu i diseminaciju podataka.

### **Diseminacija**

Cijene stanova u novogradnji objavljuju se shodno [Kalendaru objavljivanja statističkih podataka](#) u [Kvartalnom saopštenju o cijenama stanova u novogradnji](#), [Godišnjem saopštenju o cijenama stanova u novogradnji](#), [Statističkom godišnjaku](#) i publikaciji [Crna Gora u brojkama](#) na sajtu Uprave za statistiku.

### **Revizija podataka**

Uprava za statistiku je usvojila [Politiku revizije](#) i ista je dostupna na web sajtu. U ovom istraživanju se koriste redovne revizije. Velike i neplanirane revizije se koriste samo u posebnim slučajevima definisanim politikom revizije.

Broj: 22-041/25-4877/2

Podgorica, 23. 12. 2025. godine