****

**METODOLOŠKO UPUTSTVO**

**TROMJESEČNI IZVJEŠTAJ O CIJENAMA NOVIH STANOVA (K KPS GRAĐ-41)**

**KRATKOROČNE POSLOVNE STATISTIKE**

**Sarajevo, 2017.**

Izdaje i štampa: Federalni zavod za statistiku

Zelenih beretki 26, 71 000 Sarajevo

Tel/Fax: +387 33 226 151

Web stranica: [www.fzs.ba](http://www.fzs.ba)

E- mail: fedstat@fzs.ba.

Odgovara direktor: Doc. dr. Emir Kremić

Metodološko uputstvo pripremili:

Nusreta Imamović – Kaljanac, šef odsjeka za statistiku industrije, građevinarstva i energije

Edina Dulić, stručni savjetnik za statistiku građevinarstva

**PREDGOVOR**

U ovoj publikaciji Federalni zavod za statistiku objavljuje Metodološko uputstvo za statističko istraživanje ''Tromjesečni izvještaj o cijenama novih stanova“. (K KPS GRAĐ-41)

Metodološko uputstvo namijenjeno je svim korisnicima koje zanima način provođenja istraživanja Kvartalni indikatori za ostale proizvodne djelatnosti. To se prije svega odnosi na domaće institucije i korisnike statističkih podataka, kao što su donosioci odluka u našoj zemlji, poslovni subjekti, naučno-istraživačke ustanove i šira javnost, kao i ključne korisnike u EU i ostalim međunarodnim organizacijama.

Pored toga, ovaj metodološki dokument namijenjen je osobama direktno uključenim u proces provođenja istraživanja, odnosno zaposlenicima u Federalnom zavodu za statistiku, kao i izvještajnim jedinicama.

Doc.dr. Emir Kremić, direktor

Federalnog zavoda za statistiku

**METODOLOŠKO UPUTSTVO**

**TROMJESEČNI IZVJEŠTAJ O CIJENAMA NOVIH STANOVA (K KPS GRAĐ-41)**

**PRAVNI OSNOV**

Istraživanje se provodi na osnovu Zakona o statistici u Federaciji BiH ( „Službene novine FBiH“ br. 63/03 i 9/09) i u skladu sa Planom provođenja statističkih istraživanja od interesa za Federaciju BiH.

**METODOLOŠKE OSNOVE**

**Cilj i sadržaj**

Podaci o cijenama završenih prodatih novih stanova koriste se u cilju sagledavanja nivoa i dinamike tekućih cijena stanova novogradnje.

Istraživanje o cijenama prodati novih stanova (K KPS GRAĐ-41) treba da obezbijedi podatak o cijeni korisne površine stana novogradnje za koju je realizovan ugovor o kupoprodaji. U okviru ovog istraživanja prikupljaju se podaci o broju završenih i prodatih stanova, korisnoj površini svih stanova i prosječnoj cijeni po metru kvadratnom.

**Jedinice posmatranja / izvještajne jedinice**

Tromjesečni izvještaj o cijeni završenih prodatih novih stanova popunjavaju poslovni subjekti koji prodaju nove stanove u posmatranom periodu, a koji su nosioci cjelokupne gradnje novih stambenih zgrada (od pribavljanja zemljišta i njegovog komunalnih opremanja do završetka svih radova), bez obzira na to izvode li radove sami ili preko podizvođača.

**OBUHVAT**

Izvještaj K KPS GRAĐ-41 podnose poslovni subjekti čija je glavna (pretežna) djelatnost, prema Klasifikaciji djelatnosti KD BiH 2010, razvrstana u područje F-Građevinarstvo, kao i građevinske jedinice u sastavu negrađevinskih poslovnih subjekata.

Istraživanjem o cijenama stanova novogradnje obuhvataju se svi sklopljeni i realizovani kupoprodajni ugovori za završene stanove u posmatranom tromjesečju, bez obzira da li je kupac u roku koji je odredio prodavac stana uplatio cijeli iznos ili barem dio cijene stana.

Ne obuhvataju se cijene novih stanova na kojima su izvedeni samo grubi građevinski radovi (čija gradnja je u toku – Rohbau sistem).

**METOD I PRIKUPLJANJE PODATAKA**

Prikupljanje podataka obavlja se tradicionalnom metodom, putem obrasca „Tromjesečni izvještaj o cijenama novih stanova“.

Za svaku zgradu popunjava se jedan red tabele u kojoj se navodi:

* Naziv grada/općine u kojem se nalazi zgrada
* Adresa gdje se nalazi zgrada
* Ukupan broj završenih novih stanova u zgradi u posmatranom tromjesečju
* Ukupan broj prodatih novih stanova u posmatranom tromjesečju od ukupnog broja završenih novih stanova
* Ukupna korisna površina novih završenih i prodatih stanova
* Ukupna cijena 1 m² korisne površine
* Cijena građevinskog zemljišta
* Troškovi građenja i dobit izvođača
* Ostali troškovi
* Ukupno obračunati PDV zaračunat na konačnu cijenu koštanja 1 m² korisne površine završenog prodatog novog stana

**Obrada podataka**

Obrada podataka vrši se na nivou jedinice posmatranja koja je ujedno i izvještajna jedinica u istraživanju K KPS GRAĐ-41. Prosječna cijena je količnik ukupne ostvarene vrijednosti svih novih prodatih stanova i njihove korisne površine.

**Definicije osnovnih obilježja**

**Novogradnja**

Podrazumijeva izgradnju novog objekta na mjestu gdje ranije nije postojao ili na mjestu prethodno porušenog objekta. Također, dogradnja cijelih spratova na već postojećoj zgadi smatra se novogradnjom.

Zgrade su sve građevine koje imaju četiri samostalna zida i jedan ili više ulaza (sa jednom ili više kućnih brojeva), a sagrađene su da bi se u njima stanovalo, radilo, obavljala neka djelatnost ili čuvala materijalna dobra. Zgrade su i sve građevine koje ne ispunjavaju navedene građevinske uslove (npr. nemaju četiri samostalna zida ), ali imaju oblik zgrade i namijenjene su za stanovanje (npr. zgrada prislonjena na drugu zgradu čiji zid koristi kao svoj četvrti; zgrada prislonjena ili djelimično ugrađena u zemljinu kosinu i sl.).

Stanom se smatra svaka građevinski povezana cjelina namijenjena za stanovanje, koja se sastoji od jedne ili više soba sa odgovarajućim pomoćnim prostorijama (kuhinja, ostava, predsoblje, kupatilo i sl.) ili bez pomoćnih prostorija, i ima jedan ili više posebnih ulaza.

Korisna površina stana je korisna podna površina stana mjerena unutar spoljnih zidova stana, sa izuzetkom površina podruma i potkrovlja koji nisu uređeni kao stan ili dio stana. Korisnom površinom stana ne smatraju se površine garaža, kotlovnica, ostava, stepeništa, kao i drugih zajedničkih prostorija u zgradama s više stanova.

Ukupna cijena stana obuhvata cijenu građevinskog zemljišta, troškove građenja i dobit izvođača, ostale troškove i PDV.

Cijena građevinskog zemljišta odnosi se na vrijednost kupovine zemljišta te eventualne troškove iseljavanja stanara iz postojećih stambenih zgrada ako zemljište nije kupljeno prazno.

Građenje se obavlja u više faza radova: rušenje postojećih objekata, čišćenje gradilišta, zemljani radovi, podizanje zgrada, podizanje i pokrivanje krovnih konstrukcija, instalacione i završne radove na zgradi i stanovima.

Troškovi građenja uključuju:

* Vrijednost utrošenog građevinskog materijala i gotovih proizvoda za ugradnju
* Troškovi radne snage, troškovi iznajmljenih građevinskih mašina i opreme
* Troškovi prevoza materijala, opreme i radnika na gradilištu
* Utrošenu električnu energiju i goriva
* Troškovi rezervnih dijelova i sitnog materijala
* Amortizaciju dugotrajne imovine
* Opšte troškove izvođača radova
* Troškove usluga podizvođača radova

Ostali troškovi i davanje tereta 1 m² korisne površine završenog prodatog novog stana:

* Troškovi pribavljanja dozvole za građenje
* Troškovi projektovanja
* Troškovi premjeravanja zemljišta
* Troškovi stručnog nadzora i kontrole projekta
* Različite takse i porezi
* Troškovi osiguranja
* Kamate i kredit
* Svi ostali nepomenuti troškovi kao i dobit poslovnog subjekta koji je naručio gradnju radi dalje prodaje na tržištu (ako stanove krajnjem kupcu ne prodaje građevinsko preduzeće koje je gradilo stanove).

**USAGLAŠENOST SA MEĐUNARODNIM PREPORUKAMA**

Provođenje istraživanja o cijenama prodatih novih stanova je od izuzetnog značaja za veliki broj korisnika, iako nije definisano posebnom EU regulativom.

**ORGANIZACIJA PROVOĐENJA**

**Organi za provođenje istraživanja**

Odgovorni proizvođač podataka o prosječnoj cijeni stanova novogradnje jeste Federalni zavod za statistiku Federacije BiH. Prikupljanje izvještaja obavlja se u kantonalnim službama za statistiku a unos i obrada podataka u Odsjeku građevinarstva Federalnog zavoda za statistiku.

**Periodika provođenja istraživanja**

Izvještajne jedinice su dužne da dostave podatke 15 dana po isteku referentnog tromjesečja.

Podaci se publikuju na nivou Federacije BiH, a objavljuje se ukupan broj prodatih završenih stanova, njihova korisna površina i prosječna cijena.

**Publikovanje**

Podaci se objavljuju tromjesečno u formi Saopćenja Cijene prodatih novih stanova i u okviru publikacija Mjesečni bilten, Tematski bilten građevinarstva i Statističkom godišnjaku.





**UPUTSTVO ZA POPUNJAVANJE IZVJEŠTAJA O CIJENAMA PRODATIH NOVIH STANOVA K KPS GRAĐ-41**

Obrazac GRAĐ-41 ispunjavaju poslovni subjekti koji prodaju nove stanove, a koje su nositelji cjelokupne gradnje novih stambenih zgrada (od pribavljanja zemljišta i njegovog komunalnog opremanja do završetka svih radova), bez obzira na to izvode li sami te radove (tj. preko vlastitih pogona) ili preko podizvođača (specijaliziranih poduzeća).

Obuhvataju se svi sklopljeni i realizovani kupoprodajni ugovori za završene stanove u izvještajnom tromjesečju, bez obzira da li je kupac u roku koji je odredio prodavatelj stana uplatio cijeli iznos cijene stana ili barem dio cijene stana.

**Ne obuhvataju se cijene novih stanova na kojima su izvedeni samo grubi građevinski radovi (čija gradnja je u toku – Rohbau sustav).**

**TABELA 1.**

**Za svaku zgradu ispunjava se jedan red tabele (ukoliko ima više zgrada treba popuniti podatak za svaku zgradu u novi red).** Svi brojčani podaci upisuju kao cijeli brojevi (bez decimalnog zareza).

**Kolona 1.** (Redni broj): Prva zgrada za koju se daju podaci o završenim i prodatim stanovima dobiva redni broj 1, sljedeća zgrada dobiva redni broj 2, itd. Između pojedinih upisa ne treba ostavljati prazne redove.

**Kolone** **2.** i **3.** Upisati naziv općine/grada u kojem se nalazi zgrada i adresu.

**Kolona** **4.** Upisuje se ukupan broj završenih novih stanova u zgradi.

**Kolona** **5.** Upisuje se ukupan broj prodatih novih stanova u izvještajnom tromjesečju od ukupnog broja završenih novih stanova (kolona 4).

**Kolona** **6.** Upisuje se ukupna korisna površina novih završenih i prodatih stanova bez decimala, sa zaokruživanjem. Ako je npr. površina stana 51,70 m², u predviđeno polje treba upisati 52, ako je površina 51,50 m² ili manje, treba upisati 51.

**Kolone** **7. - 11.** Ukupna cijena i elementi cijene: Podatak o cijeni 1 m² novog završenog i prodanog stana daje se iz ugovora o prodaji novog stana, izražena u KM.

**Kolona** **7.** Unosi se podatak o ukupnoj cijeni 1 m² korisne površine koja uključuje sve elemente cijene stana i pojavljuje se kao zbroj podataka iskazanih u kolonama 8., 9., 10. i 11.

**Kolona 8.** Iskazuje se cijena građevinskog zemljišta u iznosu koji tereti cijenu 1 m² korisne površine završenog novog stana. U ove troškove treba uključiti eventualne troškove iseljavanja stanara iz postojećih stambenih zgrada ukoliko nije kupljeno prazno zemljište.

**Kolona 9.** Iskazuju se troškovi gradnje i dobit izvođača radova te po 1 m² korisne površine završenog i prodatog novog stana. Gradnja zgrade uključuje rušenja postojećih građevina, čišćenje gradilišta, zemljane radove, podizanje zgrada, podizanje i pokrivanje krovnih konstrukcija, instalacijske i završne radove na zgradi i stanovima. Troškovi gradnje uključuju :

* vrijednost utrošenoga građevinskog materijala i gotovih proizvoda za ugradnju,
* troškove radne snage, troškove iznajmljenih građevinskih strojeva i opreme,
* troškove prijevoza materijala, opreme i radnika na gradilištu,
* utrošenu električnu energiju i goriva,
* troškove rezervnih dijelova i sitnog materijala,
* amortizaciju dugotrajne imovine,
* opće troškove izvođača radova,
* troškove usluga podizvođača radova

**Kolona** **10.** Iskazuju se svi ostali troškovi i davanja koji terete 1 m² korisne površine završenog i prodatog novog stana, i to: troškovi pribavljanja odobrenja za građenje, troškovi projektovanja, premjeravanja zemljišta, stručnog nadzora i kontrole projekta, različite pristojbe i porezi, troškovi osiguranja, kamate na kredit, svi ostali nepomenuti troškovi kao i dobit poslovnog subjekta koji je naručio gradnju radi daljnje prodaje na tržištu (ako stanove krajnjem kupcu ne prodaje građevinsko poduzeće koje je gradilo nove stanove).

**Kolona** **11.** Iskazuje se ukupno obračunati PDV zaračunat na konačnu cijenu koštanja kvadratnog metra novog završenog stana.