



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU



**IZVJEŠTAJ O KVALITETI ZA STATISTIČKO ISTRAŽIVANJE**  
**Godišnji izvještaj o završenim zgradama i stanovima (GRAD-10)**  
**za 2024.**

Organizacijska jedinica: Služba statistike građevinarstva  
Priredili: Srećko Palej, Jelena Kristović-Bukovac, Marijana Marić

prosinac 2025.

## 0. Osnovne informacije

- Svrha, cilj i predmet istraživanja

Cilj statističkog istraživanja jest dobivanje podataka o završenim zgradama prema vrstama zgrada, građevinskoj veličini, lokaciji, vrsti investitora, opremljenosti instalacijama te o broju i površini završenih stanova. Predmet istraživanja jest svaka zgrada i stan koji su završeni u tijeku izvještajne godine.

- Izvještajno razdoblje

Kalendarska godina

- Pravni akti i drugi sporazumi

Pravne osnove:

- Zakon o službenoj statistici (NN, br. 25/20., 155/23. i 124/25. – ispr.)
- Program statističkih aktivnosti Republike Hrvatske
- Godišnji provedbeni plan statističkih aktivnosti Republike Hrvatske
- Program statistike stanovanja i izgradnje zgrada u zemljama u području UN/ECE
- Preporuke Konferencije europskih statističara za popise stanovništva i stanova 2020. godine, Ujedinjeni narodi, New York i Ženeva, 2015.

Obveza izvještajnih jedinica za dostavu podataka temelji se na članku 45. Zakona o službenoj statistici (NN, br. 25/20., 155/23. i 124/25. – ispr.).

Odbijanje davanja podataka, davanje nepotpunih i netočnih podataka ili nedavanje podataka u propisanom roku povlači prekršajne odredbe iz članka 76. navedenog Zakona.

- Sustav klasifikacija

Nacionalna klasifikacija vrsta građevina

- Statistički pojmovi i definicije

Promatrane varijable

1) Zgrade su stalne građevine koje imaju krov i vanjske zidove, sagrađene su kao samostalne uporabne cjeline koje pružaju zaštitu od vremenskih i drugih vanjskih utjecaja, a namijenjene su stanovanju, obavljanju neke djelatnosti ili smještaju i čuvanju životinja, robe, opreme za različite proizvodne i uslužne djelatnosti itd.

Zgradama se smatraju i građevine koje imaju krov, ali nemaju (sve) zidove (npr. nadstrešnice) i građevine koje su pretežno ili potpuno smještene ispod površine zemlje (npr. skloništa, podzemne garaže, prodavaonice i drugi poslovni prostori u pothodnicima i slično).

2) Stambene zgrade jesu građevine u kojima je 50% ili više ukupne korisne podne površine namijenjeno stambenim svrhama (stanovi i drugi prostori u zgradi koji služe korisnicima stanova, npr. hodnici i stubišta, spremišta, garaže itd.).

3) Nestambene zgrade jesu građevine koje nemaju stambene površine ili je manje od 50% ukupne korisne podne površine namijenjeno stambenim svrhama.

4) Površina zgrade jest zbroj površina svih etaža u zgradi koje su obuhvaćene vanjskim zidovima.

5) Stan je građevinska cjelina namijenjena stanovanju koja se sastoji od jedne ili više soba s pomoćnim prostorijama (kuhinja, smočnica, predsoblje, kupaonica, zahod i slično) ili bez pomoćnih prostorija, a može imati jedan ili više posebnih ulaza sa stubišta ili izravno s ulice ili dvorišta.

Završen stan jest stan na kojem su završeni svi predviđeni građevinski radovi. Uključeni su stanovi u novim zgradama i dograđeni stanovi u postojećim zgradama ako su građeni kao potpuno nove stambene jedinice te novi stanovi nastali prenamjenom nestambenog prostora u stambeni prostor.

Stanovi u obnovi zbog ratnih šteta iskazani su kao novi stanovi samo ako su ponovno građeni od temelja.

Podaci o završenim stanovima odnose se na stanove završene u promatranome izvještajnom razdoblju (godini) bez obzira na to kada je gradnja počela.

6) Korisna površina stana jest podna površina stana mjerena unutar zidova stana.

- **Statistička jedinica**

Izvještajne jedinice jesu upravna tijela velikih gradova, Grada Zagreba i županija, ovlaštena za izdavanje akata na temelju kojih se može graditi. Jedinice promatranja jesu sve završene zgrade i stanovi.

- **Statistička populacija**

Završene zgrade i stanovi; broj i površina završenih zgrada prema namjeni; broj i površina završenih stanova.

U 2024. završeno je 7 440 zgrada i 16 654 stana.

## **1. Relevantnost**

### **1.1. Korisnici podataka**

Prikupljeni podaci potrebni su:

- Državnom zavodu za statistiku:
  - kao inputi u Sektoru ekonomskih statistika za pokazatelje u skladu sa zahtjevima EU-a (za procjenu investicija i procjenu regionalnog BDP-a)
  - podaci za Rent Questionnaire – European Comparison Programme (ECP)
  - za izračunavanje stambenog fonda u međupopisnom razdoblju
- domaćim korisnicima kao osnova za analizu stanja i za poduzimanje mjera u području stambene gradnje, kao osnova za planiranje proizvodnje građevinskih materijala i gotovih građevinskih elemenata za ugradnju te drugih industrijskih proizvoda za opremu zgrada i stanova, za donošenje odluka o razvijanju građevinskog poduzetništva i različitih usluga vezanih za stanovanje i slično
- za izvršavanje obveza prema međunarodnim statističkim i drugim organizacijama iz područja pokazatelja stanovanja (broj, površina i opremljenost sagrađenih stanova te ukupnoga stambenog fonda).

### 1.1.1. Potrebe korisnika

Podaci o gradnji stanova i drugih zgrada te ukupni stambeni fond osnova su za analizu stanja i procjenu veličine tržišta u Republici Hrvatskoj u vezi s donošenjem investicijskih i drugih poslovnih odluka.

### 1.1.2. Zadovoljstvo korisnika

Prvo istraživanje o zadovoljstvu korisnika Državnog zavoda za statistiku provedeno je 2013., zatim 2015. i 2022., a posljednje je provedeno potkraj 2024. Rezultati istraživanja mogu se provjeriti na internetskim stranicama Državnog zavoda za statistiku – [Istraživanja o zadovoljstvu korisnika](#).

## 1.2. Potpunost

Podaci su potpuni i u skladu su s:

- Programom statistike stanovanja i izgradnje zgrada za zemlje na području UN/ECE (br. 43, ISBN 92-1-116584-9) – *Programme of Current Housing and Building Statistics for Countries in the UN/ECE Region* (No. 43, ISBN 92-1-116584-9)
- Preporukama Konferencije europskih statističara za popise stanovništva i stanova 2020. godine, UN, Ujedinjeni narodi, New York i Ženeva, 2015. (*Conference of European Statisticians Recommendations for the 2020 Censuses of Population and Housing, UN, New York and Geneva, 2015*).

### 1.2.1. Stopa potpunosti podataka

Stopa potpunosti podataka je 100%.

## 2. Točnost i pouzdanost

### 2.1. Uzoračka pogreška

Nije primjenjivo. Državni zavod za statistiku koristi se popisom, a ne uzorkom kao metodom prikupljanja podataka.

#### 2.1.1. Pokazatelji uzoračke pogreške

Pokazatelj nije primjenjiv za ovo istraživanje.

### 2.2. Neuzoračka pogreška

Neuzoračke pogreške vežu se za sve ostale pogreške nevezane za izbor uzorka – obuhvat, mjerenje, obradu i neodgovor. Redovito se izračunavaju i kontroliraju.

#### 2.2.1. Pogreška obuhvata

Obuhvat završenih zgrada i stanova zadan je prema NKVG-u i obuhvaća područje 1 (Zgrade). U ovome statističkom istraživanju zgrade se razvrstavaju prema najnižoj razini, što znači da se u odgovarajuća polja na obrascu GRAĐ-10 upisuje peteroznamenasta brojčana oznaka (podrazred) iz Nacionalne klasifikacije vrsta građevina. Nijedan podrazred (jedinica) nije isključen iz obuhvata, tako da je pogreška obuhvata "0".

#### 2.2.2. Stopa nadobuhvata

Pokazatelj nije primjenjiv za ovo istraživanje.

### 2.2.3. Pogreška mjerenja

Uzroci pogrešaka mjerenja u tijeku prikupljanja podataka nastaju zbog neznanja, nepažnje, manjka poštovanja prema važnosti statistike, neznanja kako odgovoriti te svjesnoga/nesvjesnog prikazivanja netočnih podataka koje pružaju davatelji podataka. Problemi koji nastaju zbog nejasnih pitanja na upitniku, mjernih jedinica ili nejasnih uputa za popunjavanje obrazaca minimalni su jer se pri određivanju sadržaja obrasca vodila briga o dostupnosti podataka.

Osim toga, izvještajne jedinice za sve se informacije ili nejasnoće mogu obratiti područnim jedinicama Državnog zavoda za statistiku (pružaju pomoć izvještajnim jedinicama pri popunjavanju izvještaja te kontroliraju potpunost i točnost podataka prije slanja u Državni zavod za statistiku) ili izravno Službi statistike građevinarstva u Državnom zavodu za statistiku.

Pogreške mjerenja nisu velik problem jer se otkrivaju pri vizualnoj i računskoj kontroli podataka prije unosa podataka u računalo i zadanim strojnim logičko-računskim kontrolama pri obradi podataka u računalu. Zbog uočenih nelogičnosti i pogrešaka kontaktira se s izvještajnim jedinicama radi provjere netočnih i nepotpunih podataka te se oni ispravljaju.

### 2.2.4. Pogreška neodgovora

Neodgovor izvještajne jedinice

Istraživanje je iscrpno. Stopa odgovora je 98,1%. Za općine Glina, Gvozd, Topusko, Cista Provo, Lokvičići, Lovreć, Podbablje, Proložac, Runovići, Zagvozd, Zmijavci, Višnjan i za grad Imotski nije obavljen popis. Za te općine i grad izvršena je procjena podataka na temelju podataka o uporabnim dozvolama iz sustava eDozvola.

Neodgovor za varijable

Nema slučaja neodgovora za varijable. Naime u fazi obrade podataka telefonski se kontaktira s izvještajnim jedinicama ako nisu potpuno ispunile upitnik i traži se ispravak ili nadopunjavanje podataka koji nedostaju. Stopa odgovora je 100%.

### 2.2.5. Stopa neodgovora jedinice

Neutežena stopa neodgovora je 1,9%.

Utežena stopa neodgovora je -.

### 2.2.6. Stopa neodgovora na određenu varijablu

Neutežena stopa neodgovora za određene varijable:

%

Varijabla	Područje obuhvata	Vrijednost obuhvata	Napomena	Vrijednost
Stopa neodgovora za sve varijable	Hrvatska	Hrvatska		0

### 2.2.7. Pogreška obrade

Državni zavod za statistiku kontrolira točnost, potpunost i logičnost podataka, šifrira identifikacijske i druge podatke te unosi podatke i izvodi obradu na računalu. Logičko-računska kontrola podataka s upitnika provodi se prije i poslije unosa podataka u aplikaciju za obradu podataka. Ispravljaju se netočni i nepotpuni podaci te se od izvještajnih jedinica traže podaci koji nedostaju. Podaci, dobiveni s upitnika u Excel formatu, se prenose u oblik pogodan za unos u aplikaciju za obradu podataka u kojoj se provodi logička i računska kontrola podataka prema zadanim uvjetima. Ispravak pogrešaka izvještajnih jedinica, šifriranja i unosa podataka obavlja se na računalu:

- Logičko-računska kontrola podataka s upitnika obavlja se prije unosa podataka u aplikaciju za obradu podataka. Izvještajnim jedinicama koje nisu potpuno ispunile izvještaje (netočno, nepotpuno ili nedostaju podaci) kontaktira se telefonom te se traže ispravni i potpuni podaci.

- Računalna logičko-računska kontrola obavlja se nakon unosa podataka u aplikaciju za obradu podataka. Izvještaji koji ne zadovoljavaju propisane uvjete podliježu provjeri i ispravicima prema potrebi. Postupak ispravljanja provodi se po prioritetima i to tako da se očite pogreške obično ispravljaju ručno i više se vremena troši na njihovo ispravljanje, dok se manja pozornost posvećuje manjim pogreškama, koje se uglavnom ispravljaju automatskom naredbom putem računala.

#### 2.2.8. Stopa imputacije

Neutežena stopa imputacije za određene varijable:

%

Varijabla	Područje obuhvata	Vrijednost obuhvata	Napomena	Vrijednost
Sve varijable	Hrvatska	Hrvatska		0

#### 2.2.9. Pogreška izbora modela

Nije raspoloživo.

### 2.3. Revizija podataka

#### 2.3.1. Politika revizije podataka

Korisnici statističkih podataka obaviješteni su o revizijama (preliminarni podaci, konačni podaci) na mrežnim stranicama Državnog zavoda za statistiku [Opća revizijska politika DZS-a](#).

Revizije su moguće zbog ispravka pogrešaka, promjena u klasifikacijama ili metodologiji.

Rutinske revizije ne provode se jer su svi podaci dostupni u skladu s rokovima.

Obavijest o manjim promjenama najavljuju se u Priopćenju u vrijeme uvođenja promjene.

Revizijska politika objavljivanja podataka Državnog zavoda za statistiku provodi se:

##### 1) ažuriranjem Kalendara objavljivanja statističkih podataka

Revizijska politika iz područja objavljivanja podataka Državnog zavoda za statistiku provodi se, prema unaprijed najavljenim rokovima, ažuriranjem Kalendara objavljivanja statističkih podataka. Prema Zakonu o službenoj statistici, promjene u rokovima objavljivanja publikacija/podataka unaprijed se najavljuju. Državni zavod za statistiku obvezuje se da će svaku promjenu u rokovima objavljivanja (ažuriranje Kalendara objavljivanja statističkih podataka) najaviti najmanje tri radna dana prije datuma koji je bio prvotno najavljen u Kalendaru objavljivanja statističkih podataka na mrežnim stranicama Državnog zavoda za statistiku.

Ažuriranje roka objavljivanja podataka ili publikacije (ažuriranje Kalendara objavljivanja statističkih podataka) bez odgađanja se objavljuje na mrežnim stranicama Državnog zavoda za statistiku tako da se u Kalendaru objavljivanja statističkih podataka datum promijeni na novi datum te se pokraj Kalendara objavljivanja statističkih podataka stavi obavijest "ažurirano" i točan datum ažuriranja.

Dakle, Kalendar objavljivanja statističkih podataka s prvobitnim rokom objavljivanja određene publikacije/podataka zamjenjuje se novim Kalendarom objavljivanja statističkih podataka, koji sadržava njezin ažurirani rok objavljivanja. Originalni Kalendar objavljivanja statističkih podataka postoji u Službi za publicistiku, koja vodi evidenciju o svakoj promjeni u rokovima objavljivanja publikacija u bazi ažuriranja Kalendara objavljivanja statističkih podataka.

## 2) objavljivanjem ispravka objavljenih podataka

U slučajevima kad je utvrđeno da objavljeni podaci sadržavaju pogrešku, Državni zavod za statistiku ispravak objavljuje u najkraćem mogućem roku te na najjednostavniji mogući način kako bi omogućio korisnicima da uoče jasnu razliku što je promijenjeno u odnosu na prvobitno objavljene podatke. Ispravak se obavlja označivanjem pogrešnih podataka zvjezdicom te izradom ispravka Priopćenja.

### 2.3.2. Praksa revizije podataka

Podaci se objavljuju kao konačni i zato nema revizija podataka. Stoga ne postoje numerički podaci o veličini revizije ni podaci o izvorima revizija.

U slučaju nastanka pogrešaka korigirani podaci objavljuju se u sljedećem izdanju Priopćenja. Podaci koji su promijenjeni u odnosu na prethodno objavljene objavljuju se s komentarom. Znatne promjene u metodologiji objavljuju se u Priopćenju u vrijeme uvođenja promjene. Općenita praksa jest da se sve promjene u metodologiji objasne kada se podaci koji se temelje na novoj metodologiji objavljuju prvi put. Informacije o metodološkim promjenama nalaze se u metodološkim uputama koje su sastavni dio tiskanih ili elektroničkih publikacija.

### 2.3.3. Prosječna veličina revizije podataka

Pokazatelj nije primjenjiv za ovo istraživanje.

## 2.4. Desezoniranje

Nije primjenjivo.

## 3. Pravodobnost i poštivanje rokova objavljivanja

### 3.1. Pravodobnost

Konačni podaci objavljuju se s vremenskim odmakom od devet mjeseci od kraja izvještajnog razdoblja.

#### 3.1.1. Pravodobnost prvih rezultata

Pokazatelj nije primjenjiv za ovo istraživanje.

#### 3.1.2. Pravodobnost konačnih rezultata

Pravodobnost konačnih rezultata je T + 9 mjeseci.

### 3.2. Poštivanje rokova objavljivanja

Priopćenje je objavljeno u rokovima prema Kalendaru objavljivanja statističkih podataka. Nema vremenskog odmaka između stvarnog objavljivanja podataka i datuma koji su najavljeni u Kalendaru objavljivanja statističkih podataka.

#### 3.2.1. Poštivanje rokova objavljivanja – dostava i objavljivanje

Vremenska određenost je 1.

## 4. Pristupačnost i jasnoća

Rezultati istraživanja objavljuju se u sljedećim statističkim publikacijama: godišnja Priopćenja, PC-Axis baze podataka, u Excelu na mrežnim stranicama Državnog zavoda za statistiku pod poveznicom Statistika u nizu (na hrvatskome i engleskom jeziku) te u aplikaciji GeoSTAT, koja omogućuje kombiniranje odabrane prostorne razine s odabranim statističkim podacima.

U tim publikacijama nalaze se i kratka metodološka objašnjenja. Detaljne metodološke upute objavljene su u publikaciji Metodološke upute br. 65 "Godišnji izvještaj o završenim zgradama i stanovima (Revizija 2010.)", Državni zavod za statistiku, Zagreb, 2011. (samo na hrvatskom jeziku).

Publikacije su dostupne korisnicima u elektroničkom obliku na mrežnim stranicama Državnog zavoda za statistiku <https://podaci.dzs.hr/hr/podaci/gradevinarstvo/zavrsene-zgrade-i-stanovi/>. Sve publikacije dostupne su svim korisnicima istodobno u 11 sati. Nitko nema prednost u pristupu publikacijama.

#### **4.1. Priopćenja**

Za izvještajnu godinu godišnji podaci redovito se objavljuju u Priopćenju "Završene zgrade i stanovi" krajem rujna iduće godine (na hrvatskome i engleskom jeziku).

Objavljeni podaci dostupni su na mrežnim stranicama Državnog zavoda za statistiku <https://podaci.dzs.hr/hr/podaci/gradevinarstvo/zavrsene-zgrade-i-stanovi/>.

#### **4.2. Mrežna baza podataka**

Podaci o završenim zgradama i stanovima na razini grada/općine objavljuju se u PC-Axis baze podataka, kojoj se može pristupiti s poveznice [PC-Axis baze podataka](#).

#### **4.3. Pristup mikropodacima**

Uvjeti prema kojima određeni korisnici mogu imati pristup mikropodacima propisani su [Pravilnikom o uvjetima i načinu pristupa i korištenja povjerljivih statističkih podataka Državnog zavoda za statistiku za znanstvene svrhe](#) (NN, br. 5/23.).

#### **4.4. Dokumentacija o metodologiji**

Podaci se redovito objavljuju u sljedećim publikacijama: Priopćenje, PC-Axis baze podataka te u Excelu na mrežnim stranicama Državnog zavoda za statistiku pod poveznicom Statistika u nizu (na hrvatskome i engleskom jeziku).

U tim publikacijama nalaze se i kratka metodološka objašnjenja.

Publikacije su dostupne korisnicima u elektroničkom obliku na mrežnim stranicama Državnog zavoda za statistiku <https://podaci.dzs.hr/hr/podaci/gradevinarstvo/zavrsene-zgrade-i-stanovi/>.

Nacionalni dokumenti:

- Kratke metodološke upute dostupne su u godišnjim publikacijama.
- Detaljne metodološke upute objavljene su u publikaciji Metodološke upute br. 65 "Godišnji izvještaj o završenim zgradama i stanovima (Revizija 2010.)", Državni zavod za statistiku, Zagreb, 2011. (samo na hrvatskom jeziku).

### **5. Usklađenost i usporedivost**

#### **5.1. Koeficijent asimetričnosti zrcalnih statistika**

Nije primjenjivo.

#### **5.2. Usporedivost tijekom vremena**

Istraživanje je prvi put provedeno za 1952. Otada je u više navrata dolazilo do promjena u metodologiji prikupljanja podataka i metodologiji za razvrstavanje građevina. Od 2002. podaci se prikupljaju prema istoj metodologiji.

#### 5.2.1. Duljina usporedivih vremenskih serija

Duljina usporedivih vremenskih serija je 23.

#### 5.2.2. Razlozi za prekid u vremenskoj seriji

Promjene u metodologiji prikupljanja podataka i metodologiji za razvrstavanje građevina.

### **5.3. Usklađenost kratkoročnih i godišnjih statistika**

Pokazatelj nije primjenjiv za ovo istraživanje.

### **5.4. Usklađenost s podacima nacionalnih računa**

Pokazatelj nije primjenjiv za ovo istraživanje.

### **5.5. Usklađenost s podacima iz administrativnih izvora**

Pokazatelj nije primjenjiv za ovo istraživanje.

## **6. Trošak i opterećenje**

### **6.1. Trošak**

Ukupni troškovi Državnog zavoda za statistiku iznose 8 160 sati na godinu.

### **6.2. Opterećenje**

Istraživanje se provodi metodom popisivanja. Polazna osnova za popisivanje jesu podaci o izdanim građevinskim dozvolama za zgrade. Na temelju navedenih dozvola (u proteklim godinama i u izvještajnoj godini), popisivači obilaze teren kako bi ustanovili koje su od tih zgrada završene u izvještajnoj godini i za njih ispunjavaju obrasce GRAĐ-10.

Neposredni sudionici u popisivanju primaju novčanu naknadu na temelju obujma učinjenog posla, odnosno ispravno ispunjenih izvještaja GRAĐ-10, i to preko ugovora o djelu.