



**CRNA GORA**  
**ZAVOD ZA STATISTIKU**

IV Proleterske 2, 81000 Podgorica

Tel: +382 (0) 20 230 811

Fax: +382 (0) 20 230 814

E-mail: [contact@monstat.org](mailto:contact@monstat.org)

**IZVJEŠTAJ O KVALITETU ZA 2016. GODINU**

**Cijene stanova u novogradnji**

**Odgovorno lica:** Suzana Gojčaj

**Odsjek:** Poslovnih statistika i kratkoročnih indikatora

## **Sadržaj:**

<b>1. Uvod - Osnovne informacije o istraživanju</b> .....	<b>1</b>
<b>1.1 Svrha, cilj i predmet istraživanja</b> .....	<b>1</b>
<b>1.2 Pravni osnov</b> .....	<b>1</b>
<b>1.3 Statističke jedinice</b> .....	<b>1</b>
<b>1.4 Pokrivenost i obuhvat istraživanja</b> .....	<b>1</b>
1.4.1 Sektori.....	1
1.4.2 Statistička populacija .....	1
<b>1.5 Referentna geografska oblast</b> .....	<b>1</b>
<b>1.6 Koncepti i definicije</b> .....	<b>1</b>
<b>1.7 Klasifikacije</b> .....	<b>2</b>
<b>1.8 Frekvencija prikupljanja podataka</b> .....	<b>2</b>
<b>1.9 Dinamika objavljivanja podataka</b> .....	<b>2</b>
<b>1.10 Metodologija</b> .....	<b>2</b>
<b>1.11 Bazni period</b> .....	<b>2</b>
<b>1.12 Jedinica mjere</b> .....	<b>2</b>
<b>1.13 Izvor podataka</b> .....	<b>2</b>
<b>2. Relevantnost - Korisnici podataka</b> .....	<b>2</b>
<b>2.1 Potrebe korisnika</b> .....	<b>2</b>
<b>2.2 Zadovoljstvo korisnika</b> .....	<b>2</b>
<b>3. Tačnost i pouzdanost</b> .....	<b>3</b>
<b>3.1 Tačnost - Opšta ocjena</b> .....	<b>3</b>
<b>3.2 Uzoračka greška</b> .....	<b>3</b>
<b>3.3 Neuzoračka greška</b> .....	<b>3</b>
3.3.1 Greška obuhvata .....	3
Indikator greške obuhvata .....	3
3.3.2 Greška mjerenja .....	3
3.3.3 Greška usljed neodaziva .....	3
Stopa neodaziva jedinica .....	3
<b>3.4 Sezonska prilagođavanja</b> .....	<b>3</b>
<b>3.5 Revizija podataka</b> .....	<b>3</b>
3.5.1 Politika revizije podataka .....	3
3.5.2 Praksa revizije podataka .....	3
3.5.3 Prosječna veličina revizije podataka .....	3
<b>4. Pravovremenost i tačnost objave podataka</b> .....	<b>4</b>
<b>4.1 Pravovremenost</b> .....	<b>4</b>
Vremenski jaz objave preliminarnih podataka .....	4
Vremenski jaz objave konačnih podataka .....	4
<b>4.2 Tačnost objave podataka</b> .....	<b>4</b>
<b>5. Dostupnost i jasnoća</b> .....	<b>4</b>
<b>5.1 Saopštenja</b> .....	<b>4</b>
<b>5.2 Publikacije</b> .....	<b>4</b>
<b>5.3 Dostupnost mikropodataka</b> .....	<b>4</b>
<b>6. Uporedivost</b> .....	<b>5</b>
<b>6.1 Prostorna uporedivost</b> .....	<b>5</b>
<b>6.2 Vremenska uporedivost</b> .....	<b>5</b>

## 1. Uvod - Osnovne informacije o istraživanju

### 1.1 Svrha, cilj i predmet 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.

### 1.2 Pravni osnov

Zakonom o zvaničnoj statistici i sistemu zvanične statistike (*Sl.list Crne Gore br. 18/12*) definisane su odredbe za prikupljanje, obradu i diseminaciju podataka. Zakon pruža Zavodu za statistiku jasno i široko pravno ovlaštenje da prikuplja i pristupa podacima potrebnim za sprovođenje Programa i Godišnjeg plana. Zakon daje prioritet upotrebi administrativnih podataka, kao i pravo pristupa individualnim podacima koja su rezultat istraživanja ostalih proizvođača zvanične statistike. Kao dopuna zakonskim odredbama, Zavod za statistiku je potpisao nekoliko memoranduma o saradnji sa imaocima administrativnih podataka.

### 1.3 Statističke jedinice

Izveštajne jedinice su preduzeća koja prodaju stanove.

### 1.4 Pokrivenost i obuhvat istraživanja

#### 1.4.1 Sektori

Adresar izvjestajnih jedinica istraživanja o cijenama stanova u novogradnji čine: - privredna društva koja su prema klasifikaciji djelatnosti NACE Rev.2 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.

#### 1.4.2 Statistička populacija

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.

### 1.5 Referentna geografska oblast

Referentna geografska oblast je Crna Gora.

### 1.6 Koncepti i definicije

Ovim istraživanjem prikupljaju se informacije o: lokaciji zgrade, mjesecu ugovaranja stana, sistemu gradnje zgrade, spratnosti zgrade, opremljenosti zgrade instalacijama, broju soba u stanu, korisnoj površini prodatog stana i cijeni stana po 1m<sup>2</sup> korisne površine u Eurima u koji su uključeni:

- Cijena uređenja građevinskog zemljišta, koju čine sljedeći elementi: pribavljanje zemljišta (snimanje i procjena objekata, otkup i naknada sopstvenicima, 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.);

- Cijena građenja, u koju su uključeni svi troškovi građenja, zanatsko-završnih radova i instalacionih radova na zgradi i stanovima, kao i opreme zgrada i stanova, ukoliko je predviđena;

- Ostali troškovi, kao što su doprinosi za sklonište, doprinosi i takse za priključke za električnu mrežu i druge komunalne objekte, troškovi stručne službe koja organizuje i vrši nadzor nad izgradnjom, kamate na zajmove i avanse, takse za pribavljanje dozvole za građenje, PDV itd. Ovdje se iskazuju i troškovi projektovanja zgrade.

## 1.7 Klasifikacije

NACE Rev.2

## 1.8 Frekvencija prikupljanja podataka

Podaci se prikupljaju kvartalno.

## 1.9 Dinamika objavljivanja podataka

Ovo istraživanje se diseminira kvartalno i godišnje.

## 1.10 Metodologija

[http://monstat.org/userfiles/file/gradjevinarstvo/cijena%20stanova%20u%20novogradnji/2017/Cijene%20stanova%20u%20novogradnji\\_Metodologija%202018\\_.pdf](http://monstat.org/userfiles/file/gradjevinarstvo/cijena%20stanova%20u%20novogradnji/2017/Cijene%20stanova%20u%20novogradnji_Metodologija%202018_.pdf)

## 1.11 Bazni period

Referentni period

## 1.12 Jedinica mjere

Vrijednosti su izražene u Eurima.

## 1.13 Izvor podataka

Izveštajne jedinice su preduzeća koja prodaju stanove.

## 2. Relevantnost - Korisnici podataka

### 2.1 Potrebe korisnika

Međunarodni korisnici:

- Eurostat;
- Svjetska banka;
- UN organizacije;
- Međunarodni monetarni fond.

Nacionalni korisnici:

- Ministarstva i drugi organi javne uprave;
- Lokalne samouprave i drugi organi lokalne uprave;
- Centralna banka;
- nevladine organizacije;
- studenti;
- istraživači;
- mediji.

### 2.2 Zadovoljstvo korisnika

U cilju utvrđivanja zadovoljstva korisnika kvalitetom podataka i utvrđivanjem njihovih potreba, Zavod za statistiku po prvi put sprovodi "Istraživanje o zadovoljstvu korisnika" u 2017. godini. Istraživanje je realizovano u periodu od 1. septembra do 20. oktobra. Link sa anketom je poslat svim korisnicima koji su u periodu od 2013-2017. poslali zahtjev za podacima na zvaničnu mail adresu. Pored toga, upitnik je postavljen na web stranici Zavoda za statistiku.

### **3. Tačnost i pouzdanost**

#### **3.1 Tačnost - Opšta ocjena**

Nije relevantno.

#### **3.2 Uzoračka greška**

Nije relevantno.

#### **3.3 Neuzoračka greška**

Nije relevantno.

##### **3.3.1 Greška obuhvata**

Nije relevantno.

##### *Indikator greške obuhvata*

Nije relevantno.

##### **3.3.2 Greška mjerenja**

Nije relevantno.

##### **3.3.3 Greška usljed neodaziva**

Nije relevantno.

##### *Stopa neodaziva jedinica*

Nije relevantno.

#### **3.4 Sezonska prilagodavanja**

Nije relevantno.

#### **3.5 Revizija podataka**

##### **3.5.1 Politika revizije podataka**

Zavod za statistiku je usvojio politiku revizije i ista je dostupna na web sajtu:

<http://www.monstat.org/cg/page.php?id=1493&pageid=1493>

##### **3.5.2 Praksa revizije podataka**

Tipične revizije su minimalne. Značajne revizije se koriste samo ukoliko dođe do metodoloških promjena.

##### **3.5.3 Prosječna veličina revizije podataka**

Nije relevantno.

## 4. Pravovremenost i tačnost objave podataka

### 4.1 Pravovremenost

Podaci se publikuju 50 dana nakon završenog referentnog perioda.

#### *Vremenski jaz objave preliminarnih podataka*

Indikator pravovremenosti objave preliminarnih podataka predstavlja vrijeme između datuma posljednjeg dana referentnog perioda i datuma objave prvih podataka. On se može prikazati formulom:  $T1 = d_{\text{frst}} - d_{\text{ref}}$ ,  $T1 = 35$  dana,  $d_{\text{frst}}$  - datum izlaska prvih rezultata;  $d_{\text{ref}}$  - posljednji dan (datum) referentnog perioda. Rokovi za objavljivanje podataka bilansa drvnih goriva u toku 2016. godine su ispunjeni u skladu sa kalendarom objavljivanja.

#### *Vremenski jaz objave konačnih podataka*

Indikator pravovremenosti objave konačnih podataka predstavlja vrijeme između datuma posljednjeg dana referentnog perioda i datuma objave konačnih podataka. Podaci ovog istraživanja se objavljuju 50 dana nakon završetka referentnog perioda u skladu sa Kalendarom objavljivanja podataka.

### 4.2 Tačnost objave podataka

Svi rokovi za objavljivanje su ispoštovani u skladu sa Kalendarom objavljivanja podataka.

## 5. Dostupnost i jasnoća

### 5.1 Saopštenja

Podaci su dostupni na sajtu i saopštenju: <http://monstat.org/cg/page.php?id=461&pageid=461>

### 5.2 Publikacije

Zavod za statistiku objavljuje sljedeće redovne publikacije:

1. Mjesečni statistički pregled
2. Statistički Godišnjak
3. Crna Gora u brojkama
4. Godišnja statistika saobraćaja, skladištenja i veza
5. Broj i struktura poslovnih subjekata

Pored navedenih redovnih, Zavod za statistiku objavljuje i vanredne publikacije. Neke od najznačajnijih vanrednih publikacija su sledeće:

1. Žene i muškarci u Crnoj Gori
2. Djeca u Crnoj Gori
3. Najčešće korišćeni statistički podaci

Sve publikacije koje objavljuje Zavod za statistiku dostupne su na sledećem linku:

<http://monstat.org/cg/publikacije.php>

### 5.3 Dostupnost mikropodataka

Zakonom o zvaničnoj statistici i sistemu zvanične statistike ("Sl.list Crne Gore" br. 18/12) regulisana su pravila pod kojim spoljni korisnici mogu dobiti pristup individualnim podacima za potrebe istraživanja. Članom 58 definisane su vrste naučnih i istraživačkih organizacija koje mogu dobiti takve podatke. Davanje individualnih podataka bez identifikatora moguće je isključivo na pisani zahtjev naučno-istraživačkih ustanova, u svrhu obavljanja naučno-istraživačke djelatnosti, kao i međunarodnih statističkih organizacija i proizvođača statistike iz drugih država. Istraživački subjekt potpisuje Ugovor sa Zavodom za statistiku, kao i Izjavu o poštovanju principa povjerljivosti. Proizvođači zvanične statistike vode posebnu evidenciju o korisnicima i o svrsi za koju su statistički podaci dati na korišćenje.

## **6. Uporedivost**

### **6.1 Prostorna uporedivost**

Nije relevantno.

### **6.2 Vremenska uporedivost**

Nije relevantno.