



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

IZVJEŠTAJ O KVALITETU ZA 2017. GODINU

Cijene stanova u novogradnji

Odgovorno lica: Suzana Gojčaj

Odsjek: Odsjek poslovnih statistika i kratkoročnih indikatora

Sadržaj

1. Uvod - Osnovne informacije o istraživanju	1
1.1 Svrha, cilj i predmet istraživanja.....	1
1.2 Pravni osnov	1
1.3 Statističke jedinice.....	1
1.4 Pokrivenost i obuhvat istraživanja	1
1.4.1 Sektori.....	1
1.4.2 Statistička populacija.....	1
1.5 Referentna geografska oblast.....	1
1.6 Koncepti i definicije	1
1.7 Klasifikacije	2
1.8 Frekvencija prikupljanja podataka.....	2
1.9 Dinamika objavljivanja podataka	2
1.10 Metodologija.....	2
1.11 Bazni period	2
1.12 Jedinica mjere	2
1.13 Izvor podataka.....	2
1.14 Metod prikupljanja podataka	2
2. Relevantnost - Korisnici podataka	2
2.1 Potrebe korisnika.....	2
2.2 Zadovoljstvo korisnika	3
3. Tačnost i pouzdanost	3
3.1 Tačnost - Opšta ocjena.....	3
3.2 Uzoračka greška	3
3.3 Neuzoračka greška	3
3.3.1 Greška obuhvata	3
3.3.2 Greška mjerenja	3
3.4 Sezonska prilagođavanja	4
3.5 Revizija podataka	4
3.5.1 Politika revizije podataka	4
3.5.2 Praksa revizije podataka	4
3.5.3 Prosječna veličina revizije podataka (A6)	4
4. Pravovremenost i tačnost objave podataka	4
4.1 Pravovremenost.....	4
4.2 Tačnost objave podataka	4
5. Dostupnost i jasnoća	5
5.1 Kalendar objave podataka.....	5
5.2 Pristup kalendaru objave podataka	5
5.3 Saopštenja.....	5
5.4 Publikacije	5
5.5 Onlajn baza podataka	5
5.6 Pristup mikro padacima.....	5
5.7 Popunjenost metadate.....	6
6. Uporedivost	6
6.1 Prostorna uporedivost.....	6
6.2 Vremenska uporedivost.....	6

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 koji 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. 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.

1.4 Pokrivenost i obuhvat istraživanja

1.4.1 Sektori

Adresar izveštajnih 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, moraju se obuhvatiti za sve prodane stanove u stambenim zgradama na teritoriji Crne Gore, za koje je zaključen ugovor o kupoprodaji, a koji proizvodi obligacione odnose.

1.5 Referentna geografska oblast

Podaci se odnose na čitavu teritoriju Crne Gore. 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 Zabljak.

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 1m² 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

Metodologija istraživanja o cijenama stanova u novogradnji je dostupna na web sajtu monstata:

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.

1.14 Metod prikupljanja podataka

Podaci se prikupljaju putem upitnika (poštom, mailom ili faksom).

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. U toku je obrada podataka dobijenih navedenim istraživanjem, dok ćemo konačne rezultate imati do kraja godine, kako za ukupno zadovoljstvo korisnika, tako i po oblastima.

3. Tačnost i pouzdanost

3.1 Tačnost - Opšta ocjena

Nije relevantno.

3.2 Uzoračka greška

Nije relevantno.

Indikatori uzoračke greške

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.

Stopa neodaziva jedinica

Nije relevantno.

Stopa neodaziva za temu

Nije relevantno.

3.3.4 Greška u obradi podataka

Nije relevantno.

Stopa imputacije

Nije relevantno.

3.4 Sezonska prilagođavanja

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/userfiles/file/o%20nama/2017/Politika%20revizije.pdf>

3.5.2 *Praksa revizije podataka*

U istraživanju o cijeni stanova u građevinarstvu se koriste redovne revizije. Velike i neplanirane revizije se koriste samo u posebnim slučajevima definisanim politikom revizije.

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: $T1 = d_{\text{fst}} - d_{\text{ref}}$, $T1 = 35$ dana, d_{fst} - datum izlaska prvih rezultata; d_{ref} - posljednji dan (datum) referentnog perioda. Rokovi za objavljivanje podataka bilansa drvnih goriva u toku 2016. godine istraživanja o cijenama stanova u novogradnji u toku 2018. 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.

4.2 Tačnost objave podataka

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

5. Dostupnost i jasnoća

5.1 Kalendar objave podataka

Zakonom o zvaničnoj statistici i sistemu zvanične statistike ("Sl.list Crne Gore" br. 18/12) se propisuje da proizvođači zvanične statistike pripremaju, ažuriraju i objavljuju Kalendar objavljivanja statističkih podataka. Objavljuje se na internet stranici Zavoda za statistiku najkasnije do 20. decembra za narednu godinu, za sve proizvođače zvanične statistike koji uključuje datume objavljivanja statističkih podataka. Svaka promjena u datumu objavljivanja u Kalendaru objavljuje se unaprijed u skladu sa Procedurom o neplaniranim revizijama.

5.2 Pristup kalendaru objave podataka

http://monstat.org/userfiles/file/o%20nama/2017/Kalendar_2017_-%20MONSTAT.pdf

5.3 Saopštenja

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

5.4 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 sljedeće:

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 sljedećem linku:

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

5.5 Onlajn baza podataka

<http://monstat.org/cg/page.php?id=461&pageid=461>

5.6 Pristup mikro podacima

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 naučnoistraživačke 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.

5.7 Popunjenost metadate

Stopa popunjenosti metadate predstavlja odnos broja popunjenih metadate podataka u odnosu na ukupan broj prihvatljivih metadate polja. Za ovo istraživanje stopa popunjenosti metadate podataka iznosi 100%

6. Uporedivost

6.1 Prostorna uporedivost

Nije relevantno.

6.2 Vremenska uporedivost

Podaci o cijenama stanova u novogradnji proizvode se više od 30 godina. Podaci su od 2011. dostupni u kvartalnoj i godišnjoj periodici.