



CRNA GORA
UPRAVA 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 2020. GODINU **Cijene stanova u novogradnji**

Odgovorno lice: Suzana Gojčaj

Odsjek: Odsjek statistike kratkoročnih indikatora

Sadržaj

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

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

1.2 Pravni osnov

Zakonom o zvaničnoj statistici i sistemu zvanične statistike (Sl.list Crne Gore br. 18/12, 47/19) definisane su odredbe za prikupljanje, obradu i diseminaciju podataka. Zakon pruža Upravi za statistiku 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, Uprava za statistiku je potpisala više memoranduma o saradnji sa imaočima administrativnih podataka.

1.3 Statističke jedinice

Izveštajne jedinice su preduzeća koja prodaju stanove odnosno investitori.

1.4 Pokrivenost i obuhvat istraživanja

1.4.1 Sektori

Adresar izvještajnih 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, Nikšić i Tuzi,

Sjeverni region: Andrijevica, Berane, Bijelo Polje, Gusinje, Kolašin, Mojkovac, Petnjica, Plav, Pljevlja, Plužine, Rožaje, Šavnik i Žabljak.

1.6 Koncepti i definicije

Ovim istraživanjem prikupljaju se informacije o cijeni stana po 1m² korisne površine u Eurima u koju su uključeni:

Cijena uređenja građevinskog zemljišta, koju čine sledeći 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 u skladu sa Kalendarom objavljivanja statističkih podataka.

1.10 Metodologija

Metodologija istraživanja je dostupna na web sajtu: [Metodologija](#)

1.11 Bazni period

Referentni period

1.12 Jedinica mjere

Vrijednosti su izražene u Eurima.

1.13 Izvor podataka

Izvještajne jedinice su preduzeća koja prodaju stanove, odnosno investitori.

1.14 Metod prikupljanja podataka

Podaci se prikupljaju upitnikom (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

Uprava za statistiku je usvojila Strategiju upravljanja kvalitetom, Vodič za implementaciju Strategije upravljanja kvalitetom, kao i Implementacioni plan za sprovođenje politike kvaliteta. U cilju mjerenja stepena do kojeg ispunjava svoje obaveze prema korisnicima i u sklopu nove politike kvaliteta, Uprava za statistiku je sproveda istraživanje o zadovoljstvu korisnika. Prikupljanje podataka realizovano je putem web ankete, u periodu od 6. marta do 27. aprila 2020. godine. Rezultati istraživanja dostupni su na web stranici Uprave za statistiku, link: [Izveštaj o zadovoljstvu korisnika](#)

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.

3.3.3 Greška usljed neodaziva

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

Uprava za statistiku je usvojila politiku revizije i ista je dostupna na web sajtu: [Politika revizije](#)

3.5.2 Praksa revizije podataka

Tipicne 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: $T1 = d_{\text{prst}} - d_{\text{ref}}$; $T1 = 35$ dana; d_{prst} - datum izlaska prvih rezultata; d_{ref} - posljednji dan (datum) referentnog perioda.

Rokovi za objavljivanje podataka ovog istraživanja u toku 2020. godine su djelimično ispunjeni u skladu sa kalendarom objavljivanja. Podaci za II kvartal 2020. godine objavljeni su 14 dana nakon roka planiranog Kalendarom objavljivanja statističkih podataka.

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

Rokovi za objavljivanje podataka ovog istraživanja u toku 2020. godine su djelimično ispunjeni u skladu sa kalendarom objavljivanja. Podaci za II kvartal 2020. godine objavljeni su 14 dana nakon roka planiranog Kalendarom objavljivanja statističkih podataka.

5. Dostupnost i jasnoća

5.1 Kalendar objave podataka

Zakonom o zvaničnoj statistici i sistemu zvanične statistike ("Sl.list Crne Gore" br. 18/12, 47/19) se propisuje da proizvođači zvanične statistike pripremaju, ažuriraju i objavljuju Kalendar objavljivanja statističkih podataka. Objavljuje se na internet stranici Uprave 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

[Kalendar objavljivanja statističkih podataka](#)

5.3 Saopštenja

Podaci su dostupni na sajtu i saopštenju: [Saopštenja](#)

5.4 Publikacije

Uprava za statistiku objavljuje sljedeće redovne publikacije:

1. Statistički Godišnjak,
2. Crna Gora u brojkama,
3. Mjesečni statistički pregled.

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

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

Sve publikacije koje objavljuje Uprava za statistiku dostupne su na sljedećem linku: [Publikacije](#)

5.5 Onlajn baza podataka

[Baza podataka](#)

5.6 Pristup mikro podacima

Zakonom o zvaničnoj statistici i sistemu zvanične statistike ("Sl.list Crne Gore" br. 18/12, 47/19) 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 Upravom 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.

Indikator za uporedivost u vremenu

Podaci o cijenama stanova u novogradnji su dostupni od 2006. godine na sajtu MONSTAT-a, u dijelu [Podaci](#) i uporedivi su tokom vremena.