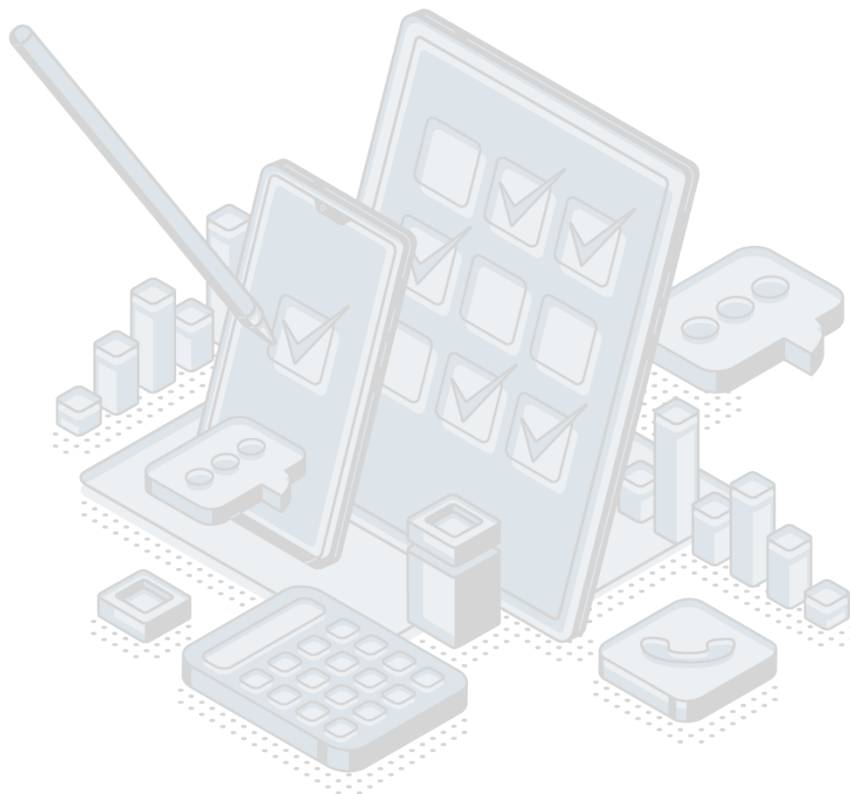


## IZVJEŠTAJ O KVALITETU

# Cijene stanova u novogradnji 2024



**Odgovorno lice:** Suzana GOJČAJ

**Naziv odsjeka:** Odsjek statistike kratkoročnih indikatora

**Sadržaj:**

<b>1. Uvod - Osnovne informacije o istraživanju .....</b>	<b>3</b>
1.1 Svrha, cilj i predmet istraživanja .....	3
1.2 Pravni osnov.....	3
1.3 Statističke jedinice.....	3
1.4 Pokrivenost i obuhvat istraživanja .....	3
1.4.1 Sektori.....	3
1.4.2 Statistička populacija.....	3
1.5 Referentna geografska oblast.....	3
1.6 Koncepti i definicije .....	4
1.7 Klasifikacije .....	4
1.8 Frekvencija prikupljanja podataka .....	4
1.9 Dinamika objavljivanja podataka.....	4
1.10 Metodologija.....	4
1.11 Bazni period .....	4
1.12 Jedinica mjere .....	4
1.13 Izvor podataka .....	4
1.14 Metod prikupljanja podataka.....	5
<b>2. Relevantnost - Korisnici podataka.....</b>	<b>5</b>
2.1 Potrebe korisnika.....	5
2.2 Zadovoljstvo korisnika.....	5
<b>3. Tačnost i pouzdanost .....</b>	<b>5</b>
3.1 Tačnost - Opšta ocjena.....	5
3.2 Uzoračka greška .....	5
Indikatori uzoračke greške .....	5
3.3 Neuzoračka greška.....	6
3.3.1 Greška obuhvata.....	6
Indikator greške obuhvata.....	6
3.3.2 Greška mjerenja.....	6
3.3.3 Greška neodaziva .....	6
Stopa neodaziva jedinica.....	6
Stopa neodaziva na temu.....	6
3.3.4 Greška u obradi podataka .....	6
Stopa imputacije.....	6
3.4 Sezonska prilagođavanja.....	6
3.5 Revizija podataka.....	6
3.5.1 Politika revizije podataka .....	6
3.5.2 Praksa revizije podataka .....	7
Tipicne revizije su minimalne. Značajne revizije se koriste samo ukoliko dođe do metodoloških promjena. ....	7
3.5.3 Prosječna veličina revizije podataka .....	7
<b>4. Pravovremenost i tačnost objave podataka.....</b>	<b>7</b>
4.1 Pravovremenost.....	7
Vremenski jaz objave preliminarnih podataka .....	7
Vremenski jaz objave konačnih podataka .....	7
4.2 Tačnost objave podataka.....	7
<b>5. Dostupnost i jasnoća .....</b>	<b>7</b>
5.1 Kalendar objave podataka .....	7
5.2 Pristup Kalendaru objave podataka .....	8
5.3 Saopštenja.....	8
5.4 Publikacije .....	8
5.5 Online baza podataka .....	8
5.6 Dostupnost mikro podacima .....	8
5.7 Popunjenost metadata.....	8
<b>6. Uporedivost .....</b>	<b>8</b>
6.1 Prostorna uporedivost.....	8
6.2 Vremenska uporedivost.....	8
Indikator za uporedivost u vremenu.....	8

## 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 imaocima administrativnih podataka.

### 1.3 Statističke jedinice

Privredna društva koji prodaju stanove odnosno investitori.

### 1.4 Pokrivenost i obuhvat istraživanja

#### 1.4.1 Sektori

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

Prodani stanovi 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, Niksić. Tuzi i Zeta,

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

## 1.6 Koncepti i definicije

Ugovorena cijena je utvrđena na bazi realizovanih ugovora o kupoprodaji stana između prodavca i krajnjeg kupca, nezavisno od toga da li je stan započet, završen ili je izgradnja u toku.

U cijenu stana ulaze sledeći elementi:

- ✚ 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, obezbeđenje 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.) i slično.
- ✚ Cijena građenja obuhvata sve troškove građenja i dobit investitora po 1 m<sup>2</sup> korisne površine stana, zanatsko-završne radove i instalacione radove na zgradi i stanovima.
- ✚ Ostali troškovi obuhvataju sve troškove izgradnje kao što su doprinosi i takse za priključke za električnu mrežu i druge komunalne objekte, takse za pribavljanje dozvole za građenje, PDV, troškove projektovanja zgrade, kamate na zajmove i avanse i sl.

## 1.7 Klasifikacije

Statistička klasifikacija ekonomskih djelatnosti u Evropskoj uniji - NACE Rev. 2

## 1.8 Frekvencija prikupljanja podataka

Podaci se prikupljaju kvartalno.

## 1.9 Dinamika objavljivanja podataka

Podaci se objavljuju kvartalno i godišnje u skladu sa Kalendarom objavljivanja statističkih podataka.

## 1.10 Metodologija

Metodološka objašnjenja istraživanja o cijenama stanova u novogradnji je dostupna na web sajtu: [Metodologija](#).

## 1.11 Bazni period

Referentni period.

## 1.12 Jedinica mjere

Podaci dobijeni ovim istraživanjem izraženi su u eurima.

## 1.13 Izvor podataka

Privredna društva koji prodaju stanove odnosno investitori.

## 1.14 Metod prikupljanja podataka

Podaci se prikupljaju upitnikom (mail-om ili poštom).

## 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 sprovedla istraživanje o zadovoljstvu korisnika. Rezultati istraživanja dostupni su na web stranici Uprave za statistiku, link: [Izvještaj 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.

#### **3.3.3 Greška neodaziva**

Nije relevantno.

#### *Stopa neodaziva jedinica*

Nije relevantno.

#### *Stopa neodaziva na 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

Preliminarni podaci se objavljuju 50 dana nakon završenog referentnog perioda. Konačni podaci se objavljuju 4 mjeseca 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 preliminarnih podataka. Preliminarni podaci se objavljuju 50 dana nakon završenog referentnog perioda. Rokovi za objavljivanje preliminarnih podataka istraživanja o cijenama stanova u novogradnji u toku 2024. godine su ispunjeni u skladu sa 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. Konačni podaci se objavljuju 4 mjeseca nakon završenog referentnog perioda. Rokovi za objavljivanje konačnih podataka istraživanja o cijenama stanova u novogradnji u toku 2024. godine su ispunjeni u skladu sa Kalendarom objavljivanja statističkih podataka.

### 4.2 Tačnost objave podataka

Indikator tačnosti predstavlja vremensku razliku između stvarne objave podataka i planirane objave podataka. Rokovi za objavljivanje istraživanja o cijenama stanova u novogradnji su definisani u skladu sa Kalendarom objavljivanja statističkih podataka i ti rokovi za publikovanje saopštenja se poštuju.

Indikator TP3 (tačnost) je 0, tj. nema razlike između planirane i stvarne objave podataka, što znači da su podaci objavljeni u skladu sa Kalendarom objave podataka.

## 5. Dostupnost i jasnoća

### 5.1 Kalendar objave podataka

Zakonom o zvaničnoj statistici i sistemu zvanične statistike ("Službeni list Crne Gore" br. 018/12 i 047/19) 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 dostupan je na sljedećem linku: [Kalendar objavljivanja](#)

## 5.3 Saopštenja

Saopštenje Cijene stanova u novogradnji je objavljeno na sledećem linku: [Saopštenje](#)

## 5.4 Publikacije

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

## 5.5 Online baza podataka

Nije dostupno.

## 5.6 Dostupnost mikro podacima

Zakonom o zvaničnoj statistici i sistemu zvanične statistike ("Službeni list Crne Gore" br. 018/12 i 047/19) 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 naučno-istraživačke 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 uporedivi su tokom vremena i dostupni su od 2006. godine na sajtu Uprave za statistiku u dijelu Podaci, link: [Podaci](#)

### *Indikator za uporedivost u vremenu*

Nije dostupno.