

CentarNekretnina.net

# INDEKS CIJENA NEKRETNINA

za rujan 2006.

Najveći mjesečni uzorak cijena nekretnina u Hrvatskoj!

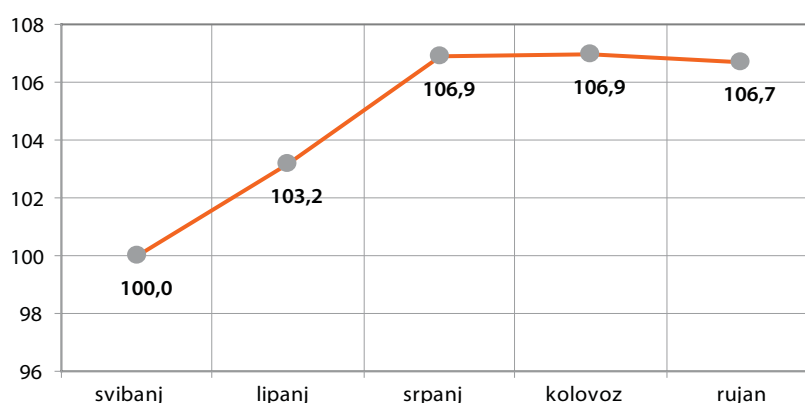
Za objavu 3. listopada u 10:00

## PORAST CIJENA NEKRETNINA OD 6,7% U ČETIRI MJESECA

- Prosječna tražena cijena za nekretnine i kuće u Hrvatskoj stabilna u zadnja dva mjeseca, ali porasla 6,7% u zadnja četiri mjeseca, što odgovara anualiziranoj stopi od 21,5%; 'stabilnost' u zadnja četiri mjeseca zapravo je kombinacija nastavka sekularnog trenda rasta u cijeloj Hrvatskoj, s 'ispuhavanjem' sezonske inflacije na Jadranu
- Na najznačajnijem tržištu, u Zagrebu, cijene stanova porasle 3,7% u odnosu na kolovoz, a 9,3% u odnosu na svibanj, što odgovara rastu od 30,6% na godišnjoj razini
- Na Jadranu, cijene nekretnina pale u odnosu na srpanj i kolovoz, ali još uvijek više nego prije ljeta; vikendice i apartmani poskupjeli 3,8% u četiri mjeseca, što je 11,8% na godišnjoj razini

CentarNekretnina.net je za ovaj izračun uzeo u obzir preko 4.400 traženih cijena, ili gotovo 1000 cijena mjesečno.

GRAFIKON 1. Indeks CN

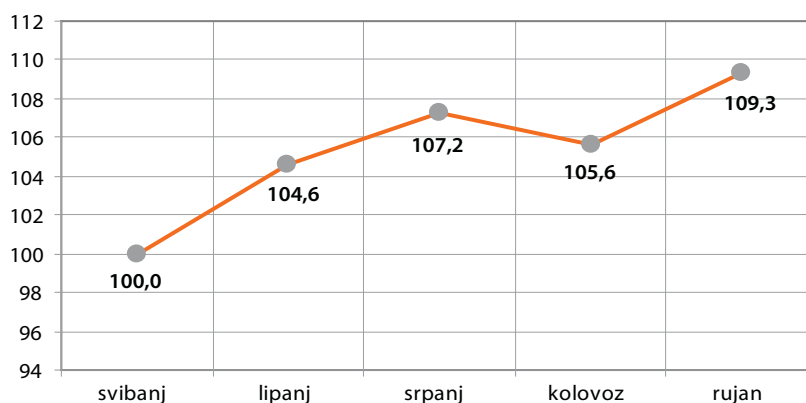


CentarNekretnina najveći je website nekretnina u Hrvatskoj, s preko 4.000 objavljenih oglasa svaki mjesec, čime je desetak puta veći od ostalih websiteova nekretnina. Indeks je računat s obzirom na cijene u oglasima koji su objavljeni ili revidirani taj mjesec (a ne objavljene prethodnih mjeseci i ostale istaknute u tekućem mjesecu). Time je stvarni uzorak 5-10 puta veći od uzorka drugih indeksa cijena nekretnina u Hrvatskoj.

## TRŽIŠTE NEKRETNINA U ZAGREBU

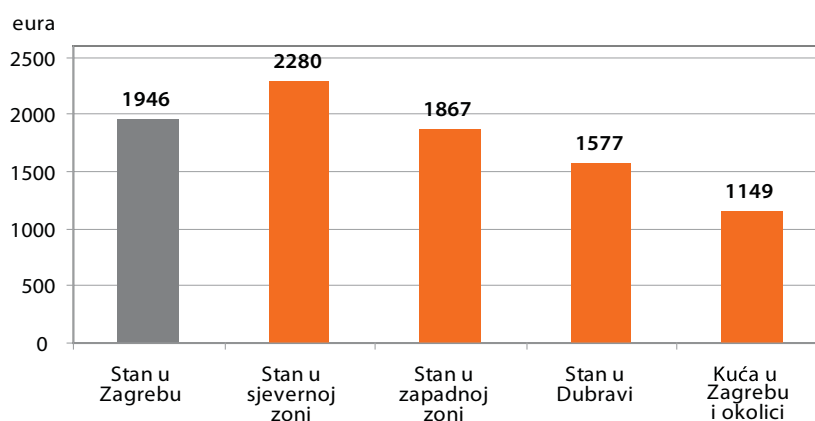
Cijene nekretnina na najvećem i najdinamičnijem tržištu, zagrebačkom, nastavljaju jasan trend rasta. Nakon zatišja u kolovozu, cijene stanova u Zagrebu u rujnu su na rekordnim razinama, 9,3% većima od svibanjskih. Anualizirano je ovo ekvivalentno rastu od čak 30,6%.

**GRAFIKON 2. Stanovi Zagreb**



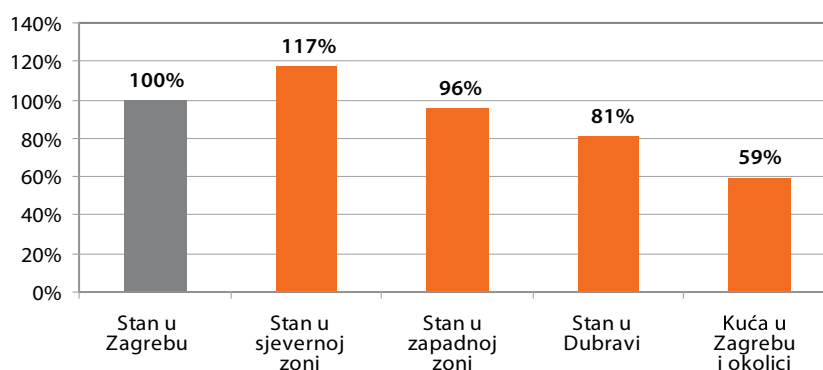
Prosječna tražena cijena stana u Zagrebu u rujnu je 1.946 eura. Prosječna tražena cijena kuće u Zagrebu i okolici bila je u rujnu 1.149 eura. Čini se da su kuće u okolici Zagreba i dalje zanemarena opcija, u odnosu na stanove u Zagrebu. Rast cijena kuća u Zagrebu i okolici bio je u razdoblju svibanj-lipanj 3,7% (u odnosu na rast cijena stanova od 9,3%).

**GRAFIKON 3. Usporedba cijena nekretnina u Zagrebu - rujna 2006.**



Cijene stanova u Zagrebu su vrlo neravnomjerno raspoređene. Prosječna tražena cijena stana u sjevernoj (podsljemenskoj) zoni u Zagrebu je 17% viša od prosjeka, odnosno 22% viša od cijene u novim naseljima u zapadnoj zoni (Špansko, Prečko, Jarun ...), odnosno 45% viša od prosječne tražene cijene stana u Dubravi.

GRAFIKON 4. Usporedba cijena nekretnina u Zagrebu - rujna 2006.



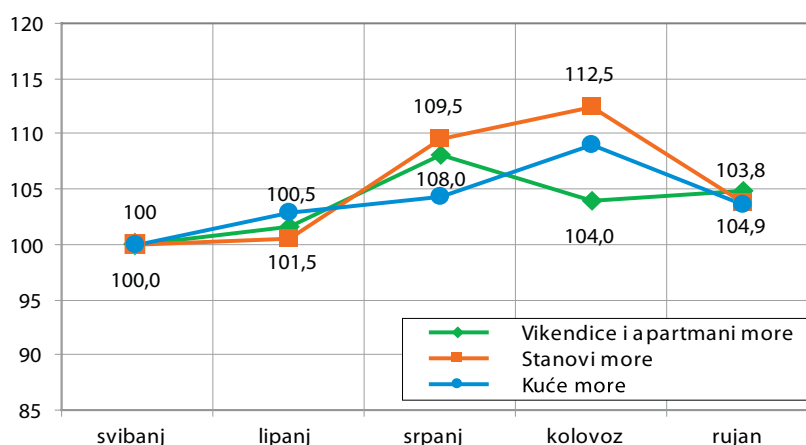
U sjevernoj zoni grade se u prosjeku i znatno veći stanovi. Prosječna veličina ponuđenog stana u rujnu bila je u Zagrebu 69,2 m<sup>2</sup>, u sjevernoj zoni 87,5 m<sup>2</sup>, a zapadnoj zoni 66,1 m<sup>2</sup>.

## TRŽIŠTE NEKRETNINA NA JADRANU

Cijene nekretnina na Jadranu rastu sporije od cijena u Zagrebu, uz jasno uočljiv ciklički trend (impulzivna potražnja ljeti koja utječe na ponuđene cijene), koji se s nekretnina za odmor prenosi i na ostale segmente tržišta.

Tako su cijene stanova, kuća i nekretnina za odmor sve porasle između 3,6% (stanovi) do 4,9% (vikendice i apartmani) u četiri mjeseca, što je između 11,6% i 15,4% anualizirano – upola sporiji rast od zagrebačkog.

GRAFIKON 5. Nekretnine - Jadran



Prosječna ponuđena cijena apartmana ili vikendice na moru dosegla je 1.675 eura, što je 85% prosječne tražene cijene stana u Zagrebu.



## O INDEKSU CN: METODOLOGIJA

CentarNekretnina.net je za ovaj izračun uzeo u obzir preko 4.400 traženih cijena, ili gotovo 1000 cijena mjesečno.

Proces izbacivanja anomalčnih podataka ('outliera'), što je ključno za računanje, je originalan i zasniva se na:

- inicijalnom izbacivanju podataka s očitim greškama
- standardnim formulama za izbacivanje anomalčnih podataka za Gaussovu (normalnu) razdiobu
- variranjem parametra koji određuju broj izbačenih podataka i uprosječivanjem tako dobivenih podataka.

Anomalčni rezultati promatraju se i izbacuju u svakoj klasi nekretnina posebno, a u rezultatima u rujnu ovim je načinom odbačeno približno 20% anomalčnih podataka

Pri računanju Indeksa CN, utjecaj pojedine klase nekretnina (po tipu i geografski) fiksna je za svaki mjesec i proporcionalan zastupljenosti te klase na tržištu.

## O [www.CentarNekretnina.net](http://www.CentarNekretnina.net)

CentarNekretnina.net ([www.CentarNekretnina.net](http://www.CentarNekretnina.net)) započeo je s radom u kolovozu 2006. izdavanjem kategorije 'Nekretnine' iz vodećeg hrvatskog internetskog oglasnika KupiProdaj!

([www.KupiProdaj.net](http://www.KupiProdaj.net)). Od samog osnivanja, CentarNekretnina.net je najposjećeniji hrvatski oglasnik za nekretnine, s mjesečno objavljenih 5-10 puta više oglasa od drugih specijaliziranih websiteova i **s preko 5,5 milijuna prikazanih stranica** u rujnu 2006. Tjedno se na CentarNekretnina u prosjeku objavi preko 1.000 oglasa za nekretnine iz cijele Hrvatske.

CentarNekretnina.net u kratkom je roku dostigao kritičnu masu oglasa i posjetitelja i time postao središnje mjesto trgovanja nekretninama u Hrvatskoj. K tome, CentarNekretnina.net pokreće nove inicijative na hrvatskom tržištu, kao što je **1. hrvatski Sajam nekretnina**.