

CentarNekretnina.net

INDEKS CIJENA NEKRETNINA

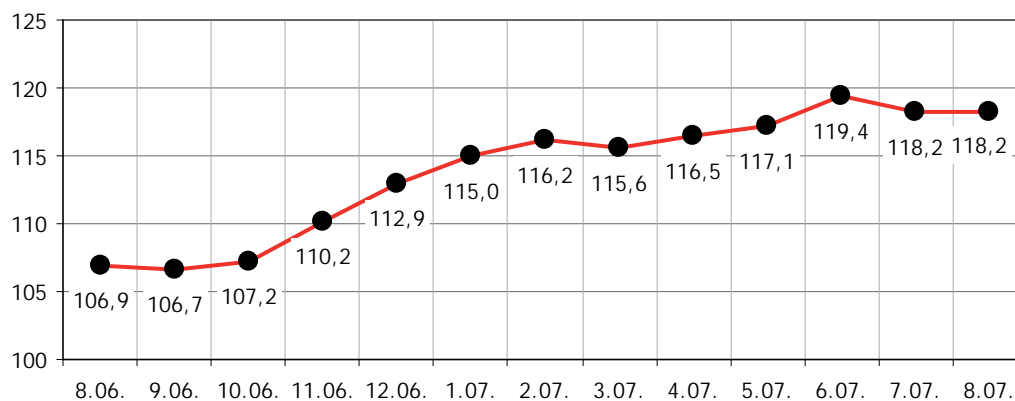
za kolovoz 2007.

Najveći mjesečni uzorak cijena nekretnina u Hrvatskoj!

STAGNACIJA CIJENA NEKRETNINA

- Prosječna tražena cijena nekretnina u Hrvatskoj u kolovozu 2007. nepromijenjena je u odnosu na prethodni mjesec
- Od početka mjerenja, u svibnju 2006., tražene cijene su porasle za **18,2%**; U odnosu na kolovoz 2006., odnosno **na godišnjoj razini**, zabilježen je **porast traženih cijena nekretnina od 10,6%**; U odnosu na prethodni mjesec, cijene se nisu mijenjale
- Na najznačajnijem tržištu, u **Zagrebu**, tražene cijene stanova i kuća su u **laganom rastu** od 0,8% (1 p.p.) u odnosu na srpanj
- Na Jadranu, drugom najvećem tržištu, tražene cijene nekretnina su u **padu** od 1,2% (1,5 p.p.) u odnosu na srpanj, čime se nastavio trend pada cijena na Jadranu, u skladu s očekivanim sezonskim kretanjima

CentarNekretnina.net uzeo je u obzir za ovaj izračun preko 25.000 traženih cijena.

GRAFIKON 1. Indeks CN - Hrvatska


CentarNekretnina vodeći je website za nekretnine u Hrvatskoj s prosječno više od 8.000 objavljenih oglasa svaki mjesec. Indeks je računat s obzirom na cijene u oglasima koje su objavljene ili revidirane taj mjesec (a ne objavljene prethodnih mjeseci i ostale istaknute u tekućem mjesecu). Time je stvarni uzorak višestruko veći od uzorka drugih indeksa cijena nekretnina u Hrvatskoj.



Željka Ora, voditeljica razvoja poslovanja CentarNekretnina.net, ove je rezultate komentirala na sljedeći način:

„Kako smo i predvidjeli prije više od godinu dana, stanje na tržištu nekretnina smirilo se i došlo do faze stagnacije cijena, kako na sekundarnom, tako i na primarnom tržištu. Ovo se naravno ne odnosi na cijelo tržište, jer poneke nekretnine mogu imati rastuće ili padajuće cijene radi nekih specifičnosti njih samih – lokacija, kvalitete ili nešto treće.

Tražene cijene nekretnina u Zagrebu u posljednjih 6 mjeseci imaju, u prosjeku, vrlo slične cijene, te su na godišnjem prosjeku porasle 9,1%, pri čemu je, dakle, ovaj rast realiziran prvenstveno u prvom dijelu promatranog razdoblja.

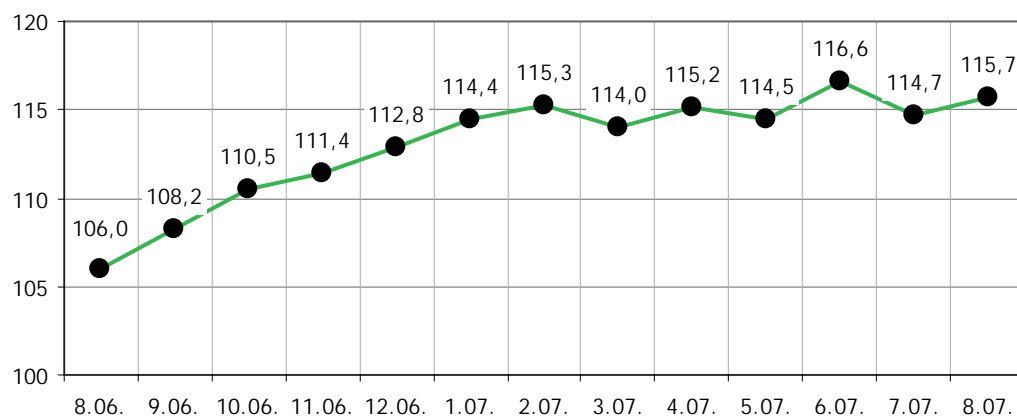
Isto predviđamo i za budućnost, bez obzira na daljnje plasmane kredita banaka u svim valutama i još uvijek niskoj stopi kamata na stambene kredite, jer se tržište, pogotovo na najdinamičnijim tržištima – Jadranu i Zagrebu, može djelomično namiriti kvalitetnim primarnim i sekundarnim nekretninama, te je 'prava' potražnja manja, radi većeg fokusa na kvalitetu.

Cijene na Jadranu su u cikličkom padu, što je bilo vidljivo i prošle godine, te ovdje i dalje očekujemo lagani pad cijena nekretnina, usred smanjene potražnje i završetka turističke sezone.

TRŽIŠTE NEKRETNINA U ZAGREBU

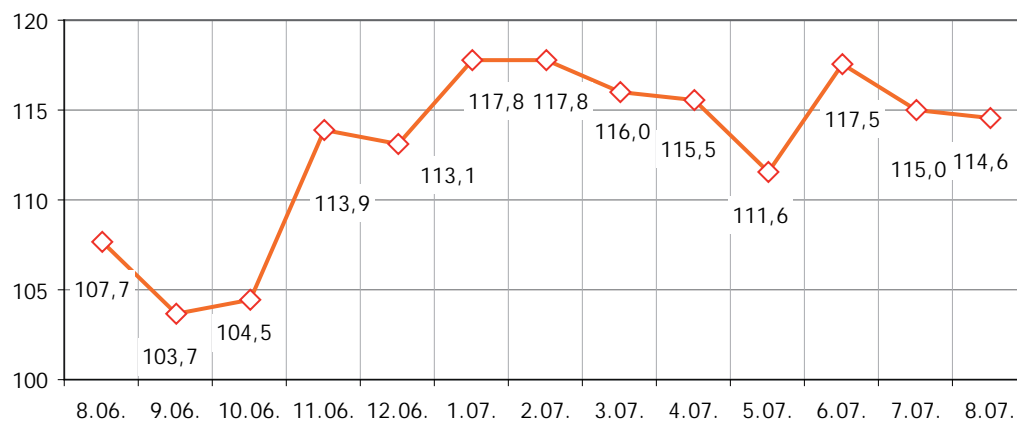
Tražene cijene nekretnina na najvećem i najdinamičnijem tržištu, zagrebačkom, u **laganom su rastu** od 0,8% (1 p.p.) u odnosu na prethodni mjesec. U odnosu na kolovoz 2006., tj. na godišnjem prosjeku, cijene kuća i stanova u Zagrebu u **porastu su od 9,1%**, a od početka mjerenja narasle su za 15,7%.

GRAFIKON 2. Indeks CN - Stanovi i kuće Zagreb



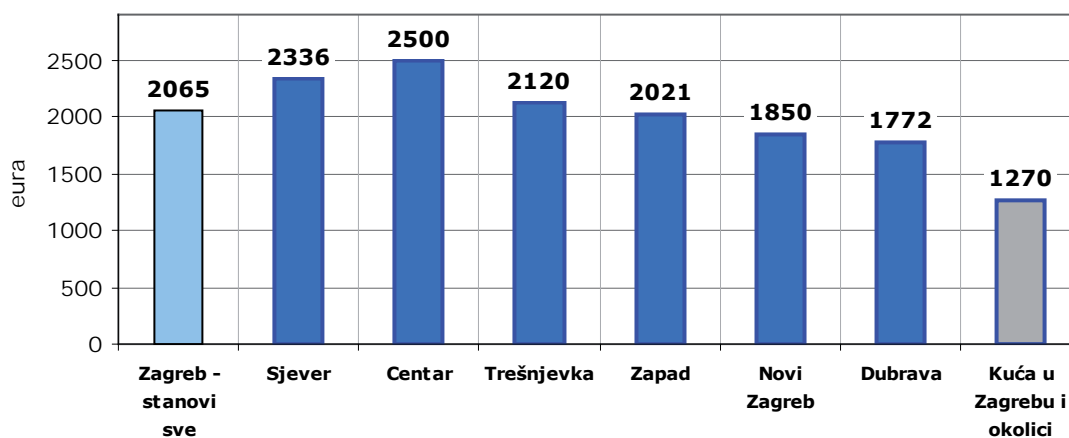
Prosječna tražena cijena stana u Zagrebu u kolovozu iznosila je 2.065 eura što je za 1,1% više nego u prethodnom mjesecu. Prosječna tražena cijena kuće u Zagrebu i okolici u kolovozu je iznosila 1.270 eura što je za 0,3% manje u odnosu na prethodni mjesec.

GRAFIKON 3. Indeks CN - Kuće Zagreb



Cijene stanova u Zagrebu i dalje se znatno **razlikuju prema zonama**. Prosječna tražena cijena stana u kolovozu u **sjevernoj (podsljemenskoj) zoni** u Zagrebu je 13,1% viša od prosjeka, te 15,6% viša od cijene u **novim naseljima na zapadu** (Špansko, Prečko, Jarun ...), odnosno 31,9% viša od prosječne tražene cijene stana u Dubravi.

GRAFIKON 4. Usporedba traženih cijena nekretnina u Zagrebu - kolovoz 2007

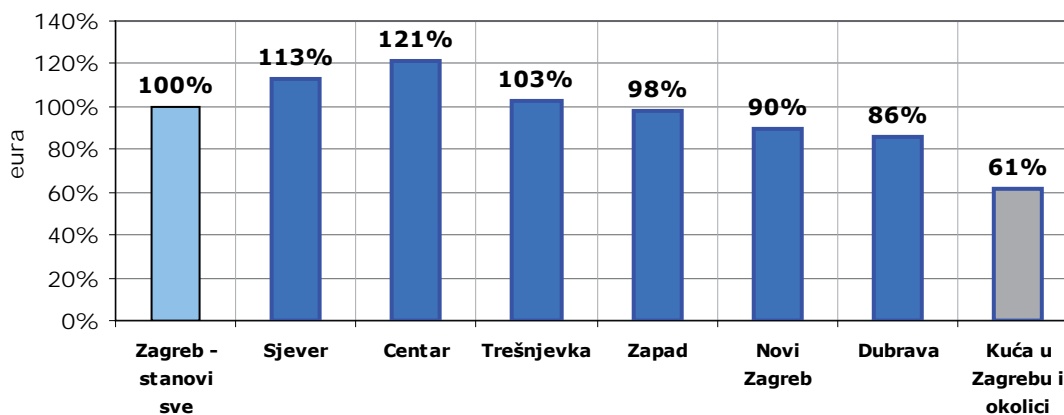


Cijene stanova u Novom Zagrebu su 8,5% niže od cijena stanova u novim Zapadnim naseljima.

Tražene cijene stanova najviše su u centru Zagreba. Za čak 21,1% više su od prosjeka, a za 7% više su od cijena stanova na sjeveru.

Cijene kuća još su znatno niže od cijena stanova u Zagrebu i okolici. U odnosu na m² stanova u Zagrebu cijena kuća niža je u prosjeku za 38,5%.

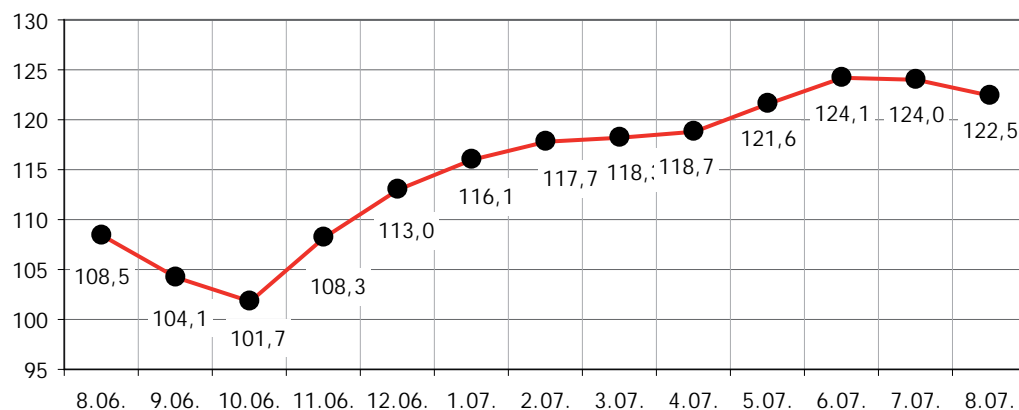
GRAFIKON 5. Usporedba traženih cijena nekretnina u Zagrebu - kolovoz 2007



TRŽIŠTE NEKRETNINA NA JADRANU

Cijene nekretnina na Jadranu i u Istri su nakon porasta na početku ljetne sezone u laganom padu. U odnosu na prethodni mjesec **u padu su 1,2%** (1,5 p.p.), a na godišnjoj razini u porastu su 12,9%. Od početka mjerenja (svibanj 2006.) bilježi se porast od 22,5%.

GRAFIKON 6. Indeks CN - Jadran





O INDEKSU CN: METODOLOGIJA

CentarNekretnina je za ovaj izračun uzeo u obzir više od 20.000 traženih cijena. CentarNekretnina uzima u obzir samo nekretnine za koje je jasno istaknuta cijena u oglasima za nekretnine **koji su objavljeni** na CentarNekretnina **u tekućem mjesecu**. U slučaju višestruke objave prodaje neke nekretnine u određenom mjesecu (recimo zbog promjene tražene cijene), uzima se u obzir samo zadnja objava.

Indeks se bazira na traženim cijenama nekretninama. Prednost ovog načina računanja je dostupnost znatno većeg uzorka nego pri alternativnim metodama. Iako bi bilo pogrešno zaključivati o stvarnoj cijeni kvadrata na osnovu traženih cijena, činjenica je da se tražene cijene i realizirane cijene kreću na jednak način, te se najpopularniji svjetski indeksi računaju na ovaj način.

Ključan je, međutim, proces izbacivanja anomalnih podataka ('outliera'). U slučaju CN indeksa, proces je originalan i zasniva se na **3 koraka**:

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

Na ovaj način kombinira se snaga uzorka (koji je desetak puta veći od uzoraka na kojima se računaju neki drugi indeksi) s kvalitetom podataka. Veličina uzorka ujedno je iznimno bitna za sam proces, jer izbacivanje anomalnih podataka na malom uzorku može značajno utjecati na rezultat.

Anomalni rezultati promatraju se i izbacuju u svakoj klasi nekretnina posebno, a za rezultate u lipnju na ovaj način odbačeno je približno 13% anomalnih 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

CentarNekretnina.net (www.CentarNekretnina.net) započeo je s radom u kolovozu 2006. izdvajanjem kategorije 'Nekretnine' iz vodećeg hrvatskog internetskog oglasnika KupiProdaj! (www.KupiProdaj.net).

Od samog osnivanja, CentarNekretnina.net je najposjećeniji hrvatski oglasnik za nekretnine, a tjedno se na CentarNekretnina u prosjeku objavi više od 2.000 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.

CentarNekretnina će, nakon uspješne organizacije prva dva, 27. i 28. listopada po treći put organizirati Sajam nekretnina i prateće industrije, koji će se održati u Boćarskom domu u Zagrebu.