

CentarNekretnina.net

INDEKS CIJENA NEKRETNINA

za lipanj 2007.

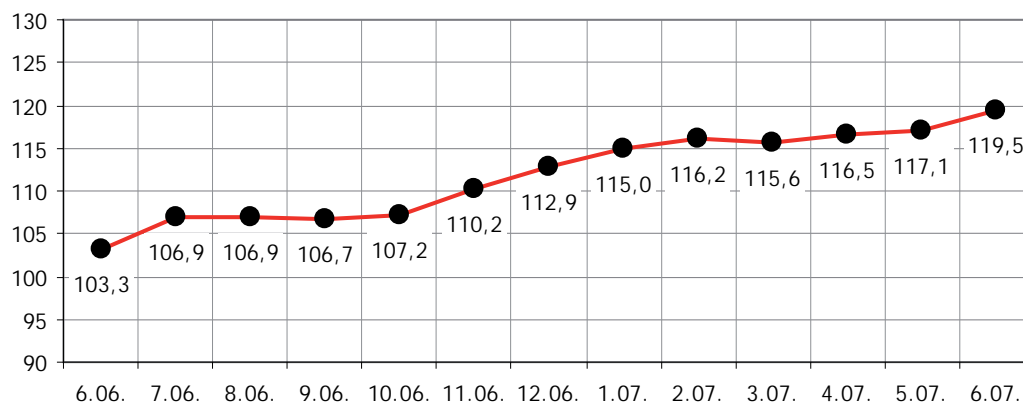
Najveći mjesečni uzorak cijena nekretnina u Hrvatskoj!

NASTAVLJA SE RAST CIJENA NEKRETNINA NA JADRANU

- Prosječna tražena cijena nekretnina u Hrvatskoj u lipnju 2007. je i dalje u porastu
- Od početka mjerenja, u svibnju 2006., cijene su porasle za **19,5%**; U odnosu na lipanj 2006., odnosno na godišnjoj razini, zabilježen je **porast traženih cijena nekretnina od 15,7%**; U odnosu na prethodni mjesec, cijene su porasle za 2% (2,3 p.p.).
- Na najznačajnijem tržištu, u **Zagrebu**, tražene cijene stanova i kuća su u porastu od 1,9% (2,1 p.p.) u odnosu na svibanj
- Na **Jadranu**, drugom najvećem tržištu, tražene cijene nekretnina su u porastu od 2,2% (2,7 p.p.) u odnosu na svibanj, čime se nastavlja konzistentan trend porasta cijena na Jadranu

CentarNekretnina.net uzeo je u obzir za ovaj izračun preko 20.000 traženih cijena.

GRAFIKON 1. Indeks CN - Hrvatska



CentarNekretnina vodeći je website za nekretnine u Hrvatskoj s više od 7.000 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:

„U lipnju je nastavljen rast traženih cijena nekretnina, kako na najvećem tržištu, onom zagrebačkom, tako i na Jadranu, gdje je prisutan sekularan trend velike potražnje, dodatno potaknut početkom turističke sezone.

Nekretninsko tržište u Republici Hrvatskoj još uvijek je u fazi razvoja gdje velika potražnja, potaknuta prije svega još uvijek povoljnim uvjetima zaduživanja zbog međusobne konkurencije banaka, potiče rast cijena nekretnina.

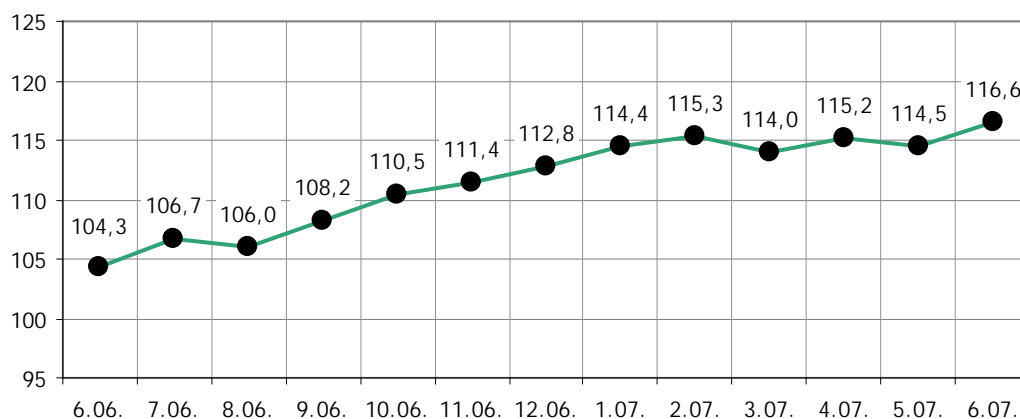
Očekivano približavanje Europskoj uniji također stvara pritisak na rast cijene - prilagođavanjem našeg zakonodavstva sa zakonodavstvom EU može doći do porasta potražnje za hrvatskim nekretninama.

Indeks cijena nekretnina nametnuo se kao jedinstveni parametar tržišta nekretnina u Hrvatskoj, kako što se tiče opisa stanja, tako i mogućnosti predviđanja trendova.“

TRŽIŠTE NEKRETNINA U ZAGREBU

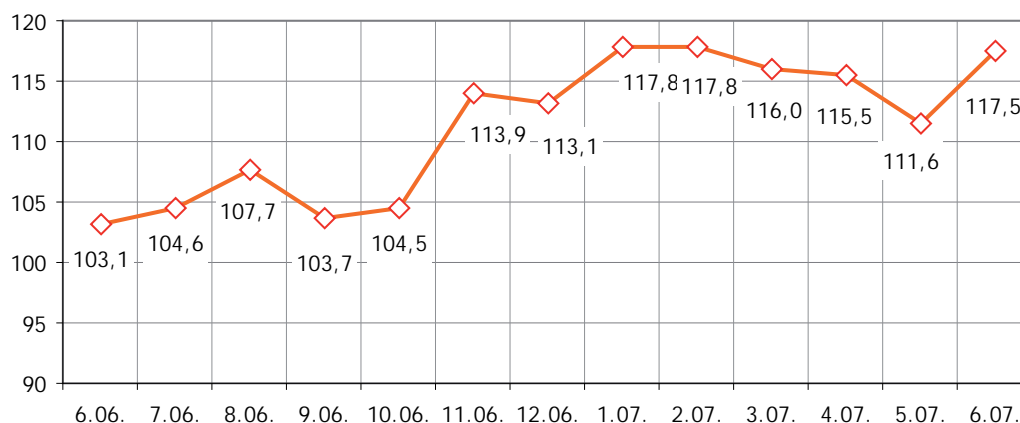
Cijene nekretnina na najvećem i najdinamičnijem tržištu, zagrebačkom, **u porastu** su od 1,9% (2,1 p.p.) u odnosu na prethodni mjesec. U odnosu na lipanj 2006., tj. u godišnjem prosjeku, cijene kuća i stanova u Zagrebu **u porastu su od 11,8%**, a od početka mjerenja narasle su za **16,6%**.

GRAFIKON 2. Indeks CN - Stanovi i kuće Zagreb



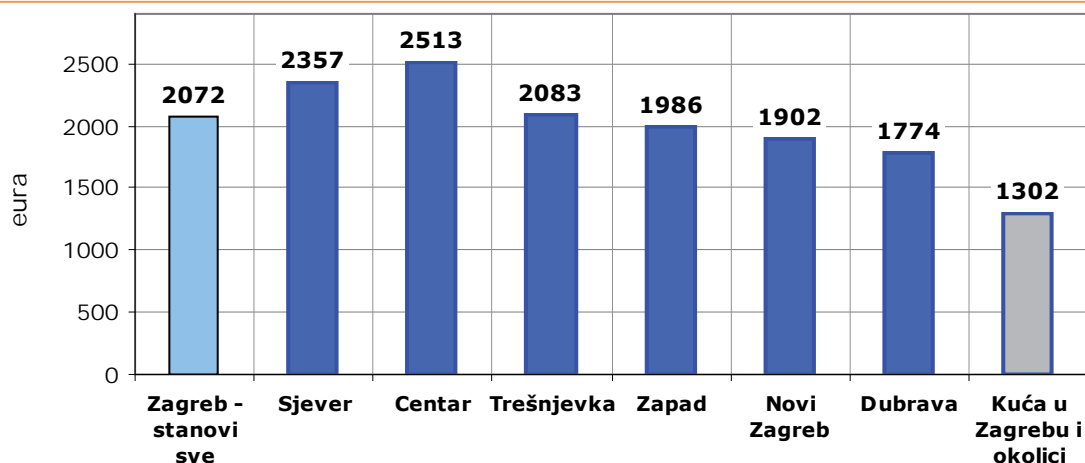
Prosječna tražena cijena stana u Zagrebu u svibnju iznosila je 2.072 eura što je za 1% više nego u prethodnom mjesecu. Prosječna tražena cijena kuće u Zagrebu i okolici u lipnju je iznosila 1.302 eura što je za 5,3% više u odnosu na prethodni mjesec te se gotovo vratila na razinu od siječnja.

GRAFIKON 3. Indeks CN - Kuće Zagreb



Cijene stanova u Zagrebu i dalje se znatno **razlikuju prema zonama**. Prosječna tražena cijena stana u lipnju **u sjevernoj (podsljemenskoj) zoni** u Zagrebu je 13,8% viša od prosjeka te 18,7% viša od cijene **u novim naseljima na zapadu** (Špansko, Prečko, Jarun ...), odnosno 32,8% viša od prosječne tražene cijene stana u Dubravi..

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

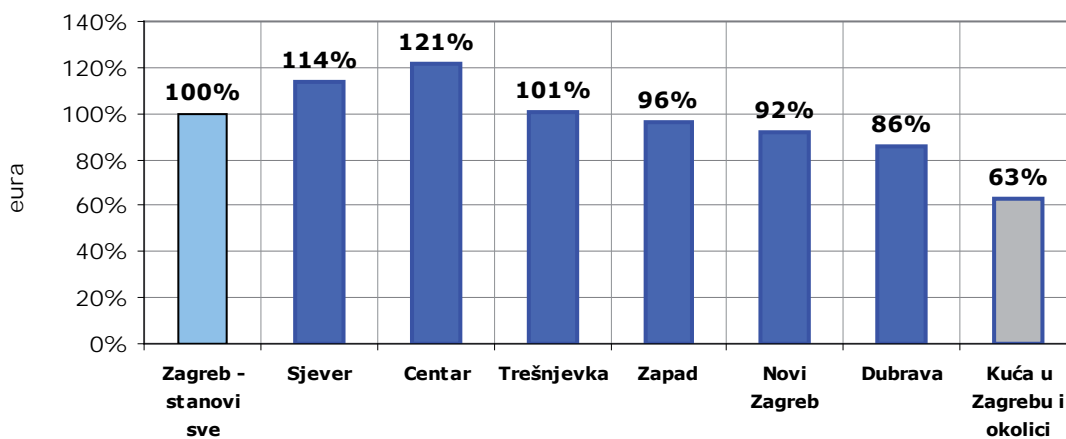


Cijene stanova u Novom Zagrebu su 4,2% niže od cijena stanova u novim Zapadnim naseljima.

Tražene cijene stanova daleko su najviše u centru Zagreba. Za čak 21,3% više su od prosjeka, a za 6,6% više od cijena stanova na sjeveru.

Cijene kuća, iako u porastu, 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 37,1%.

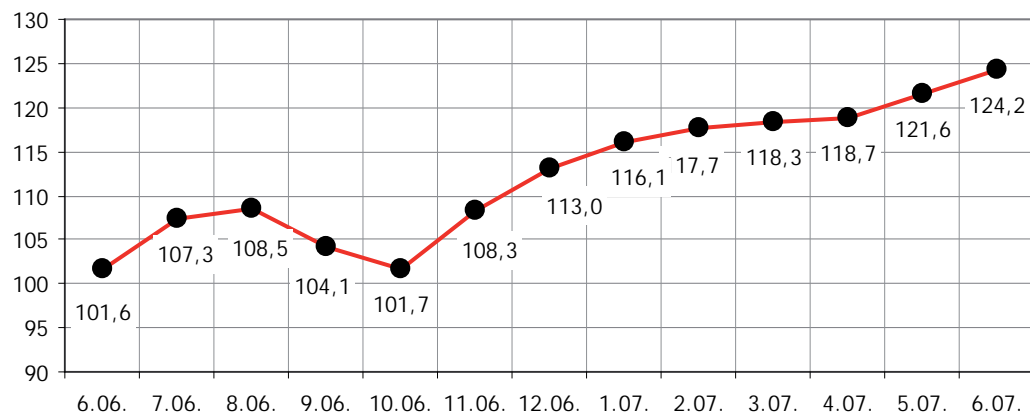
GRAFIKON 5. Usporedba traženih cijena nekretnina u Zagrebu - lipanj 2007



TRŽIŠTE NEKRETNINA NA JADRANU

Cijene nekretnina na Jadranu i u Istri u znatnom su porastu u ljetnoj sezoni. U odnosu na prethodni mjesec u porastu su 2,2% (2,7 p.p.), a na godišnjoj razini u porastu su 22,2%. Od početka mjerenja (svibanj 2006.) bilježi se porast od 24,2%.

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) fiksiran 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.