

CentarNekretnina.net

INDEKS CIJENA NEKRETNINA

za listopad 2006.

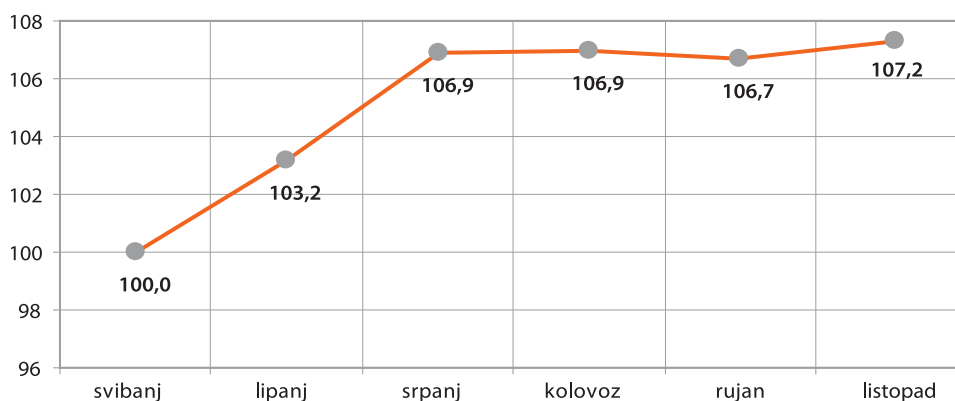
Najveći mjesečni uzorak cijena nekretnina u Hrvatskoj!

U LISTOPADU NASTAVLJEN RAST CIJENA NEKRETNINA PRVENSTVENO ZBOG RASTA CIJENA U ZAGREBU

- Prosječna tražena cijena za nekretnine u Hrvatskoj relativno stabilna u zadnja tri mjeseca, ali uz lagani rast u listopadu; Porast od 7,2% u zadnjih 5 mjeseci odgovara **anualiziranoj** stopi od 18,1%; no 'stabilnost' u zadnja tri mjeseca zapravo je **kombinacija nastavka sekularnog trenda rasta u cijeloj Hrvatskoj, prvenstveno u Zagrebu**, s 'ispuhavanjem' sezonske inflacije na Jadranu
- Na najznačajnijem tržištu, **u Zagrebu**, tražene cijene stanova **nastavljaju rast** i porasle su 2,4% u odnosu na rujan, a 12,0% u odnosu na svibanj, što odgovara rastu od 31,2% na godišnjoj razini
- Na **Jadranu**, drugom najvećem tržištu, cijene nekretnina pale u odnosu na rujan za 2,3%, te se negativan trend nastavlja od srpnja, na razinu prije ljeta;

CentarNekretnina.net je za ovaj izračun uzeo u obzir **više od 5.500 traženih cijena**, ili gotovo 1.000 cijena mjesečno.

GRAFIKON 1. Indeks CN



CentarNekretnina najveći je website nekretnina u Hrvatskoj, **s više od 4.000 objavljenih oglasa svaki mjesec**, čime je 5-10 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.



Vedran Bajer, voditelj CentarNekretnina.net, ove je rezultate komentirao na sljedeći način:

“Na prosjek cijena nekretnina u cijeloj Hrvatskoj najvećim dijelom utječu cijene u Zagrebu, koje su pak pod utjecajem triju faktora:

- velike potražnje
- male ponude
- daljnje snažne ekspanzije kredita.

Velika potražnja srednjoročno je stabilan faktor, a ekspanzija hipotekarnih kredita će se nastaviti. Naime, u ovom trenutku, uz rastuće cijene nekretnina, bankama je to relativno sigurno područje za ekspanziju, a stanovništvu povoljan način financiranja, uzme li se u rast cijena nekretnina i trošak rate kredita u odnosu na najamnine.

Budući da je ovo ujedno jedan od najvećih prostora za rast bankarske aktive, u današnjem izrazito konkurentnom bankarskom tržištu banke se međusobno potiču na daljnju ekspanziju i pad kamatnih stopa.

Jedini faktor koji će stoga značajno utjecati na kretanje cijena je ponuda.

Mala ponuda trenutno je uzrokovana nedostatkom kvalitetnih parcela te oslabljenom građevinskom industrijom, koja se – osim toga – proteklih godina fokusirala na projekte u niskogradnji te na izgradnju poslovnih zgrada. Stoga su u isporuci novih stambenih jedinica na tržište dominirali manji poduzetnici, koji su često gradili manje stambene zgrade u skupljim zonama, kako bi maksimizirali profit s obzirom na relativno skroman kapital kojim su raspolagali koji im ograničava ukupnu veličinu investicije.

Trenutno je izgradnja poslovnih prostora, iako i dalje snažna, dosegla vrhunac, što se vidi i po padu cijena najma poslovnih prostora od cca. 2 EUR/m² u proteklih pola godine.

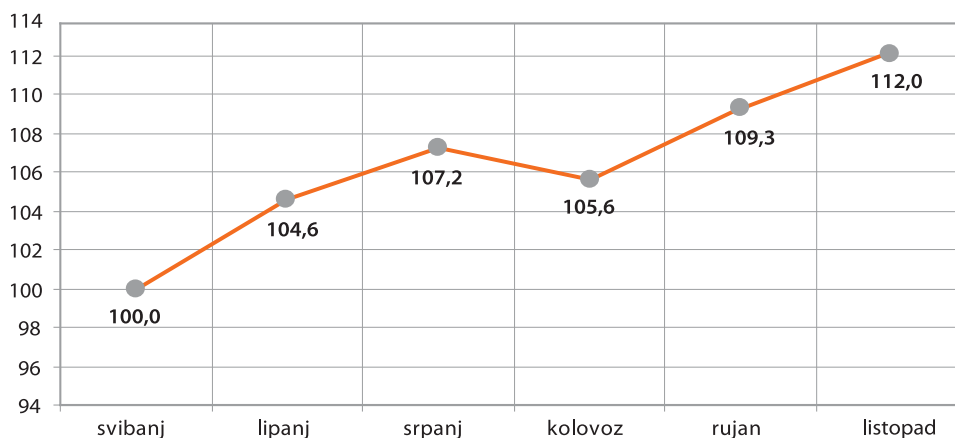
Velika potražnja, rast cijena, oslobađanje niza većih parcela u svrhu stambene izgradnje, pad cijena poslovnih prostora te jačanje građevinske industrije, dovode do fokusiranja većih građevinskih poduzetnika na izgradnju stambenih zgrada, što će srednjoročno dovesti do stabiliziranja cijena stanova. Međutim, prvi rezultati ovog trenda neće biti vidljivi odmah, te u idućih 6-12 mjeseci očekujemo daljnji nastavak porasta cijena stanova u Zagrebu.

Najave sloma tržišta koje smo nedavno mogli čuti iz nekih krugova, stoga nemaju osnove.”

TRŽIŠTE NEKRETNINA U ZAGREBU

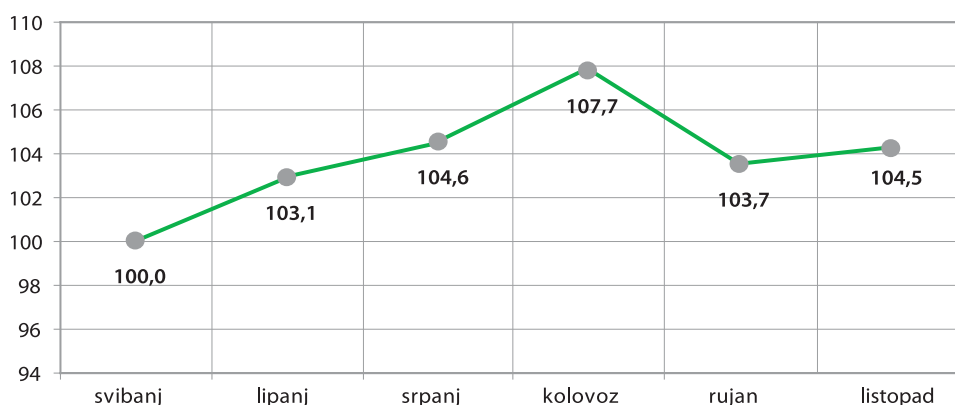
Cijene nekretnina na najvećem i najdinamičnijem tržištu, zagrebačkom, nastavljaju **jasan trend rasta**. Nakon zatišja u kolovozu, cijene stanova u Zagrebu u listopadu su na rekordnim razinama, 12,0% većima od svibanjskih. Anualizirano je ovo ekvivalentno rastu od 31,2%.

GRAFIKON 2. Indeks CN - Stanovi Zagreb



Prosječna tražena cijena stana u Zagrebu u listopadu je bila 1993 eura. Prosječna tražena cijena kuće u Zagrebu i okolici bila je u listopadu 1158 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-listopad 4,5% (u odnosu na rast cijena stanova od 12,0%).

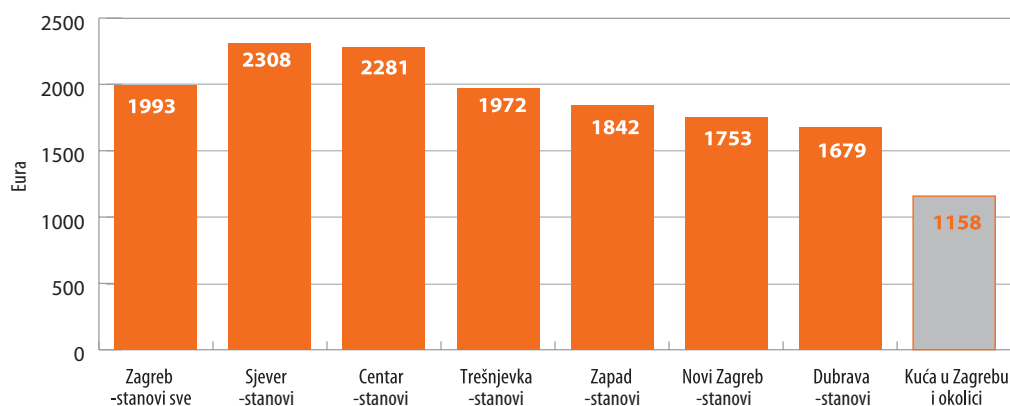
GRAFIKON 3. Indeks CN - Kuće Zagreb



Cijene stanova u Zagrebu se **značajno razlikuju prema zonama**. Prosječna tražena cijena stana u listopadu u sjevernoj (podsljemenskoj) zoni u Zagrebu je 16% viša od prosjeka, odnosno 25% viša od cijene u novim naseljima u zapadnoj zoni (Špansko, Prečko, Jarun ...), odnosno 37,5% viša od prosječne tražene cijene stana u Dubravi.



GRAFIKON 4. Usporedba traženih cijena nekretnina u Zagrebu - listopad 2006.

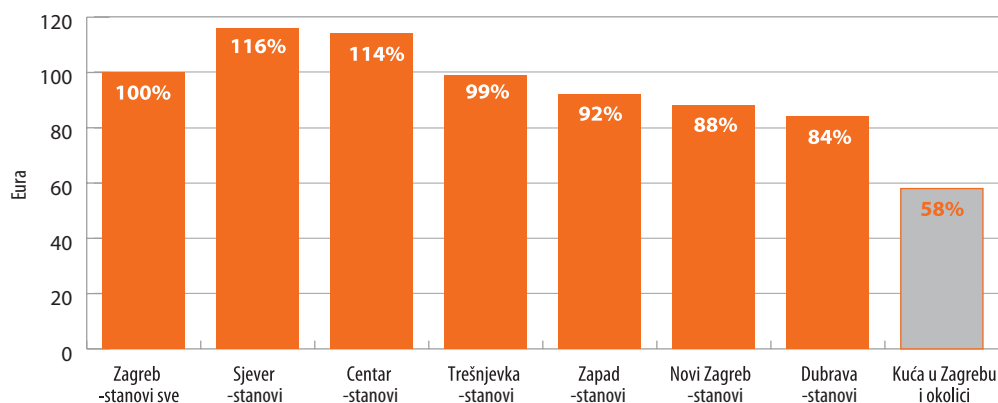


Cijene stanova u Novom Zagrebu samo su 4% manje od cijena stanova u novim zapadnim naseljima, iako su stanovi u prosjeku desetak godina stariji.

Cijene stanova u centru vrlo su slične onima u sjevernoj zoni i 16% veće od prosjeka.

Kuće, kao alternativa stanovima, još su nedovoljno iskorištene, što pokazuje i znatno niža cijena po m² (kuće u Zagrebu i okolici su u prosjeku 42% jeftinije po m² od stanova u Zagrebu), kao i sporiji rast njihovih cijena.

GRAFIKON 5. Usporedba traženih cijena nekretnina u Zagrebu - listopad 2006.

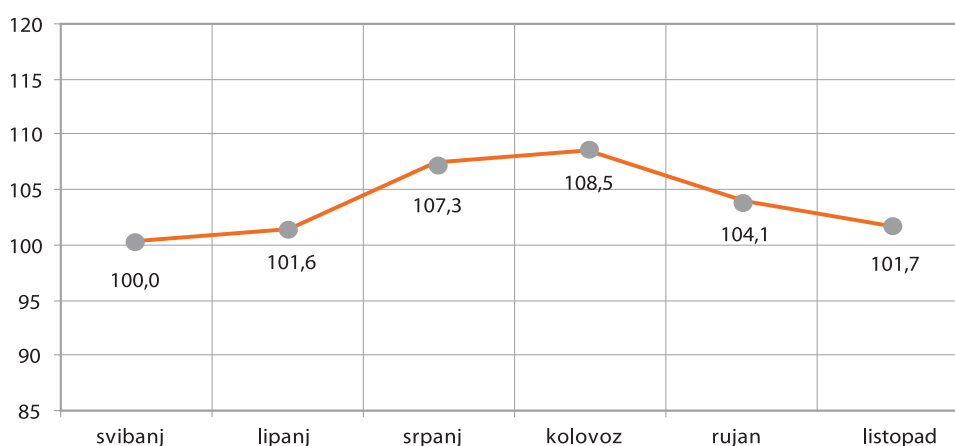


TRŽIŠTE NEKRETNINA NA JADRANU

Cijene nekretnina na Jadranu korigirale su se u potpunosti u odnosu na ljeto. Jasno uočljiv ciklički trend za sve tipove nekretnina pokazuje da je značajan porast cijena tijekom ljeta bio uzrokovan impulzivnom potražnjom koja se s nekretnina za odmor djelomično prenijela i na ostale segmente tržišta.

Općenito, cijene stanova su porasle, što je bilo anulirano značajnim padom cijena kuća, apartmana i vikendica.

GRAFIKON 6. Indeks CN - Jadran



O INDEKSU CN: METODOLOGIJA

CentarNekretnina.net je za ovaj izračun uzeo u obzir više od 5.500 traženih cijena, ili gotovo 1.000 cijena mjesečno. CentarNekretnina.net uzima u obzir samo nekretnine za koje je jasno istaknuta cijena oglasima za nekretnine **koji su objavljeni** na CentarNekretnina.net **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 nekretnina. 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 ('outlayera'). U slučaju CN indeksa, proces je originalan i zasniva se na **tri koraka**:

1. inicijalnom izbacivanju podataka s očitim greškama
2. standardnim formulama za izbacivanje anomalnih podataka za Gaussovu (normalnu) razdiobu
3. variranjem parametra koji određuju broj izbačenih podataka, i uprosječivanjem tako dobijenih 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 listopadu ovim načinom odbačeno je približno 17% 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, s mjesečno objavljenih 5-10 puta više oglasa od drugih specijaliziranih websiteova i **gotovo 7 milijuna prikazanih stranica** u listopadu 2006., što ga svrstava u red najvećih hrvatskih websiteova uopće. Tjedno se na CentarNekretnina u prosjeku objavi više od 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 **Sajam nekretnina**.