

CentarNekretnina.net

# INDEKS CIJENA NEKRETNINA

za listopad 2007.

Najveći mjesečni uzorak cijena nekretnina u Hrvatskoj!

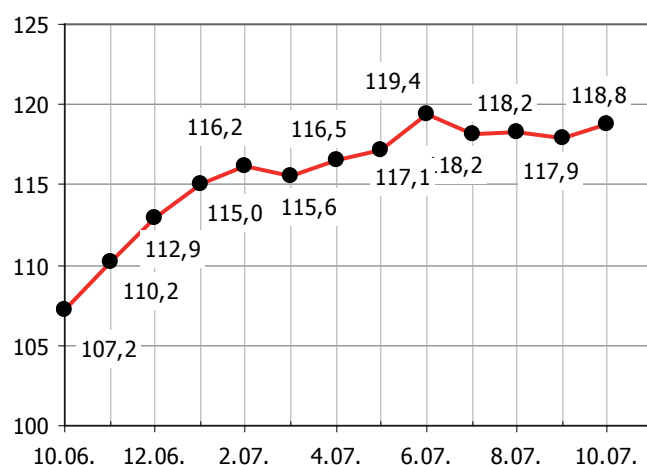
## CIJENE NEKRETNINA PONOVO U LAGANOM PORASTU

Prosječna tražena cijena nekretnina u Hrvatskoj u listopadu 2007. je u **laganom porastu** u odnosu na **prethodni mjesec**, ali općenito gledajući, **prosječne cijene u Hrvatskoj su stabilne već gotovo pola godine; na najznačajnijem tržištu, zagrebačkom, cijene stagniraju još od početka godine**

- U odnosu na listopad 2006., odnosno **na godišnjoj razini**, zabilježen je **porast traženih cijena nekretnina od 10,8%**; Od početka mjerenja, u svibnju 2006., cijene su porasle za **18,8%**; U odnosu na prethodni mjesec, cijene su porasle za 0,8%, što ujedno predstavlja i 0,9 p.p.
- Na najznačajnijem tržištu, u **Zagrebu**, tražene cijene stanova i kuća porasle su za 0,4% (0,5 p.p.) u odnosu na rujan
- Na **Jadranu**, drugom najvećem tržištu, tražene cijene nekretnina su u **porastu** od 1,3% (1,6 p.p.) u odnosu na rujan, čime se porast cijena na Jadranu nastavlja

CentarNekretnina.net uzeo je u obzir za ovaj izračun **preko 31.000 traženih cijena**.

GRAFIKON 1. Indeks CN - Hrvatska



CentarNekretnina vodeći je website za nekretnine u Hrvatskoj s **prosječno više od 9.000 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:

„Početkom godine nastavio se prošlogodišnji trend rasta cijena, no nakon stagnacije zadnjih 5 mjeseci, ukupni rast traženih cijena nekretnina na razini Hrvatske u 2007. je svega 3,8%.

Na zagrebačkom tržištu, cijene su u listopadu porasle za 0,4% u odnosu na rujan, što predstavlja neznatno kolebanje cijene, u odnosu na generalni trend stagnacije od početka godine, dok je na Jadranu nastavljen rast od 1,3% u odnosu na rujan.

Tražene cijene nekretnina u odnosu na listopad 2006. godine porasle su za 10,8%.

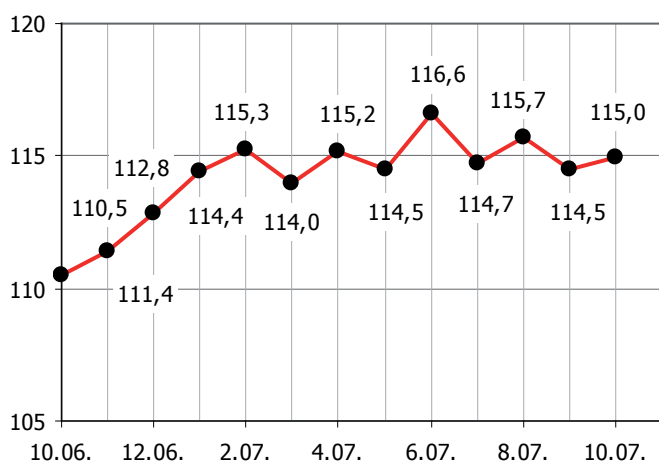
Smanjenje prometa nekretninama odraz je sve zahtjevnijih kupaca te podizanja kamatnih stopa na stambene kredite nekih banaka. S obzirom na mjere HNB-a koje ograničavaju rast kredita poslovnih banaka, smanjenje stope rasta stambenih kredita potencijalno može utjecati na broj transakcija na tržištu nekretnina. Isto tako sve je manji broj kupaca koji kupuju stanove s ciljem investiranja, budući da postoje drugi načini ulaganja slobodnih novčanih sredstava koji su puno interesantniji od kupovine nekretnina.

Očekujemo daljnju stagnaciju cijena nekretnina te diferencijaciju cijena starogradnje i novogradnje, osim cijena na elitnim lokacijama za koje očekujemo da će imati tendenciju rasta. Za nekretnine s nepotpunom dokumentacijom očekujemo da će cijene padati.“

## TRŽIŠTE NEKRETNINA U ZAGREBU

Cijene nekretnina na najvećem i najdinamičnijem tržištu, zagrebačkom, u **rastu su** od 0,4% (0,5 p.p.) u odnosu na prethodni mjesec. Najvažnija je činjenica da tražene cijene nekretnina, uz lagana mjesečna kolebanja, **stagniraju od početka godine**, tj. zadnjih 10 mjeseci. U odnosu na listopad 2006., tj. u godišnjem prosjeku, cijene kuća i stanova u Zagrebu **u porastu su od 4,1%**, a od početka mjerenja narasle su za **15 %**.

GRAFIKON 2. Indeks CN - Stanovi i kuće Zagreb

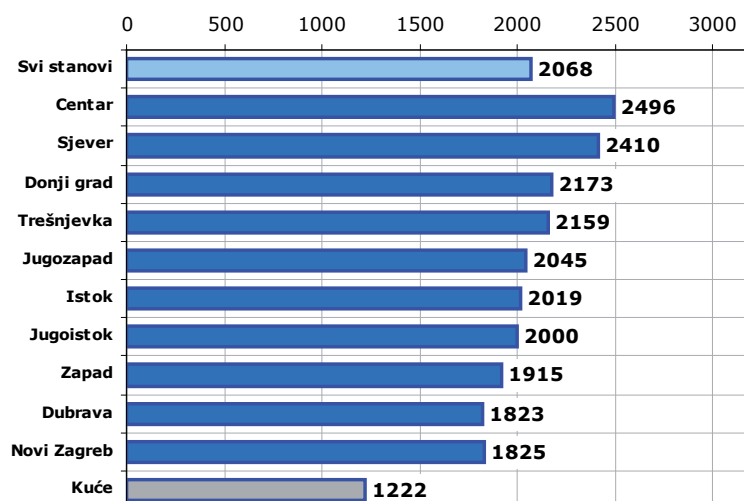


Prosječna tražena cijena stana u Zagrebu u listopadu iznosila je **2.068 eura**, što je za 1,2% više nego u prethodnom mjesecu.

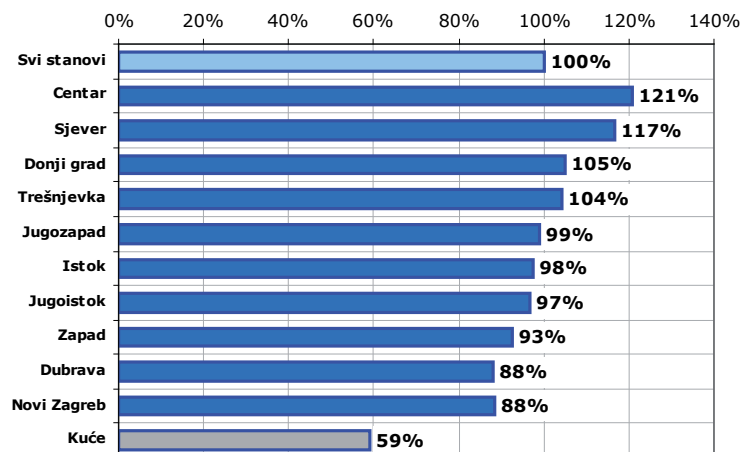
Cijene stanova u Zagrebu i dalje se znatno **razlikuju prema zonama**. Stanovi u centru i dalje su najskuplji s prosječnom cijenom od 2.496 eura, što je čak 21% više od prosjeka.

Prosječna tražena cijena stana u listopadu **u sjevernoj (podsljemenskoj) zoni** u Zagrebu je 17% viša od prosjeka, te 18% viša od cijene **u novim naseljima na jugozapadu** (Špansko, Prečko, Jarun, ...), odnosno 32% viša od prosječne tražene cijene stana u Dubravi.

GRAFIKON 3. Usporedba traženih cijena nekretnina u Zagrebu - listopad 2007



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



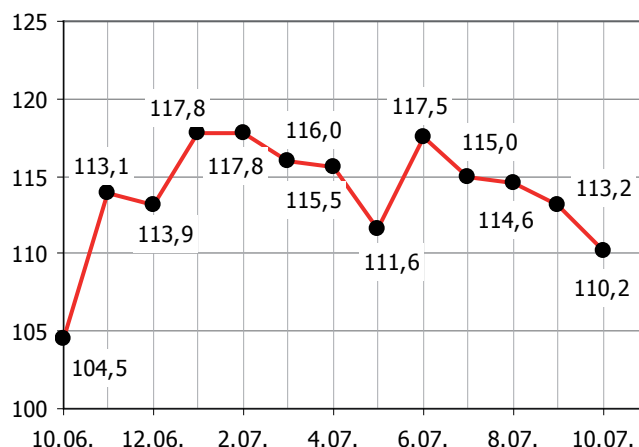
Prosječna cijena stana na **jugoistoku grada** (Borovje, Savica,...) iznosi 2.000 eura, što je svega 3% manje od prosječne cijene svih stanova i 1% manje od prosječne cijene stanova na **istoku** grada (Peščenica, Zavrtnica, Ferensćica,...) te 4% više od prosječne cijene stanova na **zapadu** grada (Vrapče, Kustošija,...).

Cijene više od prosjeka su i u području donjeg grada (Martinovka, Vrbik,...) gdje prosječna tražena cijena iznosi 2.173 eura, što je 5% više od prosjeka i 13% manje od cijena u centru. Prosječna tražena cijena stana na Trešnjevci iznosi 2.159 eura, što je 4% više od prosjeka. Najniže tražene cijene stanova su u Novom Zagrebu, gdje prosječna cijena iznosi 1.825 eura, što je za 12% niže od prosjeka te za 11% niže od cijena stanova u novim jugozapadnim naseljima.

Cijene kuća još su znatno niže od cijena stanova u Zagrebu i okolici. U odnosu na m<sup>2</sup> stanova u Zagrebu cijena kuća niža je u prosjeku za 40,9%. Prosječna tražena cijena kuće u Zagrebu i okolici u listopadu je iznosila 1.222 eura što je za 2,6% manje u odnosu na prethodni mjesec.

Ovi podaci pokazuju da kupci prvog većeg obiteljskog stana trebaju obratiti znatniju pažnju ovoj podcijenjenoj klasi u usporedbi sa stanovima u nekim zagušenim novim naseljima.

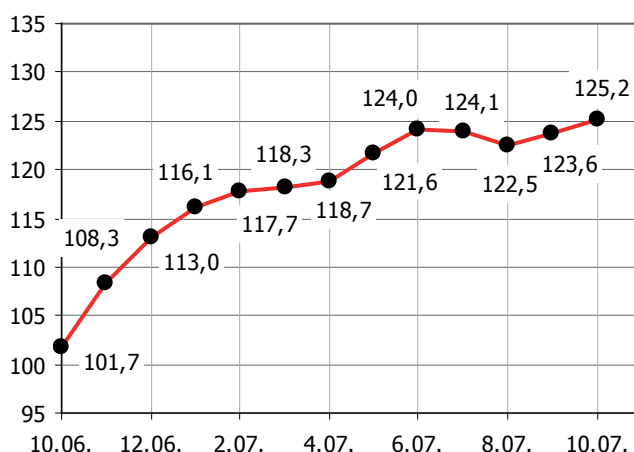
GRAFIKON 5. Index CN - Kuće Zagreb



## TRŽIŠTE NEKRETNINA NA JADRANU

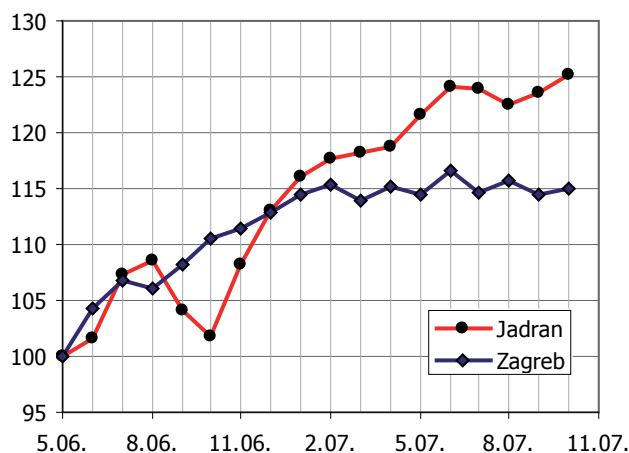
Cijene nekretnina na Jadranu i u Istri dalje su u porastu. U odnosu na prethodni mjesec u porastu su 1,3% (1,6 p.p.), a na godišnjoj razini u porastu su 23,1%. Od početka mjerenja (svibanj 2006.) bilježi se porast od 25,2%. Prosječna cijena kvadrata vikendice i apartmana na moru iznosi 1.958 eura što je 1,2% više nego prethodni mjesec. Cijena kvadrata kuće na moru iznosi 1.508 eura što je 0,9% više nego prethodni mjesec.

GRAFIKON 6. Indeks CN - Jadran



Cijene nekretnina na Jadranu brže rastu od cijena nekretnina u Zagrebu. Od početka mjerenja (svibanj 2006.) cijene nekretnina na Jadranu porasle su za 25,2%, dok su u Zagrebu od početka mjerenja cijene porasle za 15%. Također, za razliku od cijena u Zagrebu koje, nakon nastavka trenda rasta početkom godine, preko pola godine stagniraju, cijene nekretnina na Jadranu i dalje su u porastu.

GRAFIKON 7. Indeks CN - usporedba Jadrana i Zagreba





## O INDEKSU CN: METODOLOGIJA

CentarNekretnina je za ovaj izračun uzeo u obzir više od 31.000 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 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 anomalijnih podataka ('outliera'). U slučaju CN indeksa, proces je originalan i zasniva se na 3 koraka:

1. inicijalnom izbacivanju podataka s očitim greškama
2. standardnim formulama za izbacivanje anomalijnih podataka za Gaussovu (normalnu) razdiobu
3. 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 anomalijnih podataka na malom uzorku može značajno utjecati na rezultat.

Anomalijni rezultati promatraju se i izbacuju u svakoj klasi nekretnina posebno, a za rezultate u rujnu na ovaj način odbačeno je nešto više od 15% anomalijnih 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 ([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 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 u kratkom je roku dostigao kritičnu masu oglasa i posjetitelja i time postao središnje mjesto trgovanja nekretninama u Hrvatskoj.

CentarNekretnina u listopadu 2007. godine je vrlo uspješno organizirao i 3. hrvatski sajam nekretnina i prateće industrije, koji je u dva dana posjetilo preko 3.000 posjetitelja.