

CentarNekretnina.net

# INDEKS CIJENA NEKRETNINA

za ožujak 2007.

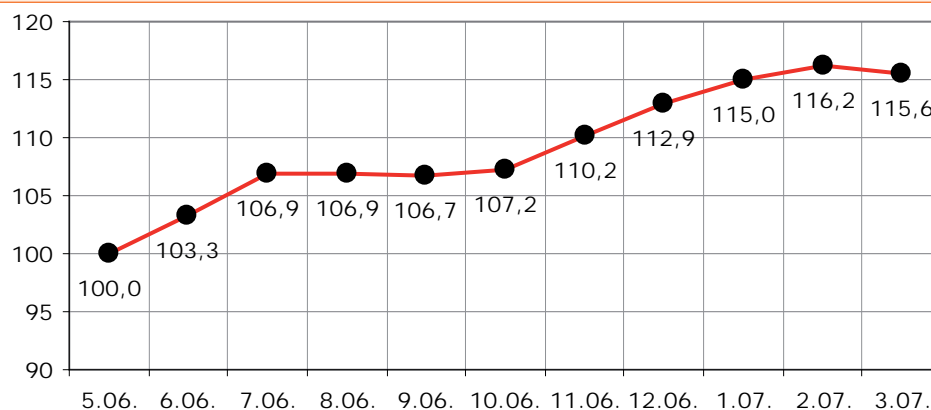
Najveći mjesečni uzorak cijena nekretnina u Hrvatskoj!

## PAD TRAŽENIH CIJENA NEKRETNINA U ZAGREBU

- Prosječna tražena cijena nekretnina u Hrvatskoj nakon dugotrajnog rasta u ožujku 2007. je u **laganom padu**; Porast od 15,6% u odnosu na svibanj 2006. odgovara **anualiziranoj** stopi od 19%; U odnosu na veljaču, cijene su pale za 0,5% (0,6 p.p.) čemu je najviše pridonio pad cijena nekretnina u Zagrebu i okolici
- Na najznačajnijem tržištu, u **Zagrebu**, tražene cijene stanova i kuća su u **padu** od 1,1% (1,3 p.p.) u odnosu na veljaču
- Na **Jadranu**, drugom najvećem tržištu, tražene cijene nekretnina su u porastu od 0,4% (0,5 p.p.) u odnosu na veljaču

CentarNekretnina.net uzeo je u obzir za ovaj izračun preko 13 500 traženih cijena.

GRAFIKON 1. Indeks CN - Hrvatska



CentarNekretnina vodeći je nekretninski website u Hrvatskoj s više od 5.500 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 5-10 puta veći od uzorka drugih indeksa cijena nekretnina u Hrvatskoj.



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

„Nakon 7 mjeseci rasta na najznačajnijem nekretninskom tržištu u Hrvatskoj, onom zagrebačkom, zbog rasta ponude novogradnje, kao i smanjene potražnje, došlo je do očekivanog pada traženih cijena nekretnina.

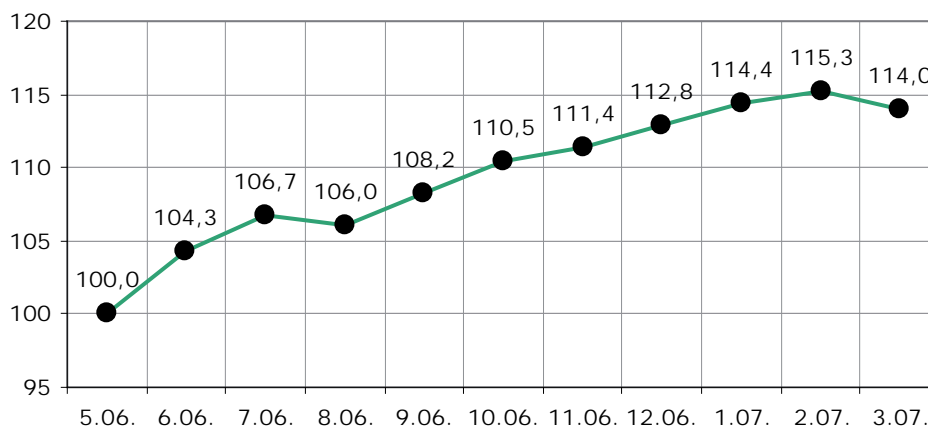
Prema našim očekivanjima, rast cijena nekretnina na Jadranu se i u veljači nastavlja, potaknut još uvijek većom potražnjom od ponude.

Predviđamo da će tražene cijene nekretnina u unutrašnjosti Republike Hrvatske i dalje stagnirati ili pokazivati lagani pad, prvenstveno zbog očekivanja povišenja cijene kredita te rastom ponude. Pri tome, kretanje tržišta nije jedinstveno. Iako su tražene cijene stanova u Zagrebu u prosjeku u padu, realizirane cijene novogradnji, ali i korištenih stanova na najatraktivnijim lokacijama rastu, pa nisu rijetke niti cijene od 3.500 EUR za kvadratni metar stana u novogradnjama na najatraktivnijim lokacijama u Zagrebu.“

## TRŽIŠTE NEKRETNINA U ZAGREBU

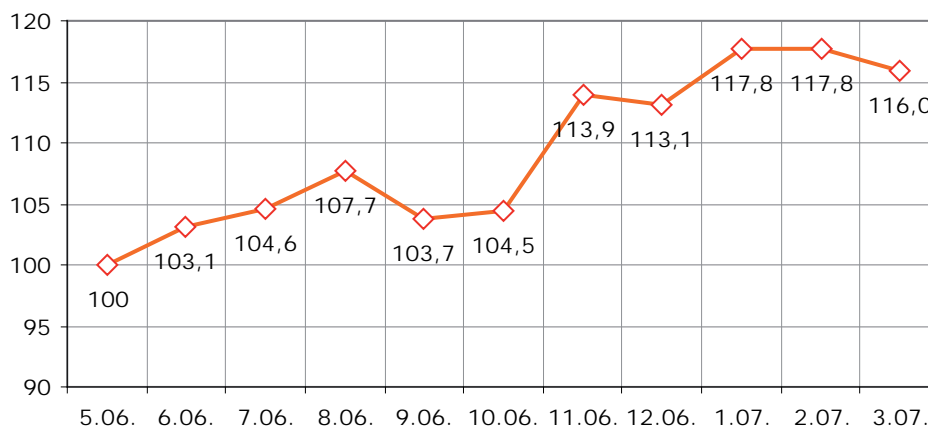
Cijene nekretnina na najvećem i najdinamičnijem tržištu, zagrebačkom, **u padu** su od 1,1% (1,3 p.p.) u odnosu na prethodni mjesec što predstavlja prvi pad cijena promatranih nekretnina u posljednjih sedam mjeseci. Rast od 14% u odnosu na svibanj 2006. odgovara anualiziranom rastu od 17%.

**GRAFIKON 2. Indeks CN - Stanovi i kuće Zagreb**



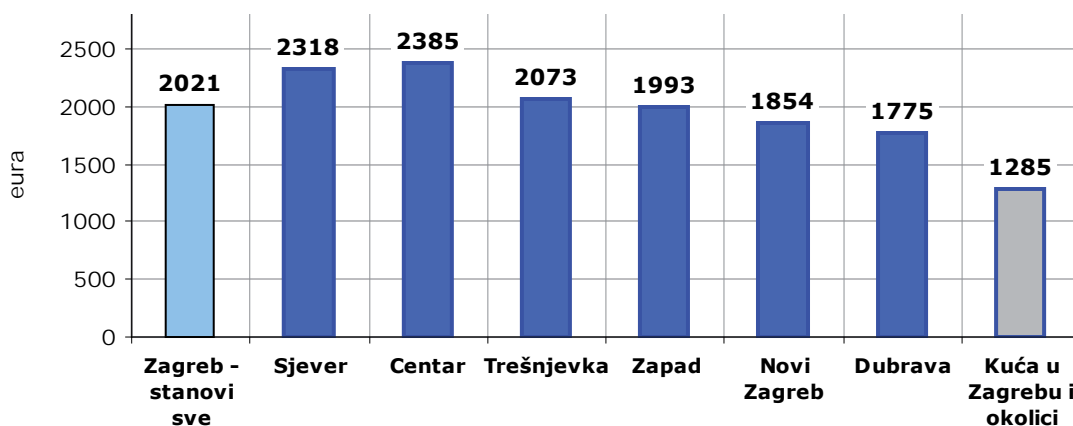
Prosječna tražena cijena stana u Zagrebu u ožujku iznosila je 2.021 eura. Prosječna tražena cijena kuće u Zagrebu i okolici u ožujku je iznosila 1.285 eura te je 1,5% (1,7 p.p.) niža u odnosu na veljaču.

**GRAFIKON 3. Indeks CN - Kuće Zagreb**



Cijene stanova u Zagrebu i dalje se znatno **razlikuju prema zonama**. Prosječna tražena cijena stana u ožujku u **sjevernoj (podsljemenskoj) zoni** u Zagrebu je 15% viša od prosjeka, te 16% viša od cijene u **novim naseljima na zapadu** (Špansko, Prečko, Jarun ...), odnosno 31% viša od prosječne tražene cijene stana u Dubravi.

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

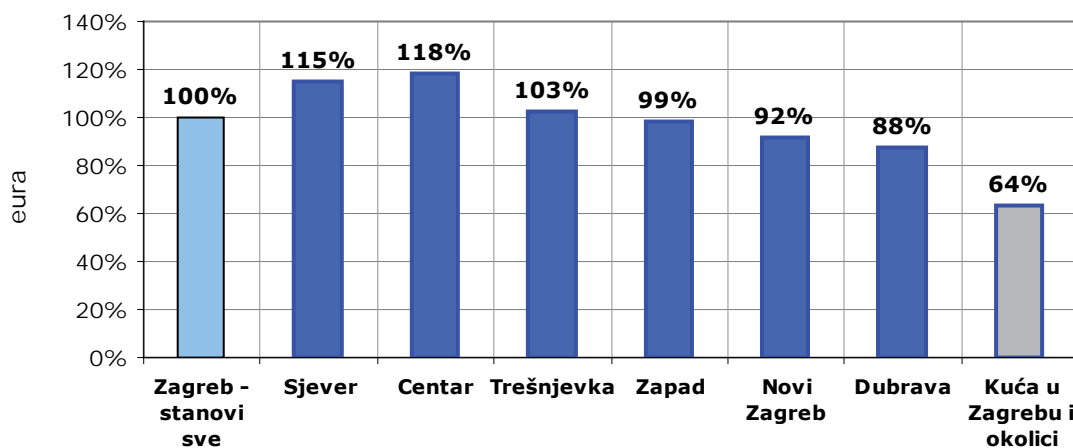


Cijene stanova u Novom Zagrebu su 7% niže od cijena stanova u novim Zapadnim naseljima.

Tražene cijene stanova najviše su u centru Zagreba. Za čak 18% više su od prosjeka, a za 3% više su od cijena stanova na sjeveru.

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 36%.

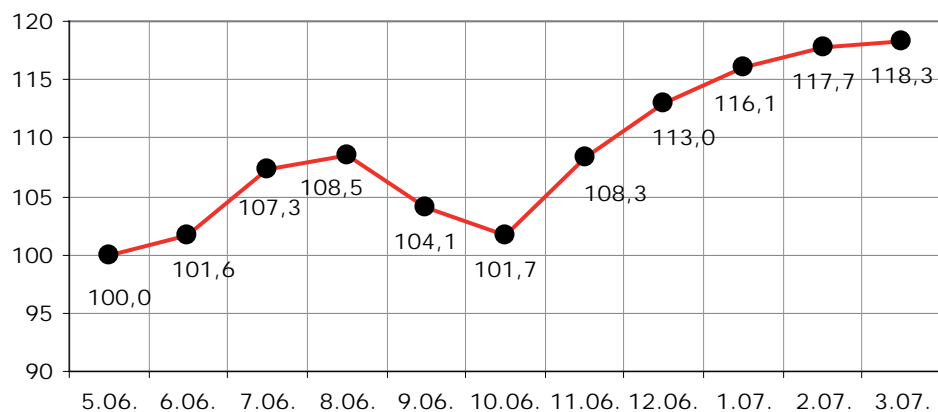
GRAFIKON 5. Usporedba traženih cijena nekretnina u Zagrebu - ožujak 2007



## TRŽIŠTE NEKRETNINA NA JADRANU

Cijene nekretnina na Jadranu i u Istri nastavljaju blagi rast. U odnosu na veljaču u porastu su 0,4% (0,5 p.p.), a 18,3% su veće u odnosu na svibanj 2006. što odgovara anualiziranoj stopi od 22,3%.

GRAFIKON 6. Indeks CN - Jadran





## O INDEKSU CN: METODOLOGIJA

CentarNekretnina.net je za ovaj izračun uzeo u obzir više od 13 500 traženih cijena, ili preko 1500 cijena mjesečno. CentarNekretnina.net uzima u obzir samo nekretnine za koje je jasno istaknuta cijena u 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 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 anomalinih 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 anomalinih 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 anomalinih podataka na malom uzorku može značajno utjecati na rezultat.

Anomalini rezultati promatraju se i izbacuju u svakoj klasi nekretnina posebno, a za rezultate u veljači na ovaj način odbačeno je približno 14% anomalinih 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. izdvajanjem 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, a tjedno se na CentarNekretnina u prosjeku objavi više od 1500 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.

Nakon uspješno održanog Sajma nekretnina u studenom prošle godine, s više od 4000 posjetitelja, CentarNekretnina, vodeći internetski oglasnik za nekretnine u Hrvatskoj, organizirati će novi **Hrvatski sajam nekretnina i prateće industrije**. Sajam će se održati **14. i 15. travnja 2007.** u Boćarskom domu Zrinjevac u Zagrebu. Hrvatski Sajam nekretnina i prateće industrije na jednom će mjestu okupiti **investitore u stambene objekte, agencije za promet nekretninama, banke te prateću industriju**.