

CentarNekretnina.net

INDEKS CIJENA NEKRETNINA

za ožujak 2008.

Najveći mjesečni uzorak cijena nekretnina u Hrvatskoj!

Za objavu 1. travnja 2008. godine

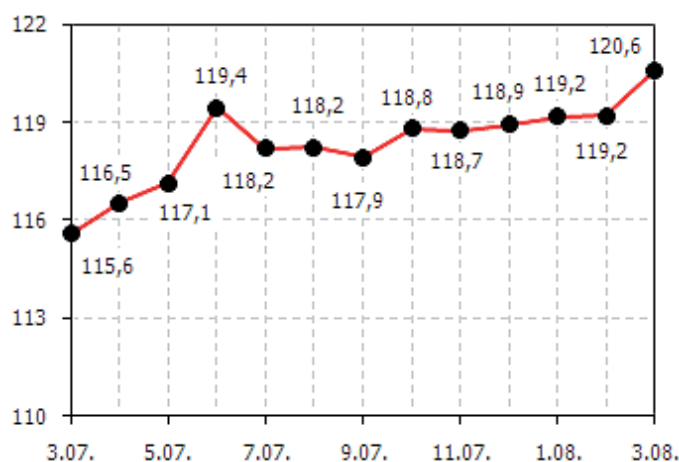
STAGNACIJA CIJENA NEKRETNINA U ZAGREBU, RAST NA JADRANU

- Na najznačajnijem tržištu, **u Zagrebu**, tražene cijene nekretnina su neznatno porasle – za 0,9% – u odnosu na veljaču 2008., ali su u odnosu na zadnjih nekoliko mjeseci, na stabilnim razinama
- Na **Jadranu**, tražene cijene nekretnina **su porasle za 1,5% u odnosu na prethodni mjesec**, jasno nastavljajući postojeći trend rasta – u zadnjih godinu dana porasle su za 11,2%
- Ukupno, prosječna tražena cijena nekretnina u Hrvatskoj u ožujku 2008. **porasla je 1,2% u odnosu na veljaču**
- U odnosu na ožujak 2007., odnosno **na godišnjoj razini**, na razini Hrvatske tražene cijene nekretnina narasle su za **4,3%**.

CentarNekretnina.net uzeo je u obzir za ovaj izračun preko 50.000 traženih cijena.

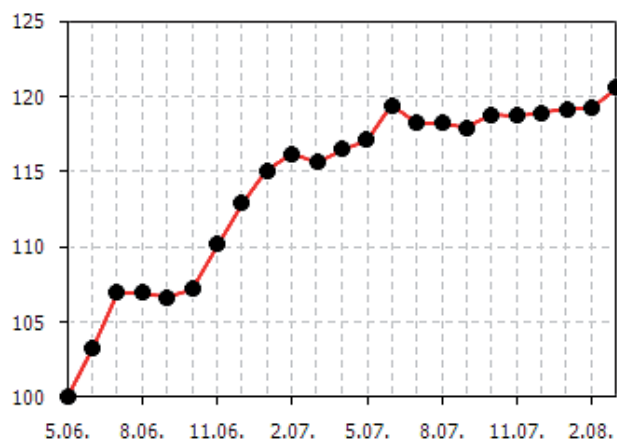
Prosječne tražene cijene nekretnina povećale su se za 1,2% u odnosu na prethodni mjesec, dok je na godišnjoj razini indeks porastao za 4,3%.

GRAFIKON 1. Indeks CN - Hrvatska



Od početka mjerenja (u svibnju 2006. godine) indeks je porastao za 20,6%.

GRAFIKON 2. Indeks CN - Hrvatska (od početka mjerenja)



CentarNekretnina vodeći je website za nekretnine u Hrvatskoj s prosječno više od 14.000 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.

Domenico Devescovi, voditelj odjela za odnose s klijentima CentarNekretnina.net, ove je rezultate komentirao na sljedeći način:

„U prvom kvartalu 2008. godine tražene cijene nekretnina u Zagrebu stabilizirale su se na nižoj razini nakon korekcije u drugom polugodištu 2007. U odnosu na ožujak 2007., tražene cijene kuća i stanova u Zagrebu na istoj su razini. Tražene cijene stanova porasle su za 0,9% u odnosu na prethodni mjesec, dok su u odnosu na ožujak 2007. jednake. U proteklih 12 mjeseci najveća promjena zabilježena je za prosječne tražene cijene nekretnina na Jadranu, kojima je cijena od ožujka 2007. godine narasla za 11,2%.

Cijene nekretnina na dva daleko najvažnija tržišta – u Zagrebu i na Jadranu –trebamo analizirati zasebno budući da se radi o dva tržišta koji se suštinski razlikuju u potražnji, ali i ponudi. Dok je u Zagrebu potražnja za stanovima do 50-ak kvadrata i cijenom do sto tisuća eura i dalje veća od ponude, sa nedavnim povećanjem kamatnih stopa na stambene kredite, kupci takvih stanova dovedeni su u poziciju da im se kreditna sposobnost smanjila i da više nemaju mogućnosti podići dovoljan iznos kredita koji im je potreban za kupnju stana, zbog čega se odlučuju na čekanje u nadi da će prodavatelji spustiti cijene ili banke kamatne stope. Prije samo tri godine renomirani investitori prodavali su stanove dok je zgrada još bila samo nacrt. Danas gotove, napola prazne zgrade čekaju kupce po nekoliko mjeseci. Prije tri godine kvadrat stana je bio znatno jeftiniji, krediti povoljniji, a realne plaće neznatno niže. Danas su tražene cijene nekretnina gotovo 40 posto više, krediti skuplji, a realne plaće su neznatno porasle.

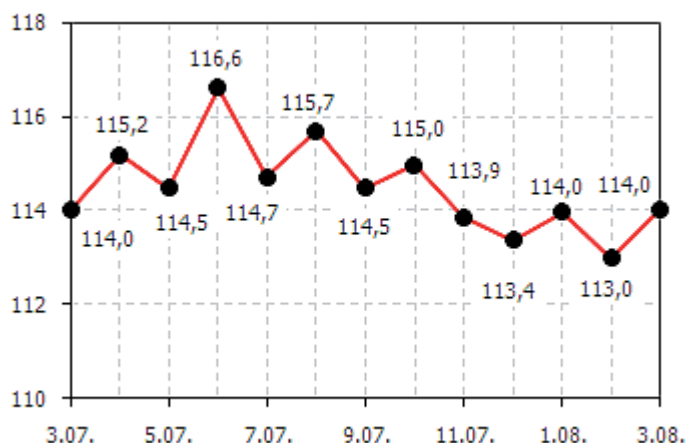
Na Jadranu je situacija bitno različita. Ponajviše se traže kuće i apartmani na vrhunskim lokacijama koje kupce pronalaze među strancima kojima kvalitetne nekretnine na Jadranu i dalje predstavljaju dobru investiciju zbog očekivanog skorog ulaska Hrvatske u EU i među domaćim kupcima koji kupnju nekretnine financiraju gotovinom bilo u špekulantske svrhe (očekujući rast cijena sa ulaskom u EU) ili kao drugu nekretninu koja će održavati vrijednost. Istovremeno, ponuda stambenih jedinica u većim urbanim sredinama nije se još razvila kao u Zagrebu.

Očekujemo da će se trend stagnacije koji je započeo sredinom 2007. godine nastaviti i drugom kvartalu 2008. godine. Jasno je da cijene kvadrata u Zagrebu nemaju prostora za rast osim u slučaju značajnog pada ponude. Stoga do kraja 2008. očekujemo pad traženih cijena nekretnina u Zagrebu. Približavanjem turističke sezone i najintenzivnijeg razdoblja trgovanja nekretninama očekujemo daljnji rast traženih cijena nekretnina na Jadranu. Također – i dalje očekujemo diferencijaciju cijena nekretnina ovisno o lokaciji i stanju nekretnine.“

TRŽIŠTE NEKRETNINA U ZAGREBU

Cijene nekretnina na najvećem i najdinamičnijem tržištu, zagrebačkom, zabilježile su neznatan rast od 0,9% u odnosu na prethodni mjesec. Ukupno, tražene cijene su točno na razini od prije godinu dana.

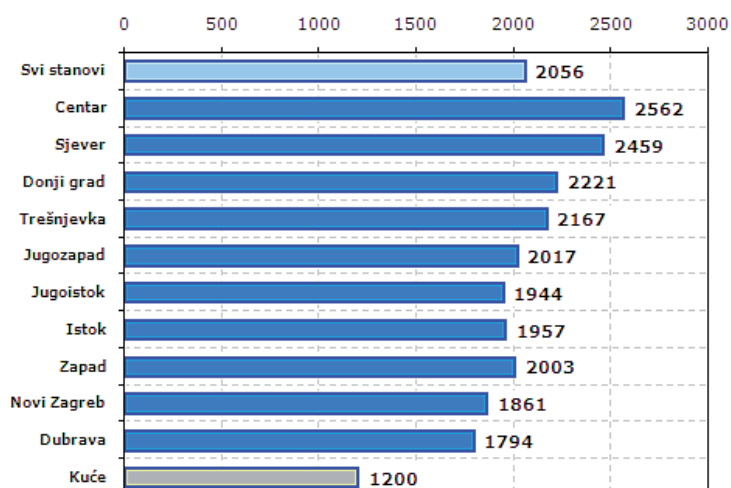
GRAFIKON 3. Indeks CN - Stanovi i kuće Zagreb



Prosječna tražena cijena stana u Zagrebu u ožujku je iznosila 2.056 eura, što je rast od 0,9% na mjesečnoj, odnosno od 1,7% na godišnjoj razini.

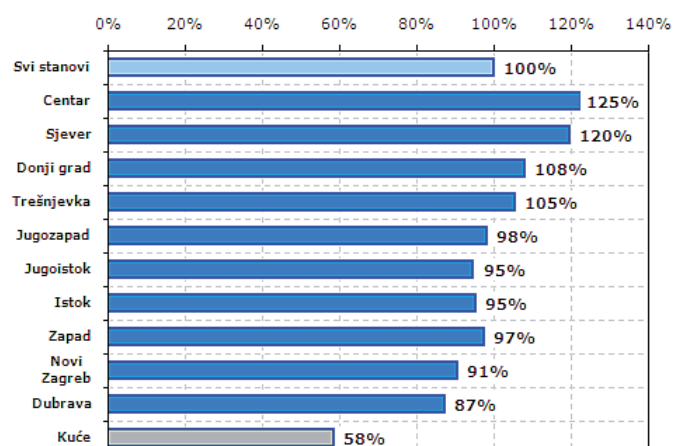
Stanovi u centru i dalje su najskuplji s prosječnom cijenom od 2.562 eura, što je čak 25% više od prosjeka. Prosječna tražena cijena stana u ožujku **u sjevernoj (podsljemenskoj) zoni** u Zagrebu je 20% viša od prosjeka, te 26% viša od cijene **u naseljima na jugoistoku** (Borovje, Savica...), odnosno čak 37% viša od prosječne tražene cijene stana u Dubravi.

GRAFIKON 4. Usporedba traženih cijena nekretnina u Zagrebu - ožujak 2008.



Cijene su više od prosjeka i na području donjeg grada (Martinovka, Vrbik...) gdje prosječna tražena cijena iznosi 2.221 eura, što je 8% više od prosjeka i 15% manje od cijena u centru. Prosječna tražena cijena stana na Trešnjevci iznosi 2.167 eura, što je 5% više od prosjeka. Najniže cijene stanova su u Dubravi, gdje prosječna cijena iznosi 1.794 eura, što je za 13% niže od prosjeka, odnosno 11% niže od stanova u novim jugozapadnim naseljima.

GRAFIKON 5. Usporedba traženih cijena nekretnina u Zagrebu - ožujak 2008.



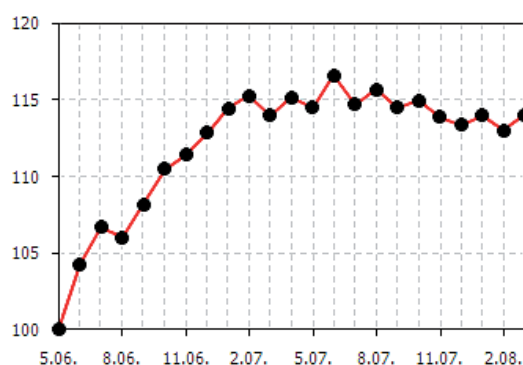
Zona	Prosječna cijena			Odnos cijena nekretnina u Zagrebu	
	03.2008.	02.2008.	promjena	03.2008.	02.2008.
Svi stanovi	2056	2038	0,9%	100%	100%
Centar	2562	2574	-0,5%	125%	126%
Sjever	2459	2421	1,6%	120%	119%
Donji grad	2221	2229	-0,4%	108%	109%
Trešnjevka	2167	2166	0,1%	105%	106%
Jugozapad	2017	2042	-1,2%	98%	100%
Jugoistok	1944	1957	-0,7%	95%	96%
Istok	1957	2030	-3,6%	95%	100%
Zapad	2003	1988	0,7%	97%	98%
Novi Zagreb	1861	1868	-0,4%	91%	92%
Dubrava	1794	1782	0,7%	87%	87%

Tablica pokazuje prosječne cijene stanova prema zagrebačkim zonama u ožujku i veljači, njihovu promjenu u proteklih mjesec dana te usporedbu tih cijena u odnosu na prosječnu cijenu stanova u Zagrebu (npr. stanovi u centru su 25% skuplji od prosjeka).

U odnosu na m² stanova u Zagrebu cijena kuća niža je u prosjeku za 42%. Prosječna tražena cijena kuće u Zagrebu i okolici u veljači je iznosila 1.200 eura što je za 1,1% više u odnosu na prethodni mjesec. Na godišnjoj razini cijene kuća i dalje bilježe pad, pa je tako u odnosu na ožujak 2007. prosječna cijena pala čak za 7%.

Od početka mjerenja bilježimo porast prosječnih traženih cijena stanova i kuća u Zagrebu za 14,0%. Indeks vrlo jasno pokazuje trend brzog rasta, usporavanja rasta, stagnacije i početka pada cijena nekretnina u Zagrebu, te trenutnu stagnaciju na korigiranim razinama. Nagli rast traženih cijena nekretnina u Zagrebu obilježio je kraj 2006. godine te početkom 2007. počinje usporavanje rasta cijena i stagnacija tijekom godine sve do pred kraj godine kada smo bilježili lagani pad cijena.

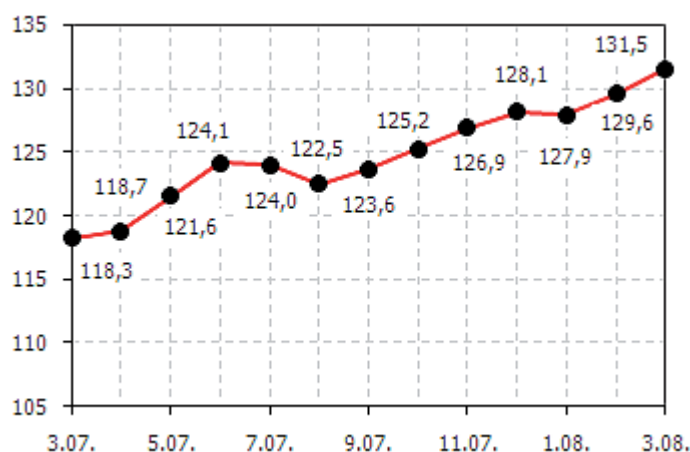
GRAFIKON 6. Index CN - Stanovi i kuće Zagreb (od početka mjerenja)



TRŽIŠTE NEKRETNINA NA JADRANU

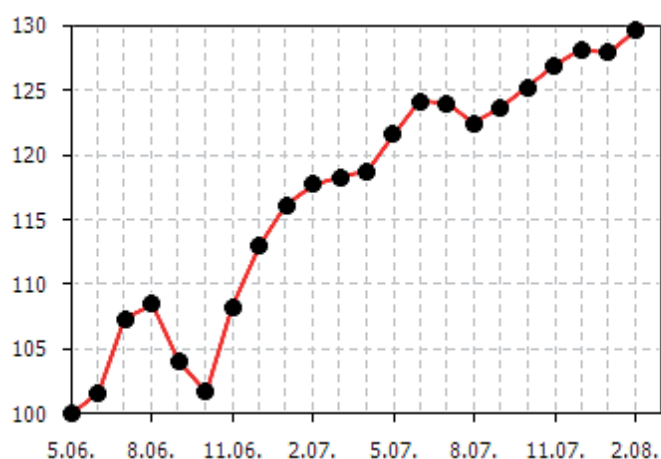
Cijene nekretnina na Jadranu u odnosu na prethodni mjesec u blagom su porastu od 1,5%, dok na godišnjoj razini bilježe rast od 11,2%. Prosječna cijena kvadrata vikendice i apartmana na moru iznosi 2.036 euro što je 2,3% više nego prethodni mjesec. Cijena kvadrata kuće na moru iznosi 1.598 eura što je isto kao i prethodni mjesec.

GRAFIKON 7. Indeks CN - Jadran



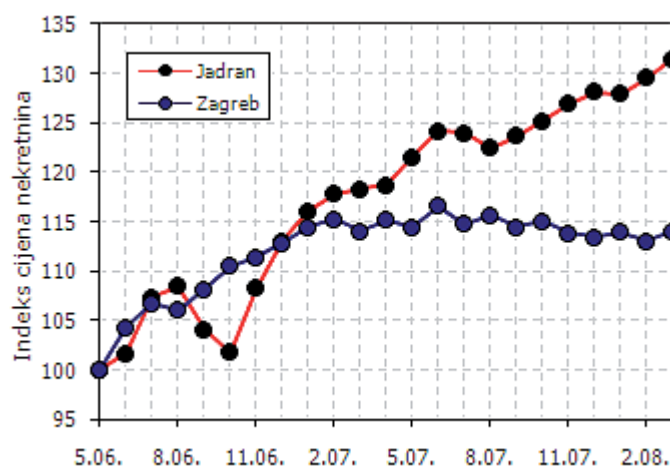
Od početka mjerenja (svibanj 2006.) bilježimo porast traženih cijena od 31,5%. Tražene cijene nekretnina na Jadranu su, uz povremena kolebanja, u stalnom rastu.

GRAFIKON 8. Indeks CN - Jadran (od početka mjerenja)



Na Jadranu bilježimo brži rast prosječnih traženih cijena nekretnina nego što je to u Zagrebu. Od početka mjerenja (u svibnju 2006.) cijene nekretnina na Jadranu porasle su za 31,5%, dok su u Zagrebu od početka mjerenja cijene porasle za 14,0%.

GRAFIKON 9. Indeks CN - usporedba Jadrana i Zagreba



Kategorija	Prosječna cijena			Promjena	
	03.2008.	02.2008.	03.2007.	mjesečna	godišnja
Stanovi Zagreb	2056	2038	2021	0,9%	1,7%
Kuće Zagreb i okolica	1200	1187	1285	1,1%	-6,6%
Vikendice i apartmani more	2036	1991	1738	2,3%	17,1%
Stanovi more	2149	2101	2128	2,3%	1,0%
Kuće more	1598	1597	1357	0,0%	17,7%

Tablica pokazuje prosječne cijene nekretnina u pet najvažnijih kategorija za ožujak, veljaču te ožujak 2007., te njihove promjene na mjesečnoj, odnosno godišnjoj razini.



O INDEKSU CN: METODOLOGIJA

CentarNekretnina je za ovaj izračun uzeo u obzir preko 50.000 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**:

- inicijalnom izbacivanju podataka s očitim greškama
- standardnim formulama za izbacivanje anomalijnih 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 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 siječnju 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

CentarNekretnina.net (www.CentarNekretnina.net) započeo je s radom u kolovozu 2006. izdvajanjem kategorije 'Nekretnine' iz vodećeg hrvatskog općeg 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 3.500 oglasa za nekretnine iz cijele Hrvatske!

CentarNekretnina.net 26. i 27. travnja organizira 4. hrvatski sajam nekretnina i prateće industrije u Bočarskom domu u Zagrebu.