

CentarNekretnina.net

INDEKS CIJENA NEKRETNINA

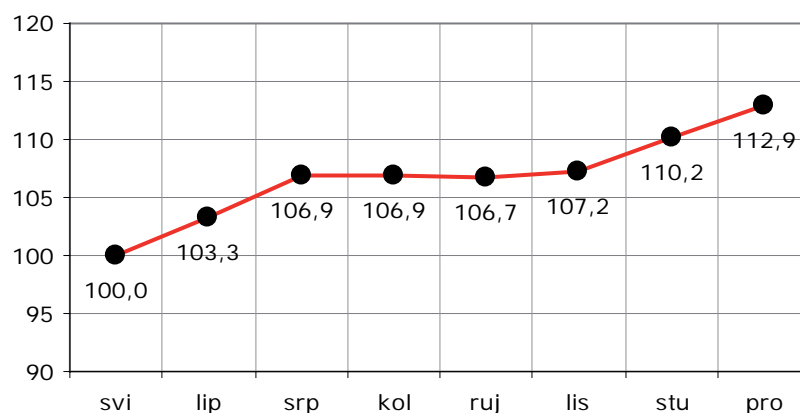
za prosinac 2006.

Najveći mjesečni uzorak cijena nekretnina u Hrvatskoj!

NASTAVLJA SE LAGANI RAST CIJENA

- Prosječna tražena cijena nekretnina u Hrvatskoj i dalje raste; Porast od 12,9% u odnosu na svibanj 2006. odgovara **anualiziranoj** stopi od 23,1%
- Na najznačajnijem tržištu, u **Zagrebu**, tražene cijene stanova i kuća u **porastu** od 1,3% (1,5 p.p.) u odnosu na studeni, te u porastu od 12,8% u odnosu na svibanj, što odgovara rastu od 23% na godišnjoj razini
- Na **Jadranu**, drugom najvećem tržištu, tražene cijene nekretnina su porasle i dostigle najvišu razinu od početka računanja indeksa

CentarNekretnina.net je za ovaj izračun uzeo u obzir **više od 8000 traženih cijena**.

GRAFIKON 1. Indeks CN - Hrvatska

CentarNekretnina najveći je nekretninski website u Hrvatskoj, s više od 4.000 objavljenih oglasa svaki mjesec.

Indeks je računat s obzirom na cijene u oglasima koji 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.



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

“U Zagrebu, najznačajnijem tržištu, rast od 1,4 p.p. ili 1,3% nastavlja pozitivan trend.

Kamate na stambene kredite i dalje ne rastu, te usprkos pojedinačnim najavama nekih banaka da bi zbog mjera HNB-a one mogle porasti, to se zbog oštre konkurencije među bankama kratkoročno neće dogoditi.

Na cijene na tržištu sve jače će utjecati sve veća ponuda novih stanova - na svaka dva prodana rabljena stana na tržištu se danas proda otprilike i jedan novi.

Srednjoročno, u roku manjem od 12 mjeseci, upravo zbog sada već velike konkurencije među ponuđačima **novih stanova** očekujemo stabilizaciju cijena, ali ne i 'slom' tržišta jer se zbog sve nepovoljnije troškovne strukture – velik rast cijena građevnog zemljišta – i sve veće vrijednosti radova neće značajnije smanjivati cijene novih stanova.

Cijene novih stanova, međutim, utjecat će na cijene starogradnje, za koju su već tražene cijene u nekim zonama nerealno visoke s obzirom na cijene novih stanova u istim zonama.

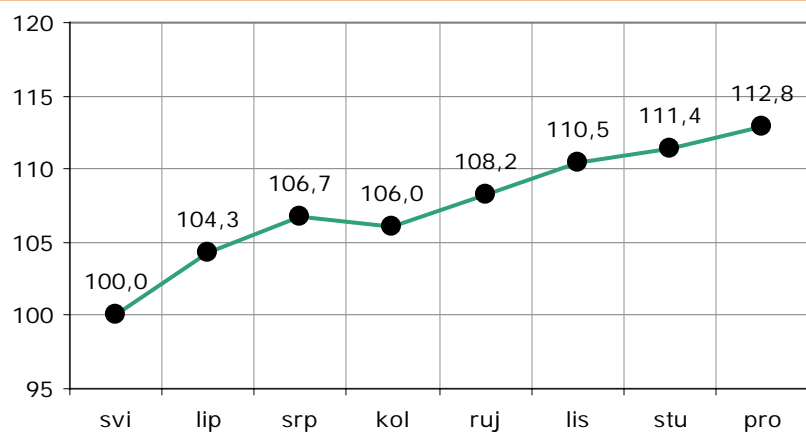
Tražene cijene na Jadranu i u Istri zabilježile su značajniji rast i rast cijena time se nastavio na onaj do ljeta.

Smanjena profitabilnost izgradnje novih stanova u Zagrebu i okolici, uz istovremeni značajan rast cijena na Jadranu, utjecat će na 'seljenje' značajnijih investitora iz Zagreba na Jadran i sve veću ponudu novih stanova na Jadranu.”

TRŽIŠTE NEKRETNINA U ZAGREBU

Cijene nekretnina na najvećem i najdinamičnijem tržištu, zagrebačkom, u porastu su od 1,3% u odnosu na prethodni mjesec. Rast od 12,8% u odnosu na svibanj 2006. odgovara anualiziranom rastu od 23%.

GRAFIKON 2. Indeks CN - Stanovi i kuće Zagreb

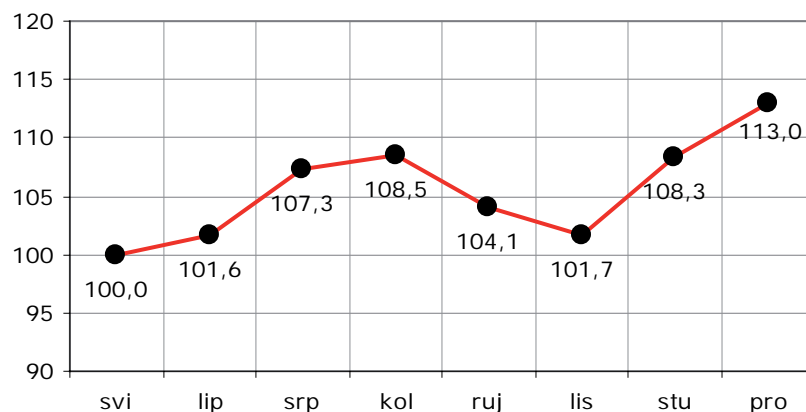


Prosječna tražena cijena stana u Zagrebu u prosincu iznosila je 2008 eura.

TRŽIŠTE NEKRETNINA NA JADRANU

Cijene nekretnina na Jadranu i u Istri u prosincu nastavljaju rast. S porastom od 4,4% (4,8 p.p.) u odnosu na studeni te porastom od 13% u odnosu na svibanj 2006., cijene nekretnina na Jadranu su na najvišoj razini od početka računanja indeksa.

GRAFIKON 3. Indeks CN - Jadran





O INDEKSU CN: METODOLOGIJA

CentarNekretnina.net je za ovaj izračun uzeo u obzir više od 8000 traženih cijena, ili gotovo 1000 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 studenom na ovaj način odbačeno je približno 16% 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

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 1200 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**, organiziran 10. i 11. studenoga 2006., koji je u dva dana posjetilo više od 4000 budućih kupaca nekretnina čime je dokazao svoju vodeću poziciju na hrvatskom tržištu.