

CentarNekretnina.net

# INDEKS CIJENA NEKRETNINA

za prosinac 2007.

Najveći mjesečni uzorak cijena nekretnina u Hrvatskoj!

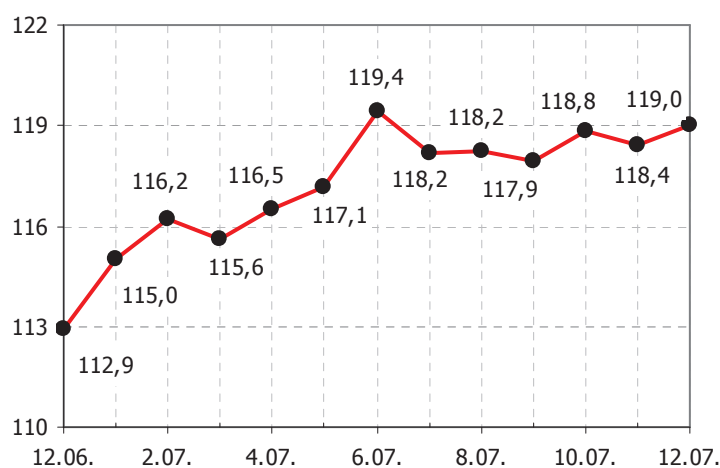
## NASTAVAK PADA CIJENA U ZAGREBU I RASTA NA JADRANU

- Prosječna tražena cijena nekretnina u Hrvatskoj u prosincu 2007. je na gotovo istoj razini kao i prethodnog mjeseca
- U odnosu na prosinac 2006., odnosno **na godišnjoj razini**, na razini Hrvatske zabilježen je **porast traženih cijena nekretnina** od 5,4%
- Na najznačajnijem tržištu, **u Zagrebu**, tražene cijene stanova i kuća su **bile** 0,3% manje u odnosu na studeni, te su za 0,6% više u odnosu na prošlu godinu
- Na **Jadranu**, tražene cijene nekretnina su **u porastu** od 1,7% u odnosu na studeni, čime se porast cijena na Jadranu nastavlja. U zadnjih godinu dana, tražene cijene su porasle za 13,4%

CentarNekretnina.net uzeo je u obzir za ovaj izračun **preko 37.000 traženih cijena**.

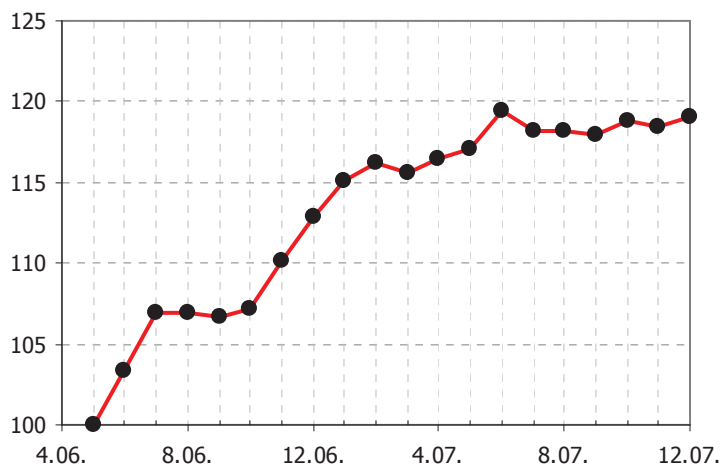
Prosječne tražene cijene nekretnina nisu se mijenjale u odnosu na predhodni mjesec, dok smo na godišnjoj razini zabilježili porast od 5,4%.

GRAFIKON 1. Indeks CN - Hrvatska



Od početka mjerenja (u svibnju 2006. godine) indeks je porastao za 19%. Nagli porast indeksa zapažamo sve do srpnja 2007. kada uz lagana kolebanja počinje rasti sporije.

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



*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:

„Drugu polovinu 2007. godine obilježio je pad cijena nekretnina na najvećem tržištu nekretnina – Zagrebu.

Time je ukupna razina traženih cijena na zagrebačkom tržištu ista onoj od prije 12 mjeseci.

Više je razloga za smanjenje cijena nekretnina. Na strani ponude to je rast ukupne izgrađene površine u posljednjih nekoliko godina (prema podacima HGK, rast površine završenih stanova bio je iznad 8,5% u 2005. i 2006.). Na strani potražnje negativno djelovanje imaju restriktivne mjere HNB-a i rast ukupne zaduženosti građana. U razdobljima visoke potražnje za stanovima kupci su stanovima zadovoljavali svoje osnovne potrebe (krov nad glavom), dok preferencije potrošača već u 2007. godini počinju utjecati na potražnju za određenim tipovima nekretnina (top lokacije s vrhunskom izgradnjom puno brže nađu kupca).

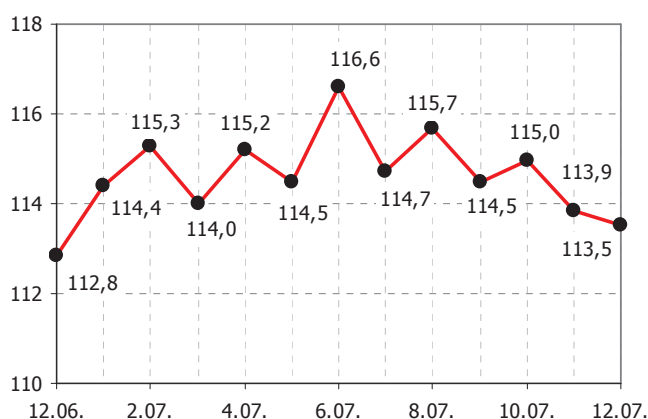
U 2008. očekujemo daljnju korekciju cijena u Zagrebu i profiliranje preferencija potrošača prema nekretninama kvalitetnije izgradnje/ kvalitetnijeg položaja (lokacije).

Tržište nekretnina na Jadranu obilježilo je stabilan rast od 13,4% (u prvom dijelu godine 6,9%, te u drugom dijelu godine 3,3%). U 2008.godini očekujemo daljnji rast cijena na Jadranu.“

## TRŽIŠTE NEKRETNINA U ZAGREBU

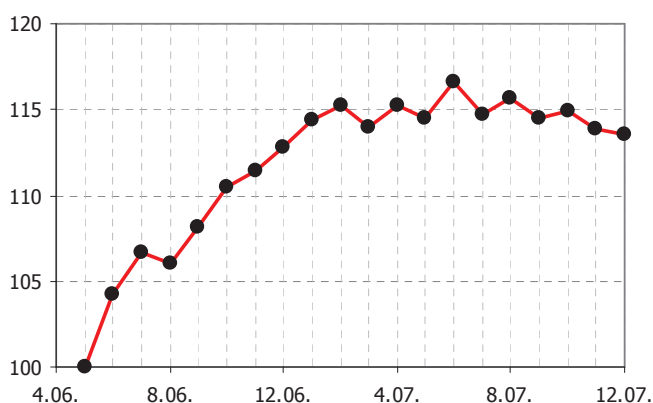
Cijene nekretnina na najvećem i najdinamičnijem tržištu, zagrebačkom, u **laganom su padu** od 0,3% (0,3 p.p.) u odnosu na predhodni mjesec. Tražene cijene nekretnina, uz lagana mjesečna kolebanja, **stagniraju tijekom cijele godine**. U odnosu na prosinac 2006. tj. u godišnjem prosjeku, bilježimo rast traženih cijena kuća i stanova u Zagrebu za 0,6%.

GRAFIKON 3. Indeks CN - Stanovi i kuće Zagreb



Od početka mjerenja bilježimo porast prosječnih traženih cijena stanova i kuća u Zagrebu za 13,5%. Indeks vrlo jasno pokazuje trend brzog rasta, usporevanja rasta, stagnacije i početka pada cijena nekretnina u Zagrebu. Nagli rast traženih cijena nekretnina u Zagrebu obilježio je kraj 2006. godine te početkom 2007. počinje usporevanje rasta cijena i stagnacija tijekom godine sve do pred kraj godine kada smo bilježili lagani pad cijena.

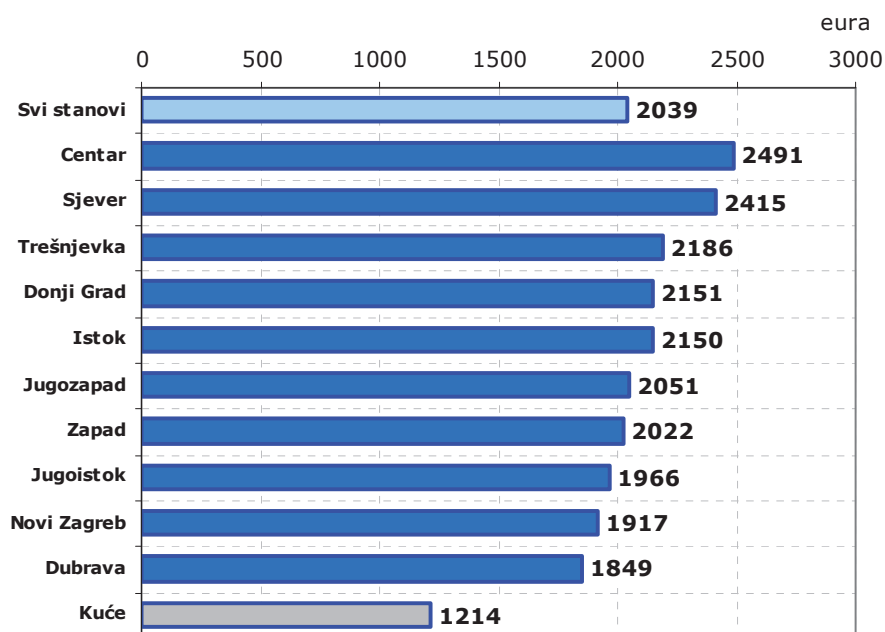
GRAFIKON 4. Indeks CN - Stanovi i kuće Zagreb (od početka mjerenja)



Prosječna tražena cijena stana u Zagrebu u prosincu iznosila je 2.039 eura što je za 0,1% manje nego predhodni mjesec.

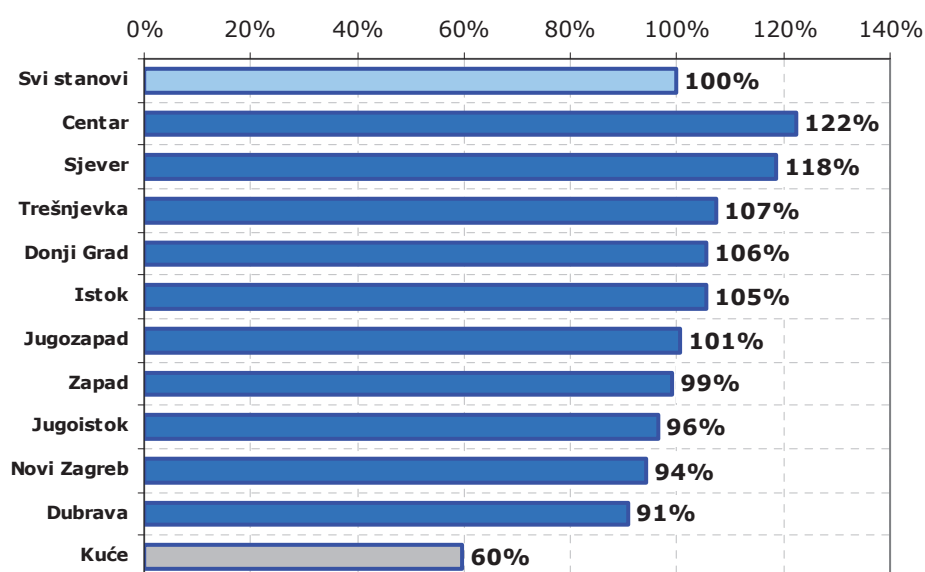
Cijene stanova u Zagrebu i dalje se znatno **razlikuju prema zonama**. Stanovi u centru i dalje su najskuplji s prosječnom cijenom od 2.491 eura, što je čak 22% više od prosjeka. Prosječna tražena cijena stana u prosincu u **sjevernoj (podsljemenskoj) zoni** u Zagrebu je 18% viša od prosjeka, te 18% viša od cijene u **novim naseljima na jugozapadu** (Špansko, Prečko, Jarun...), odnosno 31% viša od prosječne tražene cijene.

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



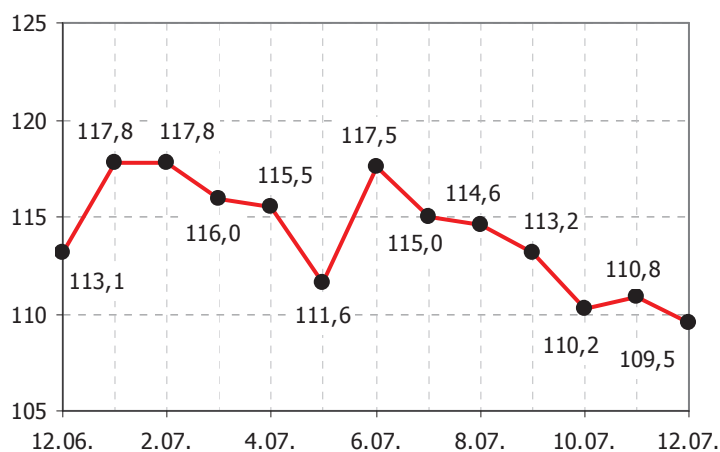
Cijene više od prosjeka su i na području donjeg grada (Martinovka, Vrbik...) gdje prosječna tražena cijena iznosi 2.151 eura, što je 6% više od prosjeka i 14% manje od cijena u centru. Prosječna tražena cijena stana na Trešnjevci iznosi 2.186 eura, što je 7% više od prosjeka. Najniže cijene stanova su u Dubravi, gdje prosječna cijena iznosi 1.849 eura, što je za 9% niže od prosjeka te za 10% niže od cijena stanova u novim jugozapadnim naseljima.

GRAFIKON 6. Usporedba traženih cijena nekretnina u Zagrebu - prosinac 2007



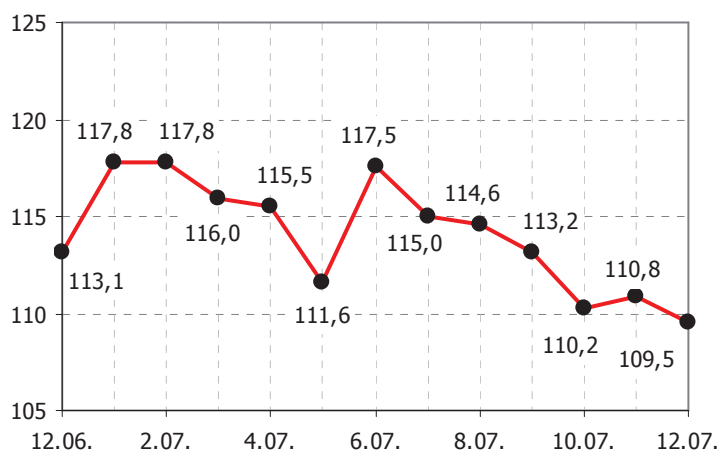
Cijene **kuća** još su znatno niže od cijena stanova u Zagrebu i okolici. U odnosu na m<sup>2</sup> stanova u Zagrebu cijena kuća niža je u prosjeku za 40%. Prosječna tražena cijena kuće u Zagrebu i okolici u prosincu je iznosila 1.214 eura što je za 1,2% manje u odnosu na predhodni mjesec.

GRAFIKON 7. Indeks CN - Kuće Zagreb



Najmanju promjenu prosječnih traženih cijena od početka mjerenja (u svibnju 2006.) zabilježile su kuće u Zagrebu i okolici. Cijene su od tada porasle za svega 9,5%. Krajem 2006. godine zabilježili smo nagli rast traženih cijena koji se prekinuo početkom 2007. kada je nastupila kratkotrajna stagnacija. Nakon porasta cijena pred ljetne mjesec u lipnju 2007. godine, u jesen bilježimo pad cijena.

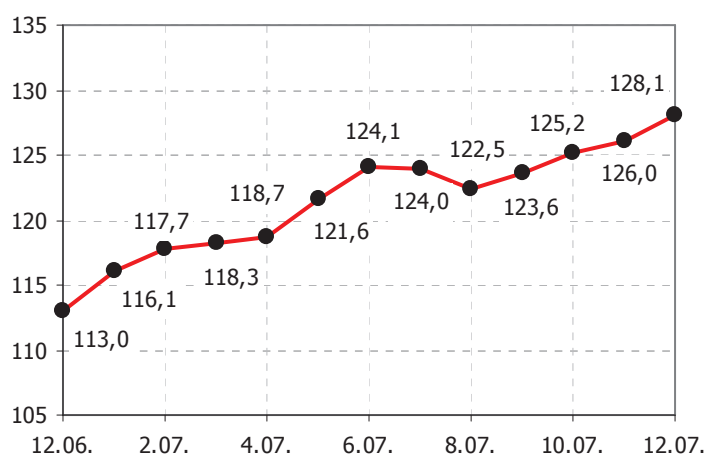
GRAFIKON 8. Indeks CN - Kuće Zagreb (od početka mjerenja)



## TRŽIŠTE NEKRETNINA NA JADRANU

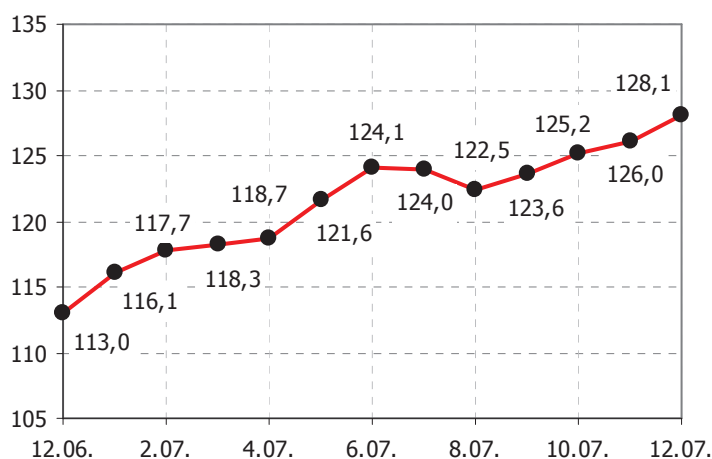
Cijene nekretnina na Jadranu i dalje su u porastu. U odnosu na predhodni mjesec u porastu su 1,7% (2,1 p.p.), a na godišnjoj razini u porastu su 13,4%. Prosječna cijena kvadrata vikendice i apartmana na moru iznosi 1.934 eura što je 0,4% više nego predhodni mjesec. Cijena kvadrata kuće na moru iznosi 1.562 eura što je 1,9% više nego predhodni mjesec.

GRAFIKON 9. Indeks CN - Jadran



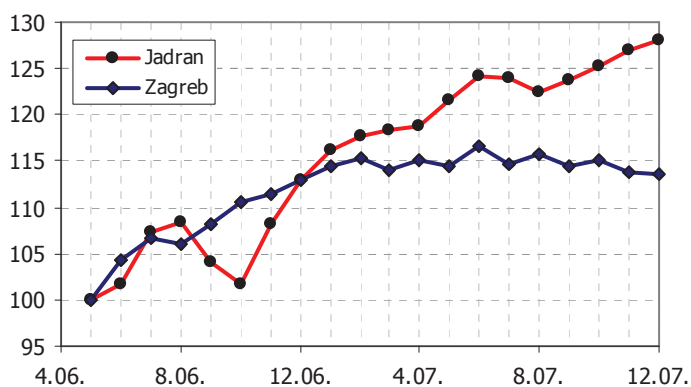
Od početka mjerenja (svibanj 2006.) bilježimo porast traženih cijena od 28,1%. Tražene cijene nekretnina na Jadranu su, uz povremena kolebanja, u stalnom rastu.

GRAFIKON 10. 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 28,1%, dok su u Zagrebu od početka mjerenja cijene porasle za 13,5%. Također, za razliku od cijena u Zagrebu koje stagniraju u posljednjih godinu dana (prosječna tražena cijena nekretnina u prosincu 2007. je za svega 0,6% viša nego što je bila u prosincu 2006.), cijene nekretnina na Jadranu u bržem su porastu (u odnosu na prosinac 2006. cijene su narasle za 13,4%).

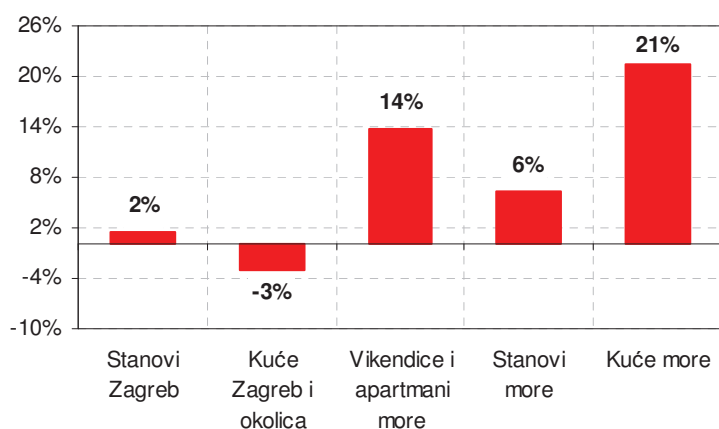
GRAFIKON 11. Usporedba indeksa CN Jadrana i Zagreba



## TRAŽENE CIJENE NEKRETNINA KROZ 2007. GODINU

Kroz 2007. godinu najveće promjene zabilježili smo za prosječne tražene cijene kuća na moru, njima je cijena od početka godine narasla za 21%. Najmanje promjene zabilježili smo za stanove u Zagrebu gdje je prosječna tražena cijena na kraju 2006. godine (2.008 eura/m<sup>2</sup>) tek 2% niža od cijene na kraju 2007. godine (2.039 eura/m<sup>2</sup>). Pad prosječne tražene cijene zabilježen je samo za kuće u Zagrebu i okolici. Na kraju prošle godine prosječna tražena cijena kuća u Zagrebu i okolici iznosila je 1.253 eura/m<sup>2</sup>, dok je na kraju godine iznosila 1.214 eura/m<sup>2</sup>, što je 3% manje.

**GRAFIKON 11. Promjena traženih cijena nekretnina prema vrstama nekretnina**





## O INDEKSU CN: METODOLOGIJA

CentarNekretnina je za ovaj izračun uzeo u obzir više od 37.000 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 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 prosincu na ovaj način odbačeno je nešto više od 15% 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. izdavanjem 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 2.000 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.