

CentarNekretnina.net

# INDEKS CIJENA NEKRETNINA

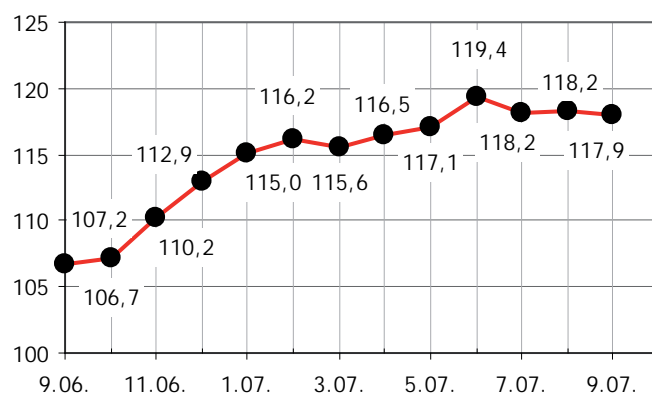
za rujan 2007.

Najveći mjesečni uzorak cijena nekretnina u Hrvatskoj!

## CIJENE NEKRETNINA I DALJE STAGNIRAJU

- Prosječna tražena cijena nekretnina u Hrvatskoj u rujnu 2007. je u laganom padu u odnosu na prethodni mjesec
- U odnosu na rujun 2006., odnosno **na godišnjoj razini**, zabilježen je **porast traženih cijena nekretnina od 10,6%**; Od početka mjerenja, u svibnju 2006., cijene su porasle za **17,9%**; U odnosu na prethodni mjesec, cijene su pale za 0,3%, što ujedno predstavlja i 0,3 p.p.
- Na najznačajnijem tržištu, u **Zagrebu**, tražene cijene stanova i kuća su **bile 1%** (1,2 p.p.) manje u odnosu na kolovoz
- Na **Jadranu**, drugom najvećem tržištu, tražene cijene nekretnina su u **porastu** od 1% (1,2 p.p.) u odnosu na kolovoz, čime se prekinuo trend pada cijena na Jadranu

CentarNekretnina.net uzeo je u obzir za ovaj izračun preko 28.000 traženih cijena.

**GRAFIKON 1. Indeks CN - Hrvatska**


*CentarNekretnina vodeći je website za nekretnine u Hrvatskoj s prosječno više od 8.000 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:

„U posljednja tri mjeseca tražene cijena nekretnina na hrvatskom tržištu su stagirale.

Jedan od glavnih uzroka stagnacija cijena je i znatna ponuda novogradnje, koja utječe na slabiju utrživost starijih stanova i njihovo relativno snižavanje cijene s obzirom na novogradnju. Drugi značajan faktor pri reduciranju traženih cijena starogradnje je porast osviještenosti kupaca na nedostatke u kvaliteti nekih starijih građevina s obzirom na nedavne afere.

Na najvećem tržištu, zagrebačkom, cijene su pale u rujnu u odnosu na kolovoz 1%, time se vrativši na istu razinu kao i u ožujku, dok je na Jadranu zabilježen porast od 1% u odnosu na kolovoz.

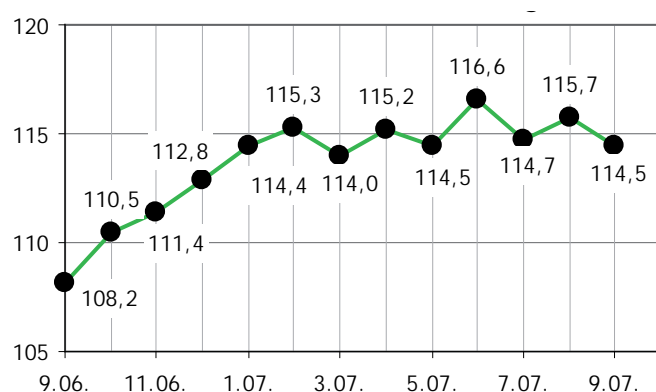
Investitori bi se trebali početi baviti pitanjem želja i potreba kupaca te uz klasičnu gradnju, što podrazumijeva kvalitetan građevinski projekt, ponuditi i dodatne sadržaje zanimljive kupcu. Sve više je izglednija situacija u kojoj će se investitori trebati više prilagođavati potrebama kupaca i opravdati cijene koje traže.

U prvoj polovici ove godine, prema statističkim podacima broj izdanih građevinskih dozvola manji je za 5% u usporedbi s istim razdobljem 2006. godine te se primjećuje usporenje rasta fizičkog obujma građevinskih radova. Nakon stupanja na snagu novog zakona o potrebnoj dokumentaciji za izgradnju vjerojatno će se revidirati stanje te vjerojatno usporiti rast novoizgrađenih objekata.“

## TRŽIŠTE NEKRETNINA U ZAGREBU

Cijene nekretnina na najvećem i najdinamičnijem tržištu, zagrebačkom, u **laganom su padu** od 1% (1,2 p.p.) u odnosu na prethodni mjesec. Najvažnija je činjenica da tražene cijene nekretnina, uz lagana mjesečna kolebanja, **stagniraju od početka godine**, tj. zadnjih 9 mjeseci. U odnosu na rujan 2006., tj. u godišnjem prosjeku, cijene kuća i stanova u Zagrebu u **porastu su od 5,8%**, a od početka mjerenja narasle su za **14,5%**.

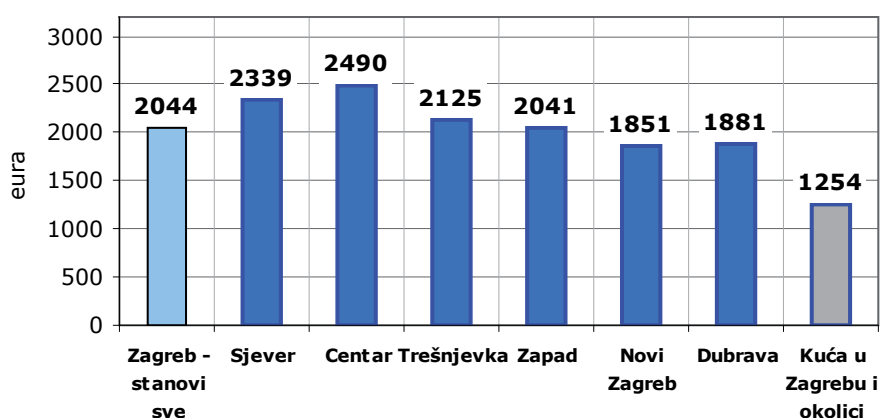
**GRAFIKON 2. Indeks CN - Stanovi i kuće Zagreb**



Prosječna tražena cijena stana u Zagrebu u rujnu iznosila je **2.044 eura** što je za 1% manje nego u prethodnom mjesecu.

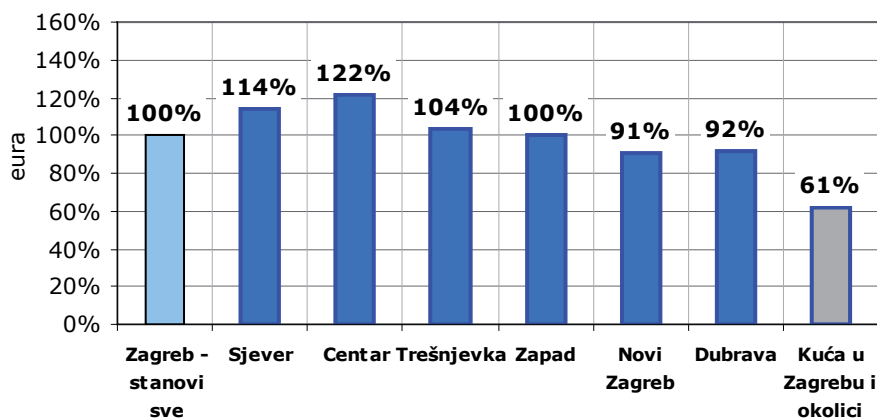
Cijene stanova u Zagrebu i dalje se znatno **razlikuju prema zonama**. Stanovi u centru i dalje su najskuplji s prosječnom cijenom od 2.490 eura, što je čak 21,8% više od prosjeka. Prosječna tražena cijena stana u rujnu u **sjevernoj (podsljemenskoj) zoni** u Zagrebu je 14,4% viša od prosjeka te 14,6% viša od cijene u **novim naseljima na zapadu** (Špansko, Prečko, Jarun, ...), odnosno 24,4% viša od prosječne tražene cijene stana u Dubravi.

**GRAFIKON 3. Usporedba traženih cijena nekretnina u Zagrebu - rujan 2007**



Najniže cijene stanova su u Novom Zagrebu, gdje prosječna cijena iznosi 1.851 euro, što je za 9,4% niže od prosjeka te za 9,3% niže od cijena stanova u novim zapadnim naseljima.

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

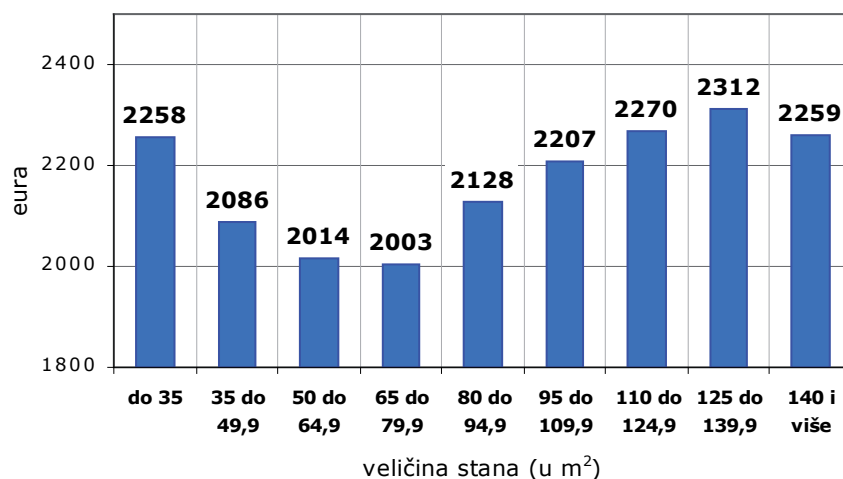


Izrazito zanimljivi su podaci o razlikama cijena stanova s obzirom na njihovu veličinu.

Najnižu cijenu od 2.003 eura imaju stanovi veličine između 65 i 80 m<sup>2</sup>. Među skupljima su stanovi veličine do 35 m<sup>2</sup> kojima cijena iznosi prosječno 2.258 eura te stanovi između 125 i 140 metara kvadratnih kojima prosječna cijena iznosi 2.312 eura.

Razlog zašto su veliki stanovi skuplji leži u činjenici da se ovakvi stanovi najčešće nalaze na atraktivnijim lokacijama kao što su centar Zagreba i podsljemenska zona, dok na manje atraktivnim lokacijama kao što su Dubrava i Novi Zagreb takvih stanova ima značajno manje. Također, veliki stanovi, pogotovo oni u podsljemenskoj zoni češće su luksuznije uređeni što podiže cijenu.

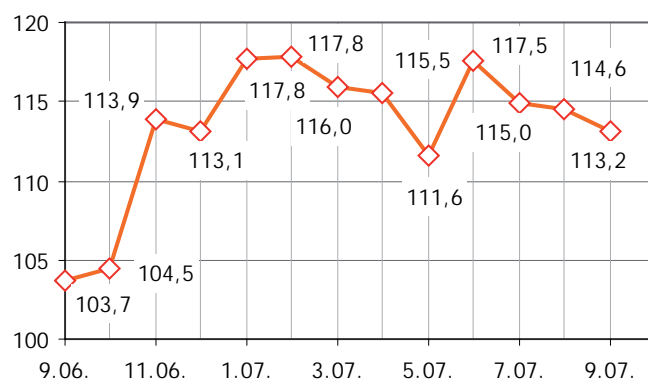
GRAFIKON 5. Cijena kvadrata obzirom na veličinu stana - rujan 2007



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 38,6%. Prosječna tražena cijena kuće u Zagrebu i okolici u rujnu je iznosila 1.254 eura što je za 1,2% 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.

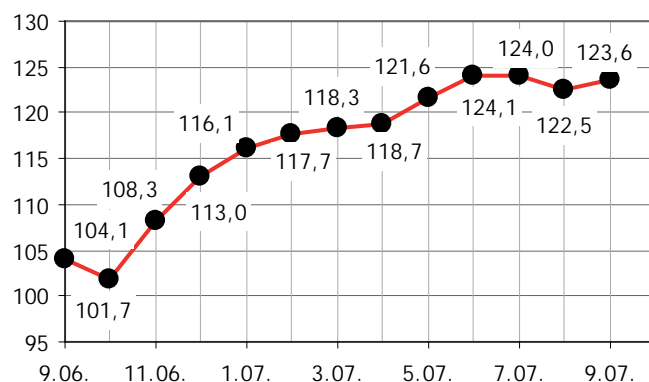
**GRAFIKON 6. Usporedba traženih cijena kuća u Zagrebu - rujna 2007**



## TRŽIŠTE NEKRETNINA NA JADRANU

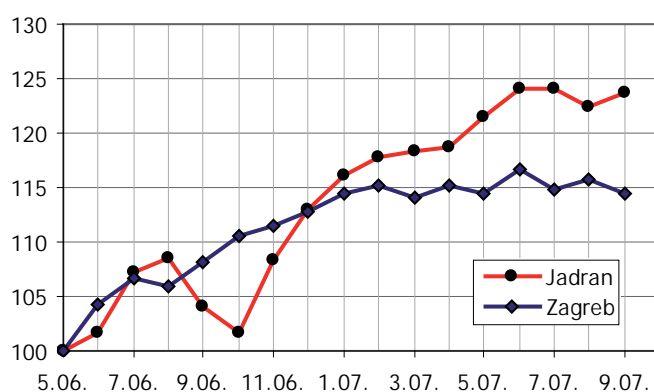
Cijene nekretnina na Jadranu i u Istri nakon stagnacije i laganog pada, ponovno su u porastu. U odnosu na prethodni mjesec u porastu su 1% (1,2 p.p.), a na godišnjoj razini u porastu su 18,8%. Od početka mjerenja (svibanj 2006.) bilježi se porast od 23,6%. Prosječna cijena kvadrata vikendice i apartmana na moru iznosi 1.935 eura što je 1,7% više nego predhodni mjesec. Cijena kvadrata kuće na moru iznosi 1.494 eura što je čak 3,1% više nego predhodni mjesec.

GRAFIKON 7. Indeks CN - Jadran



Cijene nekretnina na Jadranu brže rastu od cijena nekretnina u Zagrebu. Od početka mjerenja cijene nekretnina na Jadranu porasle su za 23,6%, dok su u Zagrebu od početka mjerenja cijene porasle za 14,5%. Također, za razliku od cijena u Zagrebu koje stagniraju u posljednjih devet mjeseci, cijene nekretnina na Jadranu i dalje su u stalnom porastu.

GRAFIKON 8. Indeks CN - usporedba Jadrana i Zagreba





## O INDEKSU CN: METODOLOGIJA

CentarNekretnina je za ovaj izračun uzeo u obzir više od 28.000 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 rujnu na ovaj način odbačeno je nešto više od 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](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 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.