

CentarNekretnina.net

INDEKS CIJENA NEKRETNINA

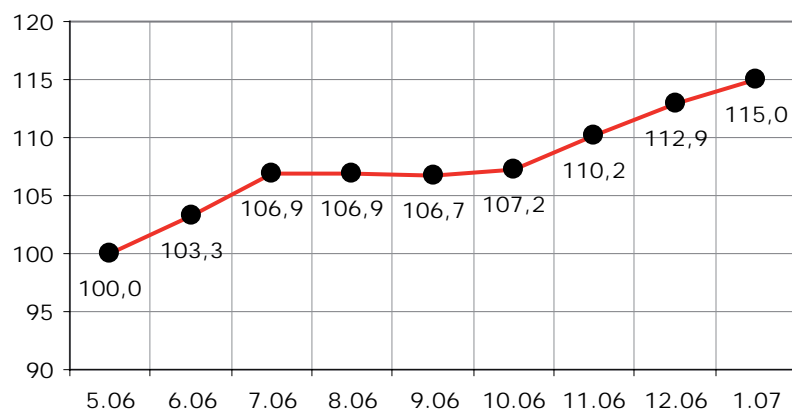
za siječanj 2007.

Najveći mjesečni uzorak cijena nekretnina u Hrvatskoj!

POČETKOM GODINE SE NASTAVLJA RAST TRAŽENIH CIJENA NEKRETNINA U CIJELOJ HRVATSKOJ

- Prosječna tražena cijena za nekretnine u Hrvatskoj u blagom porastu u siječnju 2007.; Porast od 15% u odnosu na svibanj 2006. odgovara **anualiziranoj** stopi od 23,4%
- Na najznačajnijem tržištu, u **Zagrebu**, tražene cijene stanova i kuća su u porastu od 1,4% (1,6 p.p.) u odnosu na prosinac 2006., a u **porastu** od 14,4% u odnosu na svibanj, što odgovara rastu od 22,4% na godišnjoj razini
- Na **Jadranu**, drugom najvećem tržištu, cijene nekretnina također u porastu

CentarNekretnina.net uzeo je u obzir za ovaj izračun preko 9 500 traženih cijena.

GRAFIKON 1. Indeks CN - Hrvatska

CentarNekretnina najveći je nekretninski website u Hrvatskoj, s više od 5.000 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.



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

“2006. godina na tržištu nekretnina bila je obilježena daljnjim porastom cijena nekretnina, padom kamatnih stopa na stambene kredite, kao i snažnim rastom plasmana istih.

Najznačajnije tržište nekretnina je Zagreb, a u početku 2007. jasno se vidi nastavak trenda rasta cijena: tražene cijene u siječnju su porasle 1,4% tj. 1,6 p.p. Pri tome treba imati na umu da su tražene cijene veće od postignutih, ali da su im trendovi slični.

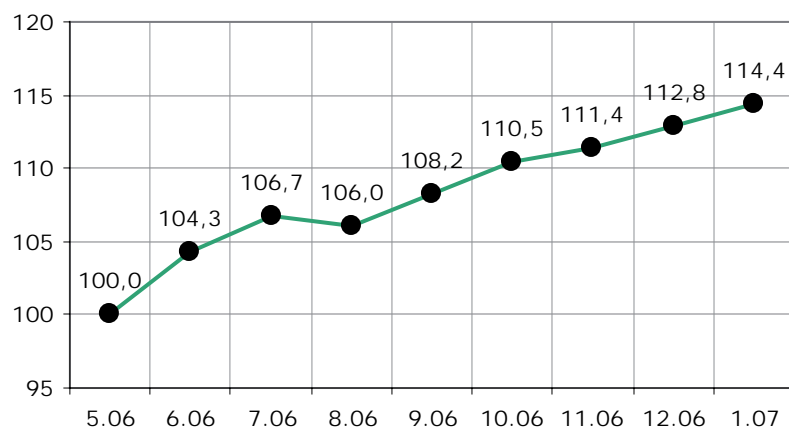
Istovremeno, na Jadranu su tražene cijene rasle brže 2,7% odnosno 3,1 p.p., čime se nastavlja na onaj od ljeta. Očekujemo stoga sve jače seljenje građevinskih investicija iz Zagreba na Jadran, što će donekle usporiti rast cijena, ali ga ne i zaustaviti.

Bez obzira na ograničavajuće mjere HNB u smislu rasta kreditnog sektora, zbog izrazito konkurentnog tržišta, banke se međusobno potiču na daljnju ekspanziju u jednom od najvećih prostora za rast bankarske aktive te stoga ne očekujemo rast kamatnih stopa. I sve ostale glavne varijable razvijaju se kao i proteklih mjeseci: povećanje ponude novogradnje u Zagrebu, rast cijena građevinskog zemljišta i ostalih troškova gradnje, zbog čega prognoziramo kako će se tijekom 2007. rast cijena usporiti.”

TRŽIŠTE NEKRETNINA U ZAGREBU

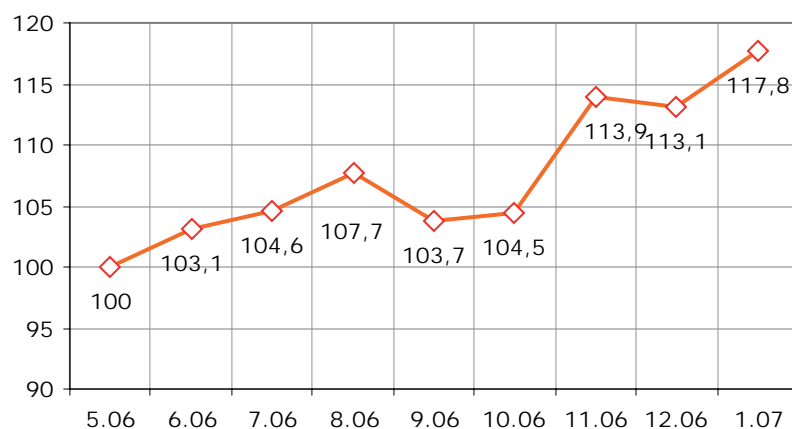
Cijene nekretnina na najvećem i najdinamičnijem tržištu, zagrebačkom, u porastu su od 1,4% u odnosu na prethodni mjesec. Rast od 14,4% u odnosu na svibanj 2006. odgovara anualiziranom rastu od 22,4%.

GRAFIKON 2. Indeks CN - Stanovi i kuće Zagreb



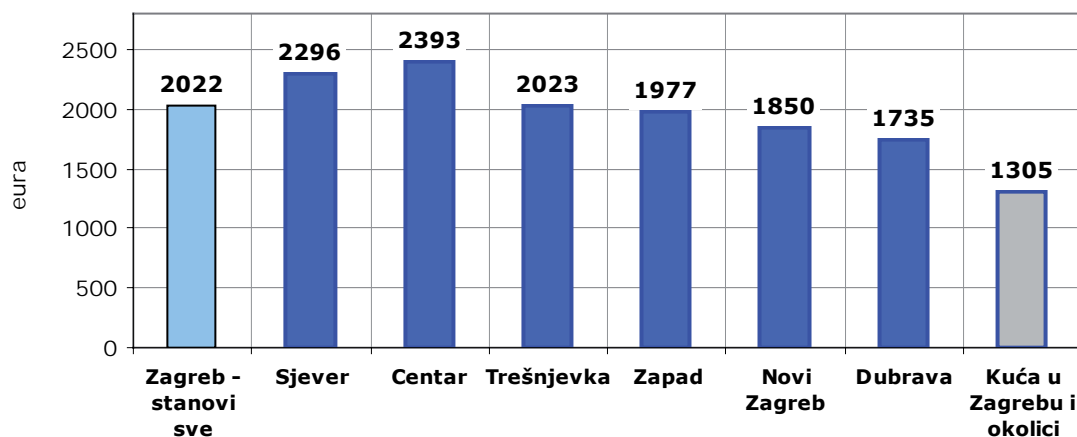
Prosječna tražena cijena stana u Zagrebu u siječnju iznosila je 2.022 eura. Prosječna tražena cijena kuće u Zagrebu i okolici u siječnju je bila 1.305 eura.

GRAFIKON 3. Indeks CN - Kuće Zagreb



Cijene stanova u Zagrebu **razlikuju se prema zonama**. Prosječna tražena cijena stana u siječnju **u sjevernoj (podsljemenskoj) zoni** u Zagrebu je 14% viša od prosjeka, odnosno 16% viša od cijene **u novim naseljima na zapadu (Špansko, Prečko, Jarun ...)** u zapadnoj zoni, odnosno 32% viša od prosječne tražene cijene stana u Dubravi.

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

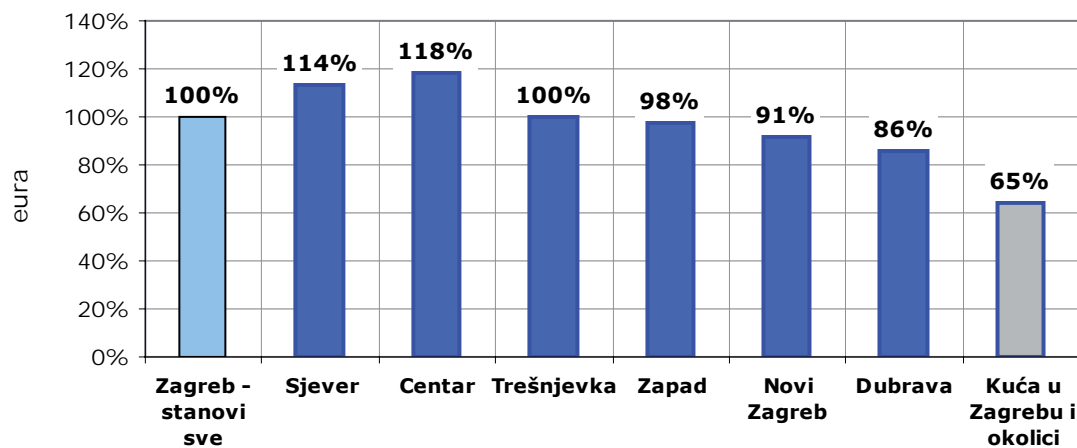


Cijene stanova u Novom Zagrebu su 6% manje od cijena stanova u novim Zapadnim naseljima.

Cijene stanova u centru vrlo slične su onima u sjevernoj zoni i 18% su veće od prosjeka.

Kuće, iako rastućih cijena, još su znatno niže od cijena stanova u Zagrebu i okolici. Cijena kuća u odnosu na m² stanova u Zagrebu niža za 35%.

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

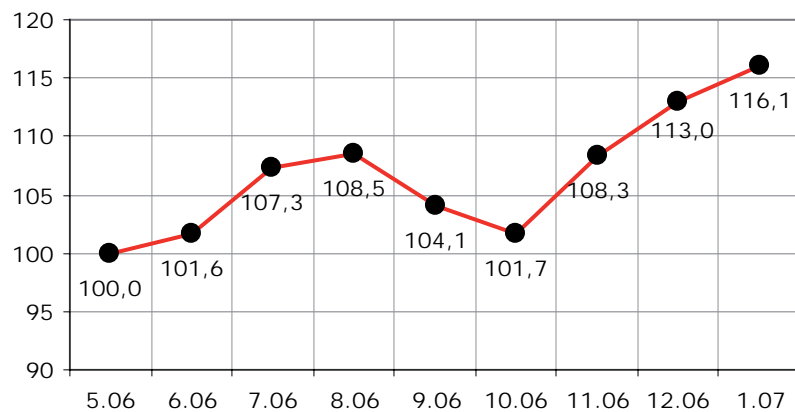




TRŽIŠTE NEKRETNINA NA JADRANU

Cijene nekretnina na Jadranu i u Istri nastavljaju blagi rast. U odnosu na prosinac u porastu su 2,7% (3,1 p.p.), a 16,1% su veće u odnosu na svibanj 2006. što odgovara anualiziranoj stopi od 25,1%.

GRAFIKON 6. Indeks CN - Jadran





O INDEKSU CN: METODOLOGIJA

CentarNekretnina.net je za ovaj izračun uzeo u obzir više od 9500 traženih cijena, ili preko 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 siječnju 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

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 1400 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.