

CentarNekretnina.net

# INDEKS CIJENA NEKRETNINA

## za siječanj 2008.

Najveći mjesečni uzorak cijena nekretnina u Hrvatskoj!

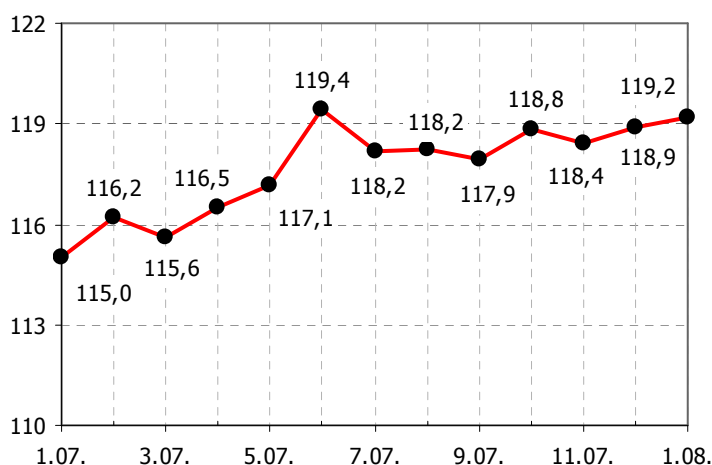
### CIJENE NEKRETNINA U MINIMALNOM PORASTU

- Prosječna tražena cijena nekretnina u Hrvatskoj u siječnju 2008. **bilježi rast od 0,2%**
- U odnosu na siječanj 2007., odnosno **na godišnjoj razini**, na razini Hrvatske tražene cijene nekretnina narasle su za **3,6%**. U proteklih **6 mjeseci** tražene cijene nekretnina **stagniraju**
- Na najznačajnijem tržištu, **u Zagrebu**, tražene cijene nekretnina se nisu značajnije promijenile u odnosu na prosinac 2007., a u odnosu na siječanj 2007. niže su za 0,4%
- Na **Jadranu**, tražene cijene nekretnina su **na istoj razini kao i prethodni mjesec**, a u zadnjih godinu dana porasle su za 10,2%

CentarNekretnina.net uzeo je u obzir za ovaj izračun *preko 40.000 traženih cijena*.

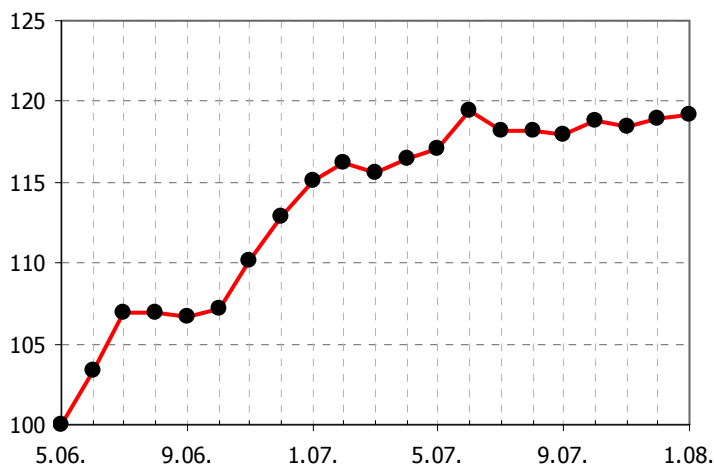
Prosječne tražene cijene nekretnina su za tek 0,2% više u odnosu na prethodni mjesec, dok je na godišnjoj razini indeks porastao za 3,6%..

GRAFIKON 1. Indeks CN - Hrvatska



Od početka mjerenja (u svibnju 2006. godine) indeks je porastao za 19,2%. Nagli porast indeksa zapažamo sve do srpnja 2007. kada počinje trend stagnacije.

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



*CentarNekretnina vodeći je website za nekretnine u Hrvatskoj s prosječno više od 10.000 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 tima CentarNekretnina.net, ove je rezultate komentirao na sljedeći način:

“Tržište nekretnina u 2007. godini obilježili su blagi rast cijena nekretnina od 3,6% na godišnjoj razini te pad broja prodanih nekretnina u odnosu na 2006. godinu.

U Zagrebu se na početku 2008. jasno vidi nastavak trenda stagnacije cijena koji je obilježio 2007. godinu - u odnosu na siječanj 2007., tražene cijene kuća i stanova u Zagrebu su nepromijenjene. Tražene cijene stanova narasle su za tek 0,7% u odnosu na prethodni mjesec, dok su u odnosu na siječanj 2007. na gotovo istoj razini. U 2007. najveće promjene zabilježene su za prosječne tražene cijene kuća na Jadranu, kojima je cijena od siječnja 2007. godine narasla za 19%.

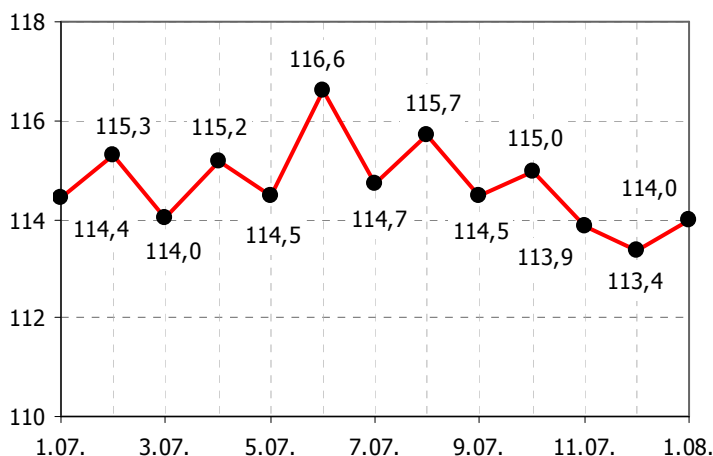
Rast odobrenih stambenih kredita odobrenih građanstvu na godišnjoj razini je usporio i na godišnjoj razini iznosi 22,3%, dok je u listopadu prvi put u 2007. prosječna kamatna stopa na stambene kredite iznosila iznad 5%.

Rast kamatnih stopa na stambene kredite uvjetovan restriktivnom (antiinflacijskom) monetarnom politikom HNB-a, postrožavanje kriterija kod odobravanja kredita i ograničavanje rasta plasmana s jedne strane te veliki broj novosagrađenih stanova koje će investitori plasirati na tržište nekretnina u 2008. godini s druge strane, rezultirati će stagnacijom u prodaji te korekcijom odnosa cijena između rabljenih i novosagrađenih stanova. Ekspanzija prodaje i rast cijena nekretnina kojem smo svjedočili protekle 4 godine je iza nas te nadalje očekujemo stabiliziranje tržišta nekretnina i stagnaciju cijena.“

## TRŽIŠTE NEKRETNINA U ZAGREBU

Cijene nekretnina na najvećem i najdinamičnijem tržištu, zagrebačkom, bez veće su promjene u odnosu na prethodni mjesec. U odnosu na siječanj 2007. tj. u godišnjem prosjeku, tražene cijene kuća i stanova u Zagrebu su nepromijenjene.

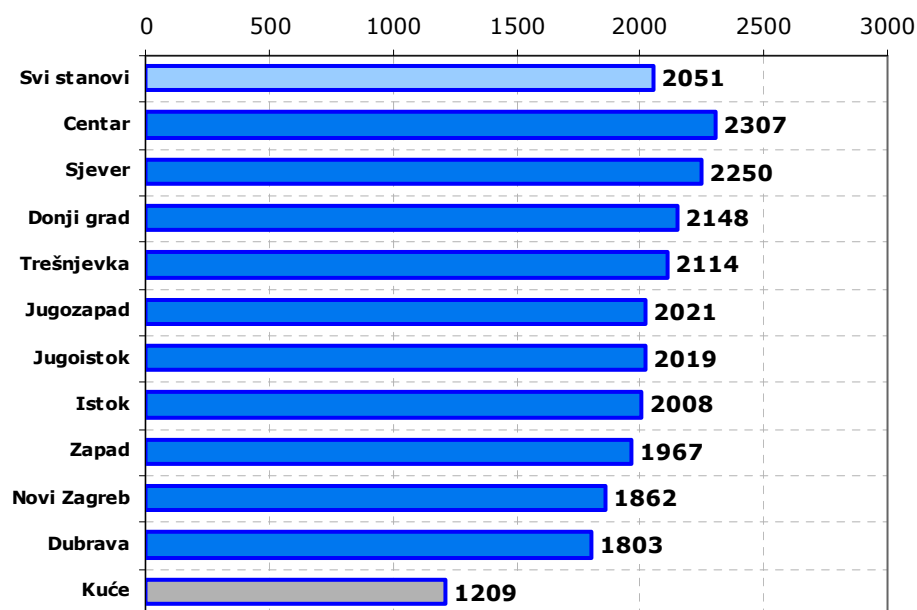
GRAFIKON 3. Indeks CN - Stanovi i kuće Zagreb



Tražene cijene stanova narasle su za tek 0,7% u odnosu na prethodni mjesec, dok su u odnosu na siječanj 2007. narasle za 1%. **Prosječna tražena cijena stana u Zagrebu u siječnju iznosila je 2.051 euro** što je tek za 0,7% više nego prethodni mjesec.

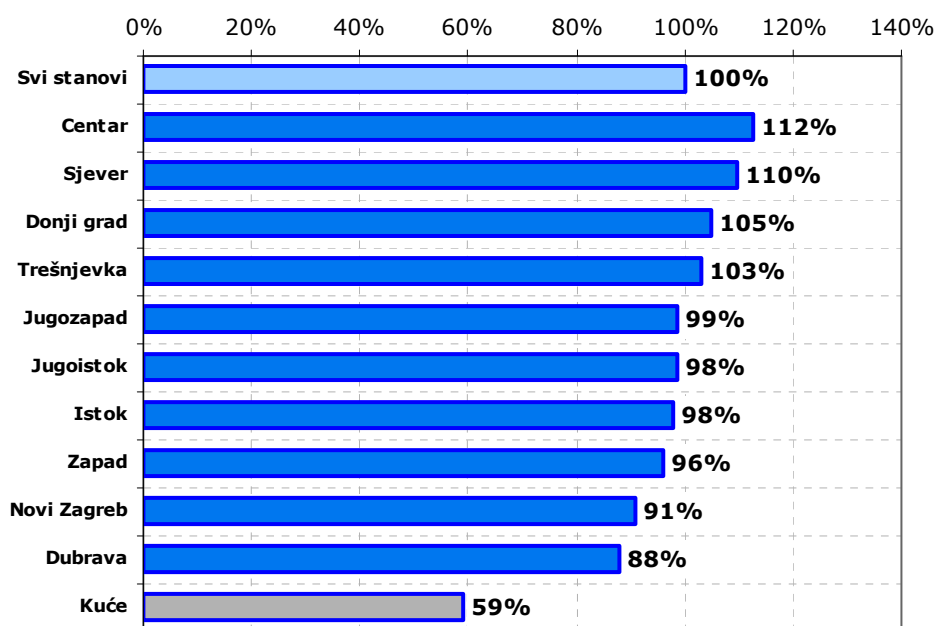
Cijene stanova u Zagrebu i dalje se znatno **razlikuju prema zonama**. Stanovi u centru i dalje su najskuplji s prosječnom cijenom od 2.307 eura, što je čak 12% više od prosjeka. Prosječna tražena cijena stana u prosincu **u sjevernoj (podsljemenskoj) zoni** u Zagrebu je 10% viša od prosjeka te 11% viša od cijene **u novim naseljima na jugozapadu** (Špansko, Prečko, Jarun...), odnosno 25% viša od prosječne tražene cijene stana u Dubravi.

GRAFIKON 4. Usporedba traženih nekretnina u Zagrebu - 01.2008.



Cijene su više od prosjeka i na području donjeg grada (Martinovka, Vrbik, ...) gdje prosječna tražena cijena iznosi 2.148 eura, što je 5% više od prosjeka i 7% manje od cijena u centru. Prosječna tražena cijena stana na Trešnjevci iznosi 2.114 eura, što je 3% više od prosjeka. Najniže cijene stanova su u Dubravi, gdje prosječna cijena iznosi 1.803 eura, što je za 11% niže od prosjeka te za 10% niže od cijena stanova u jugoistočnim naseljima (Savica, Borovlje, Folnegovićevo naselje...)

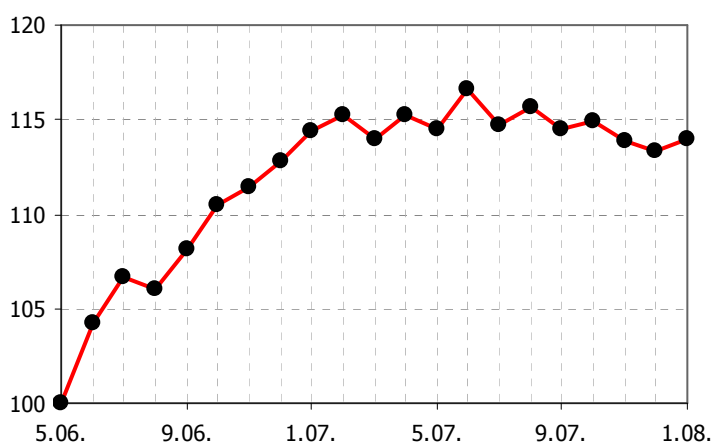
GRAFIKON 4. Usporedba traženih cijena nekretnina u Zagrebu - 01.2008.



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 41%. Prosječna tražena cijena kuće u Zagrebu i okolici u siječnju je iznosila 1.209 eura što je tek za 0,4% manje u odnosu na prethodni mjesec.

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. 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.

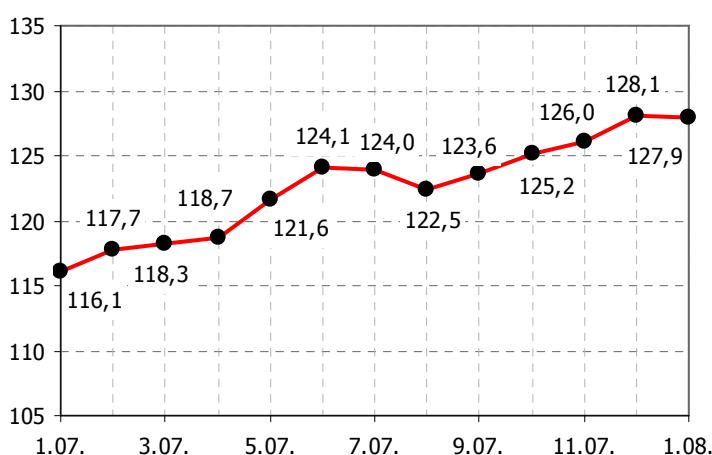
GRAFIKON 6. Indeks CN - stanovi i kuće Zagreb (od početka mjerenja)



## TRŽIŠTE NEKRETNINA NA JADRANU

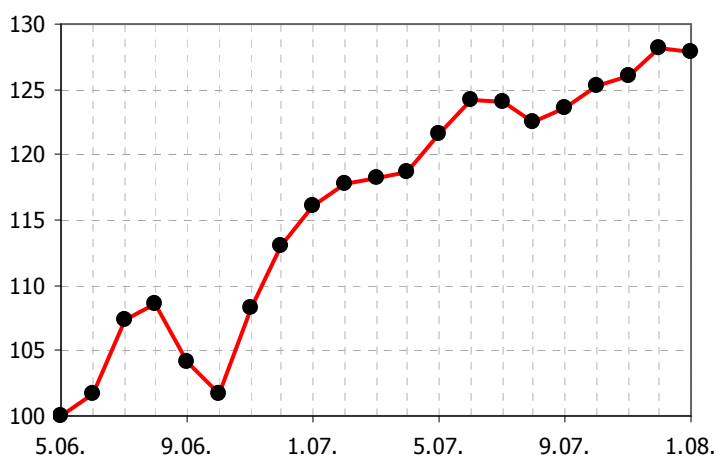
Cijene nekretnina na Jadranu u odnosu na prethodni mjesec stagniraju. U odnosu na prosinac manje su za 0,2% (0,3 p.p.), a na godišnjoj razini u porastu su 10,2%. Prosječna cijena kvadrata vikendice i apartmana na moru iznosi 1.971 eura što je 1,9% više nego prethodni mjesec. Cijena kvadrata kuće na moru iznosi 1.593 eura što je 2% više nego prethodni mjesec.

GRAFIKON 9. Indeks CN - Jadran



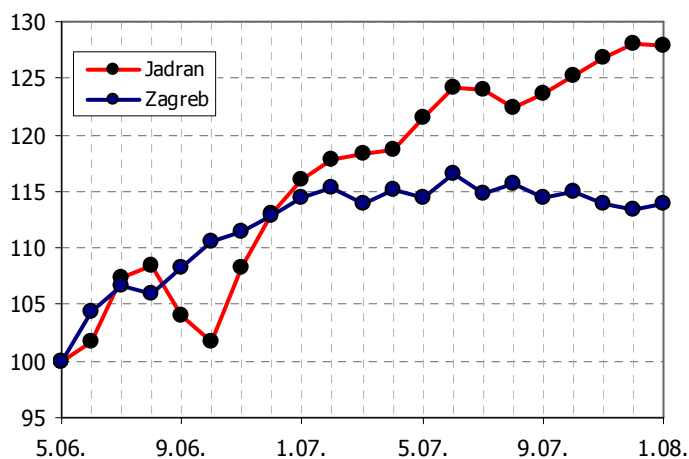
Od početka mjerenja (svibanj 2006.) bilježimo porast traženih cijena od 27,9%. Tražene cijene nekretnina na Jadranu su, uz povremena kolebanja, u stalnom rastu.

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 27,9%, dok su u Zagrebu od početka mjerenja cijene porasle za 14,0%.

GRAFIKON 11. Usporedba indeksa CN Jadrana i Zagreba





## O INDEKSU CN: METODOLOGIJA

CentarNekretnina je za ovaj izračun uzeo u obzir više od 40.000 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 siječnju 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. 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 3.000 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.