

CentarNekretnina.net

INDEKS CIJENA NEKRETNINA

za srpanj 2007.

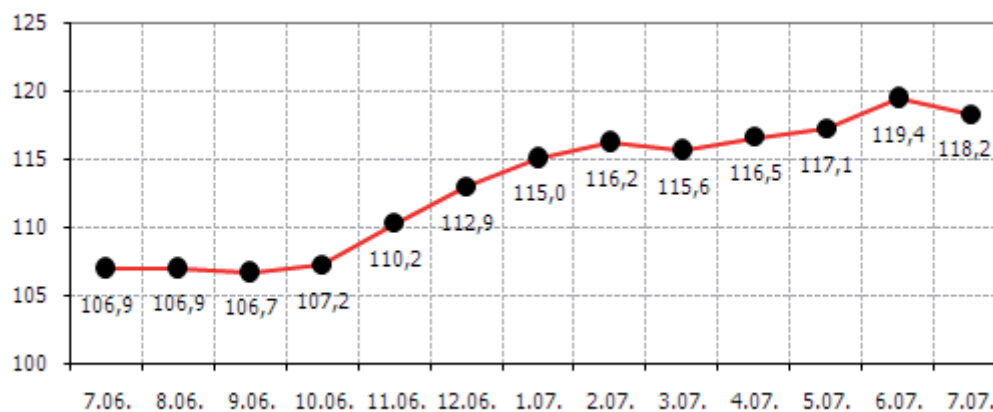
Najveći mjesečni uzorak cijena nekretnina u Hrvatskoj!

ZAUSTAVLJEN RAST CIJENA NEKRETNINA

- Prosječna tražena cijena nekretnina u Hrvatskoj u srpnju 2007. je u laganom padu u odnosu na prethodni mjesec
- Od početka mjerenja, u svibnju 2006., cijene su porasle za 18,2%; U odnosu na srpanj 2006., odnosno na godišnjoj razini, zabilježen je porast traženih cijena nekretnina od 10,5%; U odnosu na prethodni mjesec, cijene su pale za 1% (1,2 p.p.)
- Na najznačajnijem tržištu, u Zagrebu, tražene cijene stanova i kuća su u padu od 1,6% (1,9 p.p.) u odnosu na lipanj
- Na Jadranu, drugom najvećem tržištu, tražene cijene nekretnina su u padu od 0,1% (0,2 p.p.) u odnosu na lipanj, čime se zaustavio trend porasta cijena na Jadranu

CentarNekretnina.net uzeo je u obzir za ovaj izračun preko 22.000 traženih cijena.

GRAFIKON 1. Indeks CN - Hrvatska



CentarNekretnina vodeći je website za nekretnine u Hrvatskoj s više od 7.000 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:

„Nakon kratkog rasta u lipnju, tražene cijene nekretnina u Hrvatskoj u srpnju su se spustile za 1% u odnosu na lipanj. Rezultat ovoga može biti sezonske naravi, no stanje na tržištu kapitala odrazilo se i na cijene samih nekretnina.

Naime, iako je, zbog međusobne konkurencije i rasta aktive, bankama bitno plasirati nove kredite na tržište, ograničenja HNB-a te stanje na međunarodnom tržištu potakle su rast kamatnih stopa, za sada samo u nekim bankama i to na švicarske franke, ali to može biti naznaka rasta kamatnih stopa i na druge valute. Sama kreditna aktivnost poslovnih banaka u prvih par mjeseci 2007. slabija nego za isto razdoblje 2006. godine te iako je prosječna kamatna stopa na stambene kredite još uvijek ispod 5%, u svibnju je ipak zamijećen rast u odnosu na vrijednosti kroz zadnjih godinu dana.

Na našem tržištu i dalje će se relativno jednostavno moći doći do stambenih kredita, jer konkurencija banaka neće stati, no sami krediti će moguće biti skuplji.

Cijene također padaju i radi konkurencije između primarnih ('novi prostori') i sekundarnih ('rabljeni prostori') nekretnina/tržišta. Cijene na sekundarnom tržištu, a pogotovo na nekim lokacijama, nisu realne u odnosu na kvalitetu, ali i cijene na primarnom tržištu, čime više ne dolazi do rasta, bez obzira na povećanu potražnju jer su kupci postali izbirljiviji i ne žele kupovati stambene prostore niske kvalitete. S druge strane, još uvijek nedovoljna ponuda novogradnji omogućava oportunističko plasiranje na tržište novog stambenog prostora po relativno visokim cijenama.

U Zagrebu je zaustavljen rast traženih cijena nekretnina, te je u srpnju, u odnosu na lipanj, prosječna cijena pala za 1,6%, čemu je uzrok povećana ponuda na primarnom tržištu, ali i smanjena potražnja zbog ljetne sezone.

Na Jadranu je pak, sam dolazak sezone doveo do stagnacije traženih cijena nekretnina.

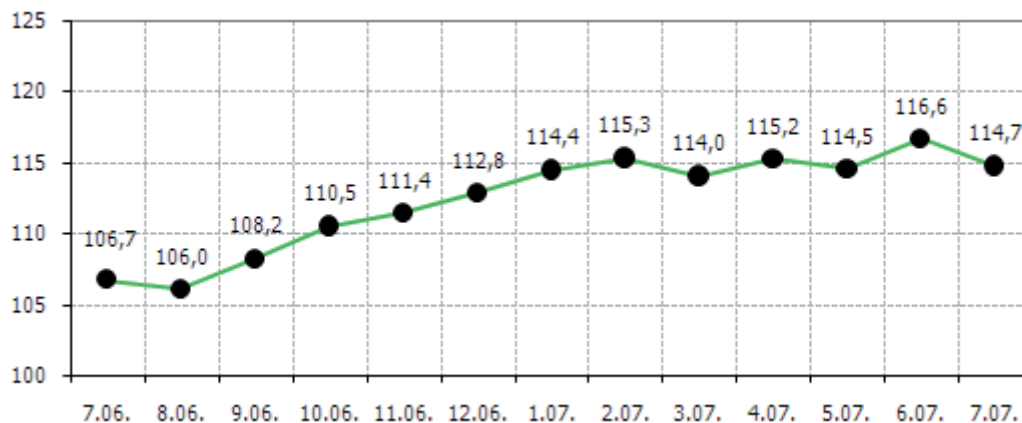
Ovim putem još jednom upozoravamo na pogrešne interpretacije podataka Porezne uprave koji se odnose na broj transakcija, a svode se na 'slom tržišta nekretnina' ili 'jak pad prometa nekretninama'. Porezne prijave obrađuju se sporije i značajno vremenski zaostaju za realiziranim transakcijama, te se u samim podacima nalaze samo obrađene porezne prijave, s time da nije naveden broj ili postotak neobrađenih prijava, čime se daje pogrešan uvid da je bilo značajno manje transakcija, što nije istina. Također u obzir treba uzeti i primarno tržište ('novogradnja'), gdje se plaća PDV, a ne porez na promet nekretninama, čime je jasno da se pretpostavke o tržištu ne mogu davati samo analizom podataka PU.

Kako smo i pretpostavili prije godinu dana, tržište nekretnina u Zagrebu se smirilo, što očekujemo i u budućnosti. Na Jadranu očekujemo i dalje lagani daljnji porast u duljem vremenskom razdoblju, uz moguću korekciju nakon ljeta.“

TRŽIŠTE NEKRETNINA U ZAGREBU

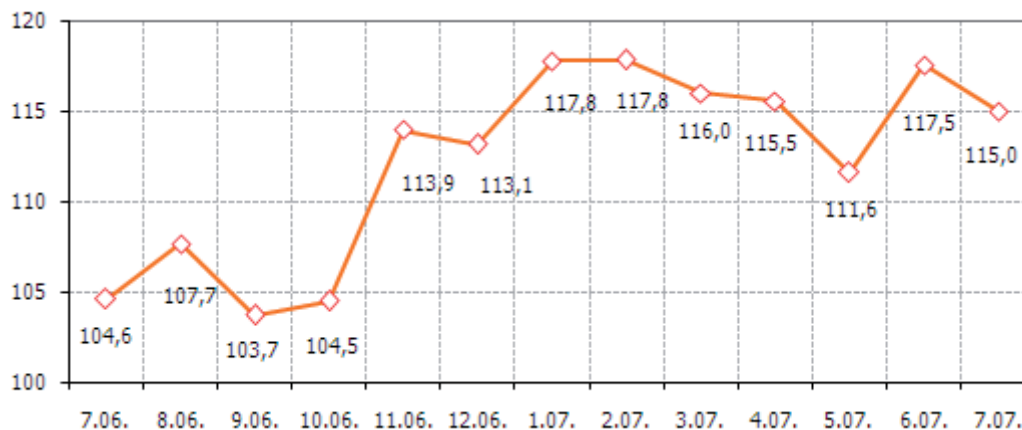
Cijene nekretnina na najvećem i najdinamičnijem tržištu, zagrebačkom, u padu su od 1,6% (1,9 p.p.) u odnosu na prethodni mjesec. U odnosu na srpanj 2006., tj. u godišnjem prosjeku, cijene kuća i stanova u Zagrebu u porastu su od 7,5%, a od početka mjerjenja narasle su za 14,7%.

GRAFIKON 2. Indeks CN - Stanovi i kuće Zagreb



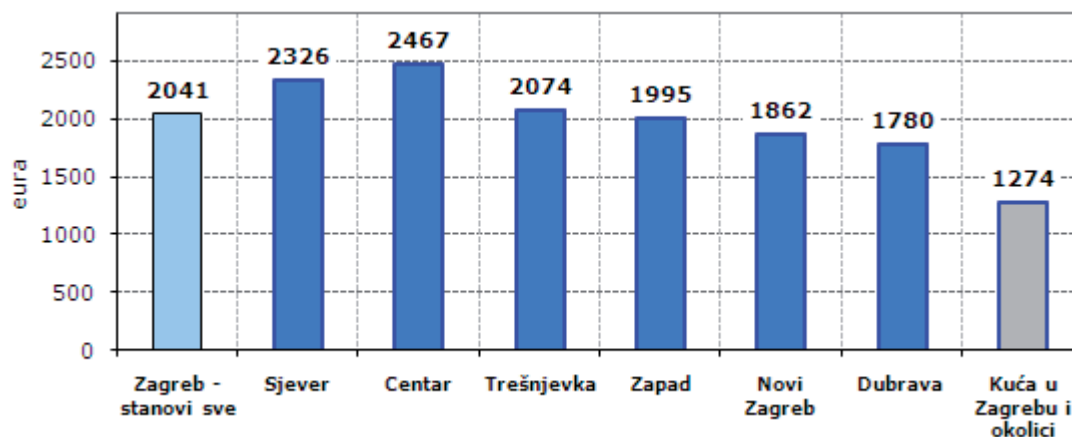
Prosječna tražena cijena stana u Zagrebu u srpnju iznosila je 2.041 euro što je za 1,5% manje nego u prethodnom mjesecu. Prosječna tražena cijena kuće u Zagrebu i okolici u srpnju je iznosila 1.274 eura što je za 2,2% manje u odnosu na prethodni mjesec.

GRAFIKON 3. Indeks CN - Kuće Zagreb



Cijene stanova u Zagrebu i dalje se znatno razlikuju prema zonama. Prosječna tražena cijena stana u srpnju u sjevernoj (podsljemenskoj) zoni u Zagrebu je 14% viša od prosjeka, te 16,6% viša od cijene u novim naseljima na zapadu (Špansko, Prečko, Jarun ...), odnosno 30,7% viša od prosječne tražene cijene stana u Dubravi.

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

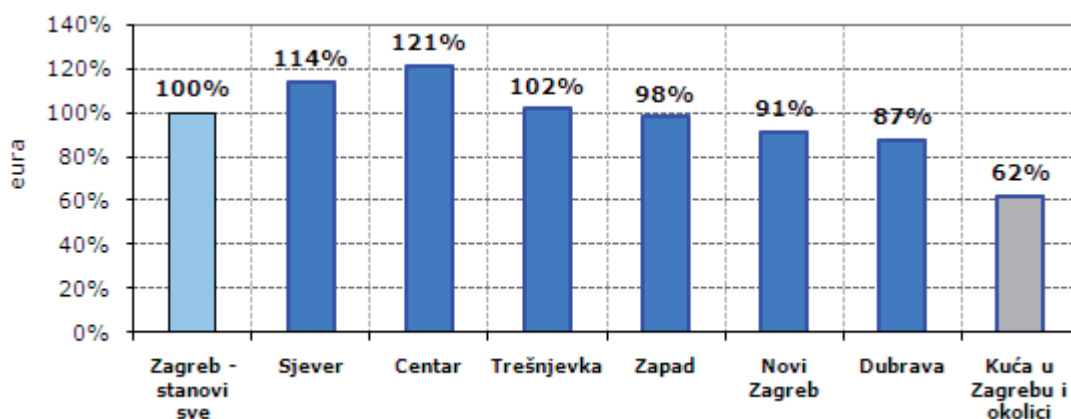


Cijene stanova u Novom Zagrebu su 6,7% niže od cijena stanova u novim Zapadnim naseljima.

Tražene cijene stanova najviše su u centru Zagreba. Za čak 20,9% više su od prosjeka, a za 6,1% više su od cijena stanova na sjeveru.

Cijene kuća još su znatno niže od cijena stanova u Zagrebu i okolici. U odnosu na m² stanova u Zagrebu cijena kuća niža je u prosjeku za 37,6%.

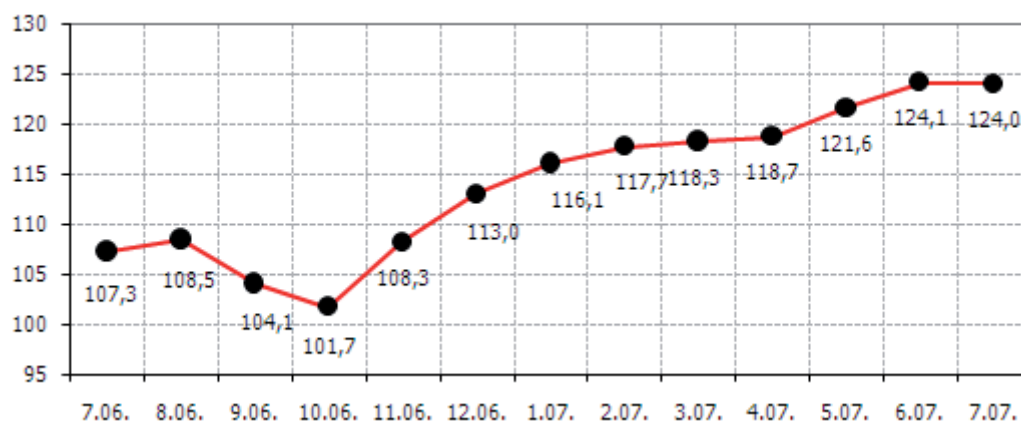
GRAFIKON 5. Usporedba traženih cijena nekretnina u Zagrebu - srpanj 2007



TRŽIŠTE NEKRETNINA NA JADRANU

Cijene nekretnina na Jadranu i u Istri nakon porasta na početku ljetne sezone sada su u laganom padu. U odnosu na prethodni mjesec u padu su 0,1% (0,2 p.p.), a na godišnjoj razini u porastu su 15,6%. Od početka mjerenja (svibanj 2006.) bilježi se porast od 24%.

GRAFIKON 6. Indeks CN - Jadran





O INDEKSU CN: METODOLOGIJA

CentarNekretnina je za ovaj izračun uzeo u obzir više od 20.000 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 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 anomalijnih 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 anomalijnih 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 anomalijnih podataka na malom uzorku može značajno utjecati na rezultat.

Anomalijni rezultati promatraju se i izbacuju u svakoj klasi nekretnina posebno, a za rezultate u lipnju na ovaj način odbačeno je približno 13% anomalijnih 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. izdavanjem 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 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.