



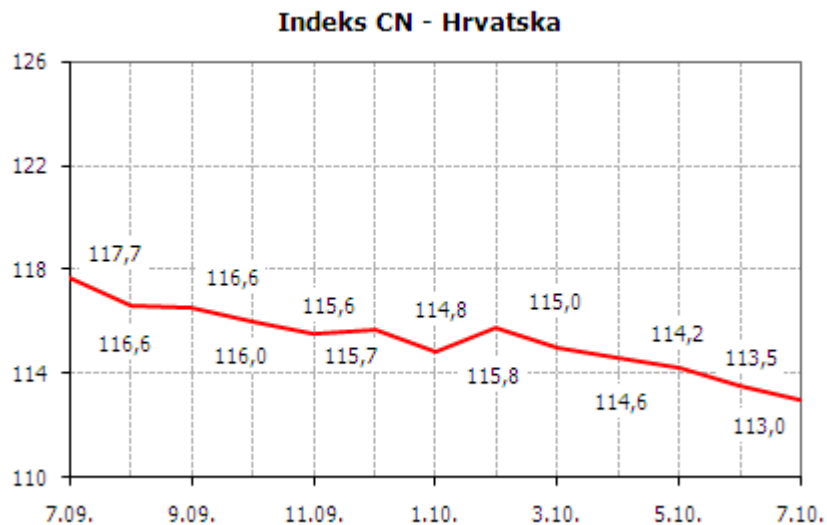
INDEKS CIJENA NEKRETNINA za SRPANJ 2010.

Najveći mjesečni uzorak cijena nekretnina u Hrvatskoj!

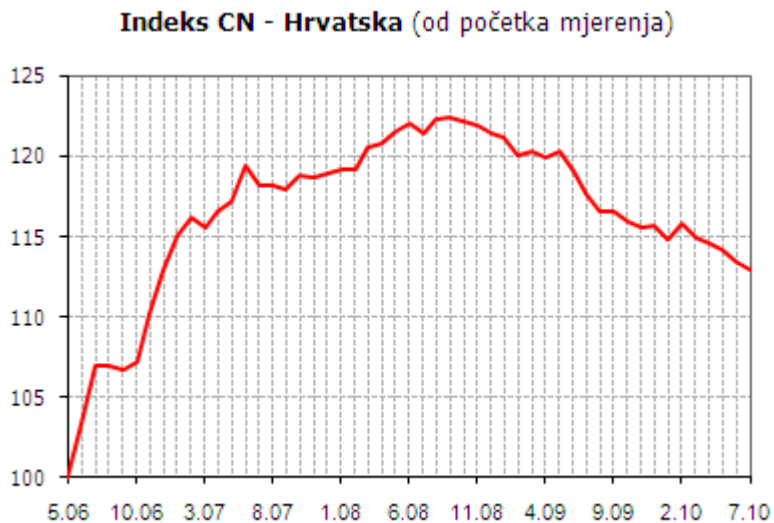
Tražene cijene nekretnina peti mjesec za redom u laganom padu

- Na najznačajnijem tržištu, **u Zagrebu**, tražene cijene nekretnina neznatno su se promijenile u odnosu na mjesec lipanj (-0,2%), dok su na godišnjoj razini **manje za 3,5%**.
- Na **Jadranu** su cijene u odnosu na prošli mjesec također niže, i to za 0,9%, a na godišnjoj razini **niže su za 4,7%**.
- Prosječna tražena cijena nekretnina u Hrvatskoj ukupno, u srpnju 2010. je u odnosu na lipanj **niža za 0,5%**.
- U odnosu na srpanj 2009., odnosno **na godišnjoj razini**, tražene cijene nekretnina su **niže su za 4,0%**.

CentarNekretnina uzeo je u obzir za ovaj izračun **preko 389.000 traženih cijena**.



Od početka mjerenja (u svibnju 2006. godine) indeks je porastao za 13%.



CentarNekretnina vodeći je oglasnik za nekretnine u Hrvatskoj **s prosječno više od 19.500 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 CentarNekretnina, ove je rezultate komentirao na sljedeći način:

„U srpnju se korekcija traženih cijena nekretnina nastavila kako u Gradu Zagrebu, tako i na Jadranu.

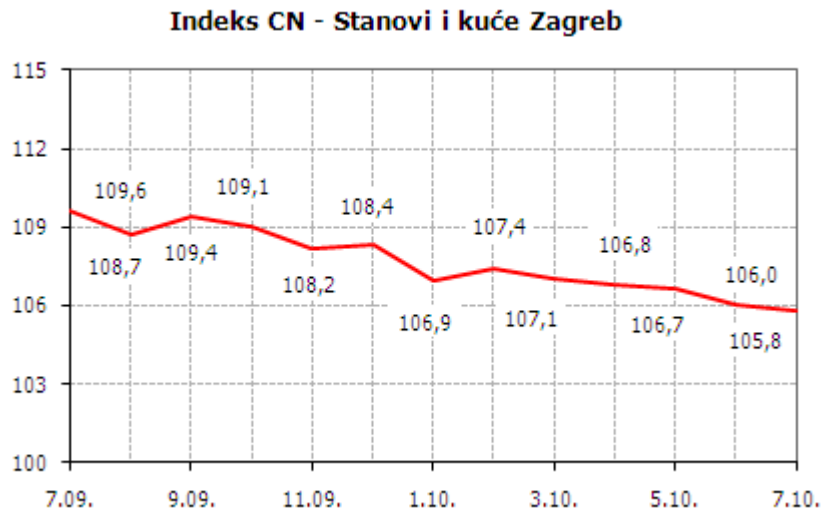
Prema podacima Odjela za statistiku zagrebačkog Gradskog ureda za strategijsko planiranje i razvoj grada, u prva tri mjeseca ove godine završeno je 297 stanova dok je prošle godine u isto razdoblje prošle godine u Zagrebu završeno 1.365 stanova, što predstavlja pad od gotovo 80 posto. Broj stanova u gradnji u Zagrebu je smanjen 53 posto, s 5.648 u prvom tromjesečju prošle na 2.662 u prvom tromjesečju ove godine.

Prema podacima Hrvatske narodne banke, ukupan iznos kredita odobrenih stanovništvu za stambene potrebe (podaci za mjesec svibanj) bio je na razini od 53,8 mlrd kuna, što je za 850 milijuna kuna više nego u prosincu 2009. godine. Za očekivati je da uz tako nisku godišnju stopu rasta stambenih kredita neće doći do porasta volumena transakcija na tržištu nekretnina obzirom da je kredit za većinu kupaca stambenih nekretnina jedini ostvarivi model financiranja kupnje nekretnine.

U nadolazećim mjesecima očekujemo nastavak korekcije traženih cijena nekretnina u Zagrebu i na Jadranu.“

TRŽIŠTE NEKRETNINA U ZAGREBU

Na najznačajnijem tržištu, u **Zagrebu**, tražene cijene nekretnina u odnosu na prethodni mjesec gotovo da se i nisu mijenjale, odnosno niže su za 0,2%. Na godišnjoj razini ostvarile su pad od 3,5%.

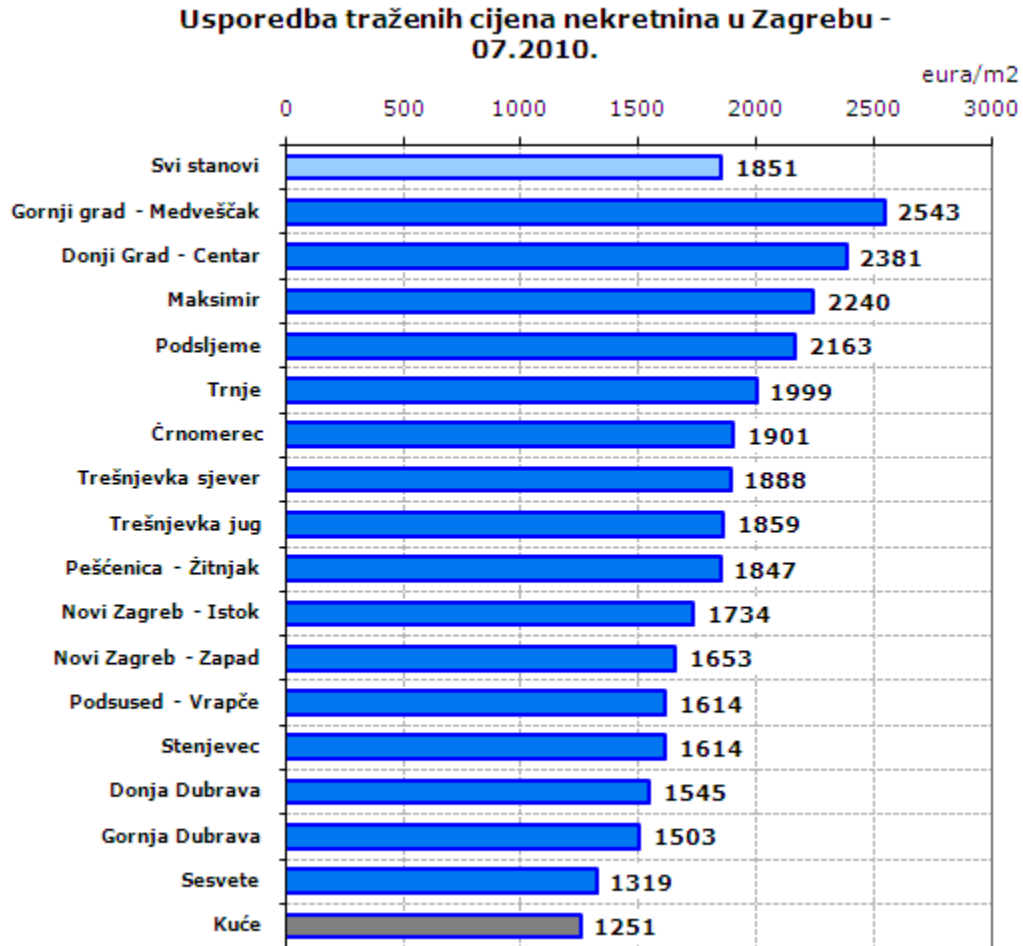


Prosječna tražena cijena stana u Zagrebu u srpnju je iznosila 1.851 euro/m², što je 0,2% manje u odnosu na prethodni mjesec, odnosno 3,5% niže u odnosu na srpanj 2009.

Stanovi u gradskoj četvrti Medveščak najskuplji su s prosječnom cijenom od 2.543 eura/m², što je čak 37% više od prosječne cijene stana u Zagrebu. Prosječna tražena cijena stana u centru Zagreba iznosi 2.381 euro/m² i 29% je viša od prosjeka te 25% viša od cijene stana na Črnomercu, odnosno čak 29% viša od prosječne tražene cijene stana na Peščenici. Cijene stanova više su od prosjeka i na području Maksimira, u podsljemenskoj zoni te u Trnju i na Črnomercu. Na području južne Trešnjevke te Peščenice cijene se kreću oko prosjeka.

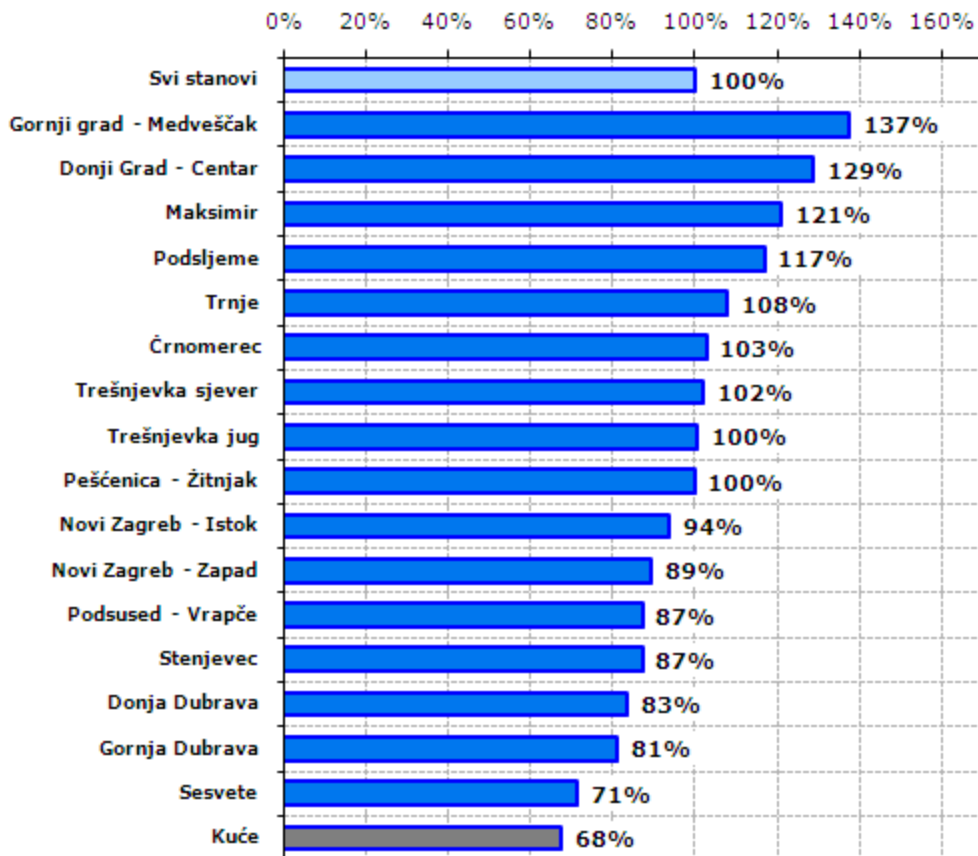


1. **GORNJI GRAD - MEDVEŠČAK** 2.543 eura/m²
2. **DONJI GRAD - CENTAR** 2.381 eura/m²
3. **MAKSIMIR** 2.240 eura/m²
4. **PODSLJEME** 2.163 eura/m²
5. **TRNJE** 1.999 eura/m²
6. **TREŠNJEVKA JUG** 1.901 eura/m²
7. **ČRNOMEREC** 1.888 eura/m²
8. **TREŠNJEVKA SJEVER** 1.859 eura/m²
9. **PEŠČENICA - ŽITNJAK** 1.847 eura/m²
10. **NOVI ZAGREB - ISTOK** 1.743 eura/m²
11. **NOVI ZAGREB - ZAPAD** 1.653 eura/m²
12. **STENJEVAC** 1.614 eura/m²
13. **PODSUSED - VRAPČE** 1.614 eura/m²
14. **DONJA DUBRAVA** 1.545 eura/m²
15. **GORNJA DUBRAVA** 1.503 eura/m²
16. **SESVETE** 1.319 eura/m²
17. **BREZOVIKA** (nedovoljno veliki uzorak)



Prosječna tražena cijena stana u Trnju iznosi 1.999 eura/m², što je 8% više od prosjeka i 16% manje od prosječne cijene stana u centru. Prosječna tražena cijena stana na Črnomercu iznosi 1.901 eura/m², što je 3% više od prosjeka. Najniže cijene stanova su u Sesvetama, gdje prosječna cijena u srpnju iznosi 1.319 eura/m² (29% niže od prosjeka) te u Gornjoj Dubravi (19% niže od prosjeka).

Usporedba traženih cijena nekretnina u Zagrebu - 07.2010.



Zona	Prosječna cijena (€/m ²)			Odnos cijena nekretnina u Zagrebu	
	07.2010.	06.2010.	promjena	07.2010.	06.2010.
Svi stanovi	1.851	1.855	-0,2%	100%	100%
Gornji grad - Medveščak	2.543	2.529	0,6%	137%	136%
Donji Grad - Centar	2.381	2.366	0,6%	129%	128%
Maksimir	2.240	2.222	0,8%	121%	120%
Podsljeme	2.163	2.177	-0,6%	117%	117%
Trnje	1.999	1.985	0,7%	108%	107%
Črnomerec	1.901	1.905	-0,2%	103%	103%
Trešnjevka sjever	1.888	1.885	-1,3%	100%	102%
Trešnjevka jug	1.859	1.870	1,0%	102%	101%
Peščenica - Žitnjak	1.847	1.853	-0,3%	100%	100%
Novi Zagreb - Istok	1.734	1.716	1,0%	94%	92%
Novi Zagreb - Zapad	1.653	1.657	-0,2%	89%	89%
Podsused - Vrapče	1.614	1.630	-1,0%	87%	88%
Stenjevec	1.614	1.622	-0,5%	87%	87%
Donja Dubrava	1.545	1.546	-0,1%	83%	83%
Gornja Dubrava	1.503	1.513	-0,7%	81%	82%
Sesvete	1.319	1.332	-1,0%	71%	72%

Tablica pokazuje prosječne cijene stanova prema zagrebačkim četvrtima u srpnju i lipnju 2010., njihovu promjenu u proteklih mjesec dana te usporedbu tih cijena s prosječnom cijenom stanova u Zagrebu (npr. stanovi u centru su 29% skuplji od prosjeka).

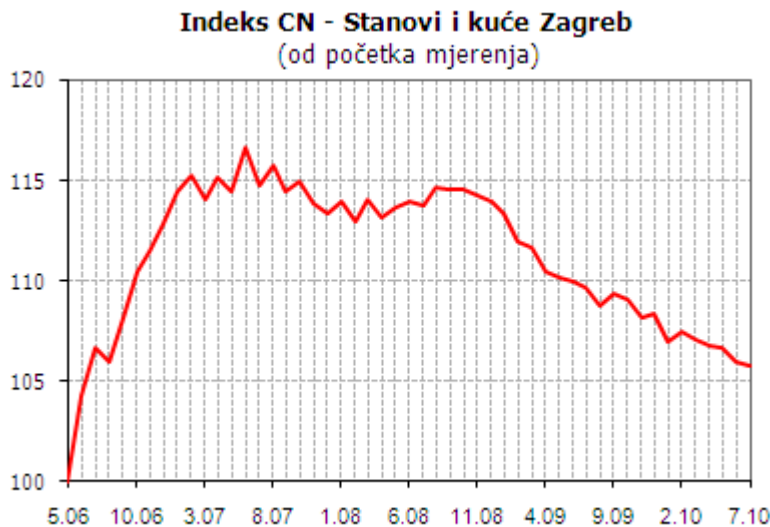
U odnosu na prethodni mjesec, tražene cijene nekretnina stagniraju ili su zabilježile lagani pad u većini kvartova. **Najveći pad cijena stanova zabilježile su nekretnine na sjevernom dijelu Trešnjevke.** Najmanje promjene zabilježene su u donjoj Dubravi.

U odnosu na cijenu m² stanova u Zagrebu, **cijena kuća je u prosjeku niža za 32%.** Prosječna tražena cijena za m² kuće u Zagrebu i okolici je u srpnju iznosila 1.251 euro/m² što je za svega 0,3% niže u odnosu na prethodni mjesec. U odnosu na srpanj 2009., ili **na godišnjoj razini**, tražene cijene kuća pale su za **3,4%.**

Od početka mjerenja bilježi se porast prosječnih traženih cijena stanova i kuća u Zagrebu za 5,8%. 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, a početkom 2007. počinje njegovo usporavanje, stagnacija tijekom godine i lagani pad cijena do pred kraj godine.

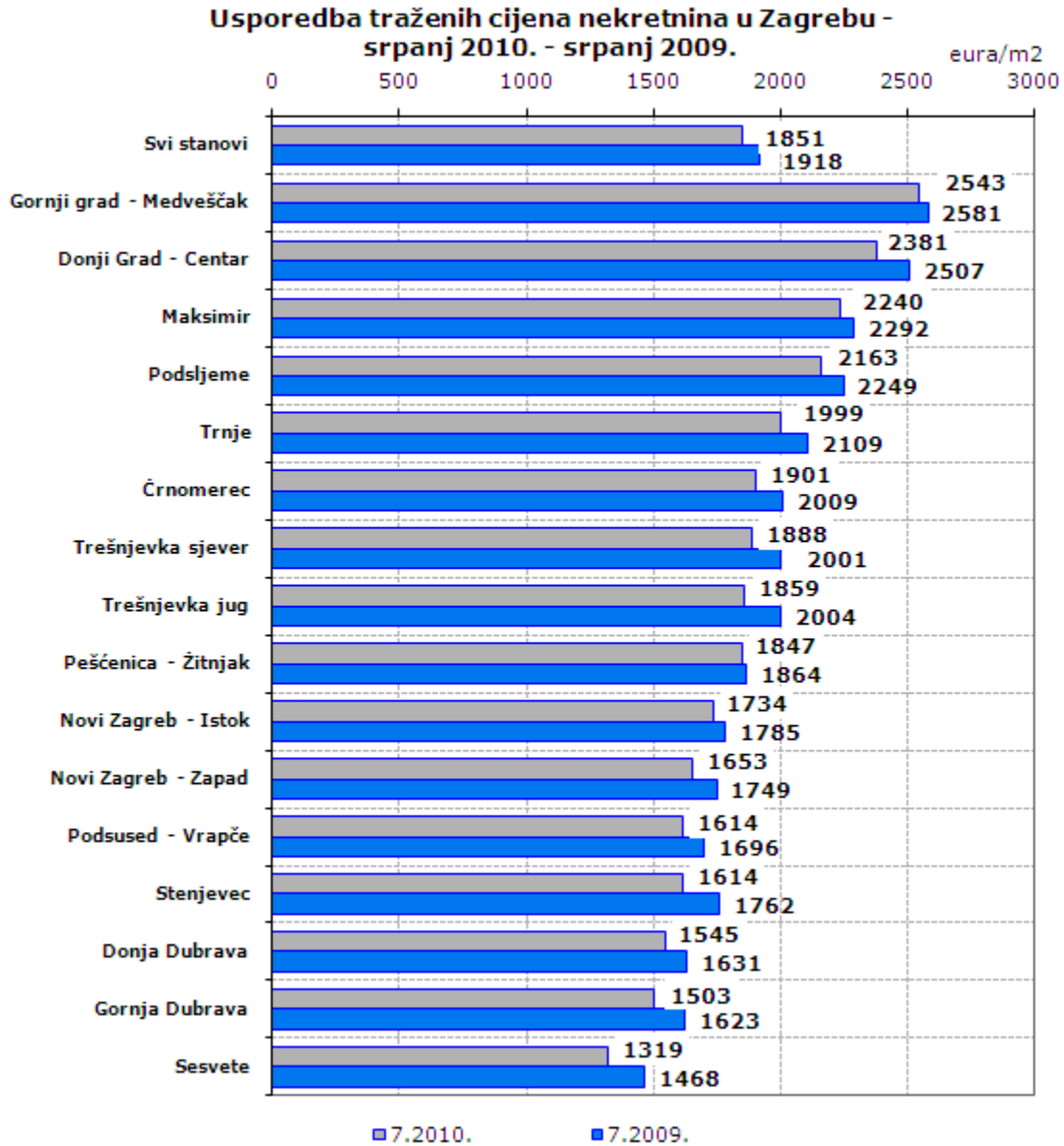
Razina koju su cijene nekretnina imale krajem 2007., uz povremena kolebanja, održala se tijekom cijelog prvog polugodišta 2008., uz blagi rast tijekom drugog polugodišta te stagnaciju na samom kraju godine.

Prvih osam mjeseci 2009. godine obilježio je pad traženih cijena nekretnina u Zagrebu, da bi se u kolovozu dogodio lagani rast, a od rujna ponovo pad. Prosinac u odnosu na studeni nije pokazao značajniju promjenu u cijenama nekretnina (0,2%) da bi u siječnju cijene pale za 1,3%, u veljači narasle za 0,5%, a od ožujka konstantno lagano padale.



Usporedimo li tražene cijene stanova u Zagrebu u srpnju 2010. s traženim cijenama u srpnju 2009. vidljivo je da su tražene cijene pale u svim djelovima grada. Najveći pad zabilježen je u Sesvetama, Gornjoj Dubravi te Stenjevcu. Najmanje promjene traženih cijena zabilježene su za stanove na Peščenici.

U odnosu na srpanj 2009. tražene cijene kuća pale su za 3,4%.

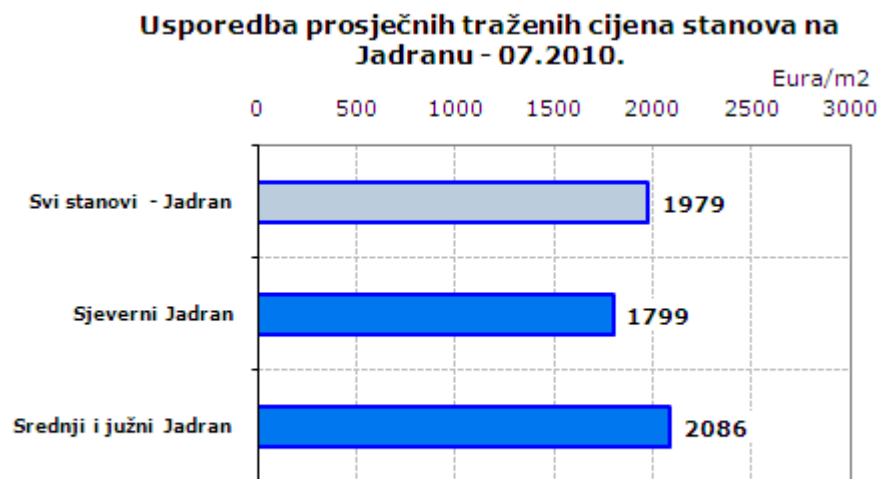


TRŽIŠTE NEKRETNINA NA JADRANU

Cijene nekretnina na Jadranu u srpnju u odnosu na prethodni mjesec niže su za 0,9%, dok na godišnjoj razini bilježe pad od 4,7%. **Prosječna cijena kvadrata vikendice i apartmana na moru iznosi 1.951 euro**, što je gotovo jednako kao i prethodni mjesec (+0,4%).

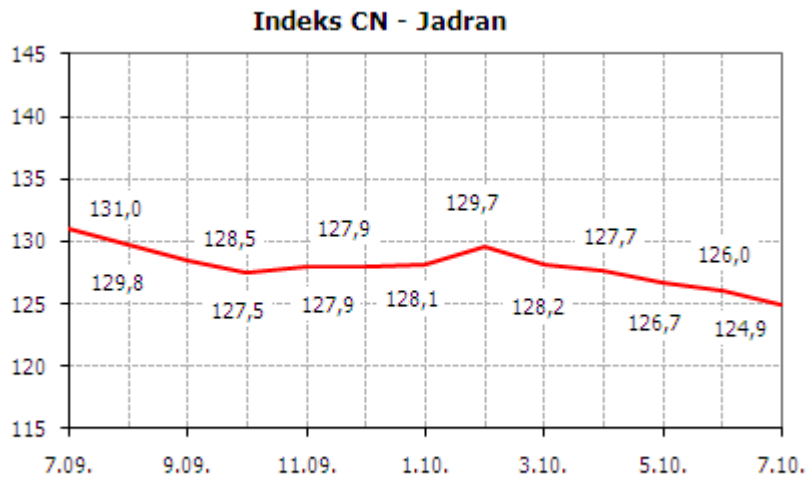
Cijena kvadrata kuće na moru iznosi 1.553 eura, što je 1,1% niže u odnosu na prošli mjesec, a 1,7% manje nego u srpnju 2009.

Prosječna tražena cijena stana na moru niža je za 1,8% u odnosu na prošli mjesec te sada iznosi 2.979 eura/m². Prisutne su **razlike u traženim cijenama** između stanova na sjevernom Jadranu te stanova na srednjem i južnom Jadranu. Tako je, na primjer, prosječna tražena cijena stana u Makarskoj u srpnju bila 2.179 eura/m², dok je u Puli bila 1.628 eura/m².

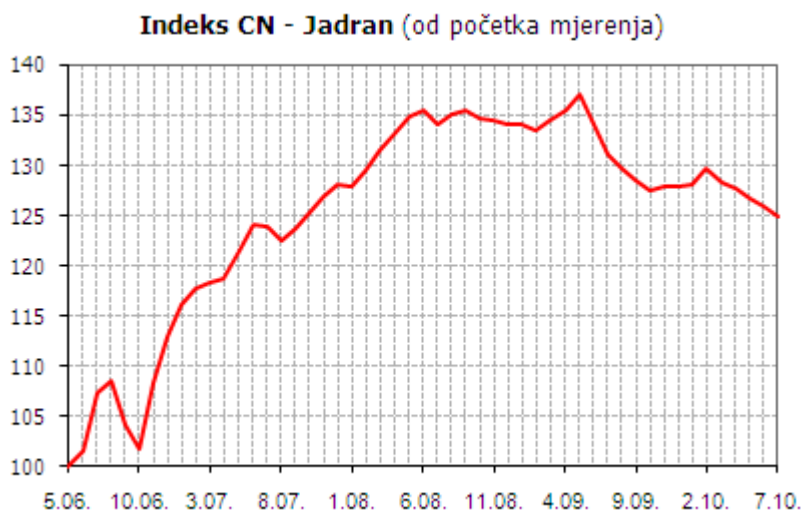


Sjeverni Jadran– uključuje Istarsku i Primorsko- goransku županiju.

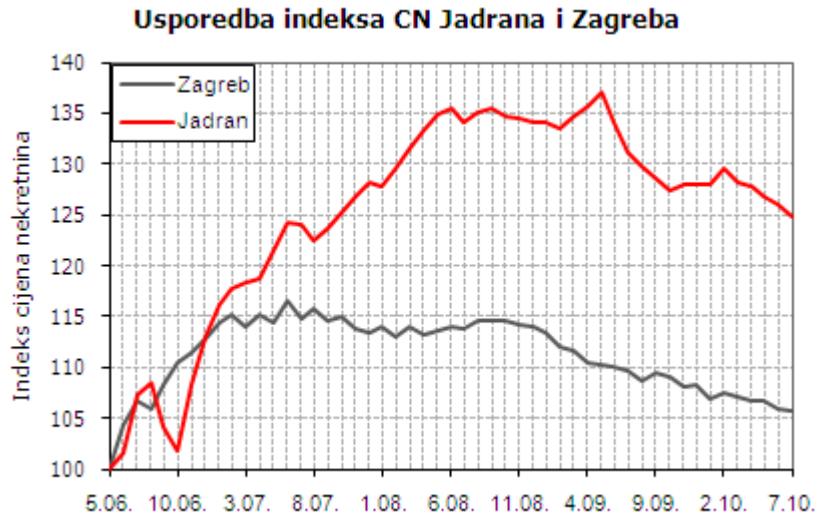
Srednji i južni Jadran– uključuje Zadarsku, Šibensko- kninsku, Splitsko- dalmatinsku te Dubrovačko- neretvansku županiju.



Od početka mjerenja (svibanj 2006.) bilježimo porast traženih cijena od 26%. Tražene cijene nekretnina na Jadranu su, uz povremena kolebanja, bile u stalnom rastu. Međutim, u drugom polugodištu 2008. došlo je do korekcije cijena i lagane stagnacije. U prvoj polovici 2009. indeks cijena nekretnina ponovno lagano raste da bi u lipnju počeo pad koji se nastavlja do listopada, nakon čega počinje lagano rasti te ponovno lagano padati od ožujka 2010.



Na Jadranu bilježimo brži rast prosječnih traženih cijena nekretnina od onog 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 8,2%. U ožujku tražene cijene nekretnina su i na Jadranu i na zagrebačkom tržištu lagano padale, a taj se trend nastavio i u srpnju.



Kategorija	Prosječna cijena (€/m ²)			Promjena	
	07.2010.	06.2010.	07.2009.	mjesečna	godišnja
Stanovi Zagreb	1.851	1.855	1.851	↓ -0,2%	↓ -3,5%
Kuće Zagreb i okolica	1.251	1.255	1.251	↓ -0,3%	↓ -3,6%
Vikendice i apartmani Jadran	1.951	1.943	1.951	↑ 0,4%	↓ -4,4%
Stanovi Jadran	1.979	2.015	1.979	↓ -1,8%	↓ -8,8%
Kuće Jadran	1.570	1.584	1.598	↓ -1,1%	↓ -0,6%

Tablica pokazuje prosječne cijene nekretnina u pet najvažnijih kategorija za srpanj 2010., lipanj 2010. te srpanj 2009. te njihove promjene na mjesečnoj, odnosno godišnjoj razini.

INDEKS CN: METODOLOGIJA

CentarNekretnina je za ovaj izračun uzeo u obzir preko 389.000 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 (npr. 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 anomalijnih podataka ('outliera'). U slučaju CN indeksa, proces je originalan i zasniva se na **3 koraka**:

1. inicijalnom izbacivanju podataka s očitim greškama
2. standardnim formulama za izbacivanje anomalijnih podataka za Gaussovu (normalnu) razdiobu
3. variranjem parametara 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 srpnju na ovaj način odbačeno je nešto više od 14% 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 (www.CentarNekretnina.net) započeo je s radom u kolovozu 2006. izdvajanjem kategorije 'Nekretnine' iz općeg internetskog oglasnika KupiProdaj! (www.KupiProdaj.net).

Od samog osnivanja, CentarNekretnina je vodeći oglasnik za nekretnine u Hrvatskoj na kojem se tjedno u prosjeku objavi više od 4.000 oglasa za nekretnine iz cijele zemlje. Član je mreže europskih oglasnika za nekretnine EdenWay koja okuplja 22 oglasnika za nekretnine iz 16 zemalja Europe.

CentarNekretnina osigurava jednostavnu i brzu pretragu oglasa za kupnju ili najam stana, kuće, apartmana, pronalazak odgovarajuće građevinskog ili poljoprivrednog zemljišta, ili postavljanje oglasa za prodaju vlastite nekretnine. Od dodatnih usluga CentarNekretnina omogućuje sudjelovanje u aukcijama i slanje upita stručnjacima iz agencija za nekretnine.

Uz novosti s hrvatskog, ali i svjetskog tržišta nekretnina, CentarNekretnina donosi sažetak najznačajnijih zbivanja u mjesečnom newsletteru, te početkom svakog mjeseca analizira trendove kretanja traženih cijena nekretnina na hrvatskom tržištu u Indeksu cijena nekretnina.