

CentarNekretnina.net

# INDEKS CIJENA NEKRETNINA

za studeni 2006.

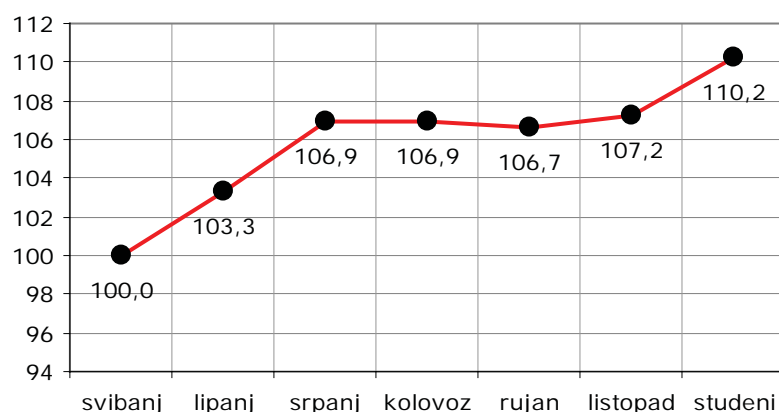
Najveći mjesečni uzorak cijena nekretnina u Hrvatskoj!

## LAGAN RAST TRAŽENIH CIJENA U ZAGREBU I BRŽI NA JADRANU

- Prosječna tražena cijena za nekretnine u Hrvatskoj u porastu u studenom; Porast od 10,2% u zadnjih 6 mjeseci odgovara **anualiziranoj** stopi od 21,5%
- Na najznačajnijem tržištu, u **Zagrebu**, tražene cijene stanova i kuća u **blagom su rastu** od 0,8% u odnosu na listopad, a u porastu od 11,4% u odnosu na svibanj, što odgovara rastu od 23,7% na godišnjoj razini
- Na **Jadranu**, drugom najvećem tržištu, cijene nekretnina porasle su i vratile se na ljetne razine
- Ovi podaci u skladu su i s podacima **Porezne uprave** o rastu cijena realiziranih transakcija i o porastu cijena građevnih zemljišta, koji zajedno s podacima DZS-a o sve većoj vrijednosti građevnih radova, pokazuju da se marže u novogradnji ubrzano smanjuju, te da se brza korekcija cijena stavljanjem na tržište velikih količina jeftinih stanova neće dogoditi

CentarNekretnina.net uzeo je u obzir za ovaj izračun **više od 7000 traženih cijena**.

**GRAFIKON 1. Indeks CN - Hrvatska**



*CentarNekretnina najveći je nekretninski website u Hrvatskoj, s više od 4.000 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.*



## Vedran Bajer, voditelj CentarNekretnina.net, ove je rezultate komentirao na sljedeći način:

“U Zagrebu, najznačajnijem tržištu, rast od 0,8% iako nije značajan, nastavlja pozitivan trend. Ovaj rast manji je od rasta u protekla dva mjeseca, koji je u oba iznosio po 2,1%.

Kamate na stambene kredite i dalje ne rastu, te usprkos pojedinačnim najavama nekih banaka da bi zbog mjera HNB-a one mogle porasti, to se zbog oštre konkurencije među bankama kratkoročno neće dogoditi.

Glavni uzrok rasta je i dalje smanjena ponuda u odnosu na potražnju. Prema podacima Porezne uprave, u 2005. je bilo **8,7% manje transakcija rabljenim** stambenim jedinicama, uz njihov istovremeni rast cijene od 7,8% - rast cijene uz manji promet govori o većoj potražnji od ponude. Istovremeno, u 2005. na tržište je plasirano **15,4% više novih** stanova nego u 2004., uz pad njihove prosječne cijene u Zagrebu i rast u ostatku Hrvatske.

Ovi trendovi se nastavljaju i u 2006., iako sporije nego u 2005. Naime, prema podacima DZS-a, u prvih 9 mjeseci 2006. izdano je svega 1,6% više građevnih dozvola za stanove nego u prvih 9 mjeseci 2005., ali je građevinska vrijednost izvršenih radova u istom razdoblju porasla za 19,3%.

Treba uzeti u obzir da se na svaka 2 prodana rabljena stana na tržištu proda otprilike i jedan novi.

U analizama je izuzetno važno uzeti u obzir ove službene brojke, pogotovo zato jer ih i neke institucije pogrešno – namjerno ili nenamjerno – navode i na tome temelje najave o ‘slomu tržišta’ koje se, s obzirom na gornje podatke, neće dogoditi.

Srednjoročno, u roku od 6-12 mjeseci, upravo zbog sada već velike konkurencije među ponuđačima **novih stanova** očekujemo stabilizaciju cijena. Naime, iako postoji višak stambenih jedinica u vlasništvu građana i poduzeća (kupnja stana za uredsku namjenu je do 2004. bila odličan porezni štit jer se mogla jednokratno amortizirati), ovaj je višak, budući da predstavlja dugoročnu štednju (a i da u segmentu vlasništva pravnih osoba realizacija dovodi do velike obveze po porezu na dobit) tržišno vrlo nefleksibilan, te neće značajno doprinjeti likvidnosti na tržištu.

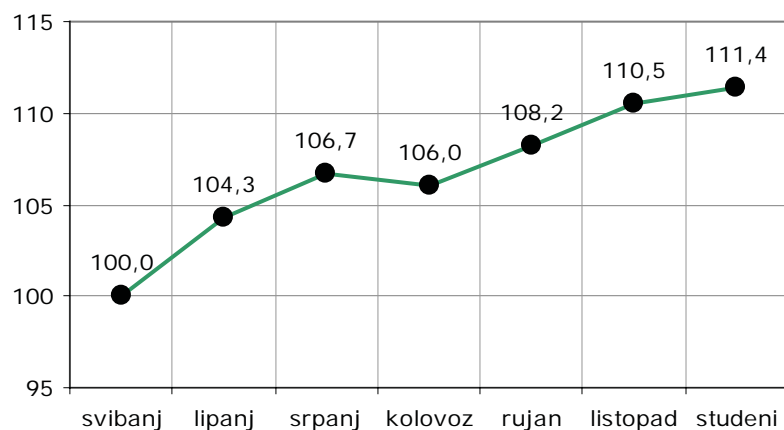
Međutim, zbog sve nepovoljnije troškovne strukture – vrtoglav rast cijena građevnog zemljišta – i sve veće vrijednosti radova ova se stabilizacija cijena neće dogoditi odmah.

Tražene cijene na Jadranu i u Istri zabilježile su značajniji rast i rast cijena time se nastavio na onaj do ljeta.”

## TRŽIŠTE NEKRETNINA U ZAGREBU

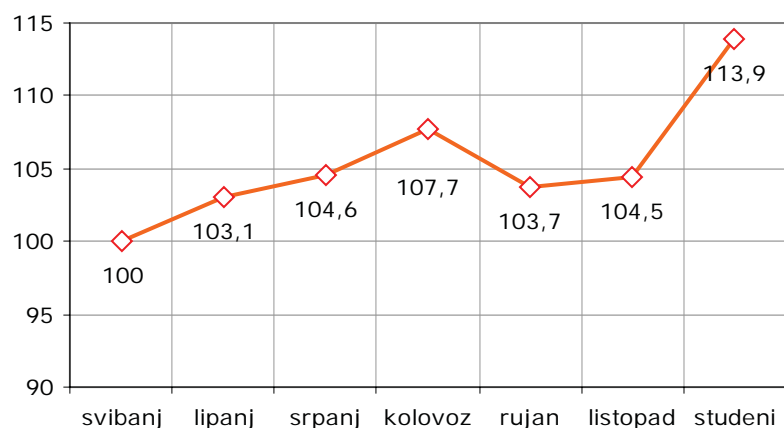
Cijene nekretnina na najvećem i najdinamičnijem tržištu, zagrebačkom, nakon porasta od 2,1% u listopadu, u laganom su rastu od 0,8%. Rast od 11,4% u šest mjeseci odgovara anualiziranom rastu od 22,8%.

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



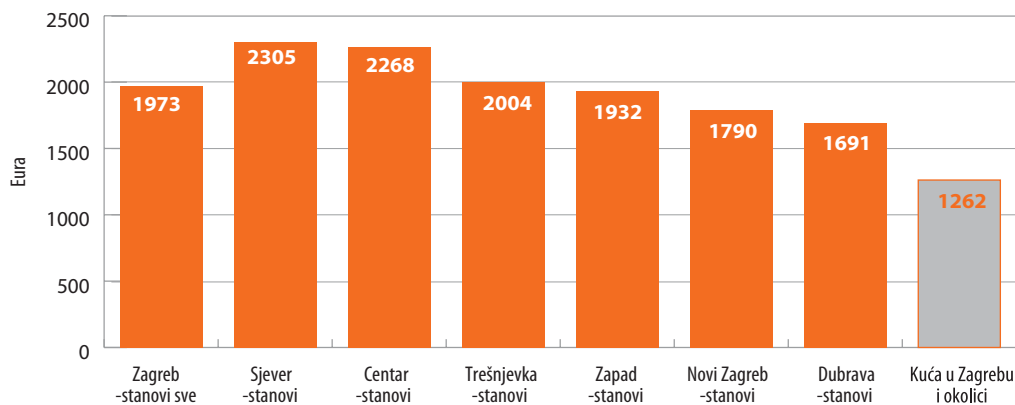
Prosječna tražena cijena stana u Zagrebu u studenom je iznosila 1973 eura. Prosječna tražena cijena kuće u Zagrebu i okolici u studenom je bila 1262 eura. I ovo pokazuje da će cijene na tržištu u idućem srednjoročnom razdoblju određivati ponuda novih stanova u Zagrebu – koji često nisu značajno skuplji od rabljenih na istim lokacijama – i kuća u Zagrebu i okolici.

**GRAFIKON 3. Indeks CN - Kuće Zagreb**



Cijene stanova u Zagrebu **značajno se razlikuju prema zonama**. Prosječna tražena cijena stana u studenom u sjevernoj (podsljemenskoj) zoni u Zagrebu je 16% viša od prosjeka, odnosno 19% viša od cijene u novim naseljima u zapadnoj zoni (Špansko, Prečko, Jarun ...), odnosno 36% viša od prosječne tražene cijene stana u Dubravi.

GRAFIKON 4. Usporedba traženih cijena nekretnina u Zagrebu - studeni 2006.

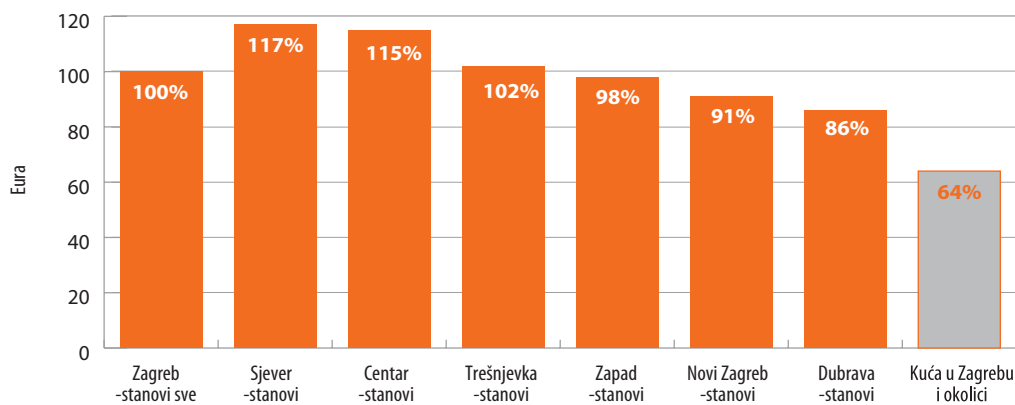


Cijene stanova u Novom Zagrebu su 7% manje od cijena stanova u novim zapadnim naseljima, iako su stanovi u prosjeku desetak godina stariji.

Cijene stanova u centru vrlo su slične onima u sjevernoj zoni i 14% su veće od prosjeka.

**Kuće**, iako rastućih cijena, još su nedovoljno iskorištene što pokazuje da je cijena kuća u Zagrebu i okolici niža za 37% u odnosu na m<sup>2</sup> stanova u Zagrebu.

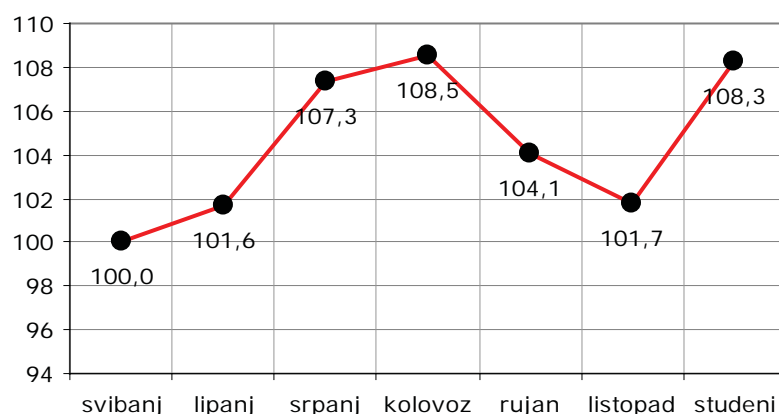
GRAFIKON 5. Usporedba traženih cijena nekretnina u Zagrebu - studeni 2006.



## TRŽIŠTE NEKRETNINA NA JADRANU

Cijene nekretnina na Jadranu i u Istri nakon korekcije u rujnu i listopadu opet su u porastu i vratile su se gotovo na razine iz kolovoza.

GRAFIKON 6. Indeks CN - Jadran



## USPOREDIVI PODACI POREZNE UPRAVE I DZS-a

Prema podacima Porezne uprave, koji se odnose samo na sekundarno tržište (dakle, ne i novi objekti):

- u 2005. je za **sve nekretnine** 'broj obveznika' pao za 4,8%, uz istovremeni rast cijene od 8,6%, što je ukupno dovelo do **porasta prometa od 3,5%**
- u 2005. je za **stambeni prostor** 'broj obveznika' pao za 8,7%, uz istovremeni rast cijene od 7,8%, što je ukupno dovelo do **pada prometa od 1,6%**
- budući da dostupni podaci za prvih 10 mjeseci uzimaju u obzir samo obrađene predmete (te stoga prikazani volumeni nisu usporedivi s prvih 10 mjeseci prošle godine), zamjetan je **značajan porast cijene** i u 2006. Podaci o transakcijama obrađenima do kraja listopada pokazuju rast prosječne cijene stanova od 7,5%, a budući da se zbog naravi posla porezne uprave ove obrade ne mogu vršiti u realnom vremenu, vjerojatnije je da ovi podaci ne odgovaraju svim transakcijama u prvih 10 mjeseci, te onda ovaj porast od 7,5% odgovara značajnijem anualiziranom rastu.

Dakle, i prema podacima Porezne uprave, rast cijena stanova se u 2006. ubrzava u odnosu na 2005.

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku,

- u 2005. je u odnosu na 2004., nakon pada od 4,2% u 2004. u odnosu na 2003., izdano 15,4% više građevnih dozvola za stanove
- u prvih 9 mjeseci 2006. je izdano svega 1,6% više građevnih dozvola nego u istom razdoblju lani.

Istovremeno,

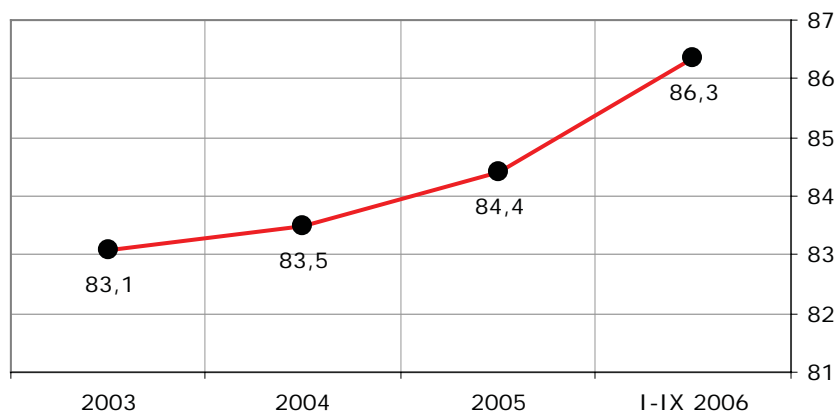
- prema podacima Porezne uprave, cijene građevnih zemljišta su rasle 24% u 2004., 34,2% u 2005. i 32,8% za do sada obrađene porezne prijave u 2006. (dakle, možemo očekivati rast od cca. 40% u 2006.)
- prema podacima DZS-a, prosječna vrijednost obavljenih građevnih radova po jedinici su porasli 18%\*, što se djelomično ogleda i u značajnom porastu prosječne kvadrature novoizgrađenog stana

\* Ovi su podaci dostupni samo za sve građevinske dozvole, ne za stanove posebno

Ovo dvoje - usporavanje broja izdanih dozvola i sve nepovoljnija troškovna struktura za poduzetnike - pokazuje da se amortizacija viška potražnje novim stanovima neće dogoditi pretjerano brzo.

Prilažemo i podatke DZS-a o prosječnim kvadraturama novoizgrađenog stana. Podaci se odnose na "korisnu površinu po novom stanu".

**GRAFIKON 7. Prosječna korisna površina po novom stanu**



## O INDEKSU CN: METODOLOGIJA

CentarNekretnina.net je za ovaj izračun uzeo u obzir više od 7000 traženih cijena, ili gotovo 1000 cijena mjesečno. CentarNekretnina.net uzima u obzir samo nekretnine za koje je jasno istaknuta cijena oglasa 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**:

- incijalnom 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 studenom na ovaj način odbačeno je približno 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 1200 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.