

CentarNekretnina.net

# INDEKS CIJENA NEKRETNINA

za studeni 2007.

Najveći mjesečni uzorak cijena nekretnina u Hrvatskoj!

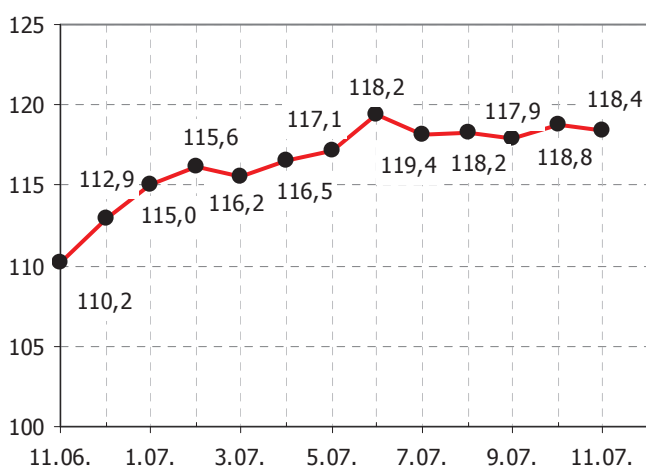
## POČETAK KOREKCIJE CIJENA U ZAGREBU, NASTAVAK LAGANOG RASTA NA JADRANU

Iako na razini Hrvatske prosječna tražena cijena nekretnina stagnira već pola godine, u Zagrebu je prvi put vidljiv početak korekcije cijena!

- Ustanovili smo značajnu korelaciju između stagnacije i početka pada traženih cijena nekretnina i usporavanja kreditiranja građana;
- U odnosu na studeni 2006., odnosno **na godišnjoj razini**, zabilježen je **porast traženih cijena nekretnina u Hrvatskoj od 7,5%**; Od početka mjerenja, u svibnju 2006., cijene su porasle za **18,4%**;
- U ovoj godini (prvih 11 mjeseci) prosječne tražene cijene u Hrvatskoj su porasle svega **4,9%**, a na Zagrebačkom tržištu svega **1%**
- Na **Jadranu** su tražene cijene nekretnina **i dalje u laganom porastu** od 0,6% (0,8 p.p.) u odnosu na listopad te ne pokazuju najave stagnacije. Na Jadranu su tražene cijene od početka godine cijene porasle cca. **11,5%**

CentarNekretnina.net uzeo je u obzir za ovaj izračun **preko 34.000 traženih cijena**.

GRAFIKON 1. Indeks CN - Hrvatska



CentarNekretnina vodeći je website za nekretnine u Hrvatskoj s prosječno više od 9.000 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:

„Tražene cijene nekretnina prosječno na razini Hrvatske posljednjih 6 mjeseci stagniraju, te je ukupni rast traženih cijena nekretnina na razini Hrvatske u 2007. svega 4,9%, odnosno svega cca. 1,5% više od tekuće inflacije; realni rast cijena na razini Hrvatske je dakle zanemariv. Međutim, na Zagrebačkom tržištu po prvi put se primjećuje trend korekcije. Ukupno u 2007. tražene cijene u Zagrebu su porasle svega 1%, što je cca 2,5% **manje** od inflacije, što znači da realne cijene nekretnina u Zagrebu tijekom ove godine padaju.

Ovo je sve u skladu s našim najavama s početka godine!

Kao što znamo, važan uzrok usporavanja rasta i stagnacije cijena u prvoj polovici godine bilo je intenziviranje izgradnje novih stambenih jedinica, što je pomoglo uspostavljanju ravnoteže između ponude i potražnje.

Međutim, stagnaciji i korekciji cijena u drugoj polovici godine značajno je doprinijelo usporavanje (stambenog) kreditiranja građana, koje je palo s cca. 34% porasta na godišnjoj razini u siječnju (siječanj 2007. spram siječnja 2006.) na cca 22,5% u listopadu.

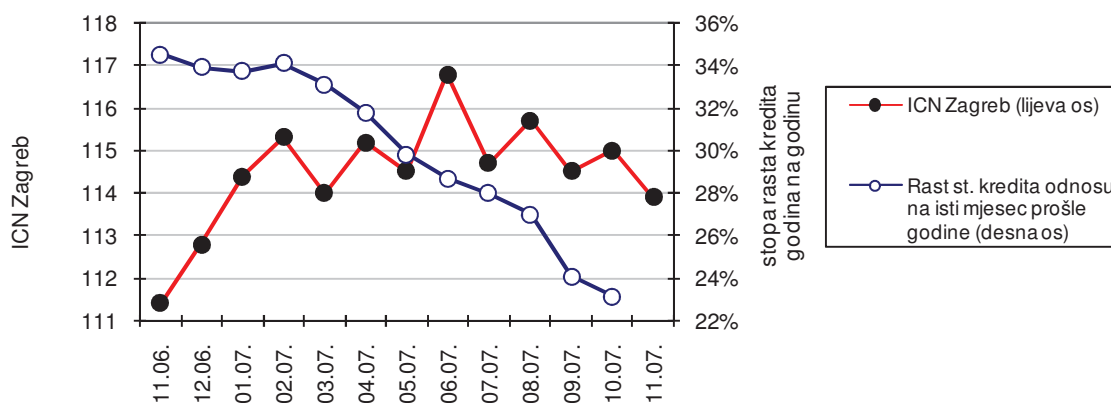
Ovo usporavanje je najviše bilo uzrokovano restriktivnim mjerama HNB, i djelomično se odrazilo i u povećanju prosječnih kamatnih stopa na stambene kunske kredite građanima, koja je u prvih deset mjeseci porasla s cca 4,75% na skoro 5%. Ipak, glavni mehanizam u usporavanju plasmana nije bio ovaj porast kamatnih stopa, nego postrožavanje uvjeta za dobijanje kredita: banke su u uvjetima smanjene mogućnosti plasmana time naprosto odabirale (za njih) kvalitetnije klijente.

Naravno, situacija na tržištu je različita, ovisno o regiji. Tako su na Jadranu tražene cijene porasle 16,3%, a tijekom prvih 11 mjeseci 2007. 11,5%.

Predviđamo da će tražene cijene nekretnina na najvažnijem hrvatskom tržištu – Zagrebu – u narednom razdoblju **padati**, zbog utjecaja dviju glavnih varijabli: i daljnje intenzivne izgradnje te produžavanja restriktivne monetarne politike od strane HNB.

Na drugim većim urbanim tržištima, pogotovo Jadranu, cijene nekretnina će nastaviti s laganim rastom, usprkos restriktivnim monetarnim mjerama, zbog još uvijek nedovoljne ponude s obzirom na potražnju.

**GRAFIKON 2. ICN i rast stambenih kredita**

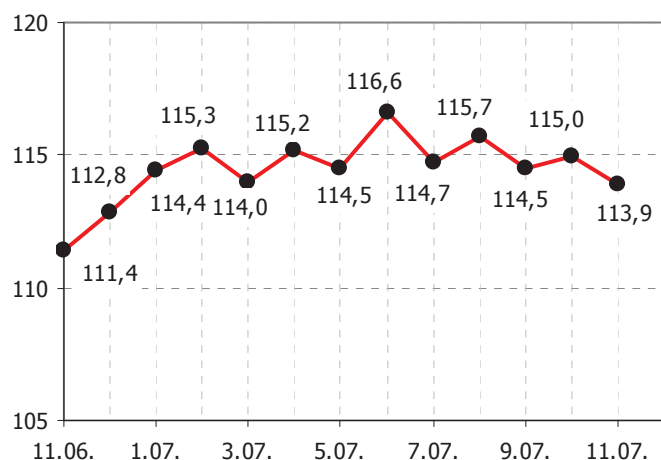


## TRŽIŠTE NEKRETNINA U ZAGREBU

Cijene nekretnina na najvećem i najdinamičnijem tržištu, zagrebačkom, **u padu su** od 1,0% (1,1 p.p.) u odnosu na prethodni mjesec. S obzirom na zadnjih pola godine, ovo već pokazuje jasni trend lagane korekcije. Ujedno, time je rast cijena ukupno ove godine zanemariv.

Od početka mjerenja, u svibnju 2006. godine, tražene cijene nekretnina na zagrebačkom tržištu narasle su za **13,9%**.

**GRAFIKON 3. Indeks CN - Stanovi i kuće Zagreb**



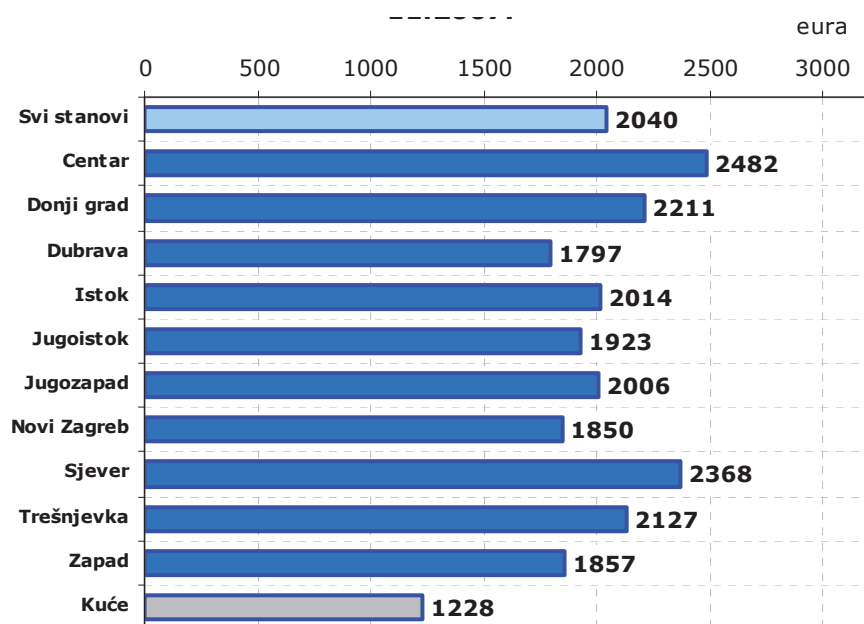
Prosječna tražena cijena stana u Zagrebu u listopadu iznosila je 2.040 eura po metru kvadratnom, što je za **1,3% manje** nego u prethodnom mjesecu.

Tražene cijene stanova u Zagrebu **razlikuju se prema dijelu grada** u kojem se nekretnina nalazi. Stanovi u centru i dalje su najskuplji s prosječnom cijenom od 2.482 eura, što je čak 22% više od prosjeka.

Prosječna tražena cijena stana u studenom **u sjevernoj (podsljemenskoj) zoni** u Zagrebu je 16% viša od prosjeka te 28% viša od cijene **u novim naseljima na jugozapadu** (Špansko, Prečko, Jarun, ...), odnosno 32% viša od prosječne tražene cijene stana u Dubravi.

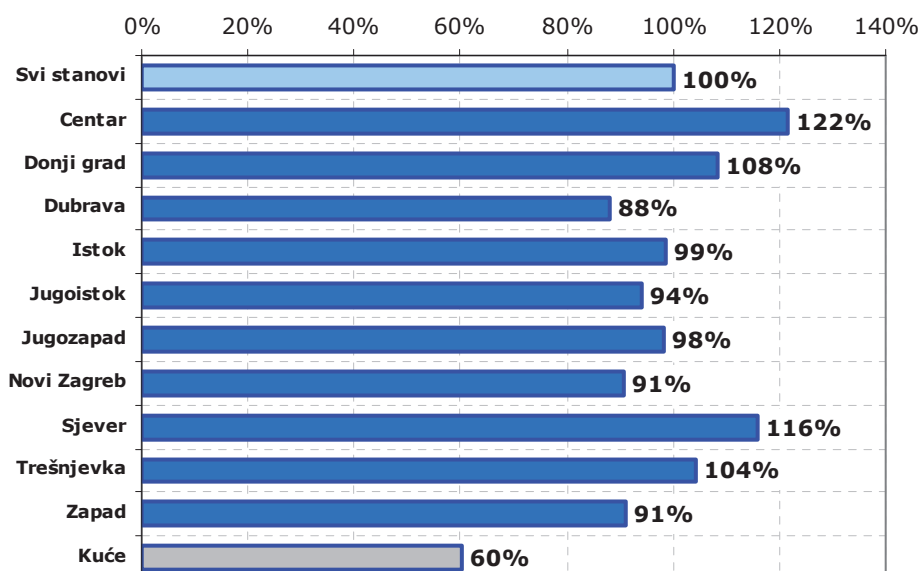
Prosječna tražena cijena stana na jugoistoku grada (Borovje, Savica,...) iznosi 1.923 eura, što je svega 6% manje od prosječne cijene svih stanova i 5% manje od prosječne tražene cijene stanova na istoku grada (Peščenica, Zavrtnica, Ferenščica,...) te 4% više od prosječne tražene cijene na zapadu grada (Vrapče, Kustošija,...).

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



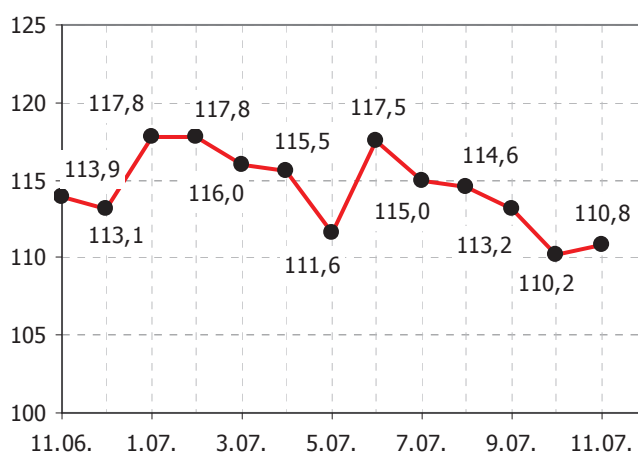
Cijene više od prosjeka su i u području Donjeg grada (Martinovka, Vrbik,...) gdje prosječna tražena cijena iznosi 2.211 eura, što je 8% više od prosjeka i 11% manje od cijena u centru. Prosječna tražena cijena stana na Trešnjevci iznosi 2.127 eura, što je 4% više od prosjeka. Najniže tražene cijene stanova su u Novom Zagrebu, gdje prosječna tražena cijena iznosi 1.850 eura, što je za 9% niže od prosjeka te za 8% niže od cijena stanova u novim jugozapadnim naseljima.

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



Cijene kuća znatno su niže od cijena stanova u Zagrebu i okolici. U odnosu na m<sup>2</sup> stanova u Zagrebu, tražena cijena kuća niža je u prosjeku za 40%. Prosječna tražena cijena kuće u Zagrebu i okolici u studenom je iznosila 1.228 eura što je za 0,5% više u odnosu na prethodni mjesec.

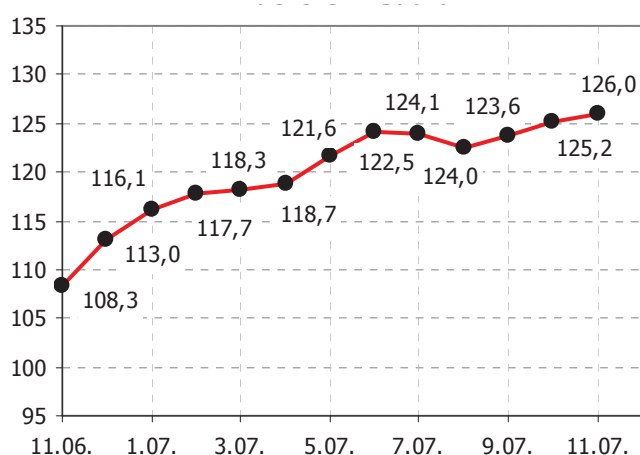
Zanimljivo je da tražene cijene kuća jasno padaju od početka godine. I dalje smatramo da potencijalni kupci stambenih jedinica propuštaju kvalitetne investicijske prilike zanemarujući ovaj tip nekretnina (kuće u Zagrebu i okolici) u odnosu na stanove u Zagrebu.

**GRAFIKON 6. Indeks CN - Kuće Zagreb**

## TRŽIŠTE NEKRETNINA NA JADRANU

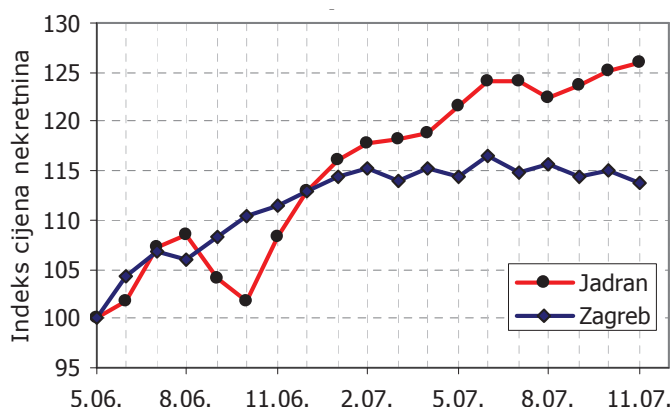
Cijene nekretnina na Jadranu i u Istri i dalje su u laganom i konstantnom porastu. U odnosu na prethodni mjesec u laganom su porastu 0,6% (0,8 p.p.), a na godišnjoj razini u porastu su 11,5%. Od početka mjerenja Indeksa (svibanj 2006.) cijene nekretnina na Jadranu su u porastu za 26,0%. Prosječna tražena cijena kvadrata vikendice i apartmana na moru iznosi 1.926 eura što je 1,6% manje nego prethodni mjesec. Tražena cijena kvadrata kuće na moru iznosi 1.533 eura što je 1,7% više nego prethodni mjesec.

GRAFIKON 7. Indeks CN - Jadran



Cijene nekretnina na Jadranu brže rastu od cijena nekretnina u Zagrebu: od početka mjerenja cijene nekretnina na Jadranu porasle su za 26,0%, a u Zagrebu za 13,9%. Također, za razliku od cijena u Zagrebu koje, nakon nastavka trenda rasta početkom godine, preko pola godine stagniraju, cijene nekretnina na Jadranu i dalje su u porastu. U posljednjih godinu dana tražene cijene nekretnina na Jadranu porasle su za 16,4%.

GRAFIKON 8. Indeks CN - usporedba Jadrana i Zagreba





## O INDEKSU CN: METODOLOGIJA

CentarNekretnina je za ovaj izračun uzeo u obzir više od 34.000 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 anomalnih 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 anomalnih 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 anomalnih podataka na malom uzorku može značajno utjecati na rezultat.

Anomalni rezultati promatraju se i izbacuju u svakoj klasi nekretnina posebno, a za rezultate u rujnu na ovaj način odbačeno je nešto više od 14% anomalnih 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 ([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 je najposjećeniji hrvatski oglasnik za nekretnine, a tjedno se na CentarNekretnina u prosjeku objavi više od 2.500 oglasa za nekretnine iz cijele Hrvatske!

CentarNekretnina u kratkom je roku dostigao kritičnu masu oglasa i posjetitelja i time postao središnje mjesto trgovanja nekretninama u Hrvatskoj.

CentarNekretnina u listopadu 2007. godine je vrlo uspješno organizirao i 3. hrvatski sajam nekretnina i prateće industrije, koji je u dva dana posjetilo preko 3.000 posjetitelja.