

CentarNekretnina.net

# INDEKS CIJENA NEKRETNINA

za svibanj 2007.

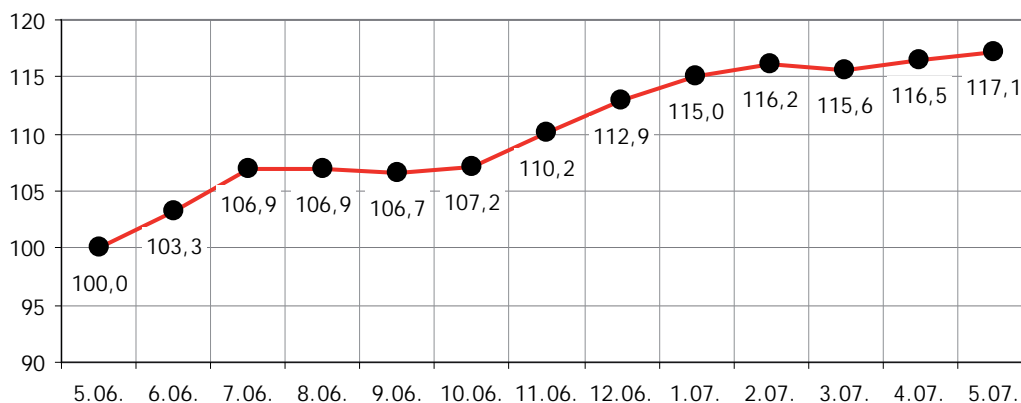
Najveći mjesečni uzorak cijena nekretnina u Hrvatskoj!

## PORAST CIJENA NEKRETNINA NA JADRANU

- Prosječna tražena cijena nekretnina u Hrvatskoj u svibnju 2007. je i dalje u laganom porastu
- U odnosu na svibanj 2006., odnosno na godišnjoj razini, zabilježen je porast traženih cijena nekretnina od 17,1%; U odnosu na travanj, cijene su porasle za 0,5% (0,6 p.p.) čemu je najviše pridonio rast cijena nekretnina na Jadranu
- Na najznačajnijem tržištu, u Zagrebu, tražene cijene stanova i kuća su u padu od 0,6% (0,7 p.p.) u odnosu na travanj te se sada već oblikuje četveromjesečni trend stabilizacije cijena
- Na Jadranu, drugom najvećem tržištu, tražene cijene nekretnina su u znatnom porastu od 2,4% (2,8 p.p.) u odnosu na travanj, čime se konzistentan trend porasta cijena na Jadranu nastavlja

CentarNekretnina.net uzeo je u obzir za ovaj izračun preko 18.000 traženih cijena.

GRAFIKON 1. Indeks CN - Hrvatska



CentarNekretnina vodeći je nekretninski website 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 5-10 puta veći od uzorka drugih indeksa cijena nekretnina u Hrvatskoj.



## Željka Ora, voditeljica razvoja poslovanja CentarNekretnina.net, ove je rezultate komentirala na sljedeći način:

„Nakon godinu dana računanja jedinstvenog indeksa cijena nekretnina u Hrvatskoj, CentarNekretnina na godišnjoj je razini zabilježio rast cijena nekretnina od 17,1%. Ovaj rast rezultata je nesrazmjera ponude i potražnje – pogotovo na dva glavna tržišta – gradu Zagrebu te Jadranu, gdje je potražnja konstantno (Zagreb te periodički (Jadran) puno veća od ponude tržišta.

Na našem tržištu relativno je jednostavno, radi međusobne konkurencije banaka, doći do kapitala potrebnog za kupovinu nekretnine, čime se potražnja konstatno povećava.

No, kupci više ne žele kupovati stambene prostore niske kvalitete, a dodatno se pojačava i konkurencija između primarnog ('novi prostori') i sekundarnog ('rabljeni prostori') tržišta. Cijene na sekundarnom tržištu, pogotovo na nekim lokacijama, nerealne su u odnosu na kvalitetu te cijene na primarnom tržištu i neminovno više ne dolazi do značajnog rasta, bez obzira na povećanu potražnju. S druge strane, još uvijek nedovoljna ponuda novogradnji omogućava oportunističko plasiranje na tržište novog stambenog prostora po relativno visokim cijenama.

U svibnju je na najdinamičnijem tržištu nekretnina, onom zagrebačkom, zabilježen lagan pad cijena nekretnina, kojem je uzrok povećana ponuda na primarnom tržištu.

Na Jadranu je, uz standardni sekularni trend velike potražnje, približavanje turističke sezone utjecalo na rast traženih cijena nekretnina, pa je tako zabilježen porast cijena od 2,4% u odnosu na travanj, pri čemu su najviše porasle cijene vikendica i apartmana.

Kamate na stambene kredite, čiji plasman i dalje raste najbrže od svih kredita te je, prema HNB, do ožujka stanovništvu ukupno bilo plasirano 39 mlrd kuna stambenih kredita, i dalje se prosječno nalaze na razini ispod 5% godišnje, čime se također potiče povećana potražnja za nekretninama.

Ovdje je **važno osvrnuti se na pogrešne interpretacije podataka Porezne uprave koje se odnose na broj transakcija**. Ove interpretacije svode se na 'jak pad prometa nekretninama' i predviđaju pad ili 'slom' tržišta nekretnina. Međutim, ove interpretacije ne uzimaju u obzir da je riječ o isključivo obrađenim poreznim prijavama, pri čemu ova obrada još uvijek značajno vremenski zaostaje za realiziranim transakcijama, pa odatle pogrešan 'uvid' da je bilo manje transakcija. K tome, u podacima PU se radi gotovo isključivo o sekundarnom tržištu nekretnina, gdje se plaća porez na promet nekretninama, a ne o primarnom tržištu, gdje se dotični porez ne plaća. Budući da prodaja novih stanova značajno u udjelu raste, jasno je da se tržište ne može analizirati samo prema podacima PU.

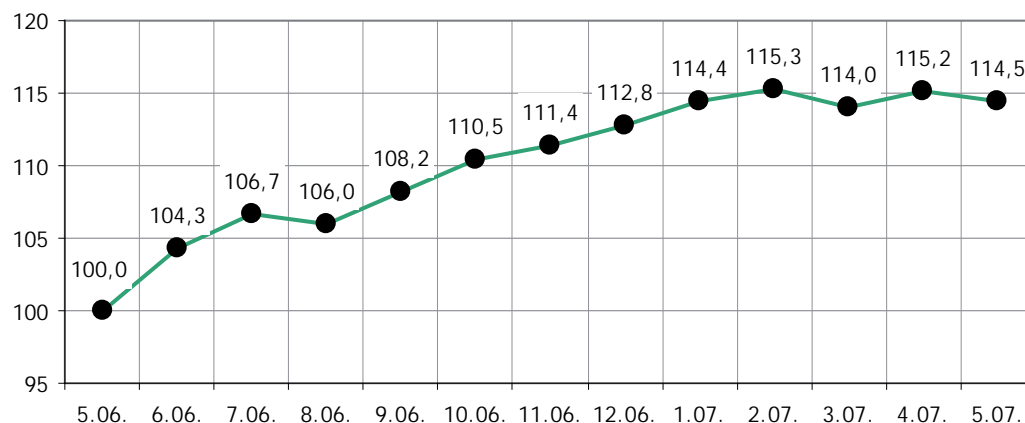
Kao što smo prije 9 mjeseci i predvidjeli, tržište nekretnina u Zagrebu se smirilo, a u budućnosti očekujemo nastavak stagnacije ili laganu korekciju cijena. Na Jadranu očekujemo i daljnji porast u duljem vremenskom razdoblju, uz moguću korekciju nakon ljeta.

Rezultati Indeksa cijena nekretnina u proteklih 12 mjeseci pokazuju da se ICN nametnuo kao jedinstveni parametar tržišta nekretnina u Hrvatskoj, kako što se tiče opisa stanja, tako i mogućnosti predviđanja trendova.“

## TRŽIŠTE NEKRETNINA U ZAGREBU

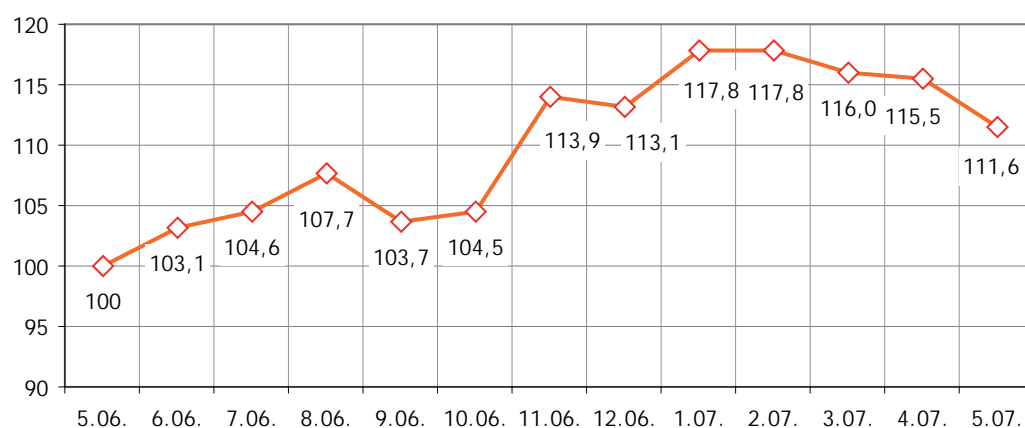
Cijene nekretnina na najvećem i najdinamičnijem tržištu, zagrebačkom, u padu su od 0,6% (0,7 p.p.) u odnosu na prethodni mjesec. U odnosu na svibanj 2006. cijene kuća i stanova u Zagrebu su u porastu od 14,5%. Padu cijena nekretnina na zagrebačkom tržištu doprinio je pad cijena kuća dok je cijena stanova na gotovo istoj razini od travnja.

GRAFIKON 2. Indeks CN - Stanovi i kuće Zagreb



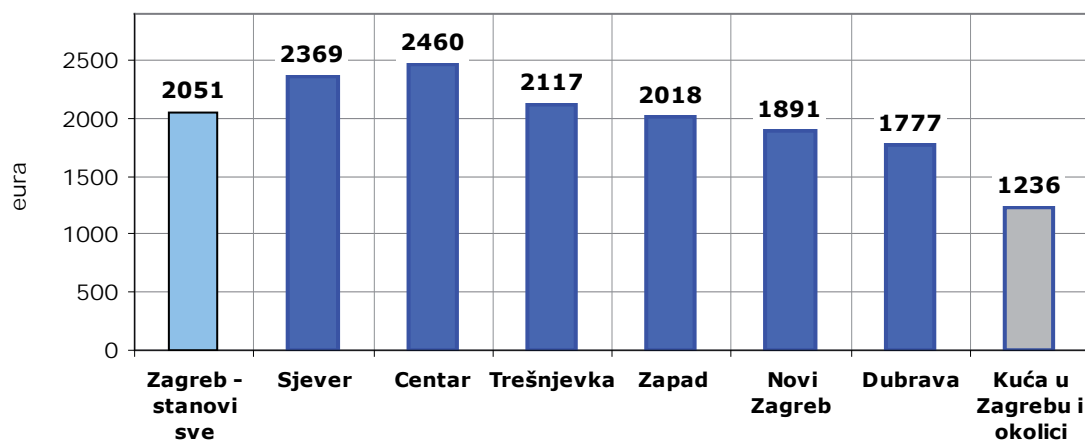
Prosječna tražena cijena stana u Zagrebu u svibnju iznosila je 2.051 eura što je za 0,1% više nego u prethodnom mjesecu. Prosječna tražena cijena kuće u Zagrebu i okolici u svibnju je iznosila 1.236 eura što je za 3,4% manje u odnosu na prethodni mjesec.

GRAFIKON 3. Indeks CN - Kuće Zagreb



Cijene stanova u Zagrebu i dalje se znatno razlikuju prema zonama. Prosječna tražena cijena stana u svibnju u sjevernoj (podsljemenskoj) zoni u Zagrebu je 15,5% viša od prosjeka, te 17,4% viša od cijene u novim naseljima na zapadu (Špansko, Prečko, Jarun ...), odnosno 33,3% viša od prosječne tražene cijene stana u Dubravi.

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

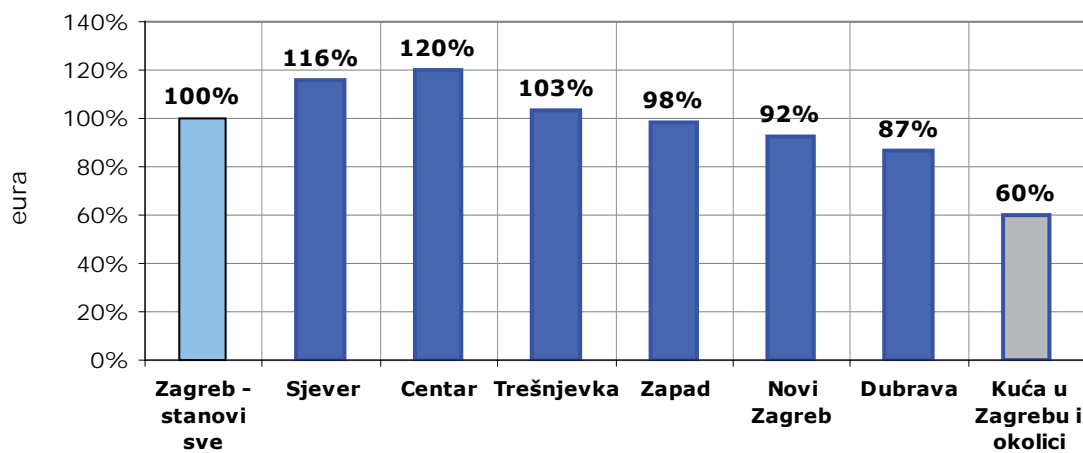


Cijene stanova u Novom Zagrebu su 6% niže od cijena stanova u novim Zapadnim naseljima.

Tražene cijene stanova daleko su najviše u centru Zagreba. Za čak 20% više su od prosjeka, a za 4% više su od cijena stanova na sjeveru.

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 40%.

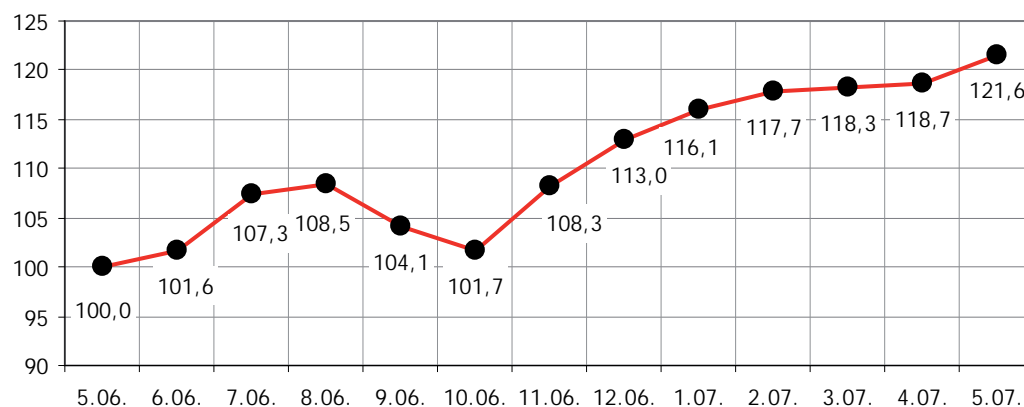
GRAFIKON 5. Usporedba traženih cijena nekretnina u Zagrebu - svibanj 2007



## TRŽIŠTE NEKRETNINA NA JADRANU

Cijene nekretnina na Jadranu i u Istri u znatnom su porastu pred ljetnu sezonu. U odnosu na travanj u porastu su 2,4% (2,8 p.p.), a na godišnjoj razini u porastu su 21,6% (odnosu na svibanj 2006). Na porast indeksa cijena nekretnina na Jadranu najviše je utjecao **porast cijena vikendica i apartmana**.

GRAFIKON 6. Indeks CN - Jadran





## O INDEKSU CN: METODOLOGIJA

CentarNekretnina je za ovaj izračun uzeo u obzir više od 18.000 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 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 svibnju na ovaj način odbačeno je približno 13% anomalnih podataka.

Pri računanju Indeksa CN, utjecaj pojedine klase nekretnina (po tipu i geografski) fiksiran 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 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.