

CentarNekretnina.net

# INDEKS CIJENA NEKRETNINA

Za objavu 6. lipnja 2008. godine

Najveći mjesečni uzorak cijena nekretnina u Hrvatskoj!

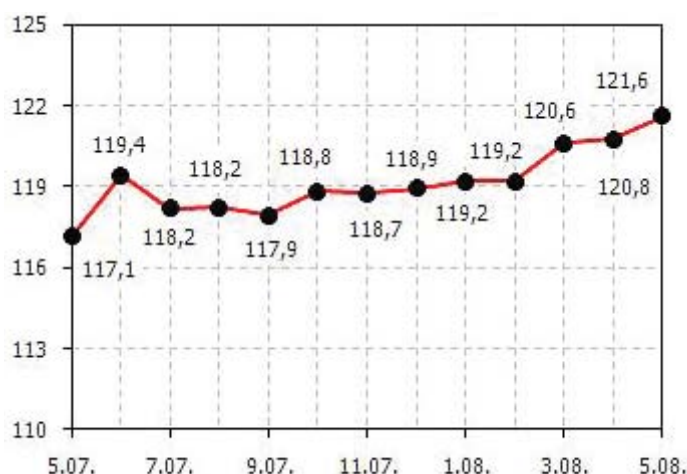
## RAST CIJENA NEKRETNINA NA JADRANU, NASTAVAK KOREKCIJE U ZAGREBU

- Na najznačajnijem tržištu, **u Zagrebu**, tražene cijene nekretnina su neznatno pale – za 0,4% u odnosu na travanj 2008., dok su na godišnjoj razini **pale** za 0,7%
- Na **Jadranu**, tražene cijene nekretnina **su porasle za 1,1% u odnosu na prethodni mjesec**, jasno nastavljajući postojeći trend rasta – u zadnjih godinu dana porasle su za 10,9%
- Ukupno, prosječna tražena cijena nekretnina u Hrvatskoj u svibnju 2008. **zabilježila je povećanje od 0,7% u odnosu na travanj**
- U odnosu na travanj 2007., odnosno **na godišnjoj razini**, na razini Hrvatske tražene cijene nekretnina narasle su za **3,8%**.

CentarNekretnina.net uzeo je u obzir za ovaj izračun **preko 67.000 traženih cijena**.

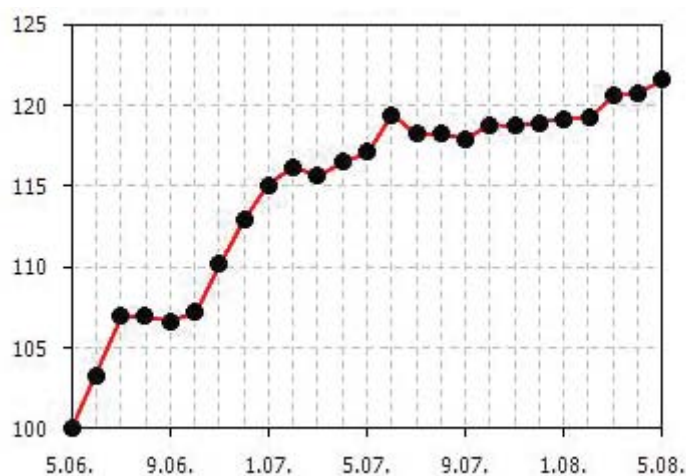
Prosječne tražene cijene nekretnina povećale su se za 0,7% u odnosu na prethodni mjesec, dok je na godišnjoj razini indeks porastao za 3,8%.

GRAFIKON 1. Indeks CN - Hrvatska



Od početka mjerenja (u svibnju 2006. godine) indeks je porastao za 21,6%.

GRAFIKON 2. Indeks CN - Hrvatska (od početka mjerenja)



*CentarNekretnina vodeći je website za nekretnine u Hrvatskoj s prosječno više od 14.000 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.*



## Domenico Devescovi, Voditelj CentarNekretnina.net, ove je rezultate komentirao na slijedeći način:

„U drugom kvartalu 2008. godine nastavlja se stabilizacija traženih cijena nekretnina u Zagrebu nakon korekcije započete prije gotovo godinu dana. U odnosu na svibanj 2007. godine, tražene cijene kuća i stanova u Zagrebu niže su za 0,7%. Tražene cijene stanova neznatno su pale u odnosu na prethodni mjesec, dok su u odnosu na svibanj 2007. jednake. U proteklih 12 mjeseci najveća promjena zabilježena je za prosječne tražene cijene nekretnina na Jadranu, kojima je cijena od svibnja 2007. godine narasla za 10,9%.

Budući da počinje turistička sezona smatramo da bi se trebali osvrnuti na tržište nekretnina na Jadranu koje upravo ulazi u svoju najaktivniju fazu. Ponajviše se traže kuće i apartmani na vrhunskim lokacijama koje kupce pronalaze među strancima kojima vrhunske nekretnine na Jadranu i dalje osiguravaju veću vrijednost za novac od sličnih, a do nekoliko puta skupljih nekretnina na jednako atraktivnim lokacijama u Italiji, Francuskoj, Španjolskoj ili Grčkoj.

Smatramo da tržište nekretnina na Jadranu ima prostora za dodatni rast budući da će skori ulazak RH u EU i NATO učvrstiti ugled Hrvatske u svijetu, povećati prepoznatljivost Hrvatske na globalnoj razini te osigurati sigurnost poslovanja i kupnje nekretnina koja je najčešće glavni faktor koji kupci ocjenjuju kada se odlučuju za kupnju nekretnine u inozemstvu.

Prema rezultatima Istraživanja o agencijama koje je CentarNekretnina proveo u svibnju, 70 posto agencija očekuje rast cijena nekretnina nakon pristupanja Hrvatske EU. Razlog tome je otvaranje novom tržištu (još veće povećanje potražnje) koje će posebno biti zainteresirano za nekretnine na moru gdje će cijene iz tog razloga vrtoglavo rasti.

U Zagrebu očekujemo da će se trend korekcije koji je započeo u prvom nastaviti i drugom polugodištu 2008. godine. Početkom turističke sezone i najintenzivnijeg razdoblja trgovanja nekretninama očekujemo daljnji rast traženih cijena nekretnina na Jadranu. Također – i dalje očekujemo diferencijaciju cijena nekretnina ovisno o lokaciji i stanju nekretnine.

## TRŽIŠTE NEKRETNINA U ZAGREBU

Cijene nekretnina na najvećem i najdinamičnijem tržištu, zagrebačkom, zabilježile su neznatan pad od 0,4% u odnosu na prethodni mjesec. Ukupno, tražene cijene su za 0,7% niže nego prije godinu dana.

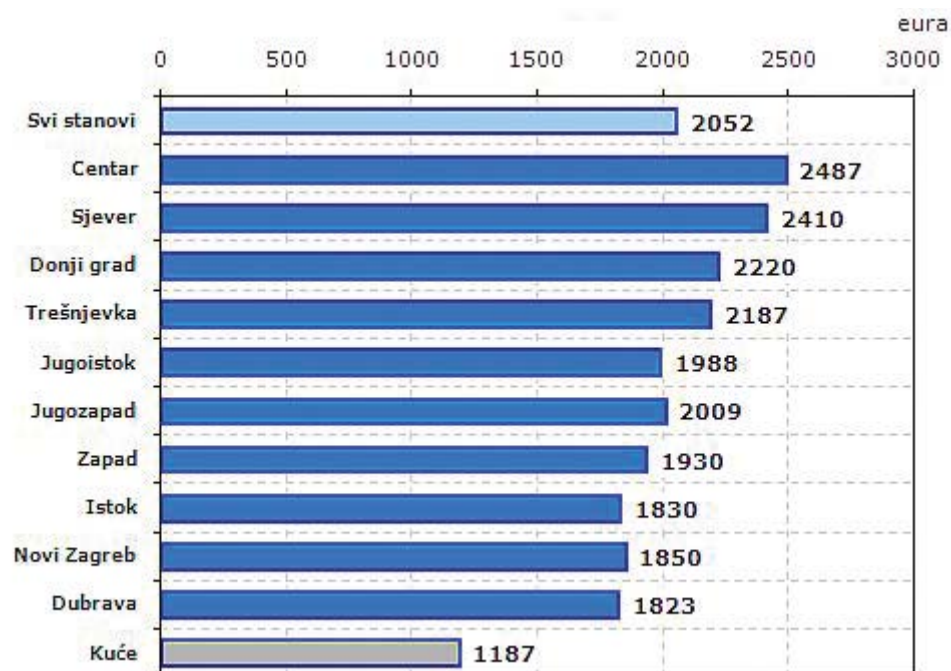
GRAFIKON 3. Indeks CN - Stanovi i kuće Zagreb



Prosječna tražena cijena stana u Zagrebu u travnju je iznosila **2.052 eura**, što je **stagnacija na mjesečnoj, kao i na godišnjoj razini** (u travnju je prosječna tražena cijena iznosila 2052 kuna, a u svibnju 2007. 2051 kuna).

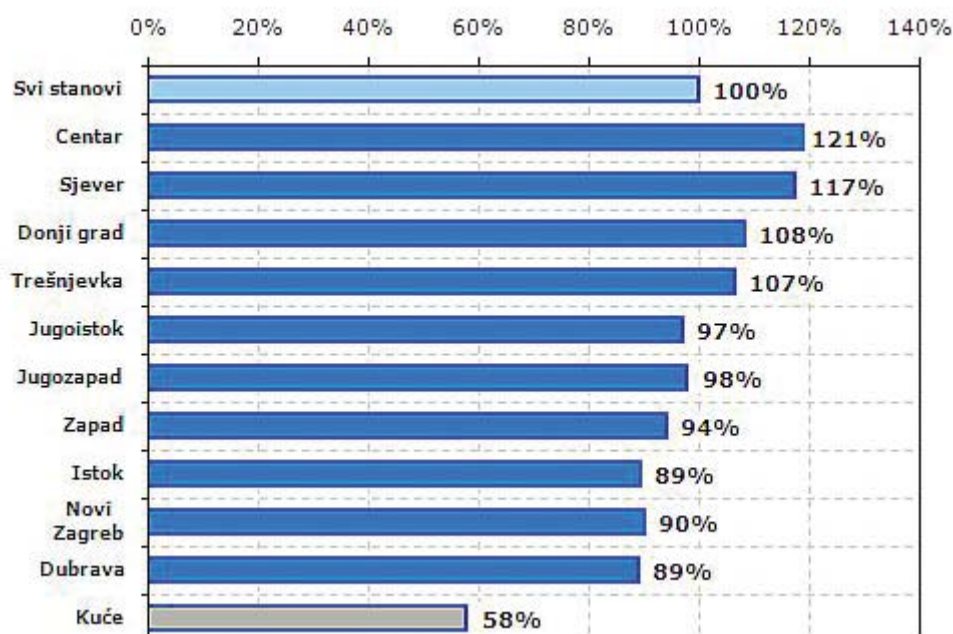
Stanovi u centru i dalje su najskuplji s prosječnom cijenom od 2.487 eura, što je čak 21% više od prosjeka. Prosječna tražena cijena stana u svibnju u **sjevernoj (podsljemenskoj) zoni** u Zagrebu je 17% viša od prosjeka, te 21% viša od cijene **u naseljima na jugoistoku** (Borovje, Savica...), odnosno čak 32% viša od prosječne tražene cijene stana u Dubravi.

GRAFIKON 4. Usporedba traženih cijena nekretnina u Zagrebu - 04.2008.



Cijene su više od prosjeka i na području donjeg grada (Martinovka, Vrbik...) gdje prosječna tražena cijena iznosi 2.220 eura, što je 8% više od prosjeka i 12% manje od cijena u centru. Prosječna tražena cijena stana na Trešnjevci iznosi 2.187 eura, što je 7% više od prosjeka. Najniže cijene stanova su u Dubravi, gdje prosječna cijena iznosi 1.823 eura, što je za 11% niže od prosjeka, odnosno 10% niže od stanova u novim jugozapadnim naseljima.

GRAFIKON 5. Usporedba traženih cijena nekretnina u Zagrebu - 05.2008.



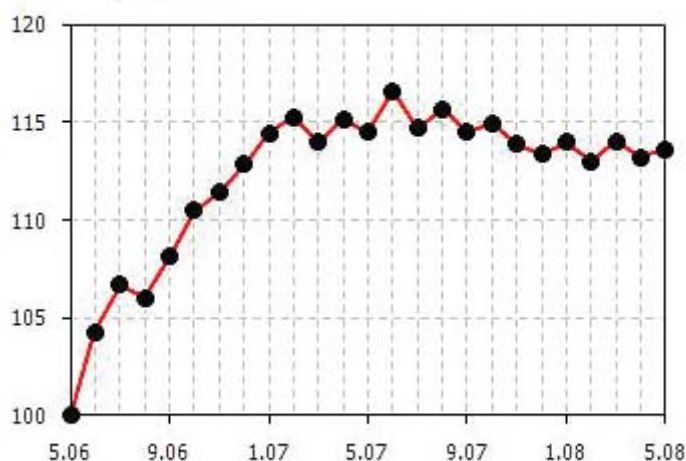
Zona	Prosječna cijena			Odnos cijena nekretnina u Zagrebu	
	05.2008.	04.2008.	promjena	05.2008.	04.2008.
Svi stanovi	2052	2052	0,0%	100%	100%
Centar	2487	2526	-1,6%	121%	123%
Sjever	2410	2393	0,7%	117%	117%
Donji grad	2220	2211	0,4%	108%	108%
Trešnjevka	2187	2121	3,1%	107%	103%
Jugozapad	2009	1982	1,4%	99%	97%
Jugoistok	1988	2026	-1,9%	97%	99%
Istok	1830	1914	-4,4%	89%	93%
Zapad	1930	1970	-2,1%	94%	96%
Novi Zagreb	1850	1850	0,0%	90%	90%
Dubrava	1823	1775	2,7%	89%	87%

Tablica pokazuje prosječne cijene stanova prema zagrebačkim zonama u svibnju i travnju, njihovu promjenu u proteklih mjesec dana te usporedbu tih cijena u odnosu na prosječnu cijenu stanova u Zagrebu (npr. stanovi u centru su 21% skuplji od prosjeka).

U odnosu na m<sup>2</sup> stanova u Zagrebu cijena kuća niža je u prosjeku za 42%. Prosječna tražena cijena kuće u Zagrebu i okolici u svibnju je iznosila 1.187 eura što je za 2,1% više u odnosu na prethodni mjesec. Na godišnjoj razini cijene kuća i dalje bilježe pad, pa je tako u odnosu na svibanj 2007. prosječna cijena pala čak za 4%.

Od početka mjerenja bilježimo porast prosječnih traženih cijena stanova i kuća u Zagrebu za 13,6%. Indeks vrlo jasno pokazuje trend brzog rasta, usporavanja rasta, stagnacije i početka pada cijena nekretnina u Zagrebu, te trenutnu stagnaciju na korigiranim razinama. Nagli rast traženih cijena nekretnina u Zagrebu obilježio je kraj 2006. godine te početkom 2007. počinje usporavanje rasta cijena i stagnacija tijekom godine sve do pred kraj godine kada smo bilježili lagani pad cijena. U prvom tromjesečju 2008. cijene nekretnina su se održale na istoj razini koju su imale koncem 2007.

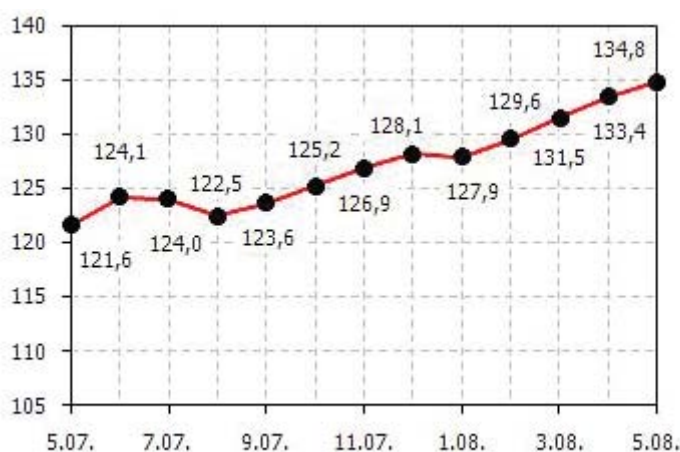
**GRAFIKON 6. Indeks CN - stanovi i kuće Zagreb (od početka mjerenja)**



## TRŽIŠTE NEKRETNINA NA JADRANU

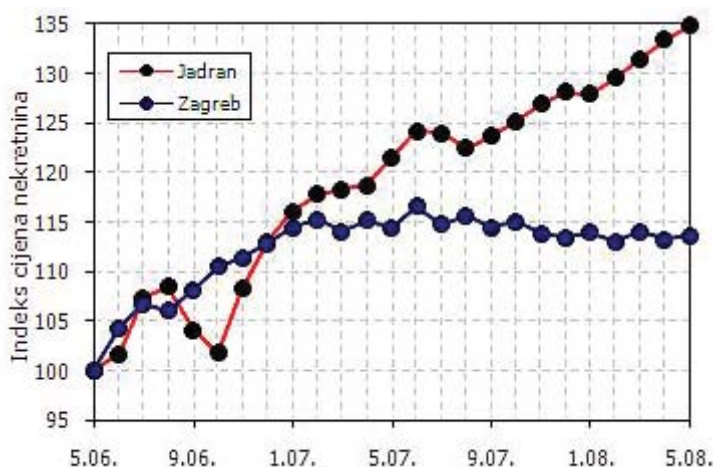
Cijene nekretnina na Jadranu u odnosu na prethodni mjesec u blagom su porastu od 1,1%, dok na godišnjoj razini bilježe rast od 10,9%. Prosječna cijena kvadrata vikendice i apartmana na moru iznosi 2.053 eura što je 0,3% više nego prethodni mjesec. Cijena kvadrata kuće na moru iznosi 1.629 eura što je 0,7% više nego u travnju.

GRAFIKON 7. Indeks CN - Jadran



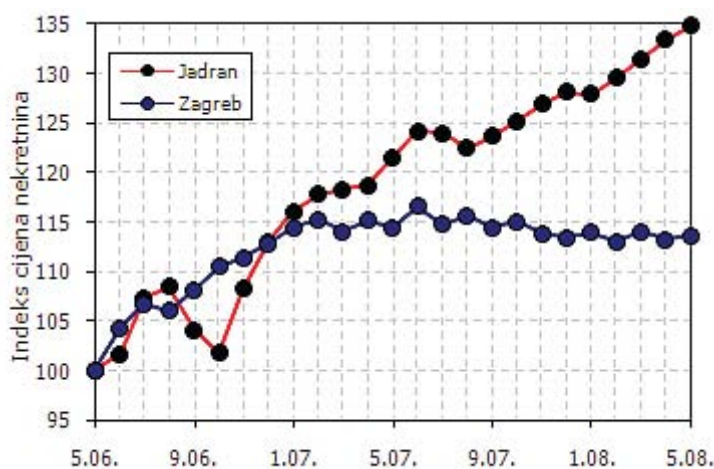
Od početka mjerenja (svibanj 2006.) bilježimo porast traženih cijena od 34,8%. Tražene cijene nekretnina na Jadranu su, uz povremena kolebanja, u stalnom rastu.

GRAFIKON 8. Indeks CN - Jadran (od početka mjerenja)



Na Jadranu bilježimo brži rast prosječnih traženih cijena nekretnina nego što je to u Zagrebu. Od početka mjerenja (u svibnju 2006.) cijene nekretnina na Jadranu porasle su za 34,8%, dok su u Zagrebu od početka mjerenja cijene porasle za 13,6%.

GRAFIKON 9. Usporedba indeksa CN Jadrana i Zagreba



Kategorija	Prosječna cijena			Promjena	
	05.2008.	04.2008.	05.2007.	mjesečna	godišnja
Stanovi Zagreb	2052	2052	2051	0,0%	0,1%
Kuće Zagreb i okolica	1187	1162	1236	2,1%	-4,0%
Vikendice i apartmani more	2053	2046	1804	0,3%	13,8%
Stanovi more	2249	2201	2145	2,2%	4,9%
Kuće more	1629	1618	1414	0,7%	15,9%

Tablica pokazuje prosječne cijene nekretnina u pet najvažnijih kategorija za svibanj, travanj te svibanj 2007., te njihove promjene na mjesečnoj, odnosno godišnjoj razini.



## O INDEKSU CN: METODOLOGIJA

CentarNekretnina je za ovaj izračun uzeo u obzir preko 67.000 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 anomalinih 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 anomalinih podataka za Gaussovu (normalnu) razdiobu
3. 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 svibnju na ovaj način odbačeno je nešto više od 15% anomalinih 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 4. 500 oglasa za nekretnine iz cijele Hrvatske!