

CentarNekretnina.net

# INDEKS CIJENA NEKRETNINA

za travanj 2007.

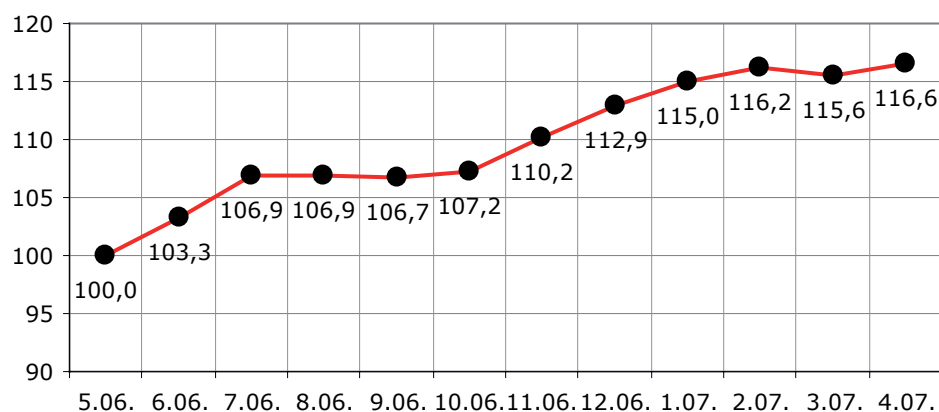
Najveći mjesečni uzorak cijena nekretnina u Hrvatskoj!

## PONOVI BLAGI RAST CIJENA NEKRETNINA

- Prosječna tražena cijena nekretnina u Hrvatskoj nakon prošlomjesečnog blagog pada u travnju 2007. je **opet u porastu**; Porast od 16,6% u odnosu na svibanj 2006. odgovara **anualiziranoj** stopi od 18,3%; U odnosu na ožujak, cijene su porasle za 0,9% (1 p.p.) čemu je najviše pridonio rast cijena nekretnina u **Zagrebu** i okolici
- Na najznačajnijem tržištu, u Zagrebu, tražene cijene stanova i kuća su **u porastu** od 1% (1,2 p.p.) u odnosu na ožujak
- Na **Jadranu**, drugom najvećem tržištu, tražene cijene nekretnina su u porastu od 0,7% (0,8 p.p.) u odnosu na ožujak

CentarNekretnina.net uzeo je u obzir za ovaj izračun preko 15 500 traženih cijena.

GRAFIKON 1. Indeks CN - Hrvatska



*CentarNekretnina vodeći je website za nekretnine u Hrvatskoj s više od 6.000 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 pada u ožujku, tražene cijene nekretnina vratile su se na vrijednosti iz veljače ove godine.

Novoizgrađenih objekata na tržištu nema dovoljno za zadovoljenje potražnje, dok velika potražnja za stambenim kreditima krajem prošle i početkom ove godine dodatno utječe na potražnju na tržištu nekretnina (iako je došlo do porasta cijena kredita u pojedinim bankama). Ova dva faktora prouzročila su ponovan rast cijena pojedinih nekretnina.

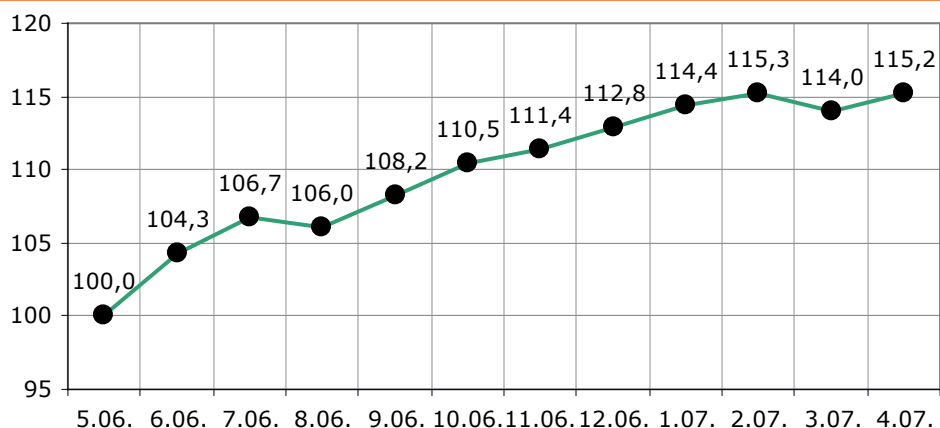
Uz ovogodišnje pozitivne tendencije na tržištu građevinarstva, srednjeročno se očekuju novoizgrađeni objekti koji bi trebali dodatno smiriti sekundarno tržište nekretnina.

Na Jadranu pak, prema očekivanjima rast cijena nastavlja se i u travnju, i dalje potaknut većom potražnjom od ponude.“

## TRŽIŠTE NEKRETNINA U ZAGREBU

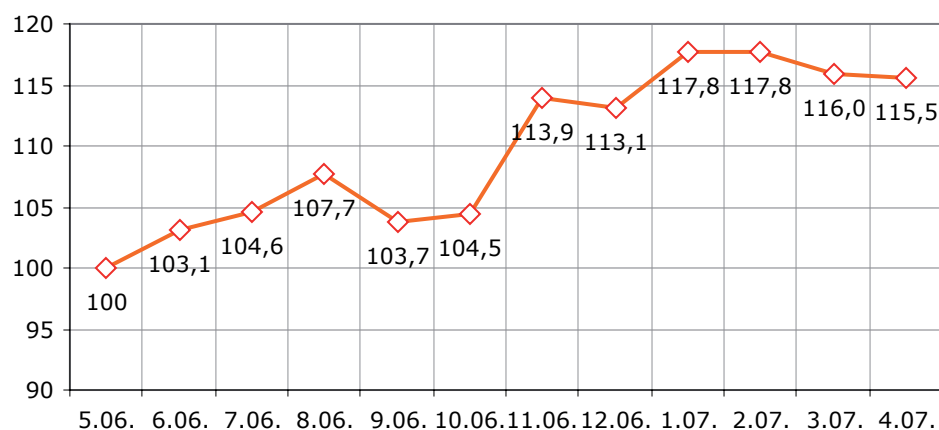
Cijene nekretnina na najvećem i najdinamičnijem tržištu, zagrebačkom, u porastu su od 1% (1,2 p.p.) u odnosu na prethodni mjesec čime su se gotovo vratile na razinu cijena u veljači. Rast od 15,2% u odnosu na svibanj 2006. odgovara analiziranom rastu od 16,7%.

GRAFIKON 2. Indeks CN - Stanovi i kuće Zagreb



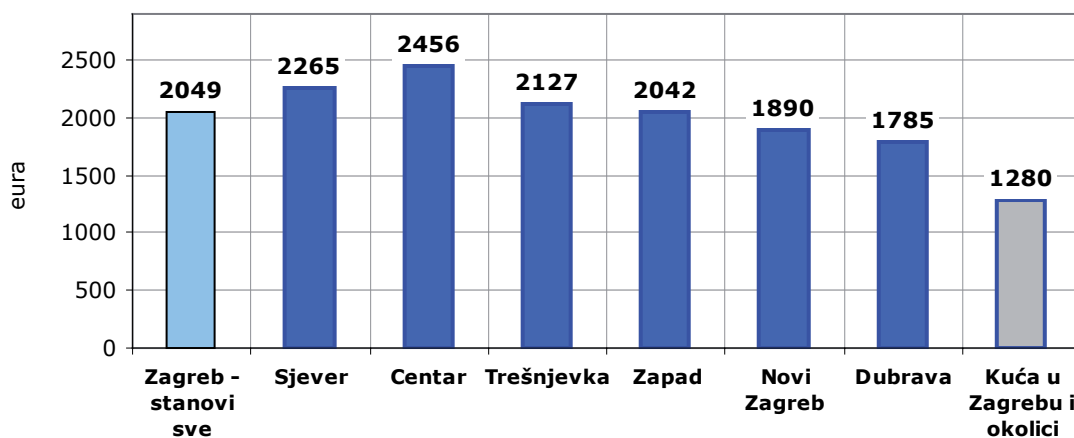
Prosječna tražena cijena stana u Zagrebu u travnju iznosila je 2.049 eura. Prosječna tražena cijena kuće u Zagrebu i okolici u ožujku je iznosila 1.280 eura.

GRAFIKON 3. Indeks CN - Kuće Zagreb



Cijene stanova u Zagrebu i dalje se znatno razlikuju prema zonama. Prosječna tražena cijena stana u travnju u sjevernoj (podsljemenskoj) zoni u Zagrebu je 11% viša od prosjeka, te 10,9% viša od cijene u novim naseljima na zapadu (Špansko, Prečko, Jarun ...), odnosno 26,9% viša od prosječne tražene cijene stana u Dubravi.

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

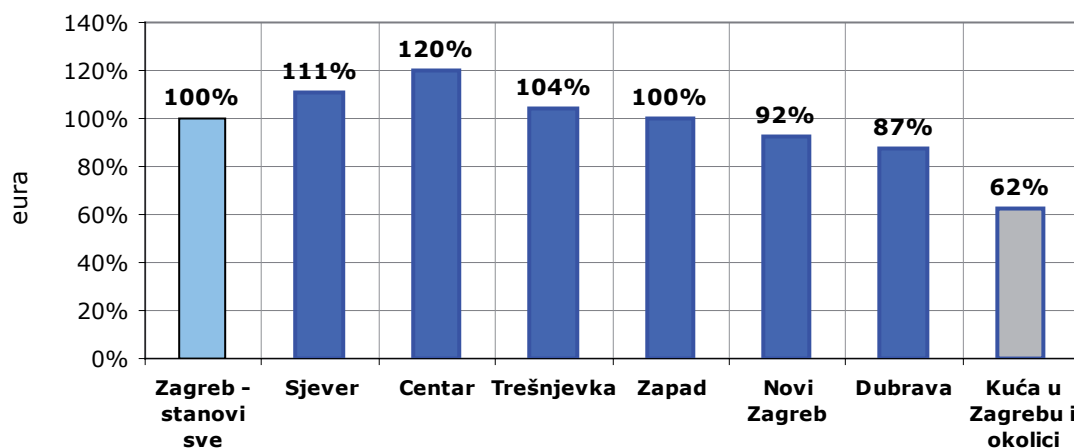


Cijene stanova u Novom Zagrebu su 7% niže od cijena stanova u novim Zapadnim naseljima.

Tražene cijene stanova daleko su najviše u centru Zagreba. Za čak 20% više su od prosjeka, a za 8% 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 38%.

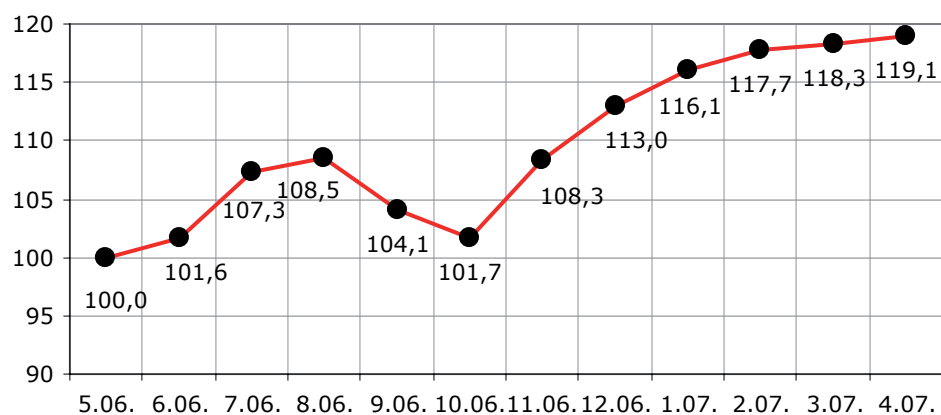
GRAFIKON 5. Usporedba traženih cijena nekretnina u Zagrebu - travanj 2007



## TRŽIŠTE NEKRETNINA NA JADRANU

Cijene nekretnina na Jadranu i u Istri nastavljaju blagi rast. U odnosu na ožujak u porastu su 0,7% (0,8 p.p.), a 19,1% su veće u odnosu na svibanj 2006. što odgovara anualiziranoj stopi od 21%.

GRAFIKON 6. Indeks CN - Jadran





## O INDEKSU CN: METODOLOGIJA

CentarNekretnina je za ovaj izračun uzeo u obzir više od 15 500 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 veljači na ovaj način odbačeno je približno 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.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 1 500 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.

CentarNekretnina, vodeći hrvatski internetski oglasnik za nekretnine uspješno je organizirao dva Hrvatska sajma nekretnina i prateće industrije, u studenome 2006. godine te u travnju 2007. godine, oba u Boćarskom domu u Zagreb. Na sajmu su se na jednom mjestu okupili **investitore u stambene objekte, agencije za promet nekretninama, banke te prateća industrija**.