

CentarNekretnina.net

# INDEKS CIJENA NEKRETNINA

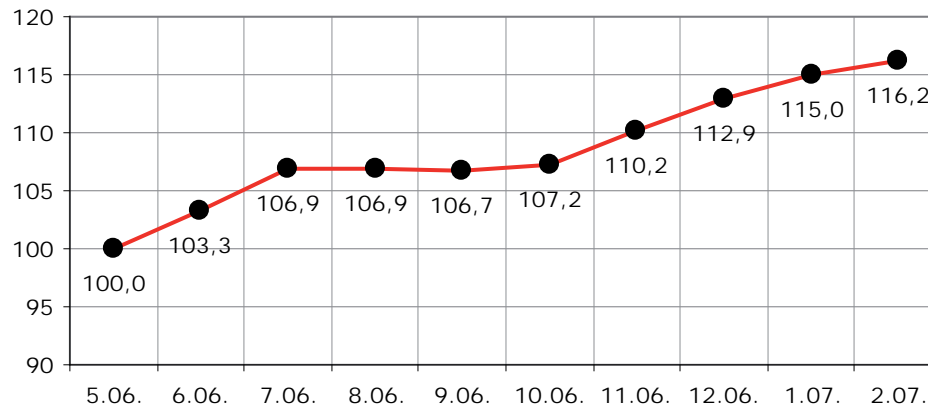
za veljaču 2007.

Najveći mjesečni uzorak cijena nekretnina u Hrvatskoj!

## BLAGI RAST TRAŽENIH CIJENA NEKRETNINA NA JADRANU

- Prosječna tražena cijena nekretnina u Hrvatskoj i dalje je u **blagom porastu** u veljači 2007.; Porast od 16,2% u odnosu na svibanj 2006. odgovara **anualiziranoj** stopi od 22,2%; U odnosu na siječanj, cijene su porasle za 1% (1,2 p.p.) čemu je najviše pridonio rast cijena nekretnina na Jadranu
- Na najznačajnijem tržištu, u **Zagrebu**, tražene cijene stanova i kuća u **porastu** su od 0,7% (0,9 p.p.) u odnosu na siječanj
- Na **Jadranu**, drugom najvećem tržištu, tražene cijene nekretnina su u porastu od 1,4% (1,7 p.p.) u odnosu na siječanj

CentarNekretnina.net uzeo je u obzir za ovaj izračun preko 11 000 traženih cijena..

**GRAFIKON 1. Indeks CN - Hrvatska**


*CentarNekretnina najveći je nekretninski website u Hrvatskoj, s više od 5.000 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.*



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

„Tražene cijene nekretnina i u veljači nastavile su rasti formirajući sada već jasno vidljivi trend kontinuiranog rasta od ljeta po stopama koje bi odgovarale godišnjem rastu od 20- 25%. Ipak, trend rasta traženih cijena usporen je s obzirom na protekle mjesece.

Nekoliko je glavnih faktora koji utječu na rast cijena nekretnina: no prvenstveno i dalje nedostatak kvalitetne ponude novogradnje te kreditna ekspanzija.

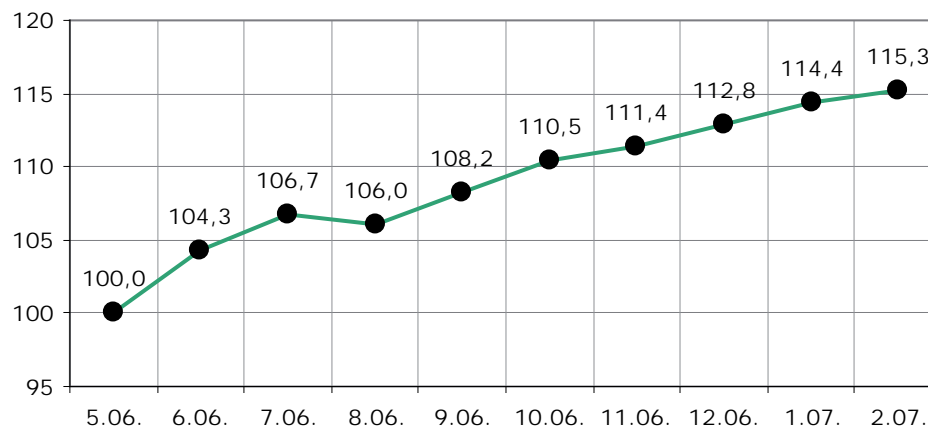
Predviđamo stoga da će se rast na tržištima u unutrašnjosti i dalje usporavati ili prijeći u stagnaciju, prvenstveno zbog očekivanog povišenja cijene kredita zbog ograničavanja plasmana od strane HNB i povećanja kamatnih stopa na inozemnim tržištima (euro i švicarski franak).

Rast nekretnina na Jadranu brži je nego u unutrašnjosti, te očekujemo da će se ovaj rast i nastaviti.“

## TRŽIŠTE NEKRETNINA U ZAGREBU

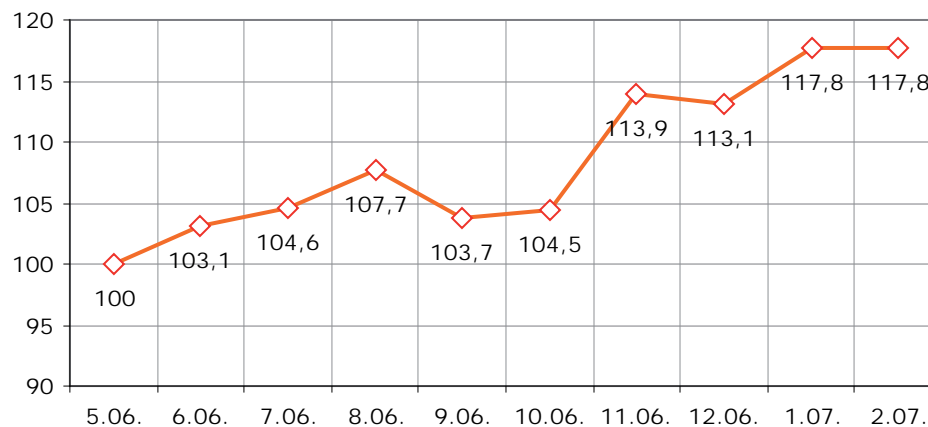
Cijene nekretnina na najvećem i najdinamičnijem tržištu, zagrebačkom, u porastu su od 0,7% (0,9 p.p.) u odnosu na prethodni mjesec što predstavlja najmanji mjesečni rast cijena nekretnina u posljednjih 6 mjeseci. Rast od 15,3% u odnosu na svibanj 2006. odgovara analiziranom rastu od 20,9%.

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



Prosječna tražena cijena stana u Zagrebu u veljači iznosila je 2.041 eura. Prosječna tražena cijena kuće u Zagrebu i okolici u veljači je iznosila 1.305 eura te je na istoj razini kao u siječnju.

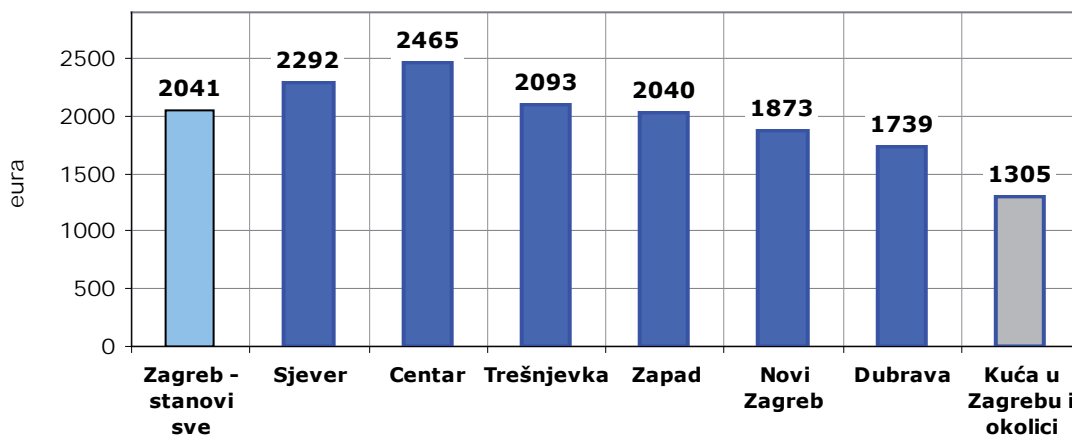
**GRAFIKON 3. Indeks CN - Kuće Zagreb**



Cijene stanova u Zagrebu **razlikuju se prema zonama**. Prosječna tražena cijena stana u veljači u sjevernoj (podsljemenskoj) zoni u Zagrebu je 12% viša od prosjeka, te isto toliko viša od cijene u novim naseljima na zapadu (Špansko, Prečko, Jarun ...), odnosno 32% viša od prosječne tražene cijene stana u Dubravi.



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

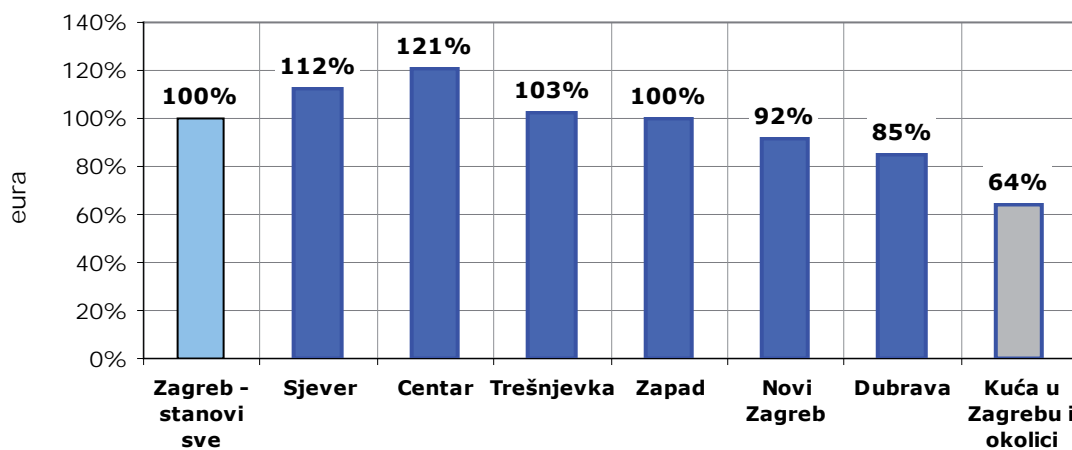


Cijene stanova u Novom Zagrebu su 8% manje od cijena stanova u novim Zapadnim naseljima.

Tražene cijene stanova najviše su u centru Zagreba. Za čak 21% 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 36%.

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

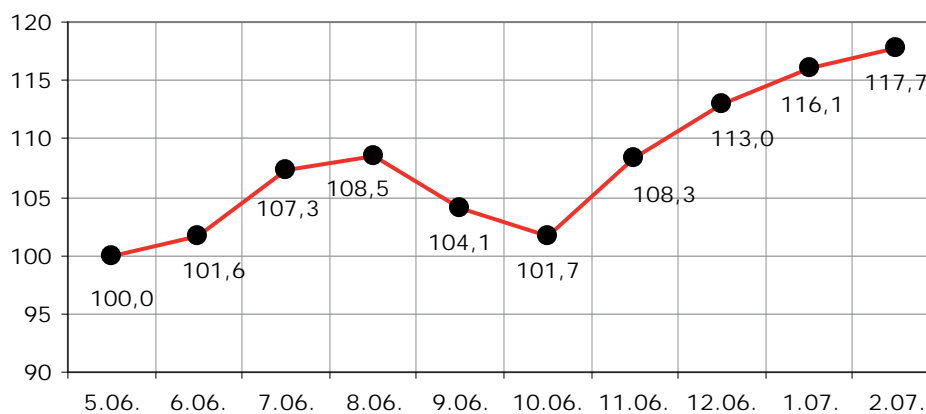




## TRŽIŠTE NEKRETNINA NA JADRANU

Cijene nekretnina na Jadranu i u Istri nastavljaju blagi rast. U odnosu na siječanj u porastu su 1,4% (1,7 p.p.), a 17,7% su veće u odnosu na svibanj 2006. što odgovara anualiziranoj stopi od 24,3%.

GRAFIKON 6. Indeks CN - Jadran





## O INDEKSU CN: METODOLOGIJA

CentarNekretnina.net je za ovaj izračun uzeo u obzir više od 11000 traženih cijena, ili preko 1200 cijena mjesečno. CentarNekretnina.net uzima u obzir samo nekretnine za koje je jasno istaknuta cijena u oglasima 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 anomalijnih 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 anomalijnih 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 anomalijnih podataka na malom uzorku može značajno utjecati na rezultat.

Anomalijni rezultati promatraju se i izbacuju u svakoj klasi nekretnina posebno, a za rezultate u veljači na ovaj način odbačeno je približno 15% anomalijnih 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 1300 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.

Nakon uspješno održanog Sajma nekretnina u studenom prošle godine, s više od 4000 posjetitelja, CentarNekretnina, vodeći internetski oglasnik za nekretnine u Hrvatskoj, organizirati će novi **Hrvatski sajam nekretnina i prateće industrije**. Sajam će se održati **14. i 15. travnja 2007.** u Boćarskom domu Zrinjevac u Zagrebu. Hrvatski Sajam nekretnina i prateće industrije na jednom će mjestu okupiti **investitore u stambene objekte, agencije za promet nekretninama, banke te prateću industriju.**