

CentarNekretnina.net

INDEKS CIJENA NEKRETNINA

Za objavu 6. veljače 2008. godine

Najveći mjesečni uzorak cijena nekretnina u Hrvatskoj!

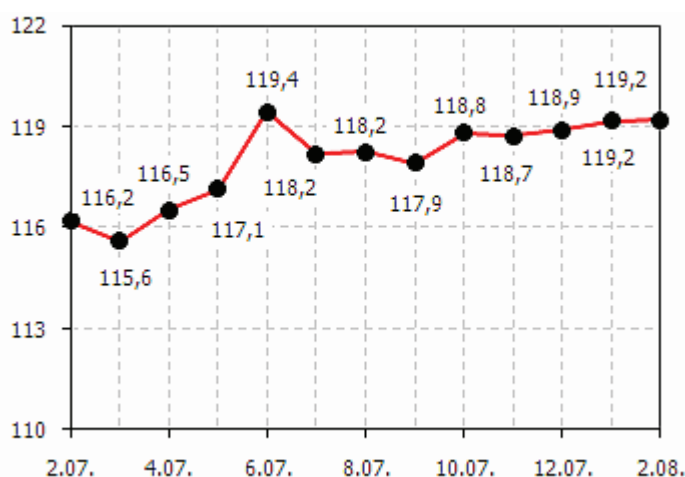
CIJENE NEKRETNINA STAGNIRAJU

- Prosječna tražena cijena nekretnina u Hrvatskoj u veljači 2008. **ostala je nepromijenjena u odnosu na siječanj; ipak, sada već jasna korekcija cijena u Zagrebu pokazuje da se u cijenama ogledavaju strukturne varijable koje su morale dovesti do njihova pada**
- U odnosu na veljaču 2007., odnosno **na godišnjoj razini**, na razini Hrvatske tražene cijene nekretnina narasle su za **2,6%**
- Na najznačajnijem tržištu, **u Zagrebu**, tražene cijene nekretnina nisu zabilježile značajniju promjenu u odnosu na siječanj 2008., a u odnosu na veljaču 2007. **spustile su se za 2,0%**; jasan je lagani trend pada u zadnjih 9 mjeseci
- Na **Jadranu**, tražene cijene nekretnina **bilježe povećanje od 1% u odnosu na prethodni mjesec**, a u zadnjih godinu dana porasle su za 10,0%

CentarNekretnina.net uzeo je u obzir za ovaj izračun **gotovo 45.000 traženih cijena**.

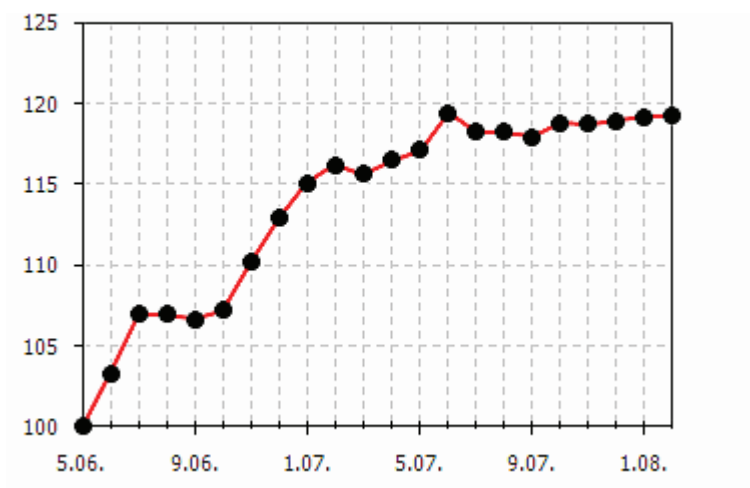
Prosječne tražene cijene nekretnina nisu se promijenile u odnosu na prethodni mjesec, dok je na godišnjoj razini indeks porastao za 2,6%.

GRAFIKON 1. Indeks CN - Hrvatska



Od početka mjerenja (u svibnju 2006. godine) indeks je porastao za 19,2%. Nagli porast indeksa zapažamo sve do srpnja 2007. kada počinje trend stagnacije.

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 odnosa s klijentima CentarNekretnina.net, ove je rezultate komentirao na sljedeći način:

„Na početku 2008. godine nastavlja se trend stagnacije cijena koji je obilježio drugu polovicu 2007. godine. Na godišnjoj bazi, u odnosu na veljaču 2007., tražene cijene kuća i stanova u Zagrebu su neznatno niže, ali je ukupan trend korekcije jasan. Tražene cijene stanova pale su za 0,6% u odnosu na prethodni mjesec, dok su u odnosu na veljaču 2007. na istoj razini. U proteklih 12 mjeseci najveće promjene zabilježene su za prosječne tražene cijene kuća na Jadranu, kojima je cijena od veljače 2007. godine narasla za 17,2%.

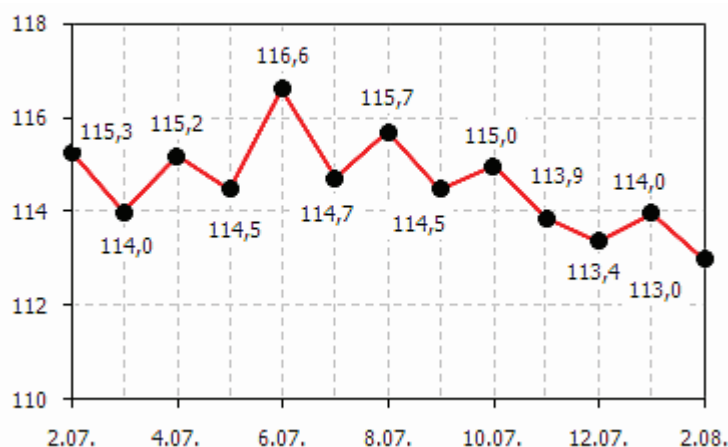
S uračunatim rastom potrošačkih cijena, realna neto plaća u 2007. godini porasla je za 2,3 posto u odnosu prošlu godinu, dok su na razini Hrvatske tražene cijene nekretnina u 2007. porasle za 2,6 posto. Ako uzmemo u obzir da oko 60 posto radnika u RH zarađuje do prosječne neto plaće, da su stambeni krediti poskupjeli zbog rasta kamatnih stopa te da je očekivana stopa inflacije u 2008. viša od 6 posto zaključujemo da je rastu traženih cijena nekretnina došao kraj. Prosječna hrvatska neto plaća iznosi oko 25% prosječne europske neto plaće. Kad je riječ o nekretninama prosječna tražena cijena kvadrata gotovo je jednaka prosječnoj traženoj cijeni kvadrata u zemljama EU (u Njemačkoj, Češkoj, Grčkoj i Sloveniji) koje imaju znatno razvijenija gospodarstva i viši BDP per capita u odnosu na RH.

Očekujemo da će se trendovi koji su počeli sredinom 2007. godine nastaviti i u prvoj polovici 2008. godine: u Zagrebu nastavak korekcije cijena, a na Jadranu lagani rast, pogotovo potaknut skorim početka turističke sezone kada počinje razdoblje najintenzivnijeg trgovanja nekretninama. Također, očekujemo diferencijaciju cijena nekretnina ovisno o lokaciji i stanju nekretnine.“

TRŽIŠTE NEKRETNINA U ZAGREBU

Cijene nekretnina na najvećem i najdinamičnijem tržištu, zagrebačkom, bez značajnije su promjene u odnosu na prethodni mjesec. U odnosu na veljaču 2007. tj. u godišnjem prosjeku, tražene cijene kuća i stanova u Zagrebu pale su za 2%.

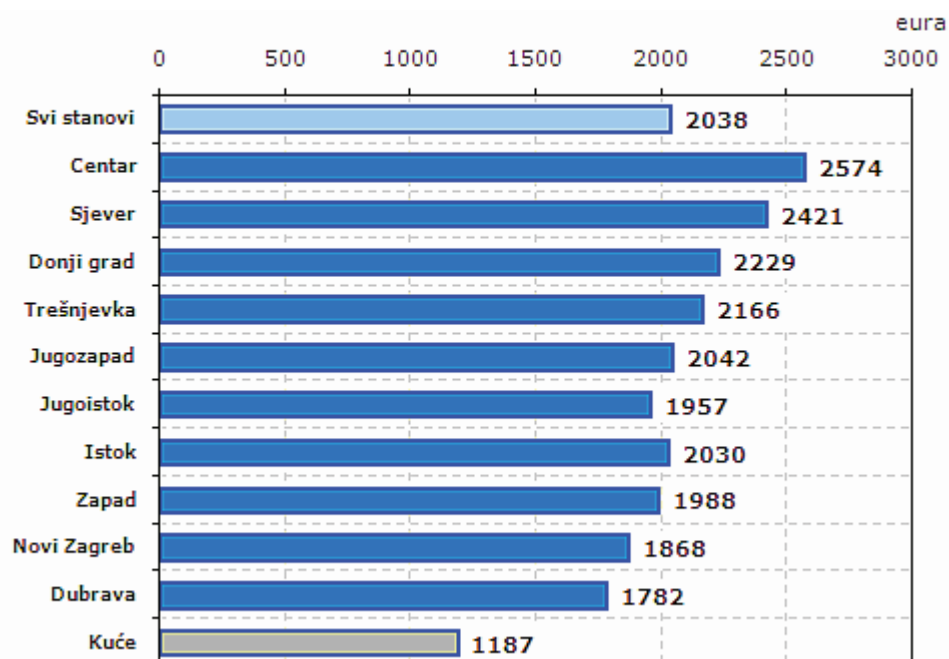
GRAFIKON 3. Indeks CN - Stanovi i kuće Zagreb



Tražene cijene stanova ne bilježe promjene niti na mjesečnoj, niti na godišnjoj razini. **Prosječna tražena cijena stana u Zagrebu u veljači iznosila je 2.038 eura** što je za 0,6% manje nego prethodni mjesec.

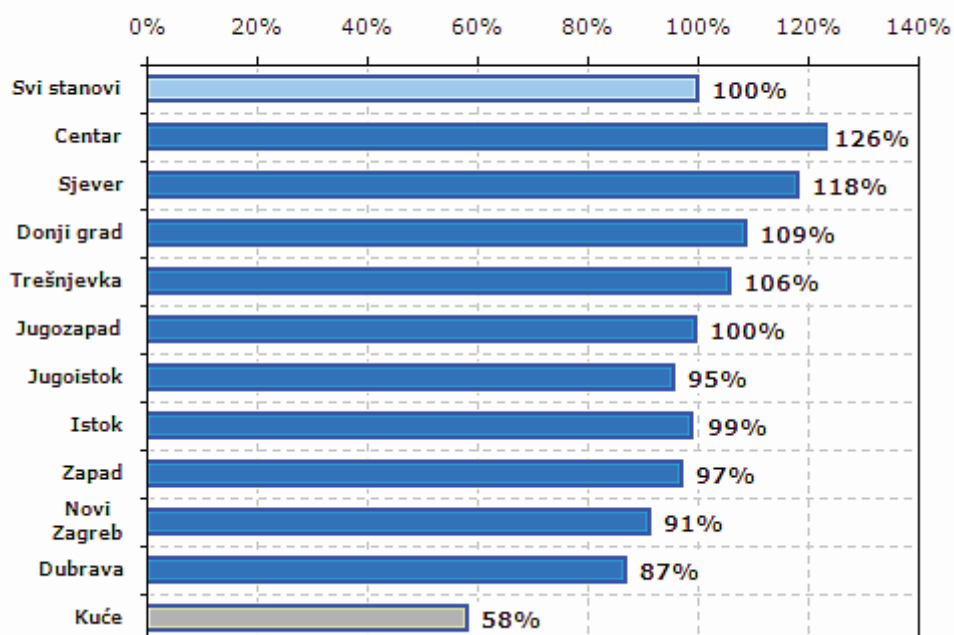
Cijene stanova u Zagrebu i dalje se znatno **razlikuju prema zonama**. Stanovi u centru i dalje su najskuplji s prosječnom cijenom od 2.574 eura, što je čak 26% više od prosjeka. Prosječna tražena cijena stana u prosincu **u sjevernoj (podsljemenskoj) zoni** u Zagrebu je 19% viša od prosjeka, te 24% viša od cijene **u naseljima na jugoistoku** (Borovje, Savica...), odnosno čak 36% viša od prosječne tražene cijene stana u Dubravii.

GRAFIKON 4. Usporedba traženih cijena nekretnina u Zagrebu - 02.2008.



Cijene su više od prosjeka i na području donjeg grada (Martinovka, Vrbik...) gdje prosječna tražena cijena iznosi 2.229 eura, što je 9% više od prosjeka i 15% manje od cijena u centru. Prosječna tražena cijena stana na Trešnjevci iznosi 2.166 eura, što je 6% više od prosjeka. Najniže cijene stanova su u Dubravi, gdje prosječna cijena iznosi 1.782 eura, što je za 13% niže od prosjeka, odnosno od stanova u novim jugozapadnim naseljima čije cijene prate prosjek.

GRAFIKON 4. Usporedba traženih cijena nekretnina u Zagrebu - 02.2008.



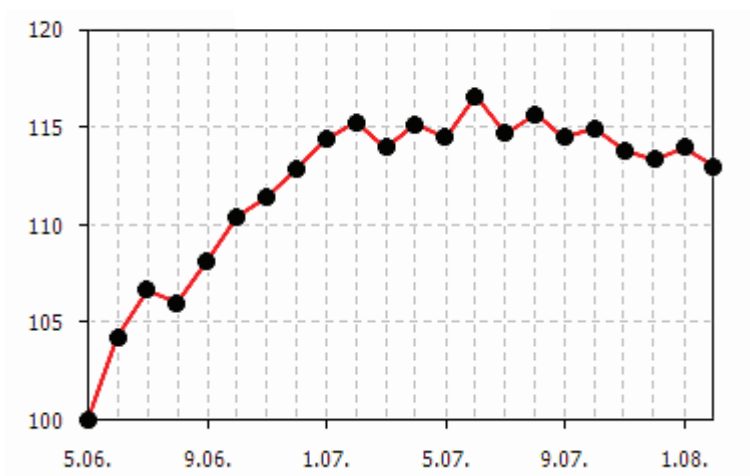
Zona	Prosječna cijena			Odnos cijena nekretnina u Zagrebu	
	02.2008.	01.2008.	promjena	02.2008.	01.2008.
Svi stanovi	2038	2051	-0,6%	100%	100%
Centar	2574	2307	11,6%	126%	112%
Sjever	2421	2250	7,6%	119%	110%
Donji grad	2229	2148	3,8%	109%	105%
Trešnjevka	2166	2114	2,5%	106%	103%
Jugozapad	2042	2021	1,1%	100%	99%
Jugoistok	1957	2019	-3,1%	96%	98%
Istok	2030	2008	1,1%	100%	98%
Zapad	1988	1967	1,1%	98%	96%
Novi Zagreb	1868	1862	0,3%	92%	91%
Dubrava	1782	1803	-1,2%	87%	88%

Tablica pokazuje prosječne cijene stanova prema zagrebačkim zonama u siječnju i veljači, njihovu promjenu u proteklih mjesec dana te usporedbu tih cijena u odnosu na prosječnu cijenu stanova u Zagrebu (npr. stanovi u centru su 26% skuplji od prosjeka).

U odnosu na m² stanova u Zagrebu **cijena kuća** niža je u prosjeku za 42%. Prosječna tražena cijena kuće u Zagrebu i okolici u veljači je iznosila 1.187 eura što je za 1,8% manje u odnosu na prethodni mjesec. Na godišnjoj cijene kuća bilježe puno veći pad, pa je tako u odnosu na veljaču 2007. prosječna cijena pala čak za 9%.

Od početka mjerenja bilježimo porast prosječnih traženih cijena stanova i kuća u Zagrebu za 13,0%. Indeks vrlo jasno pokazuje trend brzog rasta, usporavanja rasta, stagnacije i početka pada cijena nekretnina u Zagrebu. 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.

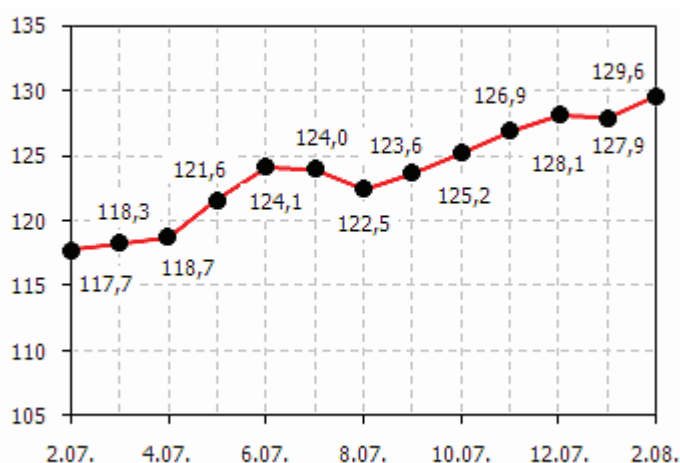
GRAFIKON 6. Indeks CN - stanovi i kuće Zagreb (od početka mjerenja)



TRŽIŠTE NEKRETNINA NA JADRANU

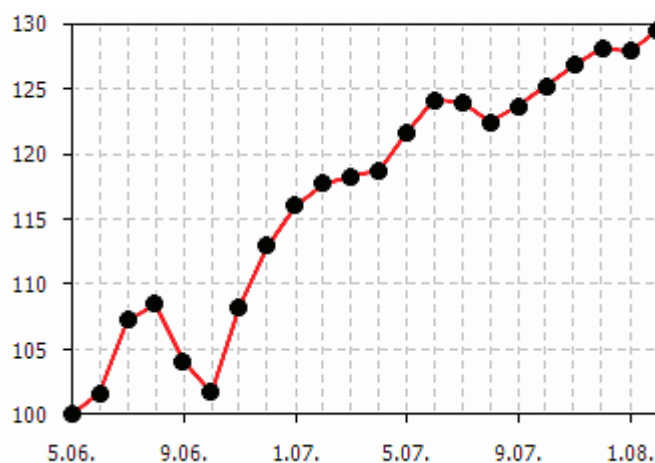
Cijene nekretnina na Jadranu u odnosu na prethodni mjesec u blagom su porastu od 1%, dok na godišnjoj razini bilježe rast od 10%. Prosječna cijena kvadrata vikendice i apartmana na moru iznosi 1.991 euro što je 1% više nego prethodni mjesec. Cijena kvadrata kuće na moru iznosi 1.597 eura što je 0,3% više nego prethodni mjesec.

GRAFIKON 9. Indeks CN - Jadran



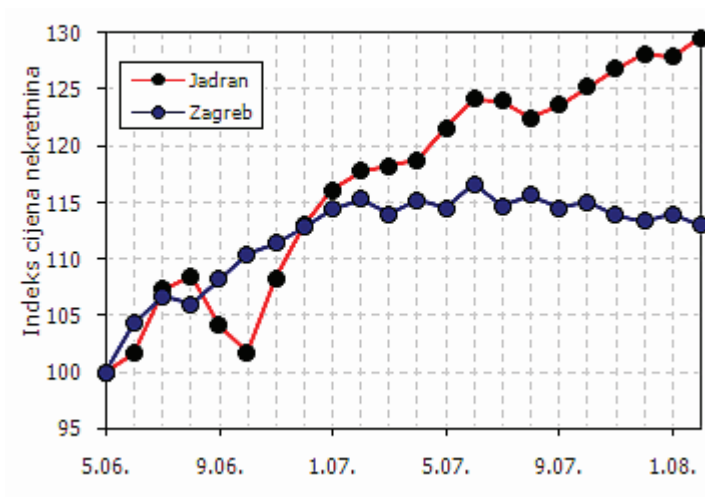
Od početka mjerenja (svibanj 2006.) bilježimo porast traženih cijena od 29,6%. Tražene cijene nekretnina na Jadranu su, uz povremena kolebanja, u stalnom rastu.

GRAFIKON 10. 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 29,6%, dok su u Zagrebu od početka mjerenja cijene porasle za 13,0%.

GRAFIKON 11. Usporedba indeksa CN Jadrana i Zagreba



Kategorija	Prosječna cijena			Promjena	
	02.2008.	01.2008.	02.2007.	mjesečna	godišnja
Stanovi Zagreb	2038	2051	2041	-0,6%	-0,2%
Kuće Zagreb i okolica	1187	1209	1305	-1,8%	-9,0%
Vikendice i apartmani more	1991	1971	1764	1,0%	12,9%
Stanovi more	2101	2047	2070	2,7%	1,5%
Kuće more	1597	1593	1363	0,3%	17,2%

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



O INDEKSU CN: METODOLOGIJA

CentarNekretnina je za ovaj izračun uzeo u obzir gotovo 45.000 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 anomalijnih 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 anomalijnih 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 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 siječnju na ovaj način odbačeno je nešto više od 15% anomalijnih 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

CentarNekretnina.net (www.CentarNekretnina.net) započeo je s radom u kolovozu 2006. izdvajanjem kategorije 'Nekretnine' iz vodećeg hrvatskog internetskog oglasnika KupiProdaj! (www.KupiProdaj.net).

Od samog osnivanja, CentarNekretnina.net je najposjećeniji hrvatski oglasnik za nekretnine, a tjedno se na CentarNekretnina u prosjeku objavi više od 3.500 oglasa za nekretnine iz cijele Hrvatske!

CentarNekretnina.net 26. i 27. travnja organizira 4. hrvatski sajam nekretnina i prateće industrije u Bočarskom domu u Zagrebu.