



PRIOPĆENJE ZA JAVNOST

POVODOM OBJAVE INDEKSA CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

Zagreb, 20. siječnja 2016.

Državni zavod za statistiku (DZS) razvio je indeks cijena stambenih nekretnina (*ICSN*) za Hrvatsku u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom. Taj će se indeks na tromjesečnoj razini, počevši od 20. siječnja 2016., objavljivati na stranicama DZS-a, dok će u bazi podataka Eurostata zamijeniti hedonistički indeks cijena nekretnina (*HICN*), koji je dosad reprezentirao kretanje cijena stambenih objekata u Hrvatskoj. Istodobno, zaključno s drugim tromjesečjem 2015., Hrvatska narodna banka prestaje s konstrukcijom i objavom [hedonističkog indeksa cijena nekretnina](#) (*HICN*).

Metodologija te obveza razvoja i provedbe *ICSN*-a definirani su Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013.

Novi *ICSN* i stari *HICN* u metodološkom smislu vrlo su slični – oba se temelje na hedonističkim regresijskim modelima, što je metodologija koju Eurostat preporučuje u izradi takvih indeksa. Osnovna razlika među spomenutim indeksima jest u izvorima podataka na temelju kojih se indeksi računaju. Dok se *HICN* temeljio na kretanju ostvarenih cijena iz uzorka transakcija koje prikuplja Burza nekretnina, *ICSN* se temelji na mnogo opširnijoj i obuhvatnijoj bazi podataka koja obuhvaća transakcije u trgovanju stambenim objektima na teritoriju Republike Hrvatske i registrirane na temelju Prijave prometa nekretnina pri Poreznoj upravi Ministarstva financija. Dobra svojstva baze podataka na kojoj se temelji izračun *ICSN*-a, ponajprije njezin obuhvat i opširnost, omogućuju konstrukciju indeksa koji vjerodostojnije odražava dinamiku ostvarenih cijena stambenih objekata u Hrvatskoj od postojećeg *HICN*-a.

Dobro svojstvo starog *HICN*-a jest duljina razdoblja na kojem je konstruiran – od 1997. do 2015. U vrijeme kada je HNB počeo izradu *HICN*-a, 2007., baza podataka Burze nekretnina jedina je raspolagala ostvarenim transakcijama u dovoljno dugom razdoblju (deset godina), pri čemu je za svaku nekretninu, osim postignute i realizirane cijene, imala i potrebne dodatne podatke, nužne za izradu hedonističkog modela. Podaci Porezne uprave pak dostupni su tek od četvrtog tromjesečja 2007. i stoga su vrijednosti *ICSN*-a izračunane za to razdoblje. Trenutačno se analizira mogućnost izrade indeksa i za razdoblje prije četvrtog tromjesečja 2007. U slučaju da podaci Porezne uprave za to razdoblje postanu dostupni, indeks bi se produljio unatrag njihovim uključivanjem u izračun. No ako ti podaci ipak ne budu dostupni, vrijednosti indeksa na tom ranom razdoblju ekstrapolirale bi se unatrag primjenjujući dinamiku odgovarajućih potkomponenti *HICN*-a.

ICSN se temelji na različitoj stratifikaciji uzorka od one koja se primjenjivala pri računanju starog *HICN*-a, u skladu s Uredbom Komisije 93/2013, u kojoj je definirano da indeks cijena stambenih nekretnina mora obuhvaćati kategorije izdataka ukupno na razini Republike

Hrvatske te izdvojene kategorije za nove i postojeće stambene objekta. Tako se ICSN za cijelu Hrvatsku računa iz kretanja šest podindeksa cijena stambenih objekata, koji prate kretanje cijena za nove odnosno postojeće stambene objekte za tri *ad-hoc* definirana geografska područja RH – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo (ostatak Hrvatske). Sljedeća razina agregacije jest na nove i postojeće stambene objekte za RH iz kojih se u konačnici konstruira agregatni ICSN za cijelu Hrvatsku. Zbog dostupnosti podataka indeks HICN konstruiran je na samo dva stratuma – Grad Zagreb i Jadran. Detalji o stratifikaciji uzorka i metodologiji izrade novog ICSN-a i primijenjenoj bazi podataka objavit će se naknadno u posebnom dokumentu.

Zbog razlika u stratifikaciji te razlici među upotrijebljenim podacima, usporedivost novog ICSN i HICN-a ograničena je. ICSN je konstruiran s pomoću baze podataka koja pokriva sve transakcije na teritoriju RH registrirane pri Poreznoj upravi. HICN je konstruiran na temelju uzorka prodanih nekretnina koje je prikupila Burza nekretnina uglavnom na području Zagreba i jadranske obale. Relativna važnost tih regija u dva indeksa se bitno razlikuje: dok je u indeksu HICN Grad Zagreb bio zastupljen s ponderom od približno 70%, kod ICSN taj je postotak mnogo niži i trenutačno iznosi oko 30%. Budući da kretanje HICN-a za Hrvatsku dominantno određuju cijene postojećih nekretnina za Zagreb, njegova je dinamika sličnija onoj za postojeće stambene objekte za Grad Zagreb prema novom indeksu ICSN nego ukupnom agregatu ICSN-a za cijelu Republiku Hrvatsku.

S obzirom na to da se ICSN temelji na novom izvoru podataka, koji se prvi put koristi za potrebe službene statistike, treba napomenuti da će se indeks ICSN objavljivati uz veći vremenski pomak u odnosu na HICN.

Slika: Usporedba indeksa ICSN i HICN (\emptyset 2010. = 100) u razdoblju od prvog tromjesečja 2008. do drugog tromjesečja 2015.

