

# Izvještaj

## o stanju tržišta nekretnina u Federaciji BiH za prvo polugodište 2024. godine

august/kolovoz  
2024

## Sadržaj

Popis slika.....	3
Popis tabela.....	3
Sažetak .....	4
1. Uvod .....	5
2. Polugodišnji prikaz obima tržišta nekretnina i novčanih sredstava u Federaciji BiH.....	6
3. Pregled tržišta .....	8
3.1. Stanovi.....	9
3.2. Stambeni objekti .....	11
3.3. Pregled zemljišta .....	11

## Popis slika

Slika 1. Broj transakcija po tržištu nekretnina za prvo polugodište 2023. i 2024. ....	6
Slika 2. Vrijednost prometovanih nekretnina po vrstama nekretnina za prvo polugodište 2023. i 2024. ....	7
Slika 3. Broj kupoprodajnih ugovora po mjesecima .....	7
Slika 4. Grafički prikaz broja kupoprodaja stanova .....	9
Slika 5. Polugodišnji trend rasta cijena po općinama .....	10
Slika 6. Grafički prikaz prometovanih stanova prema površini.....	10
Slika 7. Grafički prikaz broja kupoprodaja zemljišta .....	12

## Popis tabela

Tabela 1. Statistički parametri cijena stanova u Federaciji BiH .....	9
Tabela 2. Statistički parametri cijena stambenih objekata u Federaciji BiH.....	11

## Sažetak

Ovaj izvještaj pruža analizu stanja tržišta nekretnina u Federaciji BiH za razdoblje januar/siječanj – juni/lipanj 2024. godine. Izvještaj obuhvaća pregled tržišta stanova, kuća i građevinskog zemljišta, s posebnim osvrtom na ključne trendove, kao i promjene u cijenama, ponudi i potražnji. Analiza podataka uključuje sve kupoprodajne ugovore zaprimljene zaključno s datumom **26.08.2024.** godine.

Ukupna ostvarena vrijednost nekretnina iz kupoprodajnih ugovora u prvoj polovini 2024. godine u Federaciji BiH iznosila je 727.875.445,00 KM, što je prema dostupnim podacima za 16,6% manje u poređenju sa prvom polovinom 2023. godine.

U prvih šest mjeseci 2024. godine, ukupan broj realiziranih kupoprodajnih ugovora iznosi 10.522 što predstavlja pad od 8% u odnosu na prvih šest mjeseci 2023. godine.

Kada je riječ o pregledu tržišta nekretnina u prvoj polovini 2024. godine tri su dominantne kategorije nekretnina prema broju transakcija: poljoprivredno zemljište, stanovi i građevinsko zemljište. Po vrijednosti ugovora prevladavaju tržišta stanova, građevinskog zemljišta i kuća.

Teritorijalno, najviše prodaja nekretnina ostvareno je u Kantonu Sarajevo i to 20%, sa udjelom u ukupnom prometu novca od 42%. Zatim slijedi Tuzlanski sa 19% od ukupnog broja kupoprodaja, Zeničko-dobojski sa 17% i Unsko-sanski sa 13%.

Na tržištu stanova u prvoj polovini 2024. godine, Grad Sarajevo (Stari Grad, Centar, Novi Grad, Novo Sarajevo, Ilidža i Vogošća) je imao prevladavajući udio u ukupnom broju kupoprodajnih ugovora sa 33%. Po broju prodanih stanova najviše se ističu Tuzla, Centar Sarajevo, Mostar, Zenica, Novi Grad Sarajevo, Novo Sarajevo i Vogošća.

Najviša ostvarena cijena stana u Federaciji BiH prometovanog u prvoj polovini 2024. godine je na području općine Novo Sarajevo i njegova ukupna cijena iznosila je 712.000 KM, a korisna površina tog stana je 105 m<sup>2</sup>.

Najviša cijena kuće ostvarena je na području općine Vogošća u iznosu od 1.000.000,00 KM sa korisnom površinom od 380 m<sup>2</sup> i ukupnom površinom parcele 2.330 m<sup>2</sup>, a izgrađena je 2000. godine.

Najviša cijena građevinskog zemljišta zabilježena je u općini Novi Grad, iznosila je 7.100.000,00 KM za parcelu površine od 2.392 m<sup>2</sup>.

Izvještaj o stanju tržišta nekretnina ima svrhu unaprijediti transparentnost i efikasnost tržišta. Također, nudi vrijedne informacije i smjernice za donošenje odluka u vezi s ključnim strateškim pitanjima u sektoru nekretnina.

## 1. Uvod

Uspostava baze podataka Registra nekretnina u Federaciji Bosne i Hercegovine propisana je Uredbom o bazi podataka registra nekretnina („Službene novine Federacije BiH“, br.94/23) gdje je člankom 9. i 10. definirano prikupljanje i obrada podataka koje za potrebe provođenja Uredbe propisuje Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove. Kako bi se osiguralo pravovremeno praćenje cijena i analiza tržišta nekretnina, uspostavljen je Registar cijena nekretnina (RCN). Razvoj ovog registra realiziran je kroz suradnju Federalne uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove (FGU) i Porezne uprave Federacije BiH (PU FBiH), čiji su službenici interni korisnici sustava zajedno sa komisijama za procjenu vrijednosti nekretnina ispred Jedinica lokalne samouprave u Federaciji BiH (JLS FBiH). Komisije za procjenu vrijednosti nekretnina zajedno sa službenicima poreznih ispostava Federacije BiH prikupljaju sve potrebne podatke za unos u RCN kroz usuglašenu formu zapisnika tijekom procesa procjene vrijednosti nekretnina koje su predmet kupoprodaje.

Javni uvid u podatke Registra cijena nekretnina osigurava informiranje javnosti o cijenama prometovanih nekretnina. Cilj uspostavljanja i vođenja Registra cijena nekretnina je plansko praćenje cijena i analiza tržišta nekretnina, a javnog uvida da svim sudionicima i investitorima na tržištu nekretnina u Federaciji BiH pruži lako dostupne podatke o ostvarenim cijenama i drugim karakteristikama nekretnina na različitim lokacijama i vremenskim razdobljima.

Polugodišnji izvještaj tržišta nekretnina temelji se na načelu transparentnosti, koje nastoji osigurati da su rezultati jasni, javno dostupni i da proizlaze iz minimalne manipulacije podacima, posebno u slučajevima gdje uzorak nije bio reprezentativan. Ovo načelo usmjerilo je cijeli tijek izrade pregleda kupoprodaje i analize podataka. Vrijednost statističkih pokazatelja uglavnom ovisi o veličini i reprezentativnosti uzorka.

Tijekom pripreme za analize, FGU je izvršila stručnu obradu podataka i za analize izdvojila samo kvalitetne transakcije. Stručna obrada podrazumijeva pregled svake kupoprodaje dopunjene od strane komisija: dopunsku kontrolu unosa podataka i ocjenu kvaliteta kupoprodaje na osnovu statističkih analiza. Samo kupoprodaje koje su ocijenjene kao kvalitetne ulaze u analize za interpretaciju tržišta nekretnina. Mješoviti prometi se ne uzimaju u analize pojedinačnih podržišta nekretnina.

U svrhu informiranja javnosti o stanju tržišta nekretnina u Federaciji BiH, Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove (FGU) izvršila je stručnu obradu podataka za prvu polovinu 2024. godine. Ova obrada obuhvaća kupoprodajne ugovore za glavne kategorije tržišta prema vrijednosti: stanove, stambene objekte i građevinsko zemljište. Napominjemo da su analize temeljene na podacima pristiglim do 26.08.2024. godine, dok se kupoprodajni ugovori za prvu polovinu godine i dalje zaprimaju i obrađuju.

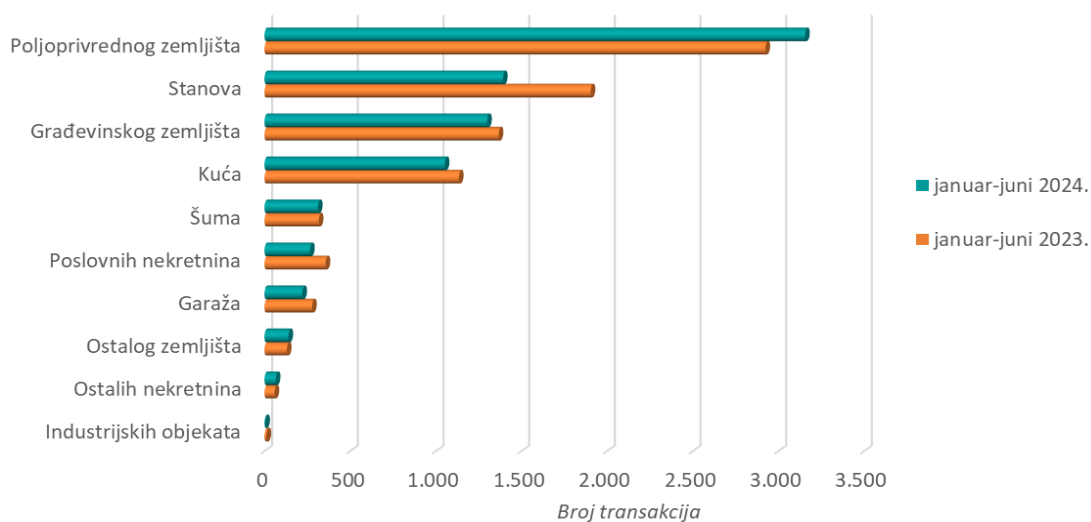
## 2. Polugodišnji prikaz obima tržišta nekretnina i novčanih sredstava u Federaciji BiH

Ukupan broj kupoprodajnih ugovora registriran u periodu od **01.01.2024. do 30.06.2024.** godine, na području Federacije BiH iznosi **10.522**, dok ostvarena vrijednost iz kupoprodajnih ugovora iznosi **727.875.445,00 KM**. Od tog broja, **10.180** ugovora sa ostvarenom vrijednosti od **691.264.605,00 KM** se odnosi na sekundarno tržište, dok se **342** ugovora sa ostvarenom vrijednosti od **36.610.840,00 KM** odnosi na prve prodaje.

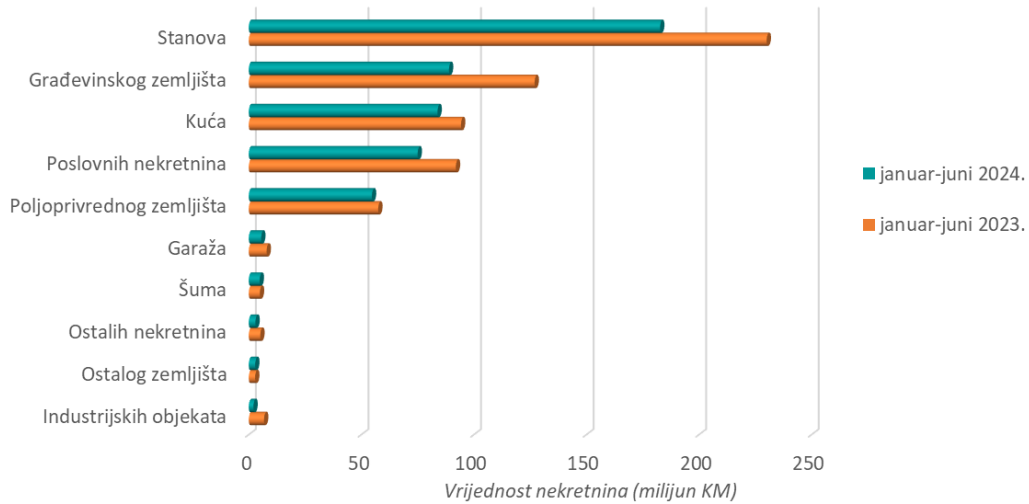
Od **10.180** registriranih kupoprodajnih ugovora, predmet razreza poreza je **9.799** kupoprodajnih ugovora, od čega je komisija za procjenu vrijednosti nekretnina u RCN unijela podatke za **7.909** kupoprodajnih ugovora, i samo takve transakcije su uzete u pripremu za analize tržišta nekretnina. Od **7.909** kupoprodajnih ugovora, **392** se odnose na mješoviti promet i vrijednost takvih iznosi **45.776.761 KM**.

Uzimajući u obzir dostupne podatke, obim tržišta nekretnina u prvoj polovini 2024. godine bilježi pad od **8%** u odnosu na isti period 2023. godine, dok je ukupna vrijednost realizirana iz kupoprodajnih ugovora smanjena za **17%**.

Broj kupoprodajnih ugovora podijeljen prema pojedinačnim podržjštima i to usporedno sa prvim polugodištem 2023. godine prikazan je na Slici 1., a na Slici 2. vrijednost istih ugovora na razini FBiH. Tri su dominantne kategorije nekretnina prema broju transakcija: poljoprivredno zemljište 40%, stanovi 18% i građevinsko zemljište 16%. Po vrijednosti ugovora prevladavaju tržišta stanova 36%, građevinskog zemljišta 18% i kuća 17%. Gledajući grafikone (Slika 1 i 2) za dominantne kategorije nekretnina može se uočiti smanjen obim broja transakcija i ukupna vrijednost prometovanih nekretnina. (Napominjemo da kupoprodajni ugovori za navedeno razdoblje još uvijek pristižu na obradu.)

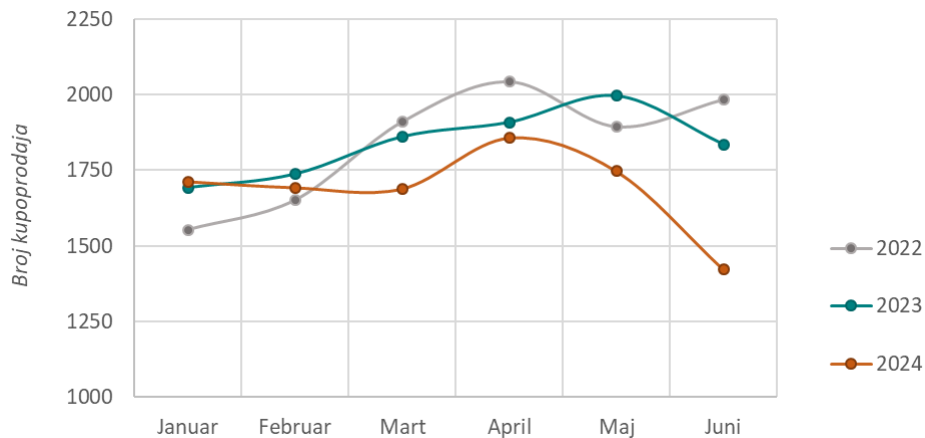


**Slika 1.** Broj transakcija po tržištu nekretnina za prvo polugodište 2023. i 2024.



**Slika 2.** Vrijednost prometovanih nekretnina po vrstama nekretnina za prvo polugodište 2023. i 2024.

U prvoj polovini 2024. godine najviše transakcija realizirano je u aprilu/travnju. Na slici 3. se vidi da broj realiziranih kupoprodaja prati trend rasta iz 2022. i 2023. godine. Međutim, od mjeseca maja/svibnja se primjećuje pad broja transakcija, dijelom zbog toga što novi ugovori još uvijek pristižu na obradu. U narednim mjesecima kada se evidentiraju novi ugovori moći će se bolje prikazati ukupan broj kupoprodajnih ugovora.



**Slika 3.** Broj kupoprodajnih ugovora po mjesecima

### 3. Pregled tržišta

Najviše ostvarene cijene nekretnina u Federaciji BiH prometovanih u prvoj polovini 2024. godine, zaključno sa 26.08.2024. godine:

- Najviša ostvarena cijena kuće je na području općine Vogošća i njena ukupna cijena iznosila je 1.000.000,00 KM sa korisnom površinom 380 m<sup>2</sup> i ukupnom površinom parcele 2.330 m<sup>2</sup>, izgrađena je 2020. godine;
- Najviša ostvarena cijena stana je na području općine Novo Sarajevo i njegova ukupna cijena iznosila je 712.000,00 KM, korisna površina tog stana je 105 m<sup>2</sup> i nalazi se u zgradi izgrađenoj 2010. godine;
- Najviša ostvarena cijena poslovnog prostora (lokal) je na području Mostara i njegova ukupna cijena iznosila je 1.340.000,00 KM, korisna površina prostora je 435 m<sup>2</sup> i nalazi se u objektu izgrađenom 2018. godine;
- Najviša ostvarena cijena poslovnog objekta je na području općine Novi Travnik i njegova ukupna cijena iznosila je 3.662.000,00 KM sa korisnom površinom 4.143 m<sup>2</sup> i ukupnom površinom parcele 12.574 m<sup>2</sup>, izgrađen 2015. godine;
- Najviša ostvarena cijena garaže (garaža ili garažno mjesto u zgradi) je na području općine Centar Sarajevo i njena ukupna cijena iznosila je 43.000,00 KM, korisna površina te garaže je 16 m<sup>2</sup> i nalazi se u zgradi izgrađenoj 2015. godine;
- Najviša ostvarena cijena građevinskog zemljišta je na području općine Novi Grad Sarajevo i njegova ukupna cijena iznosila je 7.100.000,00 KM za zemljište površine 2.392 m<sup>2</sup>;
- Najviša ostvarena cijena poljoprivrednog zemljišta je na području općine Gračanica i njegova ukupna cijena iznosila je 78.200 KM za zemljište površine 8.399 m<sup>2</sup>.

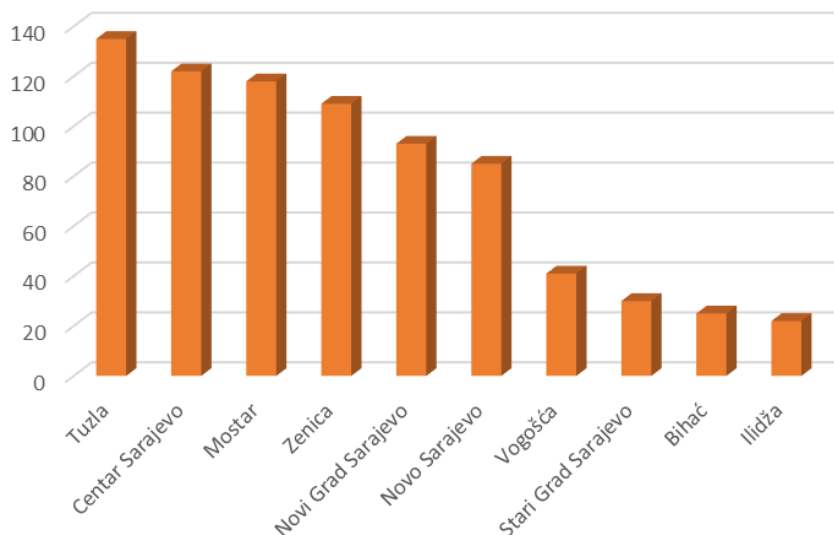
Sukladno raspoloživim podacima za prvu polovinu 2024. godine u Federaciji BiH prosječna cijena stana veća je za 4%, a kuće manja za 3% kao i građevinskog zemljišta za 15% u odnosu na prvu polovinu 2023. godine.

U nastavku izvještaja prikazan je detaljniji pregled tržišta za one vrste nekretnina koje su imale dovoljan broj kvalitetnih transakcija u svrhu analize za interpretaciju tržišta nekretnina.



### 3.1. Stanovi

Ukupan broj registriranih kupoprodajnih ugovora, koji se odnosi na stanove je 1.196. Najveći obim prometa stanova u prvoj polovini 2024. godine zaključno s 26.08.2024. godine registriran je u gradovima: Tuzla, Centar Sarajevo, Mostar, Zenica, Novi Grad Sarajevo i Novo Sarajevo. JLS sa najviše prometovanih kupoprodaja stanova su prikazane na Slici 4. Sukladno dostupnim podacima tijekom prve polovine 2024. godine prometovano je 33% manje stanova u odnosu na isti period 2023. godine.



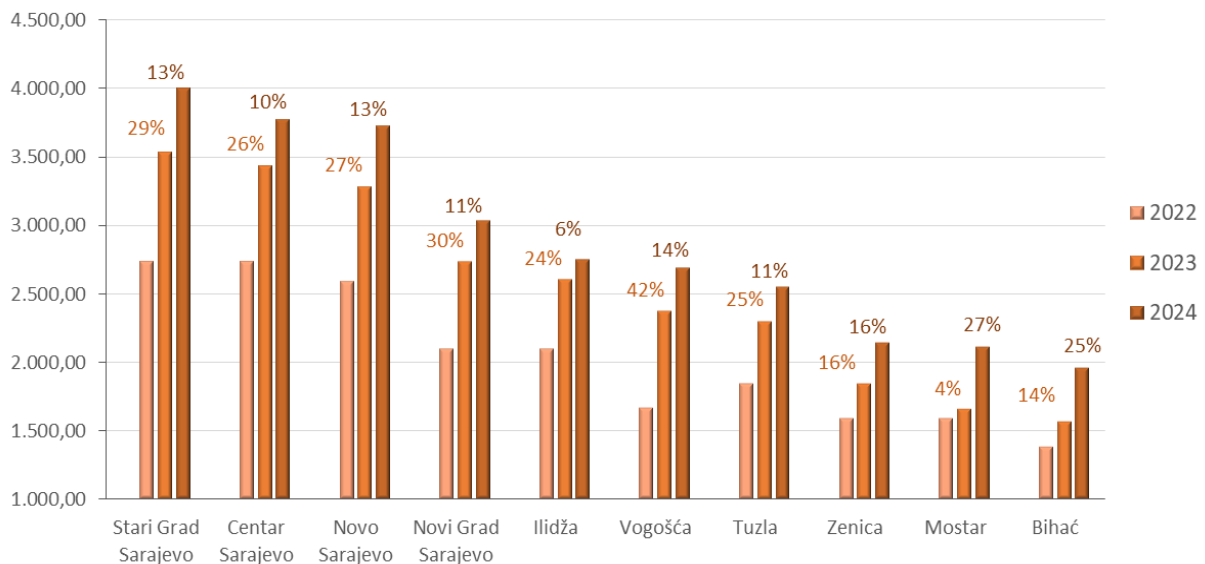
Slika 4. Grafički prikaz broja kupoprodaja stanova

Vršene su analize cijena i površina prometovanih stanova na uzorku od 929 kupoprodajnih ugovora, gdje je broj JLS sa najviše prometovanih stanova prikazan je na Slici 4., dok su statistički parametri cijena izračunati na osnovu uzorka predstavljenih u Tabeli 1. U skladu sa raspoloživim podacima prosječna cijena stana u Federaciji BiH iznosi 2.330 KM/m<sup>2</sup>, a prosječna korisna površina stana iznosi 54 m<sup>2</sup>. U odnosu na isto razdoblje 2023. godine prosječna cijena stana je veća za 4%.

Općina	Srednja vrijednost [KM/m <sup>2</sup> ]	Raspon cijena		Broj podataka
		Min. [KM/m <sup>2</sup> ]	Maks. [KM/m <sup>2</sup> ]	
Centar Sarajevo	3.770	790	6.395	101
Stari Grad Sarajevo	4.000	1.850	6.180	25
Novo Sarajevo	3.720	715	6.530	70
Novi Grad Sarajevo	3.030	910	5.380	81
Ilidža	2.750	1.580	5.180	22
Vogošća	2.690	1.140	3.320	35
Tuzla	2.550	240	3.880	96
Zenica	2.140	1.070	3.710	91
Mostar	2.110	560	3.685	98
Bihać	1.960	320	2.970	20

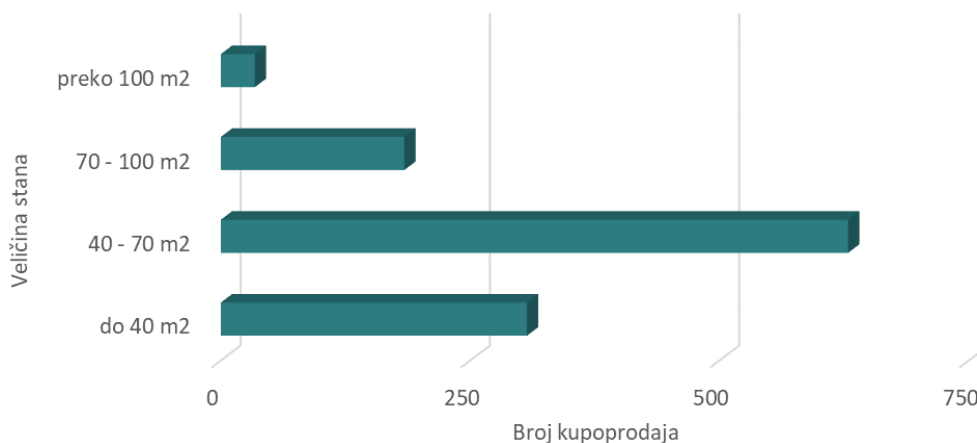
Tabela 1. Statistički parametri cijena stanova u Federaciji BiH

U Federaciji BiH, najviša prosječna cijena stanova po kvadratnom metru zabilježena je u općini Stari Grad Sarajevo. Tijekom prve polovine 2024. godine, kao i u prethodne dvije godine, najviše prosječne cijene stanova ostvarene su u općinama Stari Grad, Centar i Novo Sarajevo. Povećan trend rasta cijena zabilježen je na području Mostara 27% i Bihaća 25%, dok je na području općina Stari Grad, Centar, Novo Sarajevo, Novi Grad, Ilidža, Vogošća i Tuzla trend rasta cijena smanjen u odnosu na isti period prethodne godine. Na području grada Zenica trend rasta cijena je isti kao u prvoj polovini 2023. godine.



Slika 5. Polugodišnji trend rasta cijena po općinama

Na sljedećem grafiku prikazani su prometovani stanovi prema različitim kvadraturama stana. Najviše se prometuju stanovi između 40 i 70 m<sup>2</sup>, a najmanje stanovi preko 100 m<sup>2</sup>.



Slika 6. Grafički prikaz prometovanih stanova prema površini

### 3.2. Stambeni objekti

Ukupan broj registriranih kupoprodajnih ugovora, koji se odnosi na stambene objekte je 1.052, a u tim ugovorima nalazi se 1.106 nekretnina klasificiranih kao stambeni objekti. U tržište stambenih objekata spadaju sljedeće klasifikacije nekretnina: kuća, kuća u nizu, duplex-kuća i vikend objekt. U Tabeli 2. dat je pregled cijena na nivou Federacije BiH.

Vrsta stambenog objekta	Broj nekretnina	Minimalna ostvarena cijena [KM/m <sup>2</sup> ]	Mjesto	Maksimalna ostvarena cijena [KM/m <sup>2</sup> ]	Mjesto
Kuća	876	45	Fojnica	4.420	Novo Sarajevo
Kuća u nizu	-	-	-	-	-
Dupleks-kuća	8	210	Fojnica	760	Mostar
Vikend objekt	101	105	Busovača	3.685	Ilijaš

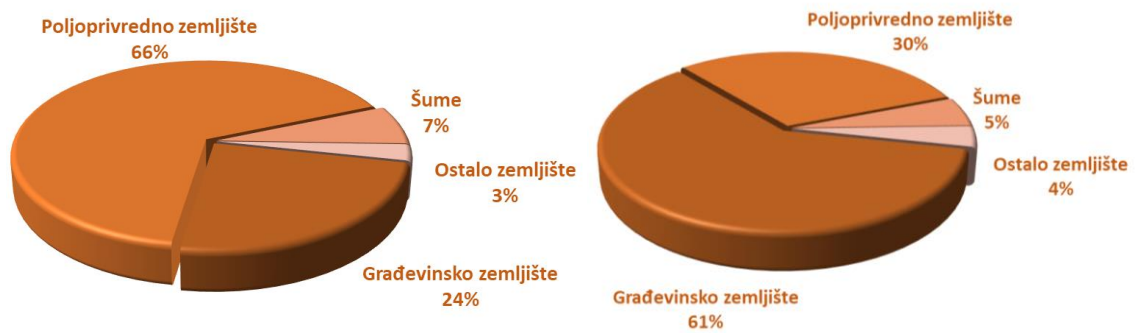
*Tabela 2. Statistički parametri cijena stambenih objekata u Federaciji BiH*

Na osnovu uzorka od 575 ugovora vezanih za kuće na nivou Federacije BiH, dobivene su sljedeće prosječne vrijednosti: prosječna korisna površina objekta iznosi 128 m<sup>2</sup>, prosječna cijena po korisnoj površini iznosi 780 KM/m<sup>2</sup>, prosječna površina objekta sa zemljištem iznosi 1000 m<sup>2</sup>, prosječna cijena po površini objekta sa zemljištem iznosi 235 KM/m<sup>2</sup> te prosječna cijena objekta sa zemljištem iznosi 101.600 KM.

### 3.3. Pregled zemljišta

Tržište zemljišta u Federaciji BiH nije adekvatno uređeno, te se u ugovorima često navodi da se radi o prometu jedne vrste zemljišta, dok je u stvarnosti riječ o prodaji druge vrste zemljišta ili čak o različitoj klasifikaciji tržišta. Zbog toga je FGU u proteklom razdoblju posvetila više pažnje klasifikaciji nekretnina, kako bi se promet poljoprivrednog zemljišta odvojio od nepoljoprivrednog i kako bi se realno prikazao udio pojedinih podtržišta nekretnina u ukupnom prometu. Za usporedbu predstaviti će se analize onoga što je registrirano ugovorima, te onoga što je JLS evidentirala na terenu.

Na Slici 7. je predstavljen broj registriranih kupoprodajnih ugovora prema vrsti tržišta zemljišta iz ugovora (Slika 7, lijevo) i onoga što je JLS evidentirala na terenu (Slika 7, desno). Od ukupnog broja ugovora u kojima je registrirano poljoprivredno zemljište, za 38% je utvrđeno da ono nije prometovano kao poljoprivredno i stoga je izvršena promjena klasifikacije u faktičku vrstu nekretnine.



**Slika 7.** Grafički prikaz broja kupoprodaja zemljišta

Cijene građevinskog zemljišta zavise isključivo od lokacije i od samih dozvola, a rast cijene također može biti uvjetovan prenamjenom zemljišta.

Na osnovu uzorka od 1.606 ugovora, prosječna cijena građevinskog zemljišta na nivou Federacije BiH u prvom polugodištu 2024. godine iznosi 37 KM/m<sup>2</sup>, a maksimalna ostvarena cijena građevinskog zemljišta iznosi 2.970 KM/m<sup>2</sup> u općini Novi Grad Sarajevo.

Za isto razdoblje u 2023. godini prosječna cijena građevinskog zemljišta iznosila je 44 KM/m<sup>2</sup>, a maksimalna ostvarena vrijednost je bila 4.117 KM/m<sup>2</sup> u općini Centar Sarajevo. Prosječna cijena građevinskog zemljišta za 2023. godinu iznosila je 37 KM/m<sup>2</sup>, što znači da bi se do kraja godine i obrađenim predmetima koji još pristižu cijena mogla stabilizirati.

Na osnovu uzorka od 627 ugovora, prosječna cijena poljoprivrednog zemljišta na nivou Federacije BiH u prvom polugodištu 2024. godine iznosi 2,90 KM/m<sup>2</sup>.