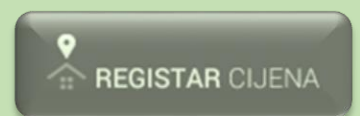


Preliminarni izvještaj

o stanju tržišta
nekretnina u Federaciji BiH
za 2023. godinu

februar/veljača
2024



SADRŽAJ

1	Uvod	4
2	Godišnji prikaz tržišta nekretnina	5
	2.1 Obim tržišta i novčanih sredstava na tržištu nekretninama u Federaciji BiH	5
	2.2 Tržište nekretnina u Federaciji BiH sa gledišta zastupljenosti po strukturi spola.....	6
3	Pregled tržišta	6
	3.1 Stanovi	7
	3.2 Garaže	9
	3.3 Poslovne nekretnine (kancelarije i lokali)	10
4	Javni uvid u podatke Registra cijena nekretnina Federacije BiH	11

POPIS SLIKA I TABELA

Slika 1: Ostvarena vrijednost registriranih ugovora po kantonima	5
Slika 2: Pregled broja kupoprodajnih ugovora u protekle četiri godine	5
Slika 3: Godišnji prikaz zastupljenosti po strukturi spola.....	6
Slika 4: Grafički prikaz broja kupoprodaja po JLS.....	7
Slika 5: Prosječne cijene stanova u Federaciji BiH u protekle četiri godine.....	8
Slika 6: Godišnji trend rasta cijena po općinama.....	8
Slika 7: Grafički prikaz prometovanih garaža.....	9
Slika 8: Grafički prikaz prometovanih kancelarija i lokala prema površini	10
Slika 9: Grafički prikaz uvida u podatke RCN-a po državama.....	11
Tabela 1: Statistički parametri cijena stanova u Federaciji BiH	7

1 Uvod

U cilju planskog praćenja cijena i analiza tržišta nekretnina uspostavljen je Registar cijena nekretnina (RCN). Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove (FGU) je razvila RCN u bliskoj suradnji sa Poreznom upravom 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 usaglašenu formu zapisnika tijekom procesa procjene vrijednosti nekretnina koje su predmet kupoprodaje.

FGU vrši stručnu obradu podataka za analize i izradu izvještaja o stanju tržišta nekretnina u Federaciji BiH (FBiH). Stručna obrada podataka podrazumijeva pregled svake kupoprodaje dopunjene od strane komisija u RCN: dopunsku kontrolu unosa podataka i ocjenu kvaliteta kupoprodaje na osnovu statističkih analiza. Samo kupoprodaje koje su ocjenjene kao kvalitetne ulaze u analize za interpretaciju tržišta nekretnina.

Trenutno je u Registru cijena nekretnina obrađeno 8.311 kupoprodajnih ugovora iz perioda 01.01.2023. - 31.12.2023. godine, a nije obrađeno 9.633 kupoprodajnih ugovora. Nakon stručne obrade preostalih ugovora u kojima preovladavaju nekretnine poljoprivrednog zemljišta, građevinskog zemljišta i kuća, pristupit će se analizi i izradi detaljnog izvještaja sa svim vrstama nekretnina. U svrhu informisanja javnosti o stanju tržišta nekretnina u FBiH, FGU je izvršio stručnu obradu podataka zaključno sa danom 15.02.2024. godine, a odnosi se na kupoprodajne ugovore i to za dominantne kategorije tržišta po vrijednosti ugovora: stanovi, garaže i poslovne prostore.

Preliminarni godišnji izvještaj se izrađuje s ciljem blagovremenog informisanja javnosti do konačne izrade i objave Godišnjeg izvještaja o stanju tržišta nekretnina u Federaciji BiH za 2023. godinu.

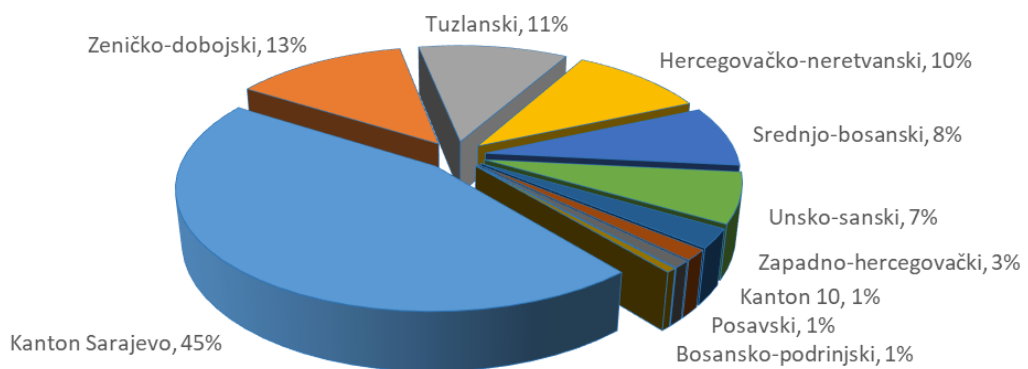
Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove zajedno sa Poreznom upravom FBiH i jedinicama lokalne samouprave će i dalje doprinositi transparentnosti tržišta nekretnina kroz javnu objavu podataka i izvještaja¹.

¹ Javni uvid u podatke Registra cijena nekretnina dostupan je na geoportalu katastar.ba.

2 Godišnji prikaz tržišta nekretnina

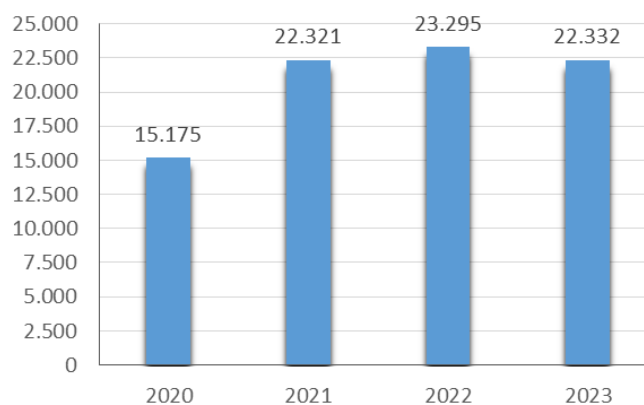
2.1 Obim tržišta i novčanih sredstava na tržištu nekretninama u Federaciji BiH

Ukupan broj kupoprodajnih ugovora registriran u periodu od 01.01.2023. do 31.12.2023. godine (stanje na dan 15.02.2024. godine) na području Federacije BiH iznosi **23.148**, dok ostvarena vrijednost iz kupoprodajnih ugovora iznosi **1.683.733.195,00 KM** (slika 1). Od tog broja, **22.332** ugovora sa ostvarenom vrijednosti od **1.568.218.303,00 KM** se odnosi na sekundarno tržište, dok se **816** ugovora sa ostvarenom vrijednosti od **115.514.892,00 KM** odnosi na prve prodaje. U usporedbi sa 2022. godinom ostvareno je 4,13% manje kupoprodajnih ugovora na sekundarnom tržištu, a ostvarena vrijednost je manja za 4,72%.



Slika 1: Ostvarena vrijednost registriranih ugovora po kantonima

Najviša ostvarena vrijednost registriranih ugovora u Federaciji BiH je u kantonu Sarajevo, a najmanja ostvarena vrijednost je u kantonima Bosansko podrinjski, Posavski i Kanton 10.



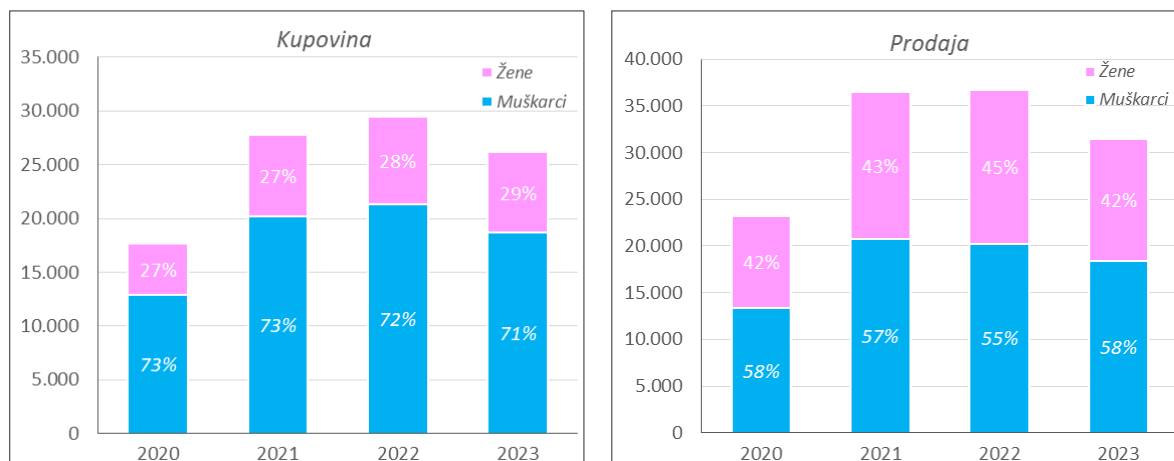
Slika 2: Pregled broja kupoprodajnih ugovora u protekle četiri godine

Od 22.332 registriranih kupoprodajnih ugovora, predmet razreza poreza je 21.195 kupoprodajnih ugovora, od čega je komisija za procjenu vrijednosti nekretnina u RCN unijela podatke za 17.944 kupoprodajnih ugovora.

2.2 Tržište nekretnina u Federaciji BiH sa gledišta zastupljenosti po strukturi spola

Analizom prometovanih nekretnina sa gledišta zastupljenosti po strukturi spola, od ukupnog broja kupoprodajnih ugovora, kao kupci su učestvovali muškarci sa 71% i žene sa 29%. U usporedbi sa 2022. godinom žene su za 1% više, a muškarci za 1% manje učestvovali prilikom kupoprodaje u 2023. godini.

Zastupljenost po strukturi spola prilikom kupovine i prodaje nekretnina prikazan je na slici 3 pregledno za 2020., 2021, 2022. i 2023. godinu, a uključuje tržišta: zemljišta, kuća, stanova, poslovnih nekretnina, garaža i kuća.



Slika 3: Godišnji prikaz zastupljenosti po strukturi spola

3 Pregled tržišta

Zaključno sa 15.02.2024. godine:

Najviša ostvarena cijena kuće u Federaciji BiH prometovana u 2023. godini je na području općine Centar Sarajevo i njena ukupna cijena iznosila je 1.750.000,00 KM sa korisnom površinom 333 m² i ukupnom površinom parcele 2.030 m².

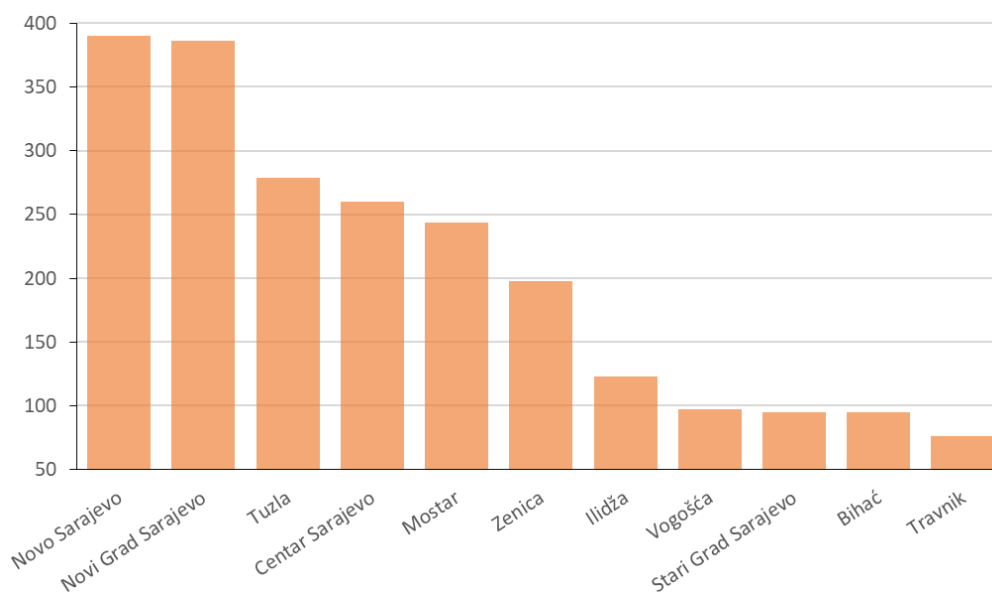
Najviša ostvarena cijena stana u Federaciji BiH prometovanog u 2023. godini je na području općine Stari Grad Sarajevo i njegova ukupna cijena iznosila je 914.600,00 KM, a korisna površina tog stana je 170 m².

Najviša ostvarena cijena garaže u Federaciji BiH prometovana u 2023. godini je na području općine Centar Sarajevo i njena ukupna cijena iznosila je 62.000,00 KM, a korisna površina te garaže je 13,85 m².

Najviša ostvarena cijena poslovnog prostora u Federaciji BiH prometovan u 2023. godini je kancelarija, prometovana na području Grada Tuzle i njena ukupna cijena iznosila je 2.725.000,00 KM, a korisna površina je 2.720 m².

3.1 Stanovi

Vršene su analize cijena i površina prometovanih stanova na uzorku od 3.041 kupoprodajna ugovora, gdje je broj JLS sa najviše prometovanih stanova prikazan na slici 1, dok su statistički parametri cijena izračunati na osnovu uzorka predstavljenih u tabeli 1. Cijene su predstavljene po jedinici korisne površine nekretnine (KM/m²).



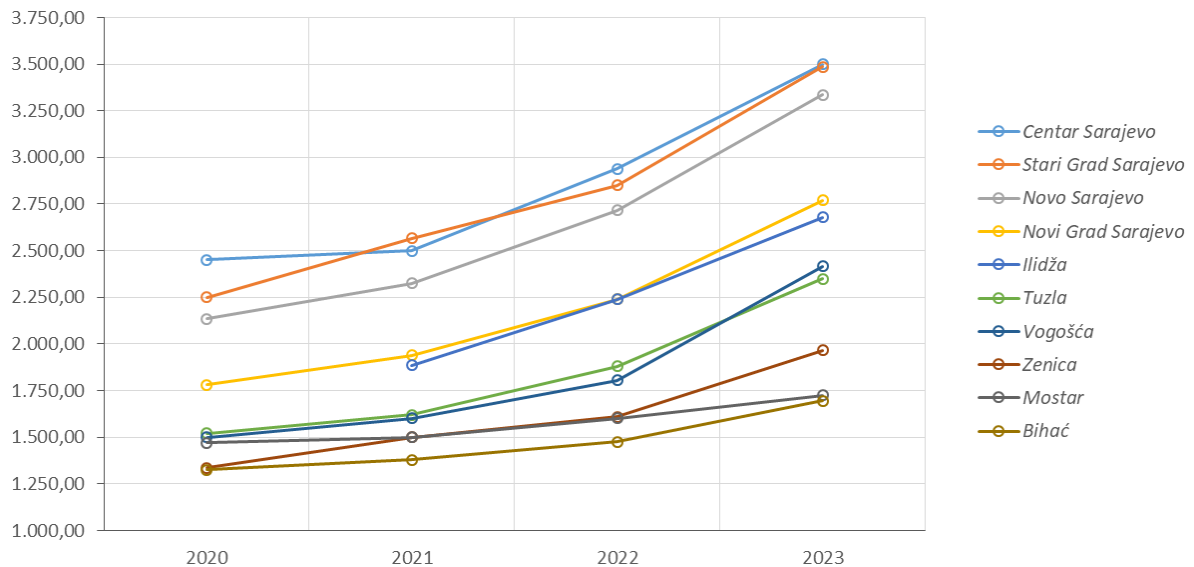
Slika 4: Grafički prikaz broja kupoprodaja po JLS

Najveći broj kupoprodaja ostvaren je u općinama Novo Sarajevo, Novi Grad Sarajevo i Tuzla. Prema vrijednosti prosječnih cijena stanova zaključno sa 15.02.2024. godine, izdvajaju se općine Centar Sarajevo, Stari Grad Sarajevo i Novo Sarajevo.

Općina	Srednja vrijednost [KM/m ²]	Raspon cijena		Broj podataka
		Min. [KM/m ²]	Max. [KM/m ²]	
Centar Sarajevo	3.500,00	940,00	5.850,00	227
Stari Grad Sarajevo	3.485,00	940,00	5.890,00	80
Novo Sarajevo	3.335,00	795,00	5.120,00	344
Novi Grad Sarajevo	2.770,00	390,00	5.100,00	335
Ilidža	2.680,00	750,00	4.775,00	101
Vogošća	2.415,00	570,00	3.775,00	90
Tuzla	2.350,00	730,00	4.330,00	235
Zenica	1.965,00	830,00	3.770,00	171
Mostar	1.725,00	715,00	3.325,00	225
Bihać	1.695,00	585,00	2.500,00	83
Trnovo (apartmani na Bjelašnici)	3.670,00	2.725,00	6.895,00	28
Travnik	1.045,00	240,00	2.680,00	35
Travnik (apartmani na Vlašiću)	1.440,00	495,00	2.640,00	27

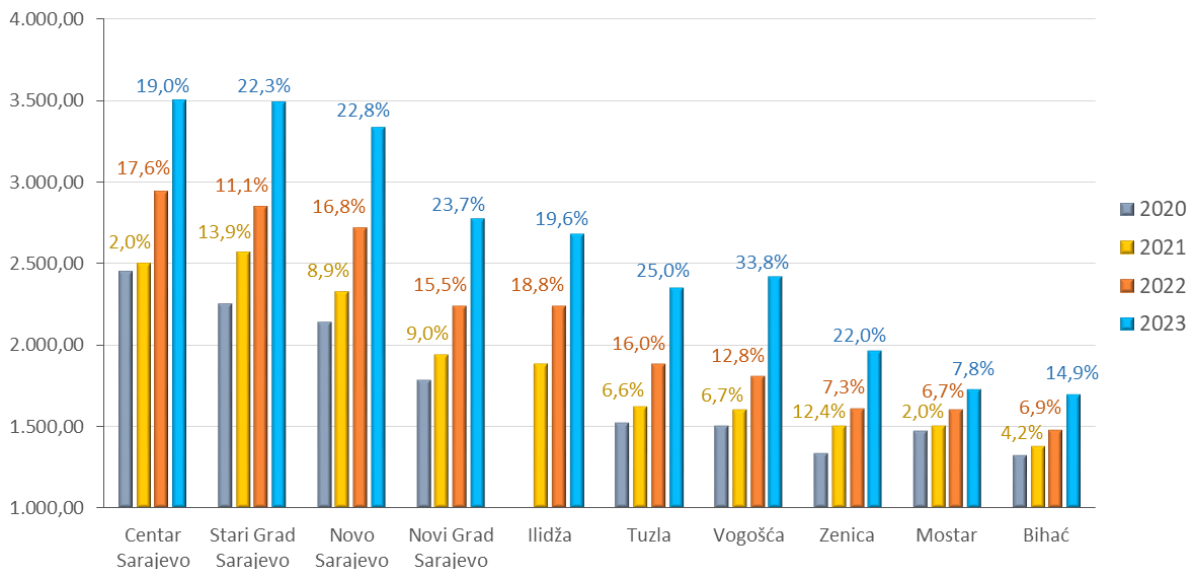
Tabela 1: Statistički parametri cijena stanova u Federaciji BiH

U skladu sa raspoloživim podacima prosječna cijena stana u Federaciji BiH iznosi 2.255,00 KM/m², a prosječna korisna površina stana iznosi 54,8 m². Prosječna cijena stanova se u 2023. godini u odnosu na 2022. godinu povećala za 14,9%.



Slika 5: Prosječne cijene stanova u Federaciji BiH u protekle četiri godine

Na slici 6 prikazane su prosječne cijene stanova po JLS u Federaciji BiH, pregledno za 2020., 2021., 2022. i 2023. godinu, te je prikazan trend rasta cijena po godinama. Najviši trend rasta cijena stanova u 2023. godini u odnosu na 2022. godinu po kvadratnom metru u Federaciji BiH, zabilježen je na području općina Vogošća (33,8%) i Tuzla (25,0%).



Slika 6: Godišnji trend rasta cijena po općinama²

Najviše prosječne površine stanova zabilježene su u općinama Stari Grad Sarajevo (67,8 m²), Centar Sarajevo (62,9 m²) i Mostar (57,3 m²), dok su najmanje prosječne površine stanova zabilježene u općinama Zenica (49,6 m²), Goražde (48,5 m²) i Vareš (44,3 m²).

² Općina Ilidža tokom 2020. godine nije vršila registraciju ugovora u RCN.

3.2 Garaže

Zaključno sa 15.02.2024. godine ukupan broj registriranih ugovora, koji se odnosi na garaže je 510, a u tim ugovorima nalazi se 554 nekretnina klasificiranih kao tržište garaža.

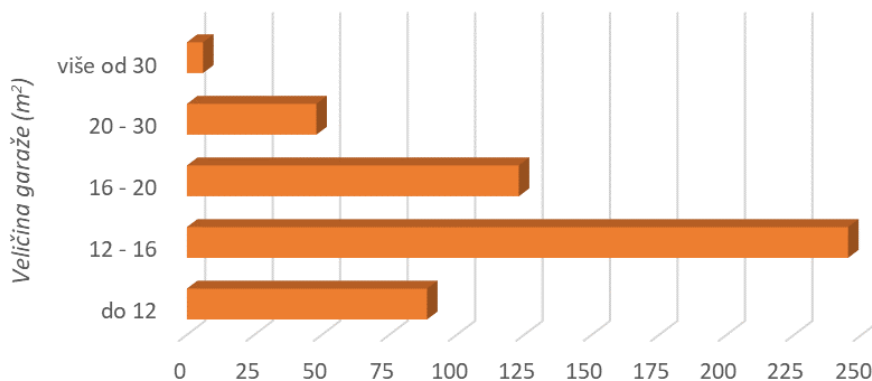
Na osnovu uzorka od 186 nekretnine, za garažu ili garažno mjesto u zgradi na nivou Federacije BiH dobivena je prosječna korisna površina garaže i iznosi 16 m², a prosječna cijena po korisnoj površini 1.100,00 KM/m².

Na osnovu uzorka od 106 nekretnina, za garažu u nizu ili samostojeća na nivou Federacije BiH dobivena je prosječna korisna površina garaže i iznosi 16,50 m², a prosječna cijena po korisnoj površini 660,00 KM/m².

Maksimalna ostvarena cijena prometovane garaže u nizu ili samostojeće je na području općine Novo Sarajevo sa cijenom od 3.200,00 KM/m², a minimalna cijena je ostvarena na području općine Bosansko Grahovo sa cijenom od 67,00 KM/m².

Maksimalna ostvarena cijena prometovane garaže ili garažnog mjesta u zgradi je na području općine Centar Sarajevo sa cijenom od 4.477,00 KM/m², a minimalna cijena je ostvarena na području općine Novi Travnik sa cijenom od 287,00 KM/m².

Maksimalna ostvarena cijena prometovane garaže/parking mjesta na otvorenom je na području općine Stari Grad Sarajevo sa cijenom od 1.875,00 KM/m², a minimalna cijena je ostvarena na području općine Velika Kladuša sa cijenom od 83,00 KM/m².



Slika 7: Grafički prikaz prometovanih garaža

Tokom 2023. godine najviše su se prometovale garaže površine od 12 m² do 16 m², a najmanje su se prometovale garaže površine više od 20 m².

3.3 Poslovne nekretnine (kancelarije i lokali)

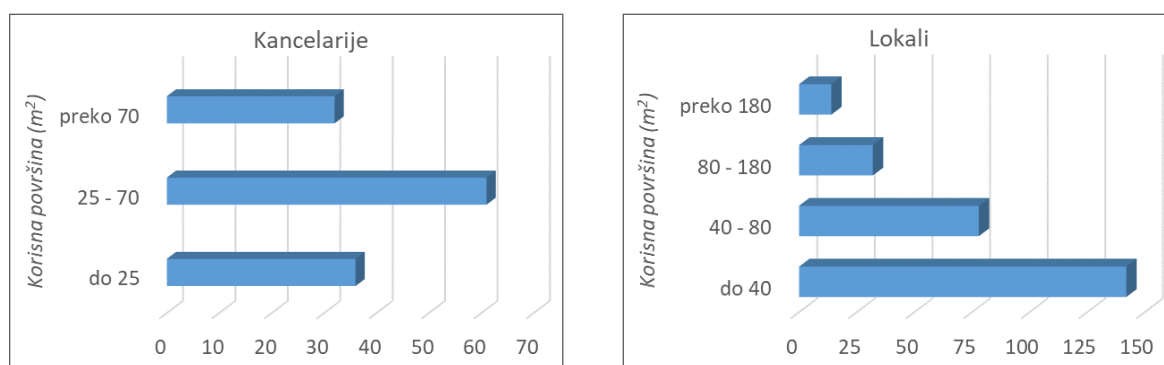
U skladu sa raspoloživim podacima iz 2023. godine prosječna cijena za kancelarije je 1.900,00 KM/m², a prosječna korisna površina iznosi 98,50 m². Prosječna cijena za lokale iznosi 1.500,00 KM/m², a prosječna korisna površina je 61,40 m².

Maksimalna ostvarena cijena prometovane kancelarije je na području općine Centar Sarajevo sa cijenom od 6.048,00 KM/m², a minimalna cijena je ostvarena na području općine Vareš sa cijenom od 204,00 KM/m².

Najviša ostvarena cijena lokala u Federaciji BiH prometovan u 2023. godini je na području Grada Zenice i njegova ukupna cijena iznosila je 1.700.000,00 KM, a korisna površina je 592 m².

Maksimalna ostvarena cijena prometovanog lokala je na području općine Ilidža sa cijenom od 6.995,00 KM/m², a minimalna cijena je ostvarena na području Grada Visoko sa cijenom od 119,00 KM/m².

Na slici ispod prikazani su prometovani poslovni prostori kancelarije i lokali po različitim površinama. Najviše je prometovanih lokala površine do 40 m², te kancelarija od 25 m² do 70 m².



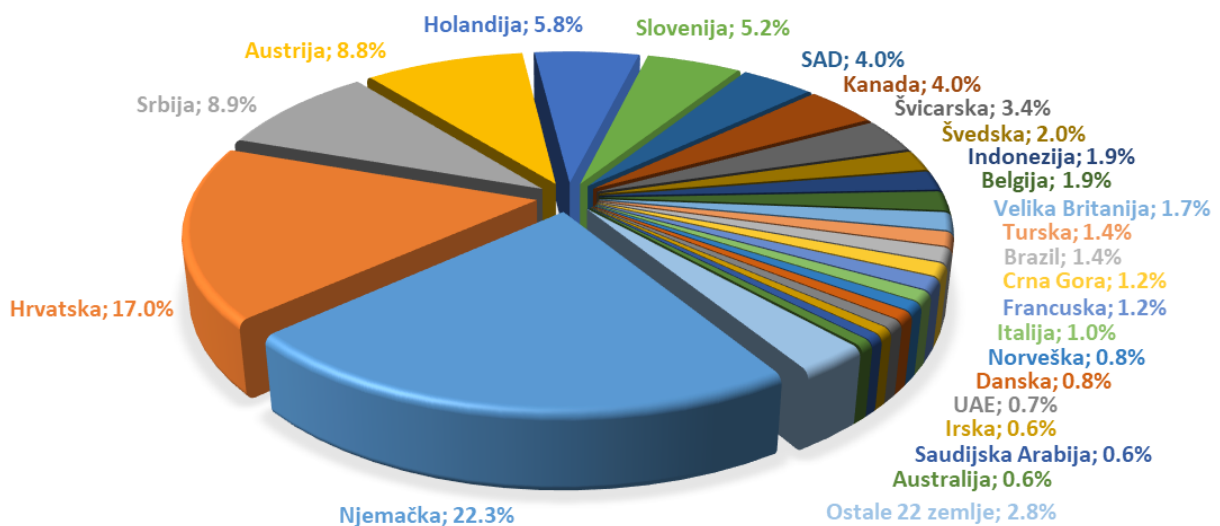
Slika 8: Grafički prikaz prometovanih kancelarija i lokala prema površini

4 Javni uvid u podatke Registra cijena nekretnina Federacije BiH

Javni uvid u podatke Registra cijena nekretnina osigurava informiranje javnosti o cijenama prometovanih nekretnina. Preglednik podataka Registra cijena nekretnina Federacije BiH možete pokrenuti sa svojeg računara, tableta, mobilnog ili drugog uređaja posjetom na stranicu www.katastar.ba/rcn te klikom na PREGLEDNIK, a sadržaj je prilagođen svim trenutno dostupnim platformama uređaja.

Broj uvida javnosti u podatke Registra cijena nekretnina u razdoblju od 01.01. - 31.12.2023. godine iznosi 19.014, od toga 15.413 je ostvareno iz Bosne i Hercegovine, a ostatak iz 46 različitih zemalja kako je prikazano na slici 9. Ostalih 22 zemalja čine svega 2,8% (Finska, Tunis, Kuvajt, Mađarska, Egipat, Slovačka, Rusija, Luksemburg, Island, Irak, Češka, Kina, Novi Zeland, Španija, Katar, Južna Koreja, Izrael, Šri Lanka, Rumunija, Portugal, Sjeverna Makedonija i Poljska).

Najviše posjeta ostvareno je iz Bosne i Hercegovine 81,1%, Njemačke 4,2%, Hrvatske 3,2% i Srbije 1,7% u 2023. godini. U toku 2023. godine broj posjeta javnog uvida u podatke RCN-a iznosio je 19.014, što čini 85,1% više u odnosu na 2018. godinu kada se javni uvid u podatke i uspostavio.



Slika 9: Grafički prikaz uvida u podatke RCN-a po državama