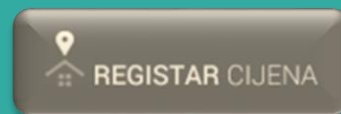


Izvještaj

o stanju tržišta nekretnina u Federaciji BiH za 2021. godinu

juni/lipanj
2022



SADRŽAJ

POPIS SLIKA	III
POPIS TABELA	IV
1 Uvod.....	1
1.1 Projekt "Izgradnja kapaciteta za unapređenje zemljišne administracije i procedura u Bosni i Hercegovini" - CILAP.....	1
1.2 Razvoj Registra cijena nekretnina	1
1.3 Metodologija prikupljanja podataka.....	2
1.4 Metodologija pripreme izvještaja	3
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.....	8
3 Pregled tržišta	9
3.1 Pregled stambenog tržišta	10
3.1.1 Stanovi	10
3.1.2 Stambeni objekti.....	12
3.1.3 Garaže.....	12
3.2 Pregled zemljišta	14
3.3 Pregled poslovnih nekretnina	16
4 Javni uvid u podatke Registra cijena nekretnina Federacije BiH	18
PRILOZI.....	19
PRILOG 1: Broj i vrijednost registriranih ugovora po JLS	19
PRILOG 2: Ukupan broj registriranih ugovora i novčanih sredstava po JLS i kantonima u Federaciji BiH	21
PRILOG 3: Pregled registriranih cijena za stambene objekte po kantonima Federacije BiH.....	27
PRILOG 4: Pregled tržišta nekretnina u Federaciji BiH sa gledišta zastupljenosti po strukturi spola.....	28
PRILOG 5: Prostorni prikaz najzastupljenijih tržišta nekretnina u Federaciji BiH.....	29

POPIS SLIKA

Slika 1: Procesni model RCN-a u Federaciji BiH	3
Slika 2: Broj transakcija po tržištu nekretnina	5
Slika 3: Vrijednost prometovanih nekretnina po vrstama nekretnina	6
Slika 4: Broj transakcija po najzastupljenijim vrstama nekretnina razvrstanih po kantonima	6
Slika 5: Ostvarena suma novca iz ugovora po kantonima za 2019., 2020. i 2021. godinu	6
Slika 6: Broj registriranih ugovora po mjesecima u 2019., 2020., 2021. i prvo tromjesečje 2022. godine	7
Slika 7: Prosječne cijene stambenog tržišta u KM/m ² za područje Federacije BiH po godinama.....	7
Slika 8: Prosječne cijene tržišta poslovnih nekretnina u KM/m ² za područje Federacije BiH po godinama	7
Slika 9: Prosječne cijene tržišta zemljišta u KM/m ² za područje Federacije BiH po godinama	8
Slika 10: Učešća pojedinih vrsta nekretnina na tržištu na nivou Federacije BiH , na osnovu podataka iz ugovora (Slika gore) i na osnovu prikupljenih podataka sa terena od strane JLS (Slika dole)	9
Slika 11 Grafički prikaz broja kupoprodaja stanova.....	10
Slika 12: Grafički prikaz katastarskih općina Grada Sarajeva u tri nivoa cijena	11
Slika 13: Grafički prikaz prometovanih stanova prema površini.....	11
Slika 14: Grafički prikaz prometovanih garaža prema površini.....	13
Slika 15: Grafički prikaz broja kupoprodaja zemljišta	14
Slika 16: Grafički prikaz broja kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta na osnovu podataka iz ugovora (Slika gore) i na osnovu prikupljenih podataka sa terena od strane JLS (Slika dole)	15
Slika 17: Grafički prikaz poslovnih nekretnina prema vrsti nekretnine	16
Slika 18: Grafički prikaz prometovanih lokala (lijevo) prema površini.....	17
Slika 19: Grafički prikaz prometovanih kancelarija prema površini.....	17
Slika 20: Grafički prikaz uvida u podatke RCN-a po državama.....	18
Slika 21: Grafički vremenski prikaz pregleda stranice podataka RCN-a i realiziranih kupoprodajnih ugovora	18

POPIS TABELA

Tabela 1: Zastupljenost po strukturi spola za zemljišta, kuće i stanove	8
Tabela 2: Statistički parametri cijena stanova u Federaciji BiH	10
Tabela 3: Statistički parametri cijena stambenih objekata u Federaciji BiH.....	12
Tabela 4: Statistički parametri cijena garaža u Federaciji BiH	12
Tabela 5: Statistički parametri cijena zemljišta u Federaciji BiH.....	14
Tabela 6: Statistički parametri cijena poslovnih objekata u Federaciji BiH	16
Tabela 7: Statistički parametri cijena poslovnih posebnih dijelova objekata u Federaciji BiH.....	17

1 Uvod

1.1 Projekt "Izgradnja kapaciteta za unapređenje zemljišne administracije i procedura u Bosni i Hercegovini" - CILAP

Registar cijena nekretnina Federacije BiH (RCN FBiH) je rezultat suradnje Federalne uprave za geodetske i imovinsko pravne poslove (FGU) i Porezne uprave Federacije BiH (PU FBiH), te jedinica lokalne samouprave (JLS) u Federaciji BiH u realizaciji aktivnosti CILAP projekta. Projekt "Izgradnja kapaciteta za unapređenje zemljišne administracije i procedura u Bosni i Hercegovini" - CILAP, je dugoročni projekt čiji je cilj izgradnja kapaciteta i prijenos znanja a sve u cilju povećanja efikasnosti i pouzdanosti procesa zemljišne administracije u Bosni i Hercegovini (BiH).

Projekt doprinosi očekivanom dugoročnom utjecaju:

- *Efikasnom zemljišnom administracijom doprinijeti ekonomskom i društvenom razvoju, održivom tržištu i korištenju nekretnina, kao i pristupanje BiH EU.*

Glavni cilj projekta je:

- *Učiniti sistem zemljišne administracije efikasnijim, sigurnijim i pouzdanijim.*

U cilju dostizanja projektnog cilja, kao dio rada na početnom dizajnu projekta, izvršen je proces identifikacije ključnih komponenti koje treba ostvariti kako bi geodetske uprave (GU) mogle da posluju efikasnije, sigurnije i pouzdanije. Projekt je tokom 2016-2019 uspio ispuniti glavni cilj, a tokom izlazne faze Projekta aktivnosti će biti usmjerene na osiguranje održivosti rezultata. Izlazna faza projekta CILAP 2020 - 2021. godine sadržavat će četiri (4) komponente:

1. Podrška stalnom jačanju organizacija zemljišne administracije (ZA), institucionalizaciji i intenzivnijoj suradnji sa zainteresovanim stranama u cilju održivosti nakon 2021 godine.
2. Podrška stalnom uspostavljanju, interoperabilnosti i održivosti Adresnog registra.
3. Podrška u održavanju Registra cijena nekretnina i jačanje institucionalne saradnje s poreznim upravama.
4. Podrška poboljšanju geodetske infrastrukture u skladu s EU normama i standardima.

Švedska Ambasada u Sarajevu je 29. aprila 2021. godine odobrila produženje izlazne faze CILAP projekta za godinu dana, tj. do 31. decembra 2022. godine. Jednogodišnji produžetak projekta će omogućiti potpunu implementaciju aktivnosti koje nisu mogle biti izvršene uslijed pandemije Covid-19 virusa, kao i ostvarenje svih planiranih ciljeva.

1.2 Razvoj Registra cijena nekretnina

Kroz realizaciju aktivnosti 3. komponente CILAP projekta, tijekom 2016. i 2017. godine izvršen je razvoj IT sustava Registra cijena nekretnina Federacije BiH. S obzirom na važeće zakonske i institucionalne okvire sustav Registra cijena nekretnina je razvijen u bliskoj suradnji sa Poreznom upravom Federacije BiH, čiji su službenici interni korisnici sustava zajedno sa komisijama za procjenu vrijednosti nekretnina ispred jedinica lokalne samouprave u Federaciji BiH. Složeni radni procesi zahtijevali su fleksibilan razvoj IT sustava RCN-a kako bi se izvršavali poslovni procesi u sklopu postojećeg zakonskog okvira i organizacije. Komisije za procjenu vrijednosti nekretnina jedinica lokalne samouprave zajedno sa službenicima poreznih ispostava u FBiH prikupljaju sve potrebne podatke za unos u RCN kroz usuglašenu formu zapisnika, tijekom procesa procjene vrijednosti nekretnina koje su predmet kupoprodaje.

Temelj za suradnju između PU FBiH, JLS i FGU bio je Sporazum o suradnji između Federalnih uprava potpisan 3. studenog 2016. godine, te se radi na potpisivanju pojedinačnih sporazuma FGU sa svakom od jedinica lokalne samouprave u FBiH počevši od 21.03.2018. godine.

Registar cijena nekretnina kako FGU, tako i PU FBiH i JLS u službi je pružanja odgovarajućih informacija sudionicima na tržištu nekretnina. Sustav je u vrijeme pisanja ovog Izvještaja u upotrebi u 74 jedinice lokalne samouprave od ukupno 79 i u 73 poreznih ispostava od ukupno 73 u Federaciji BiH.

Izvršna suradnja Federalne uprave za geodetske i imovinske – poslove i Porezne uprave Federacije BiH pri realizaciji aktivnosti CILAP projekta rezultirali su funkcionalnim i ažurnim Registrom cijena nekretnina Federacije BiH, te izradom javne prezentacije podataka Registra cijena nekretnina (javnog uvida).

Svrha uspostavljanja i vođenja Registra cijena nekretnina je evidencija pravnih poslova vezanih za promet nekretnina (kao što su kupoprodaja, darovanje, zamjena nekretnina, nasljeđivanje, dioba i slično..), te plansko praćenje cijena i analiza tržišta nekretnina na osnovu podataka dobivenih iz kupoprodaja.

Svrha javnog uvida u podatke Registra cijena nekretnina Federacije BiH je da svim sudionicima i investitorima na tržištu nekretnina u Federaciji BiH pruži realni uvid u razvoj i kretanje tržišta nekretnina, te podatke o ostvarenim cijenama i drugim karakteristikama nekretnina na različitim lokacijama i vremenskim razdobljima kako bi se na taj način postigla transparentnost i sigurnost tržišta nekretnina.

Javni uvid u podatke RCN FBiH dostupan je od 05.06.2018. na portalu katakstar.ba.

Tijekom 2021. godine redovno se pružala podrška korisnicima od strane oba izravna partnera. Sustav se nadograđivao sukladno zahtjevima korisnika, a vezano za funkcionalnosti same aplikacije i izvještavanja. Pored izvještavanja na osnovu podataka sa tržišta, sustav također podržava izvještavanja za Poreznu upravu Federacije BiH koji se odnosi za porezne procedure i poreze.

Sustav je interoperabilan s katastrom, adresnim registrom, registrom građana, registrom poslovnih subjekata i poreznim sustavom te uključuje preko 450 aktivnih korisnika.

1.3 Metodologija prikupljanja podataka

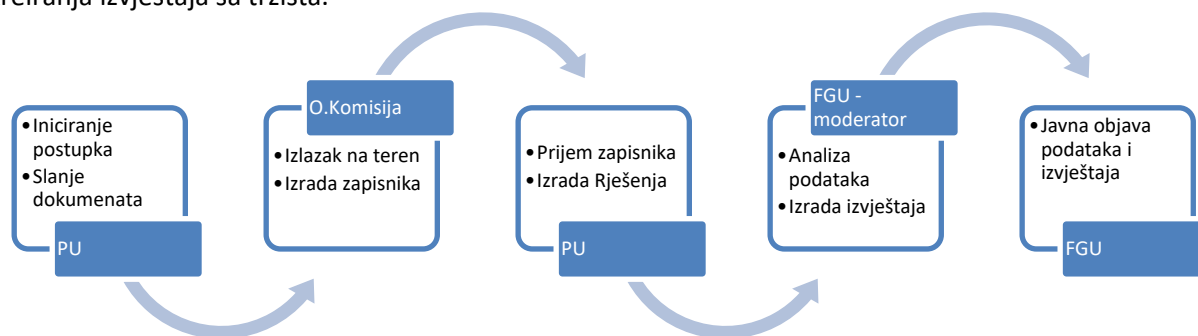
U Federaciji BiH interni korisnici RCN sustava su porezni službenici zajedno sa komisijama za procjenu vrijednosti nekretnina ispred jedinica lokalne samouprave u Federaciji BiH, te Federalna uprava za geodetske i imovinsko pravne poslove.

Postupak prikupljanja podataka kreće iniciranjem predmeta u Registar cijena nekretnina od strane poreznog službenika. Porezni službenik, prilikom zaprimanja zahtjeva za razrez/oslobađanje od poreza na promet nekretnina, koristeći funkcionalnosti aplikacije RCN FBiH upisuje opće podatke ugovora (općina, broj protokola, datum ugovora, notar, broj ugovora, ukupnu cijenu iz ugovora, vrstu prometa, i podatke kupca i prodavca), te učitava skenirani ugovor sa svim priložima. Nakon unosa općih podataka predmet je dostupan JLS na postupanje.

Komisije po zaprimanju zahtjeva od strane poreznog službenika izvrše preuzimanje predmeta u aplikaciji RCN FBiH, te vrše lociranje nekretnine i popunjavanje zapisnika na licu mjesta. Po bilježenju svih zahtijevanih podataka te procjene vrijednosti same nekretnine, komisija se vraća u kancelariju gdje vrši skeniranje zapisnika i unos podataka u RCN. Komisije za procjenu vrijednosti nekretnina jedinica lokalne samouprave prikupljaju sve potrebne podatke za RCN kroz usuglašenu formu zapisnika, tijekom procesa procjene vrijednosti nekretnina.

Završno zaključivanje poreznog predmeta o razrezu poreza vrše službenici Poreznih ispostava, a podaci iz RCN se također preuzimaju u interni sustav poslovanja PU radi razreza poreza na promet nekretnina.

Nakon unosa u RCN osnovni podaci o kupoprodajnim ugovorima se arhiviraju u svrhu analize podataka, odnosno vrši se izdvajanja kvalitetnih podataka za analize. Ove aktivnosti vrše se na centralnom nivou od strane FGU. Još jedna od aktivnosti je objava osnovnih podataka o kupoprodaji na javnom uvidu za potrebe transparentnosti i povećanja sigurnosti tržišta nekretnina, te analiziranje podataka u svrhe kreiranja izvještaja sa tržišta.



Slika 1: Procesni model RCN-a u Federaciji BiH

1.4 Metodologija pripreme izvještaja

Ulazni podaci za analizu tržišta nekretnina u 2021. godinu su podaci iz kupoprodajnih ugovora i Zapisnika koje je izvršila općinska komisija u svrhu razreza poreza na promet nekretnina, a koji su uneseni u bazu podataka RCN.

Godišnji izvještaj tržišta nekretnina prije svega je zasnovan na načelu transparentnosti, koje pokušava osigurati da su rezultati jasni, javno dostupni, te da proizlaze iz minimalne manipulacije podacima u slučajevima gdje nije postojao reprezentativni uzorak. Ovo načelo usmjerilo je cijeli tok izrade pregleda kupoprodaja i analize podataka za Godišnji izvještaj. Vrijednost statističkih pokazatelja uglavnom ovise o veličini i reprezentativnosti uzorka.

Vrste ugovora: Pri prikazu statističkih podataka za analizu tržišta uzeti su u obzir samo kupoprodajni ugovori koji su se nalazili na sekundarnom tržištu (odnosno druga i naredna transakcija nekretnina - ne uključuje prvu prodaju) i za koje je utvrđeno da imaju kvalitetne podatke i pojedinačnu cijenu ukoliko ugovor sadrži više nekretnina. Objavljeni podaci u izvještaju zavise od zrelosti tržišta nekretnina koji se ogleda u kvalitetu podataka iz kupoprodajnog ugovora.

Datum: Svi kupoprodajni ugovori zaključeni u 2021. godini, te broj registriranih u RCN za taj period predstavlja veličinu uzorka.

Obim: Unatoč većem broju JLS koje su tokom 2021. godine evidentirale podatke u RCN, broj transakcija statistički je još uvijek nedovoljan za detaljnije analize tržišta zbog relativno male veličine tržišta. Izuzetak su stanovi i poljoprivredno zemljište. Prema tome, detaljnije analize tržišnih aktivnosti prema vrstama nekretnina ili manjim analitičkim područjima ovise o cijelosti od unosa podataka u 2021. godini, te obima tržišta za pojedine vrste nekretnina. Statistički pokazatelji pojedinih vrsta nekretnina zasnovani su na klasifikacijama prikupljenim iz kupoprodajnih ugovora i zapisnika o procjeni vrijednosti nekretnina.

Vrste nekretnina: Izvještaj o tržištu nekretnina stoga će opisati stambeno tržište koje uključuje stanove, stambene objekte i garaže, pregled poljoprivrednog i građevinskog zemljišta i poslovnih nekretnina. Za pojedine vrste nekretnina za koje je tokom pregleda ugovora utvrđeno da ne pripadaju evidentiranoj klasifikaciji izvršena je promjena klasifikacije u faktičku vrstu nekretnine. Nekretnine koje imaju kvalitetne podatke su one za koje ugovori sadrže aktualno stanje na terenu.

Analitička područja: Zavisno od broja reprezentativnih uzoraka pojedinačne vrste nekretnina analizirale su se samo na entitetskoj razini, a pojedine i na nivou jedinica lokalne samouprave. U ovom izvještaju analitička područja navedena za stanove ne odražavaju granice lokalnih tržišta nekretnina, već administrativne granice. Statistički pokazatelji prikazivani su za ona pojedina područja koja u promatranom razdoblju imaju dostupan relevantan broj evidentiranih transakcija, te je ujedno unos podataka vršen u toku cijele 2021. godine.

Cijena: Cijena po jedinici površine nekretnine (KM/m²) predstavljena je za posebne dijelove objekata, a koji uključuju stanove, garaže i poslovne posebne dijelove objekata. U slučaju objekata koju uključuju stambene i poslovne objekte predstavljena je cijena po jedinici korisne površine objekta (KM/m²).

2 Godišnji prikaz tržišta nekretnina

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

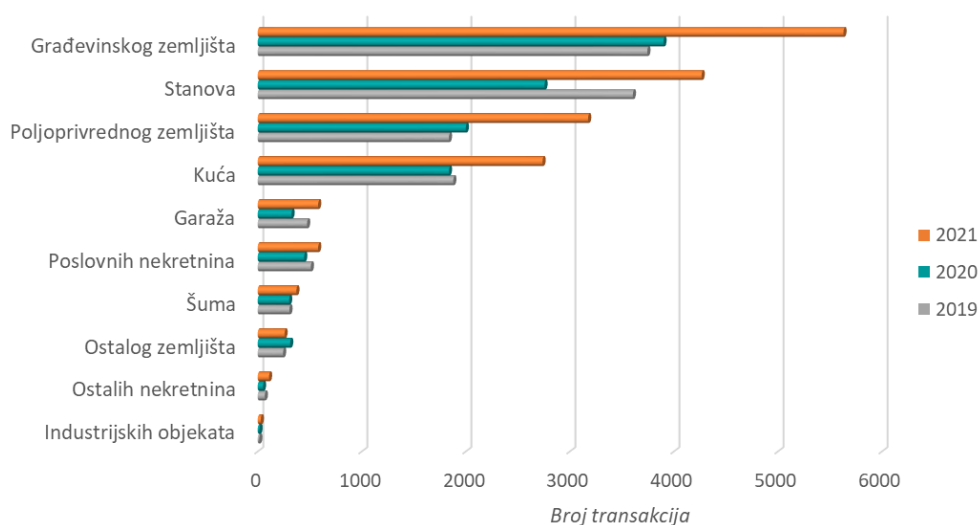
Ukupan broj kupoprodajnih ugovora registriran u periodu od 01.01.2021. do 31.12.2021. godine, na području Federacije BiH iznosi **23 319**, dok ostvarena vrijednost iz kupoprodajnih ugovora iznosi **1.485.042.159 KM**. Od tog broja, **22 318** ugovora sa ostvarenom vrijednosti od **1.391.805.405 KM** se odnosi na sekundarno tržište, dok se **998** ugovora sa ostvarenom vrijednosti od **93.236.754 KM** odnosi na prve prodaje.

Pregledna tablica koja sadrži referentne datume evidentiranja podataka za svaku JLS i brojeve registriranih ugovora sa vrijednostima ugovora po JLS, data je u *Prilogu 1*. U *Prilogu 2* prikazan je pregled registriranih ugovora po podtržištima nekretnina, na nivou JLS i nivou kantona, koji su obrađeni od strane JLS i koji ne uključuju mješovite ugovore¹.

Od 22 318 registriranih kupoprodajnih ugovora, predmet razreza poreza je 20 693 kupoprodajna ugovora, od čega je komisija za procjenu vrijednosti nekretnina u RCN unijela podatke za 18 968 kupoprodajnih ugovora, i samo takve transakcije su uzimane u pripremu za analize tržišta nekretnina. Od 18 968 kupoprodajnih ugovora, 1 065 se odnosi na mješoviti promet i vrijednost takvih iznosi 129.663.471 KM.

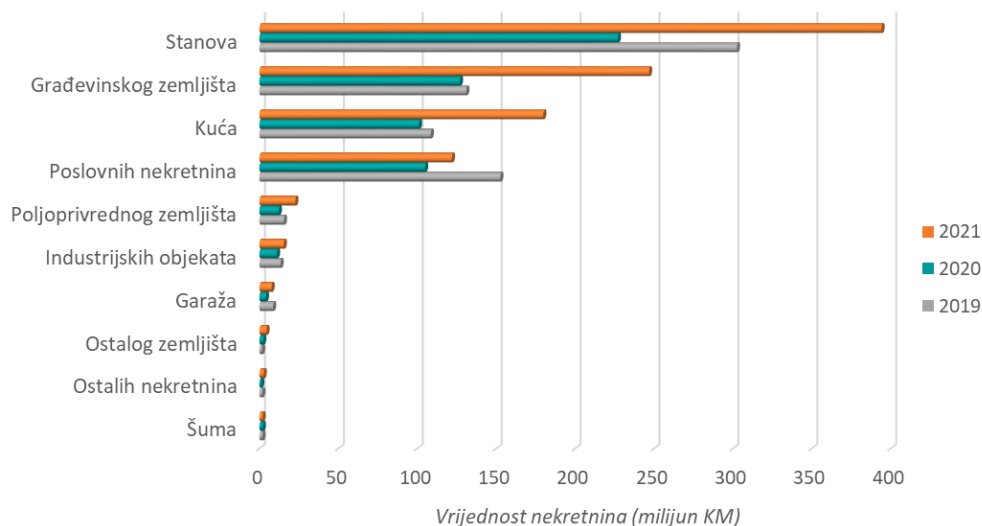
Tokom pripreme za analize, FGU je izvršio stručnu obradu podataka i za analize izdvojio samo kvalitetne transakcije. Stručna obrada podrazumijeva pregled svake kupoprodaje dopunjene od strane komisija: dopunsku kontrolu unosa podataka i ocjenu kvaliteta kupoprodaje na osnovu statističkih analiza. Samo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

Na slici 2 prikazan je broj kupoprodajnih ugovora podijeljen prema pojedinačnim podtržištima i to usporedno za 2019., 2020. i 2021. godinu, a na slici 3 vrijednost istih ugovora na razini FBiH. Tri su dominantne kategorije nekretnina prema broju transakcija: građevinsko zemljište, stanovi i poljoprivredno zemljište. Po vrijednosti ugovora prevladavaju tržišta stanova, građevinskog zemljišta i kuća. Gledajući grafikone (slika 2 i 3) za dominantne kategorije nekretnina može se uočiti znatno povećan obim broja transakcija i vrijednosti ugovora.



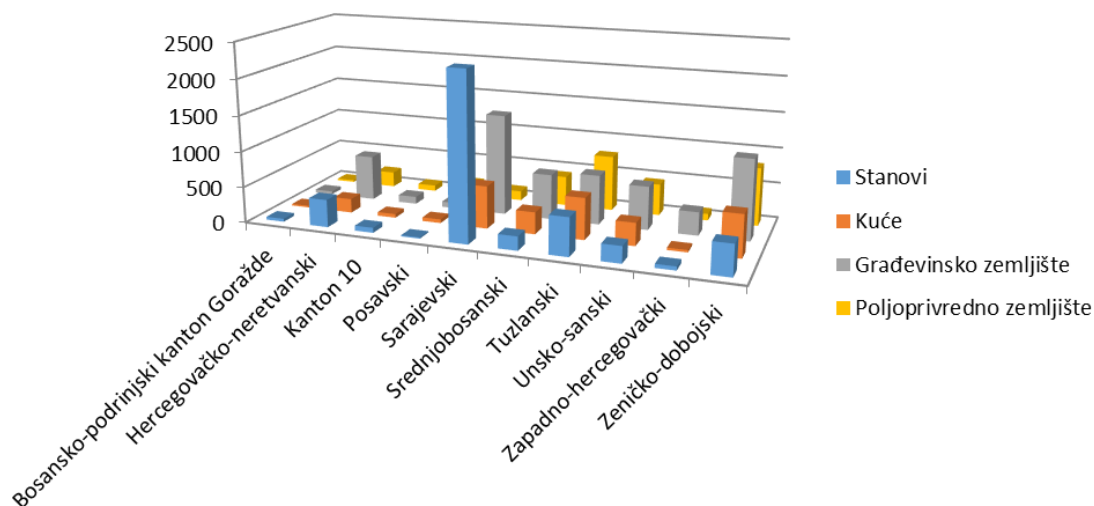
Slika 2: Broj transakcija po tržištu nekretnina

¹ Mješoviti ugovor sadrži više nekretnina različite klasifikacije i bez pojedinačnih cijena za svaku nekretninu.



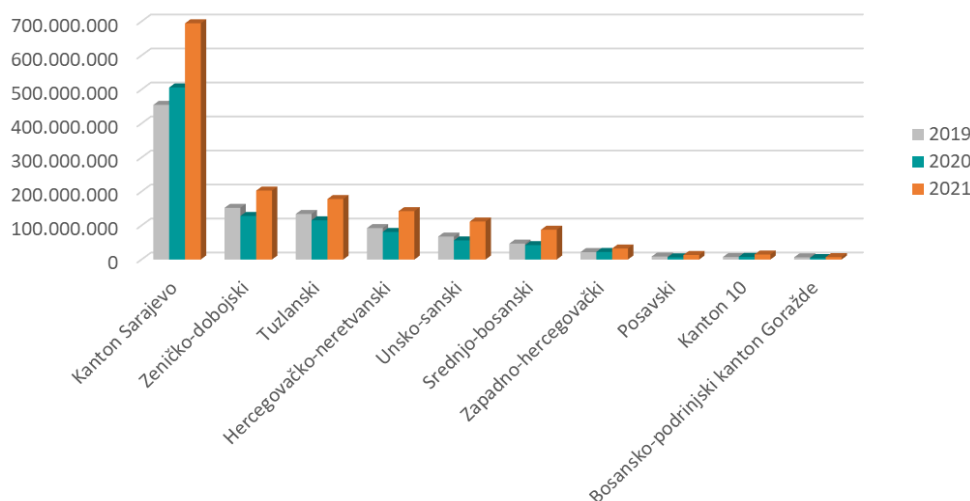
Slika 3: Vrijednost prometovanih nekretnina po vrstama nekretnina

Na slici 4 prikazan je broj registriranih kupoprodajnih ugovora u 2021. godini po najzastupljenijim vrstama nekretnina razvrstanih po kantonima u Federacije BiH, a u *Prilogu 5* je prostorni prikaz na nivou Federacije BiH.



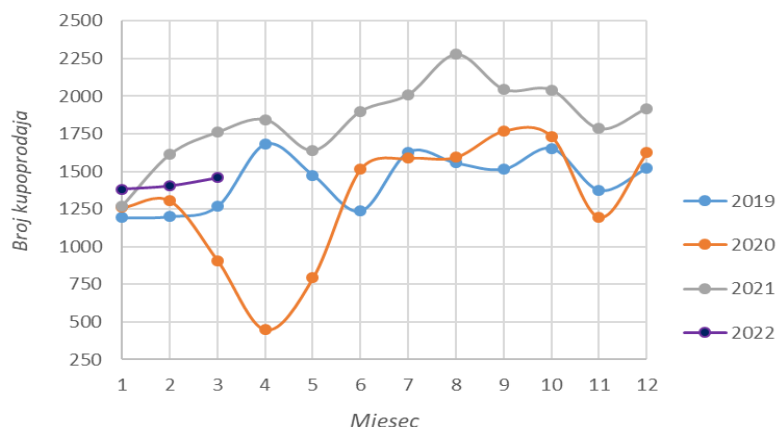
Slika 4: Broj transakcija po najzastupljenijim vrstama nekretnina razvrstanih po kantonima

Na slici 5 prikazana je ostvarena suma novca na godišnjem nivou u zadnje tri godine po kantonima.



Slika 5: Ostvarena suma novca iz ugovora po kantonima za 2019., 2020. i 2021. godinu

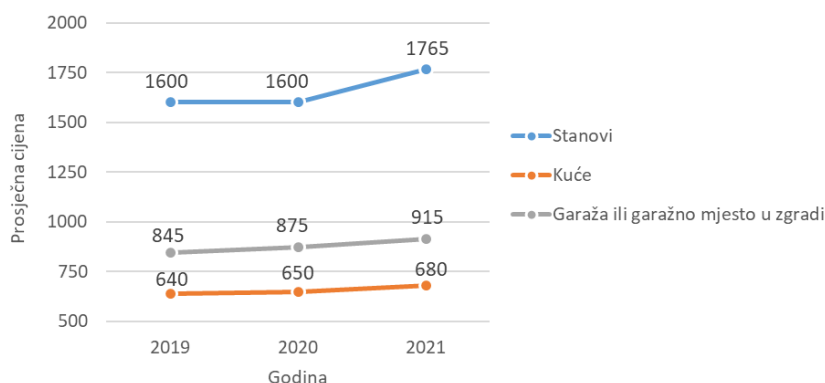
Kao i sva druga tržišta, pandemija korona virusa obilježila je i tržište nekretnina. Broj realiziranih kupoprodaja tijekom 2019. godine iznosio je 18285 dok 2020. godine iznosi 16651. Za razliku od 2020. godine u 2021. godini registrirano je 23319 odnosno 40% više kupoprodajnih ugovora.



Slika 6: Broj registriranih ugovora po mjesecima u 2019., 2020., 2021. i prvo tromjesečje 2022. godine

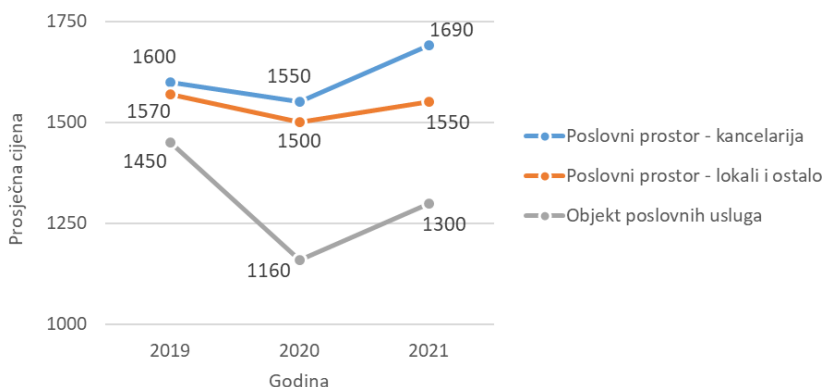
U 2021. godini najviše transakcija zabilježeno je tijekom ljeta (kolovoz). Broj realiziranih kupoprodaja u 2019. i 2021. godini imaju sličan trend rasta/opadanja, pa se može reći da se tržište normaliziralo za razliku od 2020. godine koju je obilježila epidemija korona virusa a time i utjecala na tržište nekretnina.

Ono što se može primijetiti jest da pandemija nije poremetila tržište nekretnina vezano za trenda rasta cijena stambenog tržišta (stanovi, kuće i garaže). U skladu sa raspoloživim podacima za 2021. godinu u Federaciji BiH prosječna cijena stana veća je za 10%, kuće za 5% i garaže za 5% u odnosu na 2020. godinu.



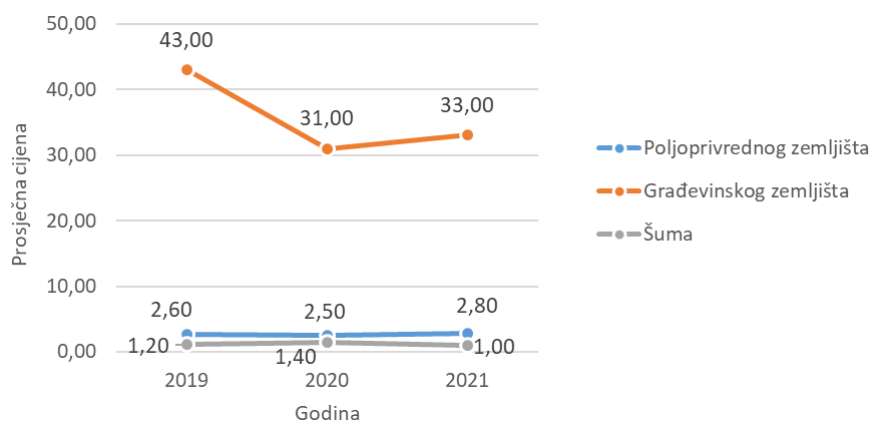
Slika 7: Prosječne cijene stambenog tržišta u KM/m² za područje Federacije BiH po godinama

Kod poslovnih nekretnina zabilježen je trend opadanja cijena u toku 2020. godine u odnosu na 2019. godinu. Dok je tokom 2021. godine u odnosu na 2020. godinu zabilježen trend rasta cijena kod poslovnih nekretnina. U skladu sa raspoloživim podacima za 2021. godinu u Federaciji BiH prosječna cijena kancelarija veća je za 9%, lokala za 3% i objekta poslovnih usluga za 12% u odnosu na 2020. godinu.



Slika 8: Prosječne cijene tržišta poslovnih nekretnina u KM/m² za područje Federacije BiH po godinama

Što se tiče zemljišta, pandemija korona virusa se odrazila na građevinsko zemljište, dok se za poljoprivredno i šumsko zemljište cijene nisu znatno promijenile. U 2021. godini prosječna cijena građevinskog zemljišta je veća za 6% u odnosu na 2020. godinu u kojoj je bio zabilježen trend opadanja cijena.



Slika 9: Prosječne cijene tržišta zemljišta u KM/m² za područje Federacije BiH po godinama

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

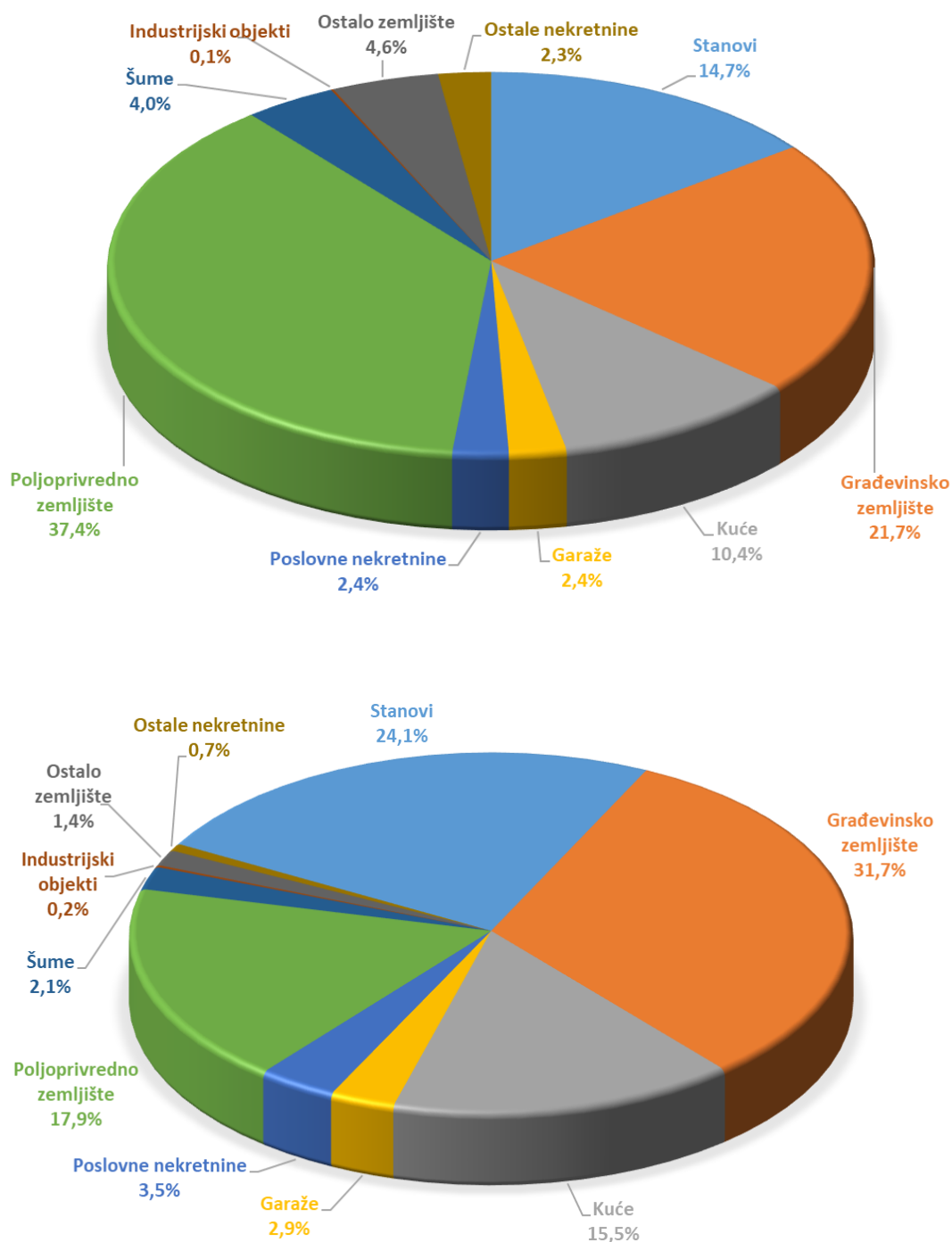
Što se tiče analize prometovanih nekretnina sa gledišta zastupljenosti po strukturi spola, od ukupnog broja kupoprodajnih ugovora, kao kupci su učestvovali muškarci sa 73% i žene sa 27%. U usporedbi sa 2020. godinom omjer je ostao isti. Ako promatramo različite vrste tržišta, pregled najzastupljenijih je dat u tabeli 1 ispod pregledno za 2018., 2019., 2020. i 2021. godinu, a za sva tržišta za 2021. godinu u Prilogu 4. Pri kupovini stana, učešće muškaraca i žena tokom posljednje 4 godine je ostalo nepromijenjeno. Također, vidljivo je da su u 2021. godini žene za 1% manje, a muškarci sa 1% više, učestvovali prilikom kupovine kuća u usporedbi sa 2020. godinom, dok je omjer kod kupovine zemljišta u odnosu na 2020. godinu ostao isti.

Tržišta	Godina	Kupovina nekretnina			
		Muškarci		Žene	
		Sam u prometu	Učesnik u prometu	Sama u prometu	Učesnica u prometu
Zemljišta	2018	4.289	613	811	316
		81 %		19 %	
	2019	6.248	1.081	1.245	439
		81 %		19 %	
2020	7.094	1.319	1.716	611	
		78 %		22 %	
2021	11.069	2.078	2.609	1.030	
		78%		22%	
Kuće	2018	707	111	226	83
		73 %		27 %	
	2019	1.239	233	386	154
		73 %		27 %	
2020	1.211	207	436	168	
		70 %		30 %	
2021	1.846	352	606	276	
		71%		29%	
Stanovi	2018	1.104	248	839	256
		55 %		45 %	
	2019	1.797	461	1.343	495
		55 %		45 %	
2020	1.513	407	1.141	411	
		55 %		45 %	
2021	2.402	692	1.862	689	
		55%		45%	

Tabela 1: Zastupljenost po strukturi spola za zemljišta, kuće i stanove

3 Pregled tržišta

Ukupan broj nekretnina koje se nalaze u kupoprodajnim ugovorima registriranim u periodu od 01.01.2021. do 31.12.2021. godine i evidentiranih od strane komisija JLS za procjenu vrijednosti nekretnina je **35 640**. Od ukupnog broja nekretnina koje su evidentirane u RCN, postotak učešća pojedinih vrsta na tržištu nekretnina, za nivo Federacije BiH, na osnovu podataka iz ugovora (Slika gore) i na osnovu prikupljenih podataka sa terena od strane JLS (Slika dole) prikazan je na slici 10. Kao što se može vidjeti na slici 10, za pojedine vrste nekretnina za koje je tokom pregleda ugovora utvrđeno da ne pripadaju evidentiranoj klasifikaciji izvršena je promjena klasifikacije u faktičku vrstu nekretnine.



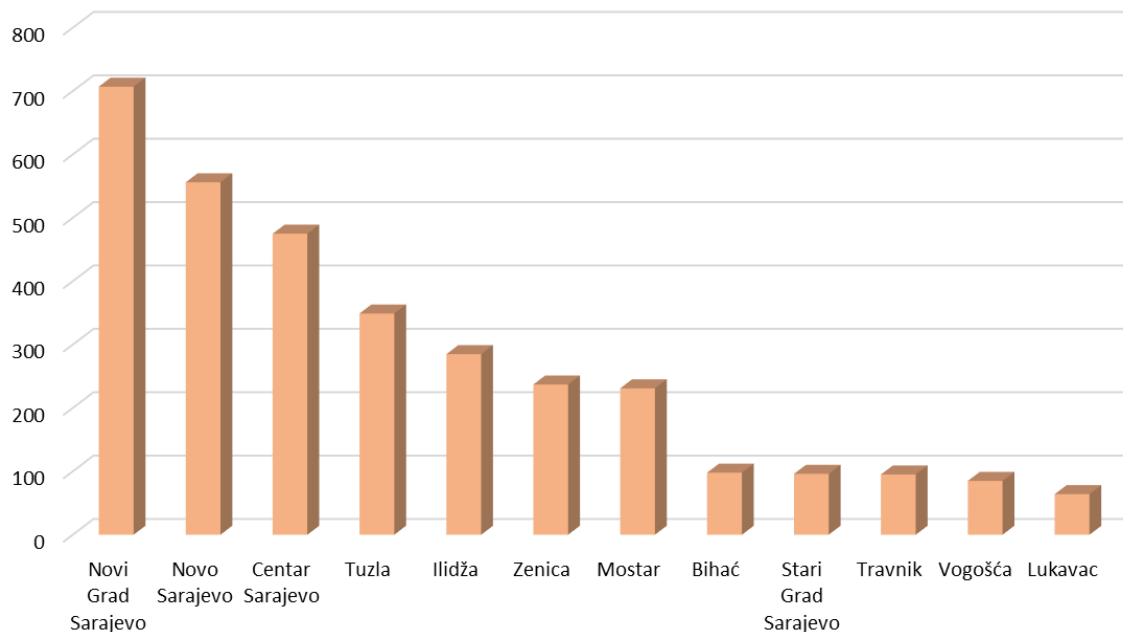
Slika 10: Učešća pojedinih vrsta nekretnina na tržištu na nivou Federacije BiH, na osnovu podataka iz ugovora (Slika gore) i na osnovu prikupljenih podataka sa terena od strane JLS (Slika dole)

3.1 Pregled stambenog tržišta

3.1.1 Stanovi

Ukupan broj registriranih kupoprodajnih ugovora, koji se odnosi na stanove i stanove u kući je 4 312, a u tim ugovorima nalazi se 4 334 nekretnina klasificiranih kao stan i 80 nekretnine klasificirane kao stan u kući. Analize za stanove u kući nisu rađene zbog malog broja transakcija.

Najveći obim prometa stanova u 2021. godini registriran je u Novom Gradu Sarajevo, Novom Sarajevo, Centru Sarajevo, Tuzli, Ilidži, Zenici i Mostaru. JLS sa najviše prometovanih kupoprodaja stanova su prikazane na slici 11.



Slika 11 Grafički prikaz broja kupoprodaja stanova

Vršene su analize cijena i površina prometovanih stanova na uzorku od 3 657 kupoprodajna ugovora, gdje je broj JLS sa najviše prometovanih stanova prikazan je na slici 11, dok su statistički parametri cijena izračunati na osnovu uzorka predstavljenih u tabeli 2. U skladu sa raspoloživim podacima prosječna cijena stana u Federaciji BiH iznosi 1.765 KM/m², a prosječna korisna površina stana iznosi 55 m².

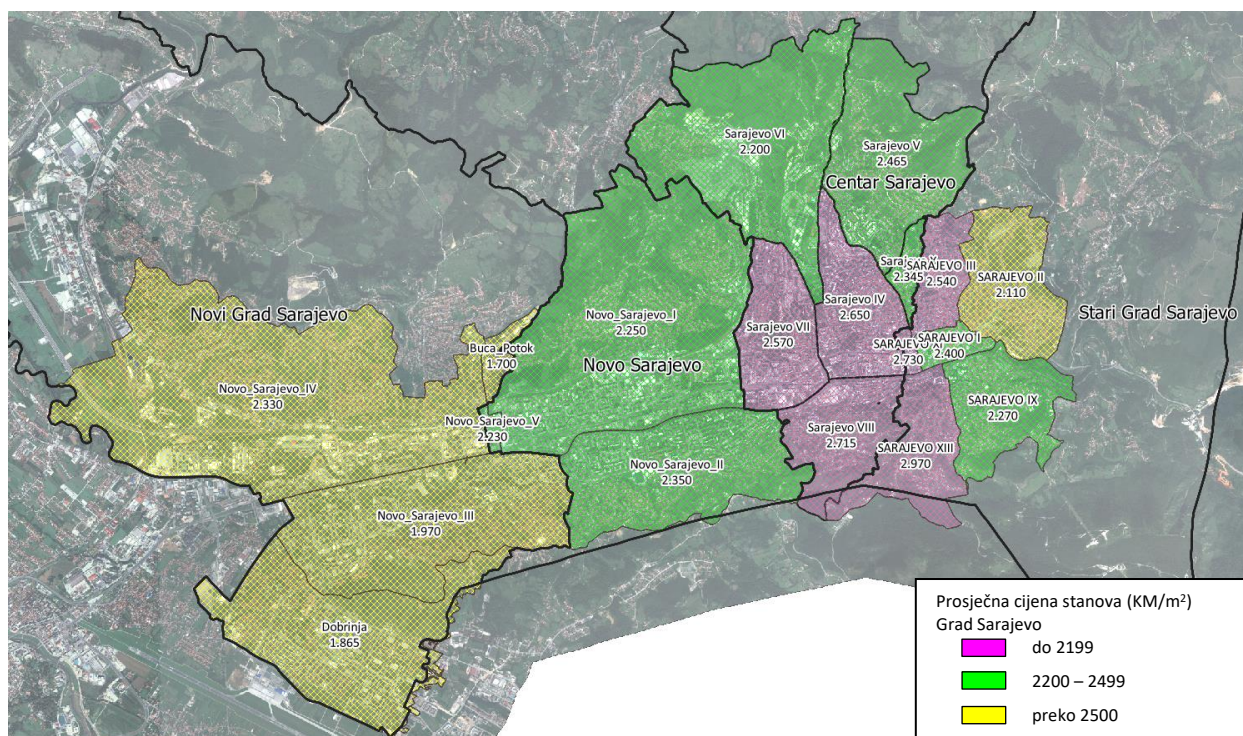
Općina	Srednja vrijednost [KM/m ²]	Raspon cijena		Broj podataka
		Min. [KM/m ²]	Maks. [KM/m ²]	
Novi Grad Sarajevo	1.975	805	3.900	624
Novo Sarajevo	2.300	665	5.520	516
Centar Sarajevo	2.555	1.130	4.790	409
Tuzla	1.635	465	2.800	301
Ilidža	1900	900	3160	264
Zenica	1.500	525	2.155	215
Mostar	1.500	470	2.760	210
Bihać	1.360	750	2.265	85
Stari Grad Sarajevo	2.520	815	5.030	87
Travnik	1.005	395	1.900	39
Travnik (apartmani na Vlašiću)	1.330	700	2.300	48
Vogošća	1.600	810	2.500	76
Lukavac	965	205	1.665	56
Neum	3.430	2.525	4.400	10
Trnovo (apartmani na Bjelašnici)	2.770	2.030	3.795	20

Tabela 2: Statistički parametri cijena stanova u Federaciji BiH

Najviše prosječne cijene stanova po kvadratnom metru u Federaciji BiH su ostvarene u općini Neum i općini Trnovo. Međutim, tu se radi o apartmanima namijenjenim za odmor, dok su najviše prosječne cijene stanova i ove godine ostvarene na području općina Centar Sarajevo i Stari Grad Sarajevo.

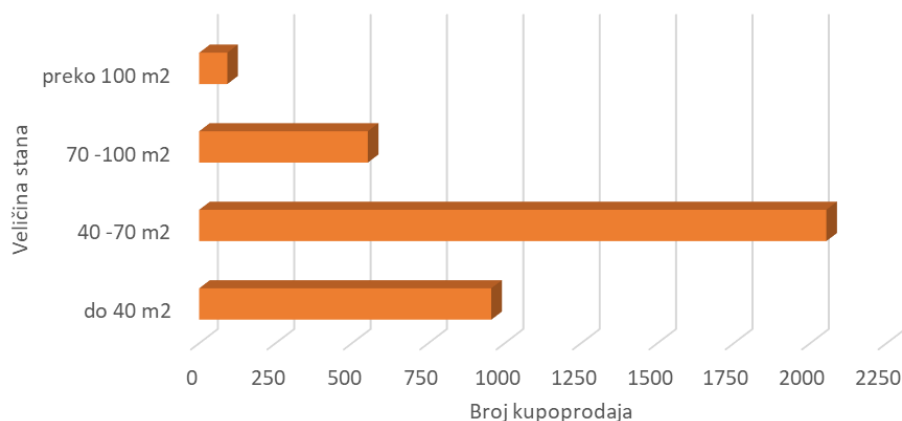
Najviša ostvarena cijena stana u Federaciji BiH prometovanog u 2021. godini je na području općine Novi Grad Sarajevo i njegova ukupna cijena iznosila je 605.000 KM, a korisna površina tog stana je 155 m².

Na slici 12 prikazane su katastarske općine Grada Sarajeva, podijeljene u tri kategorije, zavisno od ostvarene prosječne cijene. Ono što se može uočiti jeste da su najviše cijene stanova ostvarene u katastarskim općinama: Sarajevo III, Sarajevo XI, Sarajevo XIII (općina Stari Grad Sarajevo) i Sarajevo IV, Sarajevo VII, Sarajevo VIII (općina Centar Sarajevo).



Slika 12: Grafički prikaz katastarskih općina Grada Sarajeva u tri nivoa cijena

Na sljedećem grafiku prikazani su prometovani stanovi prema različitim kvadraturama stana. Najviše se prometuju stanovi između 40 i 70 m², a najmanje stanovi preko 100 m².



Slika 13: Grafički prikaz prometovanih stanova prema površini

3.1.2 Stambeni objekti

Ukupan broj registriranih kupoprodajnih ugovora, koji se odnosi na stambene objekte je 2 218, a u tim ugovorima nalazi se 2 735 nekretnina klasificiranih kao stambeni objekti. U tržište stambenih objekata spadaju sljedeće klasifikacije nekretnina: kuća, kuća u nizu, duplex-kuća i vikend objekt. U tabeli 3 dat je pregled cijena na nivou Federacije BiH, dok je pregled registriranih cijena za stambene objekte po kantonima Federacije BiH dat u prilogu 3.

Vrsta stambenog objekta	Broj nekretnina	Minimalna ostvarena cijena [KM/m ²]	Mjesto	Maksimalna ostvarena cijena [KM/m ²]	Mjesto
Kuća	2.457	28	Tomislavgrad	7.244	Neum
Kuća u nizu	19	63	Kalesija	2.063	Centar Sarajevo
Dupleks-kuća	13	78	Fojnica	1.200	Zenica
Vikend objekt	246	43	Bosanski Petrovac	2.637	Kupres

Tabela 3: Statistički parametri cijena stambenih objekata u Federaciji BiH

Na osnovu uzorka od 1 585 ugovora vezanih za kuće na nivou Federacije BiH, dobivene su sljedeće prosječne vrijednosti: prosječna korisna površina objekta iznosi 119 m², prosječna cijena po korisnoj površini iznosi 681 KM/m², prosječna površina objekta sa zemljištem iznosi 992 m², prosječna cijena po površini objekta sa zemljištem iznosi 182 KM/m² te prosječna cijena objekta sa zemljištem iznosi 80.178 KM.

Najviša ostvarena cijena kuće u Federaciji BiH prometovana u 2021. godini je na području Općine Neuma i njena ukupna cijena je iznosila 1.955.830 KM sa korisnom površinom od 270 m² i ukupnom površinom parcele 310 m².

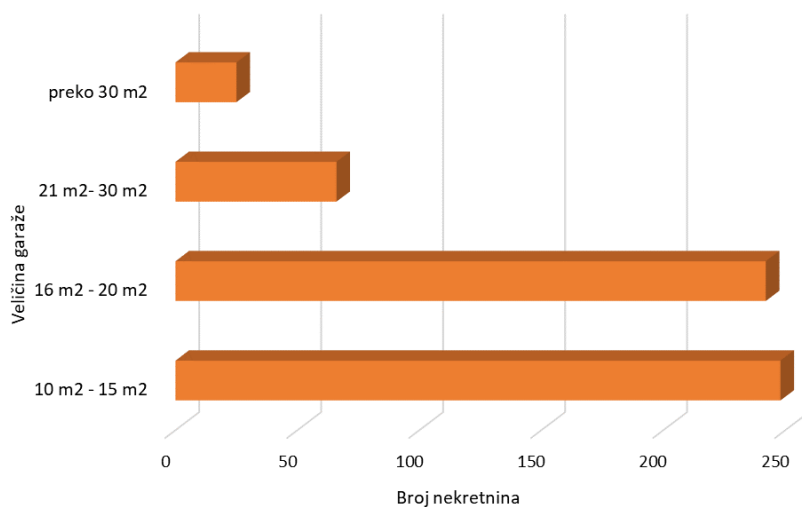
3.1.3 Garaže

Ukupan broj registriranih kupoprodajnih ugovora, koji se odnosi na garaže je 511, a u tim ugovorima nalazi se 581 nekretnina klasificiranih kao tržište garaža. U tržište garaža spadaju sljedeće klasifikacije nekretnina: garaža ili garažno mjesto u zgradi, garaža u nizu ili samostojeća i garažno/parking mjesto na otvorenom. U tabeli 4 dat je pregled cijena garaža na nivou Federacije BiH.

Tržište garaža	Broj nekretnina	Minimalna ostvarena cijena [KM/m ²]	Mjesto	Maksimalna ostvarena cijena [KM/m ²]	Mjesto
Garaža ili garažno mjesto u zgradi	321	230	Novi Travnik	3.175	Novo Sarajevo
Garaža u nizu ili samostojeća	214	67	Vareš	2.500	Centar Sarajevo
Garažno/Parking mjesto na otvorenom	46	67	Travnik	1.149	Tuzla

Tabela 4: Statistički parametri cijena garaža u Federaciji BiH

Također, na sljedećem grafiku prikazane su prometovane garaže prema različitim kvadraturama garaža. Najviše se prometuju garaže između 10 i 15 m², a najmanje garaže iznad 30 m².



Slika 14: Grafički prikaz prometovanih garaža prema površini

Na osnovu uzorka od 142 nekretnina, za garažu ili garažno mjesto u zgradi na nivou Federacije BiH dobivena je prosječna korisna površina garaže i iznosi 17 m², a prosječna cijena po korisnoj površini 915 KM/m². Na osnovu uzorka od 147 nekretnina, za garažu u nizu ili samostojeća na nivou Federacije BiH dobivena je prosječna korisna površina garaže i iznosi 16 m², a prosječna cijena po korisnoj površini 745 KM/m².

3.2 Pregled zemljišta

Tržište zemljišta u Federaciji BiH nije uređeno i često se u ugovorima navodi da se radi o prometu jedne vrste podtržišta zemljišta pri čemu je u realnosti prodana druga vrsta zemljišta ili čak druga klasifikacija tržišta. Zbog navedenog je FGU u prethodnom periodu posvetila više pažnje klasifikaciji nekretnina, kako bi se prometi poljoprivrednog zemljišta odvojili od nepoljoprivrednih radi predstavljanja realne slike učesća 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.

Ukupan broj registriranih kupoprodajnih ugovora koji se odnose na zemljišta, na području Federacije BiH u 2021. godini iznosi 6 285, u kojima je evidentirano 9 431 nekretnina. Na slici 15 je predstavljen broj registriranih kupoprodajnih ugovora prema vrsti tržišta zemljišta iz ugovora (Slika lijevo) i onoga što je JLS evidentirala na terenu (Slika desno). Od ukupnog broja ugovora u kojima je registrirano poljoprivredno zemljište, za 28% je utvrđeno da ono nije prometovano kao poljoprivredno i stoga je izvršena promjena klasifikacije u faktičku vrstu nekretnine.



Slika 15: Grafički prikaz broja kupoprodaja zemljišta

U tabeli 5 dat je pregled cijena zemljišta na nivou Federacije BiH.

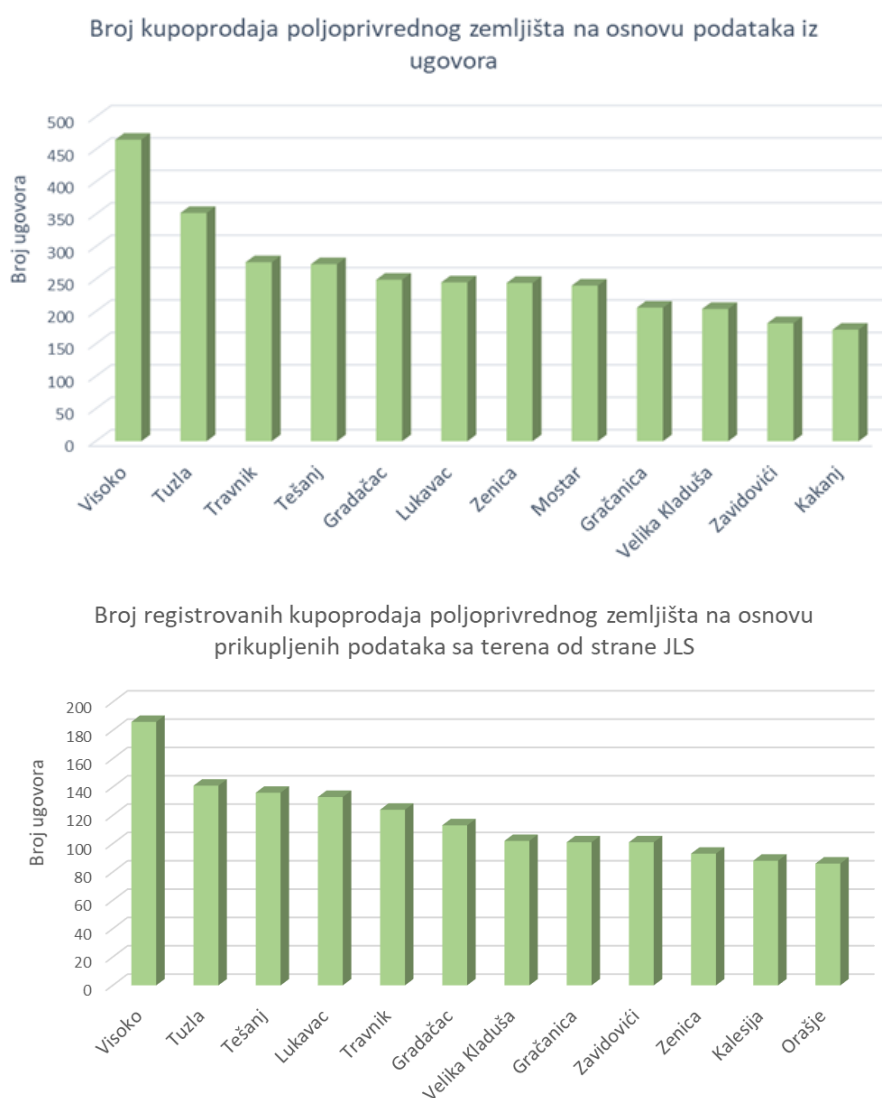
Tržište zemljišta	Broj podataka	Minimalna ostvarena cijena [KM/m ²]	Mjesto	Maksimalna ostvarena cijena [KM/m ²]	Mjesto
Poljoprivredno zemljište	1.616	0,18	Lukavac	10,00	Gračanica
Šume	172	0,16	Sanski Most	3,00	Zavidovići
Ostalo zemljište	79	0,20	Gradačac	208,00	Mostar

Tabela 5: Statistički parametri cijena zemljišta u Federaciji BiH

U tržište građevinskog zemljišta spadaju sljedeće klasifikacije nekretnina: građevinsko zemljište sa postojećom infrastrukturom, građevinsko zemljište bez infrastrukture i građevinsko zemljište sa građevinskom dozvolom. Cijene građevinskog zemljišta zavise isključivo od lokacije i od samih dozvola, a rast cijene također može biti uvjetovan prenamjenom zemljišta. Na osnovu uzorka od 3 812 ugovora, prosječna cijena građevinskog zemljišta na nivou Federacije BiH iznosi 33 KM/m², a maksimalna ostvarena cijena građevinskog zemljišta iznosi 3,000 KM/m² u Općini Centar Sarajeva. Prosječna cijena građevinskog zemljišta prema planskoj dokumentaciji u ruralnom području iznosi 16 KM/m², u stambenom području iznosi 39 KM/m² i stambeno-poslovnom području iznosi 113 KM/m².

Statistički parametri cijena poljoprivrednog zemljišta na teritoriji Federacije BiH izračunati su na osnovu cijena iz kupoprodajnih ugovora registriranih u periodu 01.01.2021.-31.12.2021. godine. Ukupan izdvojeni uzorak za analizu obuhvata 1 616 ugovora, za koje je utvrđeno da je zaista prometovano poljoprivredno zemljište. Stoga i prilikom ove analize uzorak nije obuhvatio kupoprodajne ugovore u kojima je prometovan udio nekretnine, nekretnine koje se nalaze u građevinskom području, kao i zemljište na kojima je utvrđeno da postoji izgrađen objekt. Na osnovu tog uzorka prosječna cijena poljoprivrednog zemljišta na nivou Federacije BiH iznosi 2,80 KM/m², minimalna cijena je ostvarena u Općini Lukavac i iznosi 0,18 KM/m², a maksimalna u Općini Gračanica i iznosi 10 KM/m².

Najveće učešće u ugovorima koje se odnosi na promet zemljišta, a na osnovu podataka iz ugovora ima poljoprivredno zemljište i to sa 62% (slika 15, lijevo). Najveći obim prometa poljoprivrednog zemljišta u 2021. godini registriran je u Visokom, Tuzla, Travnik, Tešanj i Gradačac (slika 16, gore). Međutim, kao što se može vidjeti na slici 15, najveće učešće u ugovorima koji se odnose na kupoprodaje zemljišta, a na osnovu prikupljenih podataka sa terena od strane JLS, ima građevinsko zemljište i to sa 59% (slika 15, desno). S tim u vezi, također se razlikuju i JLS gdje je ostvaren najveći promet poljoprivrednog zemljišta. Na osnovu prikupljenih podataka sa terena od strane JLS to su Visoko, Tuzla, Tešanj, Lukavac i Travnik (slika 16, dole).

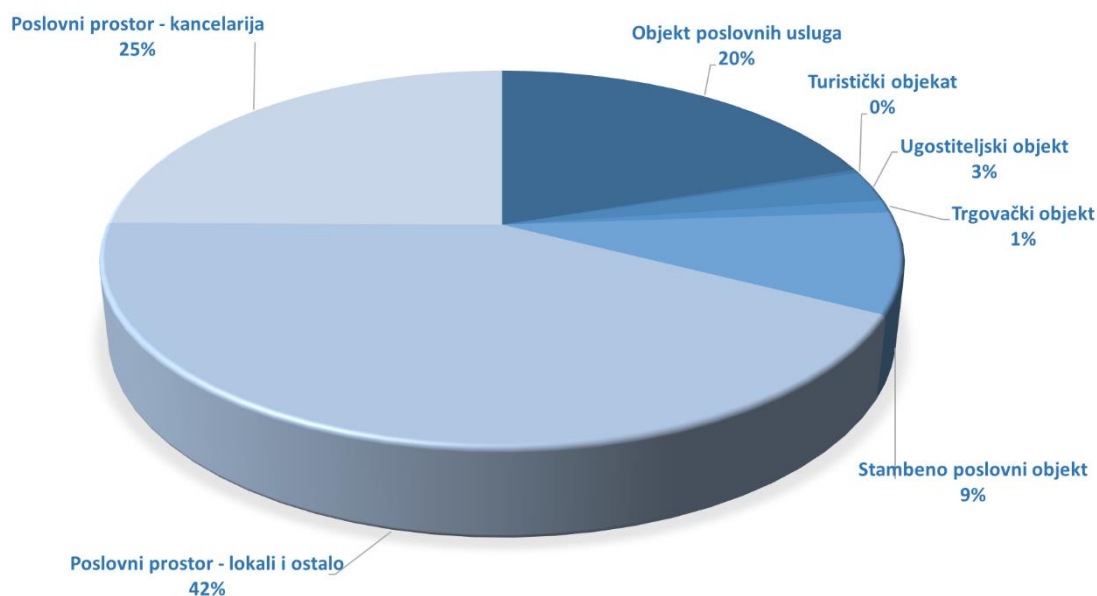


Slika 16: Grafički prikaz broja kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta na osnovu podataka iz ugovora (Slika gore) i na osnovu prikupljenih podataka sa terena od strane JLS (Slika dole)

3.3 Pregled poslovnih nekretnina

Tržište poslovnih nekretnina se sastoji od poslovnih objekata i posebnih dijelova objekata. U tržište poslovnih objekata spadaju sljedeće klasifikacije nekretnina: objekt poslovnih usluga, turistički objekt, ugostiteljski objekt, trgovački objekt, objekt za sport i rekreaciju i stambeno-poslovni objekt, a u tržište posebnih dijelova objekata spadaju poslovni prostori-lokali i poslovni prostor-kancelarija.

Ukupan broj registriranih kupoprodajnih ugovora poslovnih nekretnina u 2021. godini, na području Federacije BiH iznosi 605, i u njima je evidentirano 636 nekretnina. Na slici 17 je predstavljen broj poslovnih nekretnina zavisno od vrste nekretnine. Najveće učešće u ugovorima koji se odnose na kupoprodaje poslovnih nekretnina imaju posebni dijelovi objekata: lokali i kancelarije.



Slika 17: Grafički prikaz poslovnih nekretnina prema vrsti nekretnine

U tabeli 6 dat je pregled cijena poslovnih objekata na nivou Federacije BiH, a u tabeli 7 pregled cijena za posebne dijelove objekata.

Poslovni objekti	Broj nekretnina	Minimalna ostvarena cijena [KM/m ²]	Mjesto	Maksimalna ostvarena cijena [KM/m ²]	Mjesto
Objekt poslovnih usluga	126	55	Ilijaš	12.000	Stari Grad Sarajevo
Turistički objekt	2	1.470	Kakanj	1.975	Neum
Ugostiteljski objekt	17	330	Kreševo	2.460	Srebrenik
Trgovački objekt	7	190	Kalesija	22.000	Stari Grad Sarajevo
Stambeno poslovni objekt	55	170	Kiseljak	6.830	Novi Grad Sarajevo

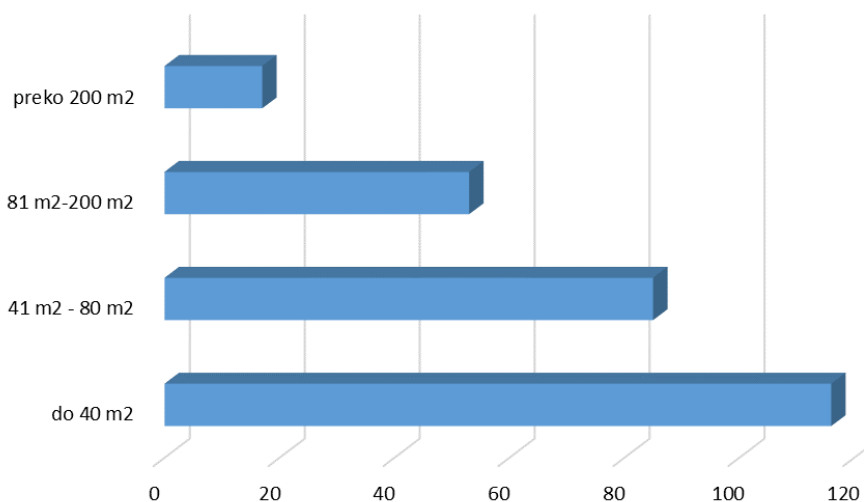
Tabela 6: Statistički parametri cijena poslovnih objekata u Federaciji BiH

Posebni dijelovi objekata	Broj nekretnina	Minimalna ostvarena cijena (KM/m ²)	Mjesto	Maksimalna ostvarena cijena (KM/m ²)	Mjesto
Poslovni prostor - lokali i ostalo	271	80	Gradačac	6.000	Stari Grad Sarajevo
Poslovni prostor - kancelarija	158	250	Drvar	4.930	Centar Sarajevo

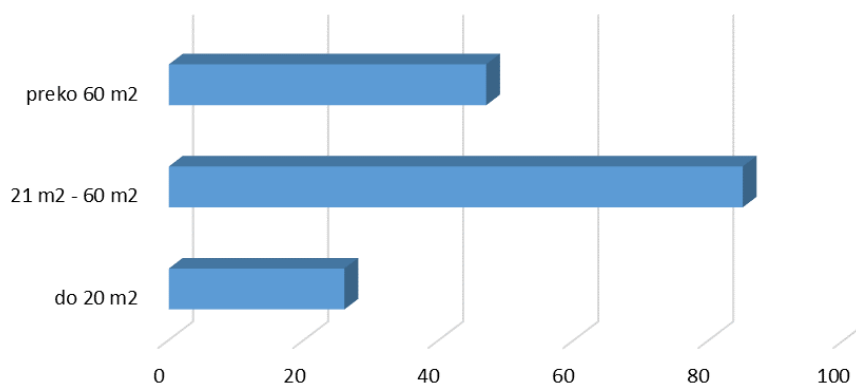
Tabela 7: Statistički parametri cijena poslovnih posebnih dijelova objekata u Federaciji BiH

U skladu sa raspoloživim podacima iz 2021. godine prosječna cijena za kancelarije je 1690 KM/m², a prosječna korisna površina iznosi 75 m². Prosječna cijena za lokale iznosi 1550 KM/m², a prosječna korisna površina je 80 m².

Također, na slikama 18 i 19 prikazani su prometovani poslovni prostori - lokali i kancelarije po različitim površinama. Najviše je prometovanih poslovnih prostora - lokala površine do 40 m², te kancelarija od 21 m² do 60 m².



Slika 18: Grafički prikaz prometovanih lokala (lijevo) prema površini



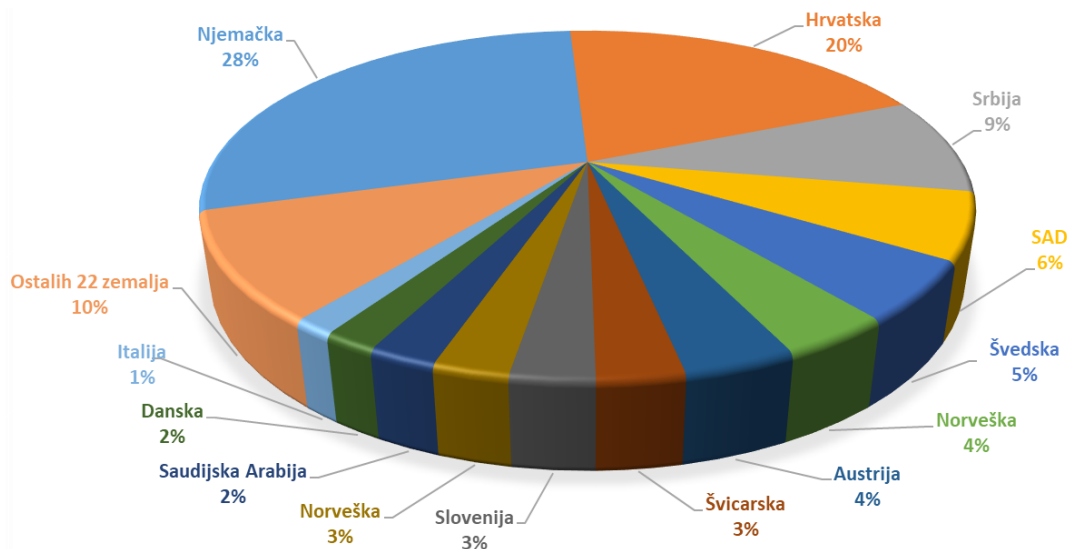
Slika 19: Grafički prikaz prometovanih kancelarija prema površini

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.

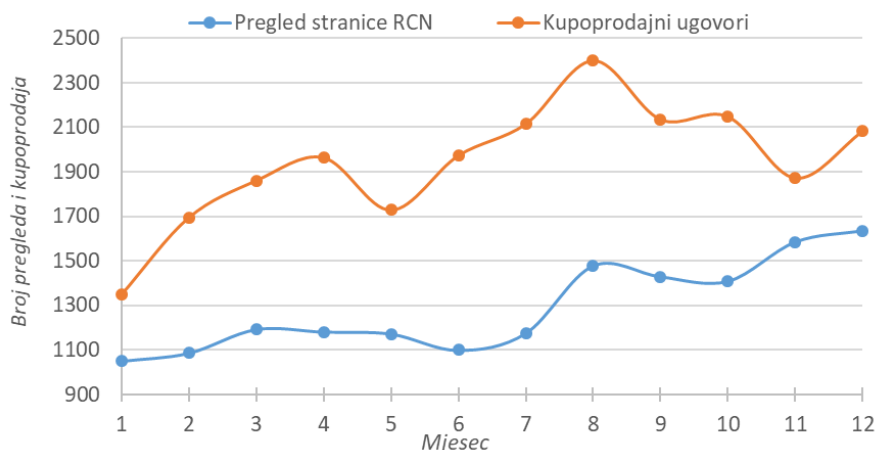
Broj uvida javnosti u podatke Registra cijena nekretnina u razdoblju od 01.01. - 31.12.2021. godine iznosi 16 208, od toga 13 442 je ostvareno iz Bosne i Hercegovine, a ostatak iz 35 različitih zemalja kako je prikazano na slici 20. Ostalih 22 zemalja čine svega 10% (Crna Gora, Mađarska, Australija, Belgija, Brazil, Kanada, Češka, Slovačka, Francuska, Luksemburg, Egipat, Rumunija, Ujedinjeno Kraljevstvo, Kuvajt, Albanija, Izrael, Ujedinjeni Arapski Emirati, Sjeverna Makedonija, Singapur, Turska, Španija, Rusija).

Najviše posjeta ostvareno je iz Bosne i Hercegovine 85.1% , Hrvatske 2.7%, Njemačke 2.7% i Srbije 1.4% u 2021. godini. U toku 2021. godinu broj posjeta javnog uvida u podatke RCN-a iznosio je 16208, što čini 45% više u odnosu na 2018. godinu kada se javni uvid u podatke i uspostavio.



Slika 20: Grafički prikaz uvida u podatke RCN-a po državama

Usporedbom broja pregleda podataka sa javnog uvida i ostvarenih kupoprodaja u istom vremenskom periodu došlo se do zaključka da je najmanji broj prometa ostvaren između januara/siječanj i februara/veljača kao i najmanji broj pregleda. Nakon toga počinje da raste broj kupoprodaja do avgusta/kolovoza, dok interes javnosti ne opada za javnim uvidom Registra cijena nekretnina (Slika 21).



Slika 21: Grafički vremenski prikaz pregleda stranice podataka RCN-a i realiziranih kupoprodajnih ugovora

PRILOZI

PRILOG 1: Broj i vrijednost registriranih ugovora po JLS

Kanton	JLS	Početak rada	Broj ugovora	Ostvarena suma novca
Unsko-sanski	Bihać	04.01.2018	692	48.762.031,92
	Bosanska Krupa	04.01.2018	253	7.937.786,02
	Bosanski Petrovac	25.05.2018	91	1.373.695,97
	Bužim	20.12.2017	110	3.863.310,00
	Cazin	12.09.2017	368	17.908.270,09
	Ključ	15.01.2018	127	2.416.912,60
	Sanski Most	19.12.2017	336	12.009.719,96
	Velika Kladuša	20.12.2017	374	17.534.731,37
UKUPNO			2351	111.806.457,93
Posavski	Domaljevac-Šamac	19.10.2018	60	620.570,36
	Odžak	01.10.2018	212	7.296.628,01
	Orašje	15.10.2018	264	5.394.052,94
UKUPNO			536	13.311.251,31
Tuzlanski	Banovići	30.04.2018	140	3.879.719,90
	Čelić	14.08.2018	102	2.342.103,52
	Doboj-Istok	15.02.2018	80	1.254.748,94
	Gračanica	23.07.2018	457	20.600.836,81
	Gradačac	13.02.2018	414	13.769.397,54
	Kalesija	27.07.2018	231	3.673.969,09
	Kladanj	03.05.2018	65	1.180.928,00
	Lukavac	08.08.2018	506	20.059.553,22
	Sapna	06.08.2018	37	527.233,60
	Srebrenik	03.07.2018	494	14.713.948,50
	Teočak	06.11.2018	27	137.914,50
	Tuzla	05.09.2018	1181	77.819.401,78
	Živinice	16.01.2018	364	17.931.451,82
UKUPNO			4098	177.891.207,22
Zeničko-dobojski	Breza	19.02.2018	229	8.769.218,05
	Doboj-Jug	15.01.2018	78	10.770.475,20
	Kakanj	06.02.2018	474	18.962.250,02
	Maglaj	20.02.2018	249	7.929.499,62
	Olovo	10.07.2018	120	8.392.939,50
	Tešanj	17.05.2017	546	23.525.901,17
	Usora	12.12.2017	29	2.042.594,40
	Vareš	26.02.2018	121	3.598.102,48
	Visoko	22.03.2018	817	42.467.914,12
	Zavidovići	12.02.2018	429	8.642.937,17
	Zenica	05.10.2017	1080	63.126.141,47
	Žepče	16.02.2018	202	4.565.205,54
UKUPNO			4374	202.793.178,74
Bosansko-podrinjski	Foča-Ustikolina	06.02.2018	15	223.319,04
	Goražde	08.03.2018	125	6.780.180,30
	Pale-Prača	12.03.2018	19	274.846,00
UKUPNO			159	7.278.345,34

Srednjo-bosanski	Bugojno	19.09.2017	283	12.054.843,30
	Busovača	09.11.2017	231	4.059.656,03
	Dobretići	12.01.2018	6	26.782,00
	Donji Vakuf	11.10.2017	150	2.709.807,86
	Fojnica	24.01.2018	132	5.968.563,84
	Gornji Vakuf-Uskoplje	16.11.2017	118	3.541.788,79
	Jajce	02.11.2017	139	6.497.009,79
	Kiseljak	02.11.2017	350	15.172.770,14
	Kreševo	04.10.2017	55	3.992.786,50
	Novi Travnik	15.02.2018	237	6.979.981,93
	Travnik	18.09.2017	619	17.386.700,95
	Vitez	14.09.2017	189	9.232.155,85
	UKUPNO		2509	87.622.846,98
Hercegovačko-neretvanski	Čapljina	28.07.2017	280	9.246.727,24
	Čitluk	03.04.2018	59	6.411.116,39
	Jablanica	13.02.2018	134	7.153.999,42
	Konjic	04.05.2018	256	10.433.382,99
	Mostar	09.10.2017	826	71.759.988,59
	Neum	23.10.2018	82	17.230.650,51
	Prozor-Rama	09.07.2018	71	1.087.567,27
	Ravno	20.12.2019	58	3.011.961,05
Stolac	20.04.2021	68	16.051.671,88	
UKUPNO		1834	142.387.065,34	
Zapadno-hercegovački	Grude	29.08.2018	81	6.201.126,19
	Ljubuški	16.07.2018	235	11.265.267,14
	Posušje	26.03.2018	162	8.217.738,76
	Široki Brijeg	05.07.2018	122	6.777.288,35
UKUPNO		600	32.461.420,44	
Kanton Sarajevo	Centar Sarajevo	23.01.2017	770	140.201.203,97
	Hadžići	16.05.2017	505	34.631.018,28
	Ilidža	23.01.2018	1149	132.225.107,41
	Ilijaš	13.10.2017	704	36.578.389,51
	Novi Grad Sarajevo	25.10.2019	1579	178.767.095,30
	Novo Sarajevo	16.03.2017	771	94.536.426,17
	Stari Grad Sarajevo	07.11.2017	273	36.158.981,78
	Trnovo	30.05.2018	252	13.367.466,32
	Vogošća	13.09.2018	381	28.138.648,27
UKUPNO		6384	694.604.337,01	
Kanton 10	Bosansko Grahovo	17.05.2018	11	95.828,20
	Drvar	17.05.2018	22	736.900,99
	Glamoč	04.07.2018	27	369.373,08
	Kupres	01.01.2019	68	2.268.205,74
	Livno	01.01.2019	166	6.864.343,03
	Tomislavgrad	19.02.2018	180	4.551.398,08
UKUPNO		474	14.886.049,12	

Napomena: U tablici iznad označene su JLS u kojima se tokom cijele 2021. godine nije vršila registracija ugovora

PRILOG 2: Ukupan broj registriranih ugovora i novčanih sredstava po JLS i kantonima u Federaciji BiH²

JLS		Stanovi	Kuće	Garaže	Poljoprivredno zemljište	Građevinsko zemljište	Šume	Ostalo zemljište	Poslovne nekretnine	Industrijski objekti	Ostale nekretnine	UKUPNO PO JLS
Banovići	Obim:	29	5	2	45	7	5	10	8		2	113
	Cijena:	1.078.400	261.558	22.500	409.650	310.800	9.900	302.658	310.832		51.958	2.758.256
Bihać	Obim:	100	68	7	115	217	5	5	24	2	1	544
	Cijena:	7.333.224	5.801.493	62.000	1.425.481	6.768.938	160.054	150.340	9.412.208	1.715.000	25.000	32.853.738
Bosanska Krupa	Obim:	30	37		102	24	10	6	6		1	216
	Cijena:	1.280.019	1.321.822		957.668	1.169.758	35.000	60.700	1.918.000		475.000	7.217.966
Bosanski Petrovac	Obim:	10	9		43	6	2		1			71
	Cijena:	148.000	259.956		228.065	75.223	15.000		90.000			816.244
Bosansko Grahovo	Obim:	5	1	1								7
	Cijena:	71.697	7.823	600								80.120
Breza	Obim:	19	20	4	150	5	4	1	5		3	211
	Cijena:	713.561	912.902	16.691	4.989.367	32.734	170.074	500	182.390		26.000	7.044.218
Bugojno	Obim:											
	Cijena:											
Busovača	Obim:	3	52		89	5	24	25	7	1		206
	Cijena:	129.000	1.535.515		525.477	44.470	137.018	248.969	376.532	58.315		3.055.296
Bužim	Obim:	1	7		39	16	1	5	5			74
	Cijena:	60.000	352.000		402.950	187.879	3.000	122.500	399.750			1.528.079
Cazin	Obim:	27	35	3	72	146	12		12			307
	Cijena:	1.504.873	1.706.280	20.000	814.192	3.393.446	55.500		4.198.283			11.692.574
Centar Sarajevo	Obim:	495	47	41	14	50			35		5	687
	Cijena:	75.401.149	9.449.726	1.214.215	2.355.931	11.106.155			11.833.472		128.200	111.488.847
Čapljina	Obim:	30	3	5	81	77	1		7			204
	Cijena:	1.659.871	155.000	35.779	605.602	1.802.764	5.000		694.257			4.958.274
Čelić	Obim:	2	9		51	13	4	3	5		1	88
	Cijena:	61.000	234.611		500.654	833.000	9.100	21.600	156.850		2.000	1.818.815
Čitluk	Obim:	30			12	12			1			55
	Cijena:	3.014.982			937.853	1.292.869			608.498			5.854.201

² Prilog 2 se odnosi na ugovore koji imaju pojedinačnu cijenu za svaku nekretninu u ugovoru (ne sadrži mješovite ugovore i ugovore koji trenutno nemaju određenu klasifikaciju nekretnine) i JLS koje su označene crvenom bojom nemaju podataka jer Komisija za procjenu vrijednosti nekretnina u toj JLS nije vršila unos podataka u RCN u 2021. godini.

JLS		Stanovi	Kuće	Garaže	Poljoprivredno zemljište	Građevinsko zemljište	Šume	Ostalo zemljište	Poslovne nekretnine	Industrijski objekti	Ostale nekretnine	UKUPNO PO JLS
Doboj-Istok	Obim:		7		52	2	3	3				67
	Cijena:		146.500		700.852	167.500	9.500	1.300				1.025.652
Doboj-Jug	Obim:	1	7		4	49			1	1	2	65
	Cijena:	10.000	250.000		34.180	8.454.514			10.000	900.000	78.000	9.736.694
Dobretići	Obim:				5	0						5
	Cijena:				22.782	0						22.782
Domaljevac-Šamac	Obim:		5		28	1	4		1			39
	Cijena:		136.650		101.438	14.000	6.827		90.000			348.915
Donji Vakuf	Obim:	3	18		77	1	3					102
	Cijena:	140.000	716.241		546.822	203.000	18.000					1.624.063
Drvar	Obim:	13	4		1				2			20
	Cijena:	219.051	55.000		10.500				362.049			646.600
Foča-Ustikolina	Obim:		1		10			3			0*	14
	Cijena:		94.402		106.384			14.000			33	214.819
Fojnica	Obim:	7	34	2	36	22	3	2	2			108
	Cijena:	219.000	1.275.077	15.000	741.393	191.934	13.100	329.870	2.208.622			4.993.996
Glamoč	Obim:	4	6		2			2		1		15
	Cijena:	69.200	66.470		7.000			10.000		100.000		252.670
Goražde	Obim:	43	22	0*	28	6	3		2			104
	Cijena:	2.612.000	1.301.900	7.000	435.174	1.743.706	18.500		208.000			6.326.280
Gornji Vakuf-Uskoplje	Obim:	10	12	3	64		1	2	5			97
	Cijena:	382.376	272.000	196.600	707.952		2.597	1.390	965.000			2.527.915
Gračanica	Obim:	25	62	8	188	20	23	9	13	1	3	352
	Cijena:	1.387.500	2.871.070	98.300	5.104.351	1.044.465	57.100	7.020	2.573.910	130.000	371.000	13.644.716
Gradačac	Obim:	27	4	1	220	46	39	1	11		6	355
	Cijena:	1.477.304	100.045	10.000	3.806.203	2.790.829	279.860	22.000	959.006		40.940	9.486.187
Grude	Obim:	2	4		26	35	1	1	3		2	74
	Cijena:	154.275	285.480		353.088	2.450.563	5.000	14.520	357.074		1.937.645	5.557.644
Hadžići	Obim:	31	72	8	18	273	1	12	9		2	426
	Cijena:	1.843.612	6.261.347	51.500	278.058	17.631.153	500	26.400	1.325.100		181.000	27.598.669
Ilidža	Obim:	289	56	30	79	101	11	13	22	1	2	604
	Cijena:	27.722.642	7.941.840	483.517	7.855.954	16.489.572	387.234	1.320.778	5.856.147	250.000	4.150	68.311.832

JLS		Stanovi	Kuće	Garaže	Poljoprivredno zemljište	Građevinsko zemljište	Šume	Ostalo zemljište	Poslovne nekretnine	Industrijski objekti	Ostale nekretnine	UKUPNO PO JLS
Ilijaš	Obim:	35	71	2	6	526	1	15	4		1	661
	Cijena:	2.013.032	5.134.395	30.000	32.120	23.159.281	5.500	35.860	140.000		55.000	30.605.188
Jablanica	Obim:	9	19	3	54	4	26	2	5		1	123
	Cijena:	330.300	914.952	17.000	711.995	13.880	542.147	62.690	265.150		3.650	2.861.765
Jajce	Obim:	1	1		3				1			6
	Cijena:	55.000	15.000		23.400				150.000			243.400
Kakanj	Obim:	31	50	19	155	16	7	7	14		4	303
	Cijena:	1.584.399	2.032.247	188.981	1.649.047	257.499	53.775	226.533	2.531.173		89.115	8.612.770
Kalesija	Obim:	6	27	5	148	6	9	4	2		2	209
	Cijena:	211.800	1.003.619	39.750	1.580.770	53.830	30.500	20.400	85.000		227.500	3.253.169
Kiseljak	Obim:	21	40	11	161	36	1	2	7		1	280
	Cijena:	888.849	2.142.990	162.955	5.273.364	1.186.351	5.000	3.150	624.500		43.360	10.330.518
Kladanj	Obim:	7	15		33	4	1	3	0*			63
	Cijena:	294.000	460.388		264.340	48.000	4.200	55.000	21.000			1.146.928
Ključ	Obim:	2	1		54	51	1	2				111
	Cijena:	50.000	19.167		347.472	1.709.784	5.000	12.150				2.143.573
Konjic	Obim:	48	29	3	117	3	18	4	9		6	237
	Cijena:	2.709.050	1.793.347	30.757	2.905.624	202.000	418.044	54.570	662.400		53.000	8.828.792
Kreševo	Obim:	4	9		26			6	5	1		51
	Cijena:	81.800	234.962		717.575			17.040	837.000	2.012.410		3.900.787
Kupres	Obim:	17	6	3	3	9						38
	Cijena:	609.918	446.017	9.000	35.200	161.835						1.261.971
Livno	Obim:	30	16	2	21	27		3	4			103
	Cijena:	1.909.214	486.790	7.000	150.750	477.726		2.000	209.449			3.242.930
Ljubuški	Obim:	37	15	4	51	96	11	8	6		1	229
	Cijena:	2.998.279	407.308	54.500	715.655	1.912.574	96.404	26.868	4.975.000		4.400	11.190.989
Lukavac	Obim:	66	90	17	233		25	22	18	1		472
	Cijena:	3.135.194	3.107.648	365.313	4.034.905		181.200	3.435.277	2.836.861	662.343		17.758.741
Maglaj	Obim:	21	36	9	100	2	3	2	4			177
	Cijena:	925.006	1.223.332	119.500	1.707.754	19.680	11.500	71.000	363.375			4.441.146
Mostar	Obim:	234	76	14	238	55	9	6	31	1	6	670
	Cijena:	19.583.812	7.474.087	228.800	8.307.549	5.781.427	319.473	306.982	6.489.752	240.000	133.731	48.865.614

JLS		Stanovi	Kuće	Garaže	Poljoprivredno zemljište	Građevinsko zemljište	Šume	Ostalo zemljište	Poslovne nekretnine	Industrijski objekti	Ostale nekretnine	UKUPNO PO JLS
Neum	Obim:	23	15	2	2	10	9	6	1			68
	Cijena:	3.956.719	6.065.863	33.600	20.000	741.600	425.851	131.040	2.963.082			14.337.756
Novi Grad Sarajevo	Obim:	718	43	28	46	119	17	2	40		3	1.016
	Cijena:	71.699.167	3.910.844	395.965	8.301.147	14.771.475	683.055	69.000	17.509.626		1.257.850	118.598.129
Novi Travnik	Obim:	38	14	26	43	23	3	10	17			174
	Cijena:	1.126.549	254.269	90.704	491.485	621.713	23.600	27.140	956.770			3.592.231
Novo Sarajevo	Obim:	573	64	49	1	25		1	34		1	748
	Cijena:	68.523.749	8.676.316	851.672	17.500	2.400.376		26.500	7.987.648		25.000	88.508.760
Odžak	Obim:	8	25		62	18	9	2	12		1	137
	Cijena:	406.150	1.024.709		693.492	252.339	48.510	1.880	1.272.783		115.000	3.814.864
Olovo	Obim:	5	8	1	65	2	3	1	5			90
	Cijena:	241.350	519.000	8.500	2.123.239	81.060	38.000	20.000	2.149.837			5.180.986
Orašje	Obim:	8	19	1	86	19	11		4	1	1	150
	Cijena:	313.744	704.200	12.821	601.705	328.018	24.600		324.410	405.000	7.000	2.721.497
Pale-Prača	Obim:		1		12	1	1	1				16
	Cijena:		37.000		159.346	6.000	1.000	3.500				206.846
Posušje	Obim:	6	9		77	28	8	3	1		1	133
	Cijena:	312.876	553.500		1.090.318	1.122.087	57.605	14.900	4.200.000		500	7.351.785
Prozor-Rama	Obim:	7	8		34	10	2	6			1	68
	Cijena:	307.000	250.000		201.147	58.600	10.300	52.000			49.000	928.047
Ravno	Obim:	1	3		6	47		1				58
	Cijena:	107.571	198.400		238.300	2.467.091		600				3.011.961
Sanski Most	Obim:	38	68	9	133	16	8	4	7	2	1	286
	Cijena:	2.231.526	3.296.991	78.290	1.448.219	189.458	47.546	29.555	598.865	1.218.795	600	9.139.845
Sapna	Obim:		1		24	1	2	1				29
	Cijena:		234.700		155.940	300	12.000	200				403.140
Srebrenik	Obim:	4	19	4	106	2	19	5	12	1		172
	Cijena:	243.000	517.350	100.897	1.495.304	13.000	45.300	8.300	1.569.860	250.000		4.243.012
Stari Grad Sarajevo	Obim:	102	80	3	38	16	5		10			254
	Cijena:	15.913.072	9.116.908	48.000	2.048.329	530.965	33.150		1.596.283			29.286.707
Stolac	Obim:	4	11		27	20	1	1	3		1	68
	Cijena:	223.700	479.700		197.433	13.718.239	5.000	100	1.147.500		280.000	16.051.672
Široki Brijeg	Obim:	10	7		18	45	20		1	1	1	103
	Cijena:	808.310	687.471		145.253	1.549.095	295.783		725.000	123.642	320.000	4.654.554

JLS		Stanovi	Kuće	Garaže	Poljoprivredno zemljište	Građevinsko zemljište	Šume	Ostalo zemljište	Poslovne nekretnine	Industrijski objekti	Ostale nekretnine	UKUPNO PO JLS
Teočak	Obim:		1		15	5	2					23
	Cijena:		15.000		64.440	25.700	10.275					115.415
Tešanj	Obim:	21	60	1	271	21	38	34	4		1	451
	Cijena:	1.408.031	3.247.260	16.000	6.194.553	1.688.600	189.748	1.683.208	812.405		5.000	15.244.806
Tomislavgrad	Obim:	7	20		73	48			2	1	1	152
	Cijena:	336.190	909.416		454.756	554.554			600.000	450.000	12.000	3.316.916
Travnik	Obim:	83	85	21	266	81	27	8	13	1	1	586
	Cijena:	4.211.734	4.711.937	210.031	2.980.129	1.649.506	406.429	34.551	1.423.525	40.000	1.000	15.668.842
Trnovo	Obim:	30	5	2	149	25	4	3	1		5	224
	Cijena:	3.660.725	126.000	80.000	2.149.553	3.198.063	23.000	18.505	322.250		9.100	9.587.196
Tuzla	Obim:	361	52	98	334	121	31	6	54	1	33	1.091
	Cijena:	31.290.163	3.453.464	2.240.108	8.855.053	9.924.610	179.968	8.480	6.962.918	310.000	237.339	63.462.103
Usora	Obim:		5		8	8	2					23
	Cijena:		363.900		155.012	1.240.775	16.000					1.775.687
Vareš	Obim:	20	6	10	52	1	2		9			100
	Cijena:	380.700	205.167	14.500	1.706.207	25.000	13.810		300.700			2.646.084
Velika Kladuša	Obim:	24	41	2	176	31	15	8	5	1		303
	Cijena:	1.549.269	2.352.680	84.400	2.462.154	843.305	73.700	160.700	727.699	875.000		9.128.907
Visoko	Obim:	19	103	6	425	14	41	7	13		9	637
	Cijena:	972.740	4.862.688	75.641	12.512.245	95.960	1.166.363	396.345	1.975.300		259.152	22.316.435
Vitez	Obim:	8	42	1	72	23	9	1	10		12	178
	Cijena:	326.350	1.753.804	2.500	397.190	551.510	42.800	15.000	2.758.522		66.380	5.914.056
Vogošća	Obim:	91	39	10	68	91	5	4	7		4	319
	Cijena:	7.584.092	4.685.112	90.600	2.368.134	6.871.690	55.000	128.000	2.173.000		3.900	23.959.527
Zavidovići	Obim:	39	54	3	176	13	35	1	5			326
	Cijena:	1.802.500	1.655.575	22.050	2.022.592	1.104.645	322.258	15.000	286.500			7.231.120
Zenica	Obim:	245	149	26	229	37	6		29		7	730
	Cijena:	15.927.608	9.398.626	327.292	3.617.863	2.581.728	12.800		4.918.954		30.300	36.815.171
Žepče	Obim:	6	48	1	108	1	8	2	8		1	183
	Cijena:	362.449	1.621.232	10.500	947.239	19.500	20.800	700	617.920		300.000	3.900.340
Živinice	Obim:	8	5		29		1		1			44
	Cijena:	523.400	221.500		605.025		12.000		21.000			1.382.925
UKUPNO FBIH	Obim:	4.312	2.218	511	6.285	2.891	616	309	605	19	137	17.903
	Cijena:	402.822.820	146.779.539	8.281.327	130.342.840	182.409.701	7.366.859	9.829.269	132.188.998	9.740.505	6.909.802	1.036.671.660

KANTON		Stanovi	Kuće	Garaže	Poljoprivredno zemljište	Građevinsko zemljište	Šume	Ostalo zemljište	Poslovne nekretnine	Industrijski objekti	Ostale nekretnine	UKUPNO PO JLS
Bosansko-podrinjski kanton Gorazde	Obim:	43	24	0*	50	7	4	4	2		0*	134
	Cijena:	2.612.000	1.433.302	7.000	700.904	1.749.706	19.500	17.500	208.000		33	6.747.945
Hercegovačko-neretvanski	Obim:	386	164	27	571	238	66	26	57	1	15	1.551
	Cijena:	31.893.004	17.331.349	345.937	14.125.502	26.078.471	1.725.816	607.981	12.830.640	240.000	519.381	105.698.081
Kanton 10	Obim:	76	53	6	100	84		5	8	2	1	335
	Cijena:	3.215.270	1.971.516	16.600	658.207	1.194.116		12.000	1.171.499	550.000	12.000	8.801.207
Kanton Sarajevo	Obim:	2.364	477	173	419	1.226	44	50	162	1	23	4.939
	Cijena:	274.361.239	55.302.487	3.245.469	25.406.726	96.158.729	1.187.439	1.625.043	48.743.525	250.000	1.664.200	507.944.856
Posavski	Obim:	16	49	1	176	38	24	2	17	1	2	326
	Cijena:	719.894	1.865.559	12.821	1.396.635	594.357	79.937	1.880	1.687.193	405.000	122.000	6.885.277
Srednjo-bosanski	Obim:	178	307	64	842	191	71	56	67	3	14	1.793
	Cijena:	7.560.658	12.911.795	677.790	12.427.568	4.448.483	648.544	677.110	10.300.471	2.110.725	110.740	51.873.884
Tuzlanski	Obim:	535	297	135	1.478	227	164	67	124	4	47	3.078
	Cijena:	39.701.761	12.627.453	2.876.867	27.577.488	15.212.034	840.903	3.882.235	15.497.238	1.352.343	930.736	120.499.058
Unsko-sanski	Obim:	232	266	21	734	507	54	30	60	5	3	1.912
	Cijena:	14.156.909	15.110.389	244.690	8.086.200	14.337.791	394.800	535.945	17.344.805	3.808.795	500.600	74.520.925
Zapadno-hercegovački	Obim:	55	35	4	172	204	40	12	11	1	5	539
	Cijena:	4.273.740	1.933.759	54.500	2.304.314	7.034.317	454.792	56.288	10.257.074	123.642	2.262.545	28.754.972
Zeničko-dobojski	Obim:	427	546	80	1.743	169	149	57	97	1	27	3.296
	Cijena:	24.328.345	26.291.930	799.655	37.659.297	15.601.696	2.015.128	2.413.286	14.148.553	900.000	787.567	124.945.456
UKUPNO FBIH	Obim:	4.312	2.218	511	6.285	2.891	616	309	605	19	137	17.903
	Cijena:	402.822.820	146.779.539	8.281.327	130.342.840	182.409.701	7.366.859	9.829.269	132.188.998	9.740.505	6.909.802	1.036.671.660

* Odnosi se na jedan ugovor sa više nekretnina koji ima navedene pojedinačne cijene .

PRILOG 3: Pregled registriranih cijena za stambene objekte po kantonima Federacije BiH

Kanton	Vrsta stambenog objekta	Broj nekretnina	Minimum		Maksimum	
			Cijena [KM/m ²]	Mjesto	Cijena [KM/m ²]	Mjesto
Unsko-sanski	Kuća	166	60	Velika Kladuša	1685	Sanski Most
	Kuća u nizu					
	Dupleks-kuća	2	639	Sanski Most	661	Sanski Most
	Vikend objekt	11	43	Bosanski Petrovac	2000	Bihac
Posavski	Kuća	38	33	Odžak	1726	Odžak
	Kuća u nizu					
	Dupleks-kuća					
	Vikend objekt					
Tuzlanski	Kuća	347	41	Gradačac	2573	Živinice
	Kuća u nizu	1	63	Kalesija	63	Kalesija
	Dupleks-kuća					
	Vikend objekt	46	104	Lukavac	1493	Lukavac
Zeničko-dobojski	Kuća	331	55	Tešanj	2049	Zenica
	Kuća u nizu	1	1702	Zenica	1702	Zenica
	Dupleks-kuća	1	1200	Zenica	1200	Zenica
	Vikend objekt	23	116	Zenica	1259	Breza
Bosansko-podrinjski kanton Goražde	Kuća	17	175	Goražde	1449	Goražde
	Kuća u nizu					
	Dupleks-kuća	1	568	Foča Ustikolina	568	Foča Ustikolina
	Vikend objekt	3	541	Goražde	1222	Goražde
Srednjobosanski	Kuća	155	53	Fojnica	1875	Kiseljak
	Kuća u nizu					
	Dupleks-kuća	1	78	Fojnica	78	Fojnica
	Vikend objekt	42	75	Busovača	1184	Travnik
Hercegovačko-neretvanski	Kuća	113	83	Čapljina	7244	Neum
	Kuća u nizu	1	996	Mostar	996	Mostar
	Dupleks-kuća	1	463	Mostar	463	Mostar
	Vikend objekt	10	467	Jablanica	2340	Mostar
Zapadnohercegovački	Kuća	20	162	Grude	1247	Grude
	Kuća u nizu	4	244	Ljubuški	1364	Ljubuški
	Dupleks-kuća					
	Vikend objekt					
Kanton Sarajevo	Kuća	361	91	Vogošća	4869	Centar Sarajevo
	Kuća u nizu	4	1048	Ilidža	2063	Centar Sarajevo
	Dupleks-kuća	2	330	Vogošća	789	Vogošća
	Vikend objekt	40	421	Hadžići	2143	Hadžići
Kanton 10	Kuća	35	28	Tomislavgrad	944	Tomislavgrad
	Kuća u nizu					
	Dupleks-kuća					
	Vikend objekt	2	250	Livno	2637	Kupres

PRILOG 4: Pregled tržišta nekretnina u Federaciji BiH sa gledišta zastupljenosti po strukturi spola

Kupovina nekretnina (novi vlasnici)				
Tržišta	Muškarci		Žene	
	Sam u prometu	Učesnik u prometu	Sama u prometu	Učesnica u prometu
Zemljišta	11.069	2.078	2.609	1.030
	78%		22%	
Kuće	1.846	352	606	276
	71%		29%	
Stanovi	2.402	692	1.862	689
	55%		45%	
Poslovne nekretnine	327	57	142	37
	68%		32%	
Garaže	429	42	172	36
	69%		31%	
Šume	759	119	130	37
	84%		16%	

Prodaja nekretnina (bivši vlasnici)				
Tržišta	Muškarci		Žene	
	Sam u prometu	Učesnik u prometu	Sama u prometu	Učesnica u prometu
Zemljišta	8.534	5.695	4.371	5.919
	58%		42%	
Kuće	1.374	783	821	962
	55%		45%	
Stanovi	1.917	873	1.669	979
	51%		49%	
Poslovne nekretnine	232	50	124	55
	61%		39%	
Garaže	233	56	133	67
	59%		41%	
Šume	563	378	269	368
	60%		40%	

PRILOG 5: Prostorni prikaz najzastupljenijih tržišta nekretnina u Federaciji BiH

