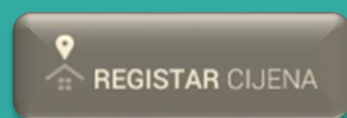


# Izvještaj

## o stanju tržišta nekretnina u Federaciji BiH za 2022. godinu

septembar/rujan  
2023



# SADRŽAJ

POPIS SLIKA .....	III
POPIS TABELA .....	IV
<b>1 Uvod</b> .....	<b>1</b>
1.1 Razvoj Registra cijena nekretnina .....	1
1.2 Metodologija prikupljanja podataka.....	2
1.3 Metodologija pripreme izvještaja .....	3
<b>2 Godišnji prikaz tržišta nekretnina</b> .....	<b>4</b>
2.1 Obim tržišta i novčanih sredstava na tržištu nekretninama u Federaciji BiH .....	4
2.2 Tržište nekretnina u Federaciji BiH sa gledišta zastupljenosti po strukturi spola.....	7
<b>3 Pregled tržišta</b> .....	<b>8</b>
3.1 Pregled stambenog tržišta .....	9
3.1.1 Stanovi .....	9
3.1.2 Stambeni objekti.....	11
3.1.3 Garaže .....	11
3.2 Pregled zemljišta .....	13
3.3 Pregled poslovnih nekretnina .....	15
<b>4 Javni uvid u podatke Registra cijena nekretnina Federacije BiH</b> .....	<b>17</b>
<b>PRILOZI</b> .....	<b>18</b>
PRILOG 1: Broj i vrijednost registriranih ugovora po JLS .....	18
PRILOG 2: Ukupan broj registriranih ugovora i novčanih sredstava po JLS i kantonima u Federaciji BiH .....	20
PRILOG 3: Pregled registriranih cijena za stambene objekte po kantonima Federacije BiH.....	26
PRILOG 4: Pregled tržišta nekretnina u Federaciji BiH sa gledišta zastupljenosti po strukturi spola.....	27
PRILOG 5: Prostorni prikaz najzastupljenijih tržišta nekretnina u Federaciji BiH .....	28

## POPIS SLIKA

Slika 1: Procesni model RCN-a u Federaciji BiH .....	2
Slika 2: Broj transakcija po tržištu nekretnina .....	4
Slika 3: Vrijednost prometovanih nekretnina po vrstama nekretnina .....	5
Slika 4: Broj transakcija po najzastupljenijim vrstama nekretnina razvrstanih po kantonima .....	5
Slika 5: Ostvarena suma novca iz ugovora po kantonima za 2019., 2020., 2021. i 2022. godinu .....	5
Slika 6: Broj registriranih ugovora po mjesecima u 2019., 2020., 2021., 2022. i prva polovina 2023. godine.....	6
Slika 7: Prosječne cijene stambenog tržišta u KM/m <sup>2</sup> za područje Federacije BiH po godinama.....	6
Slika 8: Prosječne cijene tržišta poslovnih nekretnina u KM/m <sup>2</sup> za područje Federacije BiH po godinama.....	6
Slika 9: Prosječne cijene tržišta zemljišta u KM/m <sup>2</sup> za područje Federacije BiH po godinama .....	7
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).....	8
Slika 11: Grafički prikaz broja kupoprodaja stanova.....	9
Slika 12: Grafički prikaz katastarskih općina Grada Sarajeva u tri nivoa cijena .....	10
Slika 13: Grafički prikaz prometovanih stanova prema površini .....	10
Slika 14: Grafički prikaz prometovanih garaža prema površini.....	12
Slika 15: Grafički prikaz broja kupoprodaja zemljišta .....	13
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).....	14
Slika 17: Grafički prikaz poslovnih nekretnina prema vrsti nekretnine .....	15
Slika 18: Grafički prikaz prometovanih lokala prema površini.....	16
Slika 19: Grafički prikaz prometovanih kancelarija prema površini.....	16
Slika 20: Grafički prikaz uvida u podatke RCN-a po državama.....	17
Slika 21: Grafički vremenski prikaz pregleda stranice podataka RCN-a i realiziranih kupoprodajnih ugovora.....	17

## POPIS TABELA

Tabela 1: Zastupljenost po strukturi spola za zemljišta, kuće i stanove .....	7
Tabela 2: Statistički parametri cijena stanova u Federaciji BiH .....	9
Tabela 3: Statistički parametri cijena stambenih objekata u Federaciji BiH.....	11
Tabela 4: Statistički parametri cijena garaža u Federaciji BiH .....	11
Tabela 5: Statistički parametri cijena zemljišta u Federaciji BiH.....	13
Tabela 6: Statistički parametri cijena poslovnih objekata u Federaciji BiH .....	15
Tabela 7: Statistički parametri cijena poslovnih posebnih dijelova objekata u Federaciji BiH.....	16

# 1 Uvod

## 1.1 Razvoj Registra cijena nekretnina

Kroz realizaciju aktivnosti 3. komponente Švedskog donatorskog projekta CILAP, 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 [katastar.ba](http://katastar.ba).

Tijekom 2022. 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.

## 1.2 Metodologija prikupljanja podataka

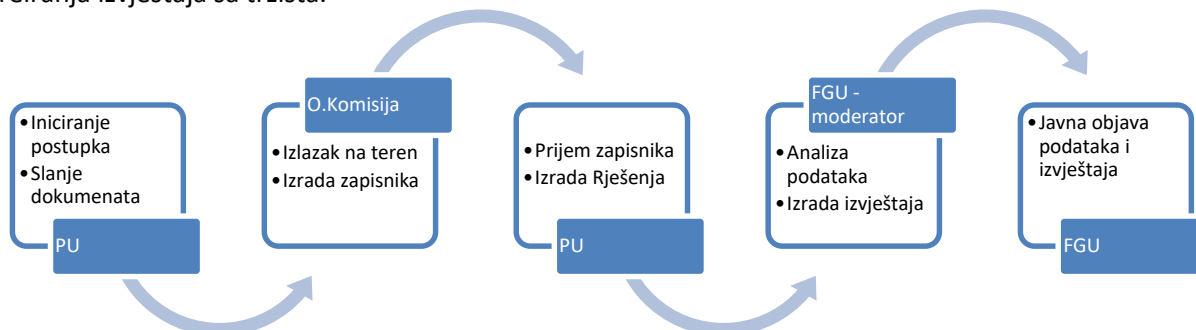
U Federaciji BiH interni korisnici RCN sustava su porezni službenici zajedno sa komisijama za procjenu vrijednosti nekretnina ispred jedinica lokalne samouprave u Federaciji BiH, te Federalna uprava za geodetske i imovinsko pravne poslove.

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

### 1.3 Metodologija pripreme izvještaja

Ulazni podaci za analizu tržišta nekretnina u 2022. godini 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 2022. godini, te broj registriranih u RCN za taj period predstavlja veličinu uzorka.

**Obim:** Unatoč većem broju JLS koje su tokom 2022. 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 2022. 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 2022. godine.

**Cijena:** Cijena po jedinici površine nekretnine (KM/m<sup>2</sup>) predstavljena je za posebne dijelove objekata, a koji uključuju stanove, garaže i poslovne posebne dijelove objekata. U slučaju objekata koji uključuju stambene i poslovne objekte predstavljena je cijena po jedinici korisne površine objekta (KM/m<sup>2</sup>).

## 2 Godišnji prikaz tržišta nekretnina

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

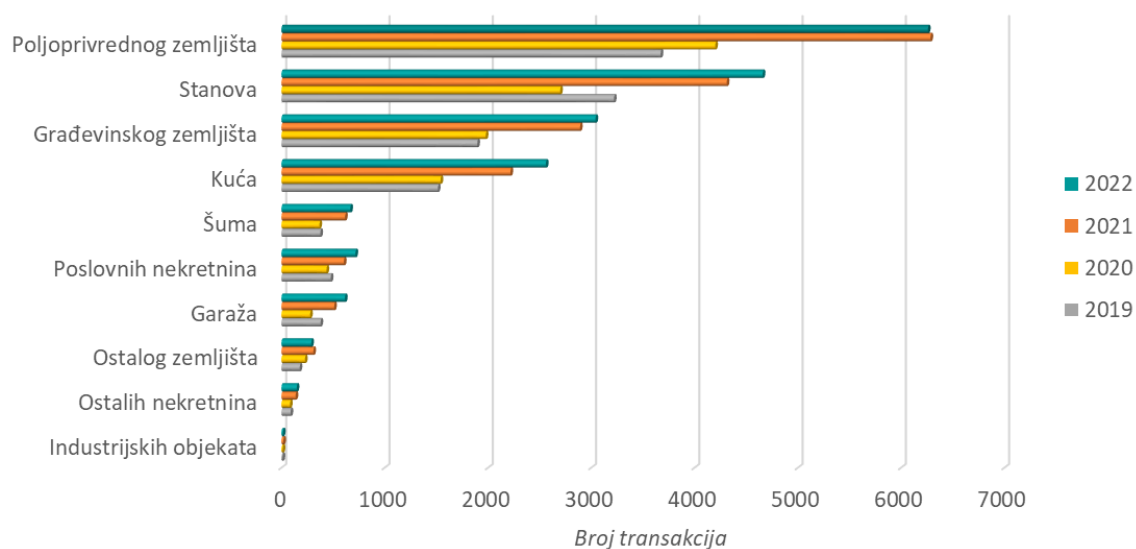
Ukupan broj kupoprodajnih ugovora registriran u periodu od 01.01.2022. do 31.12.2022. godine, na području Federacije BiH iznosi **24 156**, dok ostvarena vrijednost iz kupoprodajnih ugovora iznosi **1.905.725.397 KM**. Od tog broja, **23 295** ugovora sa ostvarenom vrijednosti od **1.829.191.879 KM** se odnosi na sekundarno tržište, dok se **861** ugovora sa ostvarenom vrijednosti od **76.533.518 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 podržštima nekretnina, na nivou JLS i nivou kantona, koji su obrađeni od strane JLS i koji ne uključuju mješovite ugovore<sup>1</sup>.

Od 23 295 registriranih kupoprodajnih ugovora, predmet razreza poreza je 22 015 kupoprodajnih ugovora, od čega je komisija za procjenu vrijednosti nekretnina u RCN unijela podatke za 18 973 kupoprodajnih ugovora, i samo takve transakcije su uzimane u pripremu za analize tržišta nekretnina. Od 18 973 kupoprodajnih ugovora, 1 825 se odnosi na mješoviti promet i vrijednost takvih iznosi 226.671.447 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 podržštima nekretnina.

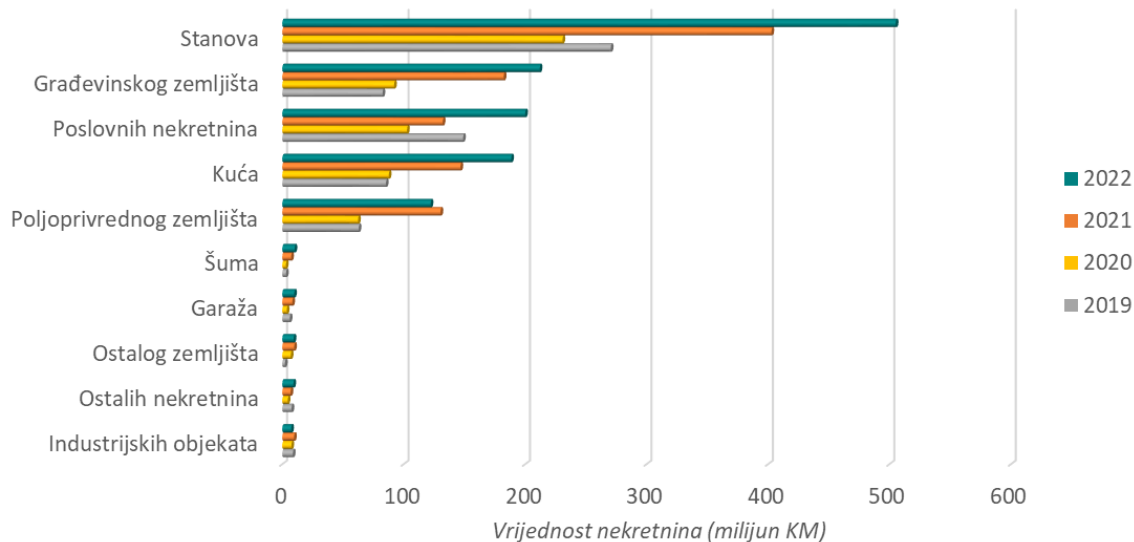
Na slici 2 prikazan je broj kupoprodajnih ugovora podijeljen prema pojedinačnim podržštima i to usporedno za 2019., 2020., 2021. i 2022. godinu, a na slici 3 vrijednost istih ugovora na razini FBiH. Tri su dominantne kategorije nekretnina prema broju transakcija: građevinsko zemljište, stanovi i poljoprivredno zemljište. Po vrijednosti ugovora prevladavaju tržišta stanova, građevinskog zemljišta i poslovnih nekretnina. 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

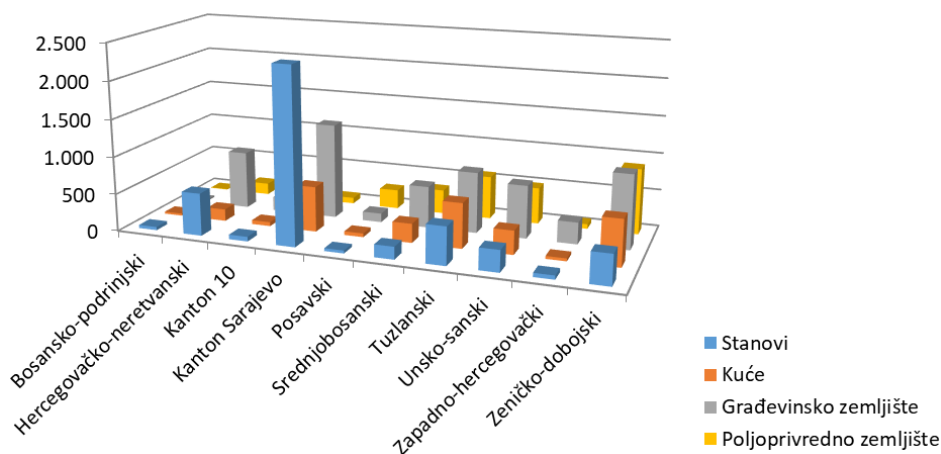
<sup>1</sup> Mješoviti ugovor sadrži više nekretnina različite klasifikacije i bez pojedinačnih cijena za svaku nekretninu.





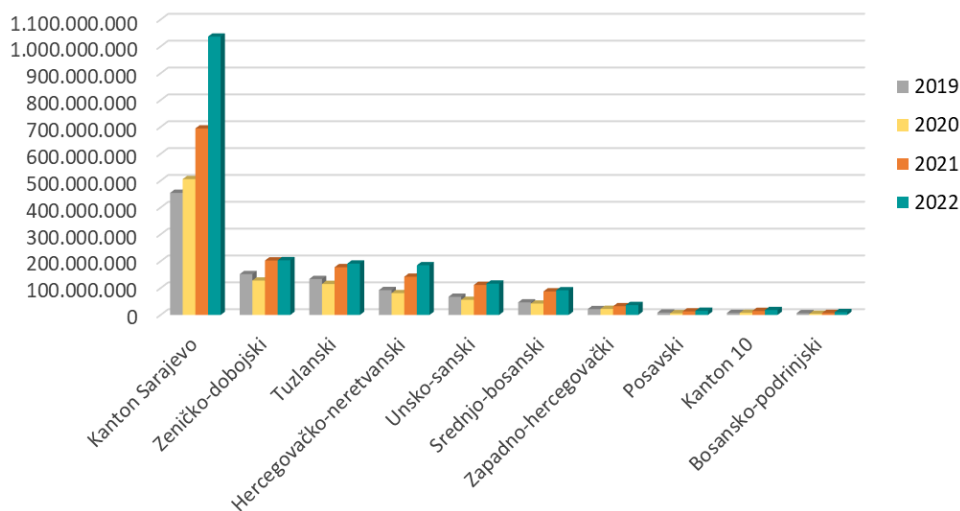
**Slika 3:** Vrijednost prometovanih nekretnina po vrstama nekretnina

Na slici 4 prikazan je broj registriranih kupoprodajnih ugovora u 2022. godini po najzastupljenijim vrstama nekretnina razvrstanih po kantonima u Federacije BiH, a u Prilogu 5 je prostorni prikaz na nivou Federacije BiH.



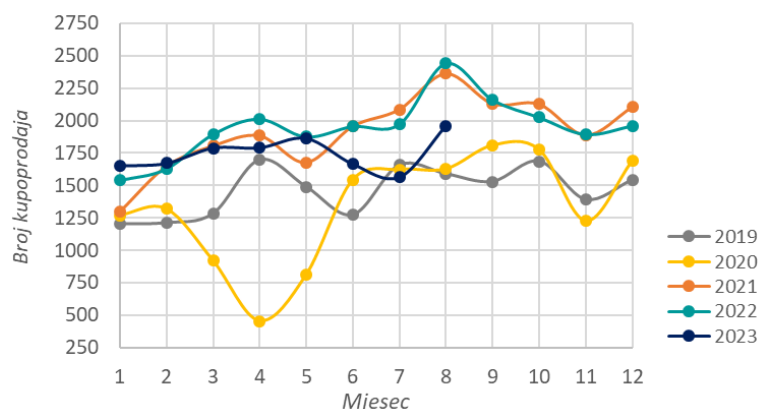
**Slika 4:** Broj transakcija po najzastupljenijim vrstama nekretnina razvrstanih po kantonima

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



**Slika 5:** Ostvarena suma novca iz ugovora po kantonima za 2019., 2020., 2021. i 2022. godinu

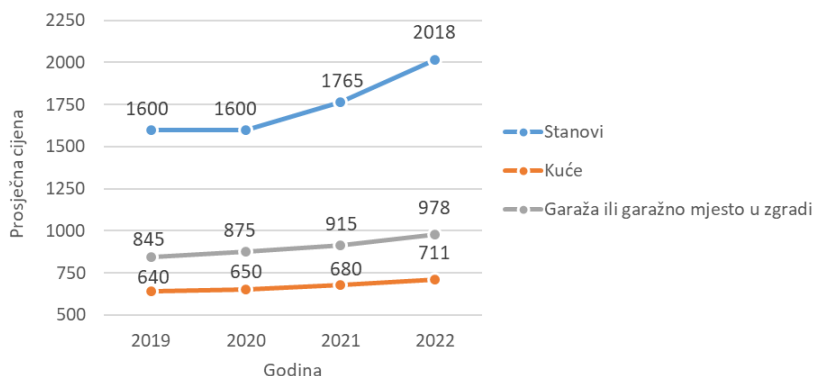
Broj realiziranih kupoprodaja tijekom 2019. godine iznosio je 18 285, tijekom 2020. godine iznosio je 16 651, tijekom 2021. godine iznosio je 23 319. Za razliku od 2021. godine u 2022. godini registrirano je 24 156 odnosno 3,59% više kupoprodajnih ugovora.



Slika 6: Broj registriranih ugovora po mjesecima u 2019., 2020., 2021., 2022. i prva polovina 2023. godine

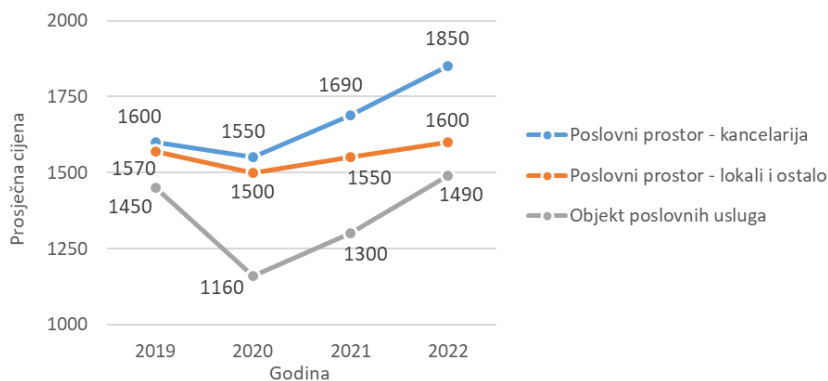
U 2022. godini najviše transakcija zabilježeno je tijekom ljeta (kolovoz). Broj realiziranih kupoprodaja u 2019., 2021. i 2022. godini imaju sličan trend rasta, pa se može reći da se tržište normaliziralo za razliku od 2020. godine koju je obilježila epidemija korona virusa a time i utjecala na tržište nekretnina.

U skladu sa raspoloživim podacima za 2022. godinu u Federaciji BiH prosječna cijena stana veća je za 14%, kuće za 5% i garaže za 7% u odnosu na 2021. godinu.



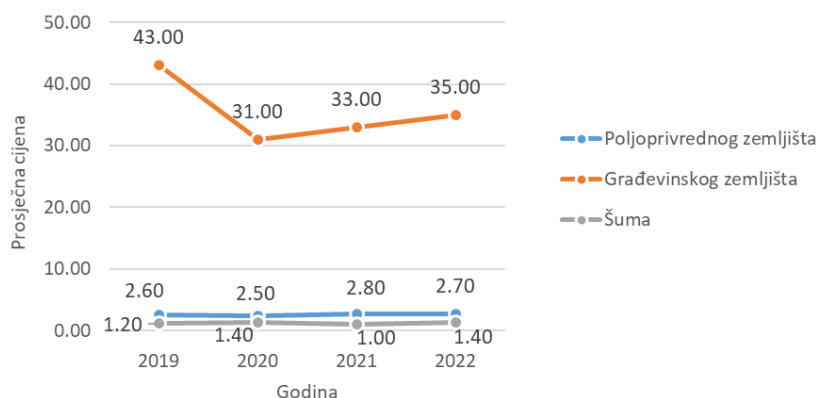
Slika 7: Prosječne cijene stambenog tržišta u KM/m<sup>2</sup> za područje Federacije BiH po godinama

Kod poslovnih nekretnina zabilježen je trend opadanja cijena u toku 2020. godine u odnosu na 2019. godinu. Dok je tokom 2021. i 2022. godine u odnosu na 2020. godinu zabilježen trend rasta cijena kod poslovnih nekretnina. U skladu sa raspoloživim podacima za 2022. godinu u Federaciji BiH prosječna cijena kancelarija veća je za 9%, lokala za 3% i objekta poslovnih usluga za 15% u odnosu na 2021. godinu.



Slika 8: Prosječne cijene tržišta poslovnih nekretnina u KM/m<sup>2</sup> 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 2022. godini prosječna cijena građevinskog zemljišta je veća za 6% u odnosu na 2021. godinu.



Slika 9: Prosječne cijene tržišta zemljišta u KM/m<sup>2</sup> za područje Federacije BiH po godinama

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

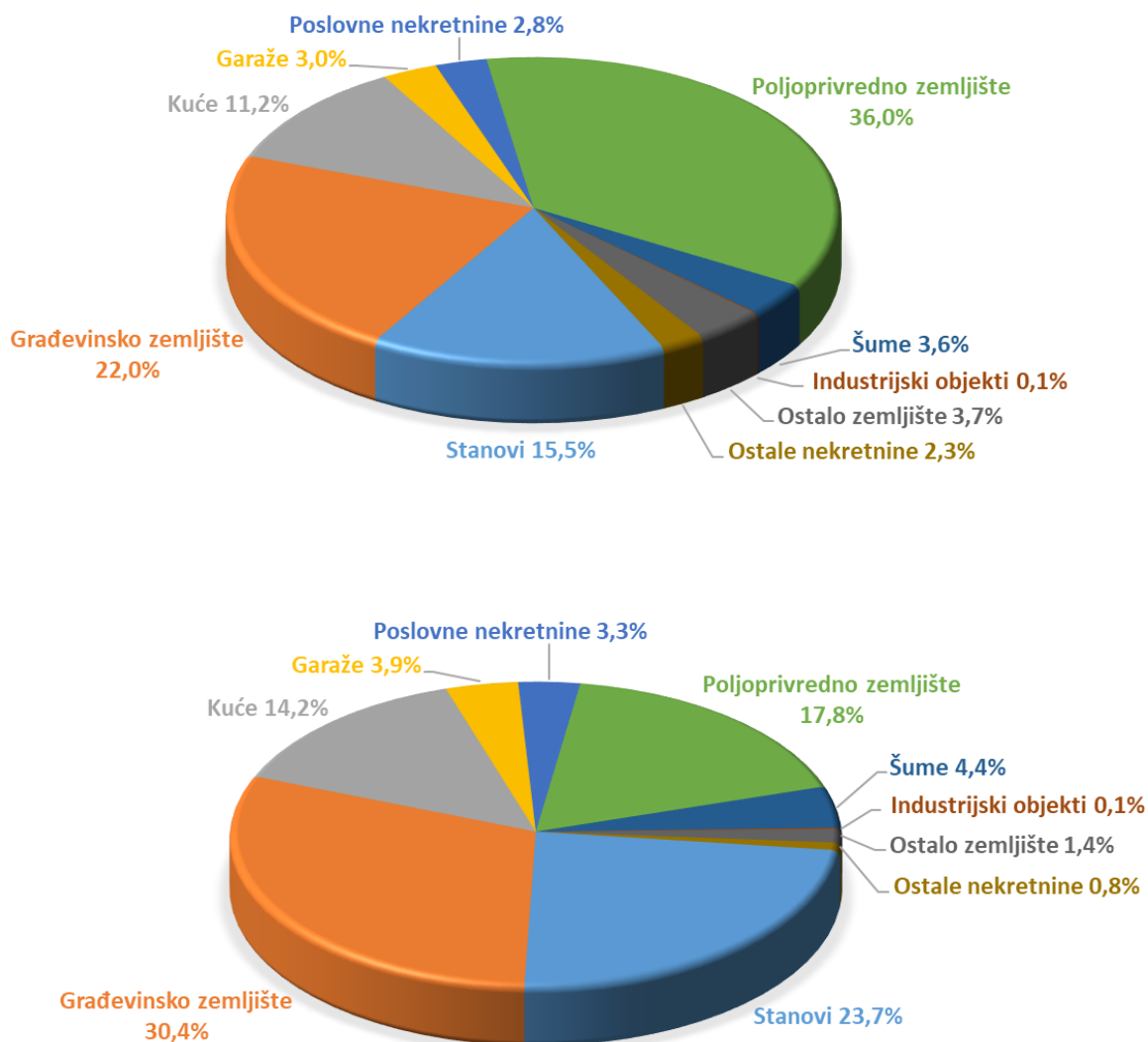
Što se tiče analize prometovanih nekretnina sa gledišta zastupljenosti po strukturi spola, od ukupnog broja kupoprodajnih ugovora, kao kupci su učestvovali muškarci sa 72% i žene sa 28%. U usporedbi sa 2021. godinom žene su za 1% više, a muškarci za 1% manje učestvovali prilikom kupoprodaje u 2022. godini. Ako promatramo različite vrste tržišta, pregled najzastupljenijih je dat u tabeli 1 ispod pregledno za 2019., 2020., 2021. i 2022. godinu, a za sva tržišta za 2022. godinu u *Prilogu 4*. Pri kupovini stana, učešće muškaraca i žena tokom prethodne 3 godine je bio nepromijenjen, dok se u 2022. godini odnos promijenio te su žene za 2% manje, a muškarci za 2% više zastupljeni prilikom kupovine. Također, vidljivo je da su u 2022. godini žene za 2% više, a muškarci za 2% manje učestvovali prilikom kupovine kuća u usporedbi sa 2021. godinom, dok je omjer kod kupovine zemljišta u odnosu na 2021. godinu ostao isti.

Kupovina nekretnina							
Tržišta	Godina	Muškarci			Žene		
		Sam u prometu	Učesnik u prometu	Zastupljenost	Sama u prometu	Učesnica u prometu	Zastupljenost
Zemljišta	2019	6 248	1 081	81%	1 245	439	19%
	2020	7 094	1 319	78%	1 716	611	22%
	2021	11 069	2 078	78%	2 609	1 030	22%
	2022	11 643	2 247	78%	2 868	1 150	22%
Kuće	2019	1 239	233	73%	386	154	27%
	2020	1 211	207	70%	436	168	30%
	2021	1 846	352	71%	606	276	29%
	2022	1 933	486	69%	725	348	31%
Stanovi	2019	1 797	461	55%	1 343	495	45%
	2020	1 513	407	55%	1 141	411	45%
	2021	2 402	692	55%	1 862	689	45%
	2022	2 508	677	57%	1 771	681	43%

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 01.01.2022. do 31.12.2022. godine i evidentiranih od strane komisija JLS za procjenu vrijednosti nekretnina je **39 529**. 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 10, gore) i na osnovu prikupljenih podataka sa terena od strane JLS (Slika 10, 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.



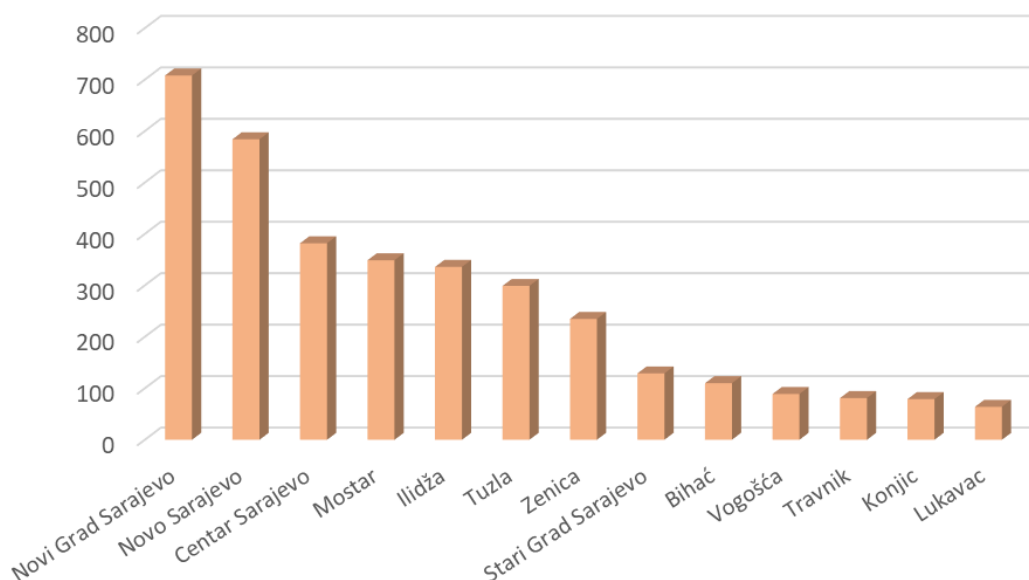
**Slika 10:** Učešća pojedinih vrsta nekretnina na tržištu na nivou Federacije BiH, na osnovu podataka iz ugovora (Slika gore) i na osnovu prikupljenih podataka sa terena od strane JLS (Slika dole)

### 3.1 Pregled stambenog tržišta

#### 3.1.1 Stanovi

Ukupan broj registriranih kupoprodajnih ugovora, koji se odnosi na stanove i stanove u kući je 4 660, a u tim ugovorima nalazi se 4 704 nekretnina klasificiranih kao stan i 72 nekretnine klasificirane kao stan u kući. Analize za stanove u kući nisu rađene zbog malog broja transakcija.

Najveći obim prometa stanova u 2022. godini registriran je u Novom Gradu Sarajevo, Novom Sarajevo, Centru Sarajevo, Mostaru, Ilidži, Tuzli i Zenici. 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 3 724 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 2.015 KM/m<sup>2</sup>, a prosječna korisna površina stana iznosi 55 m<sup>2</sup>.

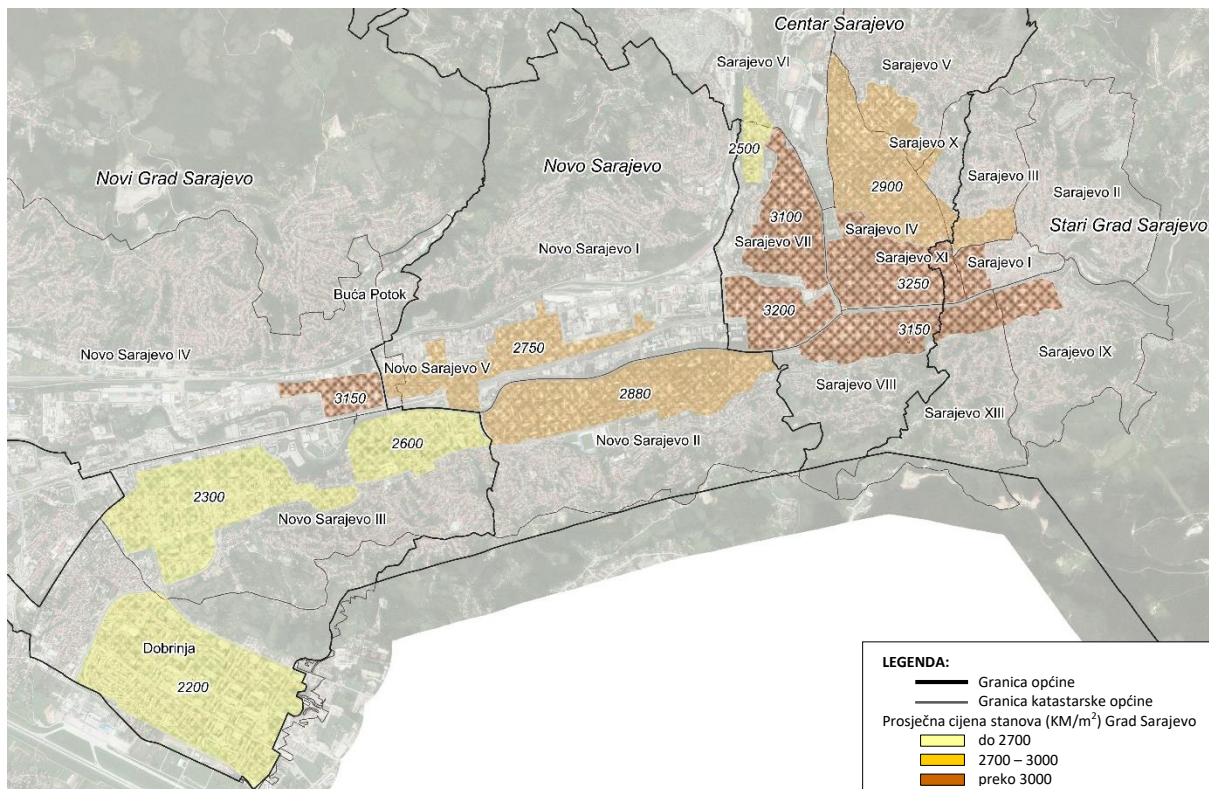
Općina	Srednja vrijednost [KM/m <sup>2</sup> ]	Raspon cijena		Broj podataka
		Min. [KM/m <sup>2</sup> ]	Maks. [KM/m <sup>2</sup> ]	
Novi Grad Sarajevo	2.315,00	557,00	5.280,00	631
Novo Sarajevo	2.735,00	700,00	5.155,00	510
Centar Sarajevo	3.000,00	1.000,00	5.500,00	329
Ilidža	2.270,00	495,00	4.185,00	299
Mostar	1.640,00	500,00	3.530,00	274
Tuzla	1.880,00	600,00	3.815,00	236
Zenica	1.710,00	690,00	3.255,00	202
Stari Grad Sarajevo	2.950,00	830,00	6.880,00	110
Bihać	1.490,00	340,00	2.370,00	99
Vogošća	1.835,00	615,00	3.000,00	83
Travnik	1.120,00	175,00	2.015,00	37
Travnik (apartmani na Vlašiću)	1.400,00	410,00	2.260,00	32
Konjic	1.190,00	200,00	2.220,00	68
Lukavac	1.070,00	285,00	2.115,00	55
Trnovo (apartmani na Bjelašnici)	2.860,00	1.715,00	4.460,00	39
Neum	3.800,00	2.370,00	4.600,00	5

Tabela 2: Statistički parametri cijena stanova u Federaciji BiH

Najviša prosječna cijena stanova po kvadratnom metru u Federaciji BiH je ostvarena u općini Neum. 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.

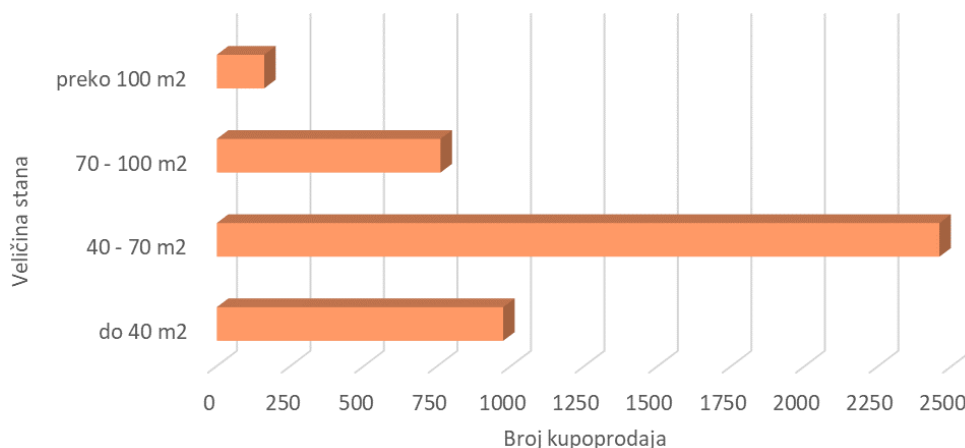
Najviša ostvarena cijena stana u Federaciji BiH prometovanog u 2022. godini je na području općine Novi Grad Sarajevo i njegova ukupna cijena iznosila je 938.800 KM, a korisna površina tog stana je 193 m<sup>2</sup>.

Na slici 12 prikazane su katastarske općine Grada Sarajeva, podijeljene u tri kategorije. Prosječne cijene su prikazane u onim katastarskim općinama gdje je ostvaren veći broj kupoprodaja. Ono što se može uočiti jeste da su najviše cijene stanova ostvarene u katastarskim općinama: Sarajevo I, Sarajevo IX, Sarajevo XI, Sarajevo XIII (općina Stari Grad Sarajevo), Sarajevo IV, Sarajevo VII, Sarajevo VIII (općina Centar Sarajevo) i Novo Sarajevo IV (Općina Novi Grad Sarajevo). Za razliku od prethodnih godina katastarska općina Novo Sarajevo IV ima veći trend rasta zbog prodaje stanova novije gradnje.



**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 m<sup>2</sup>, a najmanje stanovi preko 100 m<sup>2</sup>.



**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 2 561, a u tim ugovorima nalazi se 2 917 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 <sup>2</sup> ]	Mjesto	Maksimalna ostvarena cijena [KM/m <sup>2</sup> ]	Mjesto
Kuća	2 618	42	Tomislavgrad	5.116	Novo Sarajevo
Kuća u nizu	16	280	Bosanska Krupa	2.083	Centar Sarajevo
Dupleks-kuća	15	167	Tomislavgrad	3.145	Novo Sarajevo
Vikend objekt	268	26	Fojnica	3.635	Vareš

**Tabela 3:** Statistički parametri cijena stambenih objekata u Federaciji BiH

Na osnovu uzorka od 1 881 ugovora vezanih za kuće na nivou Federacije BiH, dobivene su sljedeće prosječne vrijednosti: prosječna korisna površina objekta iznosi 127 m<sup>2</sup>, prosječna cijena po korisnoj površini iznosi 710 KM/m<sup>2</sup>, prosječna površina objekta sa zemljištem iznosi 965 m<sup>2</sup>, prosječna cijena po površini objekta sa zemljištem iznosi 188 KM/m<sup>2</sup> te prosječna cijena objekta sa zemljištem iznosi 87.570 KM.

Najviša ostvarena cijena kuće u Federaciji BiH prometovana u 2022. godini je na području Općine Novo Sarajevo i njena ukupna cijena je iznosila 825 360 KM sa korisnom površinom od 500 m<sup>2</sup> i ukupnom površinom parcele 1073 m<sup>2</sup>.

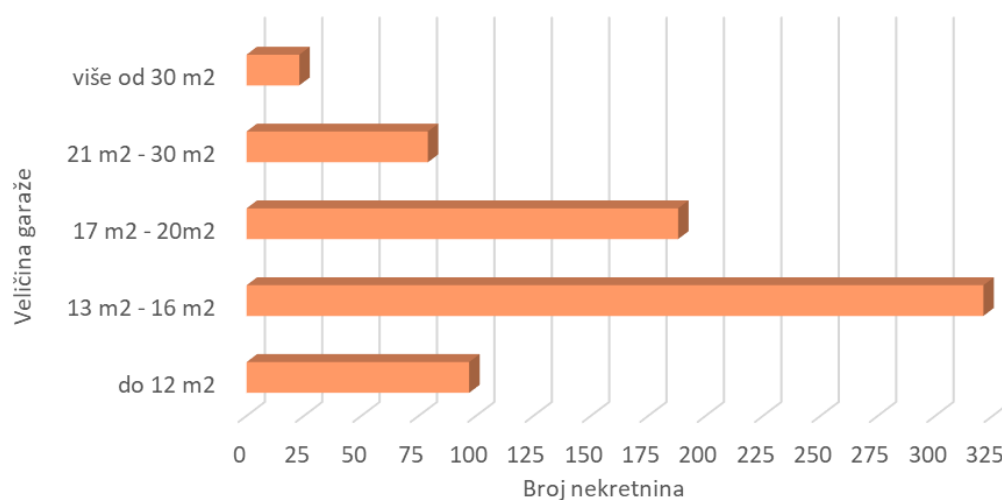
### 3.1.3 Garaže

Ukupan broj registriranih kupoprodajnih ugovora, koji se odnosi na garaže je 615, a u tim ugovorima nalazi se 959 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 <sup>2</sup> ]	Mjesto	Maksimalna ostvarena cijena [KM/m <sup>2</sup> ]	Mjesto
Garaža ili garažno mjesto u zgradi	604	217	Sanski Most	3.352	Centar Sarajevo
Garaža u nizu ili samostojeća	262	75	Novi Travnik	3.077	Centar Sarajevo
Garažno/Parking mjesto na otvorenom	93	77	Kreševo	1.250	Novi Grad Sarajevo

**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 13 i 16 m<sup>2</sup>, a najmanje garaže iznad 30 m<sup>2</sup>.



**Slika 14:** Grafički prikaz prometovanih garaža prema površini

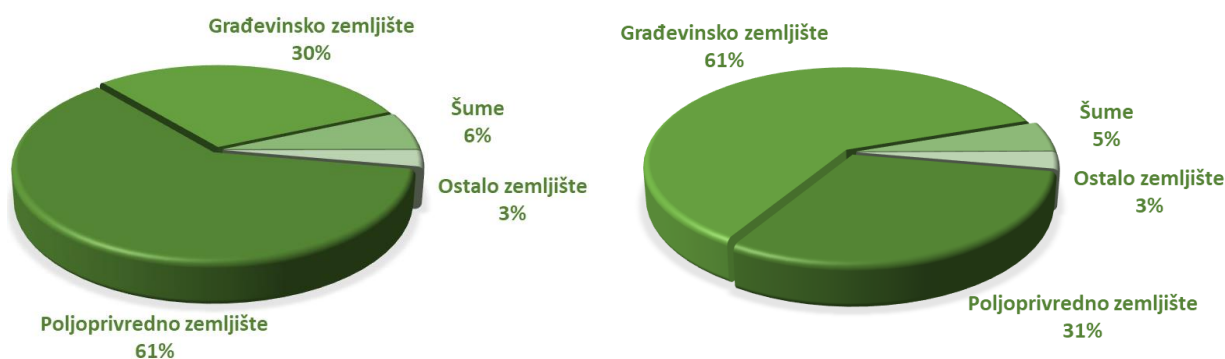
Na osnovu uzorka od 217 nekretnina, za garažu ili garažno mjesto u zgradi na nivou Federacije BiH dobivena je prosječna korisna površina garaže i iznosi 17 m<sup>2</sup>, a prosječna cijena po korisnoj površini 1.090 KM/m<sup>2</sup>. Na osnovu uzorka od 154 nekretnina, za garažu u nizu ili samostojeća na nivou Federacije BiH dobivena je prosječna korisna površina garaže i iznosi 17 m<sup>2</sup>, a prosječna cijena po korisnoj površini 810 KM/m<sup>2</sup>.



### 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 učešća 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 2022. godini iznosi 10 257, u kojima je evidentirano 10 646 nekretnina. Na slici 15 je predstavljen broj registriranih kupoprodajnih ugovora prema vrsti tržišta zemljišta iz ugovora (Slika 15, lijevo) i onoga što je JLS evidentirala na terenu (Slika 15, desno). Od ukupnog broja ugovora u kojima je registrirano poljoprivredno zemljište, za 30% 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.

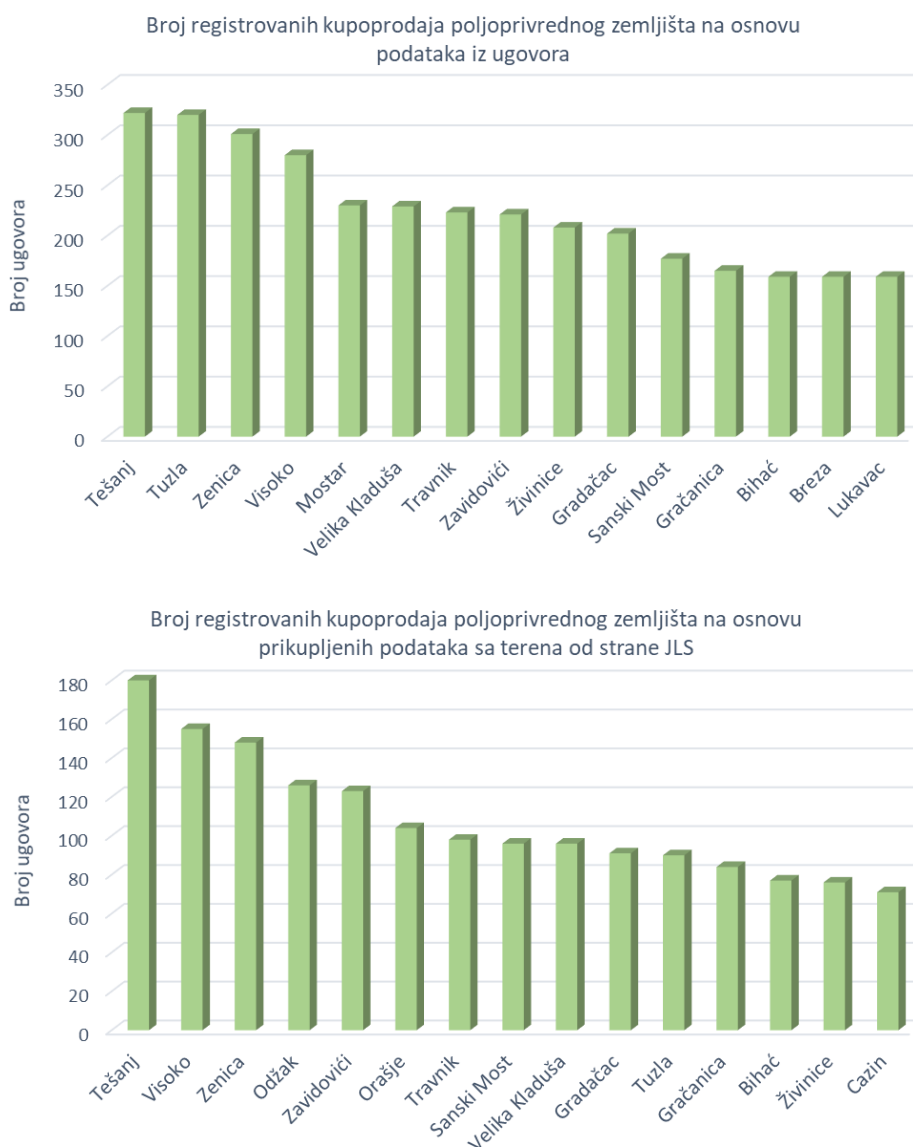
Tržište zemljišta	Broj podataka	Minimalna ostvarena cijena [KM/m <sup>2</sup> ]	Mjesto	Maksimalna ostvarena cijena [KM/m <sup>2</sup> ]	Mjesto
Poljoprivredno zemljište	3 546	0,10	Glamoč	12,00	Visoko
Šume	883	0,12	Glamoč	4,80	Tešanj
Ostalo zemljište (posebne namjene)	287	1,00	Sanski Most	416	Mostar

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 3 508 ugovora, prosječna cijena građevinskog zemljišta na nivou Federacije BiH iznosi 35 KM/m<sup>2</sup>, a maksimalna ostvarena cijena građevinskog zemljišta iznosi 3.890 KM/m<sup>2</sup> u Općini Novo Sarajevo.

Statistički parametri cijena poljoprivrednog zemljišta na teritoriji Federacije BiH izračunati su na osnovu cijena iz kupoprodajnih ugovora registriranih u periodu 01.01.2022.-31.12.2022. godine. Ukupan izdvojeni uzorak za analizu obuhvata 1 480 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 2,69 KM/m<sup>2</sup>, minimalna cijena je ostvarena u Općini Glamoč i iznosi 0,10 KM/m<sup>2</sup>, a maksimalna u Gradu Visoko i iznosi 12 KM/m<sup>2</sup>.

Najveće učešće u ugovorima koje se odnosi na promet zemljišta, a na osnovu podataka iz ugovora ima poljoprivredno zemljište i to sa 61% (slika 15, lijevo). Najveći obim prometa poljoprivrednog zemljišta u 2022. godini registriran je u Tešnju, Tuzli, Zenici i Visokom (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 61% (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 Tešanj, Visoko, Zenica, Odžak i Zavidovići (slika 16, dole).

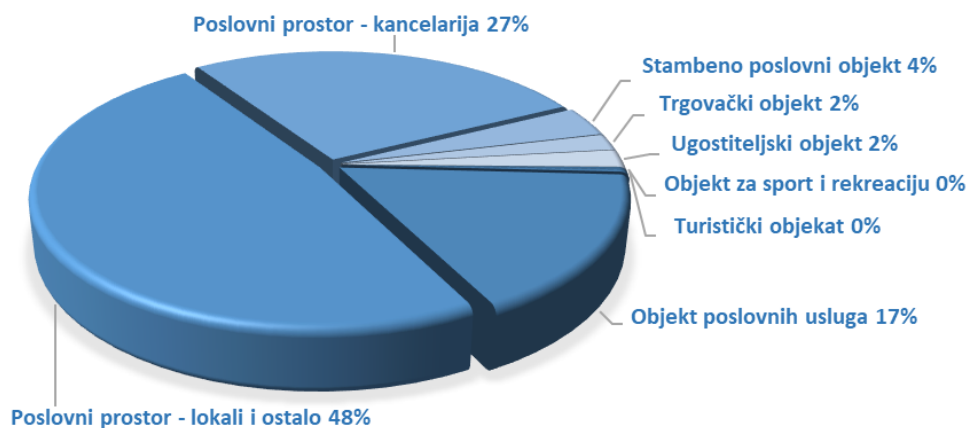


**Slika 16:** Grafički prikaz broja kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta na osnovu podataka iz ugovora (Slika gore) i na osnovu prikupljenih podataka sa terena od strane JLS (Slika dole)

### 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 2022. godini, na području Federacije BiH iznosi 717, i u njima je evidentirano 720 nekretnine. 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 <sup>2</sup> ]	Mjesto	Maksimalna ostvarena cijena [KM/m <sup>2</sup> ]	Mjesto
Objekt poslovnih usluga	119	93	Travnik	15.948	Novi Grad Sarajevo
Ugostiteljski objekt	15	210	Zenica	11.333	Ilidža
Trgovački objekt	14	375	Zenica	2.045	Lukavac
Stambeno poslovni objekt	26	265	Čelić	2.167	Novi Grad Sarajevo

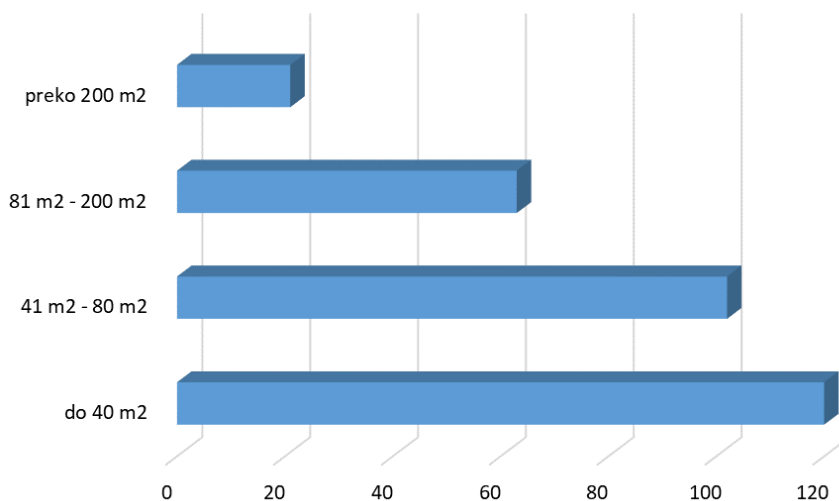
Tabela 6: Statistički parametri cijena poslovnih objekata u Federaciji BiH

Posebni dijelovi objekata	Broj nekretnina	Minimalna ostvarena cijena (KM/m <sup>2</sup> )	Mjesto	Maksimalna ostvarena cijena (KM/m <sup>2</sup> )	Mjesto
Poslovni prostor - lokali i ostalo	349	77	Vareš	9.935	Centar Sarajevo
Poslovni prostor - kancelarija	197	111	Kalesija	8.047	Novo Sarajevo

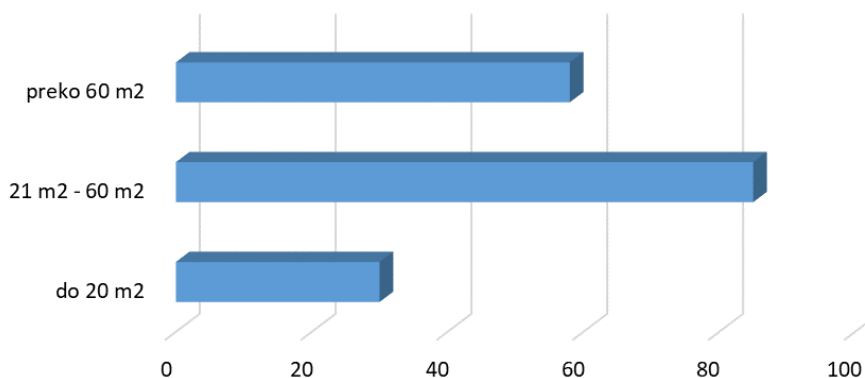
**Tabela 7:** Statistički parametri cijena poslovnih posebnih dijelova objekata u Federaciji BiH

U skladu sa raspoloživim podacima iz 2022. godine prosječna cijena za kancelarije je 2.035 KM/m<sup>2</sup>, a prosječna korisna površina iznosi 89 m<sup>2</sup>. Prosječna cijena za lokale iznosi 1.580 KM/m<sup>2</sup>, a prosječna korisna površina je 64 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>, te kancelarija od 21 m<sup>2</sup> do 60 m<sup>2</sup>.



**Slika 18:** Grafički prikaz prometovanih lokala prema površini



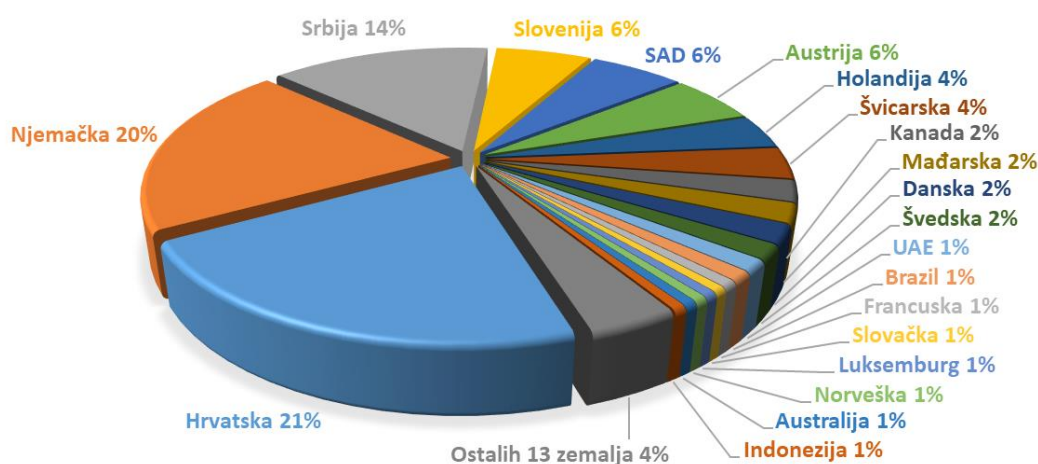
**Slika 19:** Grafički prikaz prometovanih kancelarija prema površini

## 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](http://www.katastar.ba/rcn) te klikom na PREGLEDNIK, a sadržaj je prilagođen svim trenutno dostupnim platformama uređaja.

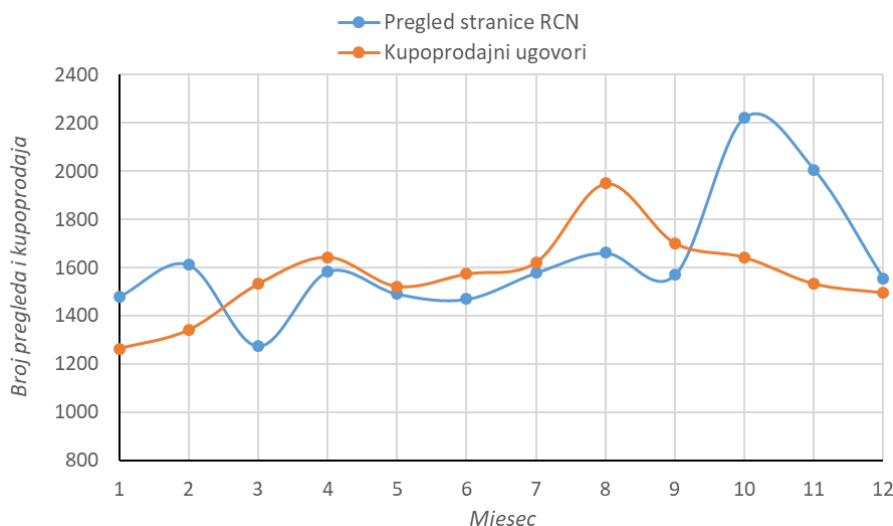
Broj uvida javnosti u podatke Registra cijena nekretnina u razdoblju od 01.01. - 31.12.2022. godine iznosi 18 927, od toga 15 794 je ostvareno iz Bosne i Hercegovine, a ostatak iz 33 različitih zemalja kako je prikazano na slici 20. Ostalih 13 zemalja čine svega 4% (Crna Gora, Italija, Belgija, Češka, Albanija, Egipat, Velika Britanija, Irska, Finska, Pakistan, Rusija, Turska i Oman).

Najviše posjeta ostvareno je iz Bosne i Hercegovine 83.4%, Hrvatske 3.6%, Njemačke 3.4% i Srbije 2.4% u 2022. godini. U toku 2022. godine broj posjeta javnog uvida u podatke RCN-a iznosio je 18 927, što čini 84% 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 u januara/siječan i februara/veljača, a najmanji broj pregleda u martu/ožujak. Nakon toga počinje da raste broj kupoprodaja do avgusta/kolovoza, dok interes javnosti za javnim uvidom Registra cijena nekretnina raste do oktobra/listopad (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.	822	46.747.244,07
	Bosanska Krupa	04.01.2018.	293	7.507.315,28
	Bosanski Petrovac	25.05.2018.	104	1.690.221,38
	Bužim	20.12.2017.	110	8.317.385,79
	Cazin	12.09.2017.	428	20.525.539,67
	Ključ	15.01.2018.	116	2.113.152,48
	Sanski Most	19.12.2017.	427	15.347.426,46
	Velika Kladuša	20.12.2017.	399	14.368.988,65
	<b>UKUPNO</b>		<b>2699</b>	<b>116.617.273,78</b>
Posavski	Domaljevac-Šamac	19.10.2018.	69	1.171.402,24
	Odžak	01.10.2018.	344	7.176.532,10
	Orašje	15.10.2018.	312	6.958.311,08
	<b>UKUPNO</b>		<b>725</b>	<b>15.306.245,42</b>
Tuzlanski	Banovići	30.04.2018.	209	8.174.211,13
	Čelić	14.08.2018.	107	2.221.323,83
	Doboj-Istok	15.02.2018.	74	3.233.604,00
	Gračanica	23.07.2018.	491	26.980.005,94
	Gradačac	13.02.2018.	452	13.313.346,98
	Kalesija	27.07.2018.	231	4.754.853,70
	Kladanj	03.05.2018.	81	2.603.664,20
	Lukavac	08.08.2018.	527	20.347.456,11
	Sapna	06.08.2018.	28	321.947,87
	Srebrenik	03.07.2018.	289	5.635.671,35
	Teočak	06.11.2018.	21	162.789,00
	Tuzla	05.09.2018.	1166	86.751.958,48
	Živinice	16.01.2018.	445	16.756.670,75
	<b>UKUPNO</b>		<b>4121</b>	<b>191.257.503,34</b>
Zeničko-dobojski	Breza	19.02.2018.	237	9.908.893,98
	Doboj-Jug	15.01.2018.	82	3.764.998,21
	Kakanj	06.02.2018.	397	15.346.183,80
	Maglaj	20.02.2018.	219	6.693.879,14
	Olovo	10.07.2018.	112	4.128.688,02
	Tešanj	17.05.2017.	642	31.215.065,96
	Usora	12.12.2017.	62	5.195.046,49
	Vareš	26.02.2018.	135	3.368.374,45
	Visoko	22.03.2018.	615	31.916.862,69
	Zavidovići	12.02.2018.	416	8.997.691,30
	Zenica	05.10.2017.	1187	76.372.631,40
	Žepče	16.02.2018.	241	6.845.040,70
	<b>UKUPNO</b>		<b>4345</b>	<b>203.753.356,14</b>
Bosansko-podrinjski	Foča-Ustikolina	06.02.2018.	25	357.554,52
	Goražde	08.03.2018.	125	9.762.756,38
	Pale-Prača	12.03.2018.	12	270.837,00
	<b>UKUPNO</b>		<b>162</b>	<b>10.391.147,90</b>

Srednjo-bosanski	Bugojno	19.09.2017.	199	9.464.816,88
	Busovača	09.11.2017.	197	3.969.538,43
	Dobretići	12.01.2018.	11	37.800,00
	Donji Vakuf	11.10.2017.	141	3.132.304,57
	Fojnica	24.01.2018.	175	4.521.464,59
	Gornji Vakuf- Uskoplje	16.11.2017.	69	1.614.895,75
	Jajce	02.11.2017.	163	3.660.982,60
	Kiseljak	02.11.2017.	333	18.083.717,48
	Kreševo	04.10.2017.	49	921.494,14
	Novi Travnik	15.02.2018.	233	8.181.634,66
	Travnik	18.09.2017.	605	21.445.047,30
	Vitez	14.09.2017.	224	16.804.644,25
		<b>UKUPNO</b>		<b>2399</b>
Hercegovačko- neretvanski	Čapljina	28.07.2017.	295	13.540.310,83
	Čitluk	03.04.2018.	92	10.590.199,03
	Jablanica	13.02.2018.	160	8.492.770,66
	Konjic	04.05.2018.	314	15.425.925,53
	Mostar	09.10.2017.	988	102.362.040,59
	Neum	23.10.2018.	78	15.017.444,56
	Prozor-Rama	09.07.2018.	63	1.165.040,63
	Ravno	20.12.2019.	123	13.189.092,16
	Stolac	20.04.2021.	111	5.291.945,87
	<b>UKUPNO</b>		<b>2224</b>	<b>185.074.769,86</b>
Zapadno-hercegovački	Grude	29.08.2018.	106	5.524.443,95
	Ljubuški	16.07.2018.	241	9.328.071,25
	Posušje	26.03.2018.	178	5.870.113,77
	Široki Brijeg	05.07.2018.	140	15.957.119,09
	<b>UKUPNO</b>		<b>665</b>	<b>36.679.748,06</b>
Kanton Sarajevo	Centar Sarajevo	23.01.2017.	802	159.235.523,30
	Hadžići	16.05.2017.	469	35.197.868,36
	Ilidža	23.01.2018.	1097	331.172.135,07
	Ilijaš	13.10.2017.	563	37.844.372,13
	Novi Grad Sarajevo	25.10.2019.	1422	225.092.480,19
	Novo Sarajevo	16.03.2017.	831	137.345.849,01
	Stari Grad Sarajevo	07.11.2017.	350	57.986.081,71
	Trnovo	30.05.2018.	246	14.419.380,08
	Vogošća	13.09.2018.	433	38.296.441,29
	<b>UKUPNO</b>		<b>6213</b>	<b>1.036.590.131,14</b>
Kanton 10	Bosansko Grahovo	17.05.2018.	18	186.274,38
	Drvar	17.05.2018.	41	610.858,26
	Glamoč	04.07.2018.	48	450.437,48
	Kupres	01.01.2019.	88	4.052.860,52
	Livno	01.01.2019.	170	8.086.703,24
	Tomislavgrad	19.02.2018.	238	4.829.746,69
	<b>UKUPNO</b>		<b>603</b>	<b>18.216.880,57</b>

**Napomena:** U tablici iznad označene su JLS u kojima se tokom cijele 2022. godine nije vršila registracija ugovora

**PRILOG 2: Ukupan broj registriranih ugovora i novčanih sredstava po JLS i kantonima u Federaciji BiH<sup>2</sup>**

JLS		Stanovi	Kuće	Garaže	Poljoprivredno zemljište	Građevinsko zemljište	Šume	Ostalo zemljište	Poslovne nekretnine	Industrijski objekti	Ostale nekretnine	UKUPNO PO JLS
Banovići	Obim:	32	4	6	61	8	4	8	11		1	135
	Cijena:	1.578.785	69.500	57.600	695.111	211.000	24.500	137.200	745.672		1.200	3.520.569
Bihać	Obim:	115	95	3	159	242	5	18	15			652
	Cijena:	9.278.252	7.932.599	26.000	2.378.630	8.626.066	95.993	57.879	1.587.578			29.982.997
Bosanska Krupa	Obim:	31	58		115	12	9	6	8			239
	Cijena:	1.374.233	2.588.942		1.253.792	269.065	18.200	15.700	525.125			6.045.057
Bosanski Petrovac	Obim:	8	18	1	44	4			1			76
	Cijena:	153.500	331.910	1.600	435.601	15.700			40.000			978.311
Bosansko Grahovo	Obim:	4	8		2							14
	Cijena:	41.500	102.514		18.260							162.274
Breza	Obim:	8	35		159	9	2	2	5			220
	Cijena:	352.000	1.704.029		4.821.659	110.000	6.991	1.008.950	490.210			8.493.839
Bugojno	Obim:											
	Cijena:											
Busovača	Obim:	6	55		86	3	12	8	6	1	1	178
	Cijena:	222.670	1.781.619		664.725	8.500	46.875	24.818	458.645	130.000	56.000	3.393.851
Bužim	Obim:	3	4		50	5	9	2	1			74
	Cijena:	354.250	162.000		542.410	19.900	31.750	17.804	300.000			1.428.114
Cazin	Obim:	33	42	5	84	135	11		11		2	323
	Cijena:	2.415.899	2.618.153	46.390	487.604	3.792.129	29.400		1.847.164		25.000	11.261.739
Centar Sarajevo	Obim:	504	51	52	25	50	1		40		2	725
	Cijena:	88.875.557	11.275.565	1.096.252	9.882.020	14.594.335	80.000		14.794.645		4.000	140.602.375
Čapljina	Obim:	40	3	7	97	77	7		7			238
	Cijena:	2.498.998	162.950	106.400	2.274.009	3.189.438	181.520		917.382			9.330.697
Čelić	Obim:	5	14		22	30	10		4			85
	Cijena:	138.000	446.007		180.496	548.716	244.975		79.911			1.638.105
Čitluk	Obim:	33		2	15	23	4	1	3		1	82
	Cijena:	3.885.135		31.293	1.343.175	3.451.849	94.800	41.249	20.000		25.000	8.892.501

<sup>2</sup> 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 2022. godini.



JLS		Stanovi	Kuće	Garaže	Poljoprivredno zemljište	Građevinsko zemljište	Šume	Ostalo zemljište	Poslovne nekretnine	Industrijski objekti	Ostale nekretnine	UKUPNO PO JLS
Doboj-Istok	Obim:		8		20	1	11	4	1			45
	Cijena:		267.000		110.506	20.000	31.272	2.100	135.000			565.878
Doboj-Jug	Obim:					47	7	1			8	63
	Cijena:					2.219.783	75.250	1.000			77.000	2.373.033
Dobretići	Obim:				7	2						9
	Cijena:				24.300	5.500						29.800
Domaljevac-Šamac	Obim:	2	3		25	7	4		1			42
	Cijena:	53.550	114.310		200.680	108.184	169.549		147.536			793.809
Donji Vakuf	Obim:	2	5		31	2	4			1		45
	Cijena:	63.000	70.000		652.728	170.000	217.000			181.674		1.354.401
Drvar	Obim:	16	12		2	1			1		1	33
	Cijena:	197.420	172.280		5.600	2.000			65.000		20.000	462.300
Foča-Ustikolina	Obim:		3		15		3	2				23
	Cijena:		68.885		202.252		15.400	46.018				332.555
Fojnica	Obim:	7	19		57	23	6		1		1	114
	Cijena:	310.655	748.000		453.849	180.269	242.873		25.000		4.500	1.965.146
Glamoč	Obim:	9	2		15		4	4	1			35
	Cijena:	107.971	42.249		66.300		27.456	31.200	20.000			295.175
Goražde	Obim:	44	31		13	4	1	3	6			102
	Cijena:	2.640.812	2.012.385		111.400	546.635	16.117	6.500	152.000			5.485.848
Gornji Vakuf-Uskoplje	Obim:	7	12	2	33		1		2			57
	Cijena:	228.650	274.485	100.956	427.259		3.000		30.000			1.064.350
Gračanica	Obim:	34	59	3	165	12	26	16	10		2	327
	Cijena:	2.822.486	3.304.163	116.540	3.135.269	468.300	81.500	114.125	917.752		14.500	10.974.635
Gradačac	Obim:	29	5		202	49	50	1	8		5	349
	Cijena:	1.618.032	211.500		2.901.500	3.109.626	175.325	5.000	1.235.364		22.900	9.279.246
Grude	Obim:	13	2		28	30	7	3	5		2	90
	Cijena:	1.103.588	616.758		362.645	833.203	313.953	2.156	980.000		4.146	4.216.449
Hadžići	Obim:	26	73	4	13	252	7	9	9		1	394
	Cijena:	1.887.188	7.609.838	20.000	89.890	9.491.360	224.670	104.250	3.597.122		2.500	23.026.818
Ilidža	Obim:	357	89	45	42	227	10	1	44	1	4	820
	Cijena:	41.166.361	12.435.130	824.277	2.116.167	48.652.481	831.619	500	10.590.115	620.000	465.800	117.702.449

JLS		Stanovi	Kuće	Garaže	Poljoprivredno zemljište	Građevinsko zemljište	Šume	Ostalo zemljište	Poslovne nekretnine	Industrijski objekti	Ostale nekretnine	UKUPNO PO JLS
Ilijaš	Obim:	34	96	1	4	368	9	26	3	1	1	543
	Cijena:	2.096.634	9.655.249	5.000	85.180	21.283.246	622.954	19.252	420.000	1.955.000	150.000	36.292.515
Jablanica	Obim:	30	11		69	5	17	2	3			137
	Cijena:	2.408.598	633.690		722.299	173.465	342.510	6.500	2.342.333			6.629.395
Jajce	Obim:											
	Cijena:											
Kakanj	Obim:	37	62	18	137	19	5	4	15		1	298
	Cijena:	2.075.876	2.697.068	216.450	1.532.326	394.018	42.499	18.050	1.446.972		1.500	8.424.760
Kalesija	Obim:	8	33	4	131	5	17	7	8		1	214
	Cijena:	511.925	1.117.568	32.000	1.402.158	15.600	66.250	66.080	860.000		11.000	4.082.581
Kiseljak	Obim:	15	39	7	123	38		1	10		1	234
	Cijena:	863.073	2.260.613	422.506	4.142.236	871.456		500	815.317		2.317	9.378.018
Kladanj	Obim:	8	11		29	4	3		3			58
	Cijena:	296.000	335.500		157.000	23.100	6.550		63.000			881.150
Ključ	Obim:	16	11		51	6	1	2	1			88
	Cijena:	442.858	384.952		468.827	311.500	4.500	15.310	20.000			1.647.947
Konjic	Obim:	79	35	6	119		17	3	10		3	272
	Cijena:	4.673.879	2.176.249	67.000	2.155.850		188.800	67.409	1.782.510		105.000	11.216.696
Kreševo	Obim:	2	6	2	18		1	4	1		2	36
	Cijena:	82.000	184.484	14.975	278.998		10.503	4.000	75.000		9.500	659.460
Kupres	Obim:	21	17		11	22			2	1	2	76
	Cijena:	863.766	874.716		140.817	835.320			44.726	545.676	550.000	3.855.019
Livno	Obim:	22	9	3	20	50		1	8		1	114
	Cijena:	1.031.354	699.274	23.430	253.463	764.458		200	1.213.000		100.000	4.085.179
Ljubuški	Obim:	22	23	4	53	71	12	5	10		3	203
	Cijena:	1.784.903	2.324.518	50.441	738.899	2.017.860	106.100	7.660	814.784		114.470	7.959.634
Lukavac	Obim:	63	135	23	159	2	36	10	15			443
	Cijena:	3.748.901	5.252.067	352.117	2.190.247	8.500	450.956	1.117.530	4.054.588			17.174.905
Maglaj	Obim:	11	38	13	89		4	1	7		1	164
	Cijena:	455.696	1.594.692	122.000	1.053.704		25.500	500	809.530		20.000	4.081.622
Mostar	Obim:	355	69	77	230	33	37	15	50	2	9	877
	Cijena:	33.830.738	8.451.290	1.022.694	8.781.892	7.194.852	678.815	513.498	17.213.850	175.000	2.150.456	80.013.085

JLS		Stanovi	Kuće	Garaže	Poljoprivredno zemljište	Građevinsko zemljište	Šume	Ostalo zemljište	Poslovne nekretnine	Industrijski objekti	Ostale nekretnine	UKUPNO PO JLS
Neum	Obim:	20	12	4	2	14		1	1			54
	Cijena:	3.680.946	5.462.295	106.000	36.300	835.017		3.915	65.000			10.189.472
Novi Grad Sarajevo	Obim:	722	55	32	65	140	12	2	47		4	1.079
	Cijena:	88.714.265	5.605.492	498.391	4.161.608	14.029.023	173.800	21.000	44.505.252		1.882.000	159.590.831
Novi Travnik	Obim:	35	13	14	28	22	2	4	11		1	130
	Cijena:	1.184.245	343.800	55.450	127.300	274.835	3.500	5.698	387.798		20.000	2.402.626
Novo Sarajevo	Obim:	596	70	49	2	28			42		2	789
	Cijena:	80.989.489	11.194.715	872.312	783.323	5.852.004			30.970.990		21.000	130.683.833
Odžak	Obim:	21	32		56	43	16	1	4			173
	Cijena:	1.091.296	1.138.295		366.930	1.175.259	160.016	3.300	154.750			4.089.846
Olovo	Obim:	4	12	1	75		1	1			2	96
	Cijena:	250.000	357.600	8.000	836.316		1.000	425			98.000	1.551.341
Orašje	Obim:	15	20		96	33	8	1	8		1	182
	Cijena:	763.900	683.875		458.206	790.023	19.955	1.400	619.241		500	3.337.100
Pale-Prača	Obim:		2		2			1				5
	Cijena:		109.000		75.337			4.000				188.337
Posušje	Obim:	10	12		61	31	11	3	1		1	130
	Cijena:	641.983	576.401		760.398	975.503	649.046	63.800	5.892		30.000	3.703.024
Prozor-Rama	Obim:	4	7		34	7	2	5	1		1	61
	Cijena:	174.000	348.760		441.129	53.650	32.990	22.212	20.000		30.300	1.123.041
Ravno	Obim:	7	2		16	96			1			122
	Cijena:	805.500	128.896		1.099.233	7.234.202			3.800.000			13.067.831
Sanski Most	Obim:	45	68	8	177	18	10	10	10		1	347
	Cijena:	2.160.410	4.211.550	32.152	1.796.111	446.842	45.934	60.870	2.334.526		19.558	11.107.952
Sapna	Obim:		4		21				1			26
	Cijena:		47.100		243.800				4.000			294.900
Srebrenik	Obim:	4	13	1	60		9		2		1	90
	Cijena:	375.072	529.000	11.850	685.584		52.147		101.500		10.350	1.765.502
Stari Grad Sarajevo	Obim:	135	84	4	34	37	1		12			307
	Cijena:	23.388.588	9.197.432	154.470	1.440.270	9.516.061	9.000		4.024.000			47.729.820
Stolac	Obim:	8	15		29	47	3	2	4			108
	Cijena:	367.675	880.458		2.351.030	264.742	518.351	27.000	865.690			5.274.946
Široki Brijeg	Obim:	6	22		21	49	8		1	2		109
	Cijena:	268.305	2.952.479		654.172	2.511.660	539.294		385.329	1.625.000		8.936.239

JLS		Stanovi	Kuće	Garaže	Poljoprivredno zemljište	Građevinsko zemljište	Šume	Ostalo zemljište	Poslovne nekretnine	Industrijski objekti	Ostale nekretnine	UKUPNO PO JLS
Teočak	Obim:		4		12	3	2					21
	Cijena:		92.900		54.089	13.300	2.500					162.789
Tešanj	Obim:	22	79	1	322	19	31	31	10		1	516
	Cijena:	1.574.000	5.364.529	14.000	6.334.896	2.144.699	169.696	703.259	2.773.630		214.060	19.292.769
Tomislavgrad	Obim:	5	20		75	108		0	3		1	212
	Cijena:	302.087	710.227		609.057	1.478.557		0	329.500		20.000	3.449.428
Travnik	Obim:	80	69	32	223	96	13	19	24	2	1	559
	Cijena:	4.360.301	3.562.263	382.406	2.450.327	2.242.486	203.913	1.205.737	2.757.305	265.581	4.000	17.434.318
Trnovo	Obim:	42	8	8	130	7	3	5			1	204
	Cijena:	6.655.860	248.000	179.000	1.450.364	430.287	12.125	2.900			3.000	8.981.536
Tuzla	Obim:	305	74	116	320	130	32	11	66	1	44	1.099
	Cijena:	30.741.939	5.039.480	2.006.428	7.911.889	13.309.457	389.575	130.650	11.397.722	593.460	1.238.453	72.759.054
Usora	Obim:	1	2		5	1	4			1		14
	Cijena:	150.000	138.012		95.500	90.000	97.500			650.000		1.221.012
Vareš	Obim:	19	18	1	58	2	4		6			108
	Cijena:	490.698	655.810	500	1.233.225	90.726	39.527		179.755			2.690.241
Velika Kladuša	Obim:	39	30	10	229	7	20	2	4		1	342
	Cijena:	3.060.989	2.359.952	216.309	3.263.377	126.618	163.182	42.800	622.900		500	9.856.627
Visoko	Obim:	24	95	3	280	24	25		12		16	479
	Cijena:	1.761.696	5.748.469	32.000	6.553.654	481.655	302.792		714.381		341.300	15.935.947
Vitez	Obim:	16	45	4	68	59	7		15	1	2	217
	Cijena:	666.100	1.872.148	9.500	403.006	2.711.284	29.700		10.102.236	400.000	5.400	16.199.374
Vogošća	Obim:	90	46	6	85	80	7	5	14			333
	Cijena:	8.718.640	5.443.348	57.500	3.622.452	5.608.178	185.874	6.500	3.122.000			26.764.491
Zavidovići	Obim:	27	64	4	221	24	37	1	7			385
	Cijena:	1.364.188	2.645.715	32.000	1.931.964	2.571.454	295.445	10.600	504.724			9.356.089
Zenica	Obim:	239	155	28	301	29	5	4	42		7	810
	Cijena:	20.047.517	10.335.037	344.000	4.018.970	1.649.745	86.700	3.437.550	5.351.105		560.300	45.830.924
Žepče	Obim:	11	50	1	114		14	9	10	1	3	213
	Cijena:	500.031	1.705.085	48.000	1.705.364		107.064	213.050	610.944	240.000	740.002	5.869.540
Živinice	Obim:	17	54		208	9	6	1	11		1	307
	Cijena:	1.377.000	3.103.353		4.304.707	556.457	71.700	500	1.660.100		3.600	11.077.417
UKUPNO FBIH	Obim:	4.660	2.561	615	6.260	3.041	667	289	717	15	148	18.973
	Cijena:	505.161.410	188.556.177	9.816.189	122.201.617	212.001.137	10.188.248	9.420.104	200.047.102	7.381.390	9.179.112	1.273.952.486

KANTON		Stanovi	Kuća	Garaža	Poljoprivredno zemljište	Građevinsko zemljište	Šume	Ostalo zemljište	Poslovne nekretnine	Industrijski objekti	Ostale nekretnine	UKUPNO PO KANTONU
Bosansko-podrinjski	Obim:	44	36		30	4	4	6	6			130
	Cijena:	2.640.812	2.190.270		388.989	546.635	31.517	56.518	152.000			6.006.740
Hercegovačko-neretvanski	Obim:	576	154	96	611	302	87	29	80	2	14	1.951
	Cijena:	52.325.468	18.244.588	1.333.388	19.204.917	22.397.214	2.037.786	681.782	27.026.765	175.000	2.310.756	145.737.664
Kanton 10	Obim:	77	68	3	125	181	4	5	15	1	5	484
	Cijena:	2.544.097	2.601.260	23.430	1.093.497	3.080.335	27.456	31.400	1.672.226	545.676	690.000	12.309.376
Kanton Sarajevo	Obim:	2.506	572	201	400	1.189	50	48	211	2	15	5.194
	Cijena:	342.492.582	72.664.768	3.707.201	23.631.274	129.456.975	2.140.042	154.402	112.024.125	2.575.000	2.528.300	691.374.668
Posavski	Obim:	38	55		177	83	28	2	13		1	397
	Cijena:	1.908.746	1.936.480		1.025.816	2.073.466	349.520	4.700	921.527		500	8.220.755
Srednjo-bosanski	Obim:	170	263	61	674	245	46	36	70	5	9	1.579
	Cijena:	7.980.694	11.097.412	985.793	9.624.728	6.464.329	757.363	1.240.753	14.651.301	977.254	101.717	53.881.345
Tuzlanski	Obim:	505	418	153	1.410	253	206	58	140	1	55	3.199
	Cijena:	43.208.139	19.815.139	2.576.535	23.972.354	18.284.057	1.597.249	1.573.185	21.254.609	593.460	1.302.003	134.176.730
Unsko-sanski	Obim:	290	326	27	909	429	65	40	51		4	2.141
	Cijena:	19.240.391	20.590.059	322.451	10.626.351	13.607.820	388.959	210.363	7.277.294		45.058	72.308.746
Zapadno-hercegovački	Obim:	51	59	4	163	181	38	11	17	2	6	532
	Cijena:	3.798.779	6.470.156	50.441	2.516.113	6.338.227	1.608.393	73.616	2.186.005	1.625.000	148.616	24.815.346
Zeničko-dobojski	Obim:	403	610	70	1.761	174	139	54	114	2	39	3.366
	Cijena:	29.021.701	32.946.046	816.950	30.117.578	9.752.080	1.249.964	5.393.384	12.881.251	890.000	2.052.162	125.121.117
UKUPNO FBiH	Obim:	4.660	2.561	615	6.260	3.041	667	289	717	15	148	18.973
	Cijena:	505.161.410	188.556.177	9.816.189	122.201.617	212.001.137	10.188.248	9.420.104	200.047.102	7.381.390	9.179.112	1.273.952.486

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

Kanton	Vrsta stambenog objekta	Broj nekretnina	Minimum		Maksimum	
			Cijena [KM/m <sup>2</sup> ]	Mjesto	Cijena [KM/m <sup>2</sup> ]	Mjesto
Bosansko-podrinjski	Kuća	27	98	Foča-Ustikolina	1.250	Goražde
	Kuća u nizu Dupleks-kuća Vikend objekt	1	1.042	Goražde	1.042	Goražde
Hercegovačko-neretvanski	Kuća	144	108	Mostar	3.289	Neum
	Kuća u nizu Dupleks-kuća	3	287	Mostar	2.439	Mostar
	Vikend objekt	17	162	Jablanica	3.343	Mostar
Kanton 10	Kuća	45	42	Tomislavgrad	1.048	Livno
	Kuća u nizu Dupleks-kuća	2	370	Tomislavgrad	370	Tomislavgrad
	Vikend objekt	7	311	Livno	769	Kupres
Kanton Sarajevo	Kuća	558	72	Hadžići	5.116	Novo Sarajevo
	Kuća u nizu	10	645	Ilidža	2.083	Centar Sarajevo
	Dupleks-kuća	6	367	Novo Sarajevo	3.145	Novo Sarajevo
	Vikend objekt	45	682	Hadžići	3.437	Ilidža
Posavski	Kuća	50	88	Domaljevac-Šamac	1.257	Odžak
	Kuća u nizu Dupleks-kuća	1	536	Domaljevac-Šamac	536	Domaljevac-Šamac
	Vikend objekt	1	62	Odžak	62	Odžak
Srednjo-bosanski	Kuća	227	48	Busovača	2.132	Kiseljak
	Kuća u nizu Dupleks-kuća	46	26	Fojnica	2.056	Travnik
	Vikend objekt	46	26	Fojnica	2.056	Travnik
Tuzlanski	Kuća	568	46	Gradačac	2.794	Tuzla
	Kuća u nizu Dupleks-kuća	3	521	Tuzla	1.500	Lukavac
	Vikend objekt	71	60	Banovići	2.188	Tuzla
Unsko-sanski	Kuća	326	72	Bosanski Petrovac	2.785	Bihać
	Kuća u nizu	1	280	Bosanska Krupa	280	Bosanska Krupa
	Dupleks-kuća	3	167	Sanski Most	427	Bosanska Krupa
	Vikend objekt	34	55	Bosanski Petrovac	2.400	Bihać
Zapadno-hercegovački	Kuća	37	118	Grude	1.780	Ljubuški
	Kuća u nizu Dupleks-kuća	1	687	Široki Brijeg	687	Široki Brijeg
	Vikend objekt	1	244	Posušje	244	Posušje
Zeničko-dobojski	Kuća	636	61	Vareš	2.750	Tešanj
	Kuća u nizu Dupleks-kuća	1	682	Zenica	682	Zenica
	Vikend objekt	45	108	Žepče	3.635	Vareš

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

<b>Kupovina nekretnina (novi vlasnici)</b>				
<b>Tržišta</b>	<b>Muškarci</b>		<b>Žene</b>	
	Sam u prometu	Učesnik u prometu	Sama u prometu	Učesnica u prometu
<b>Zemljišta</b>	11 643	2 247	2 868	1 150
	<b>78%</b>		<b>22%</b>	
<b>Kuće</b>	1 933	486	725	348
	<b>69%</b>		<b>31%</b>	
<b>Stanovi</b>	2 508	677	1 771	681
	<b>57%</b>		<b>43%</b>	
<b>Poslovne nekretnine</b>	342	88	138	55
	<b>69%</b>		<b>31%</b>	
<b>Garaže</b>	461	55	200	51
	<b>67%</b>		<b>33%</b>	
<b>Šume</b>	740	98	132	40
	<b>83%</b>		<b>17%</b>	

<b>Prodaja nekretnina (bivši vlasnici)</b>				
<b>Tržišta</b>	<b>Muškarci</b>		<b>Žene</b>	
	Sam u prometu	Učesnik u prometu	Sama u prometu	Učesnica u prometu
<b>Zemljišta</b>	8 519	5 149	4 364	6 137
	<b>57%</b>		<b>43%</b>	
<b>Kuće</b>	1 433	812	923	1 192
	<b>51%</b>		<b>49%</b>	
<b>Stanovi</b>	1 940	937	1 736	1 092
	<b>50%</b>		<b>50%</b>	
<b>Poslovne nekretnine</b>	306	62	151	75
	<b>62%</b>		<b>38%</b>	
<b>Garaže</b>	264	70	149	72
	<b>60%</b>		<b>40%</b>	
<b>Šume</b>	523	231	272	296
	<b>57%</b>		<b>43%</b>	

**PRILOG 5: Prostorni prikaz najzastupljenijih tržišta nekretnina u Federaciji BiH**

