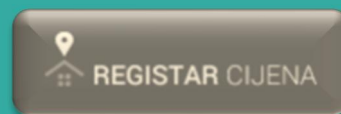


Izvještaj

o stanju tržišta nekretnina u Federaciji BiH za 2023. godinu

Juni/lipanj
2024



SADRŽAJ

POPIS SLIKA	III
POPIS TABELA	IV
Sažetak	1
1 Uvod	2
1.1 Razvoj Registra cijena nekretnina	2
1.2 Metodologija prikupljanja podataka	3
1.3 Metodologija pripreme izvještaja	4
2 Godišnji prikaz tržišta nekretnina	5
2.1 Obim tržišta i novčanih sredstava na tržištu nekretninama u Federaciji BiH	5
2.2 Tržište nekretnina u Federaciji BiH sa gledišta zastupljenosti po strukturi spola	9
3 Pregled tržišta	10
3.1 Pregled stambenog tržišta	11
3.1.1 Stanovi	11
3.1.2 Stambeni objekti	13
3.1.3 Garaže	13
3.2 Pregled zemljišta	15
3.3 Pregled poslovnih nekretnina	17
4 Javni uvid u podatke Registra cijena nekretnina Federacije BiH	19
PRILOZI	20
PRILOG 1: Broj i vrijednost registriranih ugovora po JLS	20
PRILOG 2: Ukupan broj registriranih ugovora i novčanih sredstava po JLS i kantonima u Federaciji BiH	22
PRILOG 3: Pregled registriranih cijena za stambene objekte po kantonima Federacije BiH	28
PRILOG 4: Pregled tržišta nekretnina u Federaciji BiH sa gledišta zastupljenosti po strukturi spola	29
PRILOG 5: Prostorni prikaz najzastupljenijih tržišta nekretnina u Federaciji BiH	30

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., 2021. i 2022. godinu	7
Slika 6: Broj registriranih ugovora po mjesecima u 2019., 2020., 2021., 2022. i prva polovina 2023. godine.....	7
Slika 7: Prosječne cijene stambenog tržišta u KM/m ² za područje Federacije BiH po godinama.....	8
Slika 8: Prosječne cijene tržišta poslovnih nekretnina u KM/m ² za područje Federacije BiH po godinama.....	8
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).....	10
Slika 11: Grafički prikaz broja kupoprodaja stanova.....	11
Slika 12: Grafički prikaz katastarskih općina Grada Sarajeva u pet nivoa cijena	12
Slika 13: Grafički prikaz prometovanih stanova prema površini	12
Slika 14: Grafički prikaz prometovanih garaža prema površini.....	14
Slika 15: Grafički prikaz broja kupoprodaja zemljišta	15
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)	16
Slika 17: Grafički prikaz poslovnih nekretnina prema vrsti nekretnine	17
Slika 18: Grafički prikaz prometovanih lokala prema površini.....	18
Slika 19: Grafički prikaz prometovanih kancelarija prema površini.....	18
Slika 20: Grafički prikaz uvida u podatke RCN-a po državama.....	19
Slika 21: Grafički vremenski prikaz pregleda stranice podataka RCN-a i realiziranih kupoprodajnih ugovora	19

POPIS TABELA

Tabela 1: Zastupljenost po strukturi spola za zemljišta, kuće i stanove	9
Tabela 2: Statistički parametri cijena stanova u Federaciji BiH	11
Tabela 3: Statistički parametri cijena stambenih objekata u Federaciji BiH.....	13
Tabela 4: Statistički parametri cijena garaža u Federaciji BiH	13
Tabela 5: Statistički parametri cijena zemljišta u Federaciji BiH.....	15
Tabela 6: Statistički parametri cijena poslovnih objekata u Federaciji BiH	17
Tabela 7: Statistički parametri cijena poslovnih posebnih dijelova objekata u Federaciji BiH.....	18

Sažetak

Tijekom posljednje četiri godine tržište nekretnina u Federaciji BiH pokazalo je značajnu ekspanziju i primjetan rast u pogledu broja ostvarenih ugovora i obima novčanih sredstava. Potrebno je naglasiti da globalni problemi nisu negativno utjecali na potražnju i ostvareni broj kupoprodajnih ugovora. To pokazuje činjenica da 2023. godine nije došlo do pada cijena nekretnina te da je aktivnost na tržištu nekretnina i dalje zadržala višu razinu u odnosu na predpandemijske vrijednosti. Tržište nekretnina u Europi u 2023. godini suočilo se sa raznim izazovima, ali je pokazalo i određenu otpornost.

Ukupna ostvarena vrijednost nekretnina iz kupoprodajnih ugovora u 2023. godini u Federaciji BiH iznosila je 1.753.051.731 KM, što je za 1,8% više u poređenju sa 2022. godinom, dok je u poređenju sa 2019. predpandemijskom godinom to rast od 76,7%.

U 2023. godini, ukupan broj realiziranih kupoprodajnih ugovora iznosi 23.659 što predstavlja pad od 2% u odnosu na 2022. godinu. Međutim, u poređenju sa 2019. godinom, broj ostvarenih ugovora je za 45,8% veći.

Kada je riječ o pregledu tržišta nekretnina u 2023. godini tri su dominantne kategorije nekretnina prema broju transakcija: poljoprivredno zemljište, stanovi i građevinsko zemljište. Po vrijednosti ugovora prevladavaju tržišta stanova, građevinskog zemljišta i kuća.

Teritorijalno, najviše prodaja nekretnina ostvareno je u Kantonu Sarajevo i to 24 %, sa udjelom u ukupnom prometu novca od 48%. Zatim slijedi Tuzlanski kanton sa 17% od ukupnog broja kupoprodaja, Zeničko-dobojski sa 16% i Unsko-sanski sa 13%.

Na tržištu stanova u 2023. godini, Grad Sarajevo (Stari Grad, Centar, Novi Grad, Novo Sarajevo, Ilidža i Vogošća) je imao prevladavajući udio u ukupnom broju kupoprodajnih ugovora sa 39%. Po broju prodanih stanova najviše se ističu Novo Sarajevo, Novi Grad Sarajevo, Tuzla, Centar Sarajevo, Mostar, Zenica i Ilidža.

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

Transparentnost tržišta nekretnina doprinosi stabilnosti i pouzdanosti tržišta, kao i većoj sigurnosti učesnika na tržištu. Javni uvid u podatke Registra cijena nekretnina osigurava informiranje javnosti o cijenama prometovanih nekretnina.

Broj uvida javnosti u podatke Registra cijena nekretnina u razdoblju od 01.01. - 31.12.2023. godine iznosi 19.014, od toga 15.413 je ostvareno iz Bosne i Hercegovine, a ostatak iz 46 drugih zemalja.

Objavom izvještaja o stanju na tržištu nekretnina nastoji se povećati transparentnost i poboljšati funkcioniranje tržišta, te pružiti podršku svim donositeljima odluka u vezi sa strateškim pitanjima u sektoru nekretnina.

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.

Tijekom 2023. 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

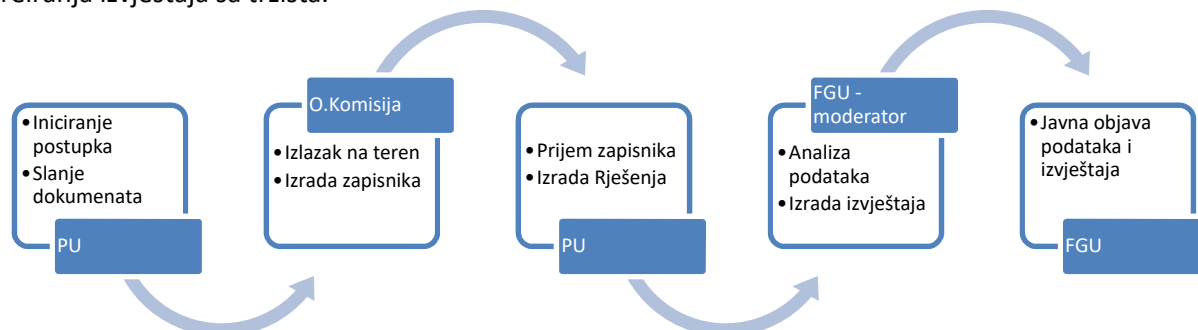
U Federaciji BiH interni korisnici RCN sustava su porezni službenici zajedno sa komisijama za procjenu vrijednosti nekretnina ispred jedinica lokalne samouprave u Federaciji BiH, te Federalna uprava za geodetske i imovinsko pravne poslove.

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 2023. 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 2023. godini, te broj registriranih u RCN za taj period predstavlja veličinu uzorka.

Obim: Unatoč većem broju JLS koje su tokom 2023. 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 2023. 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 2023. 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 koji 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

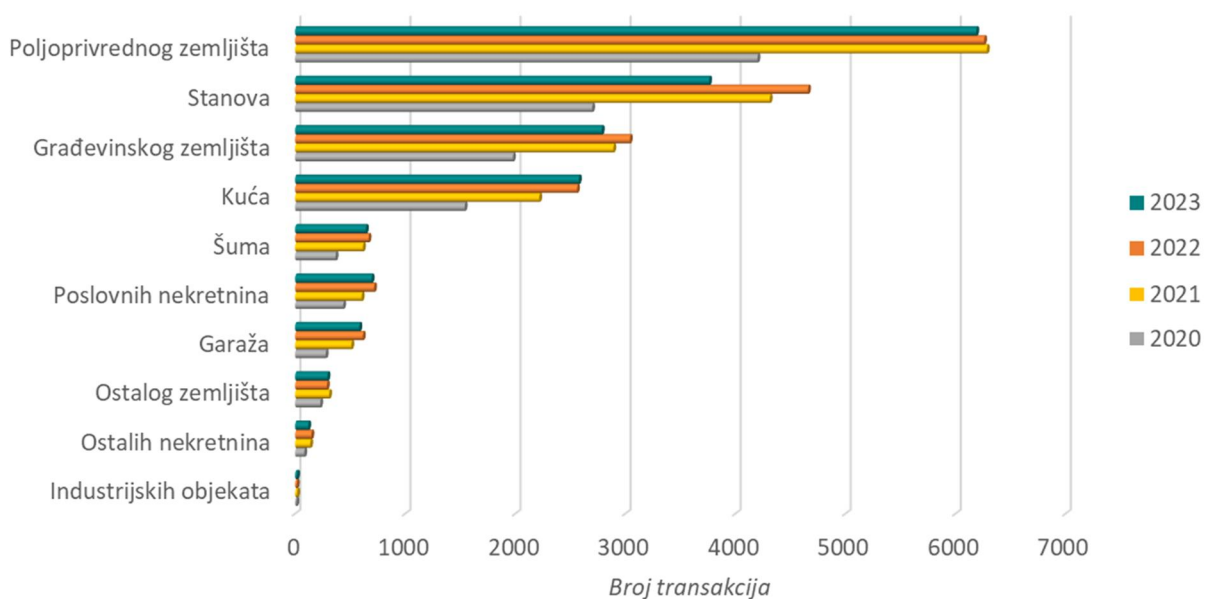
Ukupan broj kupoprodajnih ugovora registriran u periodu od 01.01.2023. do 31.12.2023. godine, na području Federacije BiH iznosi 23.659, dok ostvarena vrijednost iz kupoprodajnih ugovora iznosi 1.753.051.731 KM. Od tog broja, 22.780 ugovora sa ostvarenom vrijednosti od 1.626.910.837 KM se odnosi na sekundarno tržište, dok se 879 ugovora sa ostvarenom vrijednosti od 126.140.895 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 podržjštima nekretnina, na nivou JLS i nivou kantona, koji su obrađeni od strane JLS i koji ne uključuju mješovite ugovore.

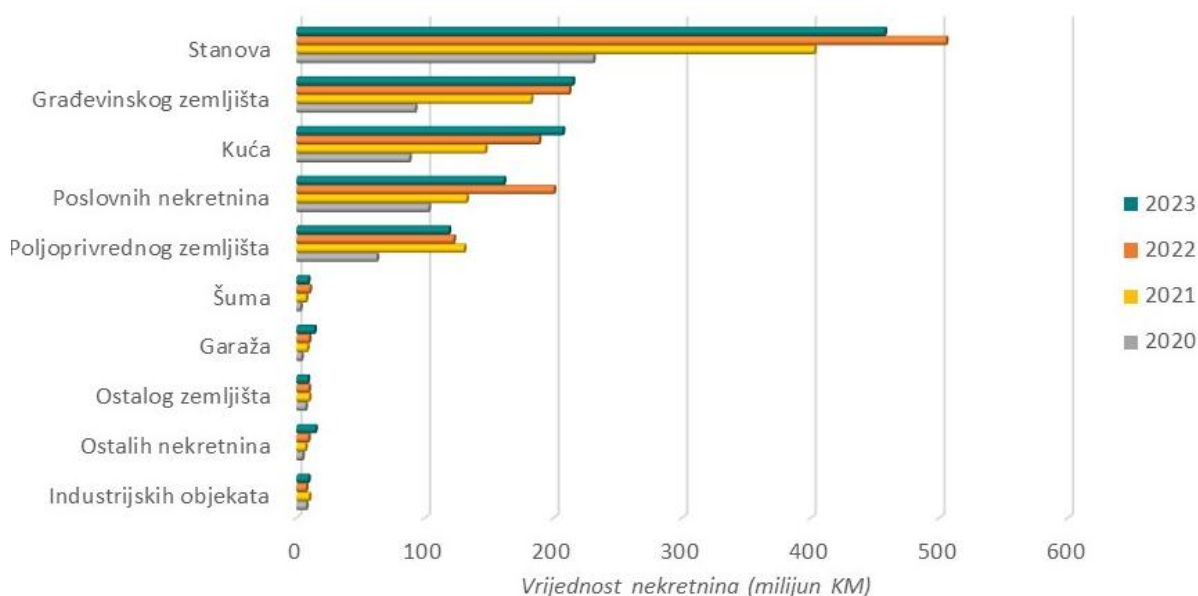
Od 22.780 registriranih kupoprodajnih ugovora, predmet razreza poreza je 21.633 kupoprodajnih ugovora, od čega je komisija za procjenu vrijednosti nekretnina u RCN unijela podatke za 17.666 kupoprodajnih ugovora, i samo takve transakcije su uzimane u pripremu za analize tržišta nekretnina. Od 17.666 kupoprodajnih ugovora, 2.245 se odnosi na mješoviti promet i vrijednost takvih iznosi 174.450.537 KM.

Tokom pripreme za analize, FGU je izvršila 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 ocijenjene kao kvalitetne ulaze u analize za interpretaciju tržišta nekretnina. Mješoviti prometi se ne uzimaju u analize pojedinačnih podržjštima nekretnina.

Na slici 2 prikazan je broj kupoprodajnih ugovora podijeljen prema pojedinačnim podržjštima i to usporedno za 2020., 2021., 2022. i 2023. godinu, a na slici 3 vrijednost istih ugovora na razini FBiH. Tri su dominantne kategorije nekretnina prema broju transakcija: poljoprivredno zemljište, stanovi i građevinsko zemljište. Po vrijednosti ugovora prevladavaju tržišta stanova, građevinskog zemljišta i kuća. Gledajući grafikone (slika 2 i 3) za dominantne kategorije nekretnina može se uočiti smanjen obim broja transakcija i ukupna vrijednost prometovanih nekretnina.

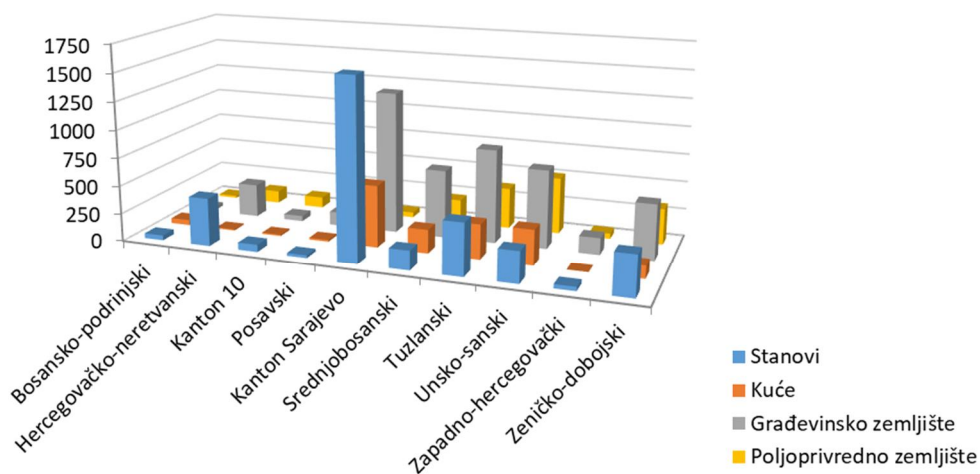


Slika 2: Broj transakcija po tržištu nekretnina



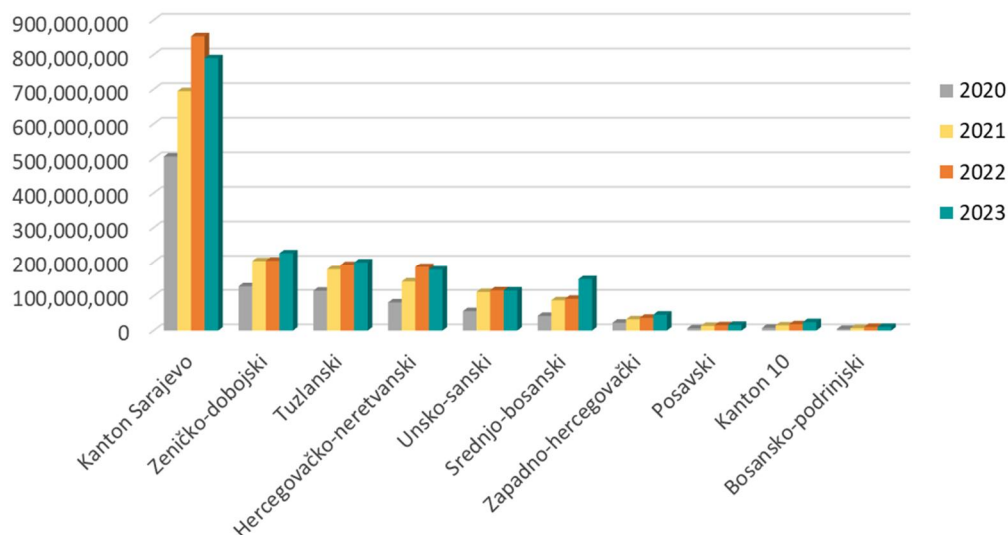
Slika 3: Vrijednost prometovanih nekretnina po vrstama nekretnina

Na *Slici 4* prikazan je broj registriranih kupoprodajnih ugovora u 2023. godini po najzastupljenijim vrstama nekretnina razvrstanih po kantonima u Federacije BiH, a u *Prilogu 5* je prostorni prikaz na nivou Federacije BiH.



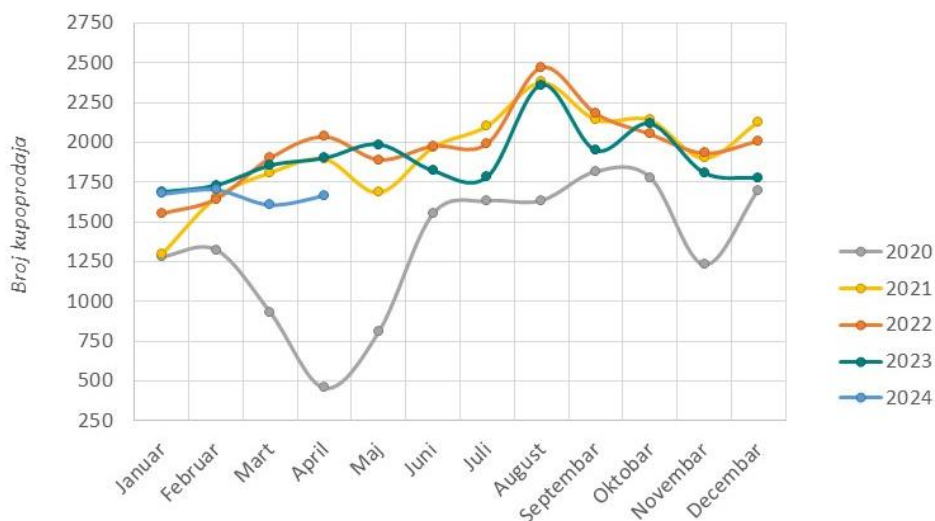
Slika 4: Broj transakcija po najzastupljenijim vrstama nekretnina razvrstanih po kantonima

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 2020., 2021., 2022. i 2023. godinu

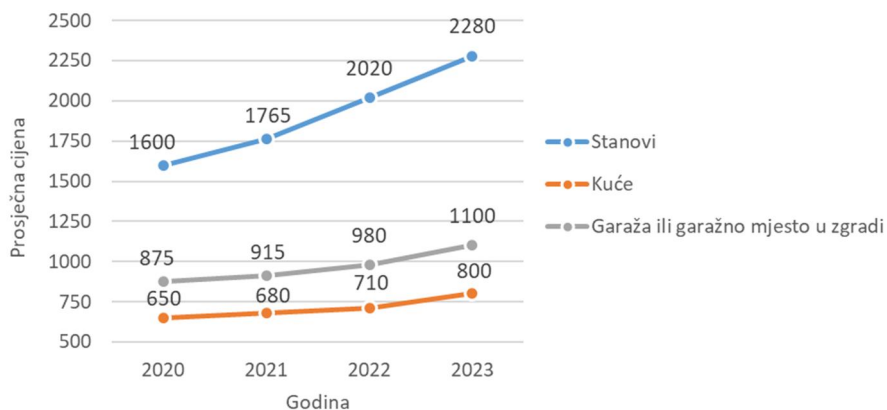
Broj realiziranih kupoprodaja tijekom 2020. godine iznosio je 16.651, tijekom 2021. godine iznosio je 23.319, a tijekom 2022. godine iznosio je 24.156. Za razliku od 2022. godine u 2023. godini registrirano je 23.659 odnosno 2% manje kupoprodajnih ugovora.



Slika 6: Broj registriranih ugovora po mjesecima u 2020., 2021., 2022., 2023. i prva 4 mjeseca 2024. godine

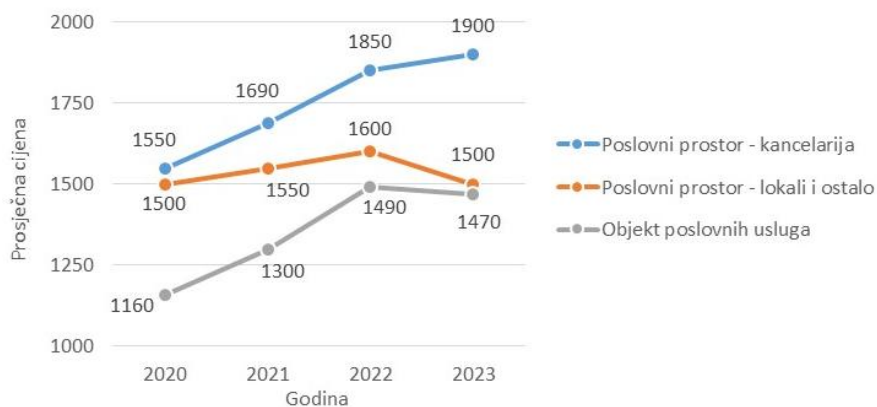
U 2023. godini najviše transakcija zabilježeno je tijekom ljeta (august/kolovoz). Broj realiziranih kupoprodaja u 2021., 2022. i 2023. godini imaju sličan trend rasta, pa se može reći da se tržište normaliziralo za razliku od 2020. godine koju je obilježila epidemija korona virusa a time i utjecala na tržište nekretnina.

U skladu sa raspoloživim podacima za 2023. godinu u Federaciji BiH prosječna cijena stana veća je za 13%, kuće za 12% i garaže za 13% u odnosu na 2022. godinu.



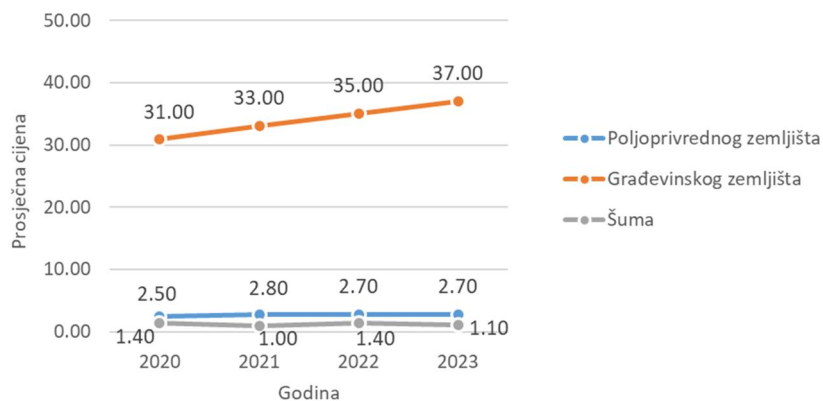
Slika 7: Prosječne cijene stambenog tržišta u KM/m² za područje Federacije BiH po godinama

Kod poslovnih nekretnina zabilježen je trend rasta cijena u toku 2021. godine u odnosu na 2020. godinu, koji se nastavlja i 2022. godine. U skladu sa raspoloživim podacima za 2023. godinu u Federaciji BiH prosječna cijena kancelarija veća je za 3%, lokala manja za 6% i objekta poslovnih usluga je također manja za 1% u odnosu na 2022. godinu.



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

Na tržištu zemljišta zabilježen je trend rasta cijena u toku 2021. godine u odnosu na 2020. godinu, koji se nastavlja i 2022. godine. U 2023. godini prosječna cijena građevinskog zemljišta je veća za 6% u odnosu na 2022. godinu.



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

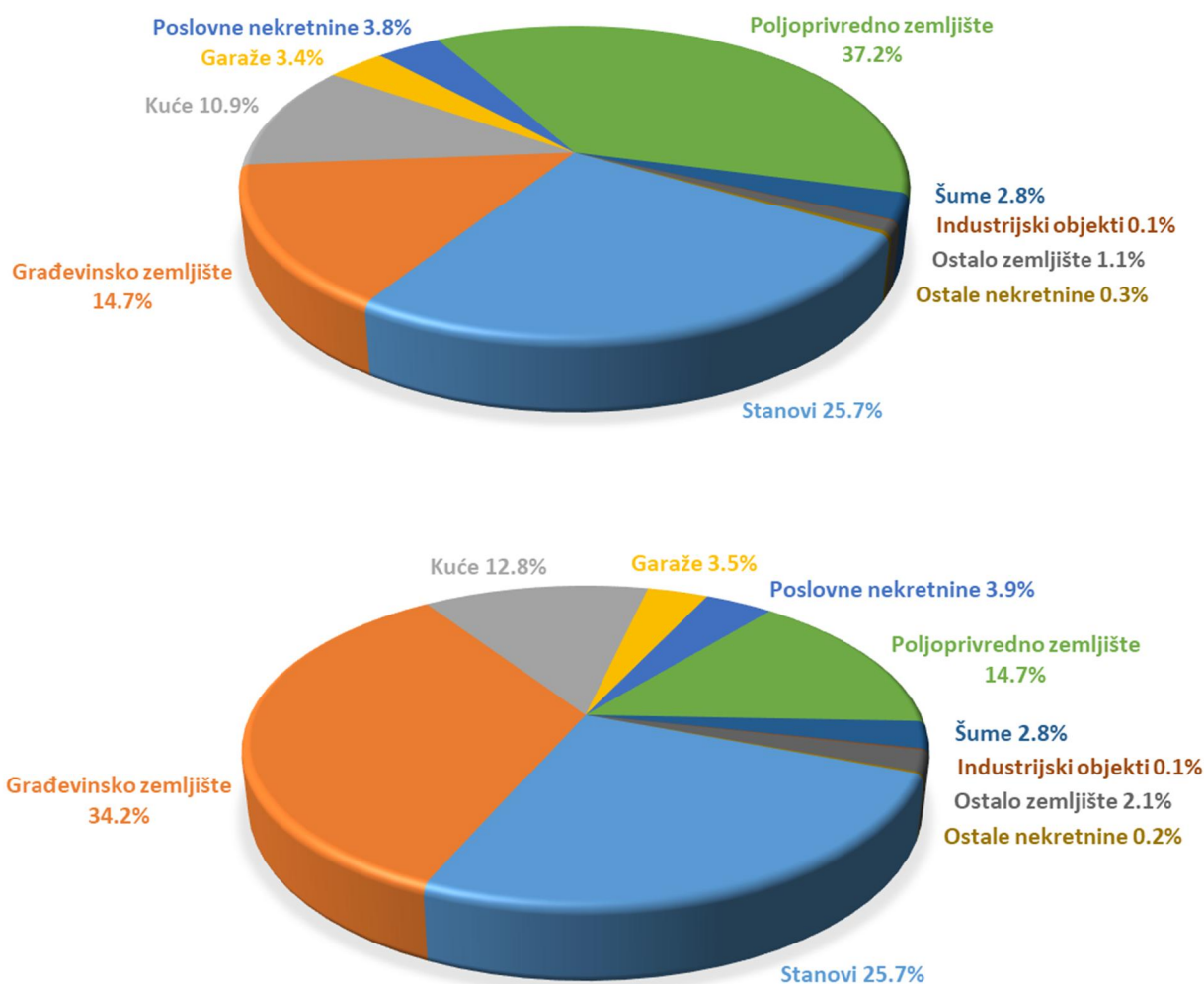
Što se tiče analize prometovanih nekretnina sa gledišta zastupljenosti po strukturi spola, od ukupnog broja kupoprodajnih ugovora, kao kupci su učestvovali muškarci sa 72% i žene sa 28%. U odnosu na 2022. godinu žene i muškarci su jednako učestvovali prilikom kupoprodaje u 2023. godini. Ako promatramo različite vrste tržišta, pregled najzastupljenijih je dat u tabeli 1 ispod pregledno za 2020., 2021., 2022. i 2023. godinu, a za sva tržišta za 2023. godinu u *Prilogu 4*. Pri kupovini stana, učešće muškaraca i žena tokom 2020. i 2021. godine je bilo nepromijenjeno, dok se u 2022. godini odnos promijenio te su žene za 2% manje, a muškarci za 2% više zastupljeni prilikom kupovine. U odnosu na 2022. godinu, u 2023. godini žene su za 1% više zastupljene, a muškarci za 1% manje. Također, vidljivo je da su u 2023. godini žene za 2% više, a muškarci za 2% manje učestvovali prilikom kupovine kuća i zemljišta u usporedbi sa 2022. godinom.

Kupovina nekretnina							
Tržišta	Godina	Muškarci			Žene		
		Sam u prometu	Učesnik u prometu	Zastupljenost	Sama u prometu	Učesnica u prometu	Zastupljenost
Zemljišta	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%
	2023	11.271	2.290	76%	2.975	1.272	24%
Kuće	2020	1.211	207	70%	436	168	30%
	2021	1.846	352	71%	606	276	29%
	2022	1.933	486	69%	725	348	31%
	2023	1.895	452	67%	770	399	33%
Stanovi	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%
	2023	2.088	576	56%	1.510	569	44%

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 01.01.2023. do 31.12.2023. godine i evidentiranih od strane komisija JLS za procjenu vrijednosti nekretnina je **38.538**. 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.



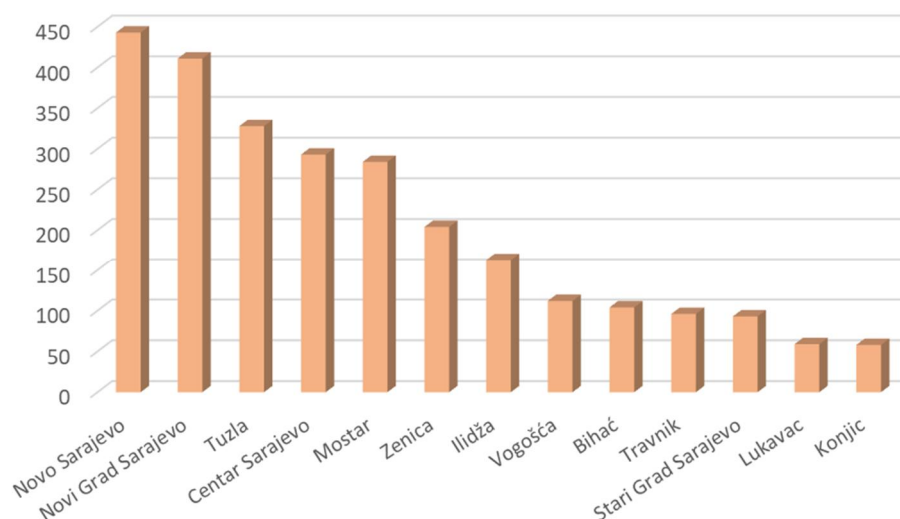
Slika 10: Učešća pojedinih vrsta nekretnina na tržištu na nivou Federacije BiH, na osnovu podataka iz ugovora (Slika gore) i na osnovu prikupljenih podataka sa terena od strane JLS (Slika dole)

3.1 Pregled stambenog tržišta

3.1.1 Stanovi

Ukupan broj registriranih kupoprodajnih ugovora, koji se odnosi na stanove i stanove u kući je 3.761, a u tim ugovorima nalazi se 3.834 nekretnina klasificiranih kao stan i 90 nekretnina klasificiranih kao stan u kući. Analize za stanove u kući nisu rađene zbog malog broja transakcija.

Najveći obim prometa stanova u 2023. godini registriran je u Novom Sarajevu, Novom Gradu Sarajevu, Tuzli, Centru Sarajevu, Mostaru, Zenici i Ilidži. 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 2.791 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 2.280 KM/m², a prosječna korisna površina stana iznosi 55 m².

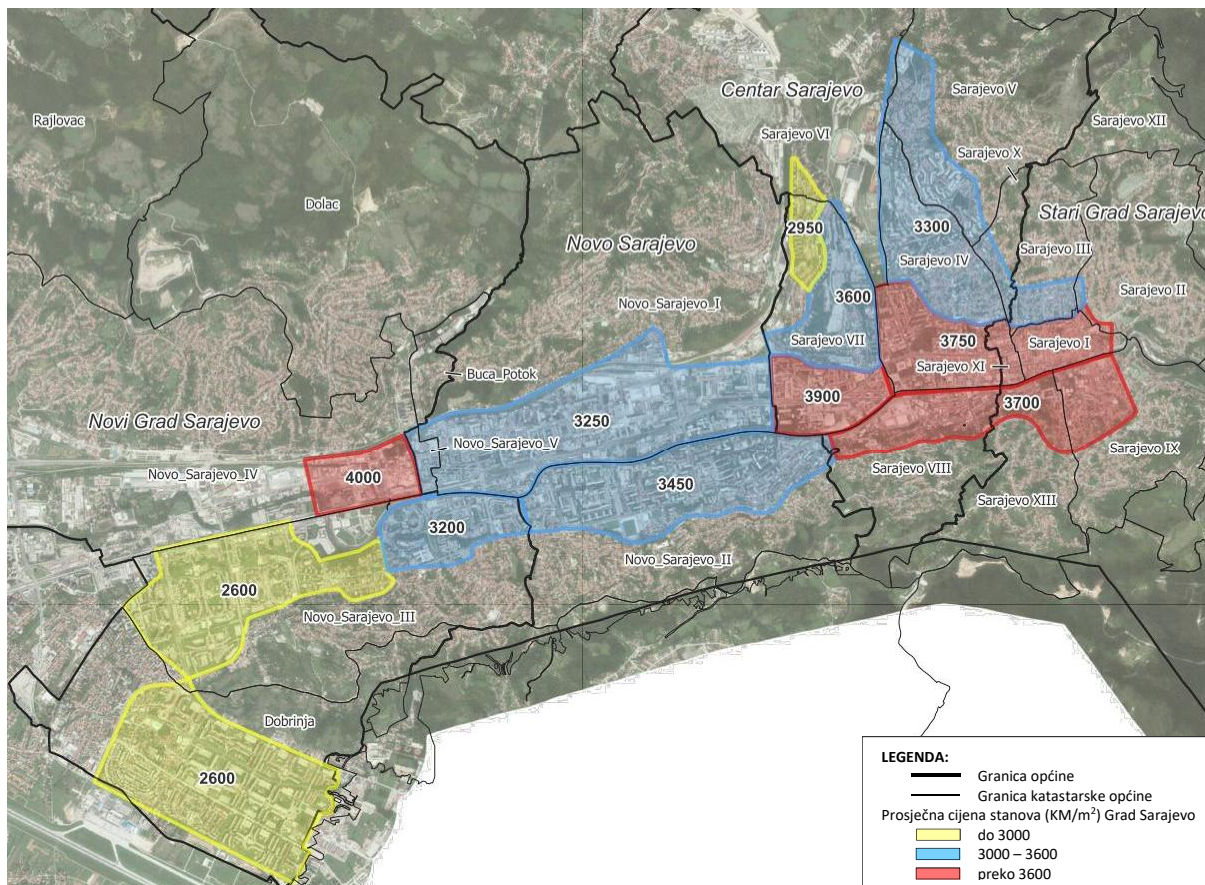
Općina	Srednja vrijednost [KM/m ²]	Raspon cijena		Broj podataka
		Min. [KM/m ²]	Maks. [KM/m ²]	
Centar Sarajevo	3.530	890	5.850	252
Stari Grad Sarajevo	3.490	940	5.890	77
Novo Sarajevo	3.330	795	5.120	389
Novi Grad Sarajevo	2.770	390	5.100	352
Ilidža	2.710	690	4.775	126
Vogošća	2.410	570	3.775	100
Tuzla	2.370	450	4.330	241
Zenica	1.970	830	3.770	175
Mostar	1.730	715	3.325	239
Bihać	1.690	585	2.500	87
Konjic	1.530	200	2.660	35
Travnik (apartmani na Vlašiću)	1.360	495	2.640	28
Travnik	1.050	240	2.680	36
Trnovo (apartmani na Bjelašnici)	3.700	2.725	6.895	28
Lukavac	1.210	260	2.580	51
Neum	4.100	1.900	4.350	2

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.

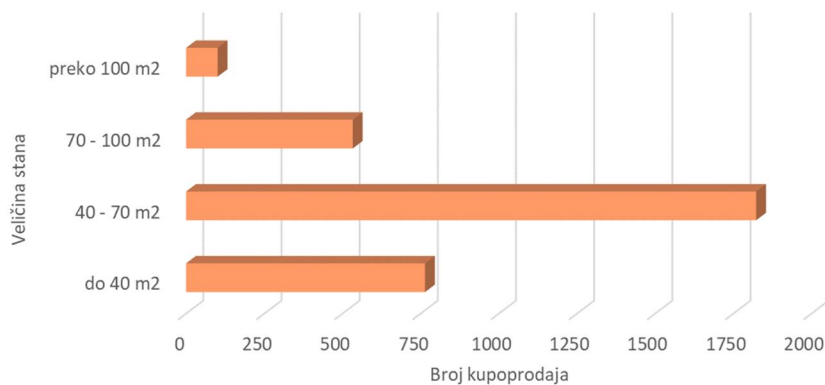
Najviša ostvarena cijena stana u Federaciji BiH prometovanog u 2023. godini je na području općine Stari Grad Sarajevo i njegova ukupna cijena iznosila je 914.600 KM, a korisna površina tog stana je 170 m².

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) Novo Sarajevo III i Novo Sarajevo IV (Općina Novi Grad Sarajevo). 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 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 2.578, a u tim ugovorima nalazi se 2.846 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	1.426	30	Bosanski Petrovac	3.915	Stari Grad Sarajevo
Kuća u nizu	6	140	Vareš	2.085	Novo Sarajevo
Dupleks-kuća	8	300	Ljubuški	1.625	Ljubuški
Vikend objekt	136	65	Busovača	3.615	Trnovo

Tabela 3: Statistički parametri cijena stambenih objekata u Federaciji BiH

Na osnovu uzorka od 977 ugovora vezanih za kuće na nivou Federacije BiH, dobivene su sljedeće prosječne vrijednosti: prosječna korisna površina objekta iznosi 133 m², prosječna cijena po korisnoj površini iznosi 800 KM/m², prosječna površina objekta sa zemljištem iznosi 832 m², prosječna cijena po površini objekta sa zemljištem iznosi 230 KM/m² te prosječna cijena objekta sa zemljištem iznosi 103.150 KM.

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

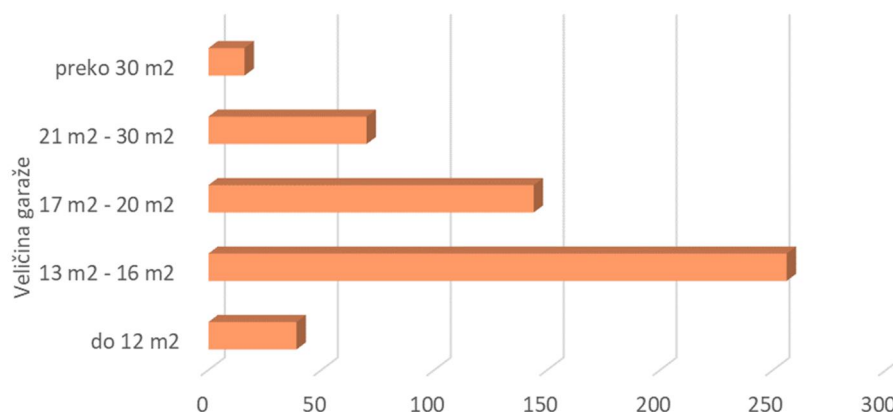
3.1.3 Garaže

Ukupan broj registriranih kupoprodajnih ugovora, koji se odnosi na garaže je 583, a u tim ugovorima nalazi se 602 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	313	290	Novi Travnik	4.480	Centar Sarajevo
Garaža u nizu ili samostojeća	169	70	Bosansko Grahovo	3.800	Novo Sarajevo
Garažno/Parking mjesto na otvorenom	50	85	Velika Kladaša	1.875	Stari 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 m², a najmanje garaže iznad 30 m².



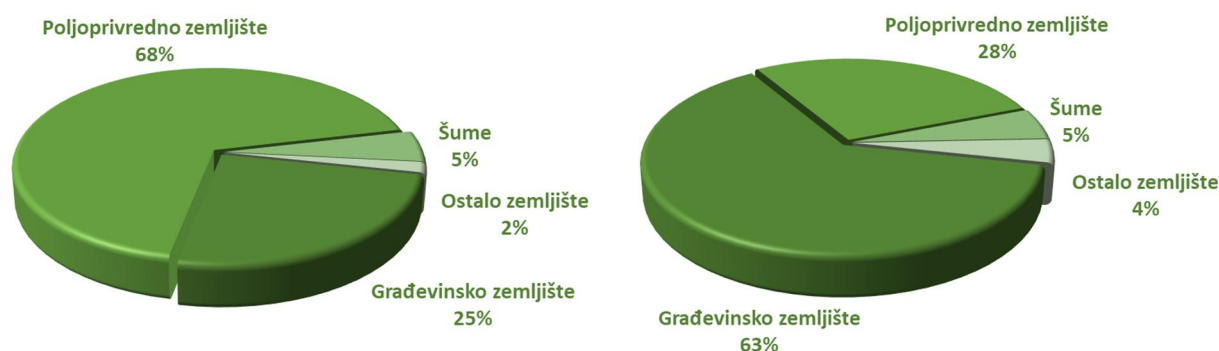
Slika 14: Grafički prikaz prometovanih garaža prema površini

Na osnovu uzorka od 198 nekretnina, za garažu ili garažno mjesto u zgradi na nivou Federacije BiH dobivena je prosječna korisna površina garaže i iznosi 16m², a prosječna cijena po korisnoj površini 1.100 KM/m². Na osnovu uzorka od 119 nekretnina, za garažu u nizu ili samostojeća na nivou Federacije BiH dobivena je prosječna korisna površina garaže i iznosi 17 m², a prosječna cijena po korisnoj površini 660 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 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 2023. godini iznosi 9.912, u kojima je evidentirano 11.609 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 40% 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.

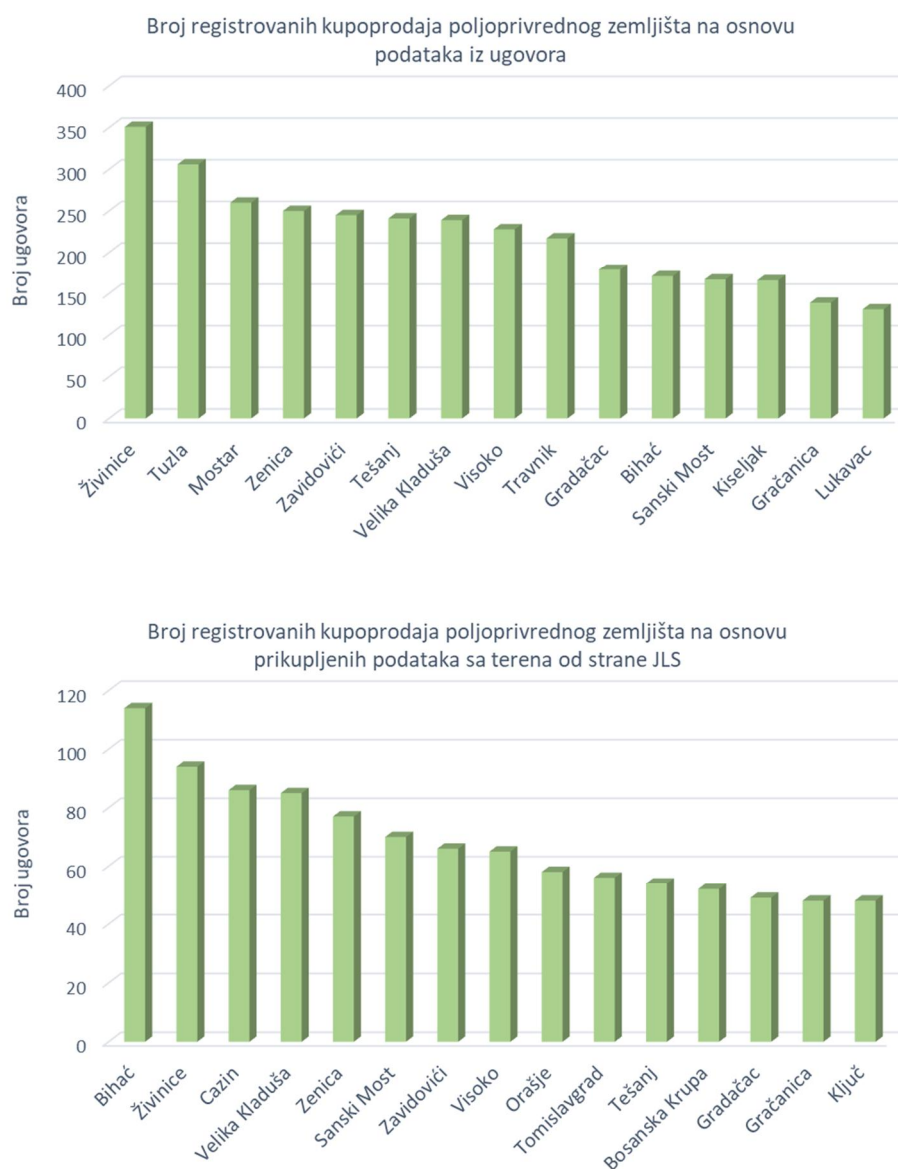
Tržište zemljišta	Broj podataka	Minimalna ostvarena cijena [KM/m ²]	Mjesto	Maksimalna ostvarena cijena [KM/m ²]	Mjesto
Poljoprivredno zemljište	1.752	0,15	Cazin	13,00	Visoko
Šume	313	0,20	Donji Vakuf	3,25	Tešanj
Ostalo zemljište (posebne namjene)	278	1,00	Sanski Most	155,00	Sanski Most

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 2.642 ugovora, prosječna cijena građevinskog zemljišta na nivou Federacije BiH iznosi 37 KM/m², a maksimalna ostvarena cijena građevinskog zemljišta iznosi 4.120 KM/m² u Općini Centar Sarajevo.

Statistički parametri cijena poljoprivrednog zemljišta na teritoriji Federacije BiH izračunati su na osnovu cijena iz kupoprodajnih ugovora registriranih u periodu 01.01.2023.-31.12.2023. godine. Ukupan izdvojeni uzorak za analizu obuhvata 1.007 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 2,70 KM/m², minimalna cijena je ostvarena u Gradu Cazinu i iznosi 0,15 KM/m², a maksimalna u Gradu Visoko i iznosi 13 KM/m². Cijene poljoprivrednog zemljišta ovise o lokaciji (blizina naselja), blizini putne infrastrukture, mogućnosti navodnjavanja, kultiviranju zemljišta, kvaliteti i bonitetu tla.

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 2023. godini registriran je u Živinicama, Tuzli, Mostaru i Zenici (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 65% (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 Bihać, Živnice, Cazin i Velika Kladuša (slika 16, dole).

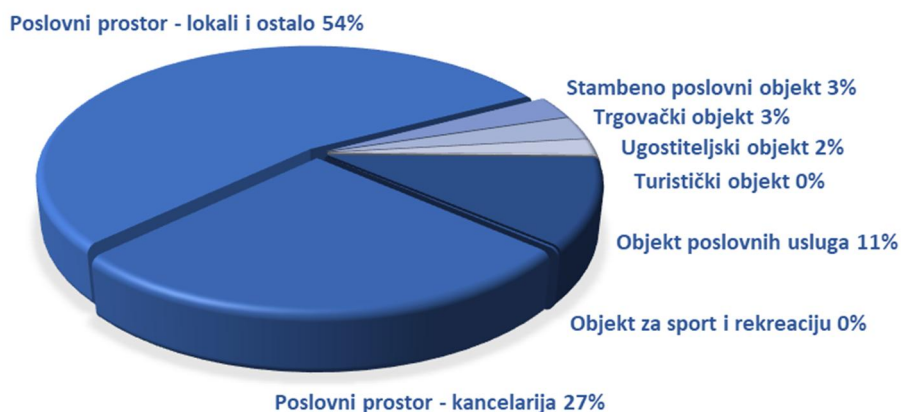


Slika 16: Grafički prikaz broja kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta na osnovu podataka iz ugovora (Slika gore) i na osnovu prikupljenih podataka sa terena od strane JLS (Slika dole)

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 2023. godini, na području Federacije BiH iznosi 695, i u njima je evidentirano 744 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 ²]	Mjesto	Maksimalna ostvarena cijena [KM/m ²]	Mjesto
Objekt poslovnih usluga	61	60	Velika Kladuša	33.400	Hadžići
Ugostiteljski objekt	11	270	Živinice	1.770	Novi Grad Sarajevo
Trgovački objekt	17	385	Tešanj	5.710	Busovača
Stambeno poslovni objekt	15	215	Busovača	1.425	Tešanj

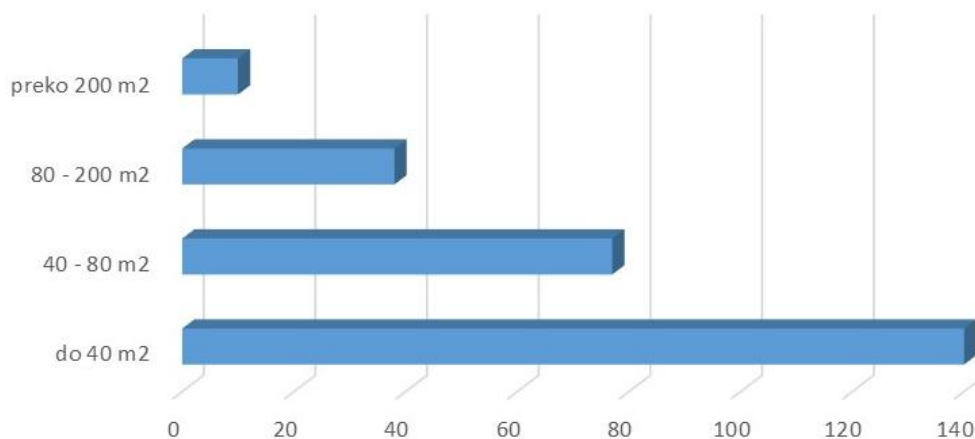
Tabela 6: Statistički parametri cijena poslovnih objekata u Federaciji BiH

Posebni dijelovi objekata	Broj nekretnina	Minimalna ostvarena cijena (KM/m ²)	Mjesto	Maksimalna ostvarena cijena (KM/m ²)	Mjesto
Poslovni prostor - lokali i ostalo	266	120	Visoko	6.995	Ilidža
Poslovni prostor - kancelarija	139	205	Vareš	6.050	Centar Sarajevo

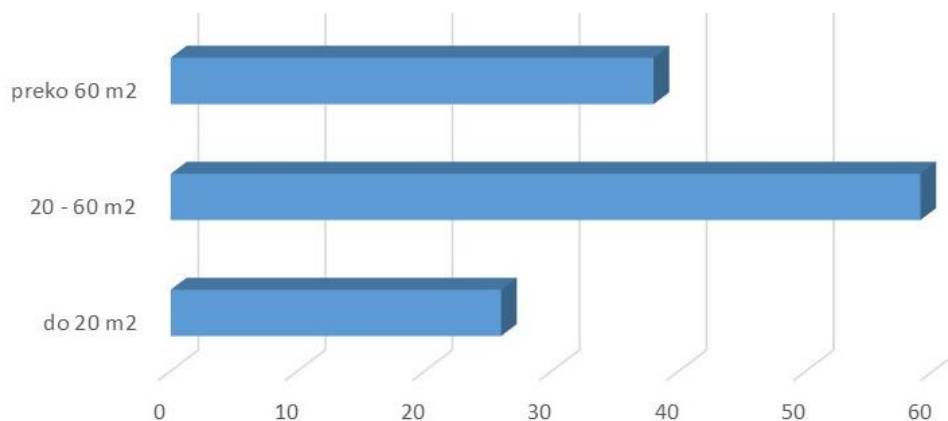
Tabela 7: Statistički parametri cijena poslovnih posebnih dijelova objekata u Federaciji BiH

U skladu sa raspoloživim podacima iz 2023. godine prosječna cijena za kancelarije je 1.900 KM/m², a prosječna korisna površina iznosi 68 m². Prosječna cijena za lokale iznosi 1.500 KM/m², a prosječna korisna površina je 57m².

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 prema površini



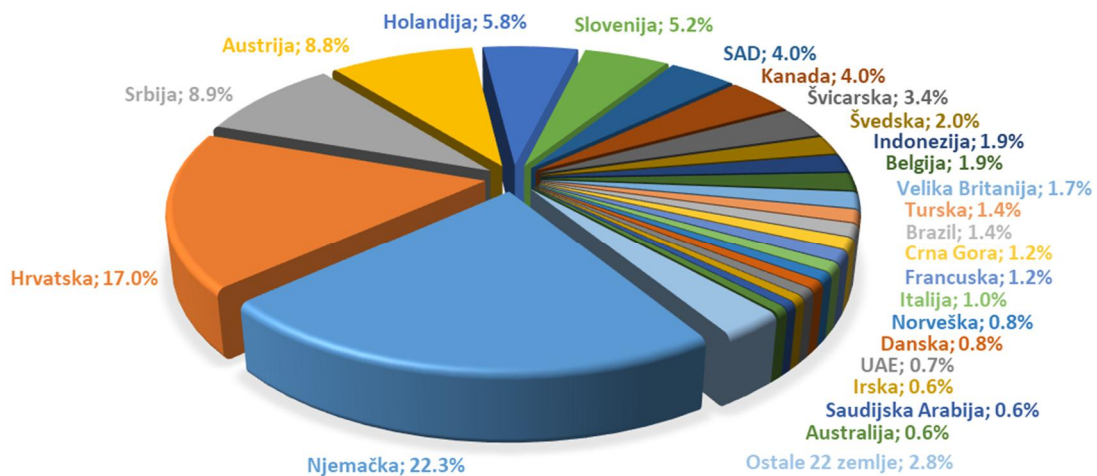
Slika 19: Grafički prikaz prometovanih kancelarija prema površini

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.

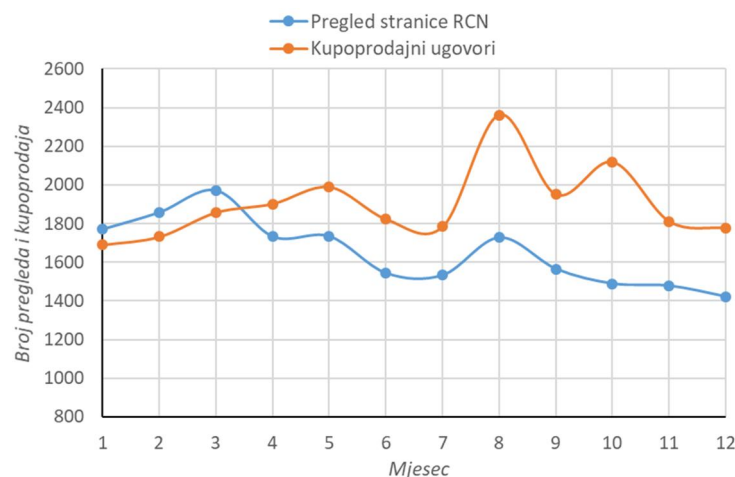
Broj uvida javnosti u podatke Registra cijena nekretnina u razdoblju od 01.01. - 31.12.2023. godine iznosi 19.014, od toga 15.413 je ostvareno iz Bosne i Hercegovine, a ostatak iz 46 različitih zemalja kako je prikazano na slici 9. Ostalih 22 zemalja čine svega 2,8% (Finska, Tunis, Kuvajt, Mađarska,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

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



Slika 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 januaru/siječnju i februaru/veljači, a najmanji broj pregleda u decembru/prosinucu. Nakon toga, broj kupoprodaja počinje da raste do avgusta/kolovoza, kao i interes javnosti 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.	779	46.051.202
	Bosanska Krupa	04.01.2018.	279	10.165.164
	Bosanski Petrovac	25.05.2018.	96	1.749.055
	Bužim	20.12.2017.	129	2.343.641
	Cazin	12.09.2017.	468	19.881.797
	Ključ	15.01.2018.	170	3.476.742
	Sanski Most	19.12.2017.	443	15.798.614
	Velika Kladuša	20.12.2017.	422	16.470.719
	UKUPNO		2.786	115.936.935
Posavski	Domaljevac-Šamac	19.10.2018.	73	749.225
	Odžak	01.10.2018.	311	7.178.226
	Orašje	15.10.2018.	331	8.515.497
	UKUPNO		715	16.442.947
Tuzlanski	Banovići	30.04.2018.	156	5.203.543
	Čelić	14.08.2018.	101	1.545.486
	Doboj-Istok	15.02.2018.	86	1.283.858
	Gračanica	23.07.2018.	539	24.031.433
	Gradačac	13.02.2018.	425	12.090.637
	Kalesija	27.07.2018.	236	6.675.672
	Kladanj	03.05.2018.	78	1.498.506
	Lukavac	08.08.2018.	438	18.066.699
	Sapna	06.08.2018.	33	412.250
	Srebrenik	03.07.2018.	268	8.233.323
	Teočak	06.11.2018.	31	306.800
	Tuzla	05.09.2018.	1.256	97.827.910
	Živinice	16.01.2018.	545	21.635.531
	UKUPNO		4.192	198.811.648
Zeničko-dobojski	Breza	19.02.2018.	195	7.600.372
	Doboj-Jug	15.01.2018.	45	3.681.570
	Kakanj	06.02.2018.	331	13.140.553
	Maglaj	20.02.2018.	275	11.040.118
	Olovo	10.07.2018.	96	3.058.334
	Tešanj	17.05.2017.	549	33.199.833
	Usora	12.12.2017.	42	13.350.210
	Vareš	26.02.2018.	146	4.053.975
	Visoko	22.03.2018.	567	36.044.564
	Zavidovići	12.02.2018.	402	5.818.111
	Zenica	05.10.2017.	1.072	87.685.717
	Žepče	16.02.2018.	213	6.768.124
	UKUPNO		3.933	225.441.478
Bosansko-podrinjski	Foča-Ustikolina	06.02.2018.	25	235.327
	Goražde	08.03.2018.	179	10.061.004
	Pale-Prača	12.03.2018.	17	253.844
	UKUPNO		221	10.550.174

Srednjo-bosanski	Bugojno	19.09.2017.	462	28.553.467
	Busovača	09.11.2017.	196	3.721.474
	Dobretići	12.01.2018.	5	61.000
	Donji Vakuf	11.10.2017.	162	4.555.827
	Fojnica	24.01.2018.	199	8.826.584
	Gornji Vakuf-Uskoplje	16.11.2017.	94	7.205.582
	Jajce	02.11.2017.	152	3.706.774
	Kiseljak	02.11.2017.	326	32.618.645
	Kreševo	04.10.2017.	59	10.923.618
	Novi Travnik	15.02.2018.	261	11.761.761
	Travnik	18.09.2017.	662	22.920.964
	Vitez	14.09.2017.	214	14.280.455
		UKUPNO		2.792
Hercegovačko-neretvanski	Čapljina	28.07.2017.	321	13.202.090
	Čitluk	03.04.2018.	98	8.221.628
	Jablanica	13.02.2018.	224	9.529.637
	Konjic	04.05.2018.	271	12.586.391
	Mostar	09.10.2017.	920	101.234.573
	Neum	23.10.2018.	68	13.823.375
	Prozor-Rama	09.07.2018.	64	1.325.464
	Ravno	20.12.2019.	55	10.279.500
	Stolac	20.04.2021.	92	6.747.895
	UKUPNO		2.113	176.950.554
Zapadno-hercegovački	Grude	29.08.2018.	79	4.799.481
	Ljubuški	16.07.2018.	274	14.355.373
	Posušje	26.03.2018.	248	10.182.798
	Široki Brijeg	05.07.2018.	144	16.471.695
	UKUPNO		745	45.809.348
Kanton Sarajevo	Centar Sarajevo	23.01.2017.	653	149.078.016
	Hadžići	16.05.2017.	389	28.824.592
	Ilidža	23.01.2018.	938	140.418.035
	Ilijaš	13.10.2017.	550	33.544.685
	Novi Grad Sarajevo	25.10.2019.	954	141.218.309
	Novo Sarajevo	16.03.2017.	977	187.546.832
	Stari Grad Sarajevo	07.11.2017.	353	50.372.036
	Trnovo	30.05.2018.	200	18.118.917
	Vogošća	13.09.2018.	474	40.695.306
	UKUPNO		5.488	789.816.728
Kanton 10	Bosansko Grahovo	17.05.2018.	14	444.206
	Drvar	17.05.2018.	46	649.623
	Glamoč	04.07.2018.	54	989.990
	Kupres	01.01.2019.	93	3.766.696
	Livno	01.01.2019.	200	11.531.100
	Tomislavgrad	19.02.2018.	267	6.774.151
	UKUPNO		674	24.155.766

Napomena: U tablici iznad označene su JLS u kojima se tokom cijele 2023. godine nije vršila registracija ugovora

PRILOG 2: Ukupan broj registriranih ugovora i novčanih sredstava po JLS i kantonima u Federaciji BiH¹

JLS		Stanovi	Kuće	Garaže	Poljoprivredno zemljište	Građevinsko zemljište	Šume	Ostalo zemljište	Poslovne nekretnine	Industrijski objekti	Ostale nekretnine	UKUPNO PO JLS
Banovići	Obim:	24	3	3	46	4	8	16	6		4	114
	Cijena:	1.327.170	49.000	114.500	484.288	351.000	65.500	459.400	219.500		108.841	3.179.199
Bihać	Obim:	104	102	2	171	245	10	18	15	2	1	670
	Cijena:	9.372.432	9.466.966	19.579	2.462.189	11.591.341	144.000	96.840	3.757.685	281.020	1.000	37.193.052
Bosanska Krupa	Obim:	35	56		112	9	9	1	3	2		227
	Cijena:	3.404.685	2.964.890		1.546.930	192.400	24.500	15.000	103.000	1.083.595		9.335.000
Bosanski Petrovac	Obim:	7	28		28	4			2			69
	Cijena:	164.117	751.450		211.295	71.962			52.300			1.251.123
Bosansko Grahovo	Obim:	5	4	1	1							11
	Cijena:	62.670	20.000	1.000	10.757							94.427
Breza	Obim:	14	21	1	125	9	1	5	3		2	181
	Cijena:	762.500	1.263.000	5.000	3.747.802	350.058	5.000	5.800	644.000		18.500	6.801.659
Bugojno	Obim:											
	Cijena:											
Busovača	Obim:	5	53		67	2	19	15	6	1	1	169
	Cijena:	154.000	1.230.375		532.647	32.560	114.745	186.335	352.000	70.000	15.000	2.687.662
Bužim	Obim:	1	4		74		17	5	3			104
	Cijena:	70.000	66.900		739.957		134.650	18.425	356.000			1.385.932
Cazin	Obim:	51	46	5	98	151	16		20		3	390
	Cijena:	4.256.644	2.551.956	135.000	598.889	4.515.136	57.500		3.453.544		33.000	15.601.670
Centar Sarajevo	Obim:	369	56	44	32	50	2	1	33			587
	Cijena:	78.095.808	9.320.295	1.653.905	2.399.424	34.474.336	39.500	1.000	7.138.921			133.123.189
Čapljina	Obim:	29	28	5	103	38	15		7			225
	Cijena:	1.824.277	1.380.736	42.700	738.093	1.733.681	238.486		336.617			6.294.590
Čelić	Obim:	4	14		36	7	9	3	1			74
	Cijena:	113.000	327.900		323.834	84.800	60.000	3.500	400.000			1.313.034
Čitluk	Obim:	26		2	13	32	2	2	5		1	83
	Cijena:	2.805.595		29.337	226.232	2.573.768	32.558	4.040	130.941		15.000	5.817.472

¹ 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 2023. godini.

JLS		Stanovi	Kuće	Garaže	Poljoprivredno zemljište	Građevinsko zemljište	Šume	Ostalo zemljište	Poslovne nekretnine	Industrijski objekti	Ostale nekretnine	UKUPNO PO JLS
Doboj-Istok	Obim:		9		32		4	1				46
	Cijena:		322.081		431.255		11.750	500				765.586
Doboj-Jug	Obim:				1	22	1				9	33
	Cijena:				3.000	2.573.306	4.000				451.000	3.031.306
Dobretići	Obim:				2		2					4
	Cijena:				2.000		55.000					57.000
Domaljevac-Šamac	Obim:	1	3		30	6	3	1				44
	Cijena:	45.000	80.000		242.408	52.850	4.000	12.000				436.258
Donji Vakuf	Obim:	1	12	1	31	1	2	1	3			52
	Cijena:	65.000	540.866	7.500	394.758	3.000	27.000	300	174.000			1.212.425
Drvar	Obim:	14	7		8				1			30
	Cijena:	202.058	116.558		17.700				15.000			351.317
Foča-Ustikolina	Obim:		3		18		1					22
	Cijena:		52.947		129.380		3.000					185.327
Fojnica	Obim:	17	22	3	64	31	1		7			145
	Cijena:	1.408.466	1.003.000	67.568	1.107.140	268.613	6.000		1.453.050			5.313.836
Glamoč	Obim:	3	11		11	1	2	3	2			33
	Cijena:	45.000	83.797		35.960	450	9.300	30.000	102.012			306.520
Goražde	Obim:	46	48		30	6	2	9	11			152
	Cijena:	3.459.550	3.131.937		224.362	98.850	7.200	10.950	2.074.065			9.006.914
Gornji Vakuf-Uskoplje	Obim:	6	16		37	3	2	10	5			79
	Cijena:	317.000	541.252		296.229	119.000	4.200	142.217	424.500			1.844.398
Gračanica	Obim:	32	60	7	139	14	37	12	9		5	315
	Cijena:	2.723.077	3.455.993	161.198	2.078.704	145.110	98.550	74.000	939.600		29.000	9.705.233
Gradačac	Obim:	18	6		179	31	45		8		1	288
	Cijena:	1.566.088	437.188		2.544.607	1.877.531	161.595		204.400		2.000	6.793.409
Grude	Obim:	8	5		24	18	5	1	2			63
	Cijena:	684.260	242.695		214.983	1.032.734	174.286	500	1.231.059			3.580.518
Hadžići	Obim:	25	46	6	20	224	9	8	5		3	346
	Cijena:	2.678.150	5.927.563	63.500	548.060	10.467.122	343.110	17.772	4.095.900		103.992	24.245.169
Ilidža	Obim:	194	89	33	18	194	11	3	36	4	7	589
	Cijena:	26.782.020	12.754.104	1.050.652	1.222.047	20.496.771	538.510	72.000	11.531.419	3.250.000	11.257.000	88.954.523

JLS		Stanovi	Kuće	Garaže	Poljoprivredno zemljište	Građevinsko zemljište	Šume	Ostalo zemljište	Poslovne nekretnine	Industrijski objekti	Ostale nekretnine	UKUPNO PO JLS
Ilijaš	Obim:	31	85	1		333	3	15	5			473
	Cijena:	2.237.989	8.414.358	20.000		12.728.878	50.800	41.000	1.574.100			25.067.125
Jablanica	Obim:	39	15	3	112	3	19		4		2	197
	Cijena:	3.319.881	798.774	62.300	1.447.326	57.000	326.597		2.431.550		28.700	8.472.127
Jajce	Obim:											
	Cijena:											
Kakanj	Obim:	27	64	10	120	8	1		9		1	240
	Cijena:	1.787.826	3.362.320	119.800	1.034.830	38.000	6.000		1.054.357		43.750	7.446.883
Kalesija	Obim:	3	32	1	128	8	16	3	3			194
	Cijena:	208.000	1.458.600	11.000	1.315.008	62.000	89.100	25.500	310.000			3.479.208
Kiseljak	Obim:	8	39	4	166	25		2	12			256
	Cijena:	817.239	2.975.908	138.775	3.394.705	15.204.902		5.400	848.898			23.385.828
Kladanj	Obim:	5	12		35	5	3		3		2	65
	Cijena:	239.500	533.413		180.290	187.000	17.706		76.400		20.150	1.254.459
Ključ	Obim:	25	26		70	4	3	2	3		1	134
	Cijena:	582.938	623.568		1.455.620	143.664	7.800	1.083	237.349		50.000	3.102.024
Konjic	Obim:	60	22	8	110	1	13	4	8		3	229
	Cijena:	4.685.391	1.289.862	100.900	2.293.549	25.426	146.500	166.857	708.698		5.600	9.422.783
Kreševo	Obim:	3	11	1	24		1	5	7		3	55
	Cijena:	112.500	904.713	15.000	575.614		8.000	3.800	1.701.822		37.621	3.359.070
Kupres	Obim:	16	19	2	7	22			1			67
	Cijena:	566.848	1.130.761	14.713	229.999	837.449			20.000			2.799.769
Livno	Obim:	19	16	4	32	45		2	6			124
	Cijena:	700.238	874.420	36.465	290.062	844.555		2.510	1.978.500			4.726.750
Ljubuški	Obim:	22	28	2	53	69	12	4	8		3	201
	Cijena:	2.225.258	1.793.774	17.000	880.521	2.744.422	258.225	123.611	1.066.786		52.000	9.161.596
Lukavac	Obim:	61	96	8	131		23	13	13		2	347
	Cijena:	4.357.865	3.713.805	88.770	6.501.528		173.100	44.105	632.488		11.000	15.522.661
Maglaj	Obim:	15	36	22	71	1	4	2	6			157
	Cijena:	1.089.268	1.346.805	747.999	559.600	25.000	18.900	1.390	542.089			4.331.050
Mostar	Obim:	291	88	62	260	36	24	15	40	3	7	826
	Cijena:	29.392.338	10.539.121.14	994.078	10.931.364	12.624.904	778.465	4.671.233	11.658.031	1.500.000	127.626	83.217.160

JLS		Stanovi	Kuće	Garaže	Poljoprivredno zemljište	Građevinsko zemljište	Šume	Ostalo zemljište	Poslovne nekretnine	Industrijski objekti	Ostale nekretnine	UKUPNO PO JLS
Neum	Obim:	17	10	5	2	16	8	4				62
	Cijena:	2.180.864	6.201.998	132.400	17.970	2.318.880	1.186.355	83.224				12.121.692
Novi Grad Sarajevo	Obim:	419	49	36	52	131	18		35		2	742
	Cijena:	57.240.013	11.604.809	604.857	7.129.578	13.163.636	301.729		8.234.128		18.000	98.296.749
Novi Travnik	Obim:	42	36	16	56	22	5	2	13		2	194
	Cijena:	1.647.965	1.179.389	80.500	356.786	332.852	14.800	100.000	254.500		10.500	3.977.292
Novo Sarajevo	Obim:	470	70	41	35	13			38			667
	Cijena:	77.973.879	10.402.356	1.020.165	2.130.984	754.112			21.433.620			113.715.116
Odžak	Obim:	10	23		55	37	17	4	6		1	153
	Cijena:	625.100	909.608		344.655	517.582	49.600	9.900	1.193.000		50.000	3.699.444
Olovo	Obim:	10	12		62				3		2	89
	Cijena:	546.000	602.981		1.051.129				358.000		40.000	2.598.110
Orašje	Obim:	14	17	2	87	55	13	1	7			196
	Cijena:	905.635	1.371.750	21.017	580.394	1.380.901	14.650	500	561.313			4.836.160
Pale-Prača	Obim:	1	2		5		1				1	10
	Cijena:	29.844	27.000		92.000		7.000				700	156.544
Posušje	Obim:	7	10	3	75	51	6	3	2		2	159
	Cijena:	362.900	526.915	40.600	791.127	778.350	228.292	15.120	998.870		3.670	3.745.845
Prozor-Rama	Obim:	6	6		31	1	8	4	2			58
	Cijena:	394.800	390.311		241.903	1.250	31.700	14.000	90.000			1.163.964
Ravno	Obim:	4	4		1	45		1				55
	Cijena:	753.103	1.369.424		10.000	8.143.473		3.500				10.279.500
Sanski Most	Obim:	46	66	17	167	23	12	2	14		3	350
	Cijena:	2.443.451	4.011.381	387.229	1.989.268	418.230	61.170	2.784	1.413.107		66.000	10.792.620
Sapna	Obim:	1			17		3					21
	Cijena:	97.500			60.550		11.800					169.850
Srebrenik	Obim:											
	Cijena:											
Stari Grad Sarajevo	Obim:	111	97	9	34	26		1	13		3	294
	Cijena:	23.230.429	10.264.473	202.908	1.751.576	1.718.900		2.000	6.472.222		34.000	43.676.509
Stolac	Obim:	4	18		35	30	2	3				92
	Cijena:	98.625	943.300		582.485	4.868.615	21.000	233.870				6.747.895
Široki Brijeg	Obim:	5	10	1	17	65	8	2	5	3		116
	Cijena:	539.585	862.030	19.558	117.041	2.487.265	222.417	11.790	1.459.436	1.980.259		7.699.382

JLS		Stanovi	Kuće	Garaže	Poljoprivredno zemljište	Građevinsko zemljište	Šume	Ostalo zemljište	Poslovne nekretnine	Industrijski objekti	Ostale nekretnine	UKUPNO PO JLS
Teočak	Obim:		4		19	1	2		1			27
	Cijena:		115.000		124.200	9.000	5.100		25.000			278.300
Tešanj	Obim:	15	49	3	241	19	39	26	13		1	406
	Cijena:	1.236.950	4.649.277	29.000	6.541.096	1.161.918	284.026	208.462	5.446.406		2.000	19.559.136
Tomislavgrad	Obim:	9	18		87	131			5		1	251
	Cijena:	586.088	1.048.706		718.903	1.821.997			388.141		300.000	4.863.836
Travnik	Obim:	94	83	26	217	69	18	5	25	1	1	539
	Cijena:	6.048.560	4.936.702	463.238	2.866.717	1.923.596	250.342	76.700	3.602.691	130.000	1.500	20.300.045
Trnovo	Obim:	33	4	4	101	22	1	2			2	169
	Cijena:	6.109.878	245.400	187.200	1.887.766	5.949.826	1.000	156.000			5.300	14.542.370
Tuzla	Obim:	294	72	107	306	134	19	16	63		13	1.024
	Cijena:	36.823.540	7.116.932	3.688.477	6.016.585	14.569.940	189.374	37.853	11.272.539		498.492	80.213.731
Usora	Obim:											
	Cijena:											
Vareš	Obim:	33	10	2	50	6	1	2	7			111
	Cijena:	800.101	353.048	6.500	1.017.793	13.753	44.101	7.200	125.000			2.367.495
Velika Kladuša	Obim:	23	38	12	239	17	32		7		1	369
	Cijena:	1.870.632	2.524.919	300.927	6.781.180	170.985	241.430		3.459.260		30.000	15.379.334
Visoko	Obim:	22	84	18	228	21	11	3	8		3	398
	Cijena:	1.811.300	5.133.348	348.210	3.287.809	205.914	102.047	146.070	4.520.753		27.000	15.582.451
Vitez	Obim:	10	51	2	75	51	5		10		2	206
	Cijena:	506.875	2.036.492	46.500	510.057	1.024.276	23.500		5.280.550		85.000	9.513.249
Vogošća	Obim:	113	58	8	101	111	7	11	9	1	4	423
	Cijena:	12.630.627	10.068.580	132.353	3.710.663	8.190.805	335.655	77.500	1.673.673	500.000	7.750	37.327.606
Zavidovići	Obim:	28	50	4	245	2	22	3	6			360
	Cijena:	1.476.870	1.817.058	58.000	1.539.875	38.740	116.200	30.405	134.780			5.211.928
Zenica	Obim:	209	141	24	250	22	8	8	56		9	727
	Cijena:	20.326.782	10.335.814	330.500	3.856.056	4.226.942	42.100	384.130	16.674.686		323.800	56.500.810
Žepče	Obim:	8	46		79		10	8	11		3	165
	Cijena:	384.028	2.047.672		1.349.674		35.230	624.369	706.588		538.780	5.686.341
Živinice	Obim:	39	99	2	351	3	10	1	15	1	2	523
	Cijena:	3.033.692	6.151.819	18.200	6.363.614	44.120	916.500	225.000	1.416.300	356.310	129.430	18.654.985
UKUPNO FBiH	Obim:	3.761	2.578	583	6.189	2.786	643	294	695	18	119	17.666
	Cijena:	457.427.262	207.092.147	13.836.577	118.424.378	214.865.436	8.982.251	8.687.445	161.225.144	9.151.184	14.582.701	1.214.274.526

KANTON		Stanovi	Kuća	Garaža	Poljoprivredno zemljište	Građevinsko zemljište	Šume	Ostalo zemljište	Poslovne nekretnine	Industrijski objekti	Ostale nekretnine	UKUPNO PO KANTONU
Bosansko-podrinjski	Obim:	47	53		53	6	4	9	11		1	184
	Cijena:	3.489.394	3.211.884		445.742	98.850	17.200	10.950	2.074.065		700	9.348.785
Hercegovačko-neretvanski	Obim:	476	191	85	667	202	91	33	66	3	13	1.827
	Cijena:	45.454.874	22.913.526	1.361.715	16.488.922	32.346.996	2.761.661	5.176.725	15.355.836	1.500.000	176.926	143.537.181
Kanton 10	Obim:	66	75	7	146	199	2	5	15		1	516
	Cijena:	2.162.902	3.274.243	52.177	1.303.381	3.504.451	9.300	32.510	2.503.654		300.000	13.142.618
Kanton Sarajevo	Obim:	1.765	554	182	393	1.104	51	41	174	5	21	4.290
	Cijena:	286.978.792	79.001.938	4.935.539	20.780.098	107.944.386	1.610.304	367.272	62.153.984	3.750.000	11.426.042	578.948.355
Posavski	Obim:	25	43	2	172	98	33	6	13		1	393
	Cijena:	1.575.735	2.361.358	21.017	1.167.457	1.951.333	68.250	22.400	1.754.313		50.000	8.971.863
Srednjo-bosanski	Obim:	186	323	53	739	204	55	40	88	2	9	1.699
	Cijena:	11.077.604	15.348.697	819.081	10.036.654	18.908.798	503.587	514.752	14.092.011	200.000	149.621	71.650.804
Tuzlanski	Obim:	481	407	128	1.419	207	179	65	122	1	29	3.038
	Cijena:	50.489.433	23.681.732	4.082.145	26.424.462	17.330.501	1.800.075	869.858	15.496.227	356.310	798.913	141.329.654
Unsko-sanski	Obim:	292	366	36	959	453	99	28	67	4	9	2.313
	Cijena:	22.164.900	22.962.031	842.735	15.785.328	17.103.718	671.050	134.132	12.832.245	1.364.615	180.000	94.040.755
Zapadno-hercegovački	Obim:	42	53	6	169	203	31	10	17	3	5	539
	Cijena:	3.812.003	3.425.415	77.158	2.003.671	7.042.771	883.220	151.021	4.756.151	1.980.259	55.670	24.187.340
Zeničko-dobojski	Obim:	381	513	84	1.472	110	98	57	122		30	2.867
	Cijena:	30.221.625	30.911.323	1.645.009	23.988.663	8.633.632	657.603	1.407.826	30.206.659		1.444.830	129.117.170
UKUPNO FBIH	Obim:	3.761	2.578	583	6.189	2.786	643	294	695	18	119	17.666
	Cijena:	457.427.262	207.092.147	13.836.577	118.424.378	214.865.436	8.982.251	8.687.445	161.225.144	9.151.184	14.582.701	1.214.274.526

* 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
Bosansko-podrinjski	Kuća	42	140	Goražde	1.840	Goražde
	Kuća u nizu	2	565	Goražde	1.075	Goražde
	Dupleks-kuća	2	255	Goražde	130	Goražde
	Vikend objekt	1	530	Goražde	530	Goražde
Hercegovačko-neretvanski	Kuća	5	400	Čapljina	1.775	Mostar
	Kuća u nizu					
	Dupleks-kuća					
	Vikend objekt	5	135	Jablanica	575	Jablanica
	Kanton 10	Kuća	11	105	Glamoč	575
Kuća u nizu						
Dupleks-kuća						
Vikend objekt		1	545	Kupres	545	Kupres
Kanton Sarajevo	Kuća	493	70	Trnovo	3.915	Stari Grad Sarajevo
	Kuća u nizu	3	660	Novo Sarajevo	2.085	Novo Sarajevo
	Dupleks-kuća	1	950	Novo Sarajevo	950	Novo Sarajevo
	Vikend objekt	50	120	Novi Grad	3.615	Trnovo
Posavski	Kuća	16	110	Orašje	1.270	Orašje
	Kuća u nizu					
	Dupleks-kuća					
	Vikend objekt					
Srednjo-bosanski	Kuća	181	50	Kiseljak	2.345	Kiseljak
	Kuća u nizu	1	895	Kreševo	895	Kreševo
	Dupleks-kuća					
	Vikend objekt	28	65	Busovača	2.540	Travnik
	Tuzlanski	Kuća	273	35	Tuzla	2.770
Kuća u nizu						
Dupleks-kuća		2	1.335	Tuzla	850	Tuzla
Vikend objekt		36	150	Tuzla	2.500	Živinice
Unsko-sanski	Kuća	290	30	Bosanski Petrovac	2.370	Velika Kladuša
	Kuća u nizu					
	Dupleks-kuća	3	315	Sanski Most	410	Sanski Most
	Vikend objekt	12	415	Bosanska Krupa	1.080	Bihać
Zapadno-hercegovački	Kuća	15	275	Ljubuški	1.915	Ljubuški
	Kuća u nizu	1	440	Široki Brijeg	440	Široki Brijeg
	Dupleks-kuća	4	300	Ljubuški	1.625	Ljubuški
	Vikend objekt					
Zeničko-dobojski	Kuća	100	130	Visoko	1.875	Zenica
	Kuća u nizu	1	145	Vareš	145	Vareš
	Dupleks-kuća	4	620	Maglaj	950	Maglaj
	Vikend objekt	3	385	Breza	2.060	Zenica

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	11.271	2.290	2.975	1.272
	76%		24%	
Kuće	1.895	452	770	399
	67%		33%	
Stanovi	2.088	576	1.510	569
	56%		44%	
Poslovne nekretnine	349	54	149	35
	69%		31%	
Garaže	440	47	188	41
	68%		32%	
Šume	692	112	122	35
	84%		16%	

Prodaja nekretnina (bivši vlasnici)				
Tržišta	Muškarci		Žene	
	Sam u prometu	Učesnik u prometu	Sama u prometu	Učesnica u prometu
Zemljišta	8.298	5.364	4.174	5.180
	59%		41%	
Kuće	1.465	938	835	1.062
	56%		44%	
Stanovi	1.701	732	1.296	801
	54%		46%	
Poslovne nekretnine	254	68	159	47
	61%		39%	
Garaže	250	86	140	112
	57%		43%	
Šume	466	315	221	189
	66%		34%	

PRILOG 5: Prostorni prikaz najzastupljenijih tržišta nekretnina u Federaciji BiH

