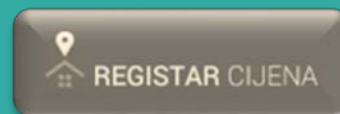


# Izvještaj

## o stanju tržišta nekretnina u Federaciji BiH za 2019. godinu

april/travanj  
2020



## SADRŽAJ:

SADRŽAJ:.....	II
POPIS SLIKA.....	III
POPIS TABELA.....	IV
1. Uvod.....	1
1.1. Projekt "Izgradnja kapaciteta za unapređenje zemljišne administracije i procedura u Bosni i Hercegovini" - CILAP.....	1
1.2. Razvoj Registra cijena nekretnina.....	1
1.3. Metodologija prikupljanja podataka.....	2
1.4. Metodologija pripreme izvještaja.....	3
2. Godišnji prikaz tržišta nekretnina.....	4
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.....	5
3. Pregled tržišta.....	6
3.1. Pregled stambenog tržišta.....	7
3.1.1. Stanovi.....	7
3.1.2. Stambeni objekti.....	9
3.1.3. Garaže.....	9
3.2. Pregled zemljišta.....	11
3.3. Pregled poslovnih nekretnina.....	12
4. Javni uvid u podatke Registra cijena nekretnina Federacije BiH.....	14
PRILOZI.....	15
PRILOG 1: Broj i vrijednost registriranih ugovora po JLS.....	15
PRILOG 2: Ukupan broj registriranih ugovora i novčanih sredstava po JLS i kantonima u Federaciji BiH.....	17
PRILOG 3: Pregled registriranih cijena za stambene objekte po kantonima Federacije BiH.....	23
PRILOG 4: Pregled tržišta nekretnina u Federaciji BiH sa gledišta zastupljenosti po strukturi spola.....	24
PRILOG 5: Prostorni prikaz najzastupljenijih tržišta nekretnina u Federaciji BiH.....	25

## 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 tržištu nekretnina .....	5
Slika 4: Broj transakcija po najzastupljenijim vrstama nekretnina razvrstanih po kantonima .....	5
Slika 5: Učešća pojedinih vrsta nekretnina na tržištu na nivou Federacije BiH .....	6
Slika 6: Grafički prikaz broja kupoprodaja stanova .....	7
Slika 7: Grafički prikaz katastarskih općina Grada Sarajeva u dva nivoa cijena .....	8
Slika 8: Grafički prikaz prometovanih stanova prema površini .....	8
Slika 9: Grafički prikaz prometovanih garaža prema površini .....	9
Slika 10: Grafički prikaz broja kupoprodaja zemljišta .....	11
Slika 11: Grafički prikaz broja kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta na osnovu podataka iz ugovora i na osnovu prikupljenih podataka sa terena od strane JLS .....	11
Slika 12: Grafički prikaz poslovnih nekretnina prema vrsti nekretnine .....	12
Slika 13: Grafički prikaz prometovanih lokala prema površini .....	12
Slika 14: Grafički prikaz prometovanih kancelarija prema površini .....	13
Slika 15: Grafički prikaz uvida u podatke RCN-a po državama .....	14
Slika 16: Vremenski prikaz pregleda stranice podataka RCN-a i realiziranih kupoprodajnih ugovora .....	14

## POPIS TABELA

Tabela 1: Zastupljenost po strukturi spola za zemljišta, kuće i stanove .....	5
Tabela 2: Statistički parametri cijena stanova u Federaciji BiH .....	7
Tabela 3: Statistički parametri cijena stambenih objekata u Federaciji BiH.....	9
Tabela 4: Statistički parametri cijena garaža u Federaciji BiH .....	9
Tabela 5: Statistički parametri cijena zemljišta u Federaciji BiH.....	11
Tabela 6: Statistički parametri cijena poslovnih objekata u Federaciji BiH .....	12
Tabela 7: Statistički parametri cijena poslovnih posebnih dijelova objekata u Federaciji BiH.....	13

## 1. Uvod

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

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

Projekt doprinosi očekivanom dugoročnom utjecaju:

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

Glavni cilj projekta je:

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

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

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

### 1.2. Razvoj Registra cijena nekretnina

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

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

Registar cijena nekretnina kako FGU, tako i PU FBiH i JLS u službi je pružanja odgovarajućih informacija sudionicima na tržištu nekretnina. Sustav je u vrijeme pisanja ovog Izvještaja u upotrebi u 72 jedinice lokalne samouprave od ukupno 79 i u 77 poreznih ispostava od ukupno 77 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).

### 1.3. Metodologija prikupljanja podataka

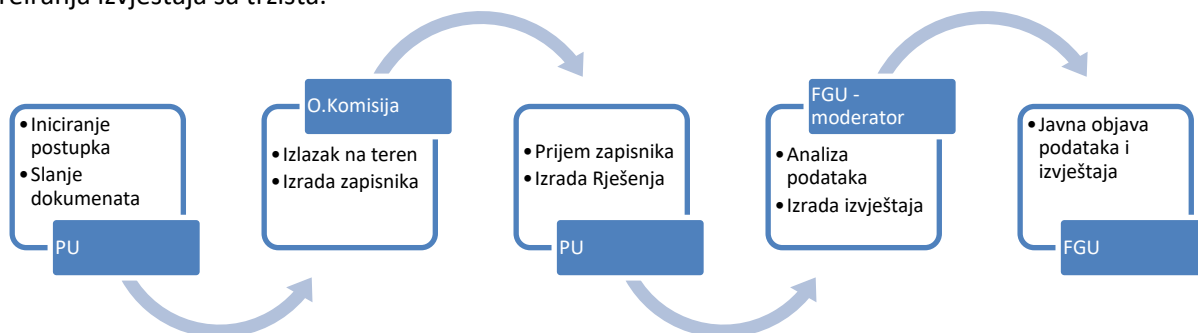
U Federaciji BiH interni korisnici RCN sustava su porezni službenici zajedno sa komisijama za procjenu vrijednosti nekretnina ispred jedinica lokalne samouprave u Federaciji BiH, te Federalna uprava za geodetske i imovinsko pravne poslove.

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

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

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

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



Slika 1: Procesni model RCN-a u Federaciji BiH

#### 1.4. Metodologija pripreme izvještaja

Ulazni podaci za analizu tržišta nekretnina u 2019. godinu su podaci iz kupoprodajnih ugovora i Zapisnika koje je izvršila općinska komisija u svrhu razreza poreza na promet nekretnina, a koji su uneseni u bazu podataka RCN.

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

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

**Datum:** Svi kupoprodajni ugovori zaključeni u 2019. godini, te broj registriranih u RCN za taj period predstavlja veličinu uzorka.

**Obim:** Unatoč većem broju JLS koje su tokom 2019. godine evidentirale podatke u RCN, broj transakcija statistički je još uvijek nedovoljan za detaljnije analize tržišta zbog relativno male veličine tržišta, a i postepenog uključivanja JLS u toku cijele godine. 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 2019. 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 2019. 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 koju 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

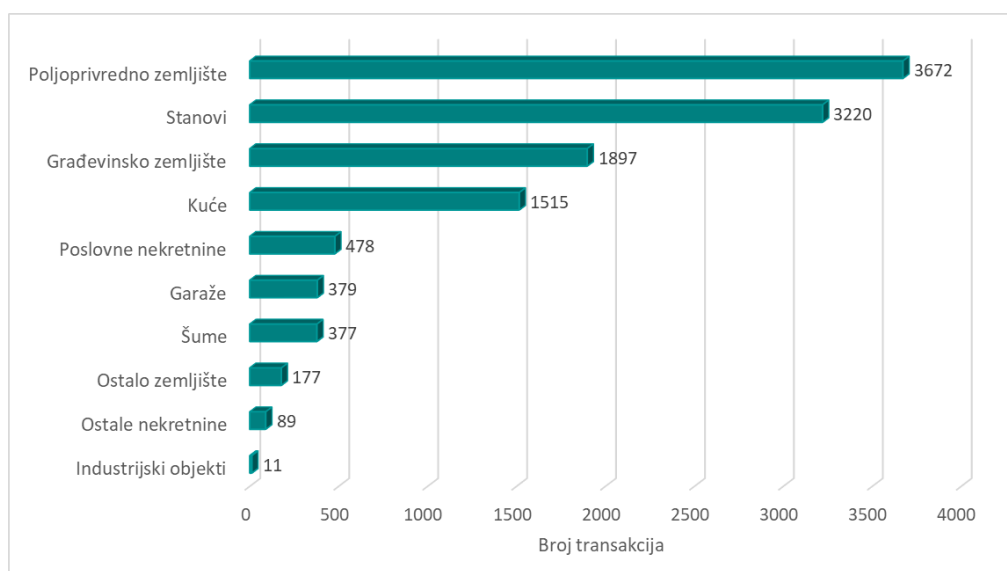
Ukupan broj kupoprodajnih ugovora registriran u periodu od 01.01.2019. do 31.12.2019. godine, na području Federacije BiH iznosi **16 228**, dok ostvarena vrijednost iz kupoprodajnih ugovora iznosi **992 246 415 KM**. Od tog broja, **15 447** ugovora sa ostvarenom vrijednosti od **919 819 925 KM** se odnosi na sekundarno tržište, dok se **781** ugovor sa ostvarenom vrijednosti od **72 426 490 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<sup>1</sup>.

Od 16 228 registriranih kupoprodajnih ugovora, predmet razreza poreza je 14 492 kupoprodajna ugovora, od čega je komisija za procjenu vrijednosti nekretnina u RCN unijela podatke za 10 966 kupoprodajnih ugovora, i samo takve transakcije su uzimane u pripremu za analize tržišta nekretnina. Od 10 966 kupoprodajnih ugovora, 624 se odnosi na mješoviti promet i vrijednost takvih iznosi 50 040 987 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 podržjšta nekretnina.

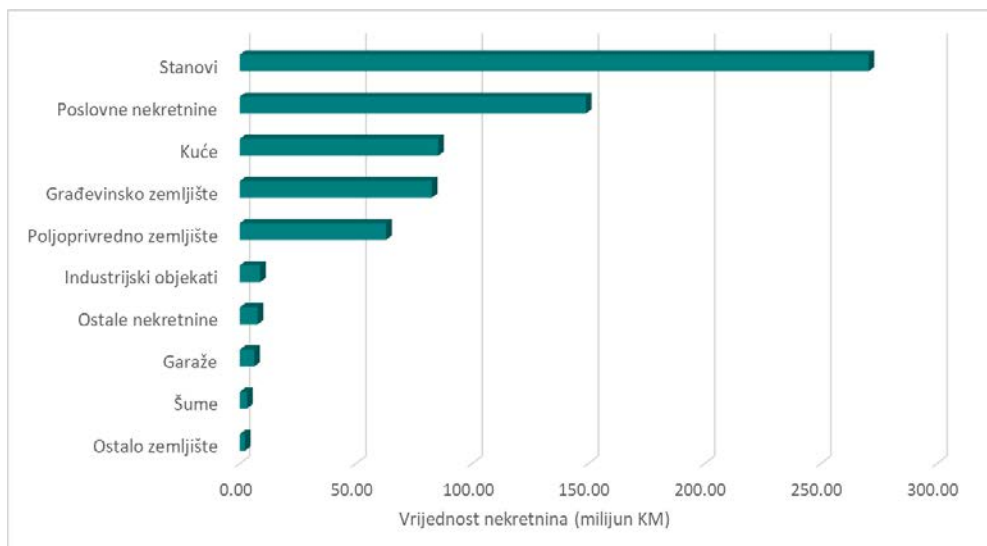
Na slici 2 prikazan je broj kupoprodajnih ugovora podijeljen prema pojedinačnim podržjštima, a na slici 3 vrijednost istih ugovora na razini FBiH. Tri su dominantne kategorije nekretnina prema broju transakcija: poljoprivredno zemljište, stanovi i građevinsko zemljište. Po vrijednosti ugovora prevladavaju tržišta stanova, poslovnih nekretnina i kuća.



Slika 2: Broj transakcija po tržištu nekretnina

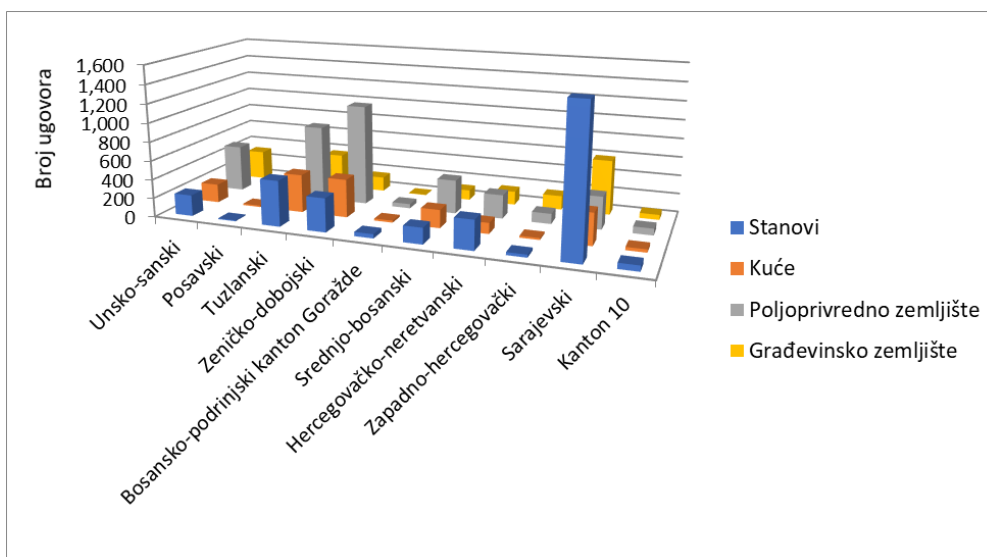
<sup>1</sup> Mješoviti ugovor sadrži više nekretnina različite klasifikacije i bez pojedinačnih cijena za svaku nekretninu.





Slika 3: Vrijednost prometovanih nekretnina po tržištu nekretnina

Na slici 4 prikazan je broj registriranih kupoprodajnih ugovora u 2019. 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

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

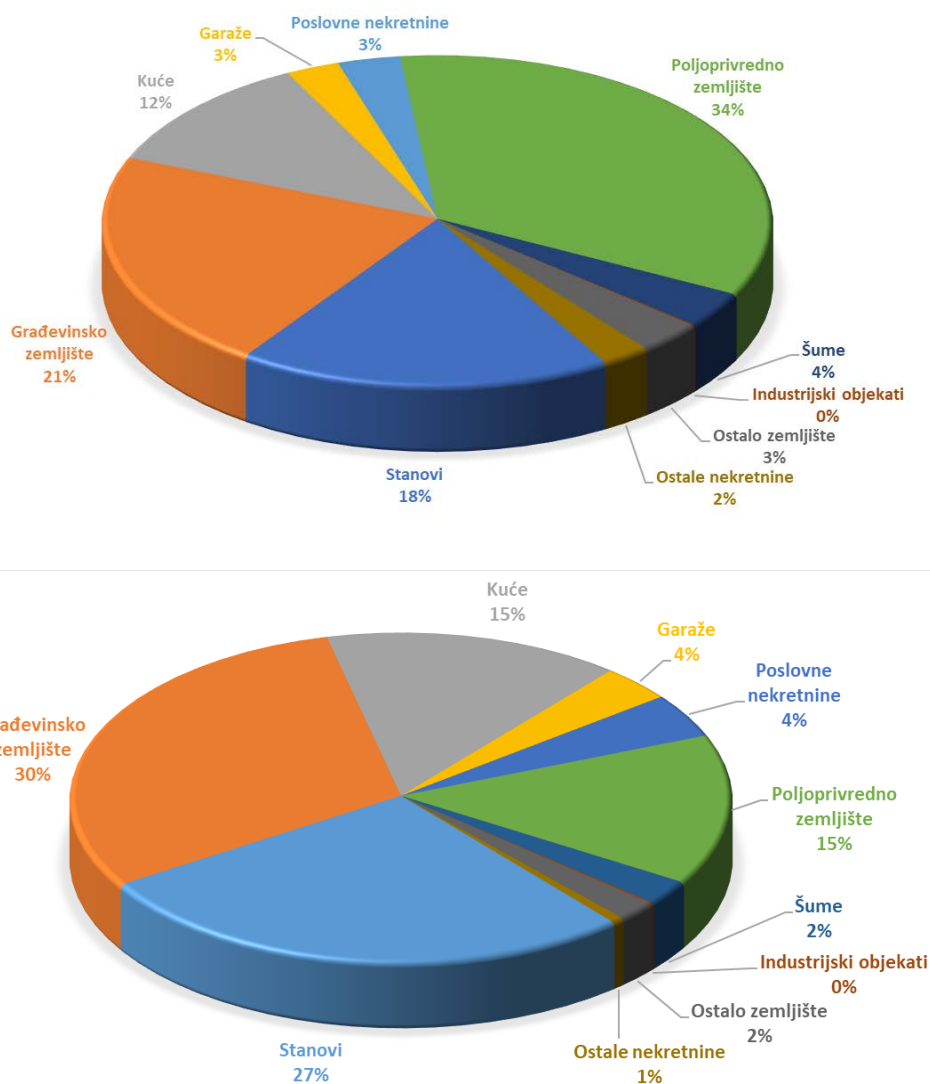
Što se tiče analize prometovanih nekretnina sa gledišta zastupljenosti po strukturi spola, od ukupnog broja kupoprodajnih ugovora, kao kupci su učestvovali muškarci sa 74 %, i žene sa 26%. Ako promatramo različite vrste tržišta, pregled najzastupljenijih je dat u tabeli 1 ispod, a za sva tržišta u Prilogu 4.

Kupovina nekretnina				
Tržišta	Muškarci		Žene	
	Sam u prometu	Učesnik u prometu	Sama u prometu	Učesnica u prometu
Zemljišta	6248	1081	1245	439
	81 %		19 %	
Kuće	1239	233	386	154
	73 %		27 %	
Stanovi	1797	461	1343	495
	55 %		45 %	

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

### 3. Pregled tržišta

Ukupan broj nekretnina koje se nalaze u kupoprodajnim ugovorima registriranim u periodu od 01.01.2019. do 31.12.2019. godine i evidentiranih od strane komisija JLS za procjenu vrijednosti nekretnina je **18 082**. Od ukupnog broja nekretnina koje su evidentirane u RCN, postotak učešća pojedinih vrsta na tržištu nekretnina, za nivo Federacije BiH, na osnovu podataka iz ugovora (Slika gore) i na osnovu prikupljenih podataka sa terena od strane JLS (Slika dole) prikazan je na slici 5. Kao što se može vidjeti na slici 5, za pojedine vrste nekretnina za koje je tokom pregleda ugovora utvrđeno da ne pripadaju evidentiranoj klasifikaciji izvršena je promjena klasifikacije u faktičku vrstu nekretnine.



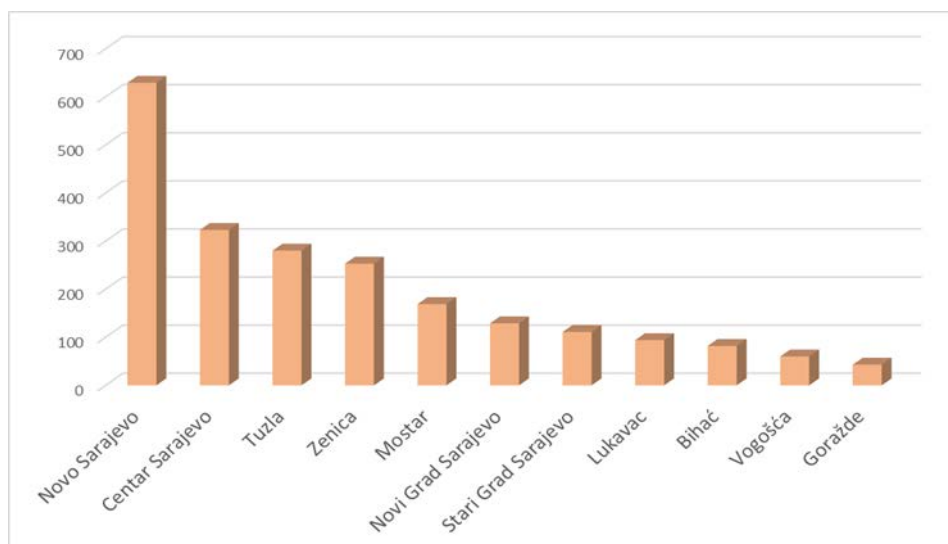
**Slika 5:** Učešća pojedinih vrsta nekretnina na tržištu na nivou Federacije BiH, na osnovu podataka iz ugovora (Slika gore) i na osnovu prikupljenih podataka sa terena od strane JLS (Slika dole)

### 3.1. Pregled stambenog tržišta

#### 3.1.1. Stanovi

Ukupan broj registriranih kupoprodajnih ugovora, koji se odnosi na stanove i stanove u kući je 2956, a u tim ugovorima nalazi se 2911 nekretnina klasificiranih kao stan i 52 nekretnine klasificirane kao stan u kući. Analize za stanove u kući nisu rađene zbog malog broja transakcija.

Najveći obim prometa stanova u 2019. godini registriran je u Novom Sarajevu, Centru Sarajevo, Tuzli, Zenici i Mostaru. JLS sa najviše prometovanih kupoprodaja stanova su prikazane na slici 6.



*Slika 6: Grafički prikaz broja kupoprodaja stanova*

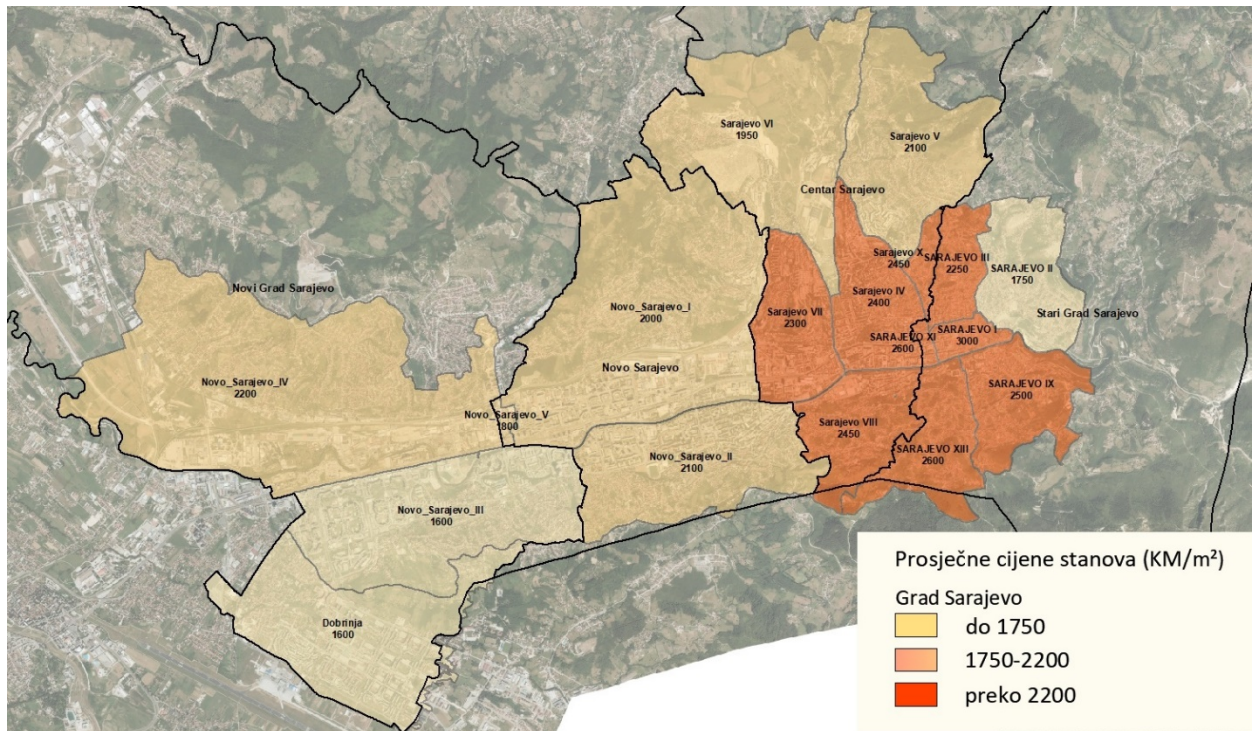
Vršene su analize cijena i površina prometovanih stanova na uzorku od 2463 kupoprodajna ugovora, gdje je broj JLS sa najviše prometovanih stanova prikazan je na slici 6, dok su statistički parametri cijena izračunati na osnovu uzorka predstavljenih u tabeli 2. U skladu sa raspoloživim podacima prosječna cijena stana u Federaciji BiH iznosi 1600 KM/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> ]	
Novo Sarajevo	2.050	1.000	3.250	575
Centar Sarajevo	2.300	1.200	4.800	282
Tuzla	1.400	800	3.000	267
Zenica	1.250	900	2.250	224
Mostar	1.400	500	2.200	145
Novi Grad Sarajevo	1.700	1.100	3.200	119
Stari Grad Sarajevo	2.500	1.150	5.500	92
Lukavac	900	400	1.550	80
Bihać	1.300	1.000	1.900	71
Vogošća	1.500	1.000	2.000	50
Goražde	1.100	800	1.400	41

*Tabela 2: Statistički parametri cijena stanova u Federaciji BiH*

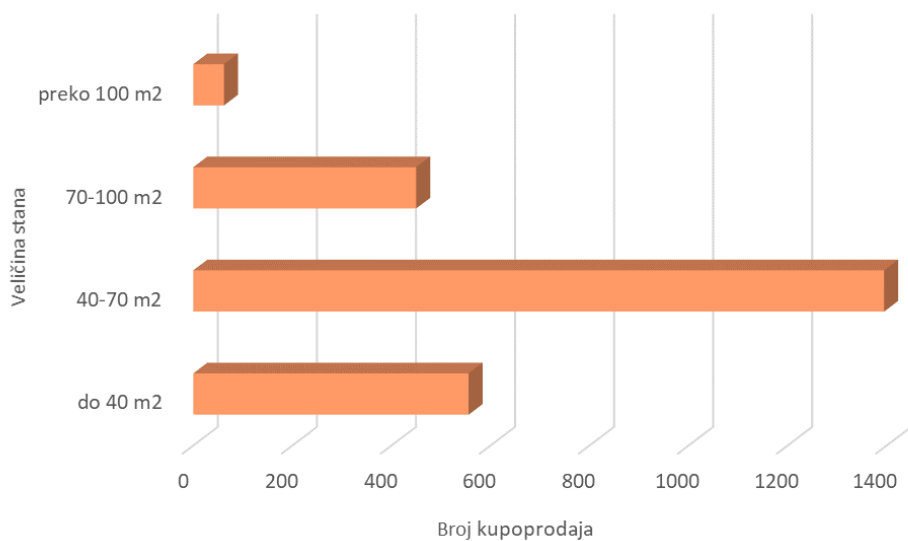
Najviše cijene stanova u Federaciji BiH su na području općina Centar Sarajevo i Stari Grad Sarajevo. Najskuplji stan u Federaciji BiH prometovan u 2019 godini je na području općine Centar Sarajevo i njegova ukupna cijena je iznosila 750 000 KM. Na slici 7 prikazane su katastarske općine Grada Sarajeva, podijeljene u tri kategorije, zavisno od ostvarene prosječne cijene. Na slici vidimo da su najviše cijene

stanova ostvarene u katastarskim općinama Sarajevo I, Sarajevo XI, Sarajevo IX (općina Stari Grad) i Sarajevo IV, Sarajevo VII i Sarajevo VIII (općina Centar Sarajevo).



**Slika 7:** Grafički prikaz katastarskih općina Grada Sarajeva u dva 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 8:** Grafički prikaz prometovanih stanova prema površini

### 3.1.2. Stambeni objekti

Ukupan broj registriranih kupoprodajnih ugovora, koji se odnosi na stambene objekte je 1673, a u tim ugovorima nalazi se 1681 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	1501	40	Tešanj	8.360	Neum
Kuća u nizu	13	275	Zenica	880	Novo Sarajevo
Dupleks kuća	18	298	Banovići	4.000	Neum
Vikend objekt	149	80	Bosanski Petrovac	3.780	Vogošća

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

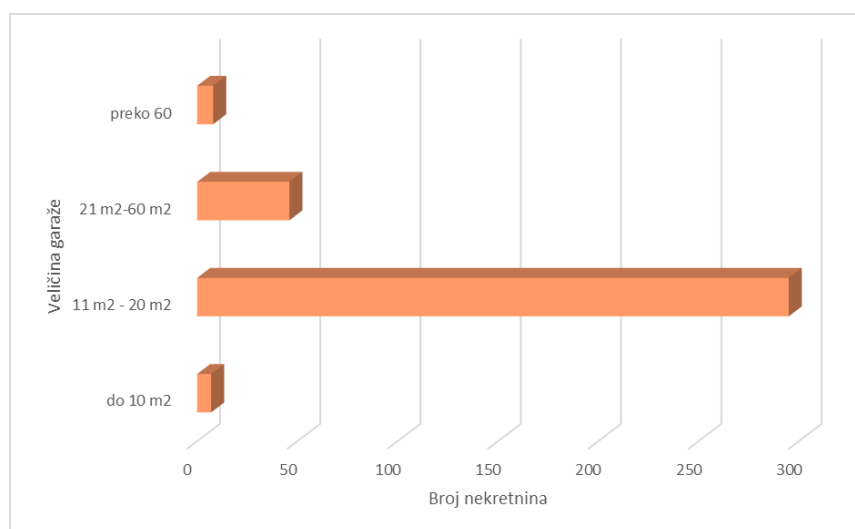
### 3.1.3. Garaže

Ukupan broj registriranih kupoprodajnih ugovora, koji se odnosi na garaže je 343, a u tim ugovorima nalazi se 359 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 FBiH nivou.

Vrsta garaže	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	158	235	Vareš	2.700	Novo Sarajevo
Garaža u nizu ili samostojeća	184	85	Vareš	2.135	Novi Grad Sarajevo
Garažno/Parking mjesto na otvorenom	17	260	Čapljina i Tuzla	3.040	Centar 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 10 i 20 m<sup>2</sup>, a najmanje garaže ispod 10 m<sup>2</sup>.

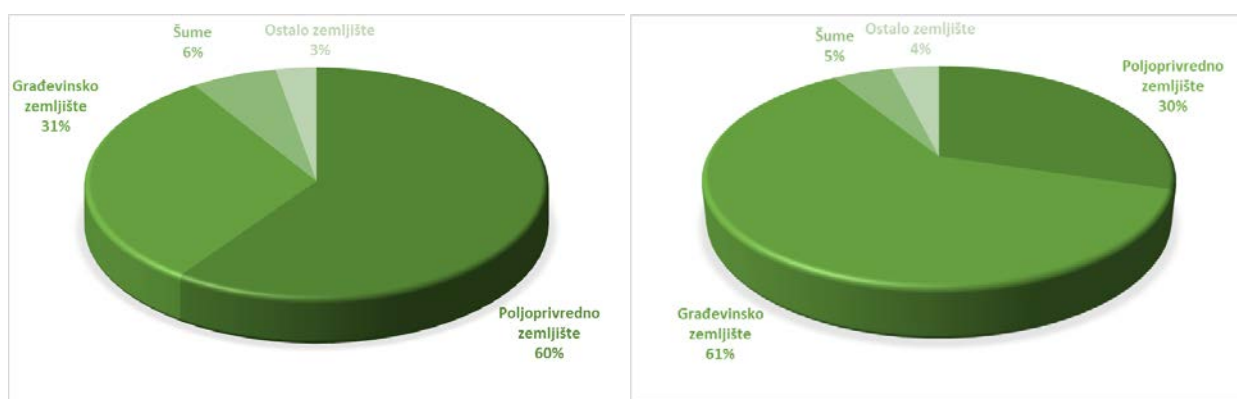


**Slika 9:** Grafički prikaz prometovanih garaža prema površini

### 3.2. Pregled zemljišta

Tržište zemljišta u Federaciji BiH nije uređeno i često se u ugovorima navodi da se radi o prometu jedne vrste podržišta 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 podržišta 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 2019. godini iznosi 5 251, u kojima je evidentirano 5 278 nekretnina. Na slici 10 je predstavljen broj registriranih kupoprodajnih ugovora prema vrsti tržišta zemljišta iz ugovora (Slika lijevo) i onoga što je JLS evidentirala na terenu (Slika desno). Od ukupnog broja ugovora u kojima je registrirano poljoprivredno zemljište, za 30% je utvrđeno da ono nije prometovano kao poljoprivredno i stoga je izvršena promjena klasifikacije u faktičku vrstu nekretnine.



Slika 10: Grafički prikaz broja kupoprodaja zemljišta

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

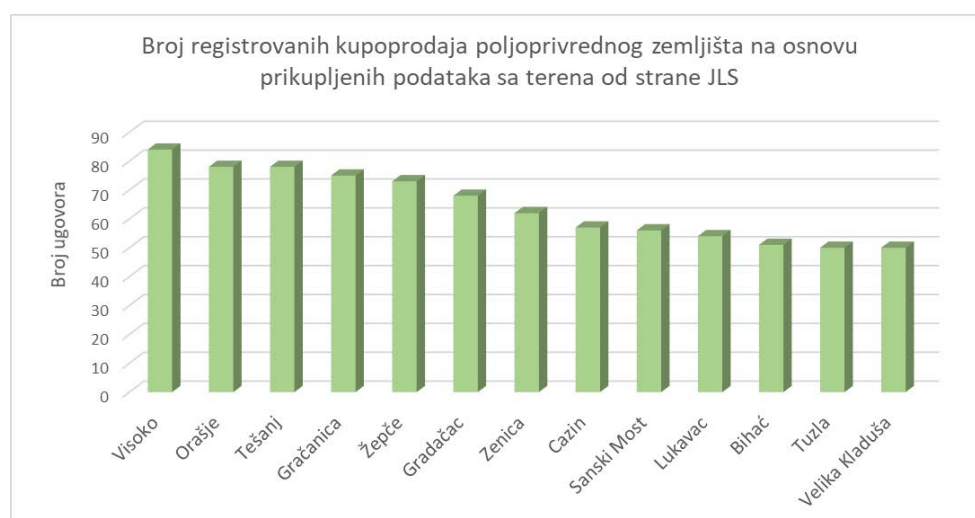
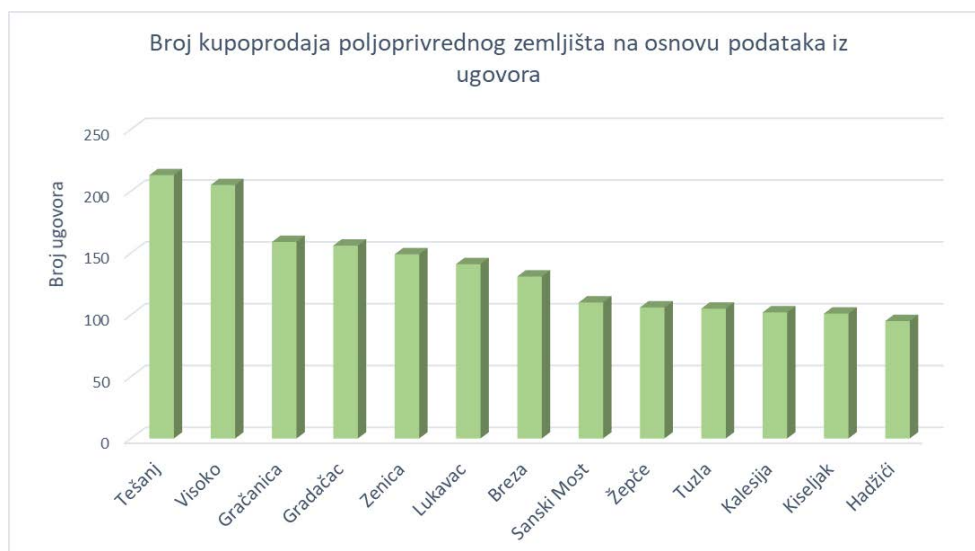
Tržište zemljišta	Broj podataka	Minimalna ostvarena cijena [KM/m <sup>2</sup> ]	Mjesto	Maksimalna ostvarena cijena [KM/m <sup>2</sup> ]	Mjesto
Poljoprivredno zemljište	950	0.2	Orašje	13	Bihać
Šume	151	0.3	Gradačac	4	Vogošća
Ostalo zemljište	98	2.2	Orašje	86	Sanski Most

Tabela 5: Statistički parametri cijena zemljišta u Federaciji BiH

Glede tržišta 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 1,985 ugovora minimalna ostvarena cijena u ruralnom području 3 KM/m<sup>2</sup> a maksimalna 70 KM/m<sup>2</sup>. U prigradskim dijelovima minimalna ostvarena cijena građevinskog zemljišta iznosila je 24 KM/m<sup>2</sup> a maksimalna 170 KM/m<sup>2</sup>. U gradskim naseljima minimalna ostvarena cijena građevinskog zemljišta iznosila je 50 KM/m<sup>2</sup> a maksimalna 1800 KM/m<sup>2</sup>.

Statistički parametri cijena poljoprivrednog zemljišta na teritoriji Federacije BiH izračunati su na osnovu cijena iz kupoprodajnih ugovora registriranih u periodu 01.01.2019.-31.12.2019. godine. Ukupan izdvojeni uzorak za analizu obuhvata 950 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 2,6 KM/m<sup>2</sup>, minimalna cijena je ostvarena u Općini Orašje i iznosi 0,11 KM/m<sup>2</sup>, a maksimalna u Gradu Bihacu i iznosi 13,0 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 60% (slika 10, lijevo). Najveći obim prometa poljoprivrednog zemljišta u 2019. godini registriran je u Tešnju, Visokom, Gračanici, Gradačcu i Zenici (slika 11, gore). Međutim, kao što se može vidjeti na slici 10, 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 desno). S tim u vezi, također se razlikuju i JLS gdje je ostvaren najveći promet poljoprivrednog zemljišta. Na osnovu prikupljenih podataka sa terena od strane JLS to su Visoko, Orašje, Tešanj, Gračanica i Žepče (slika 11, dole).

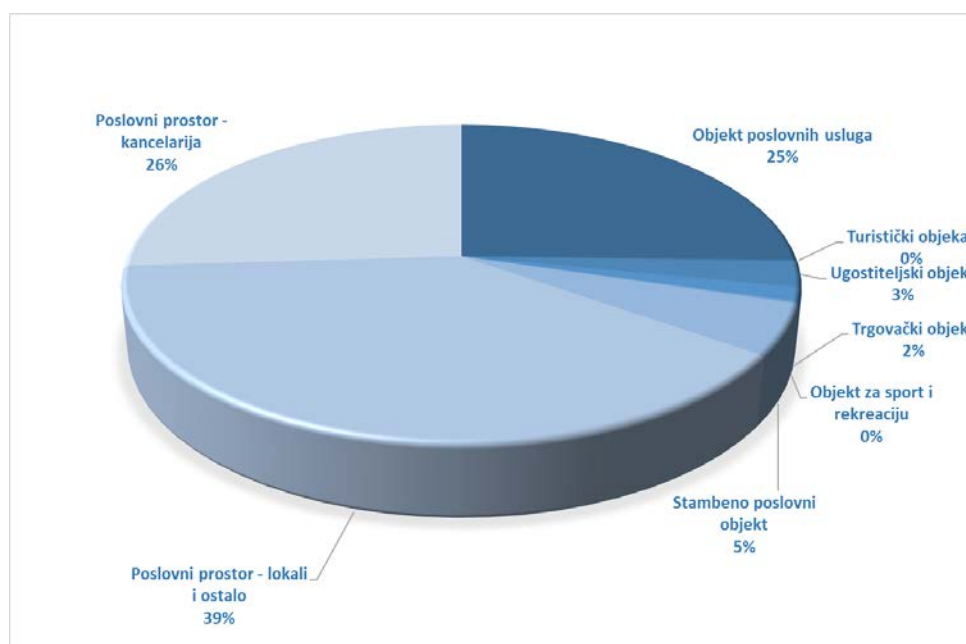


**Slika 11:** Grafički prikaz broja kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta na osnovu podataka iz ugovora (Slika gore) i na osnovu prikupljenih podataka sa terena od strane JLS (Slika dole)

### 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 2019. godini, na području Federacije BiH iznosi 487, i u njima je evidentirano 505 nekretnina. Na slici 12 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, i objekt poslovnih usluga.



Slika 12: 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	128	153	Bihać	29.100	Stari Grad Sarajevo
Turistički objekt	1	107	Visoko	107	Visoko
Ugostiteljski objekt	13	186	Vogošća	15.300	Stari Grad Sarajevo
Trgovački objekt	7	250	Kalesija	19.450	Stari Grad Sarajevo
Objekt za sport i rekreaciju	1	35	Vareš	35	Vareš
Stambeno poslovni objekt	26	196	Vitez	2.700	Stari Grad Sarajevo

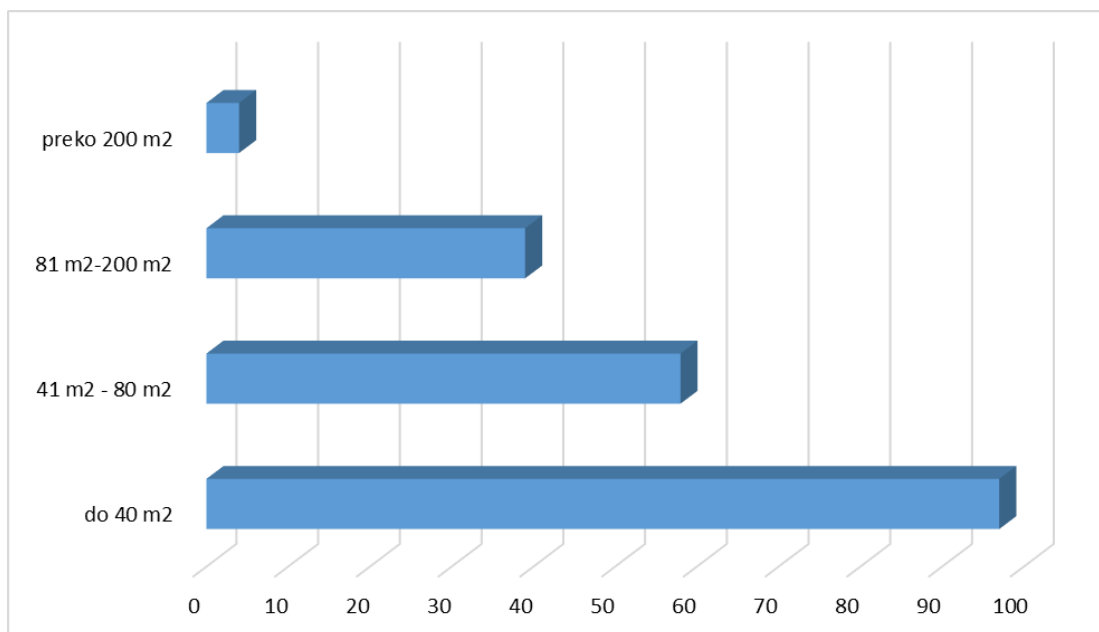
Tabela 6: Statistički parametri cijena poslovnih objekata u Federaciji BiH



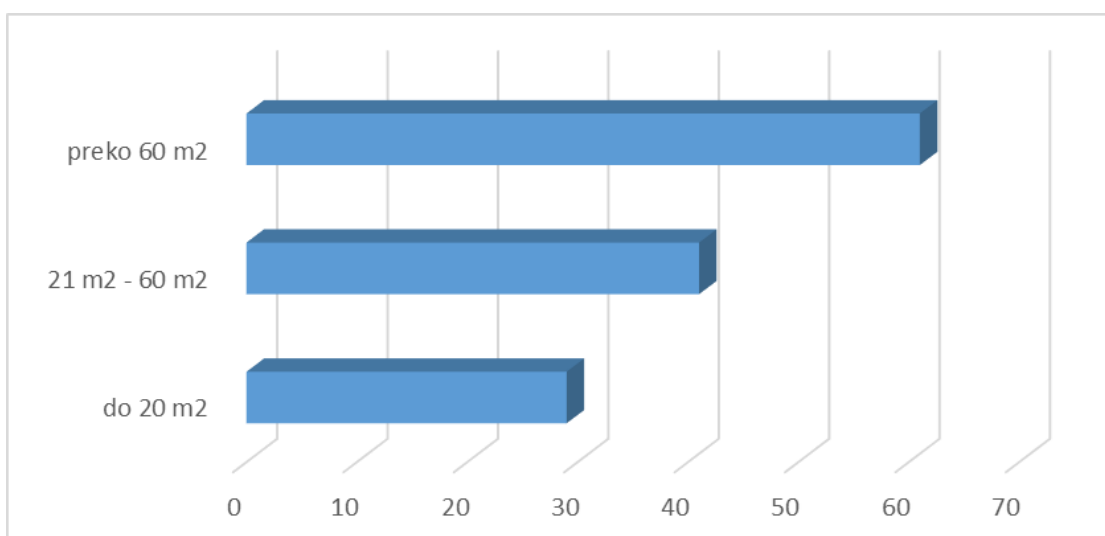
Posebni dijelovi objekata	Broj nekretnina	Minimalna ostvarena cijena (KM/m <sup>2</sup> )	Mjesto	Maksimalna ostvarena cijena (KM/m <sup>2</sup> )	Mjesto
Poslovni prostor - lokali i ostalo	198	126	Lukavac	12.000	Stari Grad Sarajevo
Poslovni prostor - kancelarija	131	300	Novi Travnik	16.300	Centar Sarajevo

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

Također, na slikama 13 i 14 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 preko 60 m<sup>2</sup>.



**Slika 13:** Grafički prikaz prometovanih lokala (lijevo) prema površini

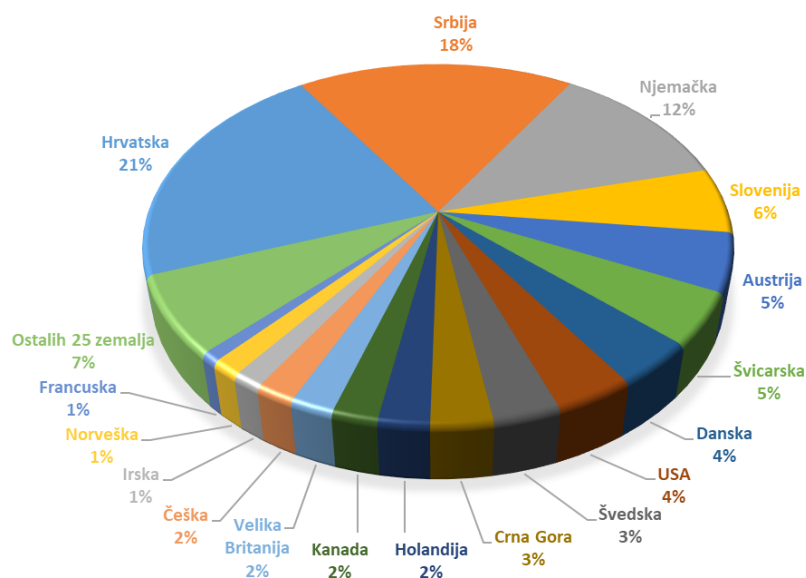


**Slika 14:** Grafički prikaz prometovanih kancelarija prema površini

#### 4. Javni uvid u podatke Registra cijena nekretnina Federacije BiH

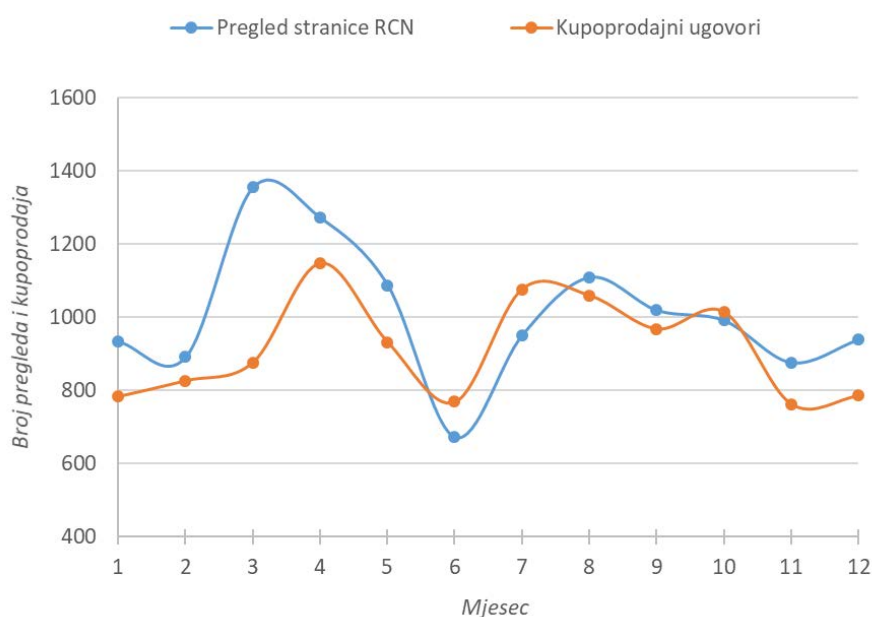
Javni uvid u podatke Registra cijena nekretnina osigurava informiranje javnosti o cijenama prometovanih nekretnina. Preglednik podataka Registra cijena nekretnina Federacije BiH možete pokrenuti sa svojeg računara, tableta, mobilnog ili drugog uređaja posjetom na stranicu [www.katastar.ba/rcn](http://www.katastar.ba/rcn) 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.- 31.12.2019. godine iznosi 12 060, od toga 10 063 je ostvareno iz Bosne i Hercegovine a ostatak iz 43 različite zemlje kako je prikazano na slici 15.



Slika 15: 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 najviše prometa ostvareno u mjesecu aprilu/travnju, a najveći pregled podataka je ostvaren između 3 i 4 mjeseca 2019. godine (Slika 16).



Slika 16: 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	419	24,894,384.23
	Bosanska Krupa	04.01.2018	182	3,572,329.32
	Bosanski Petrovac	25.05.2018	67	2,097,314.00
	Bužim	20.12.2017	70	2,225,458.31
	Cazin	12.09.2017	347	10,019,514.00
	Ključ	15.01.2018	107	4,594,937.30
	Sanski Most	19.12.2017	288	10,634,216.84
	Velika Kladuša	20.12.2017	261	9,470,057.75
	<b>UKUPNO</b>		<b>1741</b>	<b>67,508,211.75</b>
Posavski	Domaljevac-Šamac	19.10.2018	40	315,550.00
	Odžak	01.10.2018	165	4,330,100.94
	Orašje	15.10.2018	176	4,220,795.13
	<b>UKUPNO</b>		<b>381</b>	<b>8,866,446.07</b>
Tuzlanski	Banovići	30.04.2018	260	11,872,932.54
	Čelić	14.08.2018	64	676,130.98
	Doboj-Istok	15.02.2018	43	2,720,885.50
	Gračanica	23.07.2018	345	12,316,934.38
	Gradačac	13.02.2018	333	13,597,873.73
	Kalesija	27.07.2018	204	4,904,388.00
	Kladanj	03.05.2018	44	674,190.00
	Lukavac	08.08.2018	431	20,575,325.64
	Sapna	06.08.2018	31	371,700.00
	Srebrenik	03.07.2018	122	3,116,713.98
	Teočak	06.11.2018	19	156,449.96
	Tuzla	05.09.2018	856	61,581,503.86
	Živinice	16.01.2018	34	1,312,110.53
	<b>UKUPNO</b>		<b>2786</b>	<b>133,877,139.10</b>
Zeničko-dobojski	Breza	19.02.2018	227	8,002,846.73
	Doboj-Jug	15.01.2018	42	1,183,765.63
	Kakanj	06.02.2018	259	11,045,098.78
	Maglaj	20.02.2018	125	3,537,388.73
	Olovo	10.07.2018	88	3,601,078.01
	Tešanj	17.05.2017	385	10,794,298.46
	Usora	12.12.2017	10	3,886,878.30
	Vareš	26.02.2018	85	2,173,090.98
	Visoko	22.03.2018	574	28,883,107.78
	Zavidovići	12.02.2018	244	4,262,389.60
	Zenica	05.10.2017	1129	70,997,308.89
	Žepče	16.02.2018	176	3,719,283.12
	<b>UKUPNO</b>		<b>3344</b>	<b>152,086,535.01</b>
Bosansko-podrinjski kanton Goražde	Foča-Ustikolina	06.02.2018	20	128,224.00
	Goražde	08.03.2018	112	5,799,977.50
	Pale-Prača	12.03.2018	11	633,261.00
	<b>UKUPNO</b>		<b>143</b>	<b>6,561,462.50</b>

Kanton	JLS	Početak rada	Broj ugovora	Ostvarena suma novca
Srednjobosanski	Bugojno	19.09.2017	123	3,108,351.02
	Busovača	09.11.2017	129	1,810,877.53
	Dobretići	12.01.2018	5	4,200.00
	Donji Vakuf	11.10.2017	97	1,865,066.85
	Fojnica	24.01.2018	84	2,758,048.24
	Gornji Vakuf-Uskoplje	16.11.2017	35	1,398,820.86
	Jajce	02.11.2017	86	2,394,046.43
	Kiseljak	02.11.2017	230	8,725,336.02
	Kreševo	04.10.2017	32	1,452,150.42
	Novi Travnik	15.02.2018	135	4,284,999.56
	Travnik	18.09.2017	446	13,298,072.33
	Vitez	14.09.2017	145	5,703,938.90
		<b>UKUPNO</b>		<b>1547</b>
Hercegovačko-neretvanski	Čapljina	28.07.2017	223	10,802,620.73
	Čitluk	03.04.2018	46	4,034,224.98
	Jablanica	13.02.2018	87	2,070,063.81
	Konjic	04.05.2018	209	5,345,090.49
	Mostar	09.10.2017	648	57,960,233.55
	Neum	23.10.2018	75	10,650,973.28
	Prozor-Rama	09.07.2018	39	1,348,815.47
	Ravno	20.12.2019	4	252,953.63
	Stolac	-	2	25,300.00
	<b>UKUPNO</b>		<b>1333</b>	<b>92,490,275.94</b>
Zapadnohercegovački	Grude	29.08.2018	78	2,921,411.80
	Ljubuški	16.07.2018	149	12,799,377.42
	Posušje	26.03.2018	113	3,052,761.57
	Široki Brijeg	05.07.2018	106	3,053,208.52
	<b>UKUPNO</b>		<b>446</b>	<b>21,826,759.31</b>
Kanton Sarajevo	Centar Sarajevo	23.01.2017	811	133,371,488.36
	Hadžići	16.05.2017	455	23,667,781.48
	Ilidža	23.01.2018	326	41,087,612.92
	Ilijaš	13.10.2017	352	16,739,286.25
	Novi Grad Sarajevo	25.10.2019	439	51,882,726.89
	Novo Sarajevo	16.03.2017	919	106,342,659.57
	Stari Grad Sarajevo	07.11.2017	324	39,845,216.34
	Trnovo	30.05.2018	166	8,798,908.22
	Vogošća	13.09.2018	365	32,962,294.09
	<b>UKUPNO</b>		<b>4157</b>	<b>454,697,974.12</b>
Kanton 10	Bosansko Grahovo	17.05.2018	10	100,222.49
	Drvar	17.05.2018	20	379,180.00
	Glamoč	04.07.2018	25	196,089.33
	Kupres	01.01.2019	66	1,597,329.23
	Livno	01.01.2019	91	3,023,190.51
	Tomislavgrad	19.02.2018	138	2,231,691.05
	<b>UKUPNO</b>		<b>350</b>	<b>7,527,702.61</b>

**Napomena:** U tablici iznad označene su JLS u kojima se tokom cijele 2019. 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	39	14	3	35	33	1	1	6		2	134
	Cijena	1,470,100	457,658	10,500	155,950	1,266,500	3,500	500	779,000		7,500	4,151,208
Bihać	Obim	82	39	5	66	120	1	3	10		2	328
	Cijena	5,771,780	2,579,360	78,000	582,229	4,358,329	2,000	77,760	1,878,313		1,200	15,328,970
Bosanska Krupa	Obim	13	25		73	18	10	4	1		1	145
	Cijena	524,230	769,300		472,716	831,908	30,200	3,400	120,000		5,000	2,756,754
Bosanski Petrovac	Obim	11	13		15	3	1		3	1		47
	Cijena	126,027	244,558		56,850	10,228	136,864		27,000	240,000		841,527
Bosansko Grahovo	Obim	5	3			1						9
	Cijena	52,867	39,050			6,500						98,417
Breza	Obim	9	24		131	7	2	7	1			181
	Cijena	326,000	996,490		4,191,455	172,437	61,581	60,750	19,500			5,828,213
Bugojno	Obim											
	Cijena											
Busovača	Obim	6	38		43	3	8	11	5	1	1	116
	Cijena	234,000	682,886		237,116	19,126	21,500	102,660	387,242	17,347	20,000	1,721,878
Bužim	Obim	1	5		42	1	9	2	1			61
	Cijena	60,000	112,000		342,418	20,000	17,975	895	1,272,671			1,825,958
Cazin	Obim	37	30	11	63	138	11		10			300
	Cijena	1,894,460	2,027,733	828,800	283,694	2,254,703	69,080		1,358,750			8,717,221
Centar Sarajevo	Obim	430	21	34	23	23			44		1	576
	Cijena	59,631,231	4,004,589	521,202	4,536,870	6,983,189			21,989,510		396	97,666,987
Čapljina	Obim	16	14	3	52	93	3		11		2	194
	Cijena	684,978	466,908	606,028	373,649	1,064,807	8,500		4,020,104		60,714	7,285,688
Čelić	Obim		9		26	1	2	3				41
	Cijena		186,500		243,728	5,000	1,500	15,500				452,228
Čitluk	Obim	8	1	1	11	8			3			32
	Cijena	695,733	15,000	15,000	1,530,708	395,264			101,072			2,752,777

<sup>2</sup> Prilog 2 se odnosi na ugovore koji imaju pojedinačnu cijenu za svaku nekretninu u ugovoru (ne sadrži mješovite ugovore) 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 2019. 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		17		8	1	2			36
	Cijena		354,075		377,952		25,359	500	1,817,000			2,574,886
Doboj-Jug	Obim	1	3		2	23	4					33
	Cijena	50,000	45,000		10,000	810,856	4,900					920,756
Dobretići	Obim											
	Cijena											
Domaljevac-Šamac	Obim		3		20	5						28
	Cijena		67,850		98,200	49,500						215,550
Donji Vakuf	Obim	3	3		26	3	2	1	1			39
	Cijena	160,000	110,000		135,262	6,622	14,500	2,000	10,000			438,384
Drvar	Obim	14	4						1			19
	Cijena	280,180	59,000						30,000			369,180
Foča u FBiH	Obim		1		15	1	2	1			1	21
	Cijena		365		112,937	5,600	4,388	4,251			184	127,724
Fojnica	Obim	9	16	1	22	9	1		2			60
	Cijena	297,000	581,971	10,000	223,629	135,611	15,000		1,151,337			2,414,548
Glamoč	Obim	4	3		8							15
	Cijena	22,000	53,000		22,300							97,300
Goražde	Obim	44	19		25	3	2		5			98
	Cijena	2,243,105	849,000		196,550	49,000	4,900		1,799,348			5,141,903
Gornji Vakuf-Uskoplje	Obim	6	6		12			1	3			28
	Cijena	263,081	185,000		110,870			1,000	379,247			939,198
Gračanica	Obim	17	48	4	159	20	18	12	13		1	292
	Cijena	720,500	1,726,992	34,625	2,447,592	505,600	54,500	21,590	3,537,700		10,000	9,059,099
Gradačac	Obim	23	2		156	36	42		10		3	272
	Cijena	1,119,352	391,350		3,874,299	1,775,066	209,136		3,089,609		70,500	10,529,312
Grude	Obim		4		9	28			1			42
	Cijena		125,733		105,505	554,633			436,100			1,221,971
Hadžići	Obim	33	83	4	95	164	10	13	4	1	3	410
	Cijena	2,040,061	5,602,008	22,500	2,805,788	7,744,178	164,059	31,270	212,500	900,000	29,800	19,552,163
Ilidža	Obim	30	6	5	34	3	6		2			86
	Cijena	2,445,710	1,241,000	61,900	2,579,277	21,000	359,156		116,000			6,824,043

JLS		Stanovi	Kuće	Garaže	Poljoprivredno zemljište	Građevinsko zemljište	Šume	Ostalo zemljište	Poslovne nekretnine	Industrijski objekti	Ostale nekretnine	UKUPNO PO JLS
Ilijaš	Obim	20	44	2	1	235	6		1		1	310
	Cijena	1,203,150	3,142,198	9,500	9,000	8,712,995	41,565		60,000		68,500	13,246,907
Jablanica	Obim	11	9	5	24	18	7		1		1	75
	Cijena	531,699	400,717	36,000	255,833	495,684	80,624		15,000		63,000	1,878,557
Jajce	Obim											
	Cijena											
Kakanj	Obim	29	41	9	95	43	2		12		2	233
	Cijena	1,298,505	1,370,240	200,701	878,834	1,315,915	6,000		1,644,820		3,500	6,718,515
Kalesija	Obim	4	11	2	102	15	13	10	2			159
	Cijena	269,000	402,250	20,000	1,232,000	170,135	60,720	28,748	2,060,000			4,242,853
Kiseljak	Obim	11	28	2	101	27	1	4	15		2	191
	Cijena	459,000	1,369,315	23,335	1,857,699	898,235	40,000	15,032	1,798,650		134,375	6,595,640
Kladanj	Obim	5	10		22	1	1					39
	Cijena	142,000	209,000		153,500	3,000	2,000					509,500
Ključ	Obim	23	13		36	6			4			82
	Cijena	758,767	463,105		153,272	55,570			2,174,000			3,604,715
Konjic	Obim	39	36	6	89		14	4	5		4	197
	Cijena	1,745,385	1,679,146	71,970	1,064,981		82,931	59,750	148,000		97,500	4,949,663
Kreševo	Obim		6		9	1		3			1	20
	Cijena		326,433		272,828	30,000		242,600			3,000	874,861
Kupres	Obim	7	2		7	4			4			24
	Cijena	204,092	26,700		94,000	85,140			204,024			613,956
Livno	Obim	22	8	4	11	10			4			59
	Cijena	1,015,511	280,422	24,890	67,600	237,746			265,583			1,891,752
Ljubuški	Obim	21	7	1	21	58	10	2	5		1	126
	Cijena	1,287,615	357,608	3,800	150,642	1,049,119	66,606	151,500	7,767,423		20,000	10,854,313
Lukavac	Obim	94	64	14	141	4	20	9	9			355
	Cijena	5,118,724	1,636,952	189,572	1,869,179	17,000	94,600	59,970	7,339,439			16,325,436
Maglaj	Obim	17	30	6	49	2	2	2	4			112
	Cijena	659,000	1,111,108	47,500	421,781	3,200	3,800	600	796,500			3,043,489
Mostar	Obim	218	43	18	58	15	3	3	18	1	4	381
	Cijena	16,368,122	4,329,503	195,478	1,336,224	2,248,962	48,000	79,300	11,157,789	3,800,000	14,236	39,577,614

JLS		Stanovi	Kuće	Garaže	Poljoprivredno zemljište	Građevinsko zemljište	Šume	Ostalo zemljište	Poslovne nekretnine	Industrijski objekti	Ostale nekretnine	UKUPNO PO JLS
Neum	Obim	14	7			5	1	5	2			34
	Cijena	1,452,061	2,789,475			423,700	57,980	169,700	345,000			5,237,916
Novi Grad Sarajevo	Obim	131	8	9	25	20	6	1	11		2	213
	Cijena	11,063,285	932,400	120,438	962,850	729,980	77,109	10,000	13,590,870		115,000	27,601,932
Novi Travnik	Obim	42	14	11	22	8	2	1	5	1	1	107
	Cijena	1,345,820	235,476	46,500	116,033	171,260	4,000	2,000	315,880	300,000	27,350	2,564,319
Novo Sarajevo	Obim	625	61	52	3	36			50		3	830
	Cijena	66,675,938	8,596,920	871,846	192,501	1,719,592			16,772,197		56,000	94,884,994
Odžak	Obim											
	Cijena											
Olovo	Obim	3	2		62	2	1		2			72
	Cijena	123,830	180,000		1,487,137	54,000	5,000		1,144,500			2,994,468
Orašje	Obim	10	12	1	94	15	1		7			140
	Cijena	450,870	326,100	15,000	800,601	221,305	3,500		1,002,755			2,820,131
Pale-Prača	Obim		1		6		1					8
	Cijena		4,000		161,684		4,000					169,684
Posušje	Obim	8	7	1	51	23	8		4		1	103
	Cijena	454,640	503,833	18,600	283,065	616,301	58,529		810,191		173,787	2,918,945
Prozor-Rama	Obim	4	5		17	4		1	4			35
	Cijena	160,000	135,000		78,323	149,779		400	459,100			982,602
Ravno	Obim	1			1	1						3
	Cijena	43,582			68,454	50,949						162,985
Sanski Most	Obim	37	26	9	110	14	8	6	6		1	217
	Cijena	1,888,160	1,136,656	91,177	1,568,786	2,073,180	93,500	234,255	1,480,154		30,000	8,595,868
Sapna	Obim	1	1		24		3					29
	Cijena	118,000	77,000		149,400		9,500					353,900
Srebrenik	Obim				1			1				2
	Cijena				3,000			1,000				4,000
Stari Grad Sarajevo	Obim	125	83	3	37	13	2	2	15		1	281
	Cijena	19,184,915	6,361,831	39,101	1,655,129	455,576	29,718	40,450	4,095,778		35,000	31,897,498
Stolac	Obim		1		1							2
	Cijena		24,000		1,300							25,300



JLS		Stanovi	Kuće	Garaže	Poljoprivredno zemljište	Građevinsko zemljište	Šume	Ostalo zemljište	Poslovne nekretnine	Industrijski objekti	Ostale nekretnine	UKUPNO PO JLS
Široki Brijeg	Obim	1	2	2	28	40	15	1	3			92
	Cijena	83,407	423,249	48,000	276,423	1,036,690	173,045	4,522	105,627			2,150,962
Teočak	Obim		3		7	7	1					18
	Cijena		61,500		18,500	72,950	1,500					154,450
Tešanj	Obim	13	47	22	213	19	18	25	9			366
	Cijena	781,153	1,970,175	344,480	4,317,371	564,641	81,502	343,983	1,620,000			10,023,306
Tomislavgrad	Obim	8	13	1	45	39		7	3	1		117
	Cijena	273,711	403,225	22,000	321,800	305,946		19,704	49,000	125,000		1,520,385
Travnik	Obim	70	65	7	87	27	4	7	13			280
	Cijena	2,962,317	2,723,686	41,300	609,498	249,135	23,500	12,100	680,109			7,301,644
Trnovo	Obim	26	5	5	73	15	1				3	128
	Cijena	3,183,834	199,400	165,000	853,542	957,187	115,450				7,700	5,482,113
Tuzla	Obim	296	5	58	105	249	14	2	41		26	796
	Cijena	21,339,554	397,500	844,183	1,296,816	20,718,984	102,392	53,000	12,186,964		340,610	57,280,003
Usora	Obim		2		1	1	1		1	1	1	8
	Cijena		31,000		48,250	40,000	43,028		520,000	195,000	3,000,000	3,877,278
Vareš	Obim	18	5	8	21		2		2			56
	Cijena	339,500	56,000	14,300	1,092,206		35,450		53,500			1,590,956
Velika Kladuša	Obim	20	48	13	93	16	24	9	5			228
	Cijena	1,203,458	2,424,407	219,901	965,180	193,470	79,100	52,375	3,448,240			8,586,131
Visoko	Obim	8	71	1	194	19	17		13		9	332
	Cijena	466,750	3,905,411	12,000	3,286,213	449,700	255,745		1,140,578		33,604	9,550,002
Vitez	Obim	24	17	3	37	29	4	2	12		2	130
	Cijena	979,380	456,358	8,900	894,803	542,391	9,500	9,550	1,418,753		460,900	4,780,534
Vogošća	Obim	110	26	7	55	75	1	4	11		4	293
	Cijena	8,815,405	2,234,709	35,500	2,129,852	4,993,459	10,000	129,940	3,154,481		1,852,700	23,356,047
Zavidovići	Obim	8	11	1	50	1	7		1			79
	Cijena	297,000	354,735	6,500	352,245	325,663	16,150		35,020			1,387,313
Zenica	Obim	247	139	25	149	34	7	1	30	4	4	640
	Cijena	14,276,887	6,391,122	231,367	1,898,361	1,095,224	100,700	10,600	3,943,393	3,181,000	952,653	32,081,308
Žepče	Obim	3	31		106	3	6	5	4			158
	Cijena	41,500	937,003		1,120,961	46,500	14,550	168,800	551,000			2,880,314
Živinice	Obim	5			8				1			14
	Cijena	355,206			25,070				20,000			400,276
UKUPNO FBIH	Obim	3,220	1,515	379	3,672	1,897	377	177	478	11	89	11,815
	Cijena	270,533,127	85,351,245	6,207,395	62,960,274	82,625,918	3,139,891	2,221,955	148,906,320	8,758,347	7,694,708	678,399,179

KANTON		Stanovi	Kuće	Garaže	Poljoprivredno zemljište	Građevinsko zemljište	Šume	Ostalo zemljište	Poslovne nekretnine	Industrijski objekti	Ostale nekretnine	UKUPNO PO KANTONU
Unsko-sanski	Obim:	224	199	38	498	316	64	24	40	1	4	1408
	Cijena:	12,226,882	9,757,120	1,217,878	4,425,146	9,797,388	428,719	368,685	11,759,128	240,000	36,200	50,257,146
Posavski	Obim:	10	15	1	114	20	1	0	7	0	0	168
	Cijena:	450,870	393,950	15,000	898,801	270,805	3,500	0	1,002,755	0	0	3,035,681
Tuzlanski	Obim:	484	406	81	803	366	123	39	84	0	32	2418
	Cijena:	30,652,436	5,900,777	1,098,880	11,846,987	24,534,235	564,707	180,808	30,829,712	0	428,610	106,037,152
Zeničko-dobojski	Obim:	356	406	72	1,073	154	69	40	79	5	16	2270
	Cijena:	18,660,125	17,348,284	856,848	19,104,815	4,878,135	628,407	584,733	11,468,812	3,376,000	3,989,757	80,895,917
Bosansko-podrinjski kanton Goražde	Obim:	44	21	0	46	4	5	1	5	0	1	127
	Cijena:	2,243,105	853,365	0	471,171	54,600	13,288	4,251	1,799,348	0	184	5,439,311
Srednjobosanski	Obim:	171	193	24	359	107	22	30	56	2	7	971
	Cijena:	6,700,598	6,671,124	130,035	4,457,738	2,052,380	128,000	386,942	6,141,217	317,347	645,625	27,631,006
Hercegovačko-neretvanski	Obim:	311	116	33	253	144	28	13	44	1	11	954
	Cijena:	21,681,560	9,839,749	924,476	4,709,472	4,829,146	278,035	309,150	16,246,065	3,800,000	235,450	62,853,103
Zapadno-hercegovački	Obim:	30	20	4	109	149	33	3	13	0	2	363
	Cijena:	1,825,662	1,410,423	70,400	815,635	3,256,742	298,180	156,022	9,119,341	0	193,787	17,146,191
Sarajevski	Obim:	1,530	337	121	346	584	32	20	138	1	18	3127
	Cijena:	174,243,528	32,315,055	1,846,987	15,724,810	32,317,155	797,057	211,660	59,991,335	900,000	2,165,096	320,512,684
Kanton 10	Obim:	60	33	5	71	54	0	7	12	1	0	243
	Cijena:	1,848,361	861,397	46,890	505,700	635,331	0	19,704	548,607	125,000	0	4,590,989
UKUPNO FBIH	Obim	<b>3,220</b>	<b>1,515</b>	<b>379</b>	<b>3,672</b>	<b>1,897</b>	<b>377</b>	<b>177</b>	<b>478</b>	<b>11</b>	<b>89</b>	<b>11,815</b>
	Cijena	<b>270,533,127</b>	<b>85,351,245</b>	<b>6,207,395</b>	<b>62,960,274</b>	<b>82,625,918</b>	<b>3,139,891</b>	<b>2,221,955</b>	<b>148,906,320</b>	<b>8,758,347</b>	<b>7,694,708</b>	<b>678,399,179</b>

**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
Unsko-sanski	Kuća	205	75	Cazin	2.720	Bihać
	Kuća u nizu	1	188	Bosanski Petrovac	188	Bosanski Petrovac
	Dupleks kuća	2	45	Sanski Most	100	Velika Kladuša
	Vikend objekt	10	80	Bosanski Petrovac	1.260	Bihać
Posavski	Kuća	26	97	Orašje	220	Orašje
	Kuća u nizu	0				
	Dupleks kuća	0				
	Vikend objekt	0				
Tuzlanski	Kuća	320	120	Kalesija i Lukavac	2.720	Banovići
	Kuća u nizu	2	417	Tuzla	417	Tuzla
	Dupleks kuća	7	265	Tuzla	570	Tuzla
	Vikend objekt	56	115	Teočak	1.230	Lukavac
Zeničko-dobojski	Kuća	402	40	Tešanj	3.220	Zenica
	Kuća u nizu	5	260	Žepče	275	Zenica
	Dupleks kuća	2	390	Maglaj	622	Zenica
	Vikend objekt	24	220	Zenica	1.324	Breza
Bosansko-podrinjski kanton Goražde	Kuća	18	160	Goražde	940	Goražde
	Kuća u nizu	0				
	Dupleks kuća	1	580	Goražde	580	Goražde
	Vikend objekt	0				
Srednjobosanski	Kuća	119	60	Novi Travnik	3.750	Travnik
	Kuća u nizu	1	170	Vitez	170	Vitez
	Dupleks kuća	1	910	Fojnica	910	Fojnica
	Vikend objekt	24	270	Busovača	2.380	Kiseljak
Hercegovačko-neretvanski	Kuća	88	100	Konjic	8.360	Neum
	Kuća u nizu	1	1.600	Konjic	1.600	Konjic
	Dupleks kuća	2	1.785	Neum	4.000	Neum
	Vikend objekt	9	1.200	Konjic	2.150	Konjic
Zapadnohercegovački	Kuća	21	500	Ljubuški	1.160	Ljubuški
	Kuća u nizu	1	100	Ljubuški	100	Ljubuški
	Dupleks kuća	0				
	Vikend objekt	0				
Kanton Sarajevo	Kuća	280	170	Novi Grad Sarajevo	4.580	Stari Grad Sarajevo
	Kuća u nizu	2	690	Novo Sarajevo	880	Novo Sarajevo
	Dupleks kuća	2	200	Vogošća	1.716	Novo Sarajevo
	Vikend objekt	25	280	Hadžići	3.780	Vogošća
Kanton 10	Kuća	22	140	Drvar	1.100	Tomislavgrad
	Kuća u nizu	0				
	Dupleks kuća	1	525	Livno	525	Livno
	Vikend objekt	1	190	Livno	190	Livno

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

<b>Kupovina nekretnina (novi vlasnici)</b>				
	<b>Muškarci</b>		<b>Žene</b>	
<b>Tržišta</b>	Sam u prometu	Učesnik u prometu	Sama u prometu	Učesnica u prometu
<b>Zemljišta</b>	6248	1081	1245	439
	<b>81 %</b>		<b>19 %</b>	
<b>Kuće</b>	1239	233	386	154
	<b>73 %</b>		<b>27 %</b>	
<b>Stanovi</b>	1797	461	1343	495
	<b>55 %</b>		<b>45 %</b>	
<b>Poslovni objekti i posebni dijelovi objekata</b>	239	20	90	10
	<b>72%</b>		<b>28%</b>	
<b>Garaže</b>	285	30	96	22
	<b>73%</b>		<b>27%</b>	
<b>Šume</b>	461	70	66	15
	<b>87%</b>		<b>13%</b>	

<b>Prodaja nekretnina (bivši vlasnici)</b>				
	<b>Muškarci</b>		<b>Žene</b>	
<b>Tržišta</b>	Sam u prometu	Učesnik u prometu	Sama u prometu	Učesnica u prometu
<b>Zemljišta</b>	4513	2632	2232	2581
	<b>60%</b>		<b>40%</b>	
<b>Kuće</b>	889	471	544	623
	<b>54%</b>		<b>46%</b>	
<b>Stanovi</b>	1507	595	1218	615
	<b>53%</b>		<b>47%</b>	
<b>Poslovni objekti i posebni dijelovi objekata</b>	206	39	60	24
	<b>74%</b>		<b>26%</b>	
<b>Garaže</b>	157	39	97	37
	<b>59%</b>		<b>41%</b>	
<b>Šume</b>	335	189	133	195
	<b>62%</b>		<b>38%</b>	

PRILOG 5: Prostorni prikaz najzastupljenijih tržišta nekretnina u Federaciji BiH

