

Izvješće

o stanju tržišta
nekretnina
u Federaciji BiH
za prvo polugodište
2025. godine

juli/srpanj
2025



REGISTAR CIJENA

SADRŽAJ

POPIS SLIKA	3
POPIS TABELA.....	3
Sažetak	4
1. Uvod.....	5
2. Polugodišnji prikaz obima tržišta nekretnina i novčanih sredstava u Federaciji BiH.....	6
3. Pregled tržišta	7
3.1 Stanovi	8
3.2 Stambeni objekti	10
3.3 Pregled zemljišta	10

POPIS SLIKA

Slika 1. Broj kupoprodajnih ugovora po mjesecima.....	6
Slika 2. Grafički prikaz broja kupoprodaja stanova	8
Slika 3. Polugodišnji trend rasta cijena po općinama.....	9
Slika 4. Grafički prikaz prometovanih stanova prema površini.....	9
Slika 5. Grafički prikaz broja kupoprodaja zemljišta	10

POPIS TABELA

Tabela 1. Statistički parametri cijena stanova u Federaciji BiH	8
Tabela 2. Statistički parametri cijena stambenih objekata u Federaciji BiH	10

Sažetak

Ovo izvješće pruža analizu stanja tržišta nekretnina u Federaciji BiH za razdoblje januar/siječanj – juni/lipanj 2025. godine. Izvješće obuhvaća pregled tržišta stanova, kuća i građevinskog zemljišta, s posebnim osvrtom na ključne trendove, kao i promjene u cijenama, ponudi i potražnji.

Analiza podataka uključuje sve kupoprodajne ugovore zaprimljene zaključno s datumom **25.07.2025.** godine.

Ukupna ostvarena vrijednost nekretnina iz kupoprodajnih ugovora u prvoj polovini 2025. godine u Federaciji BiH iznosila je 867.598.995,00 KM, što je prema dostupnim podacima za 3% više u poređenju sa prvom polovinom 2024. godine.

U prvih šest mjeseci 2025. godine, ukupan broj realiziranih kupoprodajnih ugovora iznosi 10.038 što predstavlja pad od 11% u odnosu na prvih šest mjeseci 2024. godine.

Kada je riječ o pregledu tržišta nekretnina u prvoj polovini 2025. 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 20,3% , sa udjelom u ukupnom prometu novca od 47%. Zatim slijedi Tuzlanski kanton sa 19,6% od ukupnog broja kupoprodaja, Zeničko-dobojski sa 17,5% i Unsko-sanski sa 11,9%.

Po broju prodanih stanova najviše se ističu Tuzla, Centar Sarajevo, Zenica, Mostar, Novi Grad Sarajevo, Novo Sarajevo i Travnik.

Najviša ostvarena cijena stana u Federaciji BiH prometovanog u prvoj polovini 2025. godine je na području općine Stari Grad Sarajevo i njegova ukupna cijena iznosila je 1.315.000,00 KM, a korisna površina tog stana je 165 m².

Na području općine Centar Sarajevo, najviša ostvarena cijena kuće u prvoj polovini 2025. godine u Federaciji BiH iznosila je 727.500,00 KM. Kuća ima korisnu površinu od 114 m² i ukupnu površinu parcele od 260 m², a izgrađena je 1997. godine.

Najviša cijena građevinskog zemljišta zabilježena je u općini Novi Grad Sarajevo, iznosila je 18.000.000,00 KM za parcelu od 32.500 m².

Izvješće o stanju tržišta nekretnina ima svrhu unaprijediti transparentnost i efikasnost tržišta. Također, nudi vrijedne informacije i smjernice za donošenje odluka u vezi s ključnim strateškim pitanjima u sektoru nekretnina.

1. Uvod

Uspostava baze podataka Registra nekretnina u Federaciji Bosne i Hercegovine propisana je Uredbom o bazi podataka Registra nekretnina („Službene novine Federacije BiH“, broj 94/23), kojom su člancima 9. i 10. definirani načini prikupljanja i obrade podataka, a sve u nadležnosti Federalne uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove. Kako bi se osiguralo pravovremeno praćenje cijena i analiza tržišta nekretnina, uspostavljen je Registar cijena nekretnina (RCN). Razvoj ovog registra realiziran je kroz suradnju Federalne uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove (FGU) i Porezne uprave Federacije BiH (PU FBiH), čiji su službenici interni korisnici sustava zajedno s komisijama za procjenu vrijednosti nekretnina pri Jedinicama lokalne samouprave u Federaciji BiH (JLS FBiH). Komisije za procjenu vrijednosti nekretnina, u suradnji sa službenicima poreznih ispostava Federacije BiH, prikupljaju sve potrebne podatke za unos u RCN putem usuglašene forme zapisnika, tijekom procesa procjene vrijednosti nekretnina koje su predmet kupoprodaje.

Javni uvid u podatke Registra cijena nekretnina osigurava informiranje javnosti o cijenama prometovanih nekretnina. Cilj uspostavljanja i vođenja Registra cijena nekretnina je sustavno praćenje kretanja cijena i analiza tržišta nekretnina, dok je svrha javnog uvida omogućiti svim sudionicima i investitorima na tržištu nekretnina u Federaciji BiH lako dostupne podatke o ostvarenim cijenama i drugim karakteristikama nekretnina na različitim lokacijama i vremenskim razdobljima.

Polugodišnje izvješće tržišta nekretnina temelji se na načelu transparentnosti, koje nastoji osigurati da su rezultati jasni, javno dostupni i koji proizlaze iz minimalne mogućnosti manipulacije podacima, osobito u slučajevima kada uzorak nije reprezentativan. Ovo načelo usmjerilo je cijeli tijek izrade pregleda kupoprodaje i analize podataka. Vrijednost statističkih pokazatelja uglavnom ovisi o veličini i reprezentativnosti uzorka.

Tijekom pripreme za analize, FGU je izvršila stručnu obradu podataka i za analize izdvojila samo kvalitetne transakcije. Stručna obrada podrazumijeva pregled svake kupoprodaje dopunjene od strane komisija: dodatnu 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 podržanih nekretnina.

U svrhu informiranja javnosti o stanju tržišta nekretnina u Federaciji BiH, Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove (FGU) izvršila je stručnu obradu podataka za prvu polovinu 2025. godine. Ova obrada obuhvaća kupoprodajne ugovore za glavne kategorije tržišta prema vrijednosti: stanove, stambene objekte i građevinsko zemljište. Napominjemo da su analize temeljene na podacima pristiglim do 25.7.2025. godine, dok se kupoprodajni ugovori za prvu polovinu godine i dalje zaprimaju i obrađuju.

2. Polugodišnji prikaz obima tržišta nekretnina i novčanih sredstava u Federaciji BiH

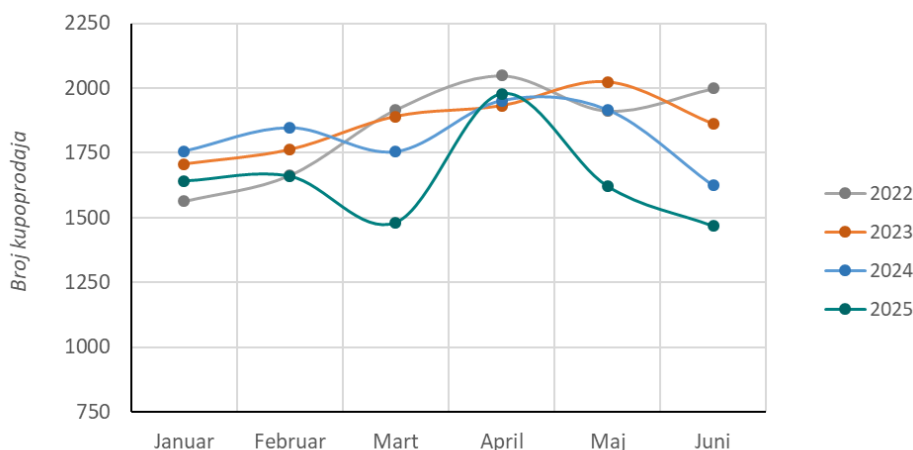
Ukupan broj kupoprodajnih ugovora registriran u razdoblju od **01.01.2025. do 30.06.2025.** godine, na području Federacije BiH iznosi **10.038**, dok ostvarena vrijednost iz kupoprodajnih ugovora iznosi **867.598.995,00 KM**. Od tog broja, **9.801** ugovora sa ostvarenom vrijednosti od **839.696.560,00 KM** se odnosi na sekundarno tržište, dok se **237** ugovora sa ostvarenom vrijednosti od **27.902.435,00 KM** odnosi na prve prodaje.

Od **9.801** registriranih kupoprodajnih ugovora, predmet razreza poreza je **9.463** kupoprodajnih ugovora, od čega je komisija za procjenu vrijednosti nekretnina u RCN unijela podatke za **6.601** kupoprodajnih ugovora, i samo takve transakcije su uzete u pripremu za analize tržišta nekretnina. Od **6.601** kupoprodajnih ugovora, **943** se odnose na mješoviti promet i vrijednost takvih iznosi **107.075.765,00 KM**.

Uzimajući u obzir dostupne podatke obim tržišta nekretnina u prvoj polovini 2025. godine bilježi pad od **11%** u odnosu na isto razdoblje 2024. godine, dok je ukupna vrijednost realizirana iz kupoprodajnih ugovora veća za **3%**.

Tri su dominantne kategorije nekretnina prema broju transakcija: poljoprivredno zemljište 37%, građevinskog zemljišta 18% i stanovi 17%. Po vrijednosti ugovora prevladavaju tržišta stanova 34%, građevinskog zemljišta 25% i kuća 14%.

U prvoj polovini 2025. godine najviše transakcija realizirano je u aprilu/travnju. Na *Slici 1.* se vidi da broj realiziranih kupoprodaja prati trend rasta iz 2022., 2023. i 2024. godine. Međutim, od mjeseca maja/svibnja se primjećuje pad broja transakcija, dijelom zbog toga što novi ugovori još uvijek pristižu na obradu. U narednim mjesecima kada se evidentiraju novi ugovori moći će se bolje prikazati ukupan broj kupoprodajnih ugovora.



Slika 1. Broj kupoprodajnih ugovora po mjesecima

3. Pregled tržišta

Najviše ostvarene cijene nekretnina u Federaciji BiH prometovanih u prvoj polovini 2025. godine, zaključno sa 25.07.2025. godine:

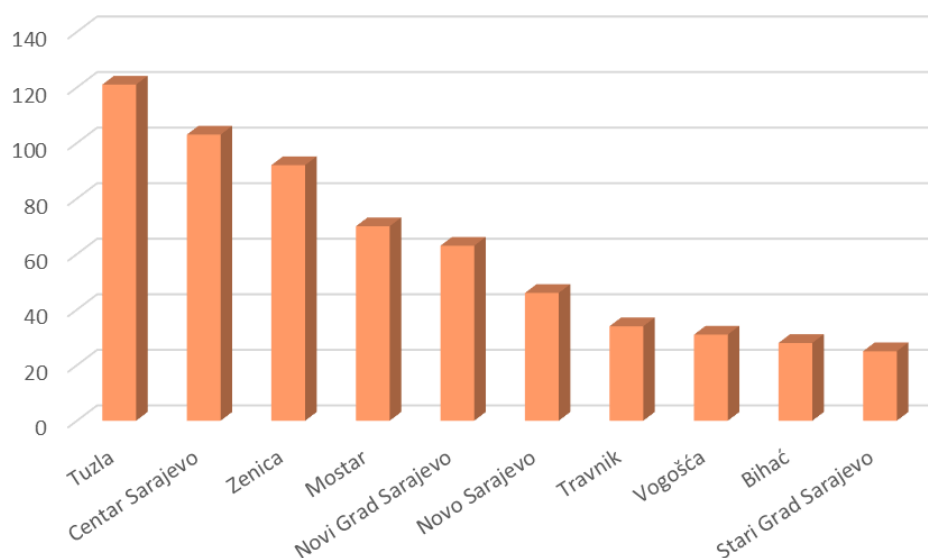
- Najviša ostvarena cijena kuće je na području općine Centar Sarajevo i njena ukupna cijena iznosila je 727.500,00 KM sa korisnom površinom 114 m² i ukupnom površinom parcele od 260 m², izgrađena je 1997. godine;
- Najviša ostvarena cijena stana je na području općine Stari Grad Sarajevo i njegova ukupna cijena iznosila je 1.315.000,00 KM, korisna površina tog stana je 165 m² i nalazi se u zgradi izgrađenoj 1900. godine;
- Najviša ostvarena cijena poslovnog prostora (lokal) je na području Zenice i njegova ukupna cijena iznosila je 420.000,00 KM, korisna površina prostora je 120 m² i nalazi se u objektu izgrađenom 2010. godine;
- Najviša ostvarena cijena poslovnog objekta je na području općine Novi Travnik i njegova ukupna cijena iznosila je 592.000,00 KM sa korisnom površinom 1.632 m² i ukupnom površinom parcele od 2.155 m², izgrađen je 1960. godine.
- Najviša ostvarena cijena garaže (garaža ili garažno mjesto u zgradi) je na području Tuzle i njena ukupna cijena iznosila je 54.000,00 KM, korisna površina te garaže je 16 m² i nalazi se u zgradi izgrađenoj 2014. godine;
- Najviša ostvarena cijena građevinskog zemljišta je na području općine Novi Grad Sarajevo i njegova ukupna cijena iznosila je 18.000.000,00 KM za zemljište površine 32.500 m²;
- Najviša ostvarena cijena poljoprivrednog zemljišta je na području općine Donji Vakuf i njegova ukupna cijena iznosila je 50.000,00 KM za zemljište površine 12.650 m².

Sukladno raspoloživim podacima za prvu polovinu 2025. godine u Federaciji BiH prosječna cijena stana veća je za 7%, prosječna cijena kuće veća je za 11%, a prosječna cijena građevinskog zemljišta manja je za 6% u odnosu na prvu polovinu 2024. godine.

U nastavku izvješća prikazan je detaljniji pregled tržišta za one vrste nekretnina koje su imale dovoljan broj kvalitetnih transakcija u svrhu analize za interpretaciju tržišta nekretnina.

2.1 Stanovi

Ukupan broj registriranih kupoprodajnih ugovora, koji se odnosi na stanove je **1.145**. Najveći obim prometa stanova u prvoj polovini 2025. godine zaključno s 25.07.2025. godine registriran je u gradovima: Tuzla, Centar Sarajevo, Zenica, Mostar, Novi Grad Sarajevo i Novo Sarajevo. JLS sa najviše prometovanih kupoprodaja stanova su prikazane na *Slici 2*. Sukladno dostupnim podacima tijekom prve polovine 2025. godine prometovano je 33% manje stanova u odnosu na isto razdoblje 2024. godine.



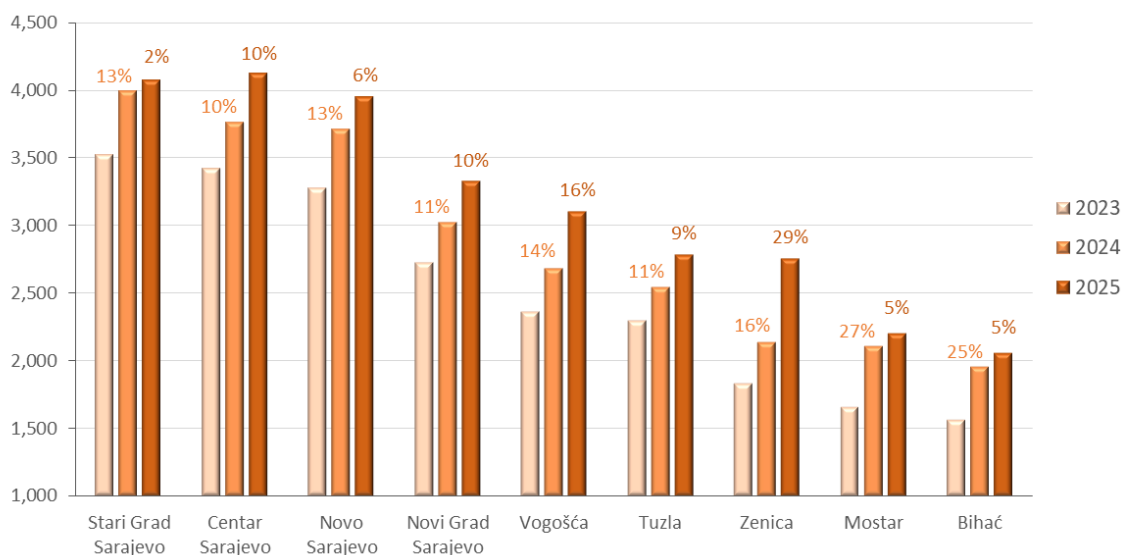
Slika 2. Grafički prikaz broja kupoprodaja stanova

Vršene su analize cijena i površina prometovanih stanova na uzorku od 693 kupoprodajna ugovora, gdje je broj JLS sa najviše prometovanih stanova prikazan je na *Slici 2.*, dok su statistički parametri cijena izračunati na osnovu uzorka predstavljenih u *Tabeli 1*. U skladu sa raspoloživim podacima prosječna cijena stana u Federaciji BiH iznosi 2.680 KM/m², a prosječna korisna površina stana iznosi 54 m². U odnosu na isto razdoblje 2024. godine prosječna cijena stana je veća za 7%.

Općina	Srednja vrijednost	Raspon cijena		Broj podataka
		Min.	Maks.	
	[KM/m ²]	[KM/m ²]	[KM/m ²]	
Centar Sarajevo	4.130	1.900	7.100	94
Stari Grad Sarajevo	4.080	1.430	7.970	22
Novo Sarajevo	3.960	1.330	5.690	43
Novi Grad Sarajevo	3.330	1.230	5.755	49
Vogošća	3.110	1.590	3.775	29
Tuzla	2.790	1.800	4.580	97
Zenica	2.760	1.900	3.930	63
Mostar	2.210	1.000	5.070	57
Bihać	2.060	1.300	3.100	21

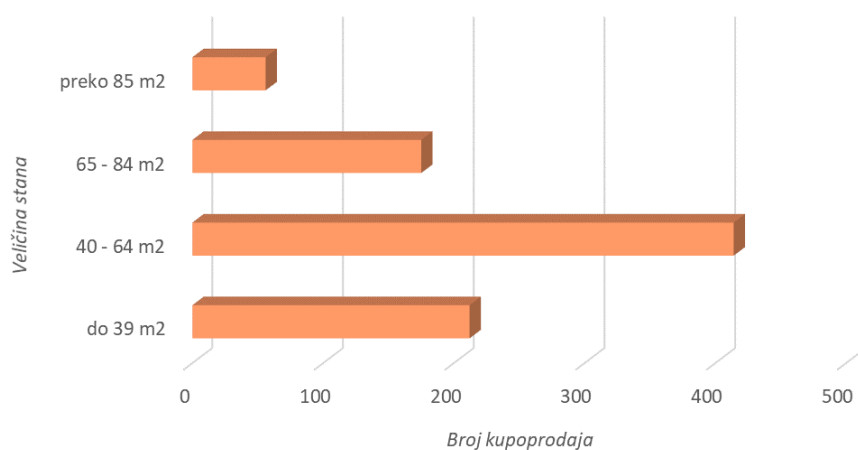
Tabela 1. Statistički parametri cijena stanova u Federaciji BiH

U Federaciji BiH, najviša prosječna cijena stanova po kvadratnom metru zabilježena je u općini Centar Sarajevo. Tijekom prve polovine 2025. godine, kao i prethodne godine, najviše prosječne cijene stanova ostvarene su u općinama Stari Grad, Centar i Novo Sarajevo. Povećan trend rasta cijena zabilježen je na području Zenice 29% i Vogošće 16%, dok je na području općina Stari Grad, Novo Sarajevo, Mostar i Bihać trend rasta cijena smanjen u odnosu na isto razdoblje prethodne godine. Na području općina Centar Sarajevo, Novi Grad Sarajevo i Tuzla trend rasta cijena je isti kao u prvoj polovini 2024. godine.



Slika 3. Polugodišnji trend rasta cijena po općinama

Na sljedećem grafiku prikazani su prometovani stanovi prema različitim kvadraturama stana. Najviše se prometuju stanovi između 40 i 65 m², a najmanje stanovi preko 85 m².



Slika 4. Grafički prikaz prometovanih stanova prema površini

2.2 Stambeni objekti

Ukupan broj registriranih kupoprodajnih ugovora koji se odnosi na stambene objekte je **862**. U tržište stambenih objekata spadaju sljedeće klasifikacije nekretnina: kuća, kuća u nizu, duplex-kuća i vikend objekt. U *Tabeli 2.* dat je pregled cijena na nivou Federacije BiH.

Vrsta stambenog objekta	Broj nekretnina	Minimalna ostvarena cijena [KM/m ²]	Mjesto	Maksimalna ostvarena cijena [KM/m ²]	Mjesto
Kuća	298	230	Kakanj	6.380	Centar Sarajevo
Kuća u nizu	2	650	Hadžići	1.515	Vogošća
Dupleks-kuća	5	240	Čapljina	850	Ilidža
Vikend objekt	24	730	Doboj-Istok	3.490	Ilijaš

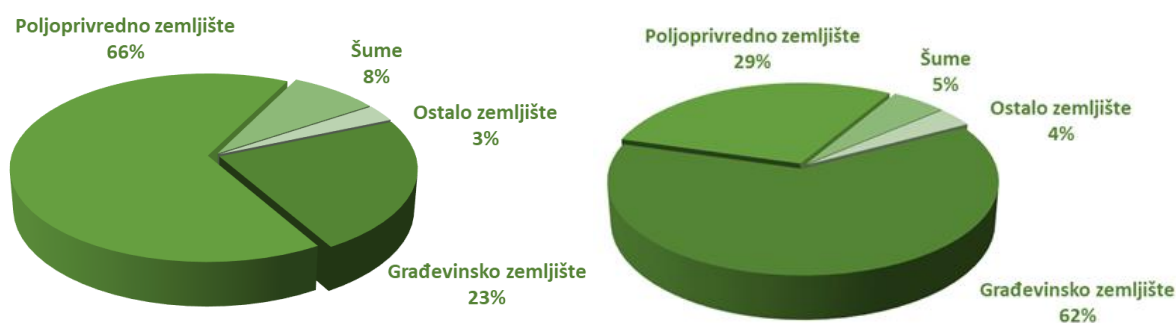
Tabela 2. Statistički parametri cijena stambenih objekata u Federaciji BiH

Na osnovu uzorka od 226 ugovora vezanih za kuće na nivou Federacije BiH, dobivene su sljedeće prosječne vrijednosti: prosječna korisna površina objekta iznosi 124 m², prosječna cijena po korisnoj površini iznosi 690 KM/m², prosječna površina zemljišta sa objektom iznosi 870 m², prosječna cijena po kvadratu zemljišta sa objektom iznosi 120 KM/m² te prosječna cijena objekta sa zemljištem iznosi 78.230,00 KM.

2.3 Pregled zemljišta

Tržište zemljišta u Federaciji BiH nije adekvatno uređeno, te se u ugovorima često navodi da se radi o prometu jedne vrste zemljišta, dok je u stvarnosti riječ o prodaji druge vrste zemljišta ili čak o različitoj klasifikaciji tržišta. Zbog toga je FGU u proteklom razdoblju posvetila više pažnje klasifikaciji nekretnina, kako bi se promet poljoprivrednog zemljišta odvojio od nepoljoprivrednog i kako bi se realno prikazao udio 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.

Na *Slici 5.* je predstavljen broj registriranih kupoprodajnih ugovora prema vrsti tržišta zemljišta iz ugovora (*Slika 5.*, lijevo) i onoga što je JLS evidentirala na terenu (*Slika 5.*, desno). Od ukupnog broja ugovora u kojima je registrirano poljoprivredno zemljište, za 37% je utvrđeno da ono nije prometovano kao poljoprivredno i stoga je izvršena promjena klasifikacije u faktičku vrstu nekretnine.



Slika 5. Grafički prikaz broja kupoprodaja zemljišta

Cijene građevinskog zemljišta zavise isključivo od lokacije i od samih dozvola, a rast cijene također može biti uvjetovan prenamjenom zemljišta.

Na osnovu uzorka od 672 ugovora, prosječna cijena građevinskog zemljišta na nivou Federacije BiH u prvom polugodištu 2025. godine iznosi 38 KM/m², a maksimalna ostvarena cijena građevinskog zemljišta iznosi 1.380 KM/m² u općini Centar Sarajevo.

Za isto razdoblje u 2024. godini prosječna cijena građevinskog zemljišta iznosila je 40 KM/m², a maksimalna ostvarena vrijednost je bila 2.970 KM/m² u općini Novi Grad Sarajevo.

Na osnovu uzorka od 306 ugovora, prosječna cijena poljoprivrednog zemljišta na nivou Federacije BiH u prvom polugodištu 2025. godine iznosi 2,40 KM/m².