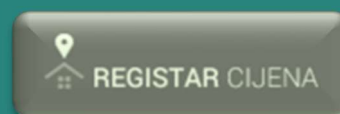


Izvješće

o stanju tržišta
nekretnina
u Federaciji BiH
za prvo polugodište
2026. godine

juli/srpanj
2026



SADRŽAJ

POPIS SLIKA	3
POPIS TABLICA	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 TABLICA

Tablica 1: Pregled najskupljih nekretnina u Federaciji BiH	7
Tablica 2: Statistički parametri cijena stanova u Federaciji BiH	8
Tablica 3: 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 2026. 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 **15.07.2026.** godine.

Ukupna ostvarena vrijednost nekretnina iz kupoprodajnih ugovora u prvoj polovici 2026. godine u Federaciji BiH iznosila je 810.461.300,00 KM, što je prema dostupnim podacima za 18% manje u usporedbi sa prvom polovicom 2025. godine.

U prvih šest mjeseci 2026. godine, ukupan broj ostvarenih kupoprodajnih ugovora iznosi 10.170 što predstavlja pad od 8% u odnosu na prvih šest mjeseci 2025. godine.

Kada je riječ o pregledu tržišta nekretnina u prvoj polovici 2026. 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.

Analiza podataka ukazuje na značajnu razliku između regija u kojima se ostvaruje najveći broj transakcija i onih u kojima se ostvaruje najveća financijska vrijednost:

- **Broj kupoprodajnih ugovora:** Najveći udio u ukupnom broju ostvarenih transakcija bilježi Tuzlanski kanton sa **20,6%**, a slijede Kanton Sarajevo sa **18,7%** te Zeničko-dobojski kanton sa **17,1%**.
- **Promet novčanih sredstava:** Kada je riječ o ukupnoj vrijednosti ostvarenog prometa, Kanton Sarajevo uvjerljivo dominira sa čak **38,9% ukupnog novca** ostvarenog na tržištu Federacije BiH. S druge strane, Tuzlanski (**14,9%**) i Zeničko-dobojski kanton (**14,2%**) zajedno obuhvaćaju tek nešto više od **29%** ukupne financijske vrijednosti.

Ova razlika jasno ilustrira izraženu financijsku dominaciju i znatno više prosječne cijene nekretnina na području Kantona Sarajevo u odnosu na ostale kantone u FBiH.

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

Najviša ostvarena cijena stana u Federaciji BiH prometovanog u prvoj polovici 2026. godine je na području općine Centar Sarajevo i njegova ukupna cijena iznosila je 1.180.000,00 KM, a korisna površina tog stana je 197 m².

Najviša ostvarena cijena kuće u prvoj polovici 2026. godine u Federaciji BiH je na području općine Ilidža sa cijenom od 700.000,00 KM. Kuća ima korisnu površinu od 146 m² i ukupnu površinu parcele od 1393 m², a izgrađena je 1999. godine.

Najviša cijena građevinskog zemljišta zabilježena je u općini Vitez, iznosila je 3.523.296,00 KM za parcelu od 10.272 m².

Izvješće o stanju tržišta nekretnina ima svrhu unaprijediti transparentnost i učinkovitost tržišta. Također, nudi vrijedne informacije i smjernice za donošenje odluka vezanih uz ključna strateška pitanja 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 su 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 razvijen 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 minimalnog rizika od 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 polovicu 2026. 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 15.7.2026. godine, dok se kupoprodajni ugovori za prvu polovicu godine i dalje zaprimaju i obrađuju.

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

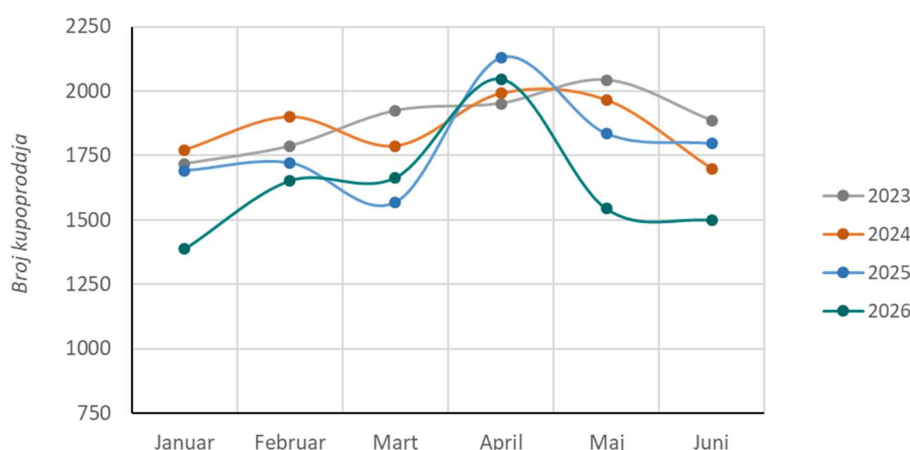
Ukupan broj kupoprodajnih ugovora registriran u razdoblju od **01.01.2026. do 30.06.2026.** godine, na području Federacije BiH iznosi **10.170** dok ostvarena vrijednost iz kupoprodajnih ugovora iznosi **810.461.300,00 KM**. Od tog broja, **9.797** ugovora sa ostvarenom vrijednosti od **762.423.830,00 KM** se odnosi na sekundarno tržište, dok se **373** ugovora sa ostvarenom vrijednosti od **48.037.465,00 KM** odnosi na prve prodaje.

Od **9.797** registriranih kupoprodajnih ugovora, predmet razreza poreza je **9.386** kupoprodajnih ugovora, od čega su komisije za procjenu vrijednosti nekretnina u RCN unijela podatke za **6.711** kupoprodajnih ugovora, i samo takve transakcije su uzete u pripremu za analize tržišta nekretnina. Od **6.711** kupoprodajnih ugovora, **587** se odnose na mješoviti promet i vrijednost takvih iznosi **46.185.285,00 KM**.

Uzimajući u obzir dostupne podatke obim tržišta nekretnina u prvoj polovici 2026. godine bilježi pad od **8%** u odnosu na isto razdoblje 2025. godine, dok je ukupna vrijednost ostvarena iz kupoprodajnih ugovora manja za **18%**. Važno je napomenuti da su ovi podaci podložni promjenama zbog toga što ugovori još uvijek pristižu na obradu, te se realnije stanje tržišta može vidjeti na godišnjem izvješću.

Tri su dominantne kategorije nekretnina prema broju transakcija: poljoprivredno zemljište 39%, stanovi 18% i građevinsko zemljište 15%. Po vrijednosti ugovora prevladavaju tržišta stanova 42%, kuća 16,1% i građevinskog zemljišta 15,8%.

U prvoj polovici 2026. godine najviše transakcija ostvareno je u aprilu/travnju. Na *Slici 1.* se vidi da broj zaključenih kupoprodaja prati trend rasta iz 2023., 2024. i 2025. 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

U sklopu analize tržišta nekretnina u Federaciji BiH za prvo polugodište 2026. godine, posebno se izdvajaju transakcije u *Tablica 1*, koje su zabilježile najviše pojedinačne ugovorene iznose unutar svojih kategorija. Ovi podaci pružaju uvid u gornju granicu cjenovnog raspona na domaćem tržištu te ukazuju na lokacije i specifičnosti nekretnina koje dostižu najveću tržišnu vrijednost. Iako ove transakcije predstavljaju ekstremne vrijednosti i ne odražavaju opći prosjek tržišta, one jasno oslikavaju izrazit raspon vrijednosti, pri čemu prednjače atraktivne lokacije u Kantonu Sarajevo po cijenama stanova, kuća, garaža i velikih poslovnih objekata. Izvan Sarajeva se izdvajaju rekordne transakcije za komercijalno građevinsko zemljište (Vitez) i poslovne prostore (Tuzla) te poljoprivredno zemljište (Gradačac).

Kategorija nekretnine	Općina / Grad	Ostvarena cijena (KM)	Karakteristike nekretnine
Stan	Centar Sarajevo	1.180.000,00 KM	Korisna površina 197 m ² , zgrada izgrađena 1910. godine
Kuća	Ilidža	700.000,00 KM	Korisna površina 146 m ² , parcela 1.393 m ² , izgrađena 1999. godine
Poslovni prostor (lokal)	Tuzla	913.000,00 KM	Korisna površina 193 m ² , objekt izgrađen 2015. godine
Garaža / Garažno mjesto	Novo Sarajevo	55.000,00 KM	Korisna površina 15 m ² , zgrada izgrađena 1970. godine
Poslovni objekt	Stari Grad Sarajevo	4.555.000,00 KM	Korisna površina 595 m ² , parcela 186 m ² , izgrađen 1970. godine
Građevinsko zemljište	Vitez	3.523.296,00 KM	Površina zemljišta 10.272 m ²
Poljoprivredno zemljište	Gradačac	70.000,00 KM	Površina zemljišta 10.667 m ²

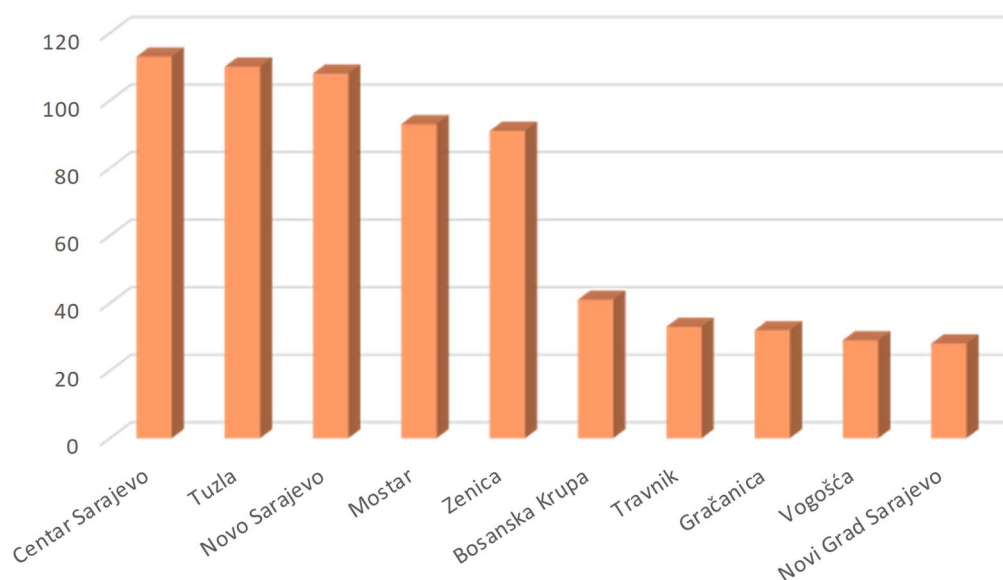
Tablica 1: Pregled najskupljih nekretnina u Federaciji BiH

Sukladno raspoloživim podacima za prvu polovicu 2026. godine u Federaciji BiH prosječna cijena stana i prosječna cijena građevinskog zemljišta ista je, dok je prosječna cijena kuće veća za 5,7% u odnosu na prvu polovicu 2025. 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.

3.1 Stanovi

Ukupan broj registriranih kupoprodajnih ugovora, koji se odnosi na stanove je **1.240**. Najveći obim prometa stanova u prvoj polovici 2026. godine zaključno s 15.07.2026. godine registriran je u gradovima: Centar Sarajevo, Tuzla, Novo Sarajevo, Mostar i Zenica. JLS s najviše prometovanih kupoprodaja stanova su prikazane na *Slici 2*. Sukladno dostupnim podacima tijekom prve polovice 2026. godine prometovano je 30% manje stanova u odnosu na isto razdoblje 2025. godine.



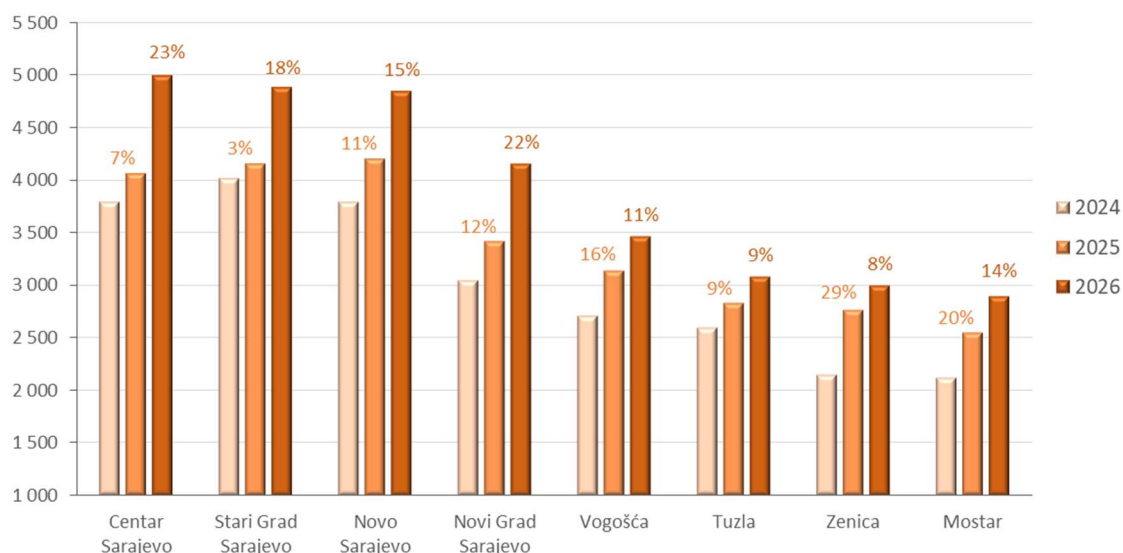
Slika 2: Grafički prikaz broja kupoprodaja stanova

Vršene su analize cijena i površina prometovanih stanova na uzorku od 678 kupoprodajnih ugovora, gdje je broj JLS s najviše prometovanih stanova prikazan je na *Slici 2.*, dok su statistički parametri cijena izračunati na osnovu uzorka predstavljenih u *Tablica 2* Tablica 1. U skladu sa raspoloživim podacima prosječna cijena stana u Federaciji BiH iznosi 3.100 KM/m², a prosječna korisna površina stana iznosi 54 m². U odnosu na isto razdoblje 2025. godine prosječna cijena stana je ostala nepromijenjena.

Općina	Srednja vrijednost [KM/m ²]	Raspon cijena		Broj podataka
		Min. [KM/m ²]	Maks. [KM/m ²]	
Centar Sarajevo	5.000	1.280	7.530	98
Stari Grad Sarajevo	4.890	1.780	6.230	18
Novo Sarajevo	4.850	1.850	6.750	86
Novi Grad Sarajevo	4.160	2.250	6.090	24
Vogošća	3.470	1.860	4.330	24
Tuzla	3.090	870	5.640	87
Zenica	3.000	1.130	4.970	80
Mostar	2.900	630	5.410	59

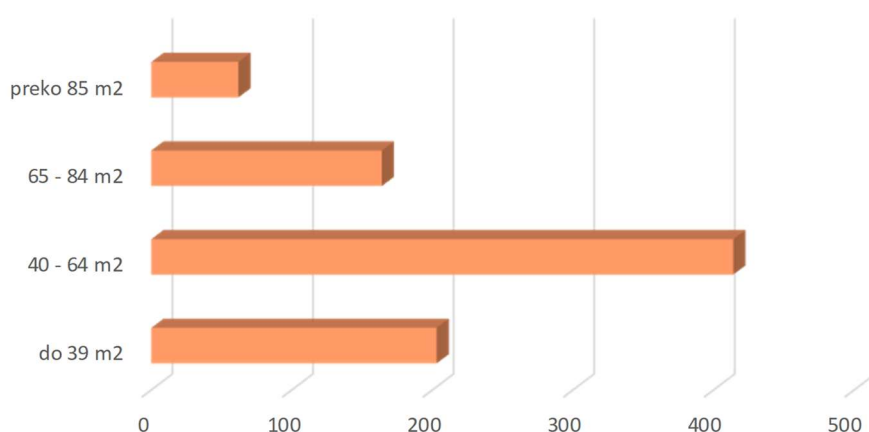
Tablica 2: Statistički parametri cijena stanova u Federaciji BiH

U Federaciji BiH, najviša prosječna cijena stanova po kvadratnom metru zabilježena je u općini Centar Sarajevo. Tijekom prve polovice 2026. godine, kao i prethodne godine, najviše prosječne cijene stanova ostvarene su u općinama Centar, Stari Grad, i Novo Sarajevo. Povećan trend rasta cijena zabilježen je na području Centra Sarajevo 23%, Novog Grada Sarajevo 22%, Starog Grada Sarajevo 18%, Novog Sarajeva 15%, dok je na području općina Vogošća, Zenica i Mostar trend rasta cijena smanjen u odnosu na isto razdoblje prethodne godine. Na području općine Tuzla, trend rasta cijena je isti kao u prvoj polovici 2025. godine. Tuzla i Zenica se ističu sa velikim brojem transakcija i aktivnim tržištem, ali sa znatno pristupačnijim cijenama po kvadratu u odnosu na sarajevske općine.



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. Kao i prethodnih godina jasno se vidi da kupci najviše traže stanove srednje veličine.



Slika 4: Grafički prikaz prometovanih stanova prema površini

3.2 Stambeni objekti

Ukupan broj registriranih kupoprodajnih ugovora koji se odnosi na stambene objekte je **871**. U tržište stambenih objekata spadaju sljedeće klasifikacije nekretnina: kuća, kuća u nizu, duplex-kuća i vikend objekt. U *Tablica 3* dan je pregled cijena na razini Federacije BiH.

Vrsta stambenog objekta	Broj nekretnina	Minimalna ostvarena cijena [KM/m ²]	Mjesto	Maksimalna ostvarena cijena [KM/m ²]	Mjesto
Kuća	405	90	Lukavac	5.515	Centar Sarajevo
Kuća u nizu	2	355	Zavidovići	960	Novo Sarajevo
Dupleks-kuća	-	-	-	-	-
Vikend objekt	28	360	Kakanj	7.665	Centar Sarajevo

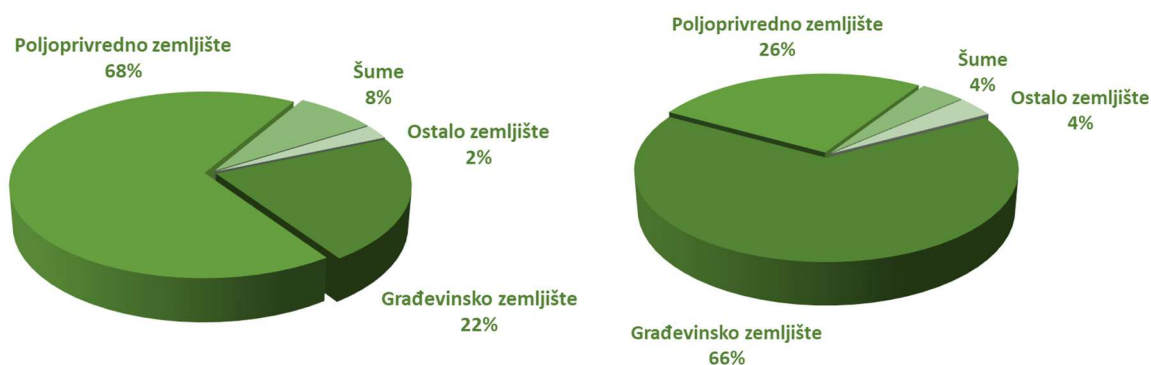
Tablica 3: Statistički parametri cijena stambenih objekata u Federaciji BiH

Na osnovu uzorka od 405 ugovora vezanih za kuće na razini Federacije BiH, dobijene su sljedeće prosječne vrijednosti: prosječna korisna površina objekta iznosi 121 m², prosječna cijena po korisnoj površini iznosi 950 KM/m², prosječna površina zemljišta sa objektom iznosi 965 m², prosječna cijena po kvadratu zemljišta sa objektom iznosi 270 KM/m² te prosječna cijena objekta sa zemljištem iznosi 114.490,00 KM.

3.3 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 42% 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 (a-lijevo) prema ugovoru (b-desno) prema stanju na terenu/JLS

Velika razlika između stanja koje se navodi u ugovoru i faktičkog stanja na terenu koje evidentira JLS, u ovom slučaju 42% ugovora sa zemljištem predstavlja ozbiljan problem utvrđivanja stvarne namjene zemljišta. Primjeri najskupljih nekretnina prodanih u prvom polugodištu 2026. godine prikazuju značajnu razliku u cijeni parcela sličnih površina (70.000,00KM za poljoprivredno zemljište u Gradačcu naspram 3,52 miliona KM za građevinsko zemljište u Vitezu). Cijena građevinskog zemljišta ovisi najviše od lokacije i od samih dozvola, a rast cijene također može biti uvjetovan prenamjenom zemljišta i troškovima pribavljanja potrebnih dozvola za gradnju.

Na osnovu uzorka od 1175 ugovora, prosječna cijena građevinskog zemljišta na nivou Federacije BiH u prvom polugodištu 2026. godine iznosi 41 KM/m², a maksimalna ostvarena cijena građevinskog zemljišta iznosi 2.190 KM/m² u općini Centar Sarajevo.

Za isto razdoblje u 2025. godini prosječna cijena građevinskog zemljišta iznosila je 41 KM/m², a maksimalna ostvarena vrijednost je bila 1.380 KM/m² u općini Centar Sarajevo.

Na osnovu uzorka od 296 ugovora, prosječna cijena poljoprivrednog zemljišta na nivou Federacije BiH u prvom polugodištu 2026. godine iznosi 2,50 KM/m².