



Izvještaj

o stanju tržišta nekretnina u Federaciji BiH za 2018. godinu

mart/ožujak
2019



REGISTAR CIJENA

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	6
3.1.1. Stanovi.....	6
3.1.2. Stambeni objekti	8
3.1.3. Garaže	8
3.2. Pregled zemljišta.....	9
3.3. Pregled poslovnih nekretnina.....	10
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 u Federaciji BiH	17
PRILOG 3: Pregled registriranih cijena za stambene objekte po kantonima Federacije BiH	22

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	6
Slika 7: Grafički prikaz katastarskih općina Grada Sarajeva u dva nivoa cijena	7
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	10
Slika 11: Grafički prikaz broja kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta	10
Slika 12: Grafički prikaz poslovnih nekretnina prema vrsti nekretnine	12
Slika 13: Grafički prikaz prometovanih lokala prema površini.....	13
Slika 14: Grafički prikaz prometovanih kancelarija prema površini	13
Slika 15: Grafički prikaz uvida u podatke RCN-a po državama.....	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	8
Tabela 4: Statistički parametri cijena garaža u Federaciji BiH	8
Tabela 5: Statistički parametri cijena poslovnih objekata u Federaciji BiH	12
Tabela 6: Statistički parametri cijena poslovnih posebnih dijelova objekata u Federaciji BiH	12

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. To je dovelo do određivanja prioriternih strateških projektnih komponenti.

CILAP 2016-2019 implementira se kroz šest (6) komponenti:

1. Podrška jačanju organizacija zemljišne administracije, razvoj ljudskih resursa, relevantnog pravnog okvira i upravljanje projektom,
2. Podrška uspostavi Adresnog registra,
3. Podrška uspostavi Registra kupoprodajnih cijena,
4. Podrška razvoju geodetske infrastrukture,
5. Podrška razvoju IKT i Geoinformacijskih sistema,
6. Podrška pri uspostavi digitalnog arhiva, njegova integracija u poslovne procese i korištenje u svakodnevnom poslovanju.

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 75 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.

1.3. Metodologija prikupljanja podataka

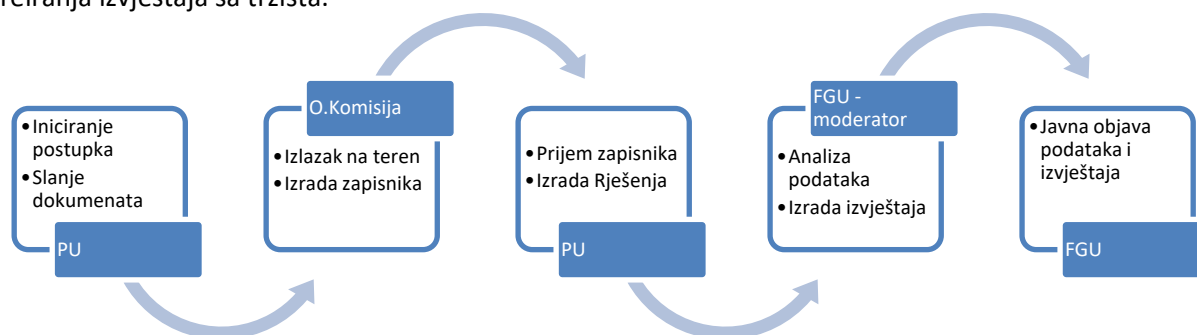
U Federaciji BiH interni korisnici RCN sustava su porezni službenici zajedno sa komisijama za procjenu vrijednosti nekretnina ispred jedinica lokalne samouprave u Federaciji BiH, te Federalna uprava za geodetske i imovinsko pravne poslove.

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 2018. 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 2018. godini, te broj registriranih u RCN za taj period predstavlja veličinu uzorka.

Obim: Unatoč većem broju JLS koje su tokom 2018. 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 2018. 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: Prvi izvještaj o tržištu nekretnina će 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 2018. 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 koju uključuju stambene i poslovne objekte predstavljena je ukupna cijena objekta sa zemljištem (KM).

2. Godišnji prikaz tržišta nekretnina

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

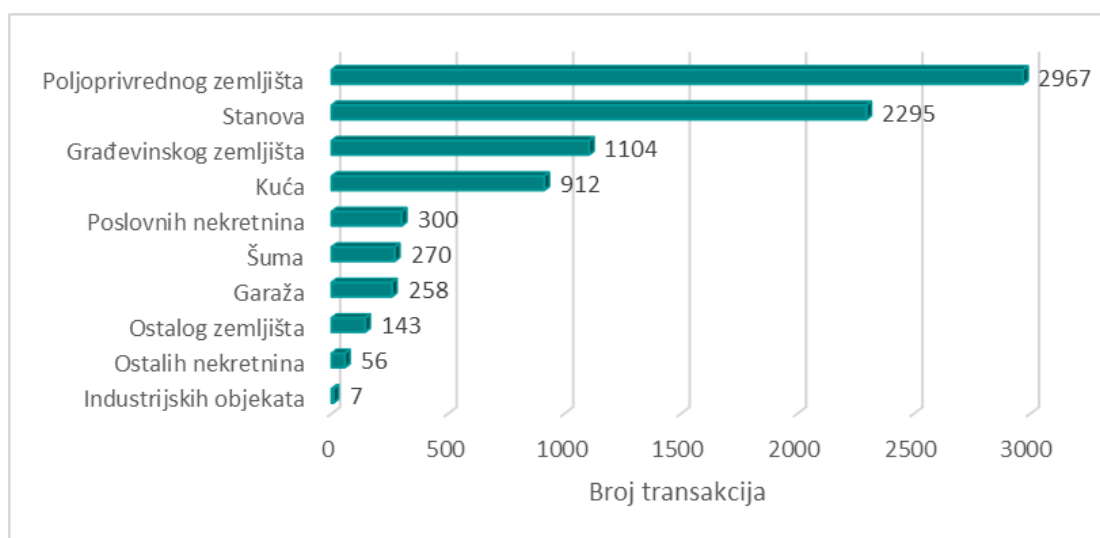
Ukupan broj kupoprodajnih ugovora registriran u periodu od 01.01.2018. do 31.12.2018. godine, na području Federacije BiH iznosi **12 759**, dok ostvarena vrijednost iz kupoprodajnih ugovora iznosi **762 240 614 KM**.

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 koji su obrađeni od strane JLS i koji ne uključuju mješovite ugovore¹.

Od 12 759 registriranih kupoprodajnih ugovora, predmet razreza poreza je 11 794 kupoprodajnih ugovora, od čega je komisija za procjenu vrijednosti nekretnina u RCN unijela podatke za 9347 kupoprodajnih ugovora, i samo takve transakcije su uzimane u pripremu za analize tržišta nekretnina. Od 9347 kupoprodajnih ugovora, 1035 se odnosi na mješoviti promet i vrijednost takvih iznosi 68 509 285 KM.

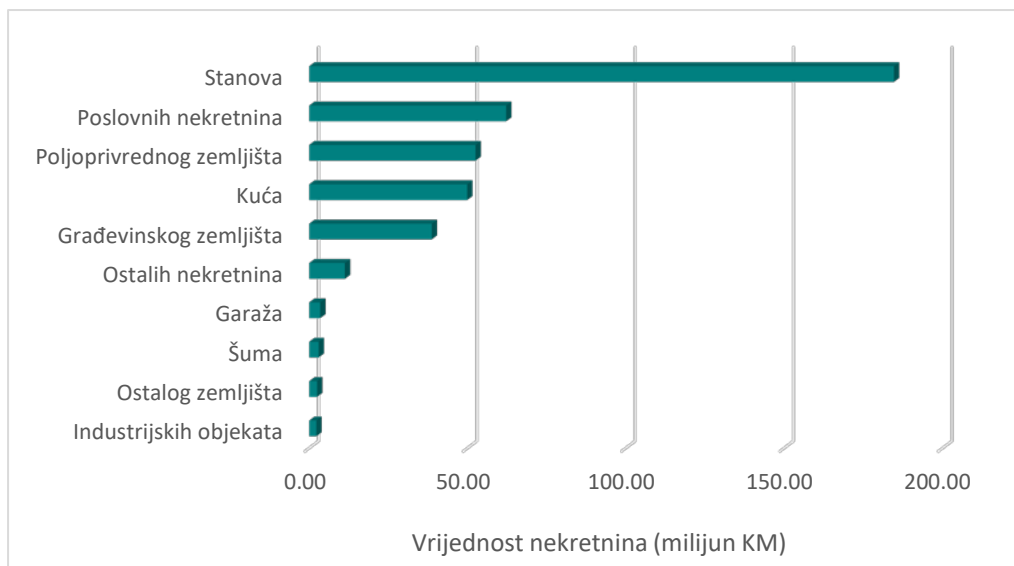
Tokom pripreme za analize, FGU je izvršio stručnu obradu podataka i za analize izdvojio samo kvalitetne transakcije. Stručna obrada podrazumijeva pregled svake kupoprodaje dopunjene od strane komisija: dopunsku kontrolu unosa podataka i ocjenu kvaliteta kupoprodaje na osnovu statističkih analiza. Samo 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 pojedinačnom podržjštima, a na slici 3 vrijednost istih ugovora na razini FBIH. Tri su dominantne kategorije nekretnina prema broju transakcija: poljoprivredno zemljište, stanovi i građevinskog zemljišta. Po vrijednosti ugovora prevladavaju tržišta stanova, poslovnih nekretnina i poljoprivrednog zemljišta.



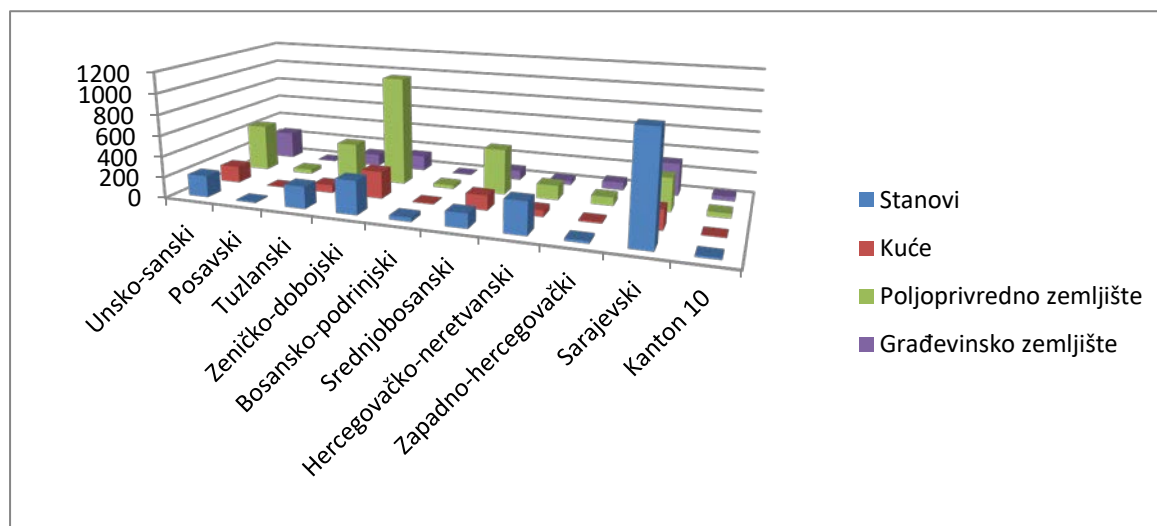
Slika 2: Broj transakcija po tržištu nekretnina

¹ 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 2018. godini po najzastupljenijim vrstama nekretnina razvrstanih po kantonima u FBiH.



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

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

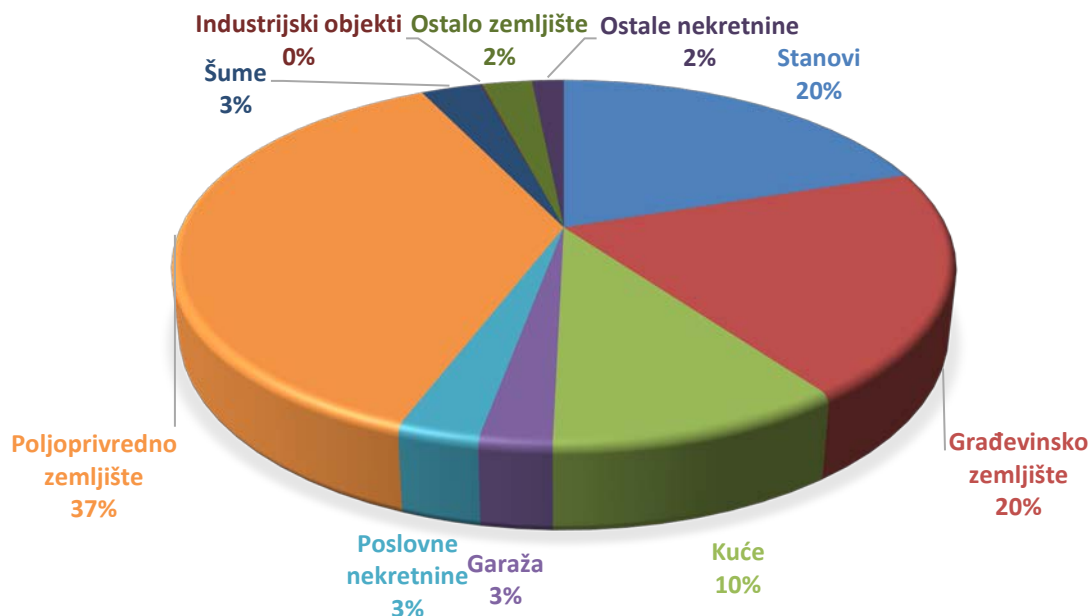
Što se tiče analize prometovanih nekretnina sa gledišta zastupljenosti po strukturi spola, od ukupnog broja kupoprodajnih ugovora, kao kupci su učestvovali muškarci sa 74 %, i žene sa 26%. Ako promatramo različite vrste tržišta, pregled je dat u tabeli 1.

Kupovina nekretnina				
	Muškarci		Žene	
Tržišta	Sam u prometu	Učesnik u prometu	Sama u prometu	Učesnica u prometu
Zemljišta	4289	613	811	316
	81 %		19 %	
Kuće	707	111	226	83
	73 %		27 %	
Stanovi	1104	248	839	256
	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 01.01.2018. do 31.12.2018. godine i evidentiranih od strane komisija JLS za procjenu vrijednosti nekretnina je **15 373**. Od ukupnog broja nekretnina koje su evidentirane u RCN, postotak učešća pojedinih vrsta na tržištu nekretnina, za nivo Federacije BiH, prikazan je na slici 5.

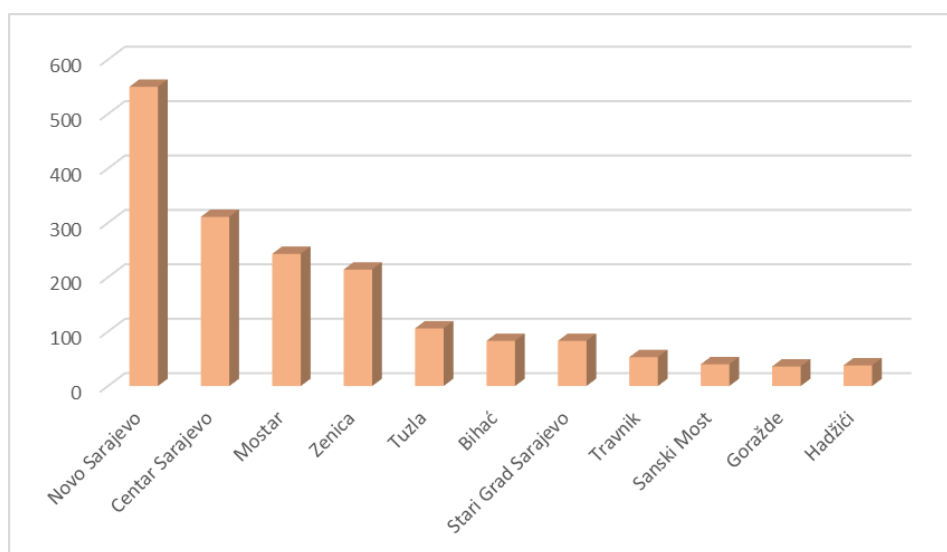


Slika 5: Učešća pojedinih vrsta nekretnina na tržištu na nivou Federacije BiH

3.1. Pregled stambenog tržišta

3.1.1. Stanovi

Ukupan broj registriranih kupoprodajnih ugovora, koji se odnosi na stanove je 2380, a u tim ugovorima nalazi se 2396 nekretnina klasificiranih kao stan i stan u kući². Najveći obim prometa stanova u 2018. godini registriran je u Novom Sarajevu, Centru Sarajevu, Mostaru, Zenici i Tuzli. JLS sa najviše prometovanih kupoprodaja stanova su prikazane na slici 6.



Slika 6: Grafički prikaz broja kupoprodaja stanova

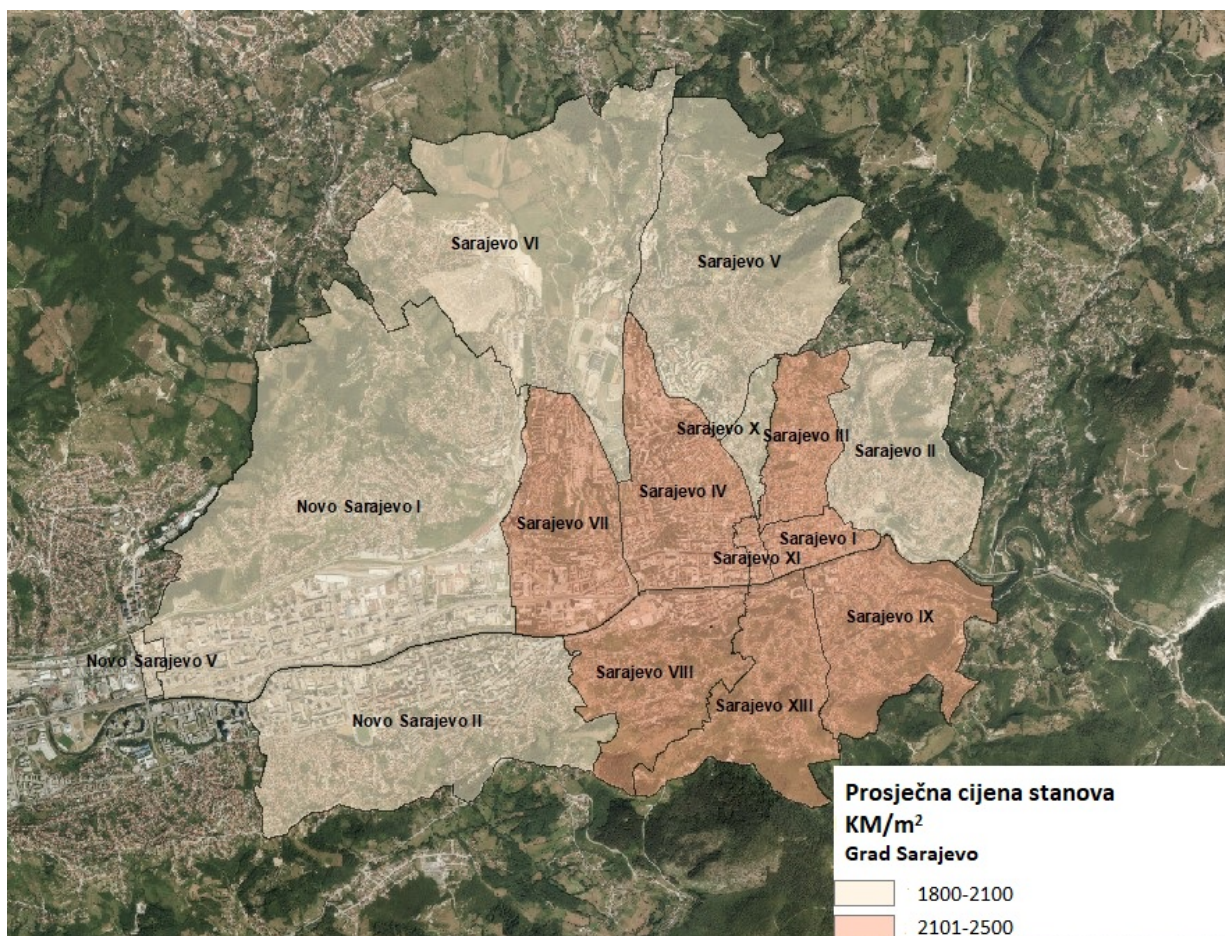
² Navedeni broj nije konačan, obzirom da sistem prikupljanja podataka ovisi od djelovanja komisija JLS.

Vršene su analize cijena i površina prometovanih stanova na uzorku od 1653 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/m².

Općina	Srednja vrijednost [KM/m ²]	Raspon cijena		Broj podataka
		Min [KM/m ²]	Maks [KM/m ²]	
Bihać	1350	1000	1969	66
Centar Sarajevo	2200	1200	4371	260
Mostar	1400	700	2200	212
Novo Sarajevo	1900	1091	4150	501
Stari Grad	2300	1200	6474	60
Travnik	850	356	1427	43
Tuzla	1300	696	2113	88
Zenica	1250	614	2016	151

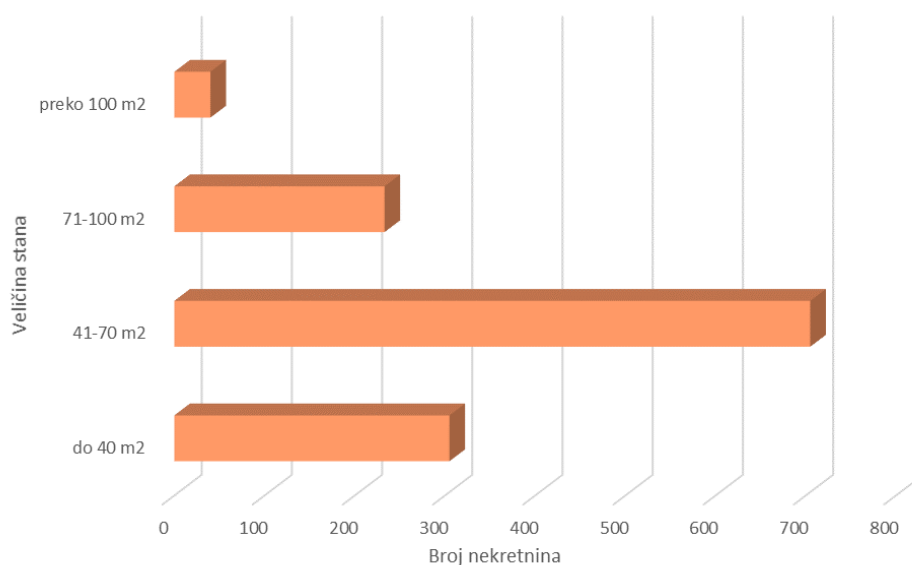
Tabela 2: Statistički parametri cijena stanova u Federaciji BiH

Najviše cijene stanova u Federaciji BiH su na području općina Centar Sarajevo i Stari Grad Sarajevo. Najskuplji stan u Federaciji BiH prometovan u 2018 godini je na području općine Stari Grad i njegova ukupna cijena je iznosila 580 000 KM. Na slici 7 prikazane su katastarske općine Grada Sarajeva, podijeljene u dvije kategorije, zavisno od ostvarne prosječne cijene. Na slici vidimo da su najviše cijene stanova ostvarene u katastarskim općinama Sarajevo I, Sarajevo III, Sarajevo XIII (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 m², a najmanje stanovi preko 100 m².



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 1460, a u tim ugovorima nalazi se 1533 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)	Mjesto	Maksimalna ostvarena cijena (KM)	Mjesto
Kuća	1442	400	Tomislavgrad	1 000 000	Hadžići
Kuća u nizu	10	2000	Bihać	600 000	Centar Sarajevo
Dupleks kuća	6	19600	Tuzla	50 000	Centar Sarajevo
Vikend objekt	75	500	Busovača	195 583	Bihać

Tabela 3: Statistički parametri cijena stambenih objekata u Federaciji BiH

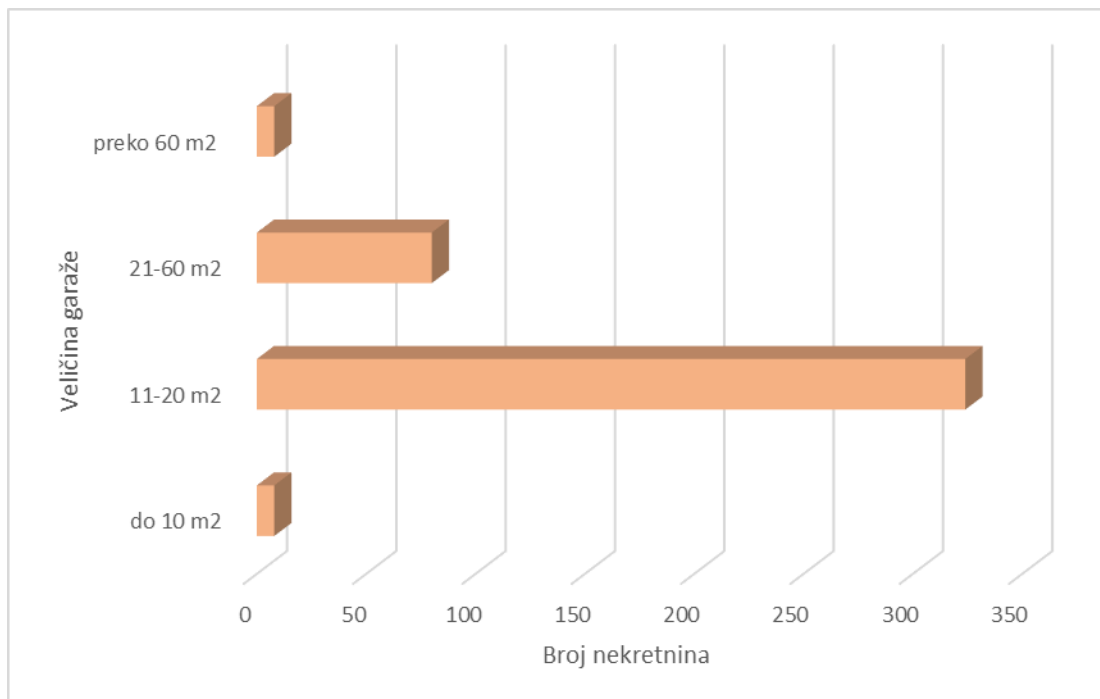
3.1.3. Garaže

Ukupan broj registriranih kupoprodajnih ugovora, koji se odnosi na garaže je 390, a u tim ugovorima nalazi se 420 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 ²]	Mjesto	Maksimalna ostvarena cijena [KM/m ²]	Mjesto
Garaža ili garažno mjesto u zgradi	181	122	Gračanica	2 725	Centar Sarajevo
Garaža u nizu ili samostojeća	208	11	Maglaj	2 000	Centar Sarajevo
Garažno/Parking mjesto na otvorenom	31	39	Konjic	2 174	Centar Sarajevo

Tabela 4: Statistički parametri cijena garaža u Federaciji BiH

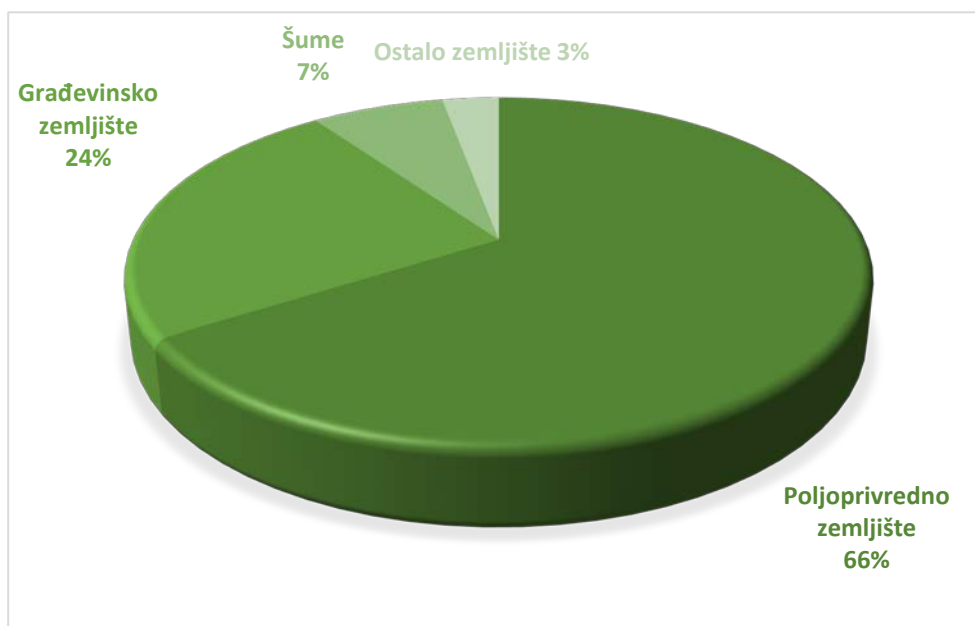
Također, na sljedećem grafiku prikazane su prometovane garaže prema različitim kvadraturama garaža. Najviše se prometuju garaže između 10 i 20 m², a najmanje garaže preko 60 m².



Slika 9: Grafički prikaz prometovanih garaža prema površini

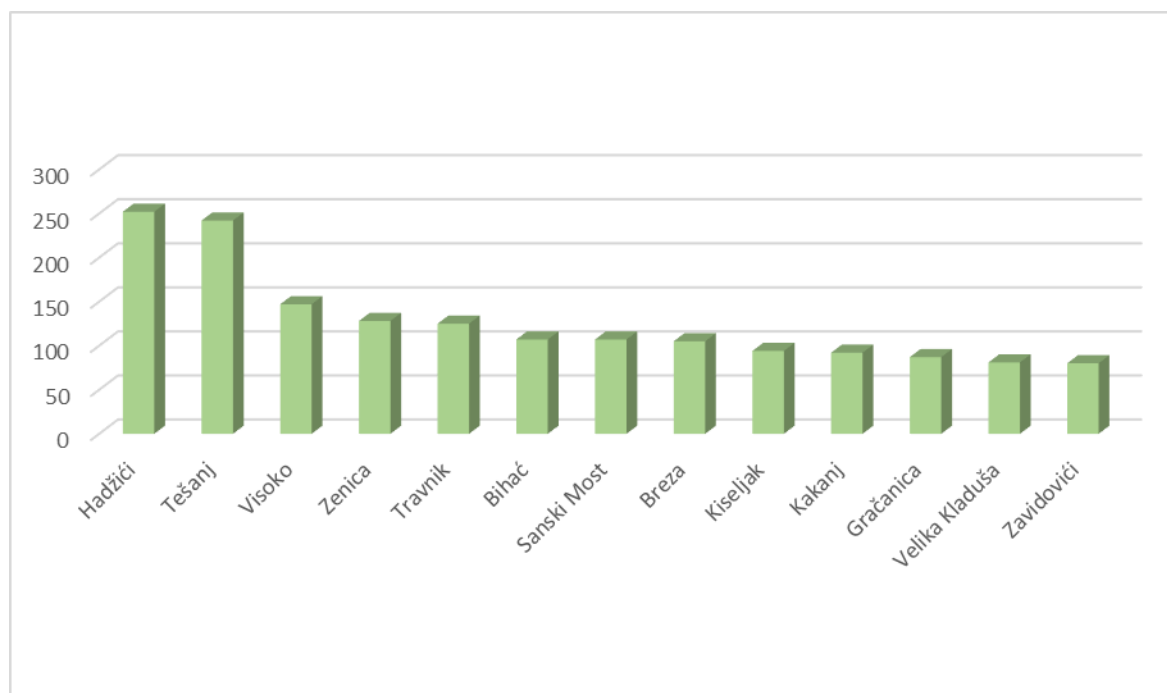
3.2. Pregled zemljišta

Ukupan broj registriranih kupoprodajnih ugovora koji se odnose na zemljišta, na području Federacije BiH u 2018. godini iznosi 6198, u kojima je evidentirano 10 169 nekretnina. Na slici 10 je predstavljen broj registriranih kupoprodajnih ugovora prema vrsti tržišta zemljišta.



Slika 10: Grafički prikaz broja kupoprodaja zemljišta

Najveće učešće u ugovorima koji se odnose na kupoprodaje zemljišta ima poljoprivredno zemljište i to 66%. Najveći obim prometa poljoprivrednog zemljišta u 2018. godini registriran je u Hadžićima, Tešnju, Visokom, Zenici i Travniku. JLS sa najviše prometovanih kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta su prikazane na slici 11.



Slika 11: Grafički prikaz broja kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta

Statistički parametri cijena poljoprivrednog zemljišta na teritoriji Federacije BiH izračunati su na osnovu cijena iz kupoprodajnih ugovora registriranih u periodu 01.01.2018.-31.12.2018. godine. Ukupan izdvojeni uzorak za analizu obuhvata 500 ugovora, za koje je utvrđeno da je zaista prometovano poljoprivredno zemljište, što predstavlja manje od 20% ukupnog broja transakcija koje su u ugovorima registrirane kao poljoprivredno zemljište.

Tržište poljoprivrednog zemljišta nije uređeno i često se u ugovorima navodi da se radi o prometu poljoprivrednog zemljišta pri čemu je u realnosti prodano građevinsko zemljište, koje može biti i izgrađeno građevinsko zemljište. Ovo otvara izazov uređenja postojeće metodologije tako da se u koracima koji prethode FGU analizi ovakvi promet ne klasificiraju kao poljoprivredno zemljište.

Zbog navedenog će FGU u narednom periodu posvetiti više pažnje klasifikaciji nekretnina, i razmotriti uvođenje posebne klasifikacije kojim bi se promet poljoprivrednog zemljišta odvojili od nepoljoprivrednih radi predstavljanja realne slike učešća pojedinih podtržišta nekretnina u ukupnom prometu.

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 3,6 KM/m², minimalna cijena je ostvarena u općini Travnik i iznosi 0,11 KM/m², a maksimalna u općini Visoko i iznosi 9,0 KM/m².

Glede tržišta građevinskog zemljišta, ukupan broj registriranih ugovora u periodu 01.01.2018.-31.12.2018. godine na teritoriju FBiH iznosi 2141 i u njima su evidentirane 3006 nekretnina klasificiranih kao građevinsko zemljište sa postojećom infrastrukturom, građevinsko zemljište bez infrastrukture i građevinsko zemljište sa građevinskom dozvolom. Statistički parametri cijena građevinskog zemljišta na teritoriji Federacije BiH prikazani su samo za klasifikaciju *građevinsko zemljište sa građevinskom dozvolom*. Na osnovu uzorka od 627 ugovora, minimalna cijena je ostvarena u općini Jajce i iznosi 9 KM/m², a maksimalna u gradu Mostaru i iznosi 2000 KM/m².

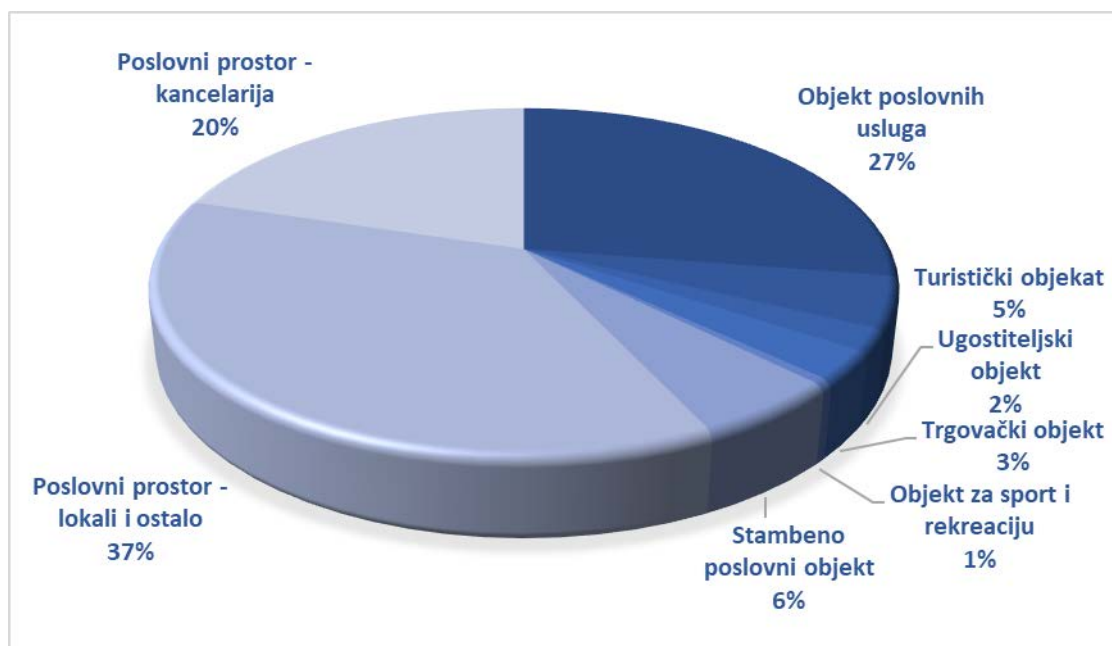
Postoji 639 kupoprodaja koje su klasificirane kao poljoprivredno zemljište a u realnosti se radi o građevinskom zemljištu. U ovom izvještaju takve prodaje nisu uzete u obzir za izradu statistike cijena poljoprivrednog zemljišta, a ni za izradu statistike cijena građevinskog zemljišta.

Statistički parametri cijena za tržišta šuma i ostalog zemljišta nisu prikazani zbog malog broja kupoprodajnih ugovora u kojima su evidentirane nekretnine sa navedenim klasifikacijama.

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 2018. godini, na području Federacije BiH iznosi 358, i u njima je evidentirano 400 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 5 dat je pregled cijena poslovnih objekata na nivou Federacije BiH, a u tabeli 6 pregled cijena za posebne dijelove objekata.

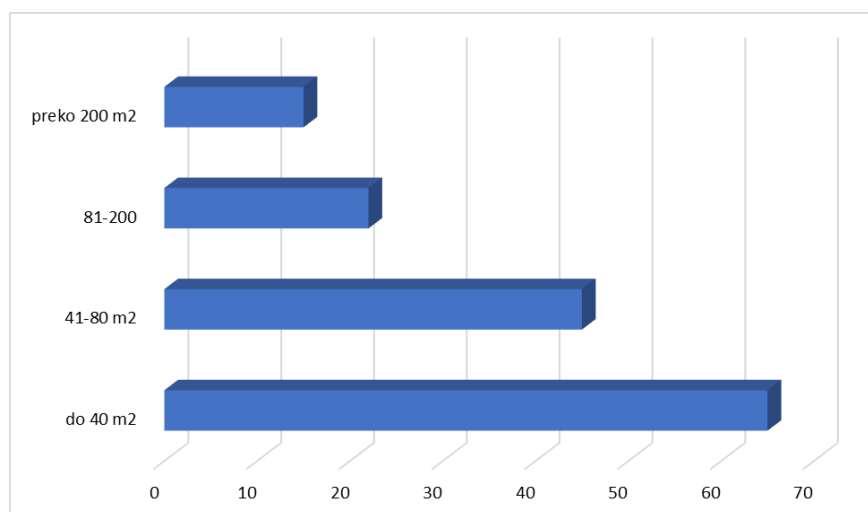
Poslovni objekti	Broj nekretnina	Minimalna ostvarena cijena (KM)	Mjesto	Maksimalna ostvarena cijena (KM)	Mjesto
Objekt poslovnih usluga	110	3 510	Kakanj	5 135 702	Novo Sarajevo
Turistički objekt	19	5 000	Travnik	160 000	Stari Grad Sarajevo
Ugostiteljski objekt	8	20 000	Žepče	1 600 000	Stari Grad Sarajevo
Trgovački objekt	11	5 000	Kakanj	1 300 000	Maglaj
Objekt za sport i rekreaciju	2	171 482	Kakanj	1 791 661	Jajce
Stambeno poslovni objekt	22	35 000	Žepče	2 300 000	Čitluk

Tabela 5: Statistički parametri cijena poslovnih objekata u Federaciji BiH

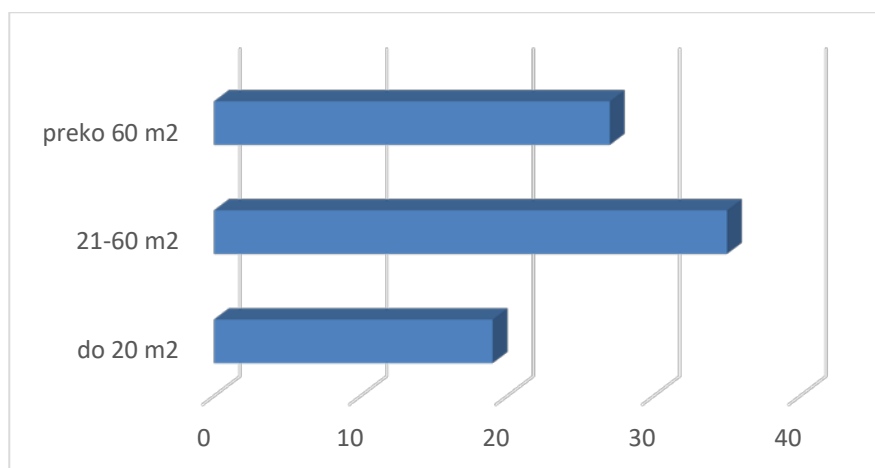
Posebni dijelovi objekata	Broj nekretnina	Minimalna ostvarena cijena (KM/m ²)	Mjesto	Maksimalna ostvarena cijena (KM/m ²)	Mjesto
Poslovni prostor - lokali i ostalo	147	97	Fojnica	10 656	Centar Sarajevo
Poslovni prostor - kancelarija	81	263	Gračanica	3 333	Stari Grad Sarajevo

Tabela 6: 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 m², te kancelarija do 60 m².



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

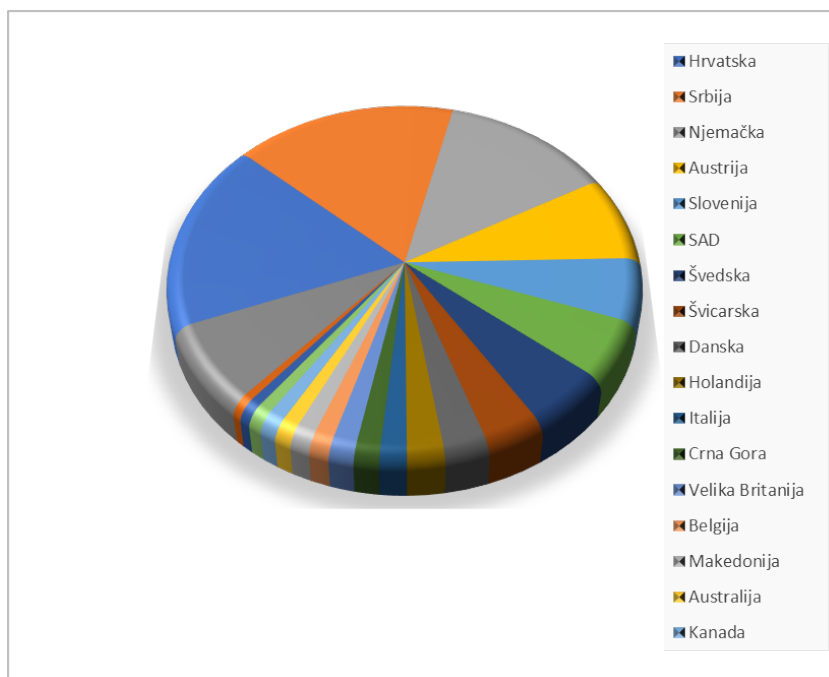


Slika 14: Grafički prikaz prometovanih kancelarija prema površini

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 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.- 31.12.2018. godine iznosi 10 272, od toga 8661 je ostvareno iz Bosne i Hercegovine a ostatak iz 63 različite zemlje kako je prikazano na slici dole.



Slika 15: Grafički prikaz uvida u podatke RCN-a po državama

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	413	17,790,618.04
	Bosanska Krupa	04.01.2018	166	2,358,490.60
	Bosanski Petrovac	25.05.2018	51	558,445.15
	Bužim	20.12.2017	81	1,813,980.32
	Cazin	12.09.2017	268	6,116,530.36
	Ključ	15.01.2018	80	3,013,129.83
	Sanski Most	19.12.2017	314	11,622,022.39
	Velika Kladuša	20.12.2017	262	7,056,289.49
UKUPNO			1635	50,329,506.18
Posavski	Domaljevac-Šamac	19.10.2018	12	94,549.00
	Odžak	01.10.2018	92	1,359,054.40
	Orašje	15.10.2018	50	834,724.46
UKUPNO			154	2,288,327.86
Tuzlanski	Banovići	30.04.2018	89	2,197,001.80
	Čelić	14.08.2018	37	412,111.70
	Doboj-Istok	15.02.2018	12	79,029.10
	Gradačac	23.07.2018	173	3,875,704.91
	Gračanica	13.02.2018	346	9,418,434.52
	Kalesija	27.07.2018	120	2,105,332.65
	Kladanj	03.05.2018	30	534,410.00
	Lukavac	08.08.2018	95	2,874,430.71
	Sapna	06.08.2018	17	273,275.00
	Srebrenik	03.07.2018	75	1,684,694.00
	Teočak	06.11.2018	8	32,000.00
	Tuzla	05.09.2018	355	19,523,825.18
Živinice	16.01.2018	133	5,964,161.31	
UKUPNO			1490	48,974,410.88
Zeničko-dobojski	Breza	19.02.2018	230	7,477,782.90
	Doboj-Jug	15.01.2018	46	2,589,491.74
	Kakanj	06.02.2018	242	4,854,568.41
	Maglaj	20.02.2018	119	7,941,341.96
	Olovo	10.07.2018	78	7,154,363.66
	Tešanj	17.05.2017	373	8,596,156.54
	Vareš	12.12.2017	94	6,721,452.15
	Visoko	26.02.2018	417	12,928,352.33
	Zavidovići	22.03.2018	228	4,640,120.20
	Zenica	12.02.2018	855	55,708,621.58
	Žepče	05.10.2017	239	9,383,024.43
	Usora	16.02.2018	22	397,386.04
UKUPNO			2943	128,392,661.94
Bosansko-podrinjski kanton Goražde	Goražde	06.02.2018	135	10,144,930.00
	Pale-Prača	08.03.2018	12	190,630.00
	Foča-Ustikolina	12.03.2018	21	267,310.00
UKUPNO			168	10,602,870.00

Kanton	JLS	Početak rada	Broj ugovora	Ostvarena suma novca
Srednjobosanski	Bugojno	19.09.2017	240	5,897,772.63
	Busovača	09.11.2017	121	1,103,338.46
	Dobretići	12.01.2018	2	1,000.00
	Donji Vakuf	11.10.2017	114	1,455,459.25
	Fojnica	24.01.2018	62	2,674,233.95
	Gornji Vakuf-Uskoplje	16.11.2017	47	1,768,965.64
	Jajce	02.11.2017	120	3,949,882.60
	Kiseljak	02.11.2017	171	3,647,575.90
	Kreševo	04.10.2017	36	1,055,878.80
	Novi Travnik	15.02.2018	123	2,334,401.92
	Travnik	18.09.2017	478	13,883,202.74
	Vitez	14.09.2017	150	5,863,626.35
	UKUPNO			1664
Hercegovačko-neretvanski	Čapljina	28.07.2017	140	4,734,778.93
	Čitluk	03.04.2018	32	4,812,474.32
	Jablanica	13.02.2018	77	2,438,032.43
	Konjic	04.05.2018	134	4,044,905.44
	Mostar	09.10.2017	582	61,135,643.54
	Neum	23.10.2018	16	2,550,015.45
	Prozor-Rama	09.07.2018	16	834,884.35
	Ravno	-		
	Stolac	-		
UKUPNO			997	80,550,734.46
Zapadnohercegovački	Grude	29.08.2018	47	849,647.00
	Ljubuški	16.07.2018	66	1,944,085.00
	Posušje	26.03.2018	100	1,903,485.20
	Široki Brijeg	05.07.2018	75	3,043,057.63
UKUPNO			288	7,740,274.83
Kanton Sarajevo	Centar Sarajevo	23.01.2017	678	109,767,769.65
	Hadžići	16.05.2017	431	24,596,729.32
	Ilidža	23.01.2018	485	42,460,453.45
	Ilijaš	13.10.2017	352	18,645,999.01
	Novi Grad Sarajevo	-		
	Novo Sarajevo	16.03.2017	801	145,721,973.85
	Stari Grad Sarajevo	07.11.2017	246	30,599,904.68
	Trnovo	30.05.2018	65	4,081,723.20
	Vogošća	13.09.2018	138	9,925,439.26
UKUPNO			3196	385,799,992.42
Kanton 10	Bosansko Grahovo	17.05.2018	7	49,425.79
	Drvar	17.05.2018	8	114,823.32
	Glamoč	04.07.2018	20	132,093.80
	Kupres	01.01.2019	40	888,016.10
	Livno	01.01.2019	8	242,456.52
	Tomislavgrad	19.02.2018	141	2,499,686.10
UKUPNO			224	3,926,501.63

Napomena: U tablici iznad označene su JLS u kojima se tokom cijele 2018. godine vršila registracija ugovora.

PRILOG 2: Ukupan broj registriranih ugovora i novčanih sredstava po JLS u Federaciji BiH³

JLS		Stanovi	Kuće	Garaže	Poljoprivredno zemljište	Građevinsko zemljište	Šume	Ostalo zemljište	Poslovne nekretnine	Industrijski objekti	Ostale nekretnine	UKUPNO PO JLS
Banovići	Obim	24	1	3	17	14		1	0			60
	Cijena	850,506	9,600	27,710	74,750	229,000		2,000	15,000			1,208,566
Bihać	Obim	83	33	10	107	92	1	2	9	1	1	339
	Cijena	5,710,411	1,848,759	85,200	1,214,824	2,731,818	15,000	20,500	1,151,949	290,000	100	13,068,560
Bosanska Krupa	Obim	11	10		52	11	6		2			92
	Cijena	304,970	226,000		305,920	85,500	18,287		194,000			1,134,677
Bosanski Petrovac	Obim	12	5		13	3						33
	Cijena	181,212	91,558		42,428	13,978						329,176
Bosansko Grahovo	Obim	3			1							4
	Cijena	35,426			3,800							39,226
Breza	Obim	17	17	3	105	10	4	6	1			163
	Cijena	558,500	830,224	9,800	2,657,455	174,500	53,390	50,854	57,000			4,391,723
Bugojno	Obim											
	Cijena											
Busovača	Obim	3	18		64	7	4	7	1			104
	Cijena	47,000	463,542		287,644	16,260	8,500	81,343	30,550			934,838
Bužim	Obim		13		41		10		1		1	66
	Cijena		380,289		536,480		50,250		200,000		5,000	1,172,019
Cazin	Obim	22	25	2	32	111	6		8		2	208
	Cijena	1,503,182	943,531	18,000	282,675	1,233,864	27,300		352,024		8,500	4,369,076
Centar Sarajevo	Obim	311	16	26	12	7	2		15		3	392
	Cijena	39,918,053	3,531,712	447,890	1,732,184	1,393,873	68,000		4,987,939		19,900	52,099,552
Čapljina	Obim	17	4	2	22	7	1		2		1	56
	Cijena	1,021,002	229,000	26,400	339,796	136,112	2,800		180,000		8,200	1,943,310
Čelić	Obim											
	Cijena											
Čitluk	Obim	12	1		7	5	1		2			28
	Cijena	1,259,021	120,000		462,044	235,208	1,000		2,340,000			4,417,273

³ Prilog 2 se odnosi na ugovore koji imaju pojedinačnu cijenu za svaku nekretninu u ugovoru (ne sadrži mješovite ugovore).

JLS		Stanovi	Kuće	Garaže	Poljoprivredno zemljište	Građevinsko zemljište	Šume	Ostalo zemljište	Poslovne nekretnine	Industrijski objekti	Ostale nekretnine	UKUPNO PO JLS
Doboj-Istok	Obim					1						1
	Cijena					10,000						10,000
Doboj-Jug	Obim		1		1	27	1					30
	Cijena		50,000		1,515	1,790,413	1,410					1,843,338
Dobretići	Obim											
	Cijena											
Domaljevac-Šamac	Obim				10	1						11
	Cijena				70,956	23,280	313					94,549
Donji Vakuf	Obim	8	13		54		3	1	2			81
	Cijena	165,000	263,000		249,270		18,100	500	139,000			834,870
Drvar	Obim	2	3						2			7
	Cijena	15,500	67,823						31,500			114,823
Foča u FBiH	Obim		0		14		1	3				18
	Cijena		73,575		139,121		14,335	28,599				255,630
Fojnica	Obim	5	13	2	13	1	1	2	3			40
	Cijena	165,500	285,865	60,865	79,000	48,285	4,000	551,642	243,000			1,438,157
Glamoč	Obim	1	1	1	5			1				9
	Cijena	15,000	8,000	800	16,784			5,000				45,584
Goražde	Obim	39	6	1	17		1	5	2			71
	Cijena	1,721,170	266,300	3,500	127,520		5,000	12,900	99,800			2,236,190
Gornji Vakuf-Uskoplje	Obim				1	1						2
	Cijena				5,000	21,000						26,000
Gračanica	Obim	20	48	1	87	24	23	3	6	1	3	216
	Cijena	921,740	1,706,614	8,450	1,385,882	241,250	46,000	8,400	563,600	250,000	47,880	5,179,816
Gradačac	Obim	5	1		46	9	9	2	2		1	75
	Cijena	294,325	25,000		679,705	204,000	32,550	1,700	245,000		1,000	1,483,280
Grude	Obim		3		19	15	2	1	1			41
	Cijena		152,000		258,040	115,764	62,400	4,900	54,500			647,604
Hadžići	Obim	38	48	2	252	23	15	7	5		2	392
	Cijena	1,912,668	4,592,210	8,900	12,301,728	1,224,086	723,250	26,667	116,000		13,000	20,918,510
Ilidža	Obim	4	2		27	3	5					41
	Cijena	340,000	309,788		1,083,552	751,350	60,500					2,545,190

JLS		Stanovi	Kuće	Garaže	Poljoprivredno zemljište	Građevinsko zemljište	Šume	Ostalo zemljište	Poslovne nekretnine	Industrijski objekti	Ostale nekretnine	UKUPNO PO JLS
Ilijaš	Obim	19	28	2	5	238	11	3	3		1	310
	Cijena	1,009,800	1,766,201	21,500	57,100	10,159,712	149,226	84,742	94,900		15,000	13,358,181
Jablanica	Obim	7	2	2	23	12	4	1				51
	Cijena	373,384	125,000	17,840	220,090	192,390	49,379	120,000				1,098,082
Jajce	Obim	30	7	1	14	6	1	1	2		2	64
	Cijena	723,596	299,450	2,000	19,550	61,200	1,000	500	184,500		350	1,292,146
Kakanj	Obim	21	33	13	92	29	0	3	11			202
	Cijena	876,440	1,030,810	154,474	830,993	287,030	13,063	18,300	679,992			3,891,102
Kalesija	Obim	5	3	4	71	6	8	1	1			99
	Cijena	233,900	103,000	30,900	632,435	162,000	46,050	10	715,000			1,923,295
Kiseljak	Obim	5	21	1	94	20	2	2	9		1	155
	Cijena	182,940	840,648	7,500	1,149,780	578,879	6,315	4,500	520,375		2,500	3,293,437
Kladanj	Obim	2	2		16	3	1			1		25
	Cijena	74,225	65,500		72,500	20,500	7,000			230,000		469,725
Ključ	Obim	17	17	1	21	6			1		1	64
	Cijena	491,107	272,368	3,500	139,270	47,948			1,580,000		30,000	2,564,193
Konjic	Obim	24	19	4	35	1	6	1	7		1	98
	Cijena	1,128,400	733,356	54,500	273,227	9,000	49,890	5,000	666,000		9,000	2,928,373
Kreševo	Obim	2	4		15	3		1	2		1	28
	Cijena	30,000	64,000		117,704	202,000		1,000	44,000		2,000	460,704
Kupres	Obim											
	Cijena											
Livno	Obim					1						1
	Cijena					7,000						7,000
Ljubuški	Obim	9	4	3	17	3	13	1	2		3	55
	Cijena	506,685	347,334	48,201	259,072	31,541	81,284	23,000	148,316		39,102	1,484,535
Lukavac	Obim	14	1		13		1		1			30
	Cijena	975,831	10,000		52,500		600		22,000			1,060,931
Maglaj	Obim	8	22	4	39	6	2	1	1			83
	Cijena	355,000	554,727	19,200	314,825	26,600	5,100	1,000	50,000			1,326,452
Mostar	Obim	243	27	11	49	14		1	25	1	2	373
	Cijena	18,181,828	1,707,652	121,904	1,001,528	1,270,790		20,750	8,862,371	1,250,000	10,843,519	43,260,342

JLS		Stanovi	Kuće	Garaže	Poljoprivredno zemljište	Građevinsko zemljište	Šume	Ostalo zemljište	Poslovne nekretnine	Industrijski objekti	Ostale nekretnine	UKUPNO PO JLS
Neum	Obim	1	5			3						9
	Cijena	115,000	1,411,287			148,149						1,674,436
Novi Grad Sarajevo	Obim											0
	Cijena											0
Novi Travnik	Obim	12	2	1	23	1						39
	Cijena	427,967	145,000	3,000	192,400	552						768,919
Novo Sarajevo	Obim	549	39	53	2	19			44		6	712
	Cijena	55,808,232	5,164,336	757,401	151,650	827,002			16,638,763		16,100	79,363,484
Odžak	Obim											0
	Cijena											0
Olovo	Obim	2	1		50	3	2		1			59
	Cijena	78,000	38,000		3,007,568	26,000	29,125		37,200			3,215,893
Orašje	Obim	10	1		31	1	1		1			45
	Cijena	514,484	29,000		174,654	16,750	2,000		74,000			810,888
Pale-Prača	Obim		2		3			1				6
	Cijena		30,000		69,500			350				99,850
Posušje	Obim	10		0	32	17	8		1		0	68
	Cijena	533,595		12,317	159,072	150,320	99,786		100,050		72	1,055,212
Prozor-Rama	Obim		2		2		1					5
	Cijena		85,000		7,600		15,284					107,884
Ravno	Obim											0
	Cijena											0
Sanski Most	Obim	40	36	5	107	21	5	5	3			222
	Cijena	1,949,875	1,554,531	38,661	949,030	935,605	26,425	49,821	142,400			5,646,347
Sapna	Obim	3	1		8		2					14
	Cijena	96,000	30,000		44,275		3,400					173,675
Srebrenik	Obim	1			1							2
	Cijena	32,000			3,000							35,000
Stari Grad Sarajevo	Obim	83	55	5	14	17	3	2	14			193
	Cijena	11,922,882	5,108,493	97,500	373,450	966,000	147,580	52,500	3,894,079			22,562,484
Stolac	Obim											0
	Cijena											0

JLS		Stanovi	Kuće	Garaže	Poljoprivredno zemljište	Građevinsko zemljište	Šume	Ostalo zemljište	Poslovne nekretnine	Industrijski objekti	Ostale nekretnine	UKUPNO PO JLS
Široki Brijeg	Obim	3	7		13	38	7		3			71
	Cijena	135,916	784,113		60,328	1,447,774	67,058		324,992			2,820,180
Teočak	Obim		1		4	2						7
	Cijena		12,500		10,500	9,000						32,000
Tešanj	Obim	6	15	3	242	18	27	33	2			346
	Cijena	270,000	551,042	38,996	3,979,933	972,821	351,540	656,367	72,500			6,893,200
Tomislavgrad	Obim	11	4	1	40	41		7	4		1	109
	Cijena	723,421	27,583	5,400	378,755	350,610		15,908	426,300		5,000	1,932,977
Travnik	Obim	50	42	12	125	9	8	5	27			278
	Cijena	2,270,263	1,286,095	185,100	959,968	829,857	15,902	17,000	1,891,895			7,456,080
Trnovo	Obim	13	1	1	21	12	1		1		1	51
	Cijena	1,227,494	13,000	23,700	191,875	603,930	1,870		205,000		750	2,267,619
Tuzla	Obim	106	7	44	32	52	3	3	18		10	275
	Cijena	6,936,076	169,250	724,381	299,462	1,567,705	22,000	14,600	1,317,712		115,996	11,167,182
Usora	Obim		1		4	7	1	2				15
	Cijena		20,000		25,127	206,441	30,533	3,165				285,266
Vareš	Obim	15	3	5	37		3		3			66
	Cijena	177,415	52,000	6,150	4,269,938		223,024		99,792			4,828,319
Velika Kladuša	Obim	20	19	8	81	22	14	22	3		1	190
	Cijena	1,086,560	796,500	127,020	839,637	564,720	58,926	576,940	129,500		15,000	4,194,803
Visoko	Obim	14	34	1	147	13	7	1	5		9	231
	Cijena	972,000	1,304,302	12,820	1,864,850	925,471	77,766	2,500	330,600		37,793	5,528,102
Vitez	Obim	23	22	4	32	43	3		8		1	136
	Cijena	887,200	473,500	53,700	179,900	522,374	4,300		2,861,173		11,000	4,993,146
Vogošća	Obim	14		0	7	5			1			27
	Cijena	1,124,510		9,000	531,430	108,709			67,000			1,840,649
Zavidovići	Obim	15	25	1	80	4	12		3			140
	Cijena	678,300	666,095	1,000	378,322	88,475	44,850		315,000			2,172,042
Zenica	Obim	213	91	14	128	28	2		18	2		496
	Cijena	12,507,386	4,499,722	198,200	2,081,049	3,287,541	5,500		4,191,538	185,000		26,955,936
Žepče	Obim	8	15		123	2	7	3	10	1		169
	Cijena	261,500	451,675		872,195	4,500	34,000	10,500	3,620,591	50,000		5,304,961
Živinice	Obim	30	9	1	55	6	8	2	1		1	113
	Cijena	1,819,365	819,000	10,000	1,013,963	403,560	113,400	6,000	900,000		31,284	5,116,571
UKUPNO FBiH	Obim	2295	912	258	2967	1104	270	143	300	7	56	8312
	Cijena	184,638,762	49,916,462	3,483,379	52,548,076	38,699,996	2,995,560	2,479,458	62,208,401	2,255,000	11,278,046	410,503,141

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

Kanton	Vrsta stambenog objekta	Broj nekretnina	Minimum		Maksimum	
			Cijena (KM)	Mjesto	Cijena (KM)	Mjesto
Unsko-sanski	Kuća	295	2,000	Sanski Most	370,000	Sanski Most
	Kuća u nizu	2	2,000	Bihać	79,170	Cazin
	Dupleks kuća	0				
	Vikend objekt	15	4,000	Sanski Most	195,583	Bihać
Posavski	Kuća	2	9,000	Orašje	29,000	Orašje
	Kuća u nizu	0				
	Dupleks kuća	0				
	Vikend objekt	0				
Tuzlanski	Kuća	194	3,000	Tuzla	650,374	Gračanica
	Kuća u nizu	1	9,600	Banovići	9,600	Banovići
	Dupleks kuća	3	19,600	Tuzla	19,600	Tuzla
	Vikend objekt	11	4,250	Tuzla	26,000	Kladanj
Zeničko-dobojski	Kuća	384	2,000	Žepče	250,000	Zenica
	Kuća u nizu	3	30,000	Zenica	125,000	Zenica
	Dupleks kuća	2	20,000	Maglaj	50,000	Breza
	Vikend objekt	16	4,000	Tešanj	55,000	Breza
Bosansko-podrinjski kanton Goražde	Kuća	18	8,000	Foča u FBiH	80,000	Goražde
	Kuća u nizu	0				
	Dupleks kuća	0				
	Vikend objekt	0				
Srednjobosanski	Kuća	198	1,000	Busovača	283,600	Kreševo
	Kuća u nizu	0				
	Dupleks kuća	0				
	Vikend objekt	15	500	Busovača	38,000	Busovača
Hercegovačko-neretvanski	Kuća	80	500	Konjic	782,332	Neum
	Kuća u nizu	0				
	Dupleks kuća	0				
	Vikend objekt	4	12,000	Konjic	146,687	Neum
Zapadnohercegovački	Kuća	15	15,000	Ljubuški	197,332	Široki Brijeg
	Kuća u nizu	0				
	Dupleks kuća	0				
	Vikend objekt	0				
Kanton Sarajevo	Kuća	247	1,000	Hadžići	1,000,000	Hadžići
	Kuća u nizu	4	300,000	Centar Sarajevo	600,000	Centar Sarajevo
	Dupleks kuća	1	50,000	Centar Sarajevo	50,000	Centar Sarajevo
	Vikend objekt	13	6,000	Ilijaš	130,000	Hadžići
Kanton 10	Kuća	9	400	Tomislavgrad	10,000	Drvar
	Kuća u nizu	0				
	Dupleks kuća	0				
	Vikend objekt	1	8,000	Glamoč	8,000	Glamoč