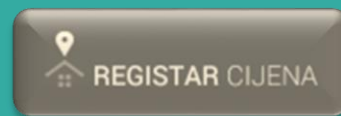


Izvještaj

o stanju tržišta nekretnina u Federaciji BiH za 2020. godinu

juli/srpanj
2021



SADRŽAJ

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.....	5
2.1 Obim tržišta i novčanih sredstava na tržištu nekretninama u Federaciji BiH	5
2.2 Stanje na tržištu nekretnina u Federaciji BiH tokom pandemije COVID-19 virusa	7
2.3 Tržište nekretnina u Federaciji BiH sa gledišta zastupljenosti po strukturi spola.....	8
3 Pregled tržišta	9
3.1 Pregled stambenog tržišta	10
3.1.1 Stanovi	10
3.1.2 Stambeni objekti.....	12
3.1.3 Garaže.....	12
3.2 Pregled zemljišta	14
3.3 Pregled poslovnih nekretnina	16
4 Javni uvid u podatke Registra cijena nekretnina Federacije BiH	18
PRILOZI.....	19
PRILOG 1: Broj i vrijednost registriranih ugovora po JLS	19
PRILOG 2: Ukupan broj registriranih ugovora i novčanih sredstava po JLS i kantonima u Federaciji BiH.....	21
PRILOG 3: Pregled registriranih cijena za stambene objekte po kantonima Federacije BiH.....	27
PRILOG 4: Pregled tržišta nekretnina u Federaciji BiH sa gledišta zastupljenosti po strukturi spola	28
PRILOG 5: Prostorni prikaz najzastupljenijih tržišta nekretnina u Federaciji BiH.....	29

POPIS SLIKA

Slika 1: Procesni model RCN-a u Federaciji BiH	3
Slika 2: Broj transakcija po tržištu nekretnina	5
Slika 3: Vrijednost prometovanih nekretnina po tržištu nekretnina	6
Slika 4: Broj transakcija po najzastupljenijim vrstama nekretnina razvrstanih po kantonima.....	6
Slika 5: Broj realiziranih prodaja u 2019, 2020 i 2021 godini za najzastupljenija tržišta.....	7
Slika 6: Prosječne cijene najzastupljenijih tipova nekretnina za 2019. i 2020. godinu na novou FBiH	7
Slika 7: 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).....	9
Slika 8: Grafički prikaz broja kupoprodaja stanova	10
Slika 9: Grafički prikaz katastarskih općina Grada Sarajeva u tri nivoa cijena.....	11
Slika 10: Grafički prikaz prometovanih stanova prema površini	11
Slika 11: Grafički prikaz prometovanih garaža prema površini	13
Slika 12: Grafički prikaz broja kupoprodaja zemljišta.....	14
Slika 13: 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).....	15
Slika 14: Grafički prikaz poslovnih nekretnina prema vrsti nekretnine.....	16
Slika 15: Grafički prikaz prometovanih lokala prema površini	17
Slika 16: Grafički prikaz prometovanih kancelarija prema površini	17
Slika 17: Grafički prikaz uvida u podatke RCN-a po državama	18
Slika 18: Grafički vremenski prikaz pregleda stranice podataka RCN-a i realiziranih kupoprodajnih ugovora	18

POPIS TABELA

Tabela 1: Zastupljenost po strukturi spola za zemljišta, kuće i stanove.....	8
Tabela 2: Statistički parametri cijena stanova u Federaciji BiH.....	10
Tabela 3: Statistički parametri cijena stambenih objekata u Federaciji BiH	12
Tabela 4: Statistički parametri cijena garaža u Federaciji BiH	12
Tabela 5: Statistički parametri cijena zemljišta u Federaciji BiH	14
Tabela 6: Statistički parametri cijena poslovnih objekata u Federaciji BiH.....	16
Tabela 7: Statistički parametri cijena poslovnih posebnih dijelova objekata u Federaciji BiH	17

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 geodetske uprave (GU) 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 sadržavat će četiri (4) komponente:

1. Podrška stalnom jačanju organizacija zemljišne administracije (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.

Švedska Ambasada u Sarajevu je 29. aprila 2021. godine odobrila produženje izlazne faze CILAP projekta za godinu dana, tj. do 31. decembra 2022. godine. Jednogodišnji produžetak projekta će omogućiti potpunu implementaciju aktivnosti koje nisu mogle biti izvršene uslijed pandemije Covid-19 virusa, kao i ostvarenje svih planiranih ciljeva.

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 74 jedinice lokalne samouprave od ukupno 79 i u 73 poreznih ispostava od ukupno 73 u Federaciji BiH.

Izvršna suradnja Federalne uprave za geodetske i imovinske – poslove i Porezne uprave Federacije BiH pri realizaciji aktivnosti CILAP projekta rezultirali su funkcionalnim i ažurnim Registrom cijena nekretnina Federacije BiH, te izradom javne prezentacije podataka Registra cijena nekretnina (javnog uvida).

Svrha uspostavljanja i vođenja Registra cijena nekretnina je evidencija pravnih poslova vezanih za promet nekretnina (kao što su kupoprodaja, darovanje, zamjena nekretnina, nasljeđivanje, dioba i slično..), te plansko praćenje cijena i analiza tržišta nekretnina na osnovu podataka dobivenih iz kupoprodaja.

Svrha javnog uvida u podatke Registra cijena nekretnina Federacije BiH je da svim sudionicima i investitorima na tržištu nekretnina u Federaciji BiH pruži realni uvid u razvoj i kretanje tržišta nekretnina, te podatke o ostvarenim cijenama i drugim karakteristikama nekretnina na različitim lokacijama i vremenskim razdobljima kako bi se na taj način postigla transparentnost i sigurnost tržišta nekretnina.

Javni uvid u podatke RCN FBiH dostupan je od 05.06.2018. na portalu katastar.ba.

Tijekom 2020. godine redovno se pružala podrška korisnicima od strane oba izravna partnera. Sustav se nadograđivao sukladno zahtjevima korisnika, a vezano za funkcionalnosti same aplikacije i izvještavanja. Pored izvještavanja na osnovu podataka sa tržišta, sustav također podržava izvještavanja za Poreznu upravu Federacije BiH koji se odnosi za porezne procedure i poreze.

Sustav je interoperabilan s katastrom, adresnim registrom, registrom građana, registrom poslovnih subjekata i poreznim sustavom te uključuje preko 400 aktivnih korisnika.

1.3 Metodologija prikupljanja podataka

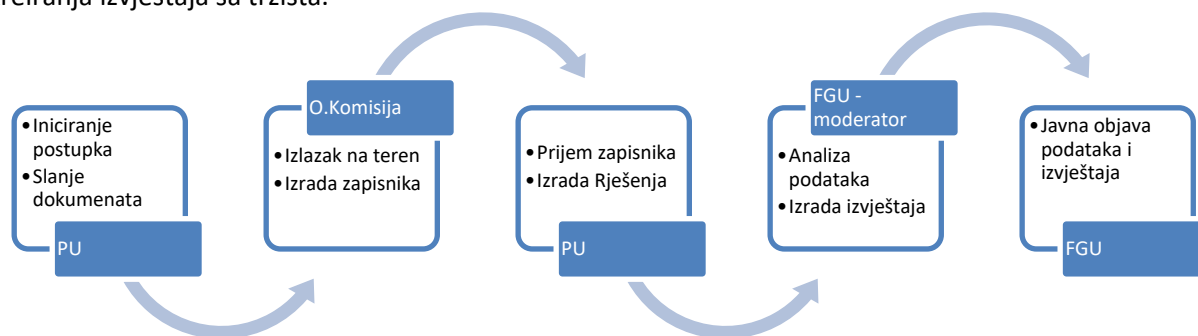
U Federaciji BiH interni korisnici RCN sustava su porezni službenici zajedno sa komisijama za procjenu vrijednosti nekretnina ispred jedinica lokalne samouprave u Federaciji BiH, te Federalna uprava za geodetske i imovinsko pravne poslove.

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 2020. 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 2020. godini, te broj registriranih u RCN za taj period predstavlja veličinu uzorka.

Obim: Unatoč većem broju JLS koje su tokom 2020. godine evidentirale podatke u RCN, broj transakcija statistički je još uvijek nedovoljan za detaljnije analize tržišta zbog relativno male veličine tržišta. Izuzetak su stanovi i poljoprivredno zemljište. Prema tome, detaljnije analize tržišnih aktivnosti prema vrstama nekretnina ili manjim analitičkim područjima ovise o cijelosti od unosa podataka u 2020. 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 2020. 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 cijena po jedinici korisne površine objekta (KM/m²).

2 Godišnji prikaz tržišta nekretnina

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

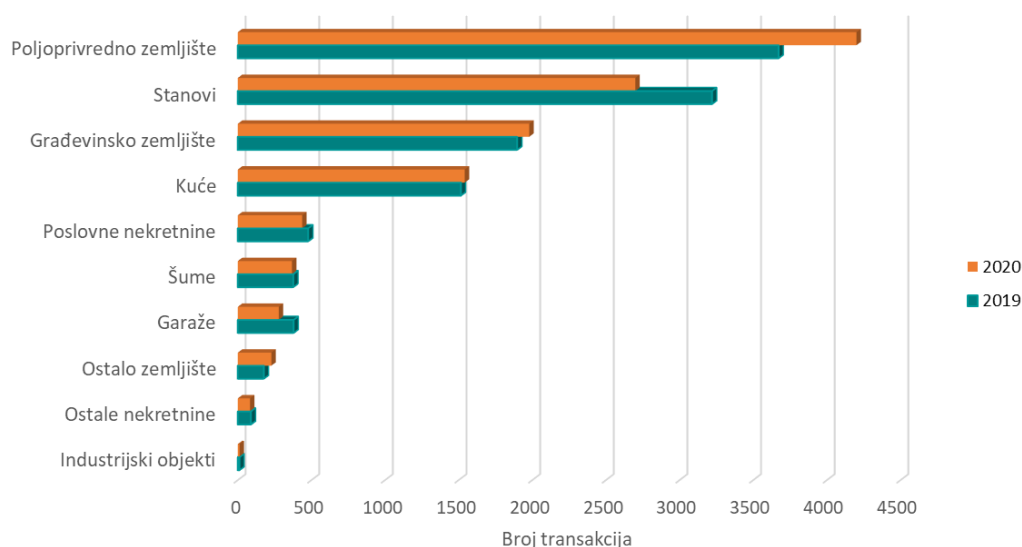
Ukupan broj kupoprodajnih ugovora registriran u periodu od 01.01.2020. do 31.12.2020. godine, na području Federacije BiH iznosi **15960**, dok ostvarena vrijednost iz kupoprodajnih ugovora iznosi **970.238.730 KM**. Od tog broja, **15175** ugovora sa ostvarenom vrijednosti od **874.991.271 KM** se odnosi na sekundarno tržište, dok se **785** ugovora sa ostvarenom vrijednosti od **95.247.459 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 podržštima nekretnina, na nivou JLS i nivou kantona, koji su obrađeni od strane JLS i koji ne uključuju mješovite ugovore¹.

Od 15175 registriranih kupoprodajnih ugovora, predmet razreza poreza je 14380 kupoprodajna ugovora, od čega je komisija za procjenu vrijednosti nekretnina u RCN unijela podatke za 12567 kupoprodajnih ugovora, i samo takve transakcije su uzimane u pripremu za analize tržišta nekretnina. Od 12567 kupoprodajnih ugovora, 741 se odnosi na mješoviti promet i vrijednost takvih iznosi 65.196.104 KM.

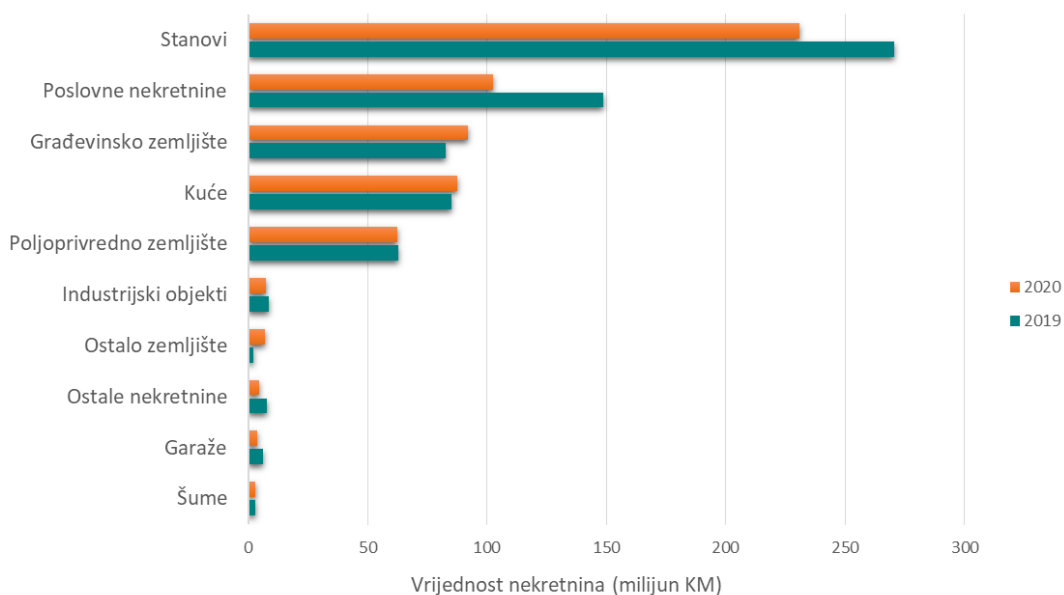
Tokom pripreme za analize, FGU je izvršio stručnu obradu podataka i za analize izdvojio samo kvalitetne transakcije. Stručna obrada podrazumijeva pregled svake kupoprodaje dopunjene od strane komisija: dopunsku kontrolu unosa podataka i ocjenu kvaliteta kupoprodaje na osnovu statističkih analiza. Samo kupoprodaje koje su ocjenjene kao kvalitetne ulaze u analize za interpretaciju tržišta nekretnina. Mješoviti promet se ne uzimaju u analize pojedinačnih podržštima nekretnina.

Na slici 2 prikazan je broj kupoprodajnih ugovora podijeljen prema pojedinačnim podržštima i to usporedno za 2019. i 2020. godinu, a na slici 3 vrijednost istih ugovora na razini FBiH. Tri su dominantne kategorije nekretnina prema broju transakcija: poljoprivredno zemljište, stanovi i građevinsko zemljište. Po vrijednosti ugovora prevladavaju tržišta stanova, poslovnih nekretnina i građevinskog zemljišta.



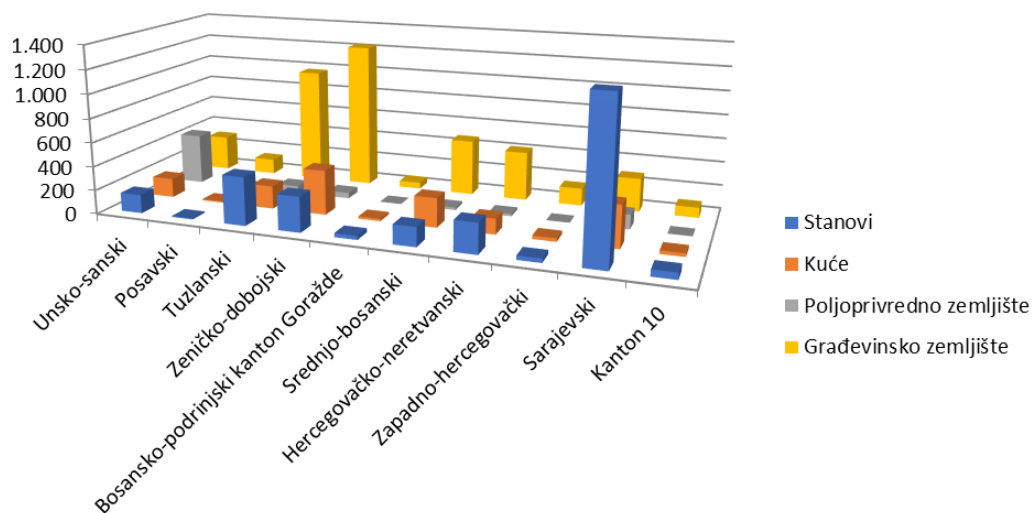
Slika 2: Broj transakcija po tržištu nekretnina

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



Slika 3: Vrijednost prometovanih nekretnina po tržištu nekretnina

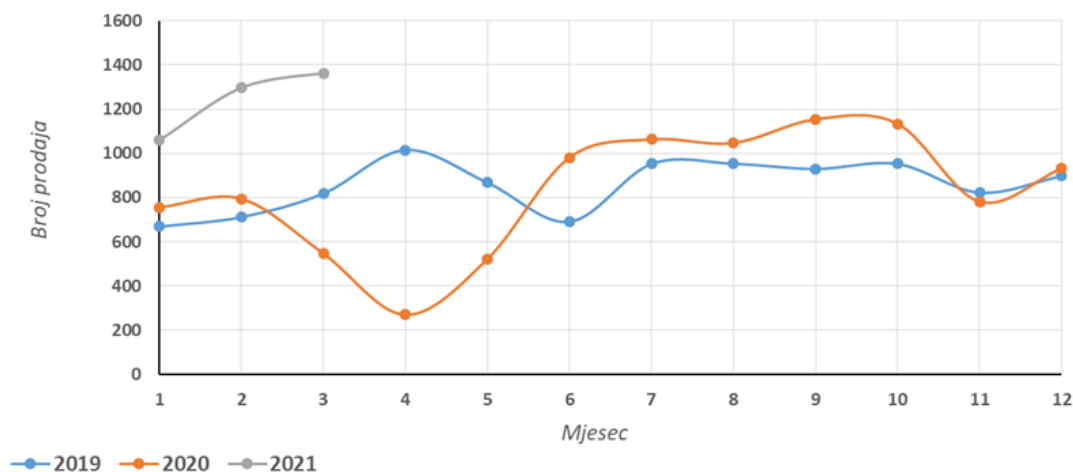
Na slici 4 prikazan je broj registriranih kupoprodajnih ugovora u 2020. godini po najzastupljenijim vrstama nekretnina razvrstanih po kantonima u Federacije BiH, a u *Prilogu 5* je prostorni prikaz na nivou Federacije BiH.



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

2.2 Stanje na tržištu nekretnina u Federaciji BiH tokom pandemije COVID-19 virusa

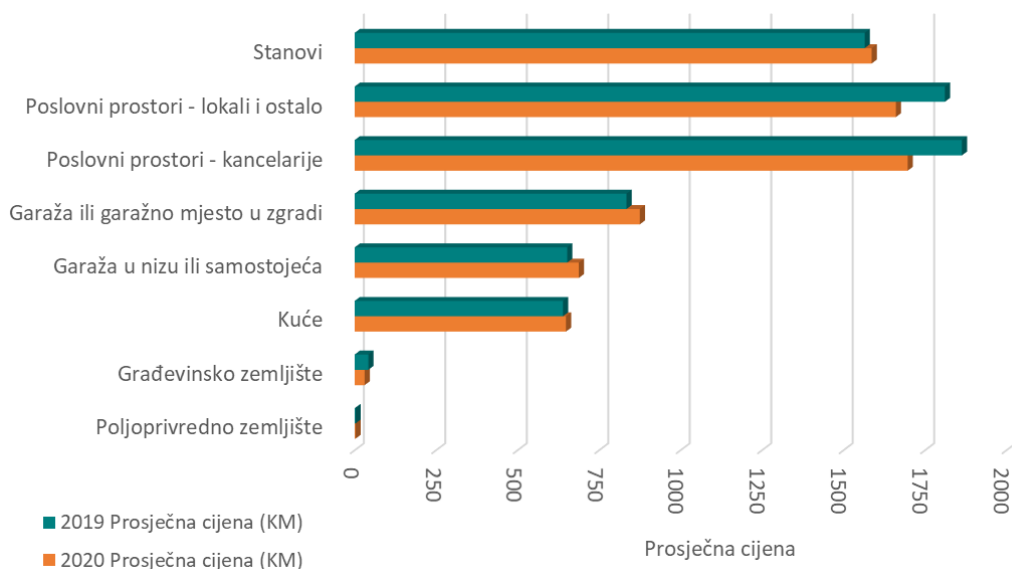
Kao i sva druga tržišta, pandemija korona virusa obilježila je i tržište nekretnina. Broj realiziranih kupoprodaja tijekom 2019. godine iznosio je 16783 dok 2020. godine iznosi 15960. Zbog epidemioloških mjera i naredbi kriznog štaba Federacije BiH postojao je problem izlaska na teren u svrhu procjene nekretnina od strane općinskih komisija za procjenu vrijednosti nekretnina, a i veliki broj prodaja realiziranih u 2020. godini dolaze na obradu i u 2021. godini.



Slika 5: Broj realiziranih prodaja u 2019, 2020 i 2021 godini za najzastupljenija tržišta

Gledajući grafikon koji se odnosi na broj realiziranih prodaja za najzastupljenija tržišta, može se vidjeti da je u 2019. godini najviše transakcija zabilježeno tijekom proljeća (travnja/aprila), a zbog epidemioloških mjera i naredbi kriznog štaba FBiH u 2020. godini situacija nije mogla biti ista. Tako je u 2020. godini, situacija obrnuta, te je u travnju/aprilu zabilježen najmanji broj prodaja. Nakon postepenog smanjenja epidemioloških mjera u ožujku/martu i travnju/aprilu, opseg kupoprodaja je nastavio rasti i već sredinom lipnja/juna dosegao je opseg kao prije pandemije. Na osnovu grafikona, u prva 3 mjeseca 2021. godine uočeno je povećanje opsega kupoprodaja u odnosu na prethodne dvije godine.

Ono što se može primijetiti jest da pandemija nije poremetila tržište nekretnina vezano za trenda rasta cijena, već je samo promijenila vrstu najtraženijih nekretnina. Unatoč manjem broju transakcija, cijene nekretnina prilično su zadržale vrijednost, osim kod tržišta poslovnih nekretnina koje se nije oporavilo kao stambeno.



Slika 6: Prosječne cijene najzastupljenijih tipova nekretnina za 2019. i 2020. godinu na novou FBiH

Sa slike broj 2 u poglavlju 2.1. vidljivo je da je u 2020. godini prodan manji broj stanova i poslovnih nekretnina, ali je zabilježen veći broj prodaja zemljišta i kuća. Očito je tijekom tog razdoblja došlo do nekih promjena kada je u pitanju potražnja, gdje su kupci bili više zainteresirani za kupnju zemljišta, vikendica ili kuća.

Iako je 2020. godine prodan manji broj stanova i garaža, pandemija nije utjecala na trend rasta cijena stanova, garaža i stambenih nekretnina općenito na većem dijelu Federacije BiH. Međutim, kod poslovnih nekretnina zabilježen je manji trend opadanja cijena u odnosu na 2019. godinu.

Što se tiče poljoprivrednog zemljišta, cijene se nisu promijenile, ali je broj realiziranih prodaja u 2020. godini znatno povećan. Također je uočljivo da je povećan opseg kupoprodaja u ruralnim i prigradskim područjima, a posebno su atraktivna bila zemljišta uz vodu.

2.3 Tržište nekretnina u Federaciji BiH sa gledišta zastupljenosti po strukturi spola

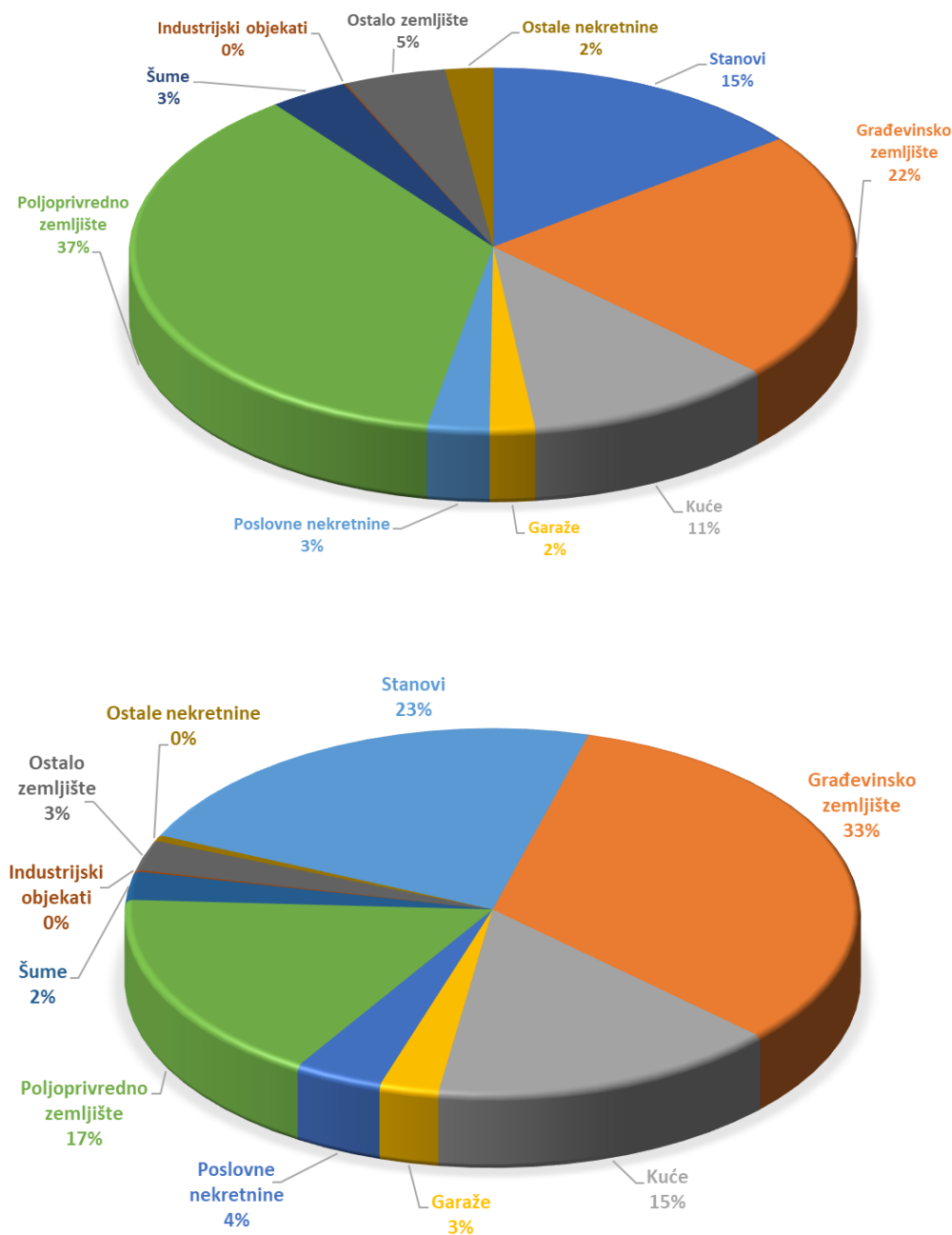
Što se tiče analize prometovanih nekretnina sa gledišta zastupljenosti po strukturi spola, od ukupnog broja kupoprodajnih ugovora, kao kupci su učestvovali muškarci sa 73%, i žene sa 27%. U usporedbi sa 2019. godinom gdje je taj omjer iznosio 74% i 26%, primjetimo da su žene povećale svoj postotak za 1%. Ako promatramo različite vrste tržišta, pregled najzastupljenijih je dat u tabeli 1 ispod pregledno za 2018., 2019., i 2020. godinu, a za sva tržišta za 2020. godinu u *Prilogu 4*. Pri kupovini stana, učešće muškaraca i žena tokom posljednje 3 godine je ostalo nepromijenjeno, ali je vidljivo da su u 2020. godini žene više učestvovali u kupovini zemljišta i kuće, pa se taj omjer sa 19% iz 2018. godine povećao na 22% u 2020. godini pri kupovini zemljišta, i sa 27% na 30% pri kupovini kuće.

Kupovina nekretnina					
Tržišta	Godina	Muškarci		Žene	
		Sam u prometu	Učesnik u prometu	Sama u prometu	Učesnica u prometu
Zemljišta	2018	4.289	613	811	316
		81 %		19 %	
	2019	6.248	1.081	1.245	439
		81 %		19 %	
	2020	7.094	1.319	1.716	611
		78 %		22 %	
Kuće	2018	707	111	226	83
		73 %		27 %	
	2019	1.239	233	386	154
		73 %		27 %	
	2020	1.211	207	436	168
		70 %		30 %	
Stanovi	2018	1.104	248	839	256
		55 %		45 %	
	2019	1.797	461	1.343	495
		55 %		45 %	
	2020	1.513	407	1.141	411
		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 01.01.2020. do 31.12.2020. godine i evidentiranih od strane komisija JLS za procjenu vrijednosti nekretnina je **18616**. 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 7. Kao što se može vidjeti na slici 7, za pojedine vrste nekretnina za koje je tokom pregleda ugovora utvrđeno da ne pripadaju evidentiranoj klasifikaciji izvršena je promjena klasifikacije u faktičku vrstu nekretnine.



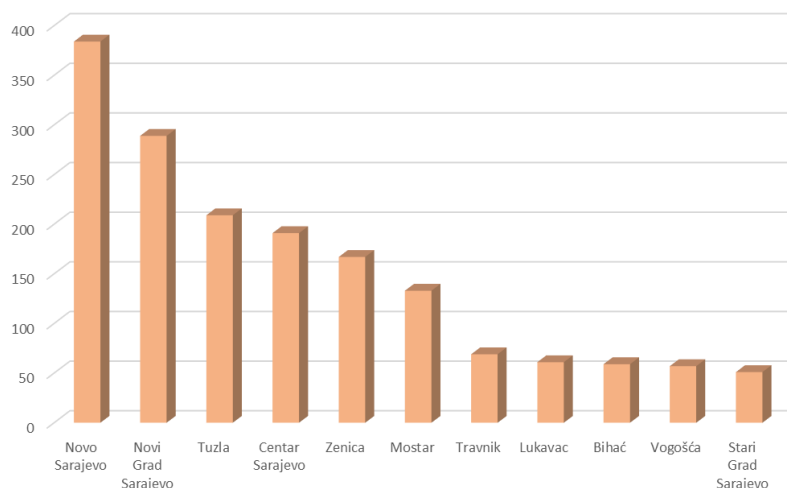
Slika 7: Učešća pojedinih vrsta nekretnina na tržištu na nivou Federacije BiH, na osnovu podataka iz ugovora (Slika gore) i na osnovu prikupljenih podataka sa terena od strane JLS (Slika dole)

3.1 Pregled stambenog tržišta

3.1.1 Stanovi

Ukupan broj registriranih kupoprodajnih ugovora, koji se odnosi na stanove i stanove u kući je 2606, a u tim ugovorima nalazi se 2573 nekretnina klasificiranih kao stan i 46 nekretnine klasificirane kao stan u kući. Analize za stanove u kući nisu rađene zbog malog broja transakcija.

Najveći obim prometa stanova u 2020. godini registriran je u Novom Sarajevu, Novom Gradu Sarajevo, Tuzli, Centru Sarajevo, Zenici i Mostaru. JLS sa najviše prometovanih kupoprodaja stanova su prikazane na slici 8.



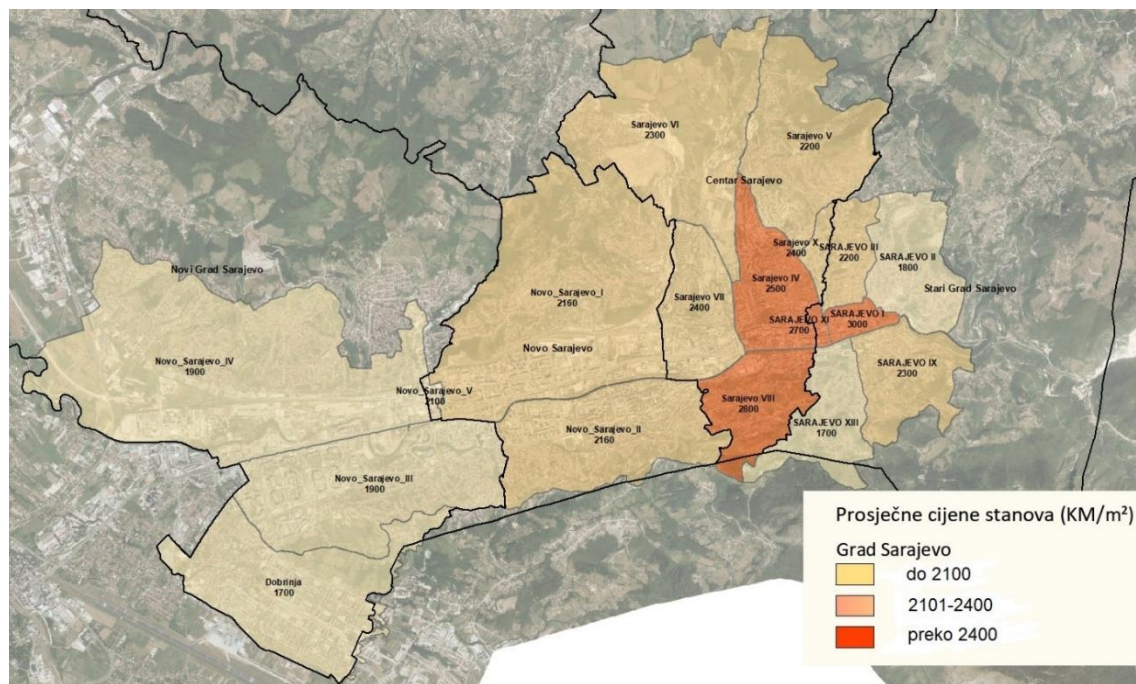
Slika 8: Grafički prikaz broja kupoprodaja stanova

Vršene su analize cijena i površina prometovanih stanova na uzorku od 2211 kupoprodajna ugovora, gdje je broj JLS sa najviše prometovanih stanova prikazan je na slici 8, 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 1.600 KM/m², isto kao i prošle godine.

Općina	Srednja vrijednost [KM/m ²]	Raspon cijena		Broj podataka
		Min. [KM/m ²]	Maks. [KM/m ²]	
Novo Sarajevo	2.160	400	5.500	384
Novi Grad Sarajevo	1.850	700	3.000	282
Tuzla	1.500	400	2.650	207
Centar Sarajevo	2.500	1.350	4.650	191
Zenica	1.350	400	2.150	167
Mostar	1.400	400	2.800	132
Travnik	900	300	1.550	40
Lukavac	850	200	1.400	61
Bihać	1.350	950	2.400	59
Vogošća	1.450	500	2.100	57
Stari Grad Sarajevo	2.500	1.050	4.500	51

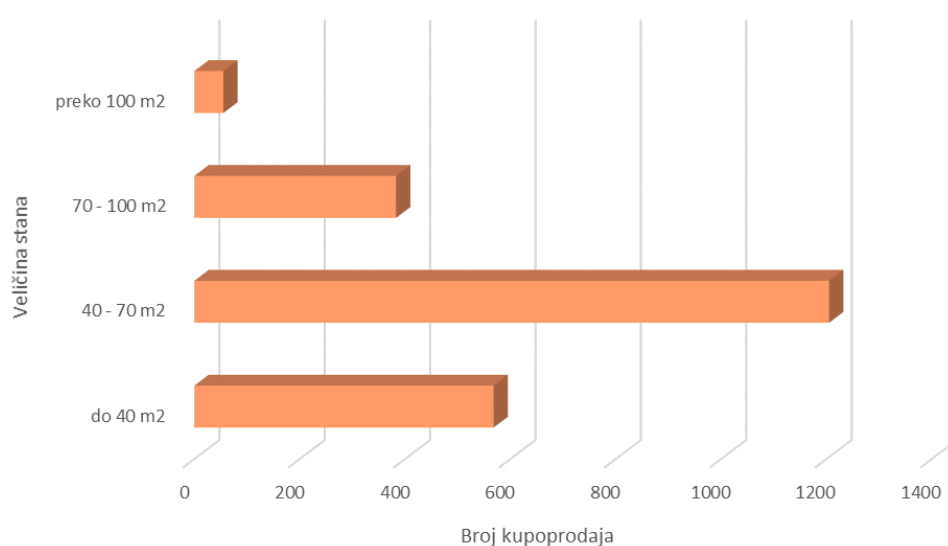
Tabela 2: Statistički parametri cijena stanova u Federaciji BiH

Najviše cijene stanova u Federaciji BiH su ostvarene u općini Neum i općini Trnovo². Međutim, tu se radi o apartmanima namijenjenim za odmor, dok su najviše cijene stanova i ove godine ostvarene na području općina Centar Sarajevo i Stari Grad Sarajevo. Najskuplji stan u Federaciji BiH prometovan u 2020. godini je na području općine Novo Sarajevo i njegova ukupna cijena je iznosila 900.000 KM, a cijena po m² iznosi 5.500 KM/m². Na slici 9 prikazane su katastarske općine Grada Sarajeva, podijeljene u tri kategorije, zavisno od ostvarene prosječne cijene. Na slici 9 vidimo da su najviše cijene stanova ostvarene u katastarskim općinama Sarajevo I, Sarajevo XI (općina Stari Grad) i Sarajevo IV, Sarajevo VIII (općina Centar Sarajevo).



Slika 9: Grafički prikaz katastarskih općina Grada Sarajeva u tri nivoa cijena

Na sljedećem grafiku prikazani su prometovani stanovi prema različitim kvadraturama stana. Najviše se prometuju stanovi između 40 i 70 m², a najmanje stanovi preko 100 m².



Slika 10: Grafički prikaz prometovanih stanova prema površini

² Statistički parametri cijena za apartmane u općini Neum i općini Trnovo ipak nisu prikazani jer je broj transakcija statistički još uvijek nedovoljan da bi se prikazao.

3.1.2 Stambeni objekti

Ukupan broj registriranih kupoprodajnih ugovora, koji se odnosi na stambene objekte je 1768, a u tim ugovorima nalazi se 1770 nekretnina klasificiranih kao stambeni objekti. U tržište stambenih objekata spadaju sljedeće klasifikacije nekretnina: kuća, kuća u nizu, duplex-kuća i vikend objekt. U tabeli 3 dat je pregled cijena na nivou Federacije BiH, dok je pregled registriranih cijena za stambene objekte po kantonima Federacije BiH dat u prilogu 3.

Vrsta stambenog objekta	Broj nekretnina	Minimalna ostvarena cijena [KM/m ²]	Mjesto	Maksimalna ostvarena cijena [KM/m ²]	Mjesto
Kuća	1563	57	Kladanj	5.109	Neum
Kuća u nizu	13	167	Kreševo	3.073	Centar Sarajevo
Dupleks-kuća	14	357	Foča-Ustikolina	725	Vogošća
Vikend objekt	180	44	Bosanski Petrovac	4.644	Travnik

Tabela 3: Statistički parametri cijena stambenih objekata u Federaciji BiH

Na osnovu uzorka od 1116 prometovanih kuća na nivou Federacije BiH, dobivene su sljedeće prosječne vrijednosti: prosječna korisna površina objekta iznosi 112 m², prosječna cijena po korisnoj površini iznosi 648 KM/m², prosječna površina objekta sa zemljištem iznosi 908 m², prosječna cijena po površini objekta sa zemljištem iznosi 163 KM/m² te prosječna ukupna cijena objekta sa zemljištem iznosi 70.356 KM. Najskuplja kuća u Federaciji BiH prometovana u 2020. godini je na području općine Stari Grad i njena ukupna cijena je iznosila 500.000 KM, sa korisnom površinom od 120 m² i 632 m² ukupne površine parcele.

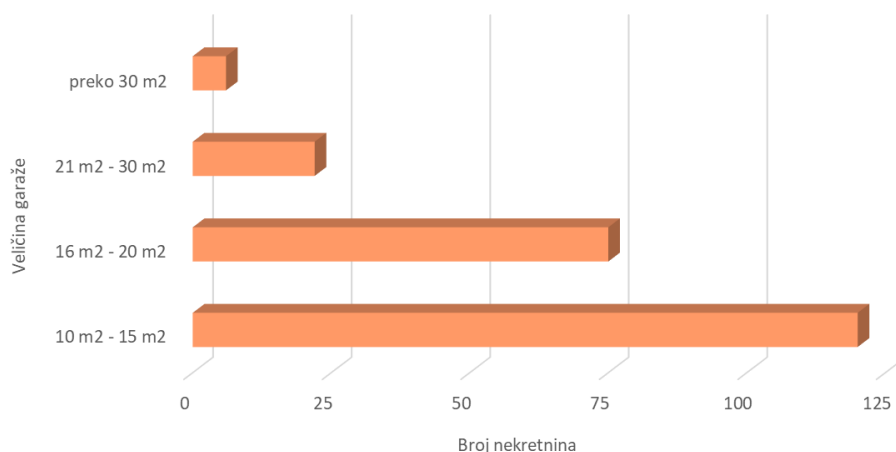
3.1.3 Garaže

Ukupan broj registriranih kupoprodajnih ugovora, koji se odnosi na garaže je 251, a u tim ugovorima nalazi se 279 nekretnina klasificiranih kao tržište garaža. U tržište garaža spadaju sljedeće klasifikacije nekretnina: garaža ili garažno mjesto u zgradi, garaža u nizu ili samostojeća i garažno/parking mjesto na otvorenom. U tabeli 4 dat je pregled cijena garaža na nivou Federacije BiH.

Tržište garaža	Broj nekretnina	Minimalna ostvarena cijena [KM/m ²]	Mjesto	Maksimalna ostvarena cijena [KM/m ²]	Mjesto
Garaža ili garažno mjesto u zgradi	137	194	Kupres	2.576	Novo Sarajevo
Garaža u nizu ili samostojeća	132	67	Travnik i Vareš	2.000	Centar Sarajevo
Garažno/Parking mjesto na otvorenom	10	77	Kreševo	882	Tuzla

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 15 m², a najmanje garaže iznad 30 m².



Slika 11: Grafički prikaz prometovanih garaža prema površini

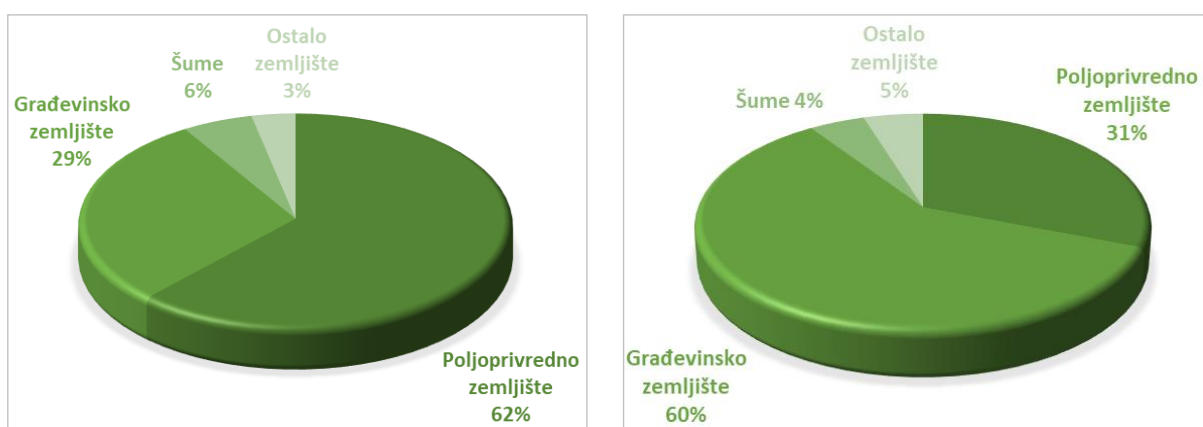
Na osnovu uzorka od 90 ugovora, za garažu ili garažno mjesto u zgradi na nivou Federacije BiH dobivena je prosječna korisna površina garaže i iznosi 18 m², a prosječna cijena po korisnoj površini 875 KM/m².

Na osnovu uzorka od 107 ugovora, za garažu u nizu ili samostojeća na nivou Federacije BiH dobivena je prosječna korisna površina garaže i iznosi 17 m², a prosječna cijena po korisnoj površini 688 KM/m².

3.2 Pregled zemljišta

Tržište zemljišta u Federaciji BiH nije uređeno i često se u ugovorima navodi da se radi o prometu jedne vrste podtržišta zemljišta pri čemu je u realnosti prodana druga vrsta zemljišta ili čak druga klasifikacija tržišta. Zbog navedenog je FGU u prethodnom periodu posvetila više pažnje klasifikaciji nekretnina, kako bi se prometi poljoprivrednog zemljišta odvojili od nepoljoprivrednih radi predstavljanja realne slike učešća pojedinih podtržišta nekretnina u ukupnom prometu. Za usporedbu predstaviti će se analize onoga što je registrirano ugovorima, te onoga što je JLS evidentirala na terenu.

Ukupan broj registriranih kupoprodajnih ugovora koji se odnose na zemljišta, na području Federacije BiH u 2020. godini iznosi 6323, u kojima je evidentirano 6366 nekretnina. Na slici 12 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 31% je utvrđeno da ono nije prometovano kao poljoprivredno i stoga je izvršena promjena klasifikacije u faktičku vrstu nekretnine.



Slika 12: Grafički prikaz broja kupoprodaja zemljišta

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

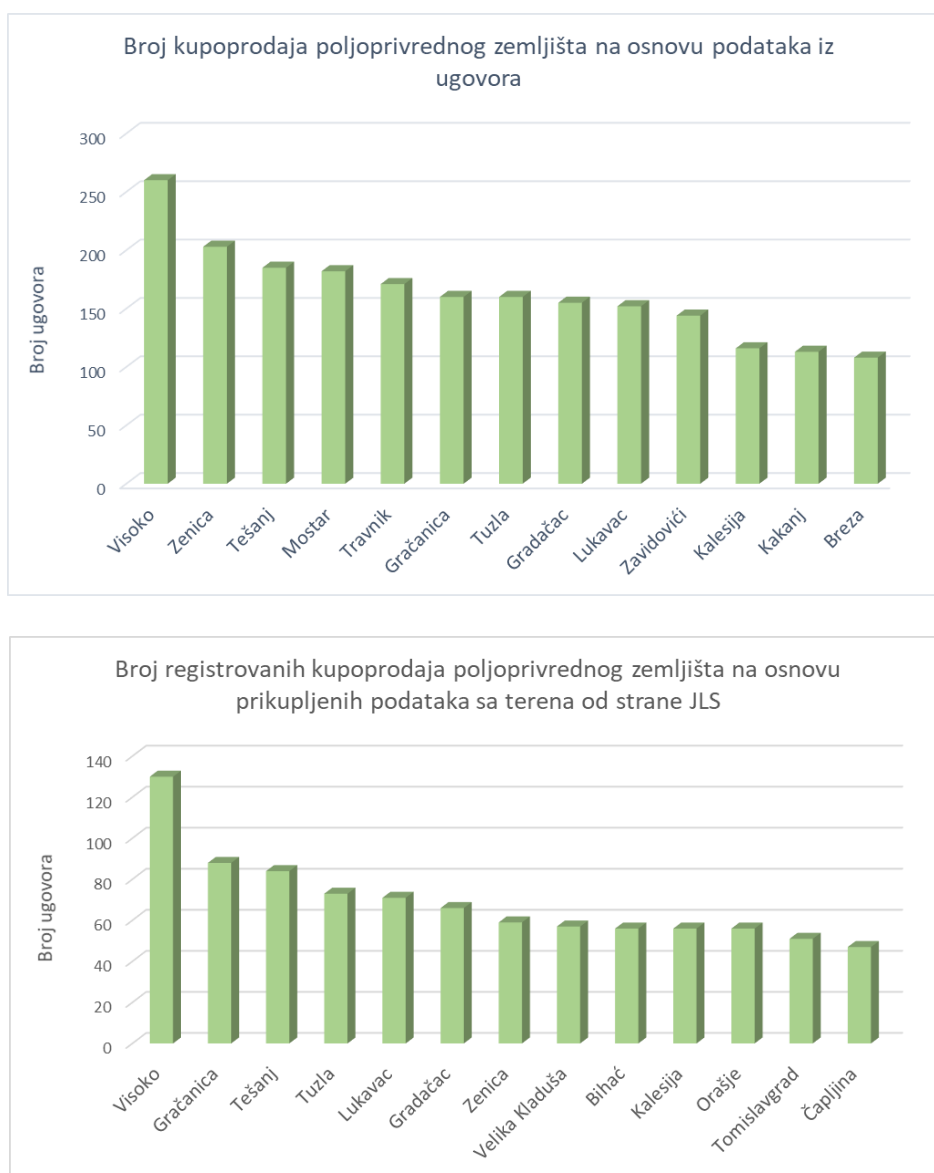
Tržište zemljišta	Broj podataka	Minimalna ostvarena cijena [KM/m ²]	Mjesto	Maksimalna ostvarena cijena [KM/m ²]	Mjesto
Poljoprivredno zemljište	1289	0,20	Glamoč	11,10	Mostar
Građevinsko zemljište	2599	2,75	Glamoč	1.200,00	Centar Sarajevo
Šume	126	0,30	Konjic	5,10	Novi Grad Sarajevo
Ostalo zemljište	154	1,60	Orašje	228,75	Tešanj

Tabela 5: Statistički parametri cijena zemljišta u Federaciji BiH

U tržište građevinskog zemljišta spadaju sljedeće klasifikacije nekretnina: građevinsko zemljište sa postojećom infrastrukturom, građevinsko zemljište bez infrastrukture i građevinsko zemljište sa građevinskom dozvolom. Cijene građevinskog zemljišta zavise isključivo od lokacije i od samih dozvola, a rast cijene također može biti uvjetovan prenamjenom zemljišta. Na osnovu uzorka od 2599 ugovora, prosječna cijena građevinskog zemljišta na nivou Federacije BiH iznosi 31 KM/m², minimalna cijena je ostvarena u Općini Glamoč i iznosi 2,75 KM/m², a maksimalna u Općini Centar Sarajevo i iznosi 1.200 KM/m². Prosječna cijena građevinskog zemljišta prema planskoj dokumentaciji u ruralnom području iznosi 14 KM/m², u stambenom području iznosi 34 KM/m² i stambeno-poslovnom području iznosi 93 KM/m².

Statistički parametri cijena poljoprivrednog zemljišta na teritoriji Federacije BiH izračunati su na osnovu cijena iz kupoprodajnih ugovora registriranih u periodu 01.01.2020.-31.12.2020. godine. Ukupan izdvojeni uzorak za analizu obuhvata 1289 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 2,50 KM/m², minimalna cijena je ostvarena u Općini Glamoč i iznosi 0,20 KM/m², a maksimalna u Gradu Mostaru i iznosi 11,10 KM/m².

Najveće učešće u ugovorima koje se odnosi na promet zemljišta, a na osnovu podataka iz ugovora ima poljoprivredno zemljište i to sa 62% (slika 12, lijevo). Najveći obim prometa poljoprivrednog zemljišta u 2020. godini registriran je u Visokom, Zenici, Tešnju, Mostaru i Travniku (slika 13, gore). Međutim, kao što se može vidjeti na slici 12, 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 60% (slika 12, 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, Gračanica, Tešanj, Tuzla i Lukavac (slika 13, dole).

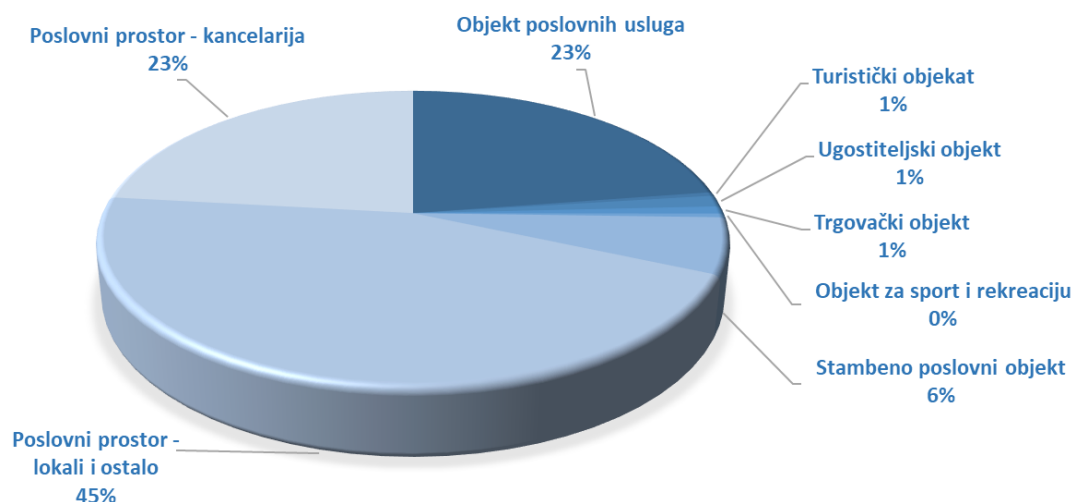


Slika 13: Grafički prikaz broja kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta na osnovu podataka iz ugovora (Slika gore) i na osnovu prikupljenih podataka sa terena od strane JLS (Slika dole)

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 2020. godini, na području Federacije BiH iznosi 434, i u njima je evidentirano 453 nekretnina. Na slici 14 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 14: Grafički prikaz poslovnih nekretnina prema vrsti nekretnine

U tabeli 6 dat je pregled cijena poslovnih objekata na nivou Federacije BiH, a u tabeli 7 pregled cijena za posebne dijelove objekata.

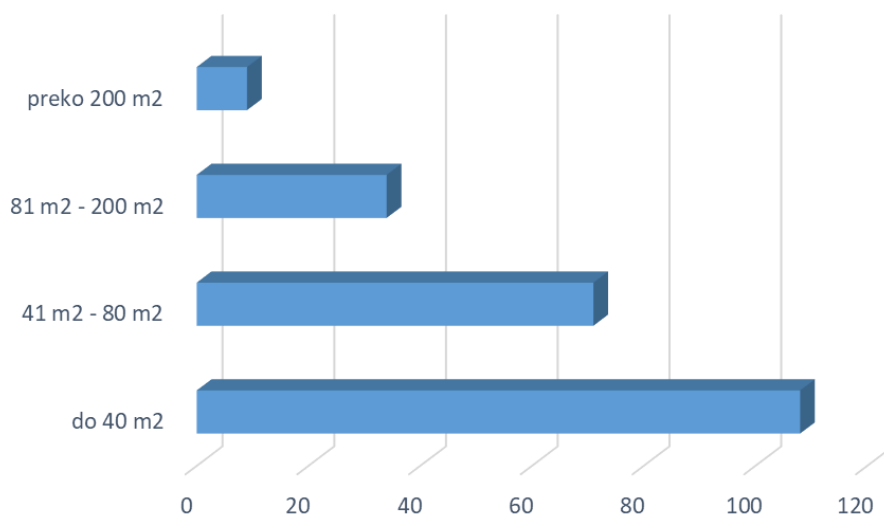
Poslovni objekti	Broj nekretnina	Minimalna ostvarena cijena [KM/m ²]	Mjesto	Maksimalna ostvarena cijena [KM/m ²]	Mjesto
Objekt poslovnih usluga	92	140	Tuzla	7.200	Lukavac
Turistički objekt	1	1.800	Hadžići	1.800	Hadžići
Ugostiteljski objekt	5	4.430	Novo Sarajevo	6.400	Stari Grad Sarajevo
Trgovački objekt	4	650	Orašje	800	Zenica
Objekt za sport i rekreaciju	1	750	Jajce	750	Jajce
Stambeno poslovni objekt	27	150	Livno	1.900	Centar Sarajevo

Tabela 6: Statistički parametri cijena poslovnih objekata u Federaciji BiH

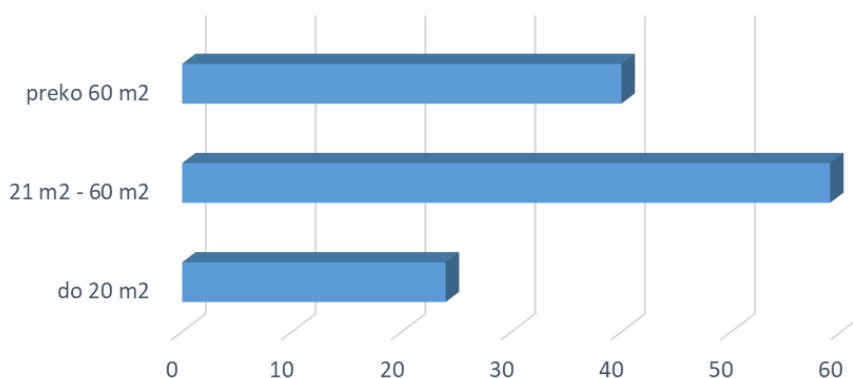
Posebni dijelovi objekata	Broj nekretnina	Minimalna ostvarena cijena [KM/m ²]	Mjesto	Maksimalna ostvarena cijena [KM/m ²]	Mjesto
Poslovni prostor - lokali i ostalo	201	300	Drvar	9.400	Stari Grad Sarajevo
Poslovni prostor - kancelarija	122	200	Vogošća	6.300	Stari Grad Sarajevo

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

Također, na slikama 15 i 16 prikazani su prometovani poslovni prostori - lokali i kancelarije po različitim površinama. Najviše je prometovanih poslovnih prostora - lokala površine do 40 m², te kancelarija od 21 m² do 60 m².



Slika 15: Grafički prikaz prometovanih lokala prema površini

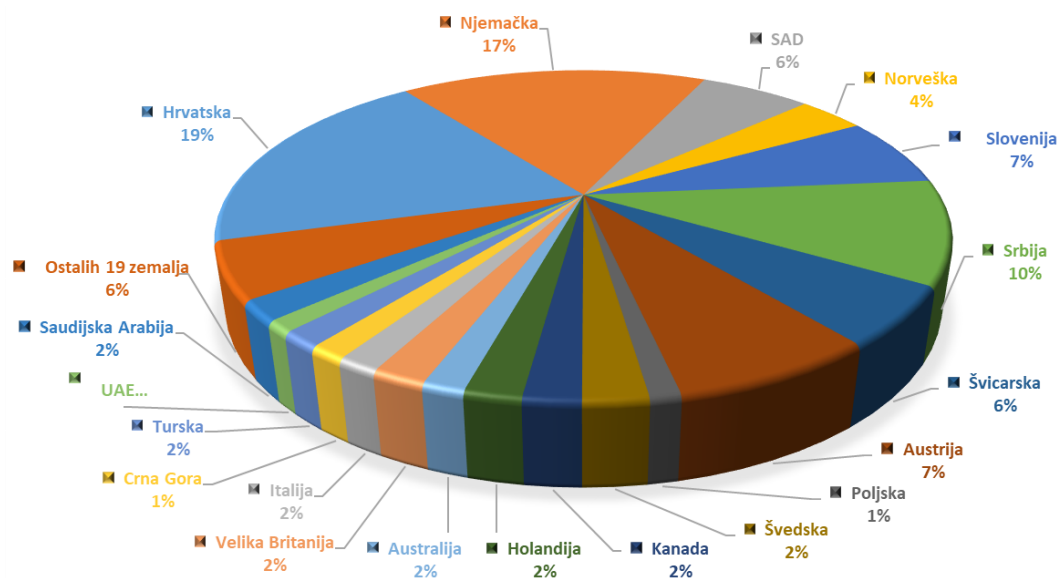


Slika 16: Grafički prikaz prometovanih kancelarija prema površini

4 Javni uvid u podatke Registra cijena nekretnina Federacije BiH

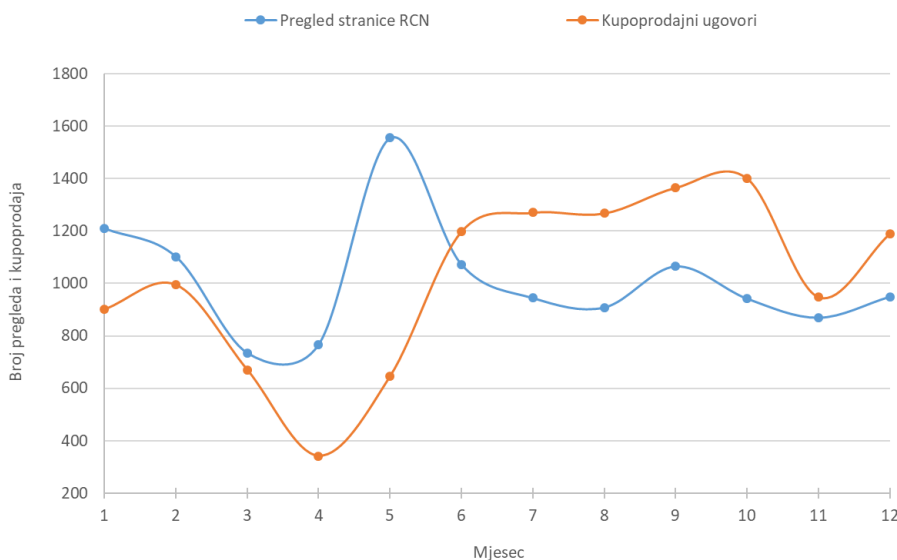
Javni uvid u podatke Registra cijena nekretnina osigurava informiranje javnosti o cijenama prometovanih nekretnina. Preglednik podataka Registra cijena nekretnina Federacije BiH možete pokrenuti sa svojeg računara, tableta, mobilnog ili drugog uređaja posjetom na stranicu www.katastar.ba/rcn te klikom na PREGLEDNIK, a sadržaj je prilagođen svim trenutno dostupnim platformama uređaja.

Broj uvida javnosti u podatke Registra cijena nekretnina u razdoblju od 01.01. - 31.12.2020. godine iznosi 12256, od toga 10349 je ostvareno iz Bosne i Hercegovine, a ostatak iz 40 različitih zemalja kako je prikazano na slici 17. Ostalih 19 zemalja čine svega 6% (Etiopija, Francuska, Kuvajt, Katar, Španija, Finska, Luksemburg, Afganistan, Belgija, Bugarska, Bahrein, Češka, Danska, Egipat, Sjeverna Makedonija, Oman, Somalija, Ukrajina).



Slika 17: Grafički prikaz uvida u podatke RCN-a po državama

Usporedbom broja pregleda podataka sa javnog uvida i ostvarenih kupoprodaja u istom vremenskom periodu došlo se do zaključka da je najmanji broj prometa ostvaren između marta/ožujka i aprila/travnja kao i najmanji broj pregleda, nakon toga počinje da raste i broj kupoprodaja i broj pregleda tokom 2020. godine (Slika 18).



Slika 18: 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	425	24.208.582,98
	Bosanska Krupa	04.01.2018	144	3.670.902,30
	Bosanski Petrovac	25.05.2018	61	1.610.788,26
	Bužim	20.12.2017	66	627.410,64
	Cazin	12.09.2017	245	7.935.649,98
	Ključ	15.01.2018	69	1.104.988,73
	Sanski Most	19.12.2017	217	6.977.939,57
	Velika Kladuša	20.12.2017	230	10.086.005,78
UKUPNO			1457	56.222.268,24
Posavski	Domaljevac-Šamac	19.10.2018	28	154.532,00
	Odžak	01.10.2018	109	1.886.607,90
	Orašje	15.10.2018	191	4.376.532,83
UKUPNO			328	6.417.672,73
Tuzlanski	Banovići	30.04.2018	178	3.762.334,85
	Čelić	14.08.2018	58	471.110,00
	Doboj-Istok	15.02.2018	57	820.204,00
	Gračanica	23.07.2018	324	11.150.874,70
	Gradačac	13.02.2018	317	8.871.672,12
	Kalesija	27.07.2018	178	2.126.812,28
	Kladanj	03.05.2018	46	686.360,00
	Lukavac	08.08.2018	361	9.800.971,13
	Sapna	06.08.2018	24	186.624,06
	Srebrenik	03.07.2018	132	5.265.900,13
	Teočak	06.11.2018	15	141.137,50
	Tuzla	05.09.2018	850	66.565.693,83
	Živinice	16.01.2018	86	5.500.700,96
UKUPNO			2626	115.350.395,56
Zeničko-dobojski	Breza	19.02.2018	196	15.489.226,50
	Doboj-Jug	15.01.2018	34	1.034.569,42
	Kakanj	06.02.2018	308	10.641.860,67
	Maglaj	20.02.2018	150	4.291.815,95
	Olovo	10.07.2018	83	2.075.758,75
	Tešanj	17.05.2017	335	9.201.003,05
	Usora	12.12.2017	18	683.634,10
	Vareš	26.02.2018	79	1.860.390,93
	Visoko	22.03.2018	545	22.626.117,84
	Zavidovići	12.02.2018	379	13.718.784,85
	Zenica	05.10.2017	852	44.065.238,01
	Žepče	16.02.2018	115	2.342.505,80
	UKUPNO			3094
Bosansko-podrinjski kanton Goražde	Foča-Ustikolina	06.02.2018	25	170.265,00
	Goražde	08.03.2018	98	3.768.961,29
	Pale-Prača	12.03.2018	26	549.270,50
UKUPNO			149	4.488.496,79

Kanton	JLS	Početak rada	Broj ugovora	Ostvarena suma novca
Srednjobosanski	Bugojno	19.09.2017	25	783.835,79
	Busovača	09.11.2017	177	2.521.468,75
	Dobretići	12.01.2018	5	15.700,00
	Donji Vakuf	11.10.2017	99	1.410.771,64
	Fojnica	24.01.2018	88	2.009.914,50
	Gornji Vakuf-Uskoplje	16.11.2017	44	1.055.886,56
	Jajce	02.11.2017	105	4.419.438,00
	Kiseljak	02.11.2017	223	9.214.479,30
	Kreševo	04.10.2017	47	1.085.253,38
	Novi Travnik	15.02.2018	111	2.757.890,87
	Travnik	18.09.2017	524	13.752.127,23
	Vitez	14.09.2017	146	3.289.023,74
		UKUPNO		1594
Hercegovačko-neretvanski	Čapljina	28.07.2017	193	5.564.852,73
	Čitluk	03.04.2018	35	2.146.441,13
	Jablanica	13.02.2018	76	2.030.041,58
	Konjic	04.05.2018	199	8.145.886,34
	Mostar	09.10.2017	643	54.668.820,32
	Neum	23.10.2018	42	6.518.291,61
	Prozor-Rama	09.07.2018	34	591.892,50
	Ravno	20.12.2019	20	926.280,58
	Stolac	20.04.2021	26	681.726,00
	UKUPNO		1268	81.274.232,79
Zapadnohercegovački	Grude	29.08.2018	77	2.058.818,28
	Ljubuški	16.07.2018	172	7.122.106,98
	Posušje	26.03.2018	143	4.963.088,25
	Široki Brijeg	05.07.2018	100	8.328.552,57
	UKUPNO		492	22.472.566,08
Kanton Sarajevo	Centar Sarajevo	23.01.2017	574	78.014.833,54
	Hadžići	16.05.2017	388	20.674.488,26
	Ilidža	23.01.2018	686	60.423.698,53
	Ilijaš	13.10.2017	525	28.608.977,20
	Novi Grad Sarajevo	25.10.2019	1157	148.643.708,18
	Novo Sarajevo	16.03.2017	620	106.427.954,78
	Stari Grad Sarajevo	07.11.2017	213	27.012.826,94
	Trnovo	30.05.2018	174	8.952.932,05
	Vogošća	13.09.2018	263	27.063.341,75
	UKUPNO		4600	505.822.761,23
Kanton 10	Bosansko Grahovo	17.05.2018	14	72.618,19
	Drvar	17.05.2018	17	326.085,94
	Glamoč	04.07.2018	42	314.966,21
	Kupres	01.01.2019	33	699.686,21
	Livno	01.01.2019	75	3.418.801,87
	Tomislavgrad	19.02.2018	171	3.011.482,42
	UKUPNO		352	7.843.640,84

Napomena: U tablici iznad označene su JLS u kojima se tokom cijele 2020. godine nije vršila registracija ugovora

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

JLS		Stanovi	Kuće	Garaže	Poljoprivredno zemljište	Građevinsko zemljište	Šume	Ostalo zemljište	Poslovne nekretnine	Industrijski objekti	Ostale nekretnine	UKUPNO PO JLS
Banovići	Cijena	1.401.100	757.675	30.600	328.120	162.254	27.900	91.900	308.550		73.000	3.181.099
	Obim	40	18	6	49	7	9	9	10		2	150
Bihać	Cijena	4.623.829	3.200.890	16.000	965.147	2.868.751	1.750	20.100	3.461.600			15.158.066
	Obim	60	37	2	73	131	1	2	8			314
Bosanska Krupa	Cijena	514.500	772.425		279.524	457.945	17.000	39.000	209.202		117.596	2.407.192
	Obim	14	18		46	18	2	5	4		1	108
Bosanski Petrovac	Cijena	100.400	11.000		124.172	777.779						1.013.351
	Obim	7	2		20	10						39
Bosansko Grahovo	Cijena	19.558	2.869									22.427
	Obim	1	2									3
Breza	Cijena	272.890	1.483.900		2.384.224	16.000		11.479	230.244			4.398.737
	Obim	8	26		108	3		8	4			157
Bugojno	Cijena	87.000										87.000
	Obim	1										1
Busovača	Cijena	226.000	746.476		365.490	428.454	46.760	203.303	109.233			2.125.716
	Obim	8	40		75	3	14	18	3			161
Bužim	Cijena	98.200	157.711		226.900		11.700	500	93.000			588.011
	Obim	2	4		44		5	1	2			58
Cazin	Cijena	1.302.171	730.880	11.000	254.140	1.863.643	6.000		867.935			5.035.769
	Obim	18	14	1	46	95	4		6			184
Centar Sarajevo	Cijena	46.962.639	3.785.562	734.678	1.859.541	7.834.790	110.000		5.759.151		161.300	67.207.663
	Obim	332	27	46	19	41	1		39		2	507
Čapljina	Cijena	1.216.812	1.138.657	18.000	750.561	487.989	3.901	14.000	713.600			4.343.520
	Obim	24	25	3	76	32	4	1	3			168
Čelić	Cijena	28.000	50.500		239.910	4.000	8.900	800	30.000			362.110
	Obim	1	5		38	1	5	2	1			53
Čitluk	Cijena	714.823	54.205		521.705	469.357	5.600	19.400	94.351			1.879.441
	Obim	9	1		9	7	1	1	2			30

³ 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 2020. godini.

JLS		Stanovi	Kuće	Garaže	Poljoprivredno zemljište	Građevinsko zemljište	Šume	Ostalo zemljište	Poslovne nekretnine	Industrijski objekti	Ostale nekretnine	UKUPNO PO JLS
Doboj-Istok	Cijena		296.000		228.609	53.000	3.732	800	11.300			593.441
	Obim		15		23	4	3	3	1			49
Doboj-Jug	Cijena		44.080		61.625	393.295	19.899			75488	1.000	595.387
	Obim		4		4	16	3			1	1	28
Dobretići	Cijena											
	Obim											
Domaljevac-Šamac	Cijena	25.000	30.000		29.832				10.000			94.832
	Obim	1	1		11				1			14
Donji Vakuf	Cijena											
	Obim											
Drvar	Cijena	120.369	29.600						159.117			309.086
	Obim	9	4						3			16
Foča u FBiH	Cijena		49.072		107.747			5.300				165.264
	Obim		3		20			1				24
Fojnica	Cijena	454.800	581.500		115.191	63.517	29.457	104.610	10.000			1.359.075
	Obim	10	24		21	7	3	2	1			68
Glamoč	Cijena	61.000	7.000		54.775			7.000				129.775
	Obim	6	1		12			1				20
Goražde	Cijena	1.581.500	731.687	10.000	318.660	40.000		100.820	281.500			3.064.167
	Obim	34	11	1	25	1		4	5			80
Gornji Vakuf-Uskoplje	Cijena	245.538	297.428		117.130	16.000	821	6.178				683.095
	Obim	7	11		16	2	1	1				38
Gračanica	Cijena	715.500	2.000.718		2.077.709	64.000	35.134	21.370	687.782		5.000	5.607.213
	Obim	15	44		160	5	12	9	10		1	256
Gradačac	Cijena	1.042.718	141.900	10.000	1.896.644	856.990	236.669	2.800	474.274	321000	3.200	4.986.195
	Obim	21	5	1	155	27	42	1	5	1	2	260
Grude	Cijena	268.100			127.355	228.949	309.865	1.000			34.000	969.269
	Obim	5			19	32	7	1			2	66
Hadžići	Cijena	1.168.500	6.671.082	45.500	742.184	8.576.297	53.600	4.307	901.838		10.000	18.173.308
	Obim	21	86	6	34	200	8	10	3		3	371
Ilidža	Cijena	209.000							126.341			335.341
	Obim	2							1			3

JLS		Stanovi	Kuće	Garaže	Poljoprivredno zemljište	Građevinsko zemljište	Šume	Ostalo zemljište	Poslovne nekretnine	Industrijski objekti	Ostale nekretnine	UKUPNO PO JLS
Ilijaš	Cijena	1.833.968	3.447.690	86.000		16.892.605	30.000		790.099			23.080.361
	Obim	28	52	1		404	3		3			491
Jablanica	Cijena	530.700	327.344	10.000	462.090	8.000	102.303	8.400	530.555			1.979.392
	Obim	8	8	1	33	1	13	2	3			69
Jajce	Cijena	406.500	375.500		41.300	15.300	2.500	1.376.000				2.217.100
	Obim	17	6		6	2	1	3				35
Kakanj	Cijena	800.000	1.896.015	52.453	931.801	1.096.280	15.000	3.760	827.025		6.600	5.628.934
	Obim	13	49	9	113	22	2	1	10		3	222
Kalesija	Cijena	138.000	608.678	30.000	945.211	182.224	20.900	95.860				2.020.872
	Obim	3	19	2	116	8	9	8				165
Kiseljak	Cijena	988.490	1.925.611		1.373.022	376.652		13.742	228.000			4.905.517
	Obim	18	32		82	26		3	4			165
Kladanj	Cijena	199.000	190.000		82.600	20.760	6.000		80.000		4.000	582.360
	Obim	7	8		18	4	1		1		1	40
Ključ	Cijena	284.705	381.150		159.792	33.987		355				859.989
	Obim	9	12		32	7		2				62
Konjic	Cijena	1.714.242	2.145.330	4.800	1.155.288		124.800	12.195	938.072	828991	8.900	6.932.618
	Obim	31	37	1	76		15	5	9	1	3	178
Kreševo	Cijena		194.000	10.000	128.956	1.780	10.500	15.700	367.714		400	729.050
	Obim		6	1	18	2	2	7	3		1	40
Kupres	Cijena	182.000	73.000	11.500	19.400	81.926			39.000		214.286	621.112
	Obim	6	6	3	4	6			1		2	28
Livno	Cijena	1.039.812	286.129		52.901	59.800			1.555.914		5.000	2.999.555
	Obim	24	8		12	9			6		1	60
Ljubuški	Cijena	990.311	558.535		373.306	3.670.706	83.600	28.447	351.000		4.500	6.060.404
	Obim	15	14		28	79	9	4	3		1	153
Lukavac	Cijena	3.045.172	1.508.000	40.500	1.400.235	41.040	207.112	1.238.500	1.774.835			9.255.394
	Obim	66	62	7	152	3	22	10	17			339
Maglaj	Cijena				319.535	24.644		131.600				475.779
	Obim				43	4		4				51
Mostar	Cijena	13.099.248	3.428.806	128.700	5.098.402	3.715.120	36.000	865	5.252.496	161500	265.000	31.186.136
	Obim	161	54	13	182	31	4	1	33	1	3	483

JLS		Stanovi	Kuće	Garaže	Poljoprivredno zemljište	Građevinsko zemljište	Šume	Ostalo zemljište	Poslovne nekretnine	Industrijski objekti	Ostale nekretnine	UKUPNO PO JLS
Neum	Cijena	2.087.553	1.836.000	19.500	27.000	268.180	88.012	519.466				4.845.711
	Obim	14	3	1	2	6	1	3				29
Novi Grad Sarajevo	Cijena	33.427.551	2.270.269	257.403	3.301.194	9.492.747	105.250		12.600.582	977915		62.432.911
	Obim	334	24	22	55	43	4		39	1		522
Novi Travnik	Cijena	1.288.146	209.000	34.823	147.134	10.000	4.000	4.500	77.000		4.000	1.778.604
	Obim	34	9	8	36	1	1	3	2		3	97
Novo Sarajevo	Cijena	47.693.210	5.398.729	681.410		598.206			44.971.453		391.166	99.734.174
	Obim	430	54	36		23			43		1	587
Odžak	Cijena	35.000	148.450		230.606	51.940	44.072	36.450	254.258			800.775
	Obim	2	7		43	2	8	6	1			69
Olovo	Cijena	270.000	20.100		637.643	960			50.262		21.922	1.000.887
	Obim	6	1		49	1			2		2	61
Orašje	Cijena	213.400	261.650		465.130	171.212	7.500		943.760	404000		2.466.651
	Obim	7	9		75	11	4		3	1		110
Pale-Prača	Cijena		149.000		80.642	22.400		500				252.542
	Obim		5		8	7		1				21
Posušje	Cijena	520.659	493.309	5.000	1.095.316	293.530	4.300	3.540	830.000		3.450	3.249.105
	Obim	10	8	1	76	15	1	3	1		2	117
Prozor-Rama	Cijena	111.600	25.000		66.400	34.100	2.000	1.700	257.593			498.393
	Obim	2	1		15	7	2	1	1			29
Ravno	Cijena				521.112	378.369		26.800				926.281
	Obim				9	8		3				20
Sanski Most	Cijena	852.517	1.923.327	29.845	867.441	279.759	1.000	27.830	30.300		5.000	4.017.020
	Obim	21	40	5	84	15	1	3	1		1	171
Sapna	Cijena				98.550		4.200		40.599		3.000	146.349
	Obim				17		3		1		1	22
Srebrenik	Cijena	246.000	368.204	375.919	1.980.674	39.030	81.500	3.310	131.738	315000	88.690	3.630.065
	Obim	4	10	12	73	2	6	4	2	1	1	115
Stari Grad Sarajevo	Cijena	8.282.327	7.969.426		879.532	395.380	11.500		2.404.660			19.942.825
	Obim	66	77		24	8	2		12			189
Stolac	Cijena	67.000	1.200		104.778	339.876	18.072		140.000			670.926
	Obim	2	1		11	9	1		2			26

JLS		Stanovi	Kuće	Garaže	Poljoprivredno zemljište	Građevinsko zemljište	Šume	Ostalo zemljište	Poslovne nekretnine	Industrijski objekti	Ostale nekretnine	UKUPNO PO JLS
Široki Brijeg	Cijena	413.730	1.009.696		152.744	893.033	70.389	685.832	1.171.440	421298,7		4.818.161
	Obim	5	6		24	21	8	3	4	2		73
Teočak	Cijena		102.700		15.138	20.000	11.000					148.838
	Obim		3		6	1	4					14
Tešanj	Cijena	690.126	981.555	31.000	3.016.296	943.864	263.522	1.596.454	390.000		2.500	7.915.316
	Obim	14	25	1	185	18	25	33	4		1	306
Tomislavgrad	Cijena	387.000	312.680		416.834	550.672		495	104.733			1.772.415
	Obim	9	8		58	60		1	3			139
Travnik	Cijena	1.802.947	4.564.888	58.260	1.834.775	1.181.848	38.550	5.901	502.200		12.000	10.001.369
	Obim	42	98	10	171	59	7	8	8		1	404
Trnovo	Cijena	3.158.082	269.000	77.120	1.148.444	1.336.153	5.000	26.200			15.000	6.034.999
	Obim	25	7	3	94	16	2	7			1	155
Tuzla	Cijena	19.069.283	5.000	462.944	1.608.468	11.274.339	145.550	986	4.122.149		109.146	36.797.863
	Obim	247	1	29	160	207	18	1	37		25	725
Usora	Cijena		134.117		309.470	225.048						668.634
	Obim		4		9	4						17
Vareš	Cijena	258.250	113.200	4.000	1.136.325		29.000		18.500			1.559.275
	Obim	16	5	2	35		3		2			63
Velika Kladuša	Cijena	1.611.050	1.924.358	15.900	701.074	1.805.830	50.740	4.800	266.500	1040000		7.420.252
	Obim	25	33	1	81	22	11	6	4	1		184
Visoko	Cijena	1.221.367	4.407.206	63.303	5.924.340	531.936	96.150	12.420	888.980		27.983	13.173.685
	Obim	21	83	8	260	14	15	5	14		2	422
Vitez	Cijena	883.180	413.825	5.700	235.000	231.920	92.844	308.074	893.891		4.780	3.069.214
	Obim	24	18	2	44	27	3	3	6		3	130
Vogošća	Cijena	4.265.041	2.285.038	82.800	3.620.652	5.252.854	89.900	198.500	2.280.395	2700000	2.788.060	23.563.241
	Obim	60	22	8	55	73	5	4	11	1	6	245
Zavidovići	Cijena	968.100	889.200	17.000	996.982	1.579.783	91.576		430.784		16.000	4.989.425
	Obim	24	33	2	144	14	15		5		2	239
Zenica	Cijena	12.116.954	7.376.877	282.200	3.149.783	1.961.103	45.000		1.285.552	330000	121.250	26.668.720
	Obim	189	123	25	203	33	6		21	1	2	603
Žepče	Cijena	147.500	715.141		810.565	50.000	22.600		386.000		10.000	2.141.806
	Obim	4	20		73	1	6		3		1	108
Živinice	Cijena		16.612		147.828	30.000						194.440
	Obim		2		4	1						7
UKUPNO FBiH	Cijena	230.799.667	87.713.361	3.753.859	62.448.599	92.127.904	2.993.775	7.043.847	102.747.056	7.575.193	4.537.729	601.740.990
	Obim	2.699	1.541	278	4.201	1.979	368	228	437	12	83	11.826

KANTON		Stanovi	Kuće	Garaže	Poljoprivredno zemljište	Građevinsko zemljište	Šume	Ostalo zemljište	Poslovne nekretnine	Industrijski objekti	Ostale nekretnine	UKUPNO PO KANTONU
Unsko-sanski	Cijena	9.387.371	9.101.741	72.745	3.578.190	8.087.694	88.190	92.585	4.928.537	1.040.000	122.596	36.499.650
	Obim	156	160	9	426	298	24	19	25	1	2	1.120
Posavski	Obim:	273.400	440.100	0	725.568	223.152	51.572	36.450	1.208.018	404.000	0	3.362.259
	Cijena:	10	10	0	129	13	12	6	5	5	0	190
Tuzlanski	Obim:	25.884.772	6.045.986	949.963	11.049.694	12.747.636	788.597	1.456.326	7.661.227	636.000	286.036	67.506.238
	Cijena:	404	192	57	971	270	134	47	85	2	33	2.195
Zeničko-dobojski	Obim:	16.745.186	18.061.391	449.957	19.678.588	6.822.914	582.746	1.755.713	4.507.347	405.488	206.254	69.215.584
	Cijena:	295	373	47	1.226	130	75	51	65	2	13	2.277
Bosansko-podrinjski kanton Goražde	Obim:	1.581.500	929.759	0	507.049	62.400	0	106.620	281.500	0	1.000	3.469.829
	Cijena:	34	19	0	53	8	0	6	5	0	0	125
Srednjobosanski	Obim:	6.382.601	9.308.228	108.783	4.357.998	2.325.472	225.432	2.038.007	2.188.037	0	21.180	26.955.739
	Cijena:	161	244	21	469	129	32	48	27	0	8	1.139
Hercegovačko-neretvanski	Obim:	19.541.978	8.956.542	181.000	8.707.335	5.700.991	380.688	602.826	7.926.666	990.491	273.900	53.262.418
	Cijena:	251	130	19	413	101	41	17	53	2	6	1.033
Zapadno-hercegovački	Obim:	2.192.800	2.061.540	5.000	1.748.720	5.086.217	468.154	718.819	2.352.440	421.299	41.950	15.096.938
	Cijena:	35	28	1	147	147	25	11	8	2	5	409
Sarajevski	Obim:	147.000.319	32.096.796	1.964.910	11.551.546	50.379.031	405.250	229.007	69.834.520	3.677.915	3.365.526	320.504.821
	Cijena:	1.298	349	122	281	808	25	21	151	2	13	3.070
Kanton 10	Obim:	1.809.739	711.278	11.500	543.910	692.398	0	7.495	1.858.764	0	219.286	5.854.371
	Cijena:	55	29	3	86	75	0	2	13	0	3	266
UKUPNO FBIH	Obim	230.799.667	87.713.361	3.753.859	62.448.599	92.127.904	2.993.775	7.043.847	102.747.056	7.575.193	4.537.729	601.740.990
	Cijena	2.699	1.541	278	4.201	1.979	368	228	437	12	83	11.826

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

Kanton	Vrsta stambenog objekta	Broj nekretnina	Minimum		Maksimum	
			Cijena [KM/m ²]	Mjesto	Cijena [KM/m ²]	Mjesto
Unsko-sanski	Kuća	175	117	Sanski Most	1.878	Velika Kladuša
	Kuća u nizu					
	Dupleks-kuća	1	432	Bihać	432	Bihać
	Vikend objekt	11	44	Bosanski Petrovac	1.625	Bosanska Krupa
Posavski	Kuća	13	214	Orašje	793	Orašje
	Kuća u nizu					
	Dupleks-kuća	1	449	Odžak	449	Odžak
	Vikend objekt	1	227	Odžak	227	Odžak
Tuzlanski	Kuća	344	57	Kladanj	1.657	Tuzla
	Kuća u nizu	1	500	Kalesija	500	Kalesija
	Dupleks-kuća	3	392	Tuzla	392	Tuzla
	Vikend objekt	45	163	Kalesija	952	Gračanica
Zeničko-dobojski	Kuća	352	115	Vareš	1.867	Zenica
	Kuća u nizu	2	800	Zenica	1.102	Kakanj
	Dupleks-kuća					
	Vikend objekt	33	73	Zavidovići	1.887	Breza
Bosansko-podrinjski kanton Goražde	Kuća	15	172	Goražde	1.250	Pale-Prača
	Kuća u nizu					
	Dupleks-kuća	2	357	Foča-Ustikolina	357	Foča-Ustikolina
	Vikend objekt	2	346	Pale-Prača	1.550	Foča-Ustikolina
Srednjobosanski	Kuća	161	69	Busovača	1.959	Kiseljak
	Kuća u nizu	2	167	Kreševo	223	Fojnica
	Dupleks-kuća	3	676	Fojnica	676	Fojnica
	Vikend objekt	48	179	Busovača	4.644	Travnik
Hercegovačko-neretvanski	Kuća	125	114	Mostar	5.109	Neum
	Kuća u nizu					
	Dupleks-kuća					
	Vikend objekt	8	614	Mostar	1.071	Jablanica
Zapadnohercegovački	Kuća	27	200	Posušje	1.027	Posušje
	Kuća u nizu	1	313	Ljubuški	313	Ljubuški
	Dupleks-kuća	1	86	Ljubuški	86	Ljubuški
	Vikend objekt	1	69	Posušje	69	Posušje
Kanton Sarajevo	Kuća	330	204	Vogošća	4.359	Stari Grad Sarajevo
	Kuća u nizu	4	622	Hadžići	3.073	Centar Sarajevo
	Dupleks-kuća	3	571	Hadžići	725	Vogošća
	Vikend objekt	26	417	Ilijaš	2.190	Hadžići
Kanton 10	Kuća	20	60	Drvar	616	Tomislavgrad
	Kuća u nizu	2	286	Livno	286	Livno
	Dupleks-kuća					
	Vikend objekt	5	500	Kupres	541	Kupres

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

Kupovina nekretnina (novi vlasnici)				
Tržišta	Muškarci		Žene	
	Sam u prometu	Učesnik u prometu	Sama u prometu	Učesnica u prometu
Zemljišta	7094	1319	1716	611
	78 %		22 %	
Kuće	1211	2207	436	168
	70 %		30 %	
Stanovi	1513	407	1141	411
	55 %		45 %	
Poslovne nekretnine	275	33	92	15
	74 %		26 %	
Garaže	239	28	87	22
	71 %		29 %	
Šume	457	58	77	21
	84 %		16 %	

Prodaja nekretnina (bivši vlasnici)				
Tržišta	Muškarci		Žene	
	Sam u prometu	Učesnik u prometu	Sama u prometu	Učesnica u prometu
Zemljišta	5631	3453	2722	3610
	59 %		41 %	
Kuće	908	543	581	675
	54 %		46 %	
Stanovi	1249	581	1011	638
	53 %		47 %	
Poslovne nekretnine	174	62	77	57
	64 %		36 %	
Garaže	163	45	73	34
	66 %		34 %	
Šume	351	189	154	192
	61 %		39 %	

PRILOG 5: Prostorni prikaz najzastupljenijih tržišta nekretnina u Federaciji BiH

