



# SAOPĆENJE

## FIRST RELEASE



Molimo korisnike da prilikom upotrebe podataka obavezno navedu izvor  
*Users are kindly requested to mention the data source*

GODINA/ YEAR IV

SARAJEVO, 20.02.2020.

BROJ/ NUMBER 4

## GRAĐEVINARSTVO / Construction

### CIJENE PRODATIH NOVIH STANOVA, U BOSNI I HERCEGOVINI IV kvartal 2019. godine *PRICES OF NEW DWELLINGS SOLD, IN BOSNIA AND HERZEGOVINA* *4<sup>th</sup> quarter 2019*

Prosječna cijena prodatih novih stanova u četvrtom kvartalu 2019. godine iznosi 1.751 KM. U uporedbi sa prosječnom cijenom prodatih novih stanova u 2018. godini, prosječna cijena je veća za 9,8%, te u odnosu na četvrti kvartal 2018. godine veća za 8,5%.

*The average price of new dwellings sold in fourth quarter of 2019 is 1.751 KM. In comparison with the average price of new dwellings sold in 2018, the average price is increased by 9.8% and compared to the fourth quarter of 2018 is increased by 8.5%.*

Broj prodatih novih stanova u četvrtom kvartalu 2019. godine u odnosu na četvrti kvartal 2018. godine veći je za 57,2%. U odnosu na prosječan broj prodatih novih stanova u 2018. godini veći je za 114,0%.

*The number of new dwellings sold in fourth quarter of 2019 is increased by 57.2% in comparison to the fourth quarter of 2018. In comparison to the average number of new dwellings sold in 2018 is increased by 114.0%.*

Površina prodatih novih stanova u četvrtom kvartalu 2019. godine u odnosu na četvrti kvartal 2018. godine veća je za 48,7% i u odnosu na prosječnu površinu prodatih novih stanova u 2018. godini veća je za 104,0%.

*Useful floor area of new dwellings sold in fourth quarter of 2019 compared to fourth quarter of 2018, is increased by 48.7% and compared to the average floor area of new dwellings sold in 2018 is increased by 104.0%.*

#### **Napomena za korisnike:**

Nisu obuhvaćene cijene prodaje postojećeg stambenog fonda (starih stanova). Prosječna cijena za Bosnu i Hercegovinu izračunata je stavljanjem u odnos ukupne ostvarene vrijednosti svih novih prodatih stanova u izvještajnom kvartalu u cijeloj Bosni i Hercegovini (u KM) i ukupne korisne površine prodatih novih stanova.

#### *Note to users:*

*Sale prices of existing housing stock („old apartments“) are not included. The average price for Bosnia and Herzegovina is calculated as a ratio of total realized value of all new dwellings sold in the reporting quarter in the whole of Bosnia and Herzegovina (KM) and total useful floor area of new dwellings sold.*

**1. INDEKSI PRODATIH NOVIH STANOVA, ČETVRTI KVARTAL 2019. GODINE**  
*INDICES OF NEW DWELLINGS SOLD, FOURTH QUARTER 2019*

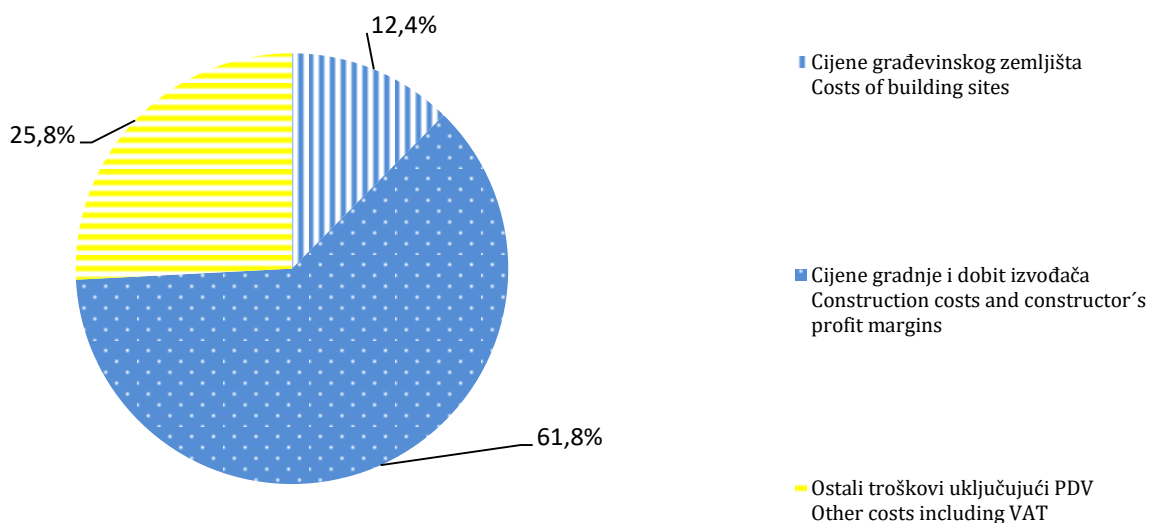
Indeksi / Indices				
	<u>IV Q 2019</u> Ø 2018	<u>IV Q 2019</u> IV Q 2018	<u>I-IV Q 2019</u> I-IV Q 2018	
Broj stanova	214,0	157,2	123,4	<i>Number dwellings</i>
Korisna površina	204,0	148,7	120,1	<i>Useful floor area, m<sup>2</sup></i>
Prosječna cijena po 1 m <sup>2</sup> , u KM	109,8	108,5	105,2	<i>Average price per 1 m<sup>2</sup>, in KM</i>

**2. PRODATI NOVI STANOVNI PO 1 m<sup>2</sup>, ČETVRTI KVARTAL 2019. GODINE**  
*NEW DWELLINGS SOLD PER 1 m<sup>2</sup>, FOURTH QUARTER 2019*

	Prodani novi stanovi <i>New dwellings sold</i>		Prosječna cijena po 1 m <sup>2</sup> , KM <i>Average price per 1 m<sup>2</sup>, KM</i>				
	Broj <i>Number</i>	Korisna površina, m <sup>2</sup> <i>Useful floor area, m<sup>2</sup></i>	Ukupno <i>Total</i>	Cijene građevinskog zemljišta <i>Costs of building sites</i>	Cijene gradnje i dobit izvođača <i>Construction costs and constructor's profit margins</i>	Ostali troškovi uključujući PDV <i>Other cost including VAT</i>	
			(1)=(2)+(3)+(4)	(2)	(3)	(4)	
UKUPNO Bosna i Hercegovina	1.451	78.644	1.751	217	1.082	452	<i>TOTAL Bosnia and Herzegovina</i>

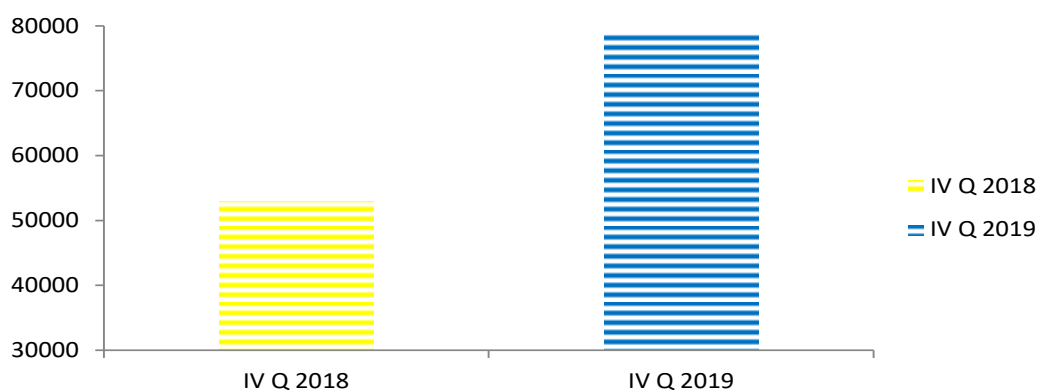
**G-1. STRUKTURA PROSJEČNE CIJENE PRODATIH NOVIH STANOVA PO 1 m<sup>2</sup>, ČETVRTI KVARTAL 2019. GODINE**  
*STRUCTURE OF THE AVERAGE PRICE OF NEW DWELLINGS SOLD, PER 1 m<sup>2</sup>, FOURTH QUARTER 2019*

**Prosječna cijena po 1 m<sup>2</sup>, KM**  
*Average price per 1 m<sup>2</sup>, KM*



**G.2 KORISNA POVRŠINA PRODATIH NOVIH STANOVA, 2018. I 2019. GODINA**  
*USEFUL AREA OF SOLD NEW DWELLINGS, 2018 AND 2019*

**Korisna površina**  
*Useful floor area, m<sup>2</sup>*



## METODOLOŠKA OBJAŠNJENJA

## METHODOLOGY NOTES

### Izvor i metode prikupljanja podataka

U ovom saopćenju iskazani su podaci prikupljeni izvještajnom metodom pomoću obrasca Kvartalni izvještaj o cijenama prodatih novih stanova (K KPS GRAĐ-41).

### Data collection sources and methods

*This release presents the data collected by a reporting method using the Quarterly Report on Prices of Sold New Dwellings (K KPS GRAĐ 41).*

### Obuhvat i uporedivost

Kvartalni izvještaj o cijenama prodatih novih stanova ispunjavaju pravne osobe, čija je pretežna djelatnost, prema Klasifikaciji djelatnosti KD BiH 2010, zasnovanoj na Statističkoj klasifikaciji djelatnosti u EU, NACE Rev.2., razvrstana u područje F – Građevinarstvo. Obuhvata i građevinske jedinice u sastavu negrađevinskih poslovnih subjekata koje su ujedno nositelji cjelokupne gradnje zgrada sa stanovima. Ne obuhvataju se one pravne osobe koje se bave isključivo posredništvom u prodaji postojećega stambenog fonda, tj. starih stanova.

### Coverage and comparability

*Quarterly Report on Prices of sold new dwellings are filled in by legal units which are, by the main activity, registered in section F – Construction according to the Classification of activities KD BiH 2010 which is based on the statistical classification of activities in the EU, NACE Rev. 2. This survey also covers business units within non-construction business entities which are also contractors for construction of residential buildings. Those legal entities that solely intermediate in the sale of the existing housing stock, ie. "old dwellings" are not included in this report.*

Podaci o preduzećima na osnovu kojih je kreiran okvir i odabran uzorak izvještajnih jedinica preuzeti su iz statističkog poslovnog registra (SPR).

*Enterprise data, based on which a frame was created and the sample of reporting units was selected, are taken from the Statistical Business Register (SPR).*

Podaci se daju na osnovu realizovanog ugovora u izvještajnom kvartalu. Ugovori se smatraju realizovanim ako je kupac u roku koji je odredio prodavac stana uplatio cijeli iznos cijene stana ili barem dio iznosa.

*The data are collected on the basis of contracts carried out in the reporting quarter. A contract is considered carried out if the buyer, in terms defined by the seller, paid, in whole or partly, the dwelling price.*

Ne obuhvataju se cijene novih stanova na kojima su izvedeni samo grubi građevinski radovi (tzv. Rohbau).

*Prices of new dwellings on which only rough construction works were conducted (so-called "Rohbau").*

### Definicije

### Definitions

Cijena 1 m<sup>2</sup> prodatog stana obuhvata sljedeće:

*The price of 1 m<sup>2</sup> of a dwelling sold includes the following:*

- cijenu građevinskog zemljišta (kupovina zemljišta te eventualne troškove iseljavanja stanara iz postojećih stambenih zgrada ako nije kupljeno prazno zemljište)

*- costs of building-sites (price of land and costs of displacing of residents or owners of the existing facilities if the land is not empty)*

- cijenu gradnje (gradnja zgrade uključuje rušenje postojećih građevina, čišćenje gradilišta, zemljane radove, podizanje zgrada, podizanje i pokrivanje krovnih konstrukcija, instalacijske i završne radove na zgradi i stanovima) te dobit izvođača radova

*- construction costs (demolition of the existing facilities, cleaning of the construction-site, excavation works, raising of a building, roofing works, installation works and final works) as well as constructor's profit margins.*

- ostale troškove (pribavljanje odobrenja za građenje, projektovanje, premjeravanje zemljišta, stručni nadzor, različite takse i poreze, osiguranja, kamate na kredit, PDV, troškove i dobit poslovnog subjekta koji je naručio gradnju radi daljnje prodaje na tržištu).

*- other costs (fees on acquiring building permits, building design and drafting, land surveying activities, supervision of construction, different taxes, insurance costs, interests on loans, VAT, expenses and profit of the business entity which ordered the construction for further sale on the market).*

Zgradom se smatra svaka građevina koja ima četiri samostalna zida i jedan ili više ulaza (sa jednim ili više kućnih brojeva), a sagrađena je da bi se u njoj stanovalo, radilo, obavljala neka djelatnost ili čuvala materijalna dobra, kao i svaka građevina koja ispunjava navedene građevinske uslove (npr. nema četiri samostalna zida), ali ima oblik zgrade i namijenjena je za stanovanje, obavljanje neke djelatnosti itd. (npr. zgrada prislonjena na drugu zgradu čiji zid koristi kao svoj četvrti zid; zgrada prislonjena ili djelimično ugrađena u zemljinu kosinu ili stijenu i sl.)

Stan je svaka građevinski povezana cjelina namijenjena za stanovanje, koja se sastoji od jedne ili više soba sa odgovarajućim pomoćnim prostorijama (kuhinja, kupatilo, predsoblje, ostava, nužnik i sl.) ili bez pomoćnih prostorija i ima jedan ili više posebnih ulaza.

Pod novogradnjom se podrazumijeva izgradnja novog objekta na mjestu gdje nije postojao objekat, ili je već postojao neki objekat, pa je porušen.

Korisna površina svih stanova obuhvata zbir površina svih soba, kuhinje, kupatila, nužnika, hodnika i ostalih pomoćnih prostorija u sastavu stana, uključujući jednim dijelom površinu lođa (75% ukupne površine), pokrivenih terasa (25% ukupne površine). Pri tome se u površinu uračunavaju sve površine podova u nišama, prozora, radijatora, ugrađenih dijelova namještaja i slično.

Cijenom stambene izgradnje u ovom smislu ne može se smatrati cijena tzv. fazne izgradnje (izgradnja i prodaja stanova korisniku, bez dijela zanatskih i završnih radova) i cijena adaptacije ili rekonstrukcije već korištenih stanova. Ako je u pitanju dogradnja ili novogradnja cijelih spratova na već postojećoj zgradi, takvi radovi smatraju se novogradnjom i njihova cijena se obuhvata istraživanjem.

*The building is any building that has four independent walls and one or more entrances (with one or more house numbers), and was built to be dwelt upon, working, performing an activity or for storing material goods, as well as any building that meets the listed requirements (for example, there were no independent walls), but has the shape of a building and is intended for residence, performing a certain activity, and so on. (eg. the building abuts the wall of another building which is used as a fourth wall, building abuts or partially embedded in the earth or rock slope, etc.).*

*Dwelling is any residential construction unit intended for habitation, consisting of one or more rooms with necessary auxiliary spaces (such as: kitchen, bathroom, lobby, pantry, toilet, etc.) or without auxiliary spaces and with one or more separate entries.*

*The new construction means the construction of a new facility in a place where there was no building at all, or a building had already existed, but it has been demolished.*

*Useful floor area of all dwellings includes the sum of areas of all rooms, kitchens, bathrooms, toilets, hall and other utility rooms in the dwelling, partly including the surface loggia (75% of the total area), covered terrace (25% of the total area). The area includes all floor surfaces in niches, windows, radiators, built-in furniture parts and the like.*

*Cost of building construction in this sense can not be regarded as a so-called construction phase price (dwelling construction and selling to users, without the part of craft and finishing works) and price of adaptation or reconstruction of already used dwellings. If it comes to upgrading or construction of entire floors of the existing building, such works are considered new construction and their price is included in this survey.*

**SKRAĆENICE**

BiH Bosna i Hercegovina  
FBiH Federacija Bosne i Hercegovine  
RS Republika Srpska  
BD Brčko distrikt  
BHAS Agencija za statistiku Bosne i Hercegovine  
FZS Federalni zavod za statistiku  
RZSRS Republički zavod za statistiku Republike Srpske  
EBD Ekspozitura Brčko distrikt

**ABBREVIATIONS**

*Bosnia and Herzegovina*  
*Federation of Bosnia and Herzegovina*  
*Republika Srpska*  
*Brcko District*  
*Agency for Statistics of Bosnia and Herzegovina*  
*Institute for Statistics of Federation of BiH (FIS)*  
*Institute for Statistics of Republika Srpska (RSIS)*  
*Statistical Office of Brcko District (Branch Office of BHAS)*

**ZNAKOVI**

- nema pojave

**SYMBOLS**

- no occurrence

---

**Izdaje i štampa Agencija za statistiku Bosne i Hercegovine, 71000 Sarajevo, Zelenih beretki 26**  
*Published and printed by the Agency for Statistics of the Bosnia and Herzegovina, 71000 Sarajevo, Zelenih beretki 26*

**Telefon/Phone: +387 (33) 911 911 · Telefaks/Telefax: +387 (33) 220 622**

**Elektronska pošta/E-mail : [bhas@bhas.gov.ba](mailto:bhas@bhas.gov.ba)**

**Internetska stranica/Web site: <http://www.bhas.ba>**

**Odgovara direktor dr. sc Velimir Jukić**

*Person responsible: PhD Velimir Jukić, Director*

**Saopćenje pripremili: Fahir Kanlić, Anita Brković i Dženita Babić**  
*Prepared by: Mr. Fahir Kanlić and Mrs. Anita Brković Mrs. Dženita Babić*

**Podaci iz ovog saopćenja objavljuju se i na internetu.**  
*Data of First Release are also published on the internet.*

---