



# SAOPĆENJE

## FIRST RELEASE



Obavezni ste da prilikom dozvoljenih radnji, u svom proizvodu ili aplikaciji navedete izvor podataka.  
You are required to specify a data source when allowed in your product or application.

GODINA/YEAR X

SARAJEVO, 20.02.2026.

BROJ/NUMBER 4

## POSLOVNE STATISTIKE BUSINESS STATISTICS

### CIJENE PRODATIH NOVIH STANOVA, U BOSNI I HERCEGOVINI IV kvartal 2025. godine

PRICES OF NEW DWELLINGS SOLD, IN BOSNIA AND HERZEGOVINA  
4<sup>th</sup> quarter 2025

Prosječna cijena prodatih novih stanova po m<sup>2</sup> u četvrtom kvartalu 2025. godine iznosi 3 126 KM. U usporedbi sa prosječnom cijenom prodatih novih stanova po m<sup>2</sup> u 2024. godini, prosječna cijena u m<sup>2</sup> je veća je za 6,6%, te u odnosu na četvrti kvartal 2024. godine veća je za 2,0%.

*The average price of new dwellings sold per m<sup>2</sup> in fourth quarter of 2025 is 3 126 KM. In comparison with the average price of new dwellings per m<sup>2</sup> sold in 2024, the average price in m<sup>2</sup> is increased by 6.6% and compared to the fourth quarter of 2024 is increased by 2.0%.*

Broj prodatih novih stanova u četvrtom kvartalu 2025. godine u odnosu na četvrti kvartal 2024. godine manji je za 12,9%. U odnosu na prosječan broj prodanih novih stanova u 2024. godini veći je za 34,7%.

*The number of new dwellings sold in fourth quarter of 2025 compared to fourth quarter of 2024 is decreased by 12.9%. In comparison to the average number of new dwellings sold in 2024 is increased by 34.7%.*

Površina prodatih novih stanova u četvrtom kvartalu 2025. godine u odnosu na četvrti kvartal 2024. godine manja je za 8,6% i u odnosu na prosječnu površinu prodanih novih stanova u 2024. godini veća je za 37,3%.

*Useful floor area of new dwellings sold in fourth quarter of 2025 compared to fourth quarter of 2024 is decreased by 8.6% and compared to the average floor area of new dwellings sold in 2024 is increased 37.3%.*

#### 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.*

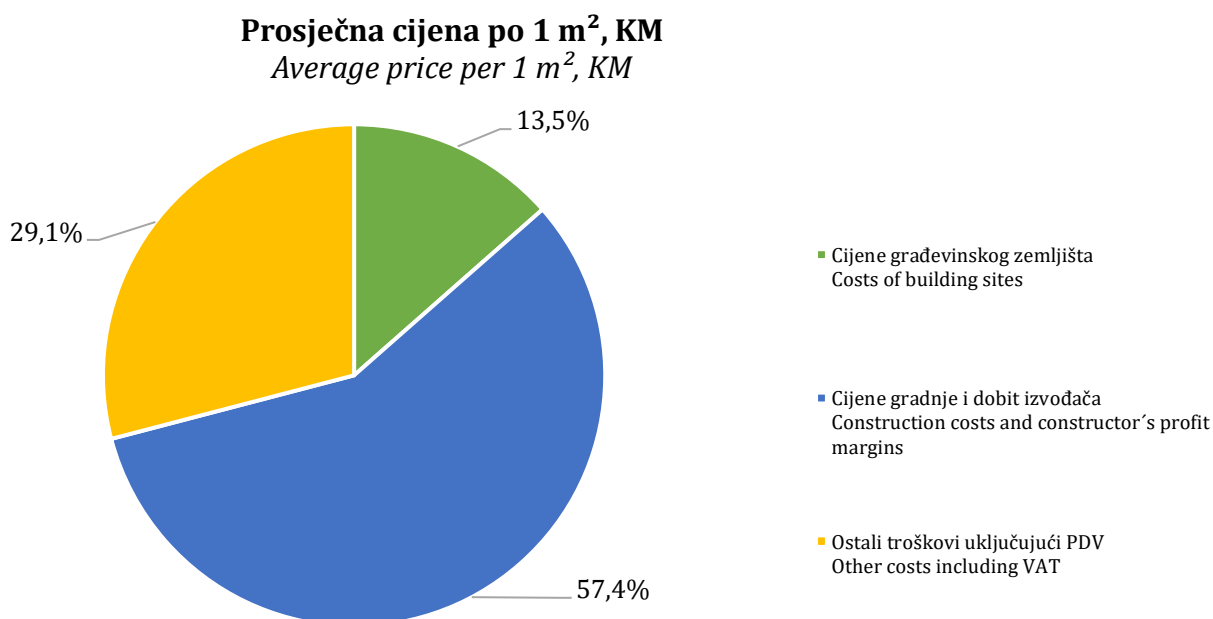
**Tabela 1. INDEKSI PRODATIH NOVIH STANOVA, ČETVRTI KVARTAL 2025. GODINE***Table 1 INDICES OF NEW DWELLINGS SOLD, FOURTH QUARTER 2025*

| Indeksi / Indices                              |                            |                               |                                       |                                                     |
|------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|                                                | <u>IV Q 2025</u><br>Ø 2024 | <u>IV Q 2025</u><br>IV Q 2024 | <u>I - IV Q 2025</u><br>I - IV Q 2024 |                                                     |
| Broj stanova                                   | 134,7                      | 87,1                          | 98,5                                  | <i>Number dwellings</i>                             |
| Korisna površina                               | 137,3                      | 91,4                          | 97,7                                  | <i>Useful floor area, m<sup>2</sup></i>             |
| Prosječna cijena po 1 m <sup>2</sup> ,<br>u KM | 106,6                      | 102,0                         | 105,2                                 | <i>Average price per 1 m<sup>2</sup>,<br/>in KM</i> |

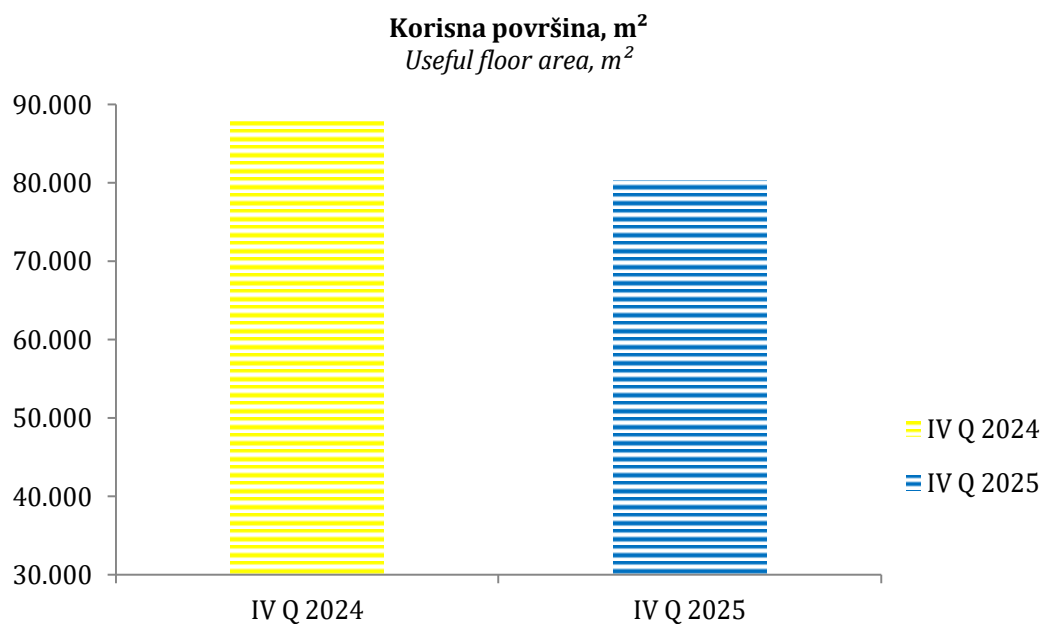
**Tabela 2. PRODATI NOVI STANOVI PO 1 m<sup>2</sup>, ČETVRTI KVARTAL 2025. GODINE***Table 2 NEW DWELLINGS SOLD PER 1 m<sup>2</sup>, FOURTH QUARTER 2025*

|                                  | Prodani novi stanovi<br><i>New dwellings sold</i> |                                                                                       | Prosječna cijena po 1 m <sup>2</sup> , KM<br><i>Average price per 1 m<sup>2</sup>, KM</i> |                                                                           |                                                                                                                    |                                                                                 |                                    |
|----------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|                                  | Broj<br><i>Number</i>                             | Korisna<br>površina,<br>m <sup>2</sup><br><i>Useful floor<br/>area, m<sup>2</sup></i> | Ukupno<br><i>Total</i>                                                                    | Cijene<br>građevinskog<br>zemljišta<br><i>Costs of<br/>building sites</i> | Cijene<br>gradnje i<br>dobit<br>izvođača<br><i>Construction<br/>costs and<br/>constructor's<br/>profit margins</i> | Ostali<br>troškovi<br>uključujući<br>PDV<br><i>Other cost<br/>including VAT</i> |                                    |
|                                  |                                                   |                                                                                       | (1)=(2)+(3)+(4)                                                                           | (2)                                                                       | (3)                                                                                                                | (4)                                                                             |                                    |
| UKUPNO<br>Bosna i<br>Hercegovina | 1 448                                             | 80 271                                                                                | 3 126                                                                                     | 424                                                                       | 1 794                                                                                                              | 908                                                                             | TOTAL<br>Bosnia and<br>Herzegovina |

**Graf 1: STRUKTURA PROSJEČNE CIJENE PRODATIH NOVIH STANOVA PO 1 m<sup>2</sup>, ČETVRTI KVARTAL 2025. GODINE**  
*Figure 1: STRUCTURE OF THE AVERAGE PRICE OF NEW DWELLINGS SOLD, PER 1 m<sup>2</sup>, FOURTH QUARTER 2025*



**Graf 2: KORISNA POVRŠINA PRODATIH NOVIH STANOVA, 2024. I 2025. GODINA**  
*Figure 2: USEFUL AREA OF SOLD NEW DWELLINGS, 2024 AND 2025*



## 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 temelju 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

**Publikuje Agencija za statistiku Bosne i Hercegovine, 71000 Sarajevo, Zelenih beretki 26**  
*Published 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 : [www.bhas.gov.ba](http://www.bhas.gov.ba)**

**Odgovorna osoba/Responsible person:**

**Vesna Ćužić, direktorica**  
*Vesna Ćužić, Director*

**Saopćenje priredili: Fahir Kanlić i Anita Brković**  
*Prepared by: Mr. Fahir Kanlić and Mrs. Anita Brković*



 **Razmislite o očuvanju okoliša prije štampanja dokumenta.**  
Please consider the environment before printing this document.