



САОПШТЕЊЕ

FIRST RELEASE



Обавезни сте да приликом дозвољених радњи, у свом производу или апликацији наведете извор података.
You are required to specify a data source when allowed in your product or application.

ГОДИНА /YEAR X

САРАЈЕВО, 20. 2. 2026.

БРОЈ /NUMBER 4

ПОСЛОВНЕ СТАТИСТИКЕ

BUSINESS STATISTICS

ЦИЈЕНЕ ПРОДАТИХ НОВИХ СТАНОВА, У БОСНИ И ХЕРЦЕГОВИНИ

IV квартал 2025. године

PRICES OF NEW DWELLINGS SOLD, IN BOSNIA AND HERZEGOVINA

4th quarter 2025

Просјечна цијена продатих нових станова по м² у четвртом кварталу 2025. године износи 3 126 КМ. У упоредби са просјечном цијеном продатих нових станова по м² у 2024. години, просјечна цијена у м² је већа за 6,6%, те у односу на четврти квартал 2024. године већа за 2,0%.

The average price of new dwellings sold per m² in fourth quarter of 2025 is 3 126 KM. In comparison with the average price of new dwellings per m² sold in 2024, the average price in m² is increased by 6.6% and compared to the fourth quarter of 2024 is increased by 2.0%.

Број продатих нових станова у четвртом кварталу 2025. године у односу на четврти квартал 2024. године мањи је за 12,9%. У односу на просјечан број продатих нових станова у 2024. години већи је за 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%.

Површина продатих нових станова у четвртом кварталу 2025. године у односу на четврти квартал 2024. године мања је за 8,6% и у односу на просјечну површину продатих нових станова у 2024. години већа је за 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%.

Напомена за кориснике:

Нису обухваћене цијене продаје постојећег стамбеног фонда (стarih станова). Просјечна цијена за Босну и Херцеговину израчуната је стављањем у однос укупне остварене вриједности свих нових продатих станова у извјештајном кварталу у цијелој Босни и Херцеговини (у КМ) и укупне корисне површине продатих нових станова.

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.

Табела 1. ИНДЕКСИ ПРОДАТИХ НОВИХ СТАНОВА, ЧЕТВРТИ КВАРТАЛ 2025. ГОДИНЕ
Table 1 INDICES OF NEW DWELLINGS SOLD, FOURTH QUARTER 2025

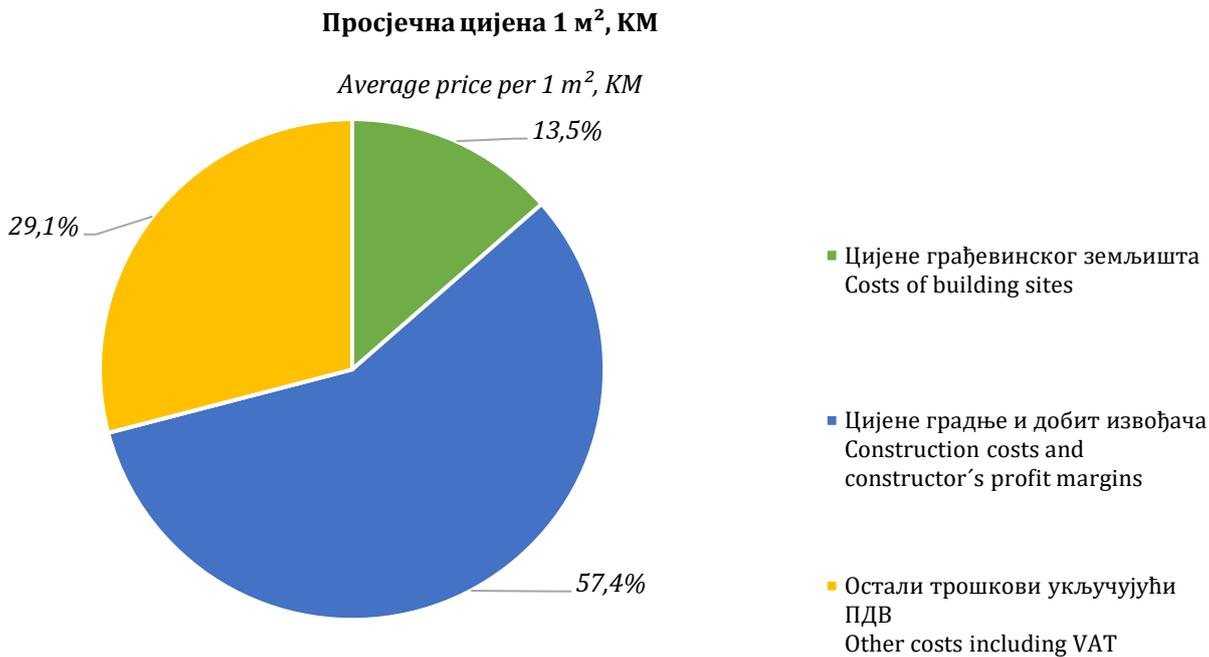
Индекси / Indices				
	<u>IV Q 2025</u> Ø 2024	<u>IV Q 2025</u> IV Q 2024	<u>I - IV Q 2025</u> I - IV Q 2024	
Број станова	134,7	87,1	98,5	<i>Number dwellings</i>
Корисна површина	137,3	91,4	97,7	<i>Useful floor area, m²</i>
Просјечна цијена по 1 м ² , у КМ	106,6	102,0	105,2	<i>Average price per 1 m², in KM</i>

Табела 2. ПРОДАТИ НОВИ СТАНОВИ ПО 1 м², ЧЕТВРТИ КВАРТАЛ 2025. ГОДИНЕ
Table 2 NEW DWELLINGS SOLD PER 1 m², FOURTH QUARTER 2025

	Продати нови станови <i>New dwellings sold</i>		Просјечна цијена 1 м ² , КМ <i>Average price per 1 m², KM</i>				
	Број <i>Number</i>	Корисна површина, м ² <i>Useful floor area, m²</i>	Укупно <i>Total</i>	Цијене грађевинског земљишта <i>Costs of building sites</i>	Цијене градње и добит извођача <i>Construction costs and constructor's profit margins</i>	Остали трошкови укључујући ПДВ <i>Other cost including VAT</i>	
			(1)=(2)+(3)+(4)	(2)	(3)	(4)	
УКУПНО Босна и Херцеговина	1 448	80 271	3 126	424	1 794	908	<i>TOTAL Bosnia and Herzegovina</i>

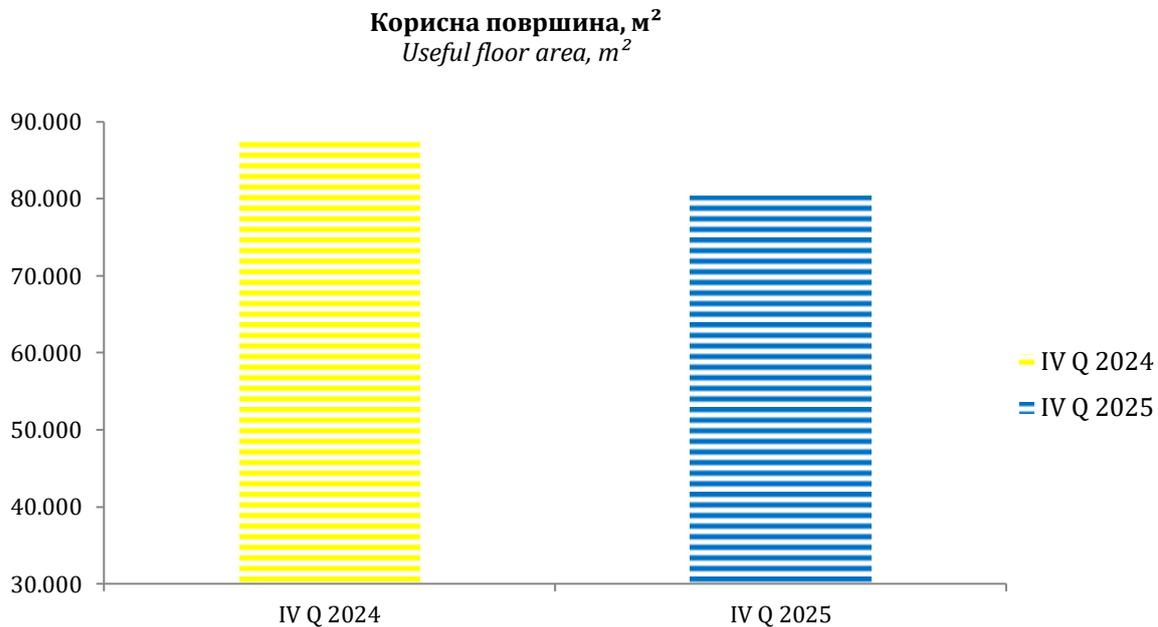
ГРАФ 1: СТРУКТУРА ПРОСЈЕЧНЕ ЦИЈЕНЕ ПРОДАТИХ НОВИХ СТАНОВА ПО 1 м², ЧЕТВРТИ КВАРТАЛ 2025. ГОДИНЕ

Figure 1: STRUCTURE OF THE AVERAGE PRICE OF NEW DWELLINGS SOLD, PER 1 m², FOURTH QUARTER 2025



ГРАФ 2: КОРИСНА ПОВРШИНА ПРОДАТИХ НОВИХ СТАНОВА, 2024. И 2025. ГОДИНА

Figure 2: USEFUL AREA OF SOLD NEW DWELLINGS, 2024 AND 2025



МЕТОДОЛОШКА ОБЈАШЊЕЊА

METHODOLOGY NOTES

Извор и методе прикупљања података

У овом саопштењу исказани су подаци прикупљени извјештајном методом помоћу обрасца Квартални извјештај о цијенама проданих нових станова (К КПС ГРАЂ-41).

Обухват и упоредивост

Квартални извјештај о цијенама проданих нових станова испуњавају правне особе, чија је претежна дјелатност, према Класификацији дјелатности КД БиХ 2010, заснованој на Статистичкој класификацији дјелатности у ЕУ, НАЦЕ Рев.2., разврстана у подручје Ф – Грађевинарство. Обухвата и грађевинске јединице у саставу неграђевинских пословних субјеката које су уједно носитељи цјелокупне градње зграда са становима. Не обухватају се оне правне особе које се баве искључиво посредништвом у продаји постојећега стамбеног фонда, тј. старих станова.

Подаци о предузећима на основу којих је креиран оквир и одабран узорак извјештајних јединица преузети су из статистичког пословног регистра (СПР).

Подаци се дају на темељу реализованог уговора у извјештајном кварталу. Уговори се сматрају реализованим ако је купац у року који је одредио продавац стана уплатио цијели износ цијене стана или барем дио износа.

Не обухватају се цијене нових станова на којима су изведени само груби грађевински радови (тзв. Рохбау).

Дефиниције

Цијена 1 м² проданог стана обухвата сљедеће:

- цијену грађевинског земљишта (куповина земљишта те евентуалне трошкове исељавања станара из постојећих стамбених зграда ако није купљено празно земљиште)
- цијену градње (градња зграде укључује рушење постојећих грађевина, чишћење градилишта, земљане радове, подизање зграда, подизање и покривање кровних конструкција, инсталацијске и завршне радове на згради и становима) те добит извођача радова
- остале трошкове (прибављање одобрења за грађење, пројектовање, премјеравање земљишта, стручни надзор, различите таксе и порезе, осигурања, камате на кредит, ПДВ, трошкове и добит пословног субјекта који је наручио градњу ради даљње продаје на тржишту).

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).

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.

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).

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.

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

Definitions

The price of 1 m² of a dwelling sold includes the following:

- *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)*
- *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.*
- *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).*

Зградом се сматра свака грађевина која има четири самостална зида и један или више улаза (са једним или више кућних бројева), а саграђена је да би се у њој становало, радило, обављала нека дјелатност или чувала материјална добра, као и свака грађевина која испуњава наведене грађевинске услове (нпр. нема четири самостална зида), али има облик зграде и намијењена је за становање, обављање неке дјелатности итд. (нпр. зграда прислоњена на другу зграду чији зид користи као свој четврти зид; зграда прислоњена или дјелимично уграђена у земљину косину или стијену и сл.)

Стан је свака грађевински повезана цјелина намијењена за становање, која се састоји од једне или више соба са одговарајућим помоћним просторијама (кухиња, купатило, предсобље, остава, нужник и сл.) или без помоћних просторија и има један или више посебних улаза.

Под новоградњом се подразумејева изградња новог објекта на мјесту гдје није постојао објекат, или је већ постојао неки објекат, па је порушен.

Корисна површина свих станова обухвата збир површина свих соба, кухиње, купатила, нужника, ходника и осталих помоћних просторија у саставу стана, укључујући једним дијелом површину лођа (75% укупне површине), покривених тераса (25% укупне површине). При томе се у површину урачунавају све површине подова у нишама, прозора, радијатора, уграђених дијелова намјештаја и слично.

Цијеном стамбене изградње у овом смислу не може се сматрати цијена тзв. фазне изградње (изградња и продаја станова кориснику, без дијела занатских и завршних радова) и цијена адаптације или реконструкције већ кориштених станова. Ако је у питању доградња или новоградња цијелих спратова на већ постојећој згради, такви радови сматрају се новоградњом и њихова цијена се обухвата истраживањем.

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.

СКРАЋЕНИЦЕ

БиХ Босна и Херцеговина
ФБиХ Федерација Босне и Херцеговине
РС Република Српска
БД Брчко дистрикт
БХАС Агенција за статистику Босне и Херцеговине
ФЗС Федерални завод за статистику
РЗСРС Републички завод за статистику Републике Српске
ЕБД Експозитура Брчко дистрикт

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)

ЗНАКОВИ

- нема појаве

SYMBOLS

- no occurrence

Публикује Агенција за статистику Босне и Херцеговине, 71000 Сарајево, Зелених беретки 26
Published by the Agency for Statistics of the Bosnia and Herzegovina, 71000 Sarajevo, Zelenih беретки 26

Телефон/*Phone*: +387 (33) 911 911 | Телефакс/*Telefax*: +387 (33) 220 622
Електронска пошта/*E-mail*: bhas@bhas.gov.ba | Интернетска страница/*Web site*: www.bhas.gov.ba

Одговорно лице/*Responsible person*:

Весна Ђужић, директор
Vesna Ćužić, Director

Саопштење приредили: Фахир Канлић и Анита Брковић
Prepared by: Mr. Fahir Kanlić and Mrs. Anita Brković



Размислите о очувању животне средине прије штампања документа.
Please consider the environment before printing this document.