



Kratki pregled tržišta nekretnina u Bosni i Hercegovini 2022.

ZANE d.o.o. i ZANE BH d.o.o.

Svibanj 2023.

GOSPODARSKA KRETANJA



- > 2022. obilježilo je konačno slabljenje COVID-19 pandemije, ali i početak rata u Ukrajini. Oba su događaja značajno utjecala na globalna i lokalna gospodarska kretanja – primarno na stopu inflacije, distributivne kanale i energetske krizu.
- > U BiH je poslovanje dodatno otežano vrlo složenim političkim sustavom, koji znatno utječe na sve aspekte države, uključujući i njen ekonomski model
- > Europsko vijeće u prosincu 2022. potvrdilo je BiH status kandidata za pristupanje EU, što će omogućiti korištenje financijskih sredstava iz prepristupnih fondova EU i potaknuti napredak zemlje.
- > Nakon pada BDP-a zabilježenog u 2020., BDP bilježi pozitivna kretanja, no stopa rasta se kontinuirano smanjuje, kao i u zemljama u okruženju
- > Drugu polovicu 2021. i 2022. obilježile su rekordno visoke stope inflacije
- > Rast cijena građevinskog materijala koji je krenuo 2021. usporen je tijekom 2022., no i dalje je prisutan nedostatak radne snage koji zajedno s energetske krizom otežava poslovanje građevinskim tvrtkama.

># 1,7%

.....
Stopa rasta
BDP-a
Q4 2022

># 10,5%

.....
Stopa inflacije
2022.

VOLUMEN I BROJ TRANSAKCIJA



># 1,48 mlrd. KM*

># 23.319

.....
Ukupna vrijednost prometa nekretninama u 2021. u FBiH
(↑53,1% y-o-y)

.....
Broj kupoprodajnih ugovora u Registru cijena nekretnina
u FBiH u 2021. (↑46,1% y-o-y);

*1KM = 0,51EUR

Izvor: Registar cijena nekretnina (FGU i PU)/ podaci za 2022. nisu dostupni

STAMBENE NEKRETNINE



Broj prodanih novih stanova u BiH u 2022. (↓ 2,7% y-o-y)

># 3607

Prosječna cijena prodanih novih stanova u Q4 2022 u BiH
(↑27% y-o-y)

># 2.419 KM/m²

- > Najveći obim prometa stanova registriran je u većim gradovima - Sarajevu, Tuzli, Zenici i Mostaru
- > Prodajne cijene osjetno su niže od cijena u drugim europskim gradovima, pa dio potražnje dolazi i od stranih državljana. High-end projekte najčešće rade strani developeri za strane kupce, a u ostalim projektima dominantni su domaći developeri
- > Indeks cijena prodanih novih stanova u Q4 2022:

95,7

Broj stanova

127

Prosječna cijena po m²

(indeks Q4 2021= 100)

Izvor: BHAS

UREDSKI PROSTORI



Površina uredskih prostora u Sarajevu

># 140.000 m²

Zakupnina u Sarajevu, centar, klasa A

># 35-40 KM/m²

Zakupnina u Sarajevu, van centra, niža klasa A

># 15-25 KM/m²

- > Tržište uredskim prostorima koncentrirano je primarno u Sarajevu, te u Banja Luci i Mostaru kao sekundarnim gradovima, gdje se nalaze sjedišta domaćih i stranih tvrtki.
- > Razvoj novih projekata ne prati potražnju, pa su prisutni trendovi izgradnje za vlastite potrebe i prenamjene apartmana i stanova u uredske prostore.

Izvor: Zane istraživanja

TRGOVAČKI CENTRI



Površina trgovačkih centara u Sarajevu

># 150.000 m²

Zakupnina u Sarajevu, centar, klasa A, prizemlje

># 70-100 KM/m²

Zakupnina u Sarajevu, druge lokacije i klase

># 20-40 KM/m²

- > Moderni trgovački prostori izgrađeni su u većim gradovima (Sarajevo, Banja Luka, Mostar i Tuzla)
- > Trend izgradnje retail parkova kasni za regijom – 1. retail park u zemlji otvoren je krajem 2021., a prvi sarajevski retail park sredinom 2022.
- > U budućnosti se očekuje trend razvoja manjih kvartovskih trgovačkih centara i retail parkova u manjim gradovima.

Izvor: Zane istraživanja

LOGISTIČKE I INDUSTRIJSKE NEKRETNINE



># 6-14 KM/m²

Prosječna mjesečna zakupnina u Sarajevu

- > Logistički sektor najslabije je razvijen sektor nekretnina, a većinu raspoloživog prostora čine stare nekretnine, djelomično modernizirane.
- > Novi prostori gotovo su u potpunosti popunjeni, a popunjenost starih značajno varira. Potražnja je snažna, no i dalje je dominantan trend izgradnje za vlastite potrebe

Izvor: Zane istraživanja



ZANE d.o.o. za poslovanje nekretninama
Unicredit Group



Kontakt podaci

Samoborska cesta 145, 10000 Zagreb, Hrvatska
Tel +385 1 48 60 111



Online

www.zane.hr
zane@zane.hr