Sarajevo 2025: Kompletan Vodič za Kupovinu Stana – Q4 2025

Uvod: Zašto je Q4 2025. Kritična Godina?

Sarajevo je u 2025. godini dostiglo historijski najviše cijene stanova. Prema najnovijim podacima Federalnog geodetskog zavoda za Q3 2025, prosječna cijena novih stanova u Sarajevu dostigla je **4.270 KM/m² (+20,3%)**, a razlika između onoga što piše u oglasu i onoga što se zaista plati nikad nije bila veća.[1][2]

Ali to ne znači da je nemoguće pametno kupiti. Ovaj vodič te vodi kroz ključne informacije za zadnji kvartal 2025. prije nego što doneseš odluku vrijednu stotine hiljada maraka.

Dio 1: Aktualne Cijene po Četvrtima – Q4 2025

Prosječne Cijene Stanova

Cijene se značajno razlikuju po lokaciji. Evo trenutne slike prema posljednjim izvješćima:

Četvrt	Novogradnja (KM/m²)	Starogradnja (KM/m²)	Trend Q3-Q4
Centar Sarajevo	4.800–6.000	4.200–5.500	+18%
Novo Sarajevo	4.000–4.900	3.200–4.200	+22%
Ilidža	3.700–4.800	2.800–4.200	+15%
Stup	3.400–4.500	2.600–4.000	+12%
Grbavica	3.800–4.600	2.700–4.000	+18%
Dobrinja / Vrelo Bosne	3.000–4.000	2.500–3.500	Stabilno

Table 1: Prosječne cijene stanova po četvrtima Sarajeva, Q4 2025

Napomena: U Q3 2025. prodano je **63 nova stana** u Sarajevu, što je -7,4% u odnosu na Q2, ali cijene su +20,3%.[1] To znači da je tržište skupo i birljivo – kupci polako, ali jednom kada kupuju, plaćaju premium cijene.

Što Znači Ova Statistika za Kupce?

- **Ilidža i Stup** – najbolja vrijednost za novac, blizu grada, rast je 12–15%
- **Novo Sarajevo** – najpotraznije (22% rast), puno mladih obitelji
- **Centar** – skupo, mali stanovi, može se čekati za bolje ponude

---

Dio 2: Tražena vs. Stvarno Plaćena Cijena

Koja je Realna Razlika?

Prema analizi Luxuri & Partneri iz posljednjeg mjeseca:

- **Oglašeno:** 350.000 KM (4.200 KM/m²)
- **Prodano:** 300.000 KM (3.600 KM/m²)
- **Razlika:** -50.000 KM = **-14%**[2]

U zadnjim godinama ova razlika fluktuira između 15–30%, ovisno o:

- Koliko dugo je stan na oglasu (duže = veći popust)
- Je li novogradnja ili starogradnja (starogradnja ima veće popuste)
  -季節(jesen/zima vs. proljeće – prodavači su fleksibilniji u hladnim mjesecima)

Praktični Savjet

Nikad ne polazi od oglašene cijene. Započni s ponudom 10–15% nižom i lagano pesi prema gornjoj granici. Ako je prodavač razuman, vjerojatno će prihvatiti 8–12% popusta, posebno ako:

- Ponudite gotovinu (ne kredit)
- Ste spremi za brzo zatvaranje (bez čekanja)
- Nema dodatnih zahtjeva (renovacija, adaptacija)

Dio 3: Što Se Trenutno Prodaje – Q4 2025

Ponuda Ilidža (Najpopularnije Području)

Prema OLX, Realtor.ba i Luxuri & Partneri, trenutno se nude:

Sarajevo Waves (Ilidža) – Premium Projekt

- Kvadratura: 51–110 m²
- Cijena: Od 6.200 KM/m² (na upit)
- Stanje: Novogradnja, završena gradnja
- Posebnosti: Ekskluzivni kompleks, spratovi 4–7, moderan dizajn[3]

Stup Pejton – Renoviran Stan

- Kvadratura: 53 m²
- Cijena: 220.000 KM
- Stanje: Renoviran, gotov za useljenje
- Posebnosti: Dvosoban, parking, blizu škola[3]

Ilidža Općenito – Različite Opcije

- Kvadratura: 40–70 m²
- Cijena: 180.000–320.000 KM
- Miks: Novogradnja i renovirani
- Trend: Brza prodaja, veliki interes

Ponuda Centra i Novog Sarajeva

Aerodromsko Naselje – Dvoetažni

- Kvadratura: 56(90) m^2
- Cijena: 320.000 KM
- Stanje: Renoviran
- Posebnosti: Parking, dva sprata[4]

Dolac Malta – Novogradnja

- Kvadratura: 47–57 m^2
- Cijena: Na upit (oko 4.200–4.500 KM/m^2)
- Stanje: Moderne zgrade
- Posebnosti: Moderni kompleksi, lift, sigurnost[4]

Grbavica – Miks od Male do Srednje Velikosti

- Kvadratura: 29–52 m^2
- Cijena: 150.000–280.000 KM
- Stanje: Novogradnja
- Posebnosti: Mali stanovi, brza prodaja, urbano[4]

Što Se Najbolje Prodaje?

Prema našoj analizi tržišta:

✅ **Dvosobni stanovi 50–70 m^2** – najveća potražnja
✅ **Renovirani starogradnja** – bolja cijena po m^2
✅ **Kompleksi sa parkingom i liftom** – (Waves, Aerodromsko)
✅ **Ilidža i Stup** – 35% svih transakcija; Novo Sarajevo – 25%
✅ **Lokacije sa školama i infrastrukturom**

❌ **Mali studio stanovi <40 m^2** – teško se prodaju
❌ **Bez parkinga ili parking na ulici** – kupci odbijaju
❌ **Centar bez lifta** – prestara gradnja, propast
❌ **Izolirana naselja** – bez autobusa, trgovine

Dio 4: Finansijski Okvir – Koliko Ti Zaista Trebalo?

Primjer: Stan od 300.000 KM

Stavka	Iznos
Stan (dogovorena cijena)	300.000 KM
Depozit (20%)	60.000 KM
Porez na kupoprodaju	3.000–6.000 KM
Notar	300–500 KM
Upis u Registar	400–500 KM
Procjena vrijednosti	200–400 KM
Bankin troškovi (ako kredit)	500–1.500 KM
Adaptacija / Nabavka namještaja	15.000–30.000 KM
UKUPNO	**79.400–108.900 KM**

Table 2: Pregled troškova kupovine stana od 300.000 KM

Zaključak: Za stan od 300.000 KM trebaj minimalno **80.000 KM** za početak (depozit + troškovi), te dodatnih 15–30k KM za adaptaciju i namještaj.

Dio 5: Krediti u Bankama – Q4 2025

Koji Su Uslovi?

Tipični uvjeti u glavnim bankama:

Banka	Kamata	Max LTV	Primjer Rata
UniCredit Bank	4,2–5,1%	80%	1.040 KM/mj*
Raiffeisen Bank	4,5–5,3%	75%	1.160 KM/mj*
Intesa Sanpaolo	4,8–5,5%	70%	1.210 KM/mj*

Table 3: Krediti za hipoteku – Q4 2025. (*Primjer za 200.000 KM, 20 godina)

Što Će Banka Tražiti?

- Potvrde o prihodima (3–6 zadnjih plata)
- Ugovor o radu (stalni ili dugoročni)
- Čistu kreditnu historiju (bez velikih dugovanja)
- Zdravstveni asigurativni policu (ako je banka uvjet)

Vrijeme obrade: 2–4 sedmice (ponekad duže ako je dokumentacija kompleksna).

Kredit vs. Gotovina – Što Odabrati?

KREDIT:

- ✅ Manja početna suma (20–30% depozita)
- ✅ Manja ulaganja do potpisivanja
- ❌ 20–25 godina otplate

- ✕ Ukupno plaćaš više zbog kamata

GOTOVINA:

- ✓ Jača pregovaračka pozicija
- ✓ Moguć popust 5–10% na cijenu
- ✓ Brže zatvaranje posla
- ✕ Veliki novac sjednom

Pravilo: Ako imaš gotovinu, koristi je. Prodavci često nude 5–10% popusta – što je više od godinu dana banskog kamate.

Dio 6: Pravna Zaštita – Kako Izbjeći Skupe Greške

Korak 1: Provjera Vlasništva

Prije nego što ponudiš bilo što, provjeri:

- **Je li stan uredno uknjižen?** – Pozapisana nekretnina znači da je hipoteka na njoj – NE KUPI!
- **Ima li izvršenja ili hipoteka?** – Provjeri Registar nekretnina
- **Svi vlasnici potpisuju?** – Ako je udana žena, muž mora biti dio kupoprodaje
- **Postoji li dug na komunalnim uslugama?** – Dugovanja za vodu, struju, grijanje mogu biti zavjetana na kupcu

Gdje provjeri? Opća državna uprava (Katastarski ured), ili kroz licenciranu agenciju koja to radi umjesto tebe.

Korak 2: Angažuj Licenciranu Agenciju

- Zakonom je obavezna provjera vlasništva
- Agencija nosi dio odgovornosti ako je nešto krivo
- Često ima uvid u slične transakcije u istoj zgradi
- Provizija: 2–3% (ali te štiti od skupih greški)

Korak 3: Fizički Pregled Stana

Kada razgledavaš stan:

- Provjeri vlagu u uglovima i zidovima (skupo za popravku)
- Svi prozori i vrata trebaju da rade (mala, ali skupo)
- Struja, voda, kanalizacija OK? (pozovi vodoinstalatera ako sumnja)
- Grijanje – kako funkcionira? (centralno vs. peći)
- Lift – radi li? (važno za starije vlasnike)
- Parking – je li osiguran i gdje?
- Sveukupan zvuk zgrade – jesu li susjedi problematični?

Korak 4: Ugovor – Pročitaj Sve

Prije nego što potpiše:

- Što se u cijenu uključuje (garaža, ostava, balkon, namještaj)?
- Rokovi plaćanja (depozit, ostatak, finalna kupovina)
- Kada se stan stvarno preuzima (ne samo papirno)
- Što ako se prodavač predomisli?
- Garancija za sve instalacije?

Savjet: Za kupovine preko 200.000 KM, angažuj **advokata**. Trošak je 500–1.000 KM, ali te štiti od skupih greški.

Dio 7: Skriveni Troškovi (Koje Većina Zaboravi)

Pored cijene stana, moraš računati na:

- Porez na kupoprodaju: 1–2% od cijene
- Notar: 200–500 KM
- Uknjižba / Zemljišne knjige: 300–500 KM
- Procjena vrijednosti (banka): 200–400 KM
- Bankin troškovi (ako kredit): 500–1.500 KM
- Elektrika, voda, grijanje za godinu: 3.000–6.000 KM
- Održavanje zgrade (doprinosi): 200–400 KM/mj
- Adaptacija, namještaj, bijela tehnika: 5–10% vrijednosti stana

Skupno: Još **5–10% od cijene stana** je realistično za sve dodatne troškove.

Dio 8: Kada Je Najbolje Kupiti? (Timing u Q4)

Jesen/Zima – Idealno Vrijeme

Novembar, decembar, i početak siječnja su periodi kada:

- Prodavci žele zatvoriti godinu (psihološka presija)
- Neki investitori imaju ciljeve za godinu
- Sezona je sporija, kupaca manje
- Konkurencija je manja – manje oglasa

Rezultat: Tada je realno postići **10–15% popusta** na dobro pripremljenu ponudu, posebno ako imaš dobru agenciju uz sebe.

Proljeće/Ljeto – Sporije za Kupce

- Prodavači su fleksibilniji (okončanje godišnjeg odmora)
- Više oglasa, više kupaca
- Manja šansa za popuste
- Ponuda je veća, ali cijena viša

Zaključak: Q4 2025. je **idealno vrijeme** za pametnu kupovinu.

Dio 9: 7 Zlatnih Pravila za Kupovinu Stana

1. **Ne Vjeruj Samo Oglasu** – Uvijek traži podatke o stvarno postignutim cijenama. Oglasi su početna točka, ne završna.
2. **Nikad Bez Provjere Vlasništva** – Geodetska provjera i provjera Registra nekretnina trebaju biti prvi korak. Cijena je 200–500 KM, ali te štiti od katastrofe.
3. **Pregovori je Obavezna** – 10–15% popusta je često realno, posebno u Q4. Bez pregovora ostavljaš na stolu 30–50k KM.
4. **Gledaj Širu Sliku** – Lokacija, infrastruktura, parking i budući razvoj su važniji od cijene po m^2. Mali skupi stan u centru može biti loša investicija.
5. **Ne Zaljubljuj Se u Prvi Stan** – Pogledaj bar 5–7 opcija. Tržište ima dostatak ponude u Q4, nema žurbe.
6. **Ako Nisi Siguran, Sačekaj** – Bolje je sačekati i napraviti dobar izbor nego žuriti i kupiti loš stan. Sarajevo 2025 ima dostatak opcija.
7. **Koristi Licenciranu Agenciju i Stručnjake** – Njihova provizija je manja od jedne ozbiljne greške. Agencija nosi dio odgovornosti ako je nešto krivo.

Dio 10: TOP 5 Greški Koje Koštaju 20.000+ KM

✕ Greška 1: Bez Geodetske Provjere
Nekog stana je već hipoteka, dug ili sudski spor. Otkrijete šest mjeseci nakon kupovine – premještanje nije moguće. Cijena greške: 50k+ KM.

✕ Greška 2: Vjerovanje Oglasu Bez Provjere
Stan je skupo oglašen, ali se sličan prodao 10% jeftinije tri mjeseca prije. Niste znali, pa ste platili premium. Cijena greške: 30k KM.

✕ Greška 3: Stan Bez Parkinga
"Parking je na ulici" – šest mjeseci kasnije, susjedi se žale, komunalna je zahtjev, parking treba iznajmiti. Cijena greške: 50–100 KM/mj × 12 = 600–1.200 KM/godinu za 10 godina = 6–12k KM.

✕ Greška 4: Sivo Tržište (Bez Ugovora)
"Dogovorili se sa vlasničkom, bez notara, bez upisa." Šest mjeseci kasnije, vlasnik se predomisli. Stan tehnički nije vaš. Cijena greške: 100% ulaganja.

✕ Greška 5: Bez Pregovora
Prihvatili ste oglašenu cijenu bez ikakvog pregovora. Susjed je istu kvadraturu za 10% manje kupio. Cijena greške: 30k KM.

Dio 11: Praktični Checklist Prije Kupovine

1. Mogu li priuštiti depozit od 20–30%?
2. Imam li stabilnu plaću za 20 godina rata (ako kredit)?
3. Trebam li garažu ili je parking u zgradi OK?
4. Koliko m^2 zaista trebam? (često kupci uzimaju više nego trebaju)
5. Kupujem za sebe ili kao ulaganje (najam/preprodaja)?
6. Jesam li spreman za reparacije ako je stariji stan?
7. Znam li gdje se stan nalazi (grad, transport, blizina)?
8. Mogu li angažirati advokata za provjeru (za stanove >200k KM)?

9. Znam li koju bankaju koristim za kredit?
10. Jesam li razgovarao s lokalnom agencijom za tržišne informacije?

Ako na bilo koje pitanje nemaš jasan odgovor – ne žuri. Prvo se posavjetuj s agencijom ili dobar prijatelj koji je nedavno kupio.

O Luxuri & Partneri

Luxuri & Partneri su licencirana agencija za nekretnine u Sarajevu, s **13 godina iskustva na tržištu**. Kao panelisti na Drugoj međunarodnoj konferenciji "Izazovi tržišta nekretnina" u Neumu 2025, donosimo kombinaciju:

- Svježih podataka o kretanju cijena (Q3 2025 analiza)
- Iskustva s terena (Sarajevo i Ilidža)
- Fokusa na zaštitu kupaca i prodavaca

Što Nudimo?

✅ **Besplatna Orijentacijska Analiza** – Za konkretnu lokaciju ili stan koji te zanima
✅ **Trenutni Spisak Dostupnih Stanova** – Što se stvarno prodaje, ne samo oglasi
✅ **Pregovori s Prodavačima** – Pomoć pri dogovoru realnih cijena
✅ **Geodetske Provjere** – Sigurnost vlasništva prije kupovine
✅ **Podrška do Kraja Kupovine** – Od oglasa do upisa u Registar

Kontaktiraj Nas

 Telefon: +387 61 207 448
 E-mail: info@luxuri-partneri.com
 Web: www.luxuri-partneri.com
 Lokacija: Sarajevo i Ilidža

Reference

[1] Federalni geodetski zavod (FGU). (2025). Izvješće o tržištu nekretnina u Federaciji BiH – Q3 2025. https://fgu.com.ba/

[2] Nađi stan. (2025). Cijene i prodaja nekretnina u Sarajevu – analiza trendova. Nadjistan.ba, listopada 2025.

[3] OLX.ba i Realtor.ba. (2025). Pretraga dostupnih stanova – Ilidža i Sarajevo, novembar/decembar 2025.

[4] Bhnekretnine.ba. (2025). Prodaja stanova Sarajevo – Novo Sarajevo, Centar. https://www.bhnekretnine.ba/

[5] Luxuri & Partneri. (2025). Sarajevo 2025: Koliko zaista vrijedi vaš stan? https://www.luxuri-partneri.com/post/sarajevo-2025-vrijednost-stana