

Izvještaj o stanju tržišta nekretnina u Federaciji BiH za 2023. godinu

16.06.2024 21:52



Kroz realizaciju aktivnosti Federalne uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove (FGU) vezane za uspostavu Registra cijena nekretnina (RCN) u saradnji sa Poreznom upravom Federacije BiH (PU FBiH) i

jedinicama lokalne samouprave (JLS) izrađen je Izvještaj o stanju tržišta nekretnina u Federaciji BiH za 2023. godinu.

Registar cijena nekretnina, kako FGU, tako i PU FBiH i JLS u službi je pružanja odgovarajućih informacija učesnicima na tržištu nekretnina. Sistem je u vrijeme pisanja ovog Izvještaja u upotrebi u 74 jedinice lokalne samouprave od ukupno 79 i u 73 poreznih ispostava od ukupno 73 u Federaciji BiH.

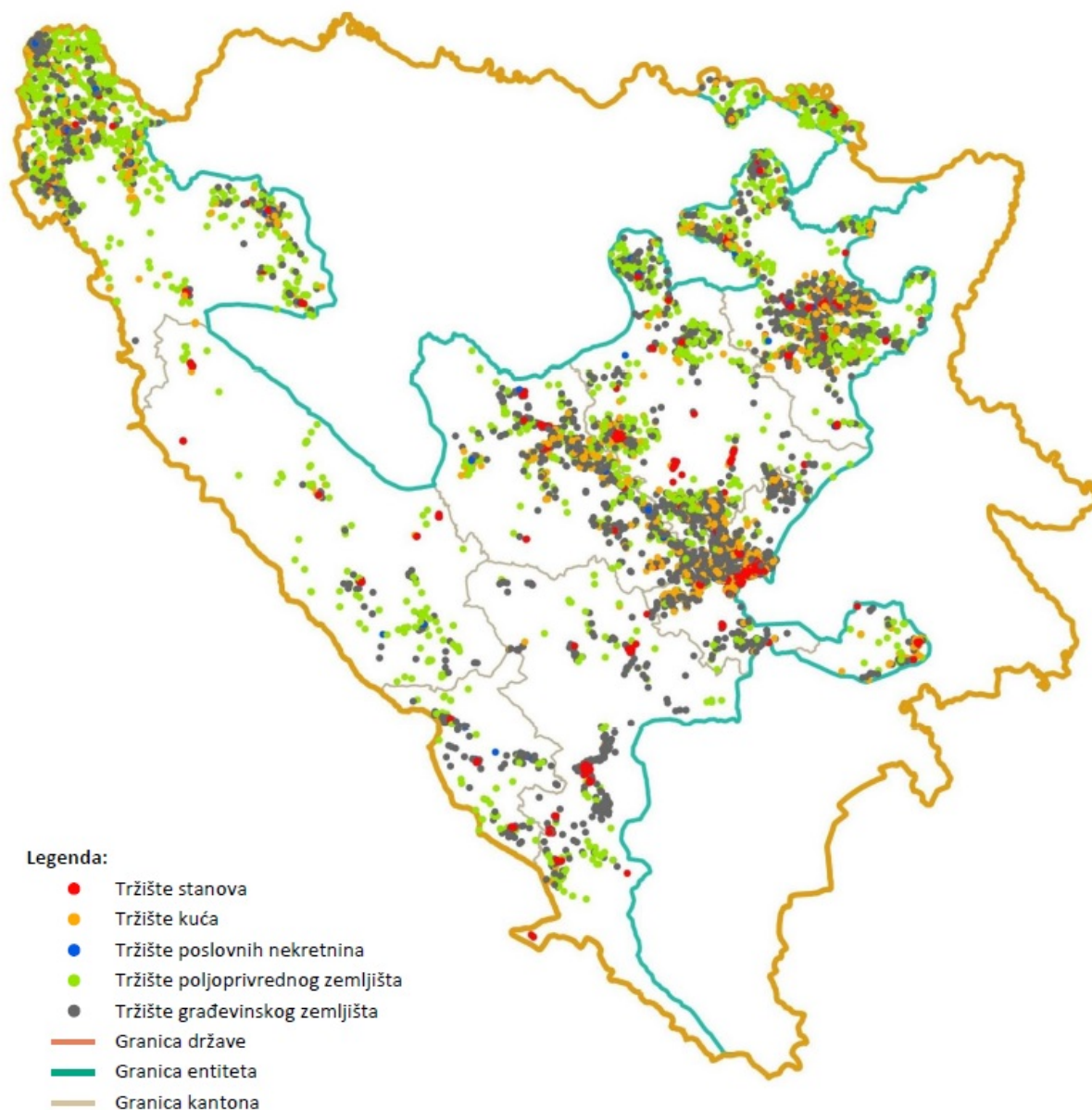
Analiza je vršena na osnovu registrovanih ugovora za 2023. godinu, a detaljnije analize tržišnih aktivnosti prema vrstama nekretnina ovise o unosu podataka tokom cijele 2023. godine, te obima tržišta za pojedine vrste nekretnina.

Ukupan broj kupoprodajnih ugovora registrovan u periodu od 01.01.2023. do 31.12.2023. godine na području Federacije BiH iznosi 23.659, dok ostvarena vrijednost iz kupoprodajnih ugovora iznosi 1.753.051.731 KM. Od tog broja, 22.780 ugovora sa ostvarenom vrijednosti od 1.626.910.837 KM se odnosi na sekundarno tržište, dok se 879 ugovora sa ostvarenom vrijednosti od 126.140.895 KM odnosi na prve prodaje.



Ukupan broj nekretnina koje se nalaze u kupoprodajnim ugovorima registrovanim u periodu od 01.01.2023. do 31.12.2023. godine i evidentiranih od strane komisija JLS za procjenu vrijednosti nekretnina je 38.538.

Na osnovu podataka iz ugovora tri su dominantne kategorije nekretnina: građevinsko zemljište, stanovi i poljoprivredno zemljište. Po vrijednosti ugovora prevladavaju tržišta stanova, građevinskog zemljišta i poslovnih nekretnina.



U skladu sa raspoloživim podacima prosječna cijena stana na sekundarnom tržištu (stara gradnja) u Federaciji BiH iznosi 2.280 KM/m². Najveći obim prometa stanova u 2023. godini registriran je u Novom Sarajevu, Novom Gradu Sarajevo, Tuzli, Centru Sarajevo, Mostaru, Zenici i Ilidži. U skladu sa raspoloživim podacima za 2023. godinu u Federaciji BiH prosječna cijena stana veća je za 13% u odnosu na 2022. godinu.

Najviše prometovane cijene stanova u Federaciji BiH su na području općina Centar Sarajevo sa prosječnom cijenom od 3.530 KM/m² i Stari Grad Sarajevo, sa prosječnom cijenom od 3.490 KM/m². Najviša ostvarena cijena stana u Federaciji BiH prometovanog u 2023. godini je na području općine Stari Grad Sarajevo i njegova ukupna cijena iznosila je 914.600 KM, a korisna površina tog stana je 170 m².

Što se tiče prometovanih kuća dobivene su sljedeće prosječne vrijednosti: prosječna korisna površina objekta iznosi 133 m², prosječna cijena po korisnoj površini iznosi 800 KM/m², prosječna površina

objekta sa zemljištem iznosi 832 m², prosječna cijena po površini objekta sa zemljištem iznosi 228 KM/m² te prosječna cijena objekta sa zemljištem iznosi 103.150 KM. Najviša ostvarena cijena kuće u Federaciji BiH prometovana u 2023. godini je na području Općine Centar Sarajevo i njena ukupna cijena je iznosila 1.750.000 KM sa korisnom površinom od 333 m² i ukupnom površinom parcele 2.030 m².

Tokom prošle godine najskuplji prometovani poslovni prostor - lokal koštao je 6.995 KM/m² u Općini Ilidža, a poslovni prostor – kancelarija 6.048 KM/m² u Općini Centar Sarajevo. Što se tiče garaža, najskuplja je garaža ili garažno mjesto u zgradi i iznosi 4.477 KM/m² na području Općine Centar Sarajevo.

Prosječna cijena poljoprivrednog zemljišta na nivou Federacije BiH iznosi 2,70 KM/m².

Usporedbom broja pregleda podataka sa javnog uvida i ostvarenih kupoprodaja u istom vremenskom periodu došlo se do zaključka da je najmanji broj prometa ostvaren u januaru i februaru, a najmanji broj pregleda u decembru. Nakon toga, broj kupoprodaja počinje da raste do augusta, kao i interes javnosti za javnim uvidom Registra cijena nekretnina.

Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove zajedno sa Poreznom upravom FBiH i jedinicama lokalne samouprave će i dalje doprinositi transparentnosti tržišta nekretnina kroz javnu objavu podataka i izvještaja.

Izvještaj se može pogledati putem linka:



[Izvještaj o stanju tržišta nekretnina u FBiH za 2023.pdf \(2.1 MB\)](#)