

Izvještaj o stanju tržišta nekretnina u Federaciji BiH za prvu polovinu 2026. godine

27.07.2026 10:11



FGU
Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove

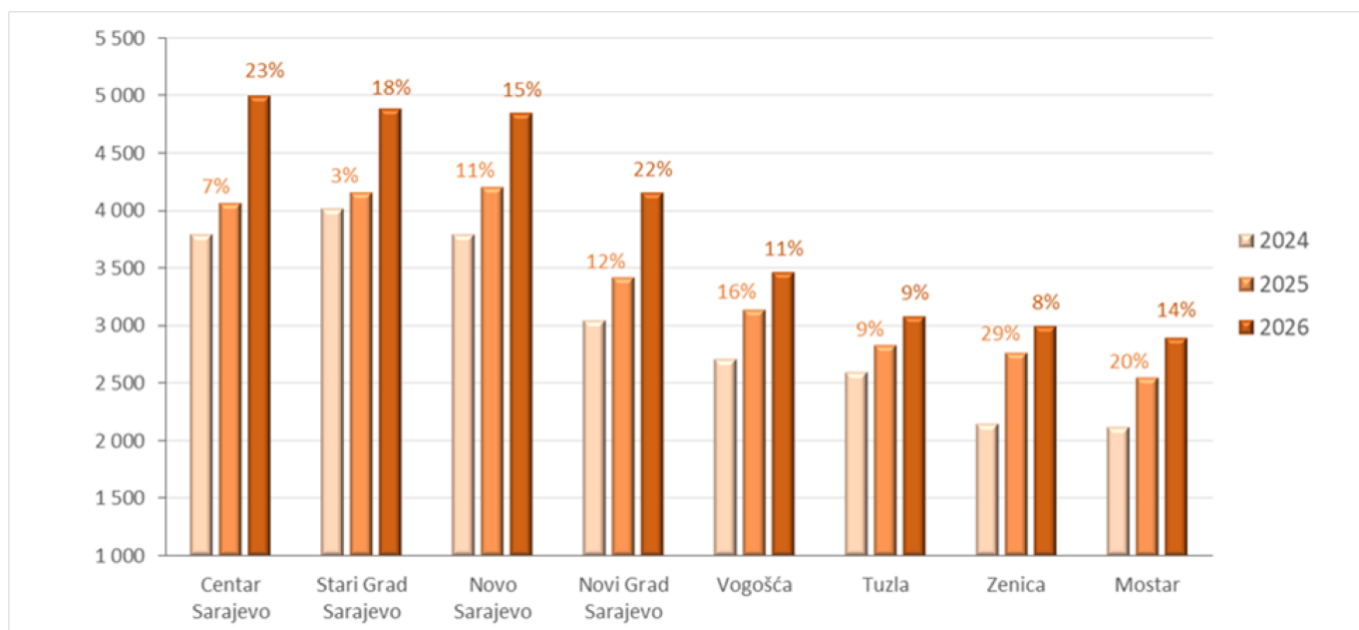
Polugodišnji izvještaj o stanju tržišta nekretnina u Federaciji BiH za 2026. godinu izrađen je kao rezultat aktivnosti koje Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove (FGU) provodi u saradnji sa Poreznom upravom Federacije BiH (PU FBiH) i jedinicama lokalne samouprave (JLS), u okviru uspostave Registra cijena nekretnina (RCN).

Registar cijena nekretnina predstavlja važan alat za pružanje relevantnih informacija učesnicima na tržištu nekretnina, kako za FGU, tako i za PU FBiH i JLS. U trenutku izrade ovog Izvještaja, sistem je aktivno u funkciji u 74 od ukupno 79 jedinica lokalne samouprave, te u svih 73 porezne ispostave u Federaciji BiH. Analiza podataka uključuje sve kupoprodajne ugovore zaprimljene zaključno s datumom **15.07.2026.** godine.

Ukupna ostvarena vrijednost nekretnina iz kupoprodajnih ugovora u prvoj polovini 2026. godine u Federaciji BiH iznosila je **810.461.300,00 KM**.

Od **9.797** registrirana kupoprodajna ugovora, predmet razreza poreza je **9.386** kupoprodajna ugovora, od čega je komisija za procjenu vrijednosti nekretnina u RCN unijela podatke za **6.711** kupoprodajni ugovor, i samo takve transakcije su uzete u pripremu za analize tržišta nekretnina. Od **6.711** kupoprodajnog ugovora, **587** se odnose na mješoviti promet i vrijednost takvih iznosi **46.185.285,00 KM**.

U prvih šest mjeseci 2026. godine, ukupan broj realiziranih kupoprodajnih ugovora iznosi **10.170**. Uzimajući u obzir dostupne podatke, obim tržišta nekretnina u prvoj polovini 2026. godine bilježi pad od **8%** u odnosu na isti period 2025. godine, dok je ukupna vrijednost realizirana iz kupoprodajnih ugovora manja za **18%**. Važno je napomenuti da su ovi podaci podložni promjenama zbog toga što ugovori još uvijek pristižu na obradu, te se realnije stanje tržišta može vidjeti na godišnjem izvještaju.



Slika 2. Polugodišnji trend rasta cijena po općinama

U skladu s raspoloživim podacima za prvu polovinu 2026. godine u Federaciji BiH prosječna cijena stana i prosječna cijena građevinskog zemljišta je ista, dok je prosječna cijena kuće veća za 5,7% u odnosu na prvu polovinu 2025. godine.

Najviše ostvarene cijene nekretnina u Federaciji BiH prometovanih u prvoj polovini 2026. godine, zaključno sa 15.07.2026. godine:

- Najviša ostvarena cijena kuće je na području općine Centar Sarajevo i njena ukupna cijena iznosila je 700.000,00 KM sa korisnom površinom 146 m² i ukupnom površinom parcele od 1393 m², izgrađena je 1999. godine;
- Najviša ostvarena cijena stana je na području općine Centar Sarajevo i njegova ukupna cijena iznosila je 1.180.000,00 KM, korisna površina tog stana je 197 m² i nalazi se u zgradi izgrađenoj 1910. godine;
- Najviša ostvarena cijena poslovnog prostora (lokal) je na području Tuzle i njegova ukupna cijena iznosila je 913.000,00 KM, korisna površina prostora je 193 m² i nalazi se u objektu izgrađenom 2015. godine;
- Najviša ostvarena cijena poslovnog objekta je na području općine Stari Grad Sarajevo i njegova ukupna cijena iznosila je 4.555.000,00 KM sa korisnom površinom 595 m² i ukupnom površinom parcele od 186 m², izgrađen je 1970. godine.
- Najviša ostvarena cijena garaže (garaža ili garažno mjesto u zgradi) je na području Novog Sarajeva i njena ukupna cijena iznosila je 55.000,00 KM, korisna površina te garaže je 15 m² i nalazi se u zgradi izgrađenoj 1970. godine;
- Najviša ostvarena cijena građevinskog zemljišta je na području općine Vitez i njegova ukupna cijena iznosila je 3.523.296,00 KM za zemljište površine 10.272 m²;

- Najviša ostvarena cijena poljoprivrednog zemljišta je na području općine Gradačac i njegova ukupna cijena iznosila je 50.000,00 KM za zemljište površine 12.650 m².

Kompletan polugodišnji Izvještaj o stanju tržišta nekretnina u Federaciji BiH za 2026. godinu možete pogledati pod rubrikom “Izvještaji” na web stranici <https://www.katastar.ba/rcn>.



[Izvjescje o stanju trzista nekretnina u FBiH za prvo polugodiste za 2026- pdf.pdf \(877.4 kB\)](#)