

Izvješće o stanju tržišta nekretnina u Federaciji BiH za 2020. godinu

07.07.2021 10:51

Izvještaj

o stanju tržišta nekretnina u Federaciji BiH za 2020. godinu

juli/srpanj
2021



REGISTAR CIJENA

Kroz realizaciju aktivnosti Federalne uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove (FGU) vezane za uspostavu Registra cijena nekretnina (RCN), a koji se realizira kroz implementaciju Švedskog donatorskog projekta "Izgradnja kapaciteta za unapređenje zemljišne administracije i procedura u Bosni i Hercegovini" – CILAP, u suradnji sa Poreznom upravom Federacije BiH (PU FBiH) i jedinicama lokalne samouprave (JLS), izrađeno je Izvješće o stanju tržišta nekretnina u Federaciji BiH za 2020. godinu.

Registar cijena nekretnina je u službi pružanja odgovarajućih informacija sudionicima na tržištu nekretnina. Sustav je u vrijeme pisanja ovog Izvješća u upotrebi u 74 jedinice lokalne samouprave od ukupno 79, te u 73 porezne ispostave od ukupno 73 u Federaciji BiH.

Analiza je vršena na temelju registriranih ugovora za 2020. godinu, a detaljnije analize tržišnih aktivnosti prema vrstama nekretnina ovise o unosu podataka tijekom cijele 2020. godine, te obima tržišta za pojedine vrste nekretnina.

Ukupan broj kupoprodajnih ugovora registriran u periodu od 01.01.2020. do 31.12.2020. godine na području Federacije BiH iznosi 15960, dok ostvarena vrijednost iz kupoprodajnih ugovora iznosi 970.238.730 KM. Od tog broja, 15175 ugovora sa ostvarenom vrijednosti od 874.991.271 KM se odnosi na sekundarno tržište, dok se 785 ugovora sa ostvarenom vrijednosti od 95.247.459 KM odnosi na prve prodaje.

Ukupan broj nekretnina koje se nalaze u kupoprodajnim ugovorima registriranim u periodu od 01.01.2020. do 31.12.2020. godine i evidentiranih od strane komisija JLS za procjenu vrijednosti nekretnina je **18616**.

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

Sukladno raspoloživim podacima prosječna cijena stana na sekundarnom tržištu (stara gradnja) u Federaciji BiH iznosi **1.600 KM/m²**. Najveći obim prometa stanova u 2020. godini registriran je u Novom Sarajevu, Novom Gradu Sarajevo, Tuzli, Centru Sarajevo, Zenici i Mostaru.

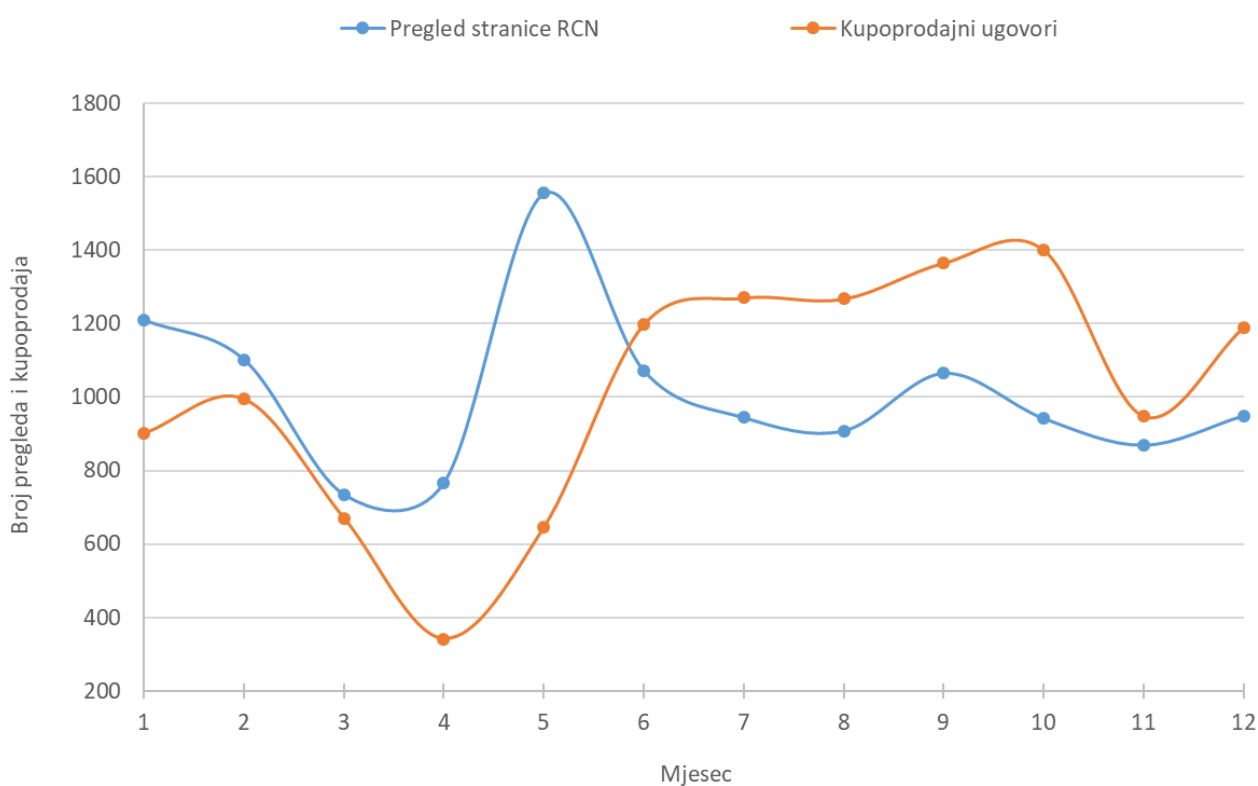
Najviše prometovane cijene stanova u Federaciji BiH su na području općina **Centar Sarajevo i Stari Grad Sarajevo**, sa prosječnom cijenom od **2.500 KM/m²**. **Najskuplji stan** u Federaciji BiH prometovan u 2020. godini je na području općine **Novo Sarajevo** i njegova ukupna cijena je iznosila **900.000 KM**, a **cijena po m² 5.500 KM/m²**.

Što se tiče prometovanih kuća dobivene su sljedeće prosječne vrijednosti: prosječna korisna površina objekta iznosi 112 m², prosječna cijena po korisnoj površini objekta iznosi 648 KM/m², prosječna površina objekta sa zemljištem iznosi 908 m², prosječna cijena po površini objekta sa zemljištem iznosi 163 KM/m², te prosječna ukupna cijena objekta sa zemljištem iznosi 70.356 KM. Cijena najskuplje **kuće** sa okućnicom u Federaciji BiH tijekom 2020. godine iznosila je **500.000 KM** na području **Općine Stari Grad Sarajevo**, korisne površine 120 m² i 632 m² ukupne površine zemljišta sa objektom.

Tijekom prošle godine najskuplji prometovani **poslovni prostor - lokal** koštao je **9.397 KM/m²** u **Općini Stari Grad Sarajevo**, a **poslovni prostor – kancelarija 6.321 KM/m²** također u **Općini Stari Grad Sarajevo**. Što se tiče garaža, najskuplje je garaža ili garažno mjesto u zgradi i iznosi **2.576 KM/m²** na području **Općine Novo Sarajevo**.

Prosječna cijena **poljoprivrednog zemljišta** na nivou Federacije BiH iznosi **2,5 KM/m²**, minimalna cijena je ostvarena u Općini Glamoč i iznosi **0,2 KM/m²**, a maksimalna u Gradu Mostaru i iznosi **11,1 KM/m²**.

Usporedbom broja pregleda podataka sa javnog uvida u podatke Registra cijena nekretnina i ostvarenih kupoprodaja u istom vremenskom periodu došlo se do zaključka da je najmanje prometa ostvareno u periodu između ožujka i travnja, kao i najmanji broj pregleda. Nakon toga počinje rasti i broj pregleda i broj kupoprodaja tijekom 2020. godine. Ovo su uzrokovale epidemiološke mjere i naredbe kriznog stožera Federacije BiH uslijed pandemije Covid-19 virusa, gdje ljudi nisu bili zainteresirani za kupovinu nekretnina, a samim tim nisu niti pregledali podatke registar cijena nekretnina. Nakon postepenog smanjenja epidemioloških mjera, opseg kupoprodaja je nastavio rasti i već sredinom lipnja dosegao je opseg od prije pandemije.



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 izvješća.

Izvješće se može pogledati putem linka:



[Izvjestaj 2020.pdf \(3.1 MB\)](#)

