

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

16.06.2024 21:59



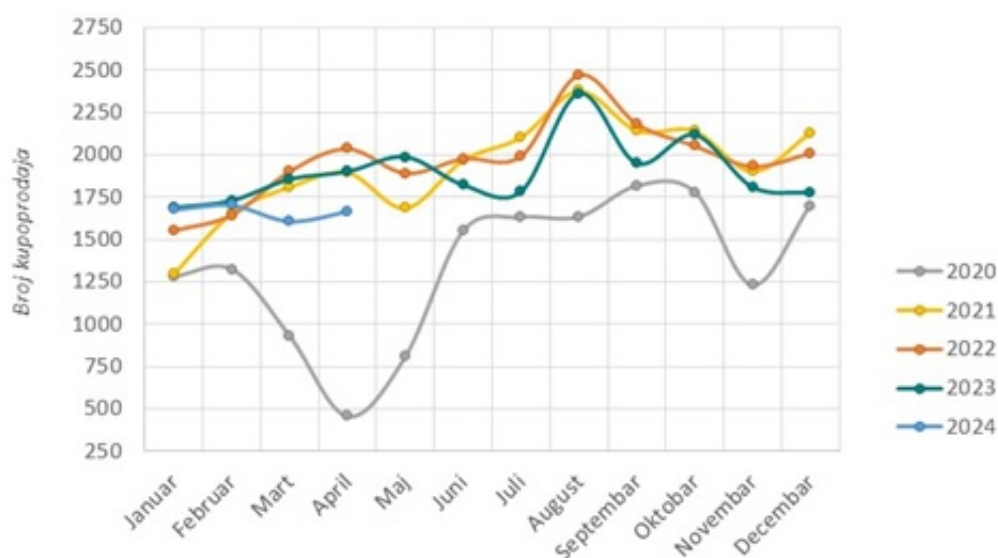
Kroz realizaciju aktivnosti Federalne uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove (FGU) vezane za uspostavu Registra cijena nekretnina (RCN) u suradnji sa Poreznom upravom Federacije BiH (PU FBiH) i

jedinicama lokalne samouprave (JLS), izrađeno je Izvješće o stanju tržišta nekretnina u Federaciji BiH za 2023. 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.

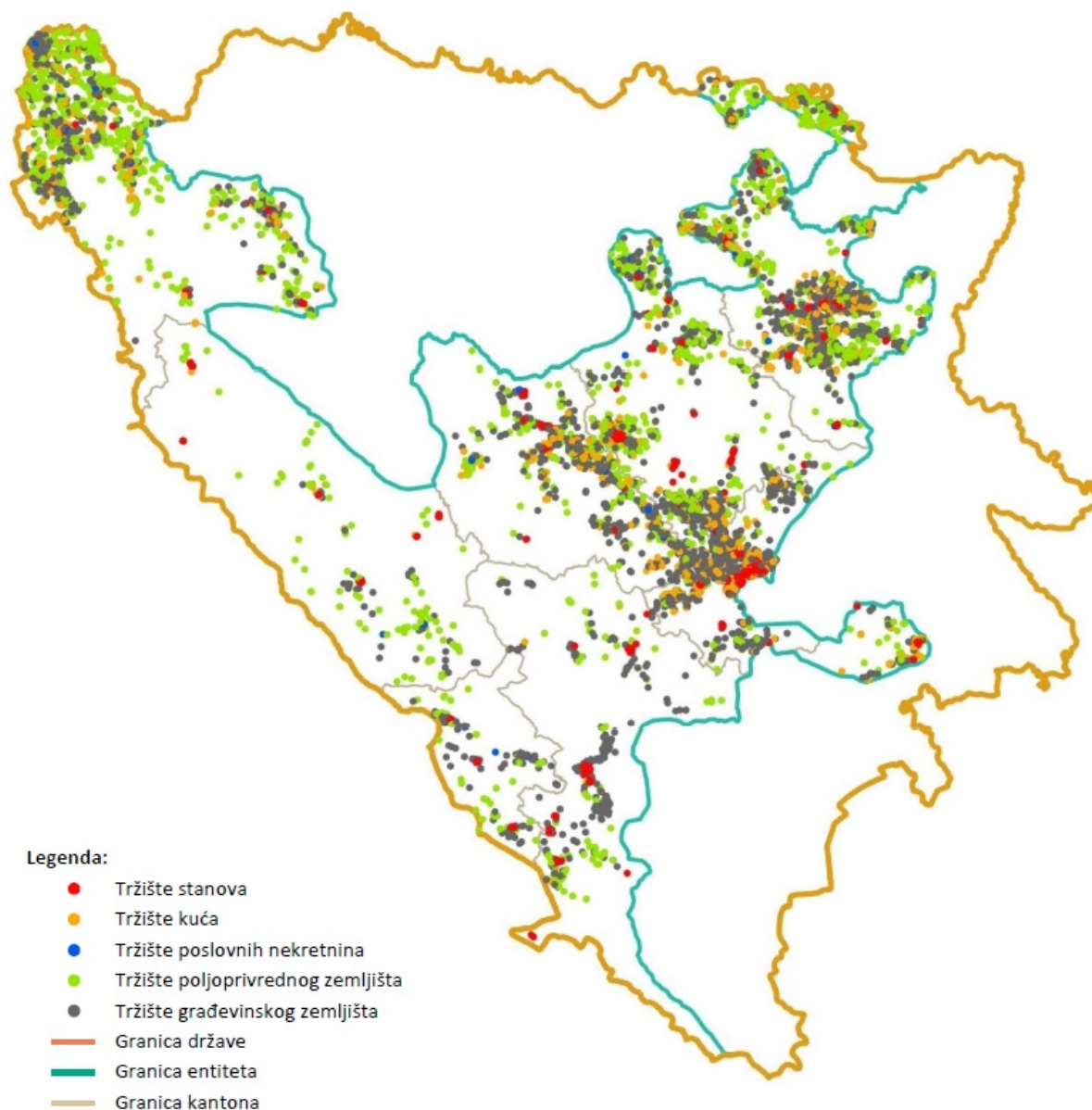
Analiza je vršena na temelju registriranih ugovora za 2023. godinu, a detaljnije analize tržišnih aktivnosti prema vrstama nekretnina ovise o unosu podataka tijekom cijele 2023. godine, te obima tržišta za pojedine vrste nekretnina.

Ukupan broj kupoprodajnih ugovora registriranih 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 1.753.051.731KM. Od tog broja, 22.780 ugovora sa ostvarenom vrijednosti od 1.626.910.837KM se odnosi na sekundarno tržište, dok se 879 ugovora sa ostvarenom vrijednosti od 126.140.895KM odnosi na prve prodaje.



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

Na temelju 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.



Sukladno 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. Sukladno raspoloživim podacima za 2023. godinu 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.

Tijekom 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 siječnju i veljači, a najmanji broj pregleda u prosincu. Nakon toga, broj kupoprodaja počinje da raste do kolovoza, 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 \(2.1 MB\)](#)