

Izvješće o stanju tržišta nekretnina u Federaciji BiH za prvu polovicu 2026. godine

27.07.2026 10:23



FGU
Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove

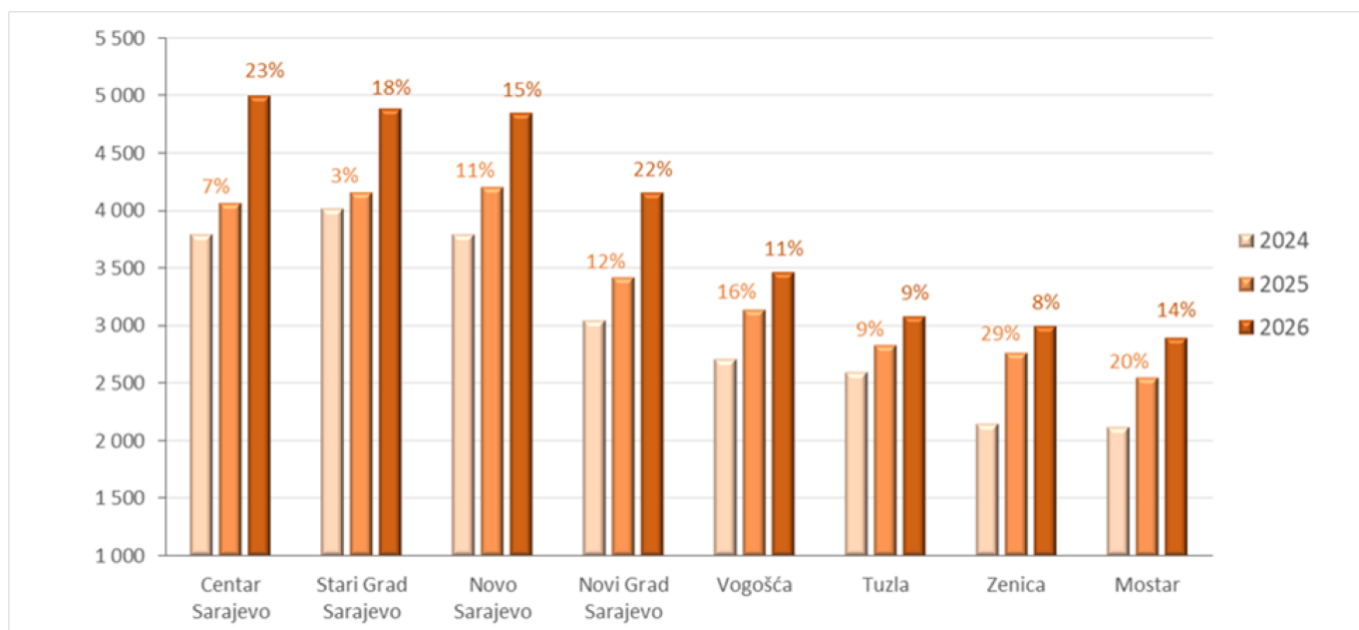
Polugodišnje izvješće o stanju tržišta nekretnina u Federaciji BiH za 2026. godinu izrađeno je kao rezultat aktivnosti koje Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove (FGU) provodi u suradnji s Poreznom upravom Federacije BiH (PU FBiH) i jedinicama lokalne samouprave (JLS), a u okviru uspostave Registra cijena nekretnina (RCN).

Registar cijena nekretnina predstavlja važan alat za pružanje relevantnih informacija sudionicima na tržištu nekretnina, kako za FGU, tako i za PU FBiH i JLS. U trenutku izrade ovog Izvješća, sustav 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 polovici 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 ostvarenih kupoprodajnih ugovora iznosi **10.170**. Uzimajući u obzir dostupne podatke, opseg tržišta nekretnina u prvoj polovici 2026. godine bilježi pad od **8%** u odnosu na isto razdoblje 2025. godine, dok je ukupna vrijednost ostvarena 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 izvješću.



Slika 1. Polugodišnji trend rasta cijena po općinama

Sukladno raspoloživim podacima za prvu polovicu 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 polovicu 2025. godine.

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

- Najviša ostvarena cijena kuće je na području općine Ilidža i njena ukupna cijena iznosila je 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 186 m², izgrađen je 1970. godine.
- Najviša ostvarena cijena garaže (garaža ili garažno mjesto u zgradi) je na području Tuzle 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 70.000,00 KM za zemljište površine 10.667 m².

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



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