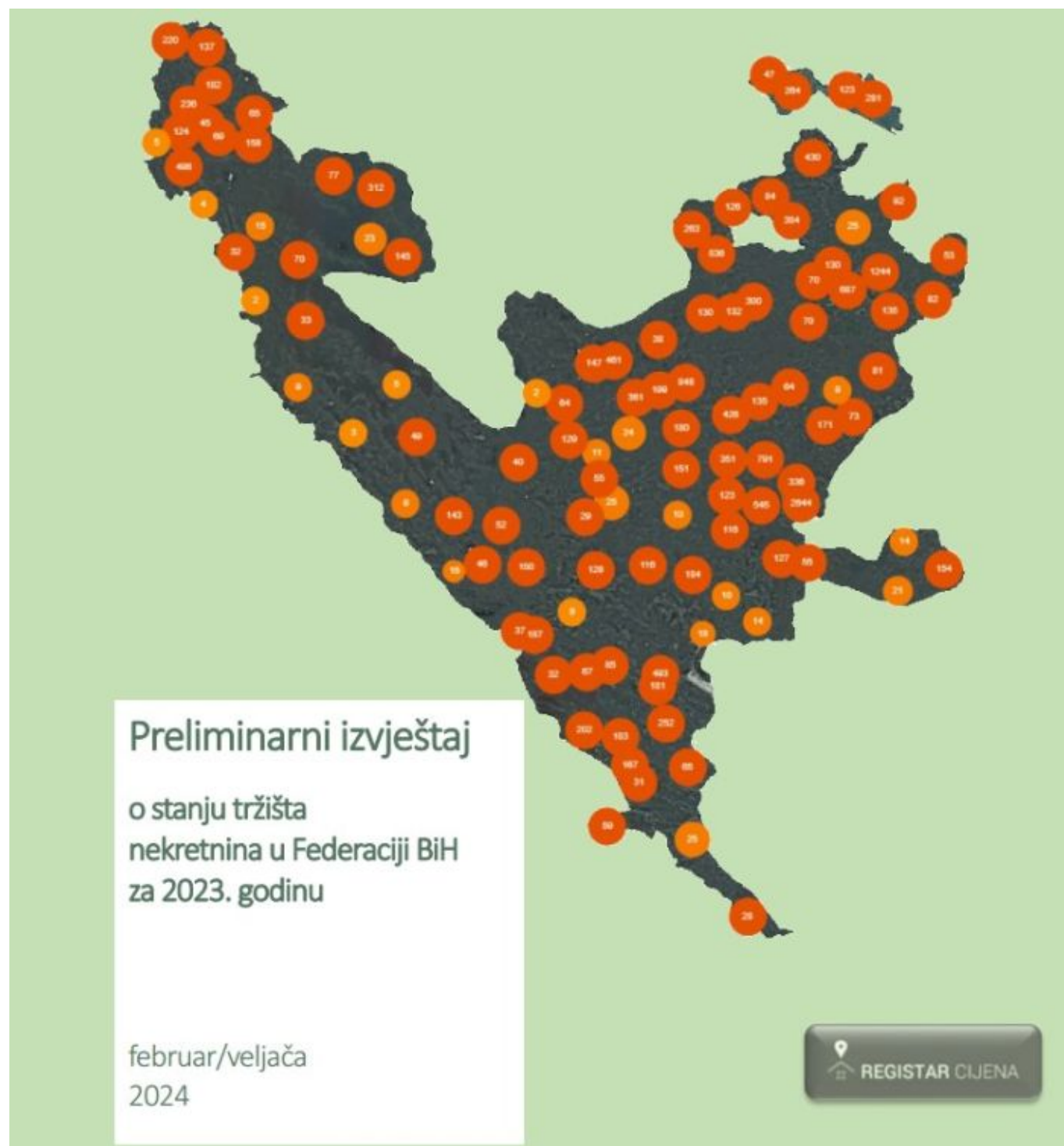


Preliminarno izvješće o stanju tržišta nekretnina u Federaciji BiH za 2023. godinu

04.03.2024 14:09

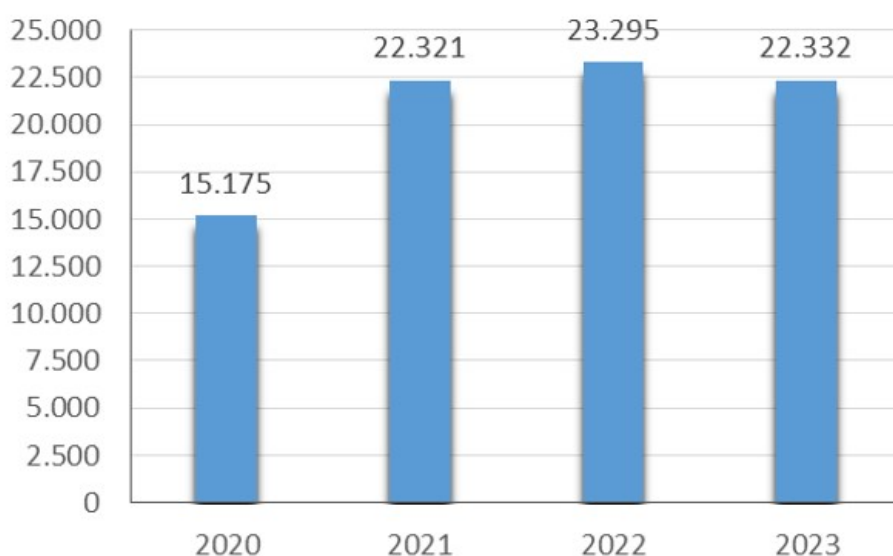


Kroz realizaciju aktivnosti Federalne uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove (FGU) vezane za uspostavu Registra cijena nekretnina (RCN) u suradnji sa Poreznom upravom Federacije BiH (PU FBiH) i jedinicama lokalne samouprave (JLS), izrađeno je Preliminarno izvješće o stanju tržišta nekretnina 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.

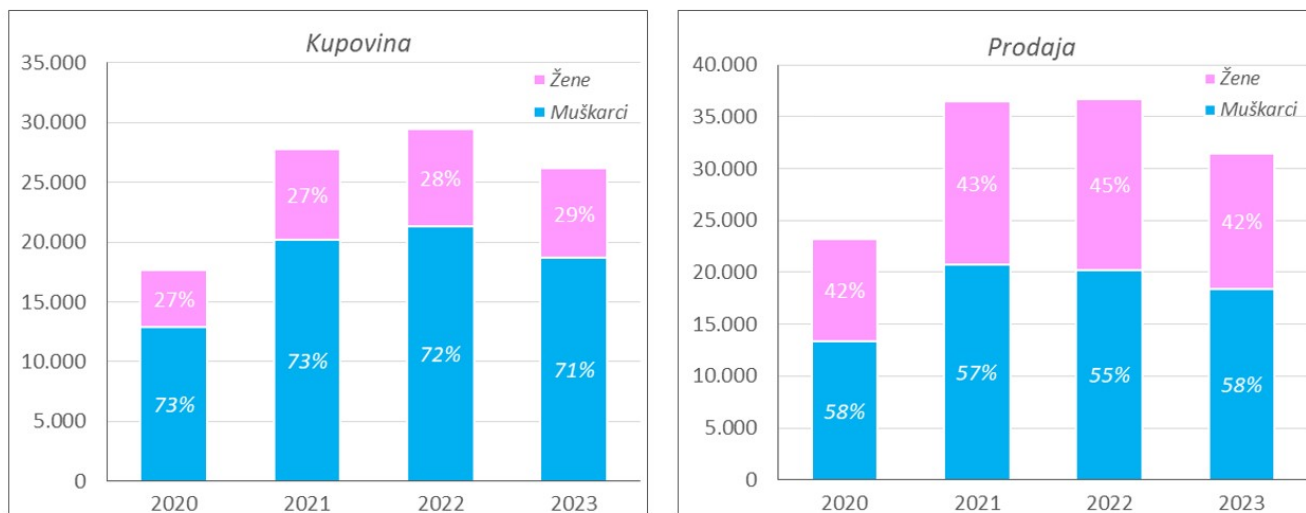
Analiza je vršena na temelju registriranih ugovora za 2023. godinu, a detaljnije analize tržišnih aktivnosti prema vrstama nekretnina ovise o unosu podataka tijekom cijele 2023. godine, te obima tržišta za pojedine vrste nekretnina.

Ukupan broj kupoprodajnih ugovora registriranih u periodu od 01.01.2023. do 31.12.2023. godine (stanje na dan 15.02.2024. godine) na području Federacije BiH iznosi 23.148, dok ostvarena vrijednost iz kupoprodajnih ugovora iznosi 1.683.733.195,00 KM. Od tog broja, 22.332 ugovora sa ostvarenom vrijednosti od 1.568.218.303,00KM se odnosi na sekundarno tržište, dok se 816 ugovora sa ostvarenom vrijednosti od 115.514.892,00KM odnosi na prve prodaje.



Pregled broja kupoprodajnih ugovora u protekle četiri godine (sekundarno tržište)

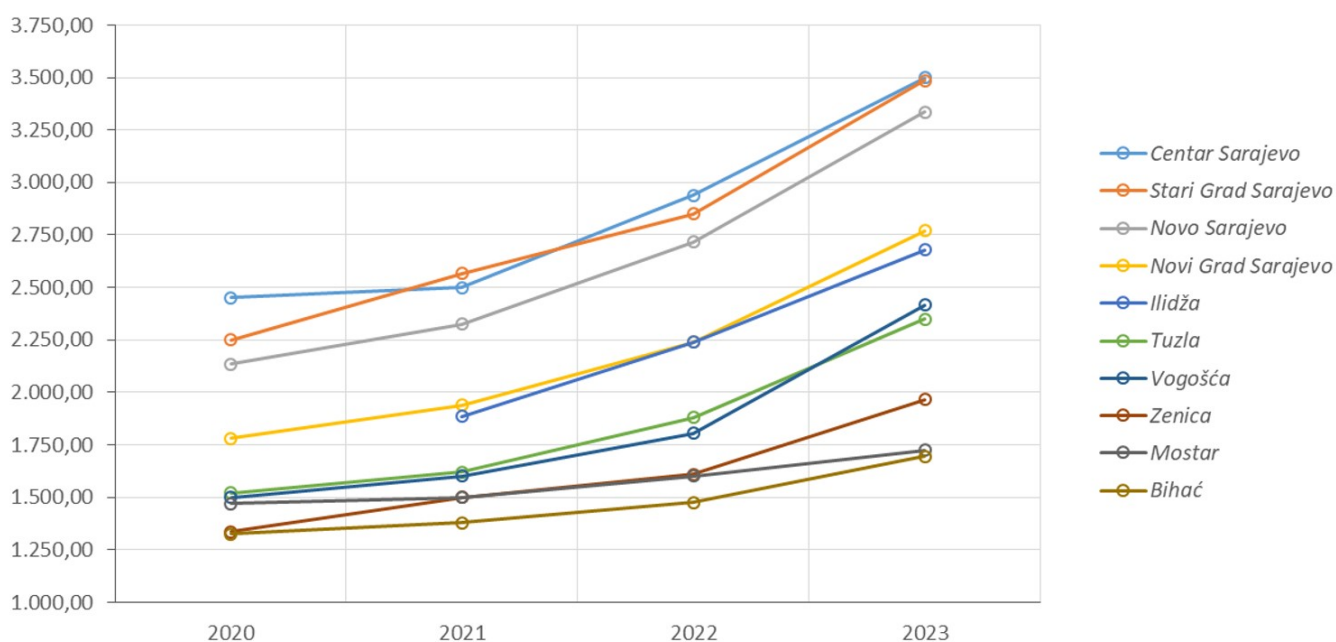
Analizom prometovanih nekretnina sa gledišta zastupljenosti po strukturi spola, od ukupnog broja kupoprodajnih ugovora, kao kupci su učestvovali muškarci sa 71% i žene sa 29%. U usporedbi sa 2022. godinom žene su za 1% više, a muškarci za 1% manje učestvovali prilikom kupoprodaje u 2023. godini.



Godišnji prikaz zastupljenosti po strukturi spola

U svrhu informisanja javnosti o stanju tržišta nekretnina u FBiH, FGU je izvršio stručnu obradu podataka zaključno sa danom 15.02.2024. godine, a odnosi se na kupoprodajne ugovore i to za dominantne kategorije tržišta po vrijednosti ugovora: stanovi, garaže i poslovne prostore.

Sukladno raspoloživim podacima prosječna cijena stana na sekundarnom tržištu (stara gradnja) u Federaciji BiH iznosi 2.255 KM/m². Najveći obim prometa stanova u 2023. godini registriran je u Novom Sarajevu, Novom Gradu Sarajevo, Tuzli, Centru Sarajevo, Mostaru i Zenici. Sukladno raspoloživim podacima za 2023. godinu u Federaciji BiH prosječna cijena stana veća je za 14,9% u odnosu na 2022. godinu.



Prosječne cijene stanova u Federaciji BiH u protekle četiri godine

Najviše prometovane cijene stanova u Federaciji BiH su na području općine Centar Sarajevo, sa prosječnom cijenom od 3.500,00 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 914.600,00 KM, a korisna površina tog stana je 170 m².

Najviša ostvarena cijena kuće u Federaciji BiH prometovana u 2023. godini je na području općine Centar Sarajevo i njena ukupna cijena iznosila je 1.750.000,00 KM sa korisnom površinom 333 m² i ukupnom površinom parcele 2.030 m².

Najviša ostvarena cijena garaže u Federaciji BiH prometovana u 2023. godini je na području općine Centar Sarajevo i njena ukupna cijena iznosila je 62.000,00 KM, a korisna površina te garaže je 13,85 m².

Najviša ostvarena cijena poslovnog prostora u Federaciji BiH prometovan u 2023. godini je kancelarija, prometovana na području Grada Tuzle i njena ukupna cijena iznosila je 2.725.000,00 KM, a korisna površina je 2.720 m².

Najviša ostvarena cijena lokala u Federaciji BiH prometovan u 2023. godini je na području Grada Zenice i njegova ukupna cijena iznosila je 1.700.000,00 KM, a korisna površina je 592 m².

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:



[Preliminarni izvjestaj o stanju trzista nekretnina u FBiH za 2023.pdf \(1.8 MB\)](#)