

# Извјештај о стању тржишта некретнина у Федерацији БиХ за 2024. годину

12.03.2025 14:58

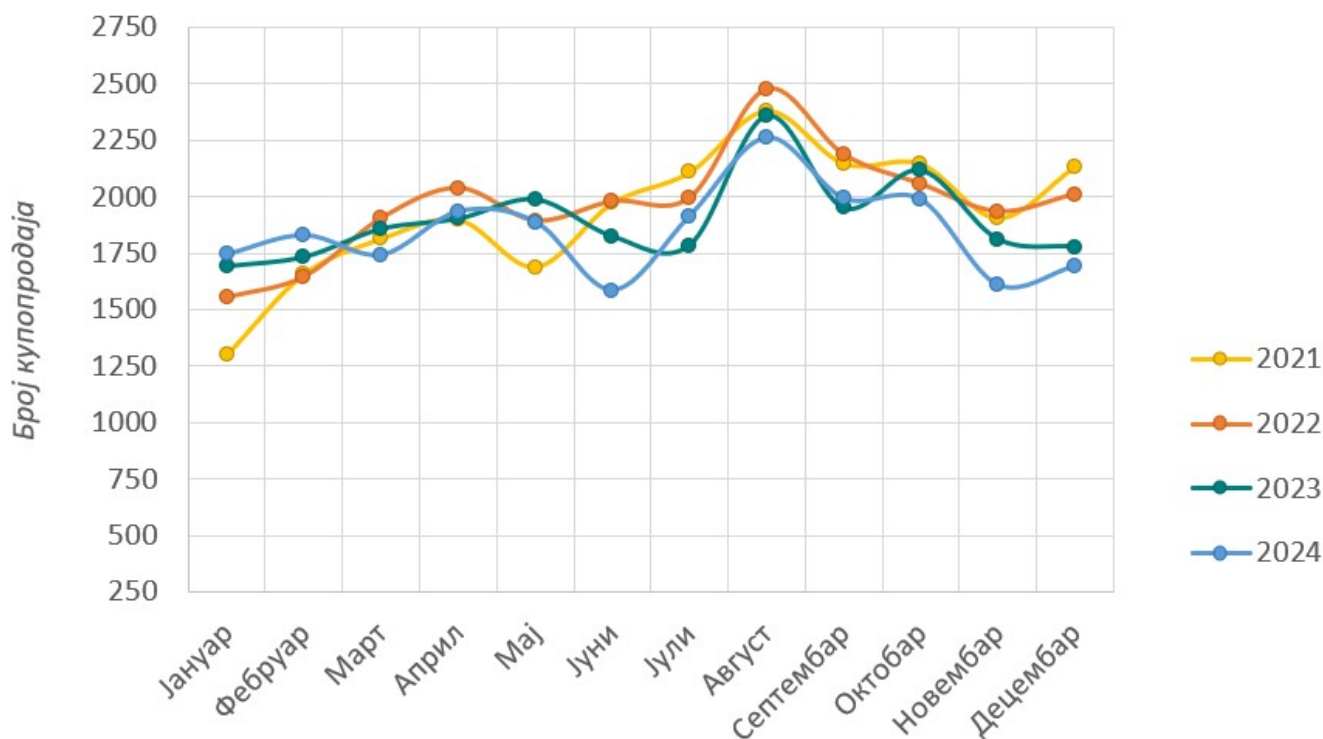


Кроз реализацију активности Федералне управе за геодетске и имовинско-правне послове (ФГУ) везане за успоставу Регистра цијена непокретности (РЦН) у сарадњи са Порезном управом Федерације БиХ (ПУ ФБиХ) и јединицама локалне самоуправе (ЈЛС) израђен је Извјештај о стању тржишта непокретности у Федерацији БиХ за 2024. годину.

Регистар цијена некретнина како ФГУ, тако и ПУ ФБиХ и ЈЛС у служби је пружања одговарајућих информација учесницима на тржишту некретнина. У тренутку израде овог Извјештаја, систем је у употреби у 74 јединице локалне самоуправе од укупно 79, те у све 73 порезне испоставе у Федерацији БиХ.

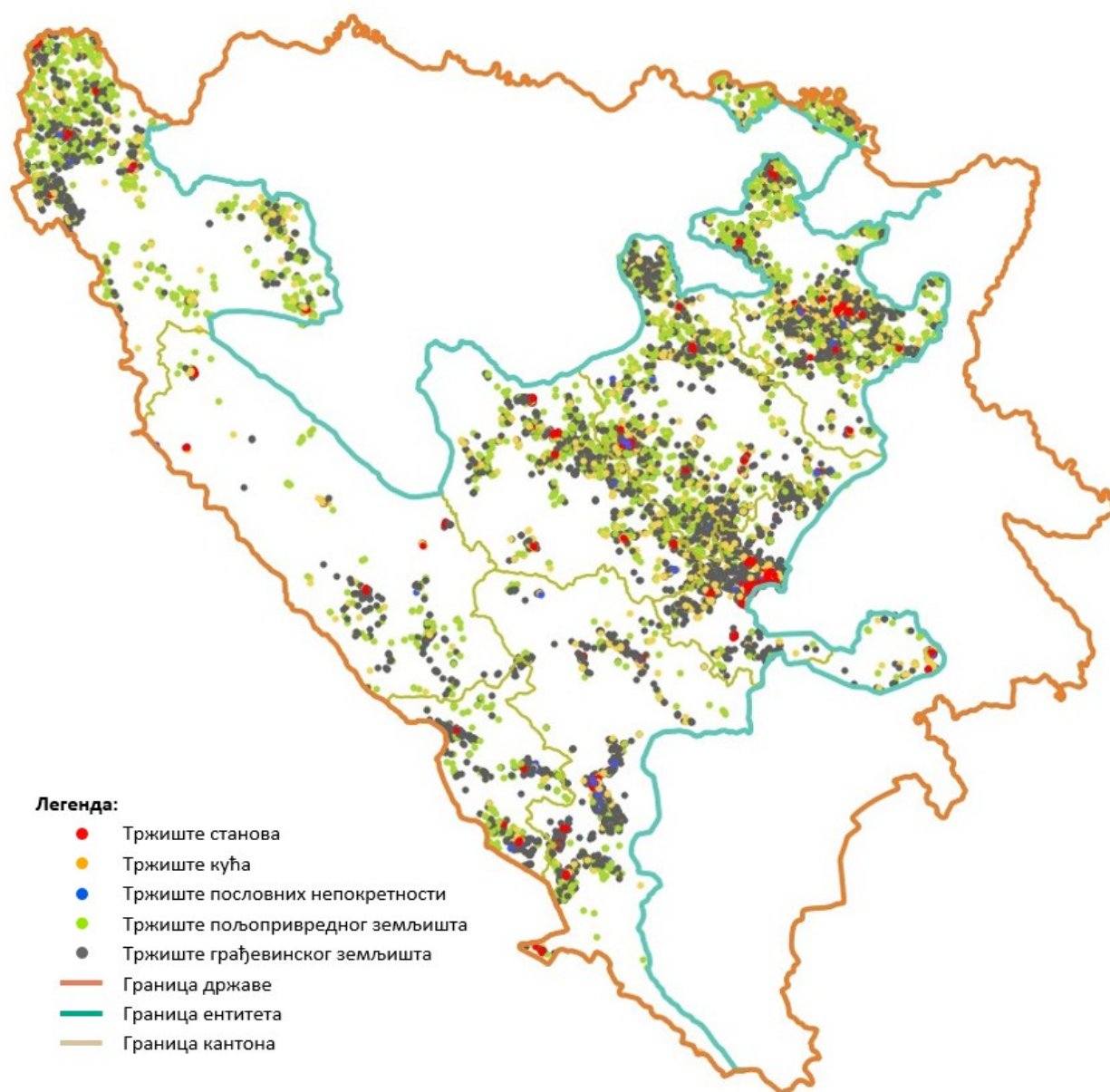
Анализа је вршена на основу регистрованих уговора за 2024. годину, а детаљније анализе тржишних активности према врстама непокретности овисе о уносу података током цијеле 2024. године, те обиму тржишта за поједине врсте непокретности.

Укупан број купопродајних уговора регистрован у периоду од 01.01.2024. до 31.12.2024. године на подручју Федерације БиХ износи 22.980, док остварена вриједност из купопродајних уговора износи 1.674.018.171 КМ. Од тог броја, 22.135 уговора са оствареном вриједношћу од 1.573.337.832 КМ се односи на секундарно тржиште, док се 845 уговора са оствареном вриједношћу од 100.680.339 КМ односи на прве продаје.



Укупан број непокретности које се налазе у купопродајним уговорима регистрованим у периоду од 01.01.2024. до 31.12.2024. године и евидентираних од стране комисија ЈЛС за процјену вриједности непокретности је 36.159.

На основу података из уговора три су доминантне категорије непокретности: грађевинско земљиште, станови и пољопривредно земљиште. По вриједности уговора преовладавају тржишта станова, грађевинског земљишта и кућа.



У складу са расположивим подацима просјечна цијена стана на секундарном тржишту (стара грађевина) у Федерацији БиХ износи 2.530 КМ/м<sup>2</sup>. Највећи обим промета станова у 2024. години регистрован је у Новом Сарајеву, Центар Сарајево, Мостар, Тузла и Нови Град Сарајево. У складу

са расположивим подацима за 2024. годину у Федерацији БиХ просјечна цијена стана већа је за 11% у односу на 2023. годину.

Највише прометоване цијене станова у Федерацији БиХ су на подручју општина Стари Град Сарајево, са просјечном цијеном од 4.020 КМ/м<sup>2</sup> и Центар Сарајево са просјечном цијеном од 3.900 КМ/м<sup>2</sup>. Највиша остварена цијена стана у Федерацији БиХ прометованог у 2024. години је на подручју општине Ново Сарајево и њена укупна цијена износила је 712.000 КМ, а корисна површина тог стана је 105 м<sup>2</sup>.

Што се тиче прометованих кућа добијене су следеће просјечне вриједности: просјечна корисна површина објекта износи 127 м<sup>2</sup>, просјечна цијена по корисној површини износи 800 КМ/м<sup>2</sup>, просјечна површина објекта са земљиштем износи 858 м<sup>2</sup>, просјечна цијена по површини објекта са земљиштем износи 257 КМ/м<sup>2</sup> те просјечна цијена објекта са земљиштем износи 107.124 КМ. Највиша остварена цијена куће у Федерацији БиХ прометоване у 2024. години је на подручју Општине Неум и њена укупна цијена је износила 2.200.000 КМ са корисном површином од 613 м<sup>2</sup> и укупном површином парцеле 492 м<sup>2</sup>.

Током прошле године најскупљи прометовани пословни простор - локал коштао је 12.160 КМ/м<sup>2</sup> у Општини Ново Сарајево, а пословни простор – канцеларија 7.480 КМ/м<sup>2</sup> у Општини Центар Сарајево. Што се тиче гаража, најскупља је гаража или гаражно мјесто у згради и износи 5.000 КМ/м<sup>2</sup> на подручју Општине Ново Сарајево.

Просјечна цијена пољопривредног земљишта на нивоу Федерације БиХ износи 2,80 КМ/м<sup>2</sup>.

Успоређивањем броја прегледа података са јавног увида и остварених купопродаја у истом временском периоду дошло се до закључка да је најмањи број промета остварен у децембру, а најмањи број прегледа у октобру. Током 2024. године забиљежено је повећање интереса јавности за јавним увидом Регистра цијена непокретности.

Федерална управа за геодетске и имовинско-правне послове заједно са Порезном управом ФБиХ и јединицама локалне самоуправе ће и даље доприносити транспарентности тржишта непокретности кроз јавну објаву података и извјештаја.

Извјештај се може погледати путем [линка](#).