

Извјештај о стању тржишта некретнина у Федерацији БиХ за прву половину 2025. годину

04.08.2025 14:06



Izvješće

o stanju tržišta
nekretnina
u Federaciji BiH
za prvo polugodište
2025. godine

juli/srpanj
2025



REGISTAR CIJENA

Polugodišnji izvještaj o stanju tržišta nekretnina u Federaciji BiH za 2025. godinu izrađen je kao rezultat aktivnosti koje Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove (FGU) provodi u saradnji sa Poreznom upravom Federacije BiH (PU FBiH) i jedinicama lokalne samouprave (JLS), u okviru uspostave Registra cijena nekretnina (RCN).

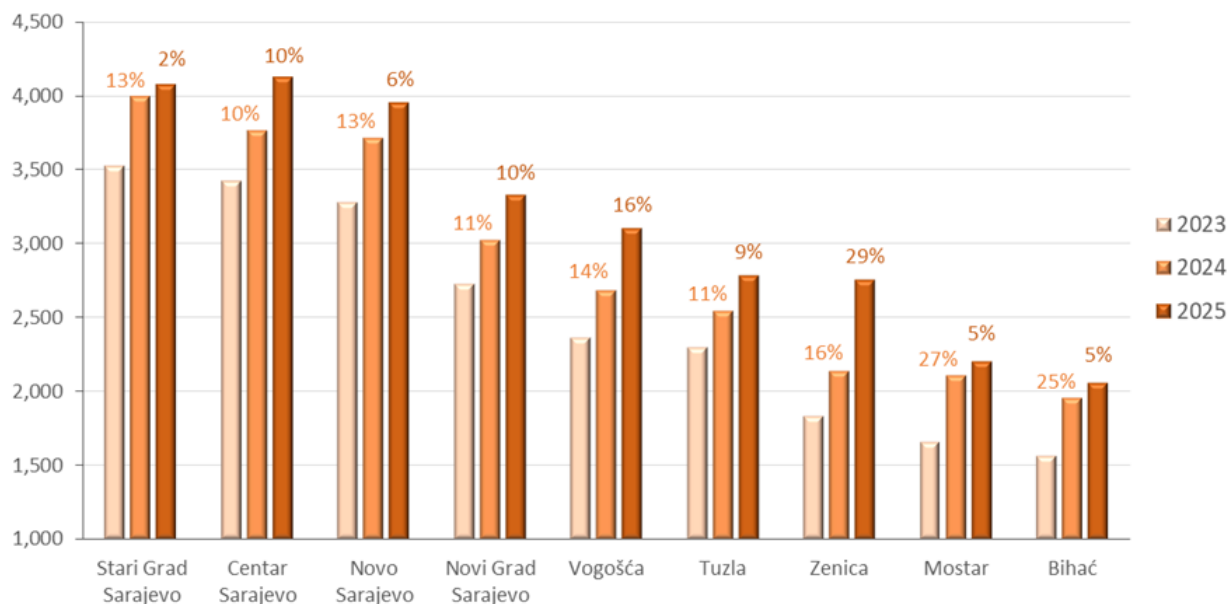
Registar cijena nekretnina predstavlja važan alat za pružanje relevantnih informacija učesnicima na tržištu nekretnina, kako za FGU, tako i za PU FBiH i JLS. U trenutku izrade ovog Izvještaja, sistem je aktivno u funkciji u 74 od ukupno 79 jedinica lokalne samouprave, te u svih 73 poreske ispostave u Federaciji BiH.

Analiza podataka uključuje sve kupoprodajne ugovore zaprimljene zaključno s datumom **25.7.2025.** godine.

Ukupna ostvarena vrijednost nekretnina iz kupoprodajnih ugovora u prvoj polovini 2025. godine u Federaciji BiH iznosila je **867.598.995,00 KM**, što je prema dostupnim podacima za **11%** više u poređenju sa prvom polovinom 2024. godine.

Od **9.801** registrirana kupoprodajna ugovora, predmet razreza poreza je **9.463** kupoprodajna ugovora, od čega je komisija za procjenu vrijednosti nekretnina u RCN unijela podatke za **6.601** kupoprodajni ugovor, i samo takve transakcije su uzete u pripremu za analize tržišta nekretnina. Od **6.601** kupoprodajnog ugovora, **943** se odnose na mješoviti promet i vrijednost takvih iznosi **107.075.765,00 KM**.

U prvih šest mjeseci 2025. godine, ukupan broj realiziranih kupoprodajnih ugovora iznosi **10.038**. Uzimajući u obzir dostupne podatke, obim tržišta nekretnina u prvoj polovini 2025. godine bilježi pad od **11%** u odnosu na isti period 2024. godine, dok je ukupna vrijednost realizirana iz kupoprodajnih ugovora veća za **3%**.



Slika 1. Polugodišnji trend rasta cijena po općinama.

U skladu s raspoloživim podacima za prvu polovinu 2025. godine u Federaciji BiH prosječna cijena stana veća je za **7%**, prosječna cijena kuće veća je za **11%**, a prosječna cijena građevinskog zemljišta manja je

za 6% u odnosu na prvu polovinu 2024. godine.

Najviše ostvarene cijene nekretnina u Federaciji BiH prometovanih u prvoj polovini 2025. godine, zaključno sa 25.07.2025. godine:

- Najviša ostvarena cijena kuće je na području općine Centar Sarajevo i njena ukupna cijena iznosila je 727.500,00 KM sa korisnom površinom 114 m² i ukupnom površinom parcele od 260 m², izgrađena je 1997. godine;
- Najviša ostvarena cijena stana je na području općine Stari Grad Sarajevo i njegova ukupna cijena iznosila je 1.315.000,00 KM, korisna površina tog stana je 165 m² i nalazi se u zgradi izgrađenoj 1900. godine;
- Najviša ostvarena cijena poslovnog prostora (lokal) je na području Zenice i njegova ukupna cijena iznosila je 420.000,00 KM, korisna površina prostora je 120 m² i nalazi se u objektu izgrađenom 2010. godine;
- Najviša ostvarena cijena poslovnog objekta je na području općine Novi Travnik i njegova ukupna cijena iznosila je 592.000,00 KM sa korisnom površinom 1.632 m², izgrađen je 1960. godine.
- Najviša ostvarena cijena garaže (garaža ili garažno mjesto u zgradi) je na području Tuzle i njena ukupna cijena iznosila je 54.000,00 KM, korisna površina te garaže je 16 m² i nalazi se u zgradi izgrađenoj 2014. godine;
- Najviša ostvarena cijena građevinskog zemljišta je na području općine Novi Grad Sarajevo i njegova ukupna cijena iznosila je 18.000.000,00 KM za zemljište površine 32.500 m²;
- Najviša ostvarena cijena poljoprivrednog zemljišta je na području općine Donji Vakuf i njegova ukupna cijena iznosila je 50.000,00 KM za zemljište površine 12.650 m².

Kompletan polugodišnji Izvještaj o stanju tržišta nekretnina u Federaciji BiH za 2025. godinu možete pogledati pod rubrikom "Izvještaji" na web stranici <https://www.katastar.ba/rcn>.

 [Izvjescje o stanju trzista nekretnina u Federaciji BiH za prvo polugodiste 2025. godine.pdf \(973.4 kB\)](#)