

Izvještaj o stanju tržišta nekretnina u Federaciji BiH za 2022. godinu

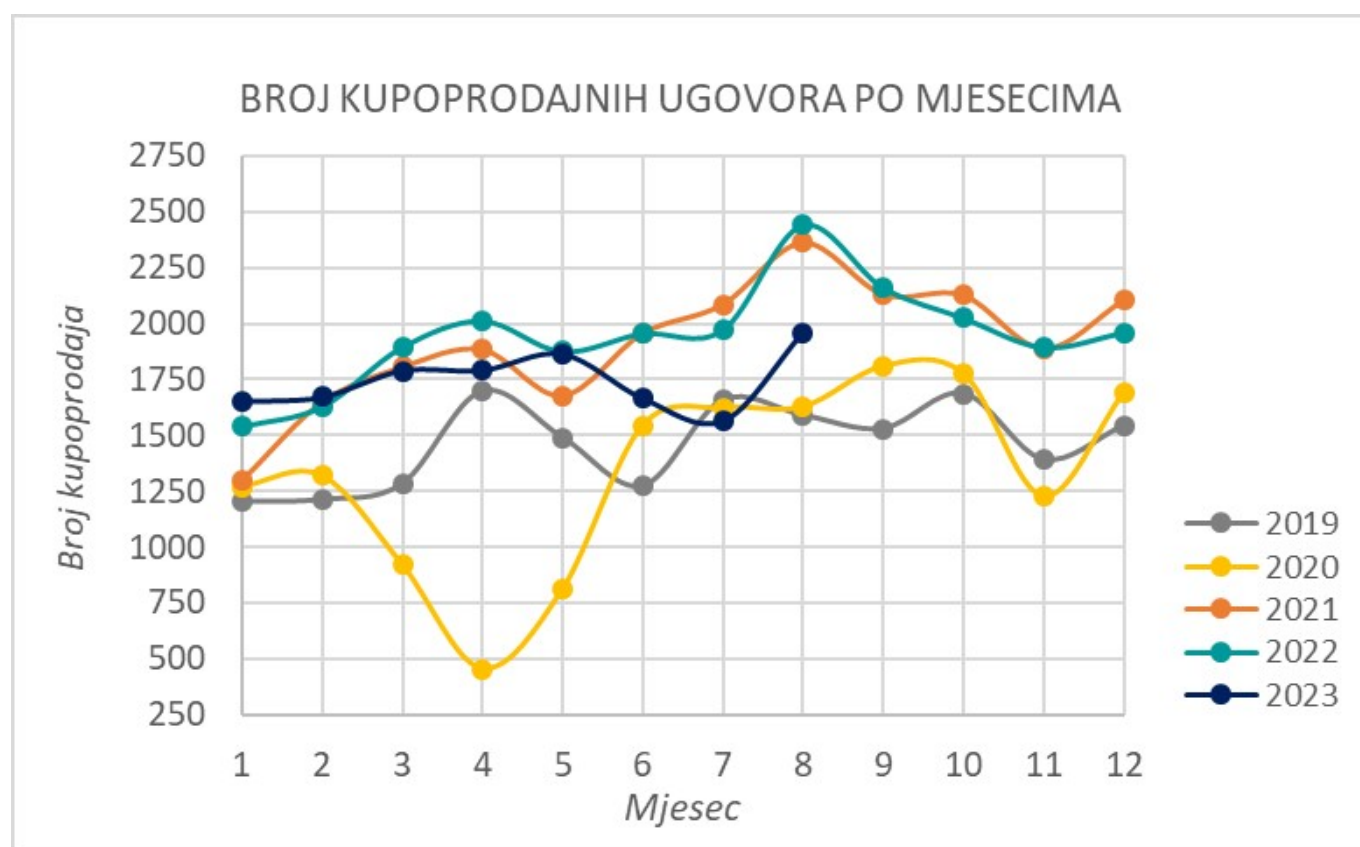
10.10.2023 09:59



Kroz realizaciju aktivnosti Federalne uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove (FGU) vezane za uspostavu Registra cijena nekretnina (RCN) u saradnji sa Poreznom upravom Federacije BiH (PU FBiH) i jedinicama lokalne samouprave (JLS) izrađen je Izvještaj o stanju tržišta nekretnina u Federaciji BiH za 2022. godinu.

Registar cijena nekretnina, kako FGU, tako i PU FBiH i JLS u službi je pružanja odgovarajućih informacija učesnicima na tržištu nekretnina. Sistem je u vrijeme pisanja ovog Izvještaja u upotrebi u 74 jedinice lokalne samouprave od ukupno 79 i u 73 poreznih ispostava od ukupno 73 u Federaciji BiH.

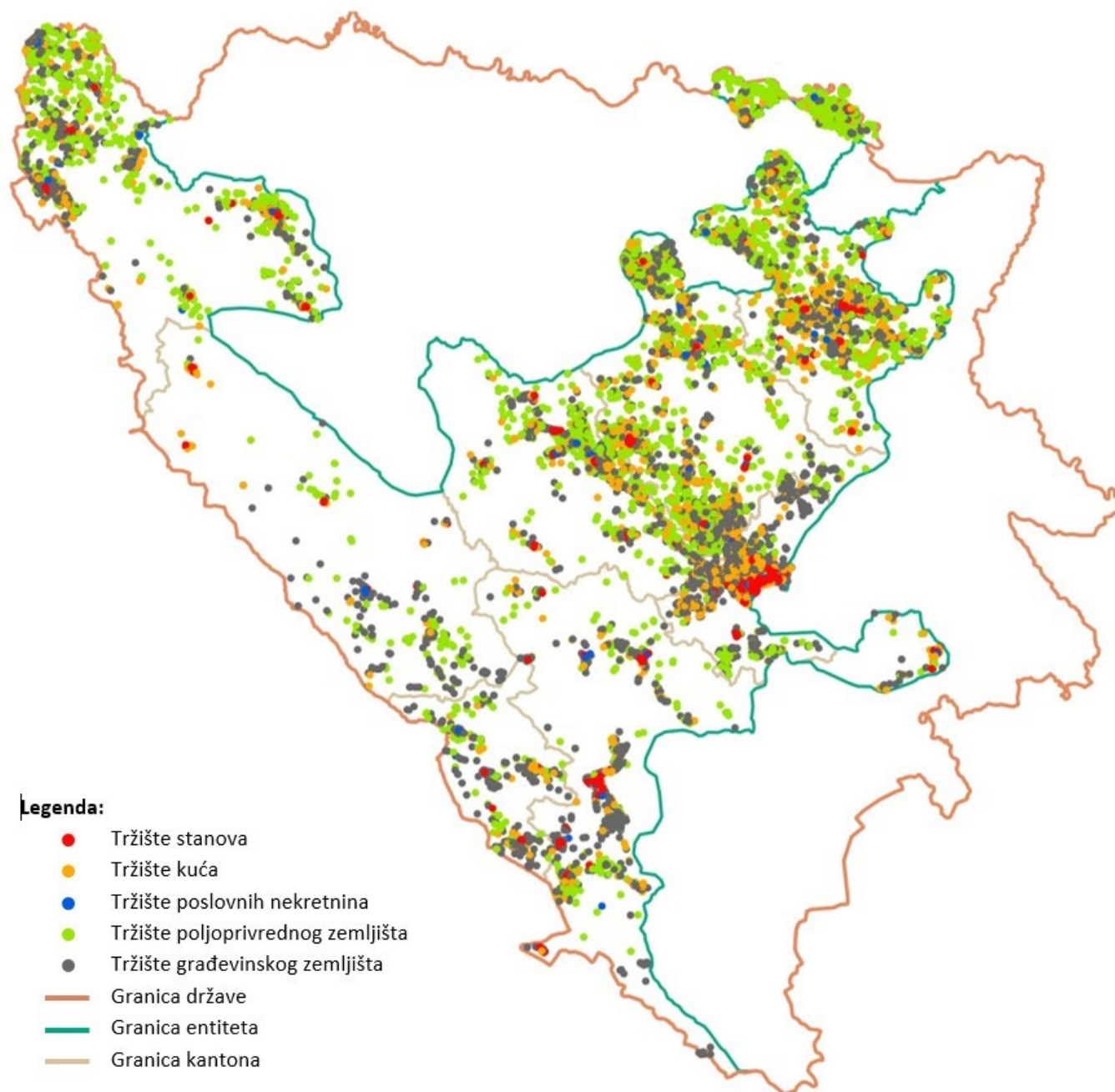
Analiza je vršena na osnovu registrovanih ugovora za 2022. godinu, a detaljnije analize tržišnih aktivnosti prema vrstama nekretnina ovise o unosu podataka tokom cijele 2022. godine, te obima tržišta za pojedine vrste nekretnina.



Ukupan broj kupoprodajnih ugovora registrovan u periodu od 01.01.2022. do 31.12.2022. godine na području Federacije BiH iznosi 24 156, dok ostvarena vrijednost iz kupoprodajnih ugovora iznosi 1.905.725.397 KM. Od tog broja, 23 295 ugovora sa ostvarenom vrijednosti od 1.829.191.879KM se odnosi na sekundarno tržište, dok se 861 ugovora sa ostvarenom vrijednosti od 76.533.518 KM odnosi na prve prodaje.

Ukupan broj nekretnina koje se nalaze u kupoprodajnim ugovorima registrovanim u periodu od 01.01.2022. do 31.12.2022. godine i evidentiranih od strane komisija JLS za procjenu vrijednosti nekretnina je 39 529.

Na osnovu 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.



U skladu sa raspoloživim podacima prosječna cijena stana na sekundarnom tržištu (stara gradnja) u Federaciji BiH iznosi 2.015 KM/m². Najveći obim prometa stanova u 2022. godini registriran je u Novom Gradu Sarajevo, Novom Sarajevu, Centru Sarajevo, Mostaru, Ilidži, Tuzli i Zenici. U skladu sa raspoloživim podacima za 2022. godinu Federaciji BiH prosječna cijena stana veća je za 14% u odnosu na 2021. godinu.

Najviše prometovane cijene stanova u Federaciji BiH su na području općina Centar Sarajevo i Stari Grad

Sarajevo, sa prosječnom cijenom od 2.990 KM/m². Najviša ostvarena cijena stana u Federaciji BiH prometovanog u 2022. godini je na području općine Novi Grad Sarajevo i njegova ukupna cijena iznosila je 938.800 KM, a korisna površina tog stana je 193 m².

Što se tiče prometovanih kuća dobivene su sljedeće prosječne vrijednosti: prosječna korisna površina objekta iznosi 127 m², prosječna cijena po korisnoj površini iznosi 710 KM/m², prosječna površina objekta sa zemljištem iznosi 965 m², prosječna cijena po površini objekta sa zemljištem iznosi 188 KM/m² te prosječna cijena objekta sa zemljištem iznosi 87.570 KM. Najviša ostvarena cijena kuće u Federaciji BiH prometovana u 2022. godini je na području Općine Novo Sarajevo i njena ukupna cijena je iznosila 825.360 KM sa korisnom površinom od 500 m² i ukupnom površinom parcele 1073 m².

Tokom prošle godine najskuplji prometovani poslovni prostor - lokal koštao je 9.935 KM/m² u Općini Centar Sarajevo, a poslovni prostor – kancelarija 8.047 KM/m² u Općini Novo Sarajevo. Što se tiče garaža, najskuplje je garaža ili garažno mjesto u zgradi i iznosi 3.352 KM/m² na području Općine Centar Sarajevo.

Prosječna cijena poljoprivrednog zemljišta na nivou Federacije BiH iznosi 2,69 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 između januara i februara, a najmanji broj pregleda u martu. Nakon toga počinje da raste broj kupoprodaja do avgusta, dok interes javnosti za javnim uvidom Registra cijena nekretnina raste do oktobra.

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:



[Izvjestaj_RCN_2022.pdf \(2.7 MB\)](#)