

Izvještaj o stanju tržišta nekretnina u Federaciji BiH za 2025. godinu

18.03.2026 15:00



FGU
Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove

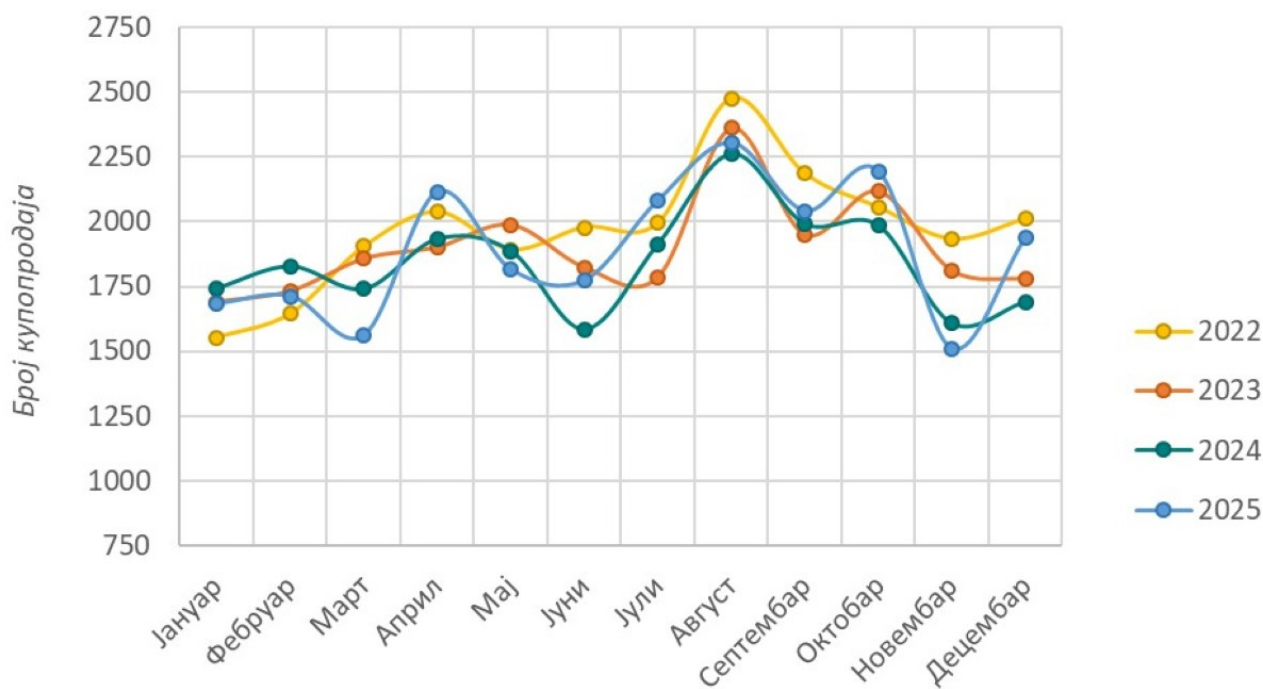
Кроз реализацију активности Федералне управе за геодетске и имовинско-правне послове (ФГУ) везане за успоставу Регистра цијена непокретности (РЦН) у сарадњи с Порезном управом Федерације БиХ (ПУ ФБиХ) и јединицама локалне самоуправе (ЈЛС) израђен је Извјештај о стању тржишта непокретности у Федерацији БиХ за 2025. годину.

Регистар цијена непокретности, како ФГУ, тако и ПУ ФБиХ и ЈЛС у служби је пружања одговарајућих информација учесницима на тржишту непокретности. Систем је у вријеме писања овог Извјештаја у употреби у 74 јединице локалне самоуправе од укупно 79 и у 73 порезних испоставама од укупно 73 у Федерацији БиХ.

Анализа је вршена на основу регистрованих уговора за 2025. годину, а детаљније анализе тржишних активности према врстама непокретности овисе о уносу података током цијеле 2025. године, те обиму тржишта за поједине врсте непокретности.

Укупан број купопродајних уговора регистрован у периоду од 01.01.2025. до 31.12.2025. године на подручју Федерације БиХ износи 23.398, док остварена вриједност из купопродајних уговора износи 1.896.158.837 КМ. Од тог броја, 22.726 уговора са оствареном вриједношћу од 1.808.489.325 КМ се односи на секундарно тржиште, док се 672 уговора са оствареном вриједношћу од 87.669.511 КМ односи на прве продаје.

BROJ KUPOPRODAJNIH UGOVORA PO MJESECIMA



Укупан број непокретности које се налазе у купопродајним уговорима регистрованим у периоду од 01.01.2025. до 31.12.2025. године и евидентираних од стране комисија ЈЛС за процјену вриједности непокретности је 36.896.

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



У складу са расположивим подацима просјечна цијена стана на секундарном тржишту (стара градња) у Федерацији БиХ износи 3.100 КМ/м². Највећи обим промета станова у 2025. години регистрован је у Центпу Сарајево, Новом Сарајево, Тузли, Зеници и Мостару. У складу са расположивим подацима за 2025. годину у Федерацији БиХ просјечна цијена стана већа је за 23% у односу на 2024. годину.

Највише прометоване цијене станова у Федерацији БиХ су на подручју општина Стари Град Сарајево, са просјечном цијеном од 4.550 КМ/ м² и Ново Сарајево са просјечном цијеном од 4.350 КМ/ м². Највиша остварена цијена стана у Федерацији БиХ прометованог у 2025. години је на подручју општине Стари Град Сарајево и његова укупна цијена износила је 1.315.000 КМ, а корисна површина тог стана је 165м² и налази се у згради изграђеној 1900. године.

Што се тиче прометованих кућа добијене су сљедеће просјечне вриједности: просјечна корисна

површина објекта износи 120m^2 , просјечна цијена по корисној површини износи $850\text{ KM}/\text{m}^2$, просјечна површина објекта са земљиштем износи 895m^2 , просјечна цијена по површини објекта са земљиштем износи $240\text{ KM}/\text{m}^2$ те просјечна цијена објекта са земљиштем износи 99.775 KM . Највиша остварена цијена куће у Федерацији БиХ прометоване у 2025. години је на подручју Општине Хаджићи и њена укупна цијена је износила $1.962.000\text{KM}$ са корисном површином од 397m^2 и укупном површином парцеле 1.253m^2 .

Током прошле године најскупљи прометовани пословни простор - локал коштао је $8.210\text{ KM}/\text{m}^2$ у Општини Стари Град Сарајево, а пословни простор – канцеларија $8.060\text{ KM}/\text{m}^2$ у Општини Центар Сарајево. Што се тиче гаража, најскупља је гаража или гаражно мјесто у згради и износи $5.570\text{ KM}/\text{m}^2$ на подручју Општине Центар Сарајево.

Просјечна цијена пољопривредног земљишта на нивоу Федерације БиХ износи $2,80\text{ KM}/\text{m}^2$.

Успоређивањем броја прегледа података са јавног увида и остварених купопродаја у истом временском периоду дошло се до закључка да је најмањи број промета остварен и најмањи број прегледа остварен у децембру. Током 2025. 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:

 [Izvješće RCN 2025.pdf \(2.5 MB\)](#)