

Izvještaj o stanju tržišta nekretnina u Federaciji BiH za 2024. godinu

12.03.2025 14:48

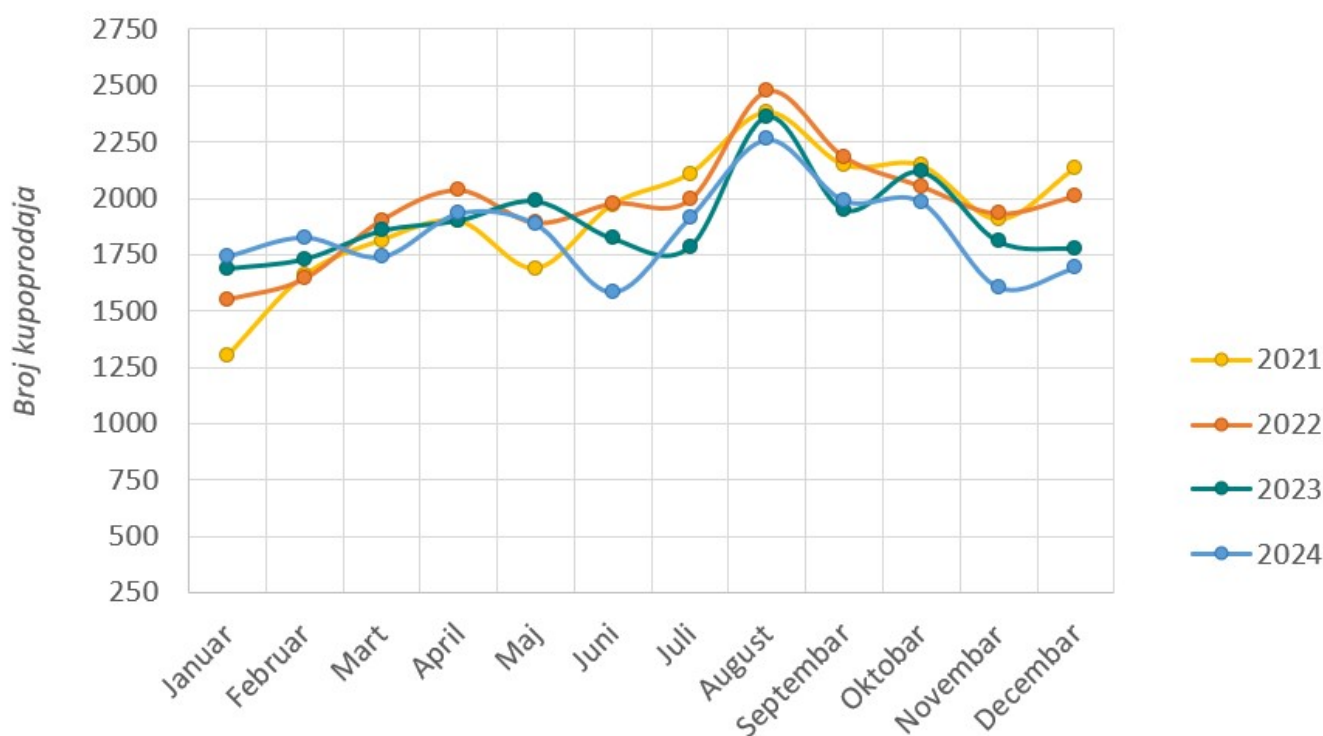


Kroz realizaciju aktivnosti Federalne uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove (FGU) vezane za uspostavu Registra cijena nekretnina (RCN) u saradnji sa Poreznom upravom Federacije BiH (PU FBiH) i jedinicama lokalne samouprave (JLS) izrađen je Izvještaj o stanju tržišta nekretnina u Federaciji BiH za 2024. godinu.

Registar cijena nekretnina kako FGU, tako i PU FBiH i JLS u službi je pružanja odgovarajućih informacija učesnicima na tržištu nekretnina. U trenutku izrade ovog Izvještaja, sistem je u upotrebi u 74 jedinice lokalne samouprave od ukupno 79, te u sve 73 porezne ispostave u Federaciji BiH.

Analiza je vršena na osnovu registrovanih ugovora za 2024. godinu, a detaljnije analize tržišnih aktivnosti prema vrstama nekretnina ovise o unosu podataka tokom cijele 2024. godine, te obima tržišta za pojedine vrste nekretnina.

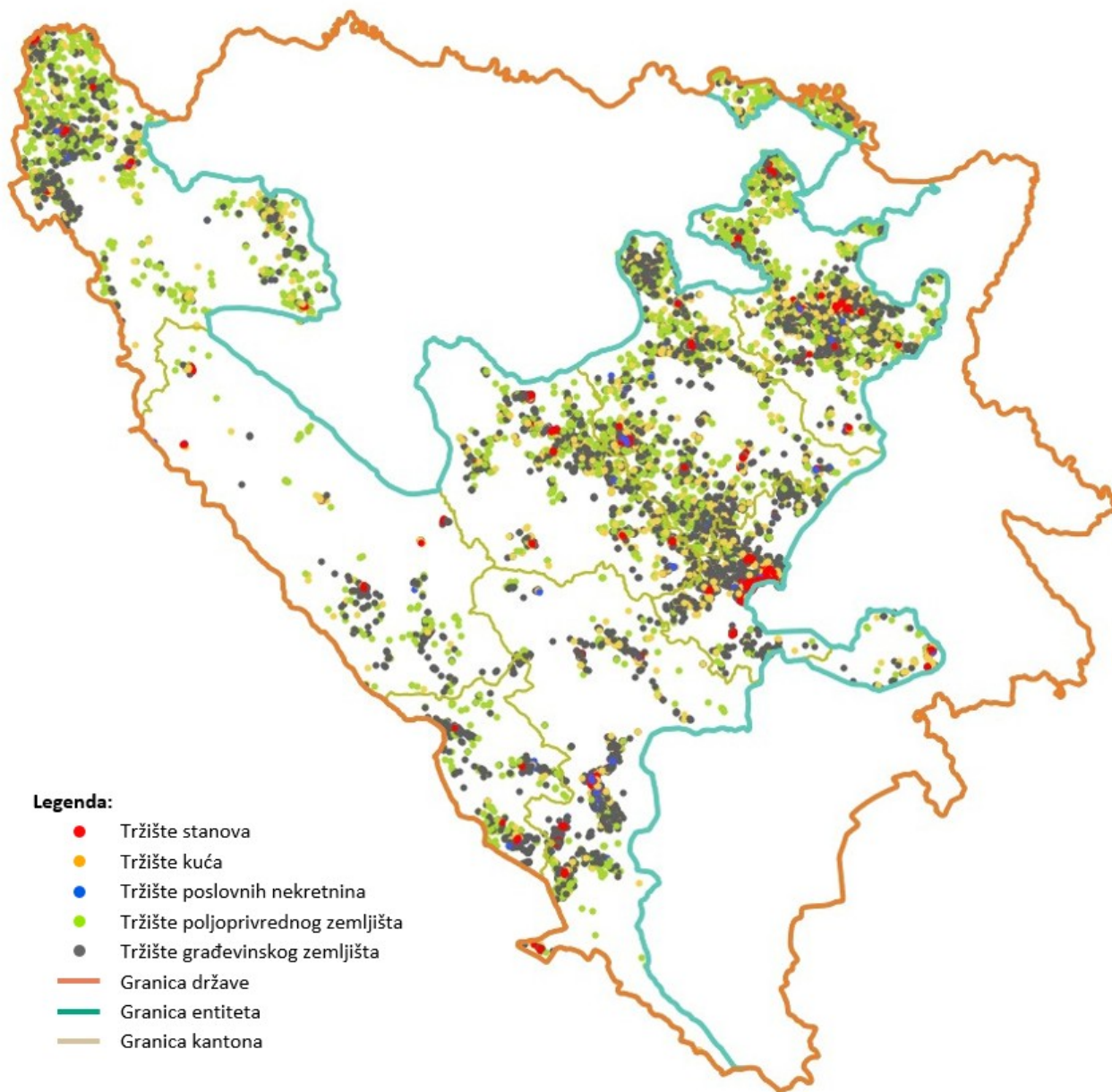
Ukupan broj kupoprodajnih ugovora registrovan u periodu od 01.01.2024. do 31.12.2024. godine na području Federacije BiH iznosi 22.980, dok ostvarena vrijednost iz kupoprodajnih ugovora iznosi 1.674.018.171 KM. Od tog broja, 22.135 ugovora sa ostvarenom vrijednosti od 1.573.337.832 KM se odnosi na sekundarno tržište, dok se 845 ugovora sa ostvarenom vrijednosti od 100.680.339 KM odnosi na prve prodaje.



Ukupan broj nekretnina koje se nalaze u kupoprodajnim ugovorima registrovanim u periodu od

01.01.2024. do 31.12.2024. godine i evidentiranih od strane komisija JLS za procjenu vrijednosti nekretnina je 36.159.

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 kuća.



U skladu sa raspoloživim podacima prosječna cijena stana na sekundarnom tržištu (stara gradnja) u Federaciji BiH iznosi 2.530 KM/m². Najveći obim prometa stanova u 2024. godini registriran je u Novom Sarajevu, Centar Sarajevo, Mostar, Tuzla i Novi Grad Sarajevo. U skladu sa raspoloživim podacima za 2024. godinu u Federaciji BiH prosječna cijena stana veća je za 11% u odnosu na 2023. godinu.

Najviše prometovane cijene stanova u Federaciji BiH su na području općina Stari Grad Sarajevo, sa prosječnom cijenom od 4.020 KM/m² i Centar Sarajevo sa prosječnom cijenom od 3.900 KM/m². Najviša ostvarena cijena stana u Federaciji BiH prometovanog u 2024. godini je na području općine Novo Sarajevo i njegova ukupna cijena iznosila je 712.000 KM, a korisna površina tog stana je 105 m².

Što se tiče prometovanih kuća dobivene su sljedeće prosječne vrijednosti: prosječna korisna površina objekta iznosi 127 m², prosječna cijena po korisnoj površini iznosi 800 KM/m², prosječna površina objekta sa zemljištem iznosi 858 m², prosječna cijena po površini objekta sa zemljištem iznosi 257 KM/m² te prosječna cijena objekta sa zemljištem iznosi 107.124 KM. Najviša ostvarena cijena kuće u Federaciji BiH prometovana u 2024. godini je na području Općine Neum i njena ukupna cijena je iznosila 2.200.000 KM sa korisnom površinom od 613 m² i ukupnom površinom parcele 492 m².

Tokom prošle godine najskuplji prometovani poslovni prostor - lokal koštao je 12.160 KM/m² u Općini Novo Sarajevo, a poslovni prostor – kancelarija 7.480 KM/m² u Općini Centar Sarajevo. Što se tiče garaža, najskuplja je garaža ili garažno mjesto u zgradi i iznosi 5.000 KM/m² na području Općine Novo Sarajevo.

Prosječna cijena poljoprivrednog zemljišta na nivou Federacije BiH iznosi 2,80 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 u decembru, a najmanji broj pregleda u oktobru. Tokom 2024. godine zabilježeno je povećanje interesa javnosti za javnim uvidom Registra cijena nekretnina.

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](#).