

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

18.03.2026 14:51

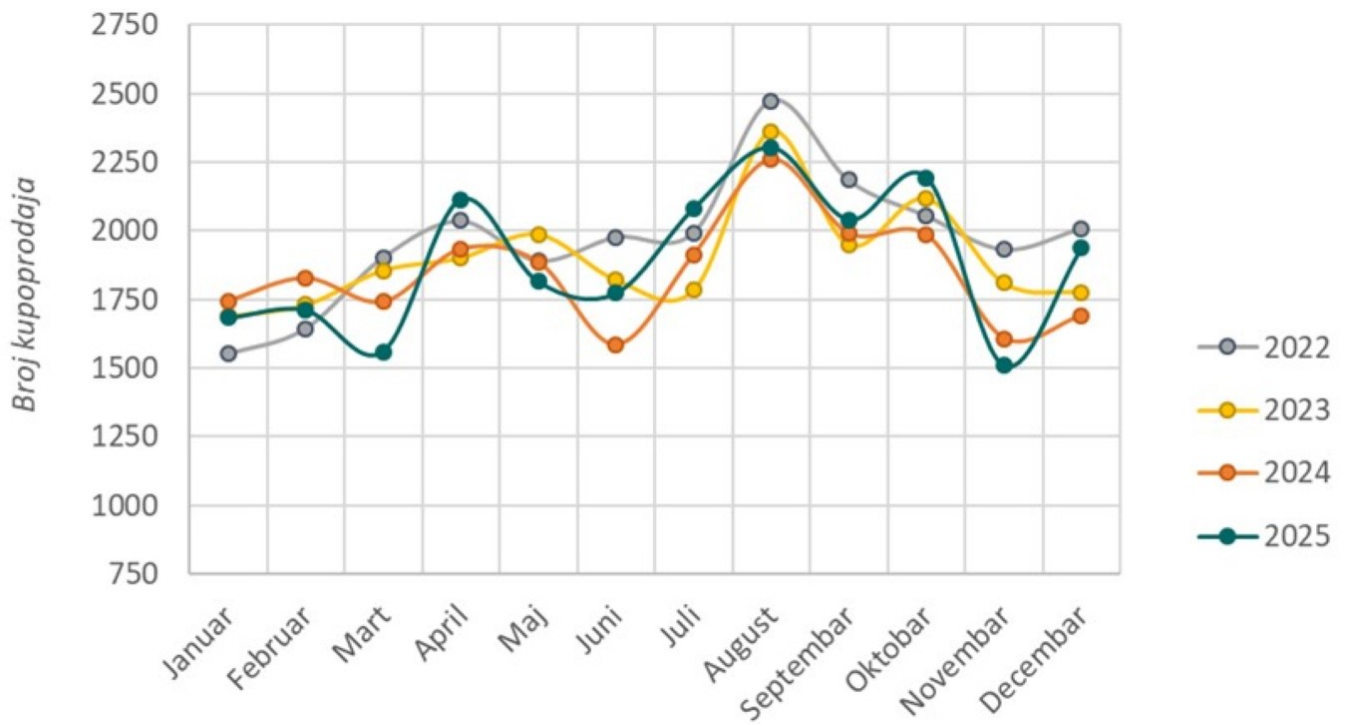


Kroz realizaciju aktivnosti Federalne uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove (FGU) vezane za uspostavu Registra cijena nekretnina (RCN) u saradnji s Poreznom upravom Federacije BiH (PU FBiH) i jedinicama lokalne samouprave (JLS) izrađen je Izvještaj o stanju tržišta nekretnina u Federaciji BiH za 2025. 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 2025. godinu, a detaljnije analize tržišnih aktivnosti prema vrstama nekretnina ovise o unosu podataka tokom cijele 2025. godine, te obima tržišta za pojedine vrste nekretnina.

Ukupan broj kupoprodajnih ugovora registrovan u periodu od 01.01.2025. do 31.12.2025. godine na području Federacije BiH iznosi 23.398, dok ostvarena vrijednost iz kupoprodajnih ugovora iznosi 1.896.158.837 KM. Od tog broja, 22.726 ugovora sa ostvarenom vrijednosti od 1.808.489.325 KM se odnosi na sekundarno tržište, dok se 672 ugovora sa ostvarenom vrijednosti od 87.669.511 KM odnosi na prve prodaje.



Ukupan broj nekretnina koje se nalaze u kupoprodajnim ugovorima registrovanim u periodu od 01.01.2025. do 31.12.2025. godine i evidentiranih od strane komisija JLS za procjenu vrijednosti nekretnina je 36.896.

Na osnovu podataka iz ugovora tri su dominantne kategorije nekretnina: poljoprivredno zemljište, stanovi i građevinsko 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 3.100 KM/m². Najveći obim prometa stanova u 2025. godini registriran je u Centru Sarajevo, Novom Sarajevu, Tuzli, Zenici i Mostaru. U skladu sa raspoloživim podacima za 2025. godinu u Federaciji BiH prosječna cijena stana veća je za 23% u odnosu na 2024. godinu.

Najviše prometovane cijene stanova u Federaciji BiH su na području općina Stari Grad Sarajevo, sa prosječnom cijenom od 4.550 KM/m² i Novo Sarajevo sa prosječnom cijenom od 4.350 KM/m². Najviša ostvarena cijena stana u Federaciji BiH prometovanog u 2025. godini je na području općine Stari Grad Sarajevo i njegova ukupna cijena iznosila je 1.315.000 KM, a korisna površina tog stana je 165 m² i nalazi se u zgradi izgrađenoj 1900. godine.

Što se tiče prometovanih kuća dobivene su sljedeće prosječne vrijednosti: prosječna korisna površina

objekta iznosi 120 m², prosječna cijena po korisnoj površini iznosi 850 KM/m², prosječna površina objekta sa zemljištem iznosi 895 m², prosječna cijena po površini objekta sa zemljištem iznosi 240 KM/m² te prosječna cijena objekta sa zemljištem iznosi 99.775 KM. Najviša ostvarena cijena kuće u Federaciji BiH prometovana u 2025. godini je na području Općine Hadžići i njena ukupna cijena je iznosila 1.962.000 KM sa korisnom površinom od 397 m² i ukupnom površinom parcele 1.253 m².

Tokom prošle godine najskuplji prometovani poslovni prostor - lokal koštao je 8.210 KM/m² u Općini Stari Grad Sarajevo, a poslovni prostor – kancelarija 8.060 KM/m² u Općini Centar Sarajevo. Što se tiče garaža, najskuplja je garaža ili garažno mjesto u zgradi i iznosi 5.570 KM/m² na području Općine Centar 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 i najmanji broj pregleda ostvaren u decembru. Tokom 2025. 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:



[Izvješće RCN 2025.pdf \(2.5 MB\)](#)