

Izvješće o stanju tržišta nekretnina u Federaciji BiH za 2019. godinu

29.04.2020 21:22



Izvještaj

o stanju tržišta
nekretnina
u Federaciji BiH
za 2019. godinu

april/travanj
2020



REGISTAR CIJENA

Kroz realizaciju aktivnosti Federalne uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove (FGU) vezane za uspostavu Registra cijena nekretnina (RCN), a koja se realizira kroz implementaciju Švedskog donatorskog projekta "Izgradnja kapaciteta za unapređenje zemljišne administracije i procedura u Bosni i Hercegovini" – CILAP, u suradnji sa Poreznom upravom Federacije BiH i jedinicama lokalne samouprave izrađeno je Izvješće o stanju tržišta nekretnina u Federaciji BiH za 2019. godinu.

Registar cijena nekretnina kako FGU, tako i PU FBiH i JLS u službi je pružanja odgovarajućih informacija sudionicima na tržištu nekretnina. Sustav je u vrijeme pisanja ovog Izvješća u upotrebi u 72 jedinice lokalne samouprave od ukupno 79 i u 77 poreznih ispostava od ukupno 77 u Federaciji BiH.

Ukupan broj kupoprodajnih ugovora registriran u periodu od 01.01.2019. do 31.12.2019. godine na području Federacije BiH iznosi **16 228**, dok ostvarena vrijednost iz kupoprodajnih ugovora iznosi **992 246 415 KM**.

Napominjemo da je zbog postepenog uključivanja jedinica lokalne samouprave tijekom cijele 2019. godine vršena analiza na temelju registriranih ugovora za tu godinu, a detaljnije analize tržišnih aktivnosti prema vrstama nekretnina ovise o unosu podataka tijekom cijele 2019. godine, te obima tržišta za pojedine vrste nekretnina.

Ukupan broj nekretnina koje se nalaze u kupoprodajnim ugovorima registriranim u periodu od 01.01.2019. do 31.12.2019. godine i evidentiranih od strane komisija JLS za procjenu vrijednosti nekretnina je **18 082**.

Na temelju podataka iz ugovora tri su dominantne kategorije nekretnina: poljoprivredno zemljište, stanovi i građevinsko zemljište. Po vrijednosti ugovora prevladavaju tržišta stanova, poslovnih nekretnina i kuće.

Sukladno raspoloživim podacima prosječna cijena stana na sekundarnom tržištu (stara gradnja) u Federaciji BiH iznosi **1600 KM/m²**. Najveći obim prometa stanova u 2019. godini registriran je u Novom Sarajevu, Centru Sarajevo, Tuzli, Zenici i Mostaru.

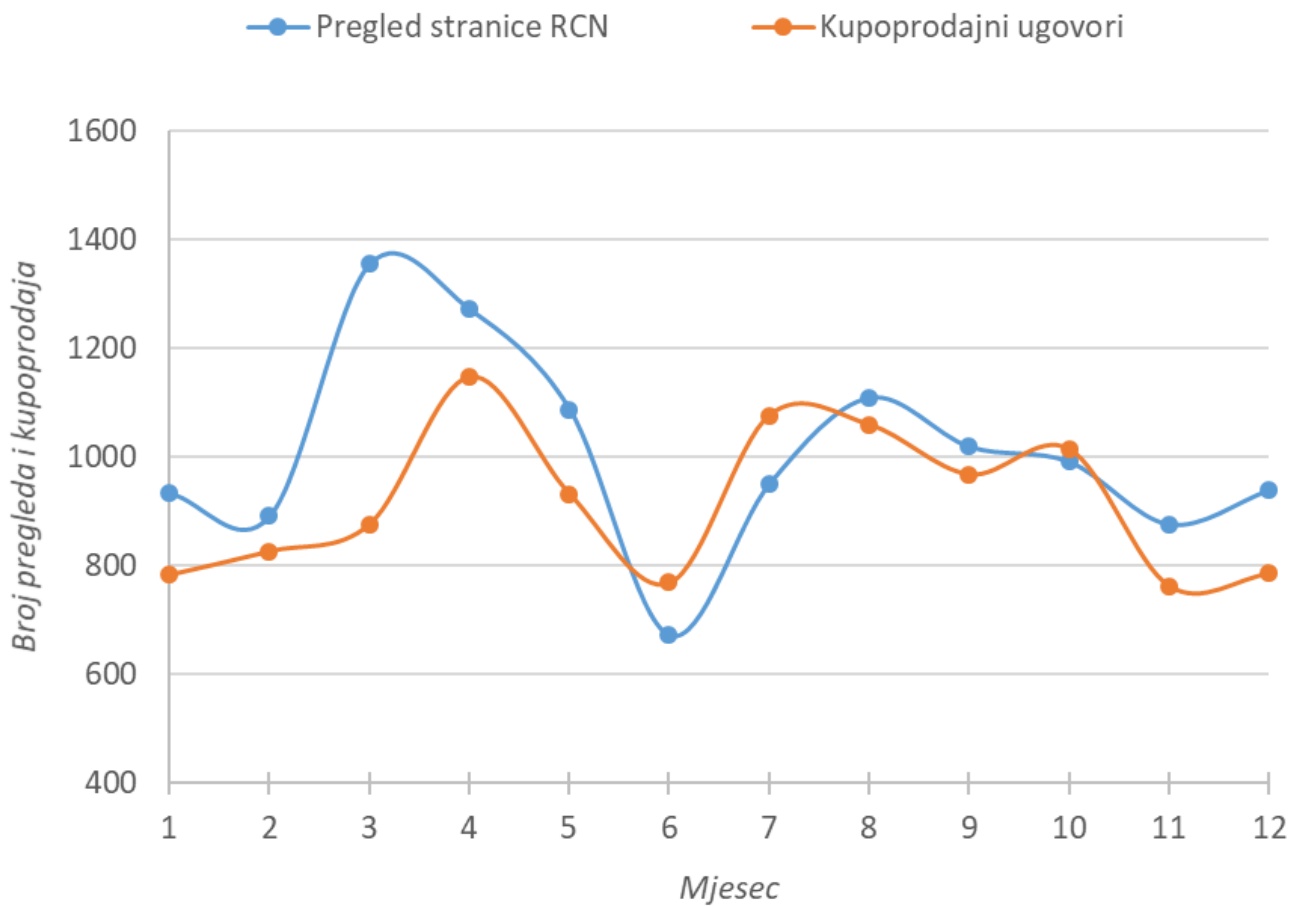
Najviše prometovane cijene stanova u Federaciji BiH su na području općina **Centar Sarajevo**, sa rasponom cijena od **1200 do 4800 KM/m²** i **Stari Grad**, sa rasponom cijena od **1150 do 5500 KM/m²**. **Najskuplji stan** u Federaciji BiH prometovan u 2019. godini je na području općine **Centar Sarajevo** i njegova ukupna cijena je iznosila **750 000 KM**.

Cijena najskuplje **kuće** sa okućnicom u Federaciji BiH tijekom 2019. godine iznosila je **1.212.614,60 KM** na području **Općine Neum**, korisne površine 145 m² i 560 m² ukupne površine zemljišta sa objektom.

Tijekom prošle godine najskuplji prometovani **poslovni prostor-lokal** koštao je **12 000 KM/m²** u **Općini Stari Grad Sarajevo**, a **poslovni prostor-kancelarija** **16 300 KM/m²** u **Općini Centar Sarajevo**. Što se tiče garaža, najskuplje je prometovano **garažno/parking mjesto** na otvorenom i iznosi **3 040 KM/m²** na području **Općine Centar**.

Prosječna cijena **poljoprivrednog zemljišta** na nivou Federacije BiH iznosi **2,60 KM/m²**, minimalna cijena je ostvarena u Općini Orašje i iznosi **0,11 KM/m²**, a maksimalna u Gradu Bihaću i iznosi **13,0 KM/m²**.

Usporedbom broja pregleda podataka sa javnog uvida u podatke Registra cijena nekretnina i ostvarenih kupoprodaja u istom vremenskom periodu došlo se do zaključka da je najviše prometa ostvareno u mjesecu travnju, a najveći pregled podataka je ostvaren između ožujka i travnja 2019. godine.

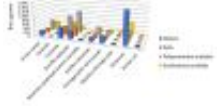


Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove zajedno sa Poreznom upravom FBiH i jedinicama lokalne samouprave će i dalje doprinositi transparentnosti tržišta nekretnina kroz javnu objavu podataka i izvješća.

Izvješće se može pogledati putem linka:

 [RCN_2019.pdf \(2.4 MB\)](#)





```
// Load JS file theme Galleria.loadTheme('files/galleria/themes/classic/galleria.classic.min.js'); // Initialize
Galleria Galleria.run('#gallery-1' , { width: 'auto', height: 500, transition: 'fade', initialTransition:
'undefined', clicknext: false, showImagenav: true, showCounter: true, lightbox: false, imageCrop: false,
imageMargin: 0, imagePan: false, carousel: true, carouselSpeed: 200, carouselSteps: 'auto',
pauseOnInteraction: true, show: 0, showInfo: true, thumbnails: true, thumbCrop: true, thumbMargin: 0,
thumbQuality: true, easing: 'galleria', transitionSpeed: 400, popupLinks: false, preload: 2, debug: true,
queue: true, imagePosition: 'center', maxScaleRatio: 0, swipe: true, fullscreenDoubleTap: true,
layerFollow: true, imageTimeout: 30000, fullscreenCrop: 'landscape', fullscreenTransition: 'undefined',
touchTransition: 'undefined', keepSource: false, trueFullscreen: true, responsive: true, wait: 5000,
idleMode: true, idleTime: 3000, idleSpeed: 200, thumbDisplayOrder: true, maxVideoSize: 'undefined',
videoPoster: true, thumbPosition: 'center' });
```