

# **Извјештај о стању тржишта некретнина у Федерацији БиХ за 2019. годину**

29.04.2020 21:28



# Izvještaj

o stanju tržišta  
nekretnina  
u Federaciji BiH  
za 2019. godinu

april/travanj  
2020



REGISTAR CIJENA

Кроз реализацију активности Федералне управе за геодетске и имовинско-правне послове (ФГУ) везане за успоставу Регистра цијена некретнина (РЦН), а која се реализује кроз имплементацију Шведског донаторског пројекта "Изградња капацитета за унапређење земљишне администрације и процедура у Босни и Херцеговини" – ЦИЛАП, у сарадњи са Порезном управом Федерације БиХ и јединицама локалне самоуправе израђен је Извјештај о стању тржишта некретнина у Федерацији БиХ за 2019. годину.

Регистар цијена некретнина како ФГУ, тако и ПУ ФБиХ и ЈЛС у служби је пружања одговарајућих информација судионицима на тржишту некретнина. Систем је у вријеме писања овог Извјештаја у употреби у 72 јединице локалне самоуправе од укупно 79 и у 77 порезних испостава од укупно 77 у Федерацији БиХ.

Укупан број купопродајних уговора регистрован у периоду од 01.01.2019. до 31.12.2019. године на подручју Федерације БиХ износи 16 228, док остварена вриједност из купопродајних уговора износи 992 246 415 КМ.

Напомињемо да је због постепеног укључивања јединица локалне самоуправе током цијеле 2019. године вршена анализа на основу регистрованих уговора за ту годину, а детаљније анализе тржишних активности према врстама некретнина овисе о уносу података током цијеле 2019. године, те обима тржишта за поједине врсте некретнина.

Укупан број некретнина које се налазе у купопродајним уговорима регистрованим у периоду од 01.01.2019. до 31.12.2019. године и евидентираних од стране комисија ЈЛС за процјену вриједности некретнина је 18 082.

На основу података из уговора три су доминантне категорије некретнина: пољопривредно земљиште, станова и грађевинско земљиште. По вриједности уговора превладавају тржишта станова, пословних некретнина и куће.

У складу са расположивим подацима просјечна цијена стана на секундарном тржишту (стара градња) у Федерацији БиХ износи 1600 КМ/м<sup>2</sup>. Највећи обим промета станова у 2019. години регистран је у Новом Сарајеву, Центру Сарајево, Тузли, Зеници и Мостару.

Највише прометоване цијене станова у Федерацији БиХ су на подручју опћина Центар Сарајево, са распоном цијена од 1200 до 4800 КМ/м<sup>2</sup> и Стари Град, са распоном цијена од 1150 до 5500 КМ/м<sup>2</sup>. Најскупљи стан у Федерацији БиХ прометован у 2019. години је на подручју опћине Центар Сарајево и његова укупна цијена је износила 750 000 КМ.

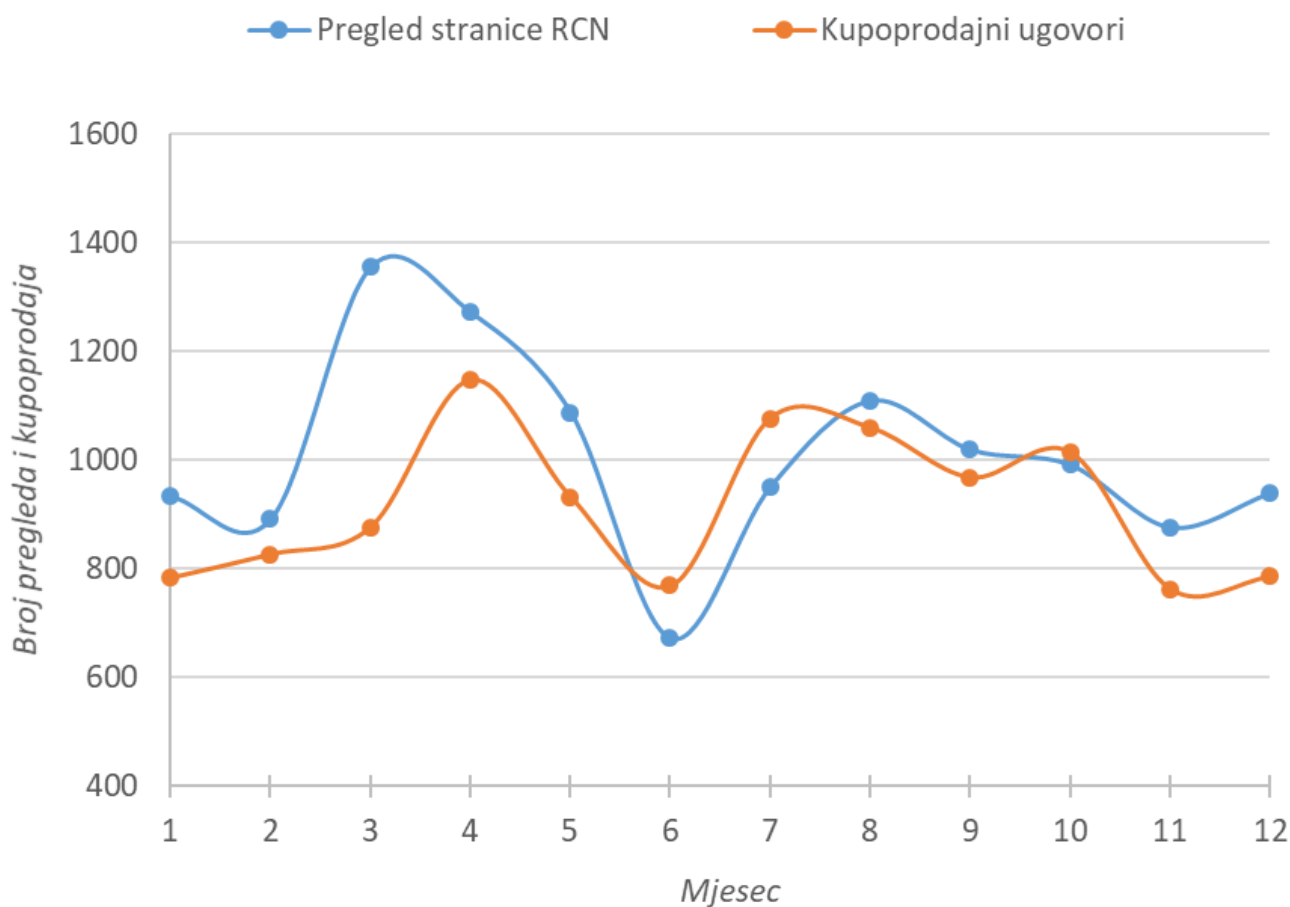
Цијена најскупље куће са окућницом у Федерацији БиХ током 2019. године износила је 1.212.614,60 КМ на подручју Опћине Неум, корисне површине 145 м<sup>2</sup> и 560 м<sup>2</sup> укупне површине земљишта са објектом.

Током прошле године најскупљи прометовани пословни простор-локал коштао је 12 000 КМ/м<sup>2</sup> у Опћини Стари Град Сарајево, а пословни простор-канцеларија 16 300 КМ/м<sup>2</sup> у Опћини Центар Сарајево. Што се тиче гаража, најскупље је прометовано гаражно/паркинг мјесто на отвореном и износи 3 040 КМ/м<sup>2</sup> на подручју Опћине Центар.

Просјечна цијена пољопривредног земљишта на нивоу Федерације БиХ износи 2,60 КМ/м<sup>2</sup>, минимална цијена је остварена у Опћини Орашје и износи 0,11 КМ/м<sup>2</sup>, а максимална у Граду Бихаћу и износи 13,0 КМ/м<sup>2</sup>.

Успоредбом броја прегледа података са јавног увида у податке Регистра цијена некретнина и

остварених купопродаја у истом временском периоду дошло се до закључка да је највише промета остварено у мјесецу априлу, а највећи преглед података је остварен између марта и априла 2019. године.

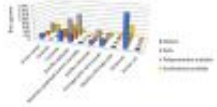


Федерална управа за геодетске и имовинско-правне послове заједно са Порезном управом ФБиХ и јединицама локалне самоуправе ће и даље доприносити транспарентности тржишта некретнина кроз јавну објаву података и извјештаје.

Извјештај се може погледати путем линка:

 [RCN\\_2019.pdf \(2.4 MB\)](#)





```
// Load JS file theme Galleria.loadTheme('files/gallery/themes/classic/gallery.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' });
```