

Извјештај о стању тржишта некретнина у Федерацији БиХ за 2020. годину

07.07.2021 10:54



Izvještaj

o stanju tržišta
nekretnina
u Federaciji BiH
za 2020. godinu

juli/srpanj
2021



REGISTAR CIJENA

Шведског донаторског пројекта "Изградња капацитета за унапређење земљишне администрације и процедура у Босни и Херцеговини" – ЦИЛАП, у сарадњи са Порезном управом Федерације БиХ (ПУ ФБиХ) и јединицама локалне самоуправе (ЈЛС), израђен је Извјештај о стању тржишта некретнина у Федерацији БиХ за 2020. годину.

Регистар цијена некретнина је у служби пружања одговарајућих информација судионицима на тржишту некретнина. Систем је у вријеме писања овог Извјештаја у употреби у 74 јединице локалне самоуправе од укупно 79 и у 73 порезних испостава од укупно 73 у Федерацији БиХ.

Анализа је вршена на основу регистрованих уговора за 2020. годину, а детаљније анализе тржишних активности према врстама некретнина овисе о уносу података током цијеле 2020. године, те обима тржишта за поједине врсте некретнина.

Укупан број купопродајних уговора регистрован у периоду од 01.01.2020. до 31.12.2020. године на подручју Федерације БиХ износи 15960, док остварена вриједност из купопродајних уговора износи 970.238.730 КМ. Од тог броја, 15175 уговора са оствареном вриједности од 874.991.271 КМ се односи на секундарно тржиште, док се 785 уговора са оствареном вриједности од 95.247.459 КМ односи на прве продаје.

Укупан број некретнина које се налазе у купопродајним уговорима регистрованим у периоду од 01.01.2020. до 31.12.2020. године и евидентираних од стране комисија ЈЛС за процјену вриједности некретнина је 18616.

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 грађевинског земљишта.

У складу са расположивим подацима просјечна цијена стана на секундарном тржишту (стара градња) у Федерацији БиХ износи 1.600 КМ/м². Највећи обим промета станова у 2020. години регистрован је у Новом Сарајеву, Новом Граду Сарајево, Тузли, Центру Сарајево, Зеници и Мостару.

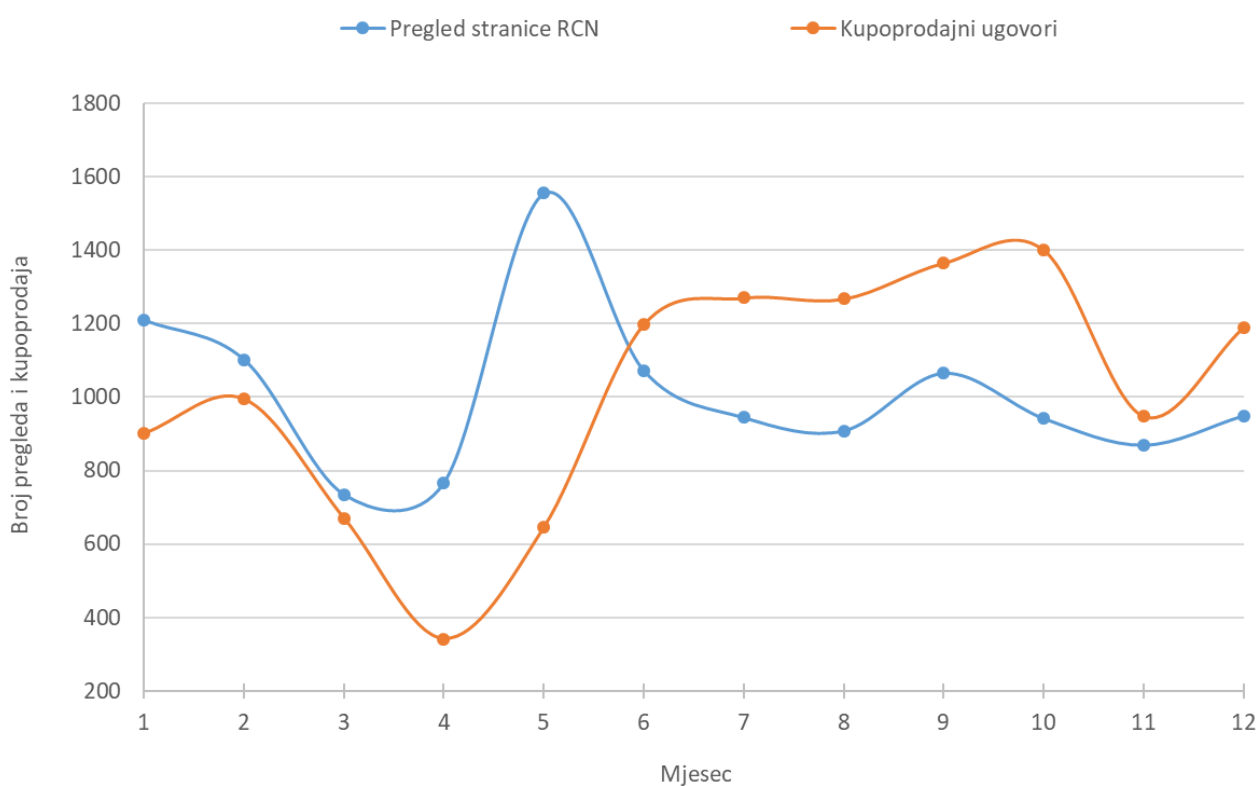
Највише прометоване цијене станова у Федерацији БиХ су на подручју опћина Центар Сарајево и Стари Град Сарајево, са просјечном цијеном од 2.500 КМ/м². Најскупљи стан у Федерацији БиХ прометован у 2020. години је на подручју опћине Ново Сарајево и његова укупна цијена је износила 900.000 КМ, а цијена по м² 5.500 КМ/м².

Што се тиче прометованих кућа добивене су сљедеће просјечне вриједности: просјечна корисна површина објекта износи 112 м², просјечна цијена по корисној површини објекта износи 648 КМ/м², просјечна површина објекта са земљиштем износи 908 м², просјечна цијена по површини објекта са земљиштем износи 163 КМ/м², те просјечна укупна цијена објекта са земљиштем износи 70.356 КМ. Цијена најскупље куће са окућницом у Федерацији БиХ током 2020. године износила је 500.000 КМ на подручју Опћине Стари Град Сарајево, корисне површине 120 м² и 632 м² укупне површине земљишта са објектом.

Током прошле године најскупљи прометовани пословни простор - локал коштао је 9.397 КМ/м² у Опћини Стари Град Сарајево, а пословни простор – канцеларија 6.321 КМ/м² такођер у Опћини Стари Град Сарајево. Што се тиче гаража, најскупље је гаража или гаражно мјесто у згради и износи 2.576 КМ/м² на подручју Опћине Ново Сарајево.

Просјечна цијена пољопривредног земљишта на нивоу Федерације БиХ износи 2,5 КМ/м², минимална цијена је остварена у Опћини Гламоч и износи 0,2 КМ/м², а максимална у Граду Мостару и износи 11,1 КМ/м².

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 најмање промета остварено у периоду између марта и априла, као и најмањи број прегледа. Након тога почиње расти и број прегледа и број купопродаја током 2020. године. Ово су узроковале епидемиолошке мјере и наредбе кризног штаба Федерације БиХ услјед пандемије Цовид-19 вируса, гђе људи нису били заинтересирани за куповину некретнина, а самим тим нису нити прегледали податке регистар цијена некретнина. Након постепеног смањења епидемиолошких мјера, опсег купопродаја је наставио расти и већ средином јуна досегао је опсег од прије пандемије.



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 извјештаја.

Извјештај се може погледати путем линка:

 [Izvjestaj 2020.pdf \(3.1 MB\)](#)

