

Извјештај о стању тржишта непокретности у Федерацији БиХ за 2021. годину

01.07.2022 15:16



Izvještaj

o stanju tržišta nekretnina u Federaciji BiH za 2021. godinu

juni/lipanj
2022



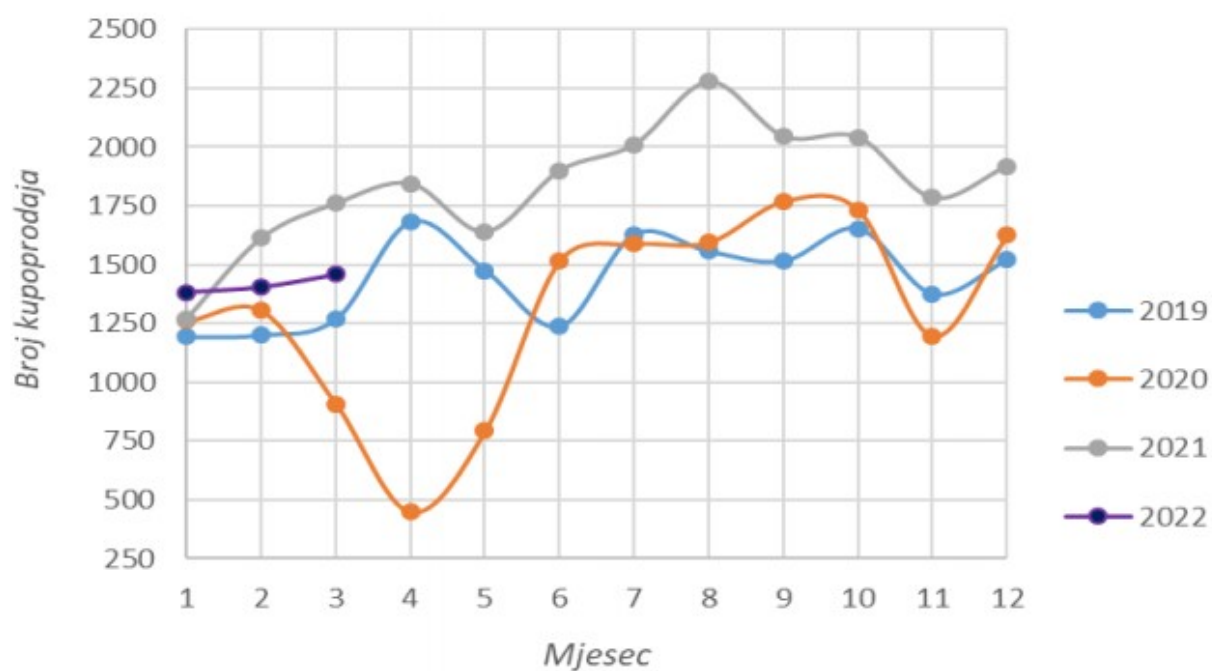
REGISTAR CIJENA

Кроз реализацију активности Федералне управе за геодетске и имовинско-правне послове (ФГУ) везане за успоставу Регистра цијена непокретности (РЦН), а који 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 (ПУ ФБиХ) и јединицама локалне самоуправе (ЈЛС) израђен је Извјештај о стању тржишта непокретности у Федерацији БиХ за 2021. годину.

Регистар цијена непокретности, како ФГУ, тако и ПУ ФБиХ и ЈЛС у служби је пружања одговарајућих информација учесницима на тржишту непокретности. 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 2021. годину, а детаљније анализе тржишних активности према врстама непокретности овисе о уносу података током цијеле 2021. године, те обима тржишта за поједине врсте непокретности.

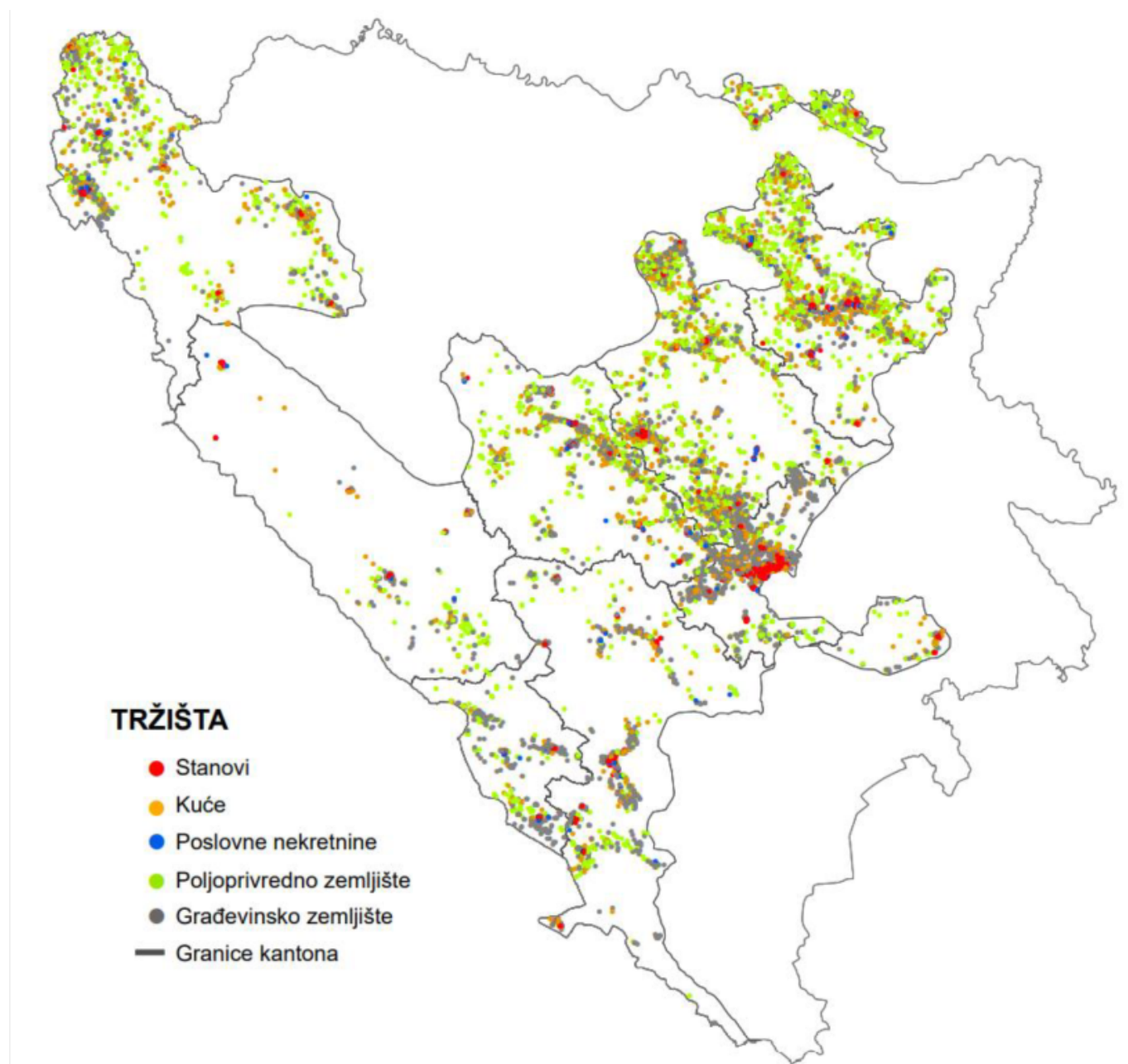
Укупан број купопродајних уговора регистрован у периоду од 01.01.2021. до 31.12.2021. године на подручју Федерације БиХ износи 23 319, док остварена вриједност из купопродајних уговора износи 1.485.042.159 КМ. Од тог броја, 22 318 уговора са оствареном вриједности од 1.391.805.405КМ се односи на секундарно тржиште, док се 998 уговора са оствареном вриједности од 93.236.754КМ односи на прве продаје.



Укупан број непокретности које се налазе у купопродајним уговорима регистрованим у периоду од 01.01.2021. до 31.12.2021. године и евидентираних од стране комисија ЈЛС за процјену вриједности непокретности је 35 640.

На основу података из уговора три су доминантне категорије непокретности: грађевинско земљиште, станови и пољопривредно земљиште. По вриједности уговора превладавају тржишта

станава, грађевинског земљишта и кућа



У складу са расположивим подацима просјечна цијена стана на секундарном тржишту (стара градња) у Федерацији БиХ износи 1.765 KM/m^2 . Највећи обим промета станова у 2021. години регистриран је у Новом Граду Сарајево, Новом Сарајеву, Центру Сарајево, Тузли, Илици, Зеници и Мостару. У складу са расположивим подацима за 2021. годину Федерацији БиХ просјечна цијена стана већа је за 10% у односу на 2020. годину.

Највише прометоване цијене станова у Федерацији БиХ су на подручју опћина Центар Сарајево и Стари Град Сарајево, са просјечном цијеном од 2.550 KM/m^2 . Највиша остварена цијена стана у Федерацији БиХ прометованог у 2021. години је на подручју опћине Нови Град Сарајево и његова укупна цијена износила је 605.000 KM, а корисна површина тог стана је 155 m^2 .

Што се тиче прометованих кућа добивене су следеће просјечне вриједности: просјечна корисна

површина објекта износи 119 м², просјечна цијена по корисној површини износи 681 КМ/м², просјечна површина објекта са земљиштем износи 992 м², просјечна цијена по површини објекта са земљиштем износи 182 КМ/м² те просјечна цијена објекта са земљиштем износи 80.178 КМ. Највиша остварена цијена куће у Федерацији БиХ прометована у 2021. години је на подручју Опћине Неума и њена укупна цијена је износила 1.955.830 КМ са корисном површином од 270 м² и укупном површином парцеле 310 м².

Током прошле године најскупљи прометовани пословни простор - локал коштао је 6.000 КМ/м² у Опћини Стари Град Сарајево, а пословни простор – канцеларија 4.930 КМ/м² у Опћини Центар Сарајево. Што се тиче гаража, најскупље је гаража или гаражно мјесто у згради и износи 3.175 КМ/м² на подручју Опћине Ново Сарајево.

Просјечна цијена пољопривредног земљишта на нивоу Федерације БиХ износи 2,80 КМ/м².

Успоредбом броја прегледа података са јавног увида и остварених купопродаја у истом временском периоду дошло се до закључка да је најмањи број промета остварен између јануара и фебруара као и најмањи број прегледа. Након тога почиње да расте број купопродаја до августа, док интерес јавности не опада за јавним увидом Регистра цијена непокретности.

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

Izvještaj se može pogledati putem linka:



[Izvjestaj_RCN_2021-FINALNI.PDF \(2.9 MB\)](#)