

Извјештај о стању тржишта непокретности у Федерацији БиХ за 2023. годину

16.06.2024 22:01



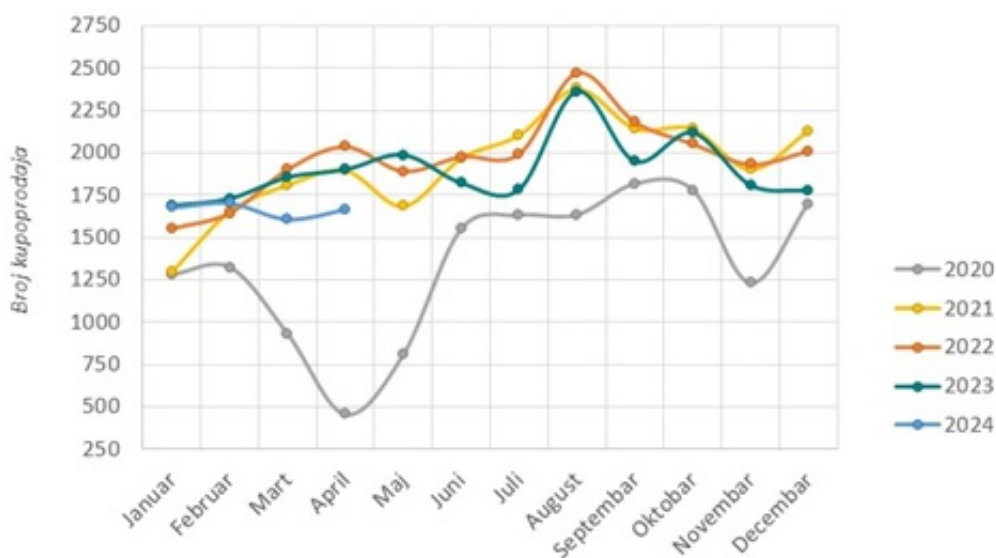
Кроз реализацију активности Федералне управе за геодетске и имовинско-правне послове (ФГУ) везане за успоставу Регистра цијена непокретности (РЦН) у сарадњи са Порезном управом

Федерације БиХ (ПУ ФБиХ) и јединицама локалне самоуправе (ЈЛС) израђен је Извјештај о стању тржишта непокретности у Федерацији БиХ за 2023. 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.

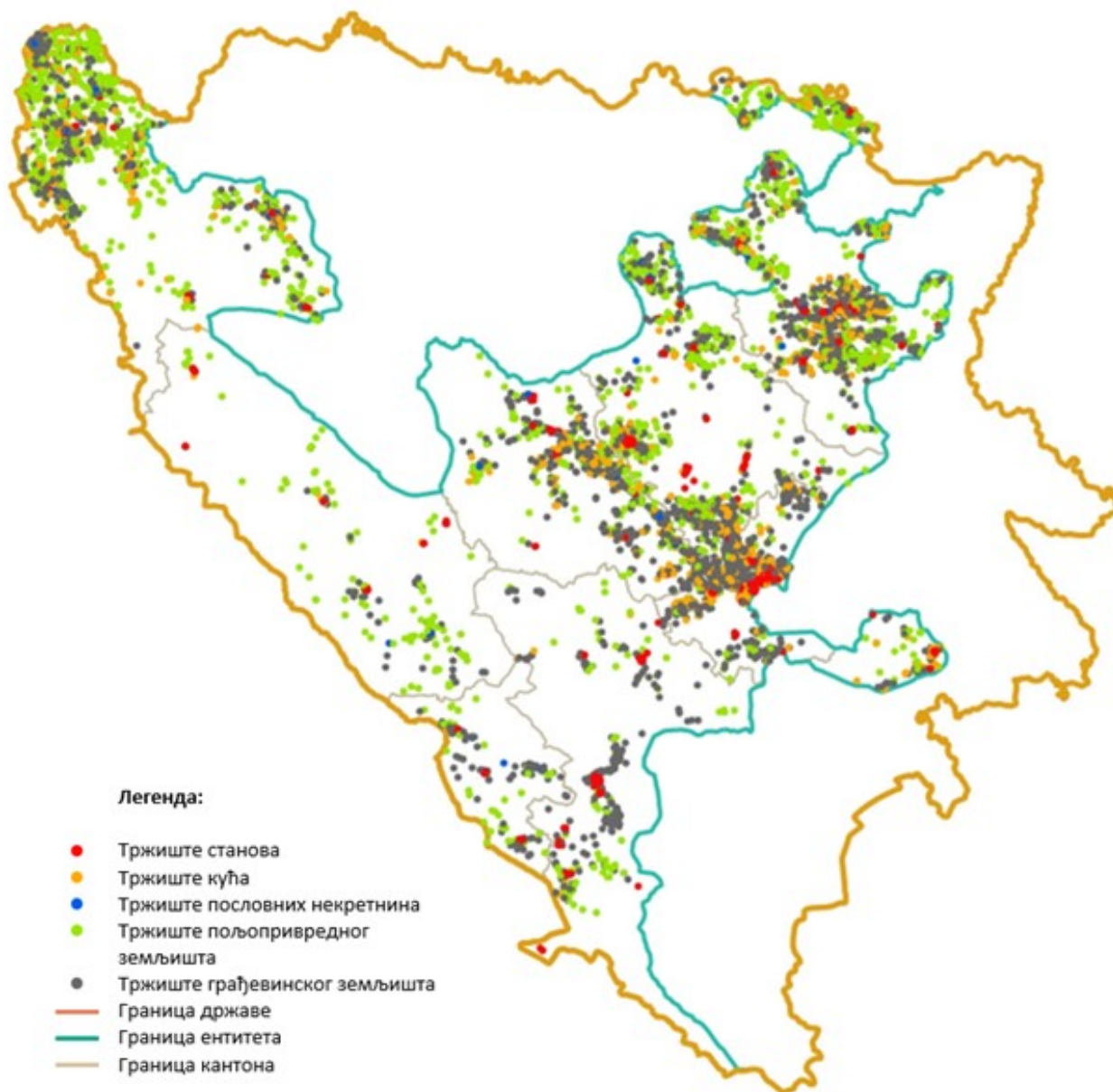
Анализа је вршена на основу регистрованих уговора за 2023. годину, а детаљније анализе тржишних активности према врстама непокретности овисе о уносу података током цијеле 2023. године, те обима тржишта за поједине врсте непокретности.

Укупан број купопродајних уговора регистрован у периоду од 01.01.2023. до 31.12.2023. године на подручју Федерације БиХ износи 23.659, док остварена вриједност из купопродајних уговора износи 1.753.051.731 КМ. Од тог броја, 22.780 уговора са оствареном вриједности од 1.626.910.837КМ се односи на секундарно тржиште, док се 879 уговора са оствареном вриједности од 126.140.895КМ односи на прве продаје.



Укупан број непокретности које се налазе у купопродајним уговорима регистрованим у периоду од 01.01.2023. до 31.12.2023. године и евидентираних од стране комисија ЈЛС за процјену вриједности непокретности је 38.538.

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



У складу са расположивим подацима просјечна цијена стана на секундарном тржишту (стара градња) у Федерацији БиХ износи 2.280 КМ/м². Највећи обим промета станова у 2023. години регистриран је у Новом Сарајеву, Новом Граду Сарајево, Тузли, Центру Сарајево, Мостару, Зеници и Илици. У складу са расположивим подацима за 2023. годину у Федерацији БиХ просјечна цијена стана већа је за 13% у односу на 2022. годину.

Највише прометоване цијене станова у Федерацији БиХ су на подручју општина Центар Сарајево са просјечном цијеном од 3.530 КМ/ м² и Стари Град Сарајево, са просјечном цијеном од 3.490 КМ/м². Највиша остварена цијена стана у Федерацији БиХ прометованог у 2023. години је на подручју Општине Нови Град Сарајево и његова укупна цијена износила је 914.600 КМ, а корисна површина тог стана је 170 м².

Што се тиче прометованих кућа добивене су следеће просјечне вриједности: просјечна корисна површина објекта износи 133 м², просјечна цијена по корисној површини износи 800 КМ/м², просјечна површина објекта са земљиштем износи 832 м², просјечна цијена по површини објекта са земљиштем износи 228 КМ/м² те просјечна цијена објекта са земљиштем износи 103.150 КМ. Највиша остварена цијена куће у Федерацији БиХ прометована у 2023. години је на подручју Општине Центар Сарајево и њена укупна цијена је износила 1.750.000 КМ са корисном површином од 333 м² и укупном површином парцеле 2.030 м².

Током прошле године најскупљи прометовани пословни простор - локал коштао је 6.995 КМ/м² у Општини Илица, а пословни простор – канцеларија 6.048 КМ/м² у Општини Центар Сарајево. Што се тиче гаража, најскупља је гаража или гаражно мјесто у згради и износи 4.477 КМ/м² на подручју Општине Центар Сарајево.

Просјечна цијена пољопривредног земљишта на нивоу Федерације БиХ износи 2,70 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 у јануару и фебруау, а најмањи број прегледа у децембру. Након тога, број купопродаја почиње да расте до августа, као и интерес јавности за јавним увидом Регистра цијена некретнина.

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.

Извештај се може погледати на линку:



[Izveštaj o stanju tržišta nekretnina u FBiH za 2023.pdf \(2.1 MB\)](#)