estitor

KVARTALNI IZVJEŠTAJ

Nekretnine Bar — Kvartalni Izvještaj Q2 2026

Detaljna analiza cijena, trendova i investicionih prilika na tržištu nekretnina u Baru. Podaci se ažuriraju kvartalno.

Ažurirano: Novembar 2026 | Sljedeće ažuriranje: oktobar 2026 | Bar, Crna Gora

PROSJEČNA CIJENA/M²
2,797 €
▲ +13.3% god.

PROSJEČNA CIJENA STANA
179,008 €
▲ +13.3% god.

PRINOS OD NAJMA
4.3%
▼ -0.53% god.

AKTIVNI OGLASI
1,179
Q2 2026

Podaci za **Q2 2026** su objavljeni. Sljedeći izvještaj: oktobar 2026

Ekonomski profil Bara 2026

Osnovni makroekonomski i demografski pokazatelji

POPULACIJA
42,000
Uprava za Statistiku, Popis 2023

PROSJEČNA BRUTO PLATA
€1,131
▲ 1.8% god.
Ø Q2 '26

TURISTIČKA NOĆENJA Q2 '26

137,608

10.6% obuhvaćenog primorja

Cijene stanova po strukturi, Bar — Q2 2026

Prosjek za II kvartal 2026

U nastavku su prikazane prosječne cijene stanova u Baru po tipovima, na osnovu aktivnih oglasa na Estitoru.

STRUKTURA STANA	PROSJEČNA CIJENA PO M²	PROSJEČNA UKUPNA CIJENA	GODIŠNJI TREND	BROJ OGLASA
Garsonjere	3,035 €/m²	98,310 €	**+8.8%**	81
Jednosobni Stanovi	2,794 €/m²	139,818 €	**+10.6%**	488
Dvosobni Stanovi	2,804 €/m²	210,291 €	**+18.8%**	397
Trosobni Stanovi	2,500 €/m²	290,048 €	**+12.6%**	109

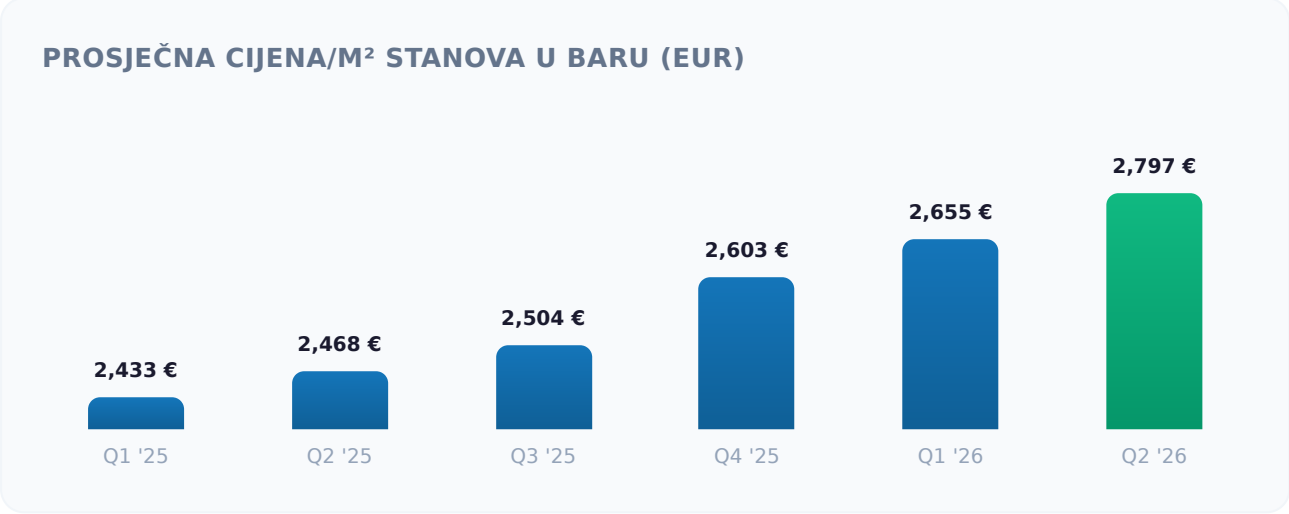
Broj oglasa = oglasi uključeni u obračun prosječnih cijena; zbir može odstupati od ukupnog broja aktivnih oglasa.

Napomena: Prosječne cijene su izračunate na osnovu cijena aktivnih oglasa na Estitor platformi i ne uključuju pregovaračke popuste koji u prosjeku iznose 5-10%.

Pregledaj 1,179 stanova na prodaju u Baru →

Istorija cijena stanova u Baru

Trend prosječne cijene po m² za stanove



Analiza trenda kvartalnih promjena u Baru:

Cijena po kvadratnom metru za stanove u Baru porasla je za 13.3% u posljednjih 12 mjeseci (sa 2,468 EUR/m² na 2,797 EUR/m²).

PERIOD	PROSJ. CIJENA/M²	KV. PROMJENA	GOD. PROMJENA
Q2 2026	**2,797 €**	**+5.3%**	**+13.3%**
Q1 2026	**2,655 €**	**+2.0%**	**+9.1%**
Q4 2025	**2,603 €**	**+4.0%**	—
Q3 2025	**2,504 €**	**+1.5%**	—
Q2 2025	**2,468 €**	**+1.4%**	—
Q1 2025	**2,433 €**	—	—

Analiza po kvartovima i lokacijama — Bar

Cijene i trendovi po najtraženijim lokacijama

Bar objedinjuje urbani centar (luka, željeznica, škole) sa primorskim naseljima duž obale. Centar i Topolica nude gradski život tokom cijele godine, dok Šušanj, Dobre Vode i Veliki Pijesak ciljaju turistički najam uz more.

Centar — U PORASTU

Po m²:	**3,018 €/m²**
God. promjena:	**+6.2%**
Broj aktivnih oglasa:	**244**

Ilino — U PORASTU

Po m²:	**2,596 €/m²**
God. promjena:	**+5.0%**
Broj aktivnih oglasa:	**130**

Sutomore — U PORASTU

Po m²:	**2,363 €/m²**
God. promjena:	**+27.2%**
Broj aktivnih oglasa:	**101**

Šušanj — U PORASTU

Po m²:	**2,511 €/m²**
God. promjena:	**+7.8%**
Broj aktivnih oglasa:	**62**

Bjeliši — U PORASTU

Po m²:	**2,582 €/m²**
God. promjena:	**+5.7%**
Broj aktivnih oglasa:	**60**

Dobra Voda — U PORASTU

Po m²:	**2,636 €/m²**
God. promjena:	**+10.6%**
Broj aktivnih oglasa:	**53**

Čeluga — STABILNO

Po m²:	**2,141 €/m²**
God. promjena:	**+3.8%**
Broj aktivnih oglasa:	**29**

Soho City — STABILNO

Po m²:	**3,510 €/m²**
God. promjena:	**+2.3%**
Broj aktivnih oglasa:	**21**

Makedonsko naselje — U PADU

Po m²:	**2,378 €/m²**

Zeleni Pojas — —

Po m²:	**2,348 €/m²**

God. promjena: **-0.2%**
Broj aktivnih oglasa: **19**

God. promjena: **—**
Broj aktivnih oglasa: **13**

Topolica

U PADU

Po m²: **3,007 €/m²**
God. promjena: **-7.8%**
Broj aktivnih oglasa: **13**

Polje

—

Po m²: **2,213 €/m²**
God. promjena: **—**
Broj aktivnih oglasa: **9**

📎 Broj oglasa = oglasi uključeni u obračun prosječnih cijena; zbir može odstupati od ukupnog broja aktivnih oglasa.

Investicioni potencijal Bara & prinos od najma (ROI)

Analiza prinosa i investicionih prilika

Prinos od najma po opštini / naselju

OPŠTINA	PROSJEČNA CIJENA PO M²	PROSJ. RENTA/M²	PROSJEČNA PO
Centar	3,018 €	10 €	
Ilino	2,596 €	11 €	
Sutomore	2,363 €	10 €	
Šušanj	2,511 €	10 €	
Bjeliši	2,582 €	8 €	
Čeluga	2,141 €	9 €	
Soho City	3,510 €	13 €	
Makedonsko naselje	2,378 €	9 €	
Polje	2,213 €	7 €	

Kalkulacija investicije: primjer

Prosječan stan od 64m² u Baru — na osnovu trenutnih tržišnih podataka.

Kupovna cijena	God. prihod najam
179,008 €	**7,680 €**
64m² x 2,797 €	bruto prihod

Bruto prinos	5-god. projekcija
4.3%	**318,300 €**
godišnje	uz 12.2% god. rast

Napomena: Ove projekcije su bazirane na istorijskim trendovima i ne garantuju buduće rezultate. Preporučujemo konsultaciju sa lokalnim stručnjakom.

Troškovi kupovine nekretnine u Baru

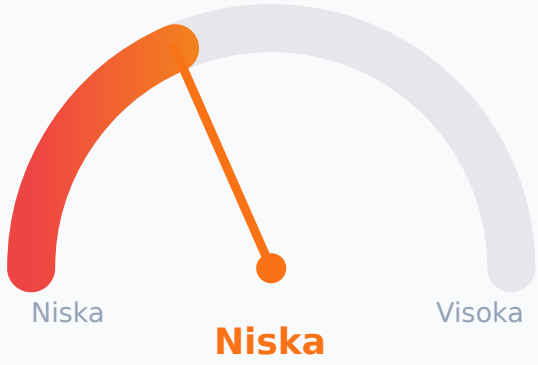
STAVKA	IZNOS	NAPOMENA
Porez na promet	**3% – 6%**	Progresivna skala za vrijednosti iznad 150,000 €
PDV (novogradnja)	**21%**	Već uključen u cijenu; porez od 3% se ne plaća
Notarski troškovi	**~€400 – €700**	Obavezni, definisani notarskom tarifom
Uknjižba u katastar	**€50 – €200**	Administrativne takse za upis vlasništva
Agencijska provizija	**3% – 6%**	Nije fiksna; snosi kupac, prodavac ili obje strane
Advokatski troškovi	**€500 – €2,000+**	Preporučeno za pravnu sigurnost

Kupovna moć i cijene stanova

Mogu li lokalne plate pratiti cijene stanova?

INDEKS PRIUŠTIVOSTI

Koliko je lokalna plata dovoljna za kupovinu nekretnine



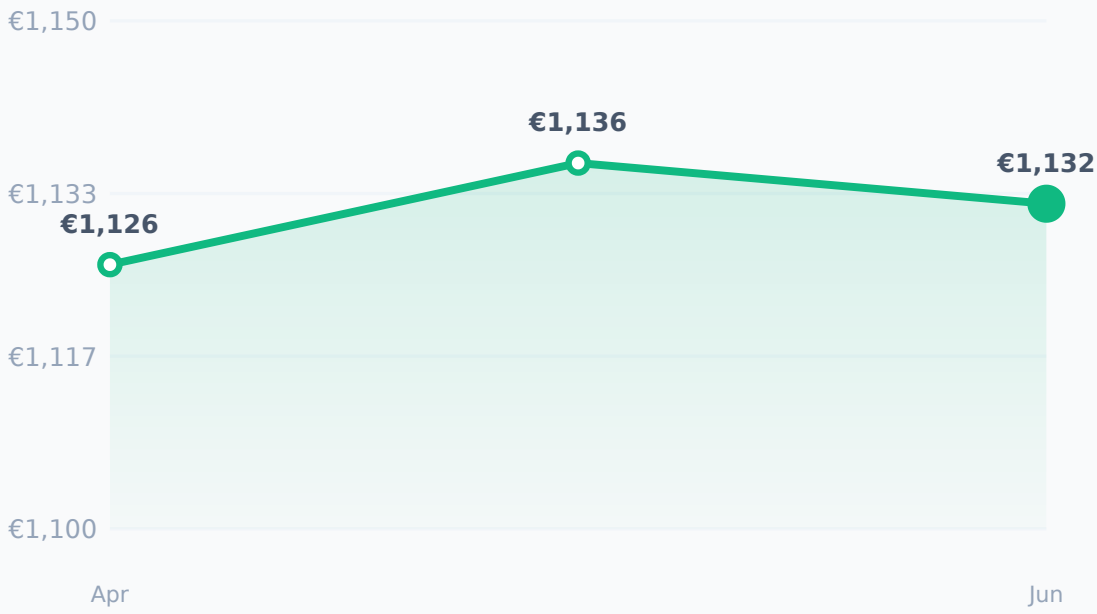
Niska

~**158** plata za stan od 64m²

🟠 Primorsko investiciono tržište — cijene znatno nadmašuju lokalnu kupovnu moć.

TREND BRUTO PLATE (€)

Kvartalni pregled — Bar



📎 *Uprava za Statistiku — MSP br. 7/2026 (Apr–Jun 2026)*

Ø PLATA Q2 '26	GODIŠNJA PROMJENA
€1,131	**+1.8%**

Prosječna bruto plata (Bar) iznosi €1,131 (Ø Q2 '26), rast od 1.8% (Q2 vs 2025). April: €1,126, maj: €1,136, jun: €1,132.

BRUTO PLATA — BAR 2026

PERIOD	PLATA	IZVOR
April '26	**€1,126**	📎
Maj '26	**€1,136**	📎
Jun '26	**€1,132**	📎
Q2 '26 prosjek	**€1,131**	📊

📎 Uprava za Statistiku podaci. Q2 Ø = prosjek Apr, Maj i Jun.

Vodič za kupovinu nekretnine u Baru

Korak po korak procedura za domaće i strane kupce

Procedura kupovine

1. **Pretraga i odabir nekretnine** — Pregled oglasa putem agencija i platformi, analiza lokacije i cijena, organizacija obilaska.
2. **Pregovaranje i ponuda** — Dogovor cijene, rokova i uslova kupovine sa prodavcem.
3. **Pravna provjera (due diligence)** — Provjera vlasništva u katastru, eventualnih tereta ili hipoteka, statusa objekta (građevinska i upotrebna dozvola), kao i potencijalnih pravnih ograničenja ili sporova.
4. **Predugovor (opciono)** — Po potrebi se potpisuje predugovor uz depozit (najčešće oko 10%), dok se završavaju dodatne provjere.
5. **Dobijanje evidencionog broja stranca** — Strani kupci su dužni da pribave evidencioni broj u Poreskoj upravi, koji je neophodan za realizaciju kupovine i poreske obaveze.
6. **Notarizacija kupoprodajnog ugovora** — Kupoprodajni ugovor se potpisuje pred notarom. Za strane državljane koji ne govore službeni jezik, prisustvo licenciranog sudskog tumača je zakonski obavezno.

7 **Isplata i uknjižba** — Isplata kupoprodajne cijene vrši se isključivo putem bankarskog transfera, nakon čega notar podnosi zahtjev za upis vlasništva u katastar.

Potrebna dokumentacija

- Lični dokument (lična karta ili pasoš)
- Evidencioni broj (za strane kupce)
- Potvrda o prebivalištu (po potrebi)
- Dokaz o porijeklu sredstava (obavezan za banku i realizaciju transakcije)
- List nepokretnosti (izvod iz katastra)
- Građevinska i upotrebna dozvola (ako je primjenjivo)
- Energetski sertifikat (ako je dostupan)
- Vjenčani list (po potrebi, uz prevod)
- Punomoć (ako jedna strana nije prisutna)
- Sudski tumač (za strane kupce)
- Potvrda o računu u lokalnoj banci (sa kojeg se vrši prenos sredstava)

Važne napomene:

- Plaćanje se u praksi vrši putem banke, uz obaveznu provjeru porijekla sredstava u skladu sa propisima o sprečavanju pranja novca.
- Strani kupci mogu nesmetano kupovati nekretnine, osim u određenim kategorijama zemljišta (npr. poljoprivredno zemljište).
- Notar ima ključnu ulogu u validaciji transakcije i pokretanju procesa uknjižbe.

Proces kupovine nekretnine u Crnoj Gori je jasno definisan i relativno standardizovan, ali zahtijeva pažljivu pravnu provjeru i usklađenost sa bankarskim i poreskim procedurama, posebno za strane investitore.

Prognoza tržišta nekretnina Bara 2026

Šta očekivati na tržištu nekretnina

Na osnovu trenutnih trendova, makroekonomskih pokazatelja i razvojnih planova, očekujemo umjeren rast cijena nekretnina u Baru tokom 2026. godine. Prosječna polazna cijena: **2,797 €/m²** , sa varijacijama po lokacijama i tipovima nekretnina.

Ključni faktori koji utiču na tržište Bara — potkrijepljeni podacima

Najveća morska luka ↑ POZITIVAN

Luka Bar je najveća crnogorska morska luka i saobraćajni čvor (željeznica, putevi), što daje privredni oslonac i stabilnu domaću potražnju.

Luka Bar

Pristupačno primorje ↑ POZITIVAN

Bar je među najpristupačnijim primorskim tržištima; prosječna bruto plata €1,131 (+1.8% god.) prati rast lokalne tražnje.

MSP 7/2026

Autoput Bar–Boljare ↑ POZITIVAN

Bolja povezanost sa Podgoricom i sjeverom zemlje povećava atraktivnost Bara za stanovanje i investicije.

Rastuća sezona ↑ POZITIVAN

137,608 noćenja u obuhvaćenim primorskim opštinama (10.6% udjela, Q2 '26) — junski vrhunac čini Bar sve značajnijim, uz prostor za produženje sezone.

MSP 7/2026

Projekcija cijena za 2026

Polazna cijena: 2,797 €/m² (Q2 2026, prosjek). Projekcije na osnovu istorijskog trenda i Uprava za Statistiku indikatora.

SCENARIO	OČEKIVANI GOD. RAST	PROSJ. CIJENA/M² KRAJ 2026	VJEROVATNOĆA
Optimističan	+14-16%	3,217 €/m²	25%
Bazni BAZNI	+11-13%	3,133 €/m²	55%
Konzervativan	+8-10%	3,049 €/m²	20%

Disclaimer: Bazirano na zvaničnim podacima Uprave za statistiku (Mjesečni statistički pregled br. 7/2026). Ne predstavljaju finansijski savjet i ne garantuju buduće rezultate. Stvarni rast cijena zavisi od globalnih makroekonomskih uslova, geopolitičke situacije i lokalnih regulatornih promjena.

❓ Često postavljana pitanja

Odgovori na najčešća pitanja o nekretninama u Baru

Kolika je prosječna cijena stanova u Baru?

Prema analizi **1179 aktivnih oglasa**, prosječna cijena za **stan** u Baru iznosi **2,797 €/m²**.

Da li je sada pravi trenutak za kupovinu stanova u Baru?

Analizirajući aktuelne tržišne podatke, cijena nekretnina u Baru bilježi stabilan rast od 13.3% godišnje.
Brzina prodaje: Oglas za **stan** provede na tržištu **45-60 dana** prije nego što bude uklonjen.

Koliko se isplati kupovina stanova u Baru kao investicija?

Prosječna mjesečna cijena rente iznosi **640 €**. Procijenjeni prosječni godišnji bruto povrat investicije (ROI) iznosi **4.3%**, bez uračunatog rasta vrijednosti same nekretnine.

Zašto je Bar postao hub za digitalne nomade?

Bar nudi najbolju urbanu infrastrukturu (luka, voz, škole) uz znatno niže troškove života i cijene kvadrata u poređenju sa Budvom i Kotorom. Prema Estitor podacima za Q2 2026, prosječna cijena stana u Baru iznosi oko 2,797 €/m².

Koji su najbolji kvartovi za investiciju u Baru?

Najviši bruto prinos od najma trenutno bilježi Ilino (~5.1%), na osnovu prikazanih podataka o renti. Detaljan prinos po naselju dat je u tabeli prinosa od najma iznad.

Koliki je udio dugoročnog najma u Baru?

Bar ima jedan od najvećih udjela dugoročnog najma na primorju, jer je grad naseljen tokom cijele godine, što smanjuje rizik praznog hoda nekretnine.

Da li je legalizacija objekata i dalje aktuelno pitanje u Baru?

U određenim naseljima poput Šušnja proces legalizacije je i dalje u toku, pa se investitorima savjetuje detaljna provjera građevinske dozvole prije kupovine.

Kakva je povezanost Bara sa Italijom i ostatkom regiona?

Luka Bar nudi direktne feribot veze sa Italijom (Ankona/Bari), dok željeznička pruga povezuje grad direktno sa Beogradom, što pogoduje turizmu i biznisu.

Metodologija: Podaci u ovom izvještaju su bazirani na analizi aktivnih i prodatih oglasa na Estitor platformi, javno dostupnim podacima Uprave za nekretnine Crne Gore i agregiranim podacima iz partnerskih agencija. Cijene predstavljaju tražene cijene iz aktivnih oglasa i mogu se razlikovati od konačnih transakcijskih cijena. Izvještaj se automatski ažurira na početku svakog kvartala.

Posljednje ažuriranje: Q2 2026 | **Sljedeće ažuriranje:** oktobar 2026

Prethodni izvještaji

- Q1/2026