

Nekretnine Bar — Kvartalni Izvještaj Q2 2026

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

Ažurirano: Avgust 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

Prosjeck 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 M ²	PROSJEČNA UKUPNA CIJENA	GODIŠNJI TREND	BROJ OGLASA
Garsonjere	3,035 €/m ²	98,310 €	+8.8%	81
Jednosobni Stanovi	2,794 €/m ²	139,818 €	+10.6%	488
Dvosobni Stanovi	2,804 €/m ²	210,291 €	+18.8%	397
Trosobni Stanovi	2,500 €/m ²	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%.

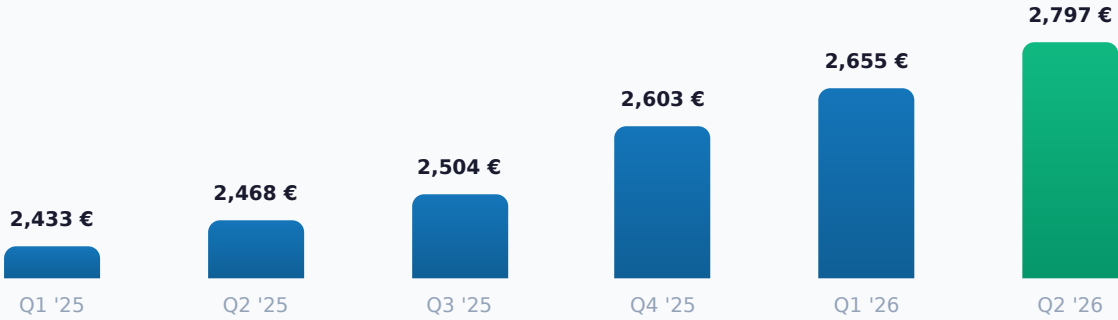
Pregledaj 1,179 stanova na prodaju u Baru →



Istorija cijena stanova u Baru

Trend prosječne cijene po m² za stanove

PROSJEČNA CIJENA/M² STANOVA U BARU (EUR)



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/M ²	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**

Topolica

U PADU

Po m²: **3,007 €/m²**

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

God. promjena: -7.8%
Broj aktivnih oglasa: 13

Zeleni Pojas



Po m²: 2,348 €/m²
God. promjena: —
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 179,008 € 64m² x 2,797 €	God. prihod najam 7,680 € bruto prihod
Bruto prinos 4.3% godišnje	5-god. projekcija 318,300 € 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

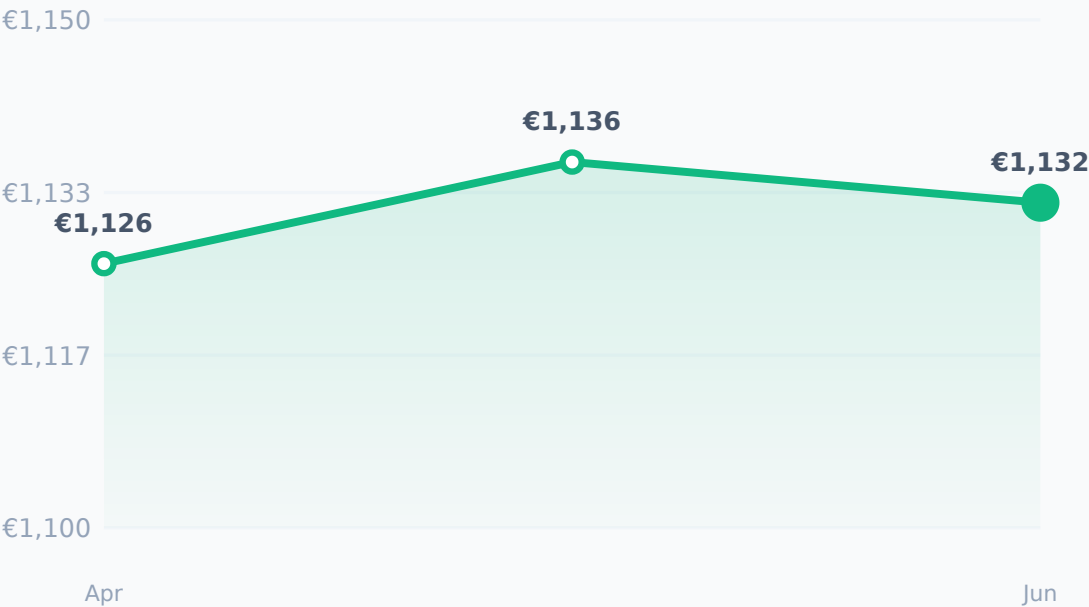
Koliko je lokalna plata dovoljna za kupovinu nekretnine



● 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

€1,131

GODIŠNJA PROMJENA

+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