estitor

KVARTALNI IZVJEŠTAJ

Nekretnine Bar — Kvartalni Izvještaj Q1 2026

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

Ažurirano: Mart 2026 | Sljedeće ažuriranje: jul 2026 | Bar, Crna Gora

PROSJEČNA CIJENA/M²
2,655 €
▲ +9.1% god.

PROSJEČNA CIJENA STANA
159,300 €
▲ +9.1% god.

PRINOS OD NAJMA
4.1%
▼ -0.59% god.

AKTIVNI OGLASI
1,136
Q1 2026

Podaci za **Q1 2026** su objavljeni. Sljedeći izvještaj: jul 2026

Ekonomski profil Bara 2026

Osnovni makroekonomski i demografski pokazatelji

POPULACIJA
42,000
Uprava za Statistiku, Popis 2023

PROSJEČNA BRUTO PLATA
€1,024
▲ 3.4% god.
Ø jan–feb '26

TURISTIČKA NOĆENJA JAN–FEB

~7,530

9.9% udjela primorja

Cijene stanova po strukturi, Bar — Q1 2026

Prosjek za I 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	2,957 €/m²	96,035 €	**+14.4%**	88
Jednosobni Stanovi	2,771 €/m²	136,454 €	**+12.7%**	457
Dvosobni Stanovi	2,460 €/m²	173,657 €	**+3.7%**	387
Trosobni Stanovi	2,447 €/m²	270,970 €	**+11.2%**	97

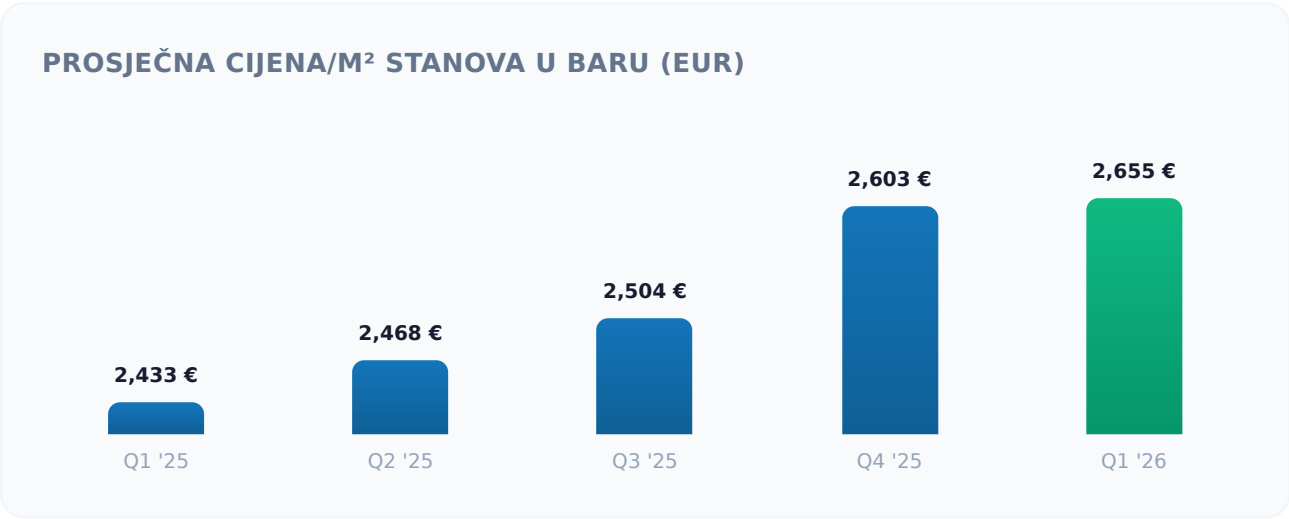
Broj oglasa = oglasi uključeni u obračun prosječnih cijena; zbir može odstupati od ukupnog broja aktivnih oglasa.

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 1,136 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 9.1% u posljednjih 12 mjeseci (sa 2,433 EUR/m² na 2,655 EUR/m²).

PERIOD	PROSJ. CIJENA/M²	KV. PROMJENA	GOD. PROMJENA
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 — STABILNO

Po m²:	2,798 €/m²
God. promjena:	+4.4%
Broj aktivnih oglasa:	195

Ilino — U PADU

Po m²:	2,461 €/m²
God. promjena:	-1.2%
Broj aktivnih oglasa:	111

Sutomore — U PORASTU

Po m²:	2,382 €/m²
God. promjena:	+33.4%
Broj aktivnih oglasa:	94

Šušanj — U PORASTU

Po m²:	2,564 €/m²
God. promjena:	+8.6%
Broj aktivnih oglasa:	71

Bjeliši — U PORASTU

Po m²:	2,516 €/m²
God. promjena:	+9.7%
Broj aktivnih oglasa:	61

Dobra Voda — U PORASTU

Po m²:	2,541 €/m²
God. promjena:	+10.1%
Broj aktivnih oglasa:	51

Makedonsko naselje — U PADU

Po m²:	2,299 €/m²
God. promjena:	-11.0%
Broj aktivnih oglasa:	22

Soho City — —

Po m²:	3,329 €/m²
God. promjena:	—
Broj aktivnih oglasa:	13

📎 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	2,798 €	10 €	
Ilino	2,461 €	10 €	
Sutomore	2,382 €	9 €	
Šušanj	2,564 €	10 €	
Bjeliši	2,516 €	8 €	
Makedonsko naselje	2,299 €	8 €	
Soho City	3,329 €	14 €	

Kalkulacija investicije: primjer

Prosječan stan od 60m² u Baru — na osnovu trenutnih tržišnih podataka.

Kupovna cijena

159,300 €

60m² x 2,655 €

God. prihod najam

6,480 €

bruto prihod

Bruto prinos

4.1%

godišnje

5-god. projekcija

227,634 €

uz 7.4% 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

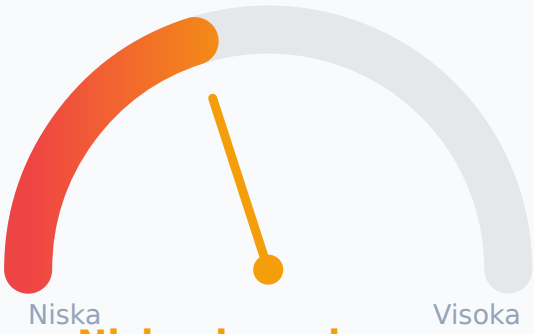
STAVKA	IZNOS	NAPOMENA
Porez na promet	**3% – 6%**	Progresivna skala za vrijednosti iznad 150,000 €
PDV (novogradnja)	**21%**	Već uključen u cijenu; porez od 3% se ne plaća
Notarski troškovi	**~€400 – €700**	Obavezni, definisani notarskom tarifom
Uknjižba u katastar	**€50 – €200**	Administrativne takse 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 do umjerena

~**78** plata za stan od 50m²

🔴 Stan od 50m² košta oko 78 prosječnih bruto plata. Bar nudi umjerene cijene nekretnina uz rastući turistički potencijal.

TREND BRUTO PLATE (€)

Kvartalni pregled — Bar



📎 *Uprava za Statistiku — MSP br. 3/2026 (Jan–Feb 2026)*

Ø PLATA Q1 '26	GODIŠNJA PROMJENA
€1,024	**+3.4%**

Prosječna bruto plata u Baru bilježi rast od 3.4% na godišnjem nivou (Ø jan–feb '26 vs. Q1 '25): jan €1,039, feb €1,009.

BRUTO PLATA — BAR 2026

PERIOD	PLATA	IZVOR
Januar '26	**€1,039**	📎
Februar '26	**€1,009**	📎
Q1 '26 prosjek	**€1,024**	📊

📎 Uprava za Statistiku podaci. Q1 Ø = prosjek dostupnih mjeseci (Januar, Februar).

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: **2,655 €/m²** , sa varijacijama po lokacijama i tipovima nekretnina.

Ključni faktori koji utiču na tržište Bara — potkrijepljeni podacima

Luka Bar ↑ POZITIVAN

Najveća crnogorska luka i ključni teretni terminal — stabilna ekonomska aktivnost, zaposlenost i logistički razvoj.

Autoput Bar–Boljare ↑ POZITIVAN

Završetak preostalih dionica skraćuje vrijeme do Podgorice i sjevera, povećavajući atraktivnost Bara za stanovanje i investicije.

Turizam u Sutomoreu i Čanju ↑ POZITIVAN

Sutomore i Čanj bilježe stabilan rast noćenja i potražnje za kratkoročnim najmom, posebno iz Srbije.

Pristupačnost cijena ↑ POZITIVAN

Bar je i dalje među najpovoljnijim primorskim gradovima, što privlači domaće kupce i dijasporu.

Rast plata ↑ POZITIVAN

Prosječna bruto plata u Baru bilježi rast od 3,4% na godišnjem nivou, što jača kupovnu moć lokalnog stanovništva.

MSP br. 3/2026

Projekcija cijena za 2026

Polazna cijena: 2,655 €/m² (Q1 2026, prosjek). Projekcije na osnovu istorijskog trenda i Uprava za Statistiku indikatora.

SCENARIO	OČEKIVANI GOD. RAST	PROSJ. CIJENA/M² KRAJ 2026	VJEROVATNOĆA
Optimističan	+10-12%	2,947 €/m²	25%
Bazni BAZNI	+8-10%	2,894 €/m²	55%
Konzervativan	+6-8%	2,841 €/m²	20%

Disclaimer: Bazirano na zvaničnim podacima Uprave za statistiku (Mjesečni statistički pregled br. 3/2026). 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 **1136 aktivnih oglasa**, prosječna cijena za **stan** u Baru iznosi **2,655 €/m²**.

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

Analizirajući aktuelne tržišne podatke, cijena nekretnina u Baru bilježi stabilan rast od 9.1% 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 **540 €**. Procijenjeni prosječni godišnji bruto povrat investicije (ROI) iznosi **4.1%**, 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.

Koji su najperspektivniji dijelovi Bara za kupovinu novogradnje?

Centar grada i Soho kvart su najmoderniji, dok su Dobre Vode i Veliki Pijesak fokusirani na turistički najam uz samu obalu.

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: Q1 2026 | **Sljedeće ažuriranje:** jul 2026

Prethodni izvještaji

- Q2/2026