estitor

KVARTALNI IZVJEŠTAJ

Nekretnine Budva — Kvartalni Izvještaj Q1 2026

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

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

PROSJEČNA CIJENA/M²
3,344 €
▲ +9.9% god.

PROSJEČNA CIJENA STANA
227,392 €
▲ +9.9% god.

PRINOS OD NAJMA
4.7%
▼ -1.53% god.

AKTIVNI OGLASI
3,932
Q1 2026

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

Ekonomski profil Budve 2026

Osnovni makroekonomski i demografski pokazatelji

POPULACIJA
22,000
Uprava za Statistiku, Popis 2023

PROSJEČNA BRUTO PLATA
€1,420
▲ 2.5% god.
Ø jan–feb '26

TURISTIČKA NOĆENJA JAN–FEB

~45,000

59.1% udjela primorja

Cijene stanova po strukturi, Budva — Q1 2026

Prosjek za I kvartal 2026

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

STRUKTURA STANA	PROSJEČNA CIJENA PO M²	PROSJEČNA UKUPNA CIJENA	GODIŠNJI TREND	BROJ OGLASA
Garsonjere	3,289 €/m²	101,906 €	**+10.6%**	192
Jednosobni Stanovi	3,418 €/m²	166,555 €	**+13.0%**	1,428
Dvosobni Stanovi	3,395 €/m²	279,198 €	**+12.4%**	1,314
Trosobni Stanovi	3,179 €/m²	409,351 €	**-5.5%**	534
Četvorosobni Stanovi	3,296 €/m²	498,709 €	**-1.4%**	56

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 3,932 stanova na prodaju u Budvi →

Istorija cijena stanova u Budvi

Trend prosječne cijene po m² za stanove

PROSJEČNA CIJENA/M² STANOVA U BUDVI (EUR)



Analiza trenda kvartalnih promjena u Budvi:

Cijena po kvadratnom metru za stanove u Budvi porasla je za 9.9% u posljednjih 12 mjeseci (sa 3,043 EUR/m² na 3,344 EUR/m²).

PERIOD	PROSJ. CIJENA/M²	KV. PROMJENA	GOD. PROMJENA
Q1 2026	**3,344 €**	**+1.2%**	**+9.9%**
Q4 2025	**3,303 €**	**-3.0%**	—
Q3 2025	**3,405 €**	**+6.4%**	—
Q2 2025	**3,199 €**	**+5.1%**	—
Q1 2025	**3,043 €**	—	—

Analiza po kvartovima i lokacijama — Budva

Cijene i trendovi po najtraženijim lokacijama

Budva rivijera obuhvata više atraktivnih lokacija, od istorijskog Starog Grada do popularnih plaža Bečića i Rafailovića. Svaka zona ima specifičnu dinamiku cijena i ciljnu grupu kupaca.

Bečići — U PORASTU

Po m²:	**3,351 €/m²**
God. promjena:	**+10.2%**
Broj aktivnih oglasa:	**1165**

Centar — U PORASTU

Po m²:	**3,854 €/m²**
God. promjena:	**+6.9%**
Broj aktivnih oglasa:	**267**

Petrovac — U PORASTU

Po m²:	**2,809 €/m²**
God. promjena:	**+18.3%**
Broj aktivnih oglasa:	**228**

Rafailovići — U PORASTU

Po m²:	**4,216 €/m²**
God. promjena:	**+22.4%**
Broj aktivnih oglasa:	**194**

Rozino — U PORASTU

Po m²:	**3,543 €/m²**
God. promjena:	**+21.2%**
Broj aktivnih oglasa:	**149**

Pržno — U PADU

Po m²:	**3,209 €/m²**
God. promjena:	**-1.0%**
Broj aktivnih oglasa:	**144**

Dubovica — U PADU

Po m²:	**2,954 €/m²**
God. promjena:	**-4.9%**
Broj aktivnih oglasa:	**88**

Sveti Stefan — U PADU

Po m²:	**3,327 €/m²**
God. promjena:	**-2.8%**
Broj aktivnih oglasa:	**85**

Lazi — U PORASTU

Po m²:	**2,936 €/m²**

Podkošljun — U PORASTU

Po m²:	**3,191 €/m²**

God. promjena:	+23.8%
Broj aktivnih oglasa:	57

God. promjena:	+23.4%
Broj aktivnih oglasa:	45

Zavala

STABILNO

Po m²:	5,288 €/m²
God. promjena:	+0.5%
Broj aktivnih oglasa:	29

Velji Vinogradi

STABILNO

Po m²:	2,919 €/m²
God. promjena:	+0.8%
Broj aktivnih oglasa:	28

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

Investicioni potencijal Budve & prinos od najma (ROI)

Analiza prinosa i investicionih prilika

Prinos od najma po opštini / naselju

OPŠTINA	PROSJEČNA CIJENA PO M²	PROSJ. RENTA/M²	PROSJEČNA POV
Bečići	3,351 €	13 €	
Centar	3,854 €	15 €	
Rafailovići	4,216 €	13 €	
Rozino	3,543 €	13 €	
Pržno	3,209 €	14 €	
Dubovica	2,954 €	12 €	
Podkošljun	3,191 €	12 €	
Velji Vinogradi	2,919 €	14 €	

Kalkulacija investicije: primjer

Prosječan stan od 68m² u Budvi — na osnovu trenutnih tržišnih podataka.

Kupovna cijena	God. prihod najam
227,392 €	**10,608 €**
68m² x 3,344 €	bruto prihod

Bruto prinos	5-god. projekcija
4.7%	**292,991 €**
godišnje	uz 5.2% god. rast

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

Troškovi kupovine nekretnine u Budvi

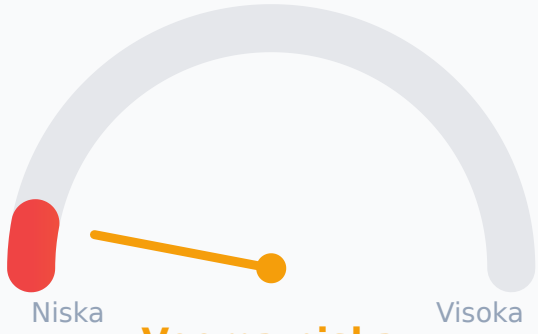
STAVKA	IZNOS	NAPOMENA
Porez na promet	**3% – 6%**	Progresivna skala za vrijednosti iznad 150,000 €
PDV (novogradnja)	**21%**	Već uključen u cijenu; porez od 3% se ne plaća
Notarski troškovi	**~€400 – €700**	Obavezni, definisani notarskom tarifom
Uknjižba u katastar	**€50 – €200**	Administrativne takse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



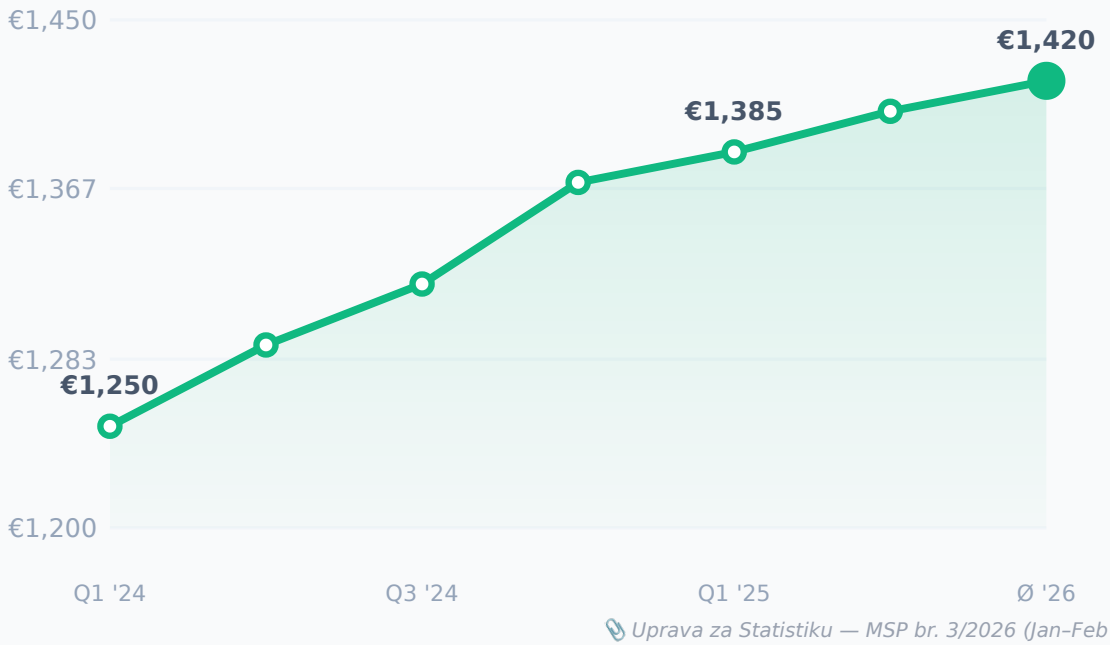
Veoma niska

~**123** plata za stan od 50m²

🔴 Stan od 50m² košta oko 123 prosječne bruto plate. Budva je pretežno investiciono tržište.

TREND BRUTO PLATE (€)

Kvartalni pregled — Budva



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

Ø PLATA Q1 '26

GODIŠNJA PROMJENA

€1,420	+2.5%

Prosječna bruto plata u Budvi bilježi rast od 2.5% na godišnjem nivou (Ø jan–feb '26 vs. Q1 '25): jan €1,416, feb €1,424. Lokalna kupovna moć ostaje daleko ispod cijena nekretnina.

BRUTO PLATA — BUDVA 2026

PERIOD	PLATA	IZVOR
Januar '26	**€1,416**	📎
Februar '26	**€1,424**	📎
Q1 '26 prosjek	**€1,420**	📊

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

Vodič za kupovinu nekretnine u Budvi

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 Budve 2026

Šta očekivati na tržištu nekretnina

Na osnovu trenutnih trendova, makroekonomskih pokazatelja i razvojnih planova, očekujemo umjeren rast cijena nekretnina u Budvi tokom 2026. godine. Prosječna

polazna cijena: **3,344 €/m²** , sa varijacijama po lokacijama i tipovima nekretnina.

Ključni faktori koji utiču na tržište Budve — potkrijepljeni podacima

Turistički promet ↑ POZITIVAN

Budva je ostvarila ~45.000 turističkih noćenja u jan–feb 2026, sa udjelom od 59,1% u ukupnim primorskim noćenjima — najveći broj posjetilaca na crnogorskom primorju.

MSP br. 3/2026 (jan–feb 2026)

Ograničena ponuda ↑ POZITIVAN

U premium zonama (Stari Grad, Sveti Stefan) gotovo nema novih projekata, što podiže cijene postojećih nekretnina.

Prostorni plan opštine Budva

EU integracije ↑ POZITIVAN

Napredak Crne Gore ka EU članstvu privlači sve više međunarodnih investitora u budvansko tržište.

77% uvoza iz EU zemalja (jan 2026)

Sezonalnost → NEUTRALAN

Izrazita sezonalnost cijena — ljeto donosi 10-15% premium u odnosu na zimski period, posebno u turističkim zonama.

Istorijski trend cijena 2023-2026

Projekcija cijena za 2026

Polazna cijena: 3,344 €/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	+14-16%	3,846 €/m²	25%
Bazni BAZNI	+9-11%	3,678 €/m²	55%
Konzervativan	+4-6%	3,511 €/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 Budvi

Kolika je prosječna cijena stanova u Budvi?

Prema analizi **3932 aktivnih oglasa**, prosječna cijena za **stan** u Budvi iznosi **3,344 €/m²**.

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

Analizirajući aktuelne tržišne podatke, cijena nekretnina u Budvi bilježi stabilan rast od 9.9% godišnje.
Brzina prodaje: Oglas za **stan** provede na tržištu **45-60 dana** prije nego što bude uklonjen.

Koliko se isplati kupovina stanova u Budvi kao investicija?

Prosječna mjesečna cijena rente iznosi **884 €**. Procijenjeni prosječni godišnji bruto povrat investicije (ROI) iznosi **4.7%**, bez uračunatog rasta vrijednosti same nekretnine.

Kolika je prosječna cijena nekretnine u Budvi u 2026?

Prosječna cijena stana u Budvi u februaru 2026. iznosi oko 3.500 EUR/m², dok kuće u prosjeku koštaju oko 2.800 EUR/m². Cijene variraju značajno po lokaciji — Stari Grad bilježi i do 8.000 EUR/m², dok Petrovac nudi cijene od 2.200 EUR/m².

Da li cijene nekretnina u Budvi rastu ili padaju?

Cijene nekretnina u Budvi bilježe stabilan rast od 7,7% na godišnjem nivou (Q1 2026). Budva je najtraženija turistička destinacija u Crnoj Gori sa 40,2% udjela u ukupnim primorskim noćenjima (feb 2026), što pokreće snažnu investicionu potražnju.

Koji su najbolji kvartovi za investiciju u Budvi?

Stari Grad nudi najviši ROI za kratkoročno iznajmljivanje (8-11% godišnje) zahvaljujući premium poziciji i turističkoj atraktivnosti. Bečići i Petrovac nude odličan balans između

cijene i potencijala rasta. Okolina Svetog Stefana je premium segment sa rastućim cijenama.

Mogu li stranci kupiti nekretninu u Budvi?

Da, stranci mogu kupiti nekretninu u Crnoj Gori sa istim pravima kao i državljani. Potrebno je pribaviti evidencioni broj stranca u Poreskoj upravi, koji je neophodan za realizaciju kupovine i poreske obaveze. Procedura se obično završi u roku od 30-60 dana.

Koliki je prosječan prinos od najma u Budvi?

Prosječan bruto prinos od najma u Budvi kreće se od 6% do 11% godišnje, zavisno od lokacije i tipa nekretnine. Budva ima najdužu turističku sezonu na crnogorskom primorju (maj-oktobar), a u Starom Gradu dnevne cijene najma dostižu 150-350 EUR u špicu sezone.

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