estitor

Nekretnine Budva

Kvartalni izvještaj Q2 2026

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

Ažurirano: Jun 2026 · Sljedeći izvještaj: oktobar 2026

PROSJEČNA CIJENA/M²	PROSJEČNA CIJENA STANA	PRINOS OD NAJMA	AKTIVNI OGLASI
3,309 €	231,630 €	5.1%	4,129
▲ +3.4% god.	▲ +3.4% god.	▼ -0.99% god.	Q2 2026

Cijene stanova po strukturi, Budva — Q2 2026

Prosjek za II 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	3,413 €/m²	110,128 €	+14.0%	239
Jednosobni Stanovi	3,275 €/m²	164,266 €	+3.9%	1,513
Dvosobni Stanovi	3,373 €/m²	289,430 €	+5.8%	1,455
Trosobni Stanovi	3,218 €/m²	475,323 €	-3.9%	570
Četvorosobni Stanovi	2,712 €/m²	535,204 €	-15.3%	64

📎 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%.

Istorija cijena stanova u Budvi

Trend prosječne cijene po m² za stanove



Analiza trenda kvartalnih promjena u Budvi:

Cijena po kvadratnom metru za stanove u Budvi porasla je za 3.4% u posljednjih 12 mjeseci (sa 3,199 EUR/m² na 3,309 EUR/m²).

PERIOD	PROSJ. CIJENA/M²	KV. PROMJENA	GOD. PROMJENA
Q2 2026	3,309 €	-1.0%	+3.4%
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 — STABILNO

Po m²:	3,242 €/m²
God. promjena:	+3.6%
Broj aktivnih oglasa:	1167

Centar — U PADU

Po m²:	3,436 €/m²
God. promjena:	-14.4%
Broj aktivnih oglasa:	325

Rafailovići — U PORASTU

Po m²:	4,393 €/m²
God. promjena:	+14.8%
Broj aktivnih oglasa:	209

Petrovac — STABILNO

Po m²:	2,660 €/m²
God. promjena:	+4.1%
Broj aktivnih oglasa:	199

Rozino — U PORASTU

Po m²:	3,503 €/m²
God. promjena:	+12.7%
Broj aktivnih oglasa:	155

Pržno — U PADU

Po m²:	3,342 €/m²
God. promjena:	-1.1%
Broj aktivnih oglasa:	143

Dubovica — STABILNO

Po m²:	3,237 €/m²
God. promjena:	+3.0%
Broj aktivnih oglasa:	118

Lazi — U PORASTU

Po m²:	2,987 €/m²
God. promjena:	+22.6%
Broj aktivnih oglasa:	90

Sveti Stefan — U PADU

Po m²:	3,370 €/m²
God. promjena:	-15.2%
Broj aktivnih oglasa:	76

Podkošljun — U PORASTU

Po m²:	2,979 €/m²
God. promjena:	+17.5%
Broj aktivnih oglasa:	55

Dukley Gardens — –

Po m²:	6,715 €/m²
God. promjena:	—
Broj aktivnih oglasa:	50

Reževići — U PORASTU

Po m²:	5,100 €/m²
God. promjena:	+22.3%
Broj aktivnih oglasa:	35

📎 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 POVRŠINA	BRUTO PRINOS OD NAJMA
Bečići	3,242 €	15 €	60 m²	**5.6%**
Centar	3,436 €	16 €	73 m²	**5.6%**
Rafailovići	4,393 €	20 €	69 m²	**5.5%**
Petrovac	2,660 €	10 €	83 m²	**4.5%**
Rozino	3,503 €	13 €	64 m²	**4.5%**
Pržno	3,342 €	15 €	77 m²	**5.4%**
Dubovica	3,237 €	11 €	59 m²	**4.1%**
Lazi	2,987 €	11 €	52 m²	**4.4%**
Podkošljun	2,979 €	12 €	60 m²	**4.8%**
Dukley Gardens	6,715 €	27 €	248 m²	**4.8%**

Kalkulacija investicije: primjer

Prosječan stan od 70m² u Budvi — na osnovu trenutnih tržišnih podataka.

Kupovna cijena	God. prihod najam	Bruto prinos	5-god. projekcija
231,630 €	**11,760 €**	**5.1%**	**277,772 €**
70m² x 3,309 €	bruto prihod	godišnje	uz 3.7% 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



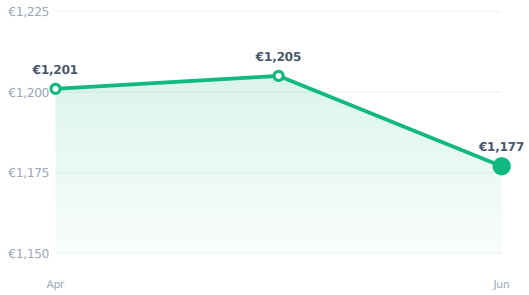
Veoma niska

~**194** plata za stan od 70m²

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

TREND BRUTO PLATE (€)

Kvartalni pregled — Budva



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

Ø PLATA Q2 '26	GODIŠNJA PROMJENA
€1,194	**-5.7%**

Prosječna bruto plata (Budva) iznosi €1,194 (Ø Q2 '26), pad od 5.7% (Q2 vs 2025). April: €1,201, maj: €1,205, jun: €1,177.

BRUTO PLATA — BUDVA 2026

PERIOD	PLATA	IZVOR
April '26	**€1,201**	📎
Maj '26	**€1,205**	📎
Jun '26	**€1,177**	📎
Q2 '26 prosjek	**€1,194**	📊

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

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: **3,309 €/m²** , sa varijacijama po lokacijama i tipovima nekretnina.

Ključni faktori koji utiču na tržište Budve — potkrijepljeni podacima

Turistički lider primorja ↑ POZITIVAN

Budva vodi sa 710,257 noćenja u obuhvaćenim primorskim opštinama (54.5% udjela, Q2 '26, maj i jun prelim.) — ubjedljivo najveći broj posjetilaca na crnogorskom primorju.

MSP 7/2026

Snažan kratkoročni najam ↑ POZITIVAN

Najduža turistička sezona (maj–oktobar) i visoke dnevne cijene čine Budvu najjačim tržištem kratkoročnog najma na primorju.

Sezonski obrazac primorja

Ograničena premium ponuda ↑ POZITIVAN

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

Prostorni plan opštine Budva

Sezonalnost i plate → NEUTRALAN

Prosječna bruto plata €1,194 (-5.7% god.) uz izraženu sezonalnost — cijene i prinos u velikoj mjeri zavise od ljetnje špice.

MSP 7/2026

Projekcija cijena za 2026

Polazna cijena: 3,309 €/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	+7-9%	3,574 €/m²	25%
Bazni NAJVJEROVATNIJI	+2-4%	3,408 €/m²	55%
Konzervativan	+0-1%	3,326 €/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.

Ekonomski profil Budve 2026

Osnovni makroekonomski i demografski pokazatelji

POPULACIJA
22,000
Uprava za Statistiku, Popis 2023

PROSJEČNA BRUTO PLATA
€1,194
▼ 5.7% god.
Ø Q2 '26

TURISTIČKA NOĆENJA Q2 '26
710,257
54.5% obuhvaćenog primorja

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.

Često postavljana pitanja

Odgovori na najčešća pitanja o nekretninama u Budvi

Kolika je prosječna cijena stanova u Budvi?

Prema analizi **4129 aktivnih oglasa**, prosječna cijena za **stan** u Budvi iznosi **3,309 €/m²**.

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

Analizirajući aktuelne tržišne podatke, cijena nekretnina u Budvi bilježi stabilan rast od 3.4% 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 **980 €**. Procijenjeni prosječni godišnji bruto povrat investicije (ROI) iznosi **5.1%**, bez uračunatog rasta vrijednosti same nekretnine.

Kolika je prosječna cijena nekretnine u Budvi u 2026?

Prema Estitor podacima za Q2 2026, prosječna cijena stana u Budvi iznosi oko 3,309 €/m². Cijene variraju po lokaciji — najviše cijene bilježi Dukley Gardens (~6,715 €/m²), dok Petrovac nudi pristupačnije opcije (~2,660 €/m²).

Da li cijene nekretnina u Budvi rastu ili padaju?

Cijene u Budvi ostaju najviše na crnogorskom primorju i zadržavaju uzlazni trend tokom 2026. Budva ubjedljivo vodi po turističkom prometu — 54.5% noćenja u primorskim opštinama koje izvještaj obuhvata (Q2 '26, maj i jun prelim.) — što održava snažnu investicionu potražnju.

Koji su najbolji kvartovi za investiciju u Budvi?

Najviši bruto prinos od najma trenutno bilježi Centar (~5.6%), na osnovu prikazanih podataka o renti. Detaljan prinos po naselju dat je u tabeli prinosa od najma iznad.

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 iznosi približno 5.1% godišnje, na osnovu odnosa prosječne rente i prodajne cijene (vidi tabelu prinosa od najma iznad). Budva ima najdužu turističku sezonu na crnogorskom primorju (maj–oktobar), što podržava kratkoročni najam.

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