estitor

Tržište nekretnina Crna Gora

Kvartalni izvještaj Q3 2026

Detaljna analiza cijena, trendova i investicionih prilika na tržištu nekretnina u Crnoj Gori. Uporedni pregled 6 ključnih gradova. Podaci se ažuriraju kvartalno.

Ažurirano: Novembar 2026 · Sljedeći izvještaj: januar 2027

PROSJEČNA CIJENA/M²	PROSJEČNA CIJENA STANA	PRINOS OD NAJMA	AKTIVNI OGLASI
3,073 €	199,745 €	4.3%	18,965
▲ +3.7% god.	▲ +3.7% god.	▼ -0.61% god.	Q3 2026

📎 Nacionalni prosjek računa se nad svim oglasima stanova u Crnoj Gori, na Estitor platformi, kao jedinstven agregat, pa može odstupati od prostog prosjeka gradova prikazanih niže.

Cijene stanova u Crnoj Gori po strukturi — Q3 2026

Prosjek za III kvartal 2026

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

STRUKTURA STANA	PROSJEČNA CIJENA PO M²	PROSJEČNA UKUPNA CIJENA	GODIŠNJI TREND	BROJ OGLASA
Garsonjere	3,031 €/m²	98,302 €	**+1.8%**	1,115
Jednosobni Stanovi	3,033 €/m²	153,542 €	**+1.2%**	7,235
Dvosobni Stanovi	3,184 €/m²	254,057 €	**+8.7%**	6,435
Trosobni Stanovi	2,981 €/m²	342,608 €	**+1.0%**	2,488
Četvorosobni Stanovi	2,855 €/m²	474,909 €	**+10.4%**	331

📎 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 Crnoj Gori

Trend prosječne cijene po m² za stanove

PROSJEČNA CIJENA/M² STANOVA U CRNOJ GORI (EUR)



Rast cijena nekretnina: 3.7% u Q3 2026 (Godišnja promjena)

Prosječna cijena po kvadratnom metru za stanove u Crnoj Gori porasla je za 3.7% u posljednjih 12 mjeseci (sa 2,963 EUR/m² na 3,073 EUR/m²).

PERIOD	PROSJ. CIJENA/M²	KV. PROMJENA	GOD. PROMJENA
Q3 2026	3,073 €	+3.5%	+3.7%
Q2 2026	2,970 €	+2.0%	+1.0%
Q1 2026	2,910 €	-0.2%	+8.5%
Q4 2025	2,916 €	-1.6%	—
Q3 2025	2,963 €	+0.7%	—
Q2 2025	2,941 €	+9.7%	—
Q1 2025	2,682 €	—	—

Cijene nekretnina po gradovima: Podgorica, Budva, Kotor, Bar, Herceg Novi, Tivat

Prinos od najma i ključni podaci po glavnom gradu

Crna Gora ima šest ključnih gradova za tržište nekretnina, svaki sa specifičnom dinamikom cijena i ciljnom grupom kupaca.

Podgorica — U PORASTU

Cijena/m²:	2,672 €
God. promjena:	+8.3%
Broj oglasa:	6,092

Budva — U PORASTU

Cijena/m²:	3,581 €
God. promjena:	+5.2%
Broj oglasa:	5,100

Kotor — U PORASTU

Cijena/m²:	3,599 €
God. promjena:	+10.5%
Broj oglasa:	1,172

Bar — U PORASTU

Cijena/m²:	2,758 €
God. promjena:	+10.2%
Broj oglasa:	1,597

Herceg Novi — U PORASTU

Cijena/m²:	3,295 €
God. promjena:	+13.2%
Broj oglasa:	1,418

Tivat — U PORASTU

Cijena/m²:	4,458 €
God. promjena:	+8.7%
Broj oglasa:	2,781

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

Investicioni potencijal Crne Gore & prinos od najma (ROI)

Analiza prinosa i investicionih prilika

Prinos od najma po gradu

GRAD	PROSJEČNA CIJENA PO M²	PROSJ. RENTA/M²	PROSJEČNA POVRŠINA	BRUTO PRINOS OD NAJMA
Podgorica	2,672 €	10 €	58 m²	**4.5%**
Budva	3,581 €	15 €	72 m²	**5.0%**
Kotor	3,599 €	13 €	69 m²	**4.3%**
Bar	2,758 €	10 €	64 m²	**4.4%**
Herceg Novi	3,295 €	11 €	68 m²	**4.0%**
Tivat	4,458 €	17 €	70 m²	**4.6%**

Kalkulacija investicije: primjer

Prosječan stan od 65m² u Crnoj Gori — na osnovu trenutnih tržišnih podataka.

Kupovna cijena	God. prihod najam	Bruto prinos	5-god. projekcija
199,745 €	**8,580 €**	**4.3%**	**248,919 €**
65m² x 3,073 €	bruto prihod	godišnje	uz 4.5% god. rast

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

Troškovi kupovine nekretnine u Crnoj Gori

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



Umjerena

~**118** plata za stan od 58m²

🟡 Kao poslovno-administrativni centar, Podgorica je relativno najpriuštivije tržište u Crnoj Gori.

TREND BRUTO PLATE (€)

Kvartalni pregled — Podgorica



📎 *Uprava za Statistiku — MSP br. 10/2026 (Jul–Sep 2026)*

Ø PLATA Q3 '26	GODIŠNJA PROMJENA
€1,312	**+3.4%**

Prosječna bruto plata (Podgorica) iznosi €1,312 (Ø Q3 '26), rast od 3.4% (Q3 vs 2025). Jul: €1,310, avgust: €1,312, septembar: €1,313.

POREĐENJE PLATA — SVI GRADOVI 2026

GRAD	JUL '26 📎	AVG '26 📎	SEP '26 📎	Q3 '26 📊	YOY
Tivat	€1,479	€1,450	€1,465	**€1,465**	**-3.6%**
Podgorica	€1,310	€1,312	€1,313	**€1,312**	**+3.4%**
Kotor	€1,271	€1,301	€1,282	**€1,285**	**+6%**
Budva	€1,185	€1,190	€1,215	**€1,197**	**-1.2%**
Herceg Novi	€1,175	€1,168	€1,180	**€1,174**	**+2.1%**
Bar	€1,138	€1,135	€1,134	**€1,136**	**+0.6%**

📎 Uprava za Statistiku MSP br. 10/2026

Prognoza tržišta nekretnina Crne Gore 2026

Šta očekivati na tržištu nekretnina

Na osnovu trenutnih trendova, makroekonomskih pokazatelja i razvojnih planova, očekujemo umjeren rast cijena nekretnina u Crnoj Gori tokom 2026. godine. Prosječna polazna cijena: **3,073 €/m²** , sa varijacijama po lokacijama i tipovima nekretnina.

Ključni faktori koji utiču na tržište Crne Gore — potkrijepljeni podacima

EU integracije ↑ POZITIVAN

Napredak Crne Gore ka EU članstvu pozitivno utiče na povjerenje investitora.

Pretežni dio spoljne trgovine ostvaruje se sa EU

Turistički promet ↑ POZITIVAN

~2,421,572 noćenja u obuhvaćenim primorskim opštinama (Q3 '26, avgust i septembar prelim.). Budva vodi sa 52.5%, Herceg Novi 19.0%. Vrhunac sezone je u avgustu.

Ukupno ~2,421,572 noćenja u obuhvaćenim primorskim opštinama, Q3 '26 — avgust i septembar prelim. (MSP 10/2026)

Plate ↑ POZITIVAN

Najviše prosječne bruto plate među obuhvaćenim gradovima: Tivat (1,465€) i Podgorica (1,312€); najbrži rast Kotor (+6.0%). Q3 '26.

Prosječne bruto zarade, Q3 '26 (MSP 10/2026)

Retail potrošnja ↑ POZITIVAN

Realni promet u trgovini na malo +4.7% (Q3 '26, stalne cijene, septembar prelim.) u odnosu na prošlu godinu.

Promet u trgovini na malo, Q3 '26 — septembar prelim. (MSP 10/2026)

Projekcija cijena za 2026

Polazna cijena: 3,073 €/m² (Q3 2026, prosjek). Projekcije na osnovu istorijskog trenda i Uprava za Statistiku indikatora.

SCENARIO	OČEKIVANI GOD. RAST	PROSJ. CIJENA/M² KRAJ 2026	VJEROVATNOĆA
Optimističan	+8-10%	3,350 €/m²	25%
Bazni NAJVJEROVATNIJI	+3-5%	3,196 €/m²	55%
Konzervativan	+0-1%	3,088 €/m²	20%

Disclaimer: Bazirano na zvaničnim podacima Uprave za statistiku (Mjesečni statistički pregled br. 10/2026). 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 Crne Gore 2026

Osnovni makroekonomski i demografski pokazatelji

POPULACIJA

617,213

Uprava za Statistiku, Popis 2023

BDP

€2,146.0 miliona

Uprava za Statistiku, II kvartal 2026 (preliminarni podaci)

RAST BDP-A (KVARTALNO)

+3.8%

Realni rast BDP-a, II kvartal 2026 (preliminarni podaci) — Uprava za Statistiku

EKONOMSKI IZGLED ZA 2026.

Ekonomski izgledi Crne Gore za 2026. godinu ukazuju na stabilan rast: najnovije projekcije međunarodnih institucija kreću se u rasponu od **3.0% do 3.3%** (MMF 3.0%, EBRD 3.1%, Svjetska banka 3.3%), dok je Ministarstvo finansija u rebalansu budžeta svoju projekciju podiglo na 4%. Realni rast BDP-a ubrzao je sa 2.6% u prvom na 3.8% u drugom kvartalu 2026.

Projekcije na osnovu međunarodnih i domaćih procjena. Budžetski podatak: Ministarstvo finansija CG.

Turistički promet

Izvor: Uprava za Statistiku — Mjesečni statistički pregled 10/2026

Noćenja stranih i domaćih turista u kolektivnom smještaju po primorskim opštinama, Q3 2026.

Noćenja po primorskim opštinama — Q3 '26 (avgust i septembar preliminarni)

OPŠTINA	JUL 📎	AVG (P)	SEP (P)	Q3 UKUPNO '26	UDIO
Budva	**464,518**	484,230	322,081	**1,270,829**	**52.5%**
Herceg Novi	**173,414**	160,691	125,772	**459,877**	**19.0%**
Bar	**153,366**	153,895	83,602	**390,863**	**16.1%**
Kotor	**57,252**	58,100	45,874	**161,226**	**6.7%**
Tivat	**42,864**	56,482	39,431	**138,777**	**5.7%**
Ukupno primorje	**891,414**	**913,398**	**616,760**	**2,421,572**	**100%**

📎 Stvarni podatak (Uprava za Statistiku). (p) označava preliminarne podatke Uprave za Statistiku — avgust i septembar su preliminarni; „Q3 ukupno '26" sabira sva tri objavljena mjeseca.

Maloprodaja Q3 2026: realni promet raste u odnosu na prošlu godinu

Promet u trgovini na malo (stalne cijene, Ø2025=100) — Uprava za Statistiku, MSP br. 10/2026

Indeks realnog prometa u trgovini na malo u odnosu na prosjek 2025. godine (=100), stalne cijene (bez inflacije). Poređenje je isti mjesec prethodne godine. Rast je ujednačen kroz cijelu ljetnju sezonu — jul +5.4%, avgust +4.0%, septembar +4.9%.

MJESEC	2025	2026	GOD. PROMJENA
Jul	125.0	**131.7** 📎	**+5.4%**
Avgust	126.2	**131.2** 📎	**+4.0%**
Septembar (p)	106.0	**111.2**	**+4.9%**
Q3 Ø '26	**119.1**	**124.7**	**+4.7%**

Realni promet u trgovini na malo u Q3 2026. veći je za oko +4.7% u odnosu na prošlu godinu: jul stvaran (+5.4%), avgust stvaran (+4.0%), septembar preliminaran (+4.9%).

Stvarni podaci: jul i avgust 2026 (Uprava za Statistiku, MSP br. 10/2026); septembar preliminaran. Stalne cijene = realni promet, korigovano za inflaciju. „Septembar (p)" je preliminaran podatak Uprave za Statistiku; Q3 Ø '26 obuhvata sva tri objavljena mjeseca.

Vodič za kupovinu nekretnine u Crnoj Gori

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 Crnoj Gori

Kolika je prosječna cijena stanova u Crnoj Gori?

Prema analizi **18965 aktivnih oglasa**, prosječna cijena za **stan** u Crnoj Gori iznosi **3,073 €/m²**.

Da li je sada pravi trenutak za kupovinu stanova u Crnoj Gori?

Analizirajući aktuelne tržišne podatke, cijena nekretnina u Crnoj Gori bilježi stabilan rast od 3.7% godišnje.
Brzina prodaje: Oglas za **stan** provede na tržištu **45-60 dana** prije nego što bude uklonjen.

Koliko se isplati kupovina stanova u Crnoj Gori kao investicija?

Prosječna mjesečna cijena rente iznosi **715 €**. Procijenjeni prosječni godišnji bruto povrat investicije (ROI) iznosi **4.3%**, bez uračunatog rasta vrijednosti same nekretnine.

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: Q3 2026 | **Sljedeće ažuriranje:** januar 2027