

Tržište Nekretnina Crna Gora — Kvartalni Izvještaj Q2 2026

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

📅 Ažurirano: Septembar 2026 ⌚ Sljedeće ažuriranje: oktobar 2026 📍 Crna Gora (svi gradovi)

PROSJEČNA CIJENA/M²

2,970 €

▲ +1.0% god.

PROSJEČNA CIJENA STANA

190,080 €

▲ +1.0% god.

PRINOS OD NAJMA

4.4%

▼ -0.49% god.

AKTIVNI OGLASI

16,111

Q2 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.

Podaci za **Q2 2026** su objavljeni.

Sljedeći izvještaj: oktobar 2026



Ekonomski profil Crne Gore 2026

Osnovni makroekonomski i demografski pokazatelji



POPULACIJA

617,213

🔗 Uprava za Statistiku, Popis 2023



BDP

€1,652.7 miliona

Uprava za Statistiku, I kvartal 2026 (preliminarni podaci)



RAST BDP-A (KVARTALNO)

+2.6%

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

EKONOMSKI IZGLED ZA 2026.

Ekonomski izgledi Crne Gore za 2026. godinu ukazuju na stabilan i održiv rast koji se, prema projekcijama vodećih međunarodnih institucija, kreće u rasponu od **2.8% do 3.1%**. Crna Gora ostaje jedna od najdinamičnijih ekonomija Zapadnog Balkana, zahvaljujući snažnoj domaćoj tražnji i investicijama.

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

**Cijene stanova u Crnoj Gori po strukturi — Q2 2026**

Prosjeak za II 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	3,049 €/m²	96,418 €	+8.0%	998
Jednosobni Stanovi	2,947 €/m²	145,943 €	-0.1%	6,213
Dvosobni Stanovi	3,027 €/m²	240,661 €	+3.7%	5,283
Trosobni Stanovi	2,841 €/m²	330,084 €	-4.2%	1,947
Četvorosobni Stanovi	2,456 €/m²	385,671 €	-2.2%	204

📎 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%.

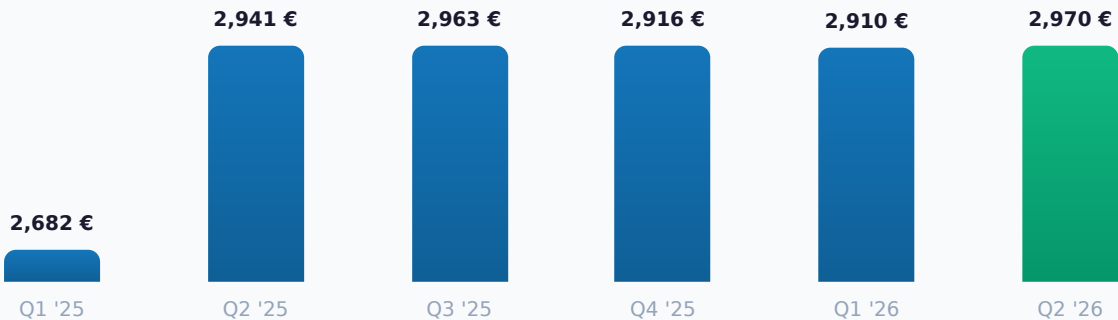
Pregledaj 16,111 stanova na prodaju u Crnoj Gori →



Istorija cijena stanova u Crnoj Gori

Trend prosječne cijene po m² za stanove

PROSJEČNA CIJENA/M² STANOVA U CRNOJ GORI (EUR)



Rast cijena nekretnina: 1% u Q2 2026 (Godišnja promjena)

Prosječna cijena po kvadratnom metru za stanove u Crnoj Gori porasla je za 1% u posljednjih 12 mjeseci (sa 2,941 EUR/m² na 2,970 EUR/m²).

PERIOD	PROSJ. CIJENA/M²	KV. PROMJENA	GOD. PROMJENA
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: +9.2%
Broj oglasa: 5,067

Budva

STABILNO

Cijena/m²: 3,309 €
God. promjena: +3.4%
Broj oglasa: 4,129

Kotor

U PORASTU

Cijena/m²: 3,701 €
God. promjena: +14.8%

Bar

U PORASTU

Cijena/m²: 2,797 €
God. promjena: +13.3%

Broj oglasa: 1,070

Broj oglasa: 1,179

Herceg Novi

U PORASTU

Cijena/m²: 3,190 €
God. promjena: +10.3%
Broj oglasa: 1,343

Tivat

U PORASTU

Cijena/m²: 4,391 €
God. promjena: +6.7%
Broj oglasa: 2,616

🔗 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 POVR
Podgorica	2,672 €	10 €	
Budva	3,309 €	14 €	
Kotor	3,701 €	13 €	
Bar	2,797 €	10 €	
Herceg Novi	3,190 €	11 €	
Tivat	4,391 €	16 €	

Kalkulacija investicije: primjer

Prosječan stan od 64m² u Crnoj Gori — na osnovu trenutnih tržišnih podataka.

Kupovna cijena

190,080 €

God. prihod najam

8,448 €

64m² x 2,970 €

bruto prihod

Bruto prinos

4.4%

godišnje

5-god. projekcija

210,894 €

uz 2.1% 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

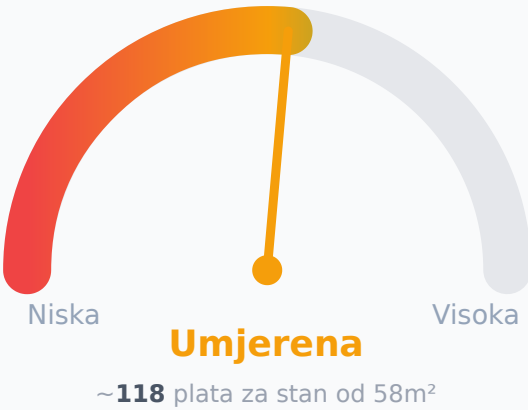


Kupovna moć i cijene stanova

Mogu li lokalne plate pratiti cijene stanova?

INDEKS PRIUŠTIVOSTI

Koliko je lokalna plata dovoljna za kupovinu nekretnine



● Kao poslovno-administrativni centar, Podgorica je relativno najprijustivije tržište u Crnoj Gori.

TREND BRUTO PLATE (€)

Kvartalni pregled — Podgorica



Uprava za Statistiku — MSP br. 7/2026 (Apr-Jun 2026)

Ø PLATA Q2 '26
€1,308

GODIŠNJA PROMJENA
+3.8%

Prosječna bruto plata (Podgorica) iznosi €1,308 (Ø Q2 '26), rast od 3.8% (Q2 vs 2025). April: €1,303, maj: €1,307, jun: €1,315.

POREĐENJE PLATA — SVI GRADOVI 2026

GRAD	APR '26	MAJ '26	JUN '26	Q2 '26	YOY
Tivat	€1,463	€1,466	€1,470	€1,466	-1.7%
Podgorica	€1,303	€1,307	€1,315	€1,308	+3.8%
Kotor	€1,237	€1,242	€1,259	€1,246	+6.6%
Budva	€1,201	€1,205	€1,177	€1,194	-5.7%
Herceg Novi	€1,142	€1,158	€1,168	€1,156	+0.7%
Bar	€1,126	€1,136	€1,132	€1,131	+1.8%

Uprava za Statistiku MSP br. 7/2026



Turistički promet

Izvor: Uprava za Statistiku — Mjesečni statistički pregled 7/2026

Noćenja stranih i domaćih turista u kolektivnom smještaju po primorskim opštinama, Q2 2026.

Noćenja po primorskim opštinama — Q2 '26 (maj i jun preliminarne)

OPŠTINA	APR 	MAJ (P)	JUN (P)	Q2 UKUPNO '26	UDIO
Budva	121,796	234,315	354,146	710,257	54.5%
Herceg Novi	67,724	93,611	124,508	285,843	21.9%
Bar	9,872	23,211	104,525	137,608	10.6%
Kotor	19,656	36,803	47,394	103,853	8.0%
Tivat	12,801	20,550	31,670	65,021	5.0%
Ukupno primorje	231,849	408,490	662,243	1,302,582	100%

 Stvarni podatak (Uprava za Statistiku). (p) označava preliminarne podatke Uprave za Statistiku — maj i jun su preliminarni; „Q2 ukupno '26" sabira sva tri objavljena mjeseca.



Maloprodaja Q2 2026: realni promet raste u odnosu na prošlu godinu

Promet u trgovini na malo (stalne cijene, Ø2025=100) — Uprava za Statistiku, MSP br. 7/2026

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 se ubrzava ka junu — maj +1.0%, jun +6.1%.

MJESEC	2025	2026	GOD. PROMJENA
April	96.1	100.7 	+4.8%
Maj (p)	96.1	97.1	+1.0%
Jun (p)	108.4	115.0	+6.1%
Q2 Ø '26	100.2	104.3	+4.1%

Realni promet u trgovini na malo u Q2 2026. veći je za oko +4.1% u odnosu na prošlu godinu: april stvaran (+4.8%), maj preliminaran (+1.0%), jun preliminaran (+6.1%).

🔗 Stvarni podatak: april 2026 (Uprava za Statistiku, MSP br. 7/2026); maj i jun preliminarni. Stalne cijene = realni promet, korigovano za inflaciju. „Maj (p)” i „Jun (p)” su preliminarni podaci Uprave za Statistiku; Q2 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.



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: **2,970 €/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

~1,302,582 noćenja u obuhvaćenim primorskim opštinama (Q2 '26, maj i jun prelim.). Budva vodi sa 54.5%, Herceg Novi 21.9%. Snažan sezonski nalet ka junu.

☞ Ukupno ~1,302,582 noćenja u obuhvaćenim primorskim opštinama, Q2 '26 — maj i jun prelim. (MSP 7/2026)

Plate ↑ POZITIVAN

Najviše prosječne bruto plate među obuhvaćenim gradovima: Tivat (1,466€) i Podgorica (1,308€); najbrži rast Kotor (+6.6%). Q2 '26.

Prosječne bruto zarade, Q2 '26 (MSP 7/2026)

Retail potrošnja ↑ POZITIVAN

Realni promet u trgovini na malo +4.1% (Q2 '26, stalne cijene, maj i jun prelim.) u odnosu na prošlu godinu.

Promet u trgovini na malo, Q2 '26 — maj i jun prelim. (MSP 7/2026)

Projekcija cijena za 2026

Polazna cijena: 2,970 €/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	+5-7%	3,148 €/m²	25%
Bazni BAZNI	+0-2%	3,000 €/m²	55%
Konzervativan	+0-1%	2,985 €/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 Crnoj Gori

Kolika je prosječna cijena stanova u Crnoj Gori?

Prema analizi **16111 aktivnih oglasa**, prosječna cijena za **stan** u Crnoj Gori iznosi **2,970 €/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 1.0% 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 **704 €**. Procijenjeni prosječni godišnji bruto povrat investicije (ROI) iznosi **4.4%**, 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: Q2 2026 | **Sljedeće ažuriranje:** oktobar 2026

Prethodni izvještaji

- Q1/2026