

Tržište Nekretnina Crna Gora — Kvartalni Izvještaj Q1 2026

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

📅 Ažurirano: Mart 2026 ⌚ Sljedeće ažuriranje: jul 2026 📍 Crna Gora (svi gradovi)

PROSJEČNA CIJENA/M²

2,910 €

▲ +8.5% god.

PROSJEČNA CIJENA STANA

186,240 €

▲ +8.5% god.

PRINOS OD NAJMA

4.5%

▼ -0.54% god.

AKTIVNI OGLASI

14,786

Q1 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 **Q1 2026** su objavljeni.

Sljedeći izvještaj: jul 2026



Ekonomski profil Crne Gore 2026

Osnovni makroekonomski i demografski pokazatelji



POPULACIJA

617,213

📄 Uprava za Statistiku, Popis 2023



BDP

€2,03 milijardi

Uprava za Statistiku, IV kvartal 2025



RAST BDP-A (KVARTALNO)

+1.5%

Uprava za Statistiku, IV kvartal 2025

EKONOMSKI IZGLED ZA 2026.

Prema prognozama, očekuje se da će Crna Gora u 2026. godini ostvariti ekonomski rast od **3.2%**, što je iznad projektovanog evropskog prosjeka od 2.3%. Rast BDP-a u četvrtom kvartalu 2025. godine bio je **1.5%**, uz podršku sektora turizma, trgovine i nekretnina. Izvještaj o izvršenju budžeta za januar 2026. godine pokazao je da su prihodi budžeta iznosili **€162,6 miliona**.

„I Projektcije na osnovu međunarodnih i domaćih procjena. Budžetski podatak: Ministarstvo finansija CG.

**Cijene stanova u Crnoj Gori po strukturi — Q1 2026**

Prosjek za I 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 M ²	PROSJEČNA UKUPNA CIJENA	GODIŠNJI TREND	BROJ OGLASA
Garsonjere	3,045 €/m ²	92,123 €	+14.0%	746
Jednosobni Stanovi	2,930 €/m ²	141,049 €	+10.0%	5,643
Dvosobni Stanovi	2,904 €/m ²	223,770 €	+9.5%	4,824
Trosobni Stanovi	2,804 €/m ²	312,989 €	+5.0%	1,808
Četvorosobni Stanovi	2,455 €/m ²	354,968 €	-1.9%	201

🔗 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 14,786 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: 8.5% u Q1 2026 (Godišnja promjena)

Prosječna cijena po kvadratnom metru za stanove u Crnoj Gori porasla je za 8.5% u posljednjih 12 mjeseci (sa 2,682 EUR/m² na 2,910 EUR/m²).

PERIOD	PROSJ. CIJENA/M²	KV. PROMJENA	GOD. PROMJENA
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: 2,707 €
God. promjena: +17.2%
Broj oglasa: 4,421

Budva

U PORASTU

Cijena/m²: 3,344 €
God. promjena: +9.9%
Broj oglasa: 3,932

Kotor

U PORASTU

Cijena/m²: 3,605 €
God. promjena: +11.8%
Broj oglasa: 898

Bar

U PORASTU

Cijena/m²: 2,655 €
God. promjena: +9.1%
Broj oglasa: 1,136

Herceg Novi

U PORASTU

Cijena/m²: 3,072 €
God. promjena: +9.2%
Broj oglasa: 1,346

Tivat

U PORASTU

Cijena/m²: 4,192 €
God. promjena: +6.3%
Broj oglasa: 2,421

🔗 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	2,707 €	11 €	
Budva	3,344 €	13 €	
Kotor	3,605 €	13 €	
Bar	2,655 €	9 €	
Herceg Novi	3,072 €	10 €	
Tivat	4,192 €	14 €	

Kalkulacija investicije: primjer

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

Kupovna cijena

186,240 €

64m² x 2,910 €

God. prihod najam

8,448 €

bruto prihod

Bruto prinos

4.5%

godišnje

5-god. projekcija

243,408 €

uz 5.5% 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

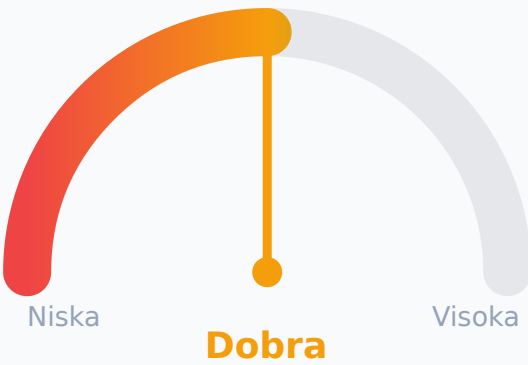


Kupovna moć i cijene stanova

Mogu li lokalne plate pratiti cijene stanova?

INDEKS PRIUŠTIVOSTI

Koliko je lokalna plata dovoljna za kupovinu nekretnine



~52 plata za stan od 50m²

TREND BRUTO PLATE (€)

Kvartalni pregled — Podgorica



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

Ø PLATA Q1 '26

€1,580

GODIŠNJA PROMJENA

+2.3%

Prosječna bruto plata u Podgorici bilježi rast od 2.3% na godišnjem nivou (Ø jan-feb '26 vs. Q1 '25): jan €1,578, feb €1,582.

POREĐENJE PLATA — SVI GRADOVI 2026

GRAD	JAN '26	FEB '26	Q1 '26	YOY
Podgorica	€1,578	€1,582	€1,580	+2.3%
Tivat	€1,467	€1,493	€1,480	-8.4%
Budva	€1,416	€1,424	€1,420	+2.5%
Kotor	€1,216	€1,221	€1,219	+6%
Herceg Novi	€1,130	€1,156	€1,143	+2.2%
Bar	€1,039	€1,009	€1,024	+3.4%

Uprava za Statistiku MSP br. 3/2026



Turistički promet

Izvor: Uprava za Statistiku — Mjesečni statistički pregled 3/2026

Noćenja stranih i domaćih turista u kolektivnom smještaju po primorskim opštinama, Q1 2026.

Noćenja po primorskim opštinama — Q1 2026

OPŠTINA	JAN	FEB	MAR	Q1 UKUPNO	UDIO
Budva	23,499	~21,500	~28,000	~73,000	59.1%
Tivat	5,029	~4,800	~6,200	~16,000	12.9%
Herceg Novi	4,633	~4,200	~5,500	~14,300	11.6%
Bar	3,930	~3,600	~4,700	~12,200	9.9%
Kotor	2,408	~2,200	~3,000	~7,600	6.2%
Ukupno primorje	39,608	~36.400	~47.600	~123.600	100%



Maloprodaja Q1 2026: potrošnja raste +5% u odnosu na prošlu godinu

Promet u trgovini na malo, Q1 poređenje — Uprava za Statistiku, MSP br. 3/2026

Brojevi u tabeli predstavljaju indeks prometa u maloprodaji u odnosu na prosjek 2024. godine (= 100). Npr. 74,2 znači promet 25,8% manji od godišnjeg prosjeka — normalno za januar. Ključno je poređenje istog mjeseca: svaki mjesec 2026 bilježi rast od +5% u odnosu na 2025.

MJESEC	2025	2026	GOD. PROMJENA
Januar	70,7	74,2 🔗	+5,0%
Februar	75,8	~79,6 📊	+5,0%
Mart	86,7	~91,0 📊	+5,0%
Q1 prosjek	77,7	~81,6 📊	+5,0%

Na osnovu januarskog podatka (+5,0% godišnje) i sezonskog obrasca iz 2025, procjenjujemo prosjek Q1 2026 na ~81,6 — rast u odnosu na Q1 2025 (77,7). Kupovna moć na početku godine je jača nego prošle godine.

🔗 Stvarni podatak: januar 2026 (Uprava za Statistiku, MSP br. 3/2026). 📊 Procjena feb/mar na osnovu sezonskog obrasca Q1 2025 × godišnji rast od +5%.



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: **2,910 €/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.

77% uvoza iz EU zemalja (jan 2026)

Turistički promet ↑ POZITIVAN

39.608 primorskih noćenja u januaru 2026. Budva lider sa 59%, Tivat 12.7%. Srbija i Albanija čine 40% gostiju.

Ukupno 39.608 noćenja na primorju (jan 2026)

Plate ↑ POZITIVAN

Prosječna bruto plata u CG raste +4,2% godišnje. Tivat (1.494€), Kotor (+7,0%) i Podgorica (1.311€) prednjače.

Prosječne bruto zarade, januar 2026

Retail potrošnja ↑ POZITIVAN

Indeks trgovine na malo +5,0% u januaru 2026 (tekuće cijene). Realni rast +1,9% iznad inflacije.

Promet u trgovini na malo, jan 2026

Projekcija cijena za 2026

Polazna cijena: 2,910 €/m² (Q1 2026, prosjek). Projekcije na osnovu istorijskog trenda i Uprava za Statistiku indikatora.

SCENARIO	OČEKIVANI GOD. RAST	PROSJ. CIJENA/M ² KRAJ 2026	VJEROVATNOĆA
Optimističan	+13-15%	3,317 €/m ²	25%
Bazni BAZNI	+8-10%	3,172 €/m ²	55%
Konzervativan	+3-5%	3,026 €/m ²	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 Crnoj Gori

Kolika je prosječna cijena stanova u Crnoj Gori?

Prema analizi **14786 aktivnih oglasa**, prosječna cijena za **stan** u Crnoj Gori iznosi **2,910 €/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 8.5% 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 **4.5%**, 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: Q1 2026 | **Sljedeće ažuriranje:** jul 2026

Prethodni izvještaji

- Q2/2026