estitor

KVARTALNI IZVJEŠTAJ

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**.

Projekcije 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 M²	PROSJEČNA UKUPNA CIJENA	GODIŠNJI TREND	BROJ OGLASA
Garsonjere	3,045 €/m²	92,123 €	**+14.0%**	746
Jednosobni Stanovi	2,930 €/m²	141,049 €	**+10.0%**	5,643
Dvosobni Stanovi	2,904 €/m²	223,770 €	**+9.5%**	4,824
Trosobni Stanovi	2,804 €/m²	312,989 €	**+5.0%**	1,808
Četvorosobni Stanovi	2,455 €/m²	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%**

Bar — U PORASTU

Cijena/m²:	**2,655 €**
God. promjena:	**+9.1%**

Broj oglasa: **898**

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

God. prihod najam

186,240 €
64m² x 2,910 €

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



Dobra

~**52** plata za stan od 50m²

🔴 Stan od 50m² košta oko 52 prosječne bruto plate. Priuštivost je znatno bolja nego u primorskim gradovima.

TREND BRUTO PLATE (€)

Kvartalni pregled — Podgorica



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

Ø PLATA Q1 '26	GODIŠNJA PROMJENA
€1,580	**+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%**

Stvarni podatak (Uprava za Statistiku). Procjena na osnovu sezonskog obrasca 2026.

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/M² KRAJ 2026	VJEROVATNOĆA
Optimističan	+13-15%	3,317 €/m²	25%
Bazni BAZNI	+8-10%	3,172 €/m²	55%
Konzervativan	+3-5%	3,026 €/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 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