estitor

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: Jun 2026 · Sljedeći izvještaj: oktobar 2026

PROSJEČNA CIJENA/M²	PROSJEČNA CIJENA STANA	PRINOS OD NAJMA	AKTIVNI OGLASI
2,970 €	190,080 €	4.4%	16,111
▲ +1.0% god.	▲ +1.0% god.	▼ -0.49% god.	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.

Cijene stanova u Crnoj Gori po strukturi — Q2 2026

Prosjek za II kvartal 2026

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

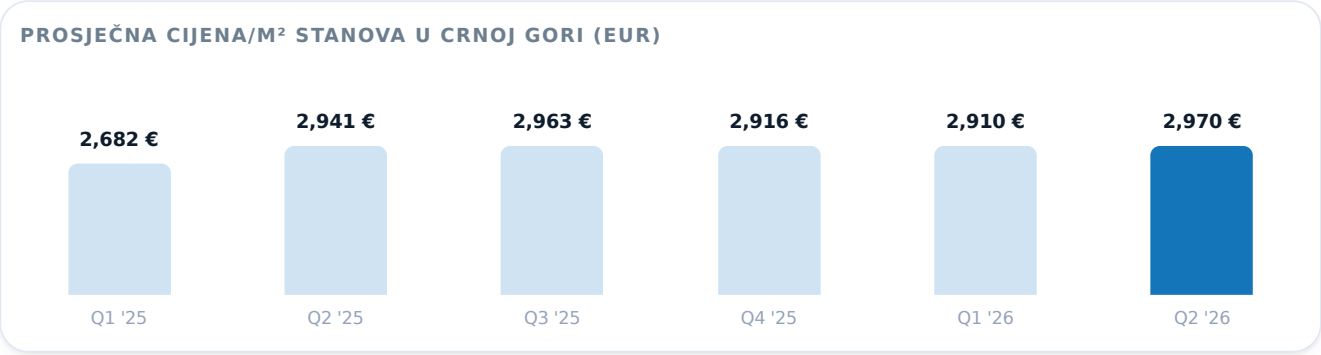
STRUKTURA STANA	PROSJEČNA CIJENA PO M²	PROSJEČNA UKUPNA CIJENA	GODIŠNJI TREND	BROJ OGLASA
Garsonjere	3,049 €/m²	96,418 €	+8.0%	998
Jednosobni Stanovi	2,947 €/m²	145,943 €	-0.1%	6,213
Dvosobni Stanovi	3,027 €/m²	240,661 €	+3.7%	5,283
Trosobni Stanovi	2,841 €/m²	330,084 €	-4.2%	1,947
Četvorosobni Stanovi	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%.

Istorija cijena stanova u Crnoj Gori

Trend prosječne cijene po m² za stanove



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%
Broj oglasa:	1,070

Bar — U PORASTU

Cijena/m²:	2,797 €
God. promjena:	+13.3%
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 POVRŠINA	BRUTO PRINOS OD NAJMA
Podgorica	2,672 €	10 €	58 m²	**4.5%**
Budva	3,309 €	14 €	70 m²	**5.1%**
Kotor	3,701 €	13 €	68 m²	**4.2%**
Bar	2,797 €	10 €	64 m²	**4.3%**
Herceg Novi	3,190 €	11 €	62 m²	**4.1%**
Tivat	4,391 €	16 €	71 m²	**4.4%**

Kalkulacija investicije: primjer

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

Kupovna cijena	God. prihod najam	Bruto prinos	5-god. projekcija
190,080 €	**8,448 €**	**4.4%**	**210,894 €**
64m² x 2,970 €	bruto prihod	godišnje	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



Umjerena

~**121** plata za stan od 59m²

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

TREND BRUTO PLATE (€)

Kvartalni pregled — Podgorica



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

Ø PLATA Q2 '26	GODIŠNJA PROMJENA
€1,308	**+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

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 NAJVJEROVATNIJI	+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.

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.

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 preliminarni)

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.

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