

Nekretnine Herceg Novi — Kvartalni Izvještaj Q2 2026

Detaljna analiza cijena, trendova i investicionih prilika na tržištu nekretnina u Herceg Novom. Podaci se ažuriraju kvartalno.

Ažurirano: Septembar 2026 Sljedeće ažuriranje: oktobar 2026 Herceg Novi, Crna Gora

PROSJEČNA CIJENA/M²

3,190 €

▲ +10.3% god.

PROSJEČNA CIJENA STANA

197,780 €

▲ +10.3% god.

PRINOS OD NAJMA

4.1%

▼ -0.35% god.

AKTIVNI OGLASI

1,343

Q2 2026

Podaci za Q2 2026 su objavljeni.

Sljedeći izvještaj: oktobar 2026



Ekonomski profil Herceg Novog 2026

Osnovni makroekonomski i demografski pokazatelji



POPULACIJA

30,000

Uprava za Statistiku, Popis 2023



PROSJEČNA BRUTO PLATA

€1,156

▲ 0.7% god.

Ø Q2 '26



TURISTIČKA NOĆENJA Q2 '26

285,843

🔗 21.9% obuhvaćenog primorja



Cijene stanova po strukturi, Herceg Novi – Q2 2026

Prosjeck za II kvartal 2026

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

STRUKTURA STANA	PROSJEČNA CIJENA PO M ²	PROSJEČNA UKUPNA CIJENA	GODIŠNJI TREND	BROJ OGLASA
Garsonjere	3,581 €/m ²	119,714 €	+26.8%	38
Jednosobni Stanovi	3,334 €/m ²	166,008 €	+14.7%	557
Dvosobni Stanovi	3,074 €/m ²	232,179 €	+7.6%	480
Trosobni Stanovi	2,626 €/m ²	320,990 €	-7.5%	165

🔗 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%.

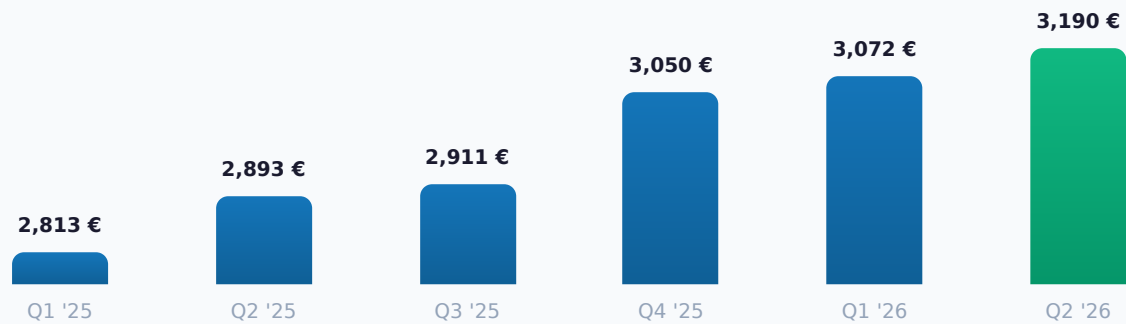
[Pregledaj 1,343 stanova na prodaju u Herceg Novom →](#)



Istorija cijena stanova u Herceg Novom

Trend prosječne cijene po m² za stanove

PROSJEČNA CIJENA/M² STANOVA U HERCEG NOVOM (EUR)



Analiza trenda kvartalnih promjena u Herceg Novom:

Cijena po kvadratnom metru za stanove u Herceg Novom porasla je za 10.3% u posljednjih 12 mjeseci (sa 2,893 EUR/m² na 3,190 EUR/m²).

PERIOD	PROSJ. CIJENA/M²	KV. PROMJENA	GOD. PROMJENA
Q2 2026	3,190 €	+3.9%	+10.3%
Q1 2026	3,072 €	+0.7%	+9.2%
Q4 2025	3,050 €	+4.8%	—
Q3 2025	2,911 €	+0.6%	—
Q2 2025	2,893 €	+2.8%	—
Q1 2025	2,813 €	—	—



Analiza po kvartovima i lokacijama — Herceg Novi

Cijene i trendovi po najtraženijim lokacijama

Herceg Novi obuhvata više atraktivnih lokacija, od zdravstveno-turističkog Igala do historijskog centra i mirnih naselja poput Savine i Bijele. Svaka zona ima posebnu dinamiku cijena i ciljnu grupu kupaca.

Đenovići

U PORASTU

Po m²: **3,443 €/m²**
God. promjena: **+15.8%**
Broj aktivnih oglasa: **225**

Topla

U PORASTU

Po m²: **3,015 €/m²**
God. promjena: **+15.4%**
Broj aktivnih oglasa: **182**

Igalo

U PORASTU

Po m²: **3,238 €/m²**
God. promjena: **+21.1%**
Broj aktivnih oglasa: **167**

Kumbor

U PADU

Po m²: **3,114 €/m²**
God. promjena: **-7.4%**
Broj aktivnih oglasa: **162**

Bijela

U PORASTU

Po m²: **2,868 €/m²**
God. promjena: **+12.5%**
Broj aktivnih oglasa: **94**

Baošići

U PORASTU

Po m²: **3,393 €/m²**
God. promjena: **+7.2%**
Broj aktivnih oglasa: **83**

Centar

U PADU

Po m²: **3,048 €/m²**
God. promjena: **-4.4%**
Broj aktivnih oglasa: **66**

Savina

U PADU

Po m²: **3,665 €/m²**
God. promjena: **-5.8%**
Broj aktivnih oglasa: **49**

Meljine

U PADU

Po m²: **4,173 €/m²**

Njivice

STABILNO

Po m²: **3,949 €/m²**

God. promjena: **-9.2%**
Broj aktivnih oglasa: **40**

God. promjena: **+2.3%**
Broj aktivnih oglasa: **21**

Kamenari

U PORASTU

Po m²: **2,962 €/m²**
God. promjena: **+23.1%**
Broj aktivnih oglasa: **20**

Gomila



Po m²: **2,089 €/m²**
God. promjena: **—**
Broj aktivnih oglasa: **12**

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



Investicioni potencijal Herceg Novog & prinos od najma (ROI)

Analiza prinosa i investicionih prilika

Prinos od najma po opštini / naselju

OPŠTINA	PROSJEČNA CIJENA PO M²	PROSJ. RENTA/M²	PROSJEČNA POVRŠ
Đenovići	3,443 €	11 €	65
Topla	3,015 €	10 €	62
Igalo	3,238 €	11 €	66
Kumbor	3,114 €	13 €	53
Bijela	2,868 €	11 €	57
Centar	3,048 €	10 €	70
Meljine	4,173 €	10 €	48

Kalkulacija investicije: primjer

Prosječan stan od 62m² u Herceg Novom — na osnovu trenutnih tržišnih podataka.

Kupovna cijena

197,780 €62m² x 3,190 €

God. prihod najam

8,184 €

bruto prihod

Bruto prinos

4.1%

godišnje

5-god. projekcija

321,433 €

uz 10.2% god. rast

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

Troškovi kupovine nekretnine u Herceg Novom

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



~171 plata za stan od 62m²

● Primorsko investiciono tržište — cijene znatno nadmašuju lokalnu kupovnu moć.

TREND BRUTO PLATE (€)

Kvartalni pregled — Herceg Novi



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

Ø PLATA Q2 '26

€1,156

GODIŠNJA PROMJENA

+0.7%

Prosječna bruto plata (Herceg Novi) iznosi €1,156 (Ø Q2 '26), rast od 0.7% (Q2 vs 2025). April: €1,142, maj: €1,158, jun: €1,168.

BRUTO PLATA — HERCEG NOVI 2026

PERIOD	PLATA	IZVOR
April '26	€1,142	
Maj '26	€1,158	
Jun '26	€1,168	
Q2 '26 prosjek	€1,156	

 Uprava za Statistiku podaci. Q2 Ø = prosjek Apr, Maj i Jun.



Vodič za kupovinu nekretnine u Herceg Novom

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 obavežno.
- 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 Herceg Novog 2026

Šta očekivati na tržištu nekretnina

Na osnovu trenutnih trendova, makroekonomskih pokazatelja i razvojnih planova, očekujemo umjeren rast cijena nekretnina u Herceg Novom tokom 2026. godine. Prosječna polazna cijena: **3,190 €/m²**, sa varijacijama po lokacijama i tipovima nekretnina.

**Ključni faktori koji utiču na tržište Herceg Novog —
potkrijepljeni podacima**

Druga destinacija primorja ↑ POZITIVAN

Herceg Novi je druga na primorju sa 285,843 noćenja (21.9% udjela obuhvaćenog primorja, Q2 '26, maj i jun prelim.), odmah iza Budve.

MSP 7/2026

Zdravstveni turizam ↑ POZITIVAN

Igalo i Institut „Dr Simo Milošević“ produžavaju sezonu van ljetnjih mjeseci (banjski i wellness turizam), održavajući potražnju za smještajem.

Institut Dr Simo Milošević, Igalo

Blaga klima i strani kupci ↑ POZITIVAN

Mediterranska klima, zelenilo i blizina Dubrovnika i aerodroma privlače strane kupce i penzionere.

Geografska i klimatska prednost

Stabilna plata, blag rast → NEUTRALAN

Prosječna bruto plata €1,156 (+0.7% god.) — blag rast, uz praktično nepromijenjenu lokalnu kupovnu moć.

MSP 7/2026

Projekcija cijena za 2026

Polazna cijena: 3,190 €/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	+12-14%	3,605 €/m²	25%
Bazni BAZNI	+9-11%	3,509 €/m²	55%
Konzervativan	+6-8%	3,413 €/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 Herceg Novom

Kolika je prosječna cijena stanova u Herceg Novom?

Prema analizi **1343 aktivnih oglasa**, prosječna cijena za **stan** u Herceg Novom iznosi **3,190 €/m²**.

Da li je sada pravi trenutak za kupovinu stanova u Herceg Novom?

Analizirajući aktuelne tržišne podatke, cijena nekretnina u Herceg Novom bilježi stabilan rast od 10.3% godišnje.

Brzina prodaje: Oglas za **stan** provede na tržištu **45-60 dana** prije nego što bude uklonjen.

Koliko se isplati kupovina stanova u Herceg Novom kao investicija?

Prosječna mjesečna cijena rente iznosi **682 €**. Procijenjeni prosječni godišnji bruto povrat investicije (ROI) iznosi **4.1%**, bez uračunatog rasta vrijednosti same nekretnine.

Kolika je prosječna cijena nekretnine u Herceg Novom u 2026?

Prema Estitor podacima za Q2 2026, prosječna cijena stana u Herceg Novom iznosi oko 3,190 €/m². Cijene variraju po lokaciji — Meljine bilježi najviše cijene (~4,173 €/m²), dok Gomila nudi pristupačnije opcije (~2,089 €/m²).

Da li cijene nekretnina u Herceg Novom rastu ili padaju?

Cijene nastavljaju rast tokom 2026, uz snažan turistički promet — Herceg Novi čini 21.9% noćenja u primorskim opštinama koje izvještaj obuhvata (Q2 '26, maj i jun prelim.), drugi po redu na primorju. Blaga klima, zdravstveni turizam (Igalo) i pozicija na ulazu u Bokokotorski zaliv održavaju potražnju.

Koji su najbolji kvartovi za investiciju u Herceg Novom?

Najviši bruto prinos od najma trenutno bilježi Kumbor (~5.0%), na osnovu prikazanih podataka o renti. Detaljan prinos po naselju dat je u tabeli prinosa od najma iznad.

Mogu li stranci kupiti nekretninu u Herceg Novom?

Da, stranci mogu kupiti nekretninu u Crnoj Gori sa istim pravima kao i državljani. Potreban je evidencioni broj stranca iz Poreske uprave. Procedura se obično završi u roku od 30-60 dana.

Koliki je prosječan prinos od najma u Herceg Novom?

Prosječan bruto prinos od najma u Herceg Novom iznosi približno 4.1% godišnje, na osnovu odnosa prosječne rente i prodajne cijene (vidi tabelu prinosa od najma iznad). Igalo ima posebnu prednost jer zdravstveni turizam produžava sezonu najma izvan ljetnjih mjeseci.

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