estitor

KVARTALNI IZVJEŠTAJ

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: Novembar 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

Prosjek 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 M²	PROSJEČNA UKUPNA CIJENA	GODIŠNJI TREND	BROJ OGLASA
Garsonjere	3,581 €/m²	119,714 €	**+26.8%**	38
Jednosobni Stanovi	3,334 €/m²	166,008 €	**+14.7%**	557
Dvosobni Stanovi	3,074 €/m²	232,179 €	**+7.6%**	480
Trosobni Stanovi	2,626 €/m²	320,990 €	**-7.5%**	165

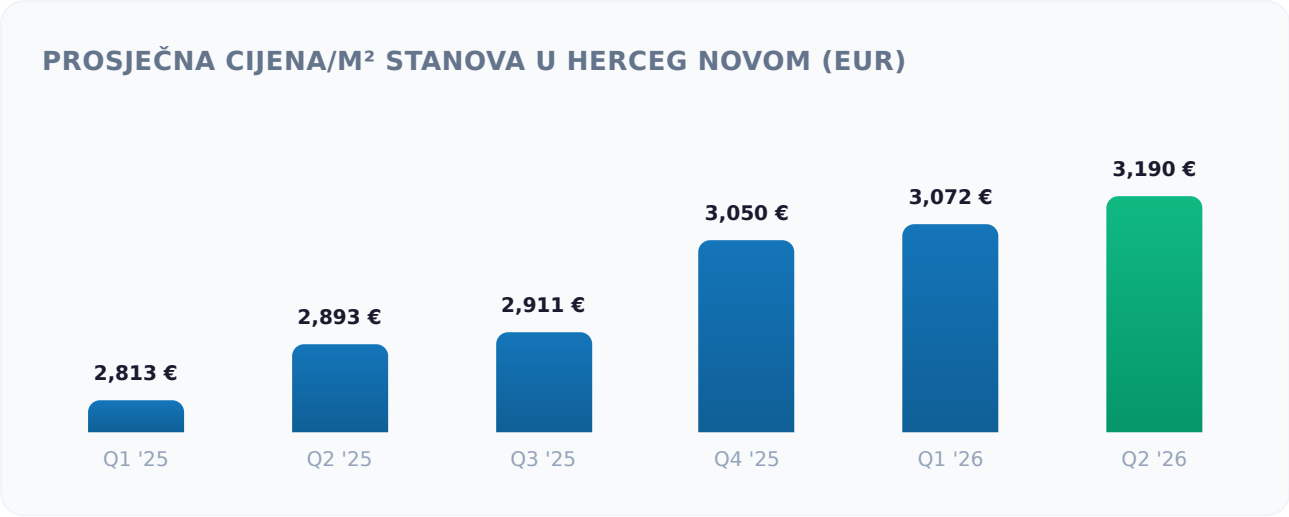
Broj oglasa = oglasi uključeni u obračun prosječnih cijena; zbir može odstupati od ukupnog broja aktivnih oglasa.

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



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



Niska

~**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	GODIŠNJA PROMJENA
€1,156	**+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 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 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

Mediteranska 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