estitor

Nekretnine Herceg Novi

Kvartalni izvještaj Q1 2026

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

Ažurirano: Mart 2026 · Sljedeći izvještaj: jul 2026

PROSJEČNA CIJENA/M²	PROSJEČNA CIJENA STANA	PRINOS OD NAJMA	AKTIVNI OGLASI
3,072 €	196,608 €	3.9%	1,346
▲ +9.2% god.	▲ +9.2% god.	▼ -0.43% god.	Q1 2026

Cijene stanova po strukturi, Herceg Novi — Q1 2026

Prosjek za I 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	3,540 €/m²	101,920 €	**+20.8%**	36
Jednosobni Stanovi	3,245 €/m²	155,196 €	**+10.7%**	545
Dvosobni Stanovi	2,921 €/m²	221,824 €	**+2.6%**	479
Trosobni Stanovi	2,825 €/m²	317,403 €	**+15.4%**	168

📎 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 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 9.2% u posljednjih 12 mjeseci (sa 2,813 EUR/m² na 3,072 EUR/m²).

PERIOD	PROSJ. CIJENA/M²	KV. PROMJENA	GOD. PROMJENA
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:	3,189 €/m²
God. promjena:	+13.5%
Broj aktivnih oglasa:	221

Topla — STABILNO

Po m²:	2,824 €/m²
God. promjena:	+4.9%
Broj aktivnih oglasa:	188

Igalo — U PORASTU

Po m²:	3,028 €/m²
God. promjena:	+14.8%
Broj aktivnih oglasa:	160

Kumbor — U PADU

Po m²:	3,580 €/m²
God. promjena:	-7.3%
Broj aktivnih oglasa:	155

📎 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 POVRŠINA	BRUTO PRINOS OD NAJMA
Igalo	3,028 €	9 €	69 m²	3.6%

Kalkulacija investicije: primjer

Prosječan stan od 64m² u Herceg Novom — na osnovu trenutnih tržišnih podataka.

Kupovna cijena	God. prihod najam	Bruto prinos	5-god. projekcija
196,608 €	**7,680 €**	**3.9%**	**269,370 €**
64m² x 3,072 €	bruto prihod	godišnje	uz 6.5% god. rast

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

Troškovi kupovine nekretnine u 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



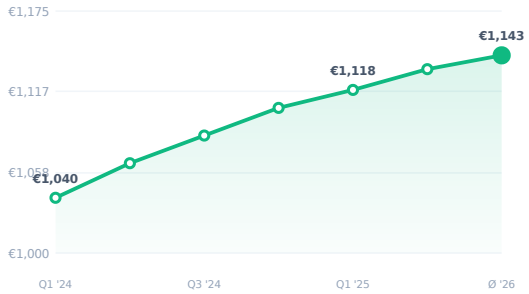
Niska

~**96** plata za stan od 50m²

🔴 Stan od 50m² košta oko 96 prosječnih bruto plata. Herceg Novi privlači kupce iz regiona i inostranstva.

TREND BRUTO PLATE (€)

Kvartalni pregled — Herceg Novi



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

Ø PLATA Q1 '26	GODIŠNJA PROMJENA
€1,143	**+2.2%**

Prosječna bruto plata u Herceg Novom bilježi rast od 2.2% na godišnjem nivou (Ø jan–feb '26 vs. Q1 '25): jan €1,130, feb €1,156.

BRUTO PLATA — HERCEG NOVI 2026

PERIOD	PLATA	IZVOR
Januar '26	**€1,130**	📎
Februar '26	**€1,156**	📎
Q1 '26 prosjek	**€1,143**	📊

📎 Uprava za Statistiku podaci. Q1 Ø = prosjek dostupnih mjeseci (Januar, Februar).

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: **3,072 €/m²** , sa varijacijama po lokacijama i tipovima nekretnina.

Ključni faktori koji utiču na tržište Herceg Novog — potkrijepljeni podacima

Blizina Dubrovnika i Hrvatske ↑ POZITIVAN

Granica sa Hrvatskom i blizina Dubrovnika privlači kupce iz EU i turiste tokom čitave godine.

Zdravstveni i wellness turizam ↑ POZITIVAN

Igalo je regionalni centar zdravstvenog turizma (Institut Dr Simo Milošević), što obezbjeđuje stabilnu potražnju za kratkoročnim najmom.

Boka Bay luksuzni segment ↑ POZITIVAN

Bokokotorski zaliv (UNESCO) ostaje premium destinacija za strane investitore i kupce iz dijaspore.

EU integracije ↑ POZITIVAN

Napredak Crne Gore ka EU članstvu povećava interes investitora iz EU zemalja, posebno za Boku.

Projekcija cijena za 2026

Polazna cijena: 3,072 €/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	+11-13%	3,441 €/m²	25%
Bazni NAJVJEROVATNIJI	+8-10%	3,348 €/m²	55%
Konzervativan	+5-7%	3,256 €/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.

Ekonomski profil Herceg Novog 2026

Osnovni makroekonomski i demografski pokazatelji

POPULACIJA
30,000
Uprava za Statistiku, Popis 2023

PROSJEČNA BRUTO PLATA
€1,143
▲ 2.2% god.
Ø jan–feb '26

TURISTIČKA NOĆENJA JAN–FEB
~8,833
11.6% udjela primorja

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.

Često postavljana pitanja

Odgovori na najčešća pitanja o nekretninama u Herceg Novom

Kolika je prosječna cijena stanova u Herceg Novom?

Prema analizi **1346 aktivnih oglasa**, prosječna cijena za **stan** u Herceg Novom iznosi **3,072 €/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 9.2% 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 **640 €**. Procijenjeni prosječni godišnji bruto povrat investicije (ROI) iznosi **3.9%**, bez uračunatog rasta vrijednosti same nekretnine.

Kolika je prosječna cijena nekretnine u Herceg Novom u 2026?

Prosječna cijena stana u Herceg Novom iznosi oko 2.200 EUR/m² (Q1 2026). Stari Grad bilježi cijene do 5.000 EUR/m², dok okolna naselja poput Baošića i Kamenara nude pristupačnije opcije od 1.400-2.200 EUR/m².

Da li cijene nekretnina u Herceg Novom rastu ili padaju?

Cijene bilježe rast od 6,3% na godišnjem nivou. Herceg Novi je atraktivan zahvaljujući blagoj klimi, zdravstvenom turizmu (Igalo) i poziciji na ulazu u Bokokotorski zaliv.

Koji su najbolji kvartovi za investiciju?

Baošići i Kamenari nude najniže ulazne cijene sa visokim potencijalom rasta (+8-9% godišnje). Savina nudi premium lokaciju blizu Starog Grada. Igalo je stabilan izbor zahvaljujući zdravstvenom turizmu koji traje duže od ljetne sezone.

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.

Koliki je prosječan prinos od najma?

Prosječan bruto prinos kreće se od 5% do 9% godišnje. 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: Q1 2026 | **Sljedeće ažuriranje:** jul 2026