estitor

KVARTALNI IZVJEŠTAJ

Nekretnine Kotor — Kvartalni Izvještaj Q2 2026

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

Ažurirano: Novembar 2026 | Sljedeće ažuriranje: oktobar 2026 | Kotor, Crna Gora

PROSJEČNA CIJENA/M²
3,701 €
▲ +14.9% god.

PROSJEČNA CIJENA STANA
251,668 €
▲ +14.9% god.

PRINOS OD NAJMA
4.2%
▼ -1.11% god.

AKTIVNI OGLASI
1,070
Q2 2026

Podaci za **Q2 2026** su objavljeni. Sljedeći izvještaj: oktobar 2026

Ekonomski profil Kotora 2026

Osnovni makroekonomski i demografski pokazatelji

POPULACIJA
22,600
Uprava za Statistiku, Popis 2023

PROSJEČNA BRUTO PLATA
€1,246
▲ 6.6% god.
Ø Q2 '26

TURISTIČKA NOĆENJA Q2 '26

103,853

8.0% obuhvaćenog primorja

Cijene stanova po strukturi, Kotor — Q2 2026

Prosjek za II kvartal 2026

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

STRUKTURA STANA	PROSJEČNA CIJENA PO M²	PROSJEČNA UKUPNA CIJENA	GODIŠNJI TREND	BROJ OGLASA
Garsonjere	3,031 €/m²	90,352 €	**+2.4%**	59
Jednosobni Stanovi	3,669 €/m²	190,288 €	**+8.2%**	360
Dvosobni Stanovi	4,047 €/m²	308,620 €	**+25.8%**	352
Trosobni Stanovi	3,462 €/m²	409,890 €	**+6.6%**	171

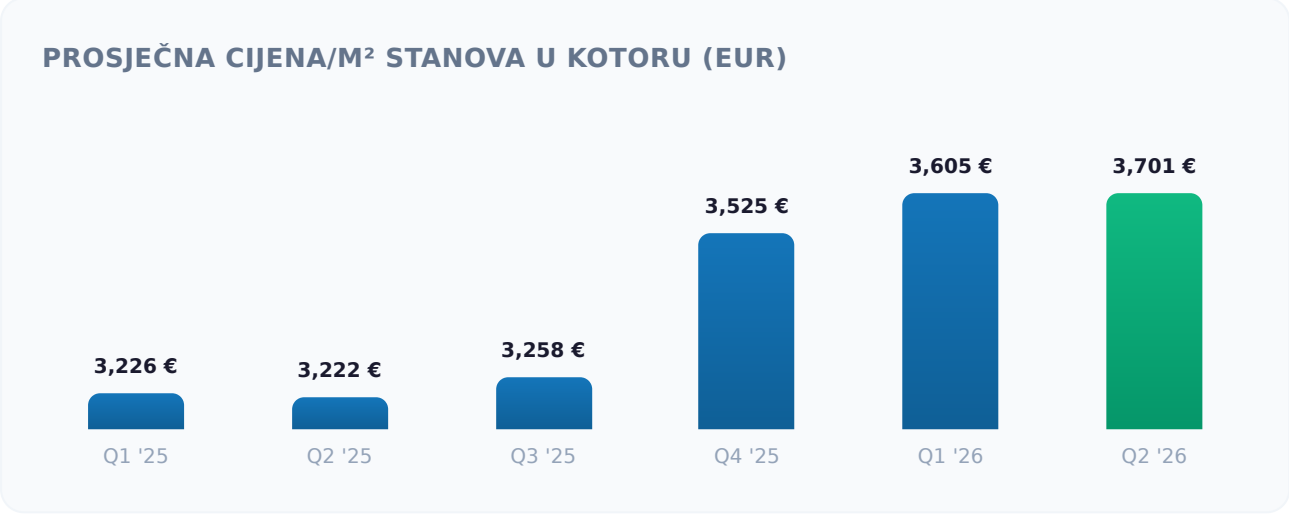
Broj oglasa = oglasi uključeni u obračun prosječnih cijena; zbir može odstupati od ukupnog broja aktivnih oglasa.

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 1,070 stanova na prodaju u Kotoru →

Istorija cijena stanova u Kotoru

Trend prosječne cijene po m² za stanove



Analiza trenda kvartalnih promjena u Kotoru:

Cijena po kvadratnom metru za stanove u Kotoru porasla je za 14.9% u posljednjih 12 mjeseci (sa 3,222 EUR/m² na 3,701 EUR/m²).

PERIOD	PROSJ. CIJENA/M²	KV. PROMJENA	GOD. PROMJENA
Q2 2026	**3,701 €**	**+2.7%**	**+14.9%**
Q1 2026	**3,605 €**	**+2.3%**	**+11.8%**
Q4 2025	**3,525 €**	**+8.2%**	—
Q3 2025	**3,258 €**	**+1.1%**	—
Q2 2025	**3,222 €**	**-0.1%**	—
Q1 2025	**3,226 €**	—	—

Analiza po kvartovima i lokacijama — Kotor

Cijene i trendovi po najtraženijim lokacijama

Kotorska rivijera obuhvata nekoliko distinktivnih zona — od UNESCO-zaštićenog Starog Grada do mirnih priobalnih naselja poput Dobrote i Prčanja. Svaka lokacija nosi posebnu cijenu i profil kupca.

Dobrota — U PORASTU

Po m²:	**4,042 €/m²**
God. promjena:	**+22.1%**
Broj aktivnih oglasa:	**265**

Radanovići — U PORASTU

Po m²:	**2,630 €/m²**
God. promjena:	**+13.0%**
Broj aktivnih oglasa:	**123**

Risan — U PORASTU

Po m²:	**3,652 €/m²**
God. promjena:	**+16.3%**
Broj aktivnih oglasa:	**75**

Kavač — U PORASTU

Po m²:	**3,364 €/m²**
God. promjena:	**+28.5%**
Broj aktivnih oglasa:	**59**

Orahovac — U PORASTU

Po m²:	**3,765 €/m²**
God. promjena:	**+6.8%**
Broj aktivnih oglasa:	**47**

Prčanj — U PORASTU

Po m²:	**3,648 €/m²**
God. promjena:	**+6.2%**
Broj aktivnih oglasa:	**45**

Škaljari — U PORASTU

Po m²:	**3,501 €/m²**
God. promjena:	**+11.9%**
Broj aktivnih oglasa:	**39**

Muo — STABILNO

Po m²:	**4,113 €/m²**
God. promjena:	**+2.1%**
Broj aktivnih oglasa:	**31**

Morinj — U PADU

Po m²:	**2,938 €/m²**

Kostanjica — U PORASTU

Po m²:	**4,000 €/m²**

God. promjena: **-29.9%**
Broj aktivnih oglasa: **30**

God. promjena: **+6.1%**
Broj aktivnih oglasa: **29**

Lastva Grbaljska

U PORASTU

Po m²: **2,595 €/m²**
God. promjena: **+15.1%**
Broj aktivnih oglasa: **27**

Stari Grad Kotor

—

Po m²: **5,226 €/m²**
God. promjena: **—**
Broj aktivnih oglasa: **22**

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

Investicioni potencijal Kotora & prinos od najma (ROI)

Analiza prinosa i investicionih prilika

Prinos od najma po opštini / naselju

OPŠTINA	PROSJEČNA CIJENA PO M²	PROSJ. RENTA/M²	PROSJEČNA POV
Dobrota	4,042 €	15 €	
Radanovići	2,630 €	10 €	
Risan	3,652 €	14 €	
Kavač	3,364 €	12 €	
Škaljari	3,501 €	14 €	
Lastva Grbaljska	2,595 €	9 €	
Stari Grad Kotor	5,226 €	17 €	

Kalkulacija investicije: primjer

Prosječan stan od 68m² u Kotoru — na osnovu trenutnih tržišnih podataka.

Kupovna cijena	God. prihod najam
251,668 €	**10,608 €**
68m² x 3,701 €	bruto prihod

Bruto prinos	5-god. projekcija
4.2%	**449,497 €**
godišnje	uz 12.3% god. rast

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

Troškovi kupovine nekretnine u Kotoru

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



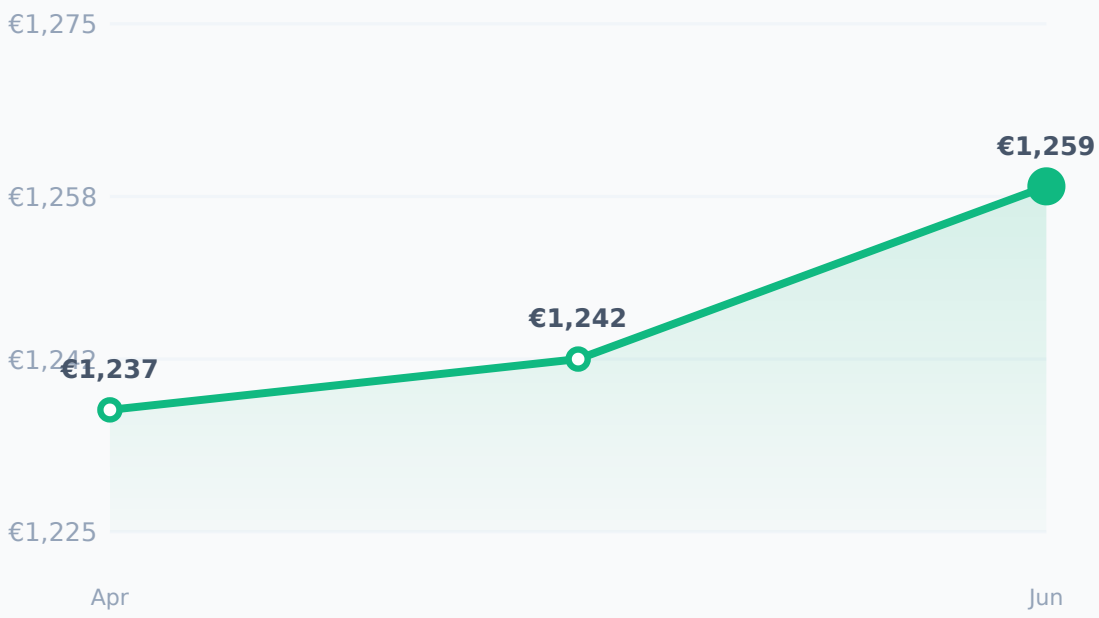
Veoma niska

~**202** plata za stan od 68m²

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

TREND BRUTO PLATE (€)

Kvartalni pregled — Kotor



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

Ø PLATA Q2 '26	GODIŠNJA PROMJENA
€1,246	**+6.6%**

Prosječna bruto plata (Kotor) iznosi €1,246 (Ø Q2 '26), rast od 6.6% (Q2 vs 2025). April: €1,237, maj: €1,242, jun: €1,259.

BRUTO PLATA — KOTOR 2026

PERIOD	PLATA	IZVOR
April '26	**€1,237**	📎
Maj '26	**€1,242**	📎
Jun '26	**€1,259**	📎
Q2 '26 prosjek	**€1,246**	📊

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

Vodič za kupovinu nekretnine u Kotoru

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 Kotora 2026

Šta očekivati na tržištu nekretnina

Na osnovu trenutnih trendova, makroekonomskih pokazatelja i razvojnih planova, očekujemo umjeren rast cijena nekretnina u Kotoru tokom 2026. godine. Prosječna polazna cijena: **3,701 €/m²** , sa varijacijama po lokacijama i tipovima nekretnina.

Ključni faktori koji utiču na tržište Kotora — potkrijepljeni podacima

UNESCO status ↑ POZITIVAN

Stari Grad Kotor je UNESCO svjetska baština od 1979. godine — to osigurava trajnu turističku atraktivnost i ograničava novu gradnju, štiteći vrijednost nekretnina.

UNESCO registar svjetske baštine

Najbrži rast plata ↑ POZITIVAN

Prosječna bruto plata €1,246 uz najbrži rast među gradovima (+6.6% god.), što jača lokalnu kupovnu moć.

MSP 7/2026

Kruzing i kulturni turizam ↑ POZITIVAN

Kotor je jedna od vodećih kruzing destinacija na Jadranu; 103,853 noćenja u obuhvaćenim primorskim opštinama (8.0% udjela, Q2 '26) uz stalnu potražnju za smještajem.

MSP 7/2026

Blizina Tivta i Porto Montenegra ↑ POZITIVAN

Svega 10 minuta od Tivta i Porto Montenegra, što privlači kupce koji žele kulturnu sredinu blizu luksuznog marina-huba.

Geografska prednost

Projekcija cijena za 2026

Polazna cijena: 3,701 €/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	+16-18%	4,330 €/m²	25%
Bazni BAZNI	+11-13%	4,145 €/m²	55%
Konzervativan	+6-8%	3,960 €/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 Kotoru

Kolika je prosječna cijena stanova u Kotoru?

Prema analizi **1070 aktivnih oglasa**, prosječna cijena za **stan** u Kotoru iznosi **3,701 €/m²**.

Da li je sada pravi trenutak za kupovinu stanova u Kotoru?

Analizirajući aktuelne tržišne podatke, cijena nekretnina u Kotoru bilježi stabilan rast od 14.8% godišnje.
Brzina prodaje: Oglas za **stan** provede na tržištu **45-60 dana** prije nego što bude uklonjen.

Koliko se isplati kupovina stanova u Kotoru kao investicija?

Prosječna mjesečna cijena rente iznosi **884 €**. Procijenjeni prosječni godišnji bruto povrat investicije (ROI) iznosi **4.2%**, bez uračunatog rasta vrijednosti same nekretnine.

Kolika je prosječna cijena nekretnine u Kotoru u 2026?

Prema Estitor podacima za Q2 2026, prosječna cijena stana u Kotoru iznosi oko 3,701 €/m². Cijene variraju po lokaciji — najviše cijene bilježi Stari Grad Kotor (~5,226 €/m²), dok Lastva Grbaljska nudi pristupačnije opcije (~2,595 €/m²).

Da li cijene nekretnina u Kotoru rastu ili padaju?

Cijene u Kotoru bilježe snažan rast tokom 2026. UNESCO status Starog Grada, blizina Tivta i Porto Montenegra, te rastuća potražnja međunarodnih kupaca podržavaju kontinuirani rast; Kotor je zabilježio i najbrži rast prosječnih plata na primorju (+6.6%, Q2 '26).

Koji su najbolji kvartovi za investiciju u Kotoru?

Najviši bruto prinos od najma trenutno bilježi Škaljari (~4.8%), na osnovu prikazanih podataka o renti. Detaljan prinos po naselju dat je u tabeli prinosa od najma iznad.

Mogu li stranci kupiti nekretninu u Kotoru?

Da, stranci mogu kupiti nekretninu u Crnoj Gori sa istim pravima kao i državljani. Potrebno je pribaviti evidencioni broj stranca u Poreskoj upravi. Procedura se obično završi u roku od 30-60 dana.

Koliki je prosječan prinos od najma u Kotoru?

Prosječan bruto prinos od najma u Kotoru iznosi približno 4.2% godišnje, na osnovu odnosa prosječne rente i prodajne cijene. Detaljan prinos po naselju dat je u tabeli prinosa od najma iznad.

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