estitor

KVARTALNI IZVJEŠTAJ

Nekretnine Kotor — Kvartalni Izvještaj Q1 2026

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

Ažurirano: Mart 2026 | Sljedeće ažuriranje: jul 2026 | Kotor, Crna Gora

PROSJEČNA CIJENA/M²
3,605 €
▲ +11.8% god.

PROSJEČNA CIJENA STANA
277,585 €
▲ +11.8% god.

PRINOS OD NAJMA
4.3%
▼ -0.97% god.

AKTIVNI OGLASI
898
Q1 2026

Podaci za **Q1 2026** su objavljeni. Sljedeći izvještaj: jul 2026

Ekonomski profil Kotora 2026

Osnovni makroekonomski i demografski pokazatelji

POPULACIJA
22,600
Uprava za Statistiku, Popis 2023

PROSJEČNA BRUTO PLATA
€1,219
▲ 6% god.
Ø jan–feb '26

TURISTIČKA NOĆENJA JAN–FEB

~4,608

6.2% udjela primorja

Cijene stanova po strukturi, Kotor — Q1 2026

Prosjek za I 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	3,330 €/m²	114,079 €	**-4.0%**	46
Jednosobni Stanovi	3,726 €/m²	196,397 €	**+14.6%**	289
Dvosobni Stanovi	3,855 €/m²	292,531 €	**+37.3%**	300
Trosobni Stanovi	3,443 €/m²	447,892 €	**-13.0%**	141

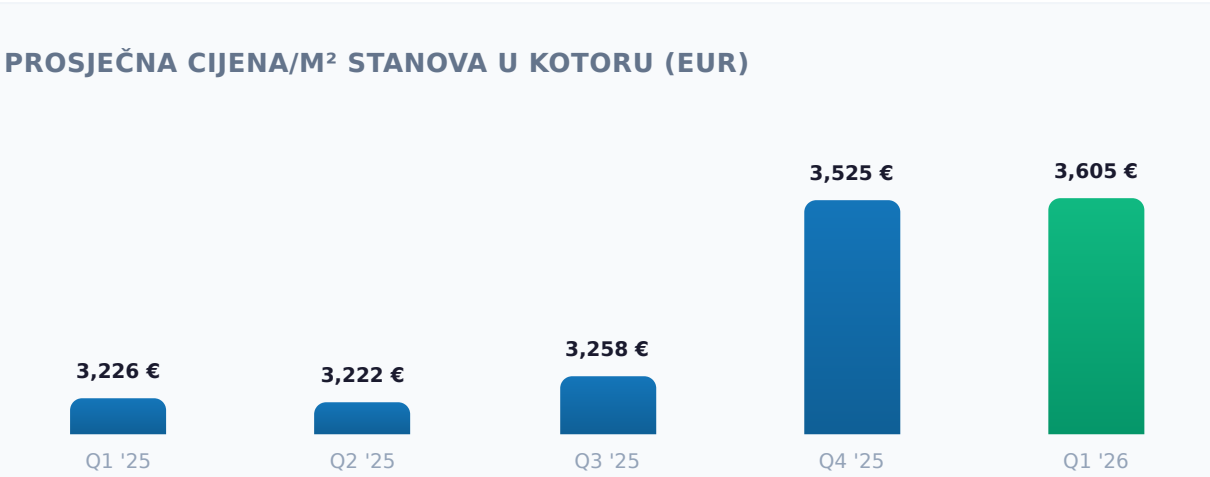
Broj oglasa = oglasi uključeni u obračun prosječnih cijena; zbir može odstupati od ukupnog broja aktivnih oglasa.

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 898 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 11.8% u posljednjih 12 mjeseci (sa 3,226 EUR/m² na 3,605 EUR/m²).

PERIOD	PROSJ. CIJENA/M²	KV. PROMJENA	GOD. PROMJENA
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:	3,852 €/m²
God. promjena:	+14.9%
Broj aktivnih oglasa:	204

Radanovići — U PORASTU

Po m²:	2,491 €/m²
God. promjena:	+11.3%
Broj aktivnih oglasa:	91

Risan — —

Po m²:	3,694 €/m²
God. promjena:	—
Broj aktivnih oglasa:	65

Prčanj — U PORASTU

Po m²:	3,522 €/m²
God. promjena:	+16.9%
Broj aktivnih oglasa:	55

Kavač — U PORASTU

Po m²:	3,426 €/m²
God. promjena:	+17.2%
Broj aktivnih oglasa:	46

Orahovac — —

Po m²:	4,055 €/m²
God. promjena:	—
Broj aktivnih oglasa:	39

Škaljari — —

Po m²:	3,412 €/m²
God. promjena:	—
Broj aktivnih oglasa:	34

Muo — —

Po m²:	3,678 €/m²
God. promjena:	—
Broj aktivnih oglasa:	33

📎 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	3,852 €	14 €	
Radanovići	2,491 €	11 €	
Kavač	3,426 €	12 €	
Škaljari	3,412 €	13 €	

Kalkulacija investicije: primjer

Prosječan stan od 77m² u Kotoru — na osnovu trenutnih tržišnih podataka.

Kupovna cijena

277,585 €

77m² x 3,605 €

God. prihod najam

12,012 €

bruto prihod

Bruto prinos

4.3%

godišnje

5-god. projekcija

389,327 €

uz 7% 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

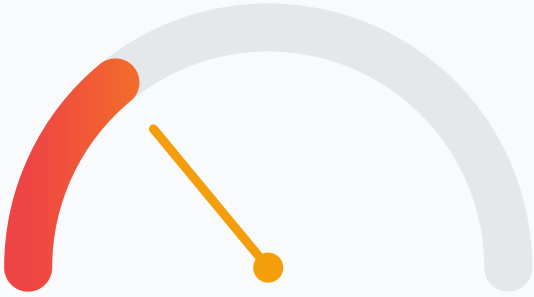
STAVKA	IZNOS	NAPOMENA
Porez na promet	**3% – 6%**	Progresivna skala za vrijednosti iznad 150,000 €
PDV (novogradnja)	**21%**	Već uključen u cijenu; porez od 3% se ne plaća
Notarski troškovi	**~€400 – €700**	Obavezni, definisani notarskom tarifom
Uknjižba u katastar	**€50 – €200**	Administrativne takse 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



Niska

~**115** plata za stan od 50m²

🔴 Stan od 50m² košta oko 115 prosječnih bruto plata. Kotor je investiciono tržište sa snažnom turističkom potražnjom.

TREND BRUTO PLATE (€)

Kvartalni pregled — Kotor



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

Ø PLATA Q1 '26	GODIŠNJA PROMJENA
€1,219	**+6%**

Prosječna bruto plata u Kotoru bilježi rast od 6.0% na godišnjem nivou (Ø jan–feb '26 vs. Q1 '25): jan €1,216, feb €1,221.

BRUTO PLATA — KOTOR 2026

PERIOD	PLATA	IZVOR
Januar '26	**€1,216**	
Februar '26	**€1,221**	
Q1 '26 prosjek	**€1,219**	

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

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: **3,605 €/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 štiti vrijednost nekretnina.

UNESCO registar kulturne baštine

Kruzing turizam ↑ POZITIVAN

Kotor je jedna od najpopularnijih kruzing destinacija na Mediteranu, sa stalnim protokom turista i rastućom potražnjom za smještajem.

Lučka uprava Kotor

Blizina Tivta ↑ POZITIVAN

Kotor je udaljen samo 10 minuta od Tivta i Porto Montenegra, što povećava atraktivnost za kupce koji žele kulturnu sredinu blizu luke.

Geografska prednost

Ograničena gradnja ↑ POZITIVAN

UNESCO regulacije ograničavaju novu gradnju u Starom Gradu, što održava visoke cijene postojećih nekretnina.

Urbanistički plan opštine Kotor

Projekcija cijena za 2026

Polazna cijena: 3,605 €/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	**+16-18%**	**4,218 €/m²**	**25%**
Bazni BAZNI	**+11-13%**	**4,038 €/m²**	**55%**
Konzervativan	**+6-8%**	**3,857 €/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.

❓ Često postavljana pitanja

Odgovori na najčešća pitanja o nekretninama u Kotoru

Kolika je prosječna cijena stanova u Kotoru?

Prema analizi **898 aktivnih oglasa**, prosječna cijena za **stan** u Kotoru iznosi **3,605 €/m²**.

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

Analizirajući aktuelne tržišne podatke, cijena nekretnina u Kotoru bilježi stabilan rast od 11.8% 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 **1,001 €**. Procijenjeni prosječni godišnji bruto povrat investicije (ROI) iznosi **4.3%**, bez uračunatog rasta vrijednosti same nekretnine.

Kolika je prosječna cijena nekretnine u Kotoru u 2026?

Prosječna cijena stana u Kotoru u februaru 2026. iznosi oko 2.800 EUR/m², dok kuće u prosjeku koštaju oko 2.300 EUR/m². Cijene variraju značajno — Stari Grad bilježi i do 7.500 EUR/m² (UNESCO zona), dok Risan nudi pristupačnije cijene od 1.600 EUR/m².

Da li cijene nekretnina u Kotoru rastu ili padaju?

Cijene nekretnina u Kotoru bilježe stabilan rast od 7,3% na godišnjem nivou (Q1 2026). UNESCO status Starog Grada, blizina Tivta i Porto Montenegra, te rastuća potražnja međunarodnih kupaca podržavaju kontinuirani rast cijena.

Koji su najbolji kvartovi za investiciju u Kotoru?

Stari Grad Kotor nudi najviši ROI za kratkoročno iznajmljivanje (7-10%) zahvaljujući UNESCO statusu i turističkoj atraktivnosti. Dobrota i Muo nude odličan balans između cijene i kvaliteta života uz more. Risan je najisplativija opcija za dugoročnu investiciju.

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 kreće se od 5% do 10% godišnje. Stari Grad i Perast su naročito atraktivni za kratkoročni turistički najam, sa dnevnim cijenama od 100-300 EUR u sezoni (jun-septembar).

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

Prethodni izvještaji

- Q2/2026