estitor

KVARTALNI IZVJEŠTAJ

Nekretnine Podgorica — Kvartalni Izvještaj Q2 2026

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

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

PROSJEČNA CIJENA/M²
2,672 €
▲ +9.2% god.

PROSJEČNA CIJENA STANA
154,976 €
▲ +9.2% god.

PRINOS OD NAJMA
4.5%
▼ -0.75% god.

AKTIVNI OGLASI
5,067
Q2 2026

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

Ekonomski profil Podgorice 2026

Osnovni makroekonomski i demografski pokazatelji

POPULACIJA
185,000
Uprava za Statistiku, Popis 2023

PROSJEČNA BRUTO PLATA
€1,308
▲ 3.8% god.
Ø Q2 '26

STOPA NEZAPOSLENOSTI

4.63%

Zavod za zapošljavanje CG (registrovana nezaposlenost)

Cijene stanova po strukturi, Podgorica — Q2 2026

Prosjek za II kvartal 2026

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

STRUKTURA STANA	PROSJEČNA CIJENA PO M²	PROSJEČNA UKUPNA CIJENA	GODIŠNJI TREND	BROJ OGLASA
Garsonjere	2,736 €/m²	79,821 €	**+11.6%**	368
Jednosobni Stanovi	2,707 €/m²	125,862 €	**+5.0%**	2,058
Dvosobni Stanovi	2,605 €/m²	184,025 €	**+11.7%**	1,467
Trosobni Stanovi	2,639 €/m²	262,393 €	**+12.6%**	686
Četvorosobni Stanovi	2,274 €/m²	350,813 €	**+10.6%**	56

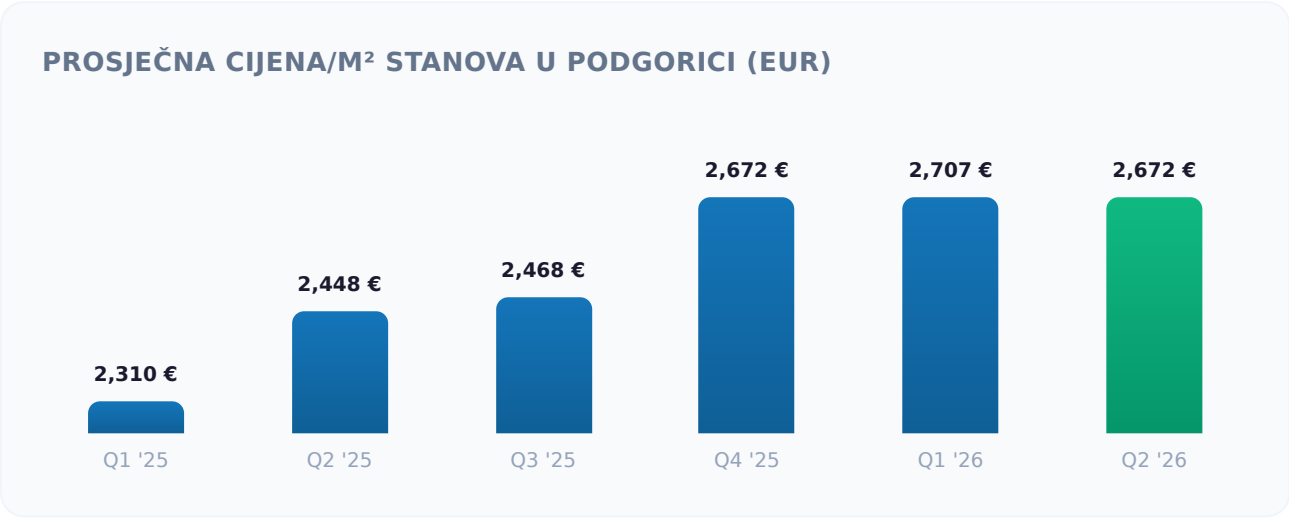
Broj oglasa = oglasi uključeni u obračun prosječnih cijena; zbir može odstupati od ukupnog broja aktivnih oglasa.

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 5,067 stanova na prodaju u Podgorici →

Istorija cijena stanova u Podgorici

Trend prosječne cijene po m² za stanove



Analiza trenda kvartalnih promjena u Podgorici:

Cijena po kvadratnom metru za stanove u Podgorici porasla je za 9.2% u posljednjih 12 mjeseci (sa 2,448 EUR/m² na 2,672 EUR/m²).

PERIOD	PROSJ. CIJENA/M²	KV. PROMJENA	GOD. PROMJENA
Q2 2026	**2,672 €**	**-1.3%**	**+9.2%**
Q1 2026	**2,707 €**	**+1.3%**	**+17.2%**
Q4 2025	**2,672 €**	**+8.3%**	—
Q3 2025	**2,468 €**	**+0.8%**	—
Q2 2025	**2,448 €**	**+6.0%**	—
Q1 2025	**2,310 €**	—	—

Analiza po kvartovima i lokacijama — Podgorica

Cijene i trendovi po najtraženijim lokacijama

Podgorica ima raznolike kvartove sa značajnim razlikama u cijenama. Noviji dijelovi grada bilježe premium cijene, dok tradicionalni kvartovi nude pristupačnije opcije. Detaljan pregled cijena po naseljima dat je u tabeli ispod.

Zabjelo — U PORASTU

Po m²:	**2,436 €/m²**
God. promjena:	**+14.2%**
Broj aktivnih oglasa:	**988**

Stari Aerodrom — U PORASTU

Po m²:	**2,615 €/m²**
God. promjena:	**+19.0%**
Broj aktivnih oglasa:	**609**

City Kvart — U PORASTU

Po m²:	**3,189 €/m²**
God. promjena:	**+9.7%**
Broj aktivnih oglasa:	**347**

Preko Morače — U PORASTU

Po m²:	**2,889 €/m²**
God. promjena:	**+12.3%**
Broj aktivnih oglasa:	**305**

Centar — U PORASTU

Po m²:	**2,794 €/m²**
God. promjena:	**+24.4%**
Broj aktivnih oglasa:	**270**

Ljubović — U PORASTU

Po m²:	**2,619 €/m²**
God. promjena:	**+15.4%**
Broj aktivnih oglasa:	**240**

Zagorič — U PORASTU

Po m²:	**2,368 €/m²**
God. promjena:	**+6.4%**
Broj aktivnih oglasa:	**234**

Tološi — STABILNO

Po m²:	**2,598 €/m²**
God. promjena:	**+3.1%**
Broj aktivnih oglasa:	**177**

Gorica C — U PORASTU

Po m²:	**3,262 €/m²**

Momišići — U PORASTU

Po m²:	**2,559 €/m²**

God. promjena:	+14.9%
Broj aktivnih oglasa:	167

God. promjena:	+14.3%
Broj aktivnih oglasa:	162

Donja Gorica

STABILNO

Po m²:	2,543 €/m²
God. promjena:	+3.3%
Broj aktivnih oglasa:	158

Tuški Put

U PORASTU

Po m²:	2,640 €/m²
God. promjena:	+14.3%
Broj aktivnih oglasa:	142

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

Investicioni potencijal Podgorice & prinos od najma (ROI)

Analiza prinosa i investicionih prilika

Prinos od najma po opštini / naselju

OPŠTINA	PROSJEČNA CIJENA PO M²	PROSJ. RENTA/M²	PROSJEČNA POVR
Zabjelo	2,436 €	10 €	5
Stari Aerodrom	2,615 €	10 €	5
City Kvart	3,189 €	11 €	6
Preko Morače	2,889 €	10 €	6
Centar	2,794 €	10 €	1
Ljubović	2,619 €	10 €	5
Zagorič	2,368 €	9 €	6
Tološi	2,598 €	9 €	5
Gorica C	3,262 €	11 €	9
Momišići	2,559 €	10 €	6
Donja Gorica	2,543 €	8 €	6
Tuški Put	2,640 €	9 €	5

Kalkulacija investicije: primjer

Prosječan stan od 58m² u Podgorici — na osnovu trenutnih tržišnih podataka.

Kupovna cijena

154,976 €

58m² x 2,672 €

God. prihod najam

6,960 €

bruto prihod

Bruto prinos

4.5%

5-god. projekcija

241,749 €

uz 9.3% god. rast

godišnje

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

Troškovi kupovine nekretnine u Podgorici

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



Umjerena

~**118** plata za stan od 58m²

🟡 Kao poslovno-administrativni centar, Podgorica je relativno najpriuštivije tržište u Crnoj Gori.

TREND BRUTO PLATE (€)

Kvartalni pregled — Podgorica



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

Ø PLATA Q2 '26	GODIŠNJA PROMJENA
€1,308	**+3.8%**

Prosječna bruto plata (Podgorica) iznosi €1,308 (Ø Q2 '26), rast od 3.8% (Q2 vs 2025). April: €1,303, maj: €1,307, jun: €1,315.

BRUTO PLATA — PODGORICA 2026

PERIOD	PLATA	IZVOR
April '26	**€1,303**	📎
Maj '26	**€1,307**	📎
Jun '26	**€1,315**	📎
Q2 '26 prosjek	**€1,308**	📊

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

Vodič za kupovinu nekretnine u Podgorici

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 Podgorice 2026

Šta očekivati na tržištu nekretnina

Na osnovu trenutnih trendova, makroekonomskih pokazatelja i razvojnih planova, očekujemo umjeren rast cijena nekretnina u Podgorici tokom 2026. godine. Prosječna polazna cijena: **2,672 €/m²** , sa varijacijama po lokacijama i tipovima nekretnina.

Ključni faktori koji utiču na tržište Podgorice — potkrijepljeni podacima

Rast plata ↑ POZITIVAN

Prosječna bruto plata u Podgorici je €1,308 (Ø Q2 '26), rast +3.8% na godišnjem nivou — jača kupovnu moć lokalnog stanovništva.

MSP 7/2026

Niska nezaposlenost ↑ POZITIVAN

Registrovana nezaposlenost od 4.63% ukazuje na stabilno tržište rada, što podržava trajnu potražnju za stanovima.

Zavod za zapošljavanje CG

Administrativni i poslovni centar ↑ POZITIVAN

Kao glavni grad, Podgorica ima stabilnu cjelogodišnju potražnju (administracija, diplomatija, privatni sektor); dominira dugoročni najam.

Stabilna potražnja tokom cijele godine

Infrastruktura i novi projekti ↑ POZITIVAN

Zone poput City Kvarta i Zabjela, autoput Bar–Boljare i razvoj aerodroma povećavaju atraktivnost i ponudu kvalitetnog stambenog prostora.

Projekcija cijena za 2026

Polazna cijena: 2,672 €/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	+13-15%	3,046 €/m²	25%
Bazni BAZNI	+8-10%	2,912 €/m²	55%
Konzervativan	+3-5%	2,779 €/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 Podgorici

Kolika je prosječna cijena stanova u Podgorici?

Prema analizi **5067 aktivnih oglasa**, prosječna cijena za **stan** u Podgorici iznosi **2,672 €/m²**.

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

Analizirajući aktuelne tržišne podatke, cijena nekretnina u Podgorici 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 Podgorici kao investicija?

Prosječna mjesečna cijena rente iznosi **580 €**. Procijenjeni prosječni godišnji bruto povrat investicije (ROI) iznosi **4.5%**, bez uračunatog rasta vrijednosti same nekretnine.

Kolika je prosječna cijena nekretnine u Podgorici u 2026?

Prema Estitor podacima za Q2 2026, prosječna cijena stana u Podgorici iznosi oko 2,672 €/m². Cijene variraju po lokaciji — Gorica C bilježi najviše cijene (~3,262 €/m²), dok Zagorič nudi pristupačnije opcije (~2,368 €/m²).

Da li cijene nekretnina u Podgorici rastu ili padaju?

Cijene u Podgorici nastavljaju stabilan rast tokom 2026, podstaknut rastom bruto plata (prosjek oko 1,308 EUR, Q2 '26, +3.8% godišnje), novim stambenim razvojem i statusom Crne Gore kao EU kandidata. Kao glavni grad, Podgorica ima stabilnu potražnju tokom cijele godine.

Koji su najbolji kvartovi za investiciju u Podgorici?

Najviši bruto prinos od najma trenutno bilježi Zabjelo (~4.9%), na osnovu prikazanih podataka o renti. Detaljan prinos po naselju dat je u tabeli prinosa od najma iznad.

Mogu li stranci kupiti nekretninu u Podgorici?

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

Koliki je prosječan prinos od najma u Podgorici?

Prosječan bruto prinos od najma u Podgorici iznosi približno 4.5% godišnje, na osnovu odnosa prosječne rente i prodajne cijene (vidi tabelu prinosa od najma iznad). Dugoročni najam je dominantan model, s obzirom da je Podgorica poslovno-administrativni centar sa stabilnom potražnjom tokom cijele godine.

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