estitor

KVARTALNI IZVJEŠTAJ

Nekretnine Podgorica — Kvartalni Izvještaj Q1 2026

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

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

PROSJEČNA CIJENA/M²
2,707 €
▲ +17.2% god.

PROSJEČNA CIJENA STANA
162,420 €
▲ +17.2% god.

PRINOS OD NAJMA
4.9%
▼ -0.67% god.

AKTIVNI OGLASI
4,421
Q1 2026

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

Ekonomski profil Podgorice 2026

Osnovni makroekonomski i demografski pokazatelji

POPULACIJA
185,000
Uprava za Statistiku, Popis 2023

PROSJEČNA BRUTO PLATA
€1,580
▲ 2.3% god.
Ø jan–feb '26

STOPA NEZAPOSLENOSTI

14.8%

Uprava za Statistiku, jan '26

Cijene stanova po strukturi, Podgorica — Q1 2026

Prosjek za I 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	2,831 €/m²	80,688 €	**+21.2%**	229
Jednosobni Stanovi	2,773 €/m²	126,973 €	**+17.4%**	1,806
Dvosobni Stanovi	2,621 €/m²	187,372 €	**+16.6%**	1,339
Trosobni Stanovi	2,627 €/m²	271,424 €	**+19.9%**	617
Četvorosobni Stanovi	2,151 €/m²	301,814 €	**+6.6%**	60

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 4,421 stanova na prodaju u Podgorici →

Istorija cijena stanova u Podgorici

Trend prosječne cijene po m² za stanove

PROSJEČNA CIJENA/M² STANOVA U PODGORICI (EUR)



Analiza trenda kvartalnih promjena u Podgorici:

Cijena po kvadratnom metru za stanove u Podgorici porasla je za 17.2% u posljednjih 12 mjeseci (sa 2,310 EUR/m² na 2,707 EUR/m²).

PERIOD	PROSJ. CIJENA/M²	KV. PROMJENA	GOD. PROMJENA
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:	**2,456 €/m²**
God. promjena:	**+12.3%**
Broj aktivnih oglasa:	**903**

Stari Aerodrom — U PORASTU

Po m²:	**2,596 €/m²**
God. promjena:	**+21.6%**
Broj aktivnih oglasa:	**494**

City Kvart — U PORASTU

Po m²:	**3,153 €/m²**
God. promjena:	**+7.8%**
Broj aktivnih oglasa:	**327**

Preko Morače — U PORASTU

Po m²:	**2,853 €/m²**
God. promjena:	**+14.6%**
Broj aktivnih oglasa:	**234**

Ljubović — U PORASTU

Po m²:	**2,628 €/m²**
God. promjena:	**+10.3%**
Broj aktivnih oglasa:	**230**

Centar — U PORASTU

Po m²:	**2,625 €/m²**
God. promjena:	**+9.3%**
Broj aktivnih oglasa:	**218**

Zagorič — U PORASTU

Po m²:	**2,368 €/m²**
God. promjena:	**+7.0%**
Broj aktivnih oglasa:	**214**

Momišići — STABILNO

Po m²:	**2,374 €/m²**
God. promjena:	**+4.0%**
Broj aktivnih oglasa:	**136**

Central Point — U PORASTU

Po m²:	**3,349 €/m²**

Gorica C — U PADU

Po m²:	**3,117 €/m²**

God. promjena:	+14.8%
Broj aktivnih oglasa:	135

God. promjena:	-2.4%
Broj aktivnih oglasa:	129

Donja Gorica

U PORASTU

Po m²:	2,572 €/m²
God. promjena:	+25.0%
Broj aktivnih oglasa:	127

Tološi

U PORASTU

Po m²:	2,967 €/m²
God. promjena:	+43.1%
Broj aktivnih oglasa:	108

📎 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	2,456 €	10 €	5
Stari Aerodrom	2,596 €	9 €	5
City Kvart	3,153 €	11 €	5
Preko Morače	2,853 €	11 €	1
Ljubović	2,628 €	10 €	5
Centar	2,625 €	11 €	1
Zagorič	2,368 €	10 €	5
Momišići	2,374 €	10 €	6
Central Point	3,349 €	12 €	5
Gorica C	3,117 €	12 €	9
Donja Gorica	2,572 €	8 €	6
Tološi	2,967 €	10 €	6

Kalkulacija investicije: primjer

Prosječan stan od 60m² u Podgorici — na osnovu trenutnih tržišnih podataka.

Kupovna cijena

162,420 €

60m² x 2,707 €

God. prihod najam

7,920 €

bruto prihod

Bruto prinos

5-god. projekcija

197,609 €

4.9%
godišnje

uz 4% god. rast

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



Dobra

~**52** plata za stan od 50m²

🔴 Stan od 50m² košta oko 52 prosječne bruto plate. Priuštivost je znatno bolja nego u primorskim gradovima.

TREND BRUTO PLATE (€)

Kvartalni pregled — Podgorica



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

Ø PLATA Q1 '26	GODIŠNJA PROMJENA
€1,580	**+2.3%**

Prosječna bruto plata u Podgorici bilježi rast od 2.3% na godišnjem nivou (Ø jan–feb '26 vs. Q1 '25): jan €1,578, feb €1,582.

BRUTO PLATA — PODGORICA 2026

PERIOD	PLATA	IZVOR
Januar '26	**€1,578**	📎
Februar '26	**€1,582**	📎
Q1 '26 prosjek	**€1,580**	📊

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

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: **2,707 €/m²** , sa varijacijama po lokacijama i tipovima nekretnina.

Ključni faktori koji utiču na tržište Podgorice — potkrijepljeni podacima

Rast plata ↑ POZITIVAN

Plate u Podgorici rastu stabilno (+2,3% god.), što povećava kupovnu moć lokalnog stanovništva.

MSP br. 3/2026

Novi stambeni projekti ↑ POZITIVAN

City Kvart, Delta City zona i novi projekti na Zabjelu povećavaju ponudu kvalitetnog stambenog prostora.

Urbanistički plan Podgorice 2025-2030

Administrativni centar ↑ POZITIVAN

Kao glavni grad, Podgorica ima stabilnu potražnju od strane zaposlenih u administraciji, diplomatiji i privatnom sektoru.

Stabilna potražnja tokom čitave godine

Infrastruktura ↑ POZITIVAN

Poboljšanje putne mreže, novi autoput Bar-Boljare i razvoj aerodroma povećavaju atraktivnost grada.

Projekcija cijena za 2026

Polazna cijena: 2,707 €/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%	3,167 €/m²	25%
Bazni BAZNI	+11-13%	3,032 €/m²	55%
Konzervativan	+6-8%	2,896 €/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 Podgorici

Kolika je prosječna cijena stanova u Podgorici?

Prema analizi **4421 aktivnih oglasa**, prosječna cijena za **stan** u Podgorici iznosi **2,707 €/m²**.

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

Analizirajući aktuelne tržišne podatke, cijena nekretnina u Podgorici bilježi stabilan rast od 17.2% 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 **660 €**. Procijenjeni prosječni godišnji bruto povrat investicije (ROI) iznosi **4.9%**, bez uračunatog rasta vrijednosti same nekretnine.

Kolika je prosječna cijena nekretnine u Podgorici u 2026?

Prosječna cijena stana u Podgorici u februaru 2026. iznosi oko 1.650 EUR/m², dok kuće u prosjeku koštaju oko 1.100 EUR/m². Cijene variraju po lokaciji — City Kvart bilježi i do 2.800 EUR/m², dok periferne lokacije poput Momišića nude cijene od 1.100 EUR/m².

Da li cijene nekretnina u Podgorici rastu ili padaju?

Cijene nekretnina u Podgorici bilježe stabilan rast od 8,6% na godišnjem nivou (Q1 2026). Rast je podstaknut rastom plata u javnom sektoru, novim stambenim razvojem i statusom Crne Gore kao EU kandidata. Podgorica kao glavni grad ima stabilnu potražnju od strane zaposlenih u administraciji i privatnom sektoru.

Koji su najbolji kvartovi za investiciju u Podgorici?

City Kvart i Nova Varoš nude najbrži rast cijena i modernu infrastrukturu. Blok V/VI i Zabjelo nude odličan balans između cijene i potencijala rasta. Centar ostaje stabilan izbor za dugoročni najam zahvaljujući blizini poslovnih zona.

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 kreće se od 4% do 7% godišnje, zavisno od lokacije i tipa nekretnine. 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: Q1 2026 | **Sljedeće ažuriranje:** jul 2026

Prethodni izvještaji

- Q2/2026