estitor

Nekretnine Tivat

Kvartalni izvještaj Q3 2026

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

Ažurirano: Novembar 2026 · Sljedeći izvještaj: januar 2027

PROSJEČNA CIJENA/M²	PROSJEČNA CIJENA STANA	PRINOS OD NAJMA	AKTIVNI OGLASI
4,458 €	312,060 €	4.6%	2,781
▲ +8.7% god.	▲ +8.7% god.	▼ -1.18% god.	Q3 2026

Cijene stanova po strukturi, Tivat — Q3 2026

Prosjek za III kvartal 2026

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

STRUKTURA STANA	PROSJEČNA CIJENA PO M²	PROSJEČNA UKUPNA CIJENA	GODIŠNJI TREND	BROJ OGLASA
Garsonjere	4,755 €/m²	157,537 €	**+2.9%**	170
Jednosobni Stanovi	4,529 €/m²	262,433 €	**+6.0%**	958
Dvosobni Stanovi	4,445 €/m²	369,441 €	**+7.6%**	1,095
Trosobni Stanovi	3,961 €/m²	412,746 €	**+7.5%**	271
Četvorosobni Stanovi	3,896 €/m²	572,350 €	**+25.7%**	45

📎 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 Tivtu

Trend prosječne cijene po m² za stanove

PROSJEČNA CIJENA/M² STANOVA U TIVTU (EUR)



Analiza trenda kvartalnih promjena u Tivtu:

Cijena po kvadratnom metru za stanove u Tivtu porasla je za 8.7% u posljednjih 12 mjeseci (sa 4,101 EUR/m² na 4,458 EUR/m²).

PERIOD	PROSJ. CIJENA/M²	KV. PROMJENA	GOD. PROMJENA
Q3 2026	4,458 €	+1.5%	+8.7%
Q2 2026	4,391 €	+4.7%	+6.7%
Q1 2026	4,192 €	+4.5%	+6.3%
Q4 2025	4,013 €	-2.2%	—
Q3 2025	4,101 €	-0.3%	—
Q2 2025	4,115 €	+4.4%	—
Q1 2025	3,943 €	—	—

Analiza po kvartovima i lokacijama — Tivat

Cijene i trendovi po najtraženijim lokacijama

Tivat se sastoji od nekoliko ključnih zona, svaka sa specifičnom dinamikom cijena i ciljnom grupom kupaca — premium lokacije uz more bilježe najviše cijene, dok zaleđe nudi pristupačnije opcije. Detaljan pregled cijena po naseljima dat je u tabeli ispod.

Luštica Bay

U PORASTU

Po m²:	7,164 €/m²
God. promjena:	+9.3%
Broj aktivnih oglasa:	358

Porto Montenegro

U PADU

Po m²:	6,486 €/m²
God. promjena:	-11.6%
Broj aktivnih oglasa:	330

Donja Lastva

U PORASTU

Po m²:	4,015 €/m²
God. promjena:	+9.6%
Broj aktivnih oglasa:	285

Mrčevac — U PORASTU
Po m²: **4,082 €/m²**
God. promjena: **+31.6%**
Broj aktivnih oglasa: **133**

Seljanovo — U PADU
Po m²: **4,056 €/m²**
God. promjena: **-1.3%**
Broj aktivnih oglasa: **120**

Centar — U PORASTU
Po m²: **4,366 €/m²**
God. promjena: **+5.9%**
Broj aktivnih oglasa: **116**

Luštica — U PADU
Po m²: **5,180 €/m²**
God. promjena: **-29.5%**
Broj aktivnih oglasa: **74**

Kava — U PORASTU
Po m²: **3,874 €/m²**
God. promjena: **+8.0%**
Broj aktivnih oglasa: **73**

Krašići — STABILNO
Po m²: **3,497 €/m²**
God. promjena: **+0.8%**
Broj aktivnih oglasa: **69**

Mažina — U PORASTU
Po m²: **4,261 €/m²**
God. promjena: **+22.5%**
Broj aktivnih oglasa: **53**

Đuraševići — STABILNO
Po m²: **3,953 €/m²**
God. promjena: **+3.0%**
Broj aktivnih oglasa: **50**

Radovići —
Po m²: **3,313 €/m²**
God. promjena: **—**
Broj aktivnih oglasa: **34**

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

Investicioni potencijal Tivta & 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
Luštica Bay	7,164 €	26 €	71 m²	**4.4%**
Porto Montenegro	6,486 €	41 €	82 m²	**7.6%**
Donja Lastva	4,015 €	17 €	73 m²	**5.1%**
Mrčevac	4,082 €	14 €	51 m²	**4.1%**
Seljanovo	4,056 €	16 €	60 m²	**4.7%**
Centar	4,366 €	16 €	74 m²	**4.4%**
Kava	3,874 €	17 €	63 m²	**5.3%**
Mažina	4,261 €	14 €	63 m²	**3.9%**

Kalkulacija investicije: primjer

Prosječan stan od 70m² u Tivtu — na osnovu trenutnih tržišnih podataka.

Kupovna cijena
312,060 €
70m² x 4,458 €

God. prihod najam
14,280 €
bruto prihod

Bruto prinos
4.6%
godišnje

5-god. projekcija
486,787 €
uz 9.3% god. rast

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

Troškovi kupovine nekretnine u Tivtu

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



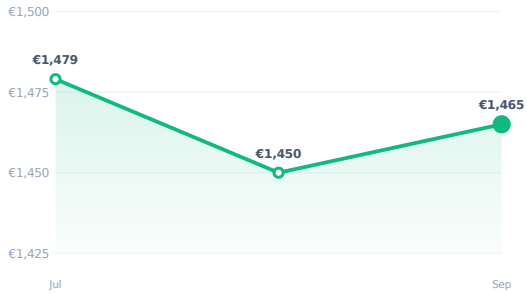
Veoma niska

~**213** plata za stan od 70m²

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

TREND BRUTO PLATE (€)

Kvartalni pregled — Tivat



📎 *Uprava za Statistiku — MSP br. 10/2026 (Jul–Sep 2026)*

Ø PLATA Q3 '26	GODIŠNJA PROMJENA
€1,465	**-3.6%**

Prosječna bruto plata (Tivat) iznosi €1,465 (Ø Q3 '26), pad od 3.6% (Q3 vs 2025). Jul: €1,479, avgust: €1,450, septembar: €1,465.

BRUTO PLATA — TIVAT 2026

PERIOD	PLATA	IZVOR
Jul '26	**€1,479**	📎
Avgust '26	**€1,450**	📎
Septembar '26	**€1,465**	📎
Q3 '26 prosjek	**€1,465**	📊

📎 Uprava za Statistiku podaci. Q3 Ø = prosjek Jul, Avg i Sep.

Prognoza tržišta nekretnina Tivta 2026

Šta očekivati na tržištu nekretnina

Na osnovu trenutnih trendova, makroekonomskih pokazatelja i razvojnih planova, očekujemo umjeren rast cijena nekretnina u Tivtu tokom 2026. godine. Prosječna polazna cijena: **4,458 €/m²** , sa varijacijama po lokacijama i tipovima nekretnina.

Ključni faktori koji utiču na tržište Tivta — potkrijepljeni podacima

Porto Montenegro ↑ POZITIVAN

Luksuzni jahting-hub Porto Montenegro pozicionira Tivat u premium segment i djeluje kao magnet za strane i high-net-worth kupce.

Porto Montenegro

Najviše plate u zemlji → NEUTRALAN

Prosječna bruto plata €1,465 — najviša u Crnoj Gori, iako uz pad na godišnjem nivou (-3.6%).

MSP 10/2026

Aerodrom i povezanost ↑ POZITIVAN

Aerodrom Tivat i blizina Kotora i Porto Montenegra osiguravaju jaku sezonsku i stranu potražnju.

Aerodrom Tivat

Premium nova gradnja ↑ POZITIVAN

Koncentracija luksuznih projekata uz more drži cijene među najvišima na primorju; 138,777 noćenja (5.7% udjela obuhvaćenog primorja, Q3 '26).

MSP 10/2026

Projekcija cijena za 2026

Polazna cijena: 4,458 €/m² (Q3 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%	5,082 €/m²	25%
Bazni NAJVJEROVATNIJI	+8-10%	4,859 €/m²	55%
Konzervativan	+3-5%	4,636 €/m²	20%

Disclaimer: Bazirano na zvaničnim podacima Uprave za statistiku (Mjesečni statistički pregled br. 10/2026). 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 Tivta 2026

Osnovni makroekonomski i demografski pokazatelji

POPULACIJA
15,500
Uprava za Statistiku, Popis 2023

PROSJEČNA BRUTO PLATA
€1,465
▼ 3.6% god.
Ø Q3 '26

TURISTIČKA NOĆENJA Q3 '26
138,777
5.7% obuhvaćenog primorja

Vodič za kupovinu nekretnine u Tivtu

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 Tivtu

Kolika je prosječna cijena stanova u Tivtu?

Prema analizi **2781 aktivnih oglasa**, prosječna cijena za **stan** u Tivtu iznosi **4,458 €/m²**.

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

Analizirajući aktuelne tržišne podatke, cijena nekretnina u Tivtu bilježi stabilan rast od 8.7% godišnje.
Brzina prodaje: Oglas za **stan** provede na tržištu **45-60 dana** prije nego što bude uklonjen.

Koliko se isplati kupovina stanova u Tivtu kao investicija?

Prosječna mjesečna cijena rente iznosi **1,190 €**. Procijenjeni prosječni godišnji bruto povrat investicije (ROI) iznosi **4.6%**, bez uračunatog rasta vrijednosti same nekretnine.

Kolika je prosječna cijena nekretnine u Tivtu u 2026?

Prema Estitor podacima za Q3 2026, prosječna cijena stana u Tivtu iznosi oko 4,458 €/m² — najviša na crnogorskom primorju. U okviru grada, Luštica Bay bilježi najviše cijene (~7,164 €/m²), dok Radovići nudi pristupačnije opcije (~3,313 €/m²).

Da li cijene nekretnina u Tivtu rastu ili padaju?

Tivat drži najviše cijene na crnogorskom primorju zahvaljujući Porto Montenegru i luksuznom segmentu. Tržište je premium i stabilno tokom cijele godine, uz stalnu stranu potražnju za kvalitetnim nekretninama uz more.

Koji su najbolji kvartovi za investiciju u Tivtu?

Najviši bruto prinos od najma trenutno bilježi Porto Montenegro (~7.6%), na osnovu prikazanih podataka o renti. Detaljan prinos po naselju dat je u tabeli prinosa od najma iznad.

Mogu li stranci kupiti nekretninu u Tivtu?

Da, stranci mogu kupiti nekretninu u Crnoj Gori sa istim pravima kao i državljani. Potreban je evidencioni broj stranca iz Poreske uprave. Procedura se obično završi u roku od 30-60 dana.

Koliki je prosječan prinos od najma u Tivtu?

Prosječan bruto prinos od najma u Tivtu iznosi približno 4.6% godišnje, na osnovu odnosa prosječne rente i prodajne cijene (vidi tabelu prinosa od najma iznad). Porto Montenegro i lokacije uz more nude premium sezonski najam, dok stalna strana zajednica podržava i dugoročni najam.

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: Q3 2026 | **Sljedeće ažuriranje:** januar 2027