estitor

Nekretnine Tivat

Kvartalni izvještaj Q1 2026

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

Ažurirano: Mart 2026 · Sljedeći izvještaj: jul 2026

PROSJEČNA CIJENA/M²	PROSJEČNA CIJENA STANA	PRINOS OD NAJMA	AKTIVNI OGLASI
4,192 €	301,824 €	4.0%	2,421
▲ +6.3% god.	▲ +6.3% god.	▼ -0.52% god.	Q1 2026

Cijene stanova po strukturi, Tivat — Q1 2026

Prosjek za I 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	4,705 €/m²	174,784 €	+11.1%	110
Jednosobni Stanovi	4,488 €/m²	241,652 €	+6.8%	795
Dvosobni Stanovi	4,087 €/m²	361,223 €	-0.2%	863
Trosobni Stanovi	3,757 €/m²	475,736 €	+1.8%	214

📎 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 6.3% u posljednjih 12 mjeseci (sa 3,943 EUR/m² na 4,192 EUR/m²).

PERIOD	PROSJ. CIJENA/M²	KV. PROMJENA	GOD. PROMJENA
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.

Porto Montenegro —

Po m²:	7,243 €/m²
God. promjena:	—
Broj aktivnih oglasa:	302

Luštica Bay U PORASTU

Po m²:	7,214 €/m²
God. promjena:	+19.6%
Broj aktivnih oglasa:	212

Donja Lastva STABILNO

Po m²:	4,021 €/m²
God. promjena:	+3.4%
Broj aktivnih oglasa:	203

Centar U PORASTU

Po m²:	4,427 €/m²
God. promjena:	+9.6%
Broj aktivnih oglasa:	124

Seljanovo U PORASTU

Po m²:	4,157 €/m²
God. promjena:	+10.9%
Broj aktivnih oglasa:	108

Mrčevac —

Po m²:	3,307 €/m²
God. promjena:	—
Broj aktivnih oglasa:	93

Luštica —

Po m²:	7,098 €/m²
God. promjena:	—
Broj aktivnih oglasa:	91

Kava STABILNO

Po m²:	3,668 €/m²
God. promjena:	+3.2%
Broj aktivnih oglasa:	86

Krašići —

Po m²:	3,417 €/m²
God. promjena:	—
Broj aktivnih oglasa:	59

Mažina U PORASTU

Po m²:	4,022 €/m²
God. promjena:	+6.9%
Broj aktivnih oglasa:	49

Kalimanj —

Po m²:	4,095 €/m²
God. promjena:	—
Broj aktivnih oglasa:	37

Radovići —

Po m²:	3,149 €/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
Donja Lastva	4,021 €	15 €	86 m²	**4.5%**
Centar	4,427 €	15 €	68 m²	**4.1%**
Seljanovo	4,157 €	14 €	55 m²	**4.0%**
Kava	3,668 €	12 €	64 m²	**3.9%**
Mažina	4,022 €	14 €	56 m²	**4.2%**
Kalimanj	4,095 €	14 €	67 m²	**4.1%**

Kalkulacija investicije: primjer

Prosječan stan od 72m² u Tivtu — na osnovu trenutnih tržišnih podataka.

Kupovna cijena
301,824 €
72m² x 4,192 €

God. prihod najam
12,096 €
bruto prihod

Bruto prinos
4.0%
godišnje

5-god. projekcija
368,984 €
uz 4.1% 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

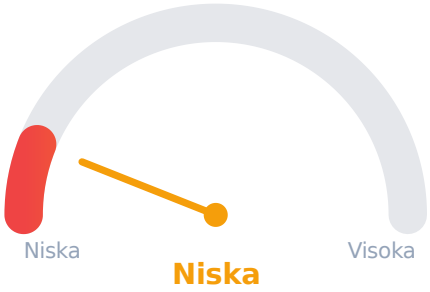
STAVKA	IZNOS	NAPOMENA
Porez na promet	**3% – 6%**	Progresivna skala za vrijednosti iznad 150,000 €
PDV (novogradnja)	**21%**	Već uključen u cijenu; porez od 3% se ne plaća
Notarski troškovi	**~€400 – €700**	Obavezni, definisani notarskom tarifom
Uknjižba u katastar	**€50 – €200**	Administrativne takse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



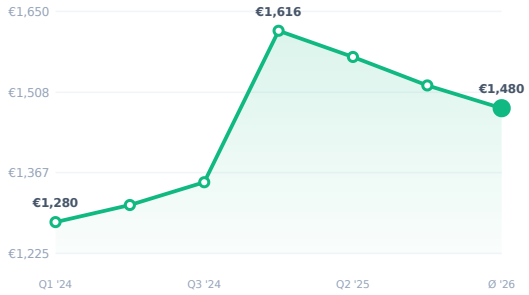
Niska

~**106** plata za stan od 50m²

🔴 Stan od 50m² košta oko 106 prosječnih bruto plata. Tivat je investiciono tržište sa snažnom potražnjom stranih kupaca.

TREND BRUTO PLATE (€)

Kvartalni pregled — Tivat



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

Ø PLATA Q1 '26	GODIŠNJA PROMJENA
€1,480	**-8.4%**

Prosječna bruto plata u Tivtu bilježi pad od 8.4% na godišnjem nivou (Ø jan–feb '26 vs. Q1 '25): jan €1,467, feb €1,493.

BRUTO PLATA — TIVAT 2026

PERIOD	PLATA	IZVOR
Januar '26	**€1,467**	📎
Februar '26	**€1,493**	📎
Q1 '26 prosjek	**€1,480**	📊

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

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: **4,192 €/m²** , sa varijacijama po lokacijama i tipovima nekretnina.

Ključni faktori koji utiču na tržište Tivta — potkrijepljeni podacima

EU integracije ↑ POZITIVAN

Napredak Crne Gore ka EU članstvu pozitivno utiče na povjerenje investitora.

77% uvoza iz EU zemalja (jan 2026)

Turistički promet ↑ POZITIVAN

Tivat je ostvario ~9.829 turističkih noćenja u jan–feb 2026, sa udjelom od 12,9% u ukupnim primorskim noćenjima.

MSP br. 3/2026 (jan–feb 2026)

Plate → NEUTRALAN

Prosječna bruto plata u Tivtu iznosi €1.480 mjesečno (Ø jan–feb 2026), pad od 5,8% u odnosu na isti period prošle godine.

MSP br. 3/2026 (jan–feb 2026)

Infrastruktura ↑ POZITIVAN

Razvoj Porto Montenegra i poboljšanje putne infrastrukture povećava atraktivnost grada.

Aktivni infrastrukturni projekti u toku

Projekcija cijena za 2026

Polazna cijena: 4,192 €/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	+10-12%	4,653 €/m²	25%
Bazni NAJVJEROVATNIJI	+5-7%	4,444 €/m²	55%
Konzervativan	+0-2%	4,234 €/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.

Ekonomski profil Tivta 2026

Osnovni makroekonomski i demografski pokazatelji

POPULACIJA

15,500

Uprava za Statistiku, Popis 2023

PROSJEČNA BRUTO PLATA

€1,480

▼ 8.4% god.

Ø jan–feb '26

TURISTIČKA NOĆENJA JAN–FEB

~9,829

12.9% udjela 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 **2421 aktivnih oglasa**, prosječna cijena za **stan** u Tivtu iznosi **4,192 €/m²**.

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

Analizirajući aktuelne tržišne podatke, cijena nekretnina u Tivtu bilježi stabilan rast od 6.3% 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 **1,008 €**. Procijenjeni prosječni godišnji bruto povrat investicije (ROI) iznosi **4.0%**, bez uračunatog rasta vrijednosti same nekretnine.

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