estitor

Недвижимость в Баре

Квартальный отчёт, III квартал 2026

Подробный анализ цен, тенденций и инвестиционных возможностей на рынке недвижимости в Баре. Данные обновляются раз в квартал.

Обновлено: ноябрь 2026 · Следующий отчёт: январь 2027

СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА М²	СРЕДНЯЯ ЦЕНА КВАРТИРЫ	ДОХОДНОСТЬ АРЕНДЫ	АКТИВНЫЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ
2 758 €	176 512 €	4,4 %	1 597
▲ +10,2 % за год	▲ +10,2 % за год	▼ -0,30 % за год	III квартал 2026

Цены на квартиры в Баре по типам — III квартал 2026

Среднее за III квартал 2026

Ниже приведены средние цены на квартиры в Баре по типам — по активным объявлениям на Estitor.

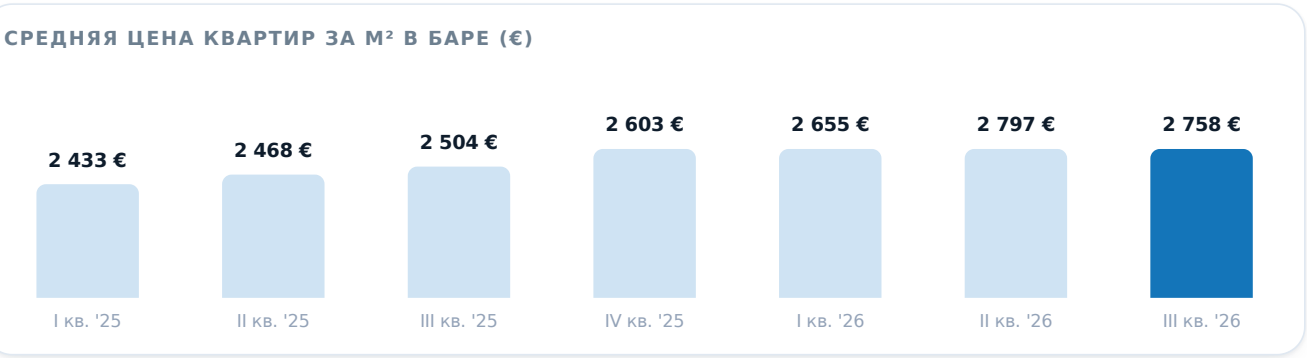
ТИП КВАРТИРЫ	СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА М²	СРЕДНЯЯ ОБЩАЯ ЦЕНА	ИЗМЕНЕНИЕ ЗА ГОД	ОБЪЯВЛЕНИЯ
Студии	3 111 €/м²	95 314 €	**+14,4 %**	94
Квартиры с 1 спальней	2 747 €/м²	139 784 €	**+9,9 %**	673
Квартиры с 2 спальнями	2 756 €/м²	203 156 €	**+13,2 %**	546
Квартиры с 3 спальнями	2 497 €/м²	283 036 €	**+7,7 %**	152
Квартиры с 4 спальнями	2 500 €/м²	525 878 €	**+26,0 %**	15

📎 Объявления — это объявления, учтённые при расчёте средних цен; их сумма может отличаться от общего числа активных объявлений.

> **Примечание:** Средние цены рассчитаны по ценам активных объявлений на платформе Estitor и не учитывают скидки при торге, которые в среднем составляют 5–10 %.

История цен на квартиры в Баре

Динамика средней цены квартир за м²



Динамика цен по кварталам в Баре:

Цена квадратного метра квартир в Баре за последние 12 месяцев выросла на 10,2 % (с 2 504 до 2 758 €/м²).

ПЕРИОД	СР. ЦЕНА ЗА М²	ЗА КВАРТАЛ	ЗА ГОД
III квартал 2026	**2 758 €**	**-1,4 %**	**+10,2 %**
II квартал 2026	**2 797 €**	**+5,3 %**	**+13,3 %**
I квартал 2026	**2 655 €**	**+2,0 %**	**+9,1 %**
IV квартал 2025	**2 603 €**	**+4,0 %**	—
III квартал 2025	**2 504 €**	**+1,5 %**	—
II квартал 2025	**2 468 €**	**+1,4 %**	—
I квартал 2025	**2 433 €**	—	—

Анализ по районам: Бар

Цены и динамика в самых востребованных районах

Бар объединяет городской центр (порт, железная дорога, школы) и приморские посёлки вдоль берега. Центр и Тополица — это городская жизнь круглый год, а Шушань, Добре-Воде и Велики-Пиесак ориентированы на туристическую аренду у моря.

Centar — РАСТЁТ

За м²:	**2 968 €/м²**
Изменение за год:	**+6,4 %**
Активных объявлений:	**309**

Ilino — СТАБИЛЬНО

За м²:	**2 626 €/м²**
Изменение за год:	**+4,0 %**
Активных объявлений:	**173**

Dobra Voda — СТАБИЛЬНО

За м²:	**2 676 €/м²**
Изменение за год:	**+4,6 %**
Активных объявлений:	**125**

Sutomore — РАСТЁТ

За м²:	**2 397 €/м²**
Изменение за год:	**+24,1 %**
Активных объявлений:	**116**

Šušanj — РАСТЁТ

За м²:	**2 576 €/м²**
Изменение за год:	**+22,4 %**
Активных объявлений:	**93**

Bjeliši — РАСТЁТ

За м²:	**2 598 €/м²**
Изменение за год:	**+13,0 %**
Активных объявлений:	**69**

Čeluga	**Polje**	**Makedonsko naselje**
За м²: **2 166 €/м²**	За м²: **2 029 €/м²**	За м²: **2 818 €/м²**
Изменение за год: **—**	Изменение за год: **—**	Изменение за год: **—**
Активных объявлений: **39**	Активных объявлений: **29**	Активных объявлений: **26**
Utjeha РАСТЁТ	**Zeleni Pojas**	**Soho City**
За м²: **3 000 €/м²**	За м²: **2 389 €/м²**	За м²: **3 530 €/м²**
Изменение за год: **+49,0 %**	Изменение за год: **—**	Изменение за год: **—**
Активных объявлений: **14**	Активных объявлений: **13**	Активных объявлений: **12**

📎 Объявления — это объявления, учтённые при расчёте средних цен; их сумма может отличаться от общего числа активных объявлений.

Инвестиционный потенциал Бара и доходность аренды (ROI)

Анализ доходности и инвестиционных возможностей

Доходность аренды по общинам и районам

ОБЩИНА	СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА М²	СР. АРЕНДА ЗА М²	СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ	ВАЛОВАЯ ДОХОДНОСТЬ АРЕНДЫ
Centar	2 968 €	11 €	64 м²	**4,4 %**
Ilino	2 626 €	11 €	59 м²	**5,0 %**
Dobra Voda	2 676 €	10 €	83 м²	**4,5 %**
Sutomore	2 397 €	8 €	57 м²	**4,0 %**
Šušanj	2 576 €	11 €	64 м²	**5,1 %**
Bjeliši	2 598 €	9 €	58 м²	**4,2 %**
Čeluga	2 166 €	9 €	59 м²	**5,0 %**
Polje	2 029 €	7 €	55 м²	**4,1 %**
Makedonsko naselje	2 818 €	10 €	63 м²	**4,3 %**

Пример расчёта инвестиции

Средняя квартира площадью 64 м² в Баре — по текущим рыночным данным.

Цена покупки	Годовой доход от аренды	Валовая доходность	Прогноз на 5 лет
176 512 €	**7 680 €**	**4,4 %**	**286 868 €**
64 м² × 2 758 €	валовой доход	в год	при росте на 10,2 % в год

Важно: Эти расчёты основаны на исторических тенденциях и не гарантируют будущих результатов. Рекомендуем проконсультироваться с местным специалистом.

Расходы при покупке недвижимости в Баре

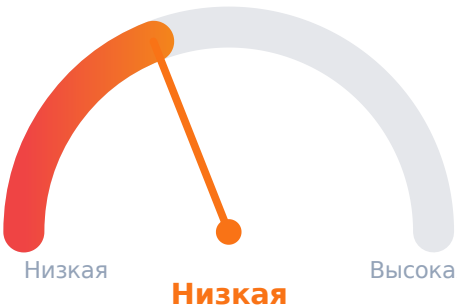
СТАТЬЯ	СУММА	ПРИМЕЧАНИЕ
Налог на переход права собственности	**3 % – 6 %**	Прогрессивная шкала для стоимости выше 150 000 €
НДС (новостройки)	**21 %**	Уже включён в цену; налог 3 % не уплачивается
Услуги нотариуса	**~400 – 700 €**	Обязательны, размер определён нотариальным тарифом
Регистрация в кадастре	**50 – 200 €**	Административные сборы за регистрацию права собственности
Комиссия агентства	**3 % – 6 %**	Не фиксирована; платит покупатель, продавец или обе стороны
Услуги юриста	**500 – 2 000+ €**	Рекомендуются для юридической безопасности сделки

Покупательная способность и цены на квартиры

Успевают ли местные зарплаты за ценами на квартиры?

ИНДЕКС ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ

Насколько местной зарплаты хватает на покупку квартиры



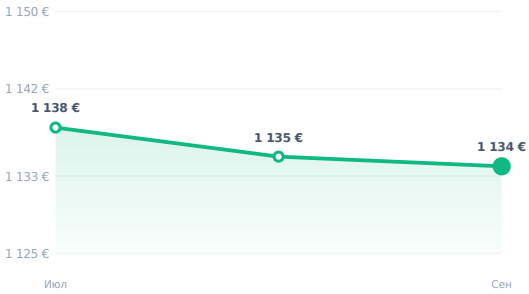
Низкая

~155 мес. средней брутто-зарплаты на квартиру 64 м²

🟠 Приморский инвестиционный рынок: цены намного превышают местную покупательную способность.

ДИНАМИКА БРУТТО-ЗАРПЛАТЫ (€)

Обзор по кварталам — Бар



Управление статистики Черногории — Ежемесячный статистический обзор № 10/2026 (июл — сен 2026)

Ø ЗАРПЛАТА, III КВ. '26	ИЗМЕНЕНИЕ ЗА ГОД
1 136 €	**+0,6 %**

Средняя брутто-зарплата (Бар) — 1 136 € (в среднем за III кв. '26), рост на 0,6 % (III кв. к 2025 году). Июль — 1 138 €, август — 1 135 €, сентябрь — 1 134 €.

БРУТТО-ЗАРПЛАТА — БАР, 2026

ПЕРИОД	ЗАРПЛАТА	ИСТОЧНИК
Июль '26	**1 138 €**	📎
Август '26	**1 135 €**	📎
Сентябрь '26	**1 134 €**	📎
Среднее за III кв. '26	**1 136 €**	📊

📎 Данные Управления статистики Черногории. Среднее за III кв. = среднее за июл, авг и сен.

Прогноз рынка недвижимости Бара на 2026 год

Чего ждать от рынка недвижимости

Исходя из текущих тенденций, макроэкономических показателей и планов развития, мы ожидаем умеренного роста цен на недвижимость в Баре в 2026 году. Средняя исходная цена: **2 758 €/м²** , с отклонениями в зависимости от района и типа недвижимости.

Ключевые факторы, влияющие на рынок Бара (с опорой на данные)

Крупнейший морской порт ↑ ПОЗИТИВНЫЙ

Порт Бар — крупнейший морской порт Черногории и транспортный узел (железная дорога, автодороги); он служит экономической опорой города и обеспечивает стабильный внутренний спрос.

Порт Бар

Доступное побережье ↑ ПОЗИТИВНЫЙ

Бар — один из самых доступных рынков на побережье; средняя брутто-зарплата — 1 136 € (+0,6 % за год) — остаётся стабильной на фоне роста местного спроса.

Ежемесячный статистический обзор (MSP) № 10/2026

Автомагистраль Бар — Боляре ↑ ПОЗИТИВНЫЙ

Улучшение сообщения с Подгорицей и севером страны повышает привлекательность Бара для жизни и инвестиций.

Растущий сезон ↑ ПОЗИТИВНЫЙ

Число ночёвок — 390 863 (доля среди охваченных отчётом приморских общин — 16,1 %, III кв. '26); в июле и августе — примерно по 153 тыс. ночёвок в месяц, и Бар занимает третье место на охваченном отчётом побережье; у сезона есть запас для продления.

Ежемесячный статистический обзор (MSP) № 10/2026

Прогноз цен на 2026 год

Исходная цена: 2 758 €/м² (III квартал 2026, среднее). Прогнозы основаны на исторической динамике и показателях Управления статистики Черногории.

СЦЕНАРИЙ	ОЖИДАЕМЫЙ РОСТ ЗА ГОД	СР. ЦЕНА ЗА М² НА КОНЕЦ 2026 ГОДА	ВЕРОЯТНОСТЬ
Оптимистичный	+13–15 %	3 144 €/м²	25 %
Базовый НАИБОЛЕЕ ВЕРОЯТНЫЙ	+9–11 %	3 034 €/м²	55 %
Консервативный	+5–7 %	2 923 €/м²	20 %

Важно: Прогнозы основаны на официальных данных Управления статистики Черногории (Ежемесячный статистический обзор № 10/2026). Они не являются финансовой рекомендацией и не гарантируют будущих результатов. Фактический рост цен зависит от глобальных макроэкономических условий, геополитической ситуации и изменений местного регулирования.

Экономический профиль Бара, 2026 год

Основные макроэкономические и демографические показатели

НАСЕЛЕНИЕ

42 000

Управление статистики Черногории, перепись 2023 года

СРЕДНЯЯ ЗАРПЛАТА (БРУТТО)

1 136 €

▲ 0,6 % за год

в среднем за III кв. '26

ТУРИСТИЧЕСКИЕ НОЧЁВКИ, III КВ. '26

390 863

16,1 % от охваченного отчётом побережья

Руководство по покупке недвижимости в Баре

Пошаговая процедура для местных и иностранных покупателей

Порядок покупки

1. **Поиск и выбор объекта** — Просмотр объявлений через агентства и платформы, анализ расположения и цен, организация показов.
2. **Переговоры и предложение** — Согласование с продавцом цены, сроков и условий покупки.
3. **Юридическая проверка (due diligence)** — Проверка права собственности в кадастре, возможных обременений и ипотек, статуса объекта (разрешение на строительство и на ввод в эксплуатацию), а также возможных юридических ограничений и споров.
4. **Предварительный договор (по желанию)** — При необходимости подписывается предварительный договор с задатком (обычно около 10 %), пока завершаются дополнительные проверки.
5. **Получение учётного номера иностранца** — Иностранные покупатели обязаны получить в Налоговом управлении учётный номер — он необходим для оформления покупки и уплаты налогов.
6. **Нотариальное удостоверение договора купли-продажи** — Договор купли-продажи подписывается у нотариуса. Для иностранных граждан, не владеющих официальным языком, по закону обязательно присутствие лицензированного судебного переводчика.
7. **Оплата и регистрация права** — Цена покупки оплачивается только банковским переводом, после чего нотариус подаёт заявление о регистрации права собственности в кадастре.

Необходимые документы

- Документ, удостоверяющий личность (удостоверение личности или паспорт)
- Учётный номер (для иностранных покупателей)

- Подтверждение места жительства (при необходимости)
- Подтверждение происхождения средств (обязательно для банка и проведения сделки)
- Лист недвижимости (выписка из кадастра)
- Разрешение на строительство и на ввод в эксплуатацию (если применимо)
- Энергетический сертификат (если есть)
- Свидетельство о браке (при необходимости, с переводом)
- Доверенность (если одна из сторон не присутствует)
- Судебный переводчик (для иностранных покупателей)
- Подтверждение счёта в местном банке (с которого переводятся средства)

> **Важно знать:**
>
> - На практике оплата проводится через банк с обязательной проверкой происхождения средств в соответствии с законодательством о противодействии отмыванию денег.
> - Иностранные покупатели могут свободно приобретать недвижимость, за исключением отдельных категорий земли (например, сельскохозяйственной).
> - Нотариус играет ключевую роль в подтверждении сделки и запуске регистрации права собственности.

Процедура покупки недвижимости в Черногории чётко определена и во многом стандартизирована, но требует тщательной юридической проверки и соблюдения банковских и налоговых процедур, особенно от иностранных инвесторов.

Частые вопросы

Ответы на самые частые вопросы о недвижимости в Баре

Какова средняя цена квартир в Баре?

По данным анализа **активных объявлений (1 597)**, средняя цена на **квартиру** в Баре составляет **2 758 €/м²**.

Подходящее ли сейчас время для покупки квартир в Баре?

Согласно актуальным рыночным данным, цены на недвижимость в Баре показывают стабильный рост на 10,2 % в год.
Скорость продажи: объявление, предлагающее **квартиру**, остаётся на рынке **45-60 дн.**, прежде чем его снимают.

Насколько выгодна покупка квартир в Баре как инвестиция?

Средняя месячная аренда составляет **640 €**. Расчётная средняя годовая валовая доходность инвестиций (ROI) — **4,4 %**, без учёта роста стоимости самой недвижимости.

Почему Бар стал центром притяжения цифровых кочевников?

Бар предлагает лучшую городскую инфраструктуру (порт, железная дорога, школы) при заметно более низких, чем в Будве и Которе, стоимости жизни и ценах за квадратный метр. По данным Estitor за III квартал 2026, средняя цена квартиры в Баре составляет около 2 758 €/м².

Какие районы Бара лучше всего подходят для инвестиций?

Самая высокая валовая доходность аренды сейчас в районе Šušanj (около 5,1 %) — по показанным данным об аренде. Доходность по районам подробно приведена в таблице доходности аренды выше.

Какова доля долгосрочной аренды в Баре?

В Баре одна из самых высоких долей долгосрочной аренды на побережье: город обитаем круглый год, что снижает риск простоя жилья.

Остаётся ли легализация построек актуальным вопросом в Баре?

В отдельных районах, например в Шушане, легализация ещё продолжается, поэтому инвесторам стоит до покупки тщательно проверить разрешение на строительство.

Как Бар связан с Италией и другими странами региона?

Из порта Бар ходят прямые паромы в Италию (Анкона, Бари), а железная дорога напрямую связывает город с Белградом — это на руку и туризму, и бизнесу.

Методология: Данные отчёта основаны на анализе активных и проданных объявлений на платформе Estitor, общедоступных данных Управления по недвижимости Черногории и агрегированных данных агентств-партнёров. Цены — это запрашиваемые цены из активных объявлений; они могут отличаться от итоговых цен сделок. Отчёт автоматически обновляется в начале каждого квартала.

Последнее обновление: III квартал 2026 | **Следующее обновление:** январь 2027