estitor

Недвижимость в Баре

Квартальный отчёт, I квартал 2026

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

Обновлено: март 2026 · Следующий отчёт: июль 2026

СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА М²	СРЕДНЯЯ ЦЕНА КВАРТИРЫ	ДОХОДНОСТЬ АРЕНДЫ	АКТИВНЫЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ
2 655 €	159 300 €	4,1 %	1 136
▲ +9,1 % за год	▲ +9,1 % за год	▼ -0,59 % за год	I квартал 2026

Цены на квартиры в Баре по типам — I квартал 2026

Среднее за I 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	2 957 €/м²	96 035 €	**+14,4 %**	88
Квартиры с 1 спальней	2 771 €/м²	136 454 €	**+12,7 %**	457
Квартиры с 2 спальнями	2 460 €/м²	173 657 €	**+3,7 %**	387
Квартиры с 3 спальнями	2 447 €/м²	270 970 €	**+11,2 %**	97

📎 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

СРЕДНЯЯ ЦЕНА КВАРТИР ЗА М² В БАРЕ (€)



Динамика цен по кварталам в Баре:

Цена квадратного метра квартир в Баре за последние 12 месяцев выросла на 9,1 % (с 2 433 до 2 655 €/м²).

ПЕРИОД	СР. ЦЕНА ЗА М²	ЗА КВАРТАЛ	ЗА ГОД
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 — СТАБИЛЬНО

За м²:	2 798 €/м²
Изменение за год:	+4,4 %
Активных объявлений:	195

Ilino — СНИЖАЕТСЯ

За м²:	2 461 €/м²
Изменение за год:	-1,2 %
Активных объявлений:	111

Sutomore — РАСТЁТ

За м²:	2 382 €/м²
Изменение за год:	+33,4 %
Активных объявлений:	94

Šušanj — РАСТЁТ

За м²:	2 564 €/м²
Изменение за год:	+8,6 %
Активных объявлений:	71

Bjeliši — РАСТЁТ

За м²:	2 516 €/м²
Изменение за год:	+9,7 %
Активных объявлений:	61

Dobra Voda — РАСТЁТ

За м²:	2 541 €/м²
Изменение за год:	+10,1 %
Активных объявлений:	51

Makedonsko naselje СНИЖАЕТСЯ

За м²: **2 299 €/м²**
Изменение за год: **-11,0 %**
Активных объявлений: **22**

Soho City —

За м²: **3 329 €/м²**
Изменение за год: **—**
Активных объявлений: **13**

📎 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	2 798 €	10 €	60 м²	**4,3 %**
Ilino	2 461 €	10 €	53 м²	**4,9 %**
Sutomore	2 382 €	9 €	50 м²	**4,5 %**
Šušanj	2 564 €	10 €	68 м²	**4,7 %**
Bjeliši	2 516 €	8 €	62 м²	**3,8 %**
Makedonsko naselje	2 299 €	8 €	66 м²	**4,2 %**
Soho City	3 329 €	14 €	60 м²	**5,0 %**

Пример расчёта инвестиции

Средняя квартира площадью 60 м² в Баре — по текущим рыночным данным.

Цена покупки
159 300 €
60 м² × 2 655 €

Годовой доход от аренды
6 480 €
валовой доход

Валовая доходность
4,1 %
в год

Прогноз на 5 лет
227 634 €
при росте на 7,4 % 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

СТАТЬЯ	СУММА	ПРИМЕЧАНИЕ
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



От низкой до умеренной

~78 мес. средней брутто-зарплаты на квартиру 50 м²

🔴 Квартира площадью 50 м² стоит как средняя брутто-зарплата за 78 мес. В Баре умеренные цены на недвижимость и растущий туристический потенциал.

ДИНАМИКА БРУТТО-ЗАРПЛАТЫ (€)

Обзор по кварталам — Бар



📎 *Управление статистики Черногории — Ежемесячный статистический обзор № 3/2026 (янв — фев 2026)*

Ø ЗАРПЛАТА, I КВ. '26	ИЗМЕНЕНИЕ ЗА ГОД
1 024 €	**+3,4 %**

Средняя брутто-зарплата в Баре выросла на 3,4 % в годовом выражении (среднее за январь — февраль '26 к I кв. '25): январь — 1 039 €, февраль — 1 009 €.

БРУТТО-ЗАРПЛАТА — БАР, 2026

ПЕРИОД	ЗАРПЛАТА	ИСТОЧНИК
Январь '26	**1 039 €**	📎
Февраль '26	**1 009 €**	📎
Среднее за I кв. '26	**1 024 €**	📊

📎 Данные Управления статистики Черногории. Среднее за I кв. = среднее по доступным месяцам (январь, февраль).

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: **2 655 €/м²** , с отклонениями в зависимости от района и типа недвижимости.

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

Порт Бар ↑ ПОЗИТИВНЫЙ

Крупнейший порт Черногории и ключевой грузовой терминал — это стабильная экономическая активность, занятость и развитие логистики.

Автомагистраль Бар — Боляре ↑ ПОЗИТИВНЫЙ

Завершение оставшихся участков сократит время в пути до Подгорицы и севера страны и повысит привлекательность Бара для жизни и инвестиций.

Туризм в Сутоморе и Чане ↑ ПОЗИТИВНЫЙ

В Сутоморе и Чане стабильно растут число ночёвок и спрос на краткосрочную аренду, особенно со стороны гостей из Сербии.

Доступные цены ↑ ПОЗИТИВНЫЙ

Бар по-прежнему остаётся одним из самых недорогих приморских городов, что привлекает местных покупателей и диаспору.

Рост зарплат ↑ ПОЗИТИВНЫЙ

Средняя брутто-зарплата в Баре выросла на 3,4 % в годовом выражении, что укрепляет покупательную способность местных жителей.

Ежемесячный статистический обзор (MSP) № 3/2026

Прогноз цен на 2026 год

Исходная цена: 2 655 €/м² (I 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	+10–12 %	2 947 €/м²	25 %
Базовый НАИБОЛЕЕ ВЕРОЯТНЫЙ	+8–10 %	2 894 €/м²	55 %
Консервативный	+6–8 %	2 841 €/м²	20 %

Важно: Прогнозы основаны на официальных данных Управления статистики Черногории (Ежемесячный статистический обзор № 3/2026). 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)

1 024 €

▲ 3,4 % за год

в среднем за янв. — февр. '26

ТУРИСТИЧЕСКИЕ НОЧЁВКИ, ЯНВ. — ФЕВР.

~7 530

9,9 % ночёвок на побережье

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 (1 136)**, средняя цена на **квартиру** в Баре составляет **2 655 €/м²**.

Подходящее ли сейчас время для покупки квартир в Баре?

Согласно актуальным рыночным данным, цены на недвижимость в Баре показывают стабильный рост на 9,1 % 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 **540 €**. Расчётная средняя годовая валовая доходность инвестиций (ROI) — **4,1 %**, 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.

Какие районы Бара наиболее перспективны для покупки новостроек?

Центр города и квартал Soho — самые современные, а Добре-Воде и Велики-Пиесак ориентированы на туристическую аренду у самого берега.

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: I квартал 2026 | **Следующее обновление:** июль 2026