estitor

# Недвижимость в Баре

## Квартальный отчёт, II квартал 2026

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

Обновлено: июнь 2026 · Следующий отчёт: октябрь 2026

| СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА М² | СРЕДНЯЯ ЦЕНА КВАРТИРЫ | ДОХОДНОСТЬ АРЕНДЫ | АКТИВНЫЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ |
|---|---|---|---|
| 2 797 € | 179 008 € | 4,3 % | 1 179 |
| ▲ +13,3 % за год | ▲ +13,3 % за год | ▼ -0,53 % за год | II квартал 2026 |

## Цены на квартиры в Баре по типам — II квартал 2026

Среднее за II 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** | 3 035 €/м² | 98 310 € | **+8,8 %** | 81 |
| **Квартиры с 1 спальней** | 2 794 €/м² | 139 818 € | **+10,6 %** | 488 |
| **Квартиры с 2 спальнями** | 2 804 €/м² | 210 291 € | **+18,8 %** | 397 |
| **Квартиры с 3 спальнями** | 2 500 €/м² | 290 048 € | **+12,6 %** | 109 |

📎 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 13,3 % (с 2 468 до 2 797 €/м²).

| ПЕРИОД | СР. ЦЕНА ЗА М² | ЗА КВАРТАЛ | ЗА ГОД |
|---|---|---|---|
| **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: | **3 018 €/м²** |
| Изменение за год: | **+6,2 %** |
| Активных объявлений: | **244** |

### Ilino — РАСТЁТ

| | |
|---|---|
| За м²: | **2 596 €/м²** |
| Изменение за год: | **+5,0 %** |
| Активных объявлений: | **130** |

### Sutomore — РАСТЁТ

| | |
|---|---|
| За м²: | **2 363 €/м²** |
| Изменение за год: | **+27,2 %** |
| Активных объявлений: | **101** |

### Šušanj — РАСТЁТ

| | |
|---|---|
| За м²: | **2 511 €/м²** |
| Изменение за год: | **+7,8 %** |
| Активных объявлений: | **62** |

### Bjeliši — РАСТЁТ

| | |
|---|---|
| За м²: | **2 582 €/м²** |
| Изменение за год: | **+5,7 %** |
| Активных объявлений: | **60** |

### Dobra Voda — РАСТЁТ

| | |
|---|---|
| За м²: | **2 636 €/м²** |
| Изменение за год: | **+10,6 %** |
| Активных объявлений: | **53** |

### Čeluga — СТАБИЛЬНО

За м²: **2 141 €/м²**
Изменение за год: **+3,8 %**
Активных объявлений: **29**

### Soho City — СТАБИЛЬНО

За м²: **3 510 €/м²**
Изменение за год: **+2,3 %**
Активных объявлений: **21**

### Makedonsko naselje — СНИЖАЕТСЯ

За м²: **2 378 €/м²**
Изменение за год: **-0,2 %**
Активных объявлений: **19**

### Zeleni Pojas — —

За м²: **2 348 €/м²**
Изменение за год: **—**
Активных объявлений: **13**

### Topolica — СНИЖАЕТСЯ

За м²: **3 007 €/м²**
Изменение за год: **-7,8 %**
Активных объявлений: **13**

### Polje — —

За м²: **2 213 €/м²**
Изменение за год: **—**
Активных объявлений: **9**

📎 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** | 3 018 € | 10 € | 63 м² | **4,0 %** |
| **Ilino** | 2 596 € | 11 € | 57 м² | **5,1 %** |
| **Sutomore** | 2 363 € | 10 € | 54 м² | **5,1 %** |
| **Šušanj** | 2 511 € | 10 € | 80 м² | **4,8 %** |
| **Bjeliši** | 2 582 € | 8 € | 61 м² | **3,7 %** |
| **Čeluga** | 2 141 € | 9 € | 58 м² | **5,0 %** |
| **Soho City** | 3 510 € | 13 € | 67 м² | **4,4 %** |
| **Makedonsko naselje** | 2 378 € | 9 € | 75 м² | **4,5 %** |
| **Polje** | 2 213 € | 7 € | 42 м² | **3,8 %** |

## Пример расчёта инвестиции

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

Цена покупки
**179 008 €**
64 м² × 2 797 €

Годовой доход от аренды
**7 680 €**
валовой доход

Валовая доходность
**4,3 %**
в год

Прогноз на 5 лет
**318 300 €**
при росте на 12,2 % 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

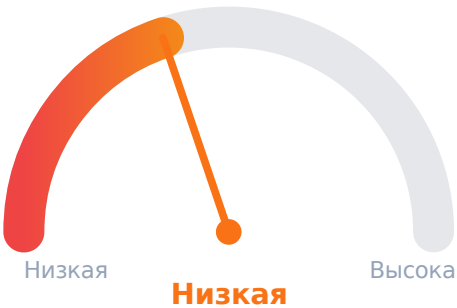
| СТАТЬЯ | СУММА | ПРИМЕЧАНИЕ |
|---|---|---|
| Налог на переход права собственности | **3 % – 6 %** | Прогрессивная шкала для стоимости выше 150 000 € |
| НДС (новостройки) | **21 %** | Уже включён в цену; налог 3 % не уплачивается |
| Услуги нотариуса | **~400 – 700 €** | Обязательны, размер определён 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



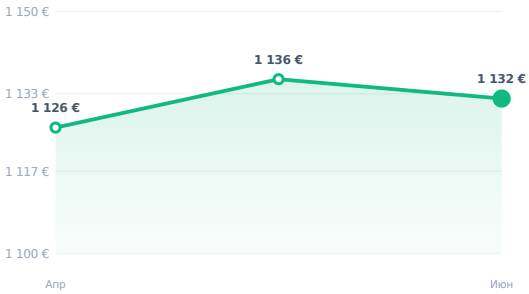

**Низкая**

**~151** мес. средней брутто-зарплаты на квартиру 61 м²

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

### ДИНАМИКА БРУТТО-ЗАРПЛАТЫ (€)

Обзор по кварталам — Бар




*Управление статистики Черногории — Ежемесячный статистический обзор № 7/2026 (апр — июн 2026)*

| Ø ЗАРПЛАТА, II КВ. '26 | ИЗМЕНЕНИЕ ЗА ГОД |
|---|---|
| **1 131 €** | **+1,8 %** |

Средняя брутто-зарплата (Бар) — 1 131 € (в среднем за II кв. '26), рост на 1,8 % (II кв. к 2025 году). Апрель — 1 126 €, май — 1 136 €, июнь — 1 132 €.

### БРУТТО-ЗАРПЛАТА — БАР, 2026

| ПЕРИОД | ЗАРПЛАТА | ИСТОЧНИК |
|---|---|---|
| Апрель '26 | **1 126 €** | 📎 |
| Май '26 | **1 136 €** | 📎 |
| Июнь '26 | **1 132 €** | 📎 |
| **Среднее за II кв. '26** | **1 131 €** | 📊 |

📎 Данные Управления статистики Черногории. Среднее за II кв. = среднее за апр, май и июн.

# 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: **2 797 €/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 — 1 131 € (+1,8 % за год) — растёт вместе с местным спросом.

*Ежемесячный статистический обзор (MSP) № 7/2026*

**Автомагистраль Бар — Боляре** ↑ ПОЗИТИВНЫЙ

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

**Растущий сезон** ↑ ПОЗИТИВНЫЙ

Число ночёвок — 137 608 (доля среди охваченных отчётом приморских общин — 10,6 %, II кв. '26); июньский пик делает Бар всё более заметным направлением, и у сезона есть запас для продления.

*Ежемесячный статистический обзор (MSP) № 7/2026*

## Прогноз цен на 2026 год

Исходная цена: 2 797 €/м² (II 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 | +14–16 % | 3 217 €/м² | 25 % |
| Базовый НАИБОЛЕЕ ВЕРОЯТНЫЙ | +11–13 % | 3 133 €/м² | 55 % |
| Консервативный | +8–10 % | 3 049 €/м² | 20 % |

**Важно:** Прогнозы основаны на официальных данных Управления статистики Черногории (Ежемесячный статистический обзор № 7/2026). 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)

**1 131 €**

▲ 1,8 % за год

в среднем за II кв. '26

ТУРИСТИЧЕСКИЕ НОЧЁВКИ, II КВ. '26

**137 608**

10,6 % 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 (1 179)**, средняя цена на **квартиру** в Баре составляет **2 797 €/м²**.

---

**Подходящее ли сейчас время для покупки квартир в Баре?**

Согласно актуальным рыночным данным, цены на недвижимость в Баре показывают стабильный рост на 13,3 % 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) — **4,3 %**, 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 II квартал 2026, средняя цена квартиры в Баре составляет около 2 797 €/м².

---

**Какие районы Бара лучше всего подходят для инвестиций?**

Самая высокая валовая доходность аренды сейчас в районе Ilino (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:** II квартал 2026 | **Следующее обновление:** октябрь 2026