estitor

Недвижимость в Будве

Квартальный отчёт, III квартал 2026

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

Обновлено: ноябрь 2026 · Следующий отчёт: январь 2027

СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА М²	СРЕДНЯЯ ЦЕНА КВАРТИРЫ	ДОХОДНОСТЬ АРЕНДЫ	АКТИВНЫЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ
3 581 €	257 832 €	5,0 %	5 100
▲ +5,2 % за год	▲ +5,2 % за год	▼ -0,25 % за год	III квартал 2026

Цены на квартиры в Будве по типам — III квартал 2026

Среднее за III квартал 2026

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

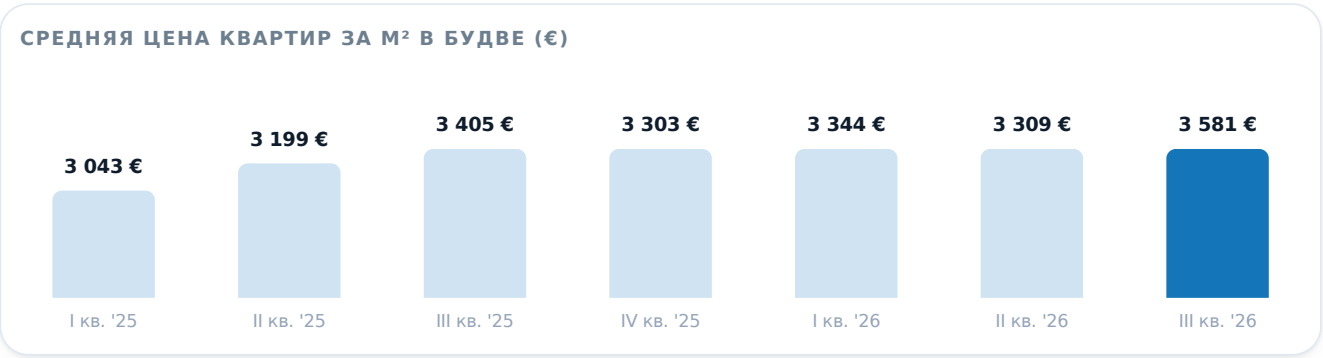
ТИП КВАРТИРЫ	СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА М²	СРЕДНЯЯ ОБЩАЯ ЦЕНА	ИЗМЕНЕНИЕ ЗА ГОД	ОБЪЯВЛЕНИЯ
Студии	3 605 €/м²	121 796 €	**+13,1 %**	223
Квартиры с 1 спальней	3 570 €/м²	191 177 €	**+4,1 %**	1 677
Квартиры с 2 спальнями	3 620 €/м²	320 848 €	**+6,7 %**	1 871
Квартиры с 3 спальнями	3 535 €/м²	451 127 €	**+2,2 %**	803
Квартиры с 4 спальнями	3 015 €/м²	535 405 €	**-7,1 %**	113

📎 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 Будве

Динамика средней цены квартир за м²



Динамика цен по кварталам в Будве:

Цена квадратного метра квартир в Будве за последние 12 месяцев выросла на 5,2 % (с 3 405 до 3 581 €/м²).

ПЕРИОД	СР. ЦЕНА ЗА М²	ЗА КВАРТАЛ	ЗА ГОД
III квартал 2026	**3 581 €**	**+8,2 %**	**+5,2 %**
II квартал 2026	**3 309 €**	**-1,0 %**	**+3,4 %**
I квартал 2026	**3 344 €**	**+1,2 %**	**+9,9 %**
IV квартал 2025	**3 303 €**	**-3,0 %**	—
III квартал 2025	**3 405 €**	**+6,4 %**	—
II квартал 2025	**3 199 €**	**+5,1 %**	—
I квартал 2025	**3 043 €**	—	—

Анализ по районам: Будва

Цены и динамика в самых востребованных районах

Будванская ривьера включает несколько привлекательных мест — от исторического Старого города до популярных пляжей Бечичи и Рафаиловичи. У каждой зоны своя динамика цен и свой круг покупателей.

Bečići — РАСТЁТ

За м²:	**3 714 €/м²**
Изменение за год:	**+14,5 %**
Активных объявлений:	**1 489**

Centar — СНИЖАЕТСЯ

За м²:	**3 758 €/м²**
Изменение за год:	**-13,2 %**
Активных объявлений:	**365**

Petrovac — РАСТЁТ

За м²:	**2 704 €/м²**
Изменение за год:	**+6,3 %**
Активных объявлений:	**262**

Rafailovići — РАСТЁТ

За м²:	**4 424 €/м²**
Изменение за год:	**+13,3 %**
Активных объявлений:	**258**

Rozino — РАСТЁТ

За м²:	**3 505 €/м²**
Изменение за год:	**+8,2 %**
Активных объявлений:	**218**

Pržno — СНИЖАЕТСЯ

За м²:	**3 228 €/м²**
Изменение за год:	**-6,2 %**
Активных объявлений:	**193**

Dubovica	РАСТЁТ
За м²:	3 303 €/м²
Изменение за год:	+15,1 %
Активных объявлений:	122

Lazi	РАСТЁТ
За м²:	2 866 €/м²
Изменение за год:	+10,9 %
Активных объявлений:	112

Sveti Stefan	РАСТЁТ
За м²:	3 689 €/м²
Изменение за год:	+6,0 %
Активных объявлений:	89

Podkošljun	РАСТЁТ
За м²:	3 113 €/м²
Изменение за год:	+15,4 %
Активных объявлений:	70

Kamenovo	—
За м²:	3 102 €/м²
Изменение за год:	—
Активных объявлений:	63

Reževići	РАСТЁТ
За м²:	5 143 €/м²
Изменение за год:	+44,7 %
Активных объявлений:	54

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

Инвестиционный потенциал Будвы 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
Bečići	3 714 €	14 €	67 м²	**4,5 %**
Centar	3 758 €	17 €	69 м²	**5,4 %**
Petrovac	2 704 €	9 €	83 м²	**4,0 %**
Rafailovići	4 424 €	18 €	76 м²	**4,9 %**
Rozino	3 505 €	14 €	67 м²	**4,8 %**
Pržno	3 228 €	15 €	82 м²	**5,6 %**
Dubovica	3 303 €	14 €	65 м²	**5,1 %**
Lazi	2 866 €	13 €	58 м²	**5,4 %**
Sveti Stefan	3 689 €	14 €	66 м²	**4,6 %**
Podkošljun	3 113 €	14 €	57 м²	**5,4 %**
Kamenovo	3 102 €	10 €	83 м²	**3,9 %**

Пример расчёта инвестиции

Средняя квартира площадью 72 м² в Будве — по текущим рыночным данным.

Цена покупки	Годовой доход от аренды	Валовая доходность	Прогноз на 5 лет
257 832 €	**12 960 €**	**5,0 %**	**333 794 €**
72 м² × 3 581 €	валовой доход	в год	при росте на 5,3 % в год

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

Расходы при покупке недвижимости в Будве

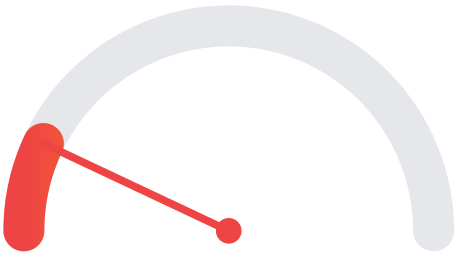
СТАТЬЯ	СУММА	ПРИМЕЧАНИЕ
Налог на переход права собственности	**3 % – 6 %**	Прогрессивная шкала для стоимости выше 150 000 €
НДС (новостройки)	**21 %**	Уже включён в цену; налог 3 % не уплачивается
Услуги нотариуса	**~400 – 700 €**	Обязательны, размер определён нотариальным тарифом
Регистрация в кадастре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



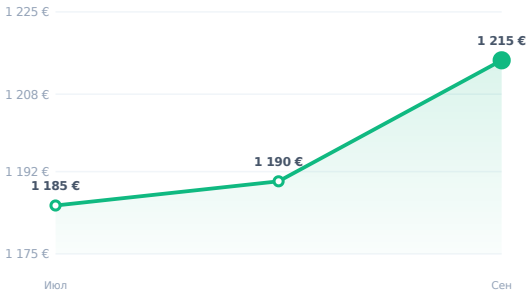
Очень низкая

~**215** мес. средней брутто-зарплаты на квартиру 72 м²

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

ДИНАМИКА БРУТТО-ЗАРПЛАТЫ (€)

Обзор по кварталам — Будва



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

Ø ЗАРПЛАТА, III КВ. '26	ИЗМЕНЕНИЕ ЗА ГОД
1 197 €	**-1,2 %**

Средняя брутто-зарплата (Будва) — 1 197 € (в среднем за III кв. '26), снижение на 1,2 % (III кв. к 2025 году). Июль — 1 185 €, август — 1 190 €, сентябрь — 1 215 €.

БРУТТО-ЗАРПЛАТА — БУДВА, 2026

ПЕРИОД	ЗАРПЛАТА	ИСТОЧНИК
Июль '26	**1 185 €**	📎
Август '26	**1 190 €**	📎
Сентябрь '26	**1 215 €**	📎
Среднее за III кв. '26	**1 197 €**	📊

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

Прогноз рынка недвижимости Будвы 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 Будве в 2026 году. Средняя исходная цена: **3 581 €/м²** , с отклонениями в зависимости от района и типа недвижимости.

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

Туристический лидер побережья ↑ ПОЗИТИВНЫЙ

Будва лидирует среди охваченных отчётом приморских общин: число ночёвок — 1 270 829 (доля 52,5 %, III кв. '26, данные за август и сентябрь предварительные). Это с большим отрывом самый высокий поток гостей на черногорском побережье.

Ежемесячный статистический обзор (MSP) № 10/2026

Сильный рынок краткосрочной аренды ↑ ПОЗИТИВНЫЙ

Самый длинный туристический сезон (май — октябрь) и высокие суточные ставки делают Будву самым сильным рынком краткосрочной аренды на побережье.

Сезонная модель побережья

Ограниченное предложение в премиальном сегменте ↑ ПОЗИТИВНЫЙ

В премиальных зонах (Старый город, Свети-Стефан, Рафаиловичи) новых проектов практически нет, и это повышает цены на существующую недвижимость.

Пространственный план общины Будва

Сезонность и зарплаты → НЕЙТРАЛЬНЫЙ

Средняя брутто-зарплата — 1 197 € (-1,2 % за год) при выраженной сезонности: цены и доходность во многом зависят от пика летнего сезона.

Ежемесячный статистический обзор (MSP) № 10/2026

Прогноз цен на 2026 год

Исходная цена: 3 581 €/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	+9–11 %	3 939 €/м²	25 %
Базовый НАИБОЛЕЕ ВЕРОЯТНЫЙ	+4–6 %	3 760 €/м²	55 %
Консервативный	+0–1 %	3 599 €/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 Будвы, 2026 год

Основные макроэкономические и демографические показатели

НАСЕЛЕНИЕ

22 000

Управление статистики Черногории, перепись 2023 года

СРЕДНЯЯ ЗАРПЛАТА (БРУТТО)

1 197 €

▼ 1,2 % за год

в среднем за III кв. '26

ТУРИСТИЧЕСКИЕ НОЧЁВКИ, III КВ. '26

1 270 829

52,5 % от охваченного отчётом побережья

Руководство по покупке недвижимости в Будве

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 Будве

Какова средняя цена квартир в Будве?

По данным анализа **активных объявлений (5 100)**, средняя цена на **квартиру** в Будве составляет **3 581 €/м²**.

Подходящее ли сейчас время для покупки квартир в Будве?

Согласно актуальным рыночным данным, цены на недвижимость в Будве показывают стабильный рост на 5,2 % в год.
Скорость продажи: объявление, предлагающее **квартиру**, остаётся на рынке **45-60 дн.**, прежде чем его снимают.

Насколько выгодна покупка квартир в Будве как инвестиция?

Средняя месячная аренда составляет **1 080 €**. Расчётная средняя годовая валовая доходность инвестиций (ROI) — **5,0 %**, без учёта роста стоимости самой недвижимости.

Какова средняя цена недвижимости в Будве в 2026 году?

По данным Estitor за III квартал 2026, средняя цена квартиры в Будве составляет около 3 581 €/м². Цены зависят от расположения: самые высокие — в районе Reževići (около 5 143 €/м²), а более доступные варианты есть в районе Petrovac (около 2 704 €/м²).

Цены на недвижимость в Будве растут или падают?

Цены в Будве остаются одними из самых высоких на черногорском побережье и в 2026 году продолжают расти. Будва уверенно лидирует по туристическому потоку — 52,5 % ночёвок в приморских общинах, которые охватывает отчёт (III кв. '26, данные за август и сентябрь предварительные), — и это поддерживает высокий инвестиционный спрос.

Какие районы Будвы лучше всего подходят для инвестиций?

Самая высокая валовая доходность аренды сейчас в районе Pržno (около 5,6 %) — по показанным данным об аренде. Доходность по районам подробно приведена в таблице доходности аренды выше.

Могут ли иностранцы купить недвижимость в Будве?

Да, иностранцы могут покупать недвижимость в Черногории на тех же правах, что и граждане страны. Нужно получить в Налоговом управлении учётный номер иностранца — он необходим для оформления покупки и уплаты налогов. Обычно процедура занимает от 30 до 60 дней.

Какова средняя доходность аренды в Будве?

Средняя валовая доходность аренды в Будве составляет примерно 5,0 % годовых — это отношение средней арендной платы к цене продажи (см. таблицу доходности аренды выше). В Будве самый длинный туристический сезон на черногорском побережье (май — октябрь), что поддерживает краткосрочную аренду.

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