estitor

Недвижимость в Будве

Квартальный отчёт, I квартал 2026

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

Обновлено: март 2026 · Следующий отчёт: июль 2026

СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА М²	СРЕДНЯЯ ЦЕНА КВАРТИРЫ	ДОХОДНОСТЬ АРЕНДЫ	АКТИВНЫЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ
3 344 €	227 392 €	4,7 %	3 932
▲ +9,9 % за год	▲ +9,9 % за год	▼ -1,53 % за год	I квартал 2026

Цены на квартиры в Будве по типам — I квартал 2026

Среднее за I 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	3 289 €/м²	101 906 €	**+10,6 %**	192
Квартиры с 1 спальней	3 418 €/м²	166 555 €	**+13,0 %**	1 428
Квартиры с 2 спальнями	3 395 €/м²	279 198 €	**+12,4 %**	1 314
Квартиры с 3 спальнями	3 179 €/м²	409 351 €	**-5,5 %**	534
Квартиры с 4 спальнями	3 296 €/м²	498 709 €	**-1,4 %**	56

📎 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

СРЕДНЯЯ ЦЕНА КВАРТИР ЗА М² В БУДВЕ (€)



Динамика цен по кварталам в Будве:

Цена квадратного метра квартир в Будве за последние 12 месяцев выросла на 9,9 % (с 3 043 до 3 344 €/м²).

ПЕРИОД	СР. ЦЕНА ЗА М²	ЗА КВАРТАЛ	ЗА ГОД
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:	3 351 €/м²
Изменение за год:	+10,2 %
Активных объявлений:	1 165

Centar — РАСТЁТ

За м²:	3 854 €/м²
Изменение за год:	+6,9 %
Активных объявлений:	267

Petrovac — РАСТЁТ

За м²:	2 809 €/м²
Изменение за год:	+18,3 %
Активных объявлений:	228

Rafailovići — РАСТЁТ

За м²:	4 216 €/м²
Изменение за год:	+22,4 %
Активных объявлений:	194

Rozino — РАСТЁТ

За м²:	3 543 €/м²
Изменение за год:	+21,2 %
Активных объявлений:	149

Pržno — СНИЖАЕТСЯ

За м²:	3 209 €/м²
Изменение за год:	-1,0 %
Активных объявлений:	144

Dubovica СНИЖАЕТСЯ		**Sveti Stefan** СНИЖАЕТСЯ		**Lazi** РАСТЁТ	
За м²:	**2 954 €/м²**	За м²:	**3 327 €/м²**	За м²:	**2 936 €/м²**
Изменение за год:	**-4,9 %**	Изменение за год:	**-2,8 %**	Изменение за год:	**+23,8 %**
Активных объявлений:	**88**	Активных объявлений:	**85**	Активных объявлений:	**57**
Podkošljun РАСТЁТ		**Zavala** СТАБИЛЬНО		**Velji Vinogradi** СТАБИЛЬНО	
За м²:	**3 191 €/м²**	За м²:	**5 288 €/м²**	За м²:	**2 919 €/м²**
Изменение за год:	**+23,4 %**	Изменение за год:	**+0,5 %**	Изменение за год:	**+0,8 %**
Активных объявлений:	**45**	Активных объявлений:	**29**	Активных объявлений:	**28**

📎 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	3 351 €	13 €	63 м²	**4,7 %**
Centar	3 854 €	15 €	66 м²	**4,7 %**
Rafailovići	4 216 €	13 €	72 м²	**3,7 %**
Rozino	3 543 €	13 €	71 м²	**4,4 %**
Pržno	3 209 €	14 €	76 м²	**5,2 %**
Dubovica	2 954 €	12 €	53 м²	**4,9 %**
Podkošljun	3 191 €	12 €	51 м²	**4,5 %**
Velji Vinogradi	2 919 €	14 €	51 м²	**5,8 %**

Пример расчёта инвестиции

Средняя квартира площадью 68 м² в Будве — по текущим рыночным данным.

Цена покупки	Годовой доход от аренды	Валовая доходность	Прогноз на 5 лет
227 392 €	**10 608 €**	**4,7 %**	**292 991 €**
68 м² × 3 344 €	валовой доход	в год	при росте на 5,2 % в год

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

Расходы при покупке недвижимости в 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



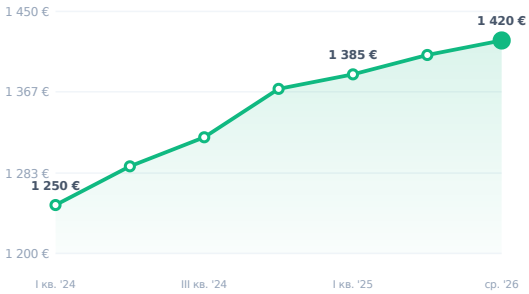
Очень низкая

~123 мес. средней брутто-зарплаты на квартиру 50 м²

🔴 Квартира площадью 50 м² стоит как средняя брутто-зарплата за 123 мес. Будва — преимущественно инвестиционный рынок.

ДИНАМИКА БРУТТО-ЗАРПЛАТЫ (€)

Обзор по кварталам — Будва



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

Ø ЗАРПЛАТА, I КВ. '26	ИЗМЕНЕНИЕ ЗА ГОД
1 420 €	**+2,5 %**

Средняя брутто-зарплата в Будве выросла на 2,5 % в годовом выражении (среднее за январь — февраль '26 к I кв. '25): январь — 1 416 €, февраль — 1 424 €. Местная покупательная способность остаётся намного ниже цен на недвижимость.

БРУТТО-ЗАРПЛАТА — БУДВА, 2026

ПЕРИОД	ЗАРПЛАТА	ИСТОЧНИК
Январь '26	**1 416 €**	📎
Февраль '26	**1 424 €**	📎
Среднее за I кв. '26	**1 420 €**	📊

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

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: **3 344 €/м²** , с отклонениями в зависимости от района и типа недвижимости.

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

Туристический поток ↑ ПОЗИТИВНЫЙ

В январе — феврале 2026 в Будве зафиксировано около 45 000 туристических ночёвок — это 59,1 % всех ночёвок на побережье и самый большой поток гостей на черногорском побережье.

MSP № 3/2026 (январь — февраль 2026)

Ограниченное предложение ↑ ПОЗИТИВНЫЙ

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

Пространственный план общины Будва

Евроинтеграция ↑ ПОЗИТИВНЫЙ

Продвижение Черногории к членству в ЕС привлекает на рынок Будвы всё больше иностранных инвесторов.

77 % импорта приходится на страны ЕС (январь 2026)

Сезонность → НЕЙТРАЛЬНЫЙ

Цены сильно зависят от сезона: летом они на 10–15 % выше, чем зимой, особенно в туристических зонах.

Динамика цен за 2023–2026 годы

Прогноз цен на 2026 год

Исходная цена: 3 344 €/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	+14–16 %	3 846 €/м²	25 %
Базовый НАИБОЛЕЕ ВЕРОЯТНЫЙ	+9–11 %	3 678 €/м²	55 %
Консервативный	+4–6 %	3 511 €/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 Будвы, 2026 год

Основные макроэкономические и демографические показатели

НАСЕЛЕНИЕ
22 000
Управление статистики Черногории, перепись 2023 года

СРЕДНЯЯ ЗАРПЛАТА (БРУТТО)
1 420 €
▲ 2,5 % за год
в среднем за янв. — февр. '26

ТУРИСТИЧЕСКИЕ НОЧЁВКИ, ЯНВ. — ФЕВР.
~45 000
59,1 % ночёвок на побережье

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 (3 932)**, средняя цена на **квартиру** в Будве составляет **3 344 €/м²**.

Подходящее ли сейчас время для покупки квартир в Будве?

Согласно актуальным рыночным данным, цены на недвижимость в Будве показывают стабильный рост на 9,9 % 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 **884 €**. Расчётная средняя годовая валовая доходность инвестиций (ROI) — **4,7 %**, без учёта роста стоимости самой недвижимости.

Какова средняя цена недвижимости в Будве в 2026 году?

В феврале 2026 года средняя цена квартиры в Будве составляет около 3 500 €/м², а дома в среднем стоят около 2 800 €/м². Цены заметно различаются по районам: в Старом городе они доходят до 8 000 €/м², а в Петроваце начинаются от 2 200 €/м².

Цены на недвижимость в Будве растут или падают?

Цены на недвижимость в Будве стабильно растут — на 7,7 % в годовом выражении (I квартал 2026). Будва — самое востребованное туристическое направление Черногории: на неё приходится 40,2 % всех ночёвок на побережье (февраль 2026), что поддерживает высокий инвестиционный спрос.

Какие районы Будвы лучше всего подходят для инвестиций?

Старый город даёт самую высокую доходность при краткосрочной аренде (8–11 % годовых) благодаря премиальному расположению и туристической привлекательности. Бечичи и Петровац предлагают удачное соотношение цены и потенциала роста. Окрестности Свети-Стефана — премиальный сегмент с растущими ценами.

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 от 6 % до 11 % годовых в зависимости от расположения и типа объекта. В Будве самый длинный туристический сезон на черногорском побережье (май — октябрь), а в Старом городе посуточная аренда на пике сезона стоит 150–350 €.

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