estitor

Недвижимость в Будве

Квартальный отчёт, II квартал 2026

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

Обновлено: июнь 2026 · Следующий отчёт: октябрь 2026

СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА М²	СРЕДНЯЯ ЦЕНА КВАРТИРЫ	ДОХОДНОСТЬ АРЕНДЫ	АКТИВНЫЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ
3 309 €	231 630 €	5,1 %	4 129
▲ +3,4 % за год	▲ +3,4 % за год	▼ -0,99 % за год	II квартал 2026

Цены на квартиры в Будве по типам — II квартал 2026

Среднее за II квартал 2026

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

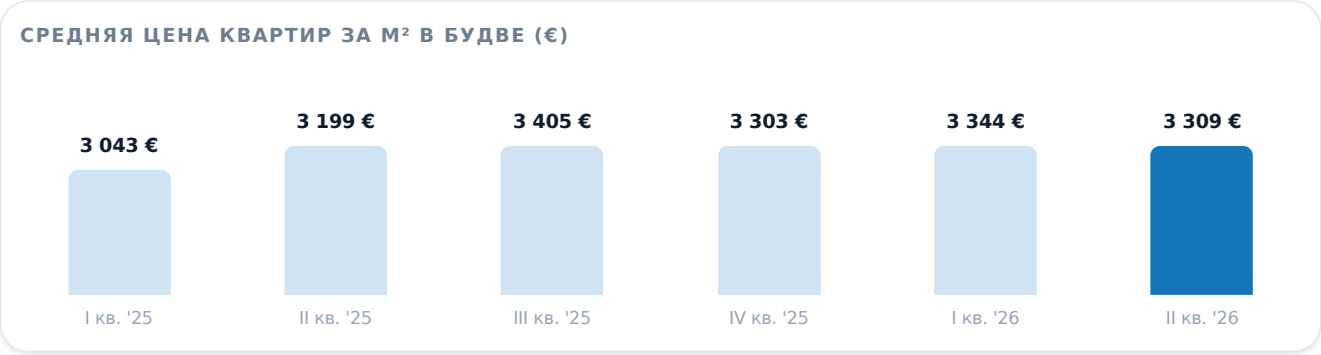
ТИП КВАРТИРЫ	СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА М²	СРЕДНЯЯ ОБЩАЯ ЦЕНА	ИЗМЕНЕНИЕ ЗА ГОД	ОБЪЯВЛЕНИЯ
Студии	3 413 €/м²	110 128 €	**+14,0 %**	239
Квартиры с 1 спальней	3 275 €/м²	164 266 €	**+3,9 %**	1 513
Квартиры с 2 спальнями	3 373 €/м²	289 430 €	**+5,8 %**	1 455
Квартиры с 3 спальнями	3 218 €/м²	475 323 €	**-3,9 %**	570
Квартиры с 4 спальнями	2 712 €/м²	535 204 €	**-15,3 %**	64

📎 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 3,4 % (с 3 199 до 3 309 €/м²).

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

За м²:	**3 242 €/м²**
Изменение за год:	**+3,6 %**
Активных объявлений:	**1 167**

Centar — СНИЖАЕТСЯ

За м²:	**3 436 €/м²**
Изменение за год:	**-14,4 %**
Активных объявлений:	**325**

Rafailovići — РАСТЁТ

За м²:	**4 393 €/м²**
Изменение за год:	**+14,8 %**
Активных объявлений:	**209**

Petrovac — СТАБИЛЬНО

За м²:	**2 660 €/м²**
Изменение за год:	**+4,1 %**
Активных объявлений:	**199**

Rozino — РАСТЁТ

За м²:	**3 503 €/м²**
Изменение за год:	**+12,7 %**
Активных объявлений:	**155**

Pržno — СНИЖАЕТСЯ

За м²:	**3 342 €/м²**
Изменение за год:	**-1,1 %**
Активных объявлений:	**143**

Dubovica — СТАБИЛЬНО

За м²: **3 237 €/м²**
Изменение за год: **+3,0 %**
Активных объявлений: **118**

Lazi — РАСТЁТ

За м²: **2 987 €/м²**
Изменение за год: **+22,6 %**
Активных объявлений: **90**

Sveti Stefan — СНИЖАЕТСЯ

За м²: **3 370 €/м²**
Изменение за год: **-15,2 %**
Активных объявлений: **76**

Podkošljun — РАСТЁТ

За м²: **2 979 €/м²**
Изменение за год: **+17,5 %**
Активных объявлений: **55**

Dukley Gardens — —

За м²: **6 715 €/м²**
Изменение за год: **—**
Активных объявлений: **50**

Reževići — РАСТЁТ

За м²: **5 100 €/м²**
Изменение за год: **+22,3 %**
Активных объявлений: **35**

📎 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	3 242 €	15 €	60 м²	**5,6 %**
Centar	3 436 €	16 €	73 м²	**5,6 %**
Rafailovići	4 393 €	20 €	69 м²	**5,5 %**
Petrovac	2 660 €	10 €	83 м²	**4,5 %**
Rozino	3 503 €	13 €	64 м²	**4,5 %**
Pržno	3 342 €	15 €	77 м²	**5,4 %**
Dubovica	3 237 €	11 €	59 м²	**4,1 %**
Lazi	2 987 €	11 €	52 м²	**4,4 %**
Podkošljun	2 979 €	12 €	60 м²	**4,8 %**
Dukley Gardens	6 715 €	27 €	248 м²	**4,8 %**

Пример расчёта инвестиции

Средняя квартира площадью 70 м² в Будве — по текущим рыночным данным.

Цена покупки
231 630 €
70 м² × 3 309 €

Годовой доход от аренды
11 760 €
валовой доход

Валовая доходность
5,1 %
в год

Прогноз на 5 лет
277 772 €
при росте на 3,7 % 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



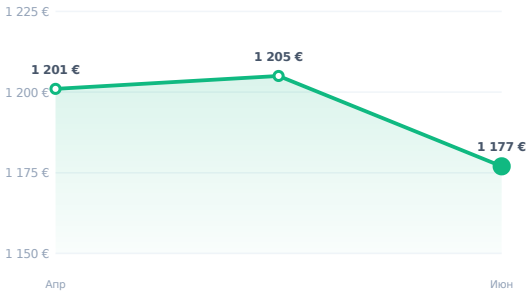
Очень низкая

~194 мес. средней брутто-зарплаты на квартиру 70 м²

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

ДИНАМИКА БРУТТО-ЗАРПЛАТЫ (€)

Обзор по кварталам — Будва



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

Ø ЗАРПЛАТА, II КВ. '26	ИЗМЕНЕНИЕ ЗА ГОД
1 194 €	**-5,7 %**

Средняя брутто-зарплата (Будва) — 1 194 € (в среднем за II кв. '26), снижение на 5,7 % (II кв. к 2025 году). Апрель — 1 201 €, май — 1 205 €, июнь — 1 177 €.

БРУТТО-ЗАРПЛАТА — БУДВА, 2026

ПЕРИОД	ЗАРПЛАТА	ИСТОЧНИК
Апрель '26	**1 201 €**	📎
Май '26	**1 205 €**	📎
Июнь '26	**1 177 €**	📎
Среднее за II кв. '26	**1 194 €**	📊

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

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: **3 309 €/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 — 710 257 (доля 54,5 %, II кв. '26, данные за май и июнь предварительные). Это с большим отрывом самый высокий поток гостей на черногорском побережье.

Ежемесячный статистический обзор (MSP) № 7/2026

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 — 1 194 € (-5,7 % за год) при выраженной сезонности: цены и доходность во многом зависят от пика летнего сезона.

Ежемесячный статистический обзор (MSP) № 7/2026

Прогноз цен на 2026 год

Исходная цена: 3 309 €/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	+7–9 %	3 574 €/м²	25 %
Базовый НАИБОЛЕЕ ВЕРОЯТНЫЙ	+2–4 %	3 408 €/м²	55 %
Консервативный	+0–1 %	3 326 €/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 Будвы, 2026 год

Основные макроэкономические и демографические показатели

НАСЕЛЕНИЕ
22 000
Управление статистики Черногории, перепись 2023 года

СРЕДНЯЯ ЗАРПЛАТА (БРУТТО)
1 194 €
▼ 5,7 % за год
в среднем за II кв. '26

ТУРИСТИЧЕСКИЕ НОЧЁВКИ, II КВ. '26
710 257
54,5 % 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 (4 129)**, средняя цена на **квартиру** в Будве составляет **3 309 €/м²**.

Подходящее ли сейчас время для покупки квартир в Будве?

Согласно актуальным рыночным данным, цены на недвижимость в Будве показывают стабильный рост на 3,4 % 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 **980 €**. Расчётная средняя годовая валовая доходность инвестиций (ROI) — **5,1 %**, без учёта роста стоимости самой недвижимости.

Какова средняя цена недвижимости в Будве в 2026 году?

По данным Estitor за II квартал 2026, средняя цена квартиры в Будве составляет около 3 309 €/м². Цены зависят от расположения: самые высокие — в районе Dukley Gardens (около 6 715 €/м²), а более доступные варианты есть в районе Petrovac (около 2 660 €/м²).

Цены на недвижимость в Будве растут или падают?

Цены в Будве остаются самыми высокими на черногорском побережье и в 2026 году продолжают расти. Будва уверенно лидирует по туристическому потоку — 54,5 % ночёвок в приморских общинах, которые охватывает отчёт (II кв. '26, данные за май и июнь предварительные), — и это поддерживает высокий инвестиционный спрос.

Какие районы Будвы лучше всего подходят для инвестиций?

Самая высокая валовая доходность аренды сейчас в районе Centar (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 5,1 % 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: II квартал 2026 | **Следующее обновление:** октябрь 2026