estitor

Рынок недвижимости Черногории

Квартальный отчёт, III квартал 2026

Подробный анализ цен, тенденций и инвестиционных возможностей на рынке недвижимости Черногории. Сравнительный обзор шести ключевых городов. Данные обновляются раз в квартал.

Обновлено: ноябрь 2026 · Следующий отчёт: январь 2027

СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА М²	СРЕДНЯЯ ЦЕНА КВАРТИРЫ	ДОХОДНОСТЬ АРЕНДЫ	АКТИВНЫЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ
3 073 €	199 745 €	4,3 %	18 965
▲ +3,7 % за год	▲ +3,7 % за год	▼ -0,61 % за год	III квартал 2026

📎 Средний показатель по стране рассчитывается по всем объявлениям о продаже квартир в Черногории на платформе Estitor как единый агрегат, поэтому он может отличаться от простого среднего по городам, показанным ниже.

Цены на квартиры в Черногории по типам — III квартал 2026

Среднее за III квартал 2026

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

ТИП КВАРТИРЫ	СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА М²	СРЕДНЯЯ ОБЩАЯ ЦЕНА	ИЗМЕНЕНИЕ ЗА ГОД	ОБЪЯВЛЕНИЯ
Студии	3 031 €/м²	98 302 €	**+1,8 %**	1 115
Квартиры с 1 спальней	3 033 €/м²	153 542 €	**+1,2 %**	7 235
Квартиры с 2 спальнями	3 184 €/м²	254 057 €	**+8,7 %**	6 435
Квартиры с 3 спальнями	2 981 €/м²	342 608 €	**+1,0 %**	2 488
Квартиры с 4 спальнями	2 855 €/м²	474 909 €	**+10,4 %**	331

📎 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 Черногории

Динамика средней цены квартир за м²

СРЕДНЯЯ ЦЕНА КВАРТИР ЗА М² В ЧЕРНОГОРИИ (€)



Рост цен на недвижимость: 3,7 % за год (III квартал 2026)

Средняя цена квадратного метра квартир в Черногории за последние 12 месяцев выросла на 3,7 % (с 2 963 до 3 073 €/м²).

ПЕРИОД	СР. ЦЕНА ЗА М²	ЗА КВАРТАЛ	ЗА ГОД
III квартал 2026	3 073 €	+3,5 %	+3,7 %
II квартал 2026	2 970 €	+2,0 %	+1,0 %
I квартал 2026	2 910 €	-0,2 %	+8,5 %
IV квартал 2025	2 916 €	-1,6 %	—
III квартал 2025	2 963 €	+0,7 %	—
II квартал 2025	2 941 €	+9,7 %	—
I квартал 2025	2 682 €	—	—

Цены на недвижимость по городам: Подгорица, Будва, Котор, Бар, Херцег-Нови, Тиват

Доходность аренды и ключевые показатели по основным городам

В Черногории шесть ключевых городов для рынка недвижимости, и у каждого своя динамика цен и свой круг покупателей.

Подгорица — РАСТЁТ

Цена за м²:	2 672 €
Изменение за год:	+8,3 %
Объявлений:	6 092

Будва — РАСТЁТ

Цена за м²:	3 581 €
Изменение за год:	+5,2 %
Объявлений:	5 100

Котор — РАСТЁТ

Цена за м²:	3 599 €
Изменение за год:	+10,5 %
Объявлений:	1 172

Бар — РАСТЁТ

Цена за м²:	2 758 €
Изменение за год:	+10,2 %
Объявлений:	1 597

Херцег-Нови — РАСТЁТ

Цена за м²:	3 295 €
Изменение за год:	+13,2 %
Объявлений:	1 418

Тиват — РАСТЁТ

Цена за м²:	4 458 €
Изменение за год:	+8,7 %
Объявлений:	2 781

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

Инвестиционный потенциал Черногории и доходность аренды (ROI)

Анализ доходности и инвестиционных возможностей

Доходность аренды по городам

ГОРОД	СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА М²	СР. АРЕНДА ЗА М²	СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ	ВАЛОВАЯ ДОХОДНОСТЬ АРЕНДЫ
Подгорица	2 672 €	10 €	58 м²	**4,5 %**
Будва	3 581 €	15 €	72 м²	**5,0 %**
Котор	3 599 €	13 €	69 м²	**4,3 %**
Бар	2 758 €	10 €	64 м²	**4,4 %**
Херцег-Нови	3 295 €	11 €	68 м²	**4,0 %**
Тиват	4 458 €	17 €	70 м²	**4,6 %**

Пример расчёта инвестиции

Средняя квартира площадью 65 м² в Черногории — по текущим рыночным данным.

Цена покупки
199 745 €
65 м² × 3 073 €

Годовой доход от аренды
8 580 €
валовой доход

Валовая доходность
4,3 %
в год

Прогноз на 5 лет
248 919 €
при росте на 4,5 % в год

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

Расходы при покупке недвижимости в Черногории

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



Умеренная

~**118** мес. средней брутто-зарплаты на квартиру 58 м²

🟡 Подгорица — деловой и административный центр, и жильё здесь относительно самое доступное в Черногории.

ДИНАМИКА БРУТТО-ЗАРПЛАТЫ (€)

Обзор по кварталам — Подгорица



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

Ø ЗАРПЛАТА, III КВ. '26	ИЗМЕНЕНИЕ ЗА ГОД
1 312 €	**+3,4 %**

Средняя брутто-зарплата (Подгорица) — 1 312 € (в среднем за III кв. '26), рост на 3,4 % (III кв. к 2025 году). Июль — 1 310 €, август — 1 312 €, сентябрь — 1 313 €.

СРАВНЕНИЕ ЗАРПЛАТ — ВСЕ ГОРОДА, 2026

ГОРОД	ИЮЛ '26 📎	АВГ '26 📎	СЕН '26 📎	III КВ. '26 📊	ЗА ГОД
Тиват	1 479 €	1 450 €	1 465 €	**1 465 €**	-3,6 %
Подгорица	1 310 €	1 312 €	1 313 €	**1 312 €**	+3,4 %
Котор	1 271 €	1 301 €	1 282 €	**1 285 €**	+6 %
Будва	1 185 €	1 190 €	1 215 €	**1 197 €**	-1,2 %
Херцег-Нови	1 175 €	1 168 €	1 180 €	**1 174 €**	+2,1 %
Бар	1 138 €	1 135 €	1 134 €	**1 136 €**	+0,6 %

📎 Управление статистики Черногории, Ежемесячный статистический обзор № 10/2026

Прогноз рынка недвижимости Черногории 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 Черногории в 2026 году. Средняя исходная цена: **3 073 €/м²** , с

отклонениями в зависимости от района и типа недвижимости.

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

Евроинтеграция ↑ ПОЗИТИВНЫЙ

Продвижение Черногории к членству в ЕС укрепляет доверие инвесторов.

Основная часть внешней торговли приходится на ЕС

Туристический поток ↑ ПОЗИТИВНЫЙ

Около 2 421 572 ночёвок в охваченных отчётом приморских общинах (III кв. '26, данные за август и сентябрь предварительные). Лидирует Будва — 52,5 %, на Херцег-Нови приходится 19,0 %. Пик сезона приходится на август.

Всего около 2 421 572 ночёвок в охваченных отчётом приморских общинах, III кв. '26 — данные за август и сентябрь предварительные (MSP № 10/2026)

Зарплаты ↑ ПОЗИТИВНЫЙ

Самые высокие средние брутто-зарплаты среди охваченных отчётом городов — в Тивате (1 465 €) и Подгорице (1 312 €); быстрее всего они растут в Которе (+6,0 %). III кв. '26.

Средние брутто-зарплаты, III кв. '26 (MSP № 10/2026)

Розничное потребление ↑ ПОЗИТИВНЫЙ

Реальный оборот розничной торговли: +4,7 % к прошлому году (III кв. '26, в постоянных ценах, данные за сентябрь предварительные).

Оборот розничной торговли, III кв. '26 — данные за сентябрь предварительные (MSP № 10/2026)

Прогноз цен на 2026 год

Исходная цена: 3 073 €/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	+8–10 %	3 350 €/м²	25 %
Базовый НАИБОЛЕЕ ВЕРОЯТНЫЙ	+3–5 %	3 196 €/м²	55 %
Консервативный	+0–1 %	3 088 €/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 Черногории, 2026 год

Основные макроэкономические и демографические показатели

НАСЕЛЕНИЕ
617 213

ВВП

РОСТ ВВП (ЗА КВАРТАЛ)
+3,8 %

Управление статистики Черногории, перепись 2023 года

2 146,0 млн €

Управление статистики Черногории, II квартал 2026 (предварительные данные)

Реальный рост ВВП, II квартал 2026 (предварительные данные) — Управление статистики Черногории

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПЕРСПЕКТИВЫ НА 2026 ГОД

Экономические прогнозы для Черногории на 2026 год указывают на стабильный рост: по последним оценкам международных институтов, он составит **от 3,0 % до 3,3 %** (МВФ — 3,0 %, ЕБРР — 3,1 %, Всемирный банк — 3,3 %), а Министерство финансов при пересмотре бюджета повысило свой прогноз до 4 %. Реальный рост ВВП ускорился с 2,6 % в первом квартале до 3,8 % во втором квартале 2026 года.

Прогнозы основаны на международных и национальных оценках. Данные о бюджете: Министерство финансов Черногории.

Туристический поток

Источник: Управление статистики Черногории — Ежемесячный статистический обзор № 10/2026

Ночёвки иностранных и местных туристов в коллективных средствах размещения по приморским общинам, III квартал 2026.

Ночёвки по приморским общинам — III кв. '26 (данные за август и сентябрь предварительные)

ОБЩИНА	ИЮЛ	АВГ (П)	СЕН (П)	ИТОГО ЗА III КВ. '26	ДОЛЯ
Будва	**464 518**	484 230	322 081	**1 270 829**	**52,5 %**
Херцег-Нови	**173 414**	160 691	125 772	**459 877**	**19,0 %**
Бар	**153 366**	153 895	83 602	**390 863**	**16,1 %**
Котор	**57 252**	58 100	45 874	**161 226**	**6,7 %**
Тиват	**42 864**	56 482	39 431	**138 777**	**5,7 %**
Всего по побережью	**891 414**	**913 398**	**616 760**	**2 421 572**	**100 %**

Фактические данные (Управление статистики Черногории). (п) — предварительные данные Управления статистики Черногории: август и сентябрь — предварительные; «Итого за III кв. '26» суммирует все три опубликованных месяца.

Розничная торговля, III квартал 2026: реальный оборот вырос к прошлому году

Оборот розничной торговли (в постоянных ценах, среднее за 2025 год = 100) — Управление статистики Черногории, MSP № 10/2026

Индекс реального оборота розничной торговли по отношению к среднему уровню 2025 года (= 100), в постоянных ценах (без учёта инфляции). Сравнение — с тем же месяцем предыдущего года. Рост равномерен в течение всего летнего сезона: июль — +5,4 %, август — +4,0 %, сентябрь — +4,9 %.

МЕСЯЦ	2025	2026	ЗА ГОД
Июл	125,0	**131,7**	**+5,4 %**
Август	126,2	**131,2**	**+4,0 %**
Сентябрь (п)	106,0	**111,2**	**+4,9 %**
Среднее за III кв. '26	**119,1**	**124,7**	**+4,7 %**

Реальный оборот розничной торговли за III квартал 2026 года изменился к прошлому году примерно на +4,7 %: июль — фактические данные (+5,4 %), август — фактические данные (+4,0 %), сентябрь — предварительные (+4,9 %).

Фактические данные: июль и август 2026 (Управление статистики Черногории, MSP № 10/2026); сентябрь — предварительные. Постоянные цены = реальный оборот с поправкой на инфляцию. «Сентябрь (п)» — предварительные данные Управления статистики Черногории; «Среднее за III кв. '26» охватывает все три опубликованных месяца.

Руководство по покупке недвижимости в Черногории

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 Черногории

Какова средняя цена квартир в Черногории?

По данным анализа **активных объявлений (18 965)**, средняя цена на **квартиру** в Черногории составляет **3 073 €/м²**.

Подходящее ли сейчас время для покупки квартир в Черногории?

Согласно актуальным рыночным данным, цены на недвижимость в Черногории показывают стабильный рост на 3,7 % в год.
Скорость продажи: объявление, предлагающее **квартиру**, остаётся на рынке **45-60 дн.**, прежде чем его снимают.

Насколько выгодна покупка квартир в Черногории как инвестиция?

Средняя месячная аренда составляет **715 €**. Расчётная средняя годовая валовая доходность инвестиций (ROI) — **4,3 %**, без учёта роста стоимости самой недвижимости.

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