estitor

Рынок недвижимости Черногории

Квартальный отчёт, I квартал 2026

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

Обновлено: март 2026 · Следующий отчёт: июль 2026

СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА М²	СРЕДНЯЯ ЦЕНА КВАРТИРЫ	ДОХОДНОСТЬ АРЕНДЫ	АКТИВНЫЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ
2 910 €	**186 240 €**	**4,5 %**	**14 786**
▲ +8,5 % за год	▲ +8,5 % за год	▼ -0,54 % за год	I 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 — I квартал 2026

Среднее за I 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	3 045 €/м²	92 123 €	**+14,0 %**	746
Квартиры с 1 спальней	2 930 €/м²	141 049 €	**+10,0 %**	5 643
Квартиры с 2 спальнями	2 904 €/м²	223 770 €	**+9,5 %**	4 824
Квартиры с 3 спальнями	2 804 €/м²	312 989 €	**+5,0 %**	1 808
Квартиры с 4 спальнями	2 455 €/м²	354 968 €	**-1,9 %**	201

📎 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: 8,5 % за год (I квартал 2026)

Средняя цена квадратного метра квартир в Черногории за последние 12 месяцев выросла на 8,5 % (с 2 682 до 2 910 €/м²).

ПЕРИОД	СР. ЦЕНА ЗА М²	ЗА КВАРТАЛ	ЗА ГОД
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:	2 707 €
Изменение за год:	+17,2 %
Объявлений:	4 421

Будва — РАСТЁТ

Цена за м²:	3 344 €
Изменение за год:	+9,9 %
Объявлений:	3 932

Котор — РАСТЁТ

Цена за м²:	3 605 €
Изменение за год:	+11,8 %
Объявлений:	898

Бар — РАСТЁТ

Цена за м²:	2 655 €
Изменение за год:	+9,1 %
Объявлений:	1 136

Херцег-Нови — РАСТЁТ

Цена за м²:	3 072 €
Изменение за год:	+9,2 %
Объявлений:	1 346

Тиват — РАСТЁТ

Цена за м²:	4 192 €
Изменение за год:	+6,3 %
Объявлений:	2 421

📎 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	2 707 €	11 €	60 м²	**4,9 %**
Будва	3 344 €	13 €	68 м²	**4,7 %**
Котор	3 605 €	13 €	77 м²	**4,3 %**
Бар	2 655 €	9 €	60 м²	**4,1 %**
Херцег-Нови	3 072 €	10 €	64 м²	**3,9 %**
Тиват	4 192 €	14 €	72 м²	**4,0 %**

Пример расчёта инвестиции

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

Цена покупки
186 240 €
64 м² × 2 910 €

Годовой доход от аренды
8 448 €
валовой доход

Валовая доходность
4,5 %
в год

Прогноз на 5 лет
243 408 €
при росте на 5,5 % 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



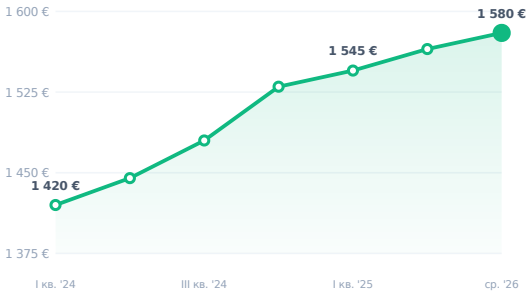
Хорошая

~**52** мес. средней брутто-зарплаты на квартиру 50 м²

🔴 Квартира площадью 50 м² стоит как средняя брутто-зарплата за 52 мес. Жильё здесь заметно доступнее, чем в приморских городах.

ДИНАМИКА БРУТТО-ЗАРПЛАТЫ (€)

Обзор по кварталам — Подгорица



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

Ø ЗАРПЛАТА, I КВ. '26	ИЗМЕНЕНИЕ ЗА ГОД
1 580 €	**+2,3 %**

Средняя брутто-зарплата в Подгорице выросла на 2,3 % в годовом выражении (среднее за январь — февраль '26 к I кв. '25): январь — 1 578 €, февраль — 1 582 €.

СРАВНЕНИЕ ЗАРПЛАТ — ВСЕ ГОРОДА, 2026

ГОРОД	ЯНВ '26 📎	ФЕВ '26 📎	I КВ. '26 📊	ЗА ГОД
Подгорица	1 578 €	1 582 €	**1 580 €**	**+2,3 %**
Тиват	1 467 €	1 493 €	**1 480 €**	**-8,4 %**
Будва	1 416 €	1 424 €	**1 420 €**	**+2,5 %**
Котор	1 216 €	1 221 €	**1 219 €**	**+6 %**
Херцег-Нови	1 130 €	1 156 €	**1 143 €**	**+2,2 %**
Бар	1 039 €	1 009 €	**1 024 €**	**+3,4 %**

📎 Управление статистики Черногории, Ежемесячный статистический обзор № 3/2026

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: **2 910 €/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.

77 % импорта приходится на страны ЕС (январь 2026)

Туристический поток ↑ ПОЗИТИВНЫЙ

Число ночёвок на побережье в январе 2026 — 39 608. Лидирует Будва (59 %), на Тиват приходится 12,7 %. Гости из Сербии и Албании — 40 % от общего числа.

Всего ночёвок на побережье: 39 608 (январь 2026)

Зарплаты ↑ ПОЗИТИВНЫЙ

Средняя брутто-зарплата в Черногории растёт на +4,2 % в год. Лидируют Тиват (1 494 €), Котор (+7,0 %) и Подгорица (1 311 €).

Средние брутто-зарплаты, январь 2026

Розничное потребление ↑ ПОЗИТИВНЫЙ

Индекс розничной торговли в январе 2026: +5,0 % (в текущих ценах). Реальный рост — +1,9 % сверх инфляции.

Оборот розничной торговли, январь 2026

Прогноз цен на 2026 год

Исходная цена: 2 910 €/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	+13–15 %	3 317 €/м²	25 %
Базовый НАИБОЛЕЕ ВЕРОЯТНЫЙ	+8–10 %	3 172 €/м²	55 %
Консервативный	+3–5 %	3 026 €/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 Черногории, 2026 год

Основные макроэкономические и демографические показатели

НАСЕЛЕНИЕ

617 213

Управление статистики Черногории, перепись 2023 года

ВВП

2,03 млрд €

Управление статистики Черногории, IV квартал 2025

РОСТ ВВП (ЗА КВАРТАЛ)

+1,5 %

Управление статистики Черногории, IV квартал 2025

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПЕРСПЕКТИВЫ НА 2026 ГОД

По прогнозам, в 2026 году экономика Черногории вырастет на **3,2 %** — это выше ожидаемого среднего показателя по Европе (2,3 %). В четвёртом квартале 2025 года ВВП вырос на **1,5 %** при поддержке туризма, торговли и сектора недвижимости. По отчёту об исполнении бюджета за январь 2026 года, доходы бюджета составили **162,6 млн €**.

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

Туристический поток

Источник: Управление статистики Черногории — Ежемесячный статистический обзор № 3/2026

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

Ночёвки по приморским общинам — I квартал 2026

ОБЩИНА	ЯНВ	ФЕВ	МАР	ИТОГО ЗА I КВ.	ДОЛЯ
Будва	**23 499**	~21 500	~28 000	**~73 000**	**59,1 %**
Тиват	**5 029**	~4 800	~6 200	**~16 000**	**12,9 %**
Херцег-Нови	**4 633**	~4 200	~5 500	**~14 300**	**11,6 %**
Бар	**3 930**	~3 600	~4 700	**~12 200**	**9,9 %**
Котор	**2 408**	~2 200	~3 000	**~7 600**	**6,2 %**
Всего по побережью	**39 608**	**~36 400**	**~47 600**	**~123 600**	**100 %**

Фактические данные (Управление статистики Черногории). Оценка по сезонной модели 2026 года.

Розничная торговля, I квартал 2026: потребление выросло на +5 % к прошлому году

Оборот розничной торговли, сравнение за I квартал — Управление статистики Черногории, MSP № 3/2026

Числа в таблице — это индекс оборота розничной торговли по отношению к среднему уровню 2024 года (= 100). Например, 74,2 означает оборот на 25,8 % ниже среднегодового — для января это нормально. Главное — сравнение одного и того же месяца: каждый месяц 2026 года показывает рост на +5 % к 2025 году.

МЕСЯЦ	2025	2026	ЗА ГОД
Январь	70,7	**74,2**	**+5,0 %**
Февраль	75,8	**~79,6**	**+5,0 %**
Март	86,7	**~91,0**	**+5,0 %**
Среднее за I кв.	**77,7**	**~81,6**	**+5,0 %**

На основе январских данных (+5,0 % в годовом выражении) и сезонной модели 2025 года мы оцениваем средний показатель за I квартал 2026 примерно в 81,6 — это выше, чем за I квартал 2025 (77,7). В начале года покупательная способность выше, чем год назад.

Фактические данные: январь 2026 (Управление статистики Черногории, MSP № 3/2026). Оценка за февраль и март: сезонная модель I квартала 2025 × годовой рост +5 %.

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 (14 786)**, средняя цена на **квартиру** в Черногории составляет **2 910 €/м²**.

Подходящее ли сейчас время для покупки квартир в Черногории?

Согласно актуальным рыночным данным, цены на недвижимость в Черногории показывают стабильный рост на 8,5 % 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 **704 €**. Расчётная средняя годовая валовая доходность инвестиций (ROI) — **4,5 %**, 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: I квартал 2026 | **Следующее обновление:** июль 2026