estitor

Рынок недвижимости Черногории

Квартальный отчёт, II квартал 2026

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

Обновлено: июнь 2026 · Следующий отчёт: октябрь 2026

СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА М²	СРЕДНЯЯ ЦЕНА КВАРТИРЫ	ДОХОДНОСТЬ АРЕНДЫ	АКТИВНЫЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ
2 970 €	190 080 €	4,4 %	16 111
▲ +1,0 % за год	▲ +1,0 % за год	▼ -0,49 % за год	II 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 — II квартал 2026

Среднее за II 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	3 049 €/м²	96 418 €	+8,0 %	998
Квартиры с 1 спальней	2 947 €/м²	145 943 €	-0,1 %	6 213
Квартиры с 2 спальнями	3 027 €/м²	240 661 €	+3,7 %	5 283
Квартиры с 3 спальнями	2 841 €/м²	330 084 €	-4,2 %	1 947
Квартиры с 4 спальнями	2 456 €/м²	385 671 €	-2,2 %	204

📎 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



Рост цен на недвижимость: 1 % за год (II квартал 2026)

Средняя цена квадратного метра квартир в Черногории за последние 12 месяцев выросла на 1 % (с 2 941 до 2 970 €/м²).

ПЕРИОД	СР. ЦЕНА ЗА М²	ЗА КВАРТАЛ	ЗА ГОД
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:	**+9,2 %**
Объявлений:	**5 067**

Будва — СТАБИЛЬНО

Цена за м²:	**3 309 €**
Изменение за год:	**+3,4 %**
Объявлений:	**4 129**

Котор — РАСТЁТ

Цена за м²:	**3 701 €**
Изменение за год:	**+14,8 %**
Объявлений:	**1 070**

Бар — РАСТЁТ

Цена за м²:	**2 797 €**
Изменение за год:	**+13,3 %**
Объявлений:	**1 179**

Херцег-Нови — РАСТЁТ

Цена за м²:	**3 190 €**
Изменение за год:	**+10,3 %**
Объявлений:	**1 343**

Тиват — РАСТЁТ

Цена за м²:	**4 391 €**
Изменение за год:	**+6,7 %**
Объявлений:	**2 616**

📎 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	3 309 €	14 €	70 м²	**5,1 %**
Котор	3 701 €	13 €	68 м²	**4,2 %**
Бар	2 797 €	10 €	64 м²	**4,3 %**
Херцег-Нови	3 190 €	11 €	62 м²	**4,1 %**
Тиват	4 391 €	16 €	71 м²	**4,4 %**

Пример расчёта инвестиции

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

Цена покупки
190 080 €
64 м² × 2 970 €

Годовой доход от аренды
8 448 €
валовой доход

Валовая доходность
4,4 %
в год

Прогноз на 5 лет
210 894 €
при росте на 2,1 % 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

~**121** мес. средней брутто-зарплаты на квартиру 59 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 № 7/2026 (апр — июн 2026)

Ø ЗАРПЛАТА, II КВ. '26	ИЗМЕНЕНИЕ ЗА ГОД
1 308 €	**+3,8 %**

Средняя брутто-зарплата (Подгорица) — 1 308 € (в среднем за II кв. '26), рост на 3,8 % (II кв. к 2025 году). Апрель — 1 303 €, май — 1 307 €, июнь — 1 315 €.

СРАВНЕНИЕ ЗАРПЛАТ — ВСЕ ГОРОДА, 2026

ГОРОД	АПР '26 📎	МАЙ '26 📎	ИЮН '26 📎	II КВ. '26 📊	ЗА ГОД
Тиват	1 463 €	1 466 €	1 470 €	**1 466 €**	-1,7 %
Подгорица	1 303 €	1 307 €	1 315 €	**1 308 €**	+3,8 %
Котор	1 237 €	1 242 €	1 259 €	**1 246 €**	+6,6 %
Будва	1 201 €	1 205 €	1 177 €	**1 194 €**	-5,7 %
Херцег-Нови	1 142 €	1 158 €	1 168 €	**1 156 €**	+0,7 %
Бар	1 126 €	1 136 €	1 132 €	**1 131 €**	+1,8 %

📎 Управление статистики Черногории, Ежемесячный статистический обзор № 7/2026

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: **2 970 €/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 1 302 582 ночёвок в охваченных отчётом приморских общинах (II кв. '26, данные за май и июнь предварительные). Лидирует Будва — 54,5 %, на Херцег-Нови приходится 21,9 %. К июню поток резко растёт.

Всего около 1 302 582 ночёвок в охваченных отчётом приморских общинах, II кв. '26 — данные за май и июнь предварительные (MSP № 7/2026)

Зарплаты ↑ ПОЗИТИВНЫЙ

Самые высокие средние брутто-зарплаты среди охваченных отчётом городов — в Тивате (1 466 €) и Подгорице (1 308 €); быстрее всего они растут в Которе (+6,6 %). II кв. '26.

Средние брутто-зарплаты, II кв. '26 (MSP № 7/2026)

Розничное потребление ↑ ПОЗИТИВНЫЙ

Реальный оборот розничной торговли: +4,1 % к прошлому году (II кв. '26, в постоянных ценах, данные за май и июнь предварительные).

Оборот розничной торговли, II кв. '26 — данные за май и июнь предварительные (MSP № 7/2026)

Прогноз цен на 2026 год

Исходная цена: 2 970 €/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	+5–7 %	3 148 €/м²	25 %
Базовый НАИБОЛЕЕ ВЕРОЯТНЫЙ	+0–2 %	3 000 €/м²	55 %
Консервативный	+0–1 %	2 985 €/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 Черногории, 2026 год

Основные макроэкономические и демографические показатели

НАСЕЛЕНИЕ
617 213

ВВП

РОСТ ВВП (ЗА КВАРТАЛ)
+2,6 %

Управление статистики Черногории, перепись 2023 года

1 652,7 млн €

Управление статистики Черногории, I квартал 2026 (предварительные данные)

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

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПЕРСПЕКТИВЫ НА 2026 ГОД

Экономические прогнозы для Черногории на 2026 год указывают на стабильный и устойчивый рост: по оценкам ведущих международных институтов, он составит **от 2,8 % до 3,1 %**. Черногория остаётся одной из самых динамичных экономик Западных Балкан благодаря высокому внутреннему спросу и инвестициям.

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

Туристический поток

Источник: Управление статистики Черногории — Ежемесячный статистический обзор № 7/2026

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

Ночёвки по приморским общинам — II кв. '26 (данные за май и июнь предварительные)

ОБЩИНА	АПР	МАЙ (П)	ИЮН (П)	ИТОГО ЗА II КВ. '26	ДОЛЯ
Будва	**121 796**	234 315	354 146	**710 257**	**54,5 %**
Херцег-Нови	**67 724**	93 611	124 508	**285 843**	**21,9 %**
Бар	**9 872**	23 211	104 525	**137 608**	**10,6 %**
Котор	**19 656**	36 803	47 394	**103 853**	**8,0 %**
Тиват	**12 801**	20 550	31 670	**65 021**	**5,0 %**
Всего по побережью	**231 849**	**408 490**	**662 243**	**1 302 582**	**100 %**

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

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

Оборот розничной торговли (в постоянных ценах, среднее за 2025 год = 100) — Управление статистики Черногории, MSP № 7/2026

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. К июню рост ускоряется: май — +1,0 %, июнь — +6,1 %.

МЕСЯЦ	2025	2026	ЗА ГОД
Апрель	96,1	**100,7** 📎	**+4,8 %**
Май (п)	96,1	**97,1**	**+1,0 %**
Июн (п)	108,4	**115,0**	**+6,1 %**
Среднее за II кв. '26	**100,2**	**104,3**	**+4,1 %**

Реальный оборот розничной торговли за II квартал 2026 года изменился к прошлому году примерно на +4,1 %: апрель — фактические данные (+4,8 %), май — предварительные (+1,0 %), июнь — предварительные (+6,1 %).

📎 Фактические данные: апрель 2026 (Управление статистики Черногории, MSP № 7/2026); май и июнь — предварительные. Постоянные цены = реальный оборот с поправкой на инфляцию. «Май (п)» и «Июн (п)» — предварительные данные Управления статистики Черногории; «Среднее за II 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 (16 111)**, средняя цена на **квартиру** в Черногории составляет **2 970 €/м²**.

Подходящее ли сейчас время для покупки квартир в Черногории?

Согласно актуальным рыночным данным, цены на недвижимость в Черногории показывают стабильный рост на 1,0 % 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) — **4,4 %**, 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: II квартал 2026 | **Следующее обновление:** октябрь 2026