estitor

Недвижимость в Херцег-Нови

Квартальный отчёт, III квартал 2026

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

Обновлено: ноябрь 2026 · Следующий отчёт: январь 2027

СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА М²	СРЕДНЯЯ ЦЕНА КВАРТИРЫ	ДОХОДНОСТЬ АРЕНДЫ	АКТИВНЫЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ
3 295 €	224 060 €	4,0 %	1 418
▲ +13,2 % за год	▲ +13,2 % за год	▼ -0,46 % за год	III квартал 2026

Цены на квартиры в Херцег-Нови по типам — III квартал 2026

Среднее за III квартал 2026

Ниже приведены средние цены на квартиры в Херцег-Нови по типам — по активным объявлениям на Estitor.

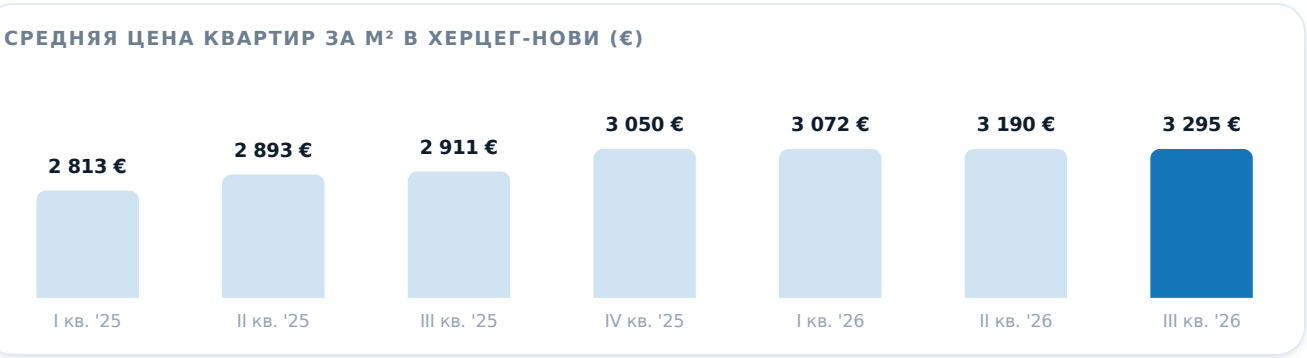
ТИП КВАРТИРЫ	СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА М²	СРЕДНЯЯ ОБЩАЯ ЦЕНА	ИЗМЕНЕНИЕ ЗА ГОД	ОБЪЯВЛЕНИЯ
Студии	3 262 €/м²	125 243 €	+7,5 %	43
Квартиры с 1 спальней	3 419 €/м²	180 781 €	+14,7 %	576
Квартиры с 2 спальнями	3 352 €/м²	258 495 €	+19,1 %	515
Квартиры с 3 спальнями	2 869 €/м²	308 444 €	-2,5 %	179
Квартиры с 4 спальнями	3 143 €/м²	456 506 €	+23,7 %	40

📎 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 Херцег-Нови

Динамика средней цены квартир за м²



Динамика цен по кварталам в Херцег-Нови:

Цена квадратного метра квартир в Херцег-Нови за последние 12 месяцев выросла на 13,2 % (с 2 911 до 3 295 €/м²).

ПЕРИОД	СР. ЦЕНА ЗА М²	ЗА КВАРТАЛ	ЗА ГОД
III квартал 2026	**3 295 €**	**+3,3 %**	**+13,2 %**
II квартал 2026	**3 190 €**	**+3,9 %**	**+10,3 %**
I квартал 2026	**3 072 €**	**+0,7 %**	**+9,2 %**
IV квартал 2025	**3 050 €**	**+4,8 %**	—
III квартал 2025	**2 911 €**	**+0,6 %**	—
II квартал 2025	**2 893 €**	**+2,8 %**	—
I квартал 2025	**2 813 €**	—	—

Анализ по районам: Херцег-Нови

Цены и динамика в самых востребованных районах

Херцег-Нови включает несколько привлекательных мест — от курортного Игало с его оздоровительным туризмом до исторического центра и тихих посёлков, таких как Савина и Биела. У каждой зоны своя динамика цен и свой круг покупателей.

Đenovići — РАСТЁТ

За м²:	**3 434 €/м²**
Изменение за год:	**+8,4 %**
Активных объявлений:	**221**

Kumbor — СТАБИЛЬНО

За м²:	**3 485 €/м²**
Изменение за год:	**+4,3 %**
Активных объявлений:	**194**

Igalo — РАСТЁТ

За м²:	**3 347 €/м²**
Изменение за год:	**+21,2 %**
Активных объявлений:	**193**

Topla — РАСТЁТ

За м²:	**3 165 €/м²**
Изменение за год:	**+20,4 %**
Активных объявлений:	**184**

Bijela — РАСТЁТ

За м²:	**2 878 €/м²**
Изменение за год:	**+11,2 %**
Активных объявлений:	**100**

Baošići — РАСТЁТ

За м²:	**3 395 €/м²**
Изменение за год:	**+15,2 %**
Активных объявлений:	**85**

Centar СТАБИЛЬНО	**Savina** РАСТЁТ	**Meljine** СНИЖАЕТСЯ
За м²: **3 147 €/м²**	За м²: **4 502 €/м²**	За м²: **3 925 €/м²**
Изменение за год: **+1,4 %**	Изменение за год: **+31,7 %**	Изменение за год: **-8,6 %**
Активных объявлений: **66**	Активных объявлений: **52**	Активных объявлений: **44**
Njivice РАСТЁТ	**Kamenari** СНИЖАЕТСЯ	**Srbina** —
За м²: **3 513 €/м²**	За м²: **2 925 €/м²**	За м²: **3 587 €/м²**
Изменение за год: **+34,4 %**	Изменение за год: **-2,7 %**	Изменение за год: **—**
Активных объявлений: **21**	Активных объявлений: **19**	Активных объявлений: **8**

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

Инвестиционный потенциал Херцег-Нови 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
Đenovići	3 434 €	10 €	64 м²	**3,5 %**
Kumbor	3 485 €	13 €	64 м²	**4,5 %**
Igalo	3 347 €	12 €	68 м²	**4,3 %**
Topla	3 165 €	11 €	74 м²	**4,2 %**
Bijela	2 878 €	12 €	63 м²	**5,0 %**
Centar	3 147 €	11 €	64 м²	**4,2 %**

Пример расчёта инвестиции

Средняя квартира площадью 68 м² в Херцег-Нови — по текущим рыночным данным.

Цена покупки	Годовой доход от аренды	Валовая доходность	Прогноз на 5 лет
224 060 €	**8 976 €**	**4,0 %**	**398 409 €**
68 м² × 3 295 €	валовой доход	в год	при росте на 12,2 % в год

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

Расходы при покупке недвижимости в Херцег-Нови

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

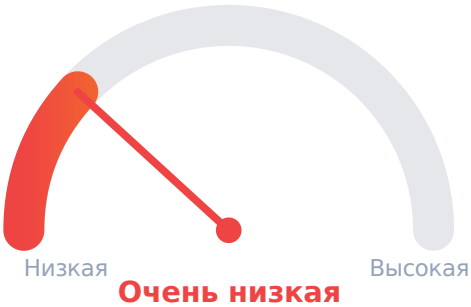
СТАТЬЯ	СУММА	ПРИМЕЧАНИЕ
Услуги нотариуса	**~400 – 700 €**	Обязательны, размер определён нотариальным тарифом
Регистрация в кадастре	**50 – 200 €**	Административные сборы за регистрацию права собственности
Комиссия агентства	**3 % – 6 %**	Не фиксирована; платит покупатель, продавец или обе стороны
Услуги 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



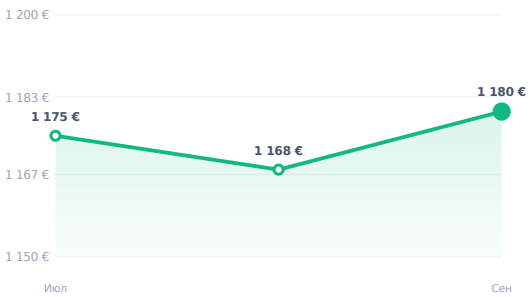
Очень низкая

~**191** мес. средней брутто-зарплаты на квартиру 68 м²

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

ДИНАМИКА БРУТТО-ЗАРПЛАТЫ (€)

Обзор по кварталам — Херцег-Нови



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

Ø ЗАРПЛАТА, III КВ. '26	ИЗМЕНЕНИЕ ЗА ГОД
1 174 €	**+2,1 %**

Средняя брутто-зарплата (Херцег-Нови) — 1 174 € (в среднем за III кв. '26), рост на 2,1 % (III кв. к 2025 году). Июль — 1 175 €, август — 1 168 €, сентябрь — 1 180 €.

БРУТТО-ЗАРПЛАТА — ХЕРЦЕГ-НОВИ, 2026

ПЕРИОД	ЗАРПЛАТА	ИСТОЧНИК
Июль '26	**1 175 €**	📎
Август '26	**1 168 €**	📎
Сентябрь '26	**1 180 €**	📎
Среднее за III кв. '26	**1 174 €**	📊

📎 Данные Управления статистики Черногории. Среднее за III кв. = среднее за июл, авг и сен.

Прогноз рынка недвижимости Херцег-Нови 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 Херцег-Нови в 2026 году. Средняя исходная цена: **3 295 €/м²** , с отклонениями в зависимости от района и типа недвижимости.

Ключевые факторы, влияющие на рынок Херцег-Нови (с опорой на данные)

Второе направление побережья ↑ ПОЗИТИВНЫЙ

Херцег-Нови — на втором месте на побережье, сразу после Будвы: число ночёвок — 459 877 (19,0 % от охваченного отчётом побережья, III кв. '26, данные за август и сентябрь предварительные).

Ежемесячный статистический обзор (MSP) № 10/2026

Оздоровительный туризм ↑ ПОЗИТИВНЫЙ

Игало и Институт им. д-ра Симо Милошевича продлевают сезон за пределы летних месяцев (курортное лечение и велнес), поддерживая спрос на размещение.

Институт им. д-ра Симо Милошевича, Игало

Мягкий климат и иностранные покупатели ↑ ПОЗИТИВНЫЙ

Средиземноморский климат, зелень и близость Дубровника и аэропорта привлекают иностранных покупателей и пенсионеров.

Географическое и климатическое преимущество

Умеренный рост зарплат → НЕЙТРАЛЬНЫЙ

Средняя брутто-зарплата — 1 174 € (+2,1 % за год): умеренный рост, который постепенно укрепляет местную покупательную способность.

Ежемесячный статистический обзор (MSP) № 10/2026

Прогноз цен на 2026 год

Исходная цена: 3 295 €/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	+14–16 %	3 789 €/м²	25 %
Базовый НАИБОЛЕЕ ВЕРОЯТНЫЙ	+11–13 %	3 690 €/м²	55 %
Консервативный	+8–10 %	3 592 €/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 Херцег-Нови, 2026 год

Основные макроэкономические и демографические показатели

НАСЕЛЕНИЕ

30 000

Управление статистики Черногории, перепись 2023 года

СРЕДНЯЯ ЗАРПЛАТА (БРУТТО)

1 174 €

▲ 2,1 % за год

в среднем за III кв. '26

ТУРИСТИЧЕСКИЕ НОЧЁВКИ, III КВ. '26

459 877

19,0 % от охваченного отчётом побережья

Руководство по покупке недвижимости в Херцег-Нови

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 Херцег-Нови

Какова средняя цена квартир в Херцег-Нови?

По данным анализа **активных объявлений (1 418)**, средняя цена на **квартиру** в Херцег-Нови составляет **3 295 €/м²**.

Подходящее ли сейчас время для покупки квартир в Херцег-Нови?

Согласно актуальным рыночным данным, цены на недвижимость в Херцег-Нови показывают стабильный рост на 13,2 % в год.
Скорость продажи: объявление, предлагающее **квартиру**, остаётся на рынке **45-60 дн.**, прежде чем его снимают.

Насколько выгодна покупка квартир в Херцег-Нови как инвестиция?

Средняя месячная аренда составляет **748 €**. Расчётная средняя годовая валовая доходность инвестиций (ROI) — **4,0 %**, без учёта роста стоимости самой недвижимости.

Какова средняя цена недвижимости в Херцег-Нови в 2026 году?

По данным Estitor за III квартал 2026, средняя цена квартиры в Херцег-Нови составляет около 3 295 €/м². Цены зависят от расположения: самые высокие — в районе Savina (около 4 502 €/м²), а более доступные варианты есть в районе Bijela (около 2 878 €/м²).

Цены на недвижимость в Херцег-Нови растут или падают?

В 2026 году цены продолжают расти на фоне высокого туристического потока: на Херцег-Нови приходится 19,0 % ночёвок в приморских общинах, которые охватывает отчёт (III кв. '26, данные за август и сентябрь предварительные), — второе место на побережье. Спрос поддерживают мягкий климат, оздоровительный туризм (Игало) и расположение у входа в Которский залив.

Какие районы Херцег-Нови лучше всего подходят для инвестиций?

Самая высокая валовая доходность аренды сейчас в районе Bijela (около 5,0 %) — по показанным данным об аренде. Доходность по районам подробно приведена в таблице доходности аренды выше.

Могут ли иностранцы купить недвижимость в Херцег-Нови?

Да, иностранцы могут покупать недвижимость в Черногории на тех же правах, что и граждане страны. Требуется учётный номер иностранца, который выдаёт Налоговое управление. Обычно процедура занимает от 30 до 60 дней.

Какова средняя доходность аренды в Херцег-Нови?

Средняя валовая доходность аренды в Херцег-Нови составляет примерно 4,0 % годовых — это отношение средней арендной платы к цене продажи (см. таблицу доходности аренды выше). У Игало особое преимущество: оздоровительный туризм продлевает сезон аренды за пределы летних месяцев.

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