estitor

Недвижимость в Херцег-Нови

Квартальный отчёт, I квартал 2026

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

Обновлено: март 2026 · Следующий отчёт: июль 2026

СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА М²	СРЕДНЯЯ ЦЕНА КВАРТИРЫ	ДОХОДНОСТЬ АРЕНДЫ	АКТИВНЫЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ
3 072 €	196 608 €	3,9 %	1 346
▲ +9,2 % за год	▲ +9,2 % за год	▼ -0,43 % за год	I квартал 2026

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

Среднее за I 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	3 540 €/м²	101 920 €	**+20,8 %**	36
Квартиры с 1 спальней	3 245 €/м²	155 196 €	**+10,7 %**	545
Квартиры с 2 спальнями	2 921 €/м²	221 824 €	**+2,6 %**	479
Квартиры с 3 спальнями	2 825 €/м²	317 403 €	**+15,4 %**	168

📎 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

СРЕДНЯЯ ЦЕНА КВАРТИР ЗА М² В ХЕРЦЕГ-НОВИ (€)



Динамика цен по кварталам в Херцег-Нови:

Цена квадратного метра квартир в Херцег-Нови за последние 12 месяцев выросла на 9,2 % (с 2 813 до 3 072 €/м²).

ПЕРИОД	СР. ЦЕНА ЗА М²	ЗА КВАРТАЛ	ЗА ГОД
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:	**3 189 €/м²**
Изменение за год:	**+13,5 %**
Активных объявлений:	**221**

Topla — СТАБИЛЬНО

За м²:	**2 824 €/м²**
Изменение за год:	**+4,9 %**
Активных объявлений:	**188**

Igalo — РАСТЁТ

За м²:	**3 028 €/м²**
Изменение за год:	**+14,8 %**
Активных объявлений:	**160**

Kumbor — СНИЖАЕТСЯ

За м²:	**3 580 €/м²**
Изменение за год:	**-7,3 %**
Активных объявлений:	**155**

📎 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
Igalo	3 028 €	9 €	69 м²	**3,6 %**

Пример расчёта инвестиции

Средняя квартира площадью 64 м² в Херцег-Нови — по текущим рыночным данным.

Цена покупки	Годовой доход от аренды	Валовая доходность	Прогноз на 5 лет
196 608 €	**7 680 €**	**3,9 %**	**269 370 €**
64 м² × 3 072 €	валовой доход	в год	при росте на 6,5 % в год

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

Расходы при покупке недвижимости в 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
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



Низкая

~**96** мес. средней брутто-зарплаты на квартиру 50 м²

🔴 Квартира площадью 50 м² стоит как средняя брутто-зарплата за 96 мес. Херцег-Нови привлекает покупателей из стран региона и из-за рубежа.

ДИНАМИКА БРУТТО-ЗАРПЛАТЫ (€)

Обзор по кварталам — Херцег-Нови



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

Ø ЗАРПЛАТА, I КВ. '26	ИЗМЕНЕНИЕ ЗА ГОД
1 143 €	**+2,2 %**

Средняя брутто-зарплата в Херцег-Нови выросла на 2,2 % в годовом выражении (среднее за январь — февраль '26 к I кв. '25): январь — 1 130 €, февраль — 1 156 €.

БРУТТО-ЗАРПЛАТА — ХЕРЦЕГ-НОВИ, 2026

ПЕРИОД	ЗАРПЛАТА	ИСТОЧНИК
Январь '26	**1 130 €**	📎
Февраль '26	**1 156 €**	📎
Среднее за I кв. '26	**1 143 €**	📊

📎 Данные Управления статистики Черногории. Среднее за I кв. = среднее по доступным месяцам (январь, февраль).

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: **3 072 €/м²** , с отклонениями в зависимости от района и типа недвижимости.

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

Близость Дубровника и Хорватии ↑ ПОЗИТИВНЫЙ

Граница с Хорватией и близость Дубровника круглый год привлекают покупателей из ЕС и туристов.

Оздоровительный и велнес-туризм ↑ ПОЗИТИВНЫЙ

Игало — региональный центр оздоровительного туризма (Институт им. д-ра Симо Милошевича), что обеспечивает стабильный спрос на краткосрочную аренду.

Премиальный сегмент Которского залива ↑ ПОЗИТИВНЫЙ

Которский залив (объект ЮНЕСКО) остаётся премиальным направлением для иностранных инвесторов и покупателей из диаспоры.

Евроинтеграция ↑ ПОЗИТИВНЫЙ

Продвижение Черногории к членству в ЕС повышает интерес инвесторов из стран Евросоюза, особенно к Которскому заливу.

Прогноз цен на 2026 год

Исходная цена: 3 072 €/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	+11–13 %	3 441 €/м²	25 %
Базовый НАИБОЛЕЕ ВЕРОЯТНЫЙ	+8–10 %	3 348 €/м²	55 %
Консервативный	+5–7 %	3 256 €/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 Херцег-Нови, 2026 год

Основные макроэкономические и демографические показатели

НАСЕЛЕНИЕ

30 000

Управление статистики Черногории, перепись 2023 года

СРЕДНЯЯ ЗАРПЛАТА (БРУТТО)

1 143 €

▲ 2,2 % за год

в среднем за янв. — февр. '26

ТУРИСТИЧЕСКИЕ НОЧЁВКИ, ЯНВ. — ФЕВР.

~8 833

11,6 % ночёвок на побережье

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 (1 346)**, средняя цена на **квартиру** в Херцег-Нови составляет **3 072 €/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 9,2 % 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 **640 €**. Расчётная средняя годовая валовая доходность инвестиций (ROI) — **3,9 %**, без учёта роста стоимости самой недвижимости.

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

Средняя цена квартиры в Херцег-Нови составляет около 2 200 €/м² (I квартал 2026). В Старом городе цены доходят до 5 000 €/м², а в соседних посёлках, таких как Баошичи и Каменари, жильё доступнее — 1 400–2 200 €/м².

Цены на недвижимость в Херцег-Нови растут или падают?

Цены растут на 6,3 % в годовом выражении. Херцег-Нови привлекает мягким климатом, оздоровительным туризмом (Игало) и расположением у входа в Которский залив.

Какие районы лучше всего подходят для инвестиций?

В Баошичах и Каменари самые низкие цены входа и высокий потенциал роста (+8–9 % в год). Савина — премиальный район рядом со Старым городом. Игало — надёжный выбор благодаря оздоровительному туризму, сезон которого длиннее летнего.

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.

Какова средняя доходность аренды?

Средняя валовая доходность составляет от 5 % до 9 % годовых. 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: I квартал 2026 | **Следующее обновление:** июль 2026