estitor

Недвижимость в Херцег-Нови

Квартальный отчёт, II квартал 2026

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

Обновлено: июнь 2026 · Следующий отчёт: октябрь 2026

СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА М²	СРЕДНЯЯ ЦЕНА КВАРТИРЫ	ДОХОДНОСТЬ АРЕНДЫ	АКТИВНЫЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ
3 190 €	197 780 €	4,1 %	1 343
▲ +10,3 % за год	▲ +10,3 % за год	▼ -0,35 % за год	II квартал 2026

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

Среднее за II 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	3 581 €/м²	119 714 €	**+26,8 %**	38
Квартиры с 1 спальней	3 334 €/м²	166 008 €	**+14,7 %**	557
Квартиры с 2 спальнями	3 074 €/м²	232 179 €	**+7,6 %**	480
Квартиры с 3 спальнями	2 626 €/м²	320 990 €	**-7,5 %**	165

📎 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 10,3 % (с 2 893 до 3 190 €/м²).

ПЕРИОД	СР. ЦЕНА ЗА М²	ЗА КВАРТАЛ	ЗА ГОД
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:	**3 443 €/м²**
Изменение за год:	**+15,8 %**
Активных объявлений:	**225**

Topla — РАСТЁТ

За м²:	**3 015 €/м²**
Изменение за год:	**+15,4 %**
Активных объявлений:	**182**

Igalo — РАСТЁТ

За м²:	**3 238 €/м²**
Изменение за год:	**+21,1 %**
Активных объявлений:	**167**

Kumbor — СНИЖАЕТСЯ

За м²:	**3 114 €/м²**
Изменение за год:	**-7,4 %**
Активных объявлений:	**162**

Bijela — РАСТЁТ

За м²:	**2 868 €/м²**
Изменение за год:	**+12,5 %**
Активных объявлений:	**94**

Baošići — РАСТЁТ

За м²:	**3 393 €/м²**
Изменение за год:	**+7,2 %**
Активных объявлений:	**83**

Centar — СНИЖАЕТСЯ

За м²:	**3 048 €/м²**
Изменение за год:	**-4,4 %**
Активных объявлений:	**66**

Savina — СНИЖАЕТСЯ

За м²:	**3 665 €/м²**
Изменение за год:	**-5,8 %**
Активных объявлений:	**49**

Meljine — СНИЖАЕТСЯ

За м²:	**4 173 €/м²**
Изменение за год:	**-9,2 %**
Активных объявлений:	**40**

Njivice — СТАБИЛЬНО

За м²:	**3 949 €/м²**
Изменение за год:	**+2,3 %**
Активных объявлений:	**21**

Kamenari — РАСТЁТ

За м²:	**2 962 €/м²**
Изменение за год:	**+23,1 %**
Активных объявлений:	**20**

Gomila — —

За м²:	**2 089 €/м²**
Изменение за год:	**—**
Активных объявлений:	**12**

📎 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	3 443 €	11 €	65 м²	**3,8 %**
Topla	3 015 €	10 €	62 м²	**4,0 %**
Igalo	3 238 €	11 €	66 м²	**4,1 %**
Kumbor	3 114 €	13 €	53 м²	**5,0 %**
Bijela	2 868 €	11 €	57 м²	**4,6 %**
Centar	3 048 €	10 €	70 м²	**3,9 %**
Meljine	4 173 €	10 €	48 м²	**2,9 %**

Пример расчёта инвестиции

Средняя квартира площадью 62 м² в Херцег-Нови — по текущим рыночным данным.

Цена покупки
197 780 €
62 м² × 3 190 €

Годовой доход от аренды
8 184 €
валовой доход

Валовая доходность
4,1 %
в год

Прогноз на 5 лет
321 433 €
при росте на 10,2 % 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 €

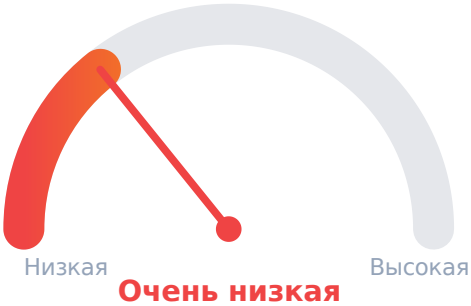
СТАТЬЯ	СУММА	ПРИМЕЧАНИЕ
НДС (новостройки)	**21 %**	Уже включён в цену; налог 3 % не уплачивается
Услуги нотариуса	**~400 – 700 €**	Обязательны, размер определён нотариальным тарифом
Регистрация в кадастре	**50 – 200 €**	Административные сборы за регистрацию права собственности
Комиссия агентства	**3 % – 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



Очень низкая

~179 мес. средней брутто-зарплаты на квартиру 65 м²

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

ДИНАМИКА БРУТТО-ЗАРПЛАТЫ (€)

Обзор по кварталам — Херцег-Нови



📎 *Управление статистики Черногории — Ежемесячный статистический обзор № 7/2026 (апр — июн 2026)*

Ø ЗАРПЛАТА, II КВ. '26	ИЗМЕНЕНИЕ ЗА ГОД
1 156 €	**+0,7 %**

Средняя брутто-зарплата (Херцег-Нови) — 1 156 € (в среднем за II кв. '26), рост на 0,7 % (II кв. к 2025 году). Апрель — 1 142 €, май — 1 158 €, июнь — 1 168 €.

БРУТТО-ЗАРПЛАТА — ХЕРЦЕГ-НОВИ, 2026

ПЕРИОД	ЗАРПЛАТА	ИСТОЧНИК
Апрель '26	**1 142 €**	📎
Май '26	**1 158 €**	📎
Июнь '26	**1 168 €**	📎
Среднее за II кв. '26	**1 156 €**	📊

📎 Данные Управления статистики Черногории. Среднее за II кв. = среднее за апр, май и июн.

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: **3 190 €/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 — 285 843 (21,9 % от охваченного отчётом побережья, II кв. '26, данные за май и июнь предварительные).

Ежемесячный статистический обзор (MSP) № 7/2026

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

Стабильная зарплата, небольшой рост → НЕЙТРАЛЬНЫЙ

Средняя брутто-зарплата — 1 156 € (+0,7 % за год): небольшой рост при практически неизменной местной покупательной способности.

Ежемесячный статистический обзор (MSP) № 7/2026

Прогноз цен на 2026 год

Исходная цена: 3 190 €/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	+12–14 %	3 605 €/м²	25 %
Базовый НАИБОЛЕЕ ВЕРОЯТНЫЙ	+9–11 %	3 509 €/м²	55 %
Консервативный	+6–8 %	3 413 €/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 Херцег-Нови, 2026 год

Основные макроэкономические и демографические показатели

НАСЕЛЕНИЕ

30 000

Управление статистики Черногории, перепись 2023 года

СРЕДНЯЯ ЗАРПЛАТА (БРУТТО)

1 156 €

▲ 0,7 % за год

в среднем за II кв. '26

ТУРИСТИЧЕСКИЕ НОЧЁВКИ, II КВ. '26

285 843

21,9 % 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 (1 343)**, средняя цена на **квартиру** в Херцег-Нови составляет **3 190 €/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 10,3 % 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 **682 €**. Расчётная средняя годовая валовая доходность инвестиций (ROI) — **4,1 %**, без учёта роста стоимости самой недвижимости.

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

По данным Estitor за II квартал 2026, средняя цена квартиры в Херцег-Нови составляет около 3 190 €/м². Цены зависят от расположения: самые высокие — в районе Meljine (около 4 173 €/м²), а более доступные варианты есть в районе Gomila (около 2 089 €/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 21,9 % ночёвок в приморских общинах, которые охватывает отчёт (II кв. '26, данные за май и июнь 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 Kumbor (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 4,1 % 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: II квартал 2026 | **Следующее обновление:** октябрь 2026