estitor

Недвижимость в Подгорице

Квартальный отчёт, III квартал 2026

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

Обновлено: ноябрь 2026 · Следующий отчёт: январь 2027

СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА М²	СРЕДНЯЯ ЦЕНА КВАРТИРЫ	ДОХОДНОСТЬ АРЕНДЫ	АКТИВНЫЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ
2 672 €	154 976 €	4,5 %	6 092
▲ +8,3 % за год	▲ +8,3 % за год	▼ -0,83 % за год	III квартал 2026

Цены на квартиры в Подгорице по типам — III квартал 2026

Среднее за III квартал 2026

Ниже приведены средние цены на квартиры в Подгорице по типам — по активным объявлениям на Estitor.

ТИП КВАРТИРЫ	СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА М²	СРЕДНЯЯ ОБЩАЯ ЦЕНА	ИЗМЕНЕНИЕ ЗА ГОД	ОБЪЯВЛЕНИЯ
Студии	2 729 €/м²	80 083 €	**-2,6 %**	452
Квартиры с 1 спальней	2 712 €/м²	125 799 €	**+4,2 %**	2 557
Квартиры с 2 спальнями	2 641 €/м²	182 537 €	**+13,9 %**	1 801
Квартиры с 3 спальнями	2 550 €/м²	257 124 €	**+9,6 %**	814
Квартиры с 4 спальнями	2 207 €/м²	356 930 €	**+16,8 %**	80

📎 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 Подгорице

Динамика средней цены квартир за м²

СРЕДНЯЯ ЦЕНА КВАРТИР ЗА М² В ПОДГОРИЦЕ (€)



Динамика цен по кварталам в Подгорице:

Цена квадратного метра квартир в Подгорице за последние 12 месяцев выросла на 8,3 % (с 2 468 до 2 672 €/м²).

ПЕРИОД	СР. ЦЕНА ЗА М²	ЗА КВАРТАЛ	ЗА ГОД
III квартал 2026	**2 672 €**	**-0,0 %**	**+8,3 %**
II квартал 2026	**2 672 €**	**-1,3 %**	**+9,2 %**
I квартал 2026	**2 707 €**	**+1,3 %**	**+17,2 %**
IV квартал 2025	**2 672 €**	**+8,3 %**	—
III квартал 2025	**2 468 €**	**+0,8 %**	—
II квартал 2025	**2 448 €**	**+6,0 %**	—
I квартал 2025	**2 310 €**	—	—

Анализ по районам: Подгорица

Цены и динамика в самых востребованных районах

Районы Подгорицы очень разные, и цены в них заметно различаются. В новых частях города цены премиальные, а в старых районах есть более доступные варианты. Подробные цены по районам приведены в таблице ниже.

Zabjelo — РАСТЁТ

За м²:	**2 455 €/м²**
Изменение за год:	**+10,1 %**
Активных объявлений:	**1 190**

Stari Aerodrom — РАСТЁТ

За м²:	**2 676 €/м²**
Изменение за год:	**+17,5 %**
Активных объявлений:	**730**

City Kvart — СТАБИЛЬНО

За м²:	**3 215 €/м²**
Изменение за год:	**+3,4 %**
Активных объявлений:	**401**

Preko Morače — РАСТЁТ

За м²:	**2 887 €/м²**
Изменение за год:	**+11,3 %**
Активных объявлений:	**369**

Centar — РАСТЁТ

За м²:	**2 782 €/м²**
Изменение за год:	**+11,7 %**
Активных объявлений:	**334**

Zagorič — РАСТЁТ

За м²:	**2 490 €/м²**
Изменение за год:	**+9,2 %**
Активных объявлений:	**322**

Ljubović — РАСТЁТ

За м²:	2 603 €/м²
Изменение за год:	+5,4 %
Активных объявлений:	279

Tološi — СНИЖАЕТСЯ

За м²:	2 544 €/м²
Изменение за год:	-5,7 %
Активных объявлений:	196

Momišići — РАСТЁТ

За м²:	2 604 €/м²
Изменение за год:	+14,5 %
Активных объявлений:	186

Tuški Put — РАСТЁТ

За м²:	2 581 €/м²
Изменение за год:	+13,7 %
Активных объявлений:	180

Donja Gorica — РАСТЁТ

За м²:	2 516 €/м²
Изменение за год:	+8,3 %
Активных объявлений:	173

Gorica C — СТАБИЛЬНО

За м²:	3 102 €/м²
Изменение за год:	+3,5 %
Активных объявлений:	172

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

Инвестиционный потенциал Подгорицы 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
Zabjelo	2 455 €	10 €	52 м²	**4,9 %**
Stari Aerodrom	2 676 €	9 €	49 м²	**4,0 %**
City Kvart	3 215 €	11 €	57 м²	**4,1 %**
Preko Morače	2 887 €	10 €	73 м²	**4,2 %**
Centar	2 782 €	10 €	69 м²	**4,3 %**
Zagorič	2 490 €	9 €	58 м²	**4,3 %**
Ljubović	2 603 €	10 €	55 м²	**4,6 %**
Tološi	2 544 €	8 €	55 м²	**3,8 %**
Momišići	2 604 €	10 €	62 м²	**4,6 %**
Tuški Put	2 581 €	9 €	60 м²	**4,2 %**
Donja Gorica	2 516 €	7 €	65 м²	**3,3 %**
Gorica C	3 102 €	12 €	71 м²	**4,6 %**

Пример расчёта инвестиции

Средняя квартира площадью 58 м² в Подгорице — по текущим рыночным данным.

Цена покупки
154 976 €
58 м² × 2 672 €

Годовой доход от аренды
6 960 €
валовой доход

Валовая доходность
4,5 %
в год

Прогноз на 5 лет
230 891 €
при росте на 8,3 % в год

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

Расходы при покупке недвижимости в Подгорице

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



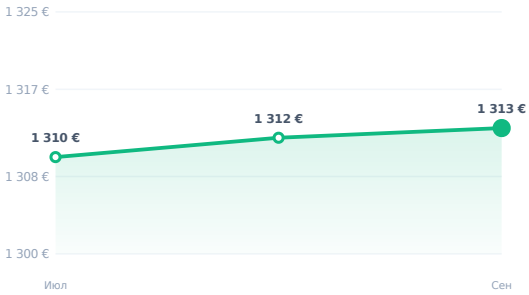
Умеренная

~**118** мес. средней брутто-зарплаты на квартиру 58 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 № 10/2026 (июл — сен 2026)

Ø ЗАРПЛАТА, III КВ. '26
1 312 €

ИЗМЕНЕНИЕ ЗА ГОД
+3,4 %

Средняя брутто-зарплата (Подгорица) — 1 312 € (в среднем за III кв. '26), рост на 3,4 % (III кв. к 2025 году). Июль — 1 310 €, август — 1 312 €, сентябрь — 1 313 €.

БРУТТО-ЗАРПЛАТА — ПОДГОРИЦА, 2026

ПЕРИОД	ЗАРПЛАТА	ИСТОЧНИК
Июль '26	**1 310 €**	📎
Август '26	**1 312 €**	📎
Сентябрь '26	**1 313 €**	📎
Среднее за III кв. '26	**1 312 €**	📊

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

Прогноз рынка недвижимости Подгорицы 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 Подгорице в 2026 году. Средняя исходная цена: **2 672 €/м²** , с отклонениями в зависимости от района и типа недвижимости.

Ключевые факторы, влияющие на рынок Подгорицы (с опорой на данные)

Рост зарплат ↑ ПОЗИТИВНЫЙ

Средняя брутто-зарплата в Подгорице — 1 312 € (в среднем за III кв. '26), рост +3,4 % в годовом выражении; это укрепляет покупательную способность местных жителей.

Ежемесячный статистический обзор (MSP) № 10/2026

Низкая безработица ↑ ПОЗИТИВНЫЙ

Зарегистрированная безработица на уровне 2,84 % (сентябрь 2026) говорит о стабильном рынке труда, а он поддерживает устойчивый спрос на жильё.

Служба занятости Черногории, Управление статистики Черногории

Административный и деловой центр ↑ ПОЗИТИВНЫЙ

В столице спрос стабилен круглый год (государственные учреждения, дипломатические представительства, частный сектор); преобладает долгосрочная аренда.

Стабильный спрос в течение всего года

Инфраструктура и новые проекты ↑ ПОЗИТИВНЫЙ

Такие районы, как City Kvart и Забьело, автомагистраль Бар — Боляре и развитие аэропорта повышают привлекательность города и увеличивают предложение качественного жилья.

Прогноз цен на 2026 год

Исходная цена: 2 672 €/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	+12–14 %	3 019 €/м²	25 %
Базовый НАИБОЛЕЕ ВЕРОЯТНЫЙ	+7–9 %	2 886 €/м²	55 %
Консервативный	+2–4 %	2 752 €/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 Подгорицы, 2026 год

Основные макроэкономические и демографические показатели

НАСЕЛЕНИЕ

185 000

Управление статистики Черногории, перепись 2023 года

СРЕДНЯЯ ЗАРПЛАТА (БРУТТО)

1 312 €

▲ 3,4 % за год

в среднем за III кв. '26

УРОВЕНЬ БЕЗРАБОТИЦЫ

2,84 %

Зарегистрированная безработица, сентябрь 2026 — Служба занятости и Управление статистики Черногории

Руководство по покупке недвижимости в Подгорице

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 Подгорице

Какова средняя цена квартир в Подгорице?

По данным анализа **активных объявлений (6 092)**, средняя цена на **квартиру** в Подгорице составляет **2 672 €/м²**.

Подходящее ли сейчас время для покупки квартир в Подгорице?

Согласно актуальным рыночным данным, цены на недвижимость в Подгорице показывают стабильный рост на 8,3 % в год.
Скорость продажи: объявление, предлагающее **квартиру**, остаётся на рынке **45-60 дн.**, прежде чем его снимают.

Насколько выгодна покупка квартир в Подгорице как инвестиция?

Средняя месячная аренда составляет **580 €**. Расчётная средняя годовая валовая доходность инвестиций (ROI) — **4,5 %**, без учёта роста стоимости самой недвижимости.

Какова средняя цена недвижимости в Подгорице в 2026 году?

По данным Estitor за III квартал 2026, средняя цена квартиры в Подгорице составляет около 2 672 €/м². Цены зависят от расположения: самые высокие — в районе City Kvart (около 3 215 €/м²), а более доступные варианты есть в районе Zabjelo (около 2 455 €/м²).

Цены на недвижимость в Подгорице растут или падают?

В 2026 году цены в Подгорице продолжают стабильно расти: этому способствуют рост брутто-зарплат (в среднем около 1 312 €, III кв. '26, +3,4 % за год), новое жилищное строительство и статус Черногории как кандидата в ЕС. В столице спрос стабилен в течение всего года.

Какие районы Подгорицы лучше всего подходят для инвестиций?

Самая высокая валовая доходность аренды сейчас в районе Zabjelo (около 4,9 %) — по показанным данным об аренде. Доходность по районам подробно приведена в таблице доходности аренды выше.

Могут ли иностранцы купить недвижимость в Подгорице?

Да, иностранцы могут покупать недвижимость в Черногории на тех же правах, что и граждане страны. Нужно получить в Налоговом управлении учётный номер иностранца — он необходим для оформления покупки и уплаты налогов. Обычно процедура занимает от 30 до 60 дней.

Какова средняя доходность аренды в Подгорице?

Средняя валовая доходность аренды в Подгорице составляет примерно 4,5 % годовых — это отношение средней арендной платы к цене продажи (см. таблицу доходности аренды выше). Преобладает долгосрочная аренда: Подгорица — деловой и административный центр со стабильным спросом в течение всего года.

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