estitor

Недвижимость в Подгорице

Квартальный отчёт, I квартал 2026

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

Обновлено: март 2026 · Следующий отчёт: июль 2026

СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА М²	СРЕДНЯЯ ЦЕНА КВАРТИРЫ	ДОХОДНОСТЬ АРЕНДЫ	АКТИВНЫЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ
2 707 €	162 420 €	4,9 %	4 421
▲ +17,2 % за год	▲ +17,2 % за год	▼ -0,67 % за год	I квартал 2026

Цены на квартиры в Подгорице по типам — I квартал 2026

Среднее за I 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	2 831 €/м²	80 688 €	**+21,2 %**	229
Квартиры с 1 спальней	2 773 €/м²	126 973 €	**+17,4 %**	1 806
Квартиры с 2 спальнями	2 621 €/м²	187 372 €	**+16,6 %**	1 339
Квартиры с 3 спальнями	2 627 €/м²	271 424 €	**+19,9 %**	617
Квартиры с 4 спальнями	2 151 €/м²	301 814 €	**+6,6 %**	60

📎 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 17,2 % (с 2 310 до 2 707 €/м²).

ПЕРИОД	СР. ЦЕНА ЗА М²	ЗА КВАРТАЛ	ЗА ГОД
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:	**2 456 €/м²**
Изменение за год:	**+12,3 %**
Активных объявлений:	**903**

Stari Aerodrom — РАСТЁТ

За м²:	**2 596 €/м²**
Изменение за год:	**+21,6 %**
Активных объявлений:	**494**

City Kvart — РАСТЁТ

За м²:	**3 153 €/м²**
Изменение за год:	**+7,8 %**
Активных объявлений:	**327**

Preko Morače — РАСТЁТ

За м²:	**2 853 €/м²**
Изменение за год:	**+14,6 %**
Активных объявлений:	**234**

Ljubović — РАСТЁТ

За м²:	**2 628 €/м²**
Изменение за год:	**+10,3 %**
Активных объявлений:	**230**

Centar — РАСТЁТ

За м²:	**2 625 €/м²**
Изменение за год:	**+9,3 %**
Активных объявлений:	**218**

Zagorič — РАСТЁТ

За м²:	2 368 €/м²
Изменение за год:	+7,0 %
Активных объявлений:	214

Momišići — СТАБИЛЬНО

За м²:	2 374 €/м²
Изменение за год:	+4,0 %
Активных объявлений:	136

Central Point — РАСТЁТ

За м²:	3 349 €/м²
Изменение за год:	+14,8 %
Активных объявлений:	135

Gorica C — СНИЖАЕТСЯ

За м²:	3 117 €/м²
Изменение за год:	-2,4 %
Активных объявлений:	129

Donja Gorica — РАСТЁТ

За м²:	2 572 €/м²
Изменение за год:	+25,0 %
Активных объявлений:	127

Tološi — РАСТЁТ

За м²:	2 967 €/м²
Изменение за год:	+43,1 %
Активных объявлений:	108

📎 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	2 456 €	10 €	52 м²	**4,9 %**
Stari Aerodrom	2 596 €	9 €	58 м²	**4,2 %**
City Kvart	3 153 €	11 €	59 м²	**4,2 %**
Preko Morače	2 853 €	11 €	78 м²	**4,6 %**
Ljubović	2 628 €	10 €	59 м²	**4,6 %**
Centar	2 625 €	11 €	72 м²	**5,0 %**
Zagorič	2 368 €	10 €	59 м²	**5,1 %**
Momišići	2 374 €	10 €	64 м²	**5,1 %**
Central Point	3 349 €	12 €	52 м²	**4,3 %**
Gorica C	3 117 €	12 €	92 м²	**4,6 %**
Donja Gorica	2 572 €	8 €	66 м²	**3,7 %**
Tološi	2 967 €	10 €	61 м²	**4,0 %**

Пример расчёта инвестиции

Средняя квартира площадью 60 м² в Подгорице — по текущим рыночным данным.

Цена покупки
162 420 €
60 м² × 2 707 €

Годовой доход от аренды
7 920 €
валовой доход

Валовая доходность
4,9 %
в год

Прогноз на 5 лет
197 609 €
при росте на 4 % 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



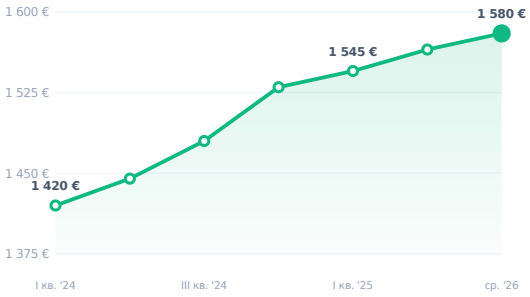
Хорошая

~**52** мес. средней брутто-зарплаты на квартиру 50 м²

🔴 Квартира площадью 50 м² стоит как средняя брутто-зарплата за 52 мес. Жильё здесь заметно доступнее, чем в приморских городах.

ДИНАМИКА БРУТТО-ЗАРПЛАТЫ (€)

Обзор по кварталам — Подгорица



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

Ø ЗАРПЛАТА, I КВ. '26	ИЗМЕНЕНИЕ ЗА ГОД
1 580 €	**+2,3 %**

Средняя брутто-зарплата в Подгорице выросла на 2,3 % в годовом выражении (среднее за январь — февраль '26 к I кв. '25): январь — 1 578 €, февраль — 1 582 €.

БРУТТО-ЗАРПЛАТА — ПОДГОРИЦА, 2026

ПЕРИОД	ЗАРПЛАТА	ИСТОЧНИК
Январь '26	**1 578 €**	📎
Февраль '26	**1 582 €**	📎
Среднее за I кв. '26	**1 580 €**	📊

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

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: **2 707 €/м²** , с отклонениями в зависимости от района и типа недвижимости.

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

Рост зарплат ↑ ПОЗИТИВНЫЙ

Зарплаты в Подгорице стабильно растут (+2,3 % за год), что повышает покупательную способность местных жителей.

Ежемесячный статистический обзор (MSP) № 3/2026

Новые жилые проекты ↑ ПОЗИТИВНЫЙ

City Kvart, район Delta City и новые проекты в Забьело увеличивают предложение качественного жилья.

Градостроительный план Подгорицы на 2025–2030 годы

Административный центр ↑ ПОЗИТИВНЫЙ

В столице устойчивый спрос создают сотрудники государственных учреждений, дипломатических представительств и частного сектора.

Стабильный спрос в течение всего года

Инфраструктура ↑ ПОЗИТИВНЫЙ

Улучшение дорожной сети, новая автомагистраль Бар — Боляре и развитие аэропорта повышают привлекательность города.

Прогноз цен на 2026 год

Исходная цена: 2 707 €/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	+16–18 %	3 167 €/м²	25 %
Базовый НАИБОЛЕЕ ВЕРОЯТНЫЙ	+11–13 %	3 032 €/м²	55 %
Консервативный	+6–8 %	2 896 €/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 Подгорицы, 2026 год

Основные макроэкономические и демографические показатели

НАСЕЛЕНИЕ
185 000
Управление статистики Черногории, перепись 2023 года

СРЕДНЯЯ ЗАРПЛАТА (БРУТТО)
1 580 €
▲ 2,3 % за год
в среднем за янв. — февр. '26

УРОВЕНЬ БЕЗРАБОТИЦЫ
14,8 %
Управление статистики Черногории, январь '26

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 (4 421)**, средняя цена на **квартиру** в Подгорице составляет **2 707 €/м²**.

Подходящее ли сейчас время для покупки квартир в Подгорице?

Согласно актуальным рыночным данным, цены на недвижимость в Подгорице показывают стабильный рост на 17,2 % 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 **660 €**. Расчётная средняя годовая валовая доходность инвестиций (ROI) — **4,9 %**, без учёта роста стоимости самой недвижимости.

Какова средняя цена недвижимости в Подгорице в 2026 году?

В феврале 2026 года средняя цена квартиры в Подгорице составляет около 1 650 €/м², а дома в среднем стоят около 1 100 €/м². Цены зависят от района: в City Kvart они доходят до 2 800 €/м², а на окраинах, например в Момишичах, начинаются от 1 100 €/м².

Цены на недвижимость в Подгорице растут или падают?

Цены на недвижимость в Подгорице стабильно растут — на 8,6 % в годовом выражении (I квартал 2026). Рост поддерживают повышение зарплат в государственном секторе, новое жилищное строительство и статус Черногории как кандидата в ЕС. В столице устойчивый спрос создают сотрудники государственных учреждений и частного сектора.

Какие районы Подгорицы лучше всего подходят для инвестиций?

City Kvart и Нова-Варош отличаются самым быстрым ростом цен и современной инфраструктурой. Блок V/VI и Забьело предлагают удачное соотношение цены и потенциала роста. Центр остаётся надёжным выбором для долгосрочной аренды благодаря близости деловых кварталов.

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 от 4 % до 7 % годовых в зависимости от расположения и типа объекта. 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: I квартал 2026 | **Следующее обновление:** июль 2026