estitor

# Недвижимость в Подгорице

## Квартальный отчёт, II квартал 2026

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

Обновлено: июнь 2026 · Следующий отчёт: октябрь 2026

| СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА М² | СРЕДНЯЯ ЦЕНА КВАРТИРЫ | ДОХОДНОСТЬ АРЕНДЫ | АКТИВНЫЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ |
|---|---|---|---|
| 2 672 € | 154 976 € | 4,5 % | 5 067 |
| ▲ +9,2 % за год | ▲ +9,2 % за год | ▼ -0,75 % за год | II квартал 2026 |

# Цены на квартиры в Подгорице по типам — II квартал 2026

Среднее за II 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** | 2 736 €/м² | 79 821 € | **+11,6 %** | 368 |
| **Квартиры с 1 спальней** | 2 707 €/м² | 125 862 € | **+5,0 %** | 2 058 |
| **Квартиры с 2 спальнями** | 2 605 €/м² | 184 025 € | **+11,7 %** | 1 467 |
| **Квартиры с 3 спальнями** | 2 639 €/м² | 262 393 € | **+12,6 %** | 686 |
| **Квартиры с 4 спальнями** | 2 274 €/м² | 350 813 € | **+10,6 %** | 56 |

📎 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 9,2 % (с 2 448 до 2 672 €/м²).

| ПЕРИОД | СР. ЦЕНА ЗА М² | ЗА КВАРТАЛ | ЗА ГОД |
|---|---|---|---|
| **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: | **2 436 €/м²** |
| Изменение за год: | **+14,2 %** |
| Активных объявлений: | **988** |

### Stari Aerodrom — РАСТЁТ

| | |
|---|---|
| За м²: | **2 615 €/м²** |
| Изменение за год: | **+19,0 %** |
| Активных объявлений: | **609** |

### City Kvart — РАСТЁТ

| | |
|---|---|
| За м²: | **3 189 €/м²** |
| Изменение за год: | **+9,7 %** |
| Активных объявлений: | **347** |

### Preko Morače — РАСТЁТ

| | |
|---|---|
| За м²: | **2 889 €/м²** |
| Изменение за год: | **+12,3 %** |
| Активных объявлений: | **305** |

### Centar — РАСТЁТ

| | |
|---|---|
| За м²: | **2 794 €/м²** |
| Изменение за год: | **+24,4 %** |
| Активных объявлений: | **270** |

### Ljubović — РАСТЁТ

| | |
|---|---|
| За м²: | **2 619 €/м²** |
| Изменение за год: | **+15,4 %** |
| Активных объявлений: | **240** |

### Zagorič — РАСТЁТ

| | |
|---|---|
| За м²: | **2 368 €/м²** |
| Изменение за год: | **+6,4 %** |
| Активных объявлений: | **234** |

### Tološi — СТАБИЛЬНО

| | |
|---|---|
| За м²: | **2 598 €/м²** |
| Изменение за год: | **+3,1 %** |
| Активных объявлений: | **177** |

### Gorica C — РАСТЁТ

| | |
|---|---|
| За м²: | **3 262 €/м²** |
| Изменение за год: | **+14,9 %** |
| Активных объявлений: | **167** |

### Momišići — РАСТЁТ

| | |
|---|---|
| За м²: | **2 559 €/м²** |
| Изменение за год: | **+14,3 %** |
| Активных объявлений: | **162** |

### Donja Gorica — СТАБИЛЬНО

| | |
|---|---|
| За м²: | **2 543 €/м²** |
| Изменение за год: | **+3,3 %** |
| Активных объявлений: | **158** |

### Tuški Put — РАСТЁТ

| | |
|---|---|
| За м²: | **2 640 €/м²** |
| Изменение за год: | **+14,3 %** |
| Активных объявлений: | **142** |

📎 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** | 2 436 € | 10 € | 52 м² | **4,9 %** |
| **Stari Aerodrom** | 2 615 € | 10 € | 51 м² | **4,6 %** |
| **City Kvart** | 3 189 € | 11 € | 60 м² | **4,1 %** |
| **Preko Morače** | 2 889 € | 10 € | 67 м² | **4,2 %** |
| **Centar** | 2 794 € | 10 € | 71 м² | **4,3 %** |
| **Ljubović** | 2 619 € | 10 € | 59 м² | **4,6 %** |
| **Zagorič** | 2 368 € | 9 € | 62 м² | **4,6 %** |
| **Tološi** | 2 598 € | 9 € | 57 м² | **4,2 %** |
| **Gorica C** | 3 262 € | 11 € | 92 м² | **4,0 %** |
| **Momišići** | 2 559 € | 10 € | 61 м² | **4,7 %** |
| **Donja Gorica** | 2 543 € | 8 € | 61 м² | **3,8 %** |
| **Tuški Put** | 2 640 € | 9 € | 58 м² | **4,1 %** |

## Пример расчёта инвестиции

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

| Цена покупки | Годовой доход от аренды | Валовая доходность | Прогноз на 5 лет |
|---|---|---|---|
| **154 976 €** | **6 960 €** | **4,5 %** | **241 749 €** |
| 58 м² × 2 672 € | валовой доход | в год | при росте на 9,3 % 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**

~**121** мес. средней брутто-зарплаты на квартиру 59 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 № 7/2026 (апр — июн 2026)*

Ø ЗАРПЛАТА, II КВ. '26
**1 308 €**

ИЗМЕНЕНИЕ ЗА ГОД
**+3,8 %**

Средняя брутто-зарплата (Подгорица) — 1 308 € (в среднем за II кв. '26), рост на 3,8 % (II кв. к 2025 году). Апрель — 1 303 €, май — 1 307 €, июнь — 1 315 €.

### БРУТТО-ЗАРПЛАТА — ПОДГОРИЦА, 2026

| ПЕРИОД | ЗАРПЛАТА | ИСТОЧНИК |
|---|---|---|
| Апрель '26 | **1 303 €** | 📎 |
| Май '26 | **1 307 €** | 📎 |
| Июнь '26 | **1 315 €** | 📎 |
| **Среднее за II кв. '26** | **1 308 €** | 📊 |

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

# 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 — 1 308 € (в среднем за II кв. '26), рост +3,8 % в годовом выражении; это укрепляет покупательную способность местных жителей.

*Ежемесячный статистический обзор (MSP) № 7/2026*

**Низкая безработица** ↑ ПОЗИТИВНЫЙ

Зарегистрированная безработица на уровне 4,63 % говорит о стабильном рынке труда, а он поддерживает устойчивый спрос на жильё.

*Служба занятости 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 (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 | +13–15 % | 3 046 €/м² | 25 % |
| Базовый НАИБОЛЕЕ ВЕРОЯТНЫЙ | +8–10 % | 2 912 €/м² | 55 % |
| Консервативный | +3–5 % | 2 779 €/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 Подгорицы, 2026 год

Основные макроэкономические и демографические показатели

НАСЕЛЕНИЕ
**185 000**
Управление статистики Черногории, перепись 2023 года

СРЕДНЯЯ ЗАРПЛАТА (БРУТТО)
**1 308 €**
▲ 3,8 % за год
в среднем за II кв. '26

УРОВЕНЬ БЕЗРАБОТИЦЫ
**4,63 %**
Служба занятости Черногории (зарегистрированная безработица)

# 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 (5 067)**, 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 9,2 % 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 **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 II квартал 2026, средняя цена квартиры в Подгорице составляет около 2 672 €/м². Цены зависят от расположения: самые высокие — в районе Gorica C (около 3 262 €/м²), а более доступные варианты есть в районе Zagorič (около 2 368 €/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 1 308 €, II кв. '26, +3,8 % 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:** II квартал 2026 | **Следующее обновление:** октябрь 2026