

The logo consists of a stylized 'M' shape formed by three downward-pointing chevrons. The top chevron is green, the middle is light blue, and the bottom is a darker blue. Below this graphic, the word 'STEPMONTE' is written in a bold, black, sans-serif font.

STEPMONTE

нерухомість в Чорногорії

The background image shows a scenic view of a coastal town in Montenegro. In the foreground, there are stone buildings with red-tiled roofs and a palm tree. In the background, there are large, rugged mountains under a clear blue sky. The water in the foreground is calm and reflects the buildings and mountains.

ІНВЕСТИЦІЇ У НЕРУХОМІСТЬ ЧОРНОГОРІЇ
KUKHAR DISCUSSION COURT

9 років

на ринку
Чорногорії

25 000 м²

на етапі
будівництва

250 квартир

реалізовано
у 2023-2024 рр

42 об'єкти

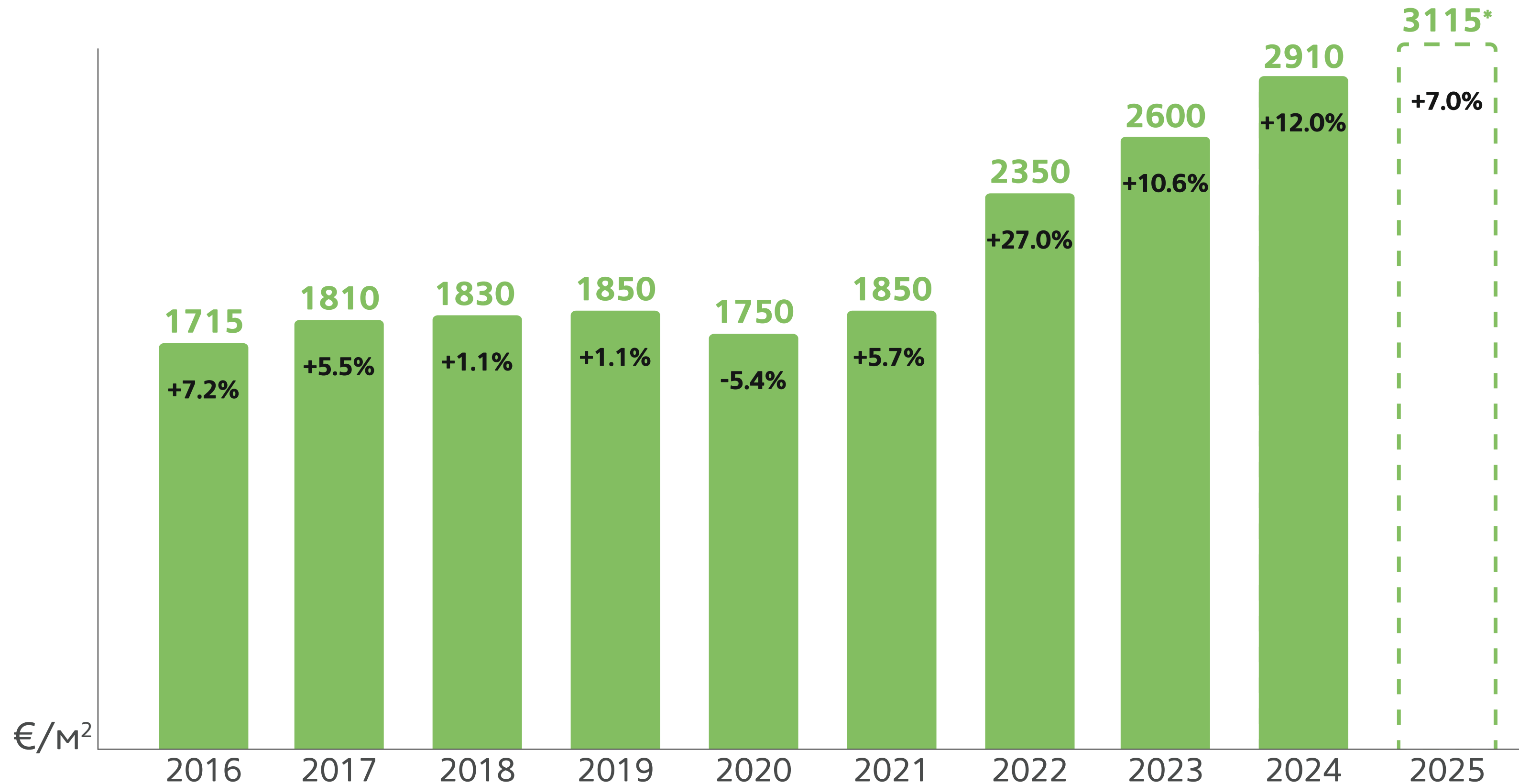
в управлінні



5 завершених проєктів, **4** в реалізації

АНАЛІТИКА ВАРТОСТІ М² ЗА 10 РОКІВ

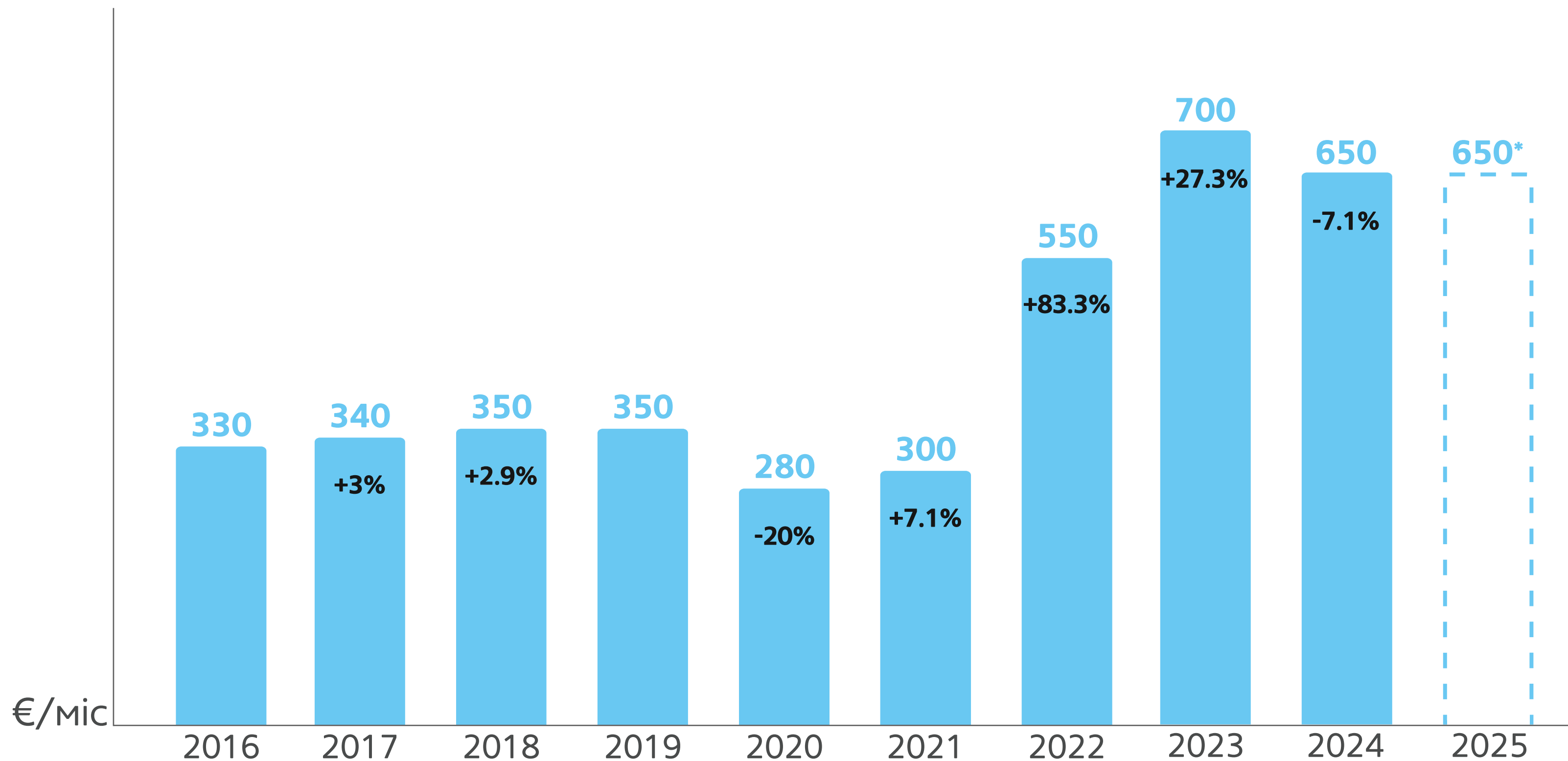
Динаміка середньої вартості за 2016 - 2024 роки та прогноз на 2025 на прикладі 2-кім. кв. 42м² у середньому сегменті у Будві



*прогнозована вартість за даними stepMONTE

АНАЛІТИКА ВАРТОСТІ ОРЕНДИ ЗА 10 РОКІВ

Динаміка середньої оренди за 2016 - 2024 роки та прогноз на 2025 на прикладі 2-кім. кв. 42м² у середньому сегменті у Будві



*прогнозована вартість оренди за даними stepMONTE

ІНВЕСТИЦІЇ У НЕРУХОМІСТЬ ЧОРНОГОРІЇ

Загальний об'єм в млн €, за період з 2014 по 2024 роки*



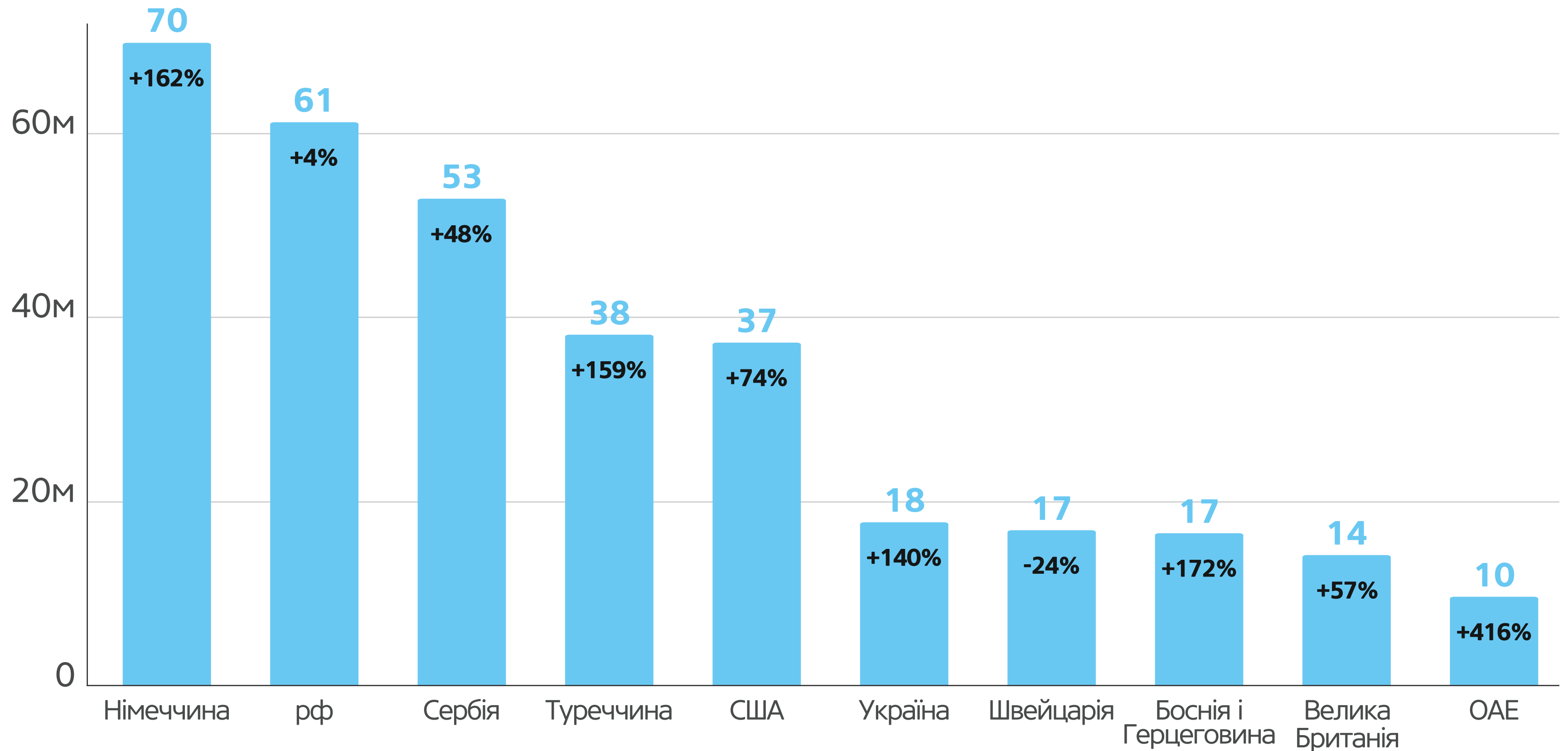
* за даними центрального банку Чорногорії(CBCR)

** дані за перше півріччя 2024

*** прогноз на 2024 рік

ІНВЕСТИЦІЇ У НЕРУХОМІСТЬ ЧОРНОГОРІЇ

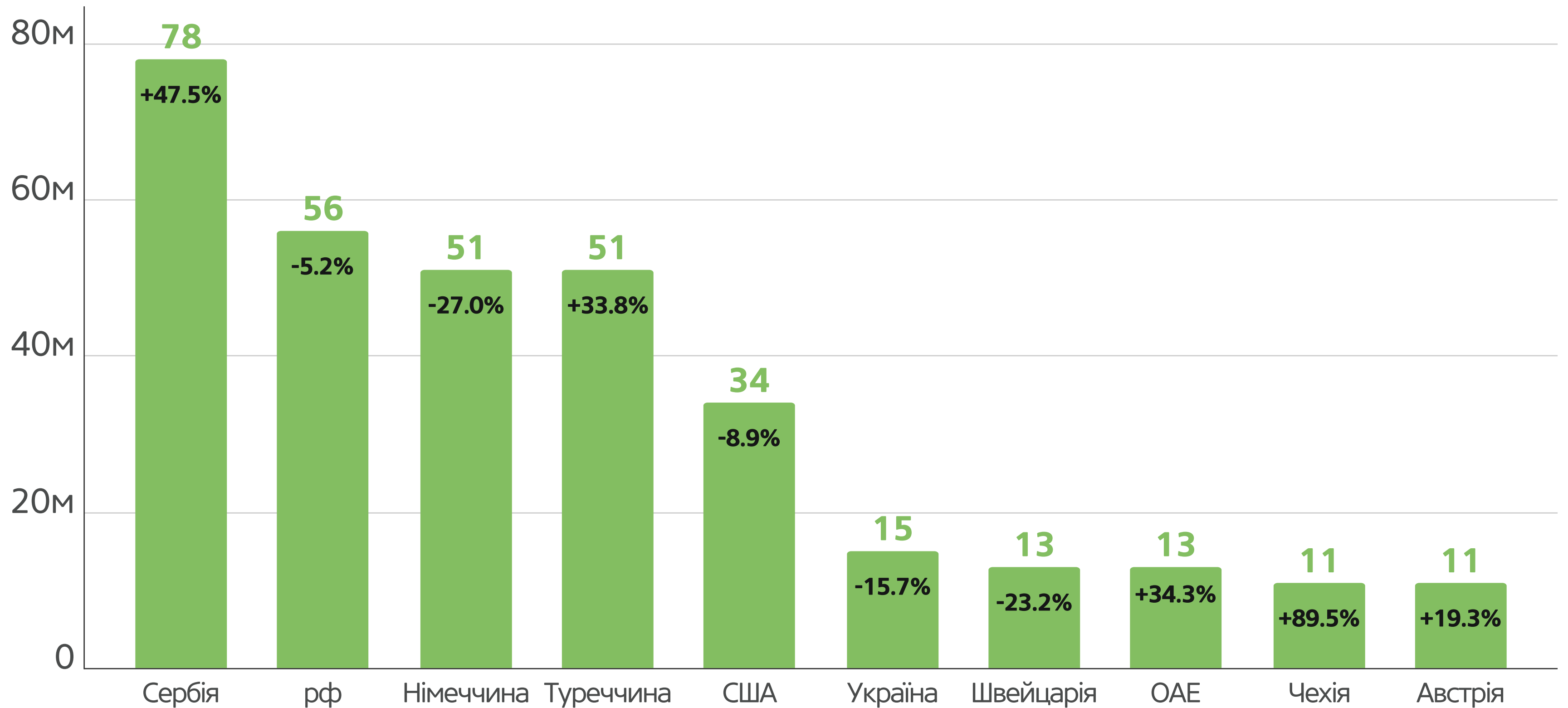
Топ-10 країн за об'ємом інвестицій у 2022 році*¹



*¹ за даними центрального банку Чорногорії(CBCR)

ІНВЕСТИЦІЇ У НЕРУХОМІСТЬ ЧОРНОГОРІЇ

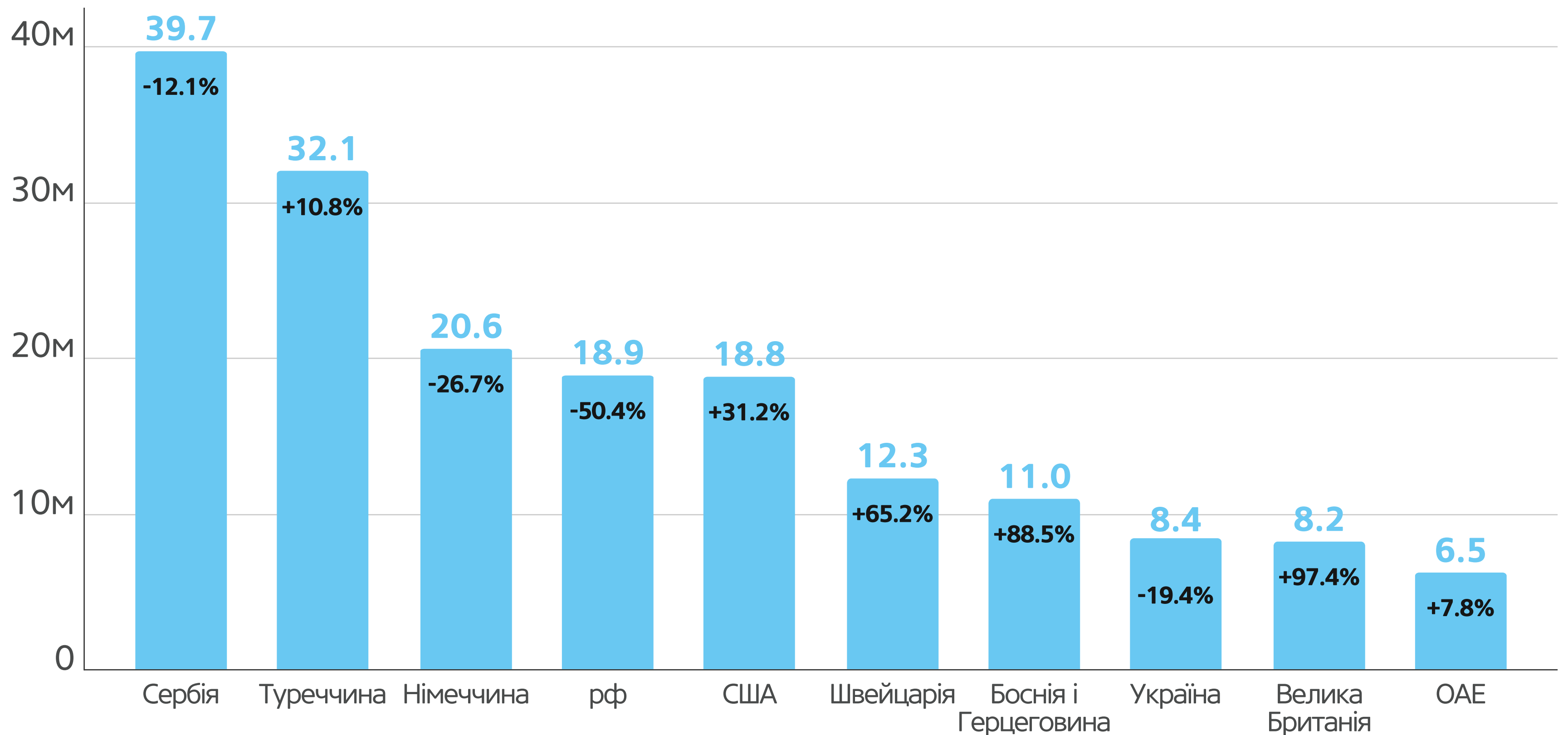
Топ-10 країн за об'ємом інвестицій у 2023 році*¹



*¹ за даними центрального банку Чорногорії(CBCR)

ІНВЕСТИЦІЇ У НЕРУХОМІСТЬ ЧОРНОГОРІЇ

Топ-10 країн за об'ємом інвестицій за період з січня по липень 2024






*1 за даними центрального банку Чорногорії(CBCR)

ІНВЕСТИЦІЇ У НЕРУХОМІСТЬ ЧОРНОГОРІЇ


Топ-25 країн за об'ємом інвестицій за перше півріччя 2024

		2023	2024	%	€
1	Сербія	45 188 290	39 708 260	-12,13%	-5 480 030
2	Туреччина	28 946 930	32 067 620	10,78%	3 120 690
3	Німеччина	28 079 860	20 577 160	-26,72%	-7 502 700
4	рф	38 159 460	18 919 720	-50,42%	-19 239 740
5	США	14 367 060	18 841 940	31,15%	4 474 880
6	Швейцарія	7 436 680	12 283 470	65,17%	4 846 790
7	Боснія і Герцеговина	5 842 670	11 011 540	88,47%	5 168 870
8	Україна	10 446 960	8 418 730	-19,41%	-2 028 230
9	Велика Британія	4 170 600	8 231 200	97,36%	4 060 600
10	ОАЕ	6 055 020	6 529 090	7,83%	474 070
11	Польща	3 380 130	6 253 500	85,01%	2 873 370
12	Косово	3 997 890	4 915 810	22,96%	917 920
13	Казахстан	4 639 740	4 254 000	-8,31%	-385 740
14	Словенія	1 595 640	4 016 780	151,73%	2 421 140
15	Австрія	8 675 060	3 140 480	-63,80%	-5 534 580
16	Франція	3 115 940	2 769 720	-11,11%	-346 220
17	Італія	693 090	2 586 180	273,14%	1 893 090
18	Канада	3 325 320	2 276 420	-31,54%	-1 048 900
19	Люксембург	2 010 870	1 959 150	-2,57%	-51 720
20	Кіпр	4 232 910	1 941 090	-54,14%	-2 291 820
21	Чехія	4 737 430	1 828 700	-61,40%	-2 908 730
22	Нідерланди	2 292 900	1 803 390	-21,35%	-489 510
23	Литва	882 020	1 566 280	77,58%	684 260
24	Ізраїль	1 281 400	1 465 190	14,34%	183 790
25	Хорватія	2 523 440	1 187 020	-52,96%	-1 336 420

Серед країн із найвищим приростом варто відзначити:

Боснію і Герцеговину  88,47%
Швейцарію  65,17%
Великобританію  97,36

Натомість суттєво скоротились інвестиції з:

рф  50,42%,
Австрії  63,80%

ПОДАТКОВІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ

На вході

Податок на нерухомість (від забудовника / вторинка)

0% / 3-6%

При володінні

Річний податок на нерухомість*

0.2-0.3%

Податок на здачу в оренду (з чистого прибутку)

15%

На виході

Податок на капітальний прибуток

15%

*не сплачується до введення об'єкта в експлуатацію



ТРЕНДИ РИНКУ

на прикладі житлової нерухомості в Будві

(середній ціновий сегмент)



12%

середнє **зростання**
вартості нерухомості
у Чорногорії в 2024

прогноз середнього
зростання на 2025 р.
складає **7%**



80%

квартир на стадії
будівництва **продаються**
до старту внутрішніх
оздоблювальних робіт



ВИСОКИЙ ПОПИТ НА НОВОБУДОВИ

кількість охочих
придбати житло
віком до **5 років**
перевищує доступну
пропозицію в **2 рази**



45%

зниження кількості м²
за виданими дозволами
на будівництво у першому
півріччі 2024 року



ПЕРЕВАГИ ІНВЕСТИВАННЯ У ЧОРНОГОРІЮ



ВИСОКА ПРИБУТКОВІСТЬ

середня прибутковість на рік
10-12% для пасивної моделі
(з урахуванням капіталізації)

15-22% для активної моделі



НИЗЬКІ ВИТРАТИ НА ВХОДІ ТА ВИХОДІ

загальні витрати:
12% для вторинного ринку

10% для новобудов



МАЙБУТНІЙ ВСТУП ДО ЄС

очікується, що країна стане членом ЄС до **2030 року**, що позитивно впливає на зростання ринку нерухомості



РІВНІСТЬ УМОВ ДЛЯ ВСІХ ІНВЕСТИТОРІВ

фізичні та юридичні особи
мають однакові права
власності з резидентами



ЗАКОННІСТЬ ОПЛАТИ ГОТІВКОЮ

законодавство Чорногорії
дозволяє розрахунки
готівкою між фізичними
особами при купівлі
нерухомості



ІНВЕСТИЦІЙНІ ПРОЄКТИ У БУДВІ



Новий житловий комплекс у м. Будва район Дубовіца

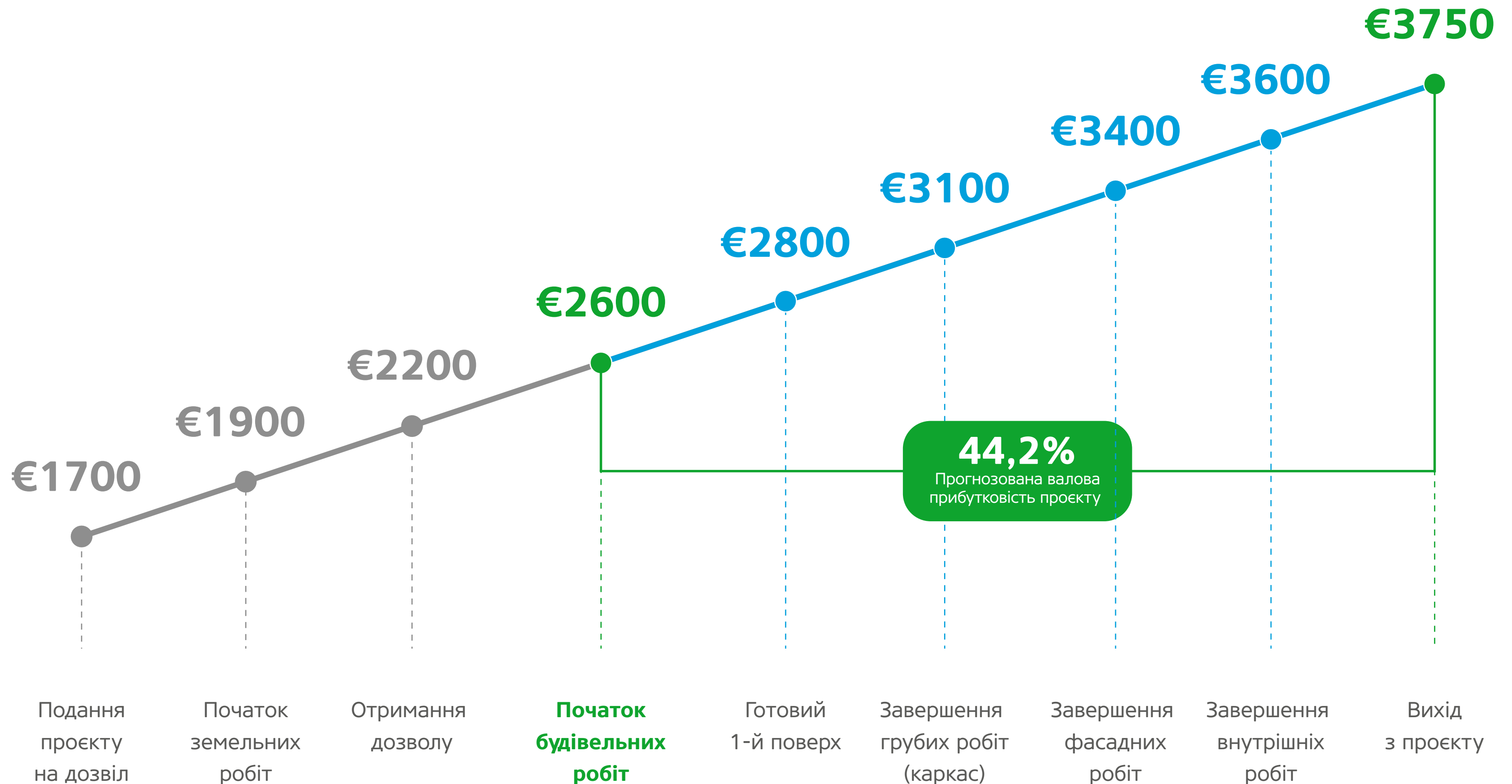
- Комплекс будуватиметься у 3 черги
- Житлова площа I черги: **9 309 м²**
- Поверховість будинків: 3 поверхи
- Комплекс знаходиться в районі Будви, що динамічно розвивається, біля ТРЦ Budva Mega Mall
- На прилеглий території буде збудовано міську лікарню та приватну школу/коледж



Новий житловий комплекс у м. Будва район Бабін До

- Тиха місцевість з мальовничими гірськими пейзажами та видом на море
- Комплекс будуватиметься у 3 черги
- Жила площа I черги: **5 882 м²**
- Загальна площа: **~30 000 м²**
- Поверховість будинків: 4-5 поверхів
Будинки розташовані кількома горизонтальними лініями, одна над одною

ПРОГНОЗ ВАРТОСТІ М² НА ЕТАПАХ ПРОЄКТУ



*від етапу початку будівельних робіт до виходу з проекту

ПРИБУТКОВІСТЬ З УРАХУВАННЯМ ВИТРАТ

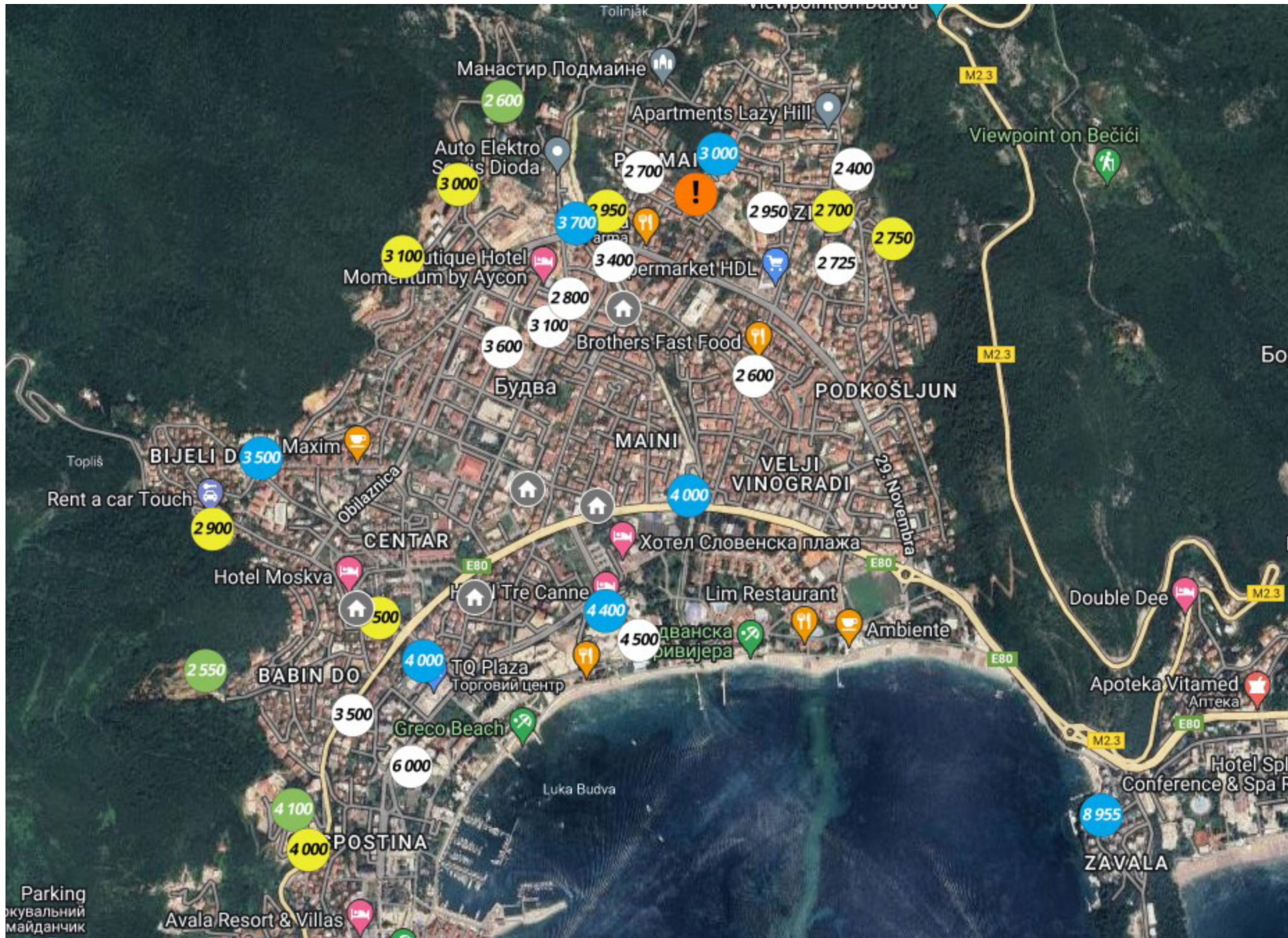
На прикладі квартири **61,55м²** у проєкті stepHILL
Статус: **початок будівельних робіт**

	На вході	На виході
Вартість за м ² , €	2 600	3 750
Ціна квартири, €	160 030	230 813
Податок на купівлю нерухомості (3%)	0	0
Агентські (5%)	0	11 541
Витрати на оформлення угоди (попередня / основна)	450	650
Річний податок на нерухомість (0.25-0.3% від вартості квартири)	0	0
Податок на капітальний прибуток (15% від різниці на «вході» та «виході»)	0	10 617
Загалом витрати інвестора, €		23 258
Чистий прибуток інвестора, €		47 525
Чистий прибуток інвестора, %		29,7

РИЗИКИ	ЗМІСТ	СТРАТЕГІЯ	ДІЇ
ФОРС-МАЖОРНІ (Війни, пожежі, стихійні лиха та інше)	Можуть спричинити суттєві або повні втрати інвестора	Прийняття / Уникнення	Прийняття відповідальності за ризик у повному обсязі або страхування всіх ризиків, доступних для страхування у Чорногорії
ФУНДАМЕНТАЛЬНИЙ РИНКОВИЙ РИЗИК	У кризовий період ціни на нерухомість падають	Прийняття	Прийняття відповідальності за ризик у повному обсязі
ЮРИДИЧНІ РИЗИКИ	Юридична чистота історії переходів права власності на об'єкт, господарську діяльність суб'єкта (продавця)	Уникнення	Юридична перевірка Вилучення об'єктів із сумнівною історією з розгляду

РИЗИКИ	ЗМІСТ	СТРАТЕГІЯ	ДІЇ
БУДІВЕЛЬНІ РИЗИКИ	Заморожування будівництва на невизначений термін, затримка термінів введення в експлуатацію, затримка підведення комунікацій	Уникнення / Згладжування	Ретельний вибір забудовника Диверсифікація вкладень
ЗМІНА ЗАКОНОДАВСТВА	Підвищення ставок оподаткування, зміна процедур, державних структур, що регулюють ринок	Згладжування	Своєчасне відстеження та адаптація
ЛОКАЛЬНІ ФАКТОРИ	Ціни на об'єкти можуть суттєво змінюватися через місцеві чинники: рішення місцевої влади, прокладання доріг, будівництво нових будівель тощо.	Згладжування	Своєчасне відстеження та адаптація

ПОРАДИ ДЛЯ ІНВЕТОРІВ-ПОЧАТКІВЦІВ



Інтерактивна карта

з коротким описом об'єктів доступна за натисканням на зображення або посиланням нижче

[Посилання на карту](#)



Аналіз конкурентного оточення



**Belvedere
Residence**
2800 - 4235 €/m²

Skyline Resort
4110 - 5010 €/m²

Status
3520 - 3750 €/m²

Anatolia
2755 - 2960 €/m²

Інвестиції / продаж / управління нерухомістю



Чорногорія, Будва:

+382 68 434 734 Артем Кулик



Україна:

+38 066 522 70 54 Олександр Живолуп

- @ officestepmonte@gmail.com
- f facebook.com/stepmontenegro
- instagram.com/stepmonte
- t.me/stepmonte_news
- stepmonte.com

