estitor

Недвижимость в Которе

Квартальный отчёт, III квартал 2026

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

Обновлено: ноябрь 2026 · Следующий отчёт: январь 2027

СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА М²	СРЕДНЯЯ ЦЕНА КВАРТИРЫ	ДОХОДНОСТЬ АРЕНДЫ	АКТИВНЫЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ
3 599 €	248 331 €	4,3 %	1 172
▲ +10,5 % за год	▲ +10,5 % за год	▼ -0,98 % за год	III квартал 2026

Цены на квартиры в Которе по типам — III квартал 2026

Среднее за III квартал 2026

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

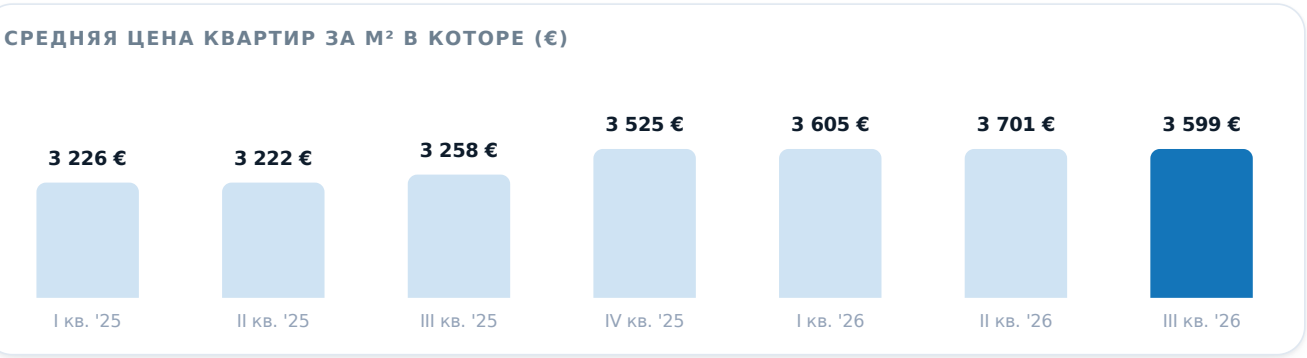
ТИП КВАРТИРЫ	СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА М²	СРЕДНЯЯ ОБЩАЯ ЦЕНА	ИЗМЕНЕНИЕ ЗА ГОД	ОБЪЯВЛЕНИЯ
Студии	3 042 €/м²	89 869 €	+3,5 %	57
Квартиры с 1 спальней	3 623 €/м²	190 768 €	+10,2 %	388
Квартиры с 2 спальнями	3 810 €/м²	265 011 €	+17,7 %	406
Квартиры с 3 спальнями	3 428 €/м²	365 784 €	-2,9 %	233
Квартиры с 4 спальнями	3 255 €/м²	542 826 €	+12,9 %	24

📎 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 Которе

Динамика средней цены квартир за м²



Динамика цен по кварталам в Которе:

Цена квадратного метра квартир в Которе за последние 12 месяцев выросла на 10,5 % (с 3 258 до 3 599 €/м²).

ПЕРИОД	СР. ЦЕНА ЗА М²	ЗА КВАРТАЛ	ЗА ГОД
III квартал 2026	**3 599 €**	**-2,8 %**	**+10,5 %**
II квартал 2026	**3 701 €**	**+2,7 %**	**+14,9 %**
I квартал 2026	**3 605 €**	**+2,3 %**	**+11,8 %**
IV квартал 2025	**3 525 €**	**+8,2 %**	—
III квартал 2025	**3 258 €**	**+1,1 %**	—
II квартал 2025	**3 222 €**	**-0,1 %**	—
I квартал 2025	**3 226 €**	—	—

Анализ по районам: Котор

Цены и динамика в самых востребованных районах

Которская ривьера включает несколько непохожих друг на друга зон — от Старого города под охраной ЮНЕСКО до тихих прибрежных посёлков, таких как Доброта и Прчань. У каждого места своя цена и свой тип покупателя.

Dobrota — РАСТЁТ

За м²:	**4 152 €/м²**
Изменение за год:	**+20,8 %**
Активных объявлений:	**291**

Radanovići — РАСТЁТ

За м²:	**2 759 €/м²**
Изменение за год:	**+9,5 %**
Активных объявлений:	**104**

Risan — РАСТЁТ

За м²:	**3 682 €/м²**
Изменение за год:	**+23,9 %**
Активных объявлений:	**89**

Kavač — РАСТЁТ

За м²:	**3 304 €/м²**
Изменение за год:	**+14,0 %**
Активных объявлений:	**66**

Prčanj — РАСТЁТ

За м²:	**4 078 €/м²**
Изменение за год:	**+27,8 %**
Активных объявлений:	**57**

Orahovac — РАСТЁТ

За м²:	**4 356 €/м²**
Изменение за год:	**+9,9 %**
Активных объявлений:	**55**

Kostanjica — СНИЖАЕТСЯ

За м²:	3 980 €/м²
Изменение за год:	-2,4 %
Активных объявлений:	41

Škaljari — РАСТЁТ

За м²:	3 721 €/м²
Изменение за год:	+20,6 %
Активных объявлений:	41

Muo — РАСТЁТ

За м²:	4 333 €/м²
Изменение за год:	+10,2 %
Активных объявлений:	34

Lastva Grbaljska — РАСТЁТ

За м²:	2 621 €/м²
Изменение за год:	+20,1 %
Активных объявлений:	28

Stoliv — РАСТЁТ

За м²:	3 685 €/м²
Изменение за год:	+26,5 %
Активных объявлений:	27

Stari Grad Kotor — –

За м²:	5 231 €/м²
Изменение за год:	—
Активных объявлений:	27

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

Инвестиционный потенциал Котора 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
Dobrota	4 152 €	16 €	71 м²	**4,6 %**
Radanovići	2 759 €	11 €	53 м²	**4,8 %**
Risan	3 682 €	12 €	77 м²	**3,9 %**
Kavač	3 304 €	13 €	45 м²	**4,7 %**
Prčanj	4 078 €	11 €	56 м²	**3,2 %**
Škaljari	3 721 €	13 €	65 м²	**4,2 %**
Lastva Grbaljska	2 621 €	13 €	61 м²	**6,0 %**
Stari Grad Kotor	5 231 €	19 €	65 м²	**4,4 %**

Пример расчёта инвестиции

Средняя квартира площадью 69 м² в Которе — по текущим рыночным данным.

Цена покупки	Годовой доход от аренды	Валовая доходность	Прогноз на 5 лет
248 331 €	**10 764 €**	**4,3 %**	**424 138 €**
69 м² × 3 599 €	валовой доход	в год	при росте на 11,3 % в год

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

Расходы при покупке недвижимости в Которе

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



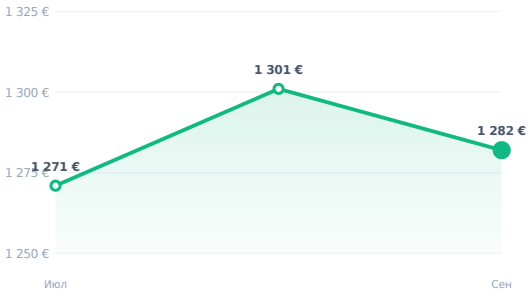
Очень низкая

~193 мес. средней брутто-зарплаты на квартиру 69 м²

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

ДИНАМИКА БРУТТО-ЗАРПЛАТЫ (€)

Обзор по кварталам — Котор



Управление статистики Черногории — Ежемесячный статистический обзор № 10/2026 (июл — сен 2026)

Ø ЗАРПЛАТА, III КВ. '26	ИЗМЕНЕНИЕ ЗА ГОД
1 285 €	**+6 %**

Средняя брутто-зарплата (Котор) — 1 285 € (в среднем за III кв. '26), рост на 6,0 % (III кв. к 2025 году). Июль — 1 271 €, август — 1 301 €, сентябрь — 1 282 €.

БРУТТО-ЗАРПЛАТА — КОТОР, 2026

ПЕРИОД	ЗАРПЛАТА	ИСТОЧНИК
Июль '26	**1 271 €**	📎
Август '26	**1 301 €**	📎
Сентябрь '26	**1 282 €**	📎
Среднее за III кв. '26	**1 285 €**	📊

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

Прогноз рынка недвижимости Котора 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 Которе в 2026 году. Средняя исходная цена: **3 599 €/м²** , с отклонениями в зависимости от района и типа недвижимости.

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

Статус ЮНЕСКО ↑ ПОЗИТИВНЫЙ

Старый город Котора с 1979 года входит в список Всемирного наследия ЮНЕСКО — это обеспечивает устойчивый интерес туристов и ограничивает новое строительство, защищая стоимость недвижимости.

Список Всемирного наследия ЮНЕСКО

Самый быстрый рост зарплат ↑ ПОЗИТИВНЫЙ

Средняя брутто-зарплата — 1 285 €, и растёт она быстрее, чем в других городах (+6,0 % за год), что укрепляет местную покупательную способность.

Ежемесячный статистический обзор (MSP) № 10/2026

Круизный и культурный туризм ↑ ПОЗИТИВНЫЙ

Котор — одно из ведущих круизных направлений Адриатики; число ночёвок — 161 226 (доля среди охваченных отчётом приморских общин — 6,7 %, III кв. '26), спрос на размещение постоянный.

Ежемесячный статистический обзор (MSP) № 10/2026

Близость Тивата и Porto Montenegro ↑ ПОЗИТИВНЫЙ

Всего 10 мин езды до Тивата и Porto Montenegro — это привлекает покупателей, которым нужна культурная среда рядом с элитной мариной.

Географическое преимущество

Прогноз цен на 2026 год

Исходная цена: 3 599 €/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	+15–17 %	4 175 €/м²	25 %
Базовый НАИБОЛЕЕ ВЕРОЯТНЫЙ	+10–12 %	3 995 €/м²	55 %
Консервативный	+5–7 %	3 815 €/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 Котора, 2026 год

Основные макроэкономические и демографические показатели

НАСЕЛЕНИЕ
22 600
Управление статистики Черногории, перепись 2023 года

СРЕДНЯЯ ЗАРПЛАТА (БРУТТО)
1 285 €
▲ 6 % за год
в среднем за III кв. '26

ТУРИСТИЧЕСКИЕ НОЧЁВКИ, III КВ. '26
161 226
6,7 % от охваченного отчётом побережья

Руководство по покупке недвижимости в Которе

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 Которе

Какова средняя цена квартир в Которе?

По данным анализа **активных объявлений (1 172)**, средняя цена на **квартиру** в Которе составляет **3 599 €/м²**.

Подходящее ли сейчас время для покупки квартир в Которе?

Согласно актуальным рыночным данным, цены на недвижимость в Которе показывают стабильный рост на 10,5 % в год.
Скорость продажи: объявление, предлагающее **квартиру**, остаётся на рынке **45-60 дн.**, прежде чем его снимают.

Насколько выгодна покупка квартир в Которе как инвестиция?

Средняя месячная аренда составляет **897 €**. Расчётная средняя годовая валовая доходность инвестиций (ROI) — **4,3 %**, без учёта роста стоимости самой недвижимости.

Какова средняя цена недвижимости в Которе в 2026 году?

По данным Estitor за III квартал 2026, средняя цена квартиры в Которе составляет около 3 599 €/м². Цены зависят от расположения: самые высокие — в районе Stari Grad Kotor (около 5 231 €/м²), а более доступные варианты есть в районе Lastva Grbaljska (около 2 621 €/м²).

Цены на недвижимость в Которе растут или падают?

В 2026 году цены в Которе заметно растут. Устойчивый рост поддерживают статус Старого города как объекта ЮНЕСКО, близость Тивата и Porto Montenegro и растущий спрос со стороны иностранных покупателей; кроме того, в Которе зафиксирован самый быстрый рост средних зарплат на побережье (+6,0 %, III кв. '26).

Какие районы Котора лучше всего подходят для инвестиций?

Самая высокая валовая доходность аренды сейчас в районе Lastva Grbaljska (около 6,0 %) — по показанным данным об аренде. Доходность по районам подробно приведена в таблице доходности аренды выше.

Могут ли иностранцы купить недвижимость в Которе?

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

Какова средняя доходность аренды в Которе?

Средняя валовая доходность аренды в Которе составляет примерно 4,3 % годовых — это отношение средней арендной платы к цене продажи. Доходность по районам подробно приведена в таблице доходности аренды выше.

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