estitor

Недвижимость в Которе

Квартальный отчёт, I квартал 2026

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

Обновлено: март 2026 · Следующий отчёт: июль 2026

СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА М²	СРЕДНЯЯ ЦЕНА КВАРТИРЫ	ДОХОДНОСТЬ АРЕНДЫ	АКТИВНЫЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ
3 605 €	277 585 €	4,3 %	898
▲ +11,8 % за год	▲ +11,8 % за год	▼ -0,97 % за год	I квартал 2026

Цены на квартиры в Которе по типам — I квартал 2026

Среднее за I 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	3 330 €/м²	114 079 €	**-4,0 %**	46
Квартиры с 1 спальней	3 726 €/м²	196 397 €	**+14,6 %**	289
Квартиры с 2 спальнями	3 855 €/м²	292 531 €	**+37,3 %**	300
Квартиры с 3 спальнями	3 443 €/м²	447 892 €	**-13,0 %**	141

📎 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 11,8 % (с 3 226 до 3 605 €/м²).

ПЕРИОД	СР. ЦЕНА ЗА М²	ЗА КВАРТАЛ	ЗА ГОД
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:	3 852 €/м²
Изменение за год:	+14,9 %
Активных объявлений:	204

Radanovići — РАСТЁТ

За м²:	2 491 €/м²
Изменение за год:	+11,3 %
Активных объявлений:	91

Risan —

За м²:	3 694 €/м²
Изменение за год:	—
Активных объявлений:	65

Prčanj — РАСТЁТ

За м²:	3 522 €/м²
Изменение за год:	+16,9 %
Активных объявлений:	55

Kavač — РАСТЁТ

За м²:	3 426 €/м²
Изменение за год:	+17,2 %
Активных объявлений:	46

Orahovac —

За м²:	4 055 €/м²
Изменение за год:	—
Активных объявлений:	39

Škaljari		Muo	
За м²:	3 412 €/м²	За м²:	3 678 €/м²
Изменение за год:	—	Изменение за год:	—
Активных объявлений:	34	Активных объявлений:	33

📎 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	3 852 €	14 €	85 м²	**4,4 %**
Radanovići	2 491 €	11 €	50 м²	**5,3 %**
Kavač	3 426 €	12 €	57 м²	**4,2 %**
Škaljari	3 412 €	13 €	60 м²	**4,6 %**

Пример расчёта инвестиции

Средняя квартира площадью 77 м² в Которе — по текущим рыночным данным.

Цена покупки	Годовой доход от аренды	Валовая доходность	Прогноз на 5 лет
277 585 €	**12 012 €**	**4,3 %**	**389 327 €**
77 м² × 3 605 €	валовой доход	в год	при росте на 7 % 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



Низкая

~**115** мес. средней брутто-зарплаты на квартиру 50 м²

🔴 Квартира площадью 50 м² стоит как средняя брутто-зарплата за 115 мес. Котор — инвестиционный рынок с высоким туристическим спросом.

ДИНАМИКА БРУТТО-ЗАРПЛАТЫ (€)

Обзор по кварталам — Котор



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

Ø ЗАРПЛАТА, I КВ. '26	ИЗМЕНЕНИЕ ЗА ГОД
1 219 €	**+6 %**

Средняя брутто-зарплата в Которе выросла на 6,0 % в годовом выражении (среднее за январь — февраль '26 к I кв. '25): январь — 1 216 €, февраль — 1 221 €.

БРУТТО-ЗАРПЛАТА — КОТОР, 2026

ПЕРИОД	ЗАРПЛАТА	ИСТОЧНИК
Январь '26	**1 216 €**	📎
Февраль '26	**1 221 €**	📎
Среднее за I кв. '26	**1 219 €**	📊

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

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: **3 605 €/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 защищает стоимость недвижимости.

Реестр культурного наследия ЮНЕСКО

Круизный туризм ↑ ПОЗИТИВНЫЙ

Котор — одно из самых популярных круизных направлений Средиземноморья с постоянным потоком туристов и растущим спросом на размещение.

Портовое управление Котора

Близость Тивата ↑ ПОЗИТИВНЫЙ

Котор находится всего в 10 мин езды от Тивата и Porto Montenegro, что привлекает покупателей, которым нужна культурная среда рядом с мариной.

Географическое преимущество

Ограничения на строительство ↑ ПОЗИТИВНЫЙ

Правила ЮНЕСКО ограничивают новое строительство в Старом городе, что удерживает высокие цены на существующую недвижимость.

Градостроительный план общины Котор

Прогноз цен на 2026 год

Исходная цена: 3 605 €/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 %	4 218 €/м²	25 %
Базовый НАИБОЛЕЕ ВЕРОЯТНЫЙ	+11–13 %	4 038 €/м²	55 %
Консервативный	+6–8 %	3 857 €/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 Котора, 2026 год

Основные макроэкономические и демографические показатели

НАСЕЛЕНИЕ

22 600

Управление статистики Черногории, перепись 2023 года

СРЕДНЯЯ ЗАРПЛАТА (БРУТТО)

1 219 €

▲ 6 % за год

в среднем за янв. — февр. '26

ТУРИСТИЧЕСКИЕ НОЧЁВКИ, ЯНВ. — ФЕВР.

~4 608

6,2 % ночёвок на побережье

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 (898)**, средняя цена на **квартиру** в Которе составляет **3 605 €/м²**.

Подходящее ли сейчас время для покупки квартир в Которе?

Согласно актуальным рыночным данным, цены на недвижимость в Которе показывают стабильный рост на 11,8 % 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 **1 001 €**. Расчётная средняя годовая валовая доходность инвестиций (ROI) — **4,3 %**, без учёта роста стоимости самой недвижимости.

Какова средняя цена недвижимости в Которе в 2026 году?

В феврале 2026 года средняя цена квартиры в Которе составляет около 2 800 €/м², а дома в среднем стоят около 2 300 €/м². Разброс цен велик: в Старом городе (зона ЮНЕСКО) они доходят до 7 500 €/м², а в Рисане жильё доступнее — от 1 600 €/м².

Цены на недвижимость в Которе растут или падают?

Цены на недвижимость в Которе стабильно растут — на 7,3 % в годовом выражении (I квартал 2026). Устойчивый рост цен поддерживают статус Старого города как объекта ЮНЕСКО, близость Тивата и Porto Montenegro и растущий спрос со стороны иностранных покупателей.

Какие районы Котора лучше всего подходят для инвестиций?

Старый город Котора даёт самую высокую доходность при краткосрочной аренде (7–10 %) благодаря статусу ЮНЕСКО и туристической привлекательности. Доброта и Муо предлагают удачное соотношение цены и качества жизни у моря. Рисан — самый выгодный вариант для долгосрочных вложений.

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 от 5 % до 10 % годовых. Старый город и Пераст особенно привлекательны для краткосрочной туристической аренды: в сезон (июнь — сентябрь) сутки стоят 100–300 €.

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