estitor

Недвижимость в Которе

Квартальный отчёт, II квартал 2026

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

Обновлено: июнь 2026 · Следующий отчёт: октябрь 2026

СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА М²	СРЕДНЯЯ ЦЕНА КВАРТИРЫ	ДОХОДНОСТЬ АРЕНДЫ	АКТИВНЫЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ
3 701 €	251 668 €	4,2 %	1 070
▲ +14,9 % за год	▲ +14,9 % за год	▼ -1,11 % за год	II квартал 2026

Цены на квартиры в Которе по типам — II квартал 2026

Среднее за II квартал 2026

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

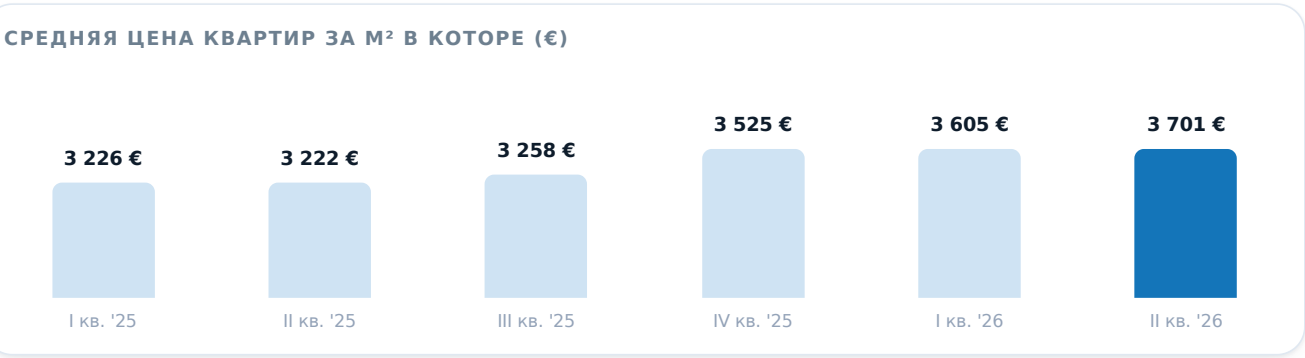
ТИП КВАРТИРЫ	СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА М²	СРЕДНЯЯ ОБЩАЯ ЦЕНА	ИЗМЕНЕНИЕ ЗА ГОД	ОБЪЯВЛЕНИЯ
Студии	3 031 €/м²	90 352 €	+2,4 %	59
Квартиры с 1 спальней	3 669 €/м²	190 288 €	+8,2 %	360
Квартиры с 2 спальнями	4 047 €/м²	308 620 €	+25,8 %	352
Квартиры с 3 спальнями	3 462 €/м²	409 890 €	+6,6 %	171

📎 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 14,9 % (с 3 222 до 3 701 €/м²).

ПЕРИОД	СР. ЦЕНА ЗА М²	ЗА КВАРТАЛ	ЗА ГОД
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:	**4 042 €/м²**
Изменение за год:	**+22,1 %**
Активных объявлений:	**265**

Radanovići — РАСТЁТ

За м²:	**2 630 €/м²**
Изменение за год:	**+13,0 %**
Активных объявлений:	**123**

Risan — РАСТЁТ

За м²:	**3 652 €/м²**
Изменение за год:	**+16,3 %**
Активных объявлений:	**75**

Kavač — РАСТЁТ

За м²:	**3 364 €/м²**
Изменение за год:	**+28,5 %**
Активных объявлений:	**59**

Orahovac — РАСТЁТ

За м²:	**3 765 €/м²**
Изменение за год:	**+6,8 %**
Активных объявлений:	**47**

Prčanj — РАСТЁТ

За м²:	**3 648 €/м²**
Изменение за год:	**+6,2 %**
Активных объявлений:	**45**

Škaljari — РАСТЁТ

За м²:	3 501 €/м²
Изменение за год:	+11,9 %
Активных объявлений:	39

Muo — СТАБИЛЬНО

За м²:	4 113 €/м²
Изменение за год:	+2,1 %
Активных объявлений:	31

Morinj — СНИЖАЕТСЯ

За м²:	2 938 €/м²
Изменение за год:	-29,9 %
Активных объявлений:	30

Kostanjica — РАСТЁТ

За м²:	4 000 €/м²
Изменение за год:	+6,1 %
Активных объявлений:	29

Lastva Grbaljska — РАСТЁТ

За м²:	2 595 €/м²
Изменение за год:	+15,1 %
Активных объявлений:	27

Stari Grad Kotor — —

За м²:	5 226 €/м²
Изменение за год:	—
Активных объявлений:	22

📎 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	4 042 €	15 €	71 м²	**4,5 %**
Radanovići	2 630 €	10 €	52 м²	**4,6 %**
Risan	3 652 €	14 €	73 м²	**4,6 %**
Kavač	3 364 €	12 €	42 м²	**4,3 %**
Škaljari	3 501 €	14 €	42 м²	**4,8 %**
Lastva Grbaljska	2 595 €	9 €	58 м²	**4,2 %**
Stari Grad Kotor	5 226 €	17 €	59 м²	**3,9 %**

Пример расчёта инвестиции

Средняя квартира площадью 68 м² в Которе — по текущим рыночным данным.

Цена покупки	Годовой доход от аренды	Валовая доходность	Прогноз на 5 лет
251 668 €	**10 608 €**	**4,2 %**	**449 497 €**
68 м² × 3 701 €	валовой доход	в год	при росте на 12,3 % 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



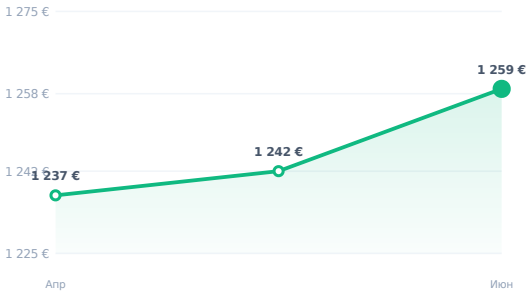
Очень низкая

~199 мес. средней брутто-зарплаты на квартиру 67 м²

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

ДИНАМИКА БРУТТО-ЗАРПЛАТЫ (€)

Обзор по кварталам — Котор



📎 Управление статистики Черногории — Ежемесячный статистический обзор № 7/2026 (апр — июн 2026)

Ø ЗАРПЛАТА, II КВ. '26	ИЗМЕНЕНИЕ ЗА ГОД
1 246 €	**+6,6 %**

Средняя брутто-зарплата (Котор) — 1 246 € (в среднем за II кв. '26), рост на 6,6 % (II кв. к 2025 году). Апрель — 1 237 €, май — 1 242 €, июнь — 1 259 €.

БРУТТО-ЗАРПЛАТА — КОТОР, 2026

ПЕРИОД	ЗАРПЛАТА	ИСТОЧНИК
Апрель '26	**1 237 €**	📎
Май '26	**1 242 €**	📎
Июнь '26	**1 259 €**	📎
Среднее за II кв. '26	**1 246 €**	📊

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

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: **3 701 €/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 — 1 246 €, и растёт она быстрее, чем в других городах (+6,6 % за год), что укрепляет местную покупательную способность.

Ежемесячный статистический обзор (MSP) № 7/2026

Круизный и культурный туризм ↑ ПОЗИТИВНЫЙ

Котор — одно из ведущих круизных направлений Адриатики; число ночёвок — 103 853 (доля среди охваченных отчётом приморских общин — 8,0 %, II кв. '26), спрос на размещение постоянный.

Ежемесячный статистический обзор (MSP) № 7/2026

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: 3 701 €/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	+16–18 %	4 330 €/м²	25 %
Базовый НАИБОЛЕЕ ВЕРОЯТНЫЙ	+11–13 %	4 145 €/м²	55 %
Консервативный	+6–8 %	3 960 €/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 Котора, 2026 год

Основные макроэкономические и демографические показатели

НАСЕЛЕНИЕ
22 600
Управление статистики Черногории, перепись 2023 года

СРЕДНЯЯ ЗАРПЛАТА (БРУТТО)
1 246 €
▲ 6,6 % за год
в среднем за II кв. '26

ТУРИСТИЧЕСКИЕ НОЧЁВКИ, II КВ. '26
103 853
8,0 % 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 (1 070)**, средняя цена на **квартиру** в Которе составляет **3 701 €/м²**.

Подходящее ли сейчас время для покупки квартир в Которе?

Согласно актуальным рыночным данным, цены на недвижимость в Которе показывают стабильный рост на 14,8 % 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 **884 €**. Расчётная средняя годовая валовая доходность инвестиций (ROI) — **4,2 %**, без учёта роста стоимости самой недвижимости.

Какова средняя цена недвижимости в Которе в 2026 году?

По данным Estitor за II квартал 2026, средняя цена квартиры в Которе составляет около 3 701 €/м². Цены зависят от расположения: самые высокие — в районе Stari Grad Kotor (около 5 226 €/м²), а более доступные варианты есть в районе Lastva Grbaljska (около 2 595 €/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 (+6,6 %, II кв. '26).

Какие районы Котора лучше всего подходят для инвестиций?

Самая высокая валовая доходность аренды сейчас в районе Škaljari (около 4,8 %) — 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 4,2 % 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: II квартал 2026 | **Следующее обновление:** октябрь 2026