estitor

Недвижимость в Тивате

Квартальный отчёт, III квартал 2026

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

Обновлено: ноябрь 2026 · Следующий отчёт: январь 2027

СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА М²	СРЕДНЯЯ ЦЕНА КВАРТИРЫ	ДОХОДНОСТЬ АРЕНДЫ	АКТИВНЫЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ
4 458 €	312 060 €	4,6 %	2 781
▲ +8,7 % за год	▲ +8,7 % за год	▼ -1,18 % за год	III квартал 2026

Цены на квартиры в Тивате по типам — III квартал 2026

Среднее за III квартал 2026

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

ТИП КВАРТИРЫ	СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА М²	СРЕДНЯЯ ОБЩАЯ ЦЕНА	ИЗМЕНЕНИЕ ЗА ГОД	ОБЪЯВЛЕНИЯ
Студии	4 755 €/м²	157 537 €	**+2,9 %**	170
Квартиры с 1 спальней	4 529 €/м²	262 433 €	**+6,0 %**	958
Квартиры с 2 спальнями	4 445 €/м²	369 441 €	**+7,6 %**	1 095
Квартиры с 3 спальнями	3 961 €/м²	412 746 €	**+7,5 %**	271
Квартиры с 4 спальнями	3 896 €/м²	572 350 €	**+25,7 %**	45

📎 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 Тивате

Динамика средней цены квартир за м²

СРЕДНЯЯ ЦЕНА КВАРТИР ЗА М² В ТИВАТЕ (€)



Динамика цен по кварталам в Тивате:

Цена квадратного метра квартир в Тивате за последние 12 месяцев выросла на 8,7 % (с 4 101 до 4 458 €/м²).

ПЕРИОД	СР. ЦЕНА ЗА М²	ЗА КВАРТАЛ	ЗА ГОД
III квартал 2026	**4 458 €**	**+1,5 %**	**+8,7 %**
II квартал 2026	**4 391 €**	**+4,7 %**	**+6,7 %**
I квартал 2026	**4 192 €**	**+4,5 %**	**+6,3 %**
IV квартал 2025	**4 013 €**	**-2,2 %**	—
III квартал 2025	**4 101 €**	**-0,3 %**	—
II квартал 2025	**4 115 €**	**+4,4 %**	—
I квартал 2025	**3 943 €**	—	—

Анализ по районам: Тиват

Цены и динамика в самых востребованных районах

Тиват состоит из нескольких ключевых зон, и у каждой своя динамика цен и свой круг покупателей: в премиальных местах у моря цены самые высокие, а в удалённых от берега районах есть более доступные варианты. Подробные цены по районам приведены в таблице ниже.

Luštica Bay

РАСТЁТ

За м²: **7 164 €/м²**
Изменение за год: **+9,3 %**
Активных объявлений: **358**

Porto Montenegro

СНИЖАЕТСЯ

За м²: **6 486 €/м²**
Изменение за год: **-11,6 %**
Активных объявлений: **330**

Donja Lastva

РАСТЁТ

За м²: **4 015 €/м²**
Изменение за год: **+9,6 %**
Активных объявлений: **285**

Mrčevac — РАСТЁТ

За м²: **4 082 €/м²**
Изменение за год: **+31,6 %**
Активных объявлений: **133**

Seljanovo — СНИЖАЕТСЯ

За м²: **4 056 €/м²**
Изменение за год: **-1,3 %**
Активных объявлений: **120**

Centar — РАСТЁТ

За м²: **4 366 €/м²**
Изменение за год: **+5,9 %**
Активных объявлений: **116**

Luštica — СНИЖАЕТСЯ

За м²: **5 180 €/м²**
Изменение за год: **-29,5 %**
Активных объявлений: **74**

Kava — РАСТЁТ

За м²: **3 874 €/м²**
Изменение за год: **+8,0 %**
Активных объявлений: **73**

Krašići — СТАБИЛЬНО

За м²: **3 497 €/м²**
Изменение за год: **+0,8 %**
Активных объявлений: **69**

Mažina — РАСТЁТ

За м²: **4 261 €/м²**
Изменение за год: **+22,5 %**
Активных объявлений: **53**

Đuraševići — СТАБИЛЬНО

За м²: **3 953 €/м²**
Изменение за год: **+3,0 %**
Активных объявлений: **50**

Radovići — —

За м²: **3 313 €/м²**
Изменение за год: **—**
Активных объявлений: **34**

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

Инвестиционный потенциал Тивата 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
Luštica Bay	7 164 €	26 €	71 м²	**4,4 %**
Porto Montenegro	6 486 €	41 €	82 м²	**7,6 %**
Donja Lastva	4 015 €	17 €	73 м²	**5,1 %**
Mrčevac	4 082 €	14 €	51 м²	**4,1 %**
Seljanovo	4 056 €	16 €	60 м²	**4,7 %**
Centar	4 366 €	16 €	74 м²	**4,4 %**
Kava	3 874 €	17 €	63 м²	**5,3 %**
Mažina	4 261 €	14 €	63 м²	**3,9 %**

Пример расчёта инвестиции

Средняя квартира площадью 70 м² в Тивате — по текущим рыночным данным.

Цена покупки
312 060 €
70 м² × 4 458 €

Годовой доход от аренды
14 280 €
валовой доход

Валовая доходность
4,6 %
в год

Прогноз на 5 лет
486 787 €
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 Тивате

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

~**213** мес. средней брутто-зарплаты на квартиру 70 м²

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

ДИНАМИКА БРУТТО-ЗАРПЛАТЫ (€)

Обзор по кварталам — Тиват



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

Ø ЗАРПЛАТА, III КВ. '26	ИЗМЕНЕНИЕ ЗА ГОД
1 465 €	**-3,6 %**

Средняя брутто-зарплата (Тиват) — 1 465 € (в среднем за III кв. '26), снижение на 3,6 % (III кв. к 2025 году). Июль — 1 479 €, август — 1 450 €, сентябрь — 1 465 €.

БРУТТО-ЗАРПЛАТА — ТИВАТ, 2026

ПЕРИОД	ЗАРПЛАТА	ИСТОЧНИК
Июль '26	**1 479 €**	📎
Август '26	**1 450 €**	📎
Сентябрь '26	**1 465 €**	📎
Среднее за III кв. '26	**1 465 €**	📊

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

Прогноз рынка недвижимости Тивата 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 Тивате в 2026 году. Средняя исходная цена: **4 458 €/м²** , с отклонениями в зависимости от района и типа недвижимости.

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

Porto Montenegro ↑ ПОЗИТИВНЫЙ

Элитная яхтенная марина Porto Montenegro выводит Тиват в премиальный сегмент и притягивает иностранных и состоятельных покупателей.

Porto Montenegro

Самые высокие зарплаты в стране → НЕЙТРАЛЬНЫЙ

Средняя брутто-зарплата — 1 465 €, самая высокая в Черногории, хотя за год она снизилась (-3,6 %).

Ежемесячный статистический обзор (MSP) № 10/2026

Аэропорт и транспортная доступность ↑ ПОЗИТИВНЫЙ

Аэропорт Тивата и близость Котора и Porto Montenegro обеспечивают высокий сезонный спрос и спрос со стороны иностранцев.

Аэропорт Тивата

Премиальные новостройки ↑ ПОЗИТИВНЫЙ

Концентрация элитных проектов у моря удерживает цены в числе самых высоких на побережье; число ночёвок — 138 777 (5,7 % от охваченного отчётом побережья, III кв. '26).

Ежемесячный статистический обзор (MSP) № 10/2026

Прогноз цен на 2026 год

Исходная цена: 4 458 €/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	+13–15 %	5 082 €/м²	25 %
Базовый НАИБОЛЕЕ ВЕРОЯТНЫЙ	+8–10 %	4 859 €/м²	55 %
Консервативный	+3–5 %	4 636 €/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 Тивата, 2026 год

Основные макроэкономические и демографические показатели

НАСЕЛЕНИЕ

15 500

Управление статистики Черногории, перепись 2023 года

СРЕДНЯЯ ЗАРПЛАТА (БРУТТО)

1 465 €

▼ 3,6 % за год

в среднем за III кв. '26

ТУРИСТИЧЕСКИЕ НОЧЁВКИ, III КВ. '26

138 777

5,7 % от охваченного отчётом побережья

Руководство по покупке недвижимости в Тивате

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 Тивате

Какова средняя цена квартир в Тивате?

По данным анализа **активных объявлений (2 781)**, средняя цена на **квартиру** в Тивате составляет **4 458 €/м²**.

Подходящее ли сейчас время для покупки квартир в Тивате?

Согласно актуальным рыночным данным, цены на недвижимость в Тивате показывают стабильный рост на 8,7 % в год.
Скорость продажи: объявление, предлагающее **квартиру**, остаётся на рынке **45-60 дн.**, прежде чем его снимают.

Насколько выгодна покупка квартир в Тивате как инвестиция?

Средняя месячная аренда составляет **1 190 €**. Расчётная средняя годовая валовая доходность инвестиций (ROI) — **4,6 %**, без учёта роста стоимости самой недвижимости.

Какова средняя цена недвижимости в Тивате в 2026 году?

По данным Estitor за III квартал 2026, средняя цена квартиры в Тивате составляет около 4 458 €/м² — это самый высокий показатель на черногорском побережье. Внутри города самые высокие цены — в районе Luštica Bay (около 7 164 €/м²), а более доступные варианты есть в районе Radovići (около 3 313 €/м²).

Цены на недвижимость в Тивате растут или падают?

Тиват удерживает самые высокие цены на черногорском побережье благодаря Porto Montenegro и сегменту элитной недвижимости. Рынок премиальный и стабильный круглый год, с постоянным спросом иностранцев на качественное жильё у моря.

Какие районы Тивата лучше всего подходят для инвестиций?

Самая высокая валовая доходность аренды сейчас в районе Porto Montenegro (около 7,6 %) — по показанным данным об аренде. Доходность по районам подробно приведена в таблице доходности аренды выше.

Могут ли иностранцы купить недвижимость в Тивате?

Да, иностранцы могут покупать недвижимость в Черногории на тех же правах, что и граждане страны. Требуется учётный номер иностранца, который выдаёт Налоговое управление. Обычно процедура занимает от 30 до 60 дней.

Какова средняя доходность аренды в Тивате?

Средняя валовая доходность аренды в Тивате составляет примерно 4,6 % годовых — это отношение средней арендной платы к цене продажи (см. таблицу доходности аренды выше). Porto Montenegro и объекты у моря подходят для премиальной сезонной аренды, а постоянное сообщество иностранцев поддерживает и долгосрочную.

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