estitor

Недвижимость в Тивате

Квартальный отчёт, I квартал 2026

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

Обновлено: март 2026 · Следующий отчёт: июль 2026

СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА М²	СРЕДНЯЯ ЦЕНА КВАРТИРЫ	ДОХОДНОСТЬ АРЕНДЫ	АКТИВНЫЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ
4 192 €	301 824 €	4,0 %	2 421
▲ +6,3 % за год	▲ +6,3 % за год	▼ -0,52 % за год	I квартал 2026

Цены на квартиры в Тивате по типам — I квартал 2026

Среднее за I 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	4 705 €/м²	174 784 €	+11,1 %	110
Квартиры с 1 спальней	4 488 €/м²	241 652 €	+6,8 %	795
Квартиры с 2 спальнями	4 087 €/м²	361 223 €	-0,2 %	863
Квартиры с 3 спальнями	3 757 €/м²	475 736 €	+1,8 %	214

📎 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 6,3 % (с 3 943 до 4 192 €/м²).

ПЕРИОД	СР. ЦЕНА ЗА М²	ЗА КВАРТАЛ	ЗА ГОД
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.

Porto Montenegro —

За м²: **7 243 €/м²**
Изменение за год: **—**
Активных объявлений: **302**

Luštica Bay РАСТЁТ

За м²: **7 214 €/м²**
Изменение за год: **+19,6 %**
Активных объявлений: **212**

Donja Lastva СТАБИЛЬНО

За м²: **4 021 €/м²**
Изменение за год: **+3,4 %**
Активных объявлений: **203**

Centar РАСТЁТ

За м²: **4 427 €/м²**
Изменение за год: **+9,6 %**
Активных объявлений: **124**

Seljanovo РАСТЁТ

За м²: **4 157 €/м²**
Изменение за год: **+10,9 %**
Активных объявлений: **108**

Mrčevac —

За м²: **3 307 €/м²**
Изменение за год: **—**
Активных объявлений: **93**

Luštica —

За м²: **7 098 €/м²**
Изменение за год: **—**
Активных объявлений: **91**

Kava СТАБИЛЬНО

За м²: **3 668 €/м²**
Изменение за год: **+3,2 %**
Активных объявлений: **86**

Krašići —

За м²: **3 417 €/м²**
Изменение за год: **—**
Активных объявлений: **59**

Mažina РАСТЁТ

За м²: **4 022 €/м²**
Изменение за год: **+6,9 %**
Активных объявлений: **49**

Kalimanj —

За м²: **4 095 €/м²**
Изменение за год: **—**
Активных объявлений: **37**

Radovići —

За м²: **3 149 €/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
Donja Lastva	4 021 €	15 €	86 м²	**4,5 %**
Centar	4 427 €	15 €	68 м²	**4,1 %**
Seljanovo	4 157 €	14 €	55 м²	**4,0 %**
Kava	3 668 €	12 €	64 м²	**3,9 %**
Mažina	4 022 €	14 €	56 м²	**4,2 %**
Kalimanj	4 095 €	14 €	67 м²	**4,1 %**

Пример расчёта инвестиции

Средняя квартира площадью 72 м² в Тивате — по текущим рыночным данным.

Цена покупки
301 824 €
72 м² × 4 192 €

Годовой доход от аренды
12 096 €
валовой доход

Валовая доходность
4,0 %
в год

Прогноз на 5 лет
368 984 €
при росте на 4,1 % 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 €

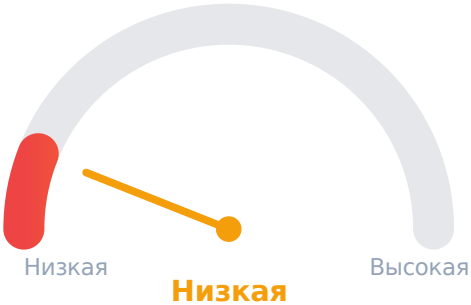
СТАТЬЯ	СУММА	ПРИМЕЧАНИЕ
НДС (новостройки)	**21 %**	Уже включён в цену; налог 3 % не уплачивается
Услуги нотариуса	**~400 – 700 €**	Обязательны, размер определён нотариальным тарифом
Регистрация в кадастре	**50 – 200 €**	Административные сборы за регистрацию права собственности
Комиссия агентства	**3 % – 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



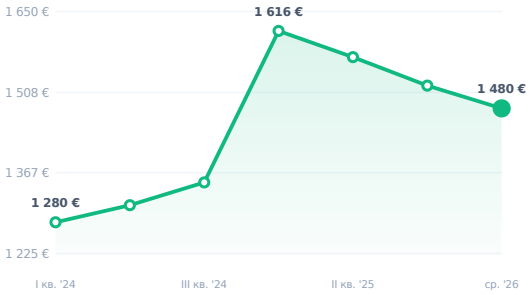
Низкая

~106 мес. средней брутто-зарплаты на квартиру 50 м²

🔴 Квартира площадью 50 м² стоит как средняя брутто-зарплата за 106 мес. Тиват — инвестиционный рынок с высоким спросом со стороны иностранных покупателей.

ДИНАМИКА БРУТТО-ЗАРПЛАТЫ (€)

Обзор по кварталам — Тиват



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

Ø ЗАРПЛАТА, I КВ. '26	ИЗМЕНЕНИЕ ЗА ГОД
1 480 €	**-8,4 %**

Средняя брутто-зарплата в Тивате снизилась на 8,4 % в годовом выражении (среднее за январь — февраль '26 к I кв. '25): январь — 1 467 €, февраль — 1 493 €.

БРУТТО-ЗАРПЛАТА — ТИВАТ, 2026

ПЕРИОД	ЗАРПЛАТА	ИСТОЧНИК
Январь '26	**1 467 €**	📎
Февраль '26	**1 493 €**	📎
Среднее за I кв. '26	**1 480 €**	📊

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

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: **4 192 €/м²** , с отклонениями в зависимости от района и типа недвижимости.

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

Евроинтеграция ↑ ПОЗИТИВНЫЙ

Продвижение Черногории к членству в ЕС укрепляет доверие инвесторов.

77 % импорта приходится на страны ЕС (январь 2026)

Туристический поток ↑ ПОЗИТИВНЫЙ

В январе — феврале 2026 в Тивате зафиксировано около 9 829 туристических ночёвок — 12,9 % всех ночёвок на побережье.

MSP № 3/2026 (январь — февраль 2026)

Зарплаты → НЕЙТРАЛЬНЫЙ

Средняя брутто-зарплата в Тивате — 1 480 € в месяц (среднее за январь — февраль 2026), на 5,8 % меньше, чем за тот же период прошлого года.

MSP № 3/2026 (январь — февраль 2026)

Инфраструктура ↑ ПОЗИТИВНЫЙ

Развитие Porto Montenegro и улучшение дорожной инфраструктуры повышают привлекательность города.

Реализуемые инфраструктурные проекты

Прогноз цен на 2026 год

Исходная цена: 4 192 €/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	+10–12 %	4 653 €/м²	25 %
Базовый НАИБОЛЕЕ ВЕРОЯТНЫЙ	+5–7 %	4 444 €/м²	55 %
Консервативный	+0–2 %	4 234 €/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 Тивата, 2026 год

Основные макроэкономические и демографические показатели

НАСЕЛЕНИЕ
15 500
Управление статистики Черногории, перепись 2023 года

СРЕДНЯЯ ЗАРПЛАТА (БРУТТО)
1 480 €
▼ 8,4 % за год
в среднем за янв. — февр. '26

ТУРИСТИЧЕСКИЕ НОЧЁВКИ, ЯНВ. — ФЕВР.
~9 829
12,9 % ночёвок на побережье

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 (2 421)**, средняя цена на **квартиру** в Тивате составляет **4 192 €/м²**.

Подходящее ли сейчас время для покупки квартир в Тивате?

Согласно актуальным рыночным данным, цены на недвижимость в Тивате показывают стабильный рост на 6,3 % 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 **1 008 €**. Расчётная средняя годовая валовая доходность инвестиций (ROI) — **4,0 %**, без учёта роста стоимости самой недвижимости.

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