estitor

Bar Emlak Piyasası

2026 3. Çeyrek Raporu

Bar emlak piyasasındaki fiyatların, eğilimlerin ve yatırım fırsatlarının ayrıntılı analizi. Veriler her çeyrekte güncellenir.

Güncelleme: Kasım 2026 · Sonraki rapor: Ocak 2027

ORTALAMA M² FİYATI	ORTALAMA DAİRE FİYATI	KİRA GETİRİSİ	AKTİF İLANLAR
2.758 €	176.512 €	%4,4	1.597
▲ +%10,2 yıllık	▲ +%10,2 yıllık	▼ -%0,30 yıllık	2026 3. çeyrek

Bar'da tipe göre daire fiyatları — 2026 3. çeyrek

2026 3. çeyrek ortalaması

Bar'da tipe göre ortalama daire fiyatları, Estitor'daki aktif ilanlara dayanarak aşağıda gösterilmektedir.

DAİRE TİPİ	ORTALAMA M² FİYATI	ORTALAMA TOPLAM FİYAT	YILLIK DEĞİŞİM	İLAN SAYISI
Stüdyo daireler	3.111 €/m²	95.314 €	**+%14,4**	94
1+1 daireler	2.747 €/m²	139.784 €	**+%9,9**	673
2+1 daireler	2.756 €/m²	203.156 €	**+%13,2**	546
3+1 daireler	2.497 €/m²	283.036 €	**+%7,7**	152
4+1 daireler	2.500 €/m²	525.878 €	**+%26,0**	15

📎 İlan sayısı = ortalama fiyat hesabına dâhil edilen ilanlar; toplamı, aktif ilanların toplam sayısından farklı olabilir.

> **Not:** Ortalama fiyatlar, Estitor platformundaki aktif ilanların fiyatlarına göre hesaplanmıştır ve ortalama %5-10 olan pazarlık indirimlerini içermez.

Bar'da daire fiyatlarının geçmişi

Dairelerde ortalama m² fiyatının seyri

BAR'DA DAİRELERİN ORTALAMA M² FİYATI (EUR)



Bar'da çeyreklik fiyat değişimi:

Bar'da dairelerin metrekare fiyatı son 12 ayda %10,2 arttı (2.504 €/m² düzeyinden 2.758 €/m² düzeyine).

DÖNEM	ORT. M² FİYATI	ÇEYREKLİK DEĞİŞİM	YILLIK DEĞİŞİM
2026 3. çeyrek	2.758 €	-%1,4	+%10,2
2026 2. çeyrek	2.797 €	+%5,3	+%13,3
2026 1. çeyrek	2.655 €	+%2,0	+%9,1
2025 4. çeyrek	2.603 €	+%4,0	—
2025 3. çeyrek	2.504 €	+%1,5	—
2025 2. çeyrek	2.468 €	+%1,4	—
2025 1. çeyrek	2.433 €	—	—

Bar: mahalle ve konum analizi

En çok talep gören konumlarda fiyatlar ve eğilimler

Bar, kent merkezini (liman, demiryolu, okullar) kıyı boyunca uzanan sahil yerleşimleriyle bir araya getiriyor. Merkez ve Topolica yıl boyu şehir yaşamı sunarken Šušanj, Dobre Vode ve Veliki Pijesak deniz kenarında turistik kiralamaya yöneliyor.

Centar — YÜKSELİŞTE

m² fiyatı:	2.968 €/m²
Yıllık değişim:	+%6,4
Aktif ilan sayısı:	309

Ilino — İSTİKRARLI

m² fiyatı:	2.626 €/m²
Yıllık değişim:	+%4,0
Aktif ilan sayısı:	173

Dobra Voda — İSTİKRARLI

m² fiyatı:	2.676 €/m²
Yıllık değişim:	+%4,6
Aktif ilan sayısı:	125

Sutomore — YÜKSELİŞTE

m² fiyatı:	2.397 €/m²
Yıllık değişim:	+%24,1
Aktif ilan sayısı:	116

Šušanj — YÜKSELİŞTE

m² fiyatı:	2.576 €/m²
Yıllık değişim:	+%22,4
Aktif ilan sayısı:	93

Bjeliši — YÜKSELİŞTE

m² fiyatı:	2.598 €/m²
Yıllık değişim:	+%13,0
Aktif ilan sayısı:	69

Čeluga —

m² fiyatı:	2.166 €/m²
Yıllık değişim:	—
Aktif ilan sayısı:	39

Polje —

m² fiyatı:	2.029 €/m²
Yıllık değişim:	—
Aktif ilan sayısı:	29

Makedonsko naselje —

m² fiyatı:	2.818 €/m²
Yıllık değişim:	—
Aktif ilan sayısı:	26

Utjeha — YÜKSELİŞTE

m² fiyatı:	3.000 €/m²
Yıllık değişim:	+%49,0
Aktif ilan sayısı:	14

Zeleni Pojas —

m² fiyatı:	2.389 €/m²
Yıllık değişim:	—
Aktif ilan sayısı:	13

Soho City —

m² fiyatı:	3.530 €/m²
Yıllık değişim:	—
Aktif ilan sayısı:	12

📎 İlan sayısı = ortalama fiyat hesabına dâhil edilen ilanlar; toplamı, aktif ilanların toplam sayısından farklı olabilir.

Bar'ın yatırım potansiyeli ve kira getirisi (ROI)

Getiri ve yatırım fırsatları analizi

Belediye / mahalleye göre kira getirisi

BELEDİYE	ORTALAMA M² FİYATI	ORT. M² KİRASI	ORTALAMA ALAN	BRÜT KİRA GETİRİSİ
Centar	2.968 €	11 €	64 m²	**%4,4**
Ilino	2.626 €	11 €	59 m²	**%5,0**
Dobra Voda	2.676 €	10 €	83 m²	**%4,5**
Sutomore	2.397 €	8 €	57 m²	**%4,0**
Šušanj	2.576 €	11 €	64 m²	**%5,1**
Bjeliši	2.598 €	9 €	58 m²	**%4,2**
Čeluga	2.166 €	9 €	59 m²	**%5,0**
Polje	2.029 €	7 €	55 m²	**%4,1**
Makedonsko naselje	2.818 €	10 €	63 m²	**%4,3**

Yatırım hesabı: örnek

Bar'da 64 m² büyüklüğünde ortalama bir daire — güncel piyasa verilerine göre.

Satın alma fiyatı	Yıllık kira geliri	Brüt getiri	5 yıllık projeksiyon
176.512 €	**7.680 €**	**%4,4**	**286.868 €**
64 m² × 2.758 €	brüt gelir	yıllık	yıllık %10,2 artışla

Not: Bu projeksiyonlar geçmiş eğilimlere dayanır ve gelecekteki sonuçları garanti etmez. Yerel bir uzmana danışmanızı öneririz.

Bar'da gayrimenkul satın alma masrafları

KALEM	TUTAR	AÇIKLAMA
Tapu devir vergisi	**%3 – %6**	150.000 € üzerindeki değerler için artan oranlı tarife
KDV (yeni konut)	**%21**	Fiyata dâhildir; %3 devir vergisi ödenmez
Noter masrafları	**~400 – 700 €**	Zorunludur, noter tarifesiyle belirlenir
Tapu-kadastro tescili	**50 – 200 €**	Mülkiyet tescili için idari harçlar
Emlak ofisi komisyonu	**%3 – %6**	Sabit değildir; alıcı, satıcı veya iki taraf birlikte öder
Avukat masrafları	**500 – 2.000+ €**	Hukuki güvence için önerilir

Alım gücü ve daire fiyatları

Yerel maaşlar daire fiyatlarına yetişebiliyor mu?

SATIN ALINABİLİRLİK ENDEKSİ

Yerel maaş bir daire satın almaya ne kadar yetiyor



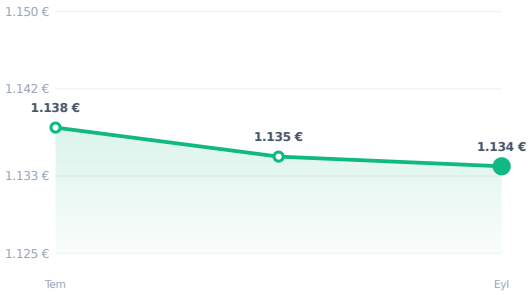
Düşük

~155 aylık ortalama brüt maaş, 64 m² daire için

🟠 Bir sahil yatırım piyasası: fiyatlar yerel satın alma gücünü fazlasıyla aşıyor.

BRÜT MAAŞ EĞİLİMİ (€)

Çeyreklik görünüm — Bar



📎 *Karadağ İstatistik Kurumu — Aylık İstatistik Bülteni 10/2026 (Tem–Eyl 2026)*

Ø MAAŞ 3Ç26	YILLIK DEĞİŞİM
1.136 €	**+%0,6**

Ortalama brüt maaş (Bar) 1.136 € (3Ç26 ortalaması), %0,6 artış (3. çeyrek, 2025 ile karşılaştırma). Temmuz: 1.138 €, Ağustos: 1.135 €, Eylül: 1.134 €.

BRÜT MAAŞ — BAR 2026

DÖNEM	MAAŞ	KAYNAK
Temmuz '26	**1.138 €**	📎
Ağustos '26	**1.135 €**	📎
Eylül '26	**1.134 €**	📎
3Ç26 ortalaması	**1.136 €**	📊

📎 Karadağ İstatistik Kurumu verileri. 3. çeyrek ortalaması = Tem, Ağu ve Eyl ortalaması.

Bar emlak piyasası tahmini 2026

Emlak piyasasında neler bekleniyor

Mevcut eğilimler, makroekonomik göstergeler ve kalkınma planlarına dayanarak 2026 yılında Bar'da emlak fiyatlarında ılımlı bir artış bekliyoruz. Ortalama başlangıç fiyatı: **2.758 €/m²** ; konuma ve gayrimenkul tipine göre değişiklik gösterir.

Bar piyasasını etkileyen temel etkenler (verilerle destekli)

En büyük deniz limanı ↑ OLUMLU

Bar Limanı, Karadağ'ın en büyük deniz limanı ve bir ulaşım kavşağı (demiryolu, karayolları); bu da ekonomik bir dayanak ve istikrarlı iç talep sağlıyor.

Bar Limanı

Uygun fiyatlı sahil ↑ OLUMLU

Bar, en uygun fiyatlı sahil piyasaları arasında; ortalama brüt maaş 1.136 € (yıllık +%0,6) yerel talep artarken istikrarını koruyor.

Aylık İstatistik Bülteni (MSP) 10/2026

Bar–Boljare otoyolu ↑ OLUMLU

Podgorica ve ülkenin kuzeyiyle daha iyi bağlantı, Bar'ı yaşam ve yatırım için daha cazip kılıyor.

Büyüyen sezon ↑ OLUMLU

Kapsanan sahil belediyelerinde 390.863 geceleme (%16,1 pay, 3Ç26); Temmuz ve Ağustos'un her birinde yaklaşık 153 bin gecelemeyle Bar, kapsanan sahilin üçüncü destinasyonu; sezonun uzaması için de alan var.

Aylık İstatistik Bülteni (MSP) 10/2026

2026 fiyat projeksiyonu

Başlangıç fiyatı: 2.758 €/m² (2026 3. çeyrek, ortalama). Projeksiyonlar geçmiş eğilime ve Karadağ İstatistik Kurumu göstergelerine dayanır.

SENARYO	BEKLENEN YILLIK ARTIŞ	2026 SONU ORT. M² FİYATI	OLASILIK
İyimser	+%13-15	3.144 €/m²	%25
Temel EN OLASI	+%9-11	3.034 €/m²	%55
Temkinli	+%5-7	2.923 €/m²	%20

Uyarı: Karadağ İstatistik Kurumu'nun resmî verilerine dayanır (Aylık İstatistik Bülteni 10/2026). Finansal tavsiye niteliği taşımaz ve gelecekteki sonuçları garanti etmez. Gerçekleşen fiyat artışı küresel makroekonomik koşullara, jeopolitik duruma ve yerel mevzuat değişikliklerine bağlıdır.

Bar ekonomik profili 2026

Temel makroekonomik ve demografik göstergeler

NÜFUS

42.000

Karadağ İstatistik Kurumu, 2023 Nüfus Sayımı

ORTALAMA BRÜT MAAŞ

1.136 €

▲ %0,6 yıllık

3Ç26 ortalaması

TURİST GECELEMELERİ, 3Ç26

390.863

kapsanan sahilde %16,1 pay

Bar'da gayrimenkul satın alma rehberi

Yerli ve yabancı alıcılar için adım adım süreç

Satın alma süreci

1. **Gayrimenkul arama ve seçme** — Emlak ofisleri ve platformlar üzerinden ilanların incelenmesi, konum ve fiyat analizi, yerinde görme randevularının ayarlanması.
2. **Pazarlık ve teklif** — Satıcıyla fiyat, süre ve satın alma koşullarında anlaşılması.
3. **Hukuki inceleme (due diligence)** — Kadastroda mülkiyetin, olası ipotek ve yükümlülüklerin, yapının durumunun (yapı ruhsatı ve iskân) ve olası hukuki kısıtlama veya ihtilafların kontrol edilmesi.
4. **Ön sözleşme (isteğe bağlı)** — Gerekirse, ek kontroller tamamlanırken kapora (genellikle yaklaşık %10) karşılığında ön sözleşme imzalanır.
5. **Yabancı kayıt numarasının alınması** — Yabancı alıcılar, satın alma işlemi ve vergi yükümlülükleri için gerekli olan kayıt numarasını Vergi İdaresi'nden almak zorundadır.
6. **Satış sözleşmesinin noterde onaylanması** — Satış sözleşmesi noter huzurunda imzalanır. Resmî dili bilmeyen yabancı uyruklular için yeminli mahkeme tercümanının hazır bulunması yasal olarak zorunludur.
7. **Ödeme ve tapu tescili** — Satış bedeli yalnızca banka havalesiyle ödenir; ardından noter, mülkiyetin kadastroya tescili için başvuruda bulunur.

Gerekli belgeler

- Kimlik belgesi (kimlik kartı veya pasaport)
- Kayıt numarası (yabancı alıcılar için)
- İkametgâh belgesi (gerekirse)
- Fonların kaynağına ilişkin belge (banka ve işlemin gerçekleşmesi için zorunlu)
- Tapu kaydı (kadastro kayıt örneği)
- Yapı ruhsatı ve iskân belgesi (varsa)
- Enerji kimlik belgesi (varsa)
- Evlilik cüzdanı (gerekirse, tercümesiyle)
- Vekâletname (taraflardan biri hazır bulunmuyorsa)
- Yeminli mahkeme tercümanı (yabancı alıcılar için)
- Yerel bankadaki hesaba ilişkin belge (havalenin yapıldığı hesap)

Önemli notlar:

- Ödeme uygulamada banka aracılığıyla yapılır; kara paranın aklanmasının önlenmesine ilişkin mevzuat uyarınca fonların kaynağı zorunlu olarak kontrol edilir.
- Yabancı alıcılar, belirli arazi kategorileri (ör. tarım arazisi) dışında serbestçe gayrimenkul satın alabilir.
- Noter, işlemin doğrulanmasında ve tescil sürecinin başlatılmasında kilit rol oynar.

Karadağ'da gayrimenkul satın alma süreci açıkça tanımlanmış ve büyük ölçüde standartlaşmıştır; ancak özellikle yabancı yatırımcılar için dikkatli bir hukuki inceleme ile bankacılık ve vergi prosedürlerine uyum gerektirir.

Sıkça sorulan sorular

Bar'da gayrimenkulle ilgili en sık sorulan soruların yanıtları

Bar şehrinde ortalama daire fiyatı nedir?

1.597 aktif ilanın analizine göre, Bar şehrinde **daire** için ortalama fiyat **2.758 €/m²**.

Şu an Bar şehrinde daire satın almak için doğru zaman mı?

Güncel piyasa verilerine göre Bar şehrinde gayrimenkul fiyatlarında gözlenen eğilim: yıllık %10,2 düzenli artış.
Satış hızı: daire ilanı, kaldırılmadan önce piyasada **45-60 gün** kalıyor.

Bar şehrinde daire satın almak yatırım olarak ne kadar kârlı?

Ortalama aylık kira **640 €**. Tahmini ortalama yıllık brüt yatırım getirisi (ROI), gayrimenkulün değer artışı hariç **%4,4**.

Bar neden dijital göçebelerin merkezi hâline geldi?

Bar; Budva ve Kotor'a kıyasla belirgin biçimde daha düşük yaşam maliyeti ve metrekare fiyatlarıyla en iyi kentsel altyapıyı (liman, demiryolu, okullar) sunuyor. Estitor'un 2026 3. çeyrek verilerine göre Bar'da ortalama daire fiyatı yaklaşık 2.758 €/m².

Bar'da yatırım için en iyi bölgeler hangileri?

Gösterilen kira verilerine göre en yüksek brüt kira getirisi şu anda Šušanj bölgesinde (~%5,1). Mahalle bazında ayrıntılı getiri, yukarıdaki kira getirisi tablosunda yer alıyor.

Bar'da uzun dönem kiralamanın payı ne kadar?

Bar, sahildeki en yüksek uzun dönem kiralama paylarından birine sahip; şehirde yıl boyu yaşanması, gayrimenkulün boş kalma riskini azaltıyor.

Bar'da yapıların yasallaştırılması hâlâ güncel bir konu mu?

Šušanj gibi bazı mahallelerde yasallaştırma süreci devam ediyor; bu nedenle yatırımcılara satın almadan önce yapı ruhsatını ayrıntılı biçimde kontrol etmeleri önerilir.

Bar'ın İtalya ve bölgenin geri kalanıyla ulaşım bağlantıları nasıl?

Bar Limanı'ndan İtalya'ya (Ancona/Bari) doğrudan feribot seferleri var; demiryolu ise şehri doğrudan Belgrad'a bağlıyor. Bu durum hem turizme hem iş dünyasına katkı sağlıyor.

Yöntem: Bu rapordaki veriler; Estitor platformundaki aktif ve satılmış ilanların analizine, Karadağ Gayrimenkul İdaresi'nin kamuya açık verilerine ve iş ortağı emlak ofislerinden derlenen toplu verilere dayanır. Fiyatlar aktif ilanlardaki talep edilen fiyatlardır ve nihai satış fiyatlarından farklı olabilir. Rapor her çeyreğin başında otomatik olarak güncellenir.

Son güncelleme: 2026 3. çeyrek | **Sonraki güncelleme:** Ocak 2027