estitor

Karadağ Emlak Piyasası

2026 3. Çeyrek Raporu

Karadağ emlak piyasasındaki fiyatların, eğilimlerin ve yatırım fırsatlarının ayrıntılı analizi. 6 kilit şehrin karşılaştırmalı görünümü. Veriler her çeyrekte güncellenir.

Güncelleme: Kasım 2026 · Sonraki rapor: Ocak 2027

ORTALAMA M² FİYATI	ORTALAMA DAİRE FİYATI	KİRA GETİRİSİ	AKTİF İLANLAR
3.073 €	**199.745 €**	**%4,3**	**18.965**
▲ +%3,7 yıllık	▲ +%3,7 yıllık	▼ -%0,61 yıllık	2026 3. çeyrek

📎 Ülke ortalaması, Estitor platformundaki Karadağ'daki tüm satılık daire ilanları üzerinden tek bir toplam olarak hesaplanır; bu nedenle aşağıda gösterilen şehirlerin basit ortalamasından farklı olabilir.

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

2026 3. çeyrek ortalaması

Karadağ'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	3.031 €/m²	98.302 €	**+%1,8**	1.115
1+1 daireler	3.033 €/m²	153.542 €	**+%1,2**	7.235
2+1 daireler	3.184 €/m²	254.057 €	**+%8,7**	6.435
3+1 daireler	2.981 €/m²	342.608 €	**+%1,0**	2.488
4+1 daireler	2.855 €/m²	474.909 €	**+%10,4**	331

📎 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.

Karadağ'da daire fiyatlarının geçmişi

Dairelerde ortalama m² fiyatının seyri

KARADAĞ'DA DAİRELERİN ORTALAMA M² FİYATI (EUR)



Emlak fiyatlarında artış: 2026 3. çeyrek döneminde yıllık %3,7

Karadağ'da dairelerin ortalama metrekare fiyatı son 12 ayda %3,7 arttı (2.963 €/m² düzeyinden 3.073 €/m² düzeyine).

DÖNEM	ORT. M² FİYATI	ÇEYREKLİK DEĞİŞİM	YILLIK DEĞİŞİM
2026 3. çeyrek	3.073 €	+%3,5	+%3,7
2026 2. çeyrek	2.970 €	+%2,0	+%1,0
2026 1. çeyrek	2.910 €	-%0,2	+%8,5
2025 4. çeyrek	2.916 €	-%1,6	—
2025 3. çeyrek	2.963 €	+%0,7	—
2025 2. çeyrek	2.941 €	+%9,7	—
2025 1. çeyrek	2.682 €	—	—

Şehirlere göre emlak fiyatları: Podgorica, Budva, Kotor, Bar, Herceg Novi, Tivat

Başlıca şehirlere göre kira getirisi ve temel veriler

Karadağ'da emlak piyasası açısından altı kilit şehir var; her birinin kendine özgü fiyat dinamiği ve alıcı profili bulunuyor.

Podgorica — YÜKSELİŞTE

m² fiyatı:	2.672 €
Yıllık değişim:	+%8,3
İlan sayısı:	6.092

Budva — YÜKSELİŞTE

m² fiyatı:	3.581 €
Yıllık değişim:	+%5,2
İlan sayısı:	5.100

Kotor — YÜKSELİŞTE

m² fiyatı:	3.599 €
Yıllık değişim:	+%10,5
İlan sayısı:	1.172

Bar — YÜKSELİŞTE

m² fiyatı:	2.758 €
Yıllık değişim:	+%10,2
İlan sayısı:	1.597

Herceg Novi — YÜKSELİŞTE

m² fiyatı:	3.295 €
Yıllık değişim:	+%13,2
İlan sayısı:	1.418

Tivat — YÜKSELİŞTE

m² fiyatı:	4.458 €
Yıllık değişim:	+%8,7
İlan sayısı:	2.781

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

Karadağ'ın yatırım potansiyeli ve kira getirisi (ROI)

Getiri ve yatırım fırsatları analizi

Şehre göre kira getirisi

ŞEHİR	ORTALAMA M² FİYATI	ORT. M² KİRASI	ORTALAMA ALAN	BRÜT KİRA GETİRİSİ
Podgorica	2.672 €	10 €	58 m²	**%4,5**
Budva	3.581 €	15 €	72 m²	**%5,0**
Kotor	3.599 €	13 €	69 m²	**%4,3**
Bar	2.758 €	10 €	64 m²	**%4,4**
Herceg Novi	3.295 €	11 €	68 m²	**%4,0**
Tivat	4.458 €	17 €	70 m²	**%4,6**

Yatırım hesabı: örnek

Karadağ'da 65 m² büyüklüğünde ortalama bir daire — güncel piyasa verilerine göre.

Satın alma fiyatı	Yıllık kira geliri	Brüt getiri	5 yıllık projeksiyon
199.745 €	**8.580 €**	**%4,3**	**248.919 €**
65 m² × 3.073 €	brüt gelir	yıllık	yıllık %4,5 artışla

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

Karadağ'da gayrimenkul satın alma masrafları

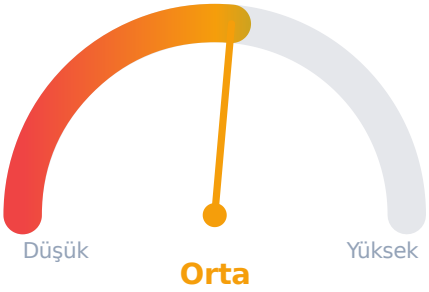
KALEM	TUTAR	AÇIKLAMA
Tapu devir vergisi	**%3 – %6**	150.000 € üzerindeki değerler için artan oranlı tarife
KDV (yeni konut)	**%21**	Fiyata dâhildir; %3 devir vergisi ödenmez
Noter masrafları	**~400 – 700 €**	Zorunludur, noter tarifesiyle belirlenir
Tapu-kadastro tescili	**50 – 200 €**	Mülkiyet tescili 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

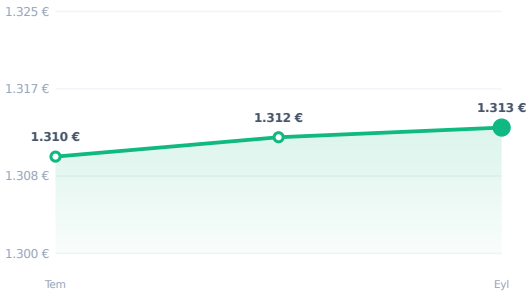


~118 aylık ortalama brüt maaş, 58 m² daire için

🟡 Bir iş ve yönetim merkezi olan Podgorica, Karadağ'ın görece en erişilebilir piyasası.

BRÜT MAAŞ EĞİLİMİ (€)

Çeyreklik görünüm — Podgorica



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

Ø MAAŞ 3Ç26	YILLIK DEĞİŞİM
1.312 €	**+%3,4**

Ortalama brüt maaş (Podgorica) 1.312 € (3Ç26 ortalaması), %3,4 artış (3. çeyrek, 2025 ile karşılaştırma). Temmuz: 1.310 €, Ağustos: 1.312 €, Eylül: 1.313 €.

MAAŞ KARŞILAŞTIRMASI — TÜM ŞEHİRLER 2026

ŞEHİR	TEM '26 📎	AĞU '26 📎	EYL '26 📎	3Ç26 📊	YILLIK
Tivat	1.479 €	1.450 €	1.465 €	**1.465 €**	-%3,6
Podgorica	1.310 €	1.312 €	1.313 €	**1.312 €**	+%3,4
Kotor	1.271 €	1.301 €	1.282 €	**1.285 €**	+%6
Budva	1.185 €	1.190 €	1.215 €	**1.197 €**	-%1,2
Herceg Novi	1.175 €	1.168 €	1.180 €	**1.174 €**	+%2,1
Bar	1.138 €	1.135 €	1.134 €	**1.136 €**	+%0,6

📎 Karadağ İstatistik Kurumu, Aylık İstatistik Bülteni 10/2026

Karadağ emlak piyasası tahmini 2026

Emlak piyasasında neler bekleniyor

Mevcut eğilimler, makroekonomik göstergeler ve kalkınma planlarına dayanarak 2026 yılında Karadağ'da emlak fiyatlarında ılımlı bir artış bekliyoruz. Ortalama başlangıç fiyatı: **3.073 €/m²** ; konuma ve gayrimenkul tipine göre değişiklik gösterir.

Karadağ piyasasını etkileyen temel etkenler (verilerle destekli)

AB entegrasyonu ↑ OLUMLU

Karadağ'ın AB üyeliği yolundaki ilerlemesi yatırımcı güvenini olumlu etkiliyor.

Dış ticaretin büyük bölümü AB ile yapılıyor

Turizm hareketliliği ↑ OLUMLU

Kapsanan sahil belediyelerinde yaklaşık 2.421.572 geceleme (3Ç26, Ağustos ve Eylül geçici). Budva %52,5 ile lider, Herceg Novi'nin payı %19,0. Sezonun zirvesi Ağustos'ta.

Kapsanan sahil belediyelerinde toplam yaklaşık 2.421.572 geceleme, 3Ç26 — Ağustos ve Eylül geçici (MSP 10/2026)

Maaşlar ↑ OLUMLU

Kapsanan şehirler arasında en yüksek ortalama brüt maaşlar Tivat (1.465 €) ve Podgorica'da (1.312 €); en hızlı artış Kotor'da (+%6,0). 3Ç26.

Ortalama brüt kazançlar, 3Ç26 (MSP 10/2026)

Perakende harcamaları ↑ OLUMLU

Reel perakende ticaret cirosu geçen yıla göre +%4,7 (3Ç26, sabit fiyatlarla, Eylül geçici).

Perakende ticaret cirosu, 3Ç26 — Eylül geçici (MSP 10/2026)

2026 fiyat projeksiyonu

Başlangıç fiyatı: 3.073 €/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	+%8-10	3.350 €/m²	%25
Temel EN OLASI	+%3-5	3.196 €/m²	%55
Temkinli	+%0-1	3.088 €/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.

Karadağ ekonomik profili 2026

Temel makroekonomik ve demografik göstergeler

NÜFUS

617.213

Karadağ İstatistik Kurumu, 2023 Nüfus Sayımı

GSYH

2.146,0 milyon €

Karadağ İstatistik Kurumu, 2026 2. çeyrek (geçici veriler)

GSYH BÜYÜMESİ (ÇEYREKLİK)

+%3,8

Reel GSYH büyümesi, 2026 2. çeyrek (geçici veriler) — Karadağ İstatistik Kurumu

2026 EKONOMİK GÖRÜNÜMÜ

Karadağ'ın 2026 yılı ekonomik görünümü istikrarlı bir büyümeye işaret ediyor: uluslararası kuruluşların en güncel projeksiyonları **%3,0 ile %3,3** arasında (IMF %3,0, EBRD %3,1, Dünya Bankası %3,3); Maliye Bakanlığı ise ek bütçede kendi projeksiyonunu %4 düzeyine yükseltti. Reel GSYH büyümesi 2026 yılının ilk çeyreğindeki %2,6 düzeyinden ikinci çeyrekte %3,8 düzeyine hızlandı.

Projeksiyonlar uluslararası ve yerel değerlendirmelere dayanır. Bütçe verisi: Karadağ Maliye Bakanlığı.

Turizm hareketliliği

Kaynak: Karadağ İstatistik Kurumu — Aylık İstatistik Bülteni 10/2026

Sahil belediyelerine göre toplu konaklama tesislerinde yabancı ve yerli turist gecelemeleri, 2026 3. çeyrek.

Sahil belediyelerine göre gecelemeler — 3Ç26 (Ağustos ve Eylül geçici)

BELEDİYE	TEM	AĞU (G)	EYL (G)	3Ç26 TOPLAMI	PAY
Budva	**464.518**	484.230	322.081	**1.270.829**	**%52,5**
Herceg Novi	**173.414**	160.691	125.772	**459.877**	**%19,0**
Bar	**153.366**	153.895	83.602	**390.863**	**%16,1**
Kotor	**57.252**	58.100	45.874	**161.226**	**%6,7**
Tivat	**42.864**	56.482	39.431	**138.777**	**%5,7**
Sahil toplamı	**891.414**	**913.398**	**616.760**	**2.421.572**	**%100**

Gerçekleşen veri (Karadağ İstatistik Kurumu). (g), Karadağ İstatistik Kurumu'nun geçici verilerini gösterir: Ağustos ve Eylül geçici; "3Ç26 toplamı" yayımlanan üç ayın tamamını toplar.

Perakende, 2026 3. çeyrek: reel ciro geçen yıla göre artıyor

Perakende ticaret cirosu (sabit fiyatlarla, 2025 ortalaması = 100) — Karadağ İstatistik Kurumu, MSP 10/2026

Reel perakende ticaret cirosunun 2025 yılı ortalamasına (= 100) göre endeksi, sabit fiyatlarla (enflasyondan arındırılmış). Karşılaştırma, önceki yılın aynı ayıyla yapılıyor. Artış tüm yaz sezonu boyunca dengeli: Temmuz +%5,4, Ağustos +%4,0, Eylül +%4,9.

AY	2025	2026	YILLIK DEĞİŞİM
Tem	125,0	**131,7**	**+%5,4**
Ağustos	126,2	**131,2**	**+%4,0**
Eylül (g)	106,0	**111,2**	**+%4,9**
3Ç26 ort.	**119,1**	**124,7**	**+%4,7**

2026 3. çeyrekte reel perakende ticaret cirosu geçen yıla göre yaklaşık +%4,7 değişti: Temmuz gerçekleşen (+%5,4), Ağustos gerçekleşen (+%4,0), Eylül geçici (+%4,9).

Gerçekleşen veriler: Temmuz ve Ağustos 2026 (Karadağ İstatistik Kurumu, MSP 10/2026); Eylül geçici. Sabit fiyatlar = enflasyondan arındırılmış reel ciro. "Eylül (g)" Karadağ İstatistik Kurumu'nun geçici verisidir; "3Ç26 ort." yayımlanan üç ayın tamamını kapsar.

Karadağ'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

Karadağ'da gayrimenkulle ilgili en sık sorulan soruların yanıtları

Karadağ'da ortalama daire fiyatı nedir?

18.965 aktif ilanın analizine göre, Karadağ'da **daire** için ortalama fiyat **3.073 €/m²**.

Şu an Karadağ'da daire satın almak için doğru zaman mı?

Güncel piyasa verilerine göre Karadağ'da gayrimenkul fiyatlarında gözlenen eğilim: yıllık %3,7 düzenli artış.
Satış hızı: daire ilanı, kaldırılmadan önce piyasada **45-60 gün** kalıyor.

Karadağ'da daire satın almak yatırım olarak ne kadar kârlı?

Ortalama aylık kira **715 €**. Tahmini ortalama yıllık brüt yatırım getirisi (ROI), gayrimenkulün değer artışı hariç **%4,3**.

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