estitor

Kotor Emlak Piyasası

2026 1. Çeyrek Raporu

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

Güncelleme: Mart 2026 · Sonraki rapor: Temmuz 2026

ORTALAMA M² FİYATI	ORTALAMA DAİRE FİYATI	KİRA GETİRİSİ	AKTİF İLANLAR
3.605 €	277.585 €	%4,3	898
▲ +%11,8 yıllık	▲ +%11,8 yıllık	▼ -%0,97 yıllık	2026 1. çeyrek

Kotor'da tipe göre daire fiyatları — 2026 1. çeyrek

2026 1. çeyrek ortalaması

Kotor'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	3.330 €/m²	114.079 €	**-%4,0**	46
1+1 daireler	3.726 €/m²	196.397 €	**+%14,6**	289
2+1 daireler	3.855 €/m²	292.531 €	**+%37,3**	300
3+1 daireler	3.443 €/m²	447.892 €	**-%13,0**	141

📎 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.

Kotor'da daire fiyatlarının geçmişi

Dairelerde ortalama m² fiyatının seyri

KOTOR'DA DAİRELERİN ORTALAMA M² FİYATI (EUR)



Kotor'da çeyreklik fiyat değişimi:

Kotor'da dairelerin metrekare fiyatı son 12 ayda %11,8 arttı (3.226 €/m² düzeyinden 3.605 €/m² düzeyine).

DÖNEM	ORT. M² FİYATI	ÇEYREKLİK DEĞİŞİM	YILLIK DEĞİŞİM
2026 1. çeyrek	3.605 €	+%2,3	+%11,8
2025 4. çeyrek	3.525 €	+%8,2	—
2025 3. çeyrek	3.258 €	+%1,1	—
2025 2. çeyrek	3.222 €	-%0,1	—
2025 1. çeyrek	3.226 €	—	—

Kotor: mahalle ve konum analizi

En çok talep gören konumlarda fiyatlar ve eğilimler

Kotor Rivierası, UNESCO koruması altındaki Stari Grad'dan Dobrota ve Prčanj gibi sakin kıyı yerleşimlerine kadar birbirinden farklı bölgeleri kapsıyor. Her konumun kendine özgü bir fiyatı ve alıcı profili var.

Dobrota — YÜKSELİŞTE

m² fiyatı:	3.852 €/m²
Yıllık değişim:	+%14,9
Aktif ilan sayısı:	204

Radanovići — YÜKSELİŞTE

m² fiyatı:	2.491 €/m²
Yıllık değişim:	+%11,3
Aktif ilan sayısı:	91

Risan — —

m² fiyatı:	3.694 €/m²
Yıllık değişim:	—
Aktif ilan sayısı:	65

Prčanj — YÜKSELİŞTE

m² fiyatı:	3.522 €/m²
Yıllık değişim:	+%16,9
Aktif ilan sayısı:	55

Kavač — YÜKSELİŞTE

m² fiyatı:	3.426 €/m²
Yıllık değişim:	+%17,2
Aktif ilan sayısı:	46

Orahovac — —

m² fiyatı:	4.055 €/m²
Yıllık değişim:	—
Aktif ilan sayısı:	39

Škaljari — —

m² fiyatı:	3.412 €/m²
Yıllık değişim:	—
Aktif ilan sayısı:	34

Muo — —

m² fiyatı:	3.678 €/m²
Yıllık değişim:	—
Aktif ilan sayısı:	33

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

Kotor'un 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
Dobrota	3.852 €	14 €	85 m²	**%4,4**
Radanovići	2.491 €	11 €	50 m²	**%5,3**
Kavač	3.426 €	12 €	57 m²	**%4,2**
Škaljari	3.412 €	13 €	60 m²	**%4,6**

Yatırım hesabı: örnek

Kotor'da 77 m² büyüklüğünde ortalama bir daire — güncel piyasa verilerine göre.

Satın alma fiyatı	Yıllık kira geliri	Brüt getiri	5 yıllık projeksiyon
277.585 €	**12.012 €**	**%4,3**	**389.327 €**
77 m² × 3.605 €	brüt gelir	yıllık	yıllık %7 artışla

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

Kotor'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



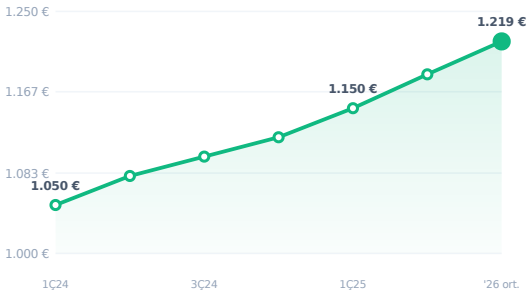
Düşük

~115 aylık ortalama brüt maaş, 50 m² daire için

🔴 50 m² büyüklüğünde bir daire yaklaşık 115 ortalama brüt maaşa denk geliyor. Kotor, güçlü turizm talebine sahip bir yatırım piyasası.

BRÜT MAAŞ EĞİLİMİ (€)

Çeyreklik görünüm — Kotor



📎 *Karadağ İstatistik Kurumu — Aylık İstatistik Bülteni 3/2026 (Oca–Şub 2026)*

Ø MAAŞ 1Ç26	YILLIK DEĞİŞİM
1.219 €	**+%6**

Kotor'da ortalama brüt maaş yıllık %6,0 arttı (Oca–Şub '26 ortalaması, 1Ç25 ile karşılaştırma): Ocak 1.216 €, Şubat 1.221 €.

BRÜT MAAŞ — KOTOR 2026

DÖNEM	MAAŞ	KAYNAK
Ocak '26	**1.216 €**	📎
Şubat '26	**1.221 €**	📎
1Ç26 ortalaması	**1.219 €**	📊

📎 Karadağ İstatistik Kurumu verileri. 1. çeyrek ortalaması = mevcut ayların ortalaması (Ocak, Şubat).

Kotor emlak piyasası tahmini 2026

Emlak piyasasında neler bekleniyor

Mevcut eğilimler, makroekonomik göstergeler ve kalkınma planlarına dayanarak 2026 yılında Kotor'da emlak fiyatlarında ılımlı bir artış bekliyoruz. Ortalama başlangıç fiyatı: **3.605 €/m²** ; konuma ve gayrimenkul tipine göre değişiklik gösterir.

Kotor piyasasını etkileyen temel etkenler (verilerle destekli)

UNESCO statüsü ↑ OLUMLU

Kotor'un Stari Grad bölgesi 1979 yılından beri UNESCO Dünya Mirası Listesi'nde; bu durum kalıcı turistik cazibe sağlıyor ve gayrimenkul değerini koruyor.

UNESCO Kültürel Miras Listesi

Kruvaziyer turizmi ↑ OLUMLU

Kotor, sürekli turist akışı ve artan konaklama talebiyle Akdeniz'in en popüler kruvaziyer duraklarından biri.

Kotor Liman İdaresi

Tivat'a yakınlık ↑ OLUMLU

Kotor, Tivat ve Porto Montenegro'ya yalnızca 10 dakika uzaklıkta; bu da limana yakın, kültürel bir çevre arayan alıcılar için cazibesini artırıyor.

Coğrafi avantaj

Sınırlı yapılaşma ↑ OLUMLU

UNESCO kuralları Stari Grad'da yeni yapılaşmayı sınırlıyor; bu da mevcut gayrimenkullerin fiyatını yüksek tutuyor.

Kotor Belediyesi İmar Planı

2026 fiyat projeksiyonu

Başlangıç fiyatı: 3.605 €/m² (2026 1. çeyrek, ortalama). Projeksiyonlar geçmiş eğilime ve Karadağ İstatistik Kurumu göstergelerine dayanır.

SENARYO	BEKLENEN YILLIK ARTIŞ	2026 SONU ORT. M² FİYATI	OLASILIK
İyimser	+%16-18	4.218 €/m²	%25
Temel EN OLASI	+%11-13	4.038 €/m²	%55
Temkinli	+%6-8	3.857 €/m²	%20

Uyarı: Karadağ İstatistik Kurumu'nun resmî verilerine dayanır (Aylık İstatistik Bülteni 3/2026). Finansal tavsiye niteliği taşımaz ve gelecekteki sonuçları garanti etmez. Gerçekleşen fiyat artışı küresel makroekonomik koşullara, jeopolitik duruma ve yerel mevzuat değişikliklerine bağlıdır.

Kotor ekonomik profili 2026

Temel makroekonomik ve demografik göstergeler

NÜFUS

22.600

Karadağ İstatistik Kurumu, 2023 Nüfus Sayımı

ORTALAMA BRÜT MAAŞ

1.219 €

▲ %6 yıllık

Oca–Şub '26 ort.

TURİST GECELEMELERİ, OCA–ŞUB

~4.608

sahil toplamında %6,2 pay

Kotor'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

Kotor'da gayrimenkulle ilgili en sık sorulan soruların yanıtları

Kotor şehrinde ortalama daire fiyatı nedir?

898 aktif ilanın analizine göre, Kotor şehrinde **daire** için ortalama fiyat **3.605 €/m²**.

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

Güncel piyasa verilerine göre Kotor şehrinde gayrimenkul fiyatlarında gözlenen eğilim: yıllık %11,8 düzenli artış.
Satış hızı: daire ilanı, kaldırılmadan önce piyasada **45-60 gün** kalıyor.

Kotor şehrinde daire satın almak yatırım olarak ne kadar kârlı?

Ortalama aylık kira **1.001 €**. Tahmini ortalama yıllık brüt yatırım getirisi (ROI), gayrimenkulün değer artışı hariç **%4,3**.

2026 yılında Kotor'da ortalama emlak fiyatı ne kadar?

Şubat 2026 itibarıyla Kotor'da ortalama daire fiyatı yaklaşık 2.800 €/m², evler ise ortalama 2.300 €/m² civarında. Fiyatlar belirgin biçimde değişiyor: UNESCO koruması altındaki Stari Grad'da 7.500 €/m² düzeyine kadar çıkarken Risan'da 1.600 €/m² düzeyinden başlayan daha uygun seçenekler bulunuyor.

Kotor'da emlak fiyatları yükseliyor mu, düşüyor mu?

Kotor'da emlak fiyatları yıllık %7,3 oranında istikrarlı biçimde artıyor (2026 1. çeyrek). Stari Grad'ın UNESCO statüsü, Tivat ve Porto Montenegro'ya yakınlık ve uluslararası alıcıların artan talebi fiyat artışının sürmesini destekliyor.

Kotor'da yatırım için en iyi bölgeler hangileri?

Kotor'un Stari Grad bölgesi, UNESCO statüsü ve turistik cazibesi sayesinde kısa dönem kiralamada en yüksek getiriyi sunuyor (%7-10). Dobrota ve Muo, fiyat ile deniz kenarında yaşam kalitesi arasında iyi bir denge sağlıyor. Risan ise uzun vadeli yatırım için en avantajlı seçenek.

Yabancılar Kotor'da gayrimenkul satın alabilir mi?

Evet, yabancılar Karadağ'da vatandaşlarla aynı haklarla gayrimenkul satın alabilir. Vergi İdaresi'nden yabancı kayıt numarası alınması gerekir. Süreç genellikle 30-60 gün içinde tamamlanır.

Kotor'da ortalama kira getirisi ne kadar?

Kotor'da ortalama brüt kira getirisi yıllık %5 ile %10 arasında değişiyor. Stari Grad ve Perast, sezonda (Haziran–Eylül) 100-300 € arasındaki günlük kira bedelleriyle kısa dönem turistik kiralama için özellikle cazip.

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 1. çeyrek | **Sonraki güncelleme:** Temmuz 2026