estitor

Tivat Emlak Piyasası

2026 3. Çeyrek Raporu

Tivat 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
4.458 €	312.060 €	%4,6	2.781
▲ +%8,7 yıllık	▲ +%8,7 yıllık	▼ -%1,18 yıllık	2026 3. çeyrek

Tivat'ta tipe göre daire fiyatları — 2026 3. çeyrek

2026 3. çeyrek ortalaması

Tivat'ta 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	4.755 €/m²	157.537 €	**+%2,9**	170
1+1 daireler	4.529 €/m²	262.433 €	**+%6,0**	958
2+1 daireler	4.445 €/m²	369.441 €	**+%7,6**	1.095
3+1 daireler	3.961 €/m²	412.746 €	**+%7,5**	271
4+1 daireler	3.896 €/m²	572.350 €	**+%25,7**	45

📎 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.

Tivat'ta daire fiyatlarının geçmişi

Dairelerde ortalama m² fiyatının seyri

TİVAT'TA DAİRELERİN ORTALAMA M² FİYATI (EUR)



Tivat'ta çeyreklik fiyat değişimi:

Tivat'ta dairelerin metrekare fiyatı son 12 ayda %8,7 arttı (4.101 €/m² düzeyinden 4.458 €/m² düzeyine).

DÖNEM	ORT. M² FİYATI	ÇEYREKLİK DEĞİŞİM	YILLIK DEĞİŞİM
2026 3. çeyrek	4.458 €	+%1,5	+%8,7
2026 2. çeyrek	4.391 €	+%4,7	+%6,7
2026 1. çeyrek	4.192 €	+%4,5	+%6,3
2025 4. çeyrek	4.013 €	-%2,2	—
2025 3. çeyrek	4.101 €	-%0,3	—
2025 2. çeyrek	4.115 €	+%4,4	—
2025 1. çeyrek	3.943 €	—	—

Tivat: mahalle ve konum analizi

En çok talep gören konumlarda fiyatlar ve eğilimler

Tivat birkaç kilit bölgeden oluşuyor; her birinin kendine özgü fiyat dinamiği ve alıcı profili var: deniz kenarındaki üst segment konumlarda fiyatlar en yüksek düzeyde, iç kesimler ise daha uygun seçenekler sunuyor. Mahallelere göre ayrıntılı fiyatlar aşağıdaki tabloda yer alıyor.

Luštica Bay — YÜKSELİŞTE

m² fiyatı:	7.164 €/m²
Yıllık değişim:	+%9,3
Aktif ilan sayısı:	358

Porto Montenegro — DÜŞÜŞTE

m² fiyatı:	6.486 €/m²
Yıllık değişim:	-%11,6
Aktif ilan sayısı:	330

Donja Lastva — YÜKSELİŞTE

m² fiyatı:	4.015 €/m²
Yıllık değişim:	+%9,6
Aktif ilan sayısı:	285

Mrčevac — YÜKSELİŞTE

m² fiyatı:	4.082 €/m²
Yıllık değişim:	+%31,6
Aktif ilan sayısı:	133

Seljanovo — DÜŞÜŞTE

m² fiyatı:	4.056 €/m²
Yıllık değişim:	-%1,3
Aktif ilan sayısı:	120

Centar — YÜKSELİŞTE

m² fiyatı:	4.366 €/m²
Yıllık değişim:	+%5,9
Aktif ilan sayısı:	116

Luštica — DÜŞÜŞTE

m² fiyatı:	5.180 €/m²
Yıllık değişim:	-%29,5
Aktif ilan sayısı:	74

Kava — YÜKSELİŞTE

m² fiyatı:	3.874 €/m²
Yıllık değişim:	+%8,0
Aktif ilan sayısı:	73

Krašići — İSTİKRARLI

m² fiyatı:	3.497 €/m²
Yıllık değişim:	+%0,8
Aktif ilan sayısı:	69

Mažina — YÜKSELİŞTE

m² fiyatı:	4.261 €/m²
Yıllık değişim:	+%22,5
Aktif ilan sayısı:	53

Đurašević — İSTİKRARLI

m² fiyatı:	3.953 €/m²
Yıllık değişim:	+%3,0
Aktif ilan sayısı:	50

Radovići —

m² fiyatı:	3.313 €/m²
Yıllık değişim:	—
Aktif ilan sayısı:	34

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

Tivat'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
Luštica Bay	7.164 €	26 €	71 m²	**%4,4**
Porto Montenegro	6.486 €	41 €	82 m²	**%7,6**
Donja Lastva	4.015 €	17 €	73 m²	**%5,1**
Mrčevac	4.082 €	14 €	51 m²	**%4,1**
Seljanovo	4.056 €	16 €	60 m²	**%4,7**
Centar	4.366 €	16 €	74 m²	**%4,4**
Kava	3.874 €	17 €	63 m²	**%5,3**
Mažina	4.261 €	14 €	63 m²	**%3,9**

Yatırım hesabı: örnek

Tivat'ta 70 m² büyüklüğünde ortalama bir daire — güncel piyasa verilerine göre.

Satın alma fiyatı
312.060 €
70 m² × 4.458 €

Yıllık kira geliri
14.280 €
brüt gelir

Brüt getiri
%4,6
yıllık

5 yıllık projeksiyon
486.787 €
yıllık %9,3 artışla

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

Tivat'ta gayrimenkul satın alma masrafları

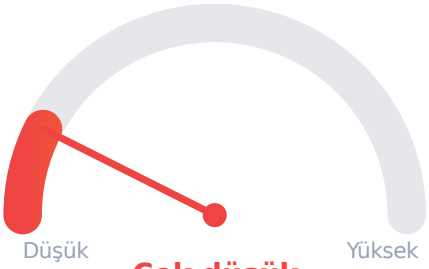
KALEM	TUTAR	AÇIKLAMA
Tapu devir vergisi	**%3 – %6**	150.000 € üzerindeki değerler için artan oranlı tarife
KDV (yeni konut)	**%21**	Fiyata dâhildir; %3 devir vergisi ödenmez
Noter masrafları	**~400 – 700 €**	Zorunludur, noter tarifesiyle belirlenir
Tapu-kadastro tescili	**50 – 200 €**	Mülkiyet tescili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



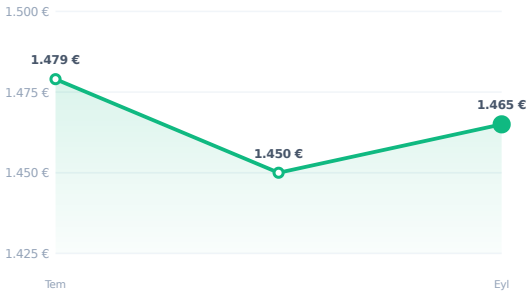
Çok düşük

~213 aylık ortalama brüt maaş, 70 m² daire için

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

BRÜT MAAŞ EĞİLİMİ (€)

Çeyreklik görünüm — Tivat



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

Ø MAAŞ 3Ç26	YILLIK DEĞİŞİM
1.465 €	**-%3,6**

Ortalama brüt maaş (Tivat) 1.465 € (3Ç26 ortalaması), %3,6 düşüş (3. çeyrek, 2025 ile karşılaştırma). Temmuz: 1.479 €, Ağustos: 1.450 €, Eylül: 1.465 €.

BRÜT MAAŞ — TİVAT 2026

DÖNEM	MAAŞ	KAYNAK
Temmuz '26	**1.479 €**	📎
Ağustos '26	**1.450 €**	📎
Eylül '26	**1.465 €**	📎
3Ç26 ortalaması	**1.465 €**	📊

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

Tivat emlak piyasası tahmini 2026

Emlak piyasasında neler bekleniyor

Mevcut eğilimler, makroekonomik göstergeler ve kalkınma planlarına dayanarak 2026 yılında Tivat'ta emlak fiyatlarında ılımlı bir artış bekliyoruz. Ortalama başlangıç fiyatı: **4.458 €/m²** ; konuma ve gayrimenkul tipine göre değişiklik gösterir.

Tivat piyasasını etkileyen temel etkenler (verilerle destekli)

Porto Montenegro ↑ OLUMLU

Lüks yat merkezi Porto Montenegro, Tivat'ı üst segmente taşıyor ve yabancı ile yüksek gelirli alıcılar için bir çekim merkezi işlevi görüyor.

Porto Montenegro

Ülkenin en yüksek maaşları → NÖTR

Ortalama brüt maaş 1.465 €; yıllık bazda düşüşe (-%3,6) rağmen Karadağ'ın en yükseği.

Aylık İstatistik Bülteni (MSP) 10/2026

Havalimanı ve ulaşım ↑ OLUMLU

Tivat Havalimanı ile Kotor ve Porto Montenegro'ya yakınlık, güçlü sezonluk ve yabancı talebi sağlıyor.

Tivat Havalimanı

Üst segment yeni konutlar ↑ OLUMLU

Deniz kenarındaki lüks projelerin yoğunluğu fiyatları sahilin en yüksekleri arasında tutuyor; 138.777 geceleme (kapsanan sahilde %5,7 pay, 3Ç26).

Aylık İstatistik Bülteni (MSP) 10/2026

2026 fiyat projeksiyonu

Başlangıç fiyatı: 4.458 €/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	5.082 €/m²	%25
Temel EN OLASI	+%8-10	4.859 €/m²	%55
Temkinli	+%3-5	4.636 €/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.

Tivat ekonomik profili 2026

Temel makroekonomik ve demografik göstergeler

NÜFUS

15.500

Karadağ İstatistik Kurumu, 2023 Nüfus Sayımı

ORTALAMA BRÜT MAAŞ

1.465 €

▼ %3,6 yıllık

3Ç26 ortalaması

TURİST GECELEMELERİ, 3Ç26

138.777

kapsanan sahilde %5,7 pay

Tivat'ta 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

Tivat'ta gayrimenkulle ilgili en sık sorulan soruların yanıtları

Tivat şehrinde ortalama daire fiyatı nedir?

2.781 aktif ilanın analizine göre, Tivat şehrinde **daire** için ortalama fiyat **4.458 €/m²**.

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

Güncel piyasa verilerine göre Tivat şehrinde gayrimenkul fiyatlarında gözlenen eğilim: yıllık %8,7 düzenli artış.
Satış hızı: daire ilanı, kaldırılmadan önce piyasada **45-60 gün** kalıyor.

Tivat şehrinde daire satın almak yatırım olarak ne kadar kârlı?

Ortalama aylık kira **1.190 €**. Tahmini ortalama yıllık brüt yatırım getirisi (ROI), gayrimenkulün değer artışı hariç **%4,6**.

2026 yılında Tivat'ta ortalama emlak fiyatı ne kadar?

Estitor'un 2026 3. çeyrek verilerine göre Tivat'ta ortalama daire fiyatı yaklaşık 4.458 €/m²; bu, Karadağ sahilindeki en yüksek değer. Şehir içinde en yüksek fiyatlar Luštica Bay bölgesinde (~7.164 €/m²) görülürken Radovići daha uygun seçenekler sunuyor (~3.313 €/m²).

Tivat'ta emlak fiyatları yükseliyor mu, düşüyor mu?

Tivat, Porto Montenegro ve lüks segment sayesinde Karadağ sahilinin en yüksek fiyatlarını koruyor. Piyasa üst segmentte ve yıl boyu istikrarlı; deniz kenarındaki nitelikli gayrimenkullere yönelik sürekli bir yabancı talebi var.

Tivat'ta yatırım için en iyi bölgeler hangileri?

Gösterilen kira verilerine göre en yüksek brüt kira getirisi şu anda Porto Montenegro bölgesinde (~%7,6). Mahalle bazında ayrıntılı getiri, yukarıdaki kira getirisi tablosunda yer alıyor.

Yabancılar Tivat'ta gayrimenkul satın alabilir mi?

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

Tivat'ta ortalama kira getirisi ne kadar?

Tivat'ta ortalama brüt kira getirisi, ortalama kiranın satış fiyatına oranına göre yıllık yaklaşık %4,6 (yukarıdaki kira getirisi tablosuna bakın). Porto Montenegro ve deniz kenarındaki konumlar üst segment sezonluk kiralama imkânı sunarken, kalıcı yabancı topluluk uzun dönem kiralamayı da destekliyor.

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