

מדריך לרוכשים 2026

לקנות דירה בבטומי

לרוכשים מחו"ל: השלבים, העלויות, אשרת השהייה וכמה עולה כל אזור.

במבט אחד

235,668
תושבים במפקד 2024 — עלייה של 54% בעשר שנים (Geostat)

17,478
דירות נמכרו בבטומי ב־2025, בשווי של כ־1.3 מיליארד דולר (Galt & Taggart)

1,986$
מחיר ממוצע למ״ר בדירות חדשות מוכנות למגורים, אוגוסט 2026, עלייה של 11% בשנה (Galt & Taggart)

150,000$
שווי נכס מינימלי לאשרת שהייה דרך נדל״ן, מאז 1 במרץ 2026

השוק ב־2026

בין ינואר לאוגוסט 2026 נמכרו בבטומי 10,883 דירות. באוגוסט 2026 דירות חדשות מוכנות עלו בממוצע 1,986 דולר למ״ר, עלייה של 11.2% בשנה (Galt & Taggart).

בתוך המדריך

1 הרכישה, שלב אחר שלב

2 עלויות, מסים ואשרת שהייה

3 מחירים לפי אזור

4 בטומי לצד טביליסי, אנטליה ובודווה

5 בעלות, מכירה והורשה

6 השכונות

7 לחיות בבטומי

8 רשימת בדיקה לפני הקנייה

הרכישה, שלב אחר שלב

מי יכול לקנות. זרים יכולים לקנות נכסי מגורים ונכסים מסחריים בגאורגיה. ההגבלות נוגעות לקרקע חקלאית, ולא לדירות בעיר.

1 **בדקו את הנכס**

הזמינו נסח מרשם המקרקעין (NAPR). הוא מציג את הבעלים הרשום וכל משכנתה או שעבוד. הנסח עולה 20 לארי ליום עבודה אחד, או 13 לארי בהזמנה מקוונת.

2 **פתחו חשבון בבנק גאורגי מראש**

התשלום עובר בדרך כלל דרך בנק גאורגי. הבנקים עשויים לשאול על מקור הכספים – במיוחד אזרחי רוסיה – ולכן כדאי לפתוח חשבון לפני שצריך אותו.

3 **חתמו על החוזה**

בדירה חדשה בדקו את ההיתרים של היזם ואת המסירות שלו בפרויקטים קודמים. ביד שנייה, המוכר או נציגו חותמים איתכם.

4 **רשמו את הרכישה**

הבעלות קיימת רק אחרי רישום ברשם המקרקעין, בבית השירות הציבורי. האגרה היא 150 לארי ל־4 ימי עבודה, 270 לארי ליום עבודה אחד ו־350 לארי באותו היום.

5 **או הכול מרחוק**

נציג יכול לפעול בשמכם בייפוי כוח נוטריוני. אם חותמים עליו בחו״ל, הוא צריך אפוסטיל.

עלויות ומסים

רישום (NAPR)	150 / 270 / 350 לארי — 4 ימים / יום אחד / באותו היום
נסח רישום	20 לארי (13 לארי באינטרנט)
השכרת דירה למגורים על ידי אדם פרטי	5% מההכנסה הברוטו משכירות
רווח ממכירת דירה, אדם פרטי	0% אחרי שנתיים של בעלות; 5% בתוך שנתיים
מס רכוש שנתי	תלוי בהכנסת משק הבית — בדקו מול רואה חשבון

אשרת שהייה דרך נדל"ן

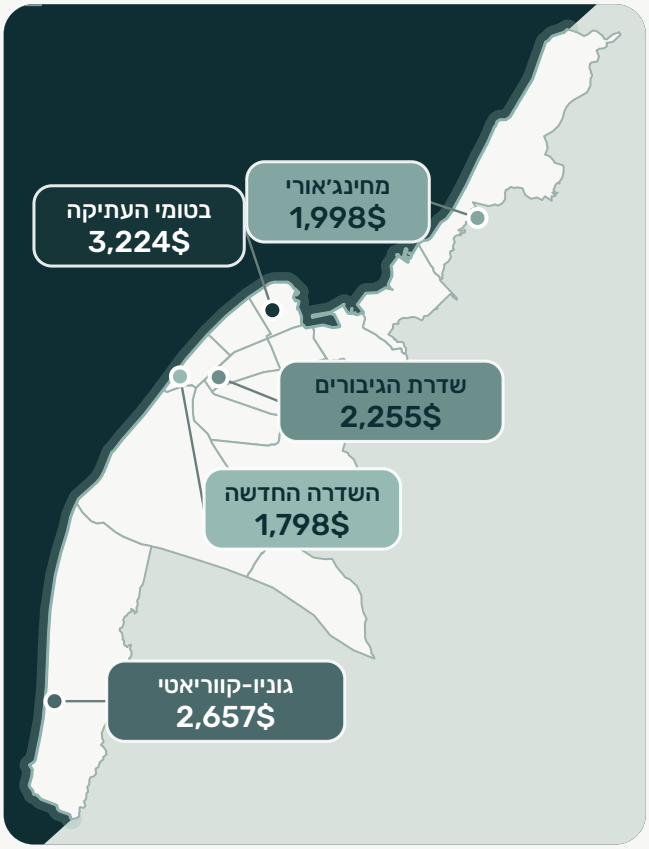
מאז 1 במרץ 2026, זר שבבעלותו נכס ששוויו בשוק לפחות 150,000 דולר יכול להגיש בקשה לאשרת שהייה לשנה, שאפשר לחדש כל עוד הנכס בבעלותו. שמאי מורשה מאשר את השווי. מאז 2019 הסף היה 100,000 דולר.

מי שכבר מחזיק באשרה לפי הכללים הישנים יכול להמשיך לחדש אותה כל עוד הנכס בבעלותו. אשרת משקיע נפרדת, מ־300,000 דולר, נותנת היתר לחמש שנים ודרך מהירה יותר לתושבות קבע.



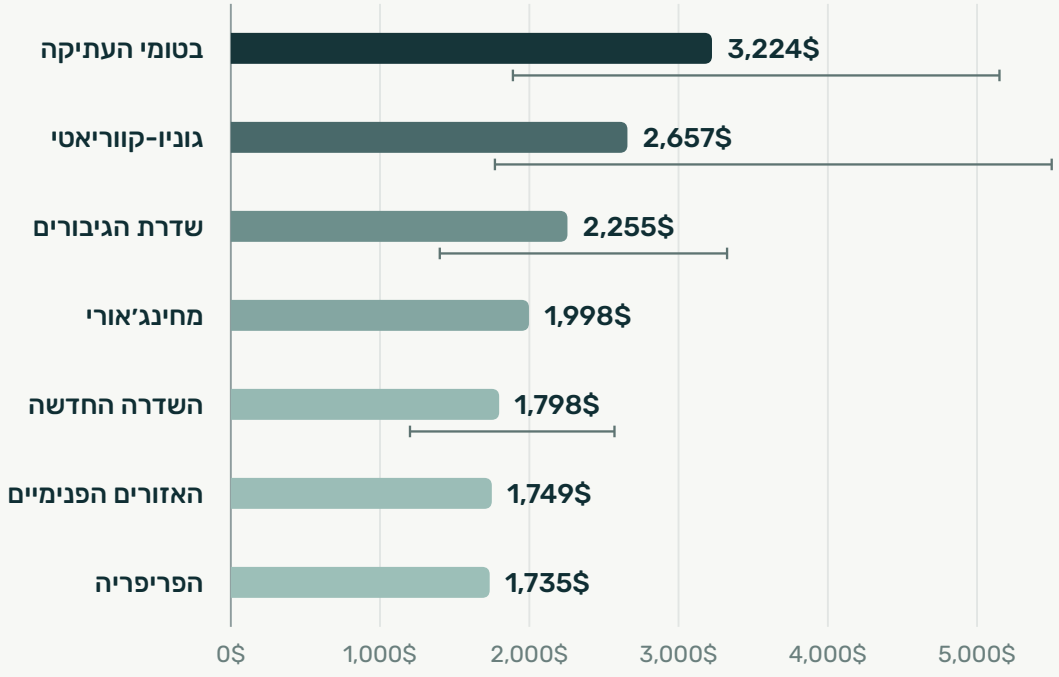
מחיר למ״ר לפי אזור

דירות חדשות מוכנות למגורים, ממוצע משוקלל, אוגוסט 2026



האזורים מוגדרים על ידי האנליסטים של Galt & Taggart ואינם חופפים לגבולות השכונות הרשמיים. האזורים הפנימיים והפריפריה אינם מקום אחד, ולכן הם מופיעים רק בדירוג. העמודה מציגה את הממוצע; הקו הדק מציג את טווח המחירים כשפורסם.

מקור: Galt & Taggart, סקירת שוק הדיור בבטומי ל־8 חודשי 2026, 5 בנובמבר 2026.



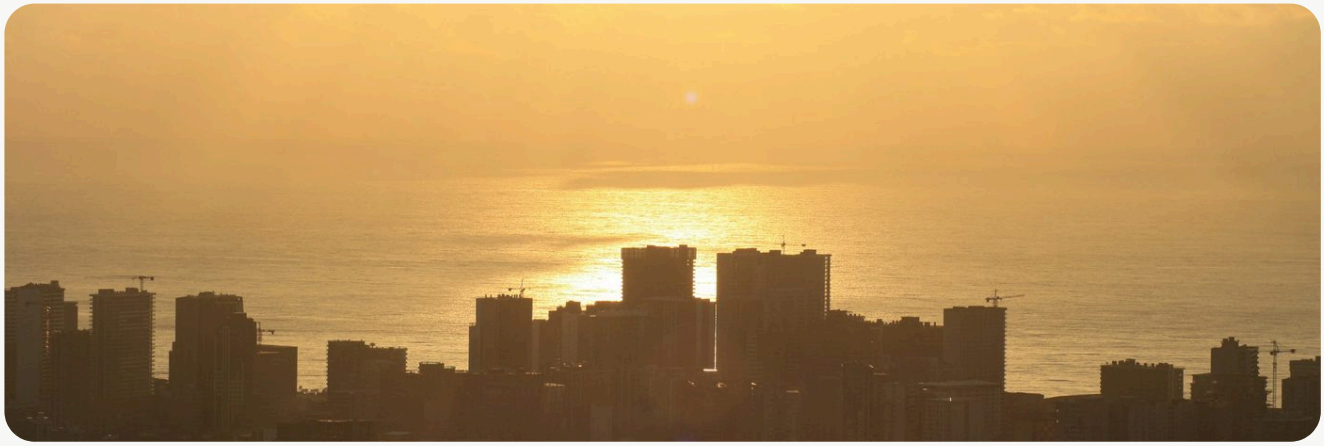
בטומי לצד טביליסי, אנטליה ובודווה

ארבע ערים שרוכשים מחו״ל בוחנים ב־2026, זו לצד זו, במה שחשוב להשקעה.

	בטומי גאורגיה, הים השחור	טביליסי גאורגיה, הבירה	אנטליה טורקיה, הים התיכון	בודווה מונטנגרו, הים האדריאטי
מחיר למ״ר	1,986$ דירות חדשות מוכנות, אוגוסט 2026	1,426$ דירות חדשות, יולי 2026	1,114$ כל הדירות, אוקטובר 2026 (55,064 לירות)	3,956$ דירות למכירה, רבעון 3 2026 (3,581 אירו)
תשואה ברוטו משכירות	7.1% יוני 2026	8.3% אוגוסט 2026	≈5.9% השכירות מחזירה את המחיר ב־17 שנים, מאי 2026	5.0% רבעון 3 2026
אשרת שהייה דרך נכס	150,000$ מאז 1 במרץ 2026	150,000$ אותו כלל גאורגי	200,000$ מאז אוקטובר 2023	150,000 אירו כ־165,700 דולר, מאז 17 בינואר 2026
מטבע	לארי	לארי	לירה טורקית אינפלציה של 29.8% בשנה באוקטובר 2026	אירו

הנתונים מגיעים ממקורות ושיטות שונים: ממוצעי דירות חדשות בגאורגיה, הערכות שווי באנטליה ומחירים מבוקשים בבודווה. השוו סדרי גודל ולא פערים מדויקים. התשואות ברוטו, לפני הוצאות ומס. התשואה באנטליה חושבה מתקופת ההחזר (17 ÷ 1). סכומים באירו הומרו לפי שערי הבנק הלאומי של גאורגיה מ־14 בנובמבר 2026.

מקורות: Galt & Taggart, TBC Capital, Endeksa, Emlakjet, Estitor, כללי אשרת השהייה בכל מדינה.



בעלות, מכירה והורשה

האם יחידה באפרטהוטל ממוסה כמו דירה רגילה?

לא תמיד. לפי החלטה של משרד האוצר ממאי 2026, יחידה מסוג מלונאי שהושכרה בשנתיים שלפני מכירתה ממוסה ב־20% על הרווח, במקום 5% או 0% כמו דירת מגורים. שאלו איך היחידה רשומה לפני הקנייה.

כמה מס משלמים על שכירות?

אדם פרטי שמשכיר דירה למגורים משלם 5% משכר הדירה ברוטו, כשאינו מנכה הוצאות מההכנסה הזו.

האם יש מס רכוש שנתי?

תושבים משלמים מס רכוש כשהכנסת המשפחה עולה על 40,000 לארי בשנה קלנדרית, עד 15 בנובמבר. אם אינכם תושבי מס בגאורגיה, בדקו את המקרה שלכם עם רואה חשבון.

האם אפשר להוציא את הכסף מגאורגיה?

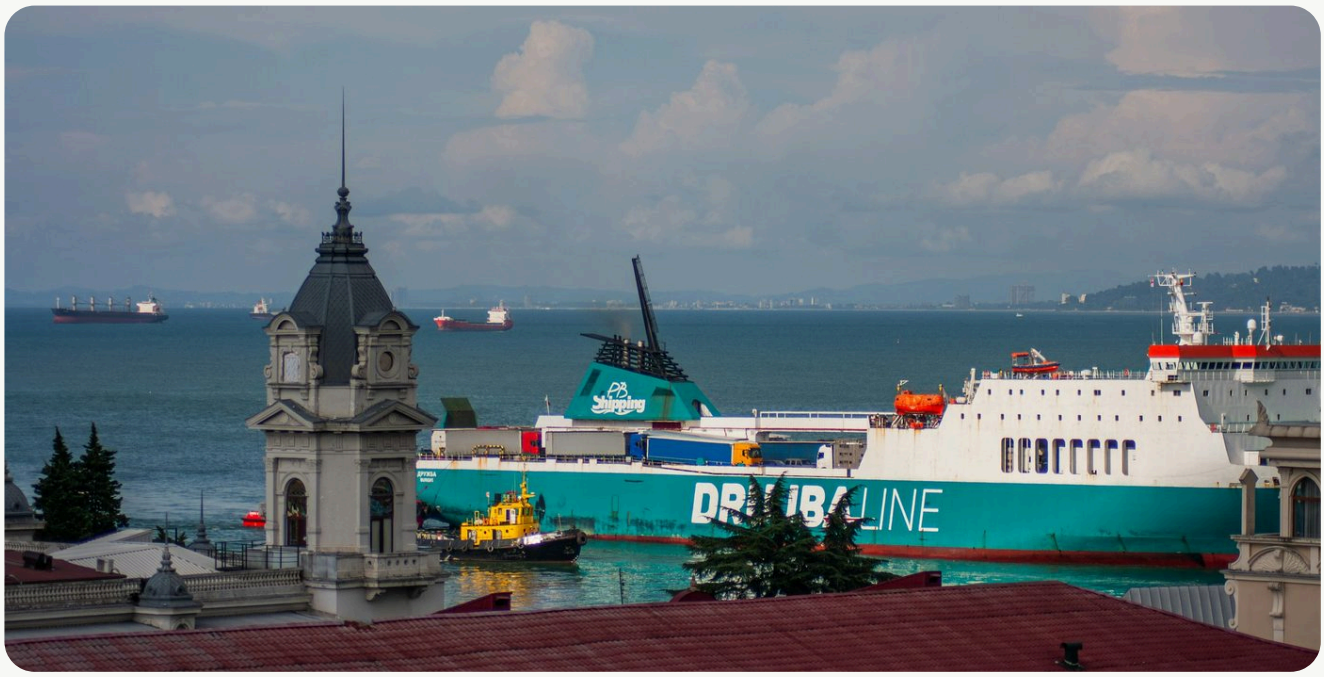
כן. בגאורגיה אין פיקוח על מטבע חוץ: אפשר להמיר לארי בשער השוק ולהעביר את הכסף לחו״ל ללא הגבלה. קודם צריך לשלם את המסים שחלים בגאורגיה.

כמה מס משלמים במכירה?

אם הדירה הייתה בבעלותכם יותר משנתיים, הרווח פטור ממס הכנסה, גם אם השכרתם אותה. במכירה תוך שנתיים הרווח ממוסה ב־5%, עם דיווח ותשלום עד ה־15 בחודש שאחרי. יחידות באפרטהוטל עשויות להיות ממוסות אחרת — ראו את השאלה למעלה.

מה קורה אם משאירים את הדירה למשפחה?

יורשים מהדרגה הראשונה והשנייה לפי החוק הגאורגי אינם משלמים מס הכנסה על רכוש שקיבלו בירושה או במתנה. שאר המקבלים פטורים עד 150,000 לארי לשנת מס. גם המדינה שלכם עשויה למסות ירושה, לכן בדקו את שני הצדדים.



השכונות

בטומי העתיקה

מרכז היסטורי • הכול בהליכה • מחירי פרימיום

המרכז ההיסטורי, שנבנה אחרי שבטומי סופחה לאימפריה הרוסית ב־1878: רחובות משוחזרים מהמאה ה־19, כיכר אירופה, הפיאצה ותחילת הבולוואר שלאורך הים. הכול בהליכה, תוסס, והחלק היקר ביותר בשוק — דירות חדשות עלו בממוצע כ־3,000 דולר למ״ר בסוף 2025.

רוסתוולי

מרכזי • פארקים • ליד הים

הרצועה המרכזית בין בטומי העתיקה לבולוואר החדש, לאורך הפארקים שליד הים. כאן נמצאים פארק אגם נורי ואוניברסיטת המדינה על שם שותא רוסתוולי. גם הים וגם העיר העתיקה קרובים.

חימשיאשווילי

הבולוואר החדש • מגדלים • השוק הפעיל ביותר

כאן מתחיל הבולוואר החדש: רצועת חוף של מגדלים חדשים סביב אגם ארדגני. אזור הבולוואר החדש היה השוק הפעיל ביותר ב־2025, עם 6,807 דירות שנמכרו.

בגרטיוני

מגורים • הרחק מהחוף • חיי יומיום

שתי שכונות מגורים (I ו־II) מעט פנימה מהמרכז, שילוב של בניינים מהתקופה הסובייטית ובניינים חדשים בגובה בינוני — רחובות של חיי יומיום ולא של תיירים.

ג׳אווחישווילי

מגורים • שקטה יותר

שכונת מגורים פנימית בין בגרטיוני לקחברי, רחוקה יותר מהחוף ובדרך כלל שקטה יותר.

אגמשנבלי

מגורים • פנימית

שכונת מגורים פנימית, דרומית־מזרחית למרכז, בין ג׳אווחישווילי לצד של שדה התעופה.

בוני־גורודוק

תחנת אוטובוסים • צפופה • מחירים נמוכים יותר

מזרחית למרכז, סביב תחנת האוטובוסים הראשית: בנייה צפופה למגורים. דווקא באזורים שבשוליים כאלה נמצאים המחירים הנמוכים יותר בבטומי — פחות מ־1,500 דולר למ״ר בחלק מהדירות החדשות.

תמרי

תחנת רכבת • מגורים

בצפון־מזרח, סביב תחנת הרכבת בטומי המרכזית: שכונת מגורים, נוחה לרכבת לשדה התעופה של קוטאיסי ולטביליסי.

שכונת שדה התעופה

טיילת • ליד שדה התעופה

רצועת החוף הדרומית לכיוון נמל התעופה הבינלאומי, שבה הטיילת ממשיכה מעבר לבולוואר החדש.

קחברי

מגורים • רחוק מהים

שכונה גדולה בדרום־מזרח, פנימית ורחוקה יותר מהים, בעיקר למגורים.

גוניו־קווריאטי

חופים • בתי נופש • ליד טורקיה

כפרי החוף הדרומיים בתוך גבולות העיר: חופים, בתי נופש ומבצר גוניו מהתקופה הרומית. מעבר הגבול סרפי לטורקיה נמצא ממש דרומית לקווריאטי.

הכף הירוק

גן בוטני • גבעות • שקט

מצוואנה קונצחי — גבעות ירוקות מעל הים בקצה הצפוני של העיר, ובהן הגן הבוטני של בטומי. שקט וירוק, נסיעה קצרה מהמרכז.

האזור התעשייתי

תעשייה • לוגיסטיקה

בעיקר שטחי תעשייה ולוגיסטיקה בדרום־מזרח, עם מעט אפשרויות מגורים.

לחיות בבטומי

עיר שגדלה בחצי בעשר שנים

מפקד 2024 ספר 235,668 תושבים בבטומי, 54% יותר מב־2014 — הצמיחה המהירה ביותר מבין הרשויות בגאורגיה. אג׳ריה, האזור שסביבה, גדלה ב־20.7% בזמן שרוב האזורים איבדו תושבים (Geostat).

מאז 2010 בטומי משתנה בזכות מגדלים מודרניים ושיקום העיר העתיקה מהמאה ה־19. היא בירת הרפובליקה האוטונומית אג׳ריה ואחד הנמלים המרכזיים של גאורגיה.

אקלים

בבטומי אקלים סובטרופי לח: חורף מתון כמעט בלי שלג, קיץ חם ולח. הטמפרטורה הממוצעת היא כ־7°C בינואר וכ־23°C באוגוסט, והים מגיע לכ־25°C ביולי ובאוגוסט.

זה אחד המקומות הגשומים באזור, עם כ־2,500 מ״מ גשם בשנה, כי ההרים הסמוכים עוצרים את האוויר הלח שמגיע מהים. הסתיו הוא העונה הגשומה ביותר; מאי הוא בדרך כלל מהחודשים היבשים.

איך מגיעים ואיך מתניידים

לנמל התעופה הבינלאומי של בטומי, בקצה הדרומי של העיר, היו ביוני 2026 31 קווים סדירים ל־26 יעדים ב־13 מדינות. הטיסות הסדירות לטביליסי חודשו ב־25 ביוני 2026.

נמל התעופה של קוטאיסי, עם יותר טיסות לואו־קוסט לאירופה, נמצא כ־2.5–3 שעות בכביש; הרכבת מתחנת שדה התעופה של קוטאיסי נוסעת כ־1.5–2 שעות. טביליסי במרחק 350 ק״מ: כ־5 שעות ברכבת Stadler המודרנית, שעוצרת רק בשדה התעופה של קוטאיסי, באורקי ובקובולטי.

בדרום, ממש אחרי קווריאטי, נמצא מעבר הגבול סרפי לטורקיה.

בתי ספר ואוניברסיטה

ההיצע של חינוך בינלאומי מצומצם יותר מבטביליסי. מדריכים מקוונים מונים שלושה בתי ספר בינלאומיים בבטומי. American International School Progress מלמד באנגלית ובגאורגית, וגם רוסית וגרמנית, לכ־400 תלמידים. Batumi British International School פועל לפי תוכנית Cambridge לילדים צעירים, וקמפוס של European School מציע תוכניות IB ו־Cambridge.

בכל גאורגיה יש 54 בתי ספר שמלמדים ברוסית, באופן מלא או במגמה דוברת רוסית, והגידול בשנים האחרונות היה כמעט רק בטביליסי ובבטומי. ההשכלה הגבוהה בעיר מובלת על ידי אוניברסיטת המדינה של בטומי על שם שותא רוסתוולי.

רשימת בדיקה לפני הקנייה

- [ ] הזמינו נסח מרשם המקרקעין הציבורי: הוא מציג את הבעלים ואם יש משכנתה או שעבוד.
- [ ] בדירה חדשה, בדקו את ההיתרים של היזם ואת הפרויקטים שכבר מסר.
- [ ] פתחו מראש חשבון בבנק גאורגי והיו מוכנים להראות את מקור הכספים.
- [ ] אם אינכם יכולים להגיע, חתמו על ייפוי כוח נוטריוני; בחו"ל נדרש אפוסטיל.
- [ ] רשמו את הרכישה במרשם הציבורי: הבעלות קיימת רק אחרי הרישום.
- [ ] לאשרת שהייה, שווי השוק צריך להגיע ל־150,000 דולר, באישור שמאי מורשה.
- [ ] תכננו את המסים: 5% מהכנסה ברוטו משכירות לאדם פרטי; מס הרכוש תלוי בהכנסת משק הבית.
- [ ] ביחידה באפרטהוטל, שאלו איך היא רשומה: יחידה מסוג מלונאי שהושכרה בשנתיים שלפני מכירתה ממוסה ב־20% על הרווח.
- [ ] בדקו את המקרה שלכם מול עורך דין או רואה חשבון בגאורגיה.

המדריך המלא, עם מפה אינטראקטיבית ועשר שנים של נתונים כלכליים:

batumibuyrent.com/he/guide/

שאלות? כתבו לנו בעברית, ברוסית או באנגלית. contact@batumibuyrent.com

מקורות עיקריים

Galt & Taggart — Batumi Residential Real Estate, 8M 2026 overview (5 Nov 2026) (internationalinvestment.biz)
Galt & Taggart — Batumi market 2025 (bm.ge)
Geostat — 2024 census (jam-news.net)
National Agency of Public Registry — fees (napr.gov.ge)
Residence permit threshold from 1 March 2026 (eiglaw.com)
PwC Worldwide Tax Summaries — Georgia (taxsummaries.pwc.com)
Tax Code, articles 81–82; Ministry of Finance decision No. 143 (madloba.info, kreston.ge)
Endeksa, Estitor, TBC Capital — other cities (homesoverseas.ru, estitor.com, internationalinvestment.biz)

המדריך הוא מידע כללי ולא ייעוץ משפטי או מס. הכללים והאגרות משתנים: בדקו את המקרה שלכם מול עורך דין או רואה חשבון בגאורגיה. צילומים: Alexander Gluschenko / Unsplash. גבולות השכונות: תורמי OpenStreetMap (ODbL).