

მყიდველის გზამკვლევი **2026**

ბინის ყიდვა ბათუმში

მყიდველებისთვის საქართველოდან და საზღვარგარეთიდან: ნაბიჯები, ხარჯები, ბინადრობის ნებართვა და რა ღირს თითოეული ზონა.

BatumiBuyRent

2026 წლის ნოემბერი

მყიდველის გზამკვლევი **2026**

მოკლედ

235 668

მცხოვრები 2024 წლის აღწერით, ათ წელიწადში 54%-ით მეტი (საქსტატი)

17 478

ბინა გაიყიდა ბათუმში 2025 წელს, დაახლოებით $1,3 მილიარდის ღირებულებით (Galt & Taggart)

$1 986

ახალი რემონტიანი ბინის კვადრატული მეტრის საშუალო ფასი, 2026 წლის აგვისტო, წელიწადში 11%-ით მეტი (Galt & Taggart)

$150 000

უძრავი ქონების მინიმალური ღირებულება ბინადრობის ნებართვისთვის 2026 წლის 1 მარტიდან

ბაზარი 2026 წელს

2026 წლის იანვრიდან აგვისტომდე ბათუმში 10 883 ბინა გაიყიდა. 2026 წლის აგვისტოში ახალი რემონტიანი ბინების საშუალო ფასი $1 986 იყო კვ.მ-ზე, ერთ წელიწადში 11,2%-ით მეტი (Galt & Taggart).

შინაარსი

1 ყიდვა ნაბიჯ-ნაბიჯ

2 ხარჯები, გადასახადები და ბინადრობის ნებართვა

3 ფასები ზონების მიხედვით

4 ბათუმი თბილისთან, ანტალიასთან და ბუდვასთან შედარებით

5 ფლობა, გაყიდვა და მემკვიდრეობა

6 უბნები

7 ცხოვრება ბათუმში

8 საკონტროლო სია ყიდვამდე

მყიდველის გზამკვლევი **2026**

ყიდვა, ნაბიჯ-ნაბიჯ

ვის შეუძლია ყიდვა. უცხოელებს შეუძლიათ საქართველოში საცხოვრებელი და კომერციული ქონების ყიდვა. შეზღუდვები ეხება სასოფლო-სამეურნეო მიწას, რაც ქალაქის ბინებს არ ეხება.

1

შეამოწმეთ ქონება

გამოითხოვეთ ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (NAPR). მასში ჩანს რეგისტრირებული მესაკუთრე და ნებისმიერი იპოთეკა თუ სხვა ვალდებულება. ღირს 20 ლარი ერთ სამუშაო დღეში, ან 13 ლარი ონლაინ.

2

გახსენით ქართული საბანკო ანგარიში წინასწარ

გადახდა ჩვეულებრივ ქართული ბანკით ხდება. ბანკებმა შეიძლება იკითხონ თანხის წარმომავლობის შესახებ — განსაკუთრებით რუსეთის მოქალაქეებს — ამიტომ ანგარიში დროულად გახსენით.

3

მოაწერეთ ხელი ხელშეკრულებას

ახალ შენობაში შეამოწმეთ დეველოპერის ნებართვები და წინა პროექტების ჩაბარების ისტორია. მეორად ბაზარზე ხელს თქვენთან ერთად აწერს გამყიდველი ან მისი წარმომადგენელი.

4

დაარეგისტრირეთ ნასყიდობა

საკუთრება მხოლოდ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ წარმოიშობა, იუსტიციის სახლში. მოსაკრებელია 150 ლარი 4 სამუშაო დღეში, 270 ლარი 1 სამუშაო დღეში და 350 ლარი იმავე დღეს.

5

ან გააკეთეთ ყველაფერი დისტანციურად

წარმომადგენელს შეუძლია იმოქმედოს თქვენი სახელით სანოტარო მინდობილობით. თუ მას საზღვარგარეთ ხელს აწერთ, აპოსტილი სჭირდება.

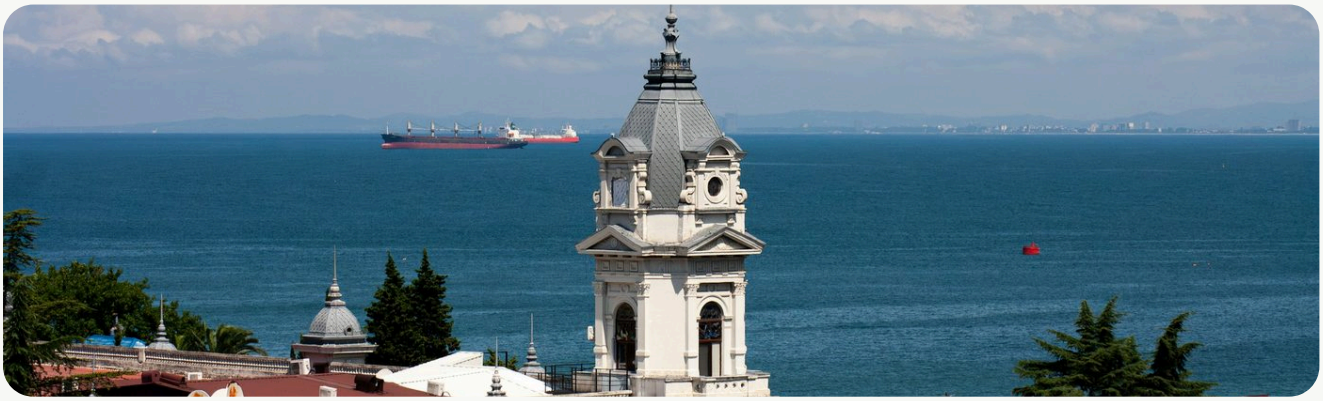
ხარჯები და გადასახადები

რეგისტრაცია (NAPR)	150 / 270 / 350 ლარი — 4 დღე / 1 დღე / იმავე დღეს
რეესტრის ამონაწერი	20 ლარი (13 ლარი ონლაინ)
საცხოვრებლად ბინის გაქირავება, ფიზიკური პირი	ქირის მთლიანი შემოსავლის 5%
ბინის გაყიდვის ნამატი, ფიზიკური პირი	0% ორწლიანი ფლობის შემდეგ; 5% ორ წელზე ადრე
ქონების წლიური გადასახადი	დამოკიდებულია ოჯახის შემოსავალზე — გადაამოწმეთ ბუღალტერთან

ბინადრობის ნებართვა ქონების საფუძველზე

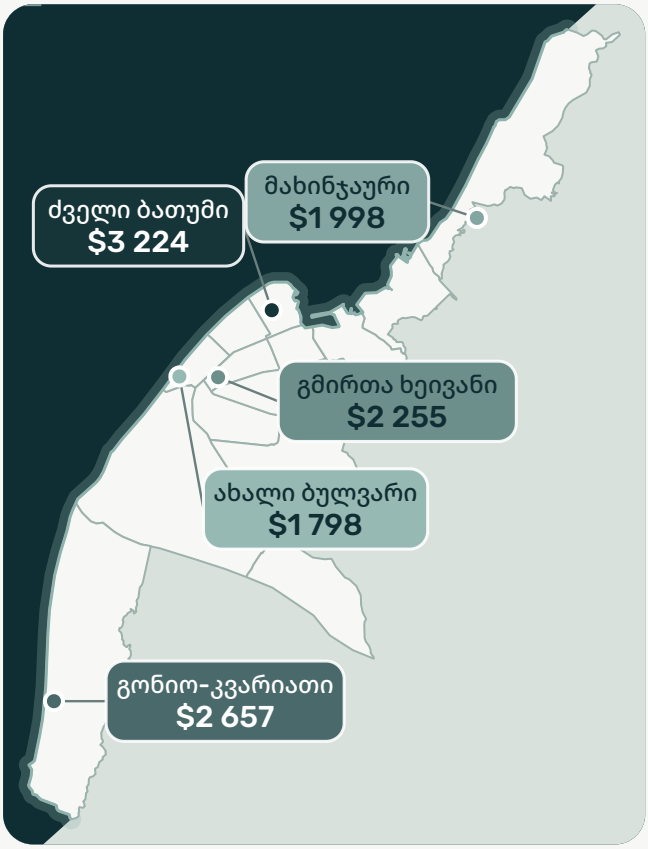
2026 წლის 1 მარტიდან უცხოელს, რომელიც ფლობს სულ მცირე $150 000 საბაზრო ღირებულების ქონებას, შეუძლია მიმართოს ერთწლიანი ბინადრობის ნებართვისთვის, რომელიც განახლებადია, სანამ ქონებას ფლობს. ღირებულებას ლიცენზირებული შემფასებელი ადასტურებს. 2019 წლიდან ზღვარი $100 000 იყო.

ძველი წესით მიღებული ნებართვის მფლობელებს შეუძლიათ მისი განახლება, სანამ ქონებას ფლობენ. ცალკე, საინვესტიციო ბინადრობის ნებართვა, $300 000-დან, ხუთწლიან ნებართვას იძლევა და მუდმივ ბინადრობამდე უფრო მოკლე გზას.



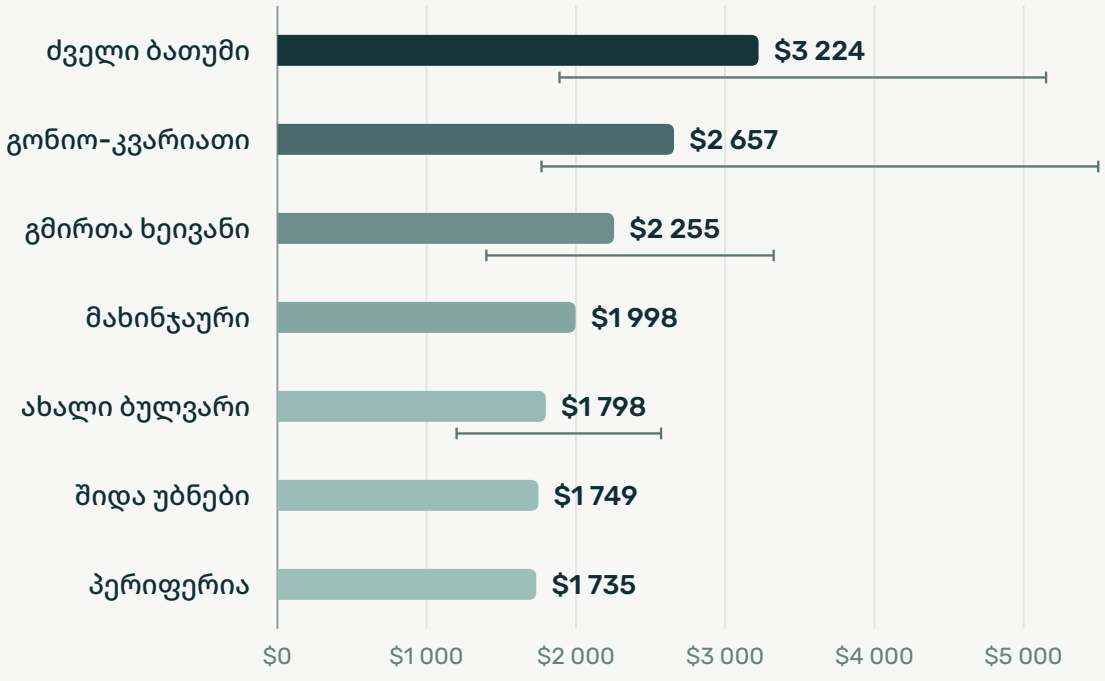
კვ.მ-ის ფასი ზონების მიხედვით

ახალი რემონტიანი ბინები, საშუალო შეწონილი ფასი, 2026 წლის აგვისტო



ზონები განსაზღვრულია Galt & Taggart-ის ანალიტიკოსების მიერ და არ ემთხვევა უბნების ოფიციალურ საზღვრებს. შიდა უბნები და პერიფერია ერთი ადგილი არ არის, ამიტომ მხოლოდ რეიტინგშია. სვეტი საშუალო ფასს აჩვენებს; წვრილი ხაზი — ფასების დიაპაზონს, სადაც ის გამოქვეყნდა.

წყარო: Galt & Taggart, ბათუმის საცხოვრებელი უძრავი ქონების მიმოხილვა 2026 წლის 8 თვისთვის, 2026 წლის 5 ნოემბერი.



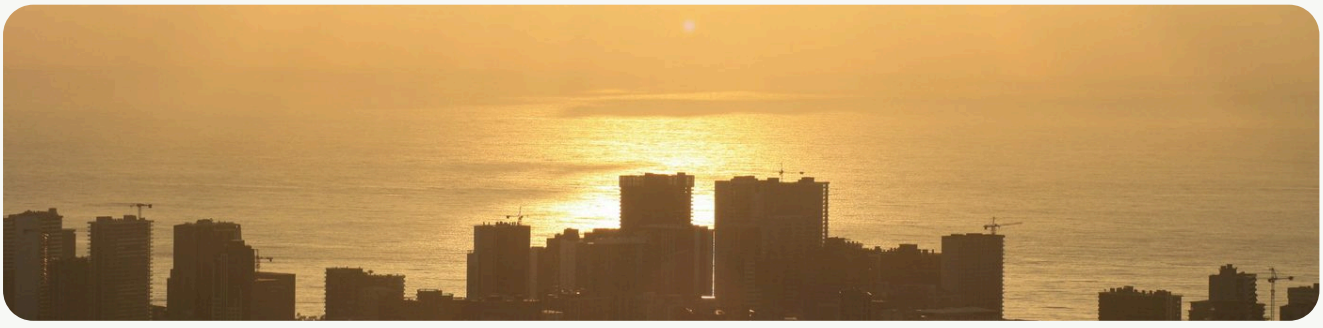
ბათუმი თბილისის, ანტალიისა და ბუდვის გვერდით

ოთხი ქალაქი, რომელსაც საზღვარგარეთელი მყიდველები 2026 წელს განიხილავენ, გვერდიგვერდ — იმის მიხედვით, რაც ინვესტიციისთვის მნიშვნელოვანია.

	ბათუმი საქართველო, შავი ზღვა	თბილისი საქართველო, დედაქალაქი	ანტალია თურქეთი, ხმელთაშუა ზღვა	ბუდვა მონტენეგრო, ადრიატიკა
ფასი კვ.მ-ზე	$1 986 ახალი რემონტიანი ბინები, 2026 წლის აგვისტო	$1 426 ახალი ბინები, 2026 წლის ივლისი	$1 114 ყველა ბინა, 2026 წლის ოქტომბერი (55 064 ლირა)	$3 956 გასაყიდი ბინები, 2026 წლის III კვარტალი (€3 581)
ქირის მთლიანი შემოსავლიანობა	7,1% 2026 წლის ივნისი	8,3% 2026 წლის აგვისტო	≈5,9% ქირა ფასს 17 წელიწადში აბრუნებს, 2026 წლის მაისი	5,0% 2026 წლის III კვარტალი
ბინადრობის ნებართვა ქონებით	$150 000 2026 წლის 1 მარტიდან	$150 000 იგივე ქართული წესი	$200 000 2023 წლის ოქტომბრიდან	€150 000 დაახლოებით $165 700, 2026 წლის 17 იანვრიდან
ვალუტა	ლარი	ლარი	თურქული ლირა ინფლაცია 29,8% წელიწადში, 2026 წლის ოქტომბერი	ევრო

ციფრები სხვადასხვა წყაროდან და მეთოდიდანაა: ახალი შენობების საშუალო ფასები საქართველოსთვის, შეფასებები ანტალიისთვის და შეთავაზების ფასები ბუდვისთვის. შეადარეთ სიდიდის რიგი და არა ზუსტი სხვაობა. შემოსავლიანობა მთლიანია, ხარჯებამდე და გადასახადებამდე. ანტალიის შემოსავლიანობა ანაზღაურების ვადიდან არის გამოთვლილი (1 ÷ 17). ევროს თანხები გადაყვანილია საქართველოს ეროვნული ბანკის 2026 წლის 14 ნოემბრის კურსით.

წყაროები: Galt & Taggart, TBC Capital, Endeksa, Emlakjet, Estitor, ბინადრობის ეროვნული წესები.



ფლობა, გაყიდვა და მემკვიდრეობა

იბეგრება თუ არა აპარტჰოტელის ნომერი ჩვეულებრივი ბინის მსგავსად?

ყოველთვის არა. ფინანსთა სამინისტროს 2026 წლის მაისის გადაწყვეტილებით, სასტუმრო ტიპის ნომრის გაყიდვის ნამატი, თუ ის გაყიდვამდე ორი წლის განმავლობაში ქირავდებოდა, 20%-ით იბეგრება, ნაცვლად 5%-ისა ან 0%-ისა, რაც საცხოვრებელ ბინაზე ვრცელდება. ყიდვამდე იკითხეთ, როგორ არის ნომერი რეგისტრირებული.

რა გადასახადს ვიხდი ქირაზე?

ფიზიკური პირი, რომელიც საცხოვრებლად აქირავებს ბინას, ქირის მთლიანი შემოსავლის 5%-ს იხდის, თუ ამ შემოსავლიდან ხარჯებს არ აკლებს.

არის თუ არა ქონების წლიური გადასახადი?

რეზიდენტი ფიზიკური პირები ქონების გადასახადს იხდიან, როცა ოჯახის შემოსავალი კალენდარულ წელიწადში 40 000 ლარს აღემატება, გადახდის ვადაა 15 ნოემბერი. თუ საქართველოს საგადასახადო რეზიდენტი არ ხართ, თქვენი შემთხვევა ბუღალტერთან გადაამოწმეთ.

შემიძლია თანხის გატანა საქართველოდან?

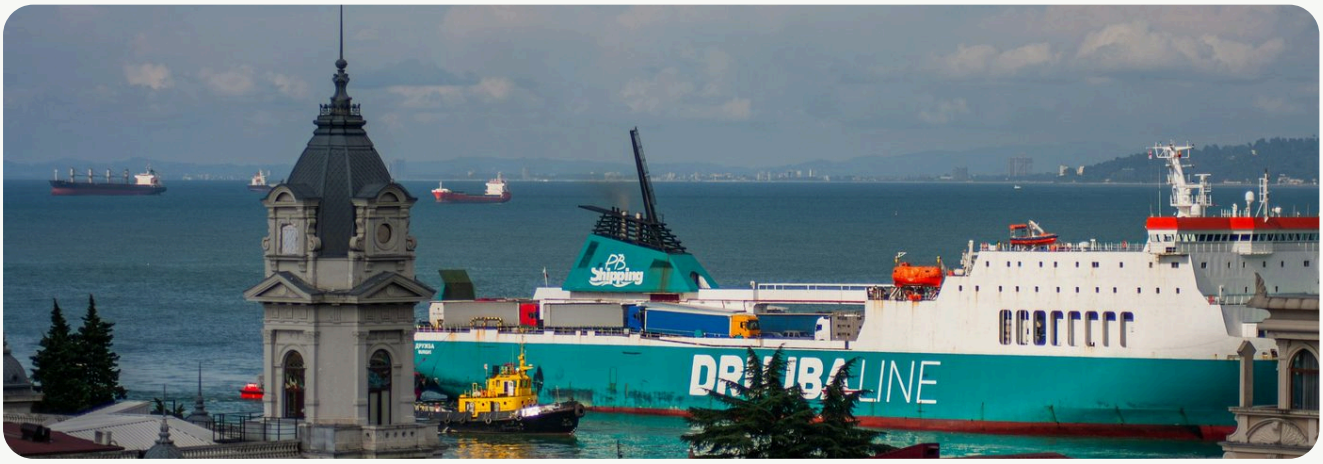
დიახ. საქართველოში სავალუტო კონტროლი არ არის: ლარის გადაცვლა საბაზრო კურსით და თანხის საზღვარგარეთ გადარიცხვა შეზღუდვის გარეშეა შესაძლებელი. ჯერ საქართველოში გადასახდელი გადასახადები უნდა გადაიხადოთ.

რა გადასახადს ვიხდი გაყიდვისას?

თუ ბინას ორ წელზე მეტ ხანს ფლობდით, ნამატი საშემოსავლო გადასახადისგან თავისუფალია, მაშინაც კი, თუ მას აქირავებდით. ორ წელზე ადრე გაყიდვისას ნამატი 5%-ით იბეგრება, დეკლარირება და გადახდა მომდევნო თვის 15 რიცხვამდე. აპარტჰოტელის ნომრები შეიძლება სხვაგვარად დაიბეგროს: იხილეთ ზემოთ მოცემული კითხვა.

რა ხდება, თუ ბინას ოჯახს დავუტოვებ?

ქართული კანონმდებლობით პირველი და მეორე რიგის მემკვიდრეები მემკვიდრეობით ან ჩუქებით მიღებულ ქონებაზე საშემოსავლო გადასახადს არ იხდიან. სხვა მიმღებები თავისუფლდებიან 150 000 ლარამდე საგადასახადო წელიწადში. თქვენმა ქვეყანამაც შეიძლება დაბეგროს მემკვიდრეობა, ამიტომ ორივე მხარე შეამოწმეთ.



უბნები

ძველი ბათუმი

ისტორიული ცენტრი • ფეხით სასიარულო • მაღალი ფასები

ისტორიული ცენტრი, რომელიც 1878 წელს ბათუმის რუსეთის იმპერიასთან შეერთების შემდეგ განაშენიანდა: აღდგენილი XIX საუკუნის ქუჩები, ევროპის მოედანი, პიაცა და ზღვისპირა ბულვარის დასაწყისი. ფეხით მოსახერხებელი და ცოცხალი, ბაზრის ყველაზე ძვირი ნაწილი — 2025 წლის ბოლოს ახალი შენობები საშუალოდ დაახლოებით $3 000 ღირდა კვადრატულ მეტრზე.

რუსთაველი

ცენტრალური • პარკები • ზღვასთან ახლოს

ცენტრალური ზოლი ძველ ბათუმსა და ახალ ბულვარს შორის, ზღვისპირა პარკების გასწვრივ. აქ არის ნურიგელის პარკი და შოთა რუსთაველის სახელმწიფო უნივერსიტეტი. ახლოსაა სანაპიროც და ძველი ქალაქიც.

ხიმშიაშვილი

ახალი ბულვარი • კოშკები • ყველაზე აქტიური ბაზარი

აქ იწყება ახალი ბულვარი: სანაპირო ზოლი ახალი მაღალსართულიანი კოშკებით არდაგანის ტბის გარშემო. ახალი ბულვარის ზონა 2025 წელს ყველაზე აქტიური ბაზარი იყო — 6 807 გაყიდული ბინით.

ბაგრატიონი

საცხოვრებელი • ზღვიდან მოშორებით • ყოველდღიური ცხოვრება

ორი საცხოვრებელი უბანი (I და II) ცენტრიდან ოდნავ შიგნით, საბჭოთა კორპუსებითა და ახალი საშუალო სიმაღლის შენობებით — ყოველდღიური ქუჩები და არა ტურისტული.

ჯავახიშვილი

საცხოვრებელი • მშვიდი

საცხოვრებელი უბანი ბაგრატიონსა და კახაბერს შორის, სანაპიროდან უფრო შორს და ზოგადად უფრო მშვიდი.

აღმაშენებელი

საცხოვრებელი • ზღვიდან მოშორებით

საცხოვრებელი უბანი ცენტრის სამხრეთ-აღმოსავლეთით, ჯავახიშვილსა და ქალაქის აეროპორტის მხარეს შორის.

ბონი-გოროდოკი

ავტოსადგური • მჭიდრო • დაბალი ფასები

ცენტრის აღმოსავლეთით, ბათუმის მთავარი ავტოსადგურის გარშემო: მჭიდრო საცხოვრებელი განაშენიანება. ასეთ პერიფერიულ ზონებშია ბათუმის დაბალი ფასები — ზოგიერთ ახალ შენობაში $1 500-ზე ნაკლები კვადრატულ მეტრზე.

თამარი

რკინიგზის სადგური • საცხოვრებელი

ჩრდილო-აღმოსავლეთით, ბათუმის ცენტრალური რკინიგზის სადგურის გარშემო: საცხოვრებელი და მოსახერხებელი ქუთაისის აეროპორტისა და თბილისის მატარებლისთვის.

აეროპორტი

სანაპირო • აეროპორტთან ახლოს

სამხრეთ სანაპირო ზოლი ბათუმის საერთაშორისო აეროპორტისკენ, სადაც სანაპირო ახალი ბულვარის მიღმა გრძელდება.

კახაბერი

საცხოვრებელი • ზღვიდან მოშორებით

დიდი უბანი სამხრეთ-აღმოსავლეთით, ზღვიდან მოშორებით, ძირითადად საცხოვრებელი.

გონიო-კვარიათი

სანაპიროები • დასასვენებელი სახლები • თურქეთთან ახლოს

სამხრეთის ზღვისპირა სოფლები ქალაქის საზღვრებში: სანაპიროები, დასასვენებელი სახლები და გონიოს ციხე, რომაული ეპოქის სიმაგრე. სარფის საზღვარი თურქეთთან კვარიათის სამხრეთით მდებარეობს.

მწვანე კონცხი

ბოტანიკური ბაღი • ბორცვები • მშვიდი

მწვანე კონცხი, ზღვის ზემოთ მწვანე ბორცვებზე ქალაქის ჩრდილოეთ კიდეზე, ბათუმის ბოტანიკური ბაღის ადგილი. მშვიდი და მწვანე, ცენტრიდან მანქანით სავალზე.

ინდუსტრიული უბანი

მრეწველობა • ლოგისტიკა

ძირითადად სამრეწველო და ლოგისტიკური ტერიტორია სამხრეთ-აღმოსავლეთით, ცოტა საცხოვრებელი ვარიანტით.

ცხოვრება ბათუმში

ქალაქი, რომელიც ათ წელიწადში ნახევრით გაიზარდა

2024 წლის აღწერით ბათუმში 235 668 ადამიანი ცხოვრობს, 54%-ით მეტი, ვიდრე 2014 წელს — ყველაზე სწრაფი ზრდა საქართველოს მუნიციპალიტეტებს შორის. აჭარა, მისი რეგიონი, 20,7%-ით გაიზარდა, მაშინ როცა რეგიონების უმეტესობამ მოსახლეობა დაკარგა (საქსტატი).

2010 წლიდან ბათუმი თანამედროვე მაღალსართულიანმა შენობებმა და XIX საუკუნის ძველი ქალაქის აღდგენამ გარდაქმნა. ის აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის დედაქალაქი და საქართველოს ერთ-ერთი მთავარი პორტია.

კლიმატი

ბათუმს ნოტიო სუბტროპიკული კლიმატი აქვს: რბილი ზამთარი თითქმის უთოვლოდ, თბილი და ნოტიო ზაფხული. საშუალო ტემპერატურა იანვარში დაახლოებით 7°C-ია, აგვისტოში 23°C, ზღვა კი ივლისსა და აგვისტოში დაახლოებით 25°C-მდე თბება.

ეს რეგიონის ერთ-ერთი ყველაზე წვიმიანი ადგილია, წელიწადში დაახლოებით 2 500 მმ ნალექით, რადგან ახლომდებარე მთები ზღვიდან მომავალ ნოტიო ჰაერს აკავებს. შემოდგომა ყველაზე წვიმიანი სეზონია; მაისი, როგორც წესი, ერთ-ერთი ყველაზე მშრალი თვეა.

როგორ ჩავიდეთ და გადავადგილდეთ

ბათუმის საერთაშორისო აეროპორტს, ქალაქის სამხრეთ კიდეზე, 2026 წლის ივნისში 31 რეგულარული მარშრუტი ჰქონდა 26 მიმართულებით 13 ქვეყანაში. რეგულარული ფრენები თბილისში 2026 წლის 25 ივნისს განახლდა.

ქუთაისის აეროპორტი, ევროპაში მეტი დაბალბიუჯეტიანი ფრენით, დაახლოებით 2,5–3 საათის სავალზეა მანქანით; მატარებელი ქუთაისის აეროპორტის სადგურიდან დაახლოებით 1,5–2 საათი მიდის. თბილისი 350 კმ-შია: დაახლოებით 5 საათი თანამედროვე Stadler-ის მატარებლით, რომელიც მხოლოდ ქუთაისის აეროპორტში, ურეკსა და ქობულეთში ჩერდება.

სამხრეთით, სარფის საზღვარი თურქეთთან კვარიათის შემდეგ მდებარეობს.

სკოლები და უნივერსიტეტი

საერთაშორისო განათლების არჩევანი თბილისთან შედარებით უფრო მცირეა. ცნობარებში ბათუმში სამი საერთაშორისო სკოლაა. ამერიკული საერთაშორისო სკოლა „პროგრესი“ ასწავლის ინგლისურ და ქართულ ენებზე, ასევე რუსულსა და გერმანულს, დაახლოებით 400 მოსწავლეს. ბათუმის ბრიტანული საერთაშორისო სკოლა მცირეწლოვან ბავშვებს Cambridge-ის პროგრამით ასწავლის, ხოლო ევროპული სკოლის კამპუსი IB და Cambridge-ის პროგრამებს გვთავაზობს.

საქართველოში 54 სკოლა ასწავლის რუსულ ენაზე, მთლიანად ან რუსულენოვან სექტორში, და ბოლოდროინდელი ზრდა თითქმის მხოლოდ თბილისსა და ბათუმშია. უმაღლეს განათლებაში წამყვანია ბათუმის შოთა რუსთაველის სახელმწიფო უნივერსიტეტი.

საკონტროლო სია ყიდვამდე

- [ ] გამოითხოვეთ საჯარო რეესტრის ამონაწერი: მასში ჩანს მესაკუთრე და არის თუ არა იპოთეკა ან სხვა ვალდებულება.
- [ ] ახალ შენობაში შეამოწმეთ დეველოპერის ნებართვები და მისი ჩაბარებული პროექტები.
- [ ] წინასწარ გახსენით ანგარიში ქართულ ბანკში და მზად იყავით, დაადასტუროთ თანხის წარმოშობა.
- [ ] თუ ჩამოსვლას ვერ ახერხებთ, გააფორმეთ სანოტარო მინდობილობა; საზღვარგარეთ მას აპოსტილი სჭირდება.
- [ ] დაარეგისტრირეთ შენაძენი საჯარო რეესტრში: საკუთრება მხოლოდ რეგისტრაციის შემდეგ წარმოიშობა.
- [ ] ბინადრობის ნებართვისთვის საბაზრო ღირებულება არანაკლებ $150 000 უნდა იყოს, ლიცენზირებული შემფასებლის დადასტურებით.
- [ ] გაითვალისწინეთ გადასახადები: ფიზიკური პირისთვის ქირის მთლიანი შემოსავლის 5%; ქონების გადასახადი ოჯახის შემოსავალზეა დამოკიდებული.

სრული გზამკვლევი, ინტერაქტიული რუკითა და ათი წლის ეკონომიკური მონაცემებით:

batumibuyrent.com/ka/guide/

კითხვები? მოგვწერეთ ქართულად, ინგლისურად, რუსულად ან ივრითზე.
contact@batumibuyrent.com

ძირითადი წყაროები

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)

ეს გზამკვლევი ზოგადი ინფორმაციაა და არა იურიდიული ან საგადასახადო რჩევა. წესები და მოსაკრებლები იცვლება: თქვენი შემთხვევა გადაამოწმეთ იურისტთან ან ბუღალტერთან საქართველოში. ფოტოები: Alexander Gluschenko / Unsplash. უბნების საზღვრები: OpenStreetMap-ის მონაწილეები (ODbL).