

Гид покупателя 2026

Покупка квартиры в Батуми

Для иностранных покупателей: шаги, расходы, ВНЖ и цены по районам.

BatumiBuyRent

Ноябрь 2026

Гид покупателя 2026

Коротко

235 668

жителей по переписи 2024 года — на 54% больше, чем десять лет назад (Geostat)

17 478

квартир продано в Батуми в 2025 году, примерно на $1,3 млрд (Galt & Taggart)

$1 986

средняя цена за м² новостроек с ремонтом, август 2026 года, +11% за год (Galt & Taggart)

$150 000

минимальная стоимость недвижимости для ВНЖ с 1 марта 2026 года

Рынок в 2026 году

С января по август 2026 года в Батуми продано 10 883 квартиры. В августе 2026 года новостройки с ремонтом стоили в среднем $1 986 за м², на 11,2% больше, чем годом ранее (Galt & Taggart).

Содержание

1 Покупка по шагам

2 Расходы, налоги и ВНЖ

3 Цены по зонам

4 Батуми рядом с Тбилиси, Анталией и Будвой

5 Владение, продажа и наследство

6 Районы

7 Жизнь в Батуми

8 Чек-лист перед покупкой

Гид покупателя 2026

Покупка по шагам

Кто может покупать. Иностранцы могут покупать жилую и коммерческую недвижимость в Грузии. Ограничения касаются сельскохозяйственной земли, а это не относится к городским квартирам.

1 **Проверьте объект**

Закажите выписку из Публичного реестра (NAPR): в ней указан собственник и любые ипотеки или обременения. Она стоит 20 лари за один рабочий день или 13 лари при заказе онлайн.

2 **Откройте счёт в грузинском банке заранее**

Оплата обычно проходит через грузинский банк. Банки могут задавать вопросы о происхождении средств — особенно гражданам России, — поэтому откройте счёт до того, как он понадобится.

3 **Подпишите договор**

Для новостройки проверьте разрешения застройщика и то, как он сдавал прошлые проекты. На вторичном рынке договор с вами подписывает продавец или его представитель.

4 **Зарегистрируйте покупку**

Право собственности возникает только после регистрации в Публичном реестре, в Доме юстиции. Тариф — 150 лари за 4 рабочих дня, 270 лари за 1 рабочий день и 350 лари в день подачи.

5 **Или всё дистанционно**

Представитель может действовать от вашего имени по нотариальной доверенности. Если вы подписываете её за границей, на ней нужен апостиль.

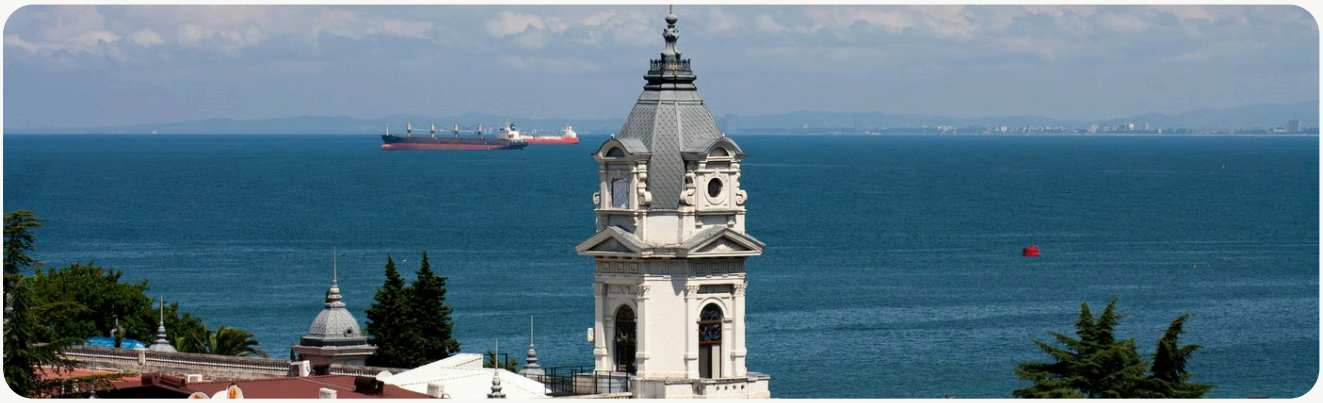
Расходы и налоги

Регистрация (NAPR)	150 / 270 / 350 лари — 4 дня / 1 день / в день подачи
Выписка из реестра	20 лари (13 лари онлайн)
Сдача жилья для проживания физическим лицом	5% с валового дохода от аренды
Прибыль от продажи квартиры, физическое лицо	0% после двух лет владения; 5% в течение двух лет
Ежегодный налог на имущество	Зависит от дохода семьи — уточните у бухгалтера

ВНЖ через недвижимость

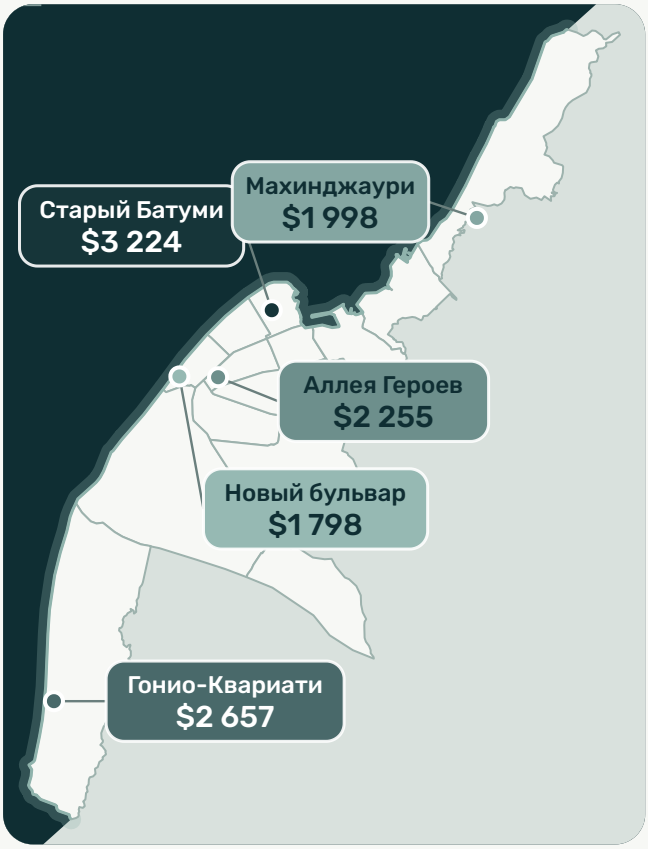
С 1 марта 2026 года иностранец, владеющий недвижимостью рыночной стоимостью от $150 000, может подать на ВНЖ на один год с продлением, пока объект остаётся в собственности. Стоимость подтверждает лицензированный оценщик. С 2019 года порог составлял $100 000.

Те, у кого ВНЖ уже оформлен по старым правилам, могут продлевать его, пока сохраняют недвижимость. Отдельный инвесторский ВНЖ от $300 000 даёт разрешение на пять лет и более короткий путь к постоянному виду на жительство.



Цена за м² по зонам

Новостройки с ремонтом, средневзвешенная цена, август 2026 года



Зоны определены аналитиками Galt & Taggart и не совпадают с официальными границами районов. Внутренние районы и периферия — не отдельные места, поэтому они есть только в рейтинге. Столбец — средняя цена, тонкая линия — разброс цен, если он опубликован.

Источник: Galt & Taggart, обзор рынка жилья Батуми за 8 месяцев 2026 года, 5 ноября 2026 года.



Гид покупателя 2026

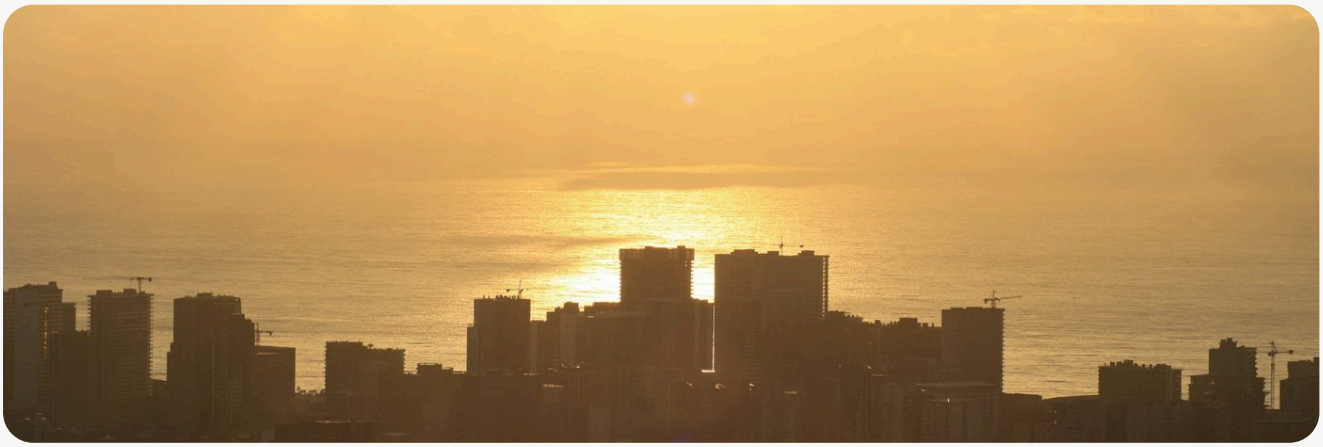
Батуми рядом с Тбилиси, Анталией и Будвой

Четыре города, на которые смотрят иностранные покупатели в 2026 году, — бок о бок по тому, что важно для инвестиции.

	Батуми Грузия, Чёрное море	Тбилиси Грузия, столица	Анталья Турция, Средиземное море	Будва Черногория, Адриатика
Цена за м²	$1 986 Новостройки с ремонтом, август 2026	$1 426 Новостройки, июль 2026	$1 114 Всё жильё, октябрь 2026 (55 064 лиры)	$3 956 Квартиры в продаже, III кв. 2026 (€3 581)
Валовая доходность аренды	7,1% Июнь 2026	8,3% Август 2026	≈5,9% Аренда окупает цену за 17 лет, май 2026	5,0% III кв. 2026
ВНЖ через недвижимость	$150 000 С 1 марта 2026	$150 000 То же грузинское правило	$200 000 С октября 2023	€150 000 Около $165 700, с 17 января 2026
Валюта	Лари	Лари	Турецкая лира Инфляция 29,8% в год в октябре 2026	Евро

Цифры взяты из разных источников и методик: средние цены новостроек для Грузии, оценки для Антальи и цены предложения для Будвы. Сравнивайте порядок величин, а не точную разницу. Доходность валовая, до расходов и налогов. Доходность Антальи рассчитана из срока окупаемости (1 ÷ 17). Суммы в евро пересчитаны по курсу Нацбанка Грузии на 14 ноября 2026 года.

Источники: Galt & Taggart, TBC Capital, Endeksa, Emlakjet, Estitor, национальные правила о ВНЖ.



Владение, продажа и наследство

Облагаются ли апартаменты в апарт-отеле так же, как обычная квартира?

Не всегда. По решению Министерства финансов от мая 2026 года доход от продажи номера гостиничного типа, который сдавался в течение двух лет до продажи, облагается по ставке 20% вместо 5% или 0%, как для жилой квартиры. Перед покупкой уточните, как зарегистрирован объект.

Какой налог платится с аренды?

Физическое лицо, сдающее жильё для проживания, платит 5% от валовой арендной платы, если не вычитает из этого дохода расходы.

Есть ли ежегодный налог на имущество?

Резиденты платят налог на имущество, если годовой доход семьи превышает 40 000 лари, со сроком уплаты до 15 ноября. Если вы не налоговый резидент Грузии, уточните свой случай у бухгалтера.

Можно ли вывести деньги из Грузии?

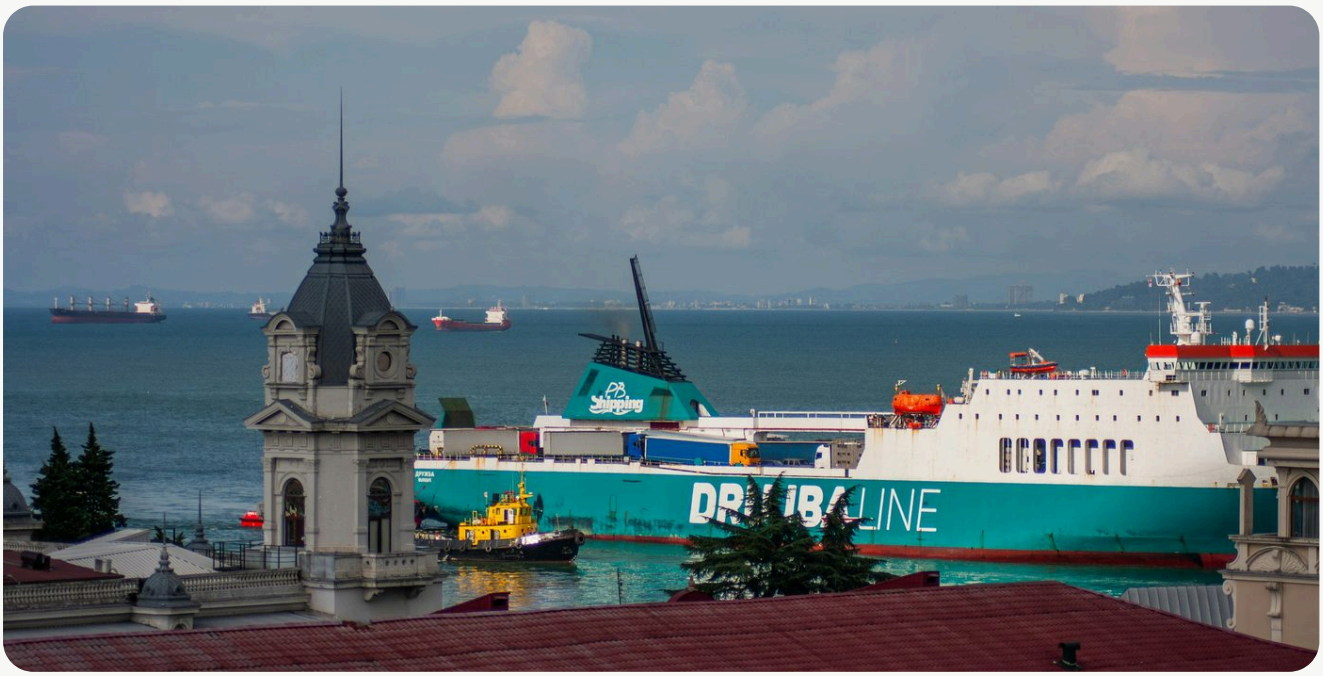
Да. В Грузии нет валютного контроля: лари можно обменять по рыночному курсу и перевести деньги за границу без ограничений. Сначала нужно уплатить налоги, причитающиеся в Грузии.

Какой налог платится при продаже?

Если квартира была в собственности больше двух лет, доход от продажи освобождён от подоходного налога, даже если вы её сдавали. При продаже в течение двух лет доход облагается по ставке 5%; декларация и оплата — до 15-го числа следующего месяца. Апартаменты в апарт-отелях могут облагаться иначе — см. вопрос выше.

Что будет, если оставить квартиру семье?

Наследники первой и второй очереди по грузинскому праву не платят подоходный налог с полученного по наследству или в дар имущества. Для остальных получателей освобождение действует до 150 000 лари за налоговый год. Ваша страна тоже может облагать наследство налогом — проверьте обе стороны.



Районы

Старый Батуми

Исторический центр • всё пешком • премиальные цены

Исторический центр, застроенный после вхождения Батуми в Российскую империю в 1878 году: отреставрированные улицы XIX века, площадь Европы, Пьяцца и начало приморского бульвара. Всё рядом, много жизни — и самые высокие цены: в конце 2025 года новостройки здесь стоили в среднем около $3 000 за м².

Руставели

Центр • парки • у моря

Центральная полоса между Старым Батуми и Новым бульваром, вдоль приморских парков. Здесь парк у озера Нури и Государственный университет имени Шота Руставели. И море, и старый город рядом.

Химшиашвили

Новый бульвар • высотки • самый активный рынок

Здесь начинается Новый бульвар: прибрежная полоса новых высоток вокруг озера Ардагани. Район Нового бульвара стал самым активным рынком 2025 года — 6 807 проданных квартир.

Багратиони

Жилой • вглубь от моря • повседневная жизнь

Два жилых района (I и II) чуть вглубь от центра: советские дома вперемешку с новыми зданиями средней этажности — улицы для жизни, а не для туристов.

Джавахишвили

Жилой • спокойнее

Жилой район вглубь от моря, между Багратиони и Кахабери: дальше от пляжа и, как правило, спокойнее.

Агмашенебели

Жилой • вглубь от моря

Жилой район вглубь от моря, к юго-востоку от центра, между Джавахишвили и районом аэропорта.

Бони-Городок

Автовокзал • плотная застройка • ниже цены

К востоку от центра, вокруг главного автовокзала: плотная жилая застройка. Именно в таких периферийных районах находятся более доступные цены Батуми — ниже $1 500 за м² в части новостроек.

Тамари

Вокзал • жилой

Северо-восток, вокруг вокзала Батуми-Центральный: жилой район, удобный для поездов в аэропорт Кутаиси и Тбилиси.

Аэропорт

Набережная • рядом с аэропортом

Южная прибрежная полоса в сторону международного аэропорта, где набережная продолжается за Новым бульваром.

Кахабери

Жилой • вдали от моря

Большой район на юго-востоке, вглубь и дальше от моря, в основном жилой.

Гонио-Квариати

Пляжи • дома для отдыха • рядом Турция

Южные приморские посёлки в черте города: пляжи, дома для отдыха и крепость Гонио римской эпохи. Пограничный переход Сарпи в Турцию — сразу к югу от Квариати.

Зелёный Мыс

Ботанический сад • холмы • тишина

Мцване Концхи — зелёные холмы над морем на северной окраине города, где находится Батумский ботанический сад. Тихо и зелено, до центра — на машине.

Промышленный район

Промышленность • логистика

В основном промышленные и логистические территории на юго-востоке; жилья мало.

Жизнь в Батуми

Город, выросший в полтора раза за десять лет

Перепись 2024 года насчитала в Батуми 235 668 жителей — на 54% больше, чем в 2014 году; это самый быстрый рост среди муниципалитетов Грузии. Аджария выросла на 20,7%, тогда как большинство регионов теряли население (Geostat).

С 2010 года Батуми меняют современные высотки и реставрация старого города XIX века. Это столица Автономной Республики Аджария и один из главных портов Грузии.

Климат

В Батуми влажный субтропический климат: мягкая зима почти без снега, тёплое и влажное лето. Средняя температура — около 7°C в январе и 23°C в августе, море в июле и августе прогревается примерно до 25°C.

Это одно из самых дождливых мест региона — около 2 500 мм осадков в год, потому что горы рядом задерживают влажный воздух с моря. Самое дождливое время — осень, май обычно один из самых сухих месяцев.

Как добраться и передвигаться

Международный аэропорт Батуми на южной окраине города в июне 2026 года обслуживал 31 регулярный маршрут в 26 направлений и 13 стран. Регулярные рейсы в Тбилиси возобновились 25 июня 2026 года.

Аэропорт Кутаиси, где больше лоукостеров в Европу, — примерно в 2,5–3 часах по дороге; поезд от станции «Аэропорт Кутаиси» идёт около 1,5–2 часов. До Тбилиси 350 км: около 5 часов на современном поезде Stadler, который останавливается только в аэропорту Кутаиси, Уреки и Кобулети.

На юге, сразу за Квариати, — пограничный переход Сарпи в Турцию.

Школы и университет

Выбор международных школ скромнее, чем в Тбилиси. Справочники указывают три международные школы в Батуми. American International School Progress обучает на английском и грузинском, также преподаются русский и немецкий; учеников около 400. Batumi British International School работает по программе Cambridge для младших детей, а кампус European School предлагает программы IB и Cambridge.

По всей Грузии 54 школы ведут обучение на русском — полностью или в русском секторе, и рост последних лет пришёлся почти только на Тбилиси и Батуми. Главный вуз города — Батумский государственный университет имени Шота Руставели.

Гид покупателя 2026

Чек-лист перед покупкой

- [ ] Закажите выписку из Публичного реестра: в ней указан владелец и есть ли ипотека или другие обременения.
- [ ] Для новостройки проверьте разрешения застройщика и его сданные проекты.
- [ ] Откройте счёт в грузинском банке заранее и будьте готовы подтвердить происхождение средств.
- [ ] Если не можете приехать, оформите нотариальную доверенность; за границей к ней нужен апостиль.
- [ ] Зарегистрируйте покупку в Публичном реестре: право собственности возникает только после регистрации.
- [ ] Для ВНЖ рыночная стоимость должна быть не ниже $150 000 по оценке лицензированного оценщика.
- [ ] Учтите налоги: 5% от арендного дохода для физического лица; налог на имущество зависит от дохода семьи.
- [ ] Для номера в апарт-отеле уточните, как он зарегистрирован: номер гостиничного типа, сдававшийся в течение двух лет до продажи, облагается налогом 20% с дохода

Полный гид с интерактивной картой и экономикой за десять лет:

batumibuyrent.com/ru/guide/

Вопросы? Пишите нам на русском, английском или иврите. contact@batumibuyrent.com

Основные источники

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)

Это общая информация, а не юридическая или налоговая консультация. Правила и тарифы меняются: уточняйте свою ситуацию у юриста или бухгалтера в Грузии. Фото: Alexander Gluschenko / Unsplash. Границы районов: участники OpenStreetMap (ODbL).