



თიბისი კაპიტალი

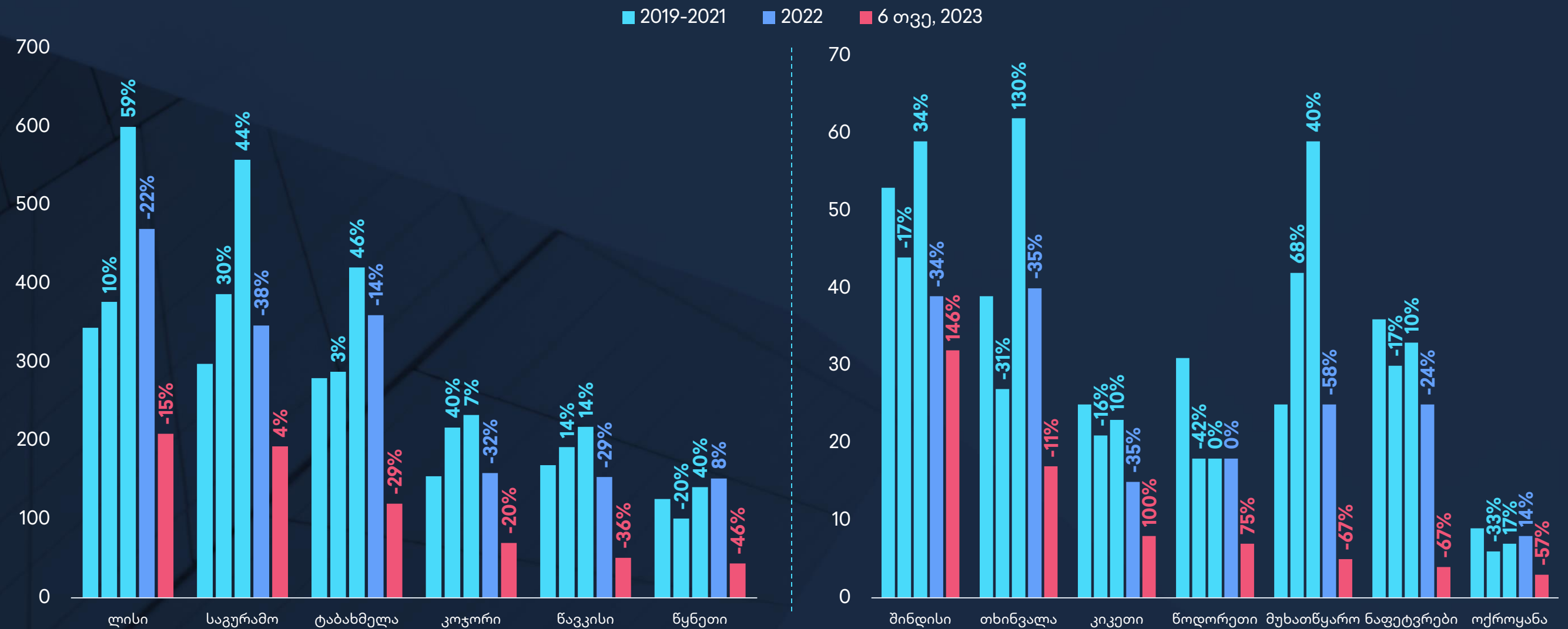
# მინის ბაზარი თბილისის შემოგარენში

ივლისი 2023



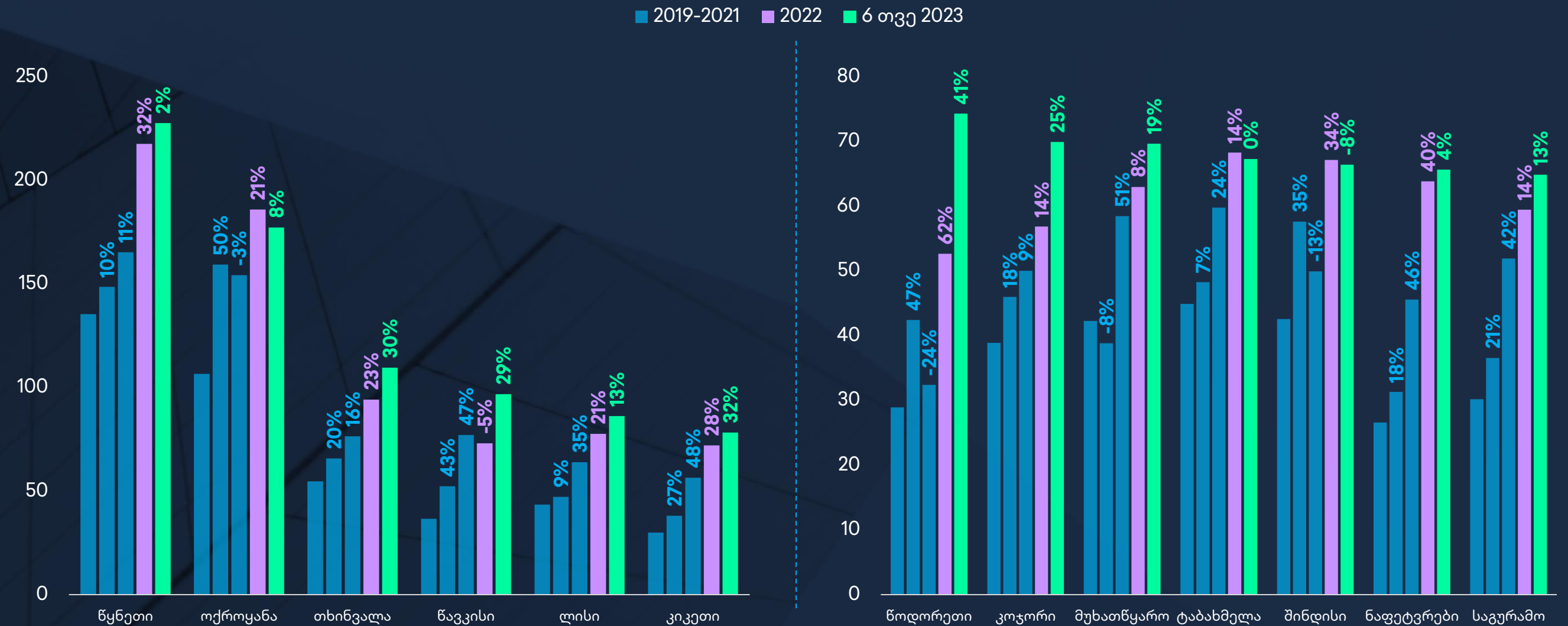
2021 წელს თბილისის შემოგარენში მიწის გაყიდვების 39%-იანი ზრდა დაფიქსირდა, რაც ძირითადად პანდემიის გამო მომხმარებლის ქცევის ცვლილებით იყო გამოწვეული. 2023 წლის პირველ 6 თვეში მიწის ნაკვეთის ყველაზე მეტი ტრანზაქცია დაფიქსირდა ლისზე, ხოლო შემდეგ კი - საგურამოში.

## მიწის ტრანზაქციების რაოდენობა და წლიური ცვლილება (%)



2023 წლის 6 თვეში, ფასების ყველაზე მაღალი დონე წყნეთში დაფიქსირდა, სადაც კვადრატული მეტრის ფასმა \$228-ს მიაღწია. წყნეთის შემდეგ ყველაზე ძვირი მიწის ნაკვეთი ოქროყანასა (\$177) და თბილვალაში (\$110) ღირს.

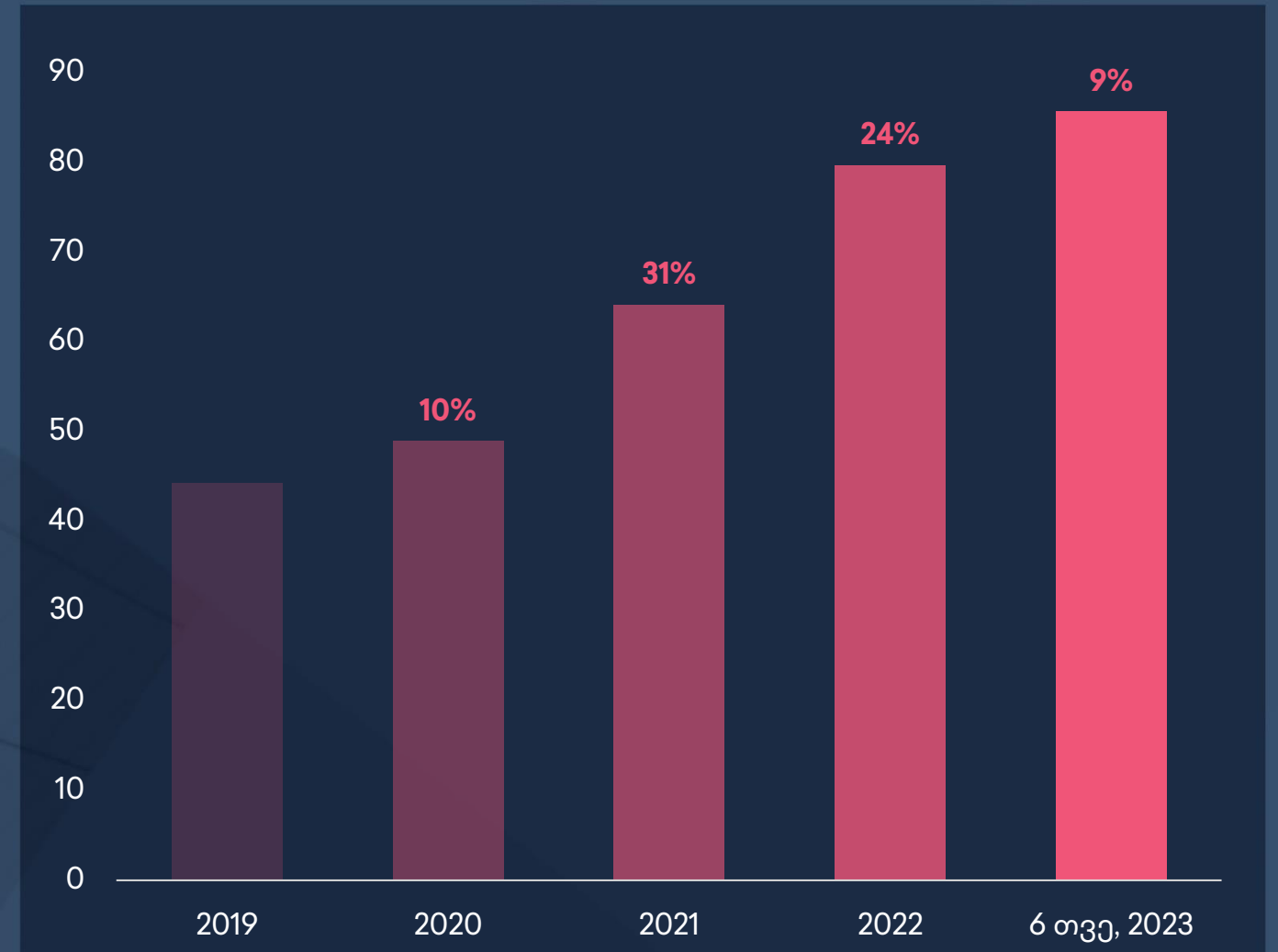
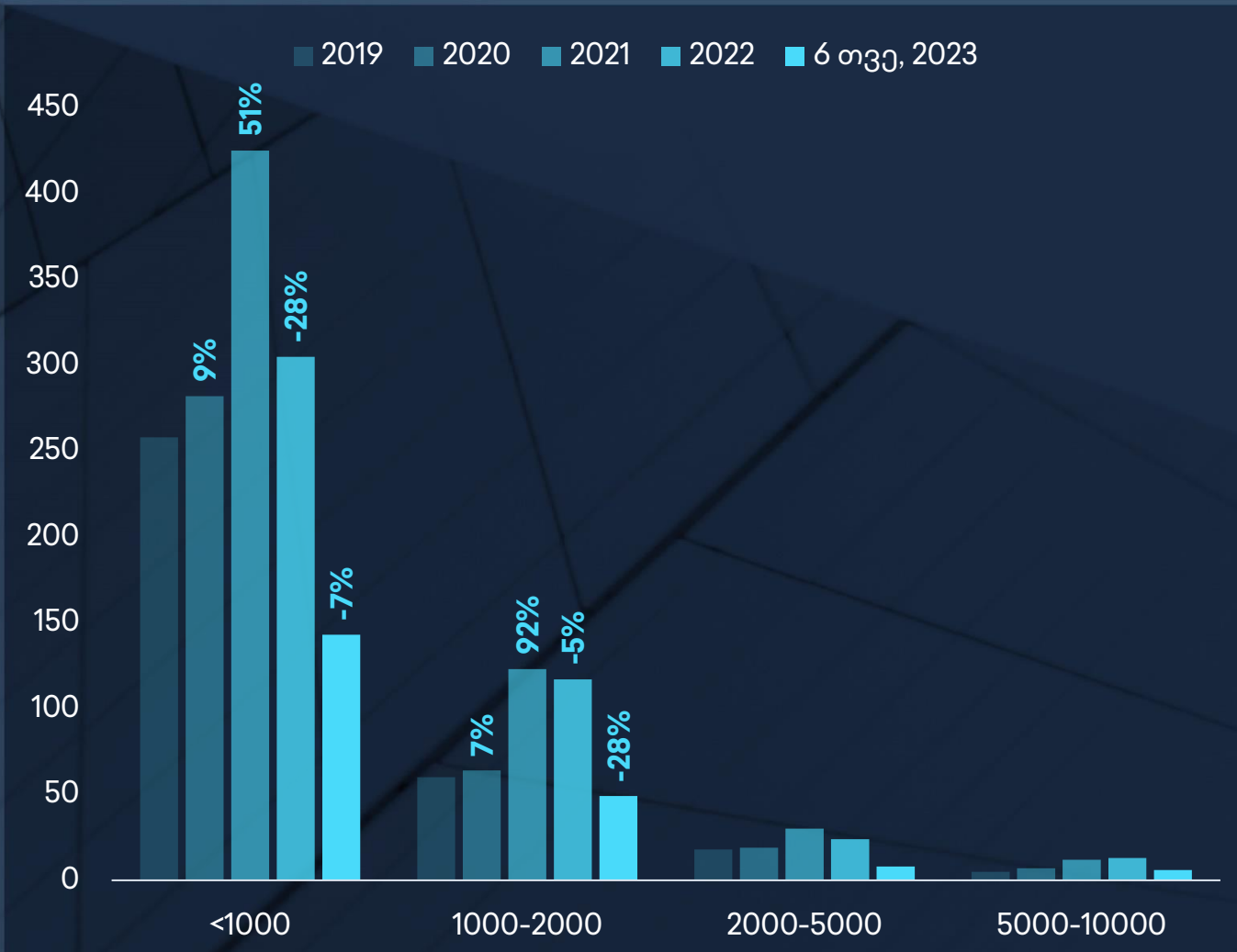
## საშუალო შენობილი გასაყიდი ფასი და წლიური ცვლილება (\$/კვ.მ, %)



ლისი: გაყიდული ნაკვეთების ფართობი ძირითადად 2000 კვადრატულ მეტრზე ნაკლებია. 2023 წლის იანვარ-ივნისში, მათი წილი მთლიან ტრანზაქციებში 91%-ს შეადგენდა. 2000 კვადრატულ მეტრზე ნაკლები ფართობის მქონე ნაკვეთების საშუალო ფასმა 86 \$/კვ.მ შეადგინა.

ტრანზაქციების განაწილება ფართობის მიხედვით და წ/წ ცვლილება (%)

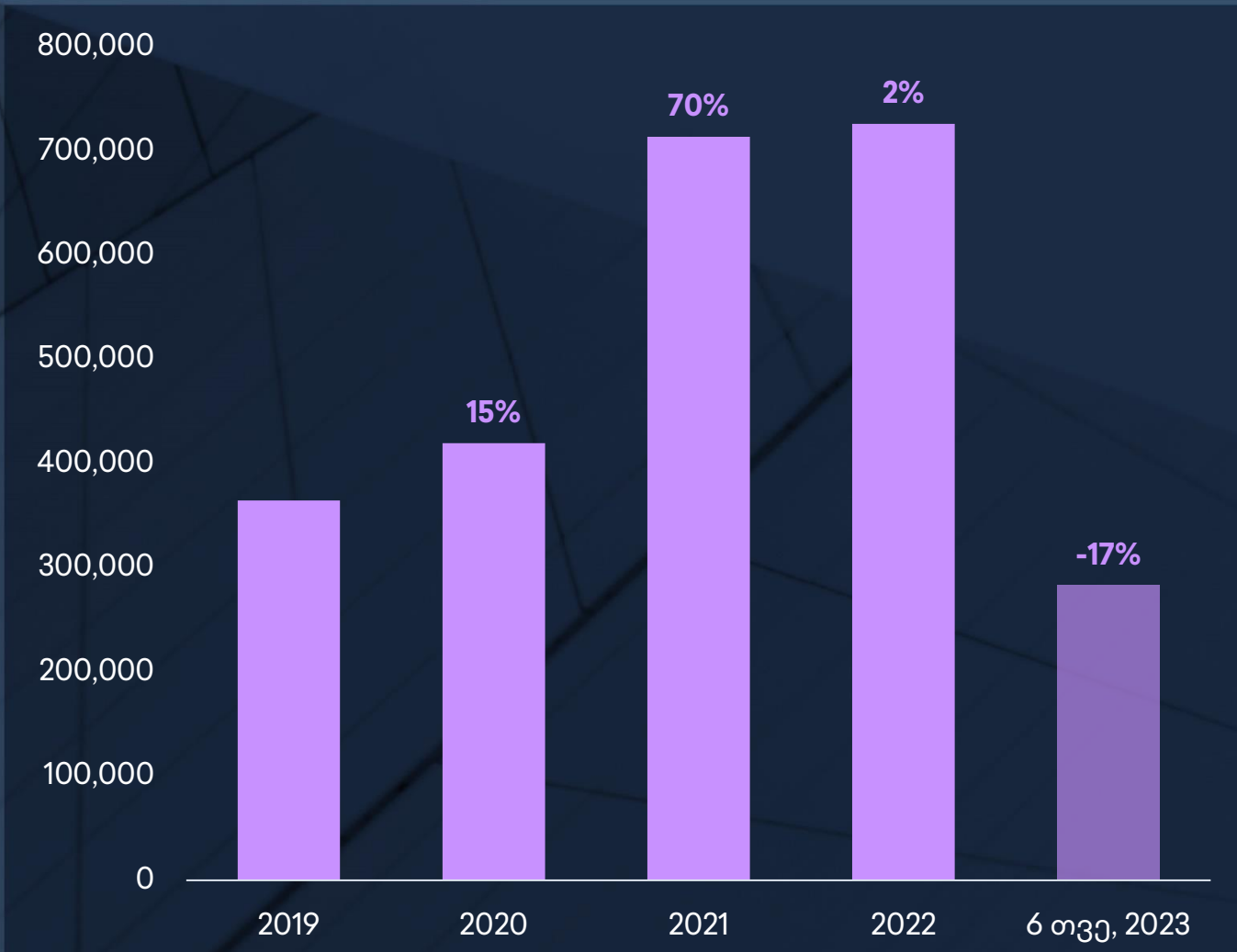
საშუალო ფასი 2000 კვ.მ-ზე ნაკლები ფართობის მიწებისთვის და წ/წ ცვლილება (\$/კვ.მ, %)



ლისი: 2022 წელს 720 ათას კვადრატულ მეტრზე მეტი მიწა გაიყიდა. 2021-2022 წლებში გაყიდვები ძირითადად კონცენტრირებული იყო 40-60 და 60-100 \$/კვ.მ-ის საფასო კატეგორიაში. თუმცა, 2023 წლის პირველ ნახევარში გაყიდვების უმეტესი ნაწილი (25%) იყო 100-200 \$/კვ.მ-ის საფასო დიაპაზონში.

გაყიდული ფართობი და წ/წ ცვლილება (კვ.მ, %)

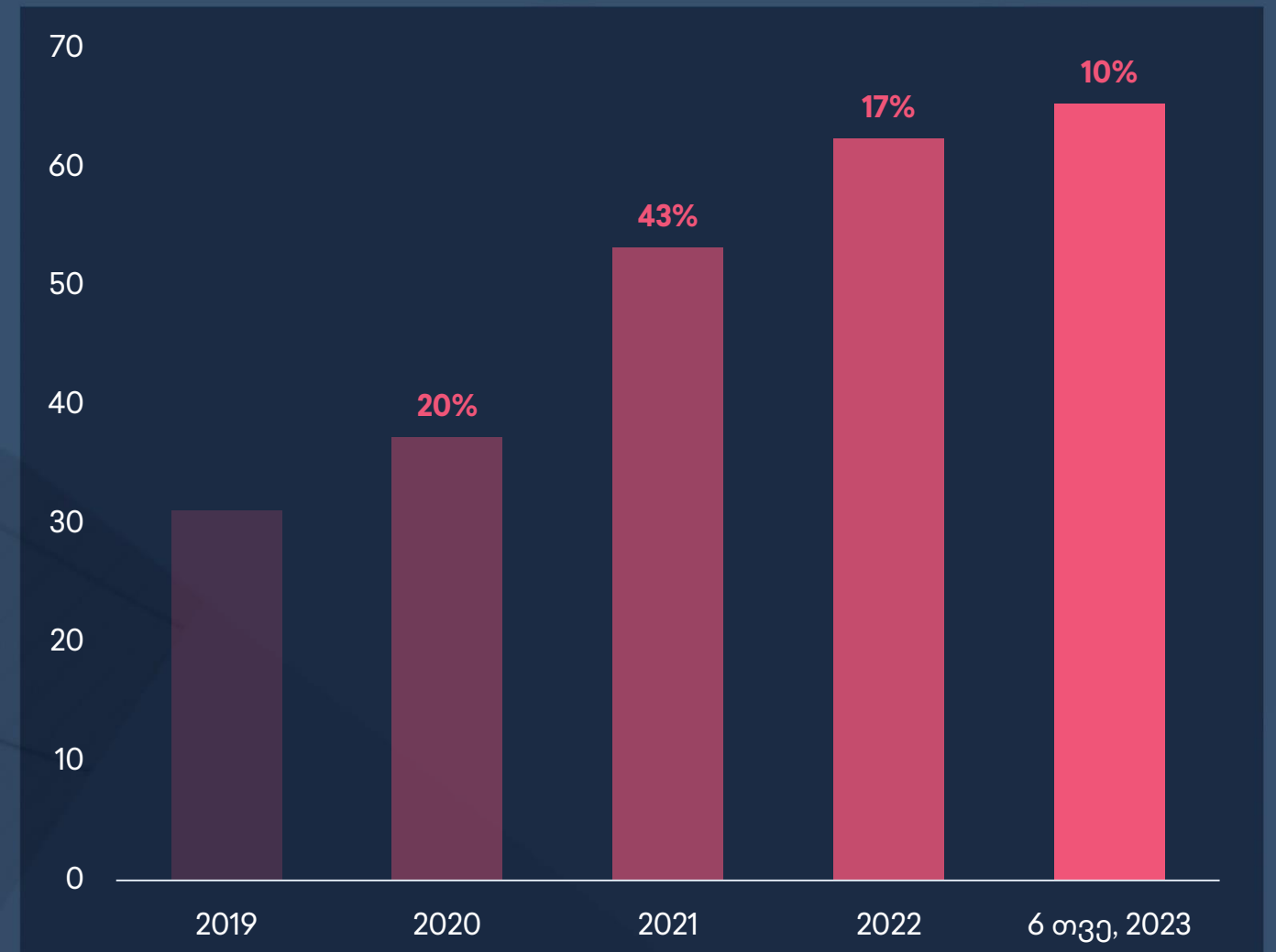
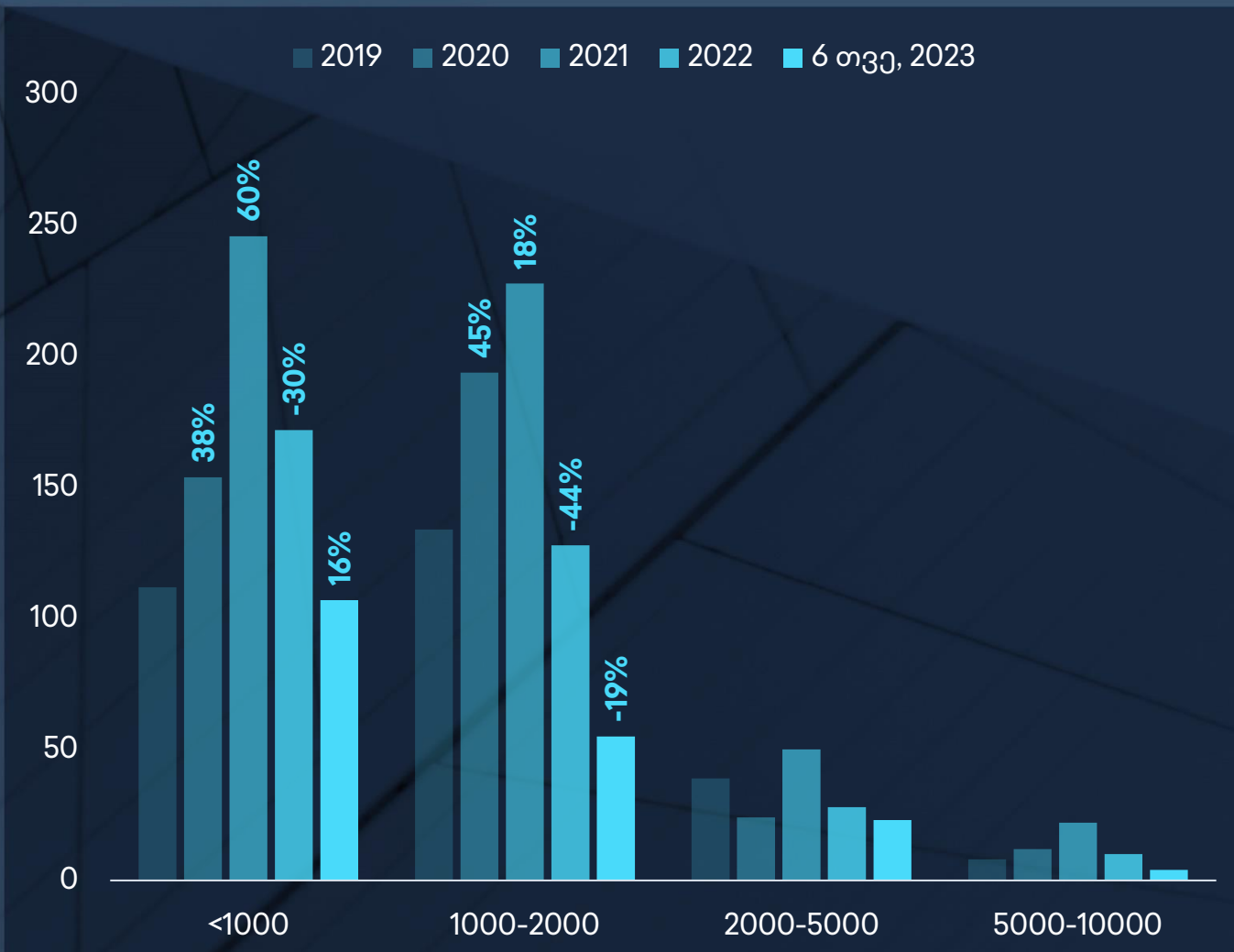
ტრანზაქციების რაოდენობა საფასო კატეგორიების მიხედვით (\$/კვ.მ)



საგურამო: 2023 წლის პირველ ნახევარში გაყიდული ნაკვეთების 55%-ის ფართობი 1000 კვ.მ-ზე ნაკლები იყო, ხოლო 1000-დან 2000 კვ.მ-მდე ფართობის ნაკვეთების წილმა 28% შეადგინა. საშუალო გასაყიდმა ფასმა კი 2000 კვ.მ-ზე ნაკლები ფართობის ნაკვეთებისთვის 65 \$/კვ.მ შეადგინა.

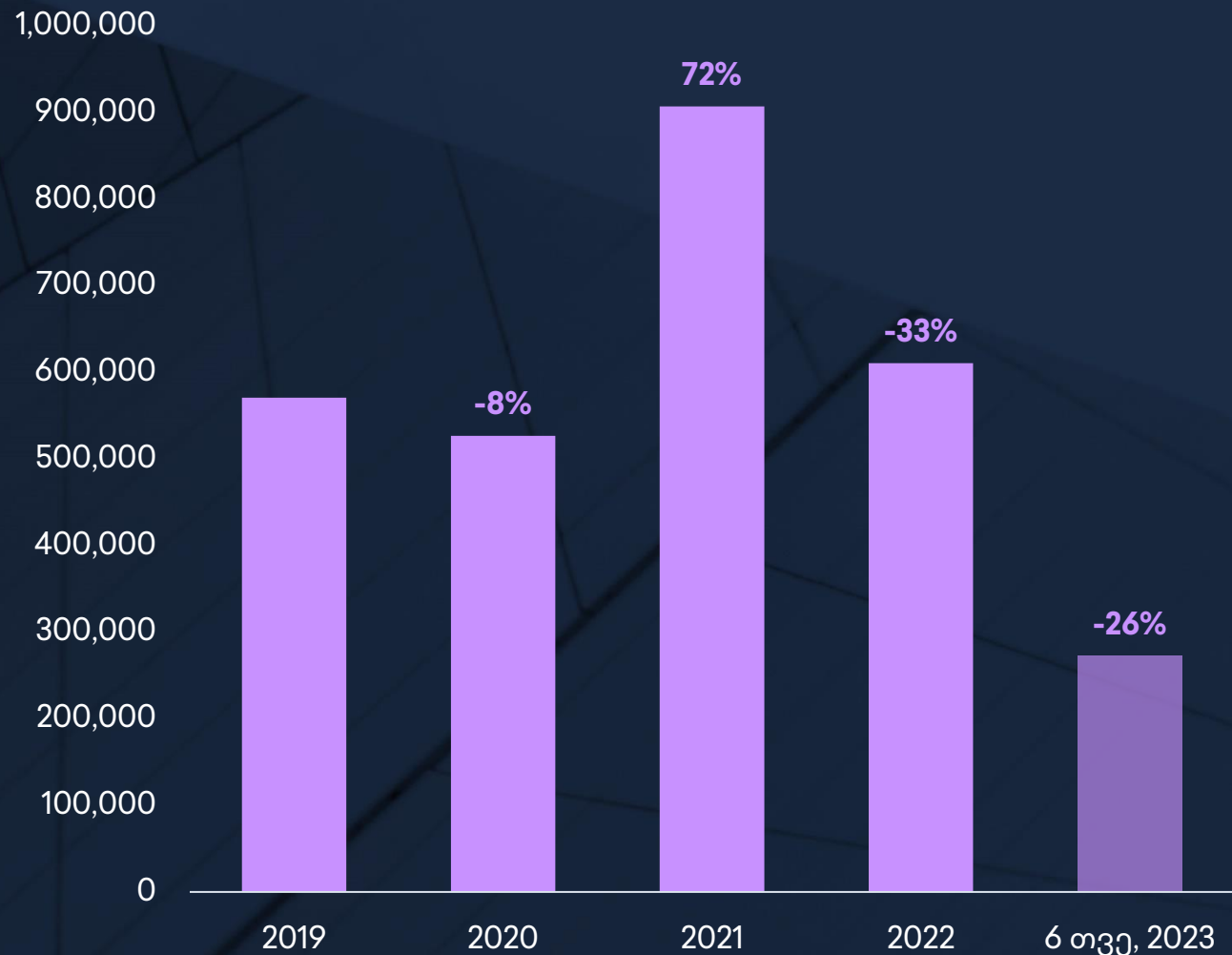
ტრანზაქციების განაწილება ფართობის მიხედვით და წ/წ ცვლილება (%)

საშუალო ფასი 2000 კვ.მ-ზე ნაკლები ფართობის მიწებისთვის და წ/წ ცვლილება (\$/კვ.მ, %)

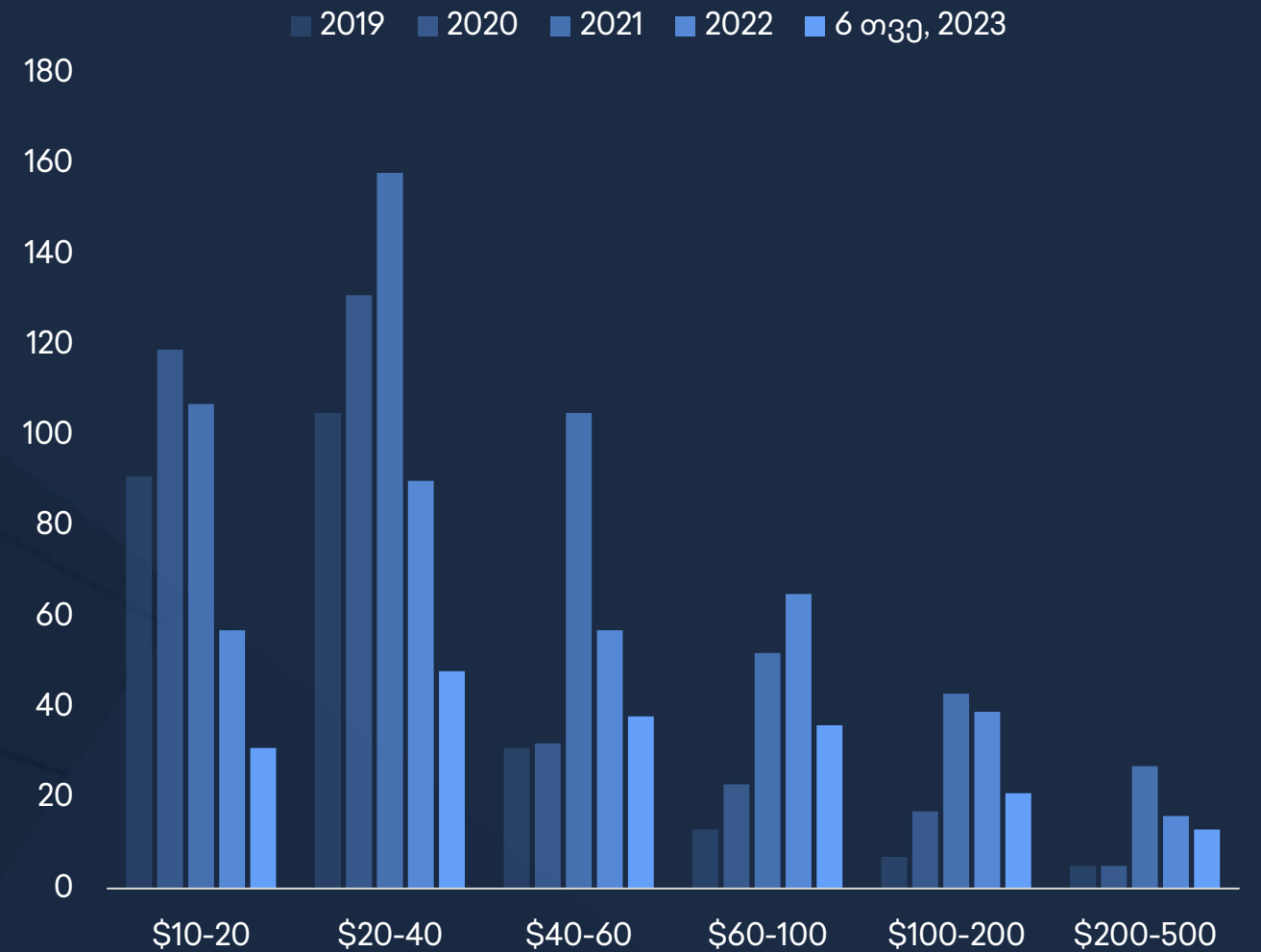


საგურამო: 2021 წელს გაყიდული მიწის ნაკვეთების საერთო ფართობი 72%-ით გაიზარდა და 900 ათასი კვ.მ შეადგინა. 2022 წელს ეს მაჩვენებელი 33%-ით შემცირდა, თუმცა პანდემიამდე პერიოდთან შედარებით კვლავ მაღალ დონეზე შენარჩუნდა. რაც შეეხება ფასებს, ტრანზაქციების განაწილებამ ოდნავ გადაინაცვლა უფრო მაღალი ფასებისკენ.

გაყიდული ფართობი და წ/წ ცვლილება (კვ.მ, %)



ტრანზაქციების რაოდენობა საფასო კატეგორიების მიხედვით (\$/კვ.მ)



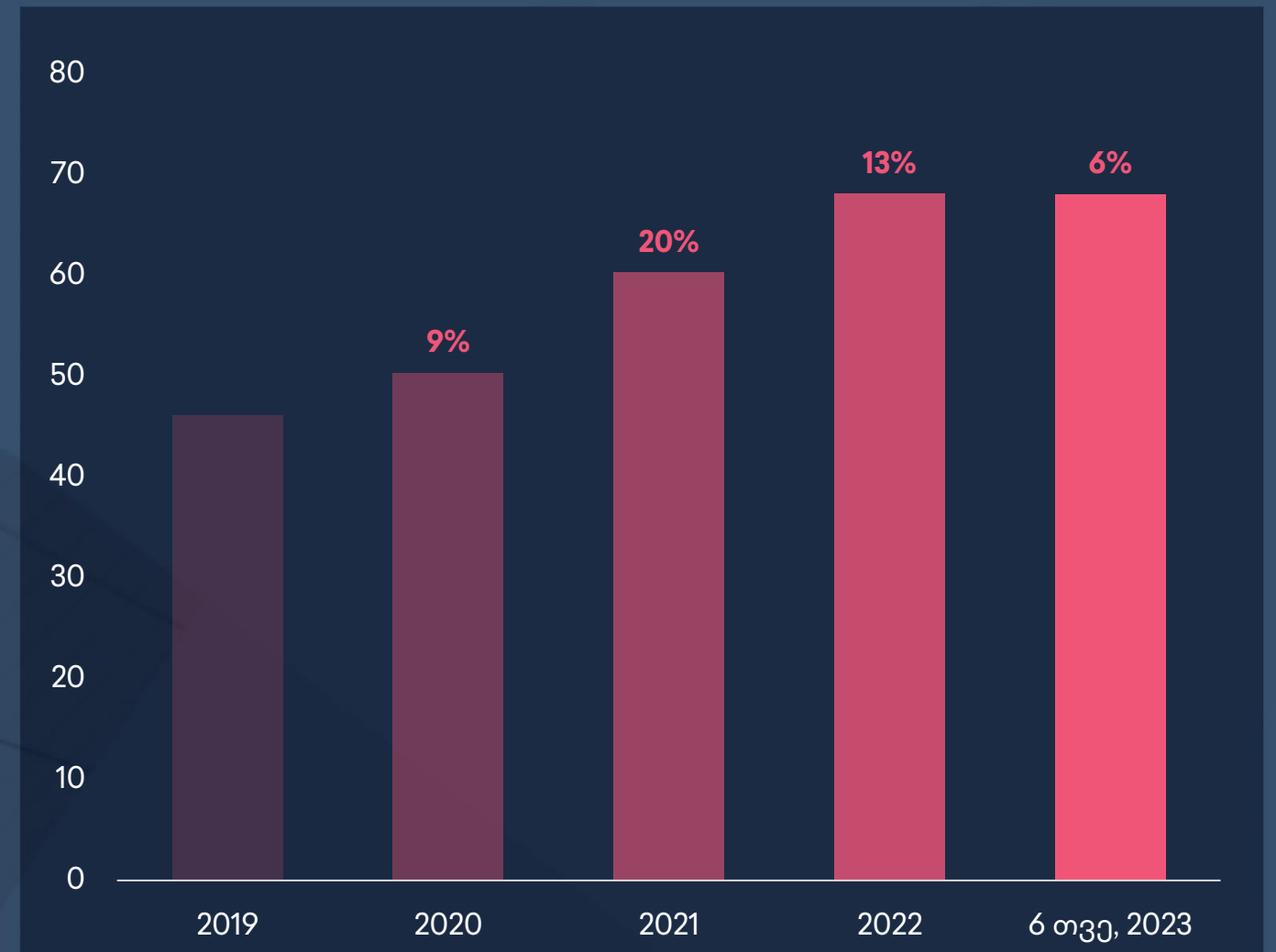


ტაბახმელა: 2023 წლის პირველ ნახევარში გაყიდული ნაკვეთების 47%-ის ფართობი 1000 კვ.მ-ზე ნაკლები იყო, ხოლო 1000-დან 2000 კვ.მ-მდე ფართობის ნაკვეთების წილმა 43% შეადგინა. საშუალო გასაყიდი ფასი 2000 კვ.მ-ზე ნაკლები ფართობის ნაკვეთებისთვის 68 \$/კვ.მ-ს გაუტოლდა.

ტრანზაქციების განაწილება ფართობის მიხედვით და წ/წ ცვლილება (%)



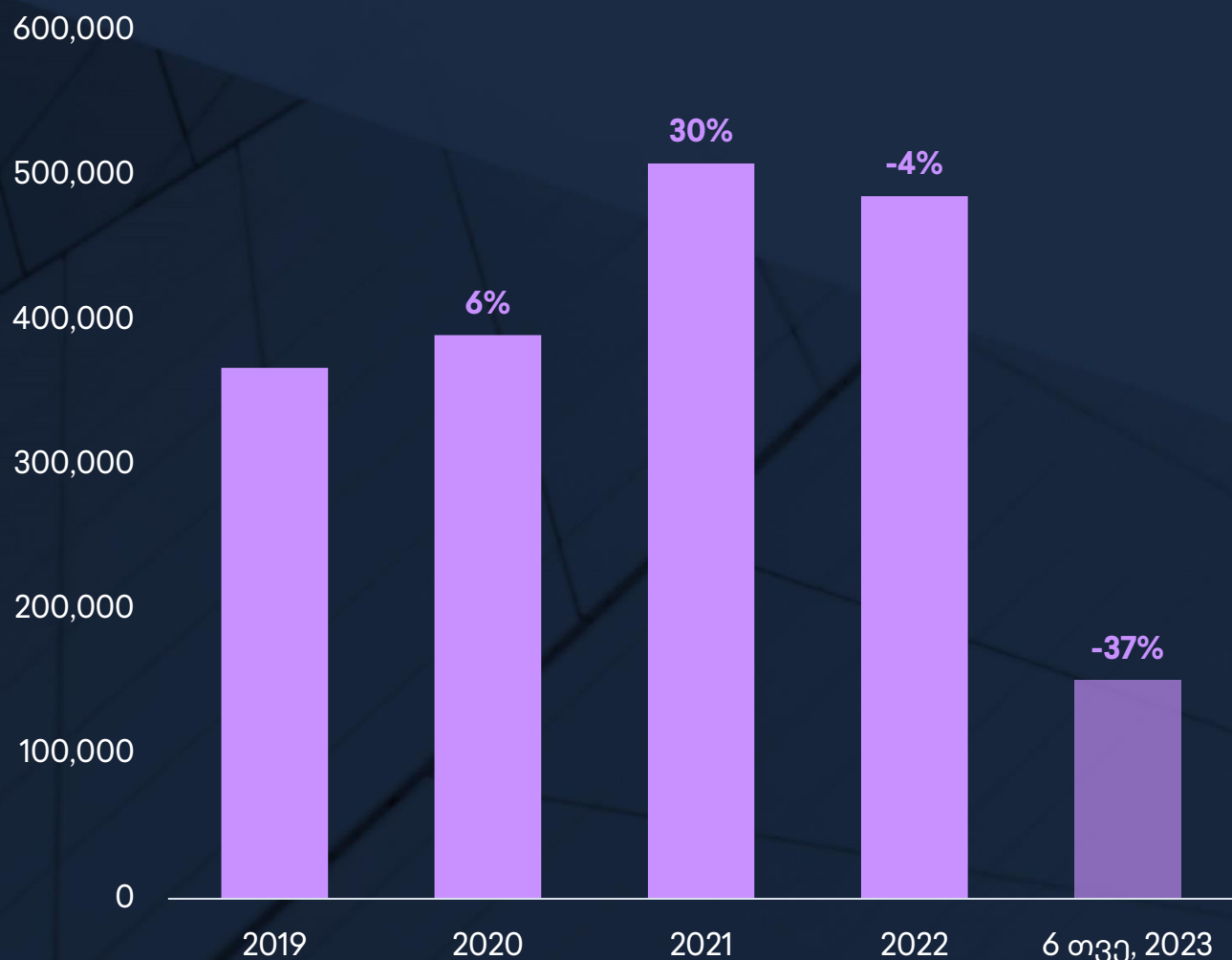
საშუალო ფასი 2000 კვ.მ-ზე ნაკლები ფართობის მიწებისთვის და წ/წ ცვლილება (\$/კვ.მ, %)



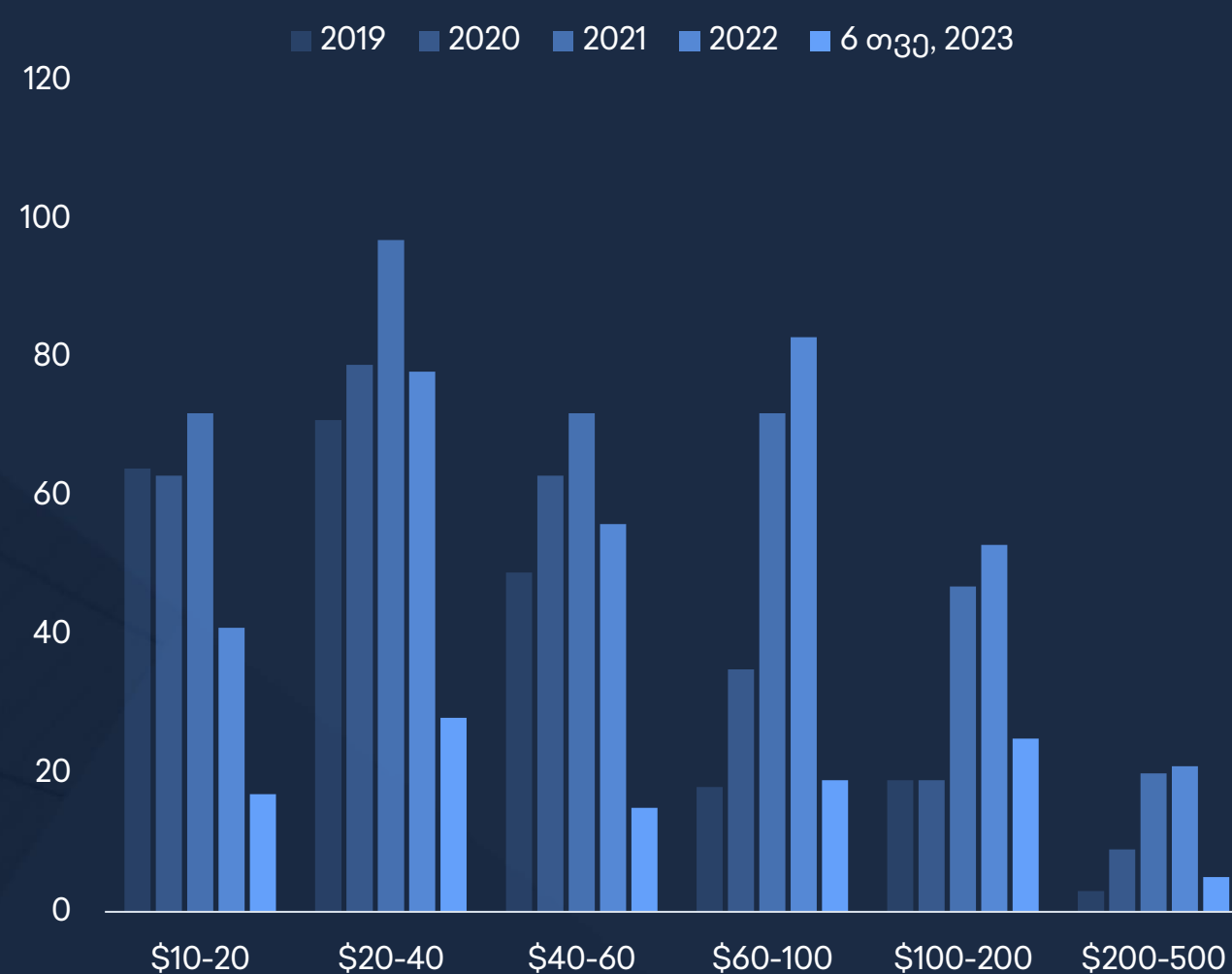


ტაბახმელა: 2021 წელს გაყიდული მიწის ნაკვეთების საერთო ფართობმა 500 ათასი კვ.მ შეადგინა, რაც წინა წლის მაჩვენებელს 30%-ით აღემატებოდა. 2022 წელს ეს მაჩვენებელი კვლავ მაღალ დონეზე შენარჩუნდა და 485 ათას კვ.მ-ს გაუტოლდა. გაყიდვები ძირითადად კონცენტრირებული იყო 20-40 (23%) და 100-200 (21%) \$/კვ.მ-ის საფასო კატეგორიაში.

გაყიდული ფართობი და წ/წ ცვლილება (კვ.მ, %)



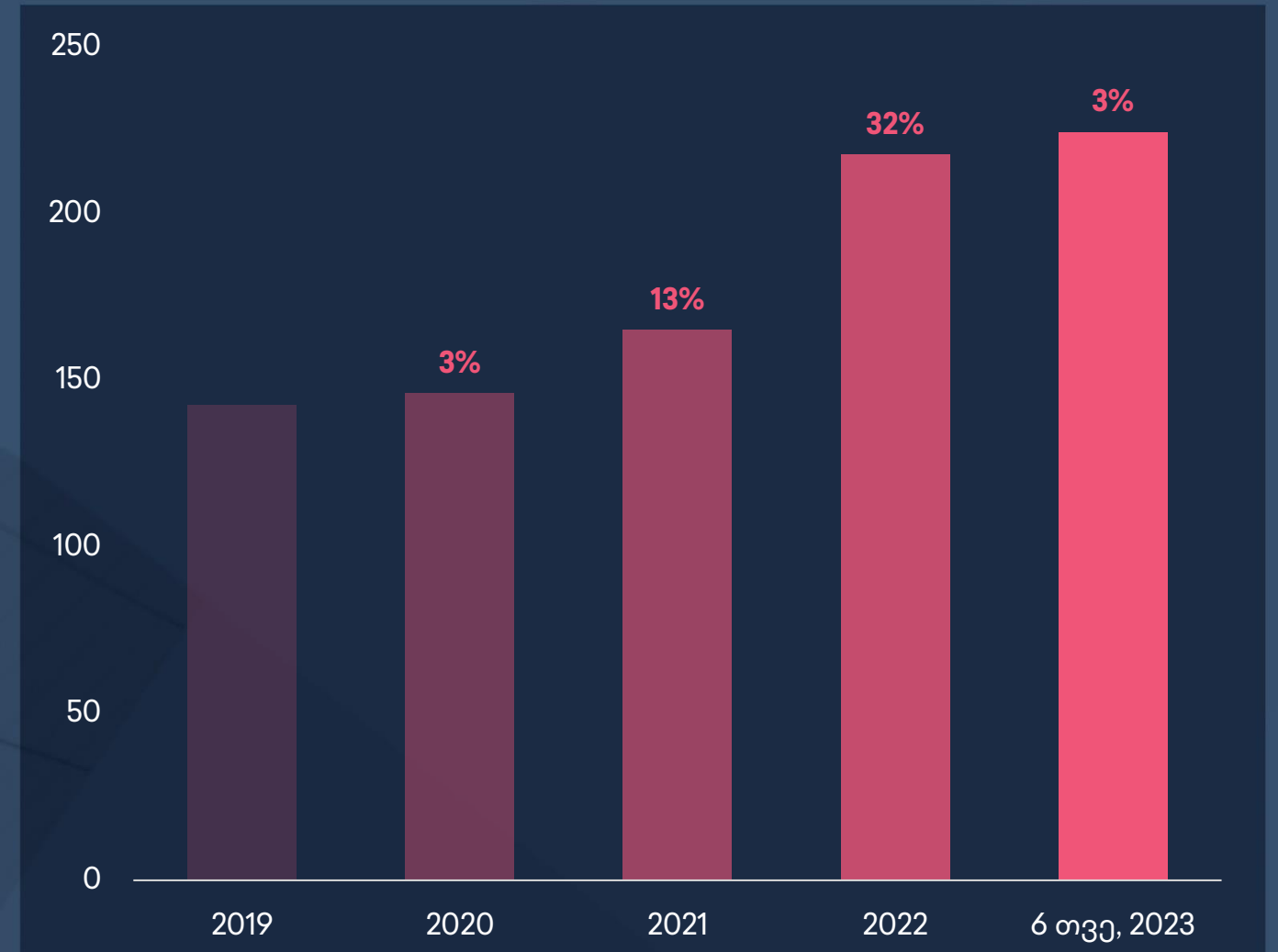
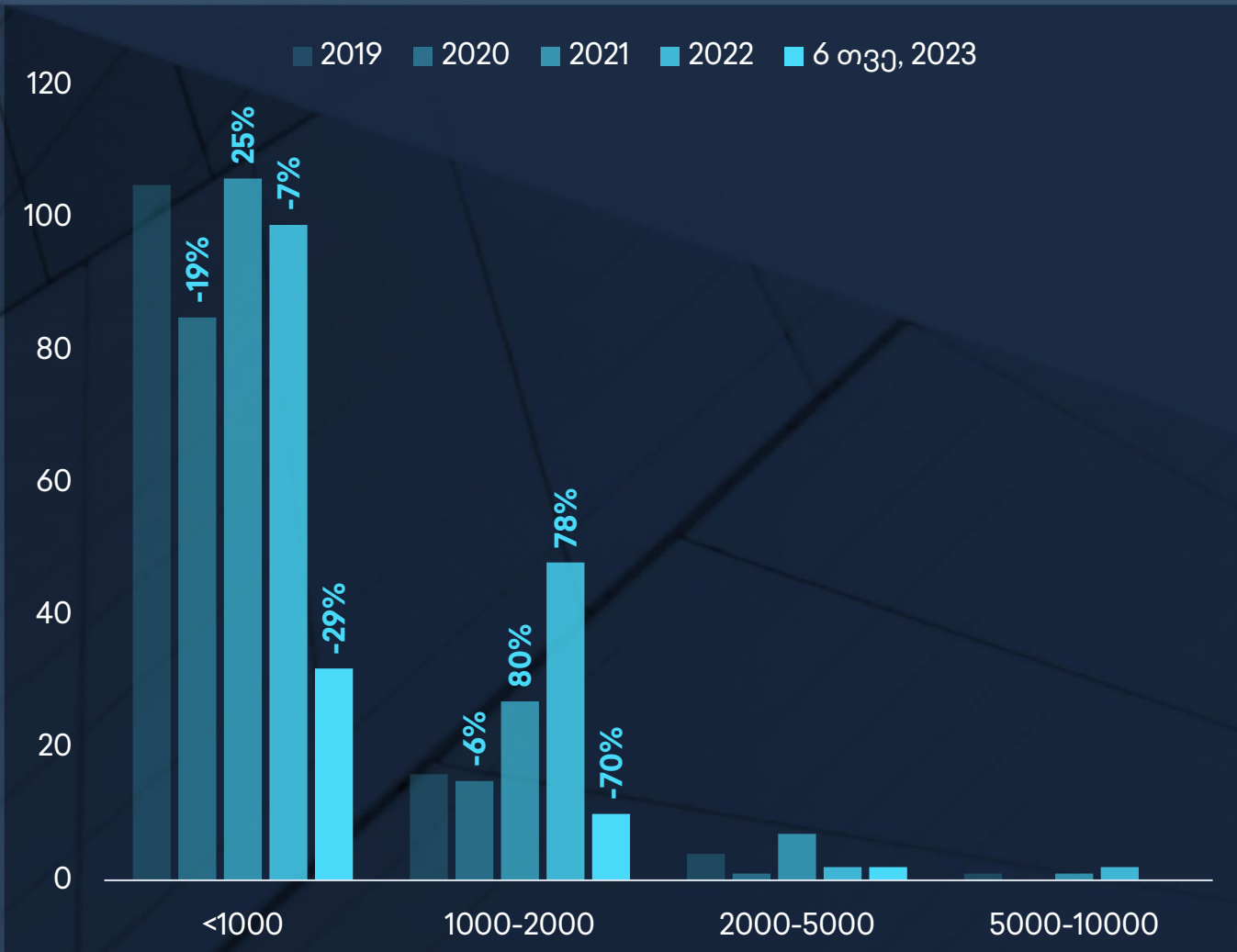
ტრანზაქციების რაოდენობა საფასო კატეგორიების მიხედვით (\$/კვ.მ)



წყნეთი: გაყიდული ნაკვეთების ფართობი ძირითადად 2000 კვადრატულ მეტრზე ნაკლებია. 2023 წლის 6 თვეში, მათი წილი მთლიან ტრანზაქციებში 95%-ს შეადგენდა. 2000 კვ.მ-ზე ნაკლები ნაკვეთების საშუალო გასაყიდი ფასი 220 \$/კვ.მ-ს აღემატებოდა.

ტრანზაქციების განაწილება ფართობის მიხედვით და წ/წ ცვლილება (%)

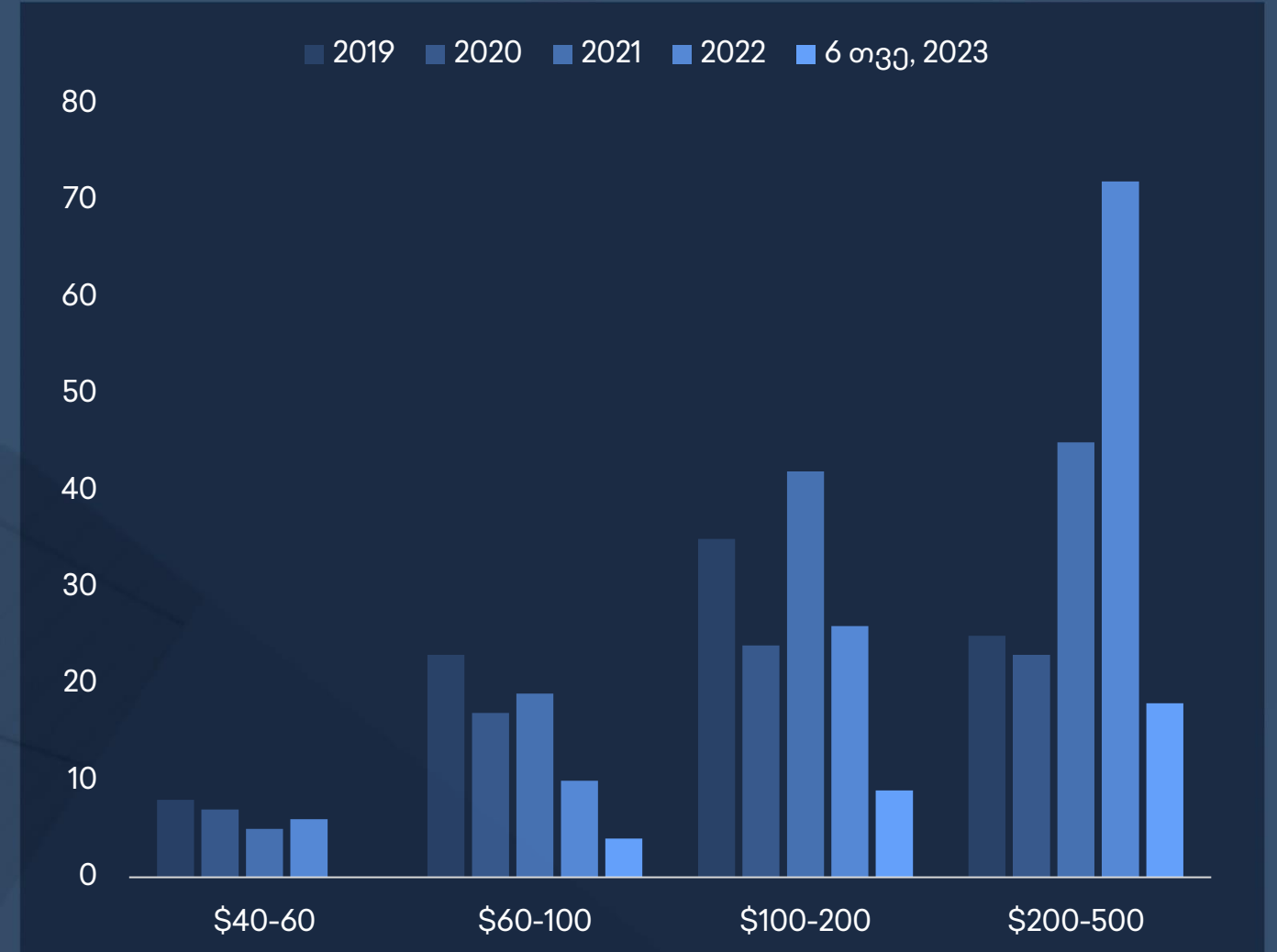
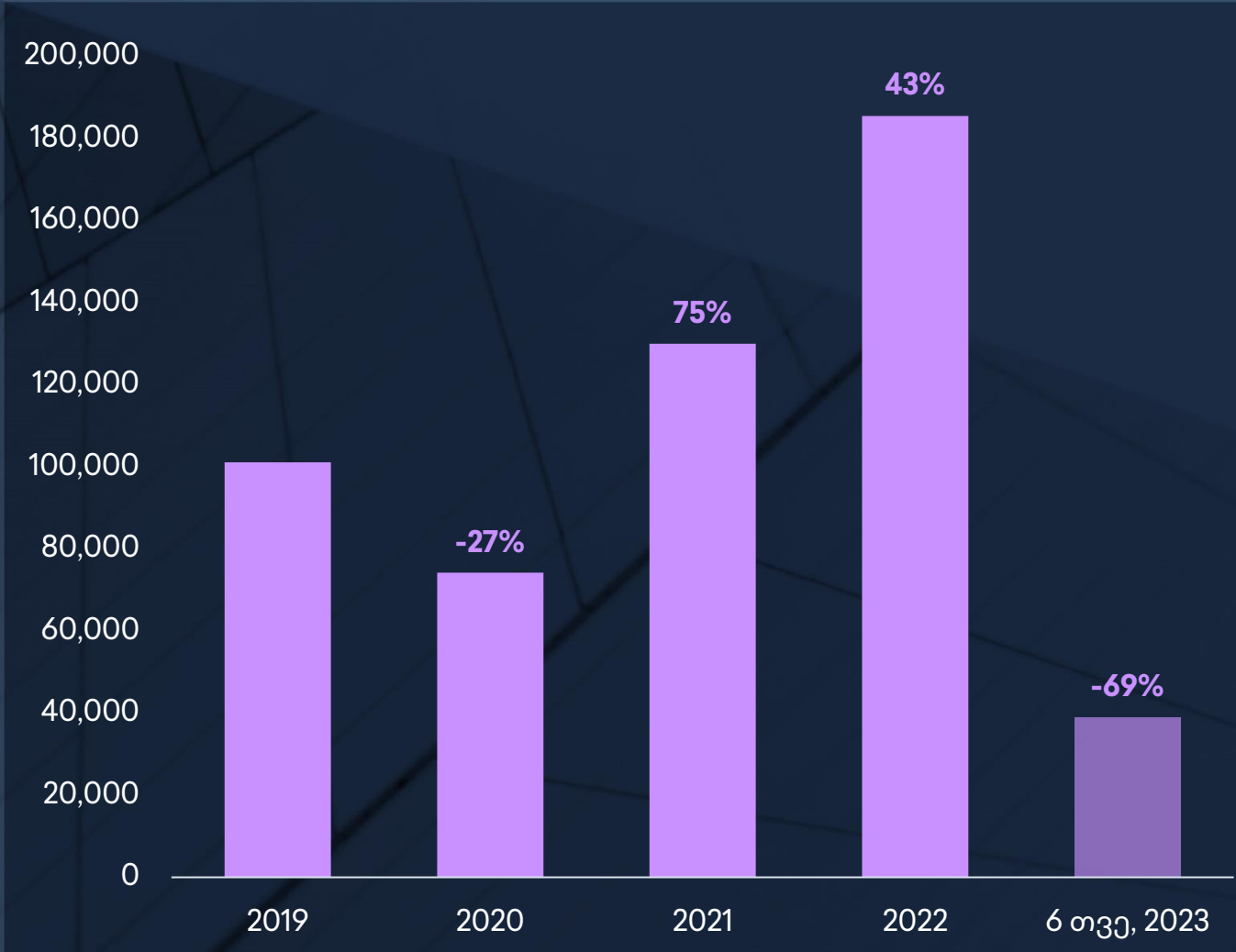
საშუალო ფასი 2000 კვ.მ-ზე ნაკლები ფართობის მიწებისთვის და წ/წ ცვლილება (\$/კვ.მ, %)



**წყნეთი: 2022 წელს გაყიდული მიწის ნაკვეთების საერთო ფართობმა პერიოდის მაქსიმალურ მაჩვენებელს (180 ათასი კვ.მ) მიაღწია. წყნეთში მიწის ნაკვეთის საშუალო ფასი სხვა შემოგარენებთან შედარებით ყველაზე მაღალია. 2023 წელს ყველაზე მეტი ნაკვეთი 200-500 \$/კვ.მ-ის ფარგლებში გაიყიდა.**

**გაყიდული ფართობი და წ/წ ცვლილება (კვ.მ, %)**

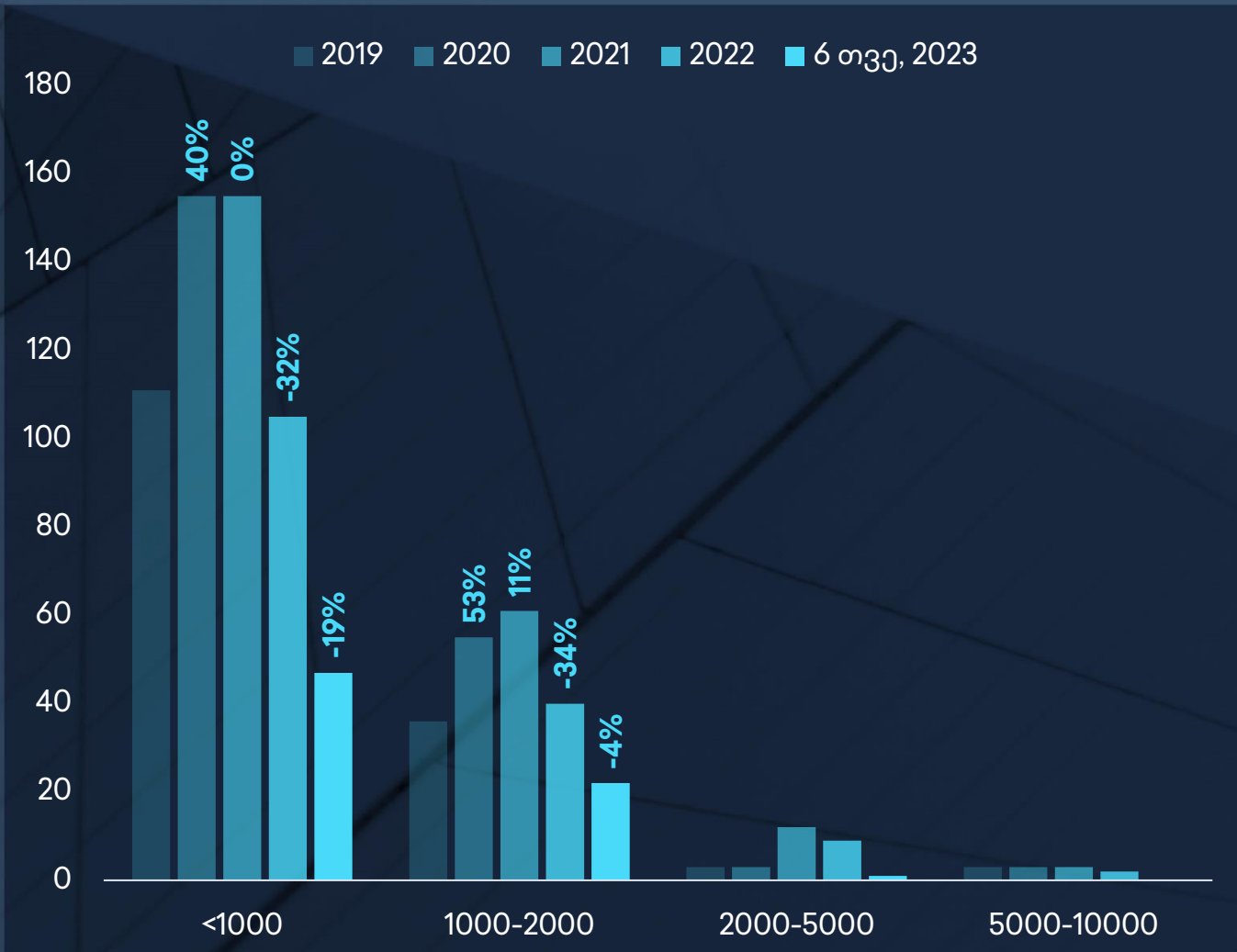
**ტრანზაქციების რაოდენობა საფასო კატეგორიების მიხედვით (\$/კვ.მ)**



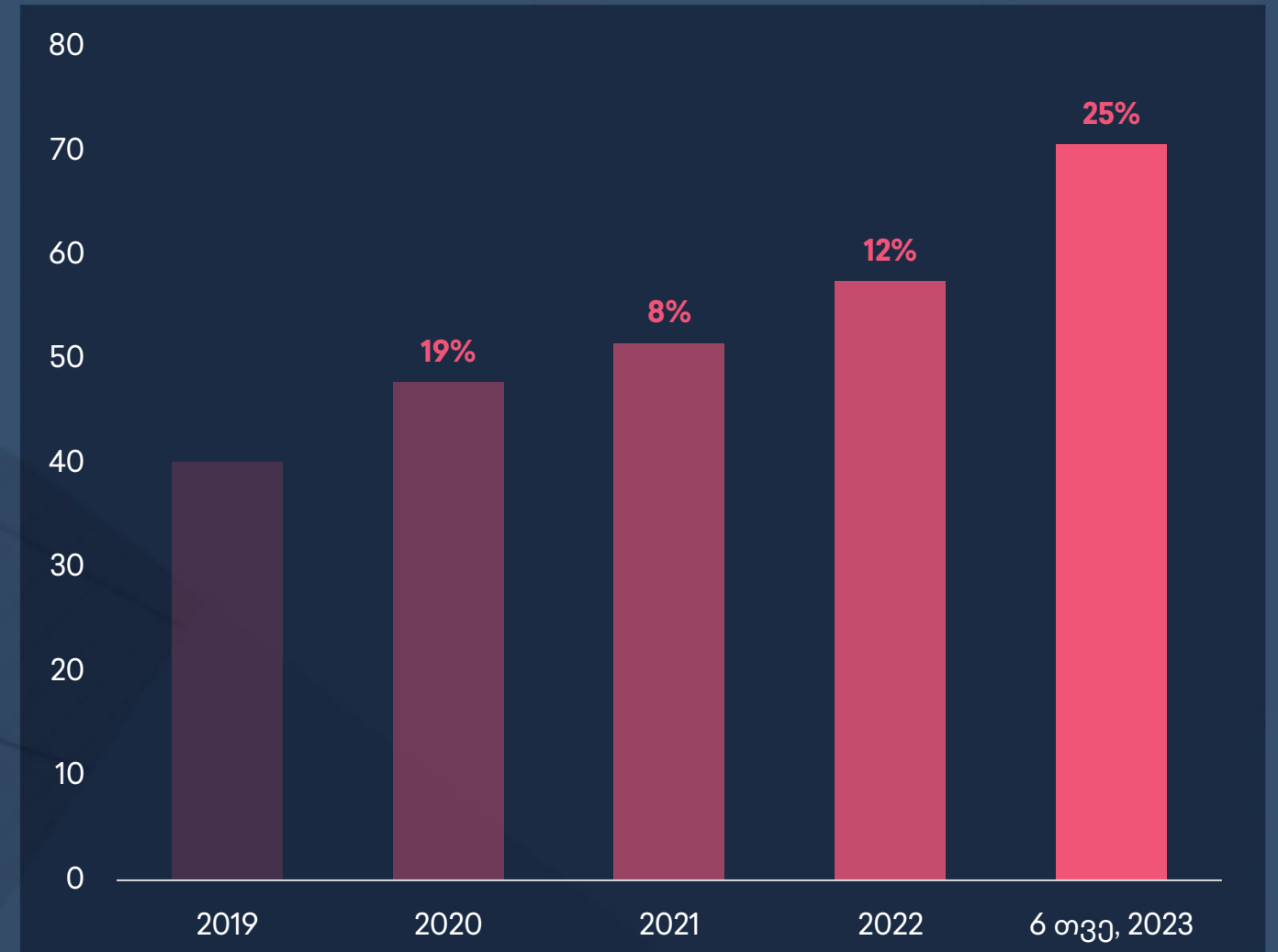


კოჭორი: 2023 წლის პირველ ნახევარში კოჭორში გაყიდული ნაკვეთების 67%-ის ფართობი 1000 კვ.მ-ზე ნაკლები იყო, ხოლო 1000-დან 2000 კვ.მ-მდე ფართობის ნაკვეთების წილმა 31% შეადგინა. საშუალო გასაყიდი ფასი კი 2000 კვ.მ-ზე ნაკლები ფართობის ნაკვეთებისთვის 71 \$/კვ.მ იყო.

ტრანზაქციების განაწილება ფართობის მიხედვით და წ/წ ცვლილება (%)

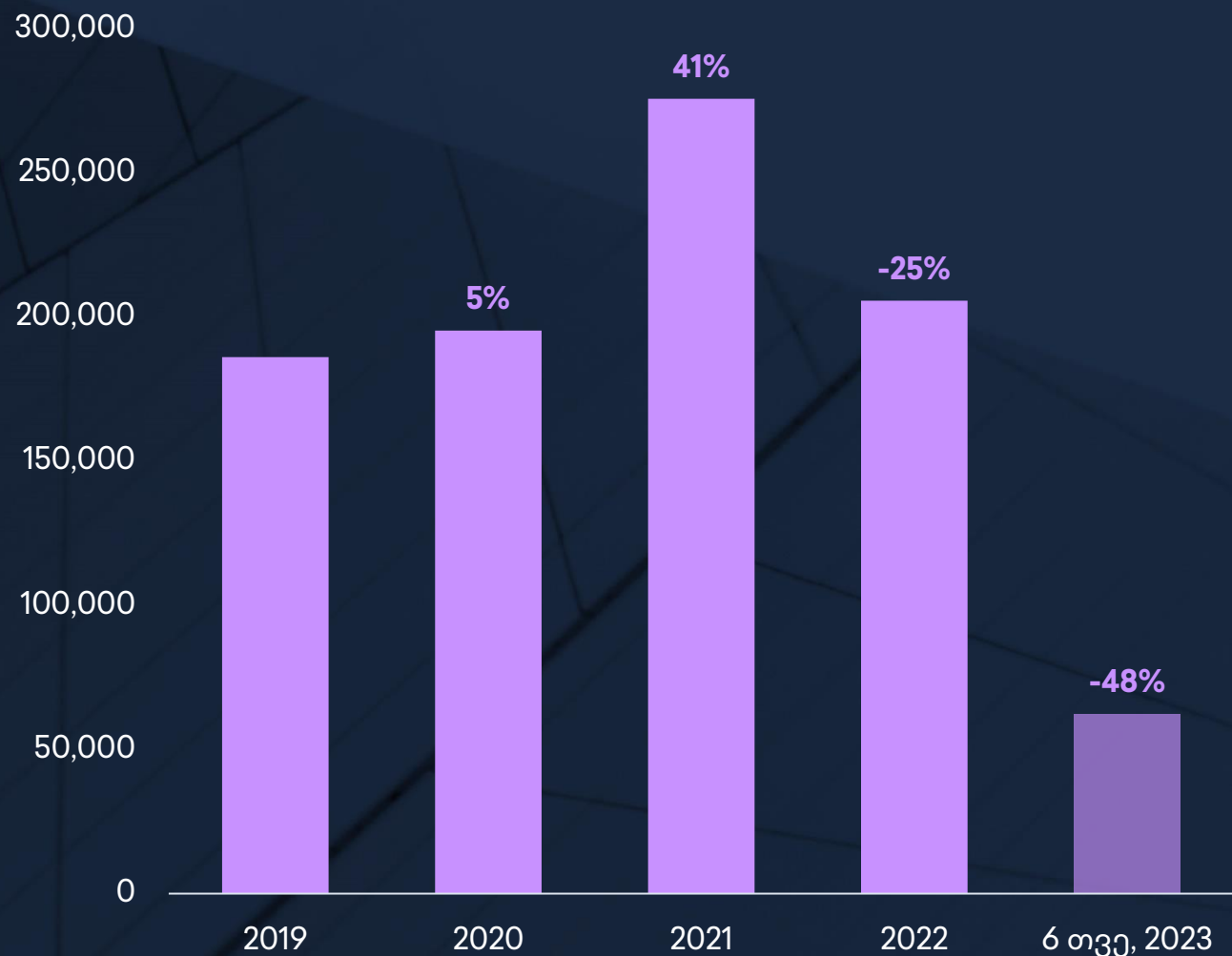


საშუალო ფასი 2000 კვ.მ-ზე ნაკლები ფართობის მიწებისთვის და წ/წ ცვლილება (\$/კვ.მ, %)

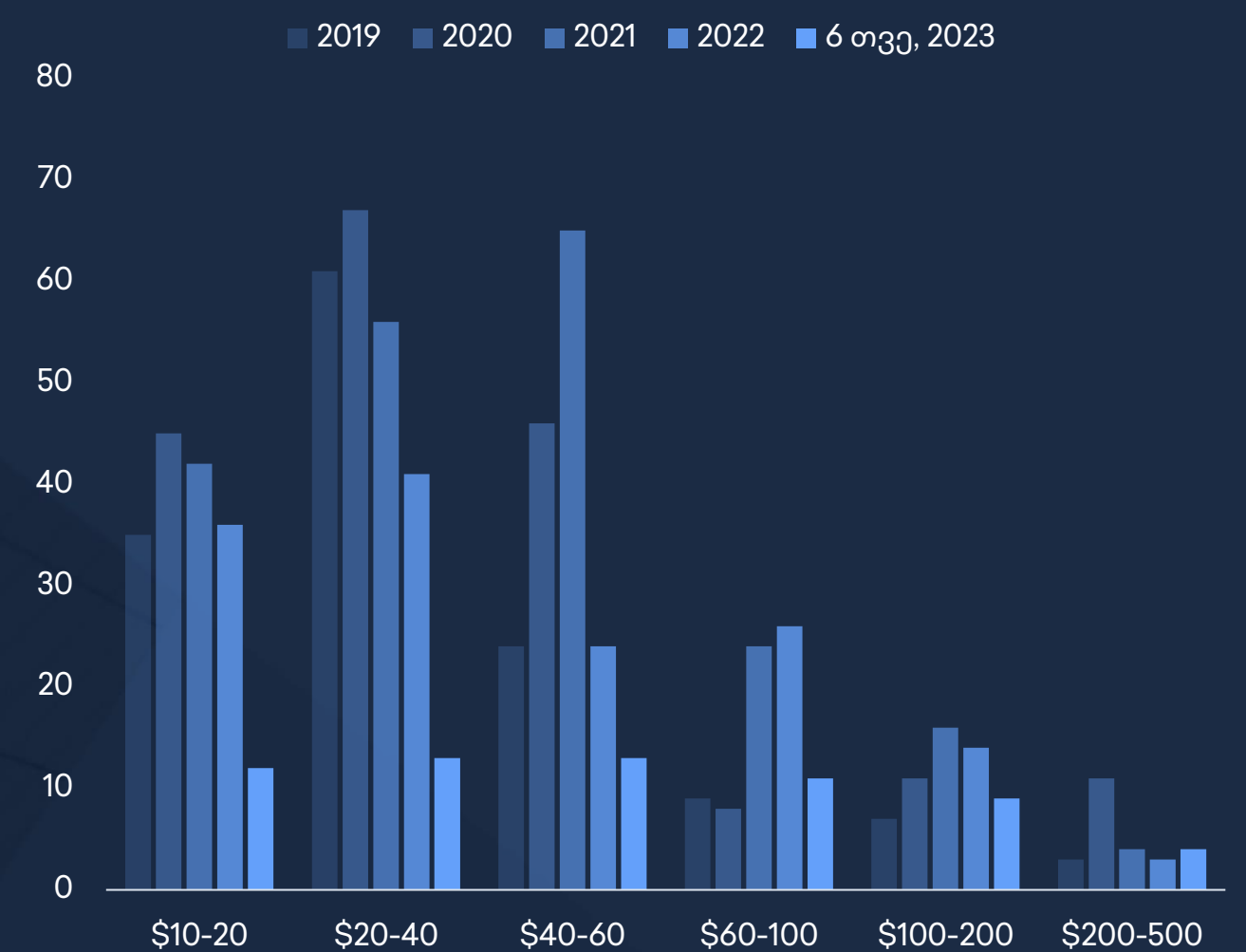


კოჭორი: 2021 წელს გაყიდული მიწის ნაკვეთების საერთო ფართობი 276 ათას კვ.მ-მდე გაიზარდა, რაც წინა წელთან შედარებით 41%-ით მეტი იყო. 2022 წელს ეს მაჩვენებელი 25%-ით შემცირდა, თუმცა პანდემიამდე პერიოდთან შედარებით კვლავ მაღალ დონეზე შენარჩუნდა.

გაყიდული ფართობი და წ/წ ცვლილება (კვ.მ, %)



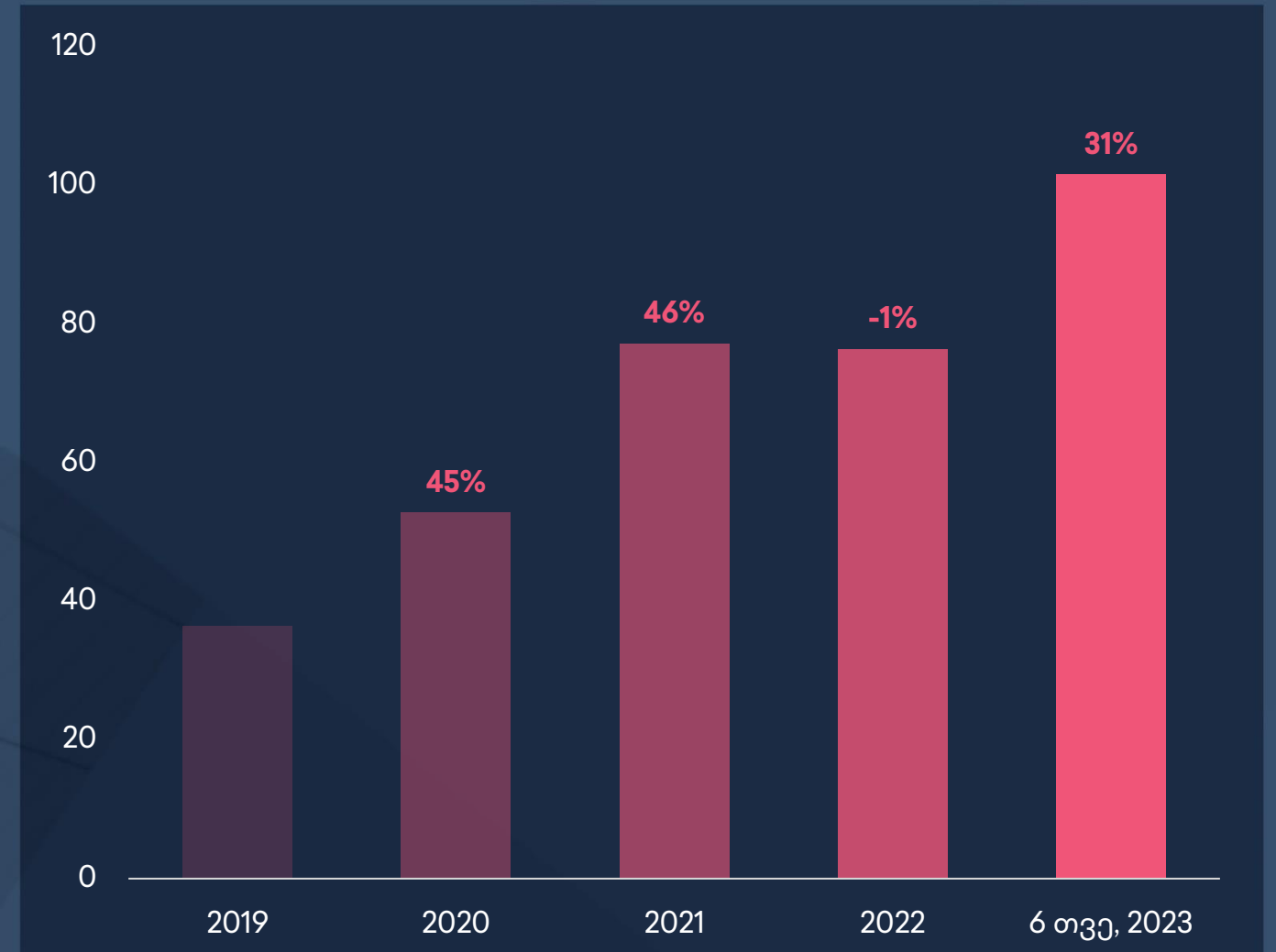
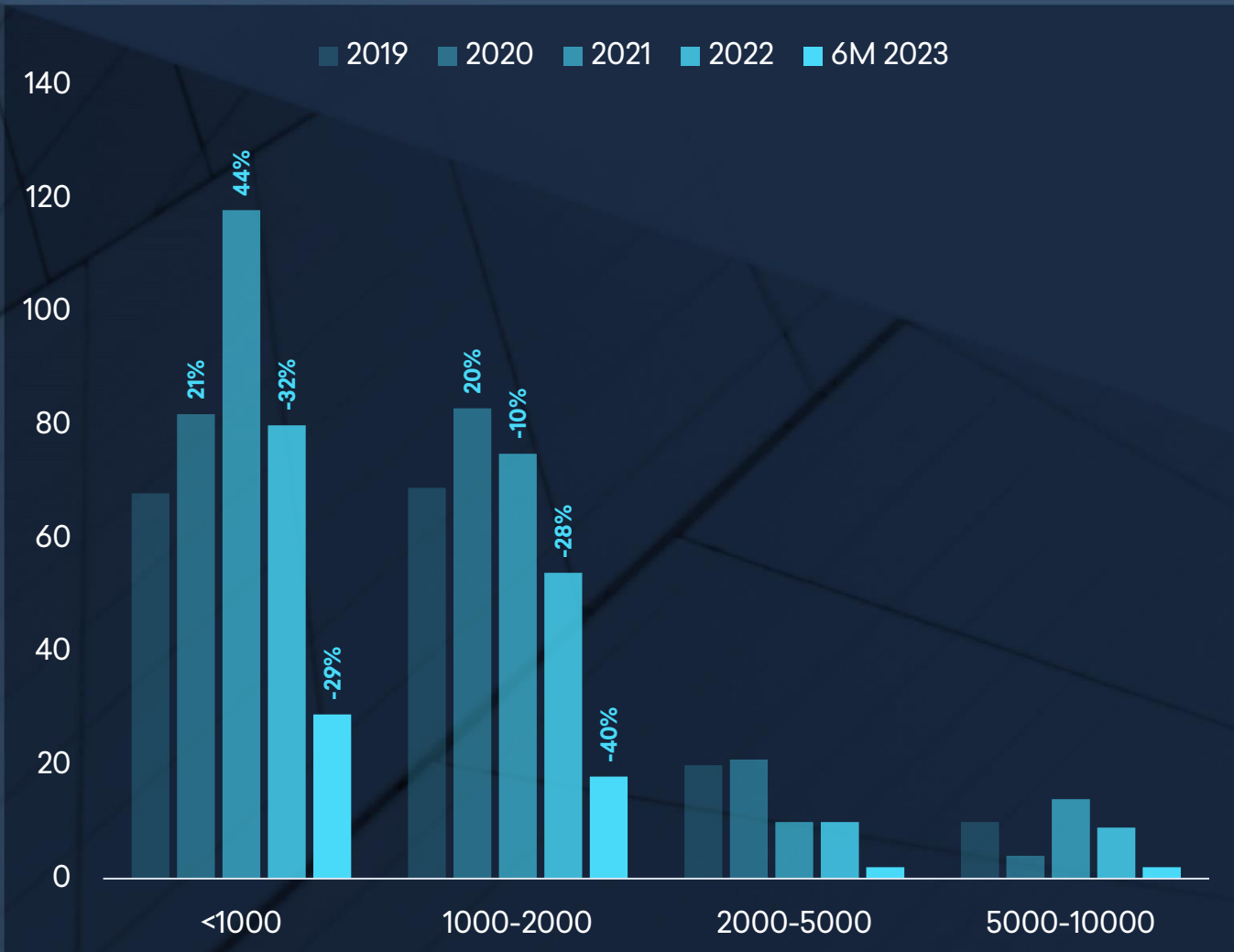
ტრანზაქციების რაოდენობა საფასო კატეგორიების მიხედვით (\$/კვ.მ)



წაკისი: 2023 წლის 6 თვეში გაყიდული ნაკვეთების 57%-ის ფართობი 1000 კვ.მ-ზე ნაკლები იყო, ხოლო 1000-დან 2000 კვ.მ-მდე ფართობის ნაკვეთების წილმა 35% შეადგინა. 2000 კვ.მ-ზე ნაკლები ფართობის ნაკვეთებისთვის საშუალო გასაყიდი ფასი 102 \$/კვ.მ-ს გაუტოლდა, რაც 31%-ით აღემატება წინა წლის იმავე პერიოდის მაჩვენებელს.

ტრანზაქციების განაწილება ფართობის მიხედვით და წ/წ ცვლილება (%)

საშუალო ფასი 2000 კვ.მ-ზე ნაკლები ფართობის მიწებისთვის და წ/წ ცვლილება, (\$/კვ.მ, %)

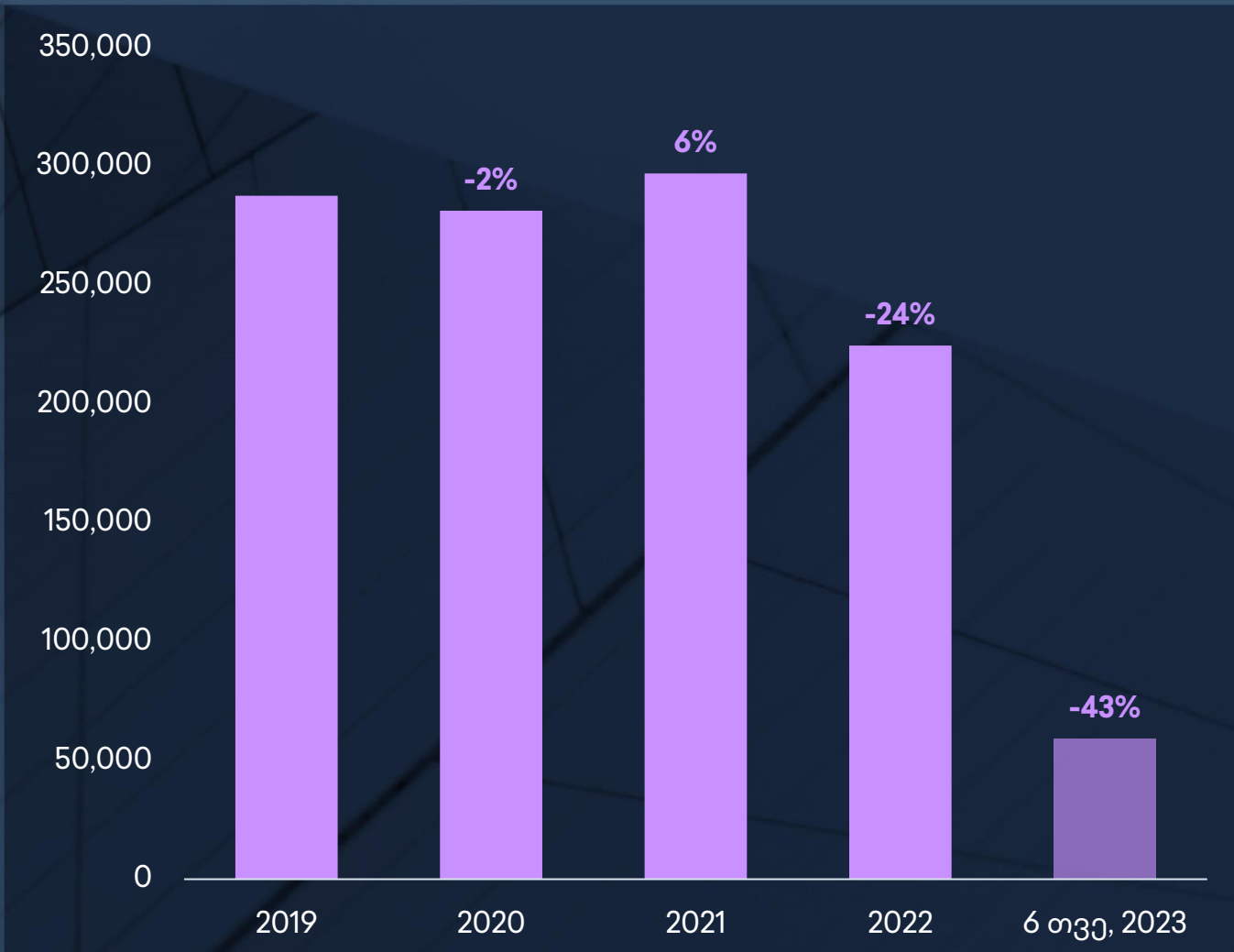




**წაკისი: 2021 წელს გაყიდული მიწის ნაკვეთების საერთო ფართობი გაიზარდა 297 ათას კვ.მ-მდე. 2022 წელს ეს მაჩვენებელი 24%-ით შემცირდა. რაც შეეხება ფასს, გაყიდვები ძირითადად კონცენტრირებული იყო 60-100 და 100-200 \$/კვ.მ-ის საფასო კატეგორიაში.**

**გაყიდული ფართობი და წ/წ ცვლილება (კვ.მ, %)**

**ტრანზაქციების რაოდენობა საფასო კატეგორიების მიხედვით (\$/კვ.მ)**



თბილისის შემოგარენში გაცემული ინდივიდუალური სახლების (საცხოვრებელი ფართი, კვ.მ) მშენებლობის ნებართვები უძრავი ქონების ბაზარზე არსებულ ტენდენციებს მიჰყვება. 2019 წლიდან 2023 წლის ივნისის ჩათვლით, ყველაზე მეტ საცხოვრებელ ფართობზე სამშენებლო ნებართვა გაცემულია წავკისში (27%), შემდეგ მოდის წყნეთი (18%) და ტაბახმელა (13%).

### ინდივიდუალურ სახლებზე გაცემული სამშენებლო ნებართვები (საცხოვრებელი ფართობი, კვ.მ)



წყარო: თბილისის არქიტექტურის სამსახური, თბილისი კაპიტალი



თბილისი კაპიტალი