



თბილისი კაპიტალი

თბილისის საცხოვრებელი უძრავი ქონება

სექტემბერი 2023
ყოველთვიური მიმოხილვა

ირინა კვახაძე
ვიცე პრეზიდენტი

რევაზ მაისურაძე
უფროსი ანალიტიკოსი

სალომე დეისაძე
უფროსი ასოცირებული მკვლევარი



საცხოვრებელი უძრავი ქონება თბილისში

2023 წლის სექტემბრის შედარება
2022 წლის სექტემბერთან

-17%



2,999

ტრანზაქციების
რაოდენობა

+21%



1,169\$

საშუალო
გასაყიდი ფასი,
კვ.მ.

+35%



12.4\$

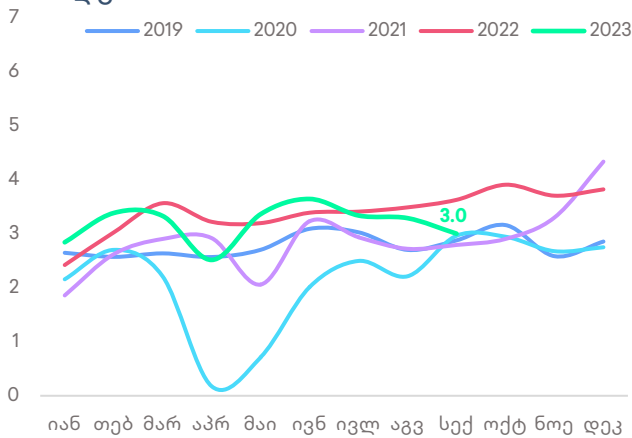
საშუალო
გასაქირავებელი
ფასი, კვ.მ.

ბაზრის ძირითადი პარამეტრები

2023 წლის სექტემბერში, თბილისში, საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარზე აქტივობამ იკლო და **გაყიდული ბინების რაოდენობამ** 2,999 შეადგინა, რაც წინა თვესთან შედარებით 9%-ით ნაკლებია. იქიდან გამომდინარე, რომ 2022 წლის მეორე ნახევარი გამორჩეულად აქტიური იყო, განსაკუთრებით წლის ბოლო ოთხი თვე, გასაკვირი არაა რომ წლიურ ჭრილში მნიშვნელოვანი შემცირება დაფიქსირდა (-17%).

ამავე პერიოდში, **გასაყიდა ფასმა** \$1,169 შეადგინა, აგვისტოსთან შედარებით ფაქტობრივად უცვლელი დარჩა (+1%). წინა წლის იმავე პერიოდთან შედარებით ზრდამ 21% შეადგინა. **ბაზრის მოცულობამ** თვიურად 11%-ით იკლო და \$224 მილიონს გაუტოლდა (-3% წ/წ).

გრაფიკი 1. გაყიდული ბინების რაოდენობა ('000)

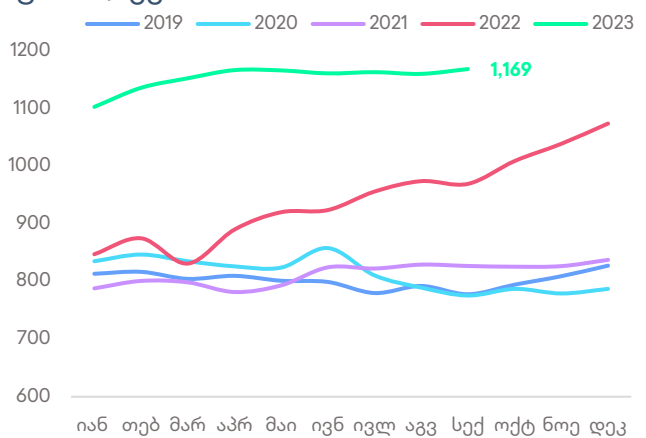


საშუალო **გასაყირავებელმა ფასმა** სტაბილური ტრენდი შეინარჩუნა, წინა თვის დონეზე დარჩა და \$12.4 შეადგინა, რაც წინა 2022 წლის სექტემბრის მაჩვენებელს 35%-ით აჭარბებს.

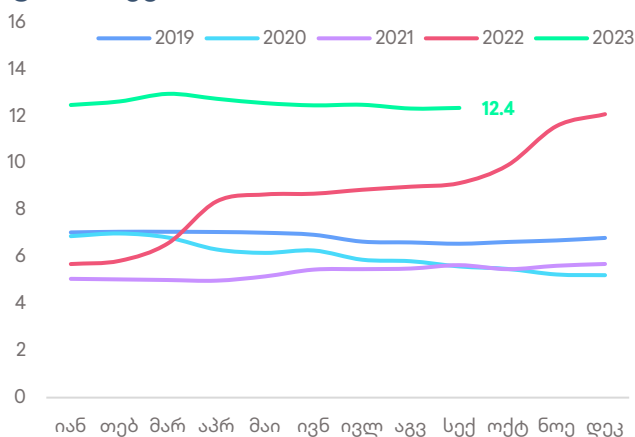
თბილისში საცხოვრებელი უძრავი ქონების **ამონაგები** 11.2%-ზე დარჩა წლიურად 1.2 პროცენტული პუნქტით გაიზარდა.

2023 წლის სექტემბერში, თბილისში გაცემული სამშენებლო ნებართვების ფართობი (საცხოვრებელი) წინა წლის იმავე პერიოდთან შედარებით მნიშვნელოვნად გაიზარდა (+34%). 2023 წლის 9 თვის განმავლობაში, ნებართვების ფართობი წლიურად 65%-ით გაიზარდა (იხ. დანართი).

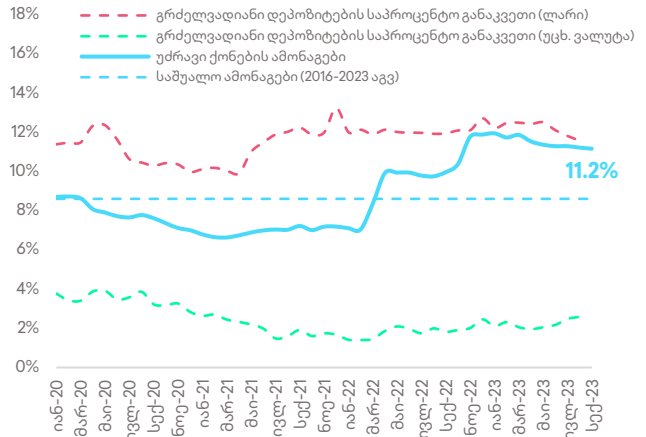
გრაფიკი 2. საშუალო შენონილი გასაყიდი ფასი (\$/კვ.მ)



გრაფიკი 3. საშუალო გასაყირავებელი ფასი (\$/კვ.მ)



გრაფიკი 4. უძრავი ქონების ამონაგების და დეპოზიტების განაკვეთის დინამიკა



წყარო: საჯარო რეესტრი, სებ, თიბისი კაპიტალი; შენიშვნა: გასაყიდი ფასის და ქირის ცვლილება დაანგარიშებულია სებ-ის მონაცემების მიხედვით, აბსოლუტური მნიშვნელობის კალკულაციისთვის ასევე გამოყენებულია myhome-ის მონაცემები

ახალი vs ძველი ბინები

2023 წლის სექტემბერში 548 ახალი ბინა გაიყიდა, რაც 13%-ით ნაკლებია აგვისტოსთან შედარებით. წლიურ ჭრილში კი 8%-იანი კლება დაფიქსირდა.

ძველი ბინების შემთხვევაში, გაყიდვების რაოდენობამ 2,451 შეადგინა და წინა თვესთან შედარებით 8%-ით შემცირდა. წლიურ ჭრილში კი 18%-იანი კლება დაფიქსირდა. იქიდან გამომდინარე, რომ თვიურ ჭრილში ახალი ბინების გაყიდვებმა უფრო მეტად იკლო, მათი წილი მთლიან გაყიდვებში 18%-მდე შემცირდა.

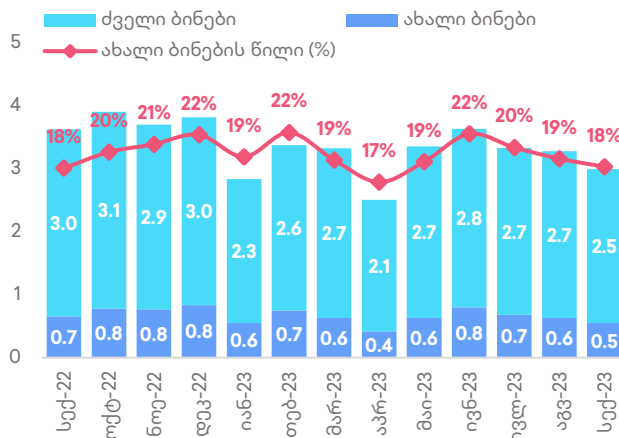
საშუალო გასაყიდი ფასი წლიურად გაიზარდა როგორც ახალი (+18%), ისე ძველი (+21%) ბინების შემთხვევაში.

თვიურ ჭრილში, გასაყიდი ფასი ფაქტობრივად უცვლელი დარჩა ახალი (+1%) და ძველი (+0.4%) ბინებისთვის.

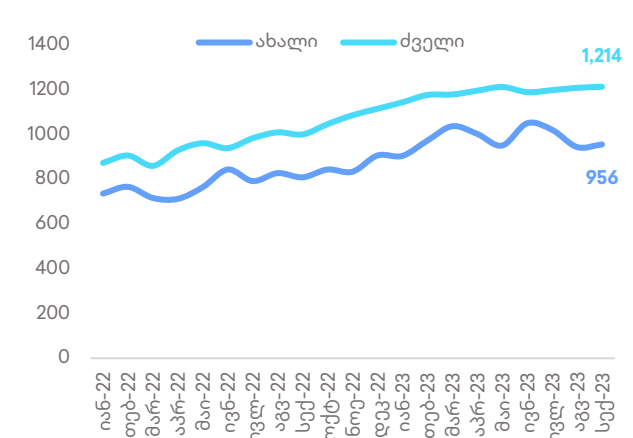
2023 წლის სექტემბერში 50-დან 75 კვ.მ-მდე ფართობის ბინების გაყიდვების წილმა ტრანზაქციებში 43% დაიკავა (+3 პპ, თ/თ). 125-კვ.მ-ზე მეტი ფართის მქონე ბინების წილმა 5% შეადგინა.

მაღალი (>1,500 \$/კვ.მ) საფასო სეგმენტის წილმა მთლიან ტრანზაქციებში 16% შეადგინა, რაც 7 პროცენტული პუნქტით აღემატება წინა წლის იმავე პერიოდის მაჩვენებელს.

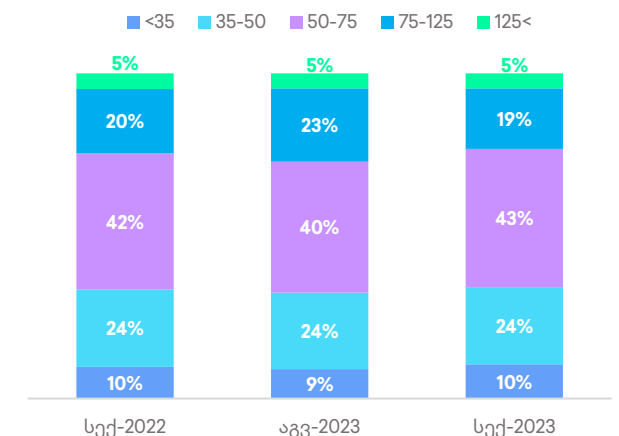
გრაფიკი 5. გაყიდული ბინების რაოდენობა, ახალი vs ძველი ('000)



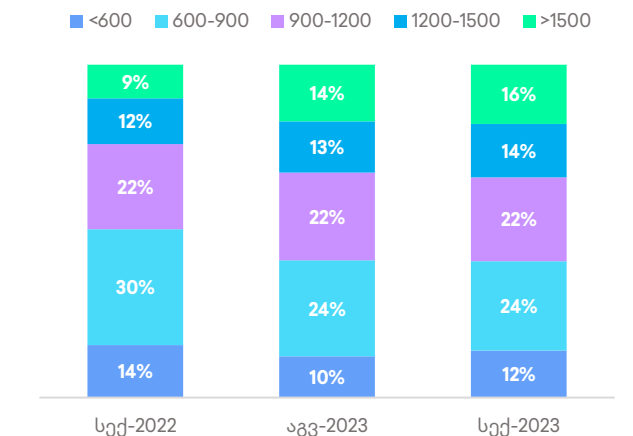
გრაფიკი 6. საშუალო შენონილი გასაყიდი ფასი, ახალი vs ძველი (\$/კვ.მ)



გრაფიკი 7. გაყიდული ბინების განაწილება ფართობის მიხედვით



გრაფიკი 8. გაყიდული ბინების განაწილება საფასო კატეგორიების მიხედვით (\$/კვ.მ)



წყარო: საჯარო რეესტრი, თიბისი კაპიტალი; შენიშვნა I: ბინა ითვლება „ახლად“ თუ ის სამშენებლო ნებართვის გაცემიდან 3 წლის განმავლობაში გაიყიდა; შენიშვნა II: საჯარო რეესტრის ფასები შესწორებულია myhome-ის მონაცემებით

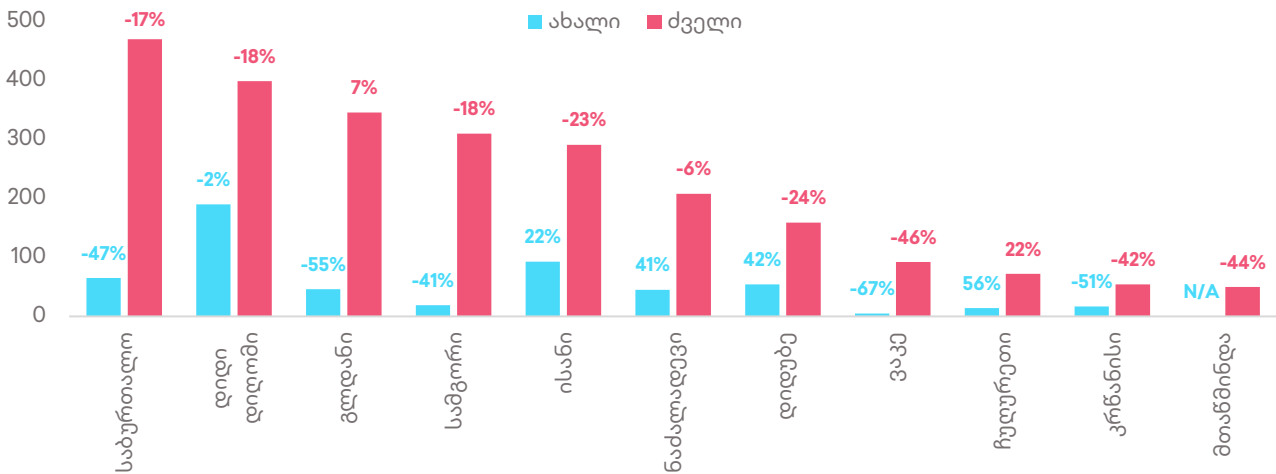
თბილისის უბნები

2023 წლის სექტემბერში თბილისში გაყიდული ბინების რაოდენობის მიხედვით დიდი დილომი (20% მთლიან გაყიდვებში) პირველ ადგილზეა, ხოლო რიგით მეორეზე საბურთალო (18%).

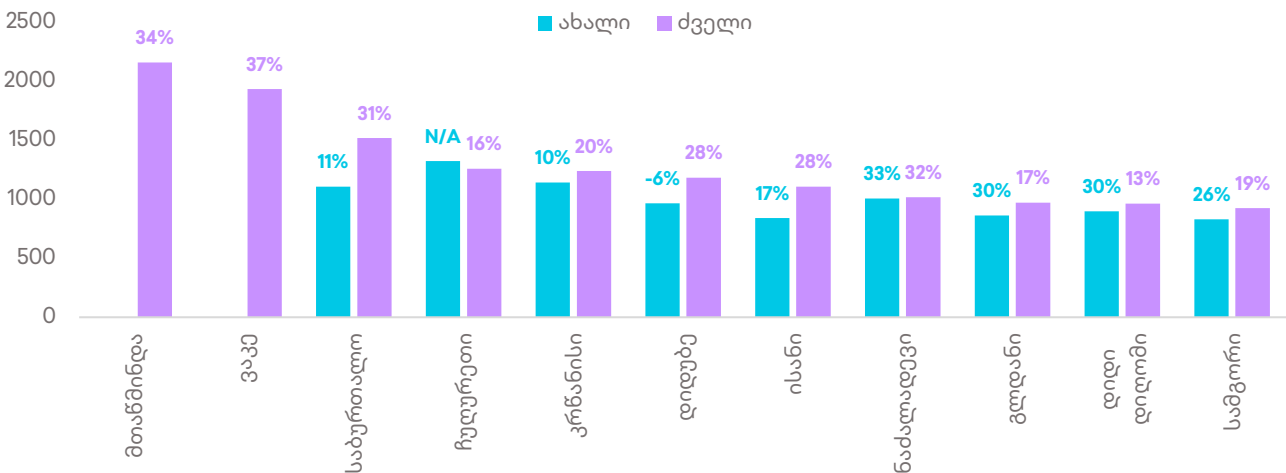
ჩუღურეთში (+56%), დიდუბესა (+42%) და ნაძალადევში (+41%) ახალი ბინების გაყიდვების მნიშვნელოვანი მატება დაფიქსირდა 2022 წლის სექტემბერთან შედარებით. რაც შეეხება ძველ ბინებს, გაყიდვებში წლიური ზრდა მხოლოდ ჩუღურეთსა (+22%) და გლდანში (+7%) დაფიქსირდა.

იმავე პერიოდში, საშუალო გასაყიდა ფასმა კვ.მ-ზე მთაწმინდაზე \$2,000-ს გადააჭარბა. ძველი ბინების შემთხვევაში, ყველა უბანში წლიური ზრდა დაფიქსირდა. ყველაზე მაღალი ზრდით ვაკე (+37%), მთაწმინდა (+34%) და ნაძალადევი (+32%) გამოირჩეოდა.

გრაფიკი 9. გაყიდული ბინების რაოდენობა და წ/წ ცვლილება (%), ახალი vs ძველი, სექტემბერი 2023



გრაფიკი 10. საშუალო შენობილი გასაყიდი ფასი (\$/კვ.მ) და წ/წ ცვლილება (%), ახალი vs ძველი, სექტემბერი 2023

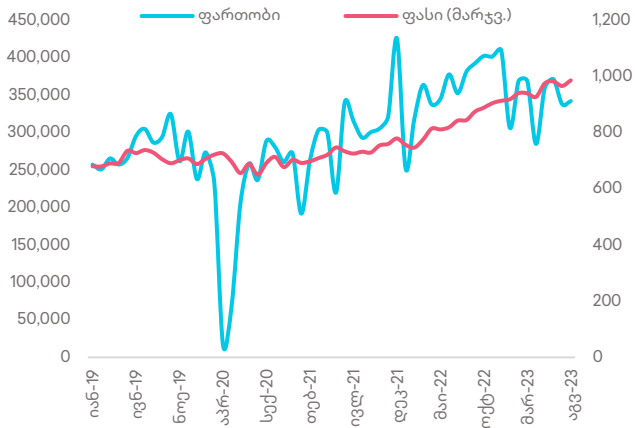


წყარო: საჯარო რეესტრი, თიბისი კაპიტალი; შენიშვნა I: იმ უბნებში სადაც მიმდინარე პერიოდში ტრანზაქციების რაოდენობა იყო 10-ზე ნაკლები წლიური ზრდის მაჩვენებლები დაანგარიშებული არ არის და აღნიშნულია N/A; შენიშვნა II: გასაყიდი ფასის ცვლილება დათვლილია საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით, ხოლო აბსოლუტური მნიშვნელობები შესწორებულია myhome-ის მონაცემებით

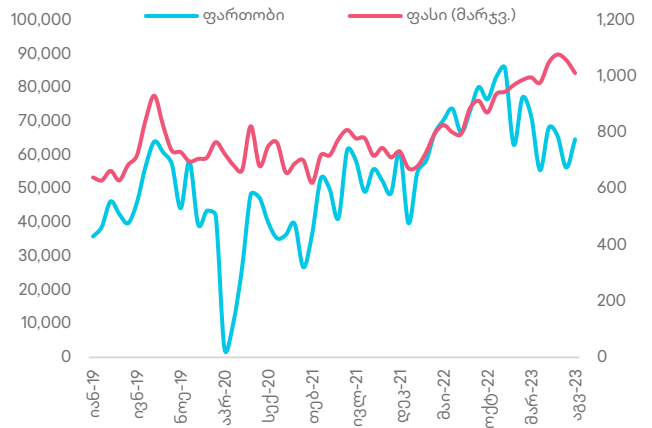
დანართი: საქართველო

A1. გაყიდული ბინების ფართობი (კვ.მ) და საშუალო შენობილი გასაყიდი ფასი (\$/კვ.მ)

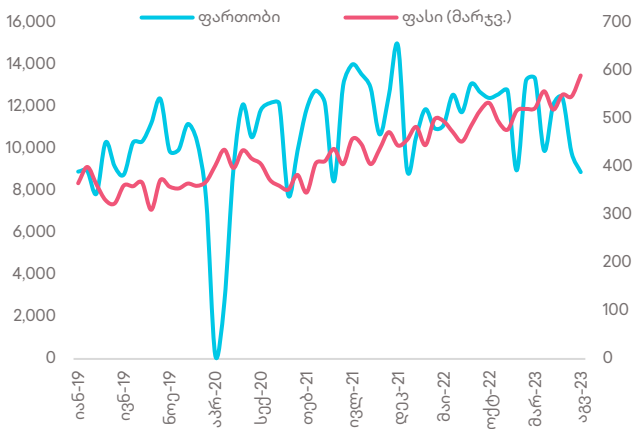
საქართველო



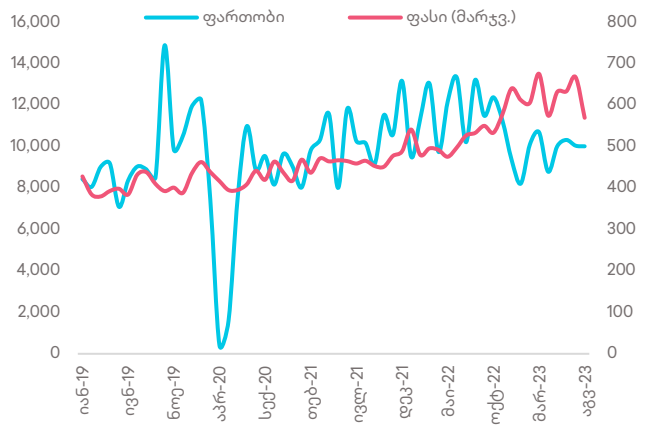
ბათუმი



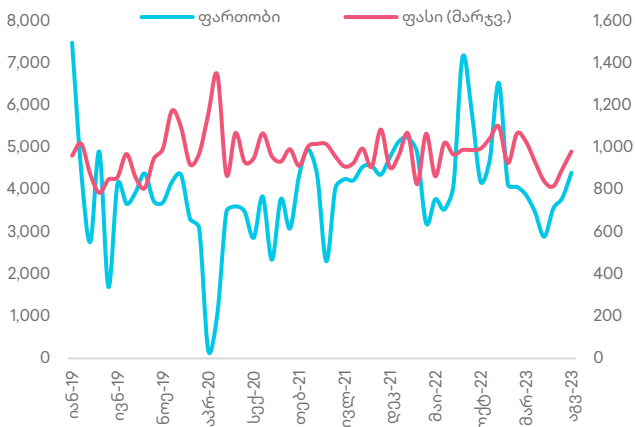
ქუთაისი



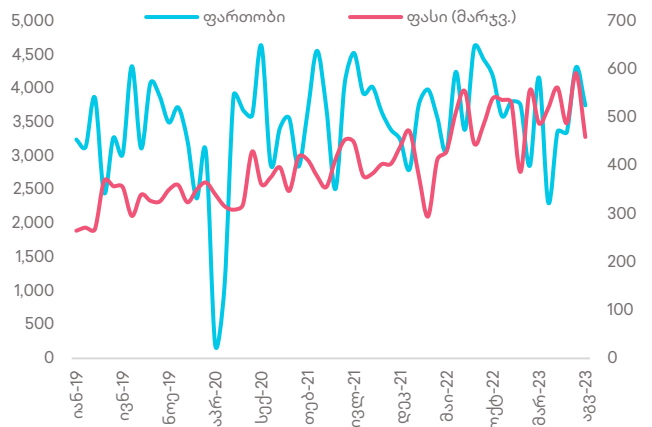
რუსთავი



ბორჯომი



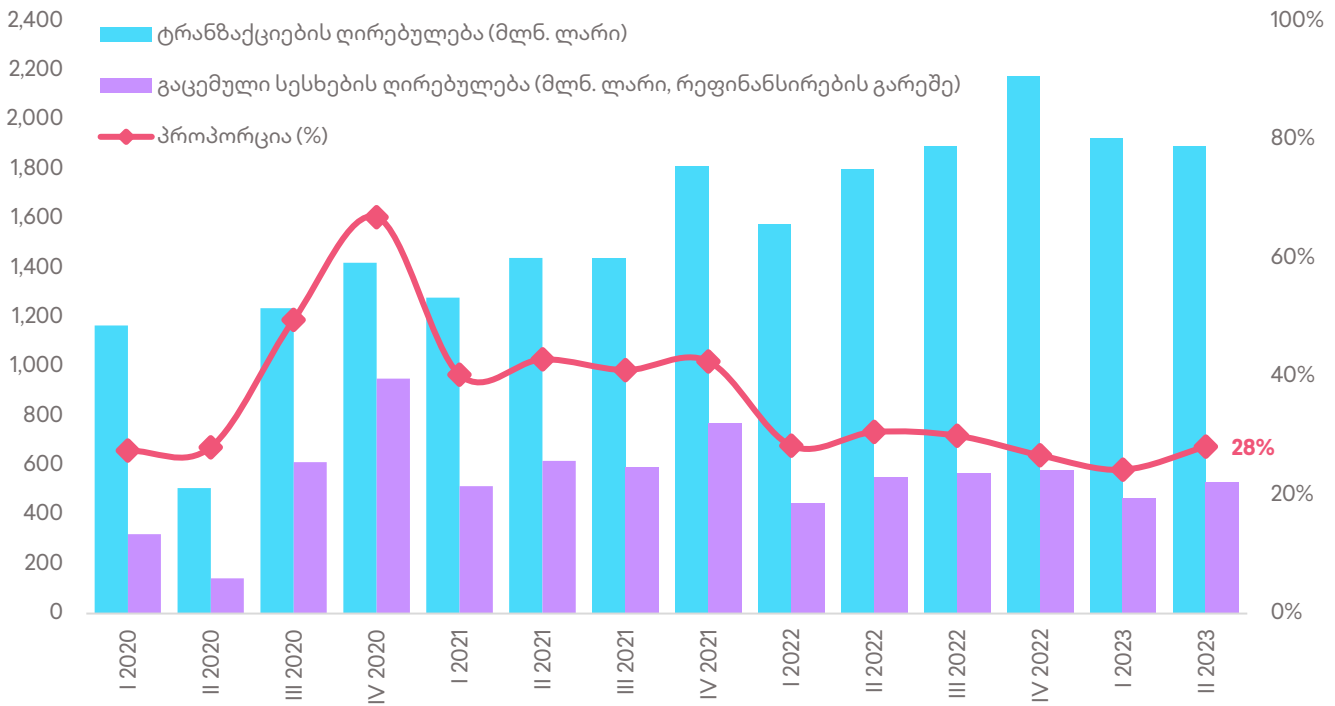
გორი



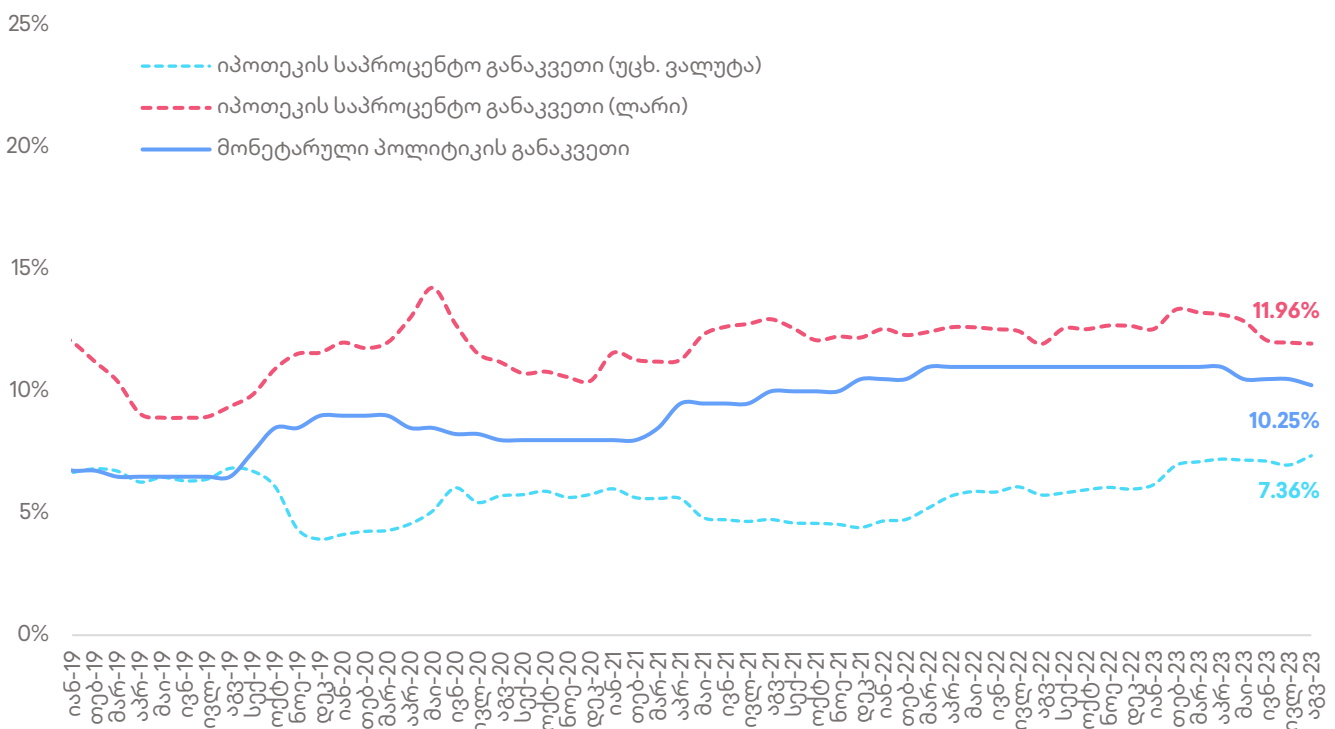
წყარო: საჯარო რეესტრი, თიბისი კაპიტალი

დანართი: იპოთეკური სესხები

A2. ტრანზაქციების და გაცემული იპოთეკური სესხების ღირებულება, თბილისი



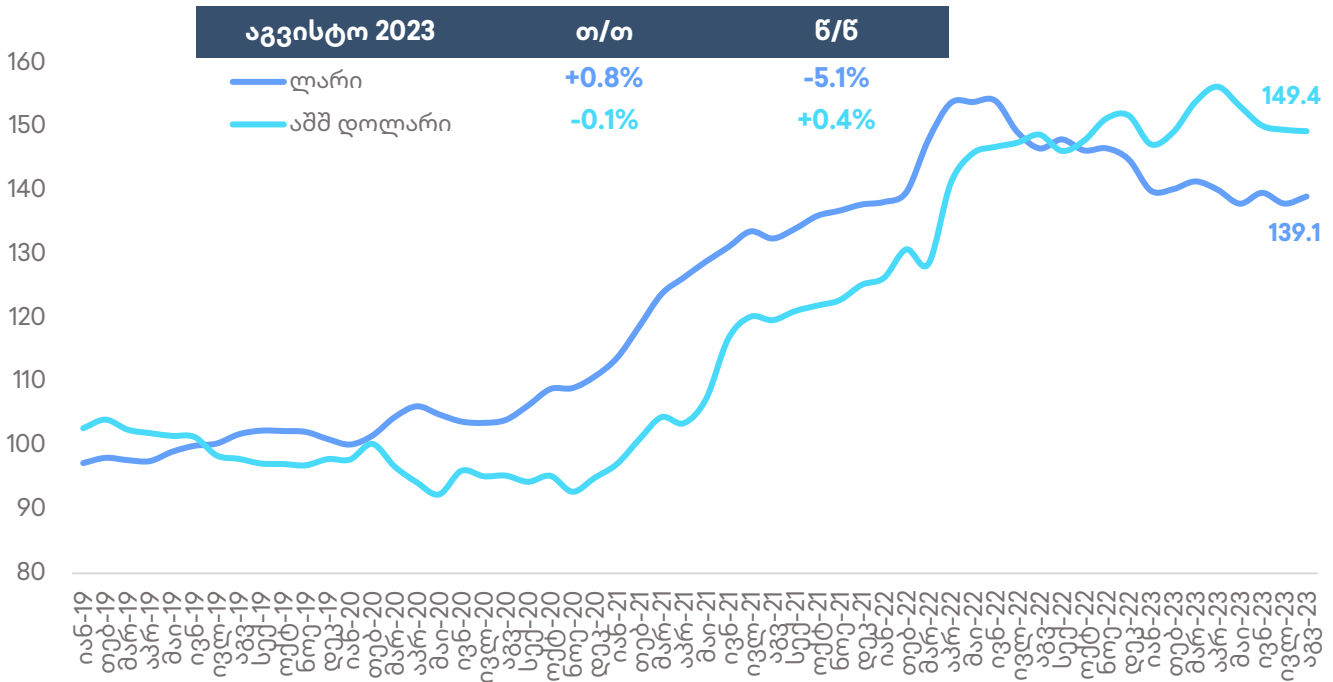
A3. იპოთეკურ სესხებზე არსებული განაკვეთების დინამიკა საქართველოში



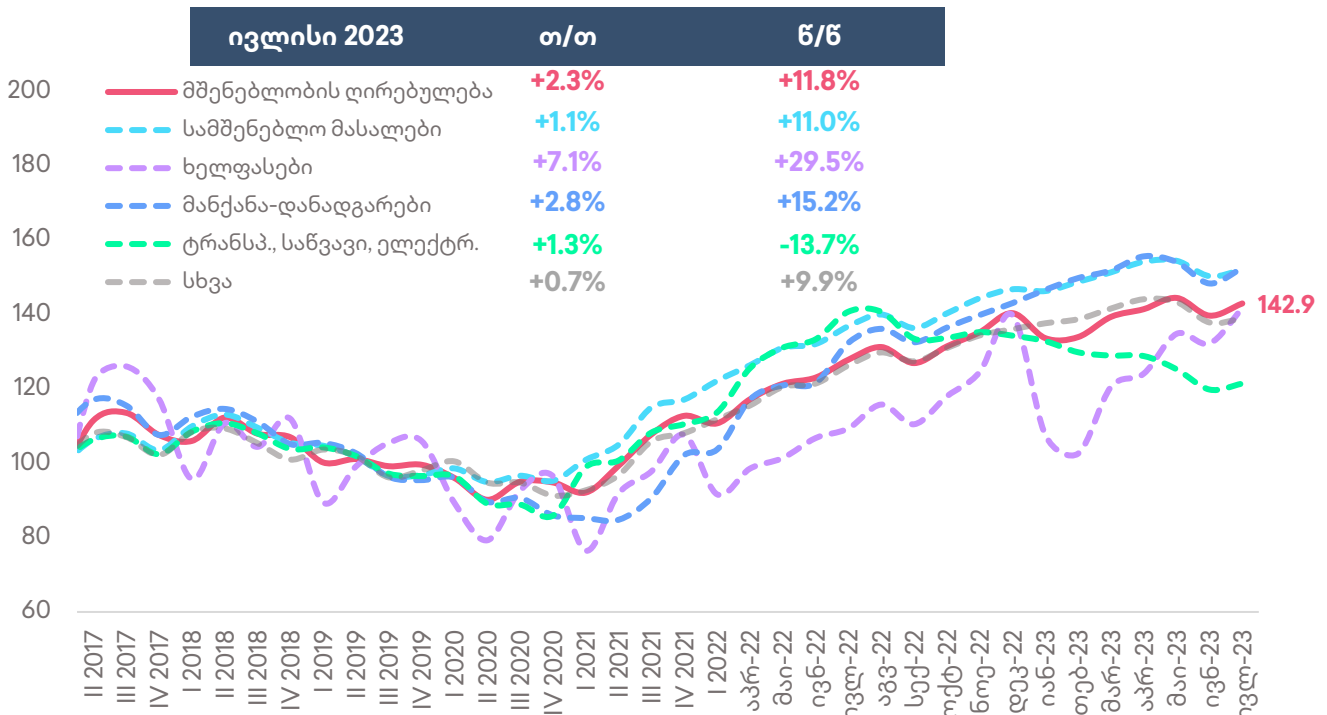
წყარო: საჯარო რეესტრი, სებ, თბილისი კაპიტალი

დანართი: მშენებლობის ხარჯები

A4. მშენებლობისთვის შეძენილი მასალების ფასების ინდექსი (2019 საშუალო = 100)



A5. მშენებლობის ღირებულების ინდექსი (2019 საშუალო = 100, \$)

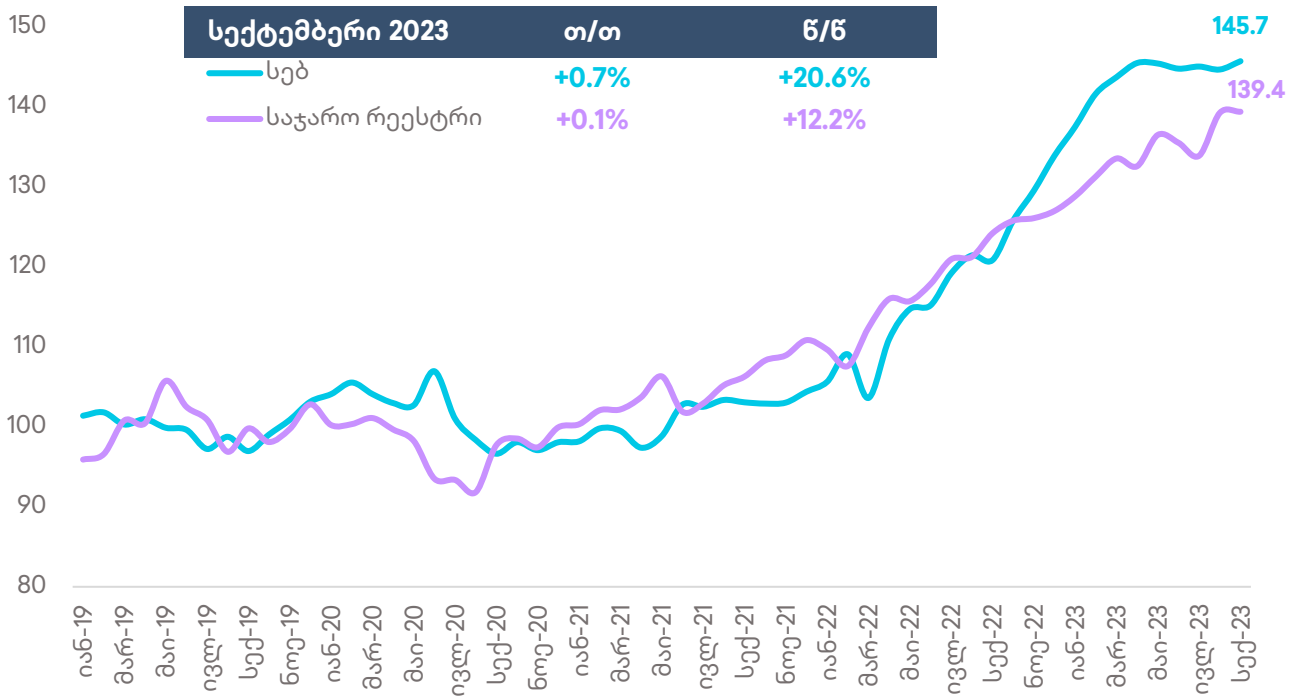


წყარო: საქსტატი, თიბისი კაპიტალი;

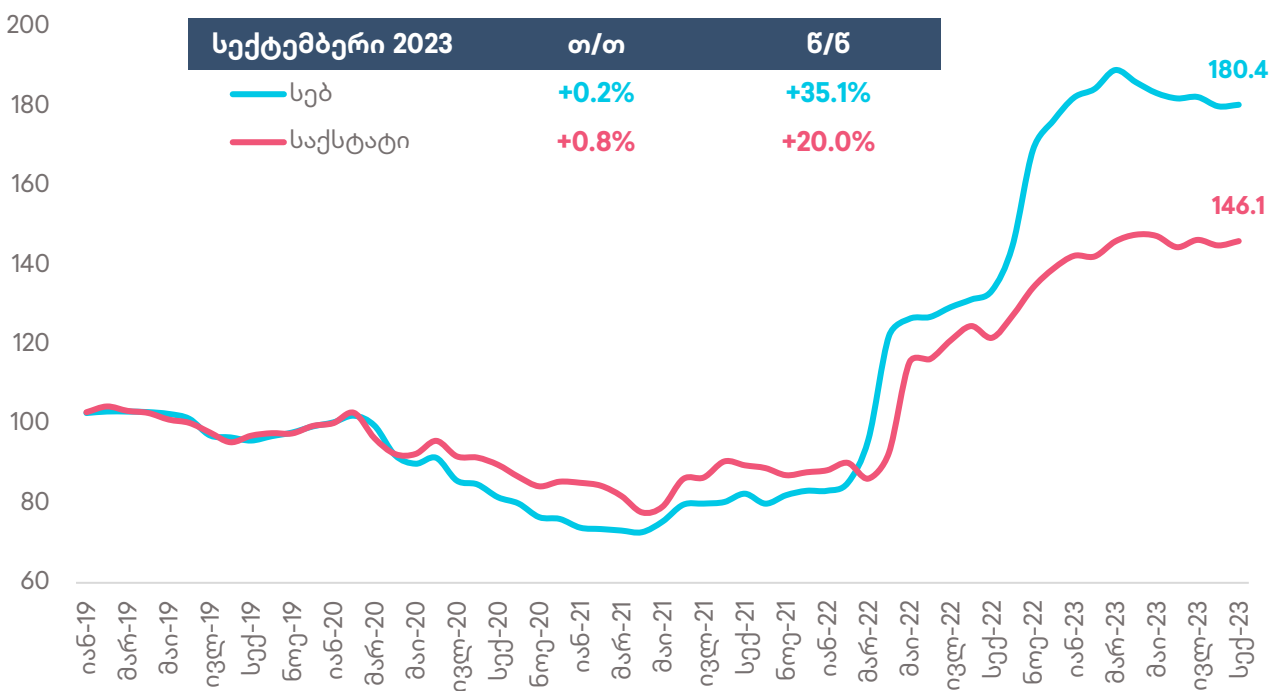
შენიშვნა: მშენებლობის ღირებულების ინდექსში წ/წ შედარებისთვის გამოყენებულია 2022 წლის I კვარტლის მონაცემები

დანართი: ფასის ინდექსები

A6. გასაყიდი ფასის ინდექსები (2019 საშუალო = 100)



A7. გასაქირავებელი ფასის ინდექსები (2019 საშუალო = 100)

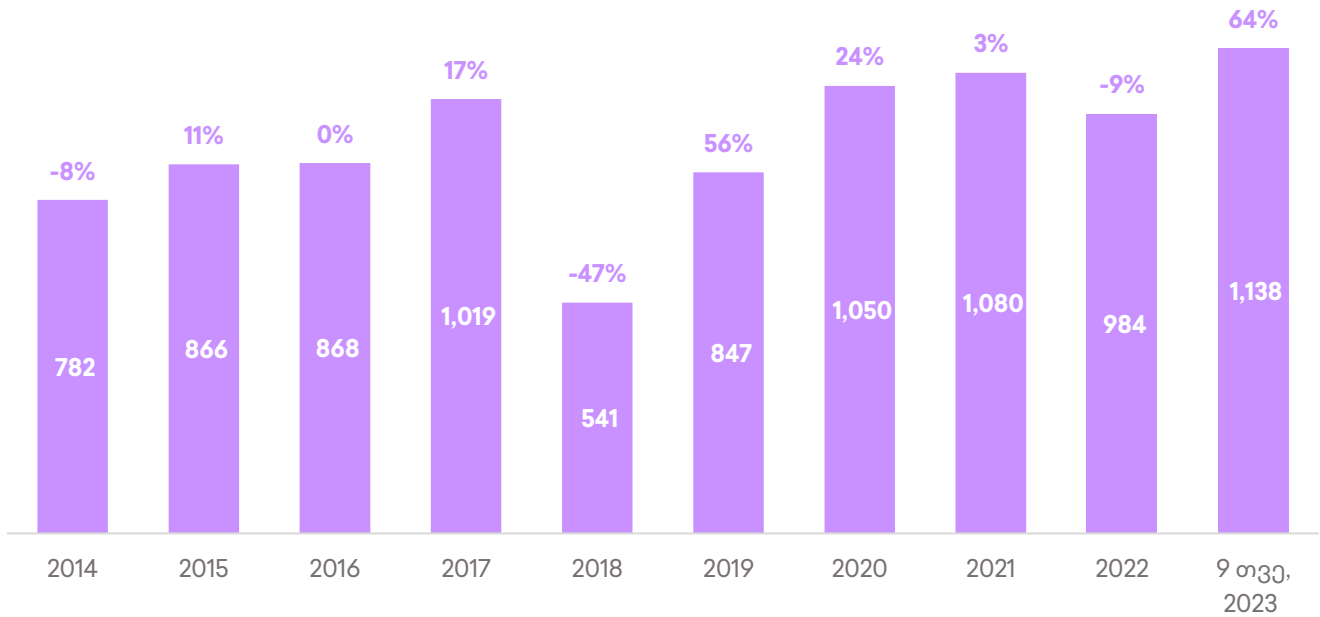


წყარო: საქსტატი, სებ, საჯარო რეესტრი, თიბისი კაპიტალი;

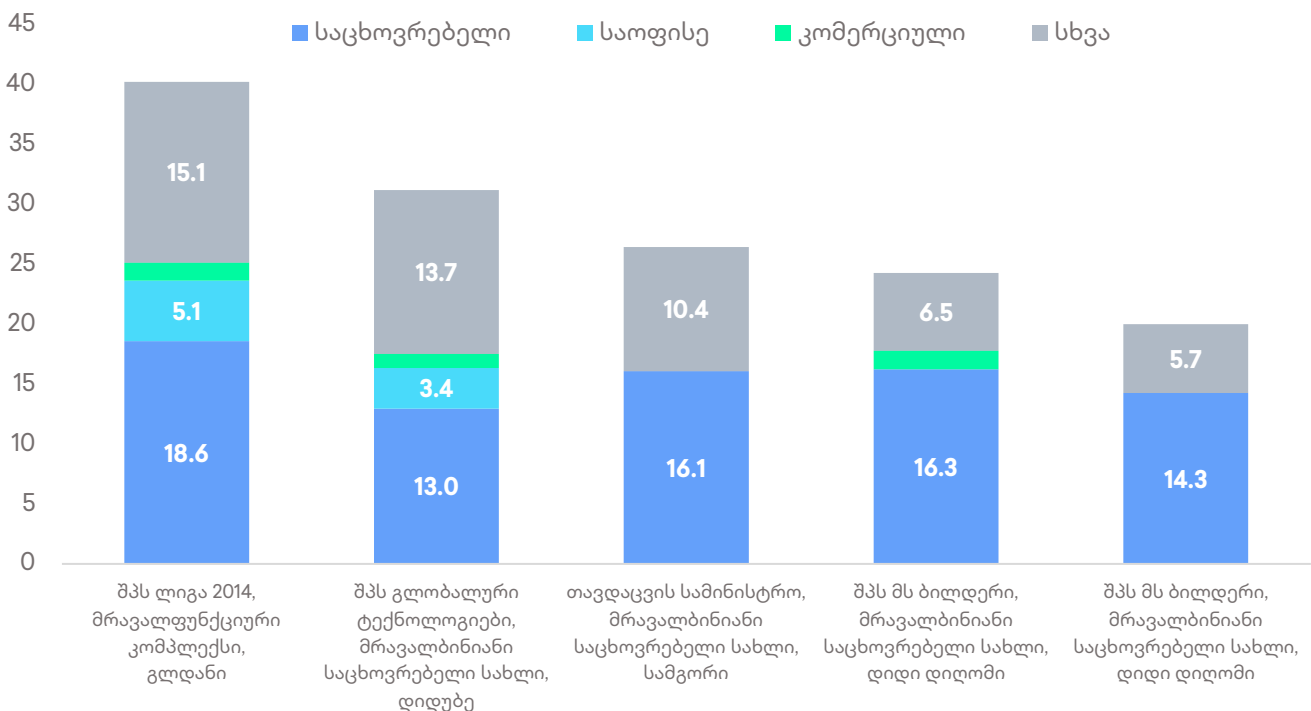
შენიშვნა: საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით დათვლილი ინდექსი ასახავს საცხოვრებელი უძრავი ქონების ტრანზაქციებში დაფიქსირებული საშუალო შენონილი ფასების ცვლილებას

დანართი: სამშენებლო ნებართვები

A8. თბილისში გაცემული სამშენებლო ნებართვები ('000 კვ.მ) და წ/წ ცვლილება (%)



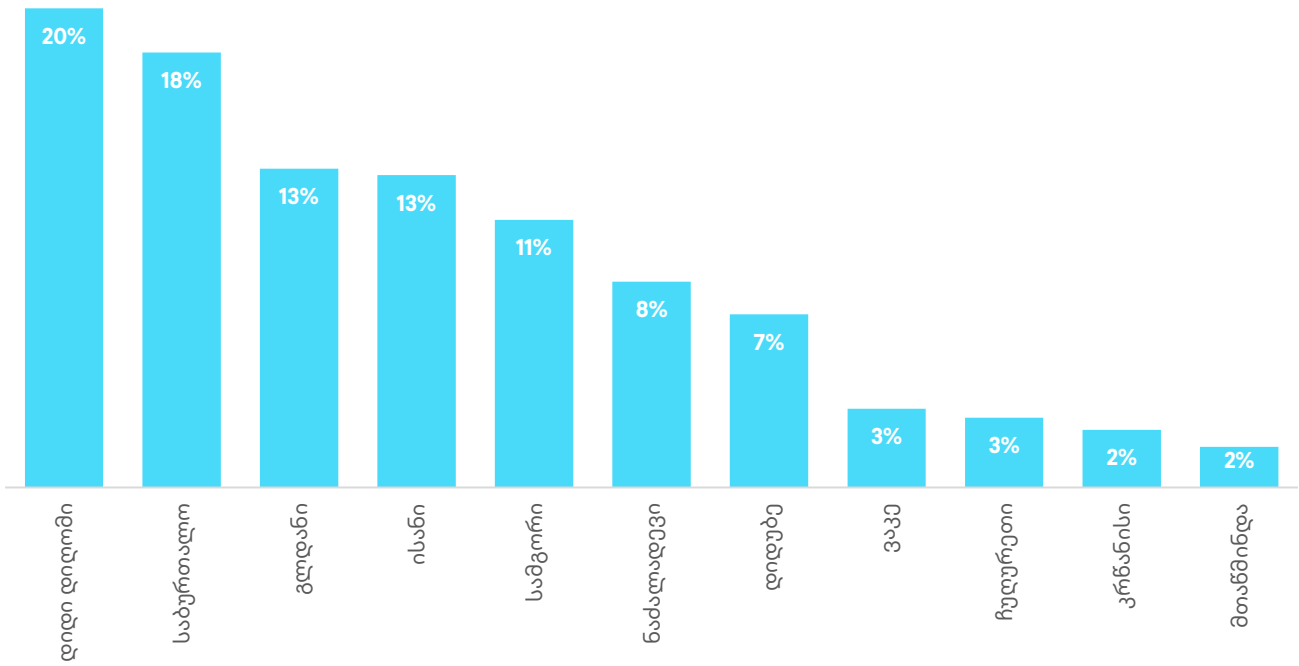
A9. ტოპ 5 პროექტი საერთო ფართობის მიხედვით ('000 კვ.მ), სექტემბერი 2023



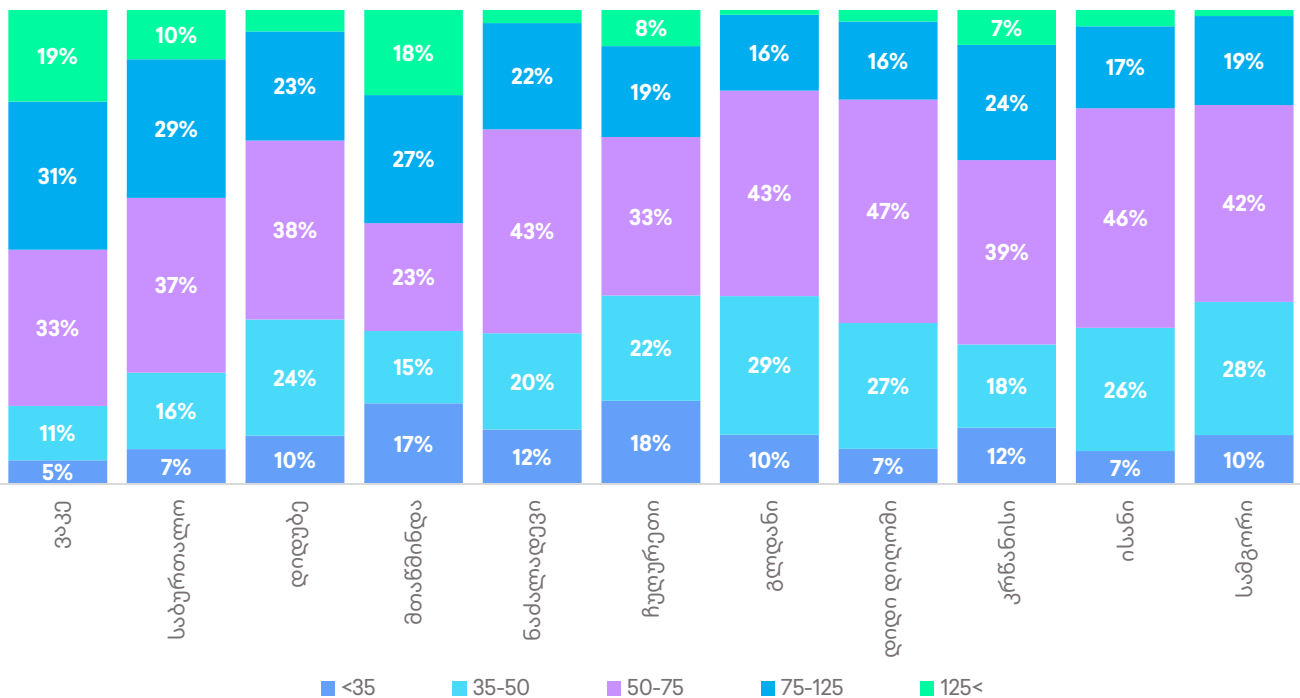
წყარო: თბილისის არქიტექტურის სამსახური, თბილისი კაპიტალი; შენიშვნა: III და IV კლასის მრავალბინიან და მრავალფუნქციურ პროექტებში საცხოვრებელი ფართობი

დანართი: თბილისის უბნები

A10. ტრანზაქციების განაწილება უბნების მიხედვით, სექტემბერი 2023



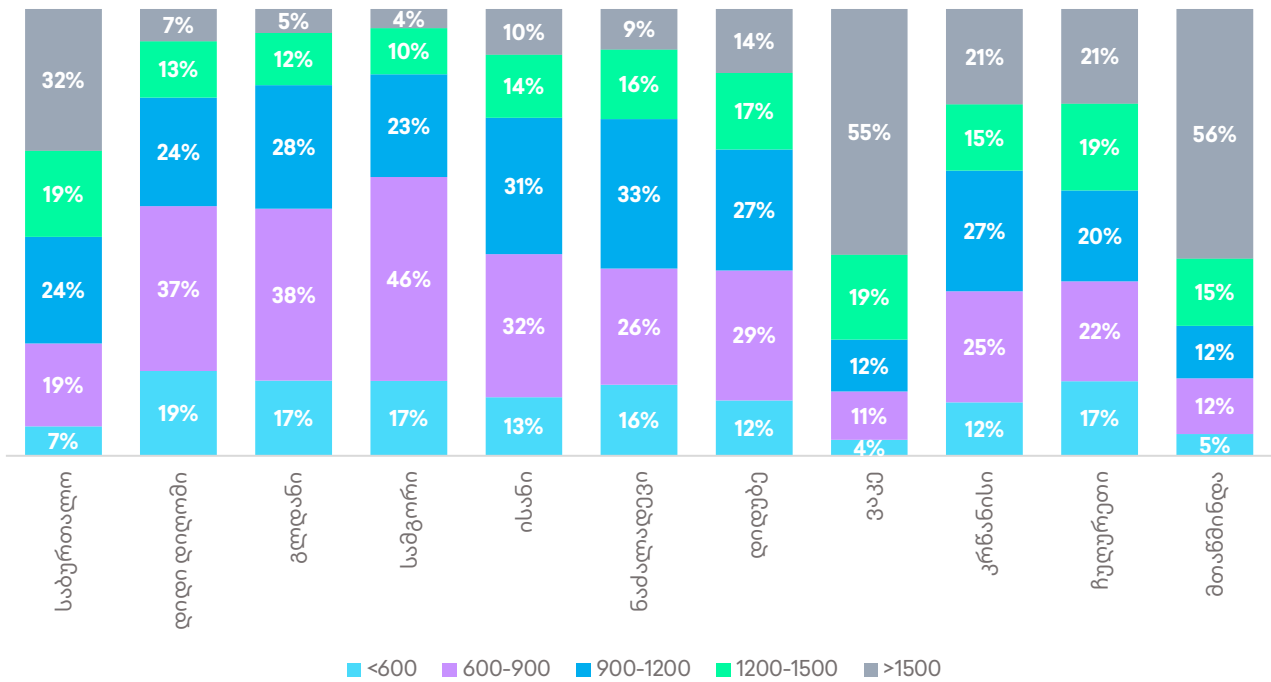
A11. ტრანზაქციების განაწილება ფართობის და უბნების მიხედვით, იან-სექ 2023



წყარო: საჯარო რეესტრი, თბილისი კაპიტალი

დანართი: თბილისის უბნები

A12. ტრანზაქციების განაწილება საფასო კატეგორიების და უბნების მიხედვით (\$/კვ.მ), იან-სექ 2023



წყარო: საჯარო რეესტრი, თბილისის კაპიტალი

სამართლებრივი შეტყობინება

წინამდებარე დოკუმენტი („დოკუმენტი“) მომზადებულია და გავრცელებულია შპს „თიბისი კაპიტალის“ („თიბისი კაპიტალი“) მიერ, რომელიც არის TBC Bank Group PLC-ის („ჯგუფი“) წევრი, მხოლოდ საინფორმაციო მიზნებისთვის და მასში ნახსენები კომპანიებისგან დამოუკიდებლად. თიბისი კაპიტალი მოქმედებს და ეწევა თავის პროფესიონალურ მომსახურებას საქართველოს ტერიტორიაზე და აქვს სათანადო უფლებამოსილება მოამზადოს და გავრცელოს დოკუმენტი საქართველოს ტერიტორიაზე. დოკუმენტი არაფერი წარმოადგენს ან შეადგენს შეთავაზებას ან მის ნაწილს ან მოწვევას შეთავაზებაზე ნებისმიერი აქტივის ან ფასიანი ქაღალდის ყიდვისთვის ან გაყიდვისთვის ან გამოწერისთვის და დოკუმენტის არცერთი ნაწილი არ ქმნის საფუძველს ხელშეკრულებისთვის ან ვალდებულებებისთვის და არ შეიძლება განხილულ იქნას, როგორც რჩევა რაიმე მსგავსი ქმედებების განხორციელებისთვის. რადგან დოკუმენტის გავრცელება შესაძლოა კანონით აკრძალული იყოს გარკვეულ იურისდიქციებში, პირებს, რომელთა მფლობელობაშიც აღმოჩნდება დოკუმენტი, თიბისი კაპიტალისგან მოეთხოვებათ დაიცვან ყველა ის შეზღუდვა, რაც იმოქმედებს მათ მიმართ. ვინაიდან, დოკუმენტი მიმართული ან განზრახული არ არის, პირდაპირ ან ირიბად, გავრცელებისთვის ან გამოყენებისთვის ნებისმიერი პირის ან ორგანიზაციისთვის ან მათ მიერ, რომლებიც იმყოფებიან ისეთ იურისდიქციაში, სადაც ამგვარი გავრცელება, პუბლიკაცია, ხელმისაწვდომობა ან გამოყენება იქნებოდა კანონ საწინააღმდეგო ან რომელიც მოითხოვდა რეგისტრაციას ან ლიცენზირებას ამგვარი იურისდიქციაში, არც თიბისი კაპიტალი, არც ჯგუფის რომელიმე წევრი, და არც მათი რომელიმე დირექტორ(ებ)ი, პარტნიორ(ებ)ი, თანამშრომელი(ებ)ი, დაკავშირებული კომპანიები, მრჩვეველ(ებ)ი ან აგენტ(ებ)ი („წარმომადგენლები“) იღებენ ნებისმიერი სახის პირდაპირი ან არაპირდაპირი პასუხისმგებლობას ნებისმიერი პირის წინაშე ნებისმიერ იურისდიქციაში დოკუმენტის გამოქვეყნებასთან, გავრცელებასთან ან ფლობასთან დაკავშირებით. დოკუმენტი არ წარმოადგენს საინვესტიციო, ბიზნეს, საგადასახადო ან/და სამართლებრივ რჩევას და არ არის გამოწვეული საკრედიტო ან რაიმე სხვა შეფასების უზრუნველსაყოფად. დოკუმენტის მიმღებებს მკაცრად მოეთხოვებათ დოკუმენტში განხილულ საკითხებთან დაკავშირებით ჩაატარონ მათი საკუთარი დამოუკიდებელი კვლევა და შეფასება. ნებისმიერი საინვესტიციო გადაწყვეტილება მიღებული უნდა იქნას მხოლოდ ინვესტორის პირადი შეხედულებით. დოკუმენტში მოცემული ნებისმიერი ან ყველა ინფორმაცია შეიძლება შეიცვალოს გაფრთხილების გარეშე და არც თიბისი კაპიტალს, არც ჯგუფის რომელიმე წევრს და არც მათ რომელიმე წარმომადგენელს ეკისრებათ ნებისმიერი სახის ვალდებულება განაახლონ ან შეინარჩუნონ დოკუმენტში მოცემული ინფორმაცია. დოკუმენტის გავრცელება, არც ერთ შემთხვევაში გულისხმობს რომ მასში მოცემული ინფორმაცია არის ზუსტი, სწორი ან/და სრული მისი მომზადების თარიღის შემდგომ ან არ მომზადარა ცვლილება შესაბამისი კომპანიების ან ნებისმიერი სხვა პირის ბიზნესში, ფინანსურ მდგომარეობაში, მოლოდინებში, საკრედიტო სანდობაში, სტატუსში ან საქმიან ურთიერთობებში შემოსვენებული თარიღის შემდგომ. შესაბამისად, დოკუმენტი არ უნდა იქნას განხილული, როგორც ბაზრების, ინდუსტრიების ან/და კომპანიების სრული აღწერა, რომლებიც მასშია აღწერილი და არ უნდა მოხდეს მათზე დაყრდნობა. თიბისი კაპიტალი არ იღებს ვალდებულებას განაახლოს დოკუმენტი ან გამოასწოროს მასში არსებული ნებისმიერი უზუსტობა, რაც შესაძლოა გახდეს ამკარა. დოკუმენტი შესაძლოა მოიცავდეს სამომავლო შეხედულებებთან დაკავშირებულ განაცხადებს საოპერაციო შედეგებთან და სხვა მაჩვენებლებთან მიმართებაში. ნებისმიერ სამომავლო შეხედულებასთან დაკავშირებული განაცხადი, რომელიც მოიცავს განაცხადს ისტორიულ ფაქტებზე დაყრდნობილი განაცხადის გარდა, მოიცავს ნაცნობ და უცნობ რისკებს, მერყეობას და სხვა მნიშვნელოვან ფაქტორებს, რომლებიც თიბისი კაპიტალის კონტროლის მიღმაა და რომელთაც შესაძლოა იყოს შეცვლილი ეფექტური შედეგები, ეფექტურობა ან მიღწევები რომ მნიშვნელოვნად განსხვავდებოდეს სამომავლო შედეგებისგან, ეფექტურობისგან ან მიღწევებისაგან, რომლებიც შეიძლება გამოდინარეობდეს ასეთი სამომავლო შეხედულებებთან დაკავშირებული განაცხადებიდან. ასეთი სამომავლო შეხედულებებთან დაკავშირებული განაცხადები ეფუძნება მრავალ დაშვებას არსებულ და სამომავლო ბიზნეს სტრატეგიებთან და სამომავლო საოპერაციო გარემოსთან დაკავშირებით. თავისი ხასიათით, სამომავლო შეხედულებებთან დაკავშირებული განაცხადები მოიცავს რისკებსა და მერყეობას რადგან ისინი უკავშირდება მოვლენებს და დამოკიდებულია გარემოებებზე რომელიც სამომავლო არსებობა სათუთა. გარანტია ვერ გაიცემა, რომ დოკუმენტში არსებული სამომავლო შეხედულებებთან დაკავშირებული განაცხადები აღსრულდება. თიბისი კაპიტალი მიზნად არ ისახავს მსგავსი განაცხადები მომავალში განაახლოს. მოსაზრებები, პროგნოზები, შეფასებები ან/და განცხადებები, რომლებიც დაკავშირებულია სამომავლო მოვლენების მოლოდინებთან ან ინვესტიციების შესაძლო შესრულებასთან, წარმოადგენს თიბისი კაპიტალის საკუთარ შეფასებას და მისთვის ამჟამად ხელმისაწვდომი ინფორმაციის ინტერპრეტაცია. შესაძლოა მხარის წყაროებიდან მიღებული ინფორმაცია მიიჩნევა სანდოდ, მაგრამ არ არსებობს ამ ინფორმაციის სისწორის ან/და სისრულის გარანტია. თიბისი კაპიტალს ან ჯგუფის ნებისმიერ წევრს შეიძლება ჰქონდეს ბიზნესი ან ცდილობდეს ბიზნეს-ურთიერთობის დამყარებას იმ კომპანიებთან, რომლებიც განხილულია დოკუმენტში. შესაბამისად, ინვესტორებმა უნდა იცოდნენ ინტერესთა პოტენციური კონფლიქტის შესახებ, რომელსაც შეუძლია გავლენა მოახდინოს დოკუმენტში არსებული ინფორმაციის ობიექტურობაზე. დაუშვებელია დოკუმენტის რეპროდუქცია, განმეორებით გავრცელება ან გამოქვეყნება, მთლიანად ან ნაწილობრივ, ნებისმიერი ფორმითა და ნებისმიერი მიზნით, თიბისი კაპიტალის წერილობითი ნებართვის გარეშე. არც თიბისი კაპიტალი, არც ჯგუფის რომელიმე წევრი და არც მათი რომელიმე წარმომადგენელი ამ მხრივ არ იღებენ რაიმე სახის პასუხისმგებლობას შესაძლო პირის ქმედებებთან დაკავშირებით. თიბისი კაპიტალი არ გასცემს რაიმე სახის რწმუნებას, აშკარად გამოხატულს ან ნაგულისხმევს, დოკუმენტის სარგებლიანობაზე მომავალი საქმიანობის პროგნოზირების საკითხში ან რომელიმე ფასიანი ქაღალდის ან აქტივის მიმდინარე ან მომავალი ღირებულების შეფასებაში და ცალსახად უარყოფს სავაჭრო მდგომარეობის ან შესაბამისობის ყველაწარმოადგენელი პირობას, რაც დოკუმენტში განხილულია კონკრეტული ვალდებულებებზე რაიმე სახის ზიანის ან ზარალის მიმართ, რომელიც შეიძლება პირდაპირ ან ირიბად, წარმოიქმნას დოკუმენტის ან მისი შინაარსის რაიმე გამოყენების შედეგად (მათ შორის, შეზღუდვის გარეშე, ინფორმაციის სიზუსტესთან ან/და სისრულესთან დაკავშირებით), ან რაიმეწარმოადგენს დოკუმენტს ან რაიმე ქმედების ან უმოქმედობის შედეგად რომელიმე მხარის მიერ დოკუმენტის საფუძველზე.

7 Marjanishvili Str., Tbilisi 0102, Georgia
Tel: +995 32 2 272727 | +995 32 2 272733

Email: Research@tbccapital.ge
Email: Macro@tbcbank.com.ge

www.tbccapital.ge
www.investing.tbccapital.ge



თიბისი კაპიტალი