



თბილისი კაპიტალი

თბილისის საცხოვრებელი უძრავი ქონება

ივლისი 2024
ყოველთვიური მიმოხილვა

თეა ჰავლიაშვილი
უმცროსი ანალიტიკოსი

თინათინ თუთბერიძე
უმცროსი ანალიტიკოსი

რევაზ მაისურაძე
უფროსი ანალიტიკოსი

სალომე დეისაძე
უფროსი ასოცირებული მკვლევარი

საცხოვრებელი უძრავი ქონება თბილისში

2024 წლის ივლისის შედარება
2023 წლის ივლისთან

+3%



3,435

ტრანზაქციების
რაოდენობა

+3%



1,207\$

საშუალო
გასაყიდი ფასი,
კვ.მ.

-9%



11.5\$

საშუალო
გასაქირავებელი
ფასი, კვ.მ.

ბაზრის ძირითადი პარამეტრები

2024 წლის ივლისში, თბილისის უძრავი ქონების ბაზარზე აქტივობა საგრძნობლად გაიზარდა და **გაყიდული ბინების რაოდენობამ** 3,435 შეადგინა, რაც 3%-ით აღემატება 2023 წლის ივლისის მაჩვენებელს და 18%-ით მეტია 2024 წლის ივნისის მაჩვენებელზე. გასული ორი თვის განმავლობაში ტრანზაქციების რაოდენობის მიყოლებით კლების შემდეგ, ივლისის თვეში გაყიდული ბინების რაოდენობამ 2024 წლის მიმდინარე პერიოდში უმაღლეს ნიშნულს მიაღწია. სავარაუდოდ, ეს ზრდა წინა თვეებში გადავადებული მოთხოვნითაა განპირობებული.

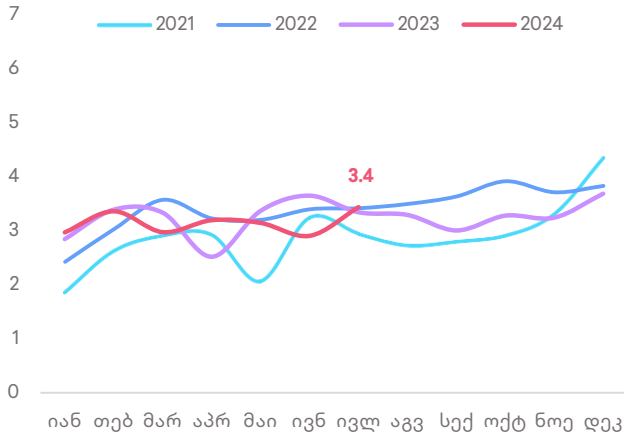
ივლისში **გასაყიდი ფასი** \$1,207-ს გაუტოლდა, რაც წლიურად 3.3%-იან, ხოლო თვიურად 2.5%-იან ზრდას წამოადგენს. **ბაზრის მოცულობამ** ივლისის თვეში \$268 მილიონი შეადგინა და წლიურ ჭრილში 5%-ით გაიზარდა.

გასაქირავებელმა ფასმა ივლისშიც განაგრძო კლება და \$11.5-ს გაუტოლდა, რაც გასული თვის მაჩვენებელს 0.8%-ით ჩამორჩება, ხოლო 2023 წლის ივლისთან შედარებით - 9.1%-ით.

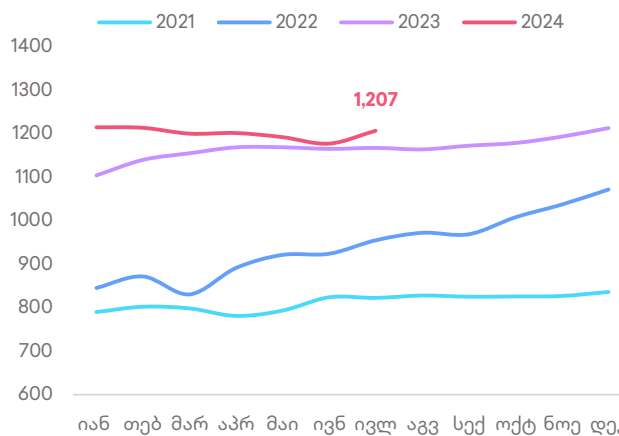
ამავე პერიოდში, თბილისში საცხოვრებელი უძრავი ქონების **ამონაგებმა** 10.1% შეადგინა, რაც გასული წლის ივლისთან შედარებით 1.2 პროცენტული პუნქტით ნაკლებია.

2024 წლის პირველი 7 თვის განმავლობაში ნებართვა გაიცა 787 ათას კვადრატულ მეტრ საცხოვრებელ ფართობის მშენებლობაზე, რაც 2%-ით ჩამოუვარდება წინა წლის ამავე პერიოდს.

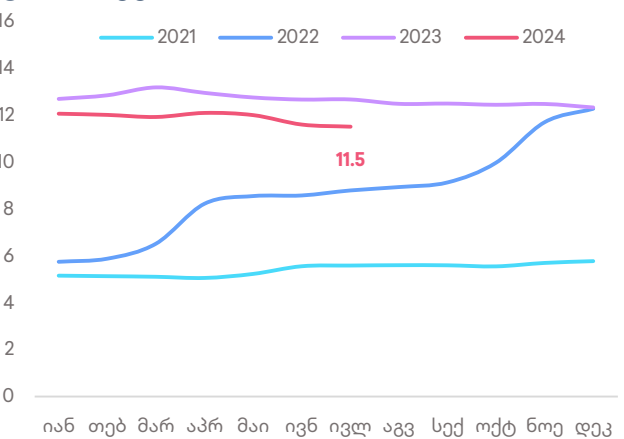
გრაფიკი 1. გაყიდული ბინების რაოდენობა ('000)



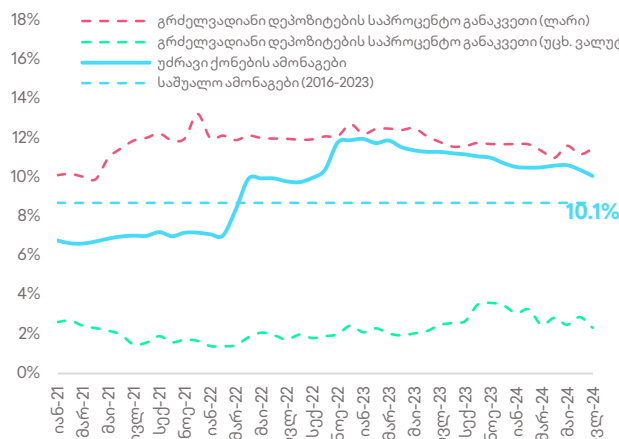
გრაფიკი 2. საშუალო მუშონილი გასაყიდი ფასი (\$/კვ.მ)



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



გრაფიკი 4. უძრავი ქონების ამონაგების და დეპოზიტების განაკვეთის დინამიკა



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

ახალი vs ძველი ბინები

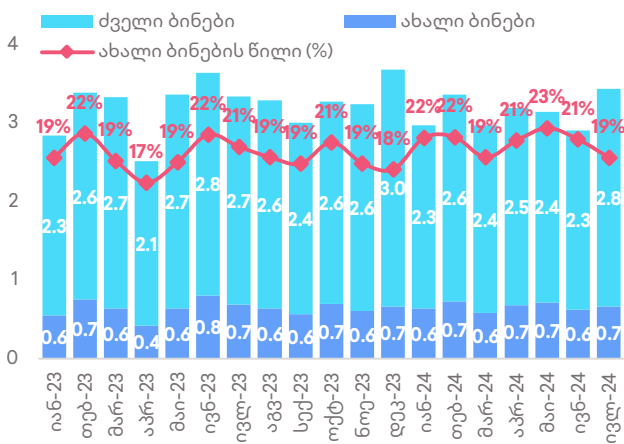
2024 წლის ივლისში გაყიდული ახალი ბინების რაოდენობამ 665 შეადგინა, რაც 3.1%-ით ჩამორჩება 2023 წლის ივლისის მაჩვენებელს. რაც შეეხება ძველ ბინებს, განხორციელდა 2,770 ტრანზაქცია და წლიურად 4.5%-იანი ზრდა დაფიქსირდა. როგორც ახალი, ისე ძველი ბინების რაოდენობამ გასულ თვესთან შედარებით დადებითი, შესაბამისად 7.1% და 21.4%-იანი, ცვლილება აჩვენა. ასეთი საგრძნობი განსხვავების შედეგად, ახალი ბინების წილი ჯამურ გაყიდვებში 19%-მდე ჩამოვიდა.

საშუალო გასაყიდი ფასი ახალი ბინებისთვის წლიურად 8.5%-ით, ხოლო თვიურად 7.5%-ით გაიზარდა. რაც შეეხება ძველ ბინებს, დაფიქსირდა 2%-იანი წლიური და 1.2%-იანი თვიური ზრდა.

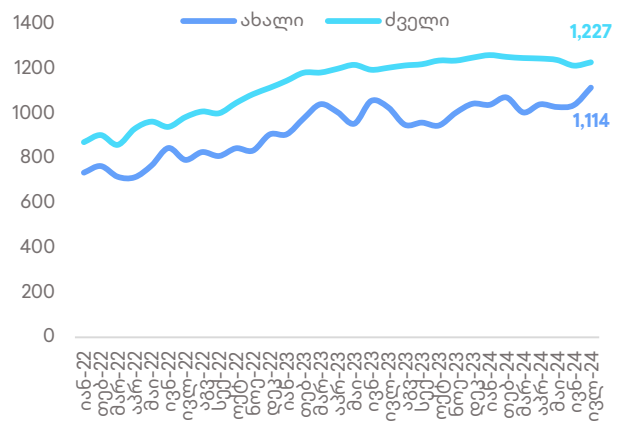
2024 წლის ივლისში უდიდესი წილი (45%) ჯამურად გაყიდული ბინებიდან შეინარჩუნა 50-დან 75 კვ.მ-მდე ფართობის ბინებმა, რაც 4 პროცენტული პუნქტით აღემატება გასული წლის იმავე პერიოდს. 125-კვ.მ-ზე მეტი ფართის მქონე ბინების წილმა 4% შეადგინა, რაც 1 პროცენტული პუნქტით ნაკლებია 2023 წლის ივლისთან შედარებით.

ამავე პერიოდში, მაღალი (>1,500 \$/კვ.მ) საფასო სეგმენტის წილმა მთლიან ტრანზაქციებში 19% შეადგინა (+4პპ, წ/წ და -3პპ, თ/თ).

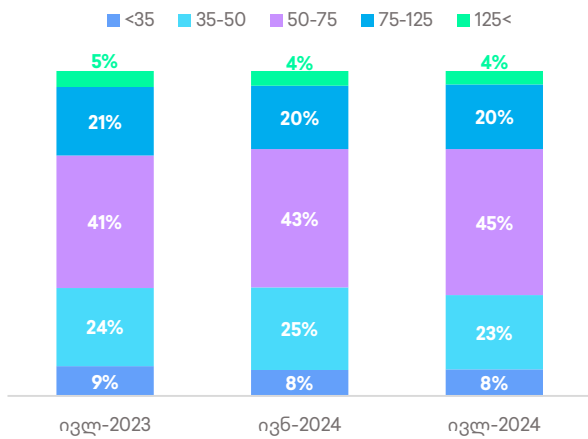
გრაფიკი 5. გაყიდული ბინების რაოდენობა, ახალი vs ძველი ('000)



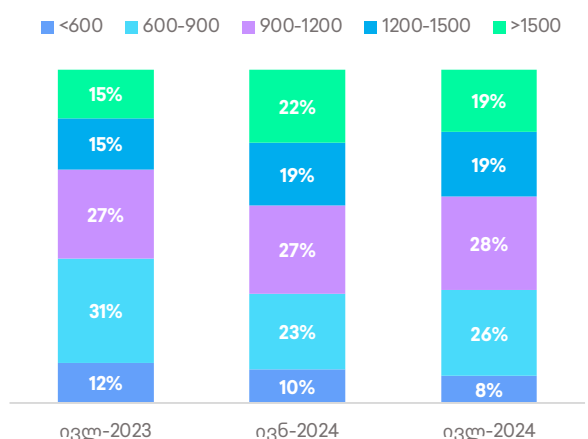
გრაფიკი 6. საშუალო შენონილი გასაყიდი ფასი, ახალი vs ძველი (\$/კვ.მ)



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

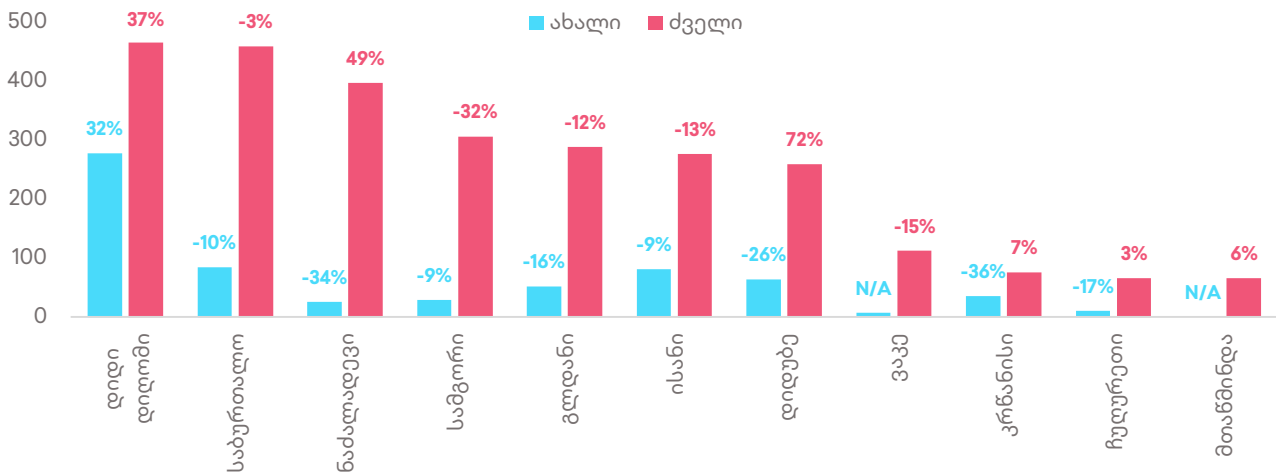
თბილისის უბნები

2024 წლის ივლისში თბილისში გაყიდული ბინების რაოდენობის მიხედვით დიდი დილომი (22% მთლიან გაყიდვებში) კვლავ პირველ ადგილზეა, ხოლო რიგით მეორეზე საბურთალო (16%).

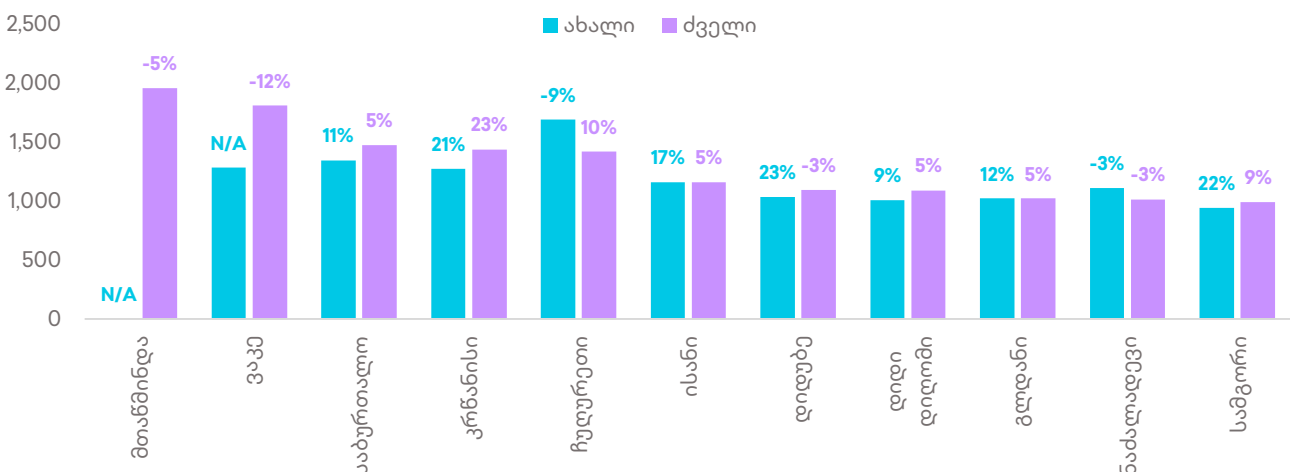
ახალი ბინების გაყიდვებში წლიური ზრდა მხოლოდ დიდ დილომში დაფიქსირდა, სადაც ყველაზე მეტი ახალი ბინა გაიყიდა. ძველი ბინების შემთხვევაშიც ლიდერი რაიონი დიდი დილომაა, რომელსაც მეორე ადგილზე საბურთალო მოსდევს.

2024 წლის ივლისში კვ.მ-ის საშუალო ფასი მთაწმინდასა და ვაკეში \$2000-ზე ნაკლებია. ახალი ბინების ფასი საგრძნობლად გაიზარდა დიდუბეში, სამგორსა და კრწანისში. რაც შეეხება ძველი ბინების ფასს, მნიშვნელოვანი ზრდა დაფიქსირდა კრწანისში და წლიურე 23% შეადგინა.

გრაფიკი 9. გაყიდული ბინების რაოდენობა და წ/წ ცვლილება (%), ახალი vs ძველი, ივლისი 2024



გრაფიკი 10. საშუალო შენობილი გასაყიდი ფასი (\$/კვ.მ) და წ/წ ცვლილება (%), ახალი vs ძველი, ივლისი 2024

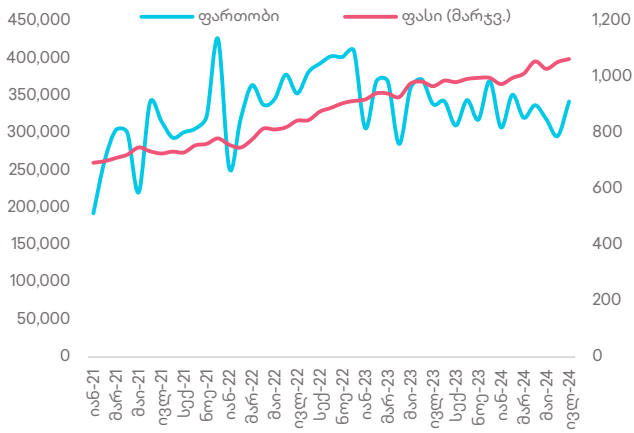


წყარო: საჯარო რეესტრი, თიბისი კაპიტალი; შენიშვნა I: იმ უბნებში სადაც მიმდინარე პერიოდში ტრანზაქციების რაოდენობა იყო 10-ზე ნაკლები წლიური ზრდის მაჩვენებლები დაანგარიშებული არ არის და აღნიშნულია N/A; შენიშვნა II: გასაყიდი ფასის ცვლილება დათვლილია საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით, ხოლო აბსოლუტური მნიშვნელობები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

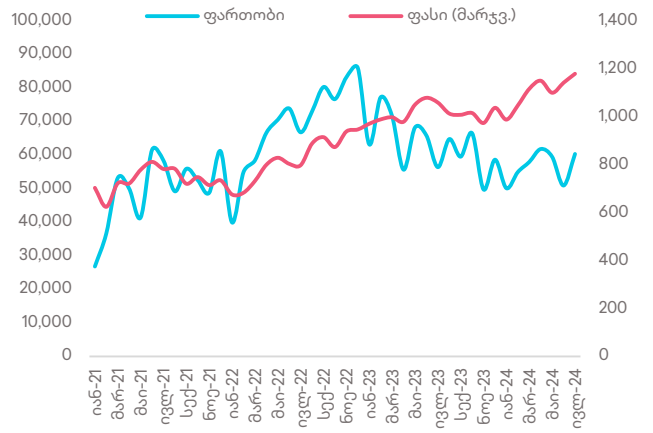
დანართი: საქართველო

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

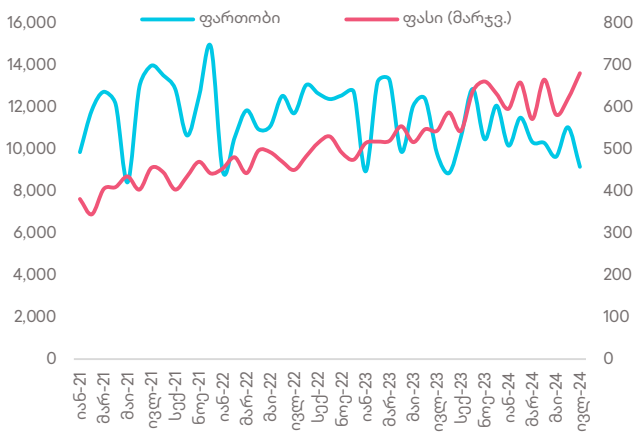
საქართველო



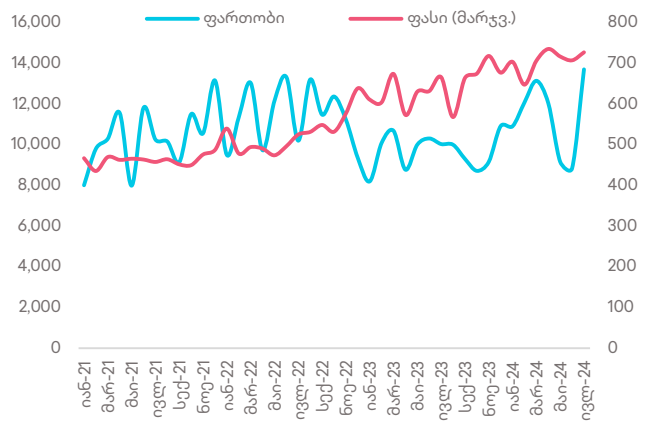
ბათუმი



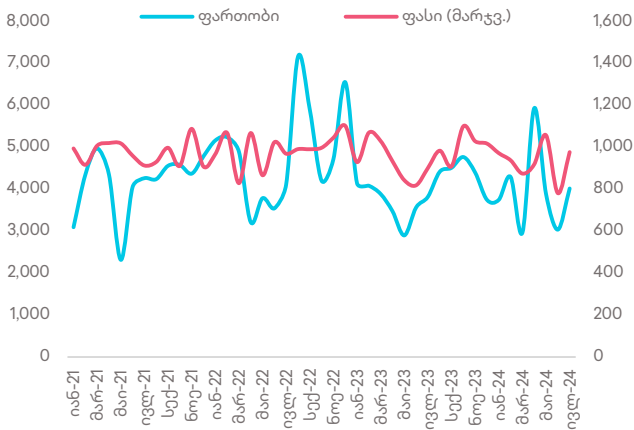
ქუთაისი



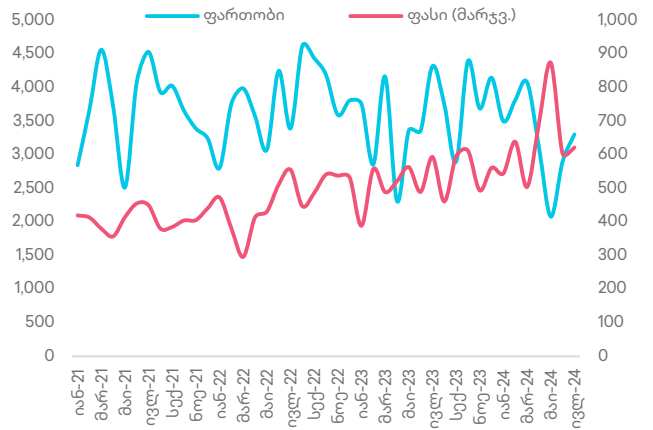
რუსთავი



ბორჯომი



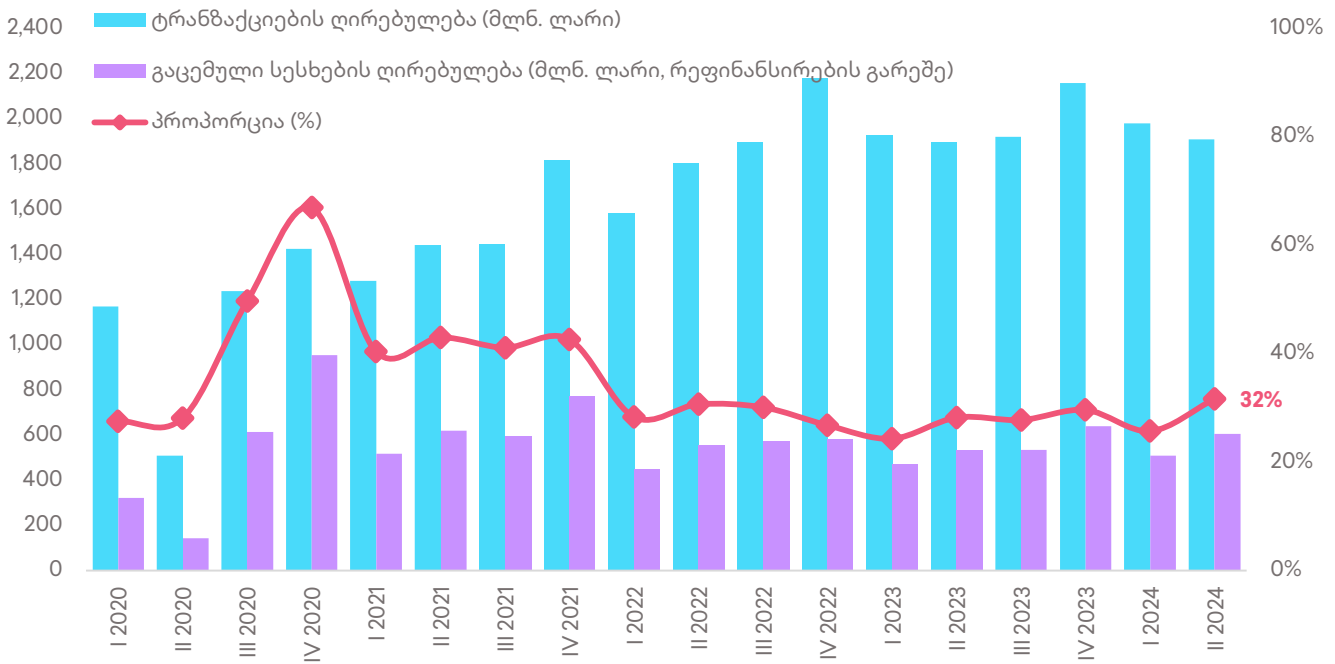
გორი



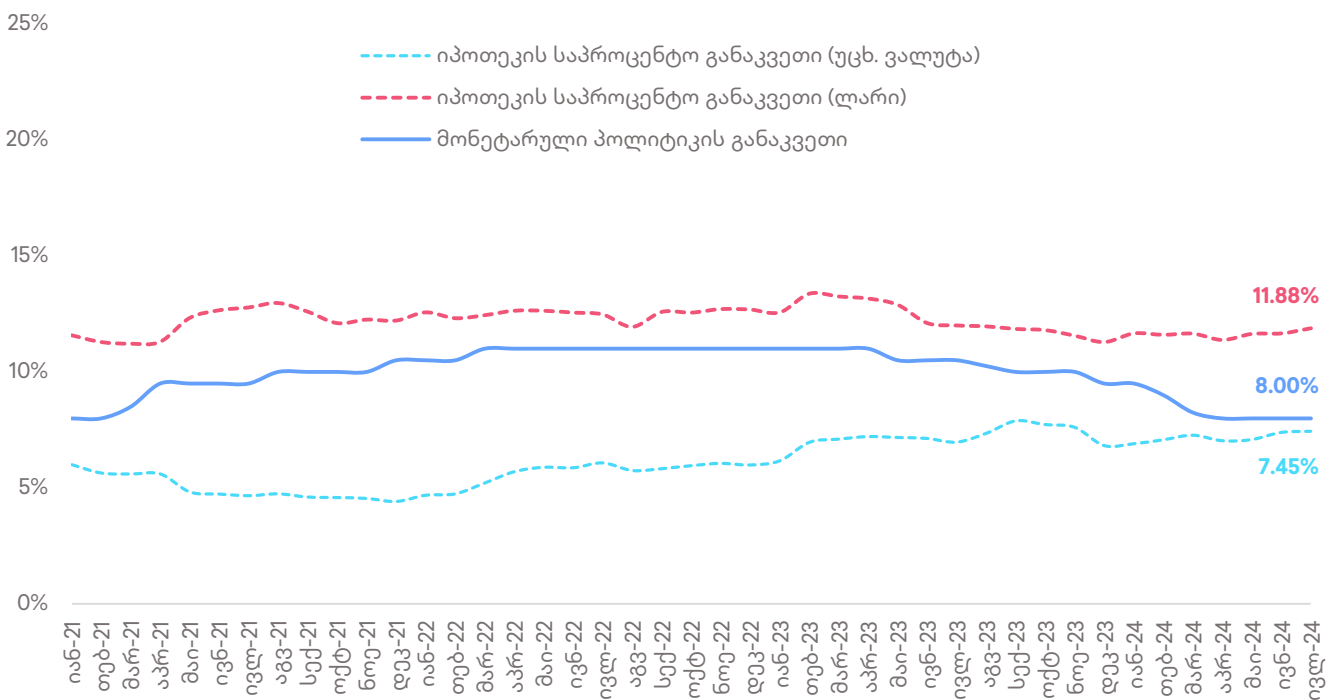
წყარო: საჯარო რეესტრი, თიბისი კაპიტალი

დანართი: იპოთეკური სესხები

A2. ტრანზაქციების და გაცემული იპოთეკური სესხების ღირებულება, თბილისი



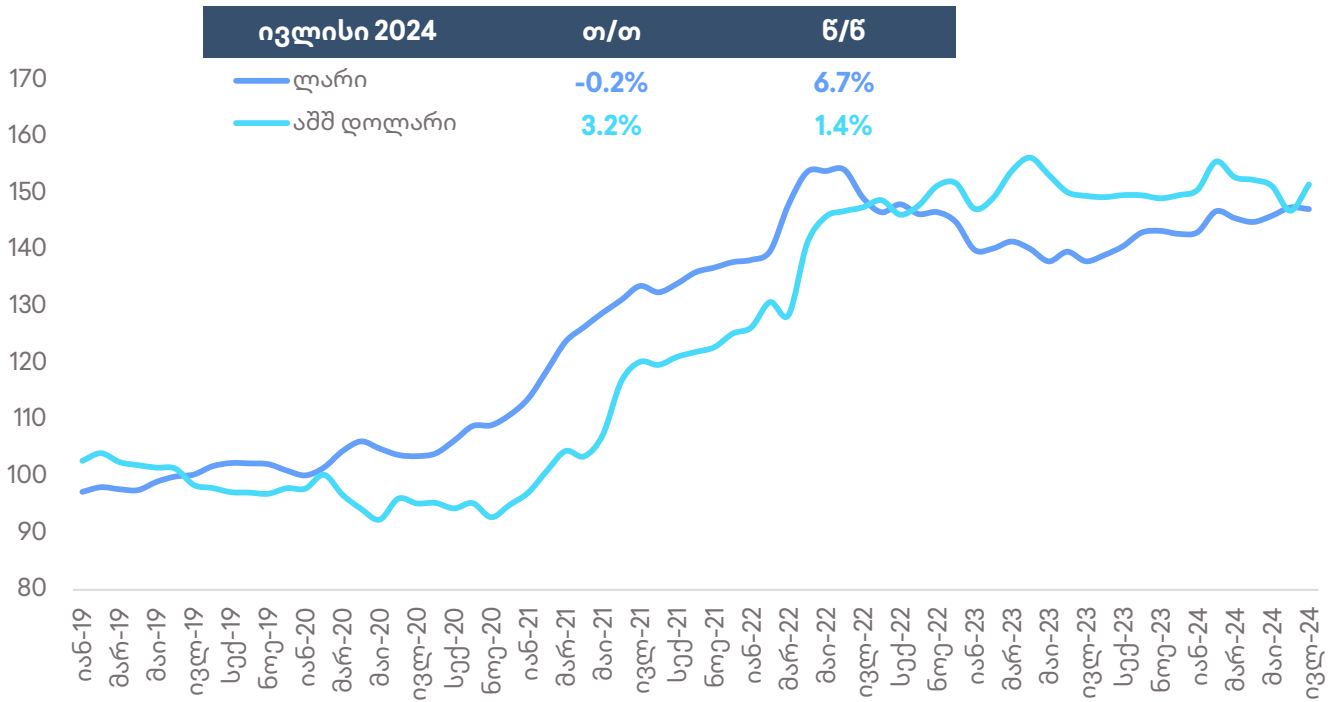
A3. იპოთეკურ სესხებზე არსებული განაკვეთების დინამიკა საქართველოში



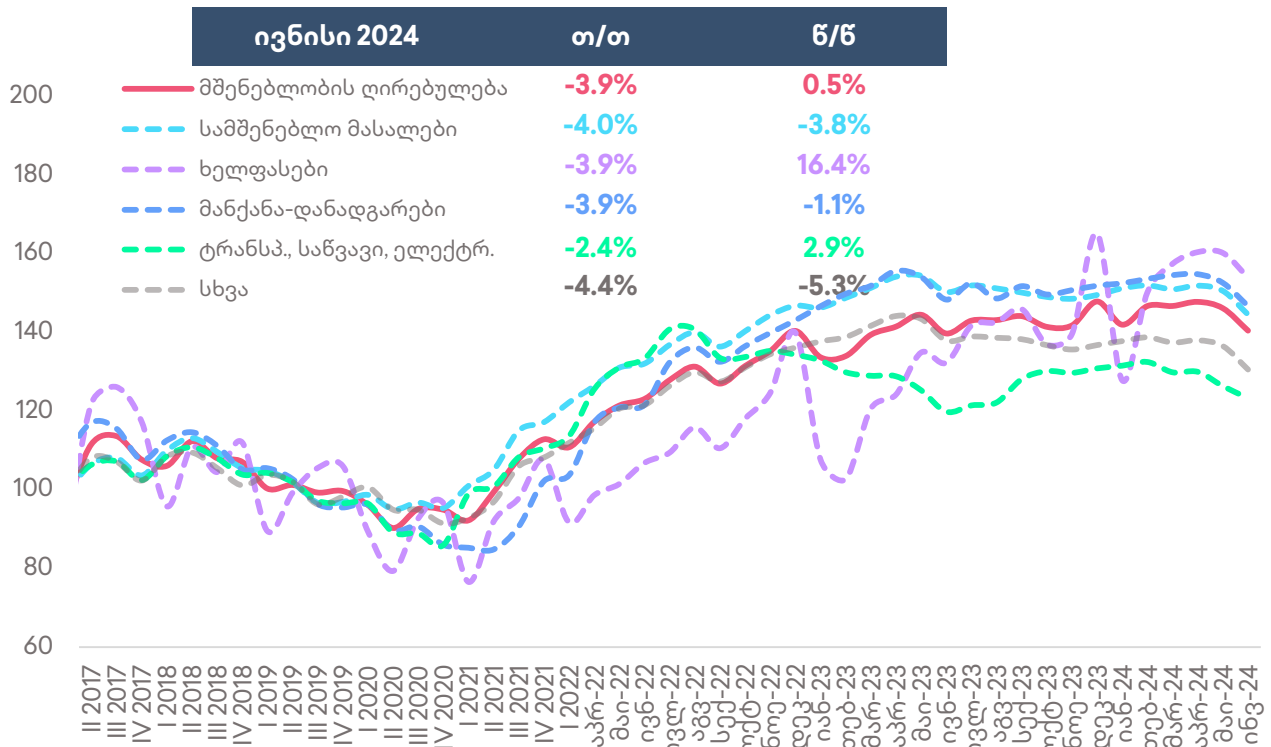
წყარო: საჯარო რეესტრი, სებ, თბილისი კაპიტალი

დანართი: მშენებლობის ხარჯები

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



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

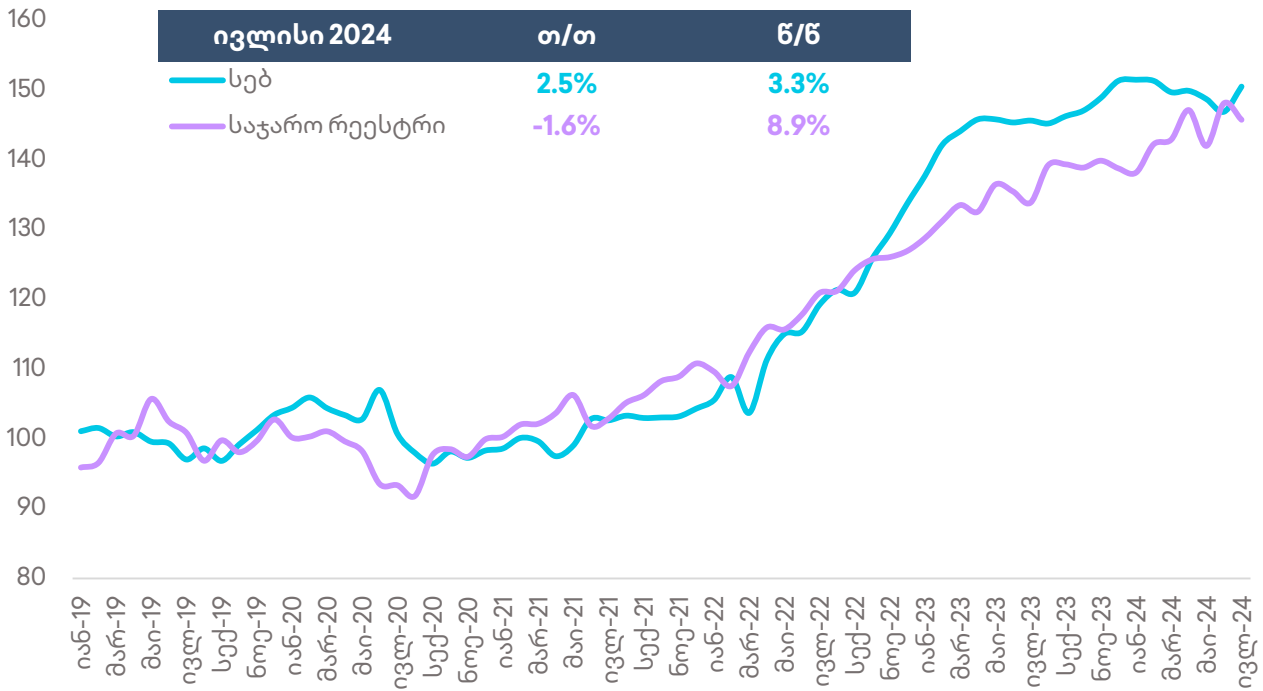


წყარო: საქსტატი, თბილისი კაპიტალი;

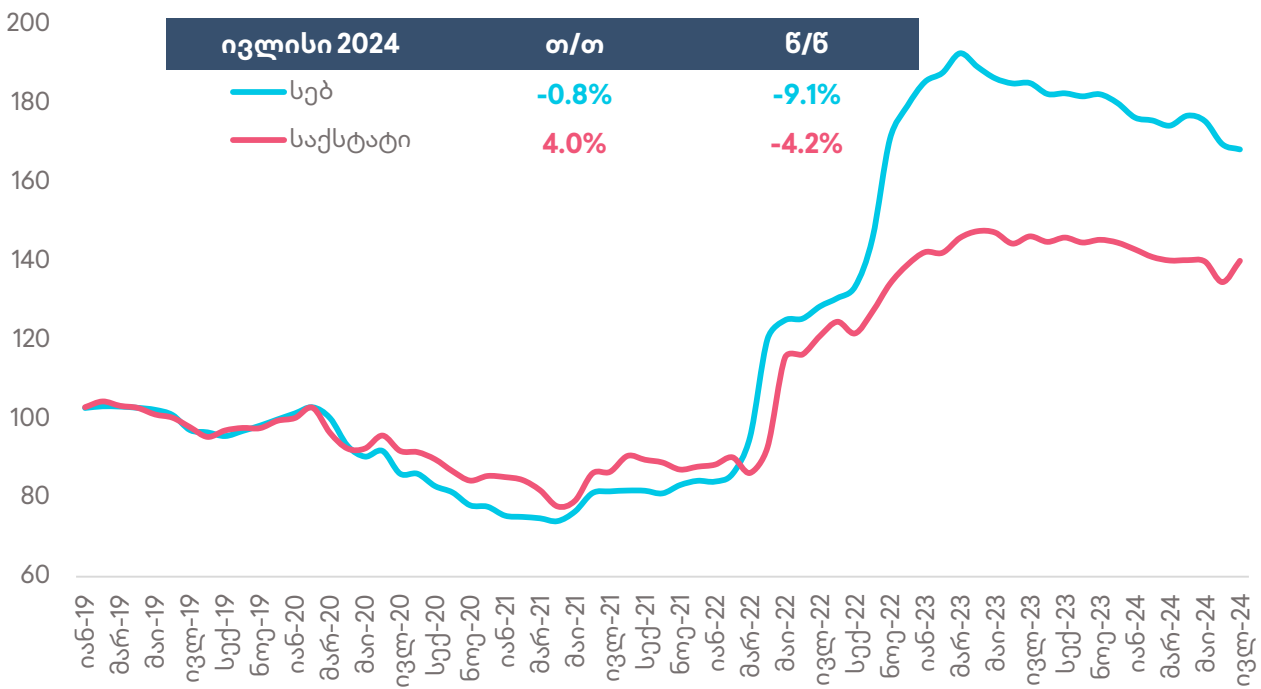
შენიშვნა: მშენებლობის ღირებულების ინდექსში წ/წ შედარებისთვის გამოყენებულია 2022 წლის I კვარტლის მონაცემები

დანართი: ფასის ინდექსები

A6. გასაყიდი ფასის ინდექსები (2019 საშუალო = 100)



A7. გასაქირავებელი ფასის ინდექსები (2019 საშუალო = 100)

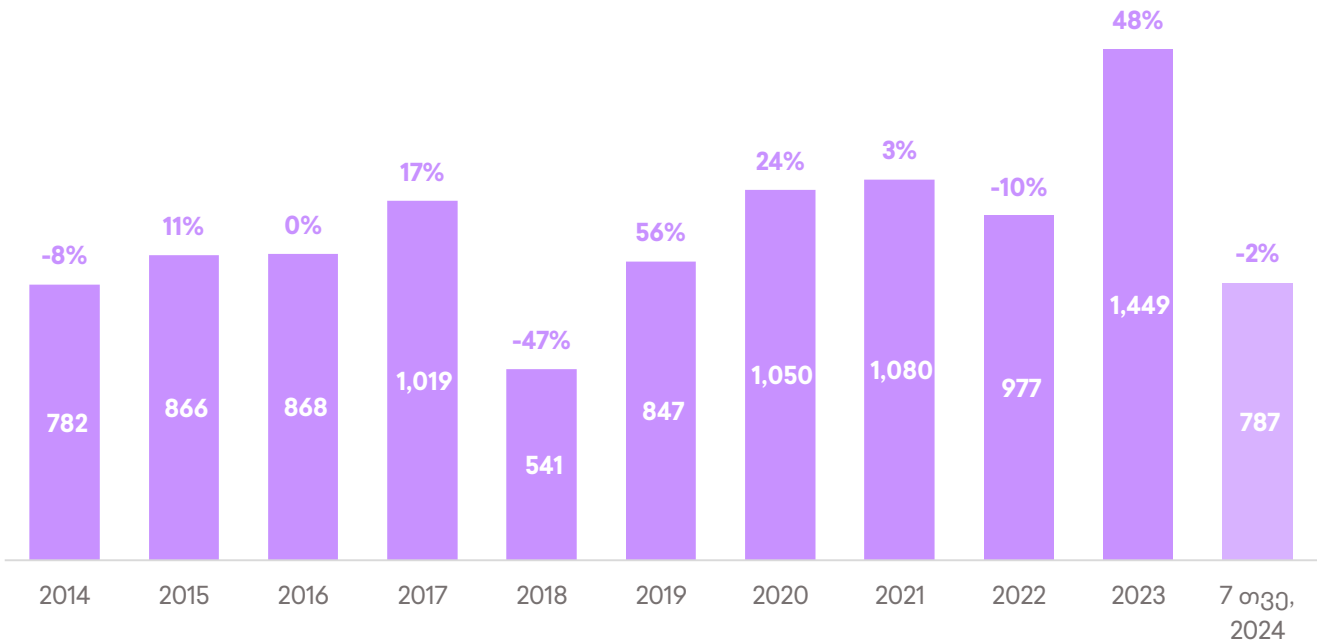


წყარო: საქსტატი, სებ, საჯარო რეესტრი, თიბისი კაპიტალი;

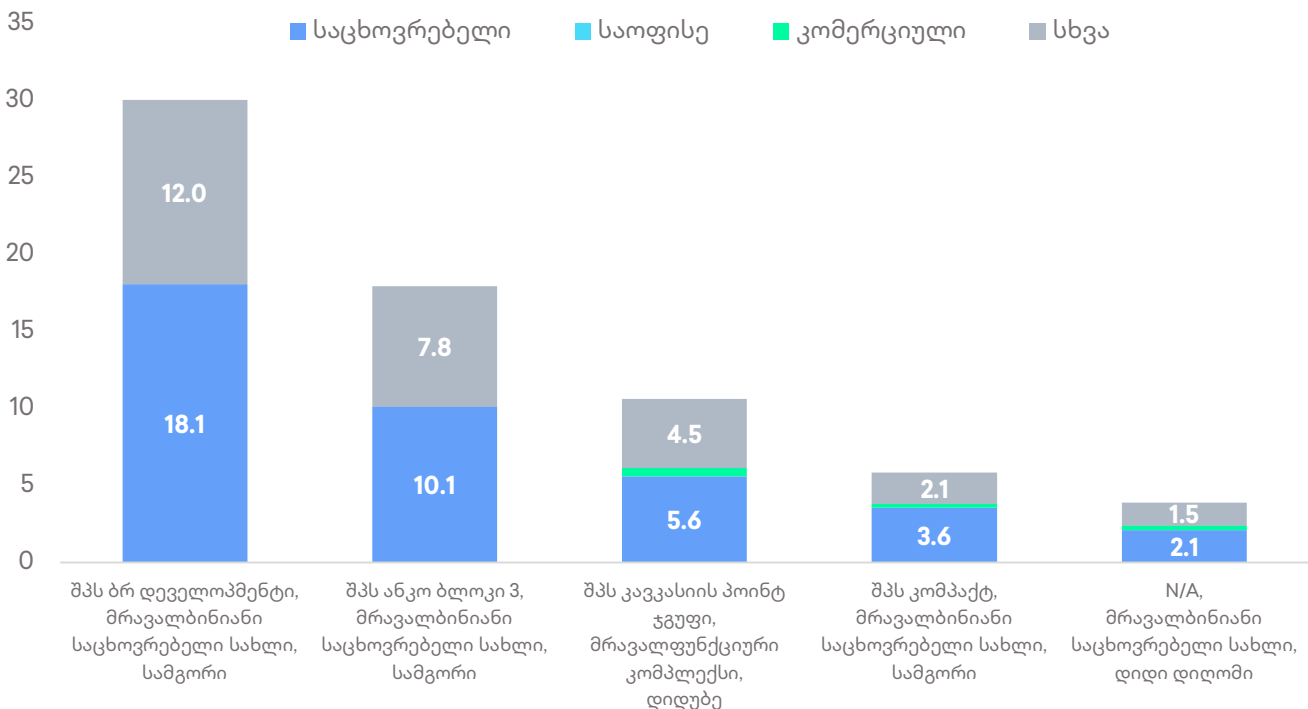
შენიშვნა: საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით დათვლილი ინდექსი ასახავს საცხოვრებელი უძრავი ქონების ტრანზაქციებში დაფიქსირებული საშუალო შენონილი ფასების ცვლილებას

დანართი: სამშენებლო ნებართვები

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



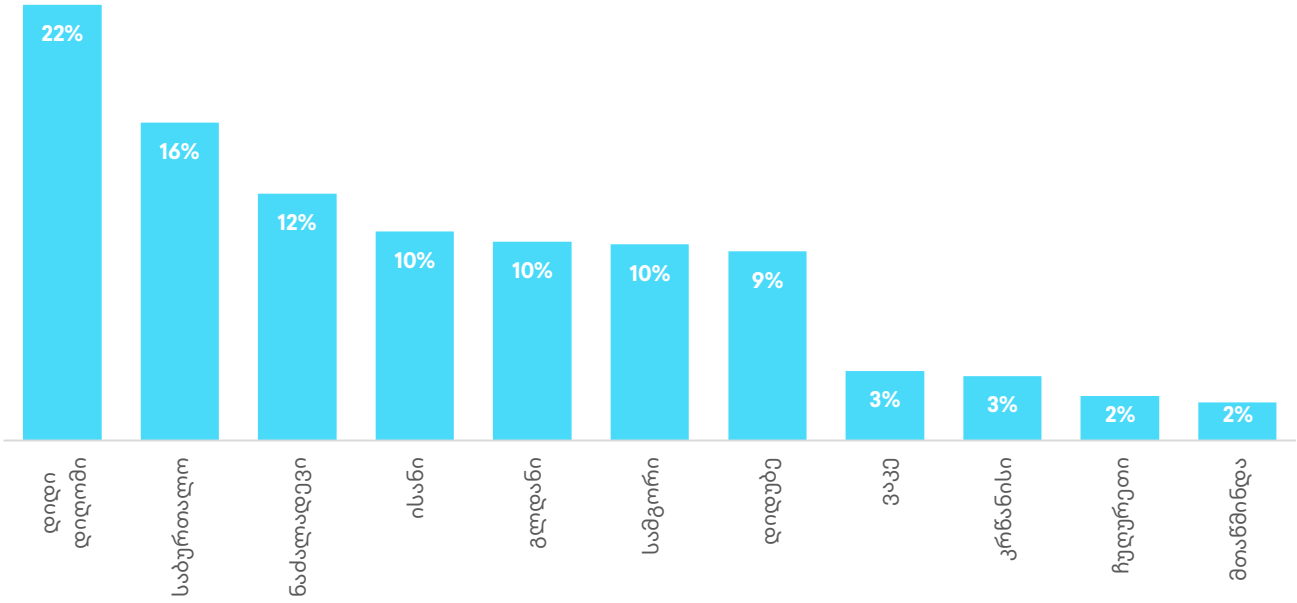
A9. ტოპ 5 პროექტი საერთო ფართობის მიხედვით ('000 კვ.მ), ივნისი 2024



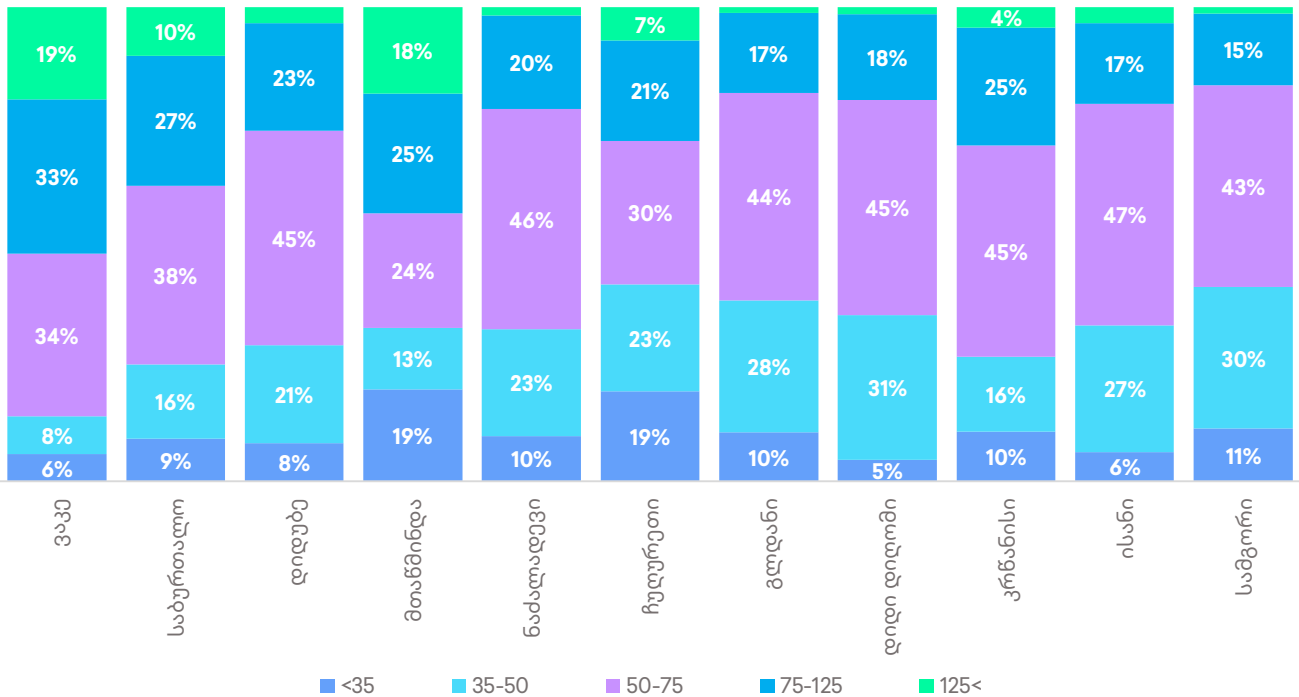
წყარო: თბილისის არქიტექტურის სამსახური, თბილისი კაპიტალი; შენიშვნა: III და IV კლასის მრავალბინიან და მრავალფუნქციურ პროექტებში საცხოვრებელი ფართობი

დანართი: თბილისის უბნები

A10. ტრანზაქციების განაწილება უბნების მიხედვით, ივლისი 2024



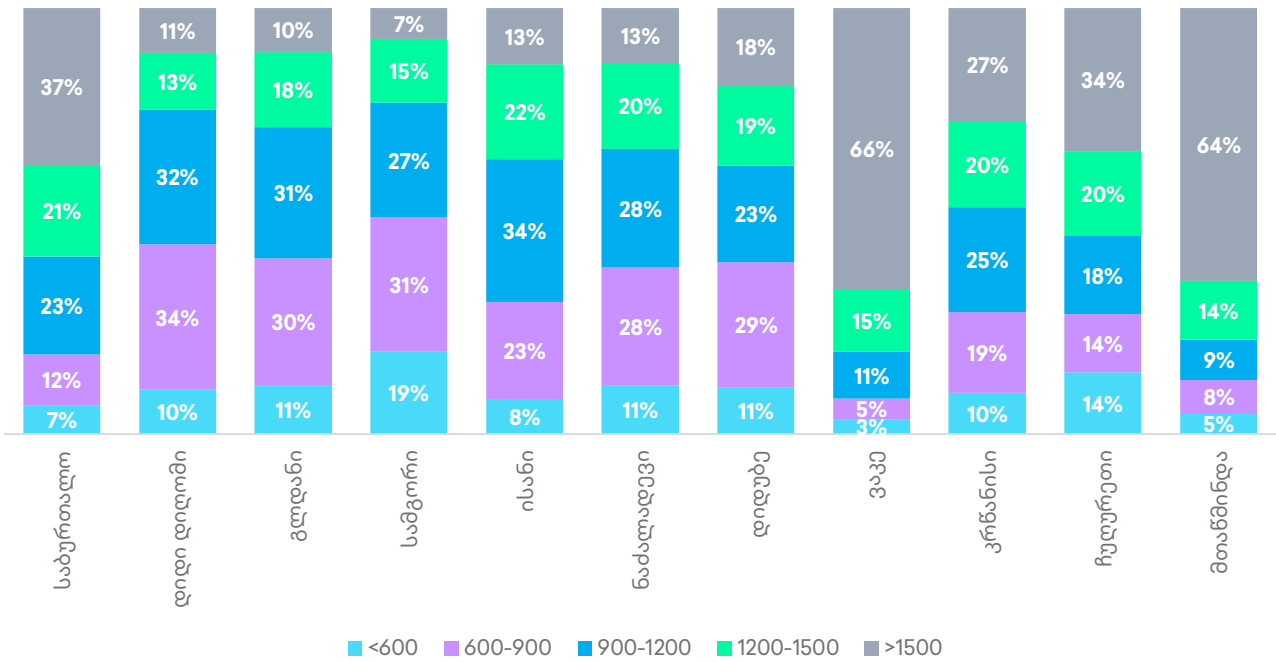
A11. ტრანზაქციების განაწილება ფართობის და უბნების მიხედვით, 2024



წყარო: საჯარო რეესტრი, თბილისი კაპიტალი

დანართი: თბილისის უბნები

A12. ტრანზაქციების განაწილება საფასო კატეგორიების და უბნების მიხედვით (\$/კვ.მ), 2024



წყარო: საჯარო რეესტრი, თბილისი 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 მოთხოვრებათ 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 დირექტორი(ები), პარტნიორი(ები), თანამშრომელი(ები), დაკავშირებული კომპანიები, მრჩვეველ(ებ)ი ან აგენტ(ებ)ი („წარმომადგენლები“) იღებენ ნებისმიერი სახის პირდაპირ 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 გამიზნული 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 მომხდარა ცვლილება შესაბამისი კომპანიების ან ნებისმიერი სხვა პირის ბიზნესში, ფინანსურ მდგომარეობაში, მოლოდინებში, საკრედიტო სანდოობაში, 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 აშკარა. დოკუმენტი შესაძლოა მოიცავდეს სამომავლო შეხედულებებთან დაკავშირებულ განაცხადებს საოპერაციო შედეგებთან და სხვა მაჩვენებლებთან მიმართებაში. ნებისმიერ სამომავლო შეხედულებასთან დაკავშირებული განაცხადი, რომელიც მოიცავს განაცხადს ისტორიულ ფაქტებზე დაყრდნობით განაცხადის გარდა, მოიცავს ნაცნობ და უცნობ რისკებს, მერყეობას და სხვა მნიშვნელოვან ფაქტორებს, რომლებიც თიბისი კაპიტალის კონტროლის მიღმაა და რომელთაც შესაძლოა ისე შეცვალონ ფაქტური შედეგები, ეფექტურობა ან მიღწევები რომ მნიშვნელოვნად განსხვავდებოდეს სამომავლო შედეგებისგან, ეფექტურობისგან ან მიღწევებისგან, რომლებიც შეიძლება გამომდინარეობდეს ასეთი სამომავლო შეხედულებებთან დაკავშირებული განაცხადებიდან. ასეთი სამომავლო შეხედულებებთან დაკავშირებული განაცხადები ეფუძნება მრავალ დამვეებას 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 სათუაა. 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 განაცხადებები, რომლებიც დაკავშირებულია სამომავლო მოვლენების მოლოდინებთან ან ინვესტიციების შესაძლო შესრულებასთან, წარმოადგენს თიბისი კაპიტალის საკუთარ შეფასებას და მისთვის ამჟამად ხელმისაწვდომი ინფორმაციის ინტერპრეტაციაა. 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 საუაჭრო მდგომარეობის ან შესაბამისობის ყველანაირ პირობას, რაც დოკუმენტში განხილულია კონკრეტული მიზნისთვის ან გამოყენებისთვის ნებისმიერი მონაცემის მიმართ. ზემოაღნიშნულის შეზღუდვის გარეშე და კანონის შესაბამისად, თიბისი კაპიტალი, ჯგუფის ნებისმიერი წევრი, და მათი ნებისმიერი წარმომადგენელი პასუხისმგებლობას არ იღებენ ნებისმიერ ვალდებულებაზე რაიმე 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 რაიმენაირად უკავშირდებოდეს 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