



თბილისი კაპიტალი

თბილისის საცხოვრებელი უძრავი ქონება

სექტემბერი 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 სექტემბრის შედარება
2023 წლის სექტემბერთან

+14%



3,430

ტრანზაქციების
რაოდენობა

+6%



1,244\$

საშუალო
გასაყიდი ფასი,
კვ.მ.

-9%



11.4\$

საშუალო
გასაქირავებელი
ფასი, კვ.მ.

ბაზრის ძირითადი პარამეტრები

2024 წლის სექტემბერში, თბილისის უძრავი ქონების ბაზარზე **გაყიდული ბინების რაოდენობამ** 3,430 შეადგინა, რაც 14%-ით აჭარბებს 2023 წლის სექტემბრის მაჩვენებელს და 9%-ით მეტია გასული თვის მაჩვენებელზე. ეს ძირითადად გამოწვეულია დაბალი საბაზისო ეფექტით. 2024 წლის პირველი 9 თვის განმავლობაში ტრანზაქციების კუმულატიური რაოდენობა მხოლოდ 1%-ით ჩამორჩება 2023 წლის იმავე პერიოდის მაჩვენებელს.

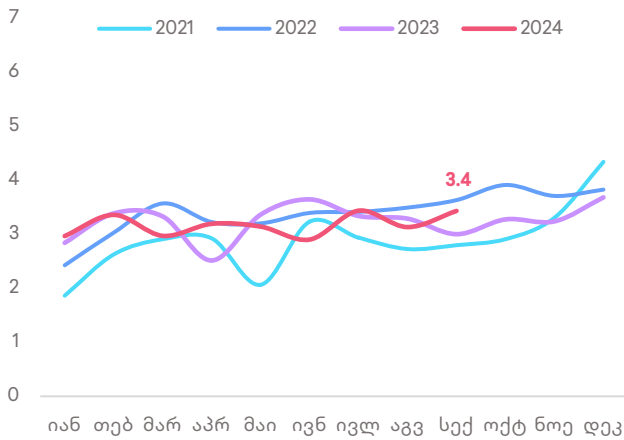
სექტემბერში **გასაყიდი ფასი** \$1,244-ს გაუტოლდა, რაც წლიურ 6%-იან და თვიურ 1%-იან ზრდას შეადგენს. **ბაზრის მოცულობამ** \$278 მილიონს მიაღწია, რაც წლიურ ჭრილში 23%-იანი ზრდაა (+11% თ/თ).

გასაქირავებელი ფასი \$11.4-ს გაუტოლდა, რაც 2023 წლის იმავე თვესთან შედარებით 9%-ით ნაკლებია, ხოლო 2024 წლის აგვისტოსთან შედარებით 1%-იანი კლება დაფიქსირდა.

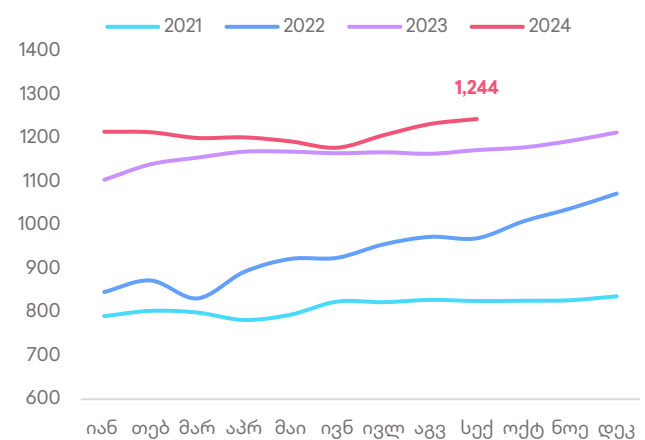
2024 წლის სექტემბერში, თბილისში საცხოვრებელი უძრავი ქონების **ამონაგები** 9.6%-ს გაუტოლდა (-1.6პპ, წ/წ და -0.2პპ, თ/თ).

2024 წლის პირველი 9 თვის განმავლობაში ნებართვა გაიცა 962 ათას კვადრატულ მეტრ საცხოვრებელი ფართობის მშენებლობაზე, რაც 9%-ით ჩამორჩება წინა წლის ამავე პერიოდს.

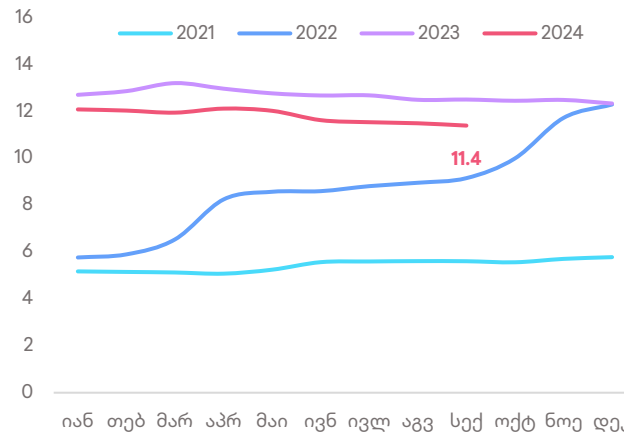
გრაფიკი 1. გაყიდული ბინების რაოდენობა ('000)



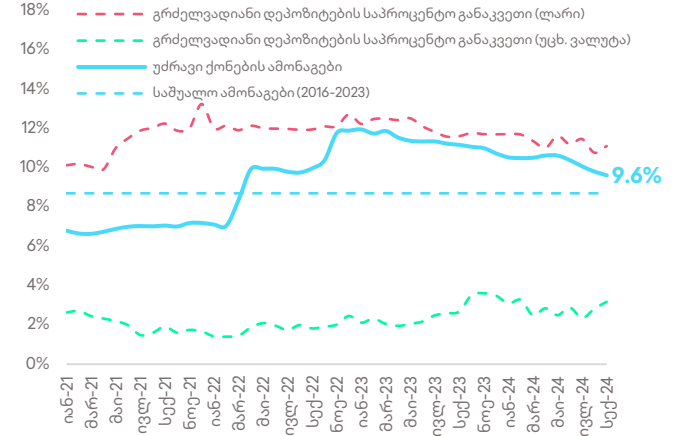
გრაფიკი 2. საშუალო შეწონილი გასაყიდი ფასი (\$/კვ.მ)



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

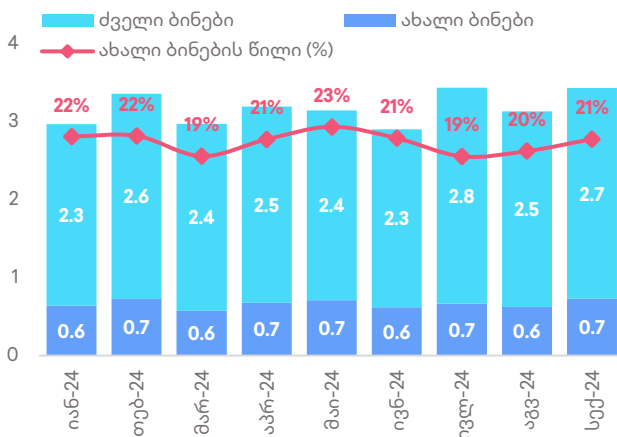
2024 წლის სექტემბერში 730 ახალი ბინა გაიყიდა, რაც 30%-იანი წლიური და 17%-იანი თვიური ზრდაა. რაც შეეხება ძველ ბინებს, სულ განხორციელდა 2,700 ტრანზაქცია რაც 11%-ით აღემატება წინა წლის იმავე პერიოდის მაჩვენებელს (+8% თ/თ). ახალი ბინების წილმა ჯამურ გაყიდვებში 21% შეადგინა.

იმავე პერიოდში, საშუალო გასაყიდი ფასი ახალი ბინებისთვის წლიურად 17%-ით, ხოლო თვიურად 2%-ით გაიზარდა. რაც შეეხება ძველ ბინებს, დაფიქსირდა 5%-იანი წლიური და 1%-იანი თვიური ზრდა.

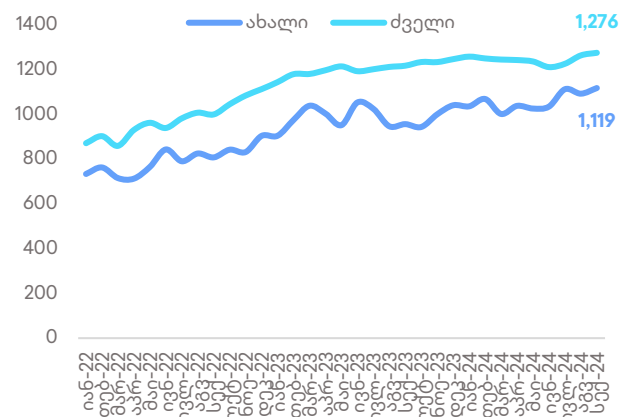
2024 წლის სექტემბერში 50-დან 75 კვ.მ-მდე ფართობის ბინები კვლავ უდიდეს წილს (43%) იკავებდნენ ჯამურად გაყიდულ ბინებიდან, რომელიც 1 პროცენტული პუნქტით აღემატება წინა თვეს. 125-კვ.მ-ზე მეტი ფართის მქონე ბინების წილმა კვლავ 4% შეინარჩუნა, რაც 1 პროცენტული პუნქტით ნაკლებია 2023 წლის სექტემბერთან შედარებით.

სექტემბერში, მაღალი (>1,500 \$/კვ.მ) საფასო სეგმენტის წილმა მთლიან ტრანზაქციებში კვლავ 23% შეადგინა (+5პპ, 6/6).

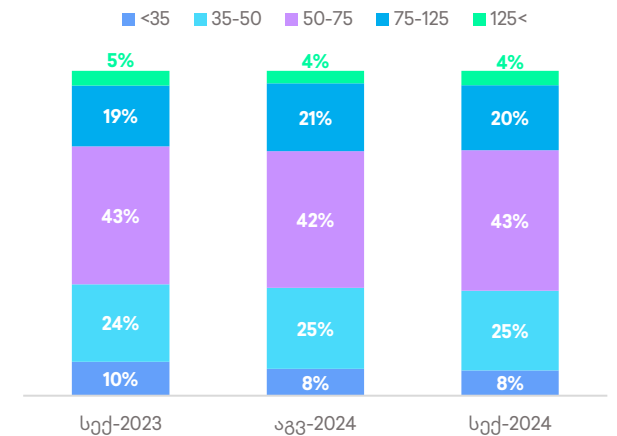
გრაფიკი 5. გაყიდული ბინების რაოდენობა, ახალი vs ძველი ('000)



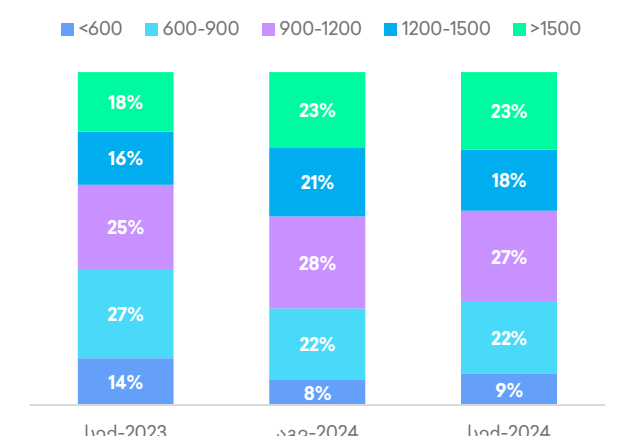
გრაფიკი 6. საშუალო შენონილი გასაყიდი ფასი, ახალი vs ძველი (\$/კვ.მ)



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

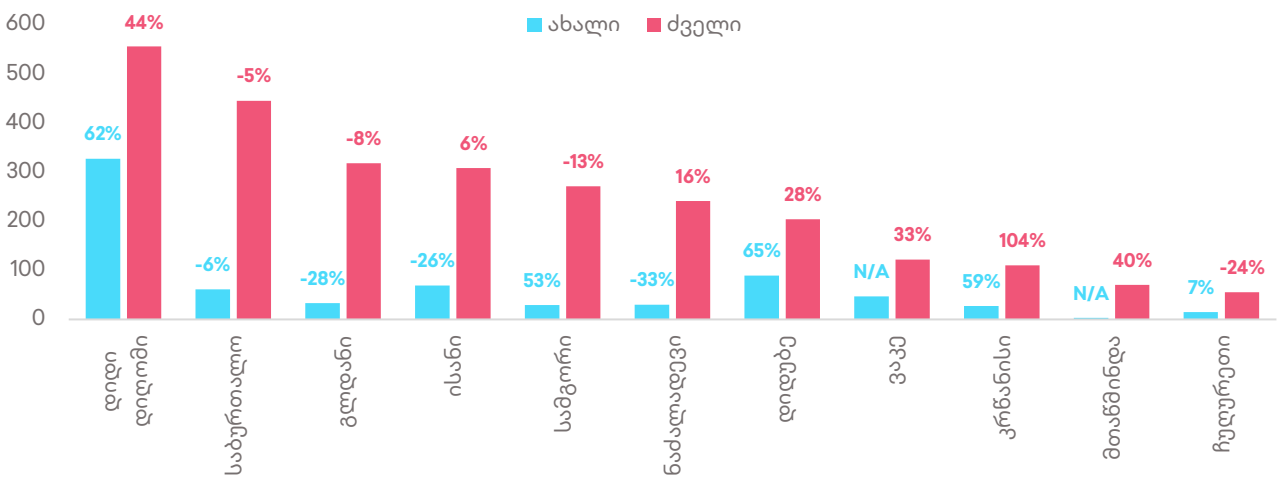
თბილისის უბნები

2024 წლის სექტემბერში, დიდი დილომი ინარჩუნებს თბილისში გაყიდული ბინების რაოდენობის ყველაზე დიდ წილს და მთლიანი გაყიდვების 26%-იან წილს იკავებს, ხოლო რიგით მეორეზე ადგილზე საბურთალოა, 15%-იანი წილით.

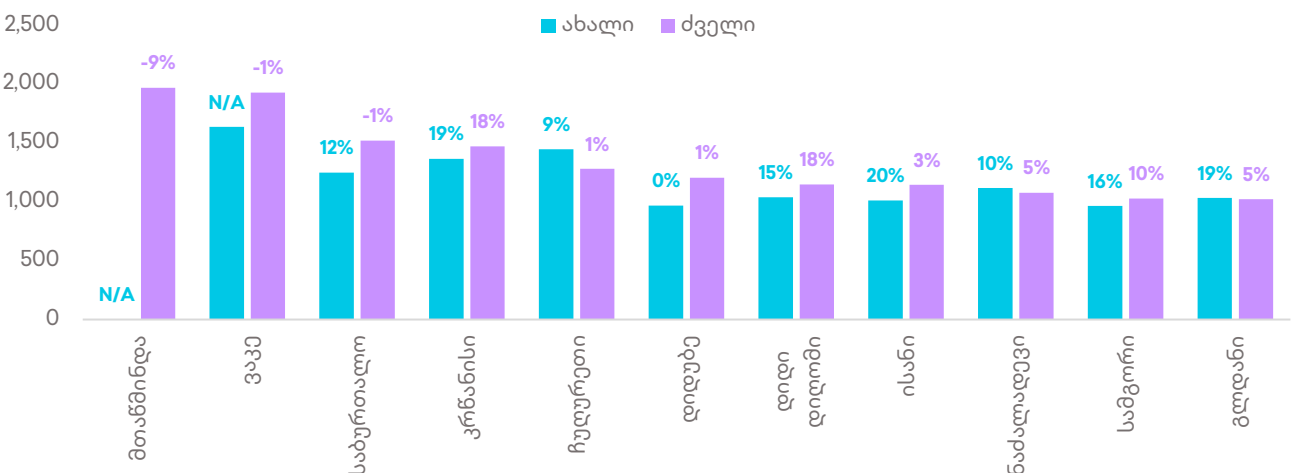
ახალი ბინების გაყიდვებში წლიური ზრდა დიდუბეში, დიდ დილომში, კრწანისში, სამგორსა და ჩუღურეთში დაფიქსირდა. დიდ დილომში ყველაზე მეტი ახალი ბინა გაიყიდა. ძველი ბინების ტრანზაქციების რაოდენობის შემთხვევაშიც ლიდერი რაიონი დიდი დილომაა, რომელსაც საბურთალო მოსდევს.

2024 წლის სექტემბერში კვ.მ-ის საშუალო ფასი მთაწმინდასა და ვაკეში მცირედით ჩამორჩება \$2000-ს. ახალი ბინების ფასი საგრძნობლად გაიზარდა ისანში, კრწანისსა და გლდანში. რაც შეეხება ძველი ბინების ფასს, ყველაზე მაღალი წლიური ზრდა დიდ დილომსა და კრწანისში დაფიქსირდა.

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



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

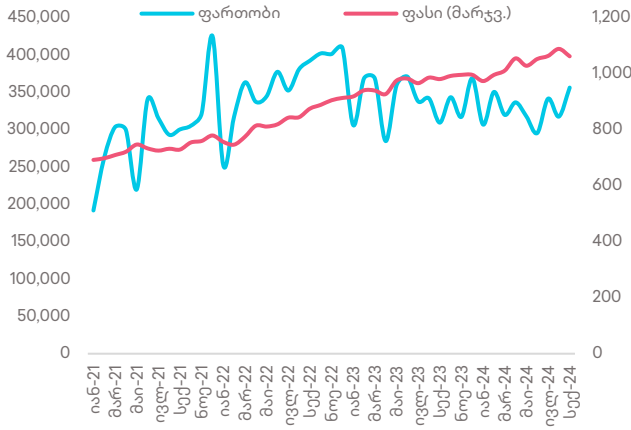


წყარო: საჯარო რეესტრი, თბილისი კაპიტალი; შენიშვნა I: იმ უბნებში სადაც მიმდინარე პერიოდში ტრანზაქციების რაოდენობა იყო 10-ზე ნაკლები წლიური ზრდის მაჩვენებლები დაანგარიშებული არ არის და აღნიშნულია N/A; შენიშვნა II: გასაყიდი ფასის ცვლილება დათვლილია საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით, ხოლო აბსოლუტური მნიშვნელობები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

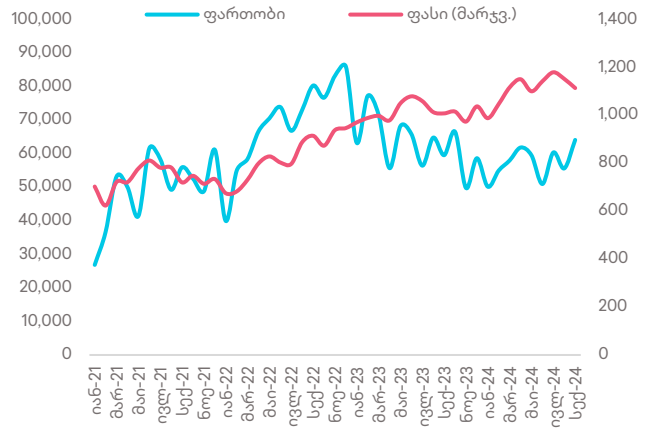
დანართი: საქართველო

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

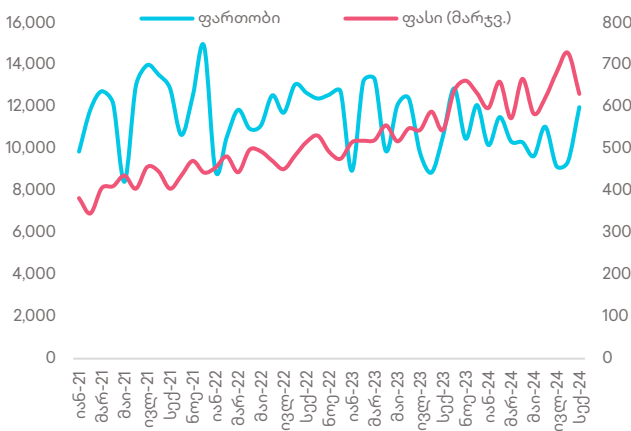
საქართველო



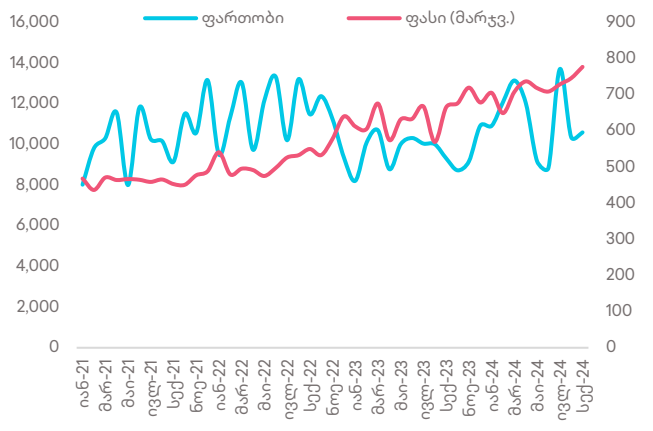
ბათუმი



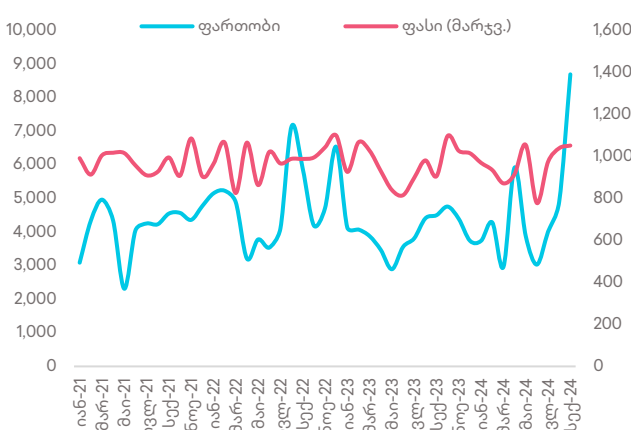
ქუთაისი



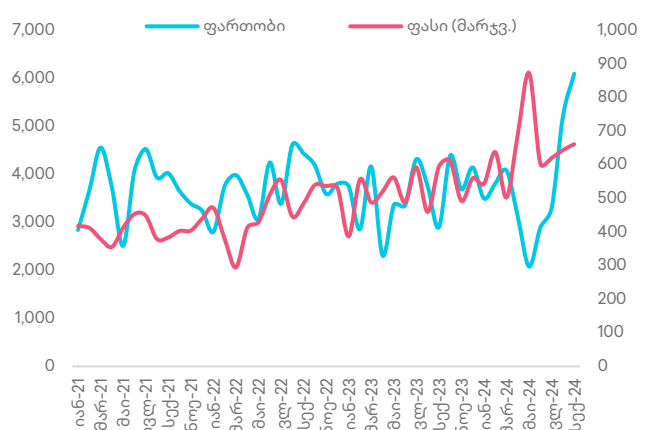
რუსთავი



ბორჯომი



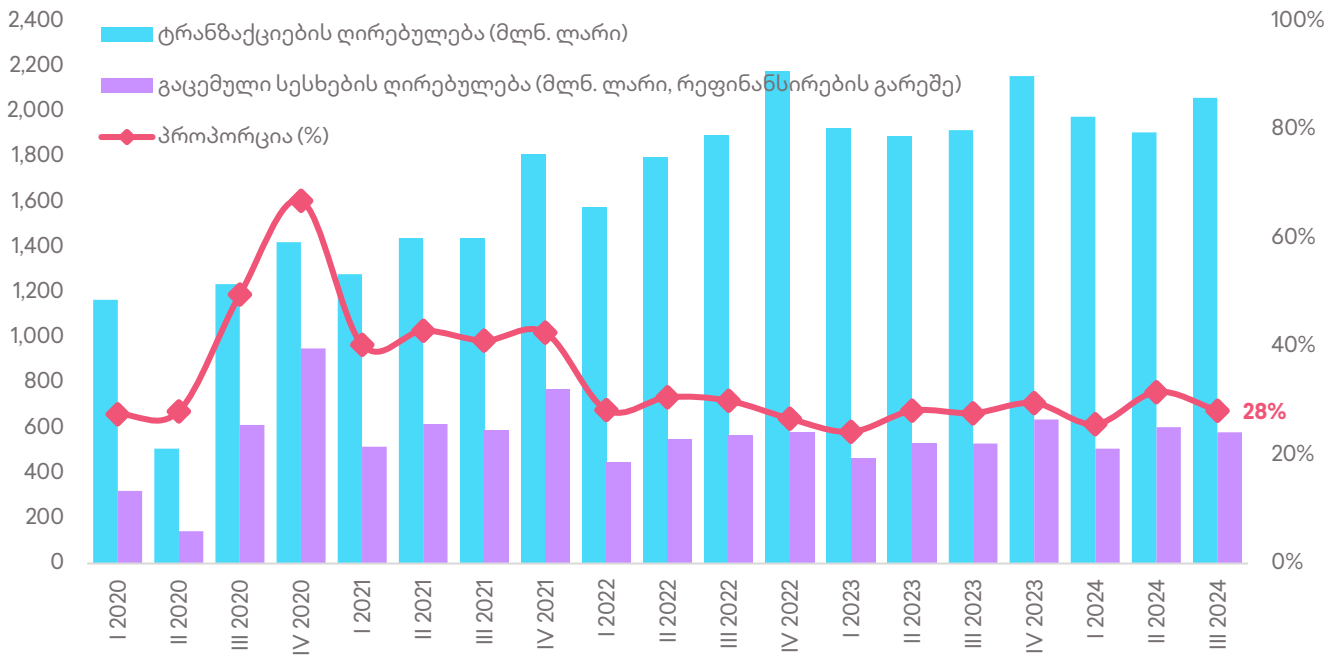
გორი



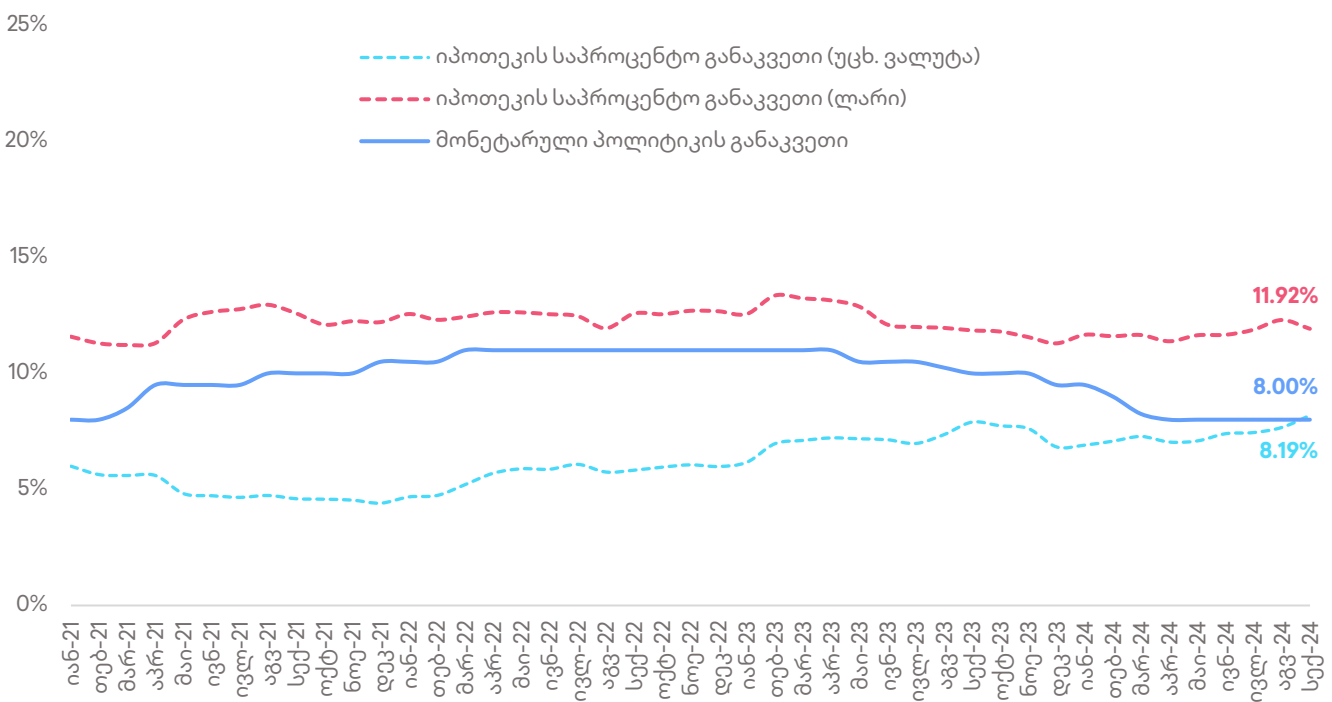
წყარო: საჯარო რეესტრი, თიბისი კაპიტალი

დანართი: იპოთეკური სესხები

A2. ტრანზაქციების და გაცემული იპოთეკური სესხების ღირებულება, თბილისი



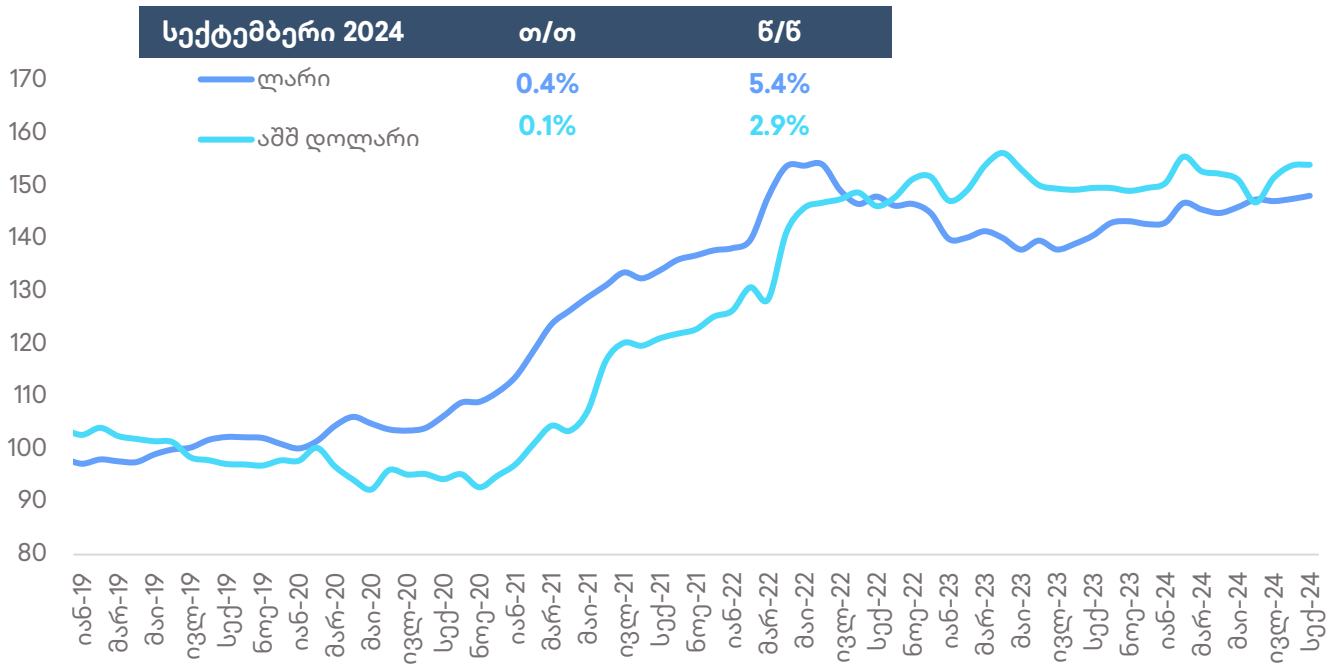
A3. იპოთეკურ სესხებზე არსებული განაკვეთების დინამიკა საქართველოში



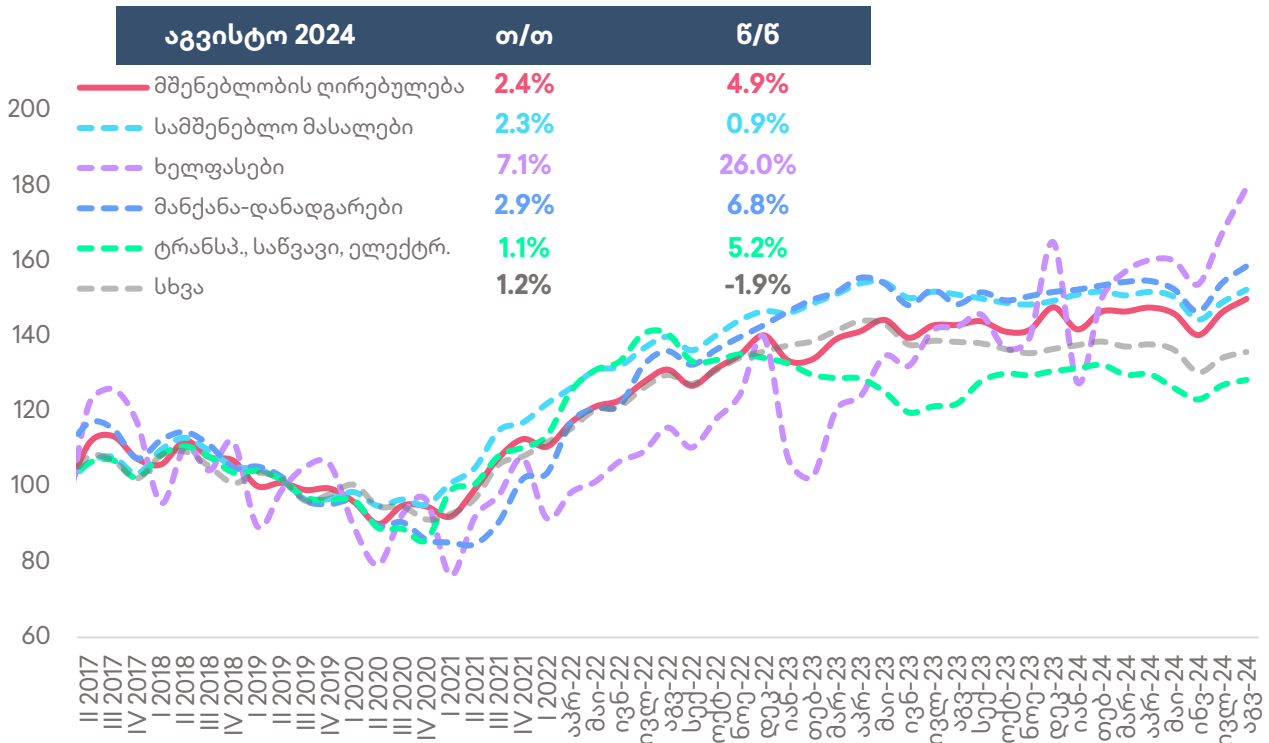
წყარო: საჯარო რეესტრი, სებ, თბილისი კაპიტალი

დანართი: მშენებლობის ხარჯები

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



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

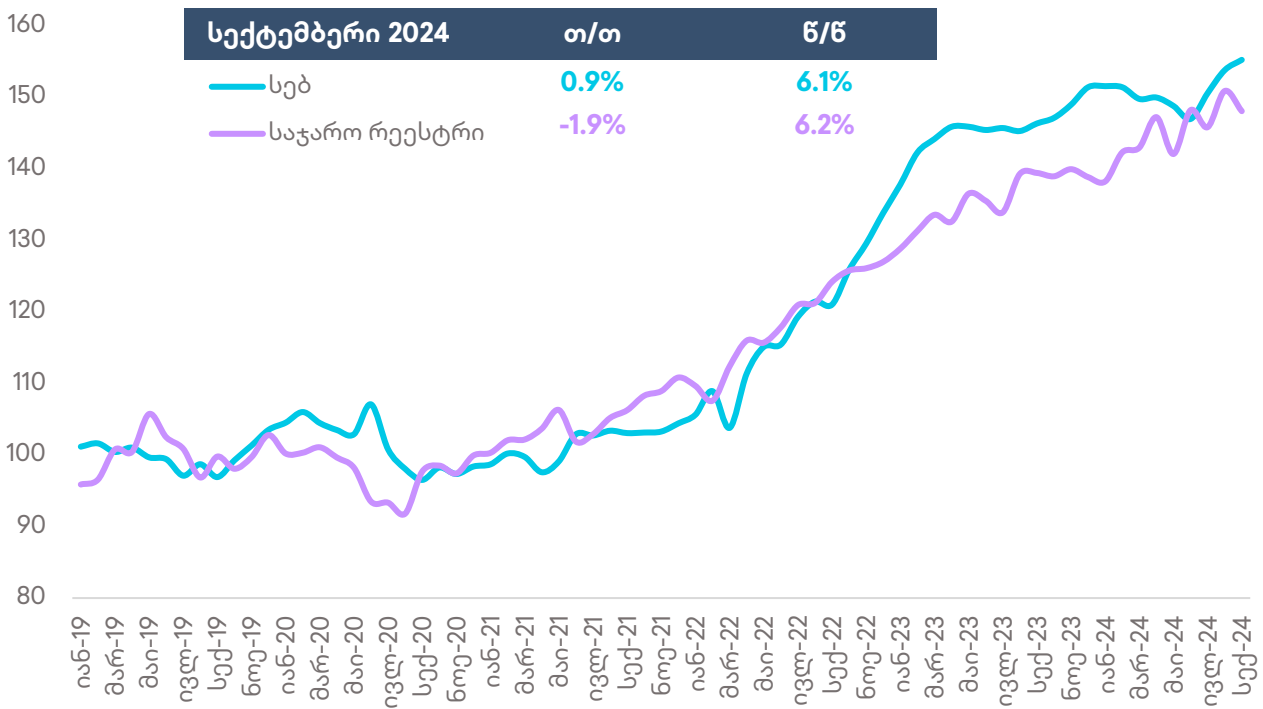


წყარო: საქსტატი, თბილისი კაპიტალი;

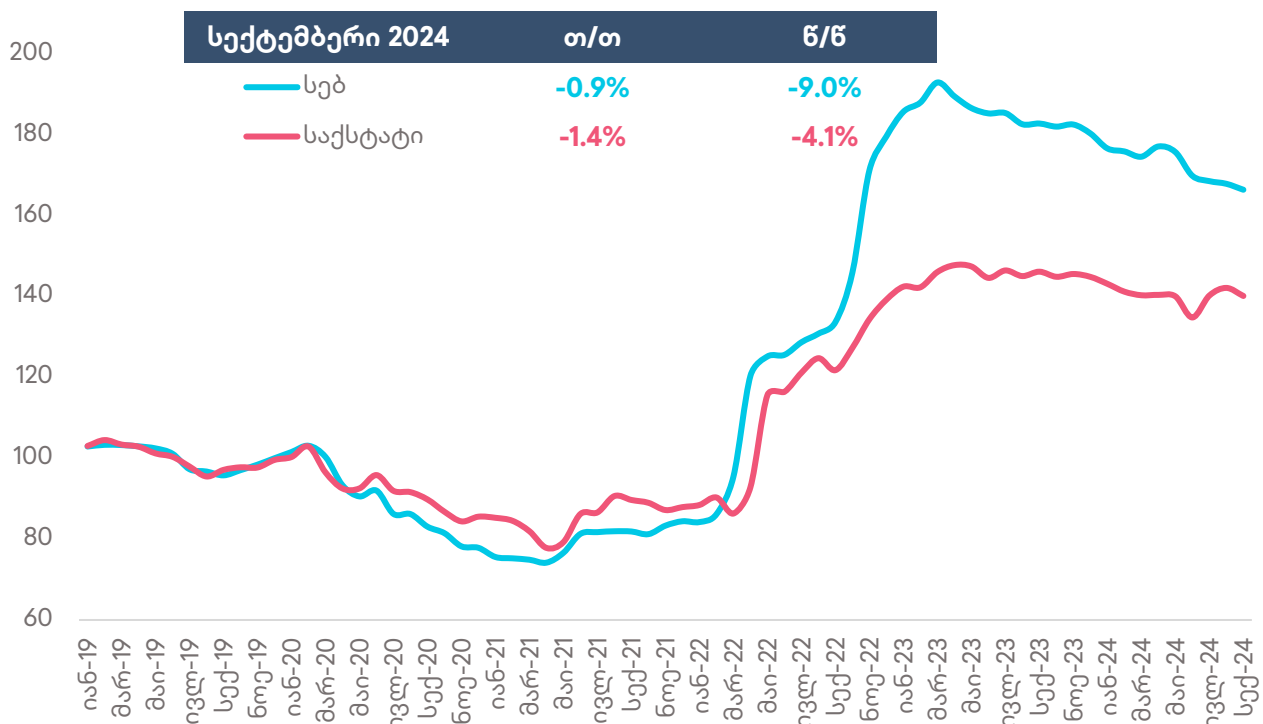
შენიშვნა: მშენებლობის ღირებულების ინდექსში წ/წ შედარებისთვის გამოყენებულია 2022 წლის I კვარტლის მონაცემები

დანართი: ფასის ინდექსები

A6. გასაყიდი ფასის ინდექსები (2019 საშუალო = 100)



A7. გასაქირავებელი ფასის ინდექსები (2019 საშუალო = 100)

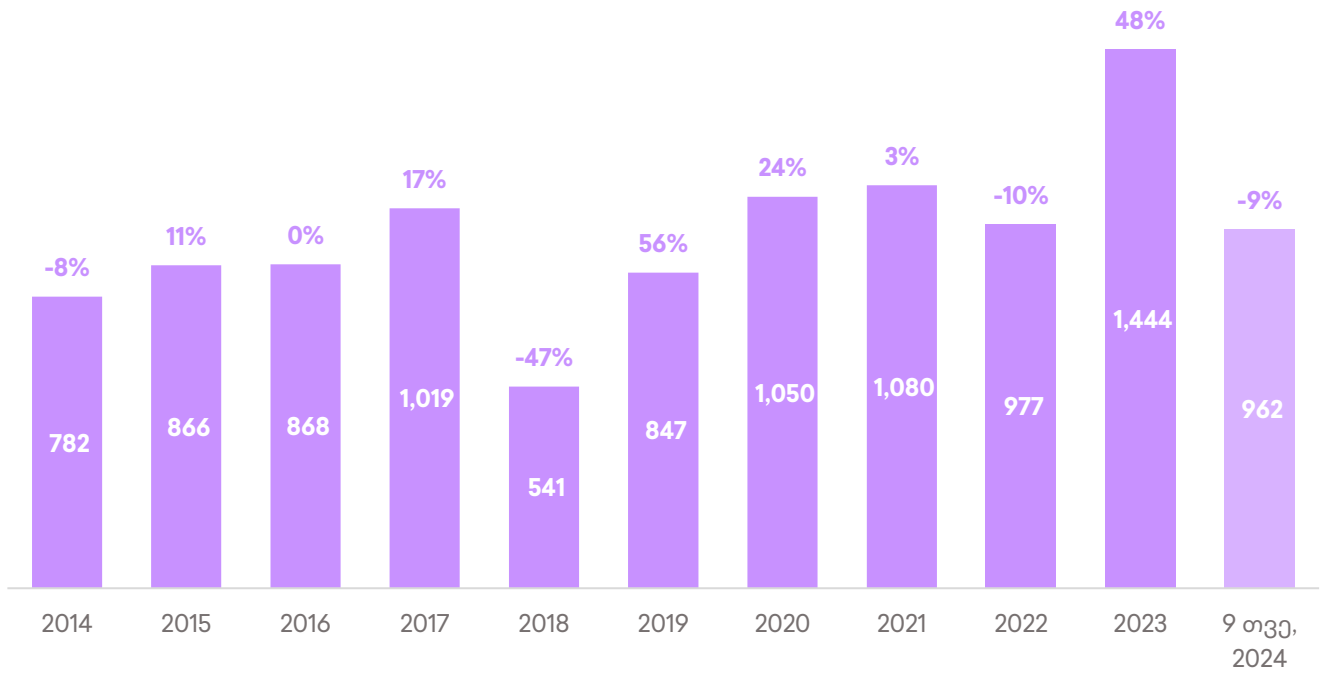


წყარო: საქსტატი, სებ, საჯარო რეესტრი, თიბისი კაპიტალი;

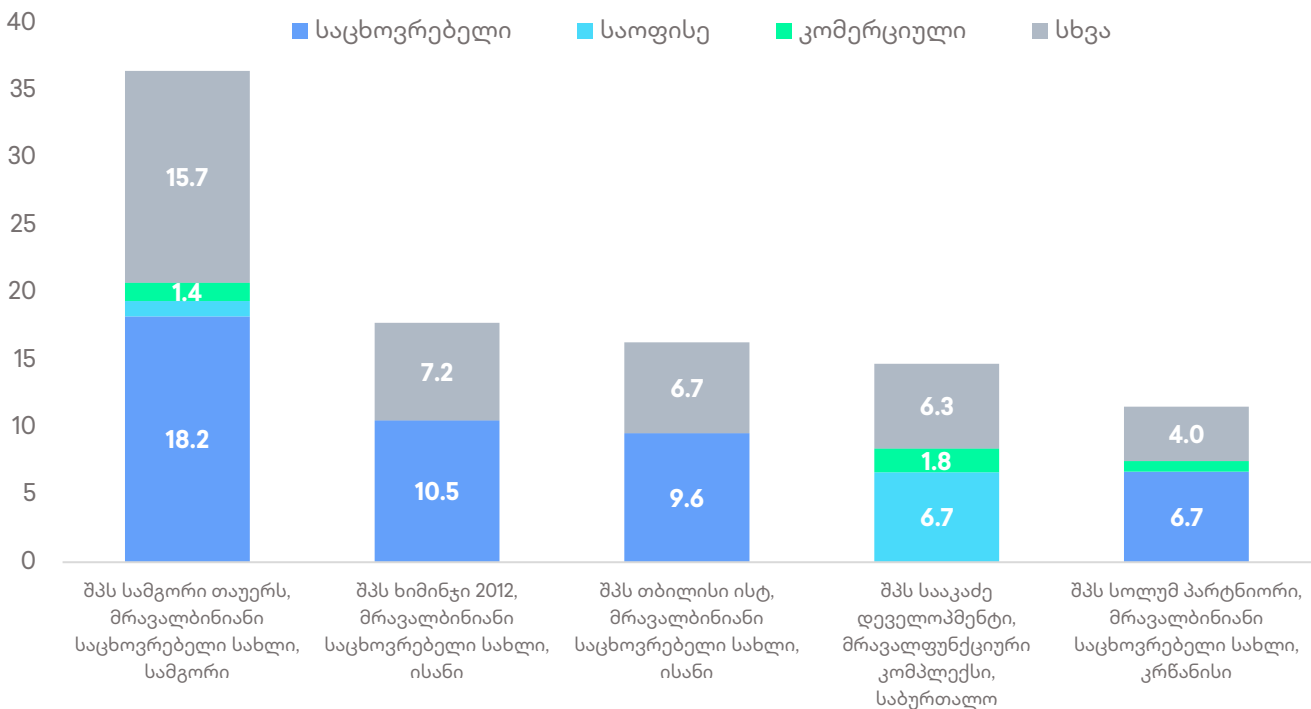
შენიშვნა: საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით დათვლილი ინდექსი ასახავს საცხოვრებელი უძრავი ქონების ტრანზაქციებში დაფიქსირებული საშუალო შენონილი ფასების ცვლილებას

დანართი: სამშენებლო ნებართვები

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



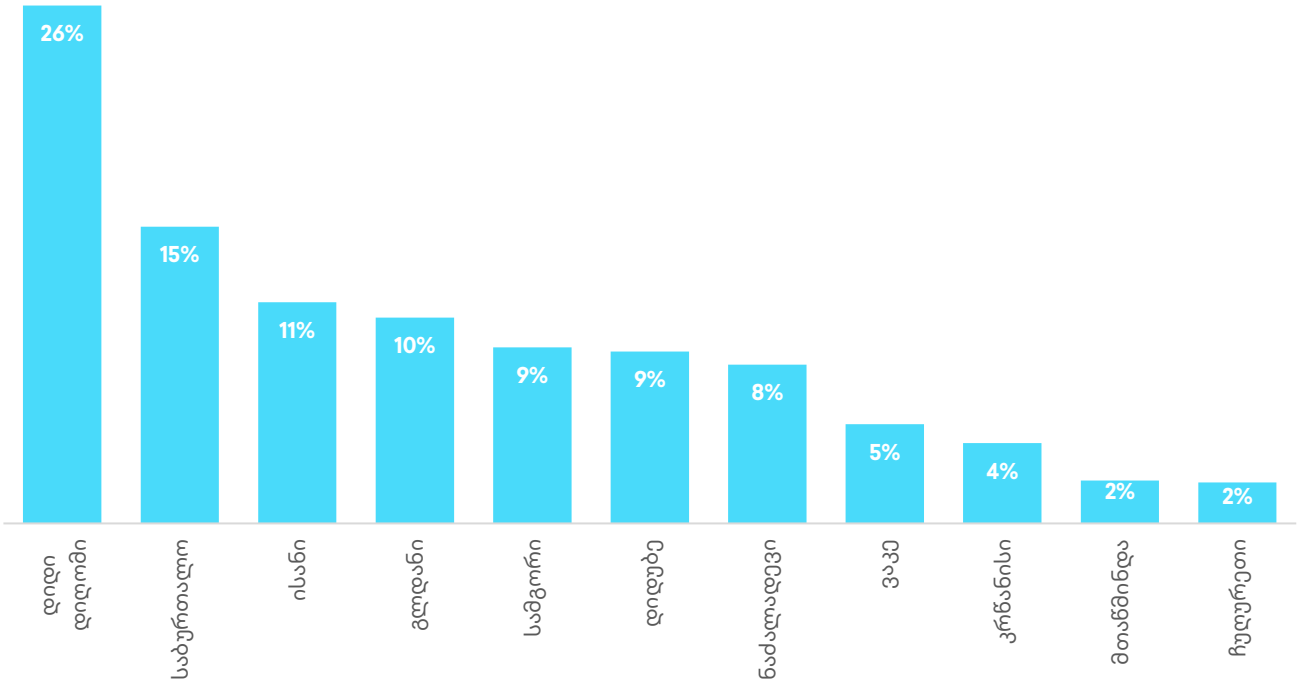
A9. ტოპ 5 პროექტი საერთო ფართობის მიხედვით ('000 კვ.მ), სექტემბერი 2024



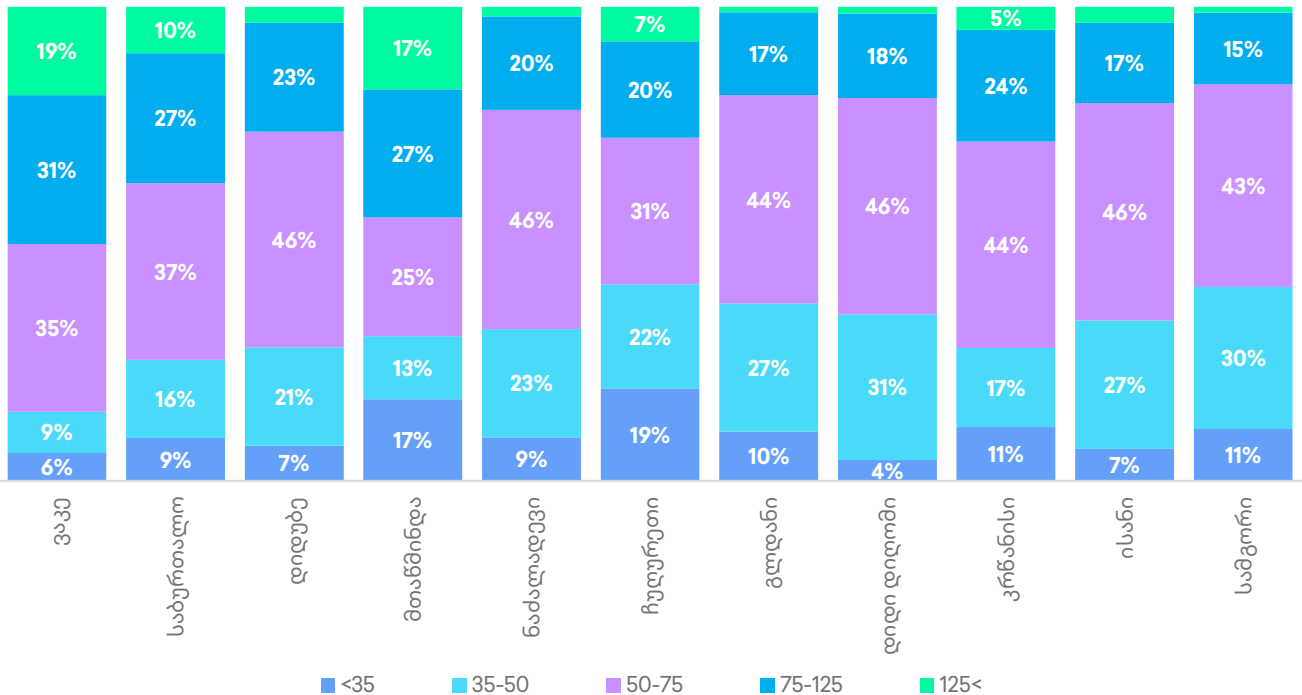
წყარო: თბილისის არქიტექტურის სამსახური, თბილისი კაპიტალი; შენიშვნა: III და IV კლასის მრავალბინიან და მრავალფუნქციურ პროექტებში საცხოვრებელი ფართობი

დანართი: თბილისის უბნები

A10. ტრანზაქციების განაწილება უბნების მიხედვით, სექტემბერი 2024



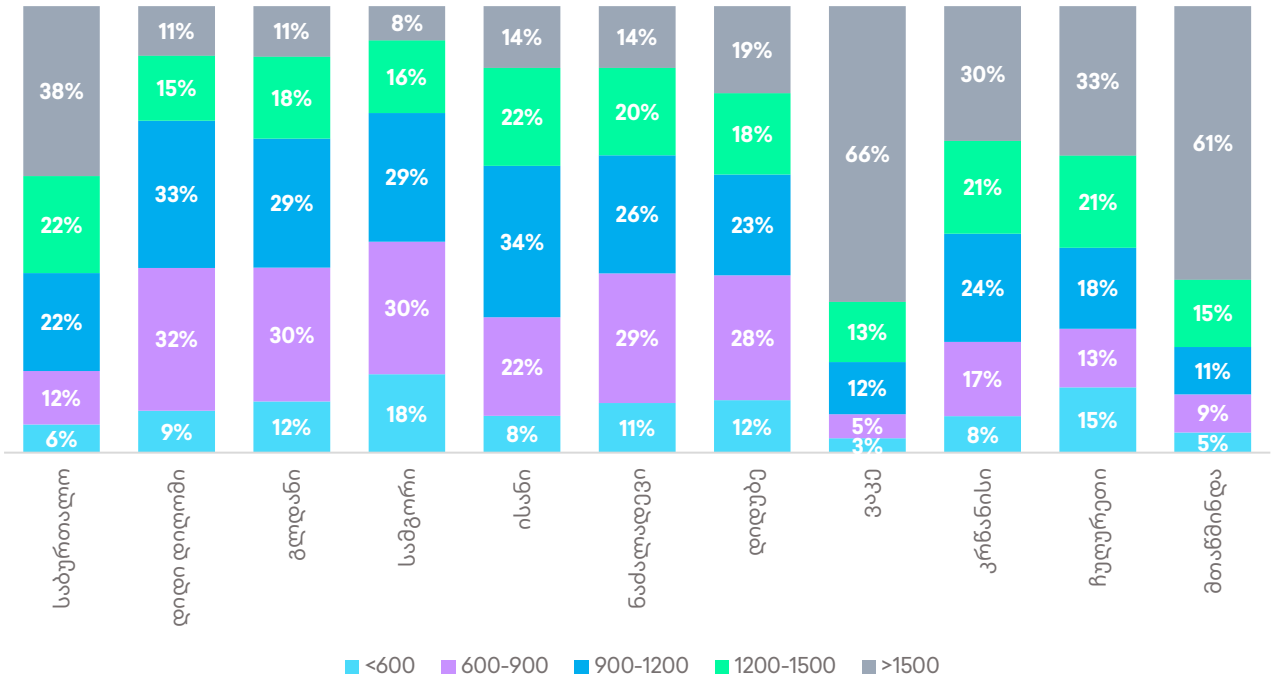
A11. ტრანზაქციების განაწილება ფართობის და უბნების მიხედვით, 2024



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 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 დირექტორი(ები), პარტნიორი(ები), თანამშრომელი(ები), 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 რჩევას, 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 ვალდებულებაზე 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