



თბილისი კაპიტალი

# თბილისის საცხოვრებელი უძრავი ქონება

დეკემბერი 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 დეკემბრის შედარება  
2023 წლის დეკემბერთან

**+7%**



**3,940**

ტრანზაქციების  
რაოდენობა

**+1%**



**1,223\$**

საშუალო  
გასაყიდი ფასი,  
კვ.მ.

**-10%**



**11.1\$**

საშუალო  
გასაქირავებელი  
ფასი, კვ.მ.

# ბაზრის ძირითადი პარამეტრები

2024 წლის დეკემბერში, თბილისის უძრავი ქონების ბაზარზე **გაყიდული ბინების რაოდენობამ** 3,940 შეადგინა და წლიურად 7%-ით გაიზარდა. 2024 წელს, ტრანზაქციების სრული რაოდენობა 2%-ით აღემატება გასული წლის მაჩვენებელს.

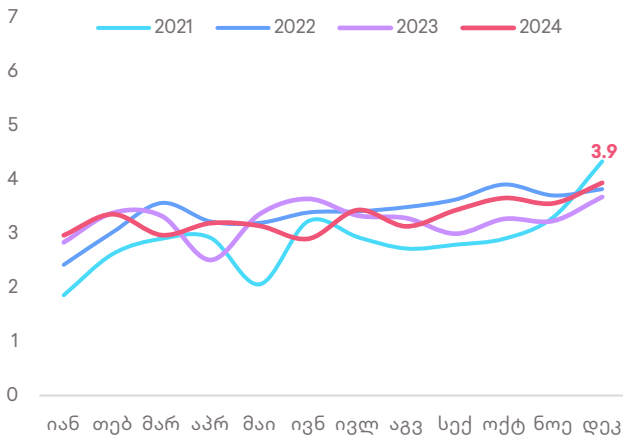
დეკემბერში **გასაყიდი ფასი** \$1,223-ს გაუტოლდა და წინა წლის იმავე პერიოდთან შედარებით ფაქტობრივად არ შეცვლილა (+1%, ნ/წ), ხოლო თვიურ ჭრილში 2%-იანი კლება დაფიქსირდა. **ბაზრის მოცულობამ** \$318 მილიონს მიაღწია და წლიურად 6%-იანი ზრდა აჩვენა.

**გასაქირავებელი ფასი** \$11.1-ს გაუტოლდა და წლიურად 10%-ით შემცირდა, ხოლო გასულ თვესთან შედარებით 3%-იანი კლება დაფიქსირდა.

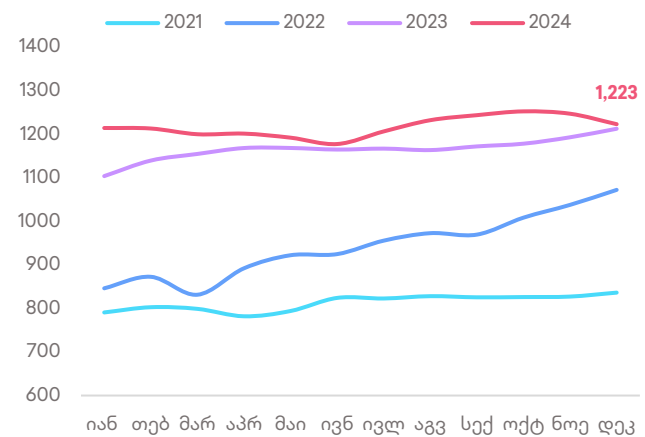
საცხოვრებელი უძრავი ქონების **ამონაგები** 9.6%-ს გაუტოლდა (-1.2პპ, ნ/წ).

2024 წელს ნებართვა გაიცა 1.3 მილიონ კვადრატულ მეტრ საცხოვრებელი ფართობის მშენებლობაზე, რაც 4%-ით ჩამორჩება 2023 წლის მაშვენებელს.

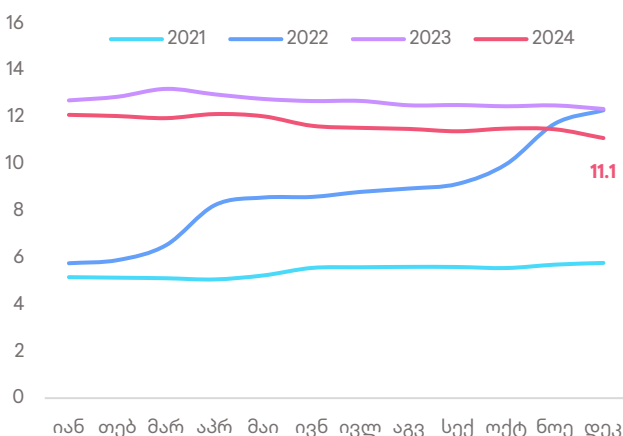
გრაფიკი 1. გაყიდული ბინების რაოდენობა ('000)



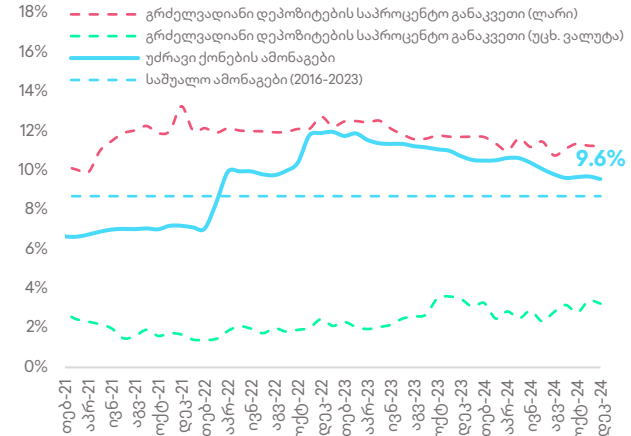
გრაფიკი 2. საშუალო შეწონილი გასაყიდი ფასი (\$/კვ.მ)



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



გრაფიკი 4. უძრავი ქონების ამონაგების და დეპოზიტების განაკვეთის დინამიკა



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

# ახალი vs ძველი ბინები

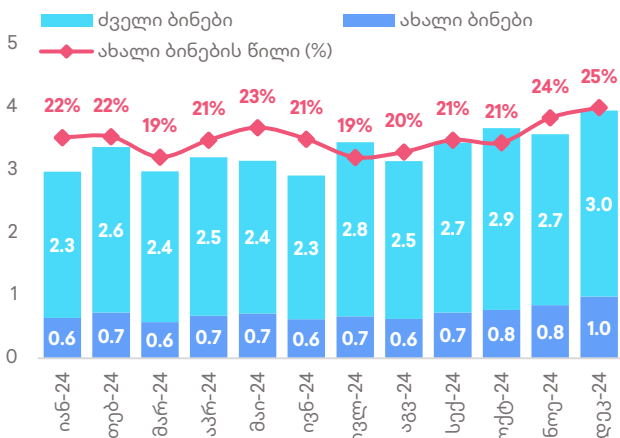
2024 წლის დეკემბერში 981 ახალი ბინა გაიყიდა და მნიშვნელოვნად გაიზარდა წინა წლის იმავე პერიოდთან შედარებით (+48%). ძველი ბინების შემთხვევაში 2,959 ტრანზაქცია შესრულდა, რაც წლიურად 2%-იან კლებაში აისახა. შესაბამისად, ახალი ბინების წილმა ჯამურ გაყიდვებში მიმდინარე წლის განმავლობაში ყველაზე მაღალ ნიშნულს, 25%-ს მიაღწია.

დეკემბერში საშუალო გასაყიდი ფასი ახალი წლიურად 2%-ით გაიზარდა, როგორც ახალი ისე ძველი ბინებისთვის, ხოლო წინა თვესთან შედარებით 2%-იანი კლება დაფიქსირდა.

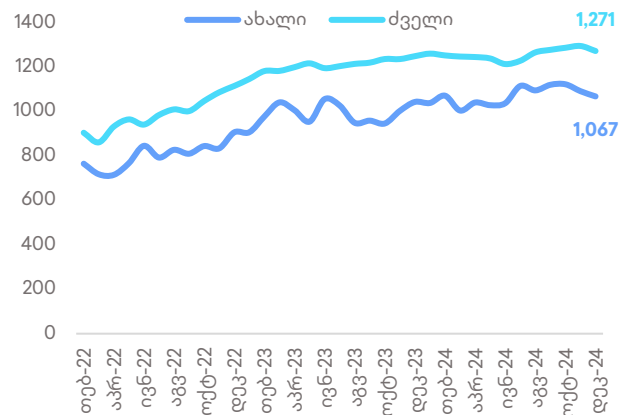
50-დან 75 კვ.მ-მდე ფართობის ბინებმა ყველაზე მაღალი წილი (42%) დაიკავა ჯამურად გაყიდული ბინებიდან, თუმცა მაჩვენებელი გასულ წელთან შედარებით შემცირდა. 125-კვ.მ-ზე მეტი ფართის მქონე ბინების წილი 5%-ს გაუტოლდა.

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

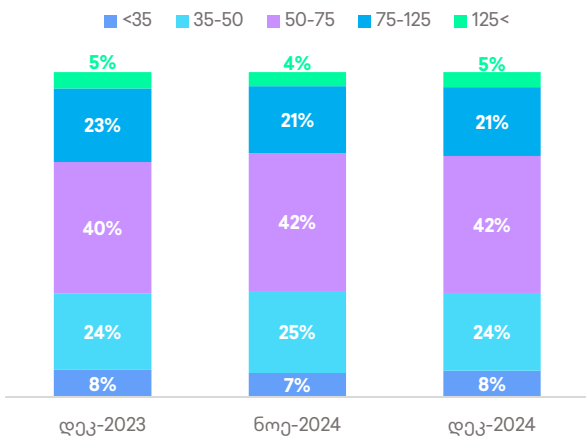
გრაფიკი 5. გაყიდული ბინების რაოდენობა, ახალი vs ძველი ('000)



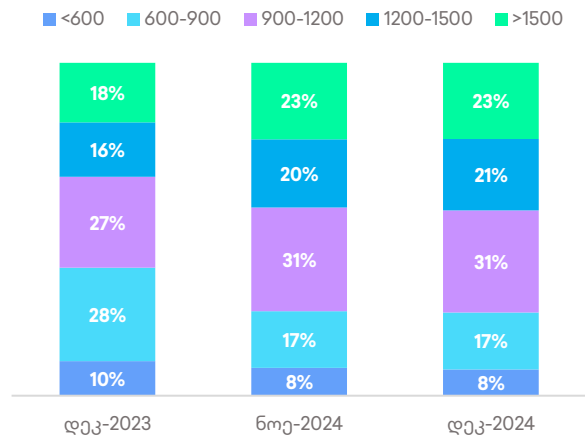
გრაფიკი 6. საშუალო შენონილი გასაყიდი ფასი, ახალი vs ძველი (\$/კვ.მ)



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



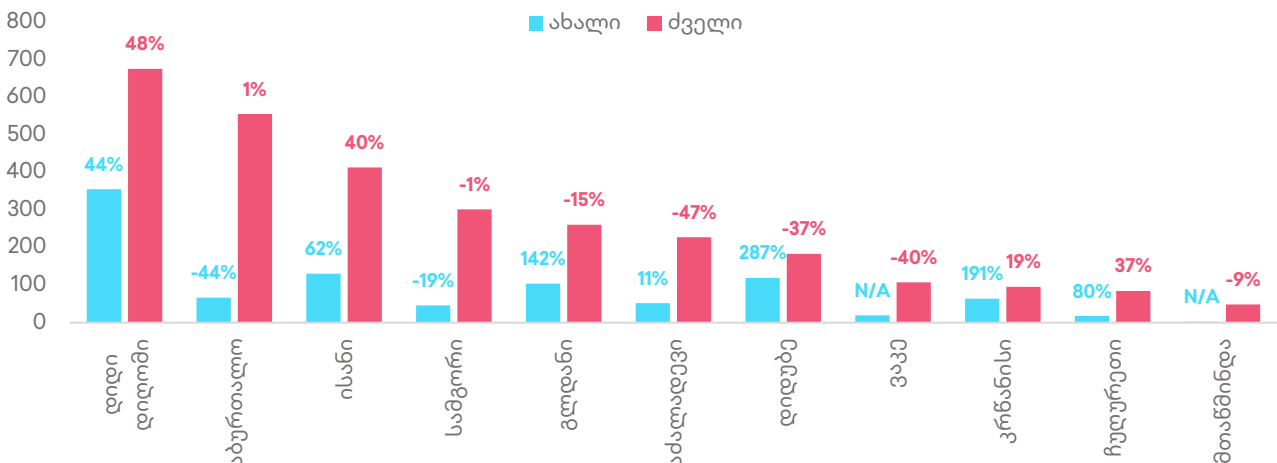
# თბილისის უბნები

2024 წლის დეკემბერში, თბილისში ბინების უდიდესი რაოდენობა გაიყიდა დიდ დილომში (26% მთლიან გაყიდვებში), რომელსაც მოყვებოდა საბურთალო (16% მთლიან გაყიდვებში).

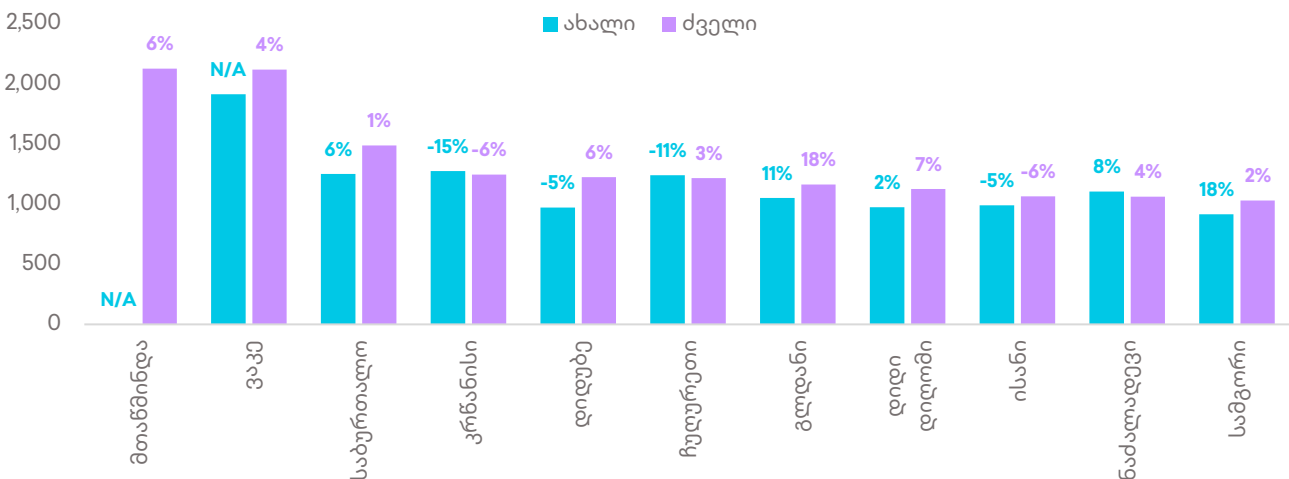
2024 წლის დეკემბერში კვ.მ-ის საშუალო ფასი მთაწმინდასა და ვაკეში \$2,000-ის ფარგლებში მერყეობდა. უბნების უმეტესობაში დაფიქსირდა ბინების ფასის წლიური ზრდა.

ახალი ბინების გაყიდვებში მნიშვნელოვანი წლიური ზრდის ტემპი დაფიქსირდა დიდუბეში, კრწანისში, გლდანსა და ჩუღურეთში. დიდ დილომში გაიყიდა ყველაზე მეტი რაოდენობის როგორც ახალი, ასევე ძველი ბინა.

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



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

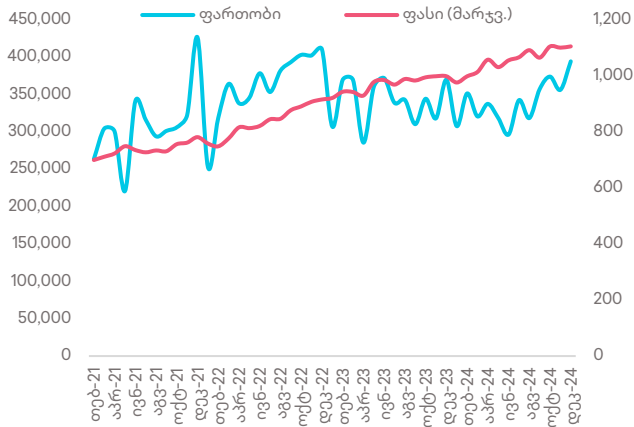


წყარო: საჯარო რეესტრი, თბილისი კაპიტალი; შენიშვნა I: იმ უბნებში სადაც მიმდინარე პერიოდში ტრანზაქციების რაოდენობა იყო 10-ზე ნაკლები წლიური ზრდის მაჩვენებლები დაანგარიშებული არ არის და აღნიშნულია N/A; შენიშვნა II: გასაყიდი ფასის ცვლილება დათვლილია საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით, ხოლო აბსოლუტური მნიშვნელობები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

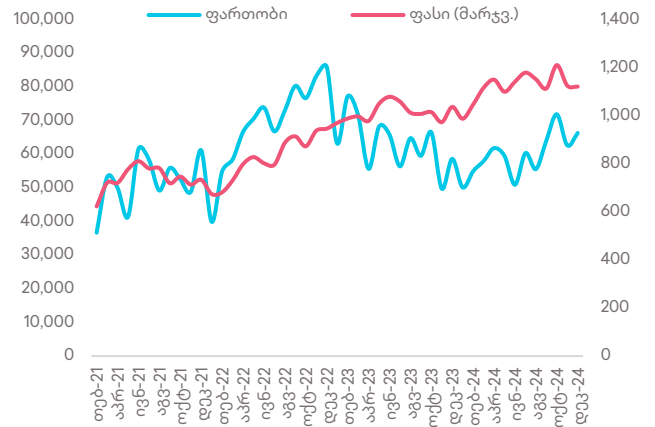
# დანართი: საქართველო

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

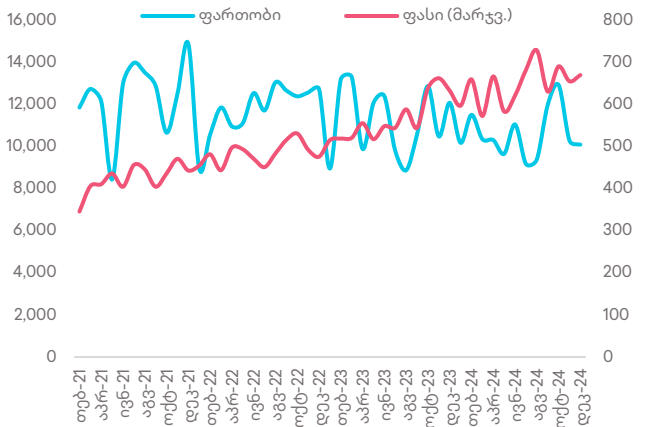
## საქართველო



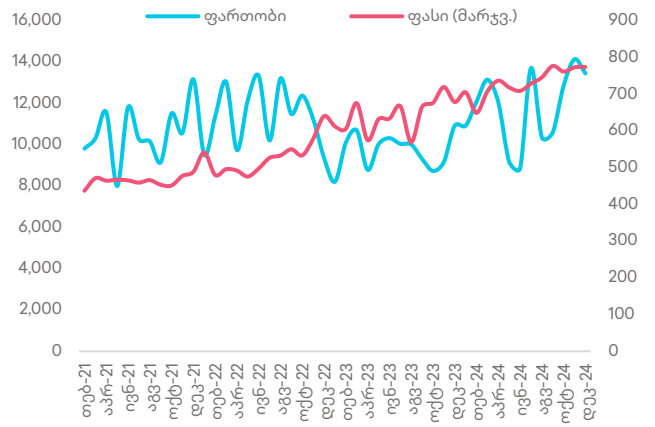
## ბათუმი



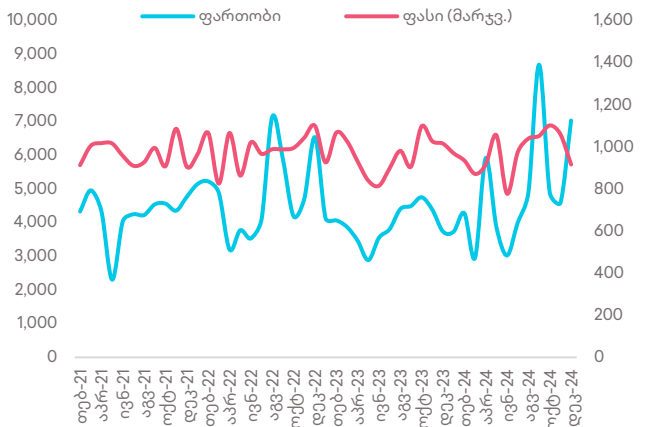
## ქუთაისი



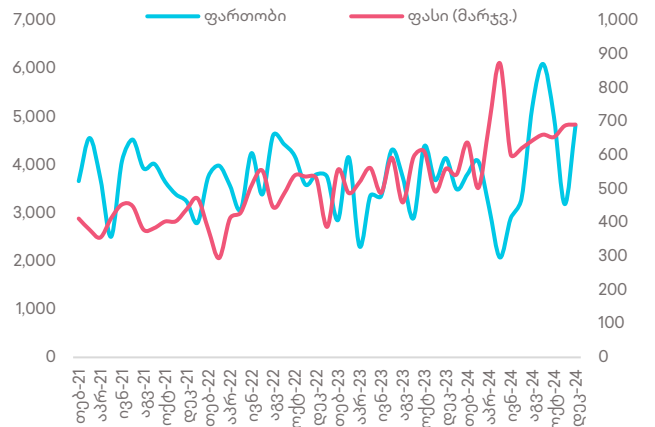
## რუსთავი



## ბორჯომი



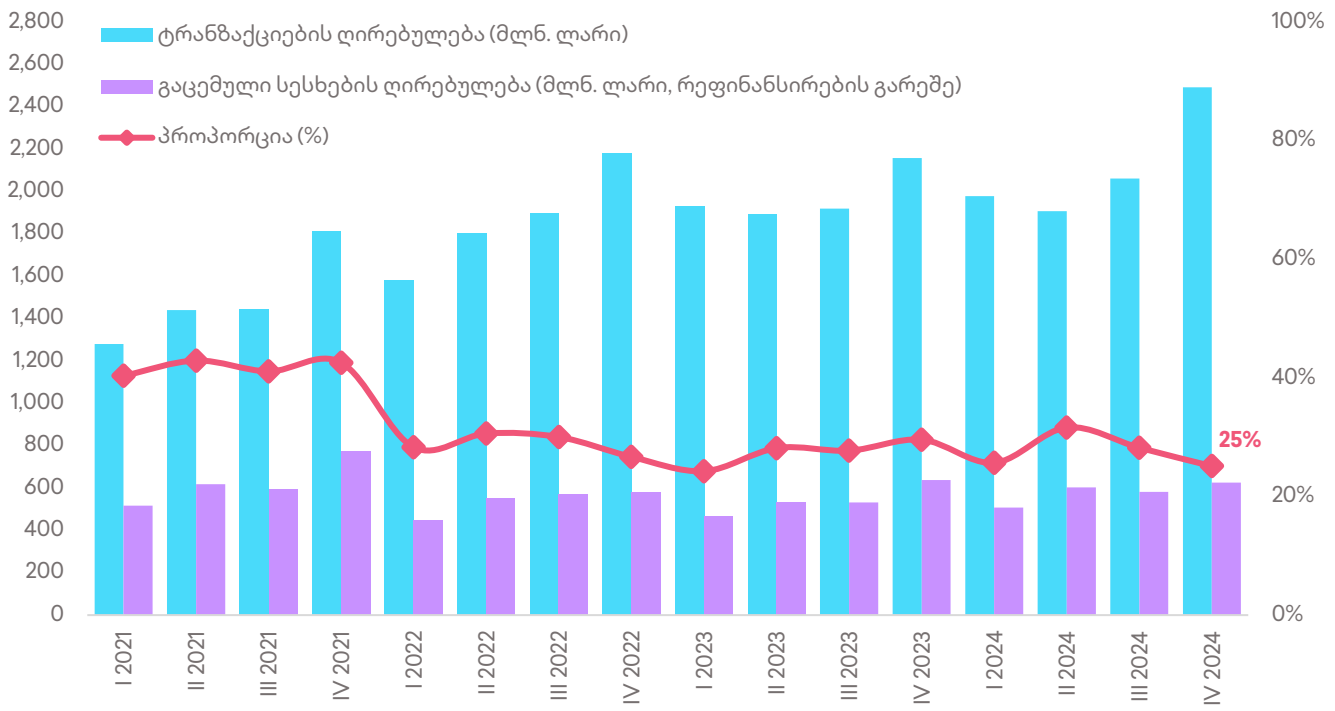
## გორი



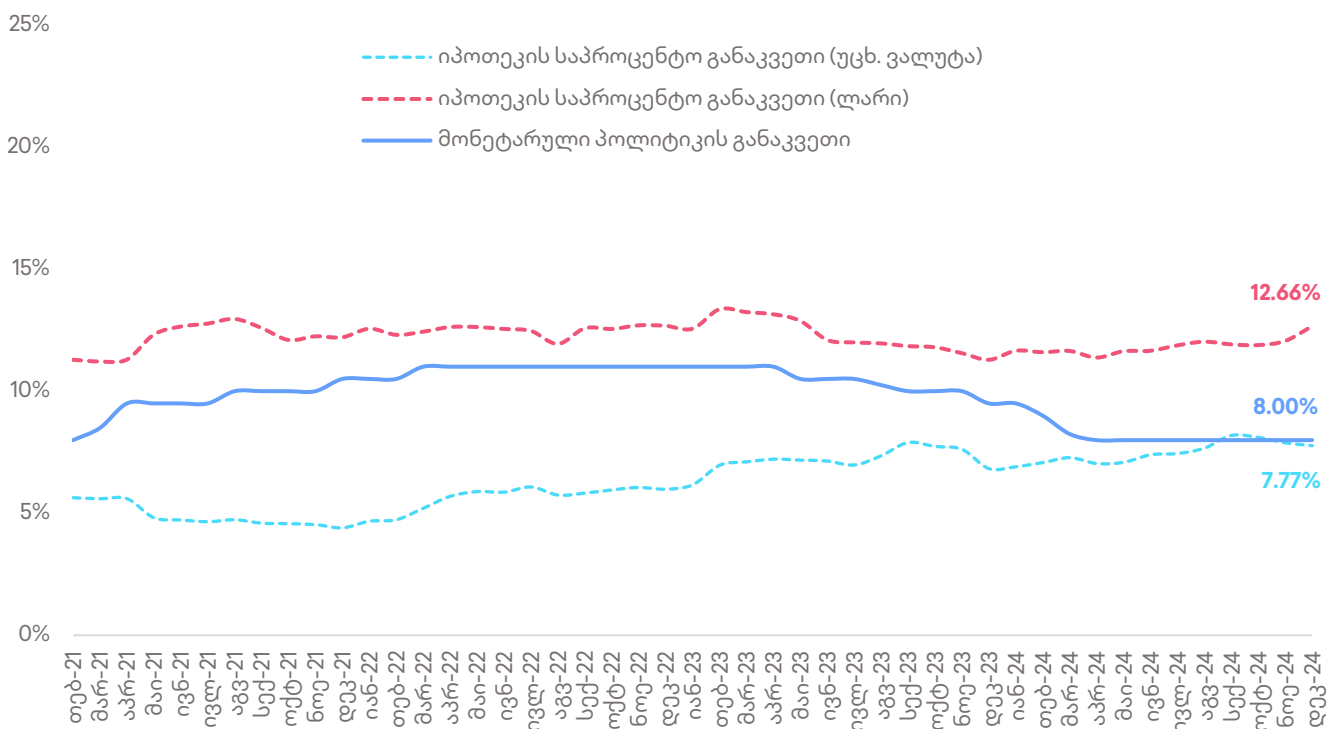
წყარო: საჯარო რეესტრი, თიბისი კაპიტალი

# დანართი: იპოთეკური სესხები

## A2. ტრანზაქციების და გაცემული იპოთეკური სესხების ღირებულება, თბილისი



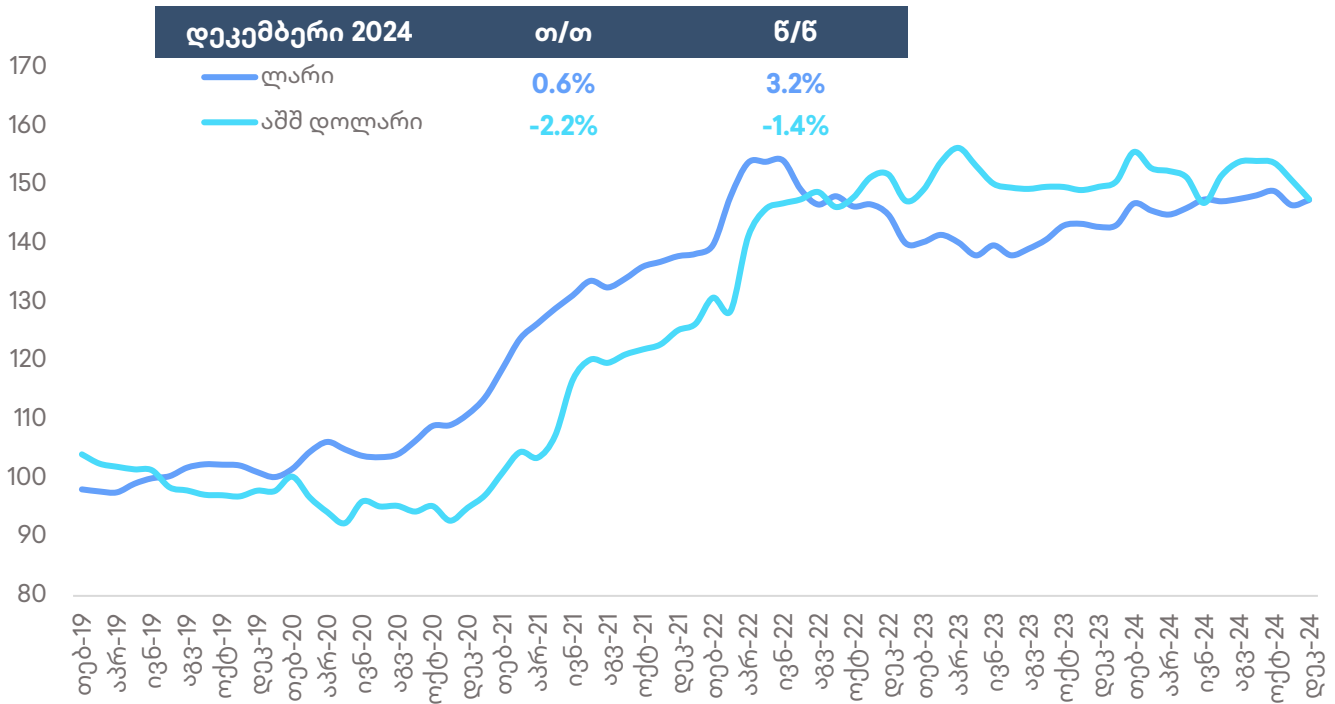
## A3. იპოთეკურ სესხებზე არსებული განაკვეთების დინამიკა საქართველოში



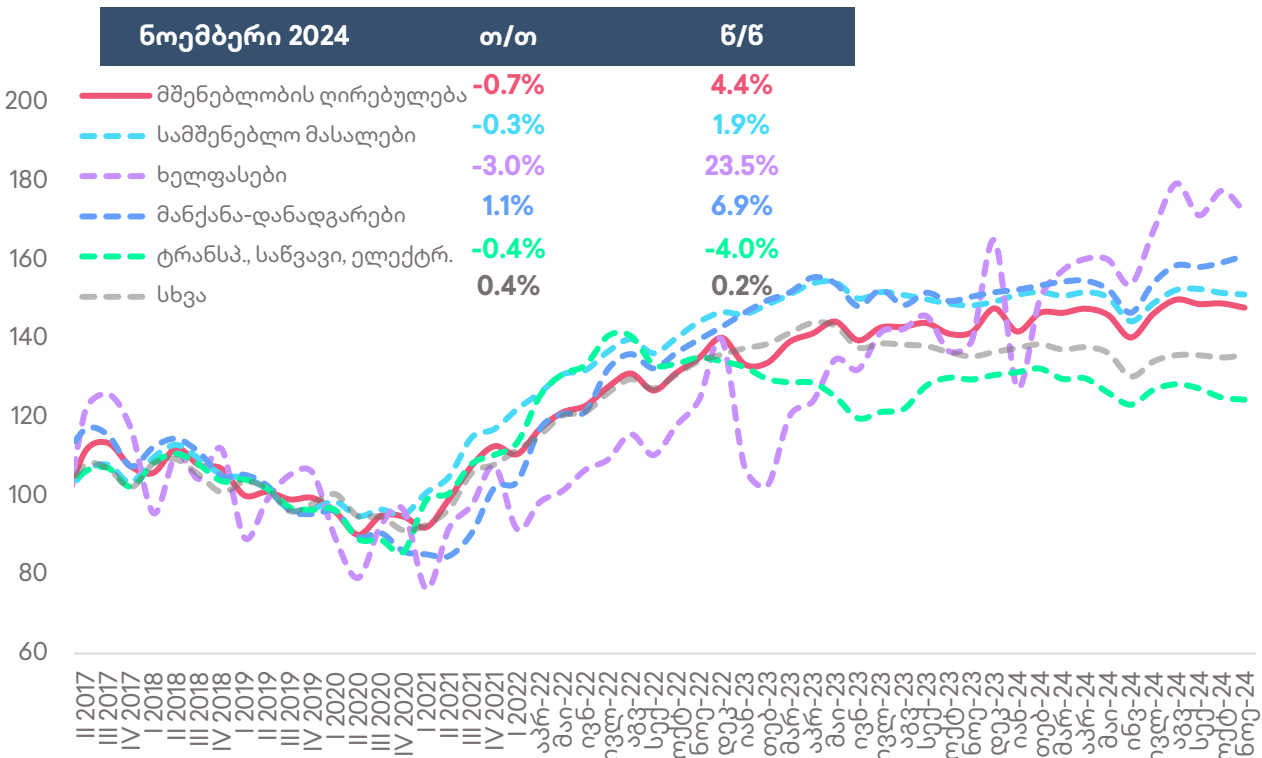
წყარო: საჯარო რეესტრი, სებ, თბილისი კაპიტალი

# დანართი: მშენებლობის ხარჯები

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



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



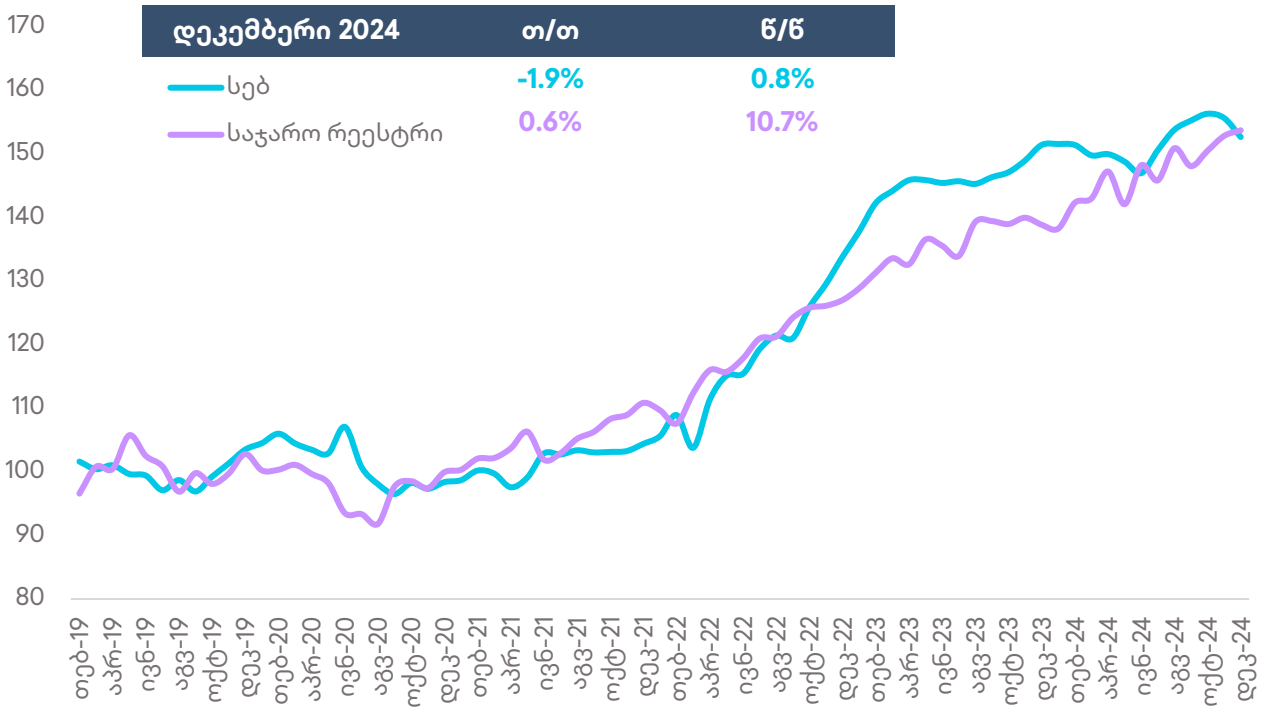
წყარო: საქსტატი, თბილისი კაპიტალი;

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

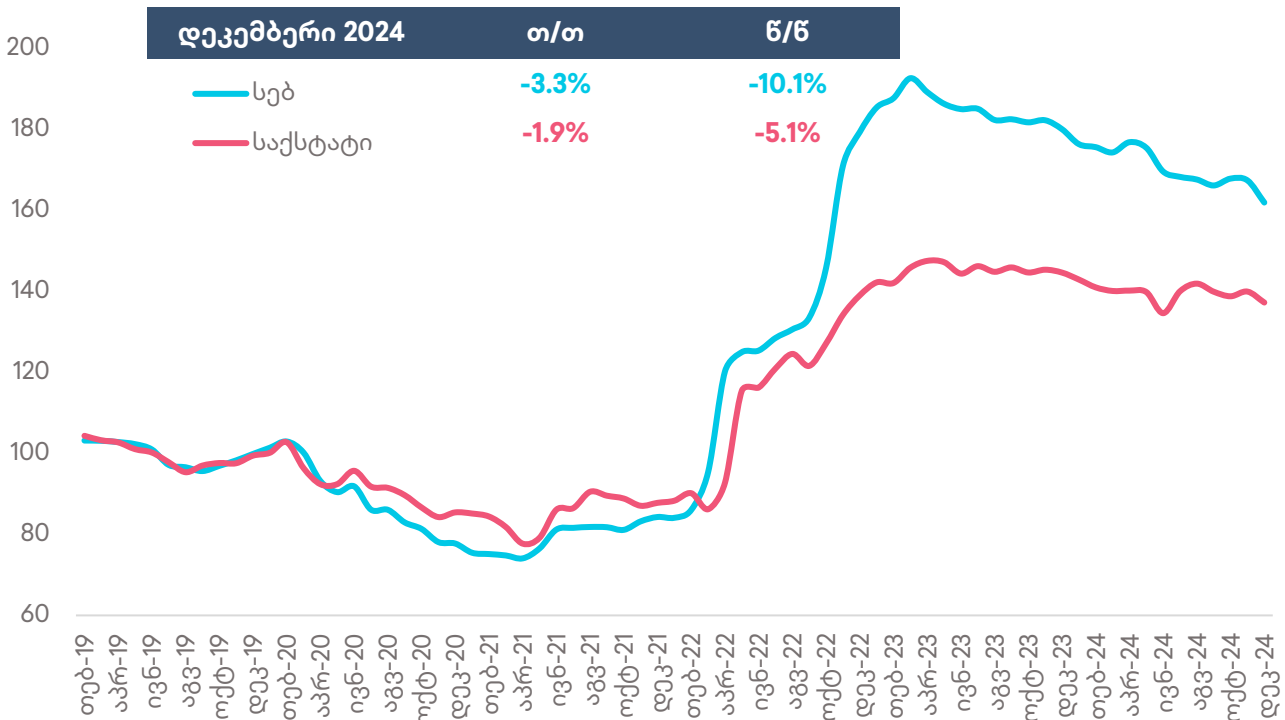


# დანართი: ფასის ინდექსები

A6. გასაყიდი ფასის ინდექსები (2019 საშუალო = 100)



A7. გასაქირავებელი ფასის ინდექსები (2019 საშუალო = 100)

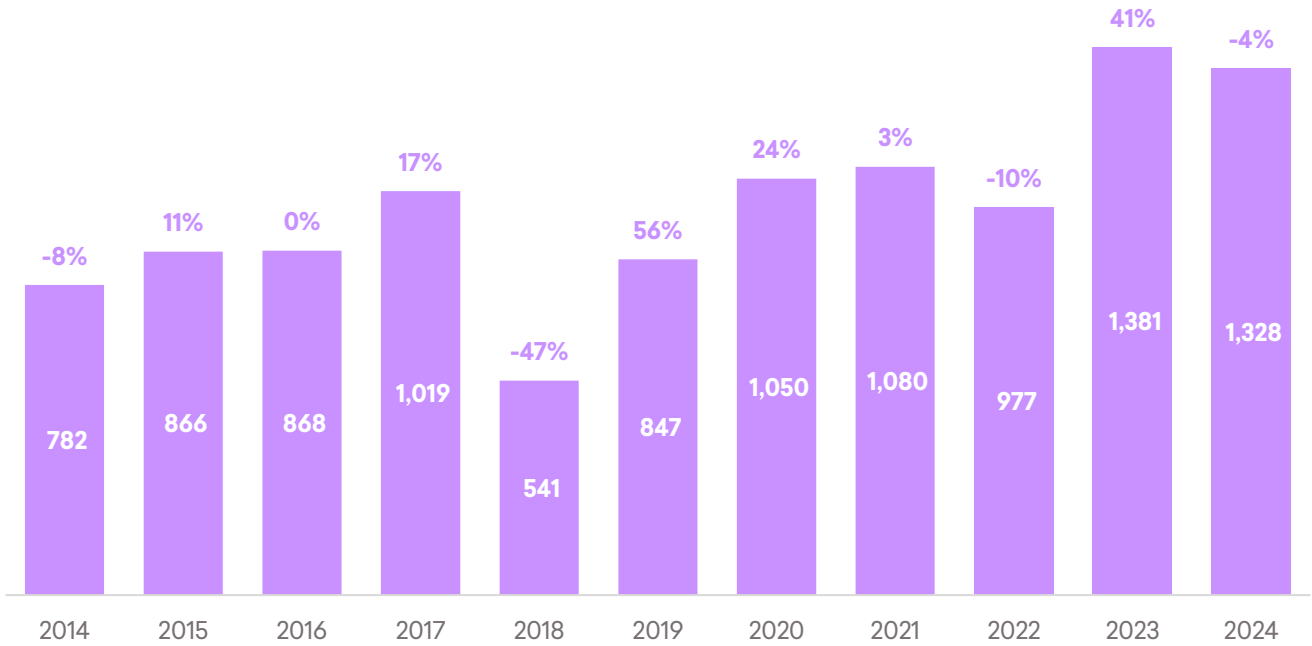


წყარო: საქსტატი, სებ, საჯარო რეესტრი, თიბისი კაპიტალი;

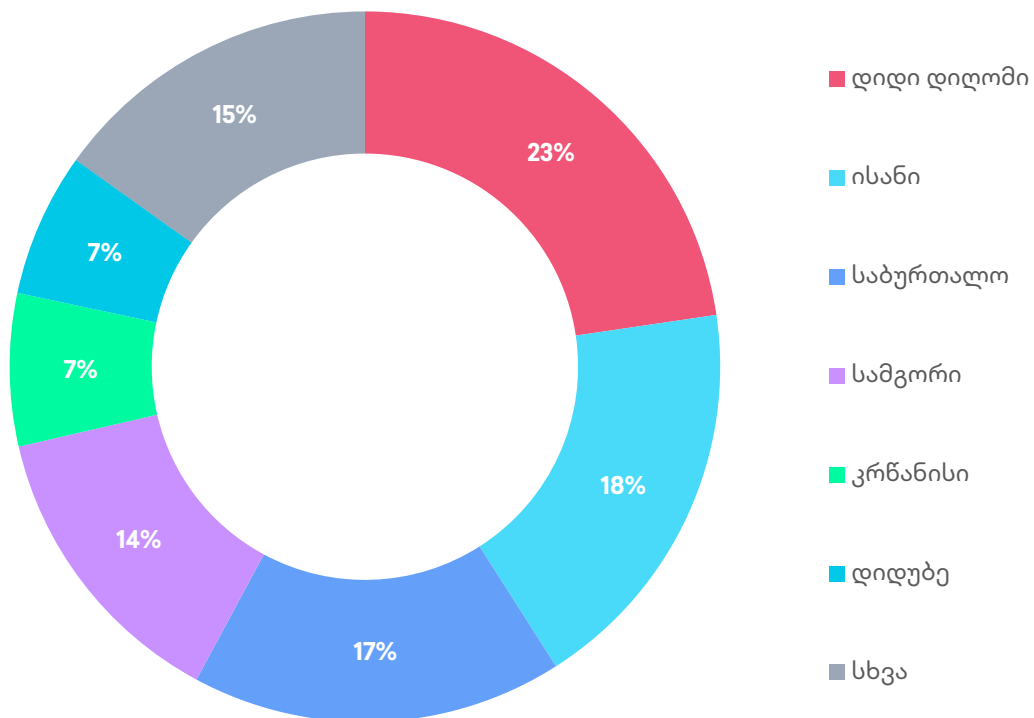
შენიშვნა: საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით დათვლილი ინდექსი ასახავს საცხოვრებელი უძრავი ქონების ტრანზაქციებში დაფიქსირებული საშუალო შენობილი ფასების ცვლილებას

# დანართი: სამშენებლო ნებართვები

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



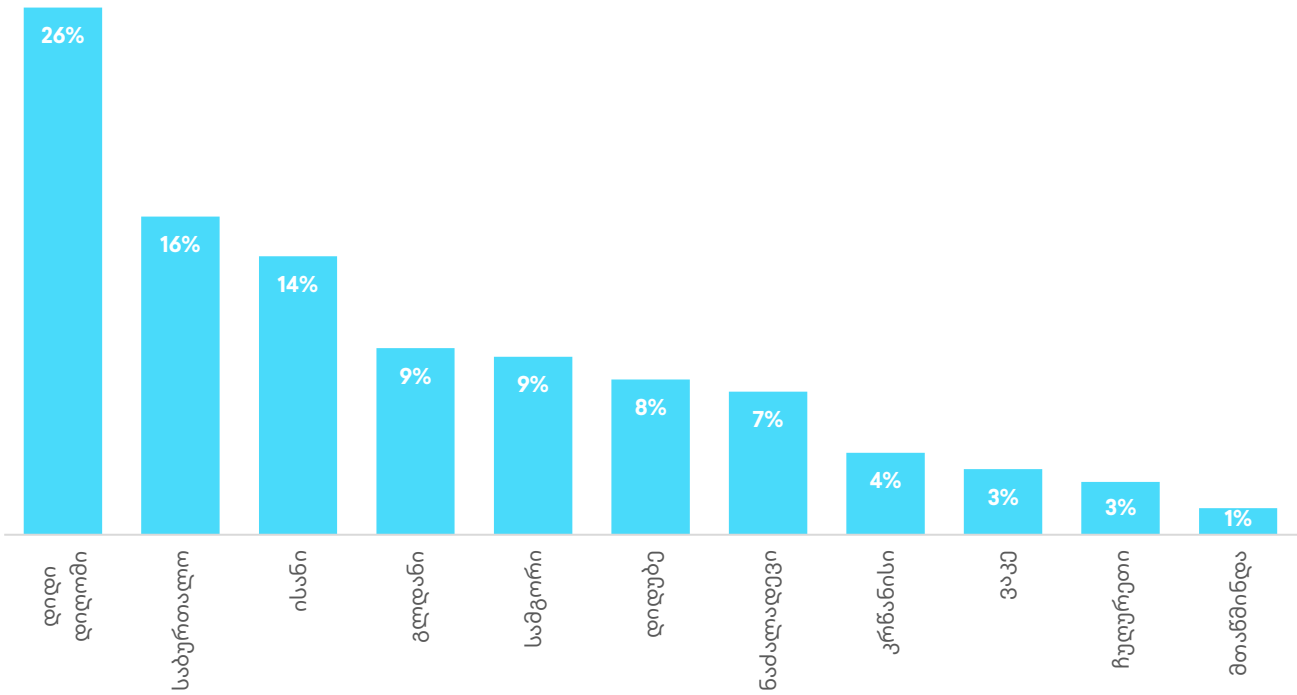
A9. ნებართვების ფართობის (კვ.მ) განაწილება უბნების მიხედვით (%), 2024



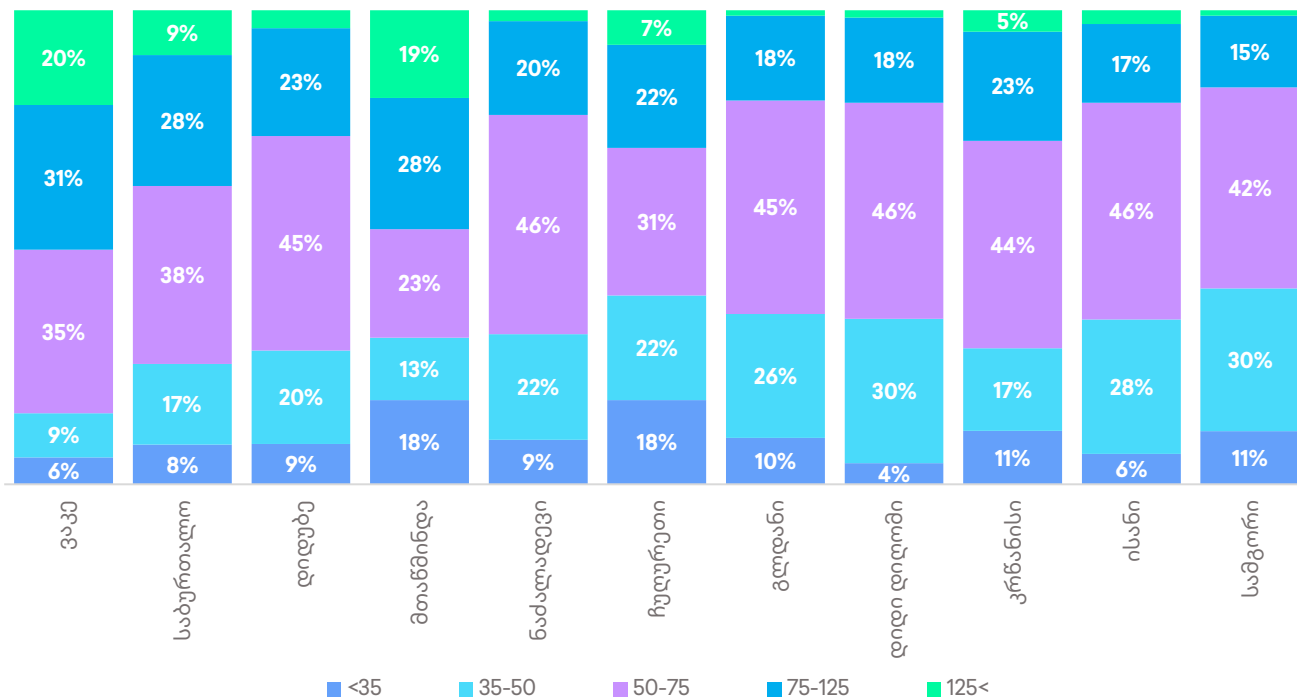
წყარო: თბილისის არქიტექტურის სამსახური, თბილისი კაპიტალი; მენიშვნა: III და IV კლასის მრავალბინიან და მრავალფუნქციურ პროექტებში საცხოვრებელი ფართობი

# დანართი: თბილისის უბნები

A10. ტრანზაქციების განაწილება უბნების მიხედვით, დეკემბერი 2024



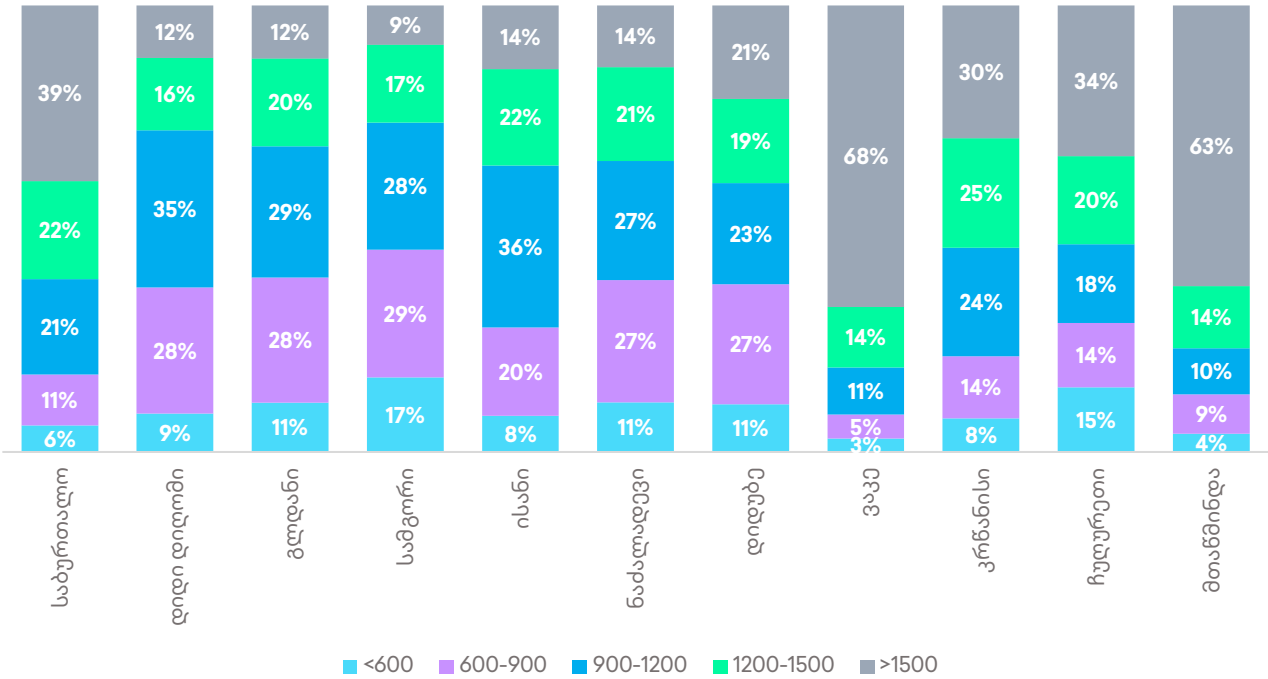
A11. ტრანზაქციების განაწილება ფართობის და უბნების მიხედვით, 2024



წყარო: საჯარო რეესტრი, თბილისის 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 დირექტორ(ები), პარტნიორ(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 მომზადრეც 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 გამომდინარეობდეს 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 მიზნისთვის ან გამოყენებისთვის ნებისმიერი მონაცემის მიმართ. შემოადინებული შეზღუდვის გარეშე და კანონის შესაბამისად, თიბისი კაპიტალი, ჯგუფის ნებისმიერი წევრი, და მათი ნებისმიერი წარმომადგენელი პასუხისმგებლობას არ იღებენ ნებისმიერ 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 რაიმეწარმოადგენელი 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](mailto:Research@tbccapital.ge)  
Email: [Macro@tbcbank.com.ge](mailto:Macro@tbcbank.com.ge)

[www.tbccapital.ge](http://www.tbccapital.ge)  
[www.investing.tbccapital.ge](http://www.investing.tbccapital.ge)



თიბისი კაპიტალი