



თიბისი კაპიტალი

YORKTOWERS

თბილისის საცხოვრებელი უძრავი ქონება

სექტემბერი 2025
ყოველთვიური მიმოხილვა

ირინა კვახაძე
უფროსი ვიცე პრეზიდენტი

სალომე დეისაძე
უფროსი ასოცირებული მკვლევარი

რევაზ მაისურაძე
ასოცირებული მკვლევარი

თინათინ თუთბერიძე
ანალიტიკოსი

საცხოვრებელი უძრავი ქონება თბილისში

2025 წლის სექტემბრის შედარება
2024 წლის სექტემბერთან

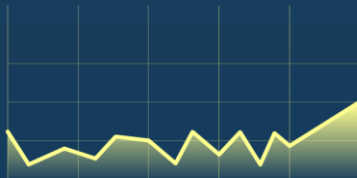
+13%



3,869

ტრანზაქციების
რაოდენობა

+3%



1,284\$

საშუალო
გასაყიდი ფასი,
კვ.მ.

-10%



10.2\$

საშუალო
გასაქირავებელი
ფასი, კვ.მ.

ბაზრის ძირითადი პარამეტრები

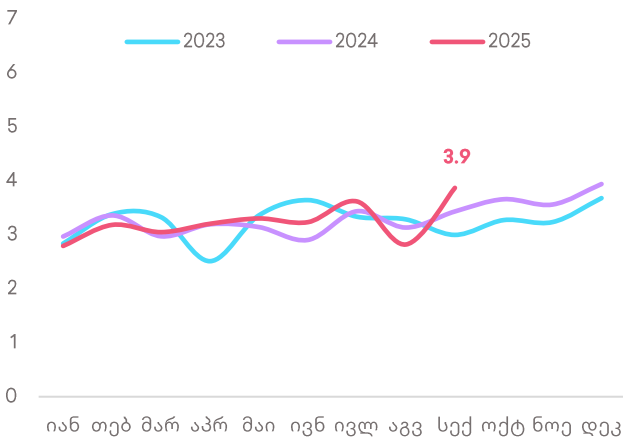
2025 წლის სექტემბერში, თბილისის უძრავი ქონების ბაზარზე **გაყიდული ბინების რაოდენობა** წლიურად 13%-ით გაიზარდა და 3,869-ს გაუტოლდა. მსგავსი ზრდა ნაწილობრივ განაპირობა გასული თვის დასვენების დღეებმა, რომლის შედეგად გადადებული ოფიციალური რეგისტრაციები სექტემბერში აისახა. 2025 წლის 9 თვის განმავლობაში ჯამურად გაყიდული ბინების რაოდენობა წლიურად 2%-ით გაიზარდა.

2025 წლის სექტემბერში, **გასაყიდი ფასი** გასული წლის იმავე პერიოდთან შედარებით 3%-ით გაიზარდა და \$1,284-ს გაუტოლდა, წინა თვესთან შედარებით კი ფაქტობრივად უცვლელი დარჩა.

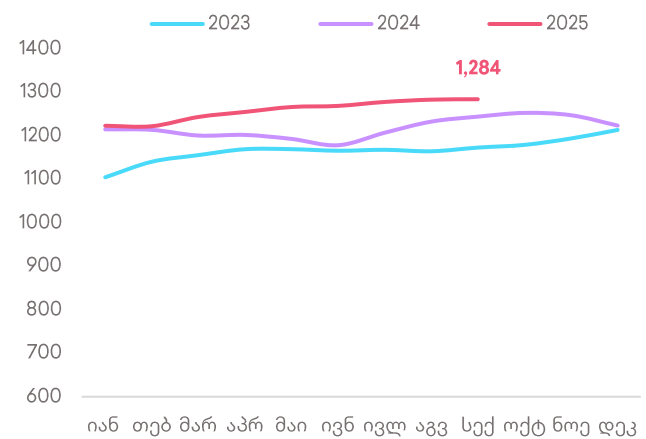
რაც შეეხება **ბაზრის მოცულობას**, მაჩვენებელი \$319 მილიონს გაუტოლდა და წლიურად 15%-ით გაიზარდა.

იმავე პერიოდში, **გასაქირავებელი ფასი** წლიურად 10%-ით შემცირდა და კვ.მ-ზე \$10.2 შეადგინა. **ამონაგები** წლიურ ჭრილში 1.1 პროცენტული პუნქტით შემცირდა და 8.5%-ზე შენარჩუნდა.

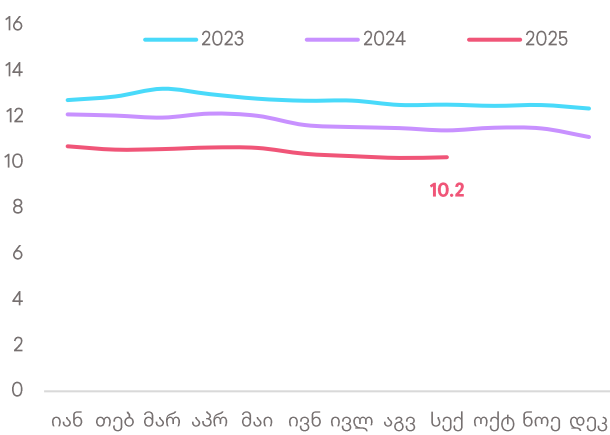
გრაფიკი 1. გაყიდული ბინების რაოდენობა ('000)



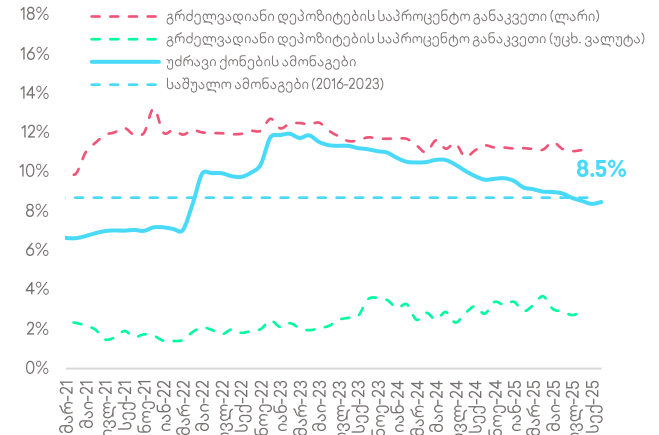
გრაფიკი 2. საშუალო შეწონილი გასაყიდი ფასი (\$/კვ.მ)



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

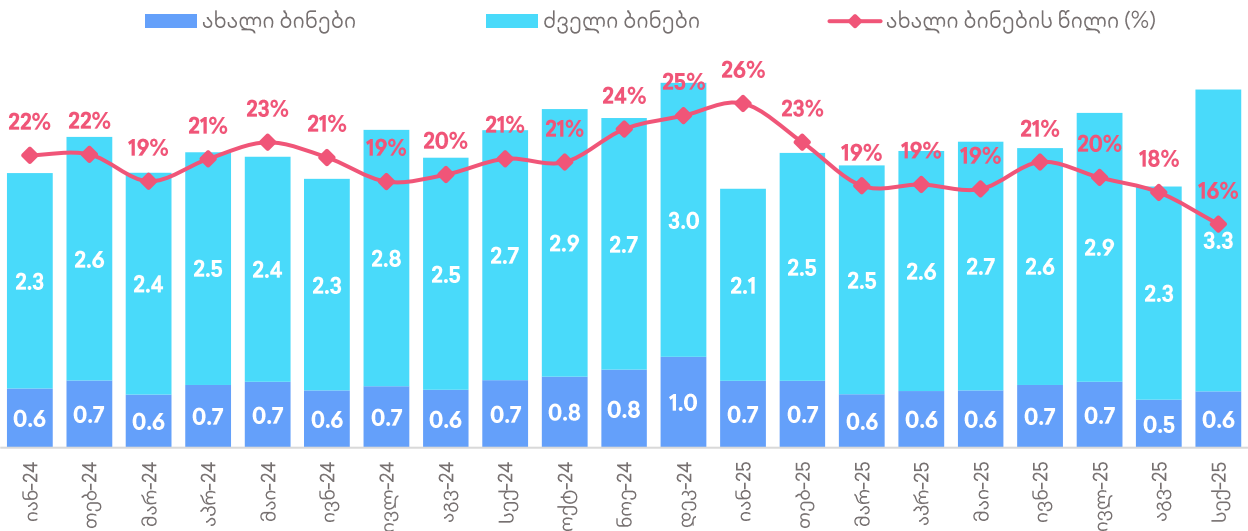
2025 წლის სექტემბერში, ახალი გაყიდული ბინების რაოდენობა 16%-ით შემცირდა 2024 წლის სექტემბერთან შედარებით და 611 ბინა შეადგინა, ხოლო ძველი გაყიდული ბინების რაოდენობა 3,258-ს გაუტოლდა და 21%-იანი წლიური ზრდა დაფიქსირდა. ახალი ბინების წილი ჯამურად გაყიდული ბინების რაოდენობაში შემცირდა 16%-მდე.

2025 წლის სექტემბერში, გაყიდული ბინების უდიდესი წილის მქონე კატეგორიად რჩება 50-დან 75 კვ.მ-მდე ფართობის მქონე ბინები. მაჩვენებელი გასული წლის იმავე პერიოდთან შედარებით გაიზარდა და 46% შეადგინა. ყველაზე პატარა წილის მქონე კატეგორიამ, რომელსაც 125-კვ.მ-ზე მეტი

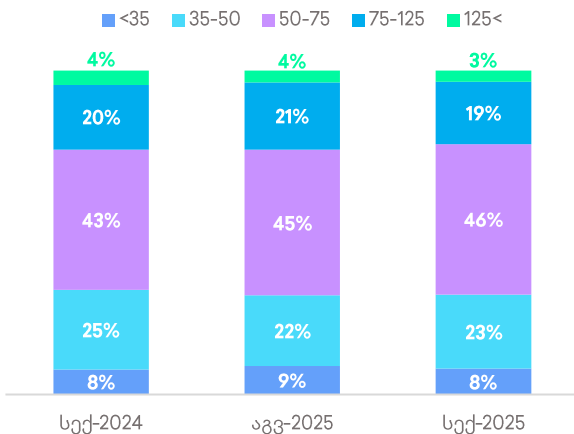
ფართის მქონე ბინები იკავებს, ჯამური გაყიდვების 3%-შეადგინა.

2025 წლის სექტემბერში, გაყიდული ბინების ნახევარზე მეტის ფასი აღემატებოდა \$1,200-ს, ხოლო 1,500 \$/კვ.მ-ზე მეტი ღირებულების ბინების წილმა ჯამური ტრანზაქციების 32% დაიკავა. გასულ თვესთან შედარებით, ბინების განაწილება საფასო კატეგორიების მიხედვით თითქმის უცვლელად შენარჩუნდა, ხოლო 2024 წლის სექტემბერთან შედარებით, 1,500 \$/კვ.მ-ზე მაღალი და 1,200-1,500 \$/კვ.მ ღირებულების ბინები, შესაბამისად, 9 და 7 პროცენტული პუნქტით გაიზარდა.

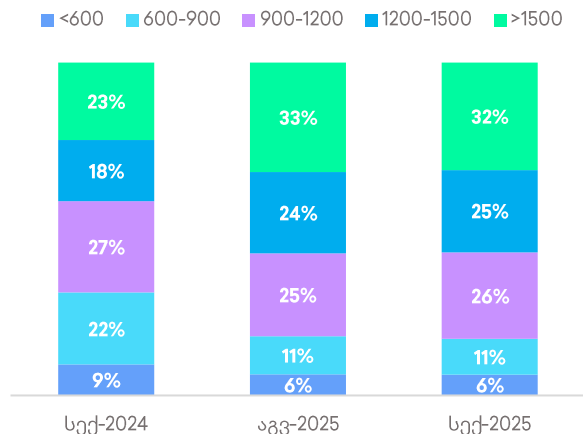
გრაფიკი 5. გაყიდული ბინების რაოდენობა, ახალი vs ძველი ('000)



გრაფიკი 6. გაყიდული ბინების განაწილება ფართობის მიხედვით



გრაფიკი 7. გაყიდული ბინების განაწილება საფასო კატეგორიების მიხედვით (\$/კვ.მ)



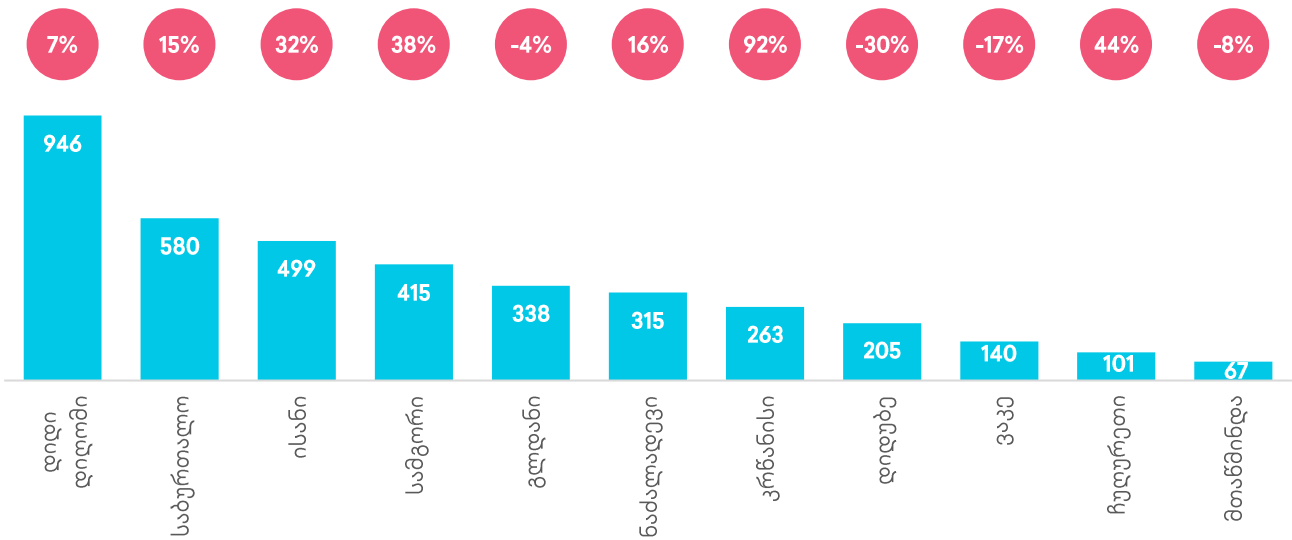
წყარო: საჯარო რეესტრი, თბილისი კაპიტალი; შენიშვნა I: ბინა ითვლება „ახლად“ თუ ის სამშენებლო ნებართვის გაცემიდან 3 წლის განმავლობაში გაიყიდა; შენიშვნა II: საჯარო რეესტრის ფასები შესწორებულია myhome-ის მონაცემებით

თბილისის უბნები

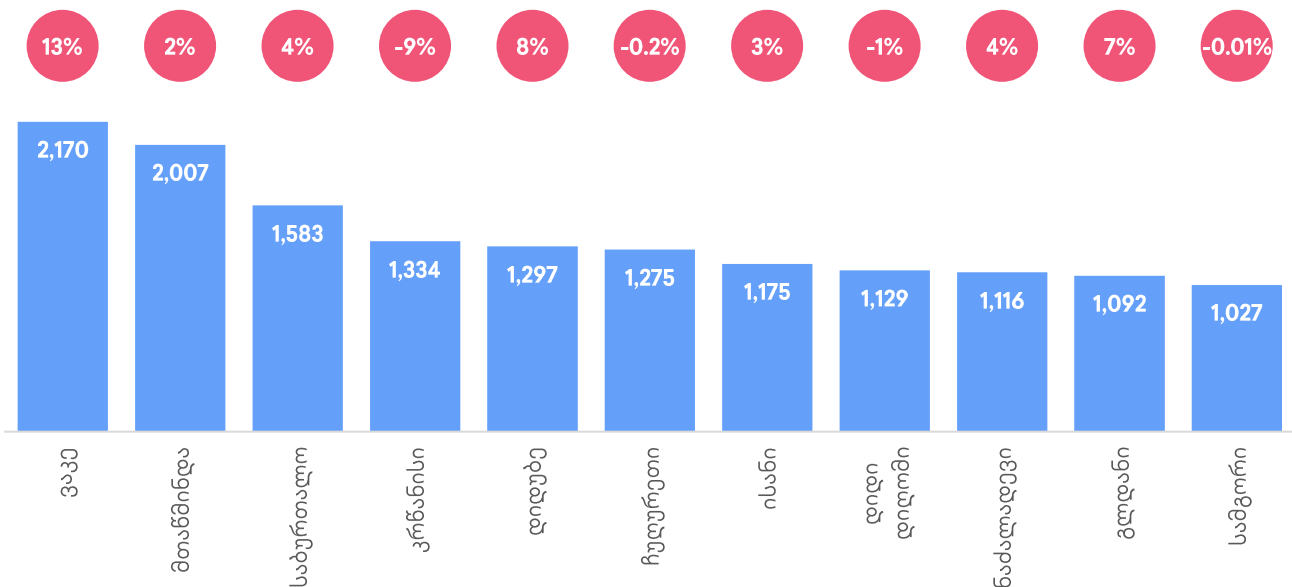
2025 წლის სექტემბერში, ყველაზე მეტი ბინა კვლავ დიდ დილომში გაიყიდა, ხოლო თბილისის სხვა უბნებთან შედარებით, კრწანისი ისევ გამოირჩეოდა ყველაზე მაღალი წლიური ზრდით (92%, წ/წ). ამავე თვეში, უმრავლეს უბანში გაყიდული ბინების რაოდენობა წლიურ ტრილში გაიზარდა, რაც ნაწილობრივ განპირობებულია ზემოთ აღნიშნული გადავადებული ოფიციალური რეგისტრაციების სექტემბერში ასახვით.

ვაკესა და მთაწმინდის უბნებში კვლავ ნარჩუნდება ყველაზე მაღალი საშუალო გასაყიდი ფასი, რომელიც კვ.მ.-ზე \$2,000-ს აღემატება, ხოლო იმავე პერიოდში ყველაზე დაბალი საშუალო ფასი სამგორში დაფიქსირდა, \$1,027 კვ.მ.-ზე.

გრაფიკი 8. გაყიდული ბინების რაოდენობა და წ/წ ცვლილება (%), სექტემბერი 2025



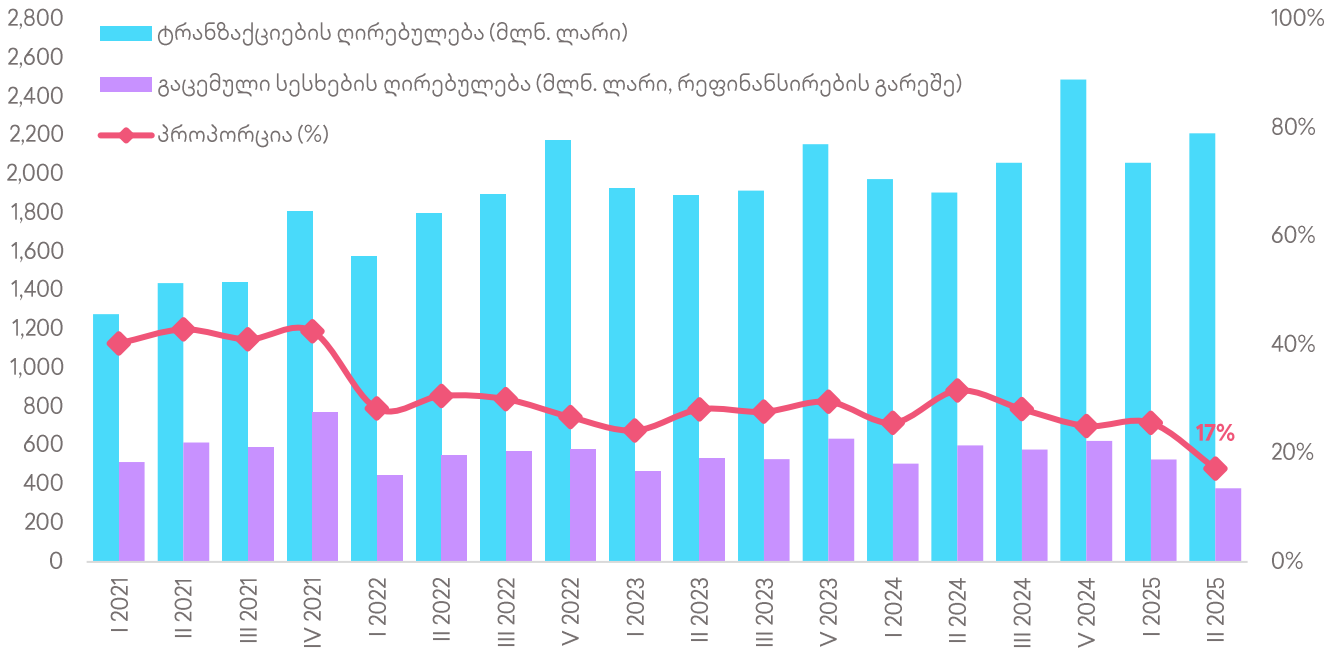
გრაფიკი 9. საშუალო შეწონილი გასაყიდი ფასი (\$/კვ.მ) და წ/წ ცვლილება (%), მეორადი ბაზარი, სექტემბერი 2025



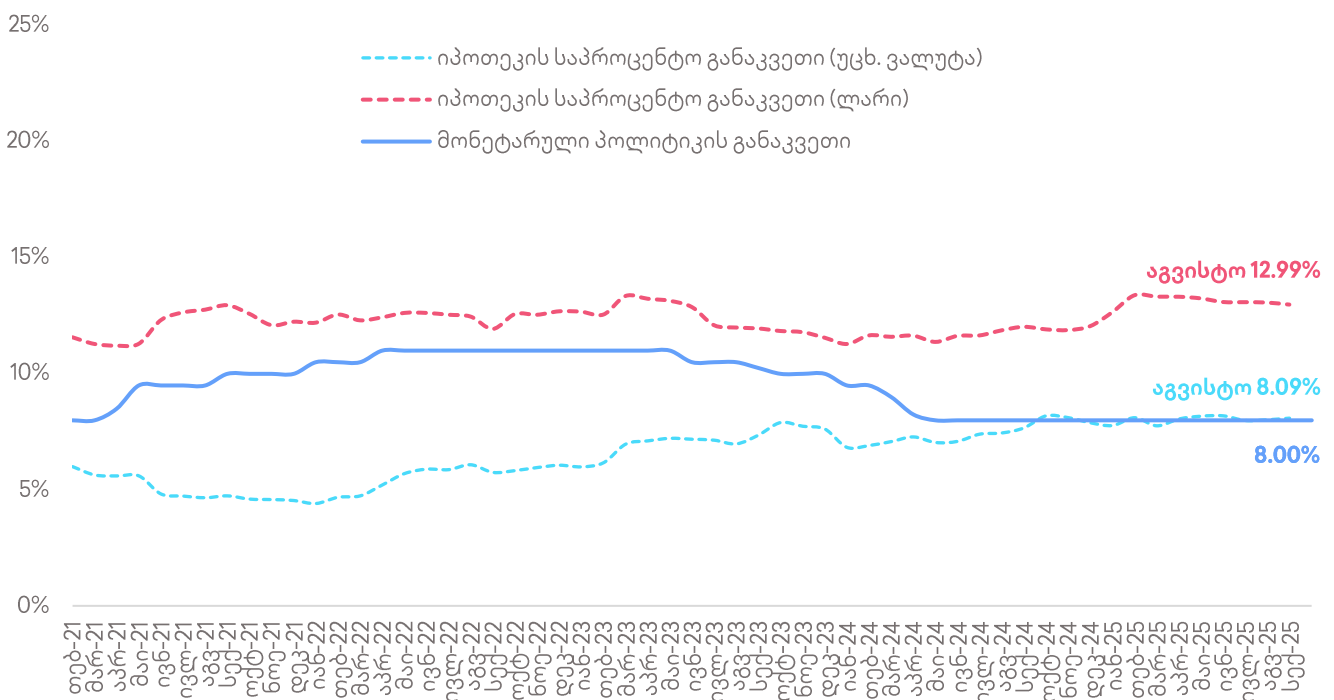
წყარო: საჯარო რეესტრი, თბილისი კაპიტალი; შენიშვნა I: მთაწმინდის ფასი არაა ნაჩვენები არასაკმარისი მონაცემების გამო; შენიშვნა II: გასაყიდი ფასის ცვლილება დათვლილია საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით, ხოლო აბსოლუტური მნიშვნელობები შესწორებულია myhome-ის მონაცემებით

დანართი: იპოთეკური სესხები

A1. ტრანზაქციების და გაცემული იპოთეკური სესხების ღირებულება, თბილისი



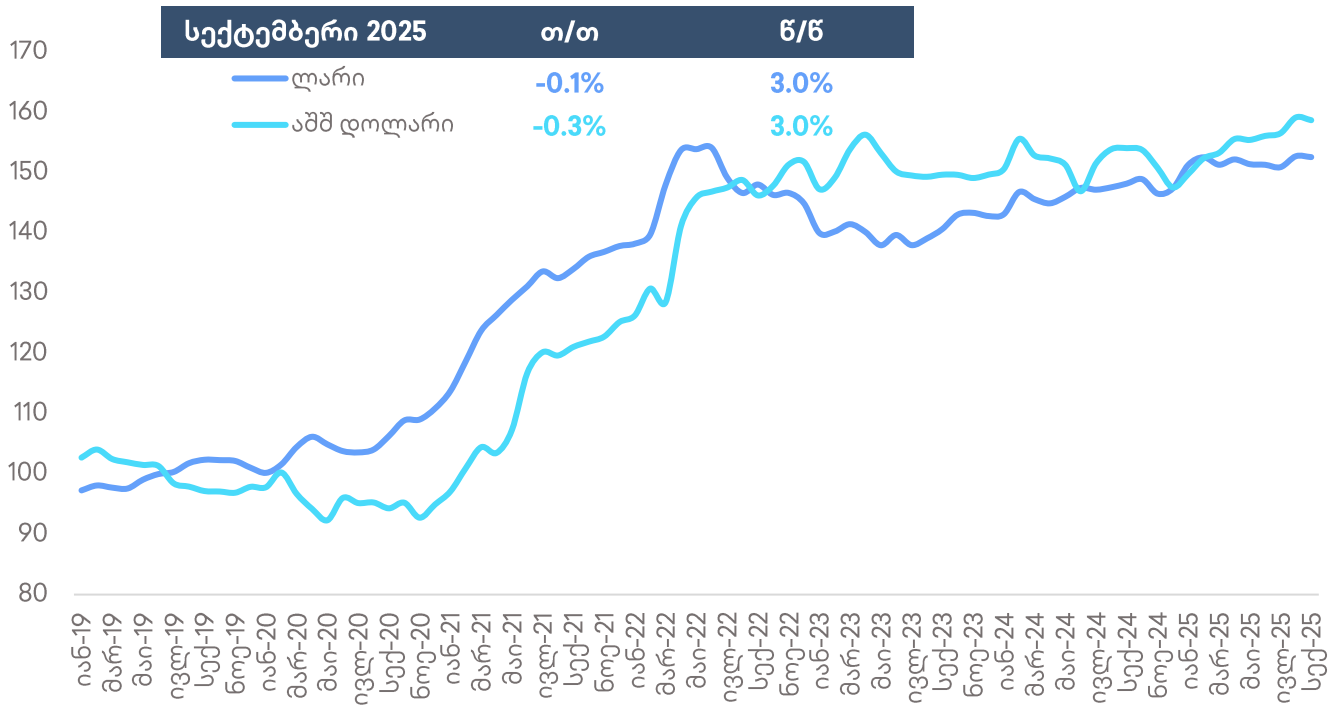
A2. იპოთეკურ სესხებზე არსებული განაკვეთების დინამიკა საქართველოში



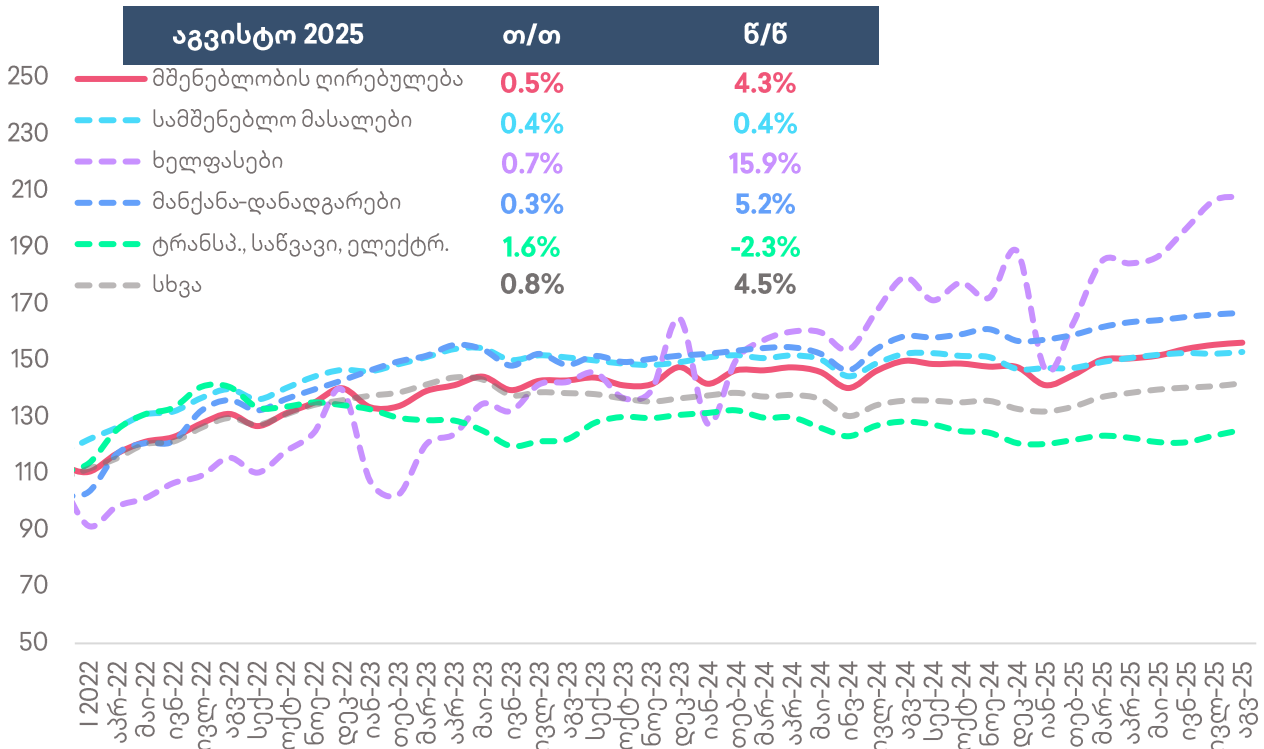
წყარო: საჯარო რეესტრი, სებ, თბილისი კაპიტალი

დანართი: მშენებლობის ხარჯები

A3. მშენებლობისთვის შეძენილი მასალების ფასების ინდექსი (2019 საშუალო = 100)



A4. მშენებლობის ღირებულების ინდექსი (2019 საშუალო = 100, \$)

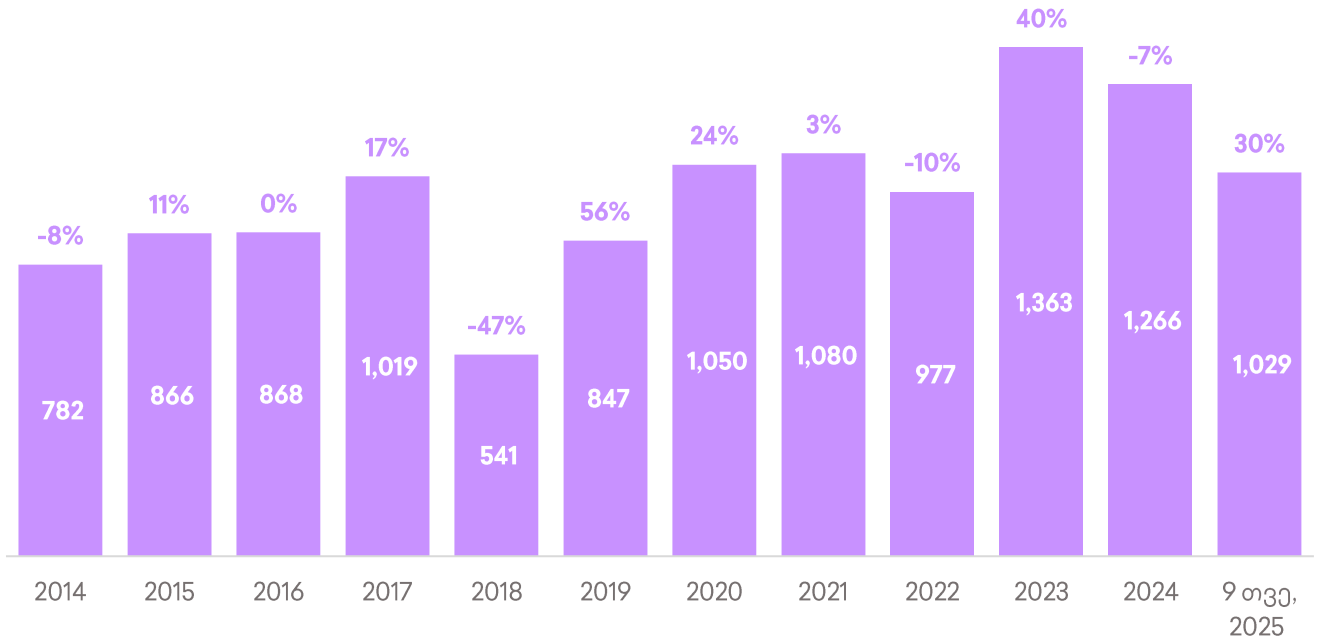


წყარო: საქსტატი, თიბისი კაპიტალი;

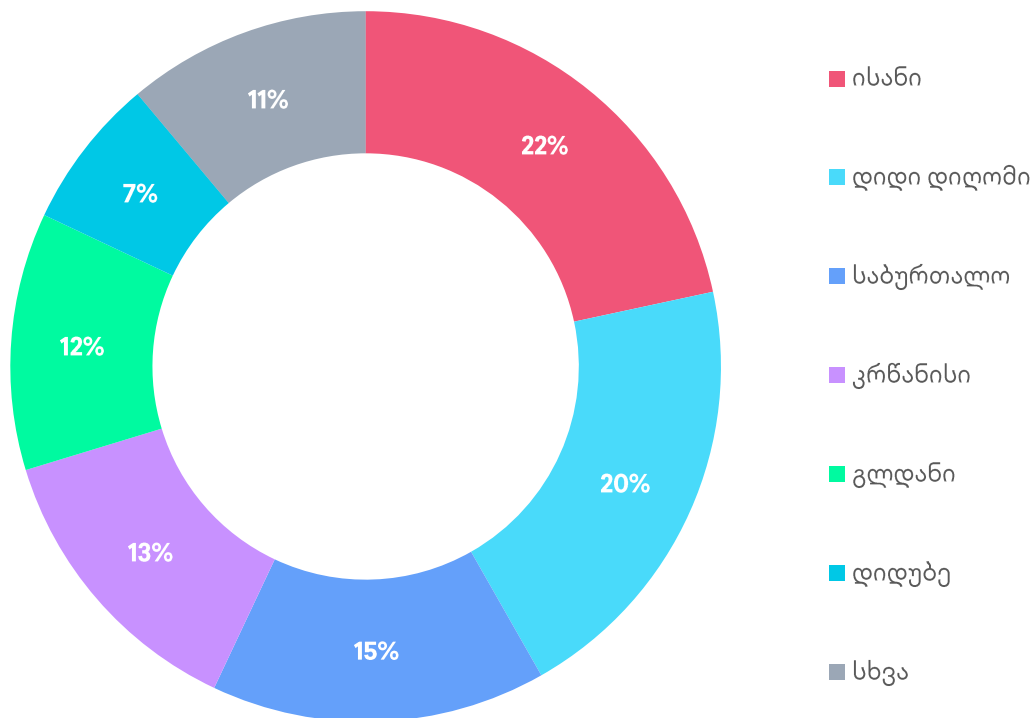
შენიშვნა: მშენებლობის ღირებულების ინდექსში წ/წ შედარებისთვის გამოყენებულია 2022 წლის I კვარტლის მონაცემები

დანართი: სამშენებლო ნებართვები

A5. თბილისში გაცემული სამშენებლო ნებართვები ('000 კვ.მ) და წ/წ ცვლილება (%)



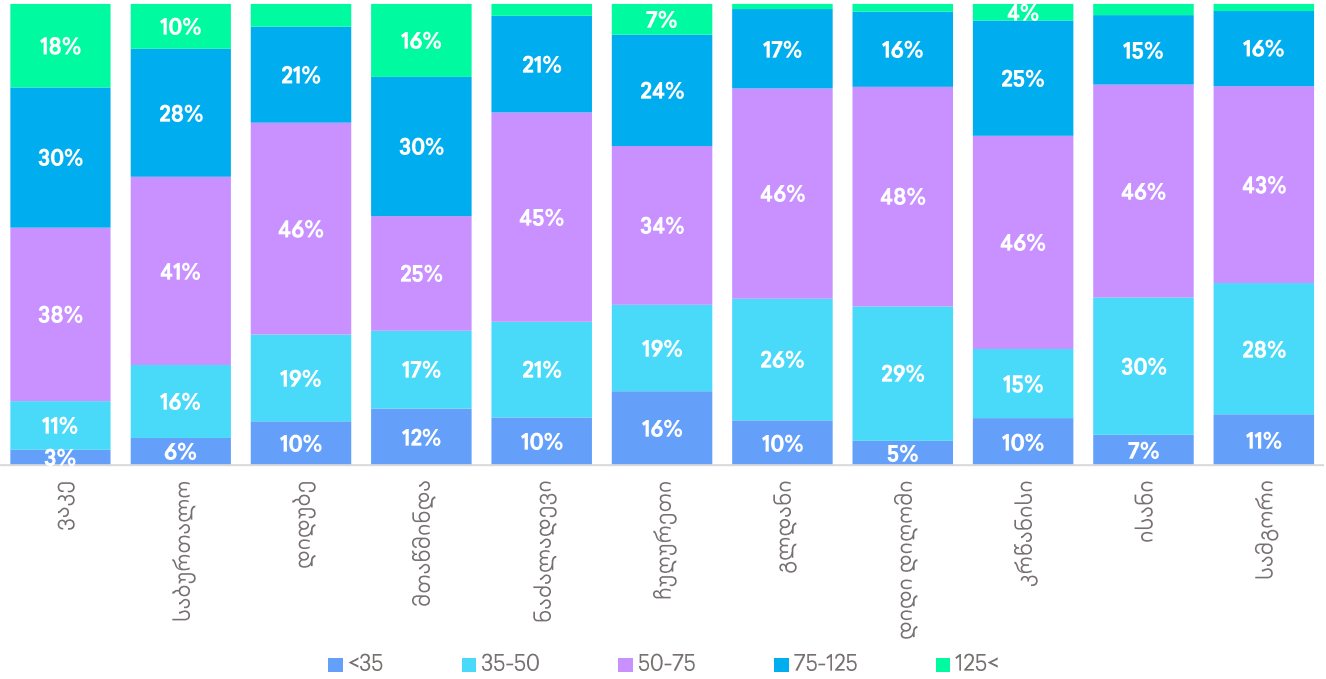
A6. ნებართვების ფართობის (კვ.მ) განაწილება უბნების მიხედვით (%), 2025



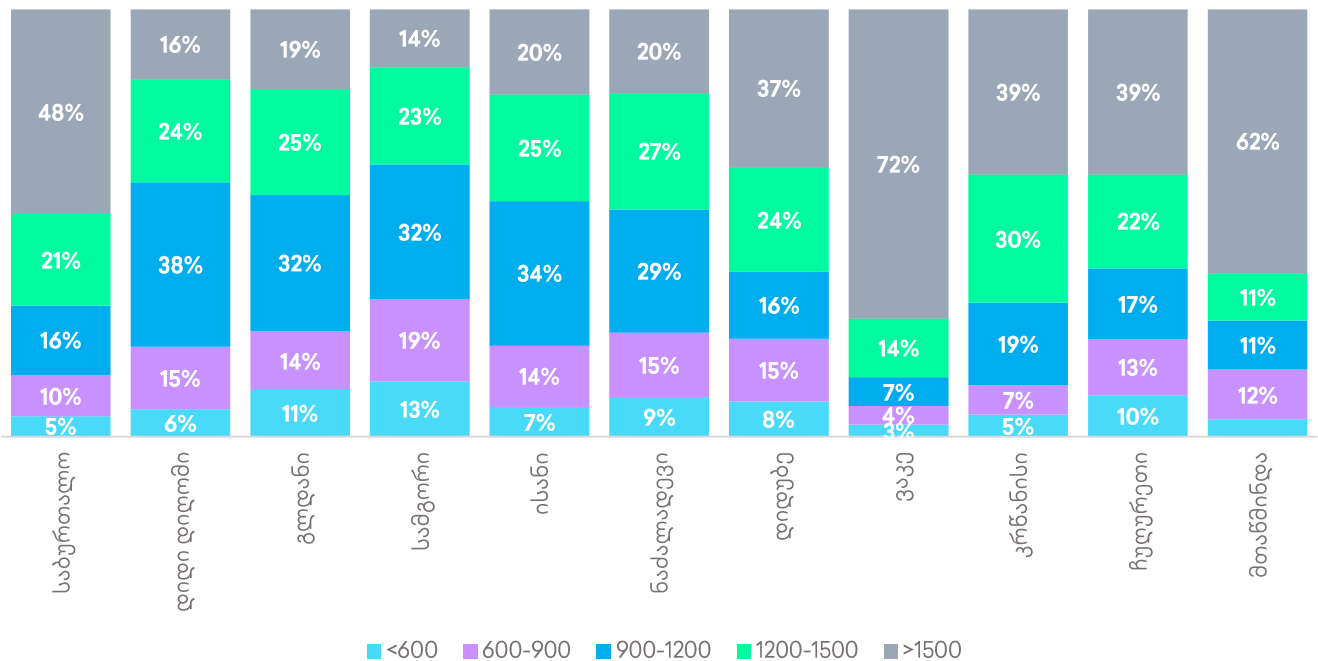
წყარო: თბილისის არქიტექტურის სამსახური, თბილისი კაპიტალი; მენიშვნა: III და IV კლასის მრავალბინიან და მრავალფუნქციურ პროექტებში საცხოვრებელი ფართობი

დანართი: თბილისის უბნები

A7. ტრანზაქციების განაწილება ფართობის და უბნების მიხედვით, 2025



A8. ტრანზაქციების განაწილება საფასო კატეგორიების და უბნების მიხედვით (\$/კვ.მ), 2025



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 ქმედების განხორციელებისთვის. რადგან დოკუმენტის გავრცელება შესაძლოა კანონით აკრძალული იყოს გარკვეულ იურისდიქციებში, პირებს, რომელთა მფლობელობაშიც აღმოჩნდება დოკუმენტი, თიბისი კაპიტალისგან მოუთხოვრებთ დაიცვან ყველა ის შეზღუდვა, რაც იმოქმედებს მათ მიმართ. ვინაიდან, დოკუმენტი მიმართული არის 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 უზრუნველყოფად. დოკუმენტის მიმღებებს მკაცრად მოუთხოვრებთ 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 შემოსხვებულ 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 დაყრდნობილი განაცხადის გარდა, მოიცავს ნაცნობ და უცნობ რისკებს, მერყეობას და სხვა მნიშვნელოვან ფაქტორებს, რომლებიც თიბისი კაპიტალის კონტროლის მიღმაა და რომელთაც შესაძლოა იყოს შეცვლილი აქტიური 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 რომელთა 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 განაცხადები, 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 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 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 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