



თიბისი კაპიტალი

თბილისის საცხოვრებელი უძრავი ქონება

ოქტომბერი 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 ოქტომბრის შედარება
2024 წლის ოქტომბერთან

+13%



4,129

ტრანზაქციების
რაოდენობა

+4%



1,347\$

საშუალო
გასაყიდი ფასი,
კვ.მ.

-12%



10.1\$

საშუალო
გასაქირავებელი
ფასი, კვ.მ.

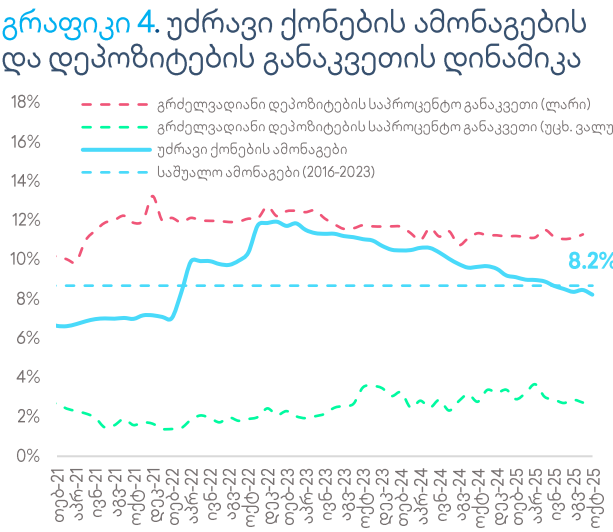
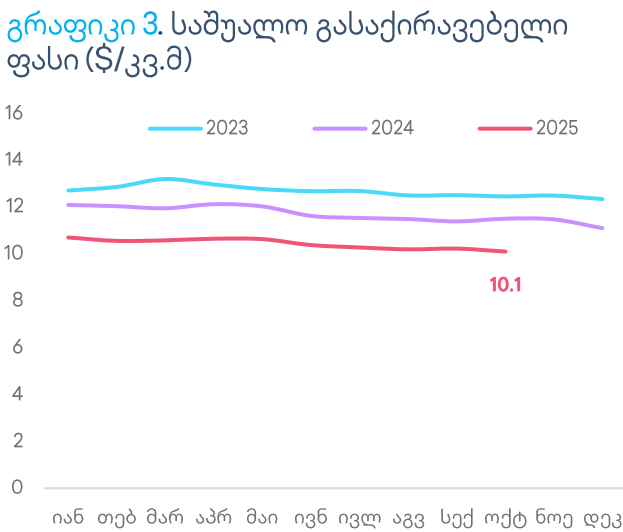
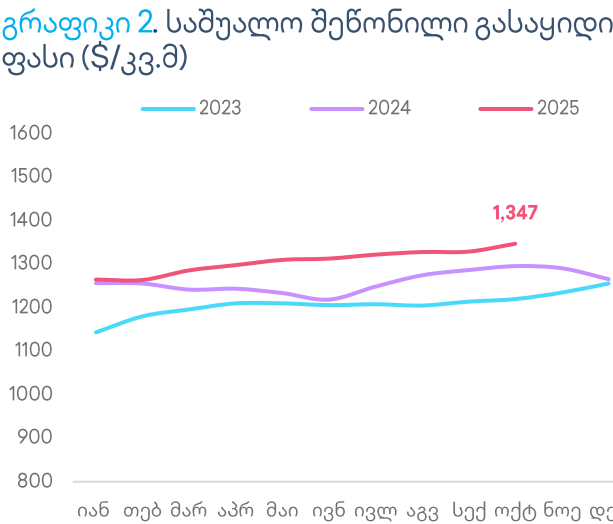
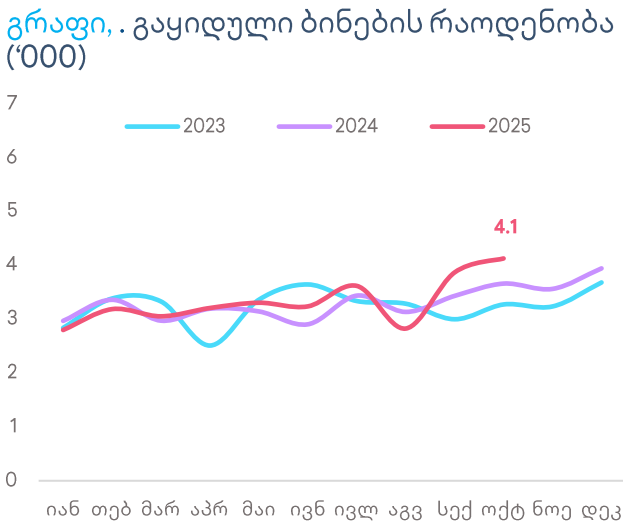
ბაზრის ძირითადი პარამეტრები

2025 წლის ოქტომბერში, თბილისის უძრავი ქონების ბაზარზე სულ 4,129 ბინა გაიყიდა, რაც წლიურ ჭრილში 13%-იან ზრდას წარმოადგენს. 2025 წლის 10 თვის განმავლობაში ჯამურად გაყიდული ბინების რაოდენობა კი წლიურად 3%-ით გაიზარდა. მსგავსი ზრდა ნაწილობრივ განაპირობა დიდი სამშენებლო პროექტების ექსპლუატაციაში მიღებამ (ჩაბარებამ).

2025 წლის ოქტომბერში, **გასაყიდი ფასი** წლიურად 4%-ით გაიზარდა და \$1,347-ს გაუტოლდა, წინა თვესთან შედარებით კი მცირედით გაიზარდა (1.4%, თ/თ).

რაც შეეხება **ბაზრის მოცულობას**, მაჩვენებელი წლიურად 21%-ით გაიზარდა და \$369 მილიონი შეადგინა.

იმავე პერიოდში, **გასაქირავებელი ფასი** კვადრატულ მეტრზე \$10.1-ს გაუტოლდა და წინა წელთან შედარებით 12%-ით შემცირდა. რაც შეეხება **ამონაგებს**, მაჩვენებელი 2024 წლის ოქტომბერთან შედარებით 1.4 პროცენტული პუნქტით შემცირდა და 8.2% შეადგინა.



წყარო: საჯარო რეესტრი, სებ, თიბისი კაპიტალი; შენიშვნა I: გასაყიდი ფასის და ქირის ცვლილება დაანგარიშებულია სებ-ის მონაცემების მიხედვით, აბსოლუტური მნიშვნელობის კალკულაციისთვის ასევე გამოყენებულია myhome-ის მონაცემები; შენიშვნა II: 2025 წლის ნოემბრიდან მოყოლებული ბაზრის ანალიზი ეფუძნება ახალ მეთოდოლოგიას, რამაც გამოიწვია ფასის ღონის მცირედით გაზრდა, ფასების ცვლილების დინამიკის შენარჩუნებით.

თბილისის საცხოვრებელი უძრავი ქონება | ყოველთვიური მიმოხილვა 3

ახალი vs ძველი ბინები

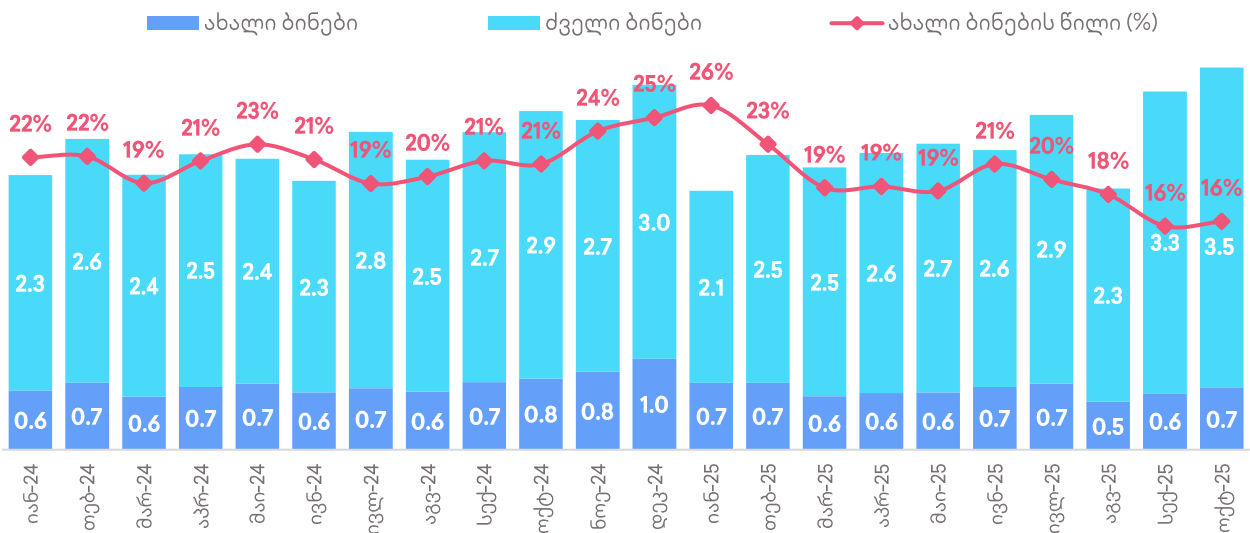
2025 წლის ოქტომბერში, სულ 668 ახალი ბინა გაიყიდა და წლიურ ჭრილში 13%-ით შემცირდა, ხოლო ძველი გაყიდული ბინების რაოდენობა წლიურად 20%-ით გაიზარდა და 3,461-ს გაუტოლდა. ახალი ბინების წილი ჯამურად გაყიდული ბინების რაოდენობაში 16%-ზე შენარჩუნდა.

2025 წლის ოქტომბერში, გაყიდული ბინების უდიდესი წილის მქონე კატეგორიად 50-დან 75 კვ.მ-მდე ფართობის მქონე ბინები დარჩა. მაჩვენებელი 2024 წლის ოქტომბერთან შედარებით მცირედით შემცირდა და ჯამური გაყიდვების 43% შეადგინა. რაც შეეხება 75-დან 125 კვ.მ.-მდე ბინებს, წილი წლიურად 2 პროცენტული პუნქტით გაიზარდა და 22% შეადგინა.

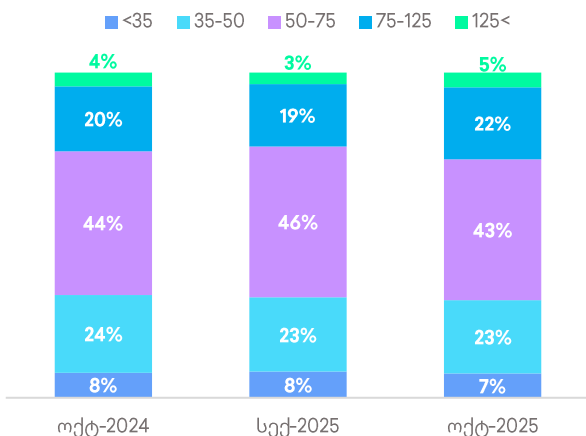
ყველაზე პატარა წილის მქონე კატეგორიამ (125-კვ.მ-ზე მეტი ფართის მქონე ბინები) ჯამური გაყიდვების 5% შეადგინა.

2025 წლის ოქტომბერში, გაყიდული ბინების უდიდესი წილი წარმოადგინა 1,200-1,500 \$/კვ.მ. საფასო კატეგორიის ბინებმა, ხოლო 2024 წელს ყველაზე დიდი წილის კატეგორიას 900-1,200\$/კვ.მ წარმოადგენდა. რაც შეეხება უფრო მაღალ საფასო კატეგორიებს, წლიურ ჭრილში 5 პროცენტული პუნქტით გაიზარდა როგორც 1,500-1,800 \$/კვ.მ. ისე 1,800\$/კვ.მ-ზე მაღალი საშუალო ფასის მქონე ბინების წილი.

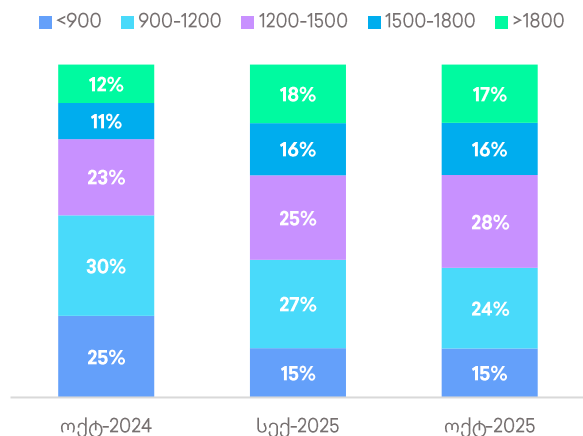
გრაფიკი 5. გაყიდული ბინების რაოდენობა, ახალი vs ძველი ('000)



გრაფიკი 6. გაყიდული ბინების განაწილება ფართობის მიხედვით



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



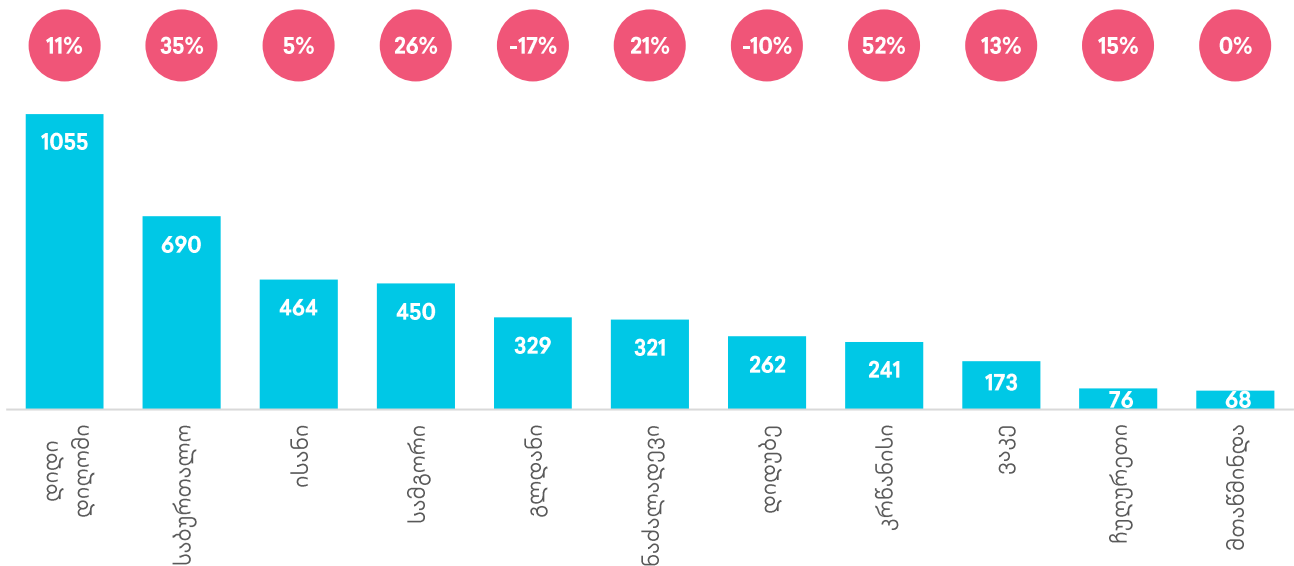
წყარო: საჯარო რეესტრი, თბილისი კაპიტალი; შენიშვნა I: ბინა ითვლება „ახლად“ თუ ის სამშენებლო ნებართვის გაცემიდან 3 წლის განმავლობაში გაიყიდა; შენიშვნა II: საჯარო რეესტრის ფასები შესწორებულია myhome-ის მონაცემებით

თბილისის უბნები

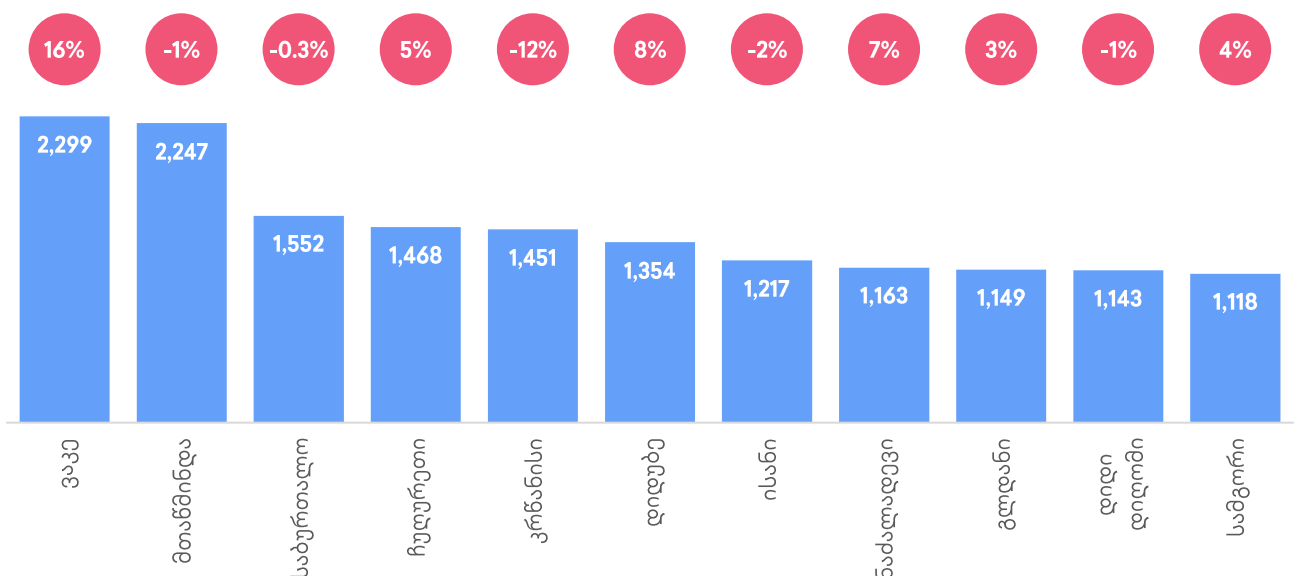
2025 წლის ოქტომბერში, ყველაზე მეტი ტრანზაქცია კვლავ დიდ დილომში დაფიქსირდა, ხოლო თბილისის სხვა უბნებთან შედარებით, გაყიდული ბინების რაოდენობის მიხედვით კრწანისი ისევ გამოირჩეოდა ყველაზე მაღალი წლიური ზრდით (52%, წ/წ), რომელსაც მოყვება საბურთალო (35%, წ/წ), სამგორი (26%, წ/წ) და ნაძალადევი (21%, წ/წ).

ყველაზე მაღალი საშუალო გასაყიდი ფასი კვლავ ვაკესა (16%, წ/წ) და მთაწმინდაზე (-1%, წ/წ) დაფიქსირდა და კვ.მ-ზე \$2,200-ს აღემატებოდა, ხოლო ყველაზე დაბალი საშუალო ფასი სამგორში დაფიქსირდა, \$1,118 კვ.მ-ზე (4%, წ/წ).

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



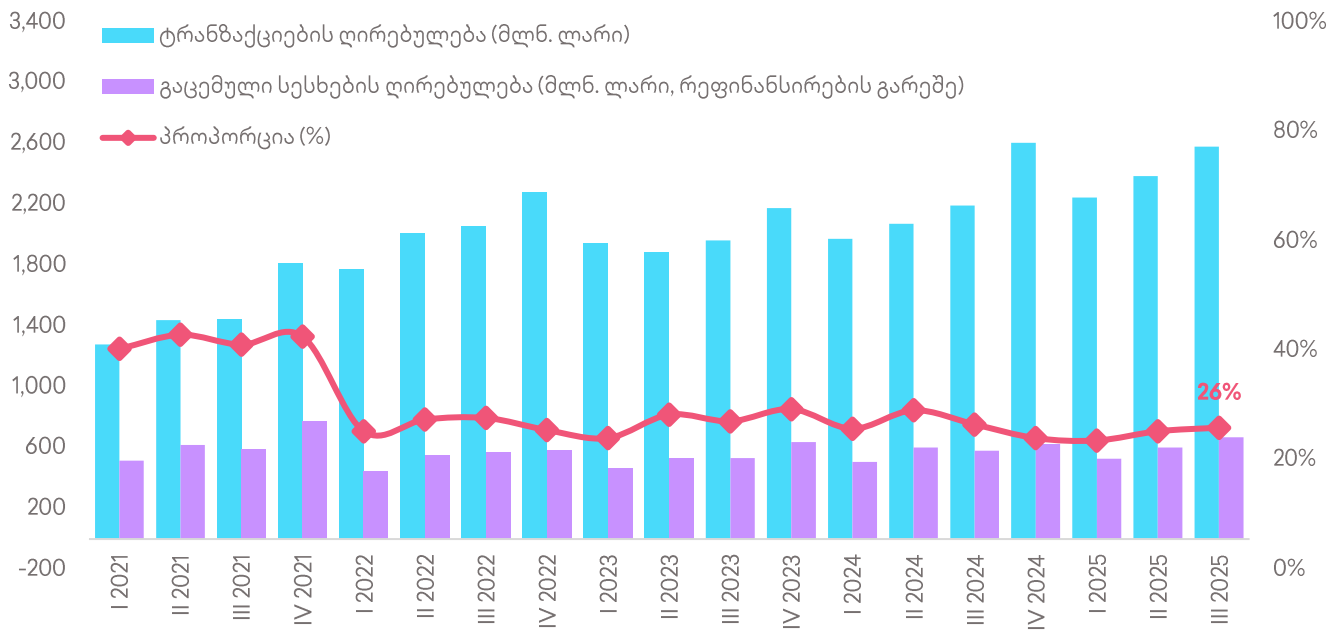
გრაფიკი 9. საშუალო შეწონილი გასაყიდი ფასი (\$/კვ.მ) და წ/წ ცვლილება (%), მეორადი ბაზარი, ოქტომბერი 2025



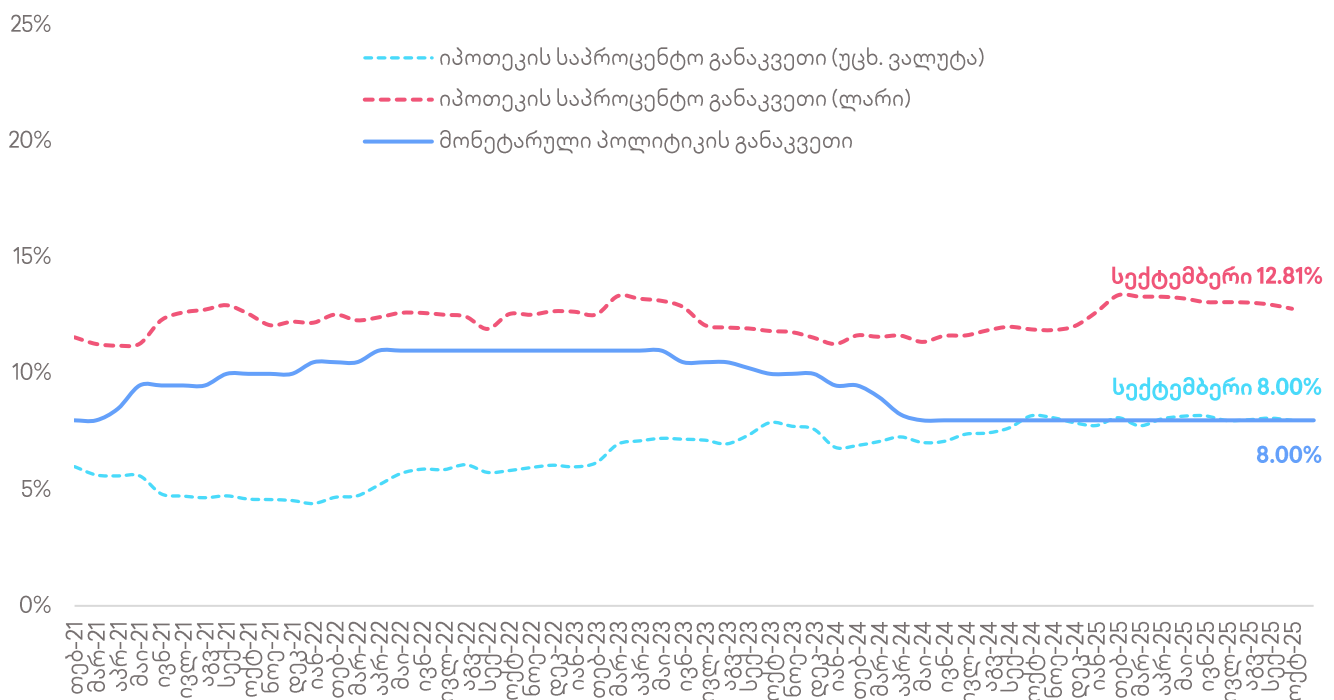
წყარო: საჯარო რეესტრი, თიბისი კაპიტალი; შენიშვნა I: მთაწმინდის ფასი არაა ნაჩვენები არასაკმარისი მონაცემების გამო; შენიშვნა II: გასაყიდი ფასის ცვლილება დათვლილია საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით, ხოლო აბსოლუტური მნიშვნელობები შესწორებულია myhome-ის მონაცემებით

დანართი: იპოთეკური სესხები

A1. ტრანზაქციების და გაცემული იპოთეკური სესხების ღირებულება, თბილისი



A2. იპოთეკურ სესხებზე არსებული განაკვეთების დინამიკა საქართველოში

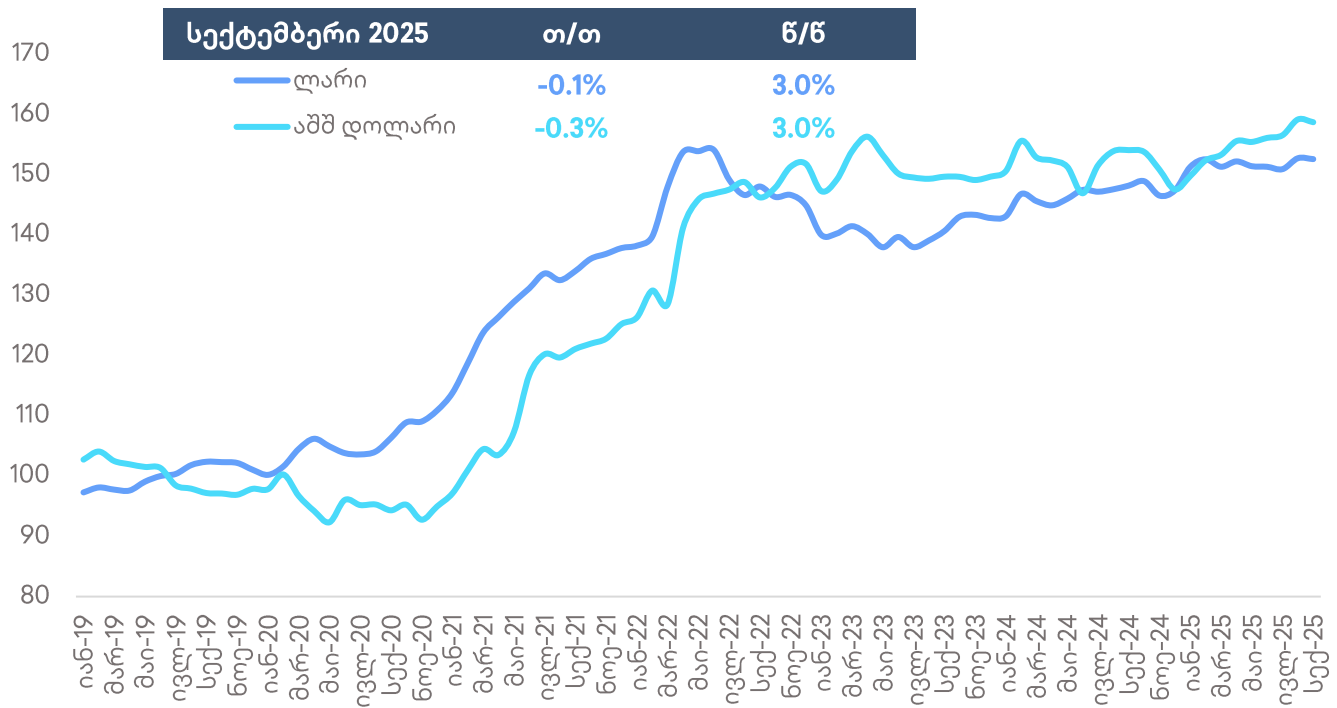


წყარო: საჯარო რეესტრი, სებ, თბილისი კაპიტალი

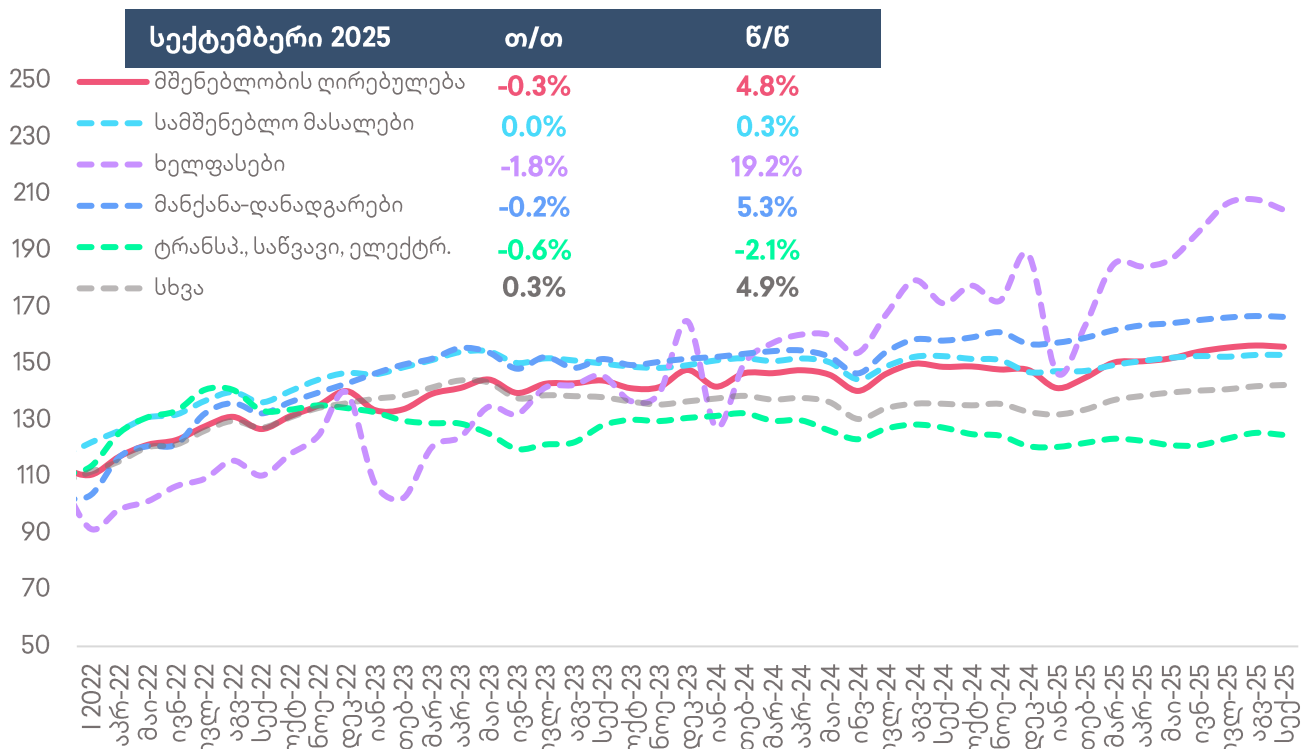
თბილისის საცხოვრებელი უძრავი ქონება | ყოველთვიური მიმოხილვა

დანართი: მშენებლობის ხარჯები

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



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

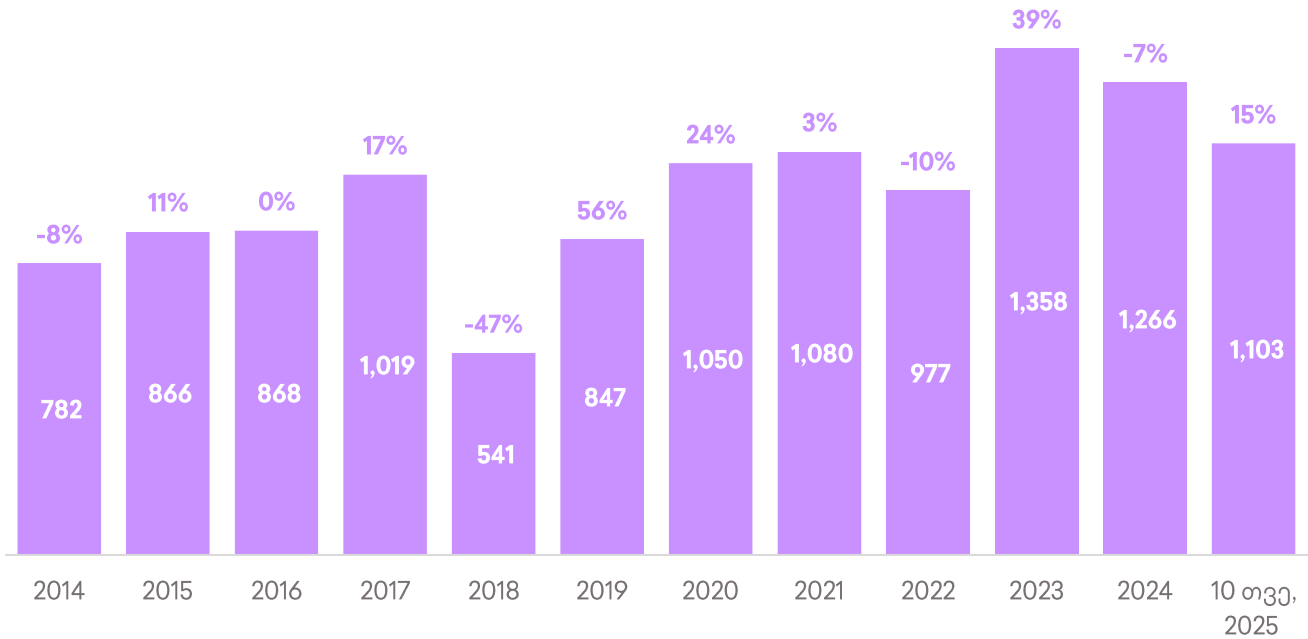


წყარო: საქსტატი, თიბისი კაპიტალი;

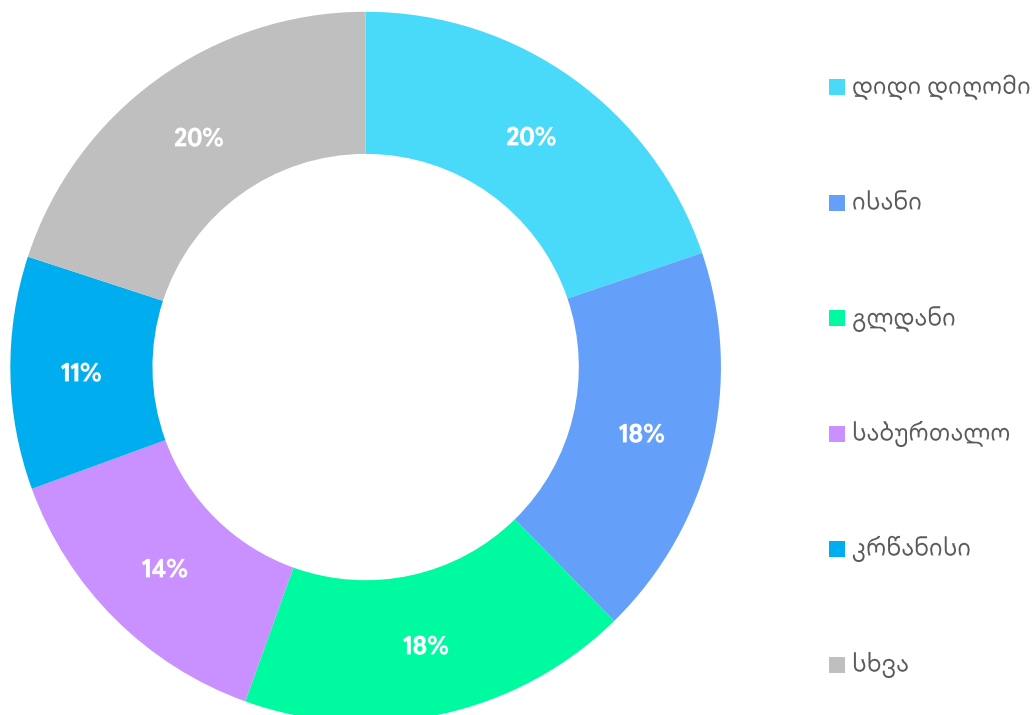
შენიშვნა: მშენებლობის ღირებულების ინდექსში წ/წ შედარებისთვის გამოყენებულია 2022 წლის I კვარტლის მონაცემები

დანართი: სამშენებლო ნებართვები

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



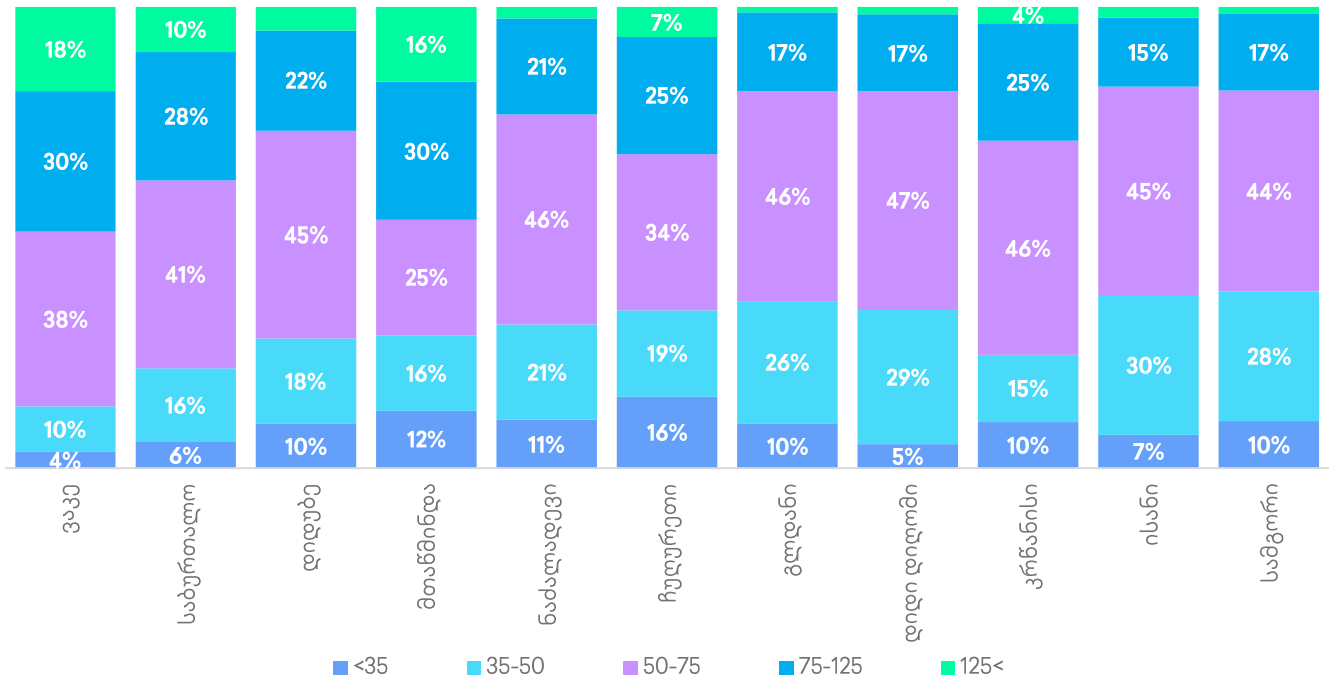
A6. ნებართვების ფართობის (კვ.მ) განაწილება უბნების მიხედვით (%), 2025



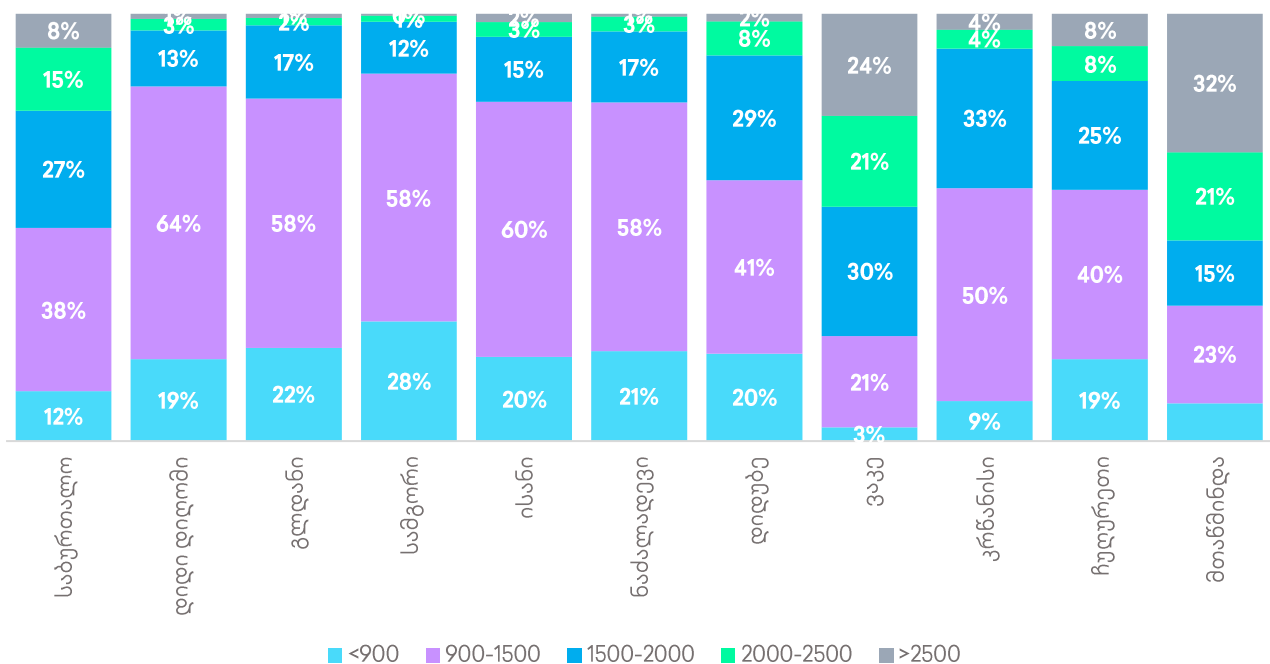
წყარო: თბილისის არქიტექტურის სამსახური, თბილისი კაპიტალი;
შენიშვნა: III და IV კლასის მრავალბინიან და მრავალფუნქციურ პროექტებში საცხოვრებელი ფართობი

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, 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 გაავრცელოს დოკუმენტი საქართველოს ტერიტორიაზე. დოკუმენტში 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 ვალდებულებისთვის 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 მოუთხოვრებათ 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, მრჩეველი(ები) ან აგენტ(ები) („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 მიმღებები მკაცრად მოუთხოვრებათ 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 მომზადრეა ცვლილება შესაბამისი კომპანიების ან ნებისმიერი სხვა პირის ბიზნესში, ფინანსურ მდგომარეობაში, მოლოდინებში, საკრედიტო სანდოობაში, სტატუსში ან საქმიან ურთიერთობებში შემოსხმვებული 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 ისე შეცვალონ ფაქტური 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 დამატებას 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 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 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.



თიბისი კაპიტალი