



თიბისი კაპიტალი

საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარი საქართველოში

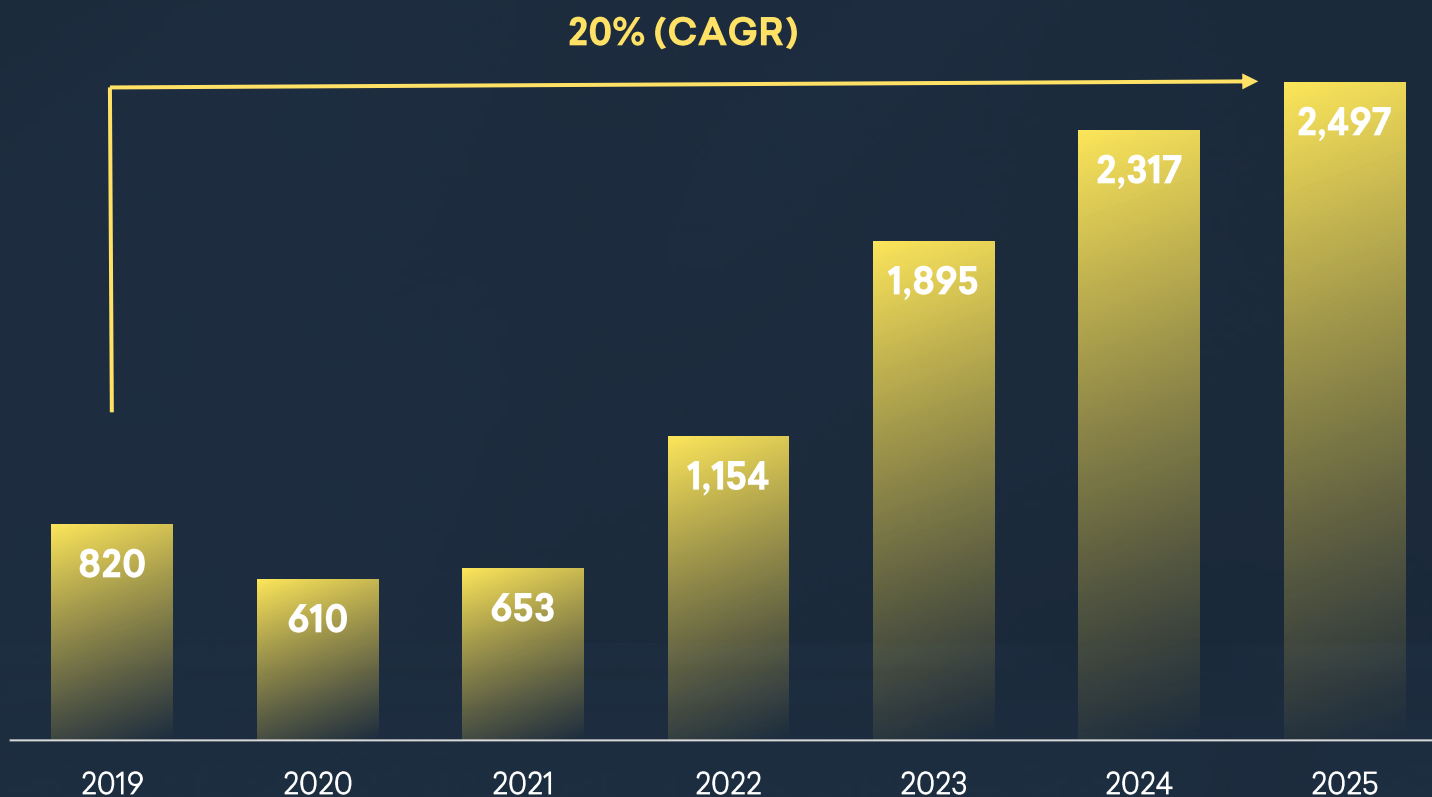
2025 შეჯამება

2026 მოლოდინები



საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარი ბოლო წლებში საგრძნობლად გაიზარდა

პირველადი ბაზრის ზომა (მლნ. \$), საქართველო



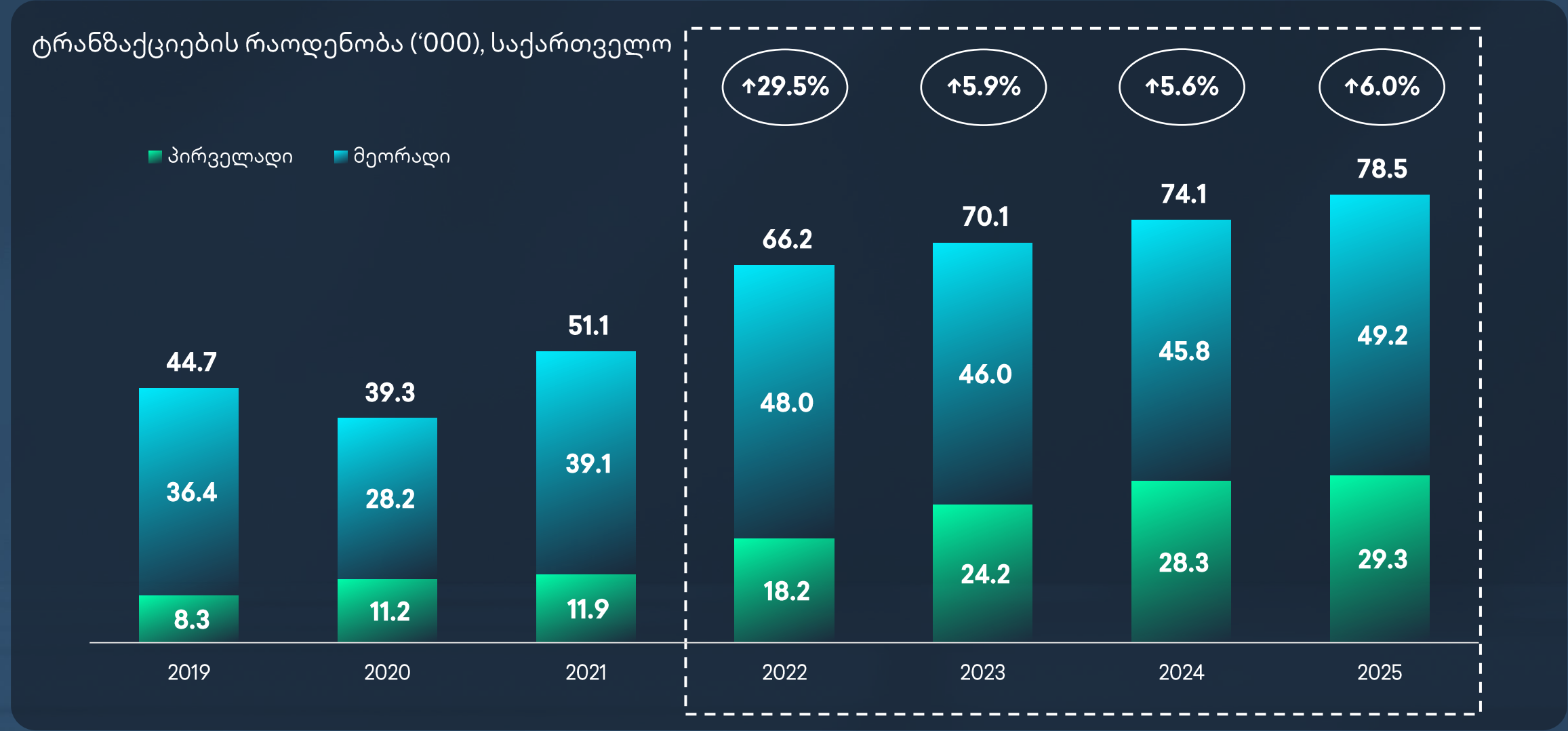
ბაზრის წილი, 2025:

68% **21%**
თბილისი ბათუმი

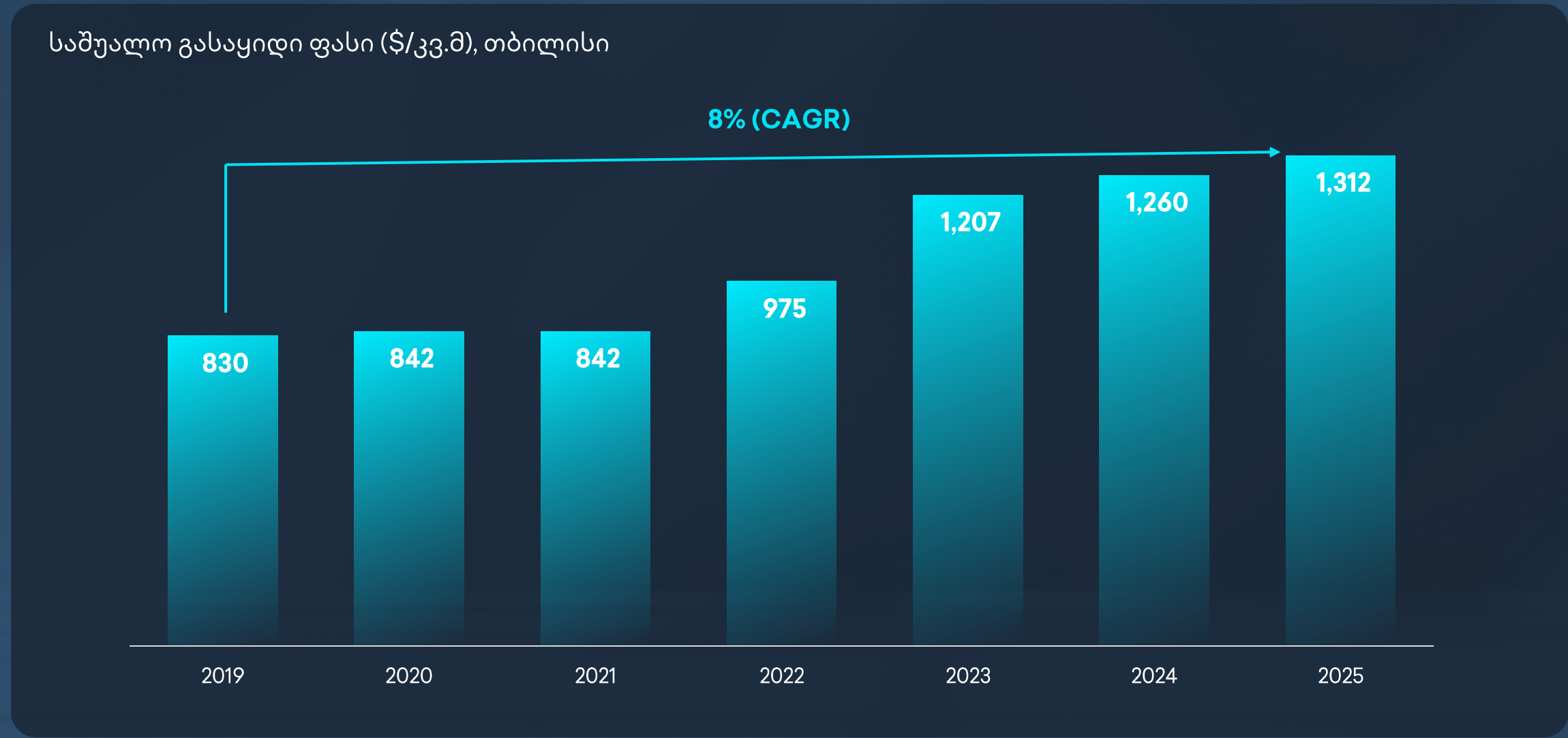
80%
გაყიდვები - საცხოვრებელი
მიზნით, თბილისი

85%
გაყიდვები - საინვესტიციო
მიზნით, ბათუმი

2022 წელს მოთხოვნის მკვეთრი ზრდის შემდგომ, 2024-2025 წლებში საქართველოს საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარი სტაბილურ ფაზაში გადავიდა



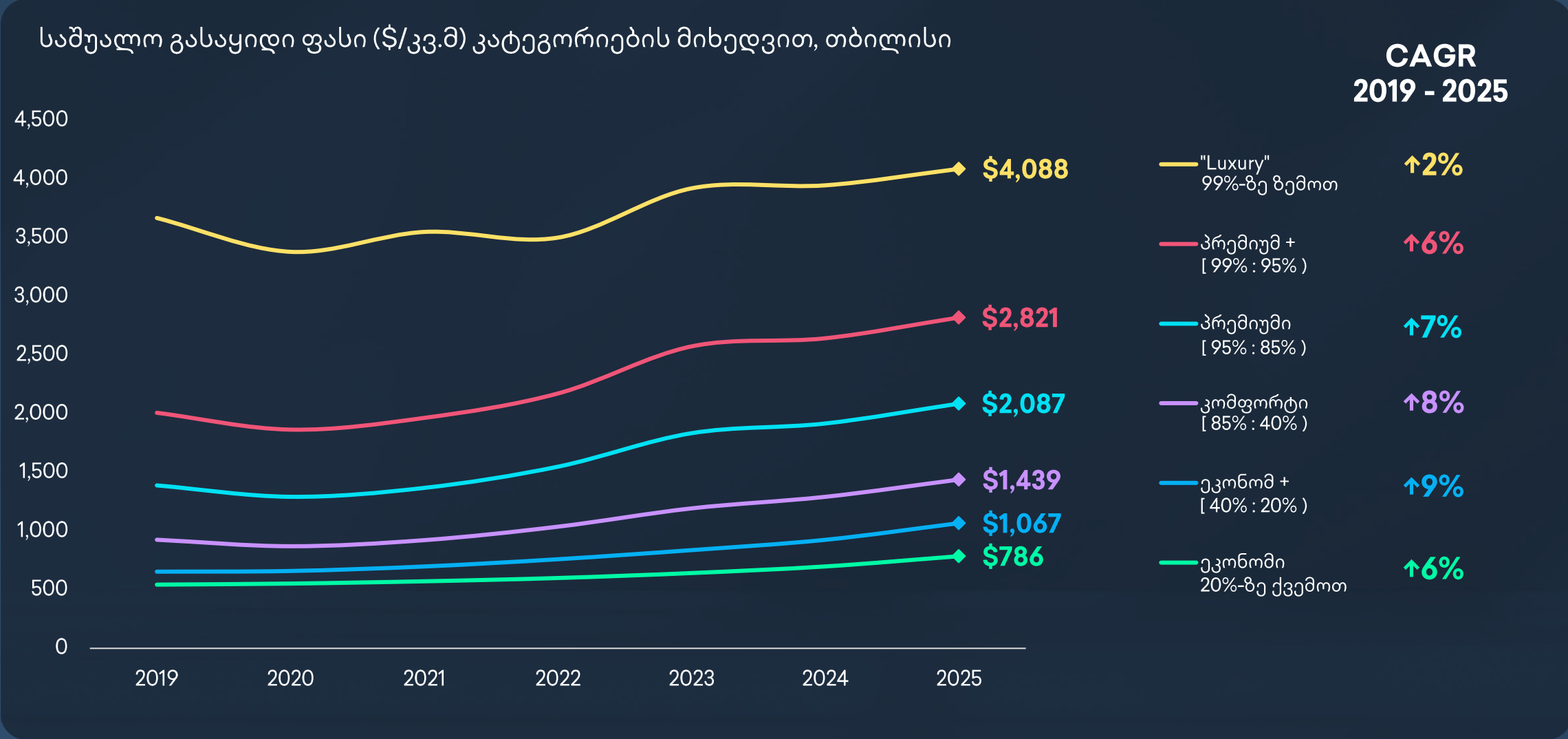
2024-2025 წლებში თბილისის საცხოვრებელი უძრავი ქონების ფასები დასტაბილურდა და საშუალო ფასმა კვადრატულ მეტრზე \$1,312-ს მიაღწია



წყარო: საჯარო რეესტრი, სეზ, თბილისი კაპიტალი

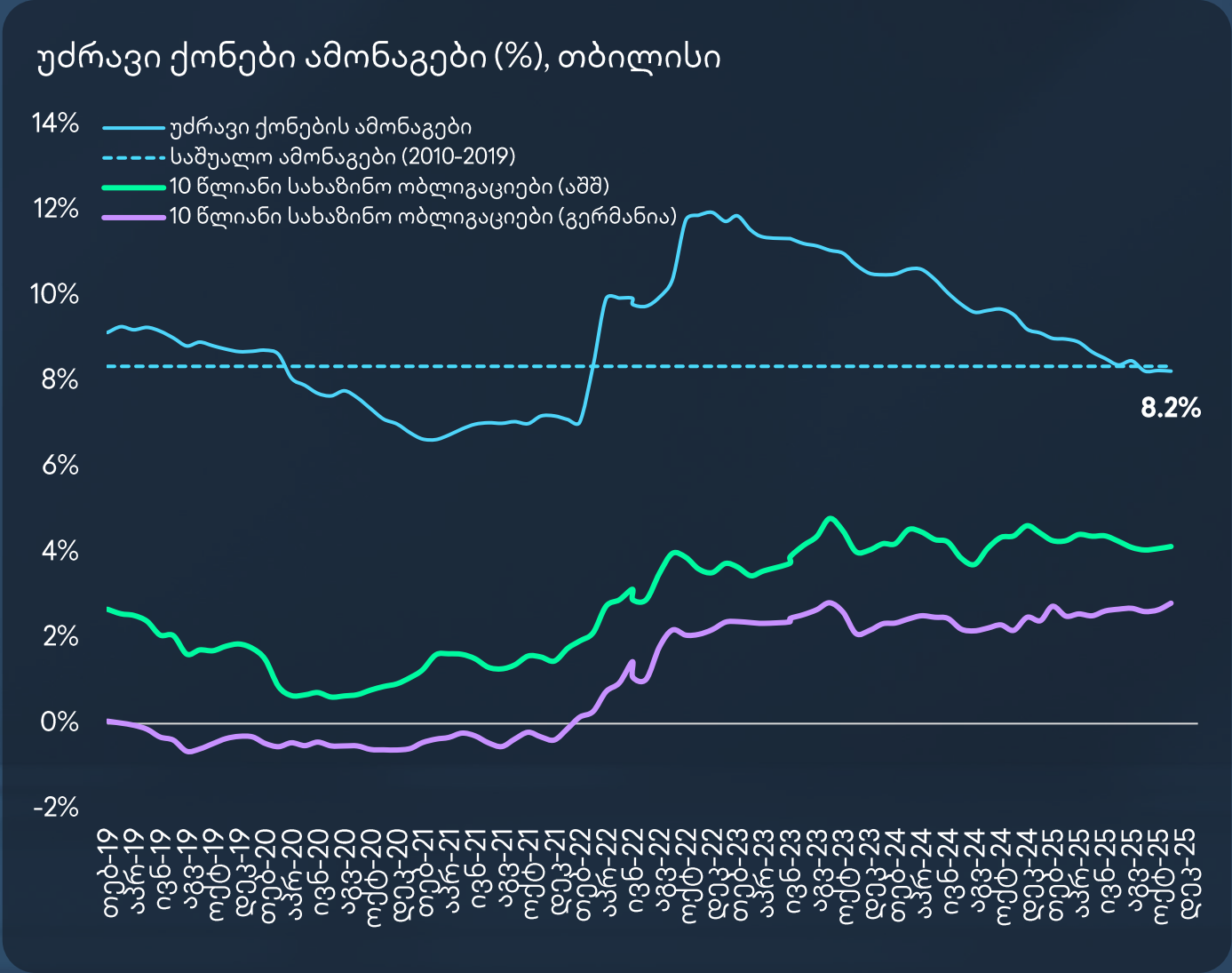
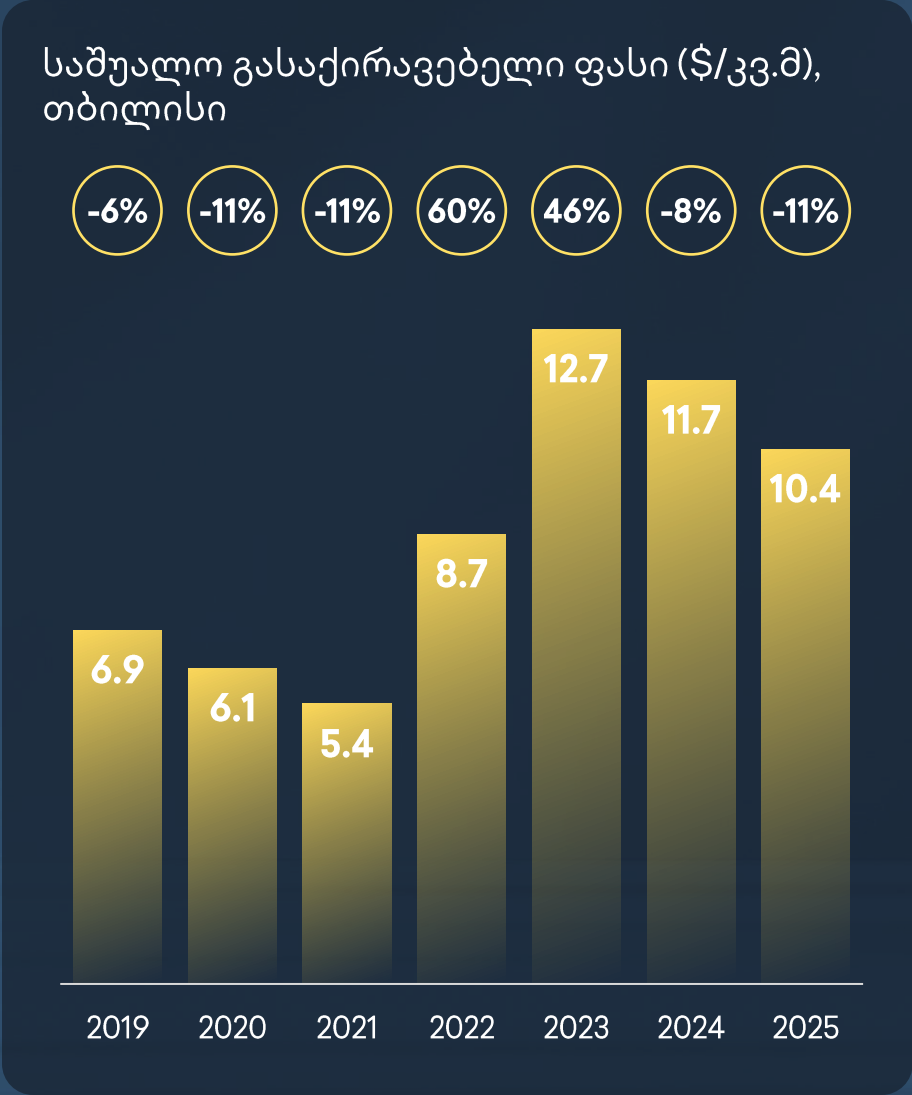


პრემიუმ სეგმენტში ფასები თბილისის საშუალო ფასებთან შედარებით ორჯერ მაღალია



წყარო: საჯარო რეესტრი, სეზ, თბილისი კაპიტალი
შენიშვნა: საფასო კატეგორიები ასახავს საშუალო ფასებს ტრანზაქციების საპროცენტო დიაპაზონების მიხედვით

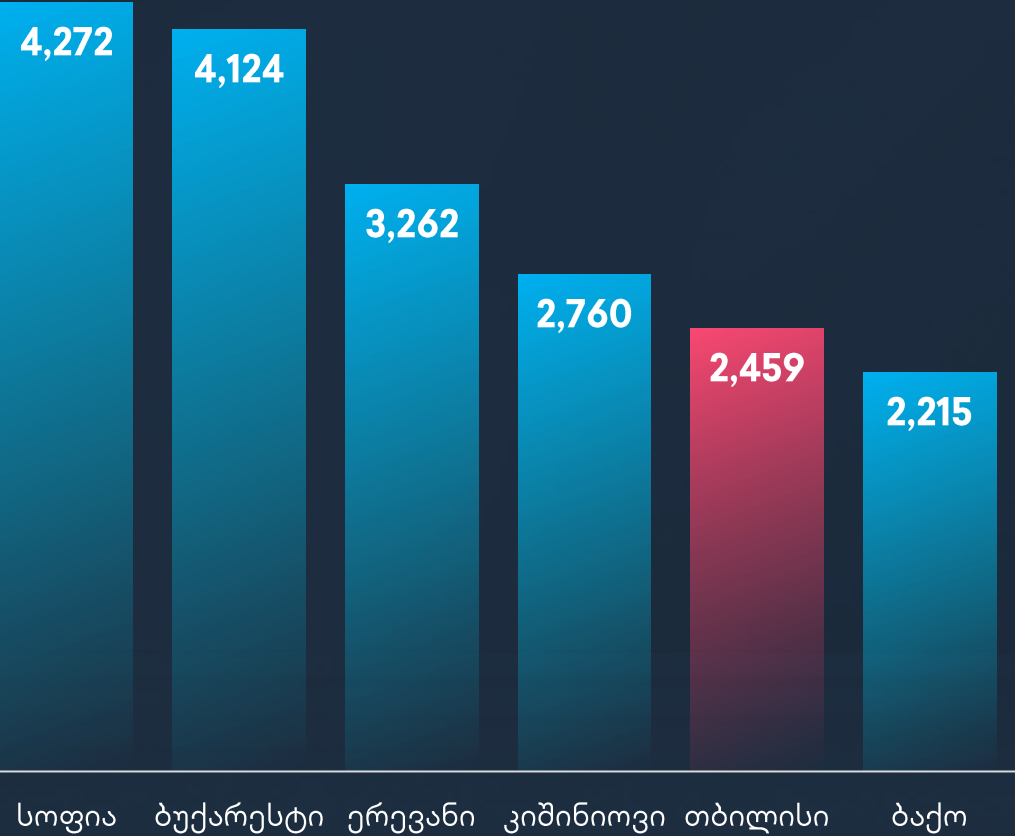
გასაქირავებელმა ფასმა ნორმალიზება 2024 წელს დაიწყო და უძრავი ქონების ამონაგები გრძელვადიან საშუალო მაჩვენებელს დაუახლოვდა, თუმცა, ის კვლავ აჭარბებს მსოფლიოს ქალაქების უმრავლესობაში არსებულ დონეს



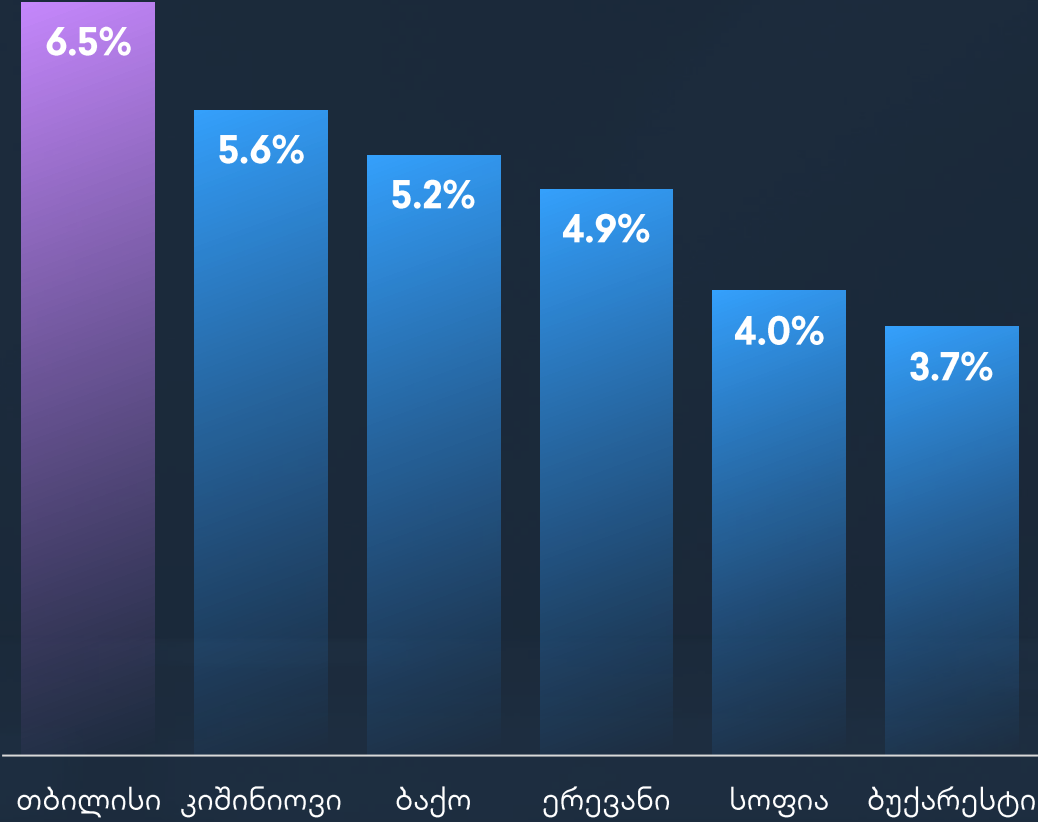


ქალაქის ცენტრში, 1 საძინებლიანი ბინების ფასების და ამონაგების შედარება აჩვენებს, რომ თბილისის საცხოვრებელი უძრავი ქონება გამოირჩევა შედარებით დაბალი ფასებით და კონკურენტული/მაღალი ამონაგებით

საშუალო გასაყიდი ფასი (\$/კვ.მ) 1 საძინებლიან ბინაში ქალაქის ცენტრში, იანვარი 2026



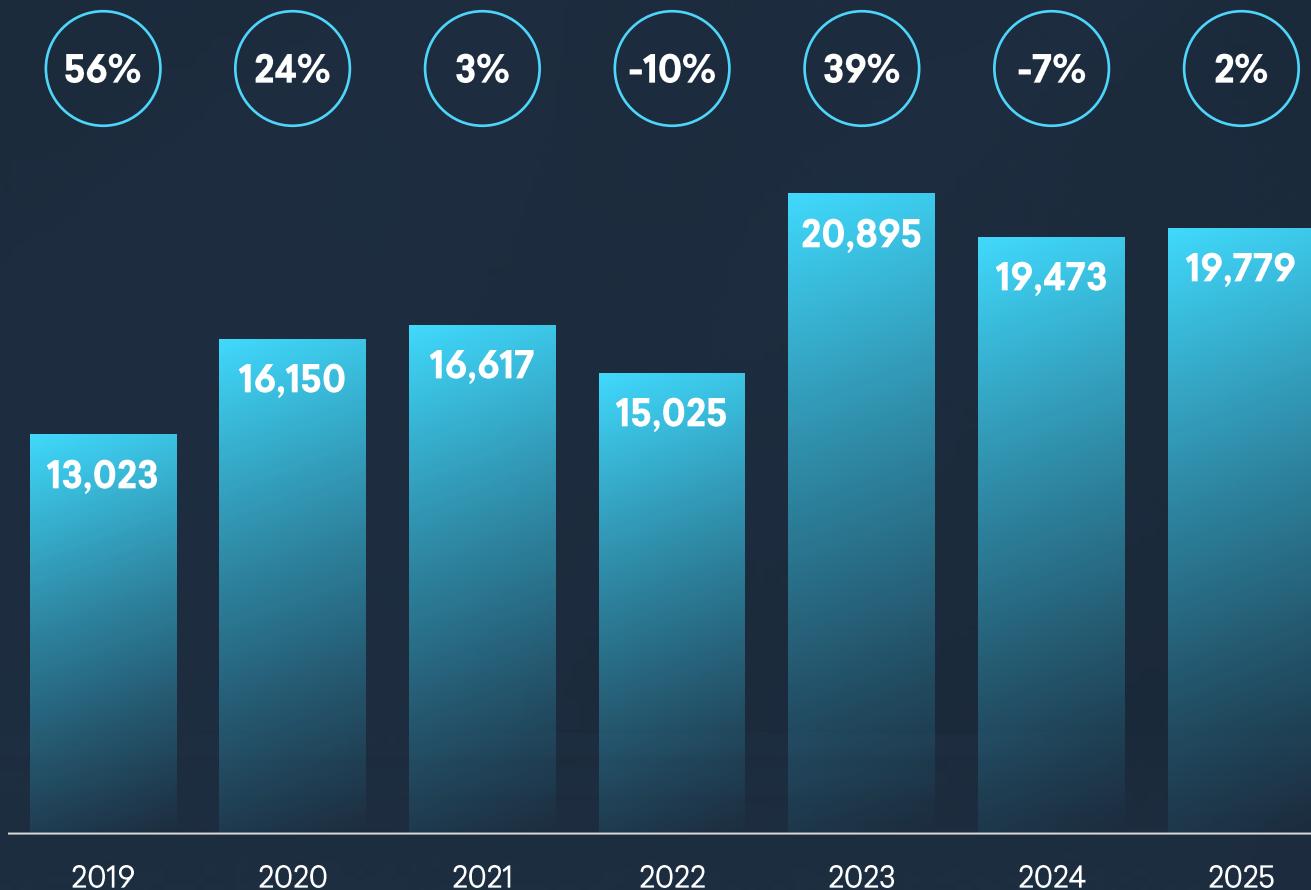
უძრავი ქონების ამონაგები (%) ქალაქის ცენტრში, იანვარი 2026





თბილისის საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარზე პოტენციური მიწოდება ზრდას განაგრძობს, რაც ნიშნავს, რომ კონკურენცია კიდევ უფრო მძაფრი იქნება

სამშენებლო ნებართვები, ბინების პოტენციური რაოდენობა და წლიური ცვლილება (%)



ბინების საშუალო რაოდენობა ერთ მრავალბინიან შენობაში

2022
80 ბინა

2025
106 ბინა

ერთი პროექტის საშუალო მიწის ფართობი

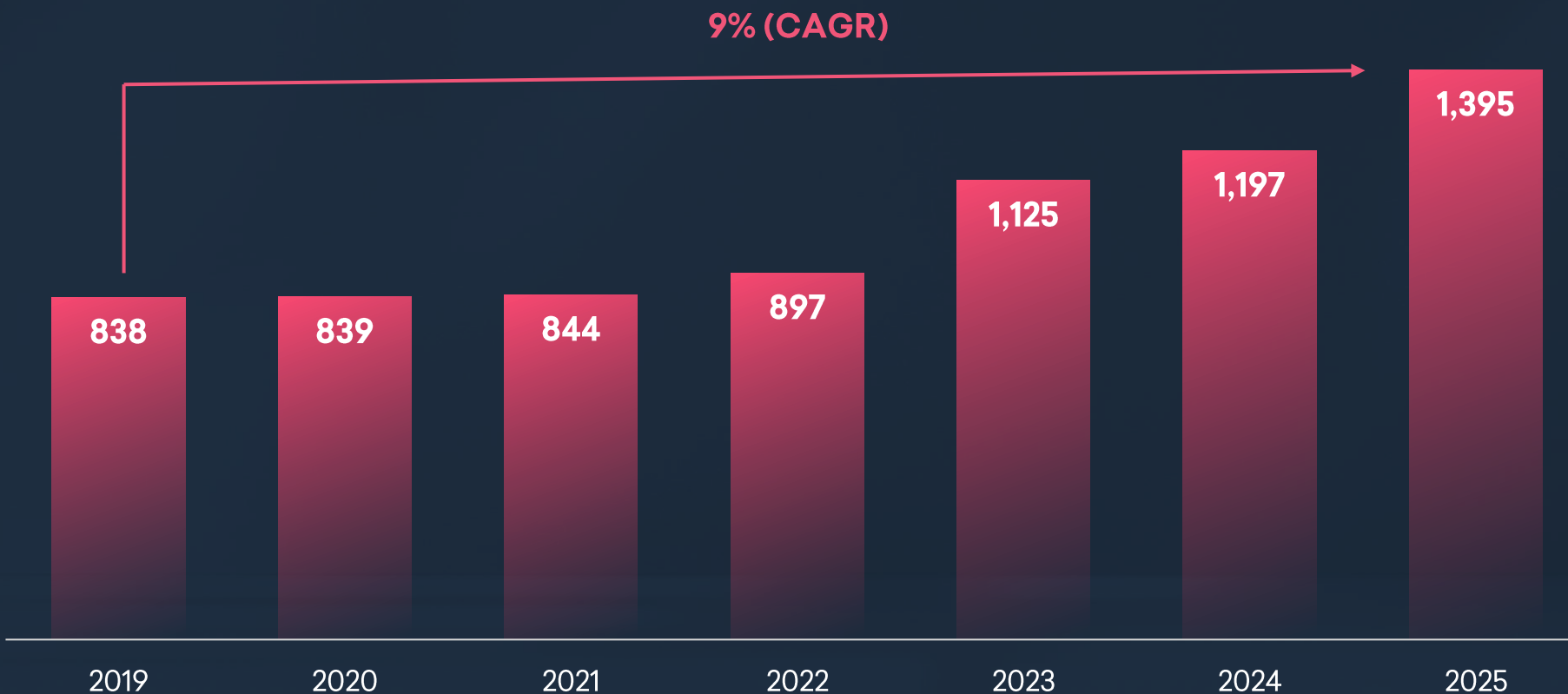
2022
3,800 m²

2025
5,400 m²



2025 წელს, ბათუმში საშუალო გასაყიდი ფასი წლიურად 17%-ით გაიზარდა, რაც ძირითადად შედარებით მაღალფასიანი პროექტების გაზრდილი მიწოდებით აიხსნება

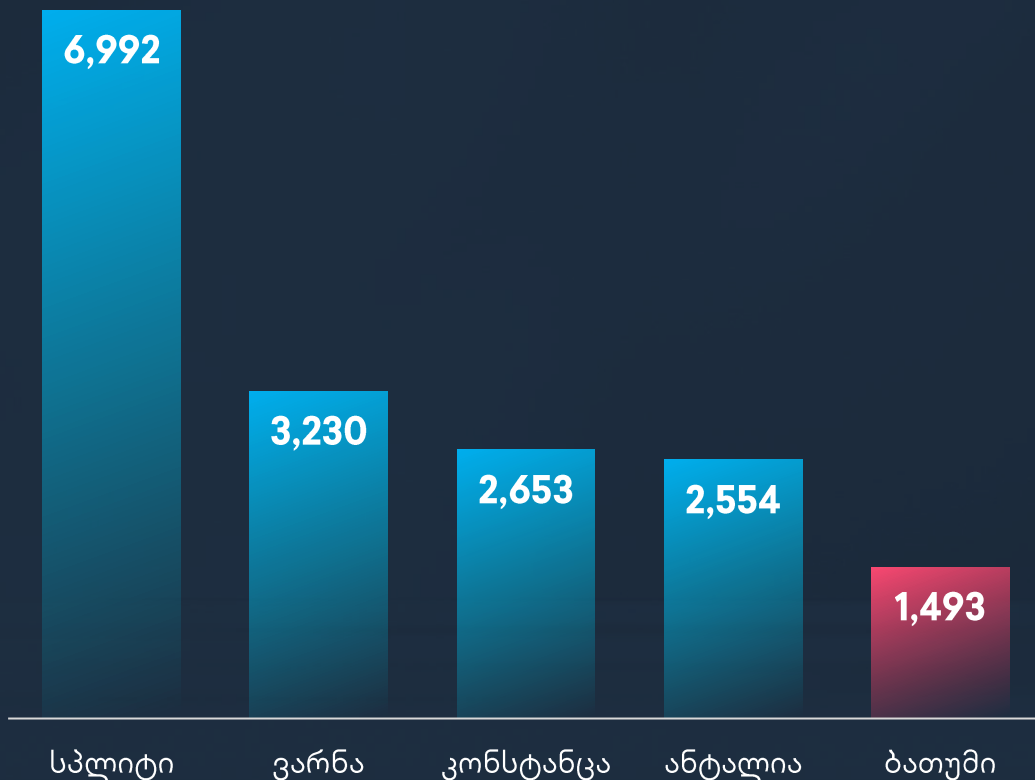
საშუალო გასაყიდი ფასი (\$/კვ.მ), ბათუმი



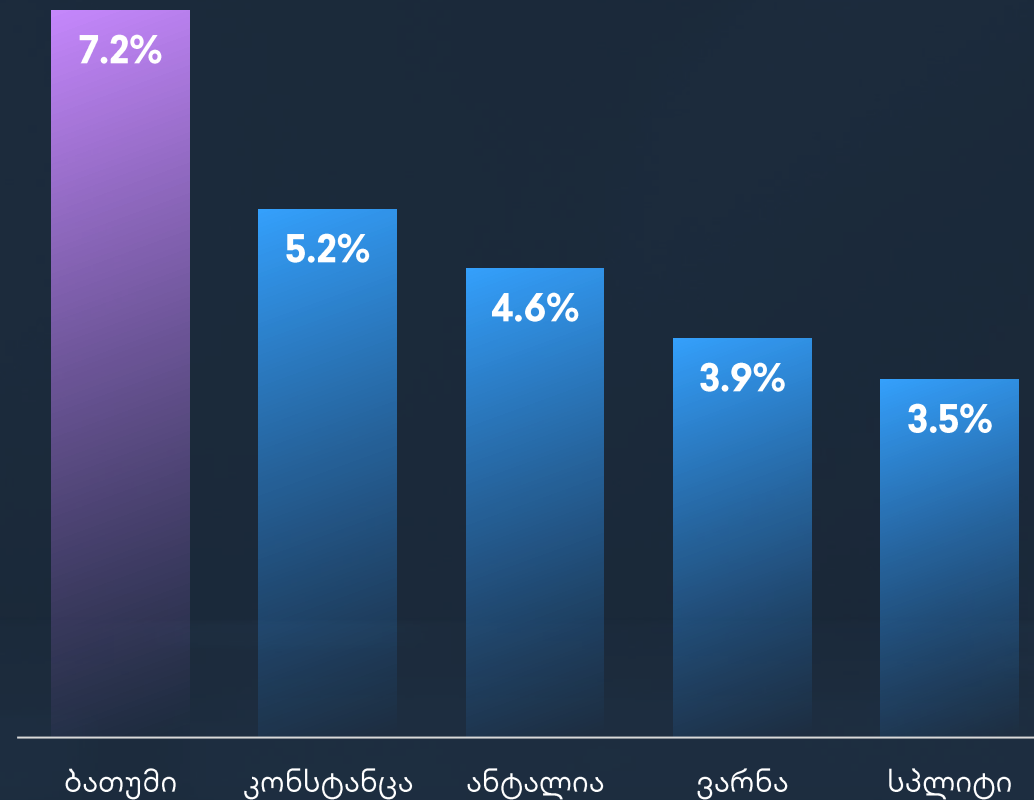


ქალაქის ცენტრში, 1 საძინებლიანი ბინების ფასების და ამონაგების შედარება აჩვენებს, რომ რეგიონში სხვა კურორტულ ქალაქებთან შედარებით ბათუმს ახასიათებს ყველაზე დაბალი გასაყიდი ფასი და ამავდროულად ყველაზე მაღალი ამონაგები

საშუალო გასაყიდი ფასი (\$/კვ.მ) 1 საძინებლიან ბინაში ქალაქის ცენტრში, იანვარი 2026



უძრავი ქონების ამონაგები (%) ქალაქის ცენტრში, იანვარი 2026





მოთხოვნის ფუნდამენტური ფაქტორები

კლებადი ოჯახის საშუალო ზომა

ოჯახის საშუალო ზომა, 2024

საქართველო

EU

3.2

2.2

მზარდი ურბანიზაცია

ურბანიზაციის დონე, 2024

საქართველო

EU

61%

76%

საცხოვრებელი პირობების გაუმჯობესება

Urbanization.kk

Stock: Outdated
მოსახლეობის **77%** 1990 წლამდე
აშენებულ შენობებში ცხოვრობს

ტურიზმის ზრდა

↑6%



2026 წლის მოლოდინები



საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარი
ნორმალიზების ფაზაში შედის



ფასებსა და გაყიდვებში სტაბილური ზრდა შენარჩუნდება
გაყიდვები: $\uparrow 4.5\%$
ფასები: $\uparrow 3.2\%$



ქირა კორექტირებას განაგრძობს ($\downarrow 2.1\%$)
ამონაგები დაახლოებით $\sim 8\%$ -ის გარშემო დარჩება



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. დოკუმენტში მოცემული არცერთი დებულება არ განიმარტება როგორც ოფერტი ან მოწვევა ოფერტზე ნებისმიერი აქტივის ან/და ფასიანი ქაღალდის ყიდვასთან ან/და გაყიდვასთან დაკავშირებით და დოკუმენტის არცერთი ნაწილი არ ქმნის საფუძვლს ხელშეკრულების გაფორმებისთვის ან ვალდებულებების აღებისთვის 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 იმოყვებიან 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), თანამშრომელ(ები), დაკავშირებული კომპანიები, მრჩეველ(ები) ან აგენტ(ები) („წარმომადგენლები“) არ იღებენ რაიმე სახის პირდაპირ ან არაპირდაპირ პასუხისმგებლობას რომელიმე პირის წინაშე რომელიმე იურისდიქციაში დოკუმენტის გამოქვეყნებასთან, გავრცელებასთან, ფლობასთან ან გამოყენებასთან დაკავშირებით. დოკუმენტი არ წარმოადგენს საინვესტიციო, ბიზნეს, საგადასახადო ან/და სამართლებრივ რჩევას და ფინანსურ, საგადასახადო, სამართლებრივ ან/და სხვა სახის შესაბამისობის შეფასებას (due diligence). დოკუმენტის თითოეული მიმღები უნდა აცნობიერებდეს, რომ წინამდებარე კვლევის გამოყენების შემთხვევაში თიბისი კაპიტალი არ არის პასუხისმგებელი კვლევითი სარგებლობასთან დაკავშირებულ შედეგებზე და რეკომენდებულისა, რომ თითოეულმა მიმღებმა დოკუმენტში განხილულ საკითხებთან დაკავშირებით ჩაატაროს დამოუკიდებელი კვლევა და დეტალური შეფასება. ნებისმიერი გადაწყვეტილება მიღებული უნდა იქნას მხოლოდ დოკუმენტის მიმღების პირადი შეხედულებითა და დისკრეციით. დოკუმენტში მოცემული ნებისმიერი ან ყველა მონაცემი ან/და ინფორმაცია წარმოადგენს მესამე მხარის წყაროებიდან მიღებულ ინფორმაციას და თიბისი კაპიტალი არ იღებს რაიმე სახის პირდაპირ ან არაპირდაპირ პასუხისმგებლობას მათ სისრულესთან, სისწორესთან და სიზუსტესთან დაკავშირებით. წინამდებარე დოკუმენტში მოცემული ნებისმიერი ფინანსური მონაცემი, პროგნოზი თუ მოდელი ეფუძნება მესამე პირების მიერ მოწოდებულ ინფორმაციას. თიბისი კაპიტალი არ იღებს რაიმე პასუხისმგებლობას, საკრედიტო სანდოობაში, სტატუსში ან საქონლში შესაბამისად, აღნიშნული ინფორმაცია არ უნდა იქნეს მიჩნეული საბოლოო ანალიზად ან რაიმე გადაწყვეტილების მიღების საფუძვლად. ამასთან, აღნიშნული ინფორმაცია შეიძლება შეიცვალოს თიბისი კაპიტალისგან დამოუკიდებლად და მისი გაფრთხილების გარეშე და არც თიბისი კაპიტალს, არც ჯგუფის რომელიმე წევრს და არც მათ რომელიმე წარმომადგენელს ეკისრებათ რაიმე სახის ვალდებულება, განაახლონ ან შეინარჩუნონ დოკუმენტში მოცემული ინფორმაცია. დოკუმენტის გავრცელება, არც ერთ შემთხვევაში არ 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 საქონლში 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 მასზე დაყრდნობა. თიბისი კაპიტალი არ იღებს ვალდებულებას, განაახლოს დოკუმენტი ან გამოსწოროს მასში არსებული რაიმე უზუსტობა, რაც შესაძლოა გახდეს აშკარა. დოკუმენტი შესაძლოა მოიცავდეს სამომავლო შეხედულებებთან დაკავშირებულ განაცხადებს საოპერაციო შედეგებთან და სხვა ჩაჩვენებულებთან მიმართებაში. ნებისმიერ სამომავლო შეხედულებასთან დაკავშირებული განაცხადი შეიცავს ნაცნობ და უცნობ რისკებს, მერყეობას და სხვა მნიშვნელოვან ფაქტორებს, რომლებიც თიბისი კაპიტალის მიღმა და რომელთაც შესაძლოა ისე შეცვალონ ფაქტიური შედეგები, ეფექტურობა ან მიღწევები რომ მნიშვნელოვნად განსხვავდებოდეს სამომავლო შედეგებისგან, ეფექტურობისგან ან მიღწევებისაგან, რომლებიც შეიძლება გამომდინარეობდეს ასეთ სამომავლო შეხედულებებთან დაკავშირებული განაცხადებიდან. ასეთ 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 ისეთ მოვლენებს და დამოკიდებულებას ისეთ გარემოებებზე, რომელთა სამომავლო არსებობა სათუას. გარანტიის გერ გაიცემა, რომ დოკუმენტში არსებული, სამომავლო შეხედულებებთან დაკავშირებული განაცხადები აღსრულებას. 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 აშუამდ ხელმისაწვდომი ინფორმაციის ინტერპრეტაციას. მესამე 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, შესაძლოა არსებობდეს ინტერესთა პოტენციური კონფლიქტი, რომელსაც შეუძლია გავლენა მოახდინოს დოკუმენტში არსებული ინფორმაციის ობიექტურობაზე, თუმცა არსებული საუკეთესო სტანდარტების დაცვით, თიბისი კაპიტალი ჩამოყალიბებული აქვს სათანადო პრაქტიკა და პროცედურები, რომლებიც ეფექტურად უზრუნველყოფენ მომსახურების შესრულების დამოუკიდებლობას და მიუკერძოებლობას. მოცემული დოკუმენტი არის მკაცრად კონფიდენციალური. 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 პასუხისმგებლობას მესამე პირის აღნიშნულობას დაკავშირებულ ქმედებებზე. თიბისი კაპიტალი არ გასცემს რაიმე სახის რწმუნებას, აშკარად გამოხატულს ან ნაგულისხმევს, დოკუმენტის სარგებლობაზე მომავალი საქმიანობის პროგნოზირების საკითხში ან რომელიმე ფასიანი ქაღალდის ან აქტივის მიმდინარე ან მომავალი ღირებულების შეფასებაში და ცალსახად უარყოფს სავაჭრო მდგომარეობის ან შესაბამისობის ყველაწარ პირობას, რაც დოკუმენტში განხილულია კონკრეტული მიზნისთვის ან გამოყენებისთვის ნებისმიერი მონაცემის მიმართ. შემოადინიშნულის შეზღუდვის გარეშე და კანონის შესაბამისად, თიბისი კაპიტალი, ჯგუფის ნებისმიერი წევრი, და მათი ნებისმიერი წარმომადგენელი პასუხისმგებლობას არ იღებენ რომელიმე ვალდებულებიდან გამომდინარე 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 რომელიმე მხარის მიერ დოკუმენტის საფუძველზე რაიმე ქმედების განხორციელებას ან/და უმოქმედობას.

7 მარჯანიშვილის ქ. თბილისი 0102, საქართველო
ტელ: +995 32 2 272727 | +995 32 2 272733

Email Research@tbccapital.ge

www.tbccapital.ge



თიბისი კაპიტალი

www.tbcbcapital.ge