



თბილისი კაპიტალი

თბილისის საცხოვრებელი უძრავი ქონება

მარტი 2026

ყოველთვიური მიმოხილვა

ირინა კვახაძე

უფროსი ვიცე პრეზიდენტი

სალომე დეისაძე

უფროსი ასოცირებული მკვლევარი

რევაზ მაისურაძე

ასოცირებული მკვლევარი

თინათინ თუთბერიძე

ანალიტიკოსი

3 თვე, 2026



2026 წლის პირველ კვარტალში, უძრავი ქონების ბაზრის მოცულობა თბილისში 24%-ით გაიზარდა და \$941 მილიონი შეადგინა. მსგავსი ზრდა, ნაწილობრივ მასშტაბური სამშენებლო პროექტების დასრულებამ განაპირობა.



2026 წლის იანვარი-მარტის პერიოდში თბილისში გაიყიდა 10,723 ბინა, რაც 19%-იან წლიურ ზრდას წარმოადგენს.



იმავე პერიოდის განმავლობაში ბინების საშუალო გასაყიდმა ფასმა კვ.მ-ზე \$1,343 შეადგინა (+6%, წ/წ).



2026 წლის პირველ კვარტალში საშუალო გასაქირავებელი ფასი კვ.მ-ზე \$10-ზე შენარჩუნდა (-6%, წ/წ). ასევე, უძრავი ქონების ამონაგები 8.1%-იან ნიშნულზე დარჩა (-1.033 წ/წ).



2026 წლის პირველი სამი თვის განმავლობაში, გაცემული სამშენებლო ნებართვების საცხოვრებელმა ფართობმა, რომელიც წარმოადგენს ბაზარზე პოტენციური მიწოდების მაჩვენებელს, დაახლოებით 176,000 კვ.მ. შეადგინა (-31%, წ/წ).

თბილისის საცხოვრებელი უძრავი ქონება

მარტი 2026 vs მარტი 2025



+33%

352\$

ბაზრის მოცულობა
(მლნ)



+32%

4,031

გაყიდული ბინების
რაოდენობა



-31%

2,712

ბინების პოტენციური
მიწოდება (რაოდენობა, 3 თვე)



+4%

1,341\$

საშუალო გასაყიდი
ფასი, კვ.მ.



-5%

10.1\$

საშუალო გასაქირავებელი
ფასი, კვ.მ



-0.9pp

8.1%

საშუალო ამონაგები

12 თვის საშუალო გასაყიდი ფასი კატეგორიების მიხედვით (\$/კვ.მ), აპრილი 2025 - მარტი 2026

4,169\$

ლუქს კლასი

2,869\$

პრემიუმი +

2,126\$

პრემიუმი

1,465\$

კომფორტი

1,092\$

ეკონომი +

803\$

ეკონომი

გაყიდული ბინების რაოდენობა და საშუალო გასაყიდი ფასი წლიური ცვლილება (\$/კვ.მ, მეორადი ფასი), მარტი 2026

ვაკე	წ/წ	მთანმინდა	წ/წ	საბურთალო	წ/წ	
ფასი	\$2,276	7%	ფასი	\$2,171	9%	
რაოდ.	140	-27%	რაოდ.	79	41%	
დიდი დილომი	წ/წ	გლდანის	წ/წ	სამგორი	წ/წ	
ფასი	\$1,127	2%	ფასი	\$1,151	2%	
რაოდ.	859	18%	რაოდ.	362	27%	
კრწანისი	წ/წ	ისანი	წ/წ	დიღუბე	წ/წ	
ფასი	\$1,374	-6%	ფასი	\$1,214	10%	
რაოდ.	317	84%	რაოდ.	431	20%	
ჩუღურეთი	წ/წ	ნაძალადევი	წ/წ	თბილისი	წ/წ	
ფასი	\$1,450	-8%	ფასი	\$1,175	9%	
რაოდ.	83	9%	რაოდ.	240	4%	
				ფასი	\$1,341	4%
				რაოდ.	4,031	32%

ტრანზაქციები, ფასი და ამონაგები

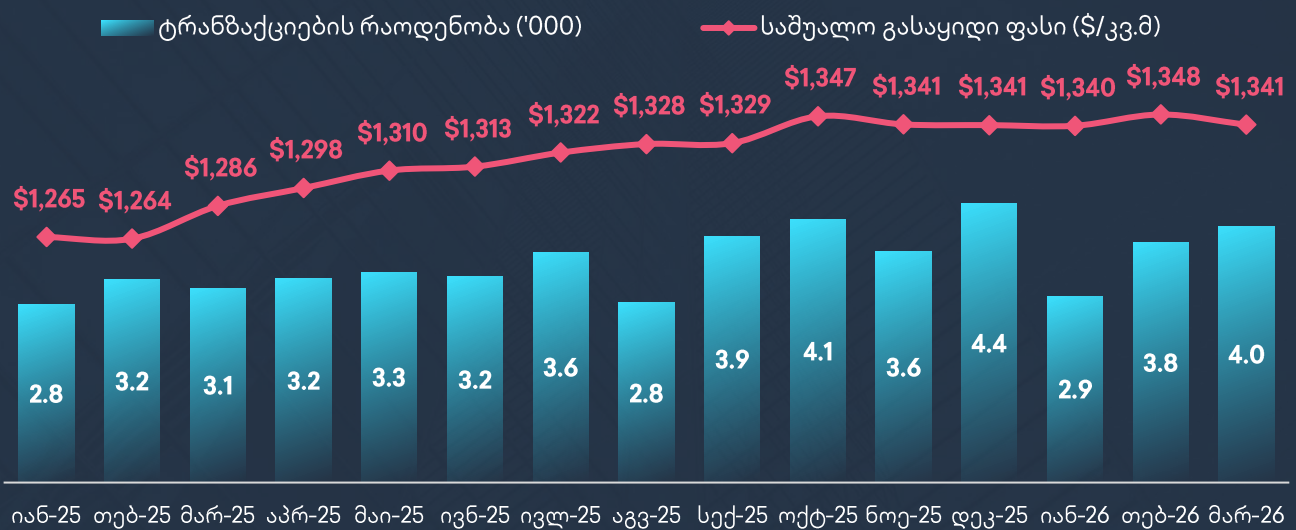
2026 წლის მარტში, თბილისის უძრავი ქონების ბაზარზე **გაყიდული ბინების რაოდენობამ** 4,031 შეადგინა, რაც წლიურად 32%-იან ზრდას წარმოადგენს.

გასაყიდი ფასი წლიურად 4%-ით გაიზარდა და კვ.მ.-ზე \$1,341 შეადგინა.

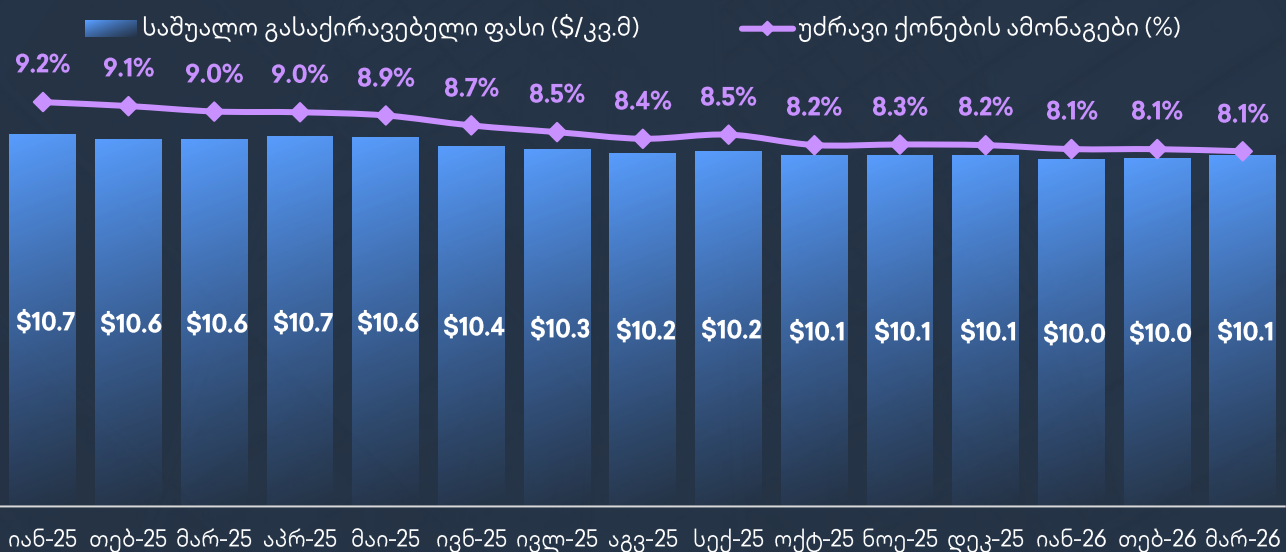
რაც შეეხება, **გასაქირავებელ ფასს**, მაჩვენებელი კვ.მ-ზე \$10.1-ზე შენარჩუნდა, რაც წლიურად 5%-იან შემცირებას წარმოადგენს.

უძრავი ქონების ამონაგები 8.1%-ზე შენარჩუნდა, რაც 0.9 პროცენტული პუნქტით დაბალი მაჩვენებელია გასული წლის იმავე პერიოდთან შედარებით.

გრაფიკი 1. ტრანზაქციების რაოდენობა ('000) და საშუალო გასაყიდი ფასი (\$/კვ.მ)



გრაფიკი 2. საშუალო გასაქირავებელი ფასი (\$/კვ.მ) და უძრავი ქონების ამონაგები (%)



წყარო: საჯარო რეესტრი, სეზ, თბილისი კაპიტალი

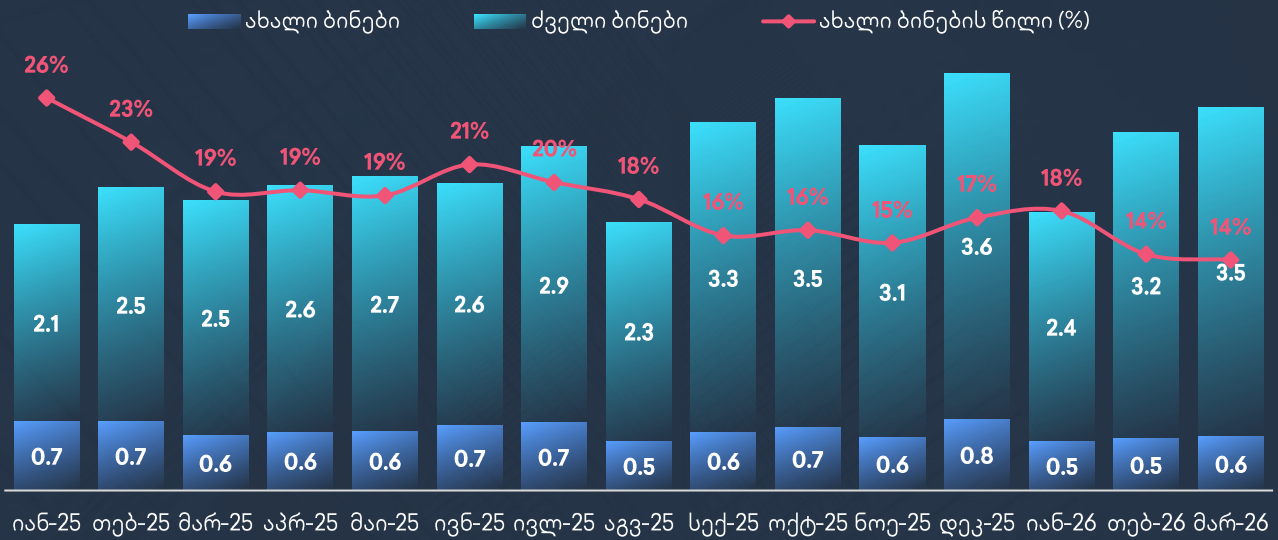
შენიშვნა I: გასაყიდი ფასის და ქირის ცვლილება დაანგარიშებულია სეზ-ის მონაცემების მიხედვით

შენიშვნა II: 2025 წლის ნოემბრიდან მოყოლებული ბაზრის ანალიზი ეფუძნება ახალ მეთოდოლოგიას, რამაც გამოიწვია ფასის დონის მცირედით გაზრდა, ფასების ცვლილების დინამიკის შენარჩუნებით

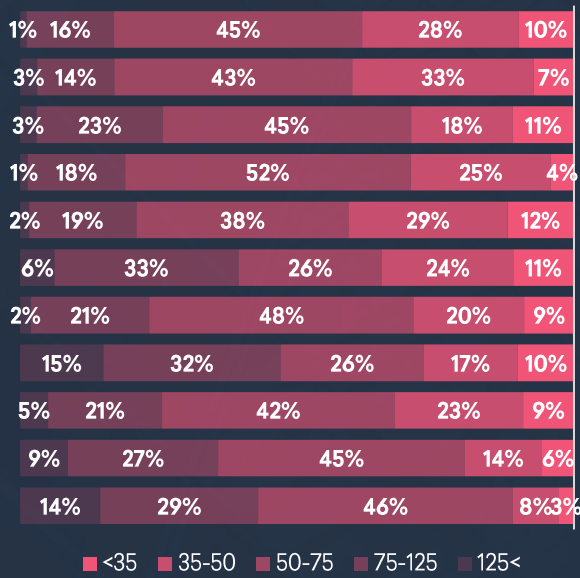
ახალი vs ძველი ბინები

2026 წლის მარტში, **ახალი ბინების** გაყიდვებმა 564 ტრანზაქცია შეადგინა, რაც წლიურად 3%-იან შემცირებას წარმოადგენს. რაც შეეხება **ძველ ბინებს**, დაფიქსირდა 3,467 ტრანზაქცია, რაც 2025 წლის მარტის მაჩვენებელს 40%-ით აღემატება. ახალი ბინების წილი ჯამურად გაყიდული ბინების რაოდენობაში 14%-ზე შენარჩუნდა.

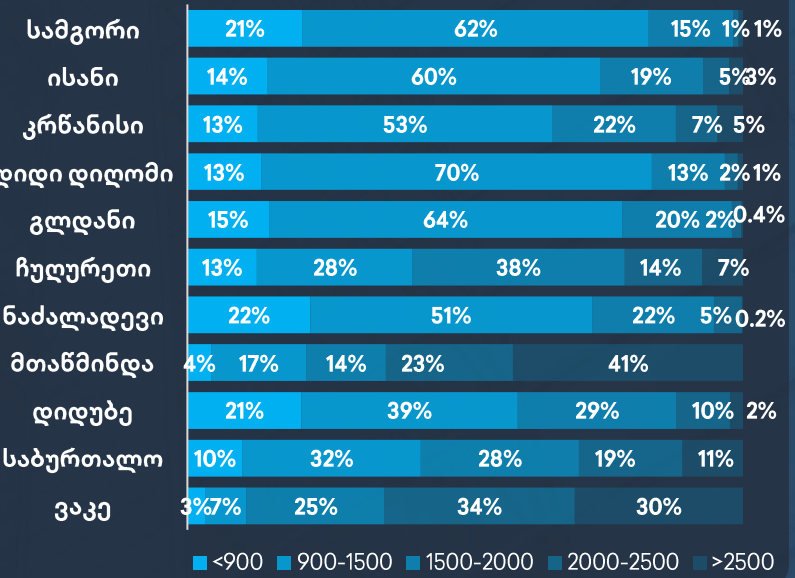
გრაფიკი 3. ტრანზაქციების რაოდენობა, ახალი vs ძველი ('000)



გრაფიკი 4. გაყიდული ბინების განაწილება ფართობის მიხედვით (კვ.მ), თბილისი, 2026



გრაფიკი 5. გაყიდული ბინების განაწილება საფასო კატეგორიების მიხედვით (\$/კვ.მ), თბილისი, 2026

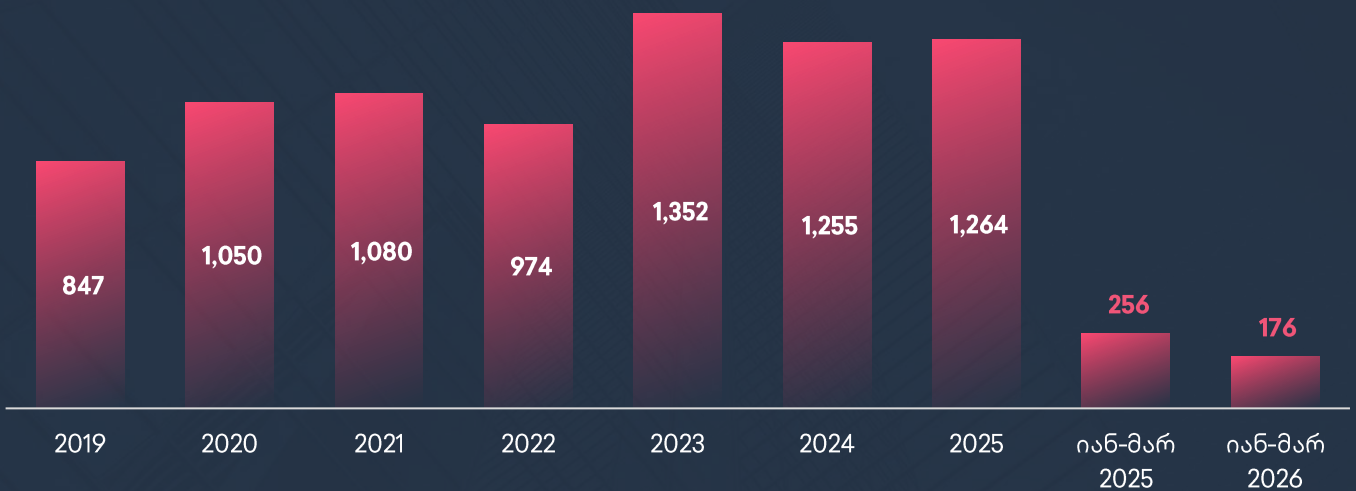


წყარო: საჯარო რეესტრი, თბილისი კაპიტალი

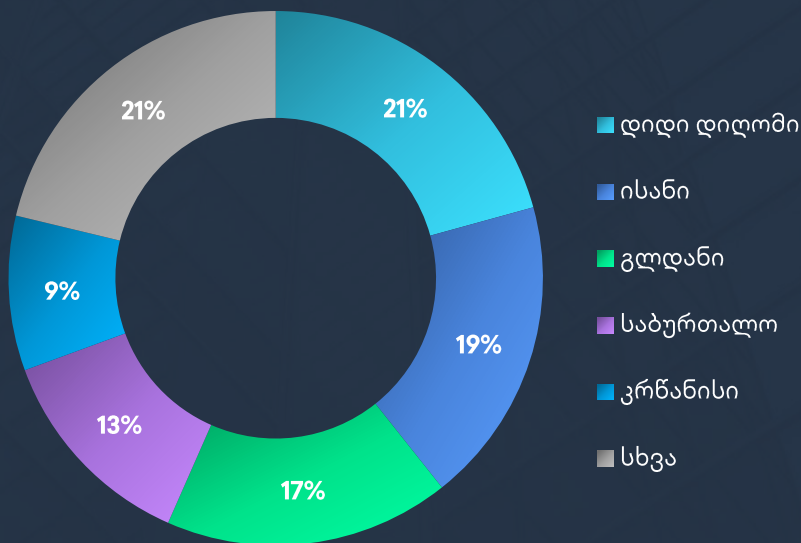
სამშენებლო ნებართვები

2026 წლის პირველი 3 თვის განმავლობაში, თბილისში გაცემული სამშენებლო ნებართვების **საცხოვრებელი ფართობი** წლიურად 31%-ით შემცირდა და დაახლოებით 176,000 კვ.მ. შეადგინა, რაც ძირითადად მაღალი საბაზო ეფექტითაა გამოწვეული. მარტში ნებართვების უმრავლესობა კონცენტრირებული იყო კრწანისში.

გრაფიკი 6. თბილისში გაცემული სამშენებლო ნებართვები ('000 კვ.მ)



გრაფიკი 7. 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

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 საფუძველს 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 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“) 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 სარგებლობასთან დაკავშირებულ შედეგებზე და რეკომენდებულა, 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 იძლევა რაიმე სახის პირდაპირ ან ნაგულისხმევ გარანტიას მათ სიზუსტეზე, სისრულესა და გონივრულობაზე. შესაბამისად, აღნიშნული ინფორმაცია არ უნდა იქნეს მიჩნეული საბოლოო ანალიზად ან რაიმე გადაწყვეტილების მიღების საფუძველად. ამასთან, აღნიშნული ინფორმაცია შეიძლება შეიცვალოს თიბისი კაპიტალისგან დამოუკიდებლად და მისი გაფრთხილების გარეშე და არც თიბისი კაპიტალს, არც ჯგუფს 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 საქმიან ურთიერთობებში შემოსუნიერებული 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 გამოასწოროს მასში არსებული რაიმე უზუსტობა, რაც შესაძლოა გახდეს აშკარა.

დოკუმენტი შესაძლოა მოიცავდეს სამომავლო შეხედულებებთან დაკავშირებულ განაცხადებს საოპერაციო შედეგებთან და სხვა მარკეტინგულ მიზნებთან მიმართებაში. ნებისმიერ სამომავლო შეხედულებასთან დაკავშირებული განაცხადი შეიცავს ნაცნობ და უცნობ რისკებს, მერყეობას და სხვა მნიშვნელოვან ფაქტორებს, რომლებიც თიბისი კაპიტალის კონტროლის მიღმა და რომელთაც შესაძლოა ისე შეცვალონ ფაქტორი შედეგები, ეფექტურობა ან მიღწევები რომ მნიშვნელოვნად განსხვავდებოდეს სამომავლო შედეგებისგან, ეფექტურობისგან ან მიღწევებისგან, 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 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 აშკარად ხელმისაწვდომი ინფორმაციის ინტერპრეტაცია. 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 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 კაპიტალს 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 ნერილობითი ნებართვის გარეშე. არც თიბისი კაპიტალი, არც ჯგუფის რომელიმე წევრი ან არც მათი რომელიმე წარმომადგენელი ამ მხრივ არ იღებენ რაიმე სახის პასუხისმგებლობას მესამე პირის აღნიშნულთან დაკავშირებულ ქმედებებზე.

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 ოპერაციების შეფასებაზე ან ცალსახად უარყოფს სავაჭრო მდგომარეობის ან შესაბამისობის ყველანაირ პირობას, რაც დოკუმენტში განხილულია კონკრეტული მიზნისთვის ან გამოყენებისთვის ნებისმიერი მონაცემის მიმართ.

გემოაღნიშნული 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 სახით 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.



თიბისი კაპიტალი