



თიბისი კაპიტალი

თბილისის საცხოვრებელი უძრავი ქონება

აპრილი 2026
ყოველთვიური მიმოხილვა

ირინა კვახაძე
უფროსი ვიცე პრეზიდენტი

რევაზ მაისურაძე
ასოცირებული მკვლევარი

თინათინ თუთბერიძე
ანალიტიკოსი

4 თვე, 2026



2026 წლის იანვრიდან აპრილის ჩათვლით, უძრავი ქონების ბაზრის მოცულობამ თბილისში \$1,251 მილიონი შეადგინა და წლიურად 21%-ით გაიზარდა. რადგან მასშტაბური სამშენებლო პროექტების დასრულება მიმდინარეობს, მსგავსი შესამჩნევი ზრდა ნაწილობრივ შეიძლება იყოს განპირობებული ამ პროცესით.



2026 წლის პირველი ოთხი თვის განმავლობაში, თბილისში ჯამურად გაყიდული ბინების რაოდენობა წლიურ ჭრილში 16%-ით გაიზარდა და 14,231 ბინა შეადგინა.



იმავე პერიოდის განმავლობაში ბინების საშუალო გასაყიდი ფასი წლიურად 5%-ით გაიზარდა და კვ.მ-ზე \$1,344 შეადგინა.



2026 წლის პირველ ოთხი თვის საშუალო გასაქირავებელი ფასი კვ.მ.-ზე \$10-ზე დარჩა (-6%, წ/წ). ასევე, უძრავი ქონების ამონაგები 8.1%-იან ნიშნულზე შენარჩუნდა (-0.9პპ, 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

აპრილი 2026 vs აპრილი 2025



+12%

310\$

ბაზრის მოცულობა
(მლნ)



+9%

3,508

გაყიდული ბინების
რაოდენობა



-31%

2,712

ბინების პოტენციური
მიწოდება (რაოდენობა, 3 თვე)



+4%

1,345\$

საშუალო გასაყიდი
ფასი, კვ.მ.



-6%

10\$

საშუალო გასაქირავებელი
ფასი, კვ.მ



-0.8pp

8.2%

საშუალო ამონაგები

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

4,167\$

ლუქს კლასი

2,882\$

პრემიუმი +

2,134\$

პრემიუმი

1,469\$

კომფორტი

1,097\$

ეკონომი +

806\$

ეკონომი

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

ვაკე			მთანმინდა			საბურთალო		
ნ/წ			ნ/წ			ნ/წ		
ფასი	\$2,298	10%	ფასი	\$2,157	6%	ფასი	\$1,595	6%
რაოდ.	124	41%	რაოდ.	62	3%	რაოდ.	715	16%
დიდი დიღომი			გლდანის			სამგორი		
ნ/წ			ნ/წ			ნ/წ		
ფასი	\$1,114	-2%	ფასი	\$1,186	-2%	ფასი	\$1,056	3%
რაოდ.	762	-8%	რაოდ.	300	12%	რაოდ.	430	55%
კრწანისი			ისანი			დიღუბე		
ნ/წ			ნ/წ			ნ/წ		
ფასი	\$1,383	-8%	ფასი	\$1,187	2%	ფასი	\$1,186	-8%
რაოდ.	127	-37%	რაოდ.	369	-2%	რაოდ.	310	81%
ჩუღურეთი			ნაძალადევი			თბილისი		
ნ/წ			ნ/წ			ნ/წ		
ფასი	\$1,489	16%	ფასი	\$1,261	12%	ფასი	\$1,345	4%
რაოდ.	79	30%	რაოდ.	230	-13%	რაოდ.	3,508	9%

ტრანზაქციები, ფასი და ამონაგები

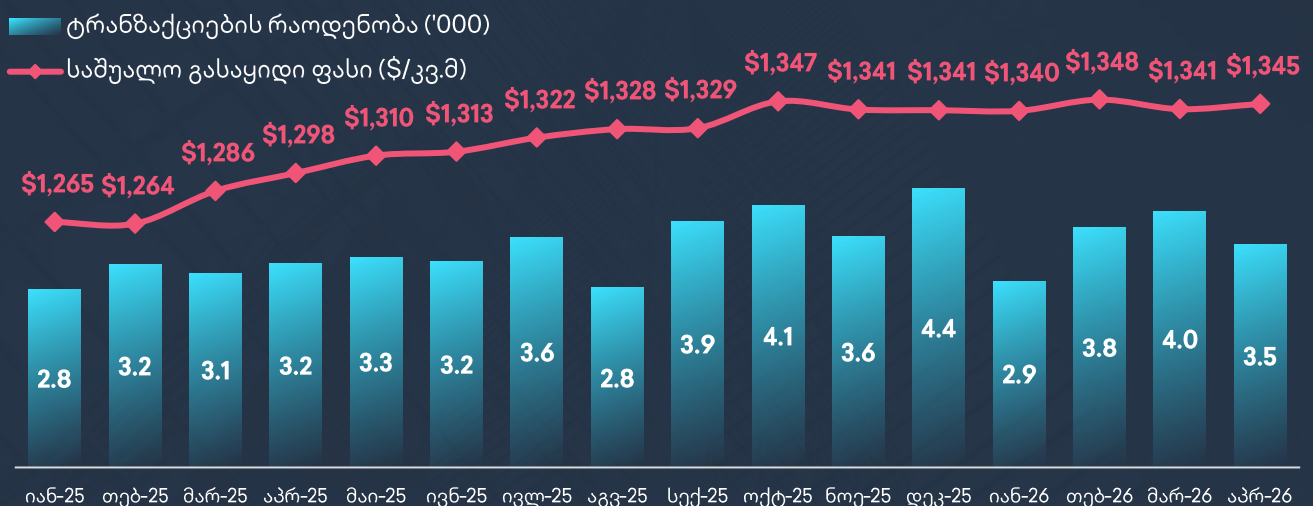
2026 წლის აპრილში, თბილისის უძრავი ქონების ბაზარზე **გაყიდული ბინების რაოდენობა** წლიურად 9%-ით გაიზარდა და 3,508 ტრანზაქცია შეადგინა.

იმავე თვის განმავლობაში **გასაყიდმა ფასმა** კვ.მ.-ზე \$1,345 შეადგინა, რაც წლიურ ჭრილში 4%-იან ზრდას წარმოადგენს.

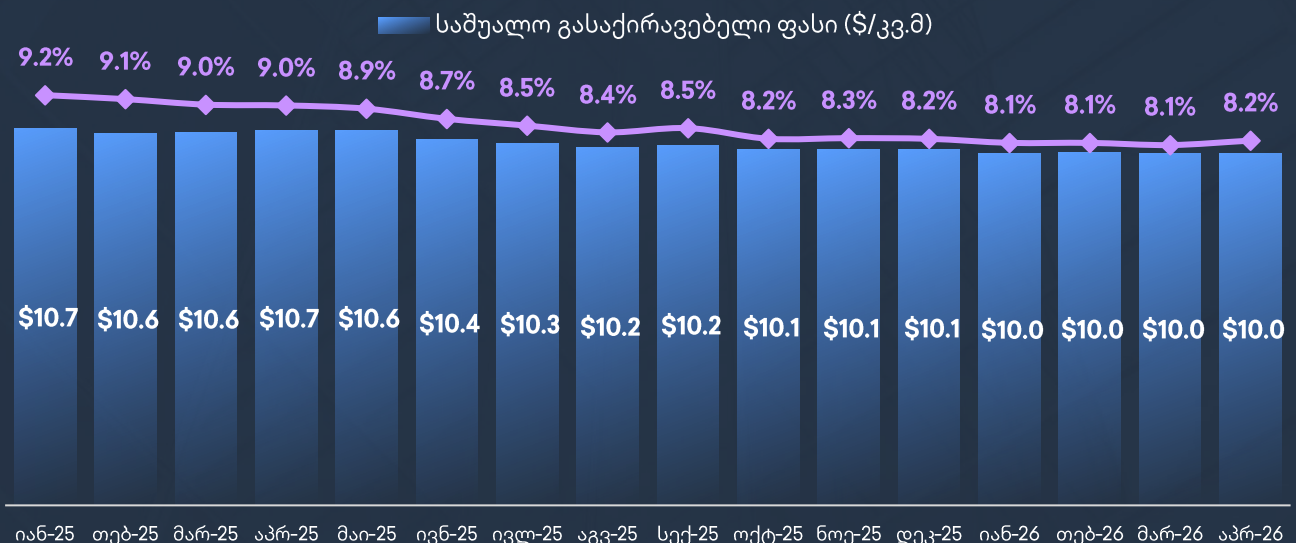
2026 წლის აპრილში, **გასაქირავებელი ფასი** წლიურად 6%-ით შემცირდა და კვ.მ-ზე \$10 შეადგინა.

რაც შეეხება **უძრავი ქონების ამონაგებს**, მაჩვენებელი 8.2%-ს გაუტოლდა, ხოლო გასული წლის იმავე პერიოდთან შედარებით 0.8 პროცენტული პუნქტით შემცირდა.

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

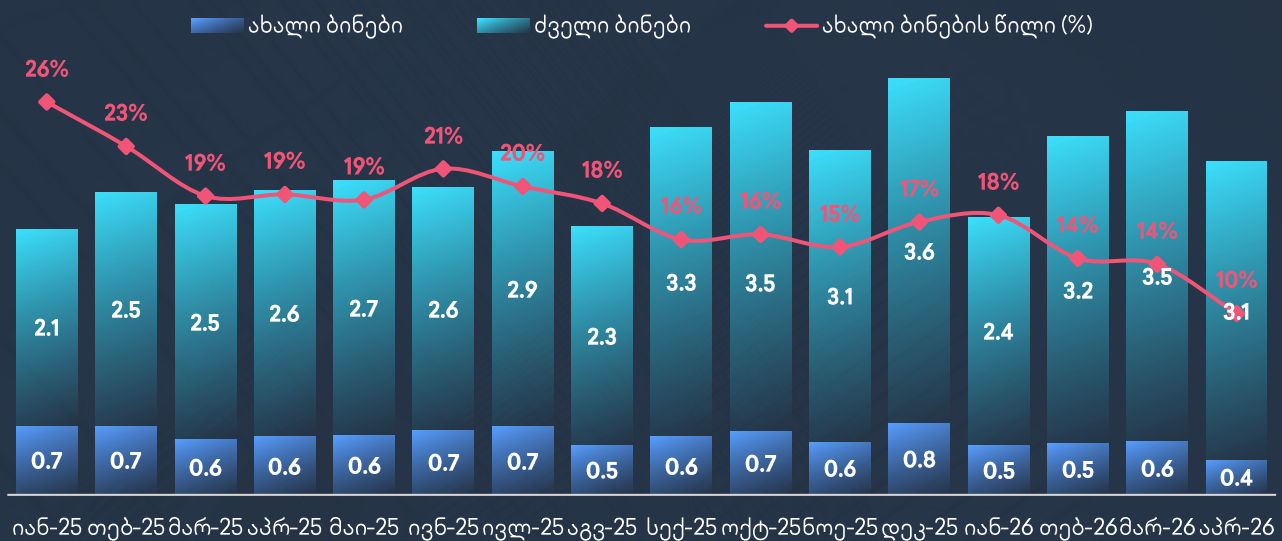
შენიშვნა I: გასაყიდი ფასის და ქირის ცვლილება დაანგარიშებულია სეზ-ის მონაცემების მიხედვით

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

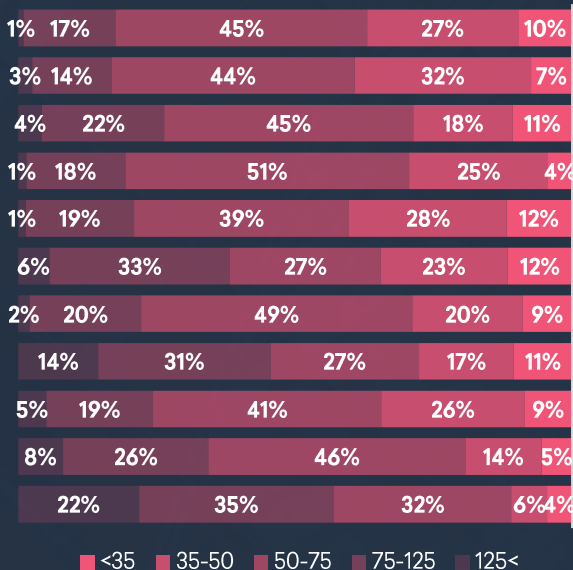
ახალი vs ძველი ბინები

2026 წლის აპრილში, გაიყიდა 363 ახალი ბინა, რაც წლიურად 41%-იან შემცირებას წარმოადგენს. რაც შეეხება ძველ ბინებს, ტრანზაქციების რაოდენობამ 3,145-ს მიაღწია, რაც 21%-ით აღემატება გასული წლის იმავე პერიოდის მაჩვენებელს. ახალი ბინების წილი ჯამურად გაყიდული ბინების რაოდენობაში 10%-მდე შემცირდა.

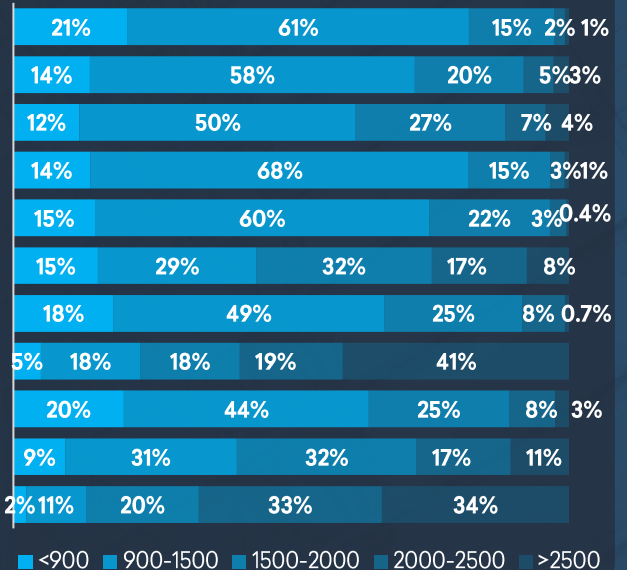
გრაფიკი 3. ტრანზაქციების რაოდენობა, ახალი vs ძველი ('000)



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



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



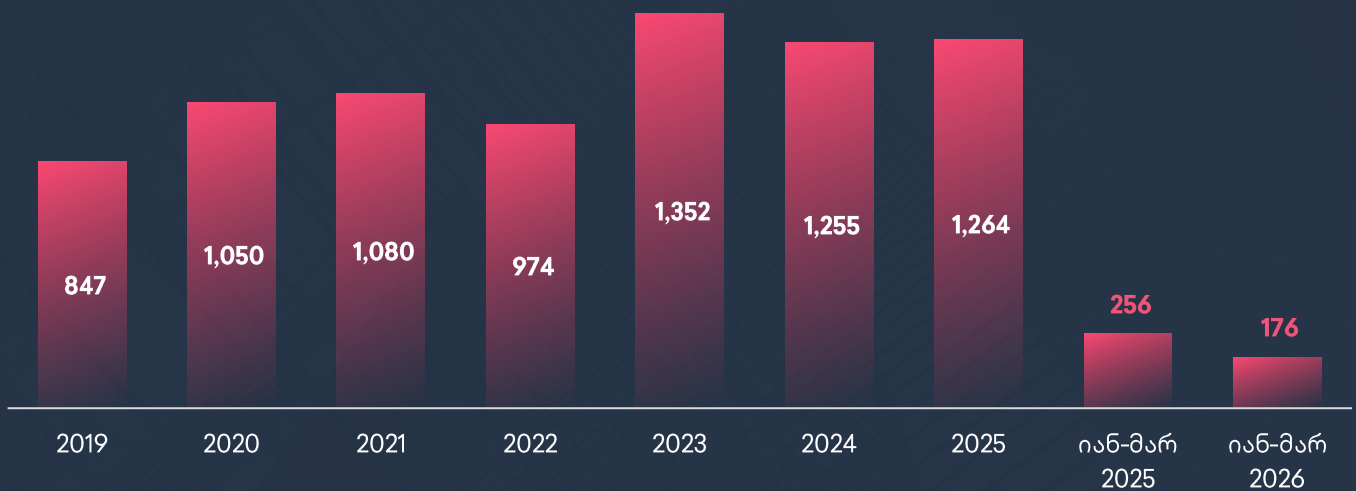
წყარო: საჯარო რეესტრი, თბილისის კაპიტალი

შენიშვნა: ბინა ითვლება „ახლად“ თუ ის სამშენებლო ნებართვის გაცემიდან 3 წლის განმავლობაში გაიყიდა

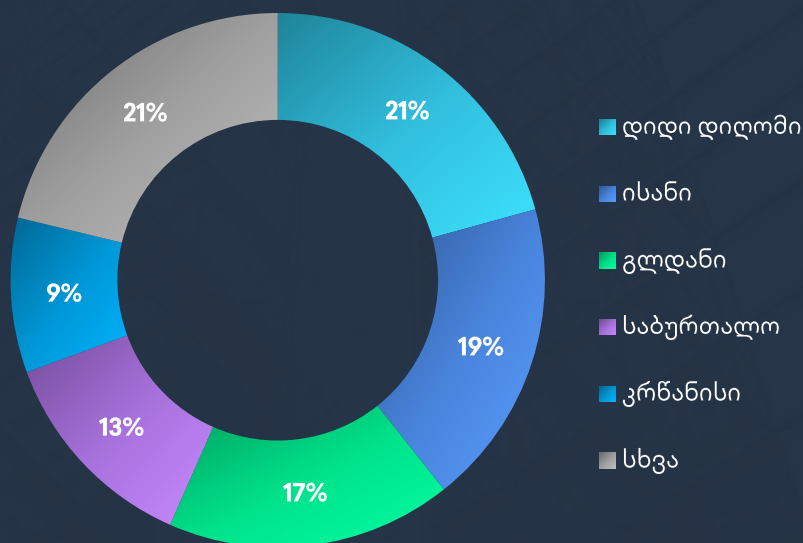
სამშენებლო ნებართვები

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), თანამშრომელ(ები), დაკავშირებული კომპანიები, მრჩეველ(ებ)ი ან აგენტ(ებ)ი („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 სხვა სახის შესაბამისობის შეფასებას (due diligence). დოკუმენტის თითოეული მიმღები უნდა აცნობიერებდეს, რომ წინამდებარე კვლევის გამოყენების შემთხვევაში თიბისი კაპიტალი არ არის პასუხისმგებელი კვლევის 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 ზემოხსენებული 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 მაჩვენებლებთან 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 დამვეებას 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 აღსრულებულა. 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 ინტერპრეტაციას. მესამე მხარის წყაროებიდან მიღებული ინფორმაცია მიიჩნევა სანდოდ, მაგრამ არ არსებობს ამ ინფორმაციის სისწორის ან/და სისრულის გარანტია.

თიბისი კაპიტალს ან ჯგუფს 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 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 წერილობითი ნებართვის გარეშე. არც თიბისი კაპიტალი, არც ჯგუფის რომელიმე წევრი ან მისი 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 ღირებულების შეფასებაში და ცალსახად უარყოფს სავაჭრო მდგომარეობის ან შესაბამისობის ყველანაირ პირობას, რაც დოკუმენტში განხილულია კონკრეტული მიზნისთვის ან გამოყენებისთვის ნებისმიერი მონაცემის მიმართ.

ზემოაღნიშნულის შემდგომი 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 ნაწილი გამოყენების შედეგად (მათ შორის, შემდგომი გარეშე, ინფორმაციის სიზუსტესთან ან/და სისრულესთან დაკავშირებით), ან რაიმენაირად უკავშირდებოდეს რომელიმე მხარის მიერ დოკუმენტის საფუძველზე რაიმე ქმედების განხორციელებას ან/და უმოქმედობას.



თიბისი კაპიტალი