



ბალტ & თავართი

შემნით შესაძლებლობებს

# უძრავი ქონების მიმოხილვა

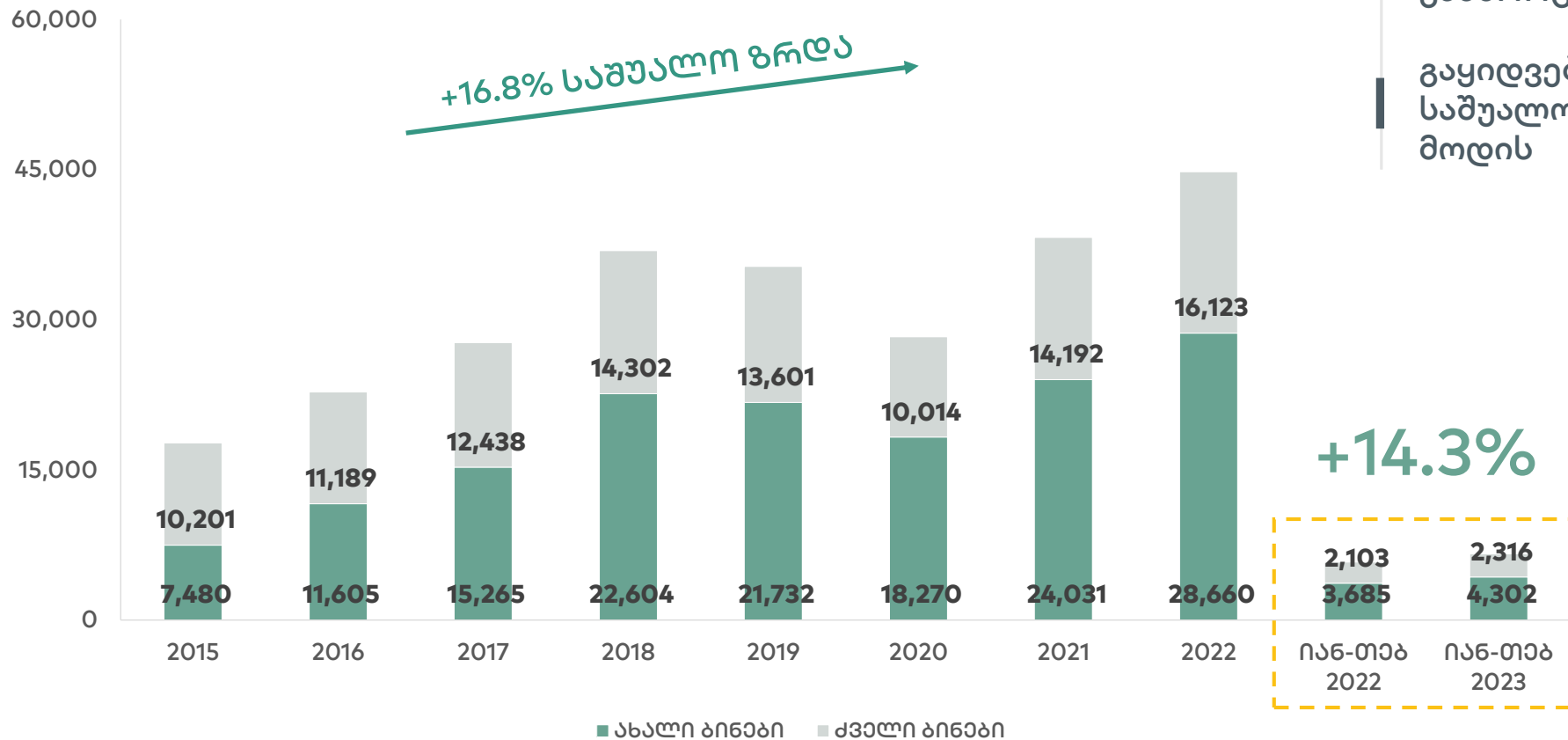
აპრილი 2023





# უძრავი ქონების გაყიდვები თბილისში სტაბილურად მზარდია

## უძრავი ქონების გაყიდვები თბილისში, ერთეული

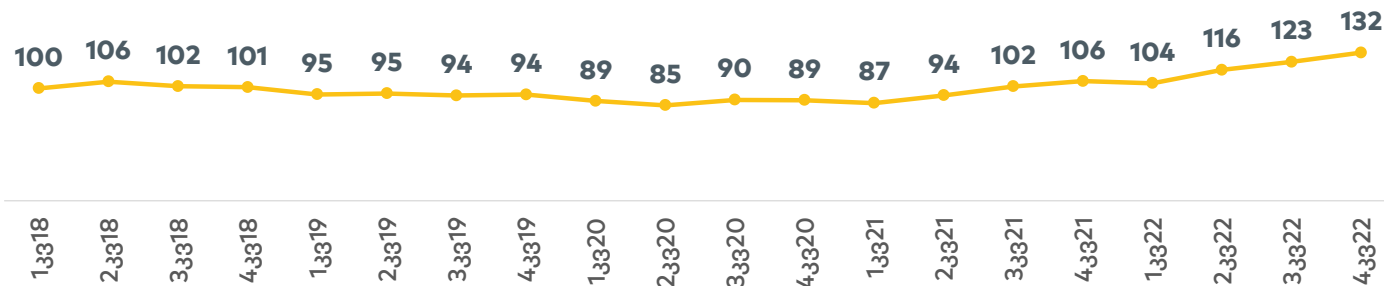


გაყიდვების დაახლოებით ნახევარი საბურთალოს, დიდი დიღმის და სამგორის რაიონებში განხორციელდა

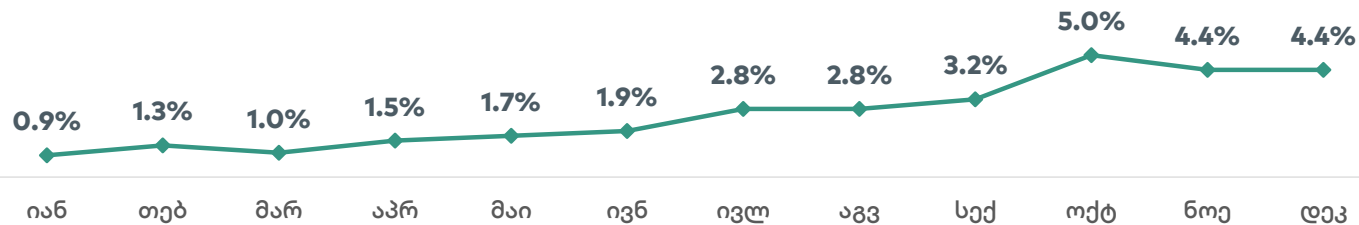
გაყიდვების დაახლოებით ნახევარი საშუალო ზომის (50-80 კვ.მ.) ბინებზე მოდის

# თბილისში ფასებზე ყველაზე მეტად გაძვირებული მშენებლობა მოქმედებს

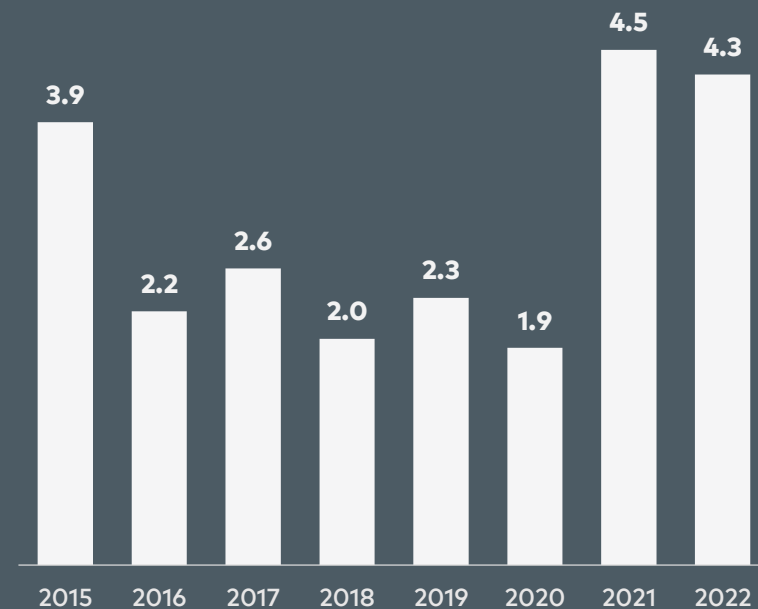
მშენებლობის ღირებულების ინდექსი \$-ში



რუსეთის მოქალაქეების წილი გაყიდვებში 2022 წელს თბილისში



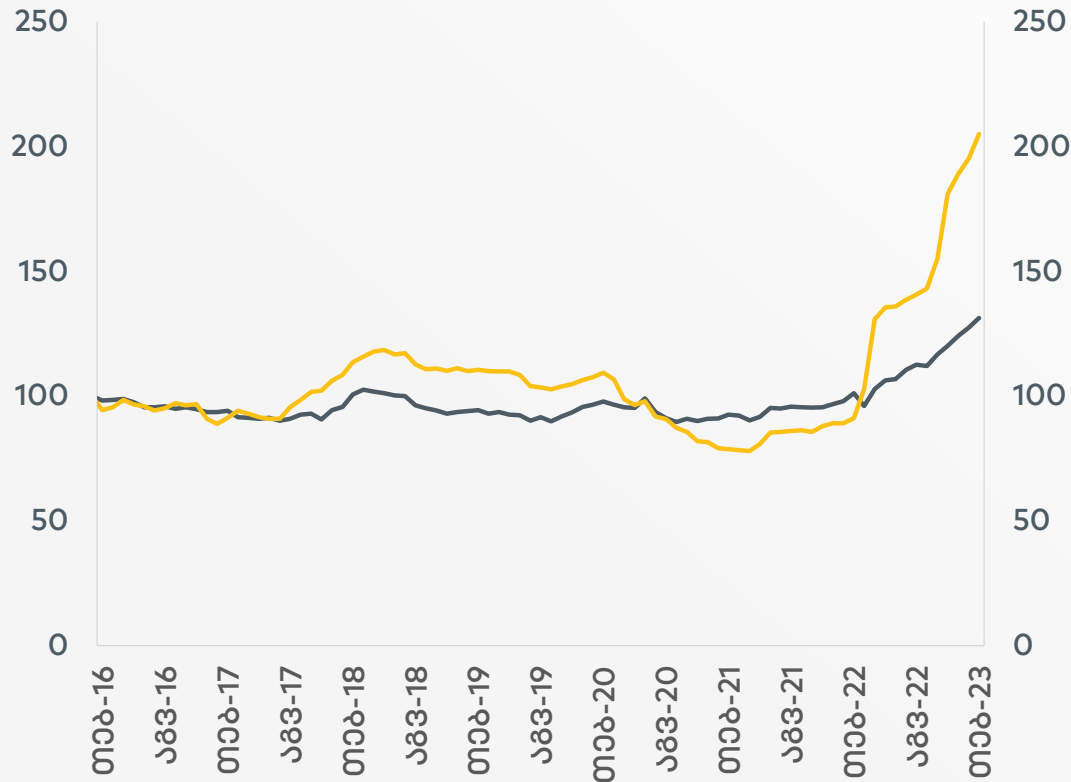
თბილისში გაცემული ნებართვები საცხოვრებელ უბნობებზე, მლნ კვ.მ.





# თბილისში ფასები დაახლოებით 30%-ითაა გაზრდილი აშუღოლაში

თბილისის უძრავი ქონების ფასის და ქირის ინდექსი \$-ში



ფასის წლიური  
ცვლილება \$-ში

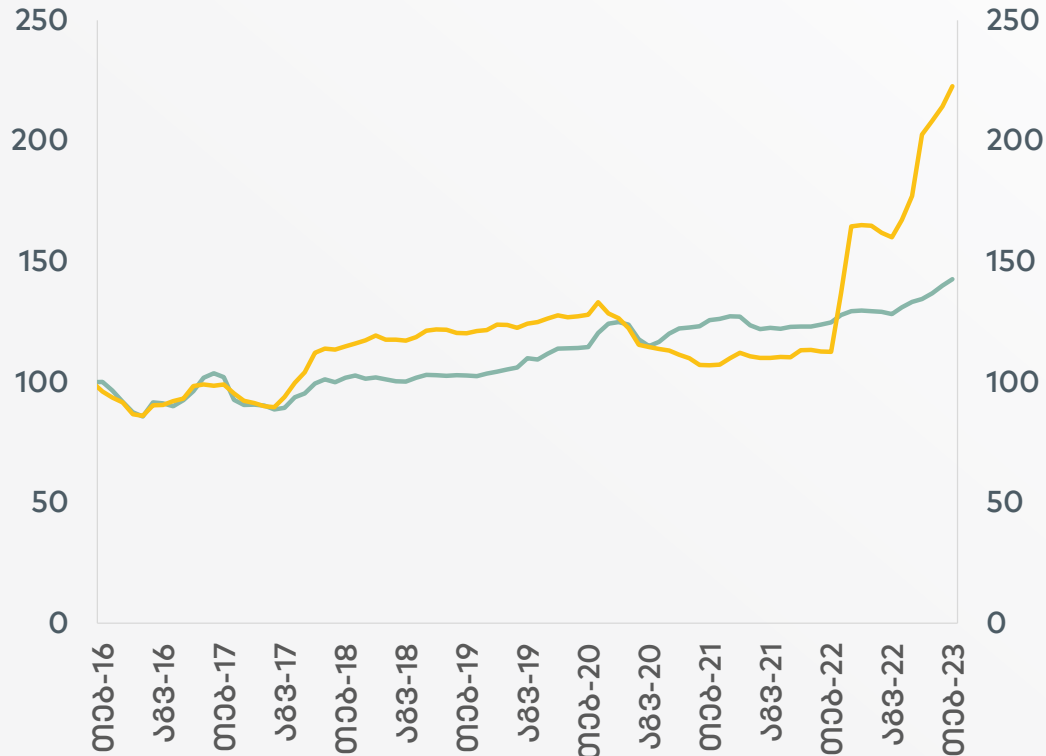
ქირის წლიური  
ცვლილება \$-ში

იან-22	7.6%	12.6%
თებ-22	9.3%	15.8%
მარ-22	4.1%	31.2%
აპრ-22	13.9%	67.8%
მაი-22	16.1%	67.6%
ივნ-22	12.1%	59.3%
ივლ-22	16.3%	61.8%
აგვ-22	17.5%	63.4%
სექ-22	17.3%	65.7%
ოქტ-22	22.2%	81.0%
ნოვ-22	25.7%	105.9%
დეკ-22	28.3%	112.0%
იან-23	30.2%	119.0%
თებ-23	29.9%	124.7%



# ლარის გამყარებამ ფასების გაძვირება მომხმარებლისთვის ნაკლებად მძვირებული გახადა

თბილისის უძრავი ქონების ფასის და ქირის ინდექსი ლ-ში



ფასის წლიური ცვლილება ლ-ში

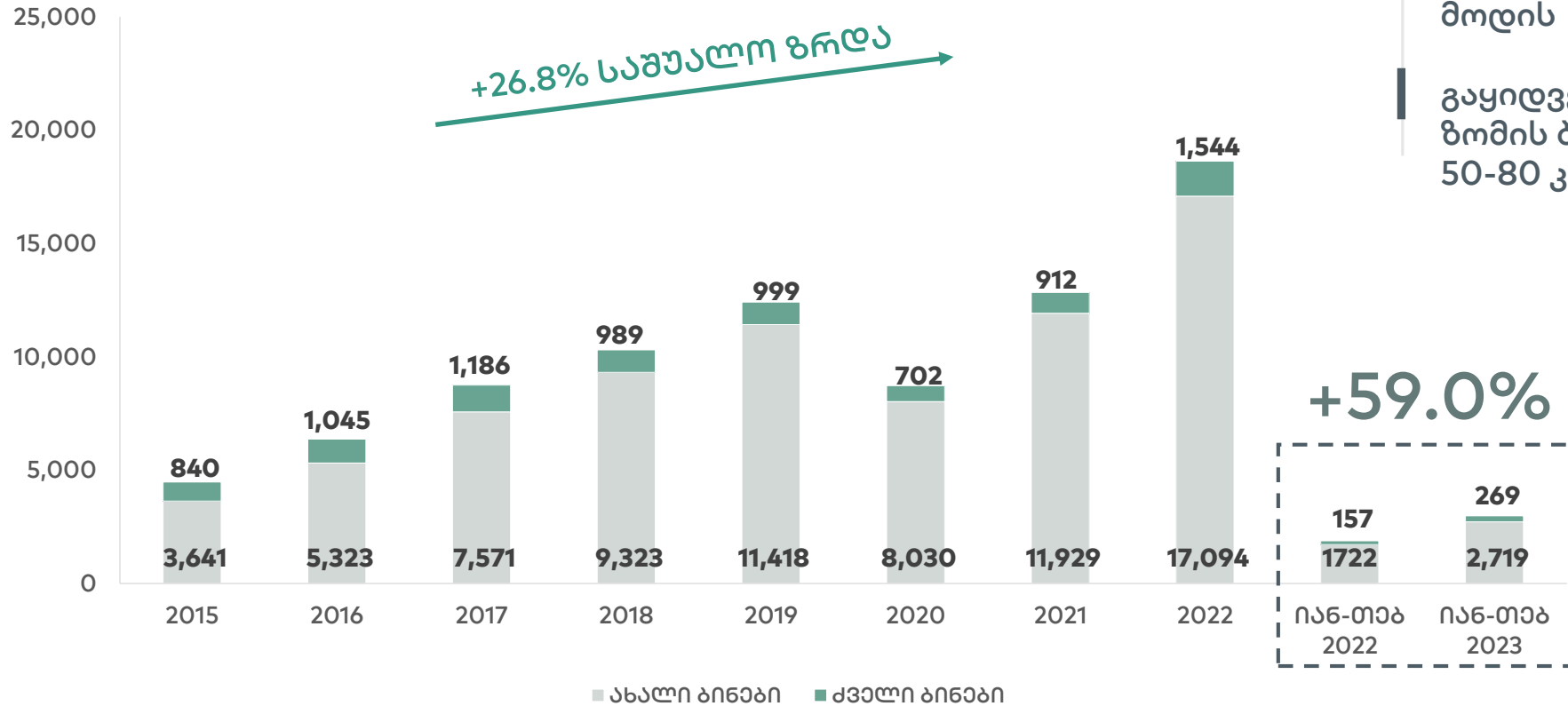
ქირის წლიური ცვლილება ლ-ში

იან-22	0.5%	5.2%
თებ-22	-0.7%	5.2%
მარ-22	1.2%	27.6%
აპრ-22	1.7%	49.7%
მაი-22	1.9%	47.2%
ივნ-22	4.7%	48.9%
ივლ-22	5.8%	47.2%
აგვ-22	4.6%	45.4%
სექ-22	7.3%	51.6%
ოქტ-22	8.4%	60.6%
ნოვ-22	9.3%	79.0%
დეკ-22	11.2%	83.9%
იან-23	13.1%	90.3%
თებ-23	14.3%	97.7%



# უძრავი ქონების გაყიდვები ბათუმის მნიშვნელოვნად გაიზარდა

## უძრავი ქონების გაყიდვები ბათუმში, ერთეული

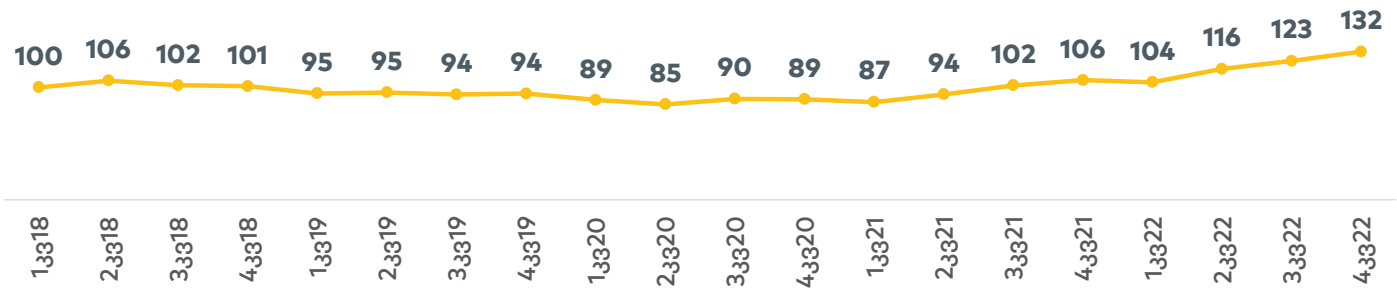


გაყიდვების დაახლოებით 70% ახალი ბულვარის და შიდა ცენტრის რაიონებში ხორციელდება. პირველ ხაზში გაყიდვების დაახლოებით 15% მოდის

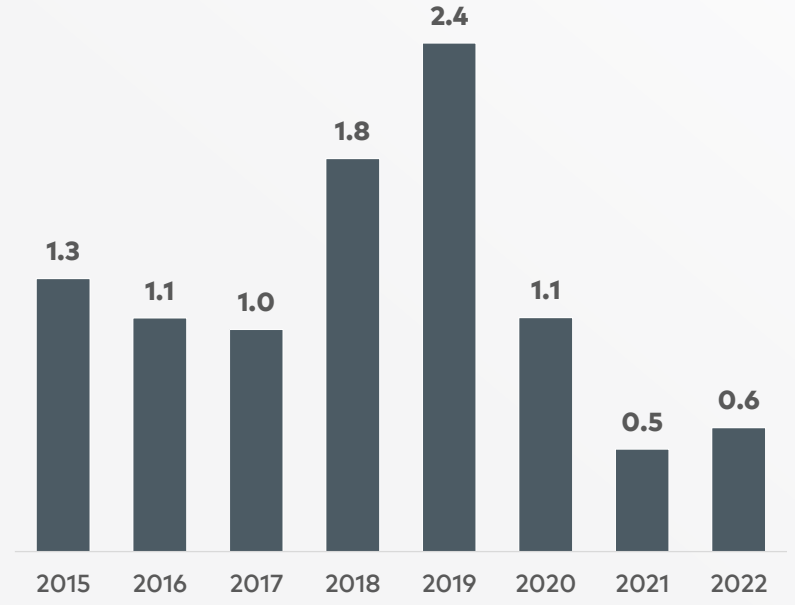
გაყიდვების 90% მცირე და საშუალო ზომის ბინებზე მოდის (25-50 კვ.მ. და 50-80 კვ.მ.)

# ბათუმში ფასობა მოქმედებს გაქვირებული მშენებლობა და შემცირებული მიწოდება

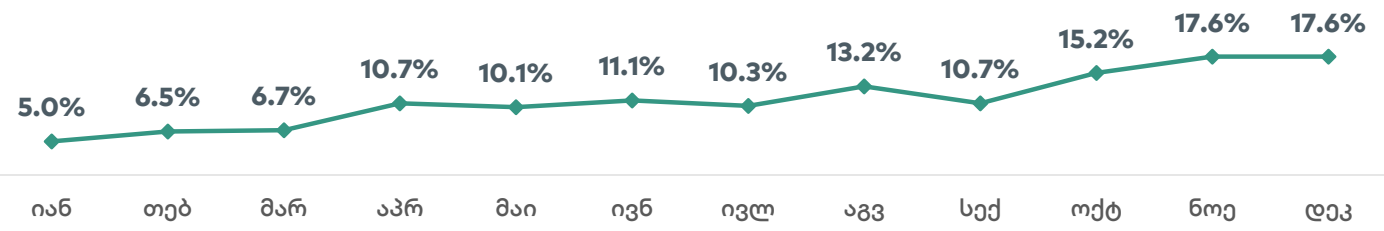
სამშენებლო ღირებულების ინდექსი \$-ში



ბათუმში გაცემული ნებართვები საცხოვრებელ შენობაბა, მლნ კვ.მ.



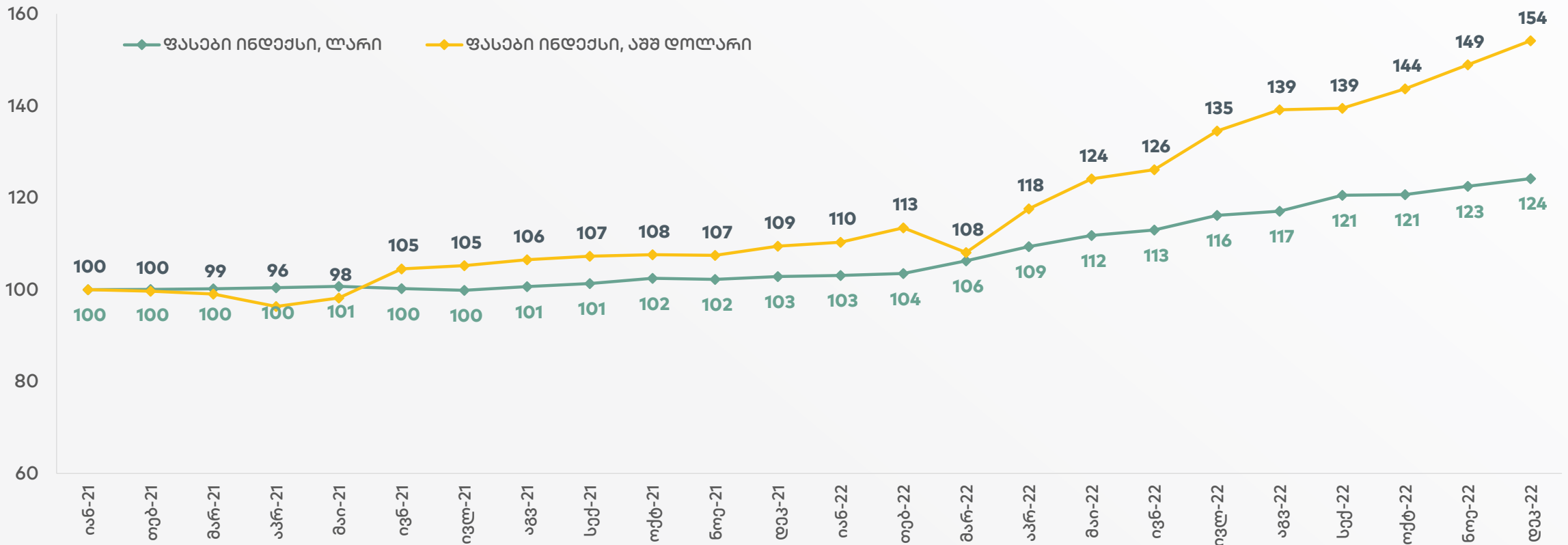
რუსეთის მოქალაქეების წილი გაყიდვებში 2022 წელს ბათუმში





# უძრავი ქონების ფასები ბათუმში მნიშვნელოვნად გაზარდეს \$-ში

უძრავი ქონების ფასის ინდექსი ბათუმში





## შეჯამება

## უძრავი ქონება

### ფასები

ჩვენ ველოდებით უძრავი ქონების ფასების ზომიერ ზრდას, რადგან:

- სამშენებლო ხარჯების ზრდა დასტაბილურდა
- ამ ეტაპზე მიგრანტების მხრიდან ბინების შესყიდვაზე მოთხოვნის მნიშვნელოვანი ზრდა არ ფიქსირდება

2023 წელს ჩვენ ველოდებით უძრავი ქონების ფასების 5%-იან წლიურ ზრდას ლარში და 8%-ს აშშ დოლარში.

### ქირა

2022 წლის მკვეთრი ზრდის შემდეგ, ჩვენ ველოდებით იჯარის ბაზარზე ფასების დასტაბილურებას

2023 წელს ველოდებით ქირის ნულოვან ზრდას, როგორც ლარში, ისე დოლარში.





ბალტ & თავართი  
შპს-ით შესაძლებლობებს

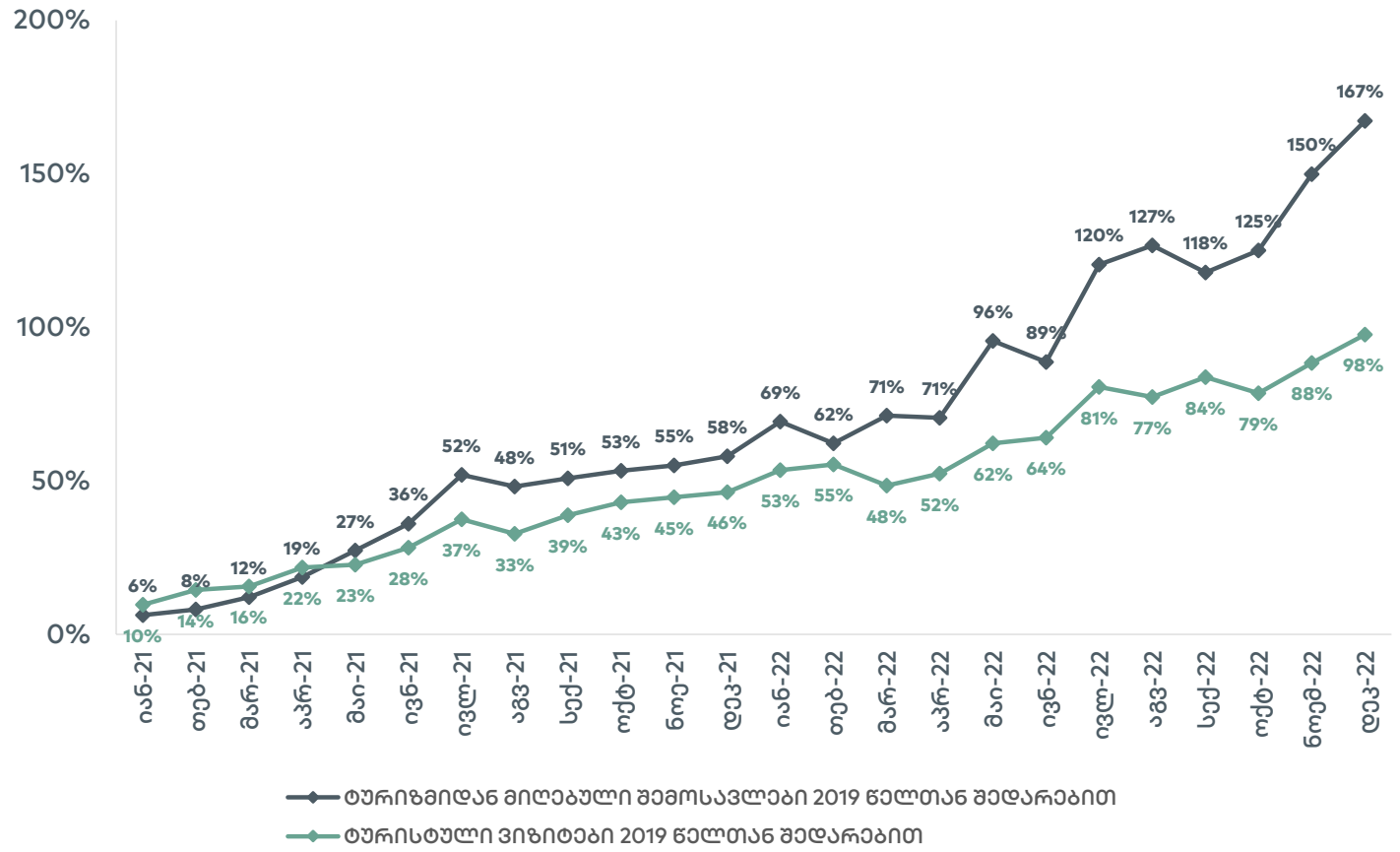
# ტურიზმის მიმოხილვა

აპრილი 2023



# ტურიზმიდან მიღებული შემოსავლების სრულად აღდგა 2022 წელს

ტურისტების და შემოსავლების აღდგენა 2019 წელთან შედარებით

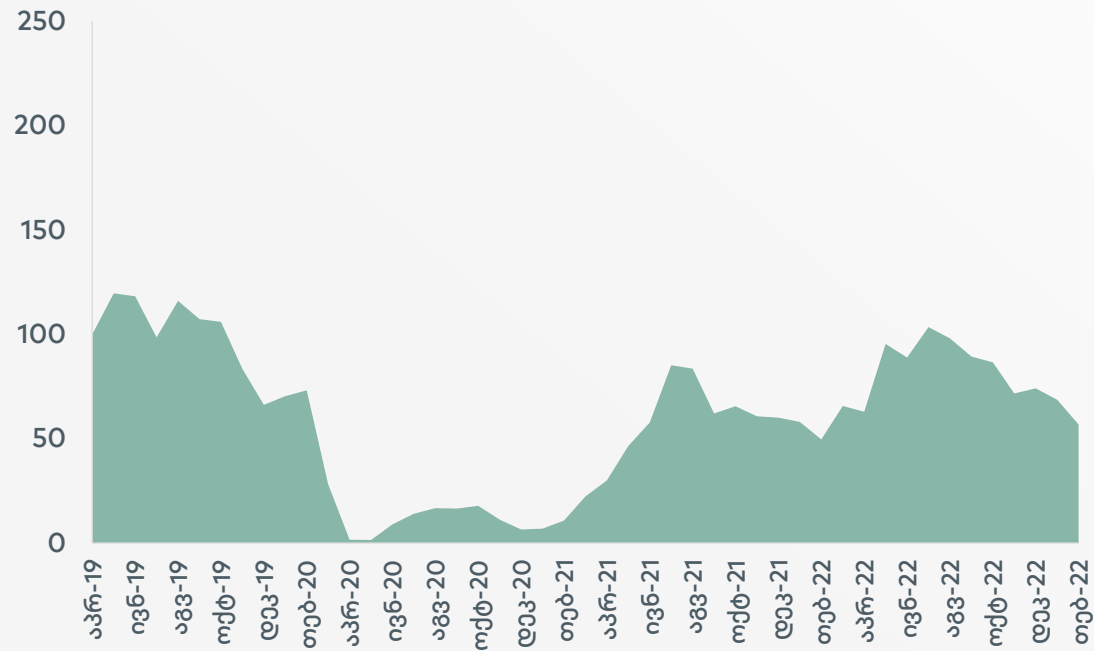


	2019	2022	% ზრდა
თბილისი	1,239	1,275	3%
აჭარა	685	1,006	47%
მცხეთა-მთიანეთი	383	425	11%
სხვა	962	811	-16%

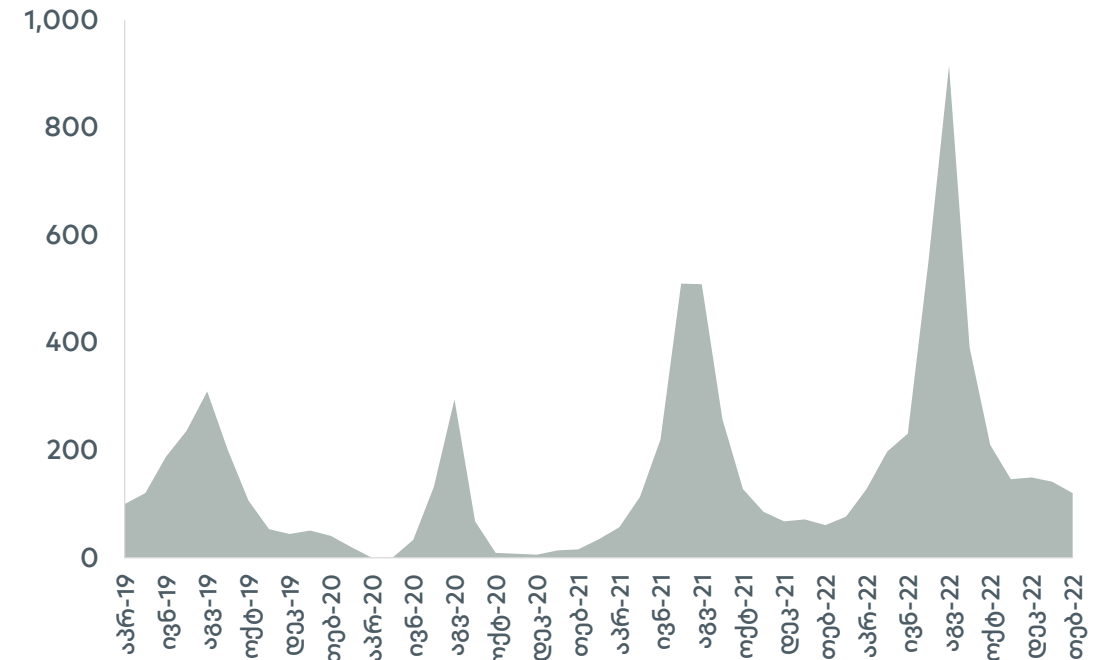


# სასტუმროების შემოსავლები აჭარაში უფრო სწრაფად აღდგა ვიდრე თბილისში

თბილისის სასტუმროებში გადახდების ინდექსი, აპრილი 2019=100



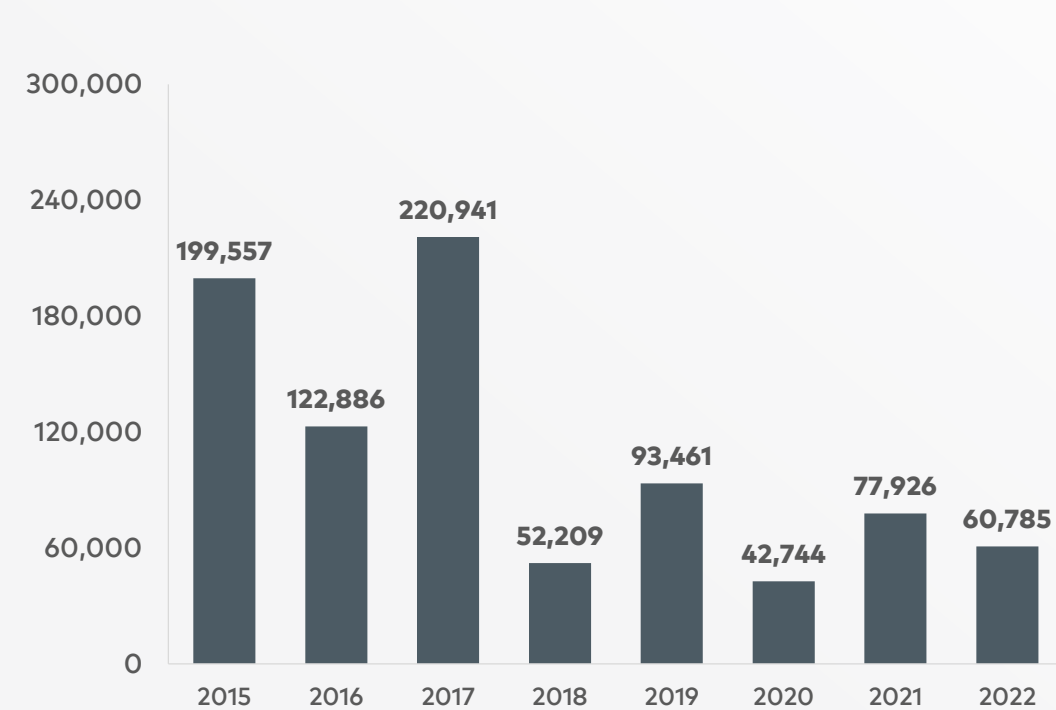
აჭარის სასტუმროებში გადახდების ინდექსი, აპრილი 2019=100



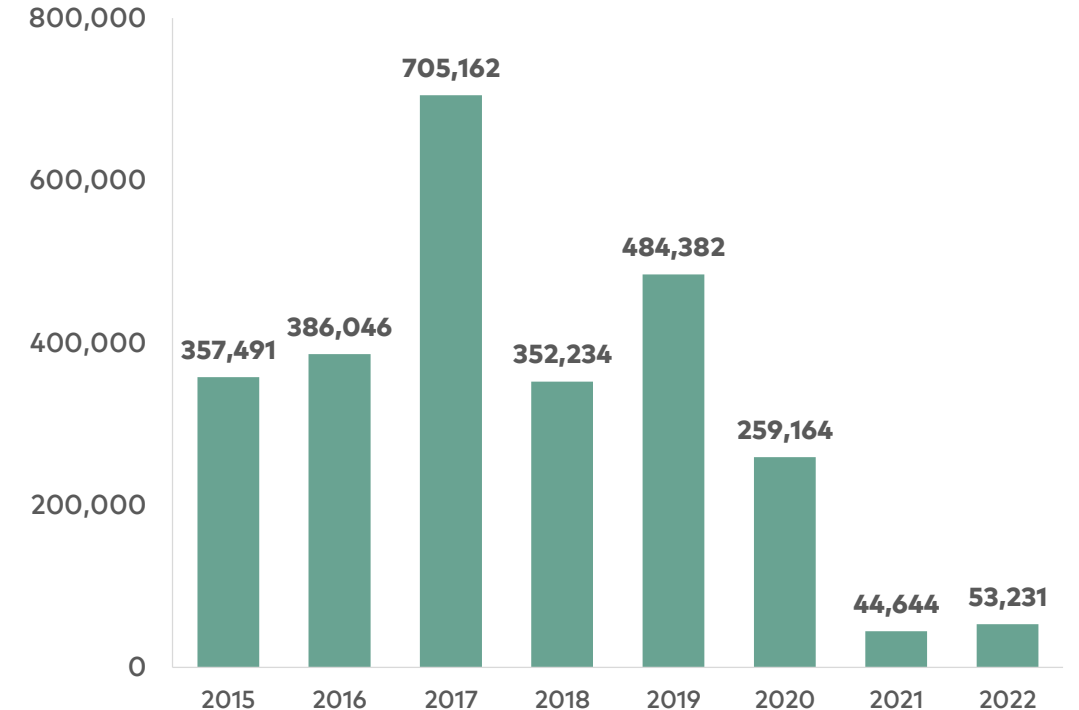


# სასტუმროებზე ნებართვების გაცემა მნიშვნელოვნად შენედა

თბილისში სასტუმროების აშენებაზე გაცემული ნებართვები, კვ.მ.



აჭარაში სასტუმროების აშენებაზე გაცემული ნებართვები, კვ.მ.



## შეჯამება

## ტურიზმი

- ჩვენ ველოდებით ტურისტული ვიზიტების 100%-იან აღდგენას 2019 წელთან შედარებით
- ჩვენ ველოდებით ტურიზმიდან მიღებული შემოსავლების 15%-იან წლიურ ზრდას 4მლრდ აშშ დოლარამდე





# გნიუზნელოვანი ზეტყობინება

## კვლევების დეპარტამენტის უფროსი ეკა ბოჭორიშვილი

[evabochorishvili@gt.ge](mailto:evabochorishvili@gt.ge)

## უფროსი ასოცირებული გვლევარი კახა სამყურაშვილი

[ksamkurashvili@gt.ge](mailto:ksamkurashvili@gt.ge)

### მისამართი:

ალექსანდრე ჰუშკინის ქუჩა 3,  
თბილისი, 0105, საქართველო

### ტელ:

+ (995) 32 2401 111

### ელ. ფოსტა:

[research@gt.ge](mailto:research@gt.ge)

მეტი ინფორმაციისათვის ეწვიეთ ჩვენს ვებ-გვერდს: [www.gt.ge](http://www.gt.ge)

ეს დოკუმენტი არის სს "გალტ ენდ თაგარტის" ("Galt & Taggart"), რომელიც არის სს საქართველოს ბანკის ჯგუფის ("ჯგუფი") წევრი, საკუთრება და მომზადებულია Galt & Taggart-ის მიერ, მხოლოდ საინფორმაციო მიზნებისთვის და მასში ნახსენები კომპანიებისგან დამოუკიდებლად. ეს დოკუმენტი არ წარმოადგენს რაიმეს ნაწილს და არ უნდა იქნას განხილული, როგორც შეთავაზება ან კლიენტების მოზიდვა ან მოწვევა რაიმე აქტივების ყიდვისთვის ან გაყიდვისთვის, ან გამომწერისთვის და ამ დოკუმენტის არცერთი ნაწილი არ ქმნის საფუძველს კონტრაქტისთვის ან ვალდებულებისთვის და არ შეიძლება განხილული იყოს, როგორც რეკომენდაცია რაიმე მსგავსი ქმედებისთვის.

Galt & Taggart-ის ან რომელიმე სხვა პირის მიერ არ მომხდარა რაიმე რწმუნების, გარანტიის ან ვალდებულების წარდგენა ან აღება, აშკარად გამოხატულის ან ნაგულისხმევის, და ამ დოკუმენტს არ აქვს პრეტენზია მასში არსებული ინფორმაციის უტყუარობაზე, სისწორეზე და ამომწურავობაზე (და იმაზე, რომ რაიმე ინფორმაცია არ არის გამოტოვებული ამ დოკუმენტიდან) და არ შეიძლება მასზე დაყრდნობა. ეს დოკუმენტი არ უნდა განიხილებოდეს, როგორც ბაზრების, ინდუსტრიების და/ან კომპანიების სრული აღწერა, რომლებიც მასში არის ნახსენები. ამ დოკუმენტის არცერთი ნაწილი არ წარმოადგენს სამართლებრივ, საინვესტიციო, ბიზნეს ან საგადასახადო რჩევას, წარსულის ან მომავლის მიმართ, Galt & Taggart-ის მხრიდან. Galt & Taggart-ი პასუხისმგებლობას არ იღებს ნებისმიერ ვალდებულებაზე რაიმე ზიანის ან ზარალის მიმართ, რომელიც შეიძლება წარმოიქმნას, პირდაპირ ან ირიბად, ამ დოკუმენტის ან მისი შინაარსის რაიმე გამოყენების შედეგად, ან რაიმენაირად უკავშირდებოდეს ამ დოკუმენტს, ან რაიმე ქმედების, ან უმოქმედობის შედეგად რომელიმე მხარის მიერ, ამ დოკუმენტის საფუძველზე. ინვესტიციები (ან მოკლევადიანი გარიგებები) განვითარებად ბაზრებზე დაკავშირებულია მნიშვნელოვან რისკთან და მერყეობასთან და შეიძლება არ იყოს ყველასთვის შესაფერისი.

ამ დოკუმენტის მიმღებმა პირებმა უნდა მიიღონ საკუთარი საინვესტიციო გადაწყვეტილებები, რომლებიც მათ მიაჩნიათ სწორად, მათ საკუთარ ამოცანებსა და ფინანსურ მდგომარეობაზე დაყრდნობით. ამ დოკუმენტში არსებული ინფორმაცია ექვემდებარება შემოწმებას, სრულყოფას და ცვლილებას შეტყობინების გარეშე და Galt & Taggart-ს არ აქვს რაიმე ვალდებულება ამ დოკუმენტში არსებული ინფორმაციის განახლების ან აქტუალურობის შენარჩუნების მიმართ. Galt & Taggart-ის მიერ არ გაცემულა რაიმე რწმუნება ან გარანტია, აშკარად გამოხატული ან ნაგულისხმევი ამ ინფორმაციის სისწორესთან და ამომწურავობასთან დაკავშირებით.

ამ დოკუმენტში მოწოდებული ინფორმაცია და გამოთქმული მოსაზრებები ემყარება ინფორმაციას, რომელიც ხელმისაწვდომი იყო გამოცემის თარიღისთვის და წარმოადგენს მხოლოდ Galt & Taggart-ის შიდა კვლევის ნაწილს. მოსაზრებები, პროგნოზები და შეფასებები, რომლებიც მოცემულია მასში, მიღებულია მესამე მხარის წყაროებიდან, რომლებიც მიჩნეულია სანდოდ და კეთილსინდისიერად, და შეიძლება შეიცვალოს შეტყობინების გარეშე. მესამე მხარის პუბლიკაციები, კვლევები და გამოკითხვები ზოგადად აჩვენებს, რომ ამ დოკუმენტში მოცემული ინფორმაცია მიღებულია წყაროებიდან, რომლებიც მიჩნეულია სანდოდ, მაგრამ არ არსებობს ამ მონაცემების სისწორის და ამომწურავობის გარანტია.