GALT & TAGGART
CREATING OPPORTUNITIES

საცხოვრებელი უძრავი ქონება ბათუმი, ბაკურიანი, გუდაური

კვარტალური მიმოხილვა, 2კვ2023

ევა ბოჭორიშვილი
კვლევების დეპარტამენტის ხელმძღვანელი | evabochorishvili@gt.ge | +995 32 2401 111 ext. 8036

ზურაბ თავყელიშვილი
ანალიტიკოსი | ztavkelishvilii@gt.ge | +995 32 2401 111 ext. 8973

2023 წლის მე-2 კვარტლის მიმოხილვა

უახლესი ტენდენციები

ბათუმის, ბაკურიანისა და გუდაურის საცხოვრებელი უძრავი ქონების გაყიდვები დიდწილად დამოკიდებულია უცხოელ მყიდველებზე. შესაბამისად, ეს ბაზრები კოვიდ-პანდემიამ მნიშვნელოვნად დააზარალა.

2022 წელს ამ ბაზრებზე უძრავ ქონებაზე მოთხოვნა გაზარდა ტურიზმის აღდგენამ და მიგრანტების ნაკადმა, რამაც გამოიწვია უძრავი ქონების ფასების ზრდა. ამ ფაქტორებთან ერთად ფასების ზრდაზე იმოქმედა გაზრდილმა ხარჯებმა (სამშენებლო მასალები, ხელფასები და მიწა). აღსანიშნავია, რომ 2023 წლის დასაწყისიდან საცხოვრებელ უძრავ ქონებაზე მოთხოვნა შენელდა, თუმცა ფასები კვლავ მაღალ ნიშნულზეა.

ამჟამად ბათუმში 167 პროექტის მშენებლობა მიმდინარეობს, ბაკურიანში – 18, ხოლო გუდაურში – 9. ჩვენ ველით, რომ მდგრადი მიწოდება და სამშენებლო მასალების დასტაბილურებული ფასები შეანელებს ფასების ზრდას ამ რეგიონებში.

საცხოვრებელი უძრავი ქონება ბათუმში

2023 წლის მე-2 კვარტალში ბათუმში 3,944 ბინა გაიყიდა, რაც წლიურად 10.2%-იანი და კვარტალურად 10.0%-იანი კლებაა. ეს შემცირება ძირითადად განპირობებული იყო პირველად ბაზარზე გაყიდვების კლებით (-15.9% წ/წ); ამასთან, მეორად ბაზრზე ბევრად ნაკლები შემცირება დაფიქსირდა (-1.8% წ/წ).

აღსანიშნავია, რომ საცხოვრებელი ბინების მშენებლობა ეტაპობრივად გადადის ბათუმის ცენტრალური უბნებიდან ბათუმის შემოგარენში (გონიო/ქობულეთის სანაპირო ზოლის გასწვრივ). ეს აიხსნება, ბათუმში მიწის მწირი რესურსებით.

2023 წლის I ნახევარში მცირე და საშუალო ზომის ბინების გაყიდვებმა (26-80მ^2) ბაზრის 90.1% შეადგინა. ასევე, შეიმჩნევა მოთხოვნის ცვლილება ბიუჯეტური/საშუალო სეგმენტის ბინებიდან პრემიუმ სეგმენტის ბინებზე.

2023 წლის მე-2 კვარტალში, ბინების ფასი ყველაზე მეტად პირველად ბაზარზე გაიზარდა და 1,219 აშშ დოლარი შეადგინა (+33.0% წ/წ), ხოლო მეორად ბაზარზე შედარებით მცირე ზრდა დაფიქსირდა (+15.7% წ/წ). ამასთან, ფასები ყველაზე მეტად გონიო-კვარიათსა (+67.7% წ/წ) და ბათუმის შიდა არეალში (+45.2% წ/წ) გაიზარდა.

2023 წლის მე-2 კვარტალში, ბათუმში სულ 209.5 მლნ აშშ დოლარის ღირებულების ბინა გაიყიდა, რაც წლიური 5.0%-იანი და კვარტალური 7.5%-იანი შემცირებაა.

საცხოვრებელი უძრავი ქონება ბაკურიანში

2023 წლის მე-2 კვარტალში ბაკურიანში 209 ბინა გაიყიდა (-9.9% წ/წ და -10.7% კვ/კვ).

2023 წლის I ნახევარში მცირე და საშუალო ზომის ბინებმა (26-80 m^2) ბაზრის 96.0% შეადგინა. ამასთანავე, გაყიდული ბინების უმეტესი ნაწილი იყო საშუალო ფასის სეგმენტიდან ($801-1,200).

2023 წლის მე-2 კვარტალში ბაკურიანში ბინების საშუალო შეწონილმა ფასმა 1,112 აშშ დოლარი შეადგინა, რაც წლიური 0.9%-იანი ზრდაა.

2023 წლის მე-2 კვარტალში, ბაკურიანში გაყიდული ბინების ჯამურმა ღირებულებამ 8.3 მლნ აშშ დოლარი შეადგინა, რაც წლიური 19.1%-იანი და კვარტალური 24.2%-იანი შემცირებაა.

საცხოვრებელი უძრავი ქონება გუდაურში

2023 წლის მე-2 კვარტალში გუდაურში 75 ბინა გაიყიდა (-34.8% წ/წ და -18.5% კვ/კვ).

2023 წლის I ნახევარში მცირე და საშუალო ზომის ბინებმა (26-80 $მ^2$) ბაზრის 96.6% შეადგინა. ამასთანავე, გაყიდული ბინების 49.3% მიეკუთვნება მაღალი ($1,201-1,800), ხოლო 13.6% პრემიუმ კლასის ($1,801-3,000) ფასების სეგმენტებს.

2023 წლის მე-2 კვარტალში გუდაურში ბინების საშუალო შეწონილმა ფასმა 1,400 აშშ დოლარი შეადგინა, რაც წლიურად 4.4%-იანი ზრდაა.

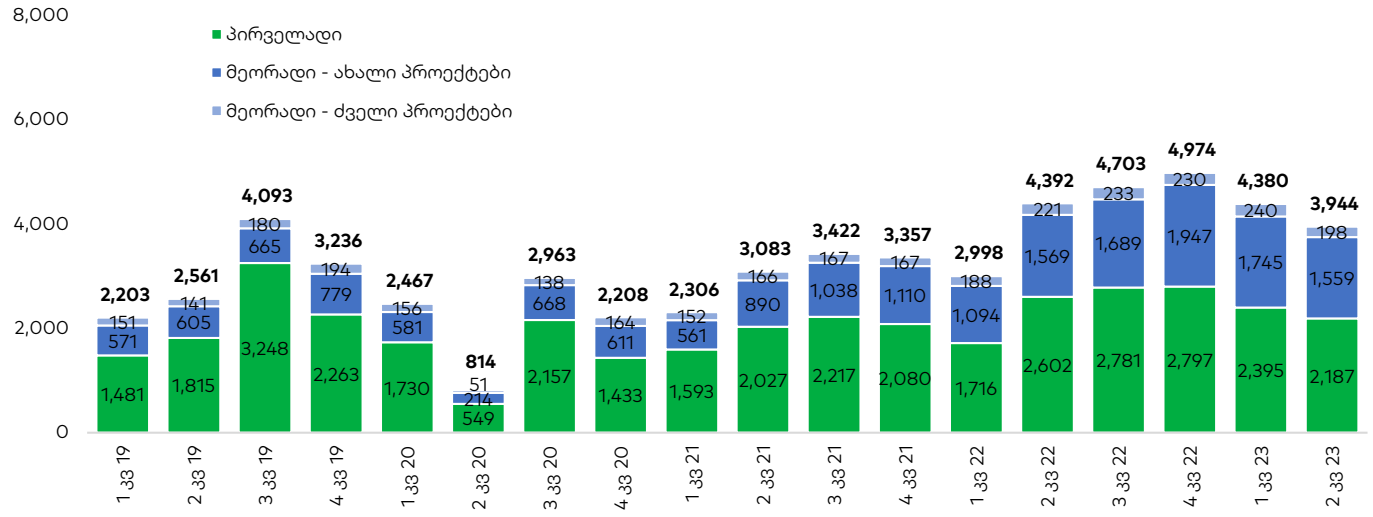
2023 წლის მე-2 კვარტალში, გუდაურში სულ 3.7 მლნ აშშ დოლარის ღირებულების ბინები გაიყიდა (-25.2% წ/წ და -6.8% კვ/კვ).

საცხოვრებელი უძრავი ქონება ბათუმში

მეთოდოლოგიური შენიშვნა - ჩვენ ვყოფთ უძრავი ქონების გაყიდვებს სამ კატეგორიად:

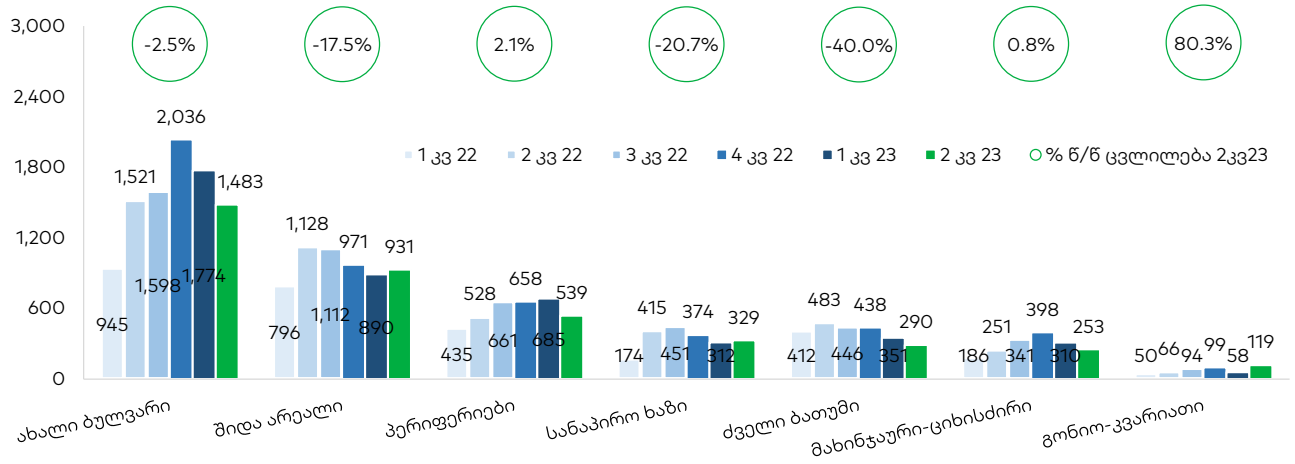
1) **პირველადი გაყიდვები** – სამშენებლო კომპანიების/დეველოპერების მიერ გაყიდული უძრავი ქონება
2) **მეორადი გაყიდვები ახალ პროექტებში** – ინდივიდუალური მესაკუთრის მიერ გაყიდული უძრავი ქონება 2013 წლის შემდეგ გაცემული სამშენებლო ნებართვით აშენებულ პროექტებში
3) **მეორადი გაყიდვები ძველ პროექტებში** – ინდივიდუალური მესაკუთრის მიერ გაყიდული უძრავი ქონება 2013 წლამდე გაცემული სამშენებლო ნებართვით აშენებულ პროექტებში

გრაფიკი 1: გაყიდული ბინების რაოდენობა ბათუმში კატეგორიების მიხედვით



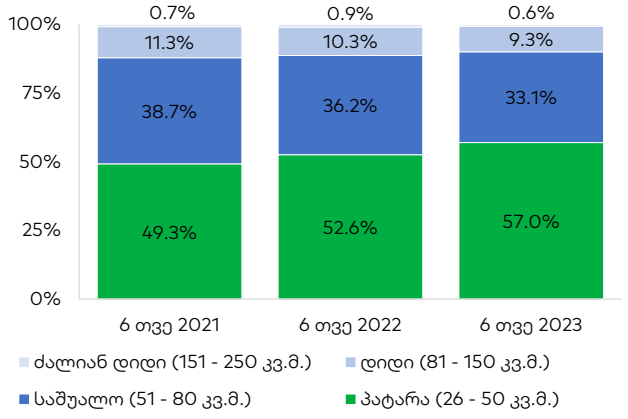
წყარო: საჯარო რეესტრი, გალტ & თაგარტი

გრაფიკი 2: გაყიდული ბინების რაოდენობა ბათუმში უბნების მიხედვით

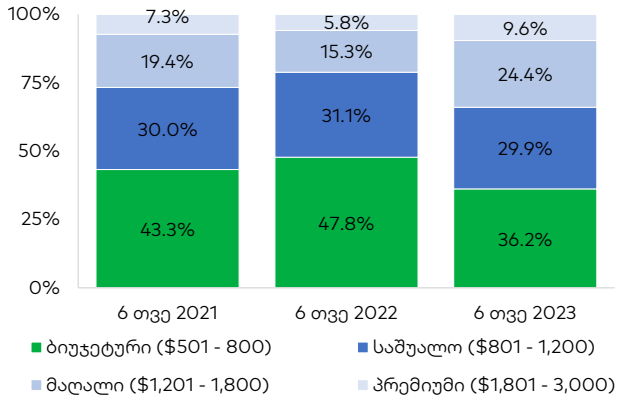


წყარო: საჯარო რეესტრი, გალტ & თაგარტი
შენიშვნა: იხილეთ დანართი უბნების განაწილებისთვის

გრაფიკი 3: უძრავი ქონების გაყიდვები ზომის მიხედვით ბათუმში

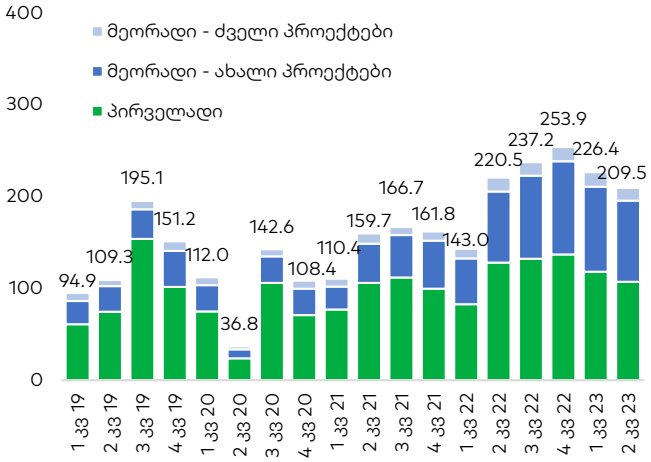


გრაფიკი 4: უძრავი ქონების გაყიდვები საფასო სეგმენტის მიხედვით ბათუმში

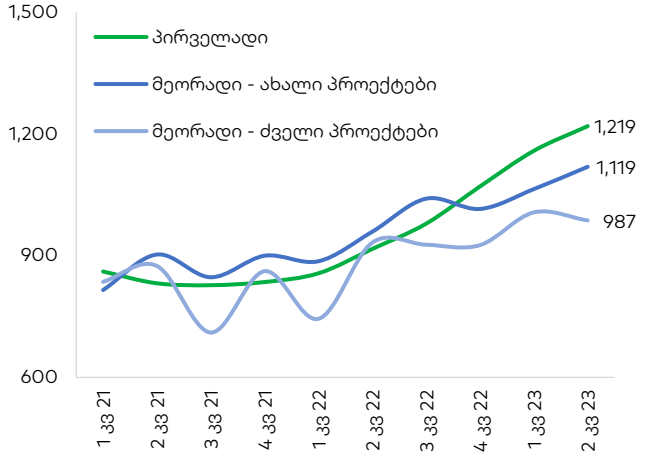


წყარო: საჯარო რეესტრი, გალტ & თაგარტი
შენიშვნა: წილები დათვლილია გაყიდული ბინების რაოდენობიდან

გრაფიკი 5: უძრავი ქონების ბაზრის ზომა ბათუმში, მლნ აშშ დოლარი

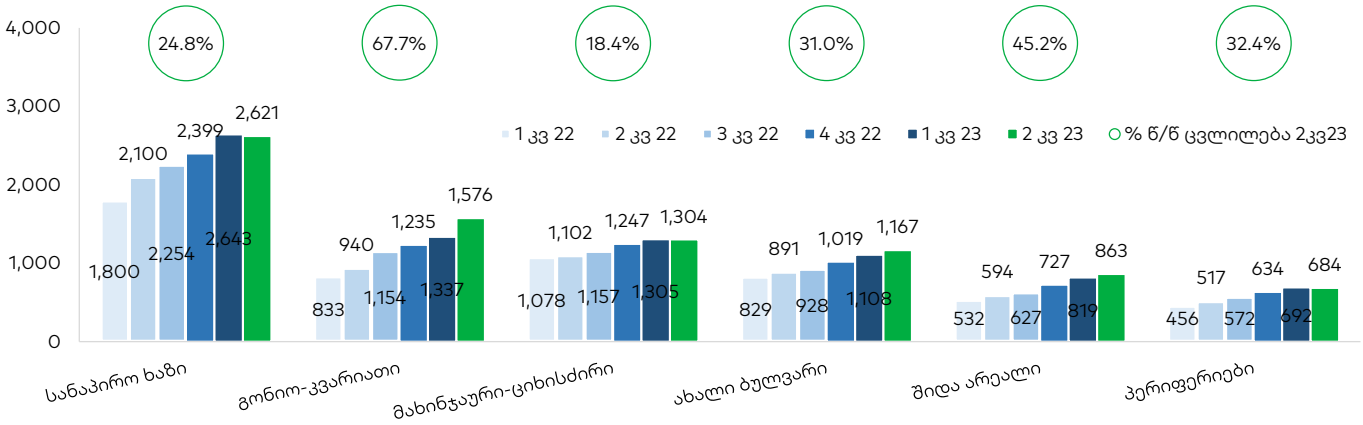


გრაფიკი 6: უძრავი ქონების საშუალო შეწონილი ფასები ბათუმში, აშშ დოლარი/მ²



წყარო: საჯარო რეესტრი, კორტერი, გალტ & თაგარტი

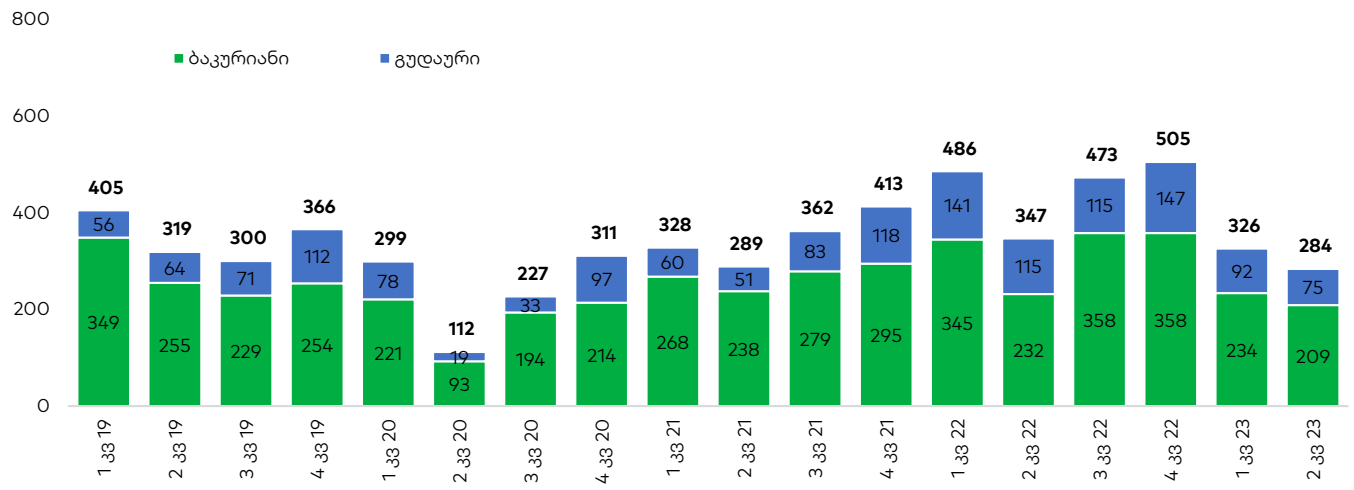
გრაფიკი 7: უძრავი ქონების ფასები პირველად ბაზარზე (დეველოპერებისგან) უბნების მიხედვით ბათუმში, აშშ დოლარი/მ²



წყარო: კორტერი, გალტ & თაგარტი
შენიშვნა: ძველი ბათუმი არ არის მოცემული პროექტების მცირე რაოდენობის გამო (5-ზე ნაკლები პროექტი)

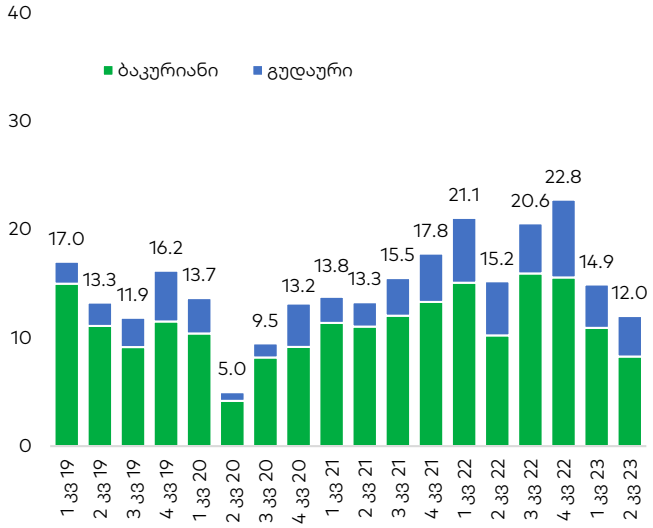
საცხოვრებელი უძრავი ქონება ბაკურიანსა და გუდაურში

გრაფიკი 8: გაყიდული ბინების რაოდენობა ბაკურიანსა და გუდაურში

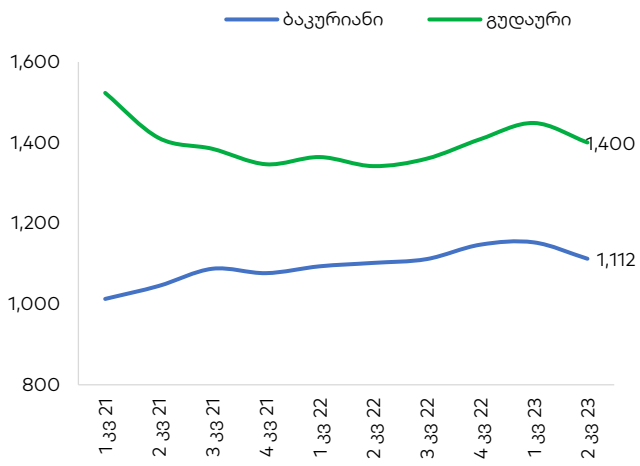


წყარო: საჯარო რეესტრი, გალტ & თაგარტი

გრაფიკი 9: უძრავი ქონების ბაზრის ზომა, მლნ აშშ დოლარი

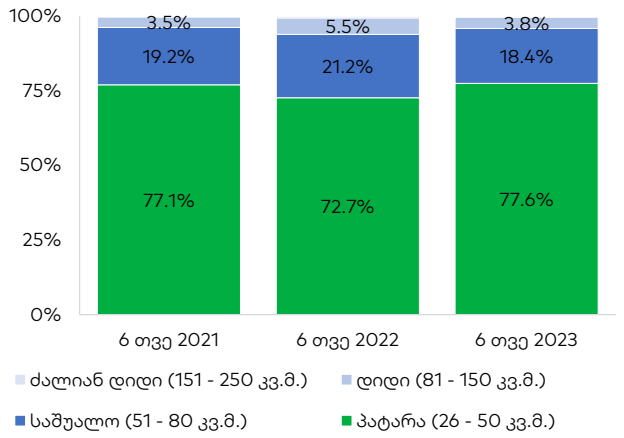


გრაფიკი 10: უძრავი ქონების საშუალო შეწონილი ფასები, აშშ დოლარი/მ²

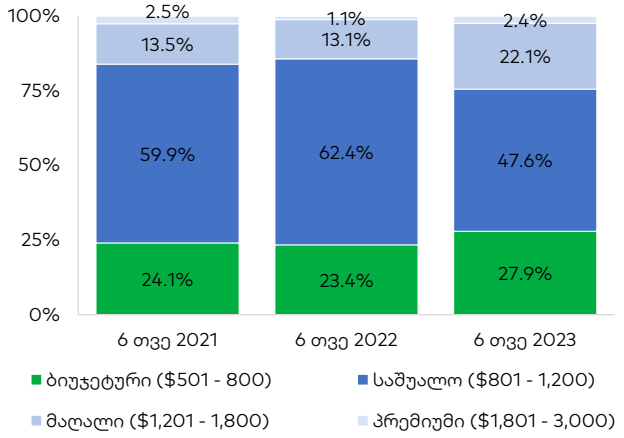


წყარო: საჯარო რეესტრი, კორტერი, გალტ & თაგარტი

გრაფიკი 11: უძრავი ქონების გაყიდვები ზომის მიხედვით ბაკურიანში

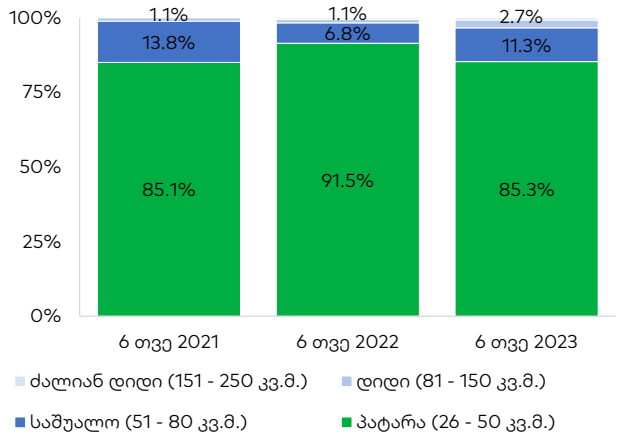


გრაფიკი 12: უძრავი ქონების გაყიდვები საფასო სეგმენტის მიხედვით ბაკურიანში

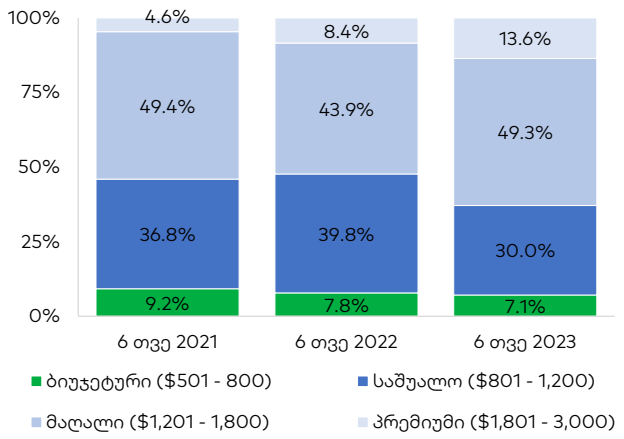


წყარო: საჯარო რეესტრი, გალტ & თაგარტი
შენიშვნა: წილები დათვლილია გაყიდული ბინების რაოდენებიდან

გრაფიკი 13: უძრავი ქონების გაყიდვები ზომის მიხედვით გუდაურში



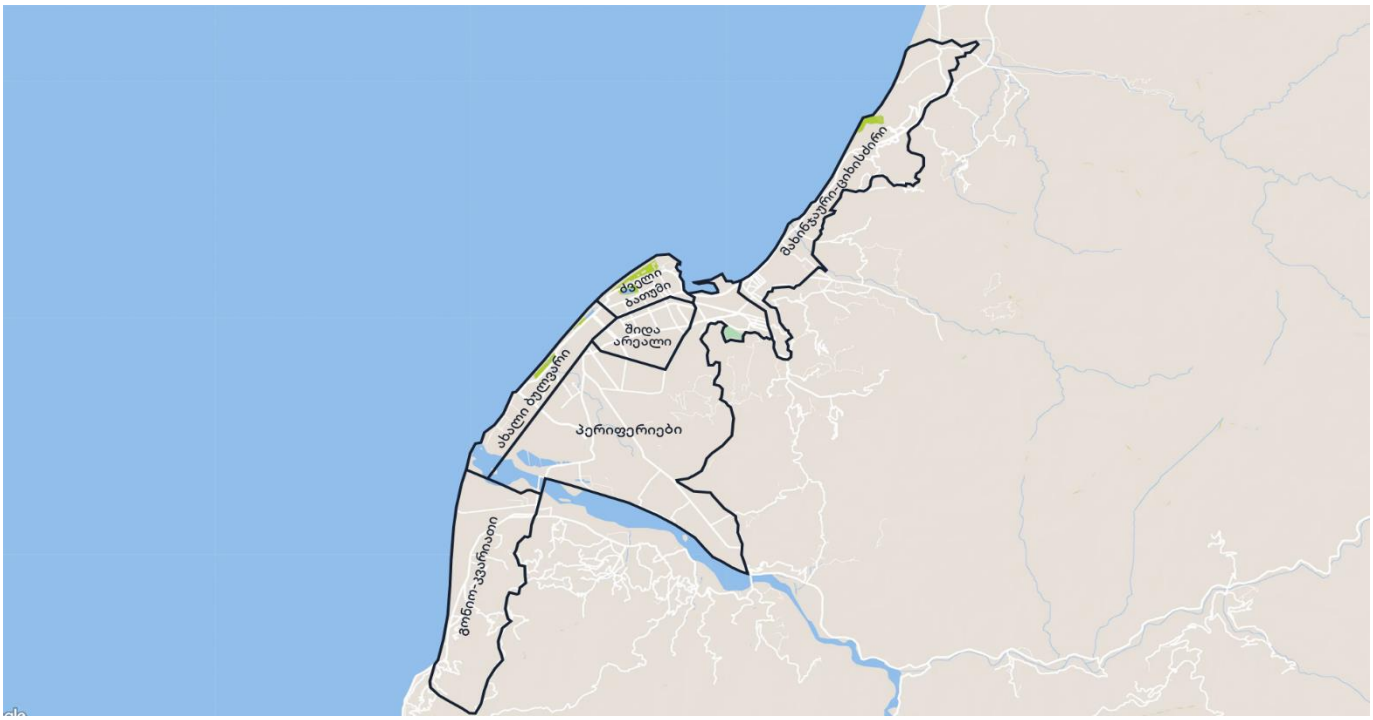
გრაფიკი 14: უძრავი ქონების გაყიდვები საფასო სეგმენტის მიხედვით გუდაურში



წყარო: საჯარო რეესტრი, გალტ & თაგარტი
შენიშვნა: წილები დათვლილია გაყიდული ბინების რაოდენებიდან

დანართი

რუკა 1: უბნების განაწილება ბათუმში


ბულვარი
ბათუმი
ბულვარი
ბულვარი
ბულვარ

მნიშვნელოვანი შეტყობინება

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 გამოწერისთვის და ამ დოკუმენტის არცერთი ნაწილი არ ქმნის საფუძველს კონტრაქტისთვის ან ვალდებულებისთვის და არ შეიძლება განხილული იყოს, როგორც რეკომენდაცია რაიმე მსგავსი ქმედებისთვის.

გალტ ენდ თაგარტი უფლებამოსილია აწარმოოს პროფესიონალური აქტივობა საქართველოს ბაზარზე. ამ დოკუმენტის ცირკულირება გარკვეული იურისდიქციების ფარგლებში შეიძლება აკრძალული იყოს კანონით. პირებს, რომელთა მფლობელობაშიც ეს დოკუმენტი აღმოჩნდება, გალტ ენდ თაგარტისგან მოეთხოვებათ დაიცვან ყველა ის შეზღუდვა, რომელიც მოქმედებს მათ მიმართ. ეს დოკუმენტი არ არის განზრახული გავრცელებისთვის, პირდაპირ ან ირიბად, ან გამოყენებისთვის ნებისმიერი პირის ან ორგანიზაციის მიერ, რომელიც არის რაიმე ადგილის, სახელმწიფოს ან სხვა რაიმე იურისდიქციის მკვიდრი ან მოქალაქე, სადაც ამგვარი გავრცელება, პუბლიკაცია, ხელმისაწვდომობა ან გამოყენება კანონის ან რეგულაციის საწინააღმდეგო იქნებოდა ან რომელიც მოითხოვდა რეგისტრაციას ან ლიცენზირებას ამგვარი იურისდიქციის ფარგლებში.

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 პროცესში ამგვარი მიმღები პირები დარწმუნებული უნდა იყვნენ თავიანთ ქმედებებში, როცა ახორციელებენ რისკების შეფასებას, რომლებიც დამახასიათებელია განვითარებად ბაზრებზე ინვესტირებისთვის, მათ შორის პოტენციური პოლიტიკური და ეკონომიკური არასტაბილურობა, სხვა პოლიტიკური რისკები, კერძოდ, ცვლილებები კანონებში და ტარიფებში, აქტივების ნაციონალიზაცია და ვალუტის გაცვლითი კურსის რისკი.

გალტ ენდ თაგარტის ან ჯგუფის რომელიმე წევრის ან მათი დირექტორების, თანამშრომლების, ფილიალების, მრჩევლების ან აგენტების, 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, გალტ ენდ თაგარტის ან ჯგუფის რომელიმე წევრის ან მათი დირექტორების, თანამშრომლების, ფილიალების, მრჩევლების ან აგენტების მხრიდან. დოკუმენტის მიმღებებს მოეთხოვებათ ჩაატარონ მათი საკუთარი დამოუკიდებელი კვლევა და შეფასება ამ დოკუმენტში განხილულ საკითხებთან დაკავშირებით. ნებისმიერი საინვესტიციო გადაწყვეტილება მიღებული უნდა იქნას მხოლოდ ინვესტორის პირადი შეხედულებით. კანონის თანახმად, გალტ ენდ თაგარტი ან ჯგუფის რომელიმე წევრი ან მათი დირექტორები, თანამშრომლები, ფილიალები, მრჩევლები ან აგენტები პასუხისმგებლობას არ იღებენ 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.

ამ დოკუმენტში არსებული ინფორმაცია ექვემდებარება შემოწმებას, სრულყოფას და ცვლილებას შეტყობინების გარეშე და გალტ ენდ თაგარტს არ აქვს რაიმე ვალდებულება ამ დოკუმენტში არსებული ინფორმაციის განახლების ან აქტუალურობის შენარჩუნების მიმართ. ამ დოკუმენტის მიწოდება არც ერთ შემთხვევაში არ ნიშნავს იმას, რომ არ მომხდარა ინფორმაციის ცვლილება ამ დოკუმენტის თარიღის შემდგომ ან იმ თარიღის შემდგომ, როდესაც ეს დოკუმენტი უკანასკნელად განახლდა, ან რომ ამ დოკუმენტში მოცემული ინფორმაცია უტყუარია რაიმე პერიოდისთვის იმ თარიღის შემდეგ, როდესაც მისი მიწოდება მოხდა, ან, თუ განსხვავებულია, ამ დოკუმენტში მითითებული თარიღის შემდეგ. გალტ ენდ თაგარტის ან ჯგუფის რომელიმე წევრის ან მათი დირექტორების, თანამშრომლების, ფილიალების, მრჩევლების ან აგენტების 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 გალტ ენდ თაგარტის 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. შესაბამისად, არ შეიძლება დაყრდნობა ნებისმიერ იმ მონაცემზე, რომელიც მოცემულია ამ დოკუმენტში. არც გალტ ენდ თაგარტი, არც ჯგუფის რომელიმე წევრი, ან მათი დირექტორები, თანამშრომლები, ფილიალები, მრჩევლები ან აგენტები არ გასცემენ რაიმე რწმუნებას ან გარანტიას, აშკარად გამოხატულს ან ნაგულისხმევს, ამ დოკუმენტის სარგებლიანობაზე მომავალი საქმიანობის პროგნოზირების საკითხში, ან რომელიმე ფასიანი ქაღალდის ან აქტივის მიმდინარე ან მომავალი ღირებულების შეფასებაში.

გალტ ენდ თაგარტს და ჯგუფის ნებისმიერ წევრს შეიძლება ჰქონდეს ბიზნესი ან ცდილობდეს ბიზნეს-ურთიერთობის დამყარებას კომპანიებთან, რომლებიც მოცულნი არიან ამ კვლევით. შედეგად, ინვესტორებმა უნდა იცოდნენ ინტერესთა პოტენციური კონფლიქტის შესახებ, რომელსაც შეუძლია გავლენა მოახდინოს ამ დოკუმენტში არსებული ინფორმაციის ობიექტურობაზე.

ამ დოკუმენტის ან მისი ნებისმიერი ნაწილის უნებართვო კოპირება, გავრცელება, პუბლიკაცია ან განმეორებითი გადაცემა რაიმე მედიით ან რაიმე ფორმით ნებისმიერი მიზნისთვის მკაცრად აკრძალულია.

ამ დოკუმენტის მიმღები პირები პასუხისმგებელნი არიან ვირუსების და სხვა დესტრუქციული მოვლენებისგან დაცვაზე. ელექტრონული გადაცემის მიღება ხდება მიმღები პირის საკუთარი რისკის ხარჯზე და წარმოადგენს მის პასუხისმგებლობას, მიიღოს ზომები, რომ ვირუსებისგან და სხვა დესტრუქციული მოვლენებისგან უზრუნველყოს დაცვა.

კვლევების დეპარტამენტის ხელმძღვანელი
ევა ბოჭორიშვილი | evabochorishvili@gt.ge

ეკონომისტი
ლაშა ქავთარაძე | lashakavtaradze@gt.ge

ანალიტიკური განყოფილების უფროსი
გიორგი ირემაშვილი | giremashvili@gt.ge

სექტორული კვლევების განყოფილების ხელმძღვანელი
კახაბერ სამყურაშვილი | ksamkurashvili@gt.ge

სექტორის უფროსი
მარიამ ჩახვაშვილი | mchakhvashvili@gt.ge

სექტორის უფროსი
თათია მამრიკიშვილი| tmamrikishvili@gt.ge

უფროსი ანალიტიკოსი
გიგა ნოზაძე| gnozadze@gt.ge

უფროსი ანალიტიკოსი
გიორგი ცქიტიშვილი | g.tskitishvili@gt.ge

ანალიტიკოსი
ზურაბ თავყელიშვილი | ztavkelishvili@gt.ge

ანალიტიკოსი
სერგი ყურაშვილი | s.kurashvili@gt.ge

ანალიტიკოსი
დაჩი მუჯირიშვილი | dmujirishvili@gt.ge

ანალიტიკოსი
მარიამ ოქროპირიძე | maokropiridze@gt.ge

ანალიტიკოსი
ოთარ ცუხიშვილი | othukhishvili@gt.ge

გალტ ენდ თაგარტი

მისამართი: პუშკინის ქუჩა 3, თბილისი, 0105, საქართველო

ტელ: + (995) 32 2401 111

ელ. ფოსტა: research@gt.ge