



GALT & TAGGART
CREATING OPPORTUNITIES

თბილისის საცხოვრებელი უძრავი ქონება

2023 წლის აპრილის მიმოხილვა

ევა ბოჭორიშვილი

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

ზურაბ თავყელიშვილი

ანალიტიკოსი | ztavkelishvili@gt.ge | +995 32 2401 111 ext. 8973



2023 წლის აპრილის მიმოხილვა

უახლესი ტენდენციები და მოლოდინები

თბილისის უძრავი ქონების ბაზარზე 2022 წელს ძლიერი მაჩვენებლები დაფიქსირდა, რაც უკრაინაში რუსეთის ომთან დაკავშირებული მიგრანტების შემოდინების შედეგი იყო. იჯარები მკვეთრად გაიზარდა 2022 წლის აპრილიდან, რასაც მოჰყვა უძრავი ქონების ფასების ზრდა. დიდი მოთხოვნის გარდა, უძრავი ქონების ფასების ზრდა ასევე განპირობებული იყო მზარდი ხარჯებით (სამშენებლო მასალები, ხელფასები და მიწა). აღსანიშნავია, რომ უძრავი ქონების ფასის და იჯარის უფრო მკვეთრი ზრდა დოლარში დაფიქსირდა, რაც ლარის გამყარებას უკავშირდება. 2023 წლის დასაწყისიდან მოყოლებული, საცხოვრებელ უძრავ ქონებაზე მოთხოვნა შენედა, მაგრამ ფასები და ქირა მაღალ ნიშნულზე რჩება. მოთხოვნის მხრივ, მონეტარული პოლიტიკის შემსუბუქება, მყარი ლარი და გაუმჯობესებული განწყობები ხელს შეუწყობს გაყიდვებს. მიწოდების მხრივ, სამშენებლო ხარჯების დასტაბილურება, მდგრადი მიწოდება და შერბილებული მოთხოვნა შეზღუდავს ფასების ზრდას, ხოლო ენერგოეფექტურობის მოახლოებული რეგულაცია ფასებზე ზრდის ზეწოლას მოახდენს, ჩვენი მოლოდინით.

გაყიდული ბინების რაოდენობა

2023 წლის აპრილში თბილისში 2,705 ბინა გაიყიდა, რაც წლიურად 23.4%-ით შემცირებაა, ხოლო თვიურ ჭრილში ეს მაჩვენებელი -24.9%-ია. გაყიდვები შემცირდა ყველა ტიპის ბინებში (პირველადი, მეორადი ბაზრის ახალი პროექტები, მეორადი ბაზრის ძველი პროექტები), რაც ასახავს გასული წლის მაღალი ბაზის ეფექტს და ასევე შემცირებულ მოთხოვნას. 2023 წლის აპრილში ბაზრის ძირითადი მახასიათებლები იყო:



- გაყიდვები ზომის მიხედვით - ყველაზე მეტი საშუალო ზომის (51-80 მ²) ბინები გაიყიდა;
- გაყიდვები სეგმენტების მიხედვით – გაიზარდა საშუალო/მაღალი კლასის სეგმენტების წილი, რაც ასახავს ფასის ეფექტს;
- გაყიდვები უბნების მიხედვით - გაყიდვების უმეტესობა ჩვეულებისამებრ დაფიქსირდა საბურთალოზე (მთლიანის 18.2%), რასაც მოჰყვა გარეუბნები - დიდი დილომი, სამგორი, გლდანი - რამაც მთლიანი გაყიდვების 41.1% შეადგინა.

ფასები

უძრავი ქონების მოთხოვნის ფასები აპრილის თვეში წლიურად 31.1%-ით გაიზარდა, მაგრამ ლარის გამყარებამ შეამსუბუქა მომხმარებლებზე ზეწოლა და ლარში მხოლოდ 7.9% წ/წ ზრდა დაფიქსირდა.

ბაზრის ზომა

ფასების მუდმივი ზრდის მიუხედავად, შემცირებულმა ტრანზაქციებმა გამოიწვია საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზრის მთლიანი ზომის ვარდნა აპრილში 186.0 მლნ აშშ დოლარამდე, რაც წლიურად 9.8% ხოლო თვიურად 25.7% შემცირებაა.

ქირა

უძრავი ქონების იჯარა დარჩა ამაღლებულ დონეზე (+52.3% წ/წ) 2023 წლის აპრილში, მაგრამ ზრდის ტემპი დაღმავალია 2023 წლის თებერვლის შემდეგ, რაც ასახავს საბაზისო ეფექტს.

სრული კვლევა მოცემულია ინგლისურ ენაზე [ამ ბმულზე](#)



მნიშვნელოვანი შეტყობინება

ეს დოკუმენტი არის სს "გალტ ენდ თაგარტი" ("Galt & Taggart"), რომელიც არის სს საქართველოს ბანკის ჯგუფის ("ჯგუფი") წევრი, საკუთრება და მომზადებულია Galt & Taggart-ის მიერ, მხოლოდ საინფორმაციო მიზნებისთვის და მასში ნახსენები კომპანიებისგან დამოუკიდებელია. 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.

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 მიზნებმა 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 თაგარტი ან ჯგუფის რომელიმე წევრის ან მათი დირექტორების, თანამშრომლების, ფილიალების, მრჩეველების ან აგენტების, ან რომელიმე სხვა პირის მიერ არ მომხდარა რაიმე რწმუნების, გარანტიის ან ვალდებულების წარდგენა ან აღება, აშკარად გამოხატულის ან ნაგულისხმების, და ამ დოკუმენტს არ აქვს პრეტენზია მასში არსებული ინფორმაციის უტყუარობაზე, სისწორეზე და ამომწურავობაზე (და იმაზე, რომ რაიმე ინფორმაცია არ არის გამოტოვებული ამ დოკუმენტში) და არ შეიძლება მასზე დაყრდნობა. ეს დოკუმენტი არ უნდა განხილვებოდეს, 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, მრჩეველების ან აგენტების მხრიდან. დოკუმენტის მიზნებებს მოეთხოვებათ ჩაატარონ მათი საკუთარი დამოუკიდებელი კვლევა და შეფასება ამ დოკუმენტში განხილულ საკითხებთან დაკავშირებით. ნებისმიერი საინვესტიციო გადაწყვეტილება მიღებული უნდა იქნას მხოლოდ ინვესტირის პირადი შეხედულებით. კანონის თანახმად, გალტ ენდ თაგარტი ან ჯგუფის რომელიმე წევრი ან მათი დირექტორები, თანამშრომლები, ფილიალები, მრჩეველები ან აგენტები პასუხისმგებლობას არ იტვირთენ ნებისმიერ ვალდებულებაზე რაიმე ზიანის 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, მრჩეველების ან აგენტების მიერ არ გაცემულა რაიმე რწმუნება ან გარანტია, აშკარად გამოხატული ან ნაგულისხმები ან 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 შესაძლო მხარის წყაროებიდან, რომლებიც მიჩნეულია სანდოდ და კეთილსინდისიერად, და შეიძლება შეიცვალოს შეტყობინების გარეშე. შესაძლოა 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, მრჩეველები ან აგენტები არ გასცემენ რაიმე რწმუნებას ან გარანტიას, აშკარად გამოხატულს ან ნაგულისხმებს, ამ დოკუმენტის სარგებლობაზე 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 ბიზნესი-ურთიერთობის დამყარებას კომპანიებთან, რომლებიც მოცულნი არიან ამ კვლევაში. შედეგად, ინვესტირებმა 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 ბოჩორიშვილი | evabochoishvili@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

ანალიტიკოსი
გიგა ნოზაძე | gnozadze@gt.ge

ანალიტიკოსი
გიორგი ტყეტიშვილი | g.tskitishvili@gt.ge

ანალიტიკოსი
ზურაბ თავყელიშვილი | ztavkeshvili@gt.ge

ანალიტიკოსი
სერგი ყურაშვილი | skurashvili@gt.ge

გალტ ენდ თაგარტი
მისამართი: პუშკინის ქუჩა 3, თბილისი, 0105, საქართველო
ტელ: + (995) 32 2401 111
ელ. ფოსტა: research@gt.ge