



GALT & TAGGART
CREATING OPPORTUNITIES

საცხოვრებელი უძრავი ქონება ბათუმი, ბაკურიანი, გულაური

კვარტალური მიმოხილვა, 3კვ2023

ევა ბოჭორიშვილი

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

ზურაბ თავყელიშვილი

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



2023 წლის მე-3 კვარტლის მიმოხილვა

საცხოვრებელი უძრავი ქონება ბათუმში

2023 წლის მე-3 კვარტალში ბათუმში 3,902 ბინა გაიყიდა, რაც წლიურად 17.0%-იანი და კვარტალურად 1.1%-იანი კლებაა. ამასთან, კლება დაფიქსირდა როგორც პირველად (-16.5% წ/წ), ისე მეორად ბაზრებზე (-17.8% წ/წ).

2023 წლის მე-3 კვარტალში გაყიდვები შემცირდა ბათუმის თითქმის ყველა უბანში, ახალი ბულვარისა (+10.3% წ/წ) და გონიო-კვარიათის (+10.6% წ/წ) გარდა. ეს ასახავს უძრავი ქონების დეველოპმენტის გადასვლას ბათუმის გარეუბნებსა და ქალაქის მიმდებარე ტერიტორიებზე. ამასთან, ახალი ბულვარის ტერიტორია ლიდერობს მიმდინარე დეველოპერული პროექტების რაოდენობით. ამჟამად, ბათუმში მიმდინარე 189 სამშენებლო პროექტიდან 75 (მთლიანის 39.7%) მდებარეობს ახალი ბულვარის ტერიტორიაზე, რაც მომავალში გაზრდის ბინების რაოდენობას ამ უბანში.

2023 წლის მე-3 კვარტალში მცირე (26-50 მ²) და საშუალო ზომის (51-80 მ²) ბინების გაყიდვებმა მთლიანი გაყიდვების 90.5% შეადგინა.



ასევე, გრძელდება გაყიდვებში პრემიუმ სეგმენტის ბინების წილის ზრდა და ბიუჯეტური/საშუალო სეგმენტის ბინების წილის შემცირება. ეს ცვლილება ძირითადად იხსნება ფასების ზრდით. მაგალითად, 2023 წლის 9 თვის განმავლობაში მთლიანი გაყიდვების 34.9% დაფიქსირდა მაღალი (1,201-1,800 აშშ დოლარი) და პრემიუმ-კლასის (1,801-3,000 აშშ დოლარი) სეგმენტებში, როდესაც 2022 წლის იმავე პერიოდში ეს მაჩვენებელი 23.3% იყო.

2023 წლის მე-3 კვარტალში ბათუმში ბინების საშუალო ფასი ყველაზე მეტად გაიზარდა პირველად ბაზარზე (+19.1% წ/წ), რასაც მოსდევს მეორადი ბაზარი (+12.0% წ/წ ახალ და +8.5% წ/წ ძველ პროექტებში). ამასთან, წლიურად ფასები ყველაზე მეტად გაიზარდა გონიო-კვარიათში (+44.8% წ/წ).

2023 წლის მე-3 კვარტალში ბათუმში სულ 245.4 მლნ აშშ დოლარის ღირებულების ბინა გაიყიდა, ხოლო 2023 წლის 9 თვეში ბაზრის ზომამ 750.7 მლნ აშშ დოლარი შეადგინა (-6.9% წ/წ და +14.2% წ/წ, შესაბამისად). ჩვენი მოლოდინით, ბათუმის საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზრის ზომა 2023 წელს 1 მლრდ აშშ დოლარს მიაღწევს.



საცხოვრებელი უძრავი ქონება ბაკურიანში

2023 წლის მე-3 კვარტალში ბაკურიანში 233 ბინა გაიყიდა, რაც წლიურად 34.9%-იანი კლებაა (2022 წლის მე-3 კვარტლის რეკორდულად მაღალი ბაზის გამო) , ხოლო კვარტალურად 11.5%-იანი ზრდა.

2023 წლის 9 თვეში, ბაკურიანისთვის დამახასიათებელი ტენდენციის შესაბამისად, მცირე და საშუალო ზომის ბინებმა (26-80 მ²) მთლიანი გაყიდვების 95.5% შეადგინა. ამასთანავე, გაყიდული ბინების თითქმის ნახევარი საშუალო ფასის სეგმენტიდან იყო (\$801-1,200).

ბაკურიანში ამჟამად სულ 19 დეველოპერული პროექტი მიმდინარეობს და მათი უმეტესობა (9 პროექტი) კოხტას მთის მიმდებარედ მდებარეობს.

2023 წლის მე-3 კვარტალში ბაკურიანში ბინების საშუალო შეწონილი ფასი წლიურად 5.0%-ით გაიზარდა. ბაკურიანში გაყიდული ბინების ჯამურმა ღირებულებამ 10.2 მლნ აშშ დოლარი შეადგინა, რაც წლიურად 32.2%-იანი კლებაა (2022 წლის მე-3 კვარტლის რეკორდულად მაღალი ბაზის გამო), ხოლო კვარტალურად 13.5%-იანი ზრდა.



საცხოვრებელი უძრავი ქონება გუდაურში

2023 წლის მე-3 კვარტალში გუდაურში 98 ბინა გაიყიდა რაც წლიურად 14.8%-იანი კლებაა, ხოლო კვარტალურად 30.7%-იანი ზრდა.

2023 წლის 9 თვეში, მცირე ზომის ბინებმა (26-50 მ²) მთლიანი გაყიდვების 87.0% შეადგინა. აღსანიშნავია, რომ ბათუმსა და ბაკურიანთან შედარებით, მთლიან გაყიდვებში მცირე ზომის ბინების ყველაზე მაღალი წილი გუდაურს აქვს. ამასთანავე, გაყიდული ბინების ნახევარზე მეტი მაღალი ფასის სეგმენტიდან იყო (\$1,201-1,800).

2023 წლის მე-3 კვარტალში გუდაურში ბინების საშუალო შეწონილი ფასი წლიურად 2.8%-ით გაიზარდა. გუდაურში გაყიდული ბინების ჯამურმა ღირებულებამ 4.8 მლნ აშშ დოლარი შეადგინა, რაც წლიურად 6.6%-იანი კლებაა, ხოლო კვარტალურად 19.9%-იანი ზრდა.

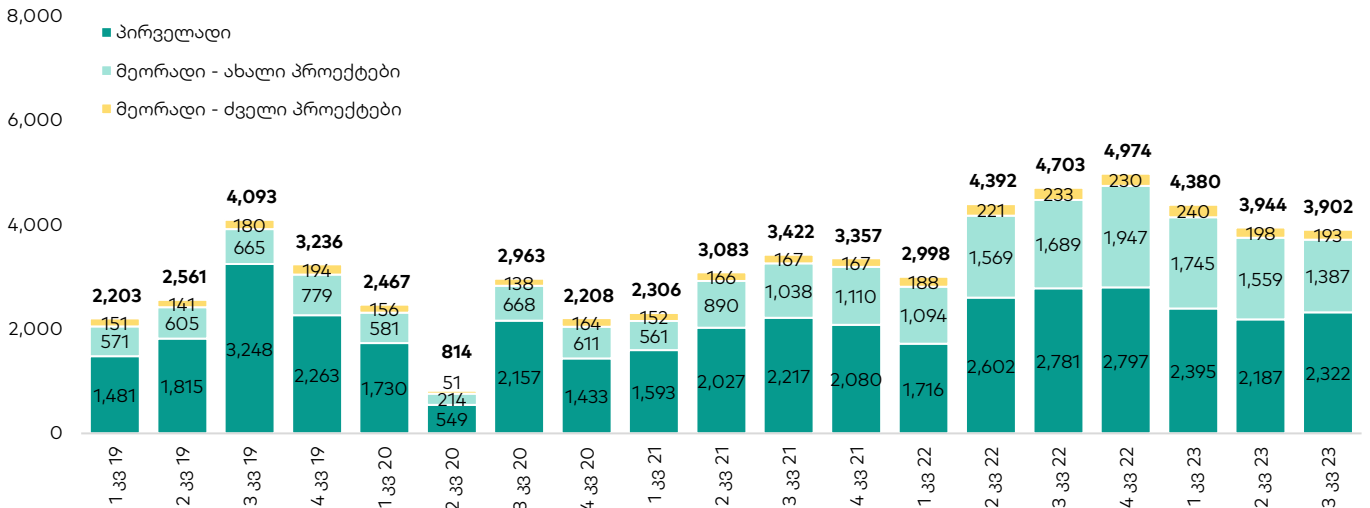


საცხოვრებელი უძრავი ქონება ბათუმში

მეთოდოლოგიური შენიშვნა - ჩვენ ვყოფთ უძრავი ქონების გაყიდვებს სამ კატეგორიად:

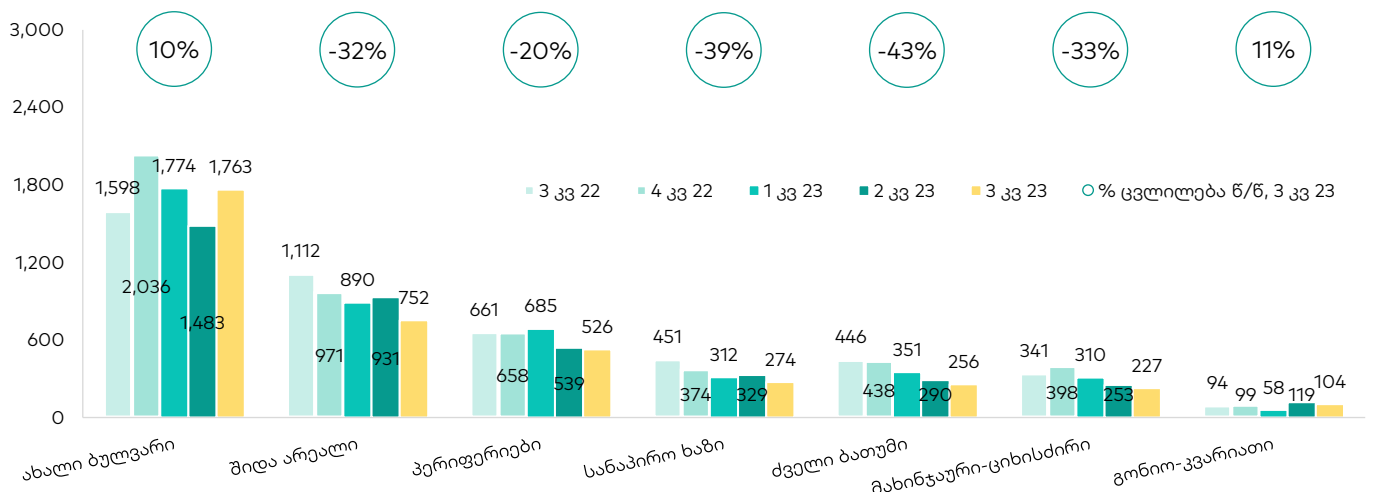
- 1) პირველადი გაყიდვები - სამშენებლო კომპანიების/დევლოპერების მიერ გაყიდული უძრავი ქონება
- 2) მეორადი გაყიდვები ახალ პროექტებში - ინდივიდუალური მესაკუთრის მიერ გაყიდული უძრავი ქონება 2013 წლის შემდეგ გაცემული სამშენებლო ნებართვით აშენებულ პროექტებში
- 3) მეორადი გაყიდვები ძველ პროექტებში - ინდივიდუალური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

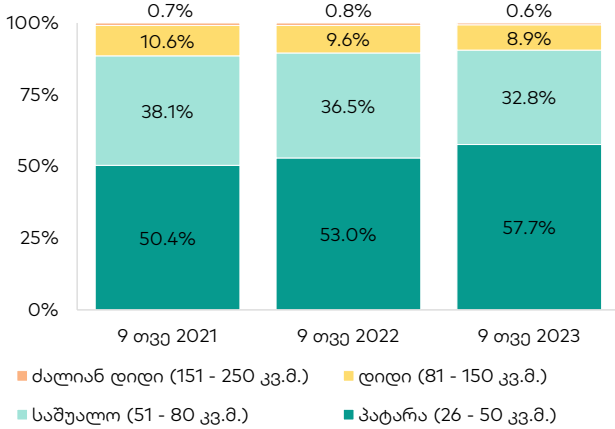
გრაფიკი 2: გაყიდული ბინების რაოდენობა ბათუმში უბნების მიხედვით



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

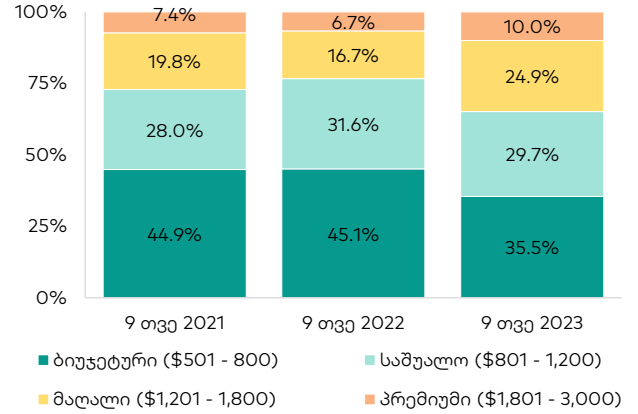


გრაფიკი 3: უძრავი ქონების გაყიდვები ზომის მიხედვით ბათუმში

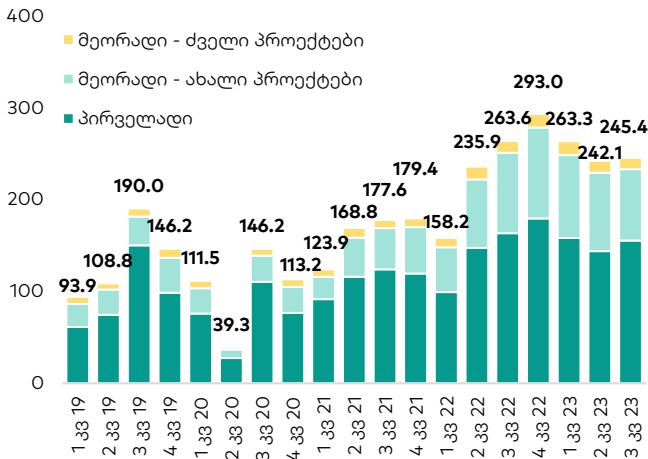


წყარო: საჯარო რეესტრი, გალტ & თაგარტი
შენიშვნა: წილები დათვლილია გაყიდული ბინების რაოდენობიდან

გრაფიკი 4: უძრავი ქონების გაყიდვები საფასო სეგმენტის მიხედვით ბათუმში

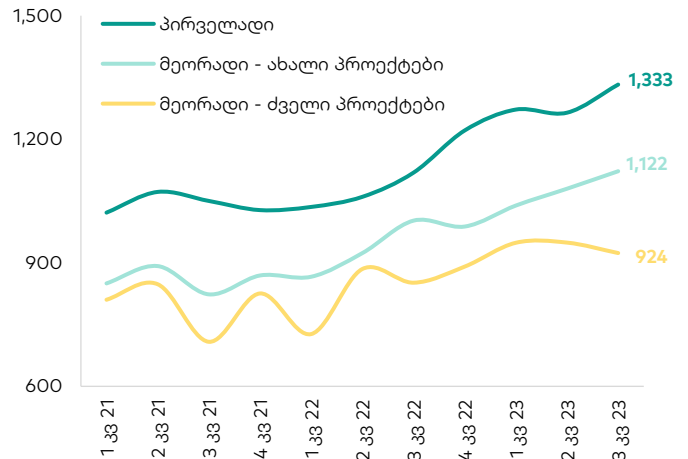


გრაფიკი 5: უძრავი ქონების ბაზრის ზომა ბათუმში, მლნ აშშ დოლარი

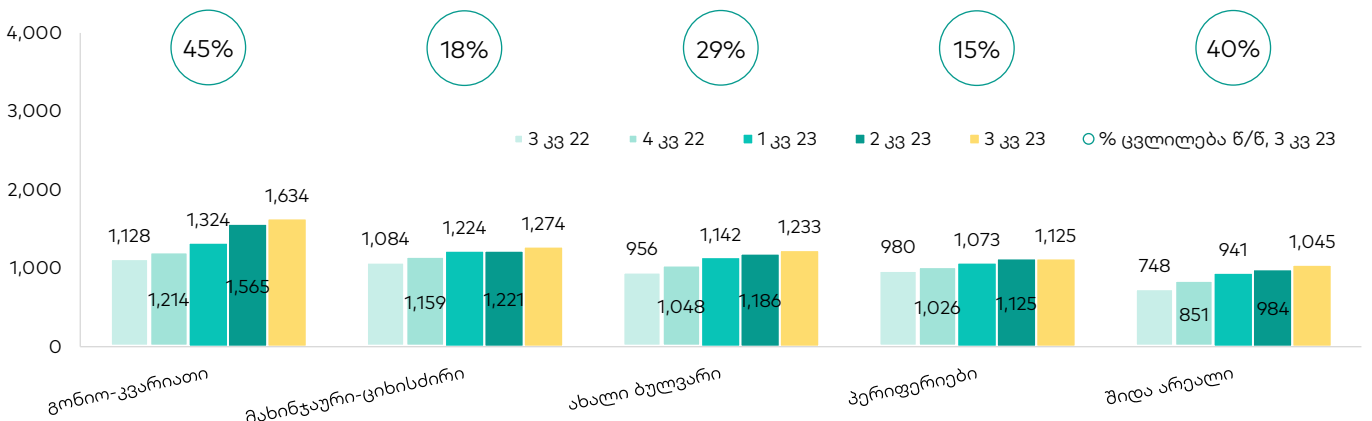


წყარო: საჯარო რეესტრი, კორტერი, გალტ & თაგარტი

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



გრაფიკი 7: უძრავი ქონების ფასები პირველადი ბაზრის თეთრი კარკასის ბინებზე უბნების მიხედვით ბათუმში, აშშ დოლარი/მ²

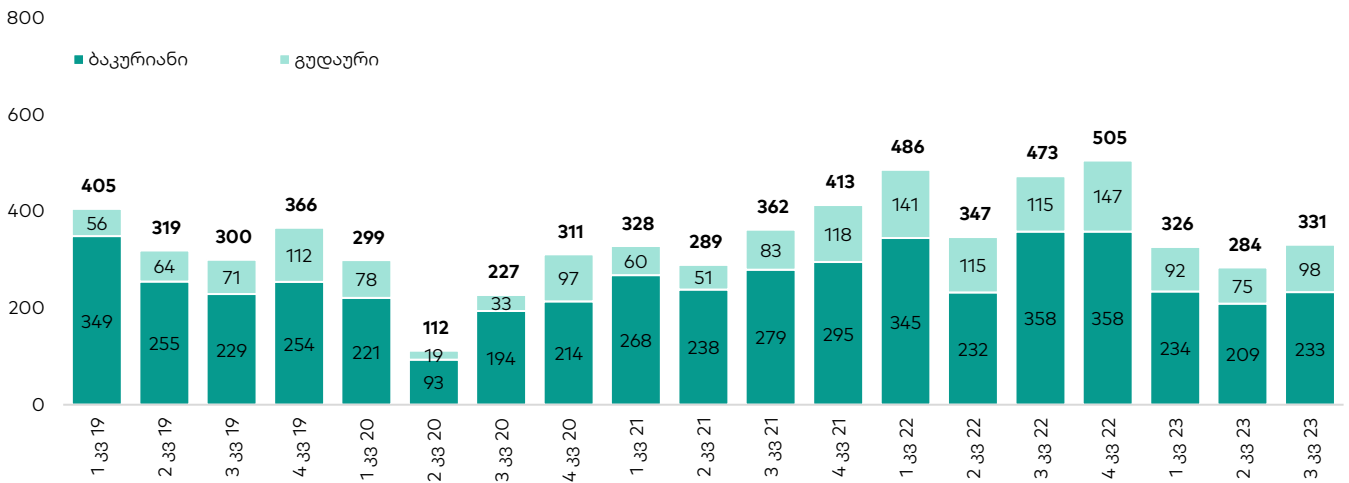


წყარო: კორტერი, გალტ & თაგარტი
შენიშვნა: ძველი ბათუმი და სანაპირო ხაზი არ არის მოცემული პროექტების მცირე რაოდენობის გამო (5-ზე ნაკლები პროექტი)



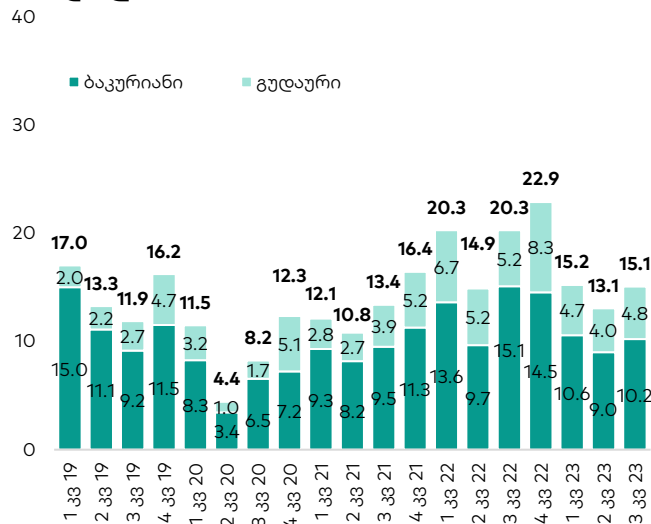
საცხოვრებელი უძრავი ქონება ბაკურიანსა და გუდაურში

გრაფიკი 8: გაყიდული ბინების რაოდენობა ბაკურიანსა და გუდაურში



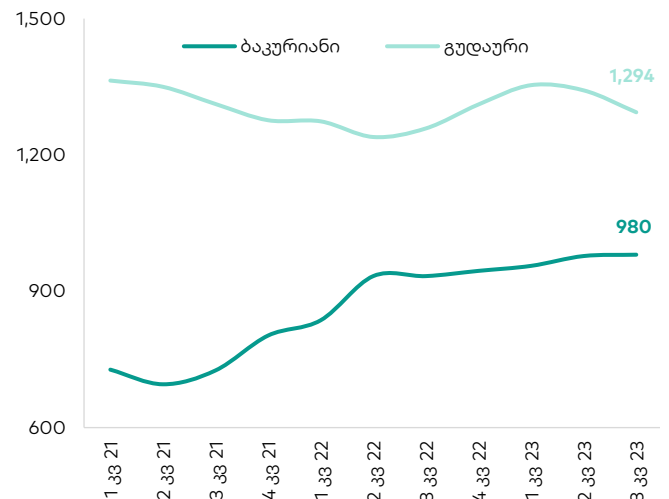
წყარო: საჯარო რეესტრი, გალტ & თაგარტი

გრაფიკი 9: უძრავი ქონების ბაზრის ზომა, მლნ აშშ დოლარი



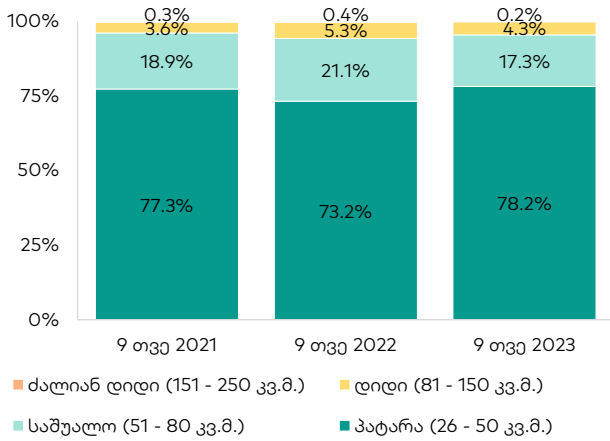
წყარო: საჯარო რეესტრი, კორტერი, გალტ & თაგარტი

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



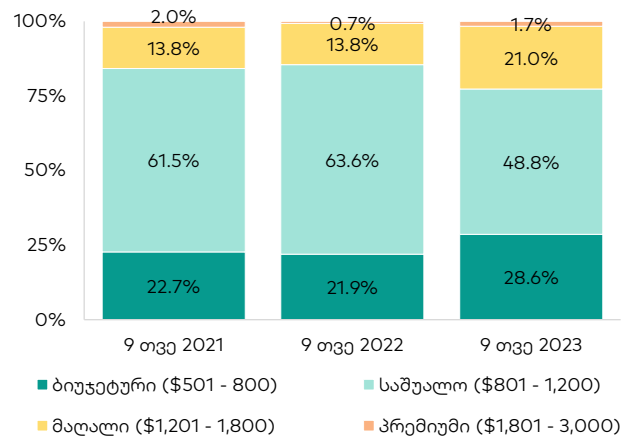


გრაფიკი 11: უძრავი ქონების გაყიდვები ზომის მიხედვით ბაკურიანში

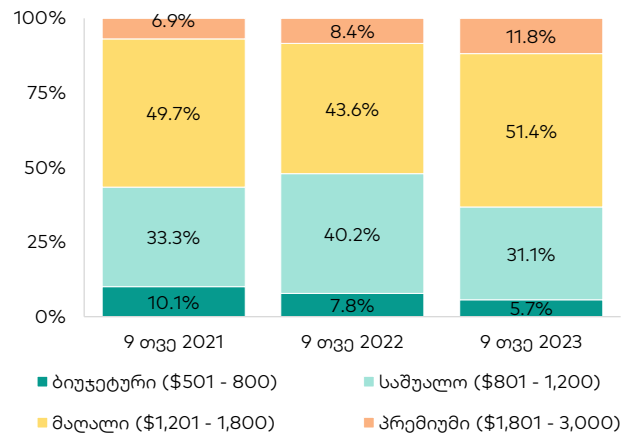


წყარო: საჯარო რეესტრი, გალტ & თაგარტი
შენიშვნა: წილები დათვლილია გაყიდული ბინების რაოდენობიდან

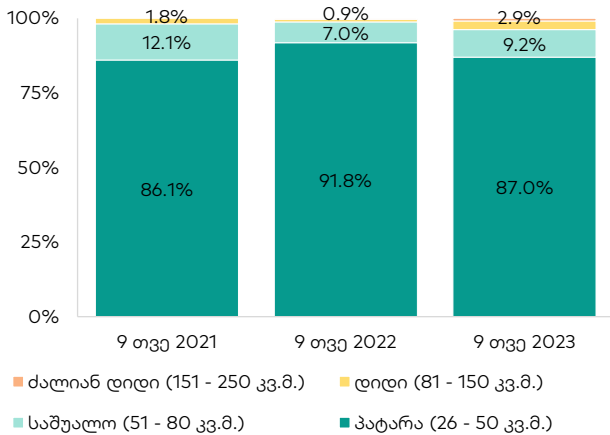
გრაფიკი 12: უძრავი ქონების გაყიდვები საფასო სეგმენტის მიხედვით ბაკურიანში



გრაფიკი 14: უძრავი ქონების გაყიდვები საფასო სეგმენტის მიხედვით გულაურში



გრაფიკი 13: უძრავი ქონების გაყიდვები ზომის მიხედვით გულაურში

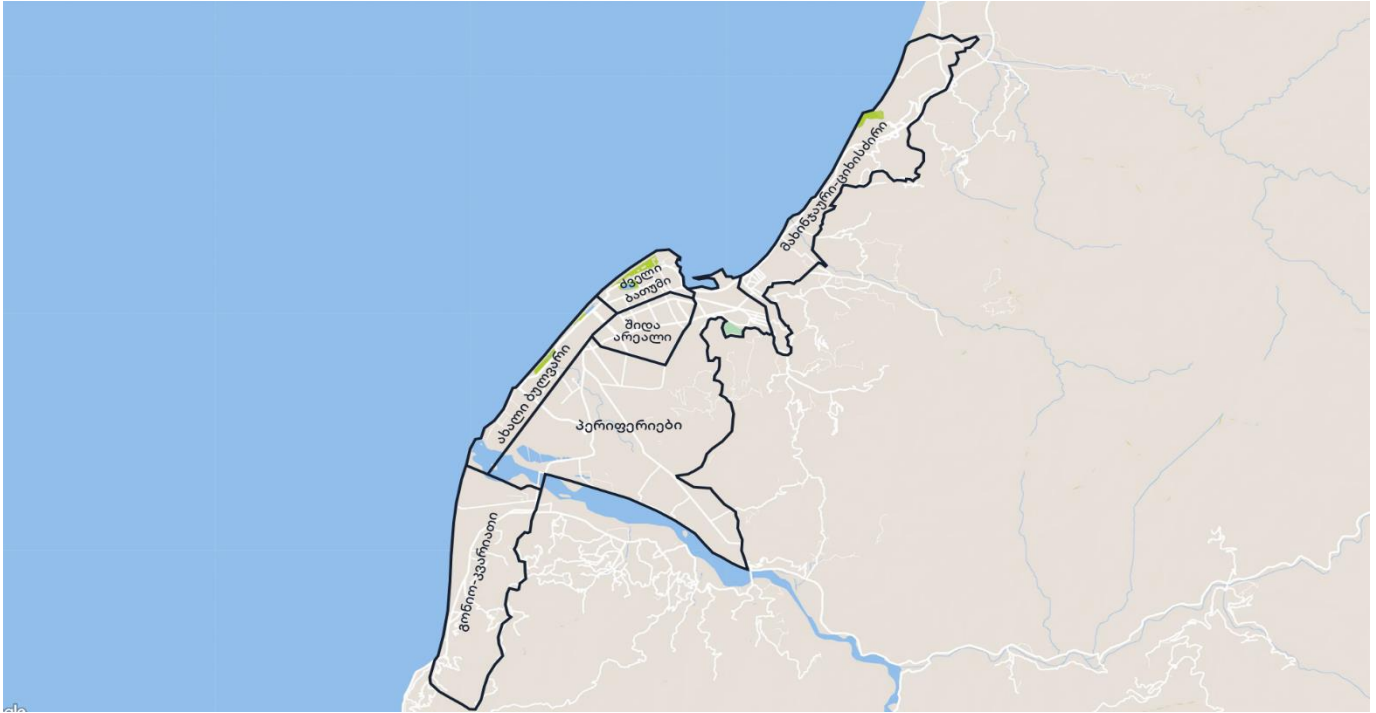


წყარო: საჯარო რეესტრი, გალტ & თაგარტი
შენიშვნა: წილები დათვლილია გაყიდული ბინების რაოდენობიდან



დანართი

რუკა 1: უბნების განაწილება ბათუმში



წყარო: გალტ & თაგარტი
შენიშვნა: სანაპირო ხაზი მოიცავს პირველ ხაზში მყოფ პროექტებს

ცხრილი 1: უძრავი ქონების გაყიდვები ქალაქების მიხედვით, 9 თვე 23

ქალაქი	ღირებულება (მლნ აშშ დოლარი)	რაოდენობა	ფართობი ('000 მ ²)
ბათუმი	743.1	12,226	630.7
ბაკურიანი	29.8	676	29.7
გუდაური	13.6	265	10.6

წყარო: საჯარო რეესტრი, გალტ & თაგარტი

ცხრილი 2: უძრავი ქონების გაყიდვების მახასიათებლები ქალაქების მიხედვით, 3 კვ 23

ქალაქი	ბინის საშუალო კვადრატულობა (მ ²)	მ ² -ის საშუალო ფასი (აშშ დოლარი)	ბინის საშუალო ფასი (აშშ დოლარი)
ბათუმი	51	1,333	67,826
ბაკურიანი	44	980	42,842
გუდაური	41	1,294	52,728

წყარო: საჯარო რეესტრი, კორტერი, გალტ & თაგარტი



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 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 გამოწვევისთვის 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 მოთხოვნილი 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 მოთხოვნიდა 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 ნაცონალიზაცია 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 ნაგულისხმვის, 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, 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 პირად 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 ბარალის მიმართ, რომელიც შეიძლება წარმოიქმნას, პირდაპირ ან ირიბად, ამ დოკუმენტის ან მისი შინაარსის რაიმე გამოყენების შედეგად, ან რაიმეხარად 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 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 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 ნაგულისხმვს, 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 კვლევიტ. 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 პასუხისმგებელი არიან ვირუსების და სხვა დესტრუქციული მოვლენებისგან დაცვაზე. ელექტრონული გადაცემის მიღება ხდება მისთვის პირის საკუთარი რისკის ხარჯზე და წარმოადგენს მის პასუხისმგებლობას, მიიღოს ზომები, რომ ვირუსებისგან და სხვა დესტრუქციული მოვლენებისგან უზრუნველყოს დაცვა.

კვლევების დეპარტამენტის ხელმძღვანელი
ევა ბოჭორიშვილი | evabochoreshvili@gt.ge

ეკონომისტი
ლაშა ქავთარაძე | lashakavtaradze@gt.ge

ანალიტიკური განყოფილების უფროსი
გიორგი ირემაშვილი | giremashvili@gt.ge

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

სექტორის უფროსი
მარიამ ჩახვაშვილი | mchakhvashvili@gt.ge

სექტორის უფროსი
თათია მამრიკიშვილი | tmamrikishvili@gt.ge

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

უფროსი ანალიტიკოსი
ზურაბ თავყელიშვილი | ztavkelishvili@gt.ge

უფროსი ანალიტიკოსი
სერგი ყურაშვილი | s.kurashvili@gt.ge

ანალიტიკოსი
დაჩი მუჯირიშვილი | dmujirishvili@gt.ge

ანალიტიკოსი
მარიამ ოქროპირიძე | maokropiridze@gt.ge

ანალიტიკოსი
ოთარ ცუხიშვილი | otsukhishvili@gt.ge

გალტ ენდ თაგარტი

მისამართი: პუშკინის ქუჩა 3, თბილისი, 0105, საქართველო

ტელ: + (995) 32 2401 111

ელ. ფოსტა: research@gt.ge