



ბაიდ & თავარაძე
ვემნით შესაძლებლობებს

თბილისის საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზრის მიმოხილვა

15 ნოემბერი 2023



3 კითხვა

თბილისის სასოფრობაელი უძრავი ქონების ბაზრის შესახებ

მოთხოვნა

არის თუ არა მოთხოვნაზე მოქმედი ფაქტორები ჯანსაღი?

მიწოდება

არის თუ არა უძრავი ქონების ზედმეტი მიწოდების საფრთხე?

ფასები

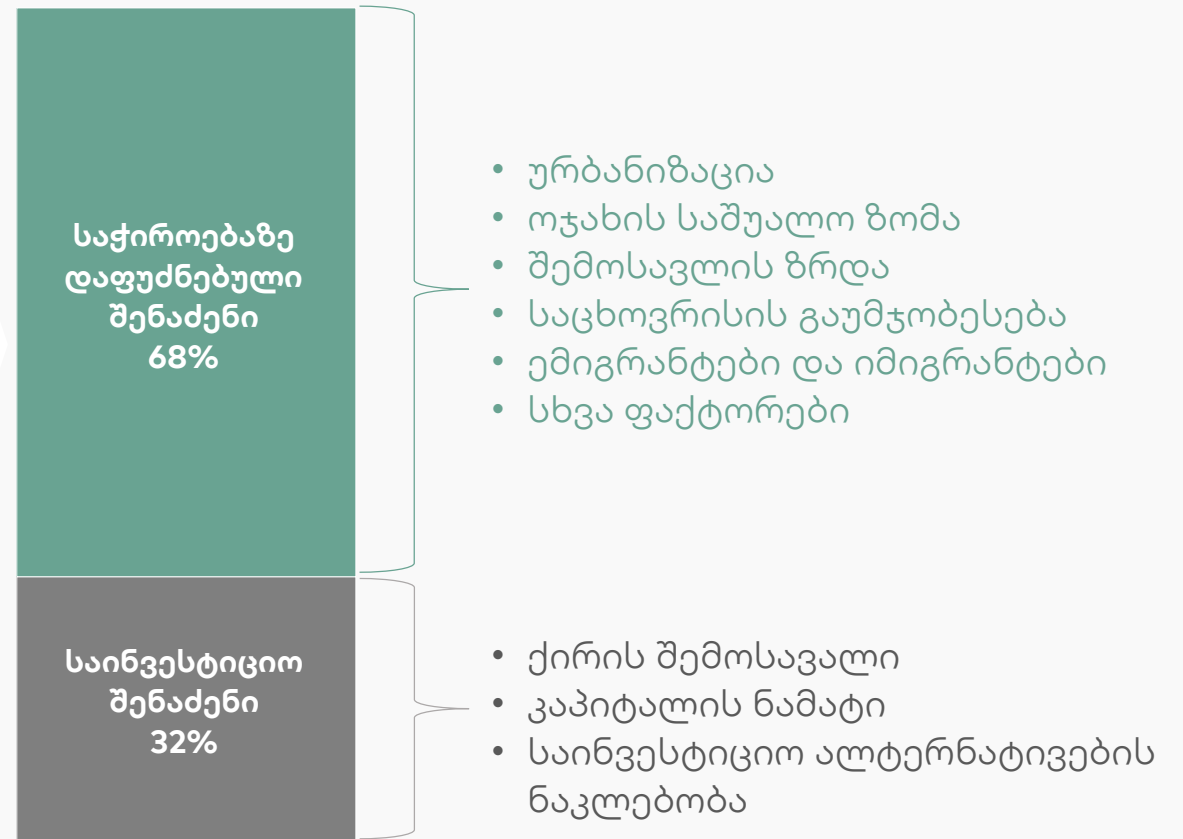
რას ასახავს უძრავი ქონების ფასები?

მოთხოვნაზე მოქმედი ფაქტორები

თბილისის უძრავი ქონების ბაზარზე მოთხოვნა 2 ძირითად კატეგორიაზეა დამოკიდებული:

- 1) **საჭიროებაზე დაფუძნებული შენაძენი**, რომელსაც ფუნდამენტური ფაქტორები განსაზღვრავს.
- 2) **საინვესტიციო შენაძენი**, რომელსაც ქირით მიღებული შემოსავალი და კაპიტალის ნამატი განსაზღვრავს.

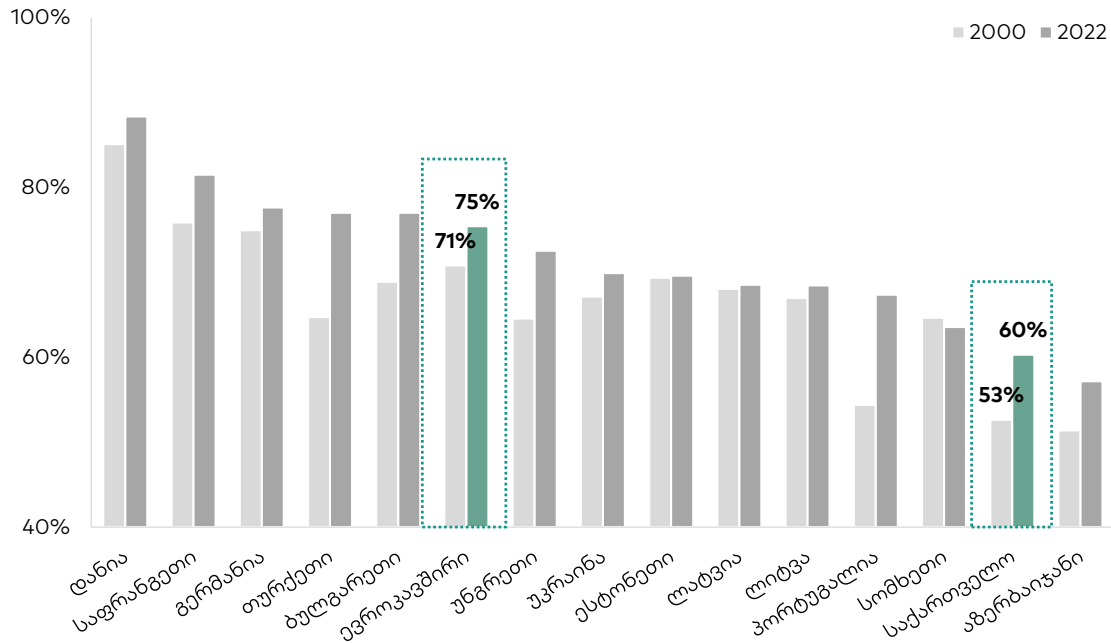
მოთხოვნის წყაროები



მოთხოვნაზე მოქმედი ფაქტორები

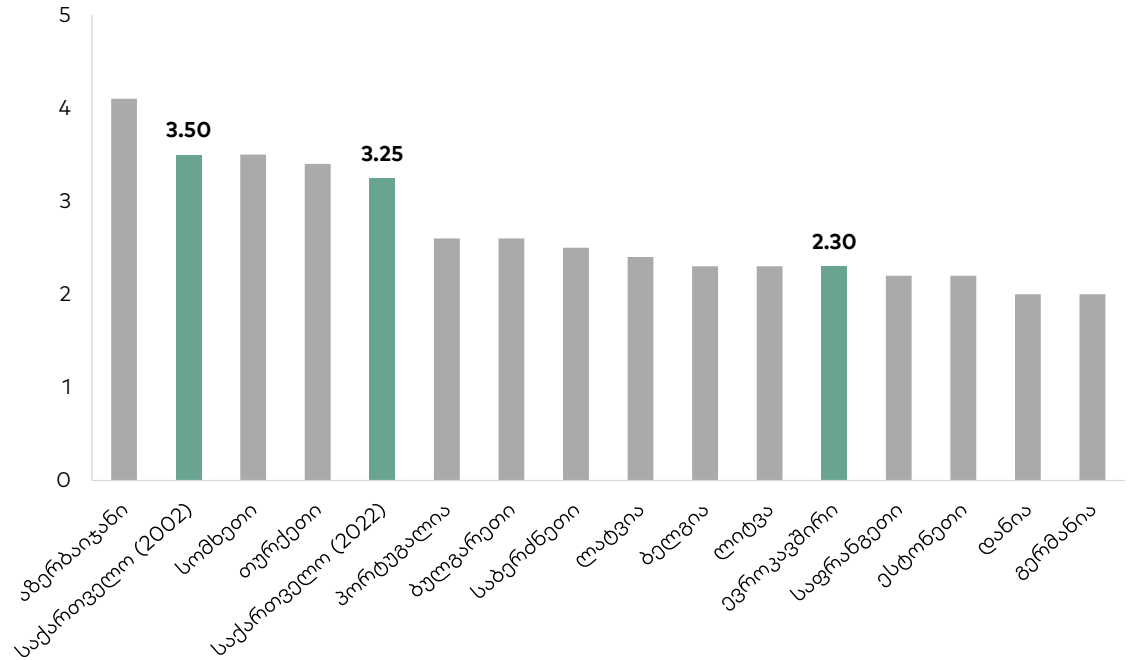
ურბანიზაციის ზრდა და ოჯახის საშუალო ზომის შემცირება წლიურად დაახლოებით 9,000 ბინაზე ქმნის მოთხოვნას

ურბანიზაციის მაჩვენებელი საქართველოსა და შესადარ ქვეყნებში, %



ურბანიზაციის ზრდა წლიურად დაახლოებით 4,000 ბინაზე ქმნის მოთხოვნას. აღსანიშნავია რომ, 2014 წლიდან თბილისის მოსახლეობა 140,000-ით გაიზარდა.

ოჯახის საშუალო ზომა საქართველოსა და შესადარ ქვეყნებში, 2022

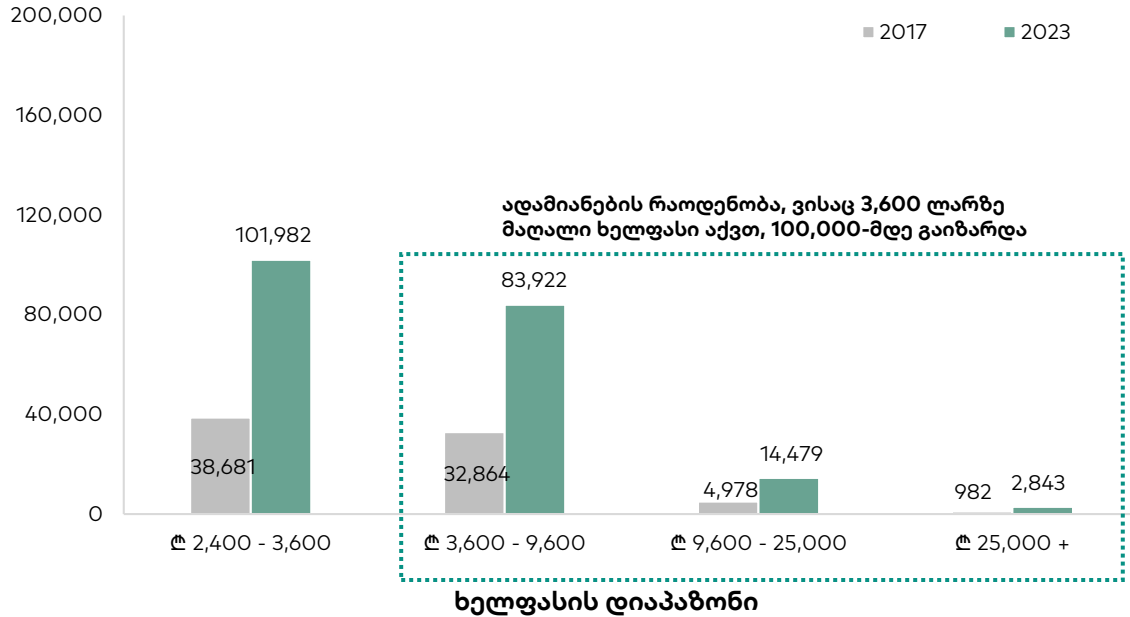


ოჯახის საშუალო ზომის შემცირება წლიურად დაახლოებით 5,000 ბინაზე ქმნის მოთხოვნას.

მოსოვნაზე მოქმედი ფაქტორები

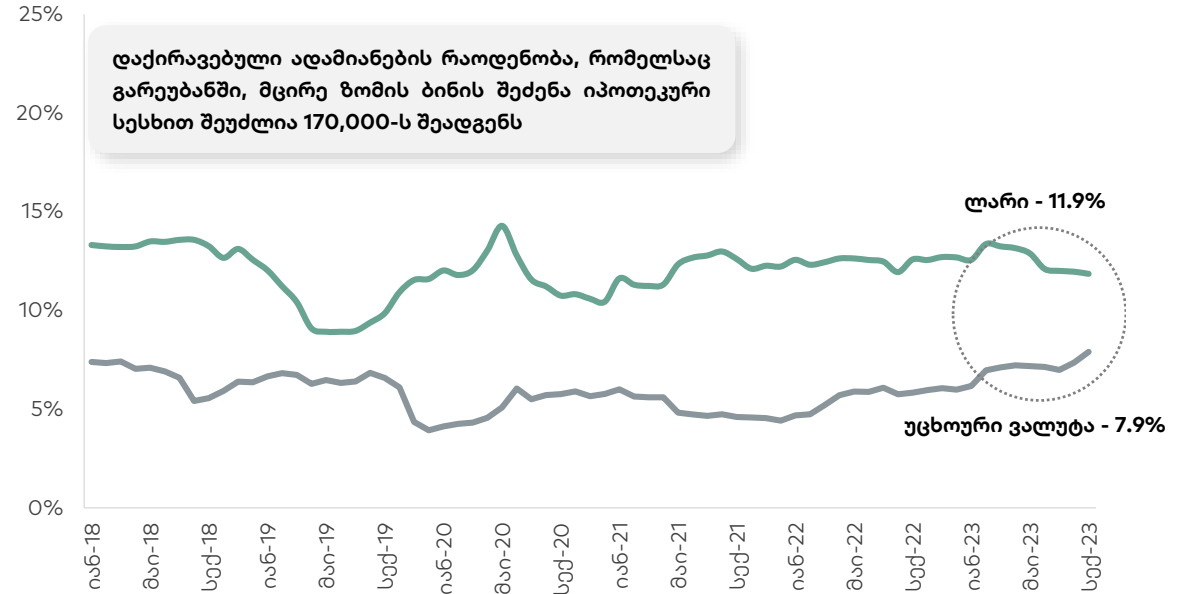
მაღალი ანაზღაურების მქონე ადამიანების რაოდენობა გასაგებდა 2017-23 წლებში

ანაზღაურების მქონე ადამიანების რაოდენობა საშუალო თვიური ხელფასის მიხედვით



მოსალოდნელია რომ 3,600 ლარზე მაღალი ხელფასის მქონე ადამიანების რიცხვი 150,000-ს გადააჭარბებს 2025 წელს.

საპროცენტო განაკვეთი იპოთეკურ სესხებზე, %

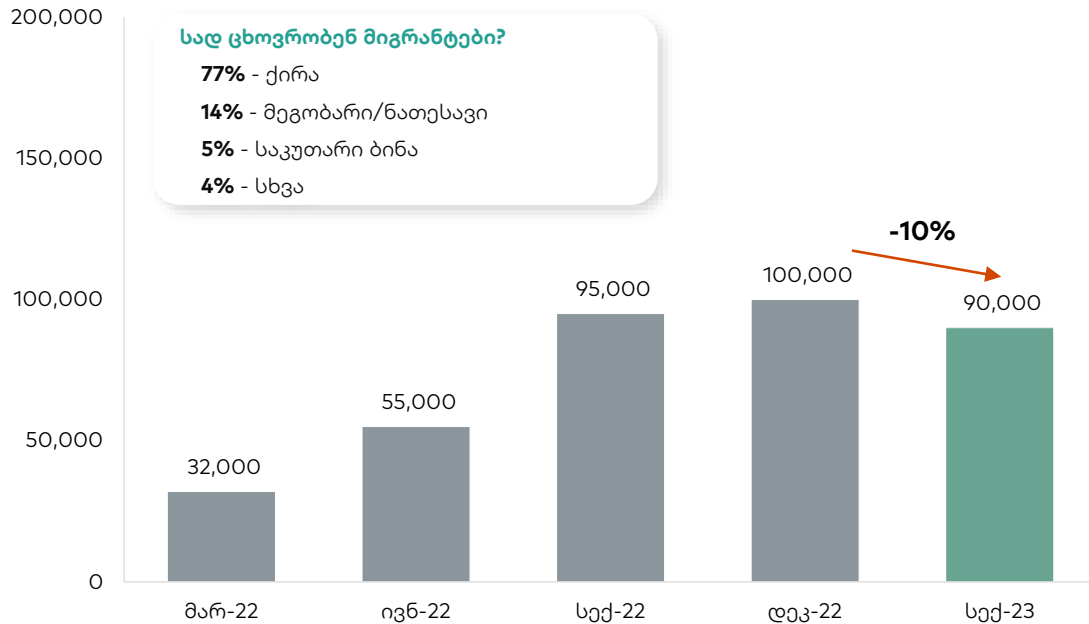


მოსალოდნელია, რომ ეროვნულ ვალუტაში საპროცენტო განაკვეთები კლებას განაგრძობს 2024 წელს, ხოლო უცხოურ ვალუტაში შენარჩუნდება მაღალ დონეზე.

მოთხოვნაზე მოქმედი ფაქტორები

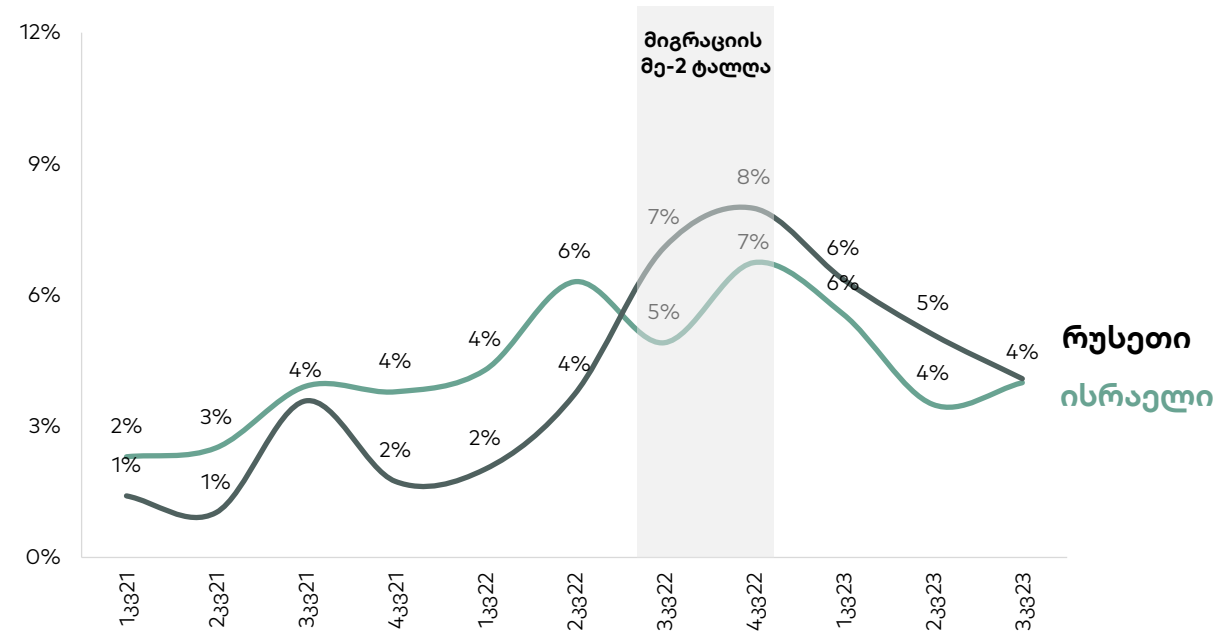
მიგრანტების შემოდინება უძრავი ქონების ბაზარი წაახალისა

2022 წლის მარტიდან საქართველოში შემოსული რუსი და ბელორუსი მიგრანტების ჯამური რაოდენობა, პერიოდის ბოლო



რუსეთის და ბელარუსის დაახლოებით 90,000 მოქალაქე ცხოვრობს საქართველოში ამჟამად, რომელთა 77% ბინას ქირაობს.

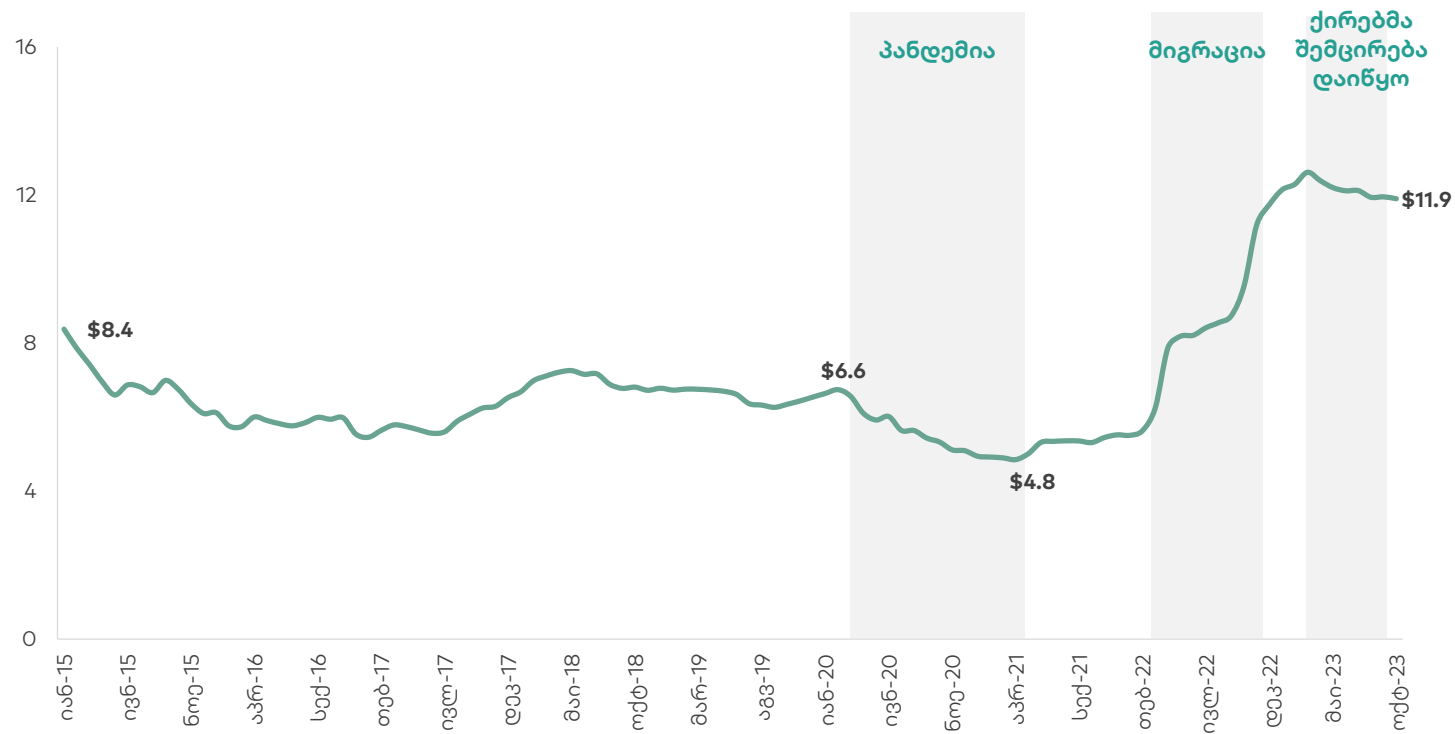
რუსეთის და ისრაელის მოქალაქეების წილი გაყიდვებში პირველად ბაზარზე თბილისში, შერჩეული დეველოპერების გამოკითხვა



რუსეთის მოქალაქეების წილი შერჩეული დეველოპერების უძრავი ქონების ნაყიდობებში 3-4%-ის ფარგლებში მერყეობს.

მოთხოვნაზე მოქმედი ფაქტორები მიგრაციულმა ტალღებმა ქირაების უპრეცედენტო ზრდა გამოიწვია

საცხოვრებელი უძრავი ქონების თვიური ქირა თბილისში, აშშ დოლარი/კვ.მ.



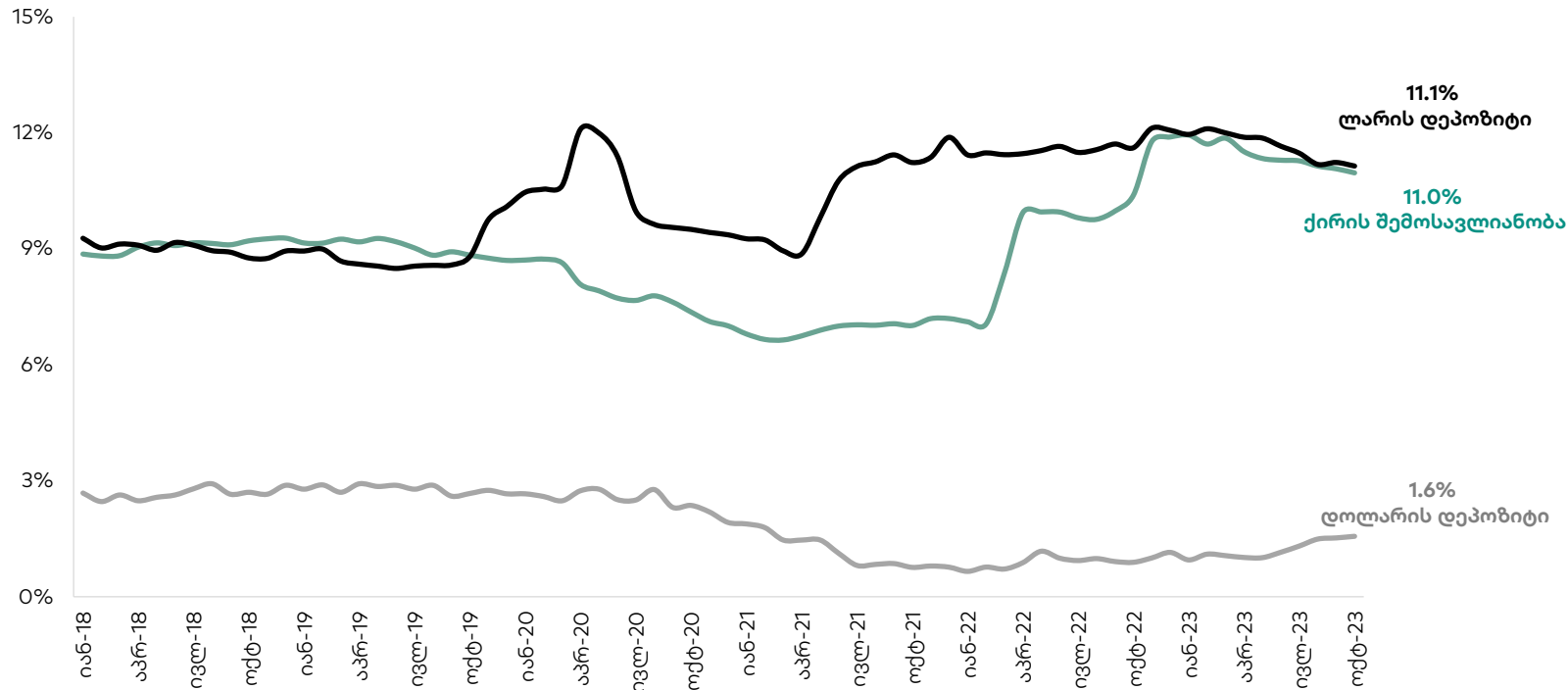
2023 წლის მარტიდან ქირებმა შემცირება დაიწყო და 5.7%-ით შემცირდა ოქტომბრისთვის.

მოსალოდნელია რომ ქირების კლება ახლო მომავალში გაგრძელდება.

მოსოვნაზე მოქმედი ფაქტორები

ქირის შემოსავლიანობა მიზიდველია საინვესტიციო ალტერნატივებთან შედარებით

ქირის და ალტერნატიული ინვესტიციების შემოსავლიანობა, %

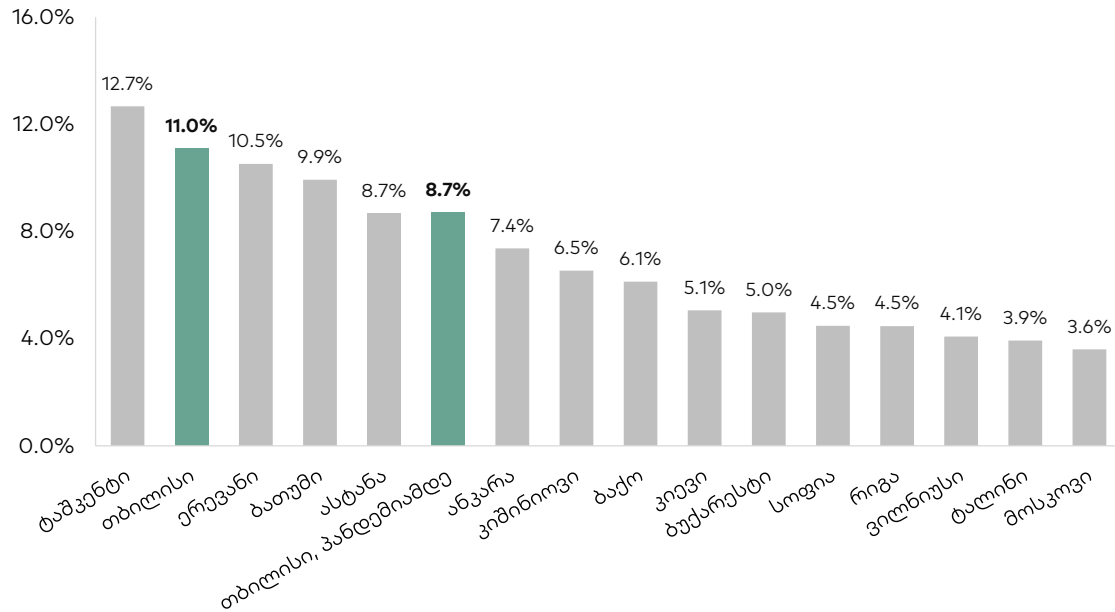


უძრავი ქონების ქირის შემოსავლიანობამ 11.9% მიაღწია 2023 წლის მარტში, თუმცა მას შემდეგ იკლებს და ოქტომბრისთვის 11.0%-ს შეადგენს.

მოსოვნაზა მოქველი ფაქტორები

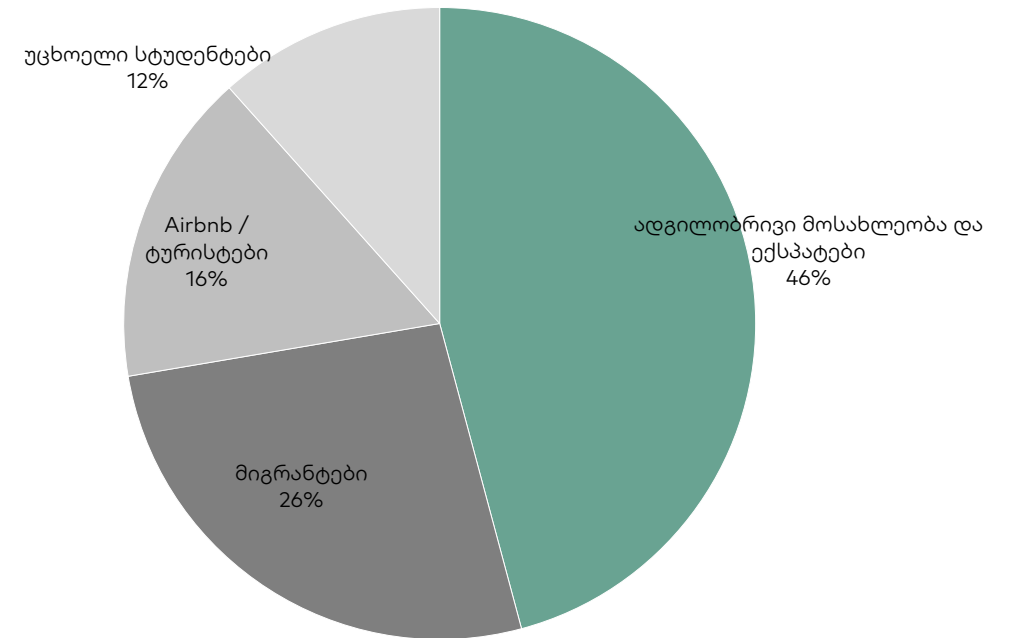
თბილისში ქირის შემოსავლიანობა მაღალია სხვა ქალაქებთან შედარებით

ქირის შემოსავლიანობა თბილისსა და შესადარ ქალაქებში, ოქტომბერი 2023



ქირის შემოსავლიანობა მაღალია თბილისში და იმ ქალაქებში, სადაც რუსი მიგრანტები გადავიდნენ საცხოვრებლად.

გასაქირავებელი უძრავი ქონების განაწილება დამქირავებლის მიხედვით, ოქტომბერი 2023



ყველაზე მსხვილი ჯგუფი, რომელიც თბილისში უძრავ ქონებას ქირაობს ადგილობრივი მოსახლეობაა, ხოლო მიგრანტების წილი დაახლოებით 26%-ია.



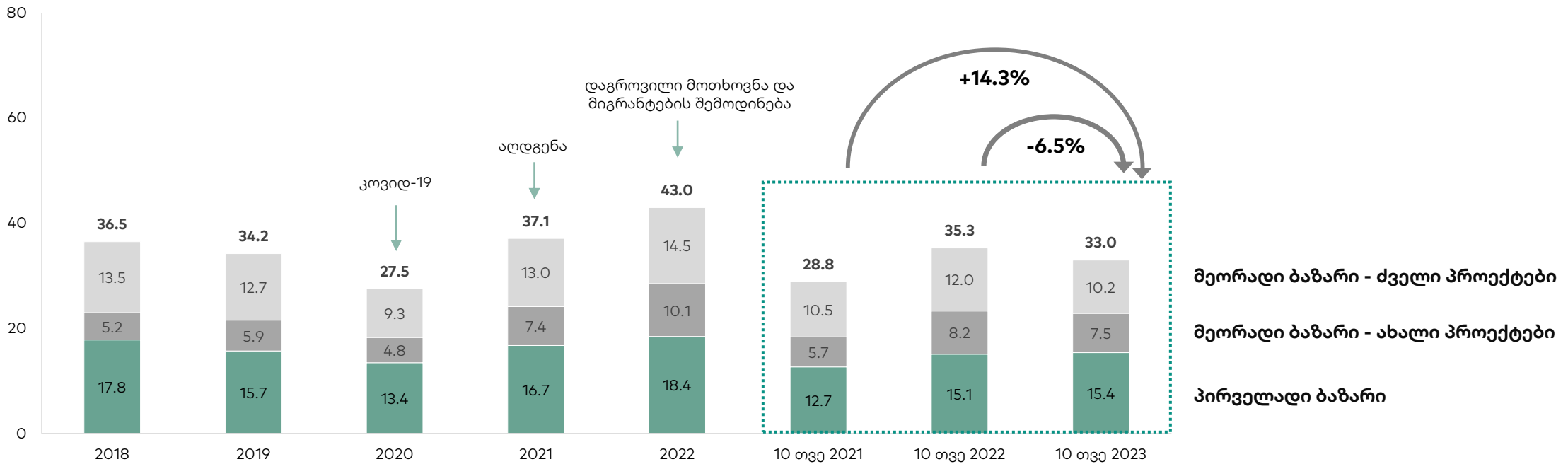
გაყიდვების მარკეტინგის რას ამოცანას მოწყობს?



გაყიდვების მარკეტინგის - თბილისი

უძრავი ქონების გაყიდვების ტენდენციები რეკორდული 2022 წლის შემდეგ

საცხოვრებელი უძრავი ქონების გაყიდვების რაოდენობა თბილისში, '000 ერთეული

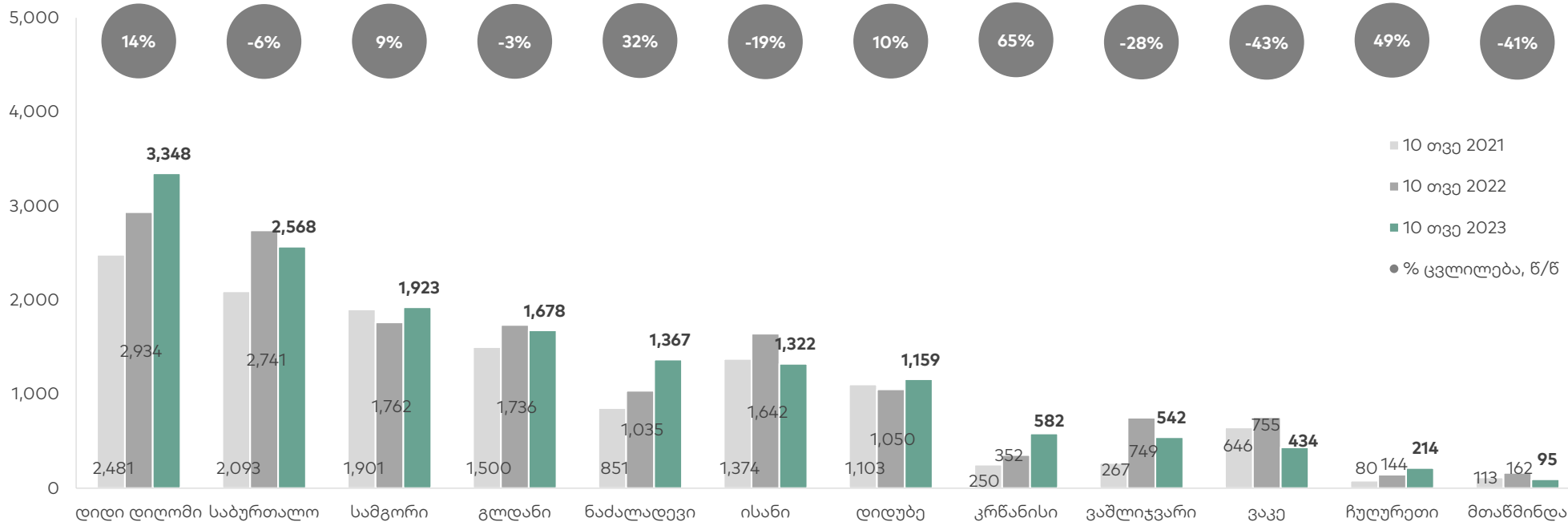


საცხოვრებელი უძრავი ქონების გაყიდვები მცირედით შენედა 2023 წლის 10 თვეში, თუმცა აღსანიშნავია რომ გაყიდვები მაინც მზარდია პირველად ბაზარზე, ხოლო შემცირება ძირითადად მეორად ბაზარზე შეინიშნება.

გაყიდვების მარკეტინგები - თბილისი

დიდი დილმის და საბურთალო გაყიდვების 39%-ს შეადგენს პირველად ბაზარზე

პირველად ბაზარზე საცხოვრებელი უძრავი ქონების გაყიდვების რაოდენობა უბნების მიხედვით, ერთეული

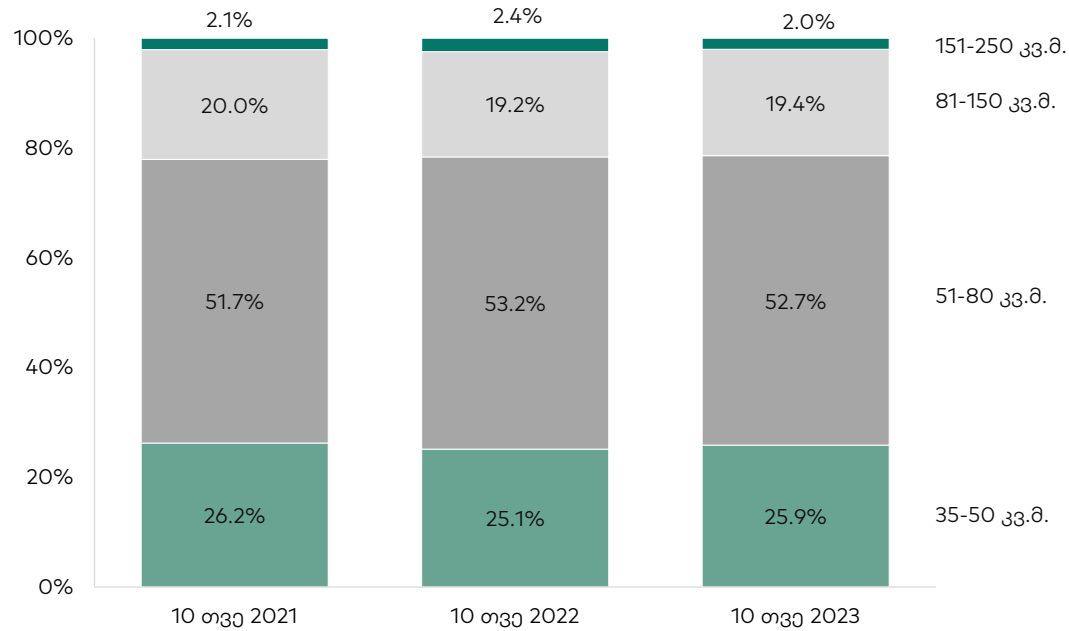


პირველად ბაზარზე უძრავი ქონების უდიდესი ნაწილი დიდი დილმის და საბურთალოს რაიონებში გაიყიდა 2023 წელს, ისევე როგორც წინა წლებში. გაყიდვების წილი კვლავ მცირეა ცენტრალურ რაიონებში (ვაკე, მთაწმინდა), რადგან უძრავი ქონების მიწოდება ლიმიტირებულია.

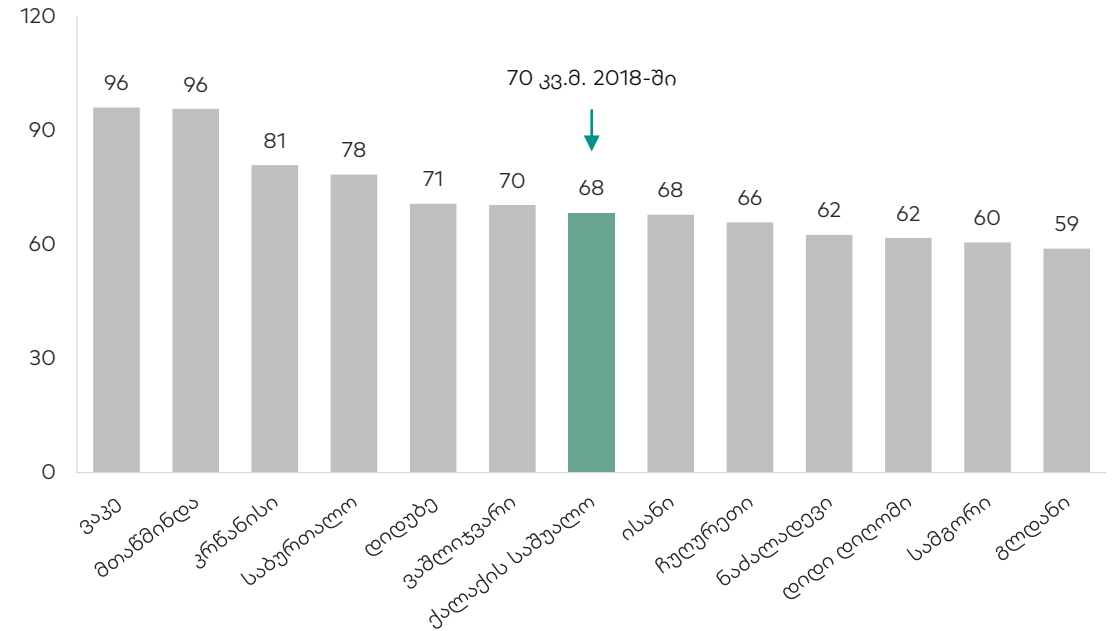
გაყიდვების მარკეტინგის - თბილისი

პირველად ბაზარზე გაყიდული ბინების დაახლოებით 80% მცირე ან საშუალო ზომისაა

პირველად ბაზარზე საცხოვრებელი უძრავი ქონების გაყიდვები ზომის მიხედვით, %



პირველად ბაზარზე საცხოვრებელი უძრავი ქონების საშუალო ზომა უბნების მიხედვით 2023 წლის 10 თვეში, კვ.მ.



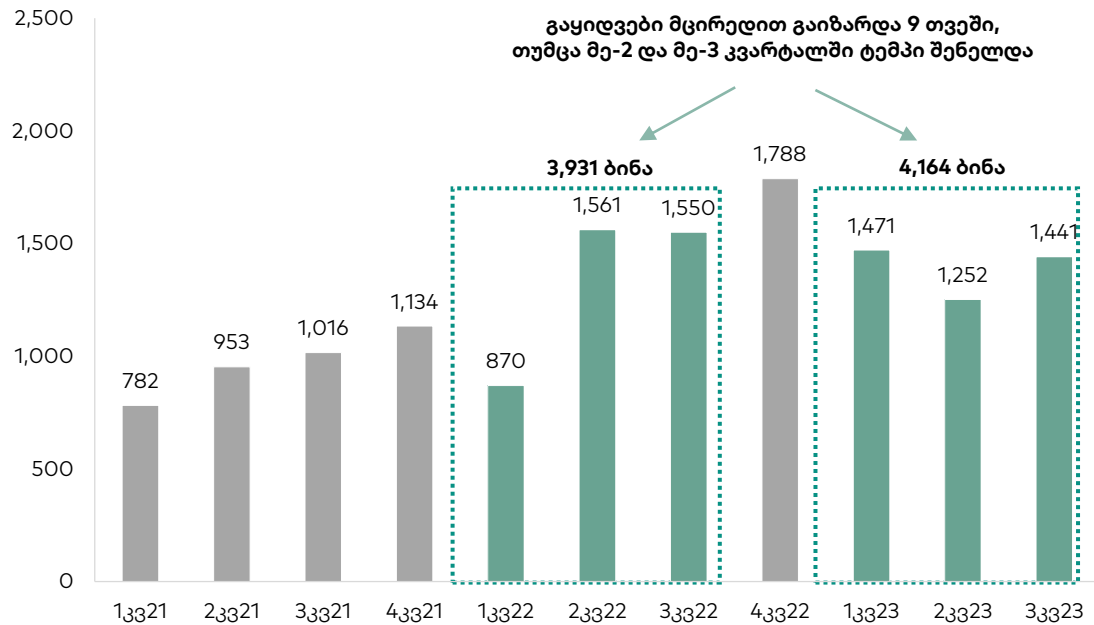
მცირე და საშუალო ზომის ბინები ყველაზე ხშირად იყიდება ხელმისაწვდომობის, მაღალი ლიკვიდურობის და გაქირავების სიმარტივის გამო.

გაყიდული უძრავი ქონების საშუალო ზომა 68 კვადრატული მეტრია და მერყეობს უბნების მიხედვით.

დეველოპერების გამოკითხვა - თბილისი

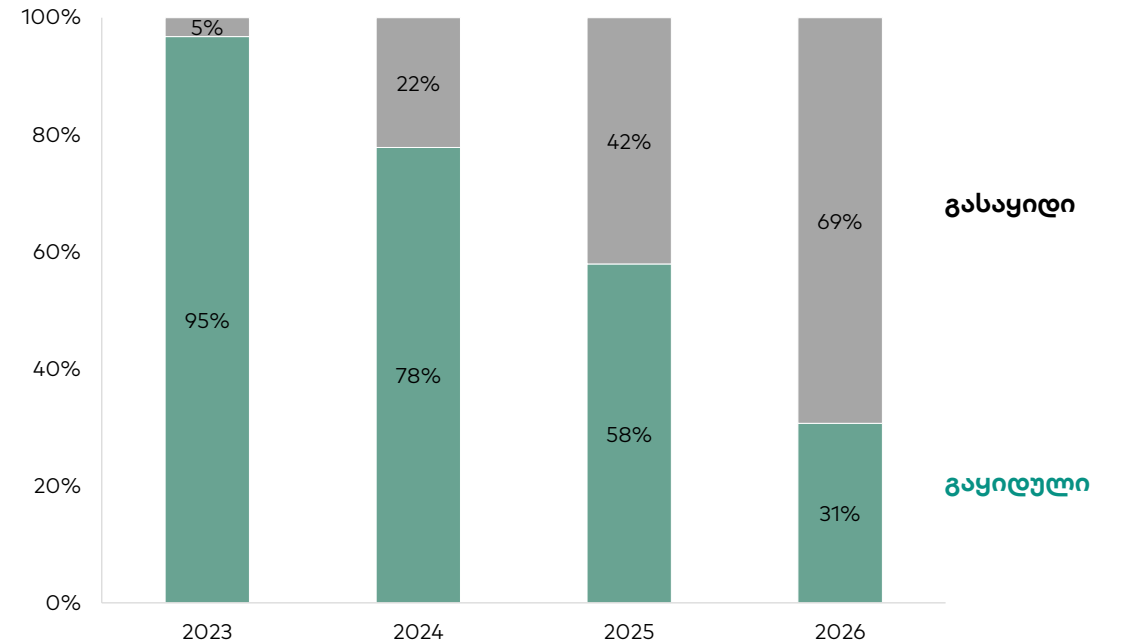
გალტ & თაგარტიმ ჩაატარა 15 დეველოპერის გამოკითხვა და 65 მუშაობარა პროექტის გაყიდვების ანალიზი. შედეგები სტაბილურ მოთხოვნაზე მიუთითებს

გაყიდული ბინების რაოდენობა მიმდინარე პროექტებში, შერჩეული დეველოპერების გამოკითხვა



2023 წლის 9 თვეში გაყიდვები მოთხოვნის მდგრადობაზე მიანიშნებს.

საბინაო ფონდის განაწილება პროექტის დასრულების წლის და სტატუსის მიხედვით, შერჩეული დეველოპერების გამოკითხვა



ამჟამად, ჩვენს მიერ გამოკითხული დეველოპერების პროექტებში, რომლებიც 2024-25 წლებში სრულდება ბინების 70% უკვე გაყიდულია



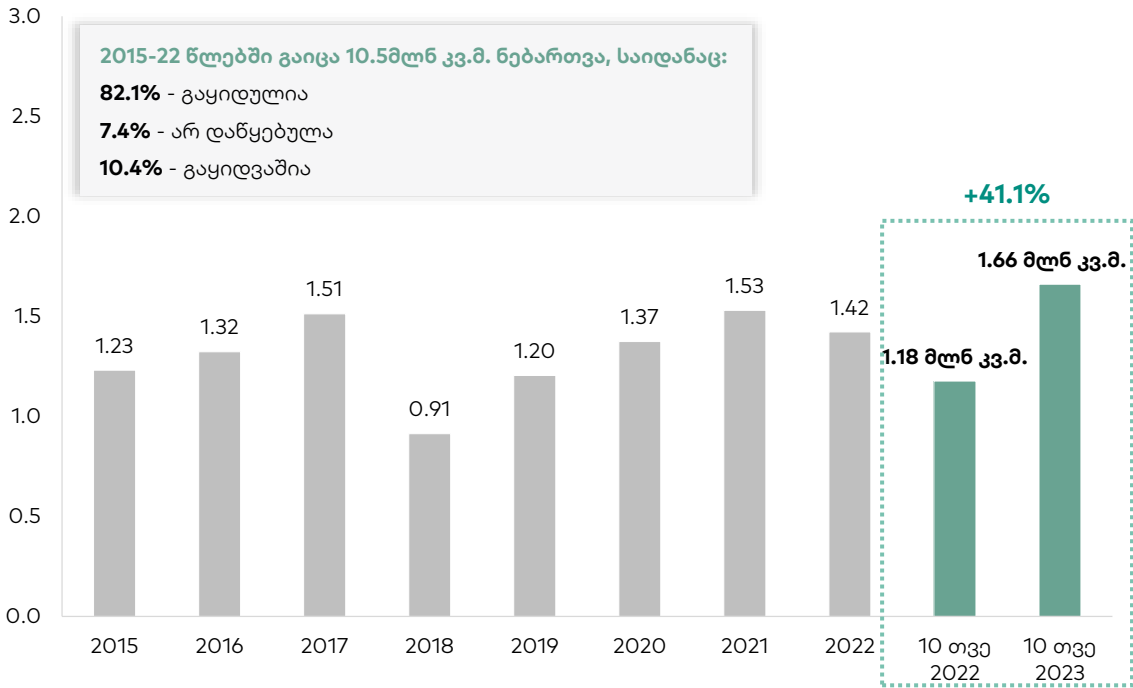
მიწოდება

**არის თუ არა ზედმეტი მიწოდების საფრთხე
უძრავი ქონების ბაზარზე?**



უძრავი ქონების მიწოდება - თბილისი გალატა მოთხოვნა ნებართვების ზრდა წაახალისა

გაცემულ ნებართვებში გასაყიდი საცხოვრებელი ფართი*, მლნ კვ.მ.

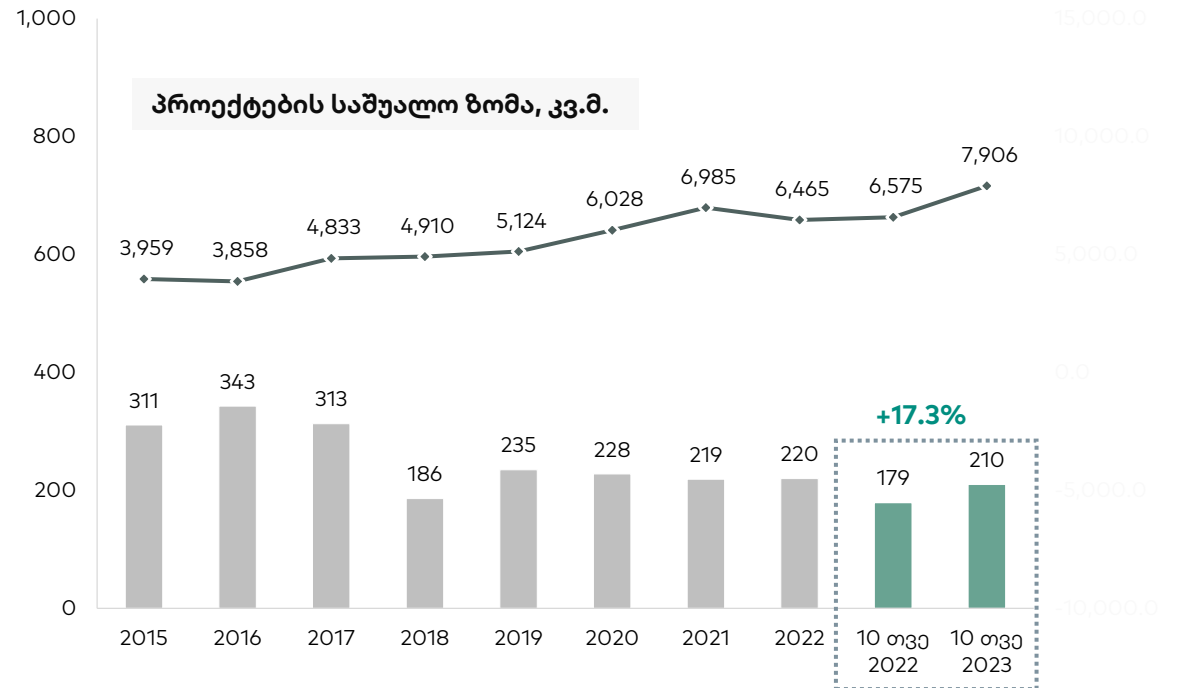


გაცემული ნებართვების მოცულობამ 2023 წლის 10 თვეში რეკორდულ ნიშნულს მიაღწია, რაც ძლიერი მოთხოვნით და რეგულაციებით აიხსნება.

წყარო: თბილისის მერია, გალტ & თაგარტი

შენიშვნა: III და IV კატეგორიის პროექტები. მოიცავს საცხოვრებელ და საბაზულო ფართებს

გაცემული ნებართვების რაოდენობა, ერთეული

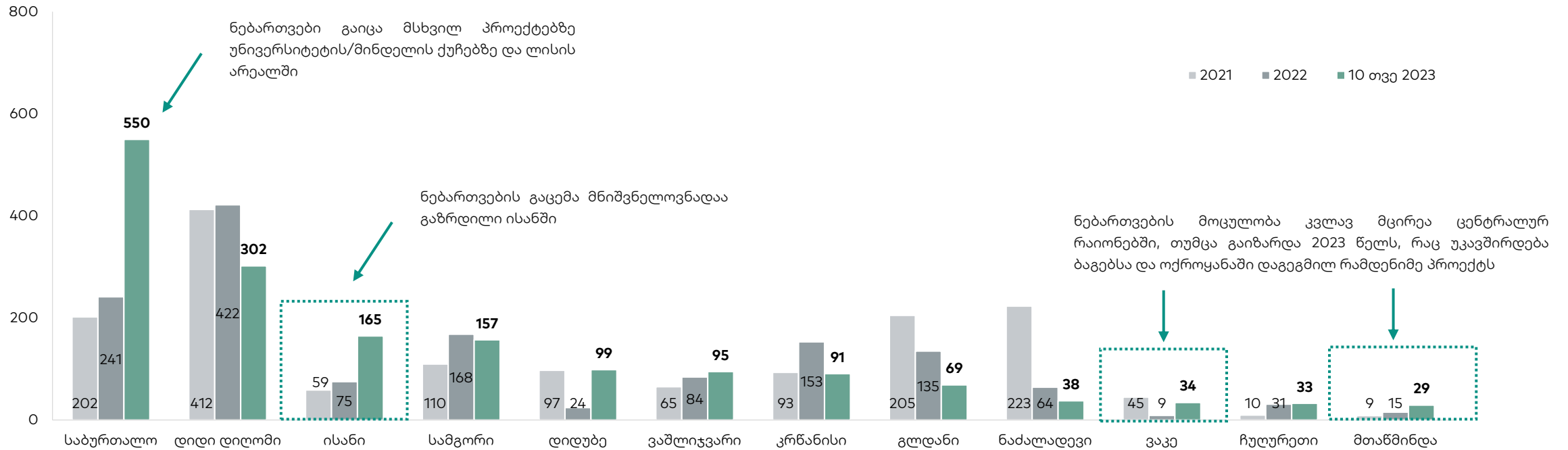


გაცემული ნებართვების რაოდენობა მხოლოდ 17.3%-ით გაიზარდა 2023 წლის 10 თვეში, რაც აიხსნება პროექტების საშუალო ზომის მნიშვნელოვანი ზრდით.

უძრავი ქონების მიწოდება - თბილისი

ნებართვების გაცემა განსაკუთრებით გაიზარდა საბურთალოში

გაცემულ ნებართვებში გასაყიდი საცხოვრებელი ფართი უბნების მიხედვით თბილისში, '000 კვ.მ.



2023 წელს ნებართვების მოცულობის ნახევარზე მეტი საბურთალოს და დიდი დიდობის რაიონებში გაიცა. საბურთალოს რაიონში მნიშვნელოვანი ზრდა დაკავშირებულია უნივერსიტეტის/მინდელის ქუჩებსა და ლისის მიდამოებში გააქტიურებულ აქტივობაზე.



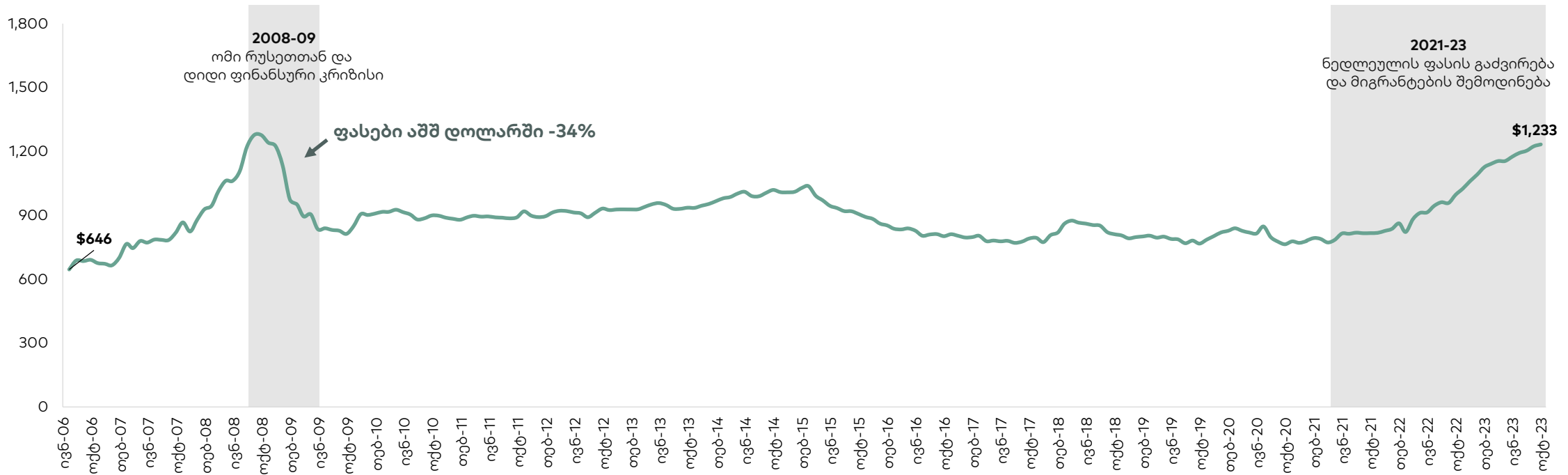
ფასები

რას ასახავს უძრავი ქონების ფასები?



უძრავი ქონების ფასი - თბილისი

საცხოვრებელი უძრავი ქონების ფასები თბილისში, აშშ დოლარი / კვ.მ.

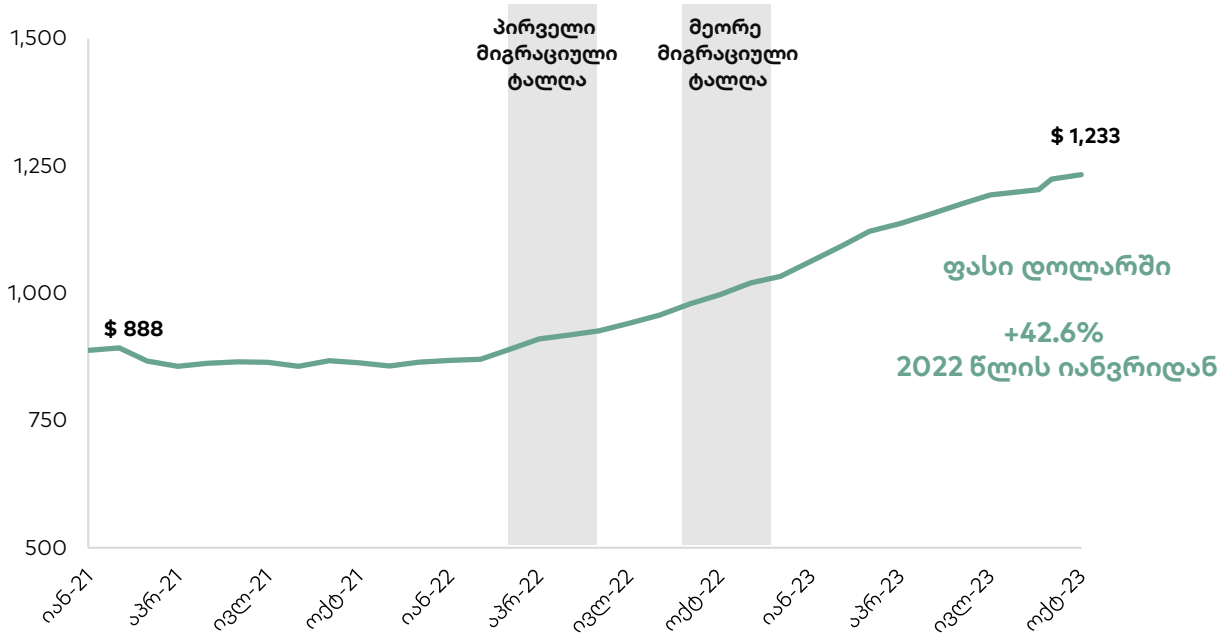


უძრავი ქონების ფასი მეტწილად სტაბილური იყო 2010-20 წლებში. უძრავი ქონების ფასებმა შესამჩნევად იმატა 2021 წლიდან, როცა ნედლეულის ფასებმა ზრდა დაიწყო, რასაც თან დაერთო მიგრანტების შემოდინებით წახალისებული მოთხოვნა.

უძრავი ქონების ფასი - თბილისი

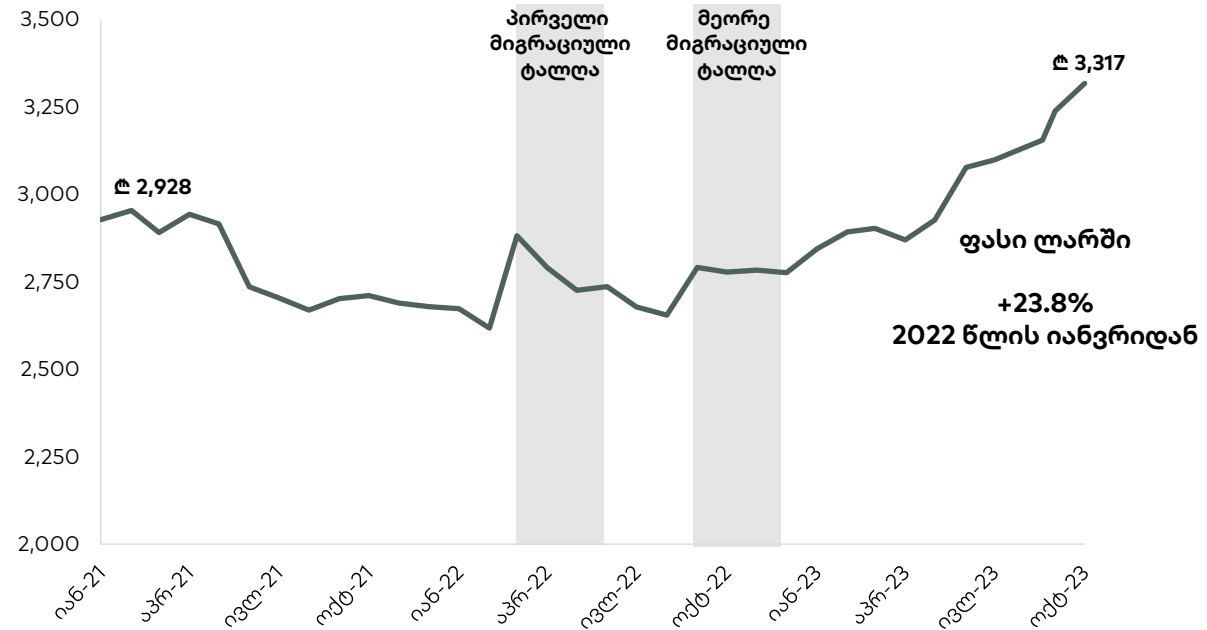
უძრავი ქონების ფასები გაიზარდა მრავალწლიანი სტაბილურობის შემდეგ

პირველად ბაზარზე საცხოვრებელი უძრავი ქონების ფასი უცხოურ ვალუტაში, \$ / კვ.მ.



უძრავი ქონების ფასი უცხოურ ვალუტაში პირველად ბაზარზე 42.6%-ით გაიზარდა 2022 წლის დასაწყისთან შედარებით.

პირველად ბაზარზე საცხოვრებელი უძრავი ქონების ფასი ეროვნულ ვალუტაში, ლ / კვ.მ.

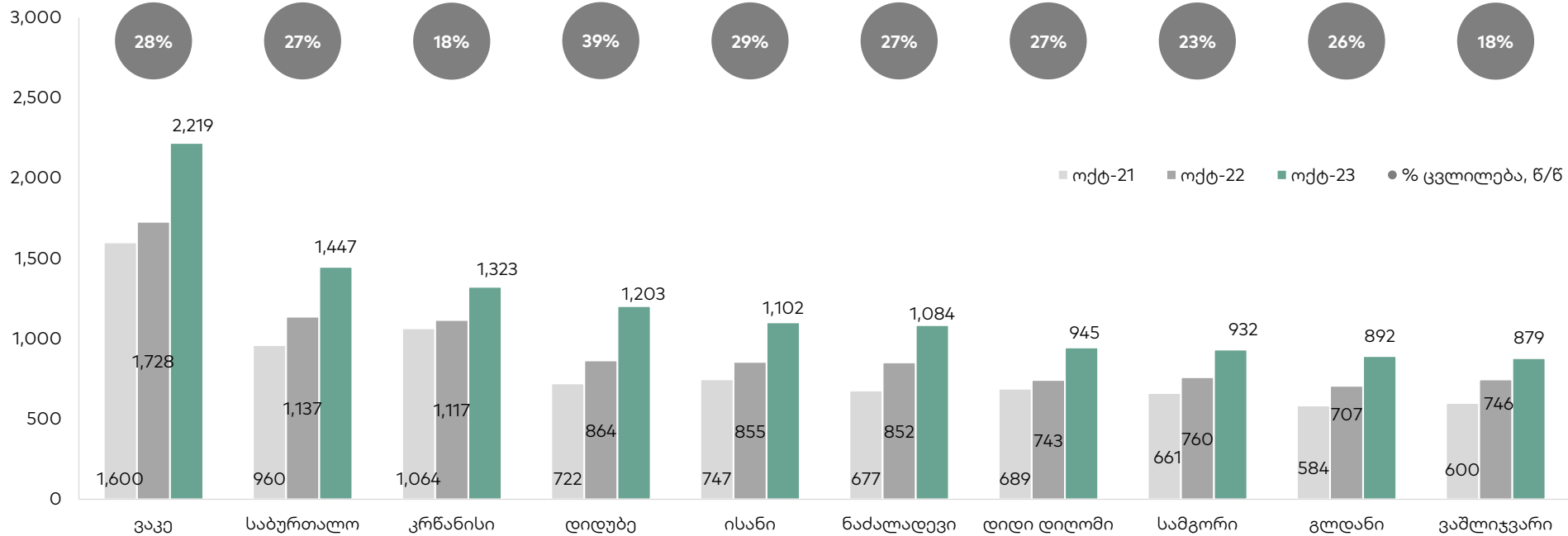


უძრავი ქონების ფასი ეროვნულ ვალუტაში პირველად ბაზარზე 23.8%-ით გაიზარდა 2022 წლის დასაწყისთან შედარებით

უძრავი ქონების ფასი - თბილისი

თბილისის ყველა უბანში ფასები მნიშვნელოვნად გაზარდეს

პირველად ბაზარზე საცხოვრებელი უძრავი ქონების ფასი კვადრატულ მეტრზე უბნების მიხედვით, \$ / კვ.მ.

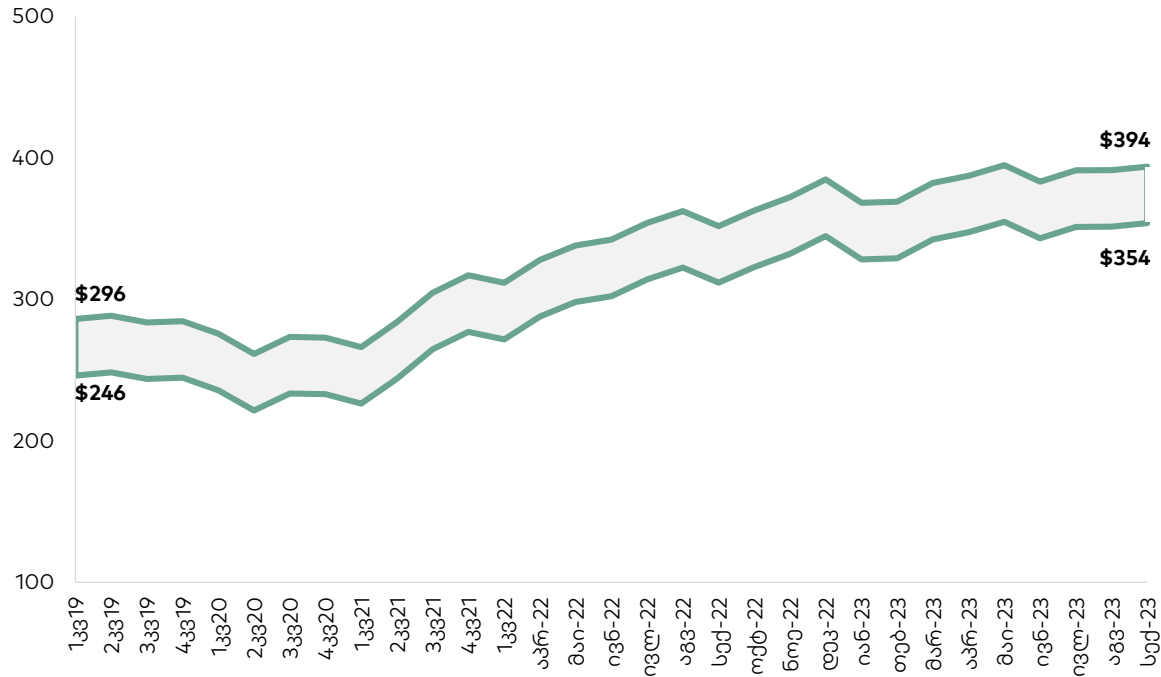


უძრავი ქონების ფასები თბილისის ყველა რაიონში მნიშვნელოვნად გაიზარდა 2021-23 წლებში. აღსანიშნავია რომ მინიმალური შენაძენის ფასი თითქმის 900 დოლარია, მაშინ როცა 2 წლის წინ იგივე რიცხვი დაახლოებით 600 დოლარს შეადგენდა.

უძრავი ქონების ფასი - თბილისი

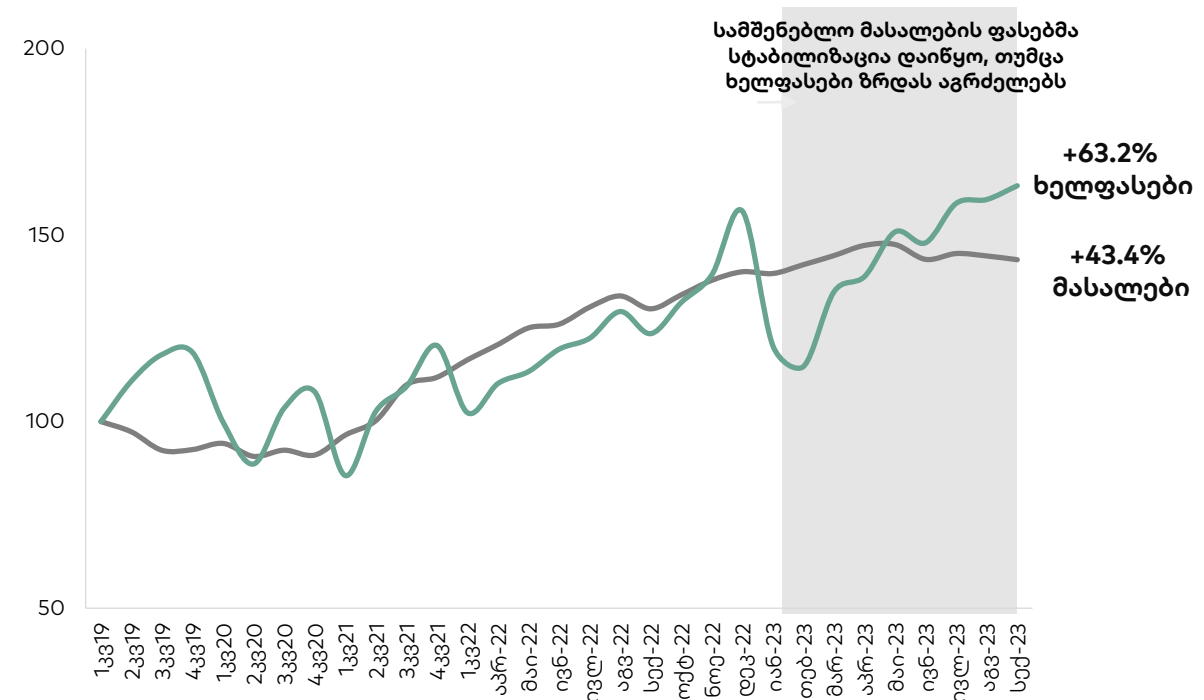
მშენებლობის ღირებულება 43%-ითაა გაზრდილი ბოლო სამი წლის განმავლობაში

თეთრი კარკასის კონდიციამდე კვადრატული მეტრის აშენების ღირებულება, \$ / სამშენებლო ფართი (დღგ-ს ჩათვლით)



2021 წლის შემდეგ მნიშვნელოვნად გაიზარდა თეთრი კარკასის კონდიციამდე აშენების ღირებულება და საშუალოდ 354-394 დოლარს შეადგენს კვადრატულ მეტრზე.

მშენებლობის ღირებულების ინდექსი, 2019 წლის I კვარტალი = 100



2019 წლის დასაწყისიდან სამშენებლო მასალები 43.4%-ით, ხოლო ხელფასები 63.2%-ით გაიზარდა.

ძირითადი მიზნები

1. არის თუ არა მოთხოვნაზე მოქმედი ფაქტორები ჯანსაღი?

ფაქტორების უმეტესობა ჯანსაღია და ზრდაზე დადებითად მოქმედებს:

- ურბანიზაცია
- ოჯახის საშუალო ზომა
- შემოსავლის ზრდა
- მიმზიდველი ინვესტიცია
- საპროცენტო განაკვეთები
- ქირის შემოსავლიანობა
- მიგრანტების გადინება

2. არის თუ არა ზედმეტი მიწოდების საფრთხე უძრავი ქონების ბაზარზე?

ამ ეტაპზე ზედმეტი მიწოდების საფრთხე არ იკვეთება:

- გამოკითხული დეველოპერების პროექტებში, რომლებიც 2023 წელს სრულდება, ბინების 95% გაყიდულია, ხოლო 2024-25 წლებში 70%.
- 2023 წელს ნებართვების გაცემის ზრდა საყურადღებოა ტენდენციის გაგრძელების შემთხვევაში.

3. რას ასახავს უძრავი ქონების ფასები?

ფასები გაიზარდა გაძვირებული მშენებლობის და გაზრდილი მოთხოვნის გამო:

- ლარის გამყარებამ მყიდველისთვის ფასების ზრდის ეფექტი შეამსუბუქა.
- 2024 წელს მოსალოდნელია ფასების სტაბილიზაცია.



გნიზნელოვანი ზეტყობინება

კვლევების დეპარტამენტის უფროსი ევა ბოჭორიშვილი

evabochoreshvili@gt.ge

საქტორული კვლევების უფროსი კახა სამყურაშვილი

ksamkurashvili@gt.ge

მისამართი:

ალექსანდრე ჰუშკინის ქუჩა 3,
თბილისი, 0105, საქართველო

ტელ: + (995) 32 2401 111

ელ. ფოსტა: research@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.