



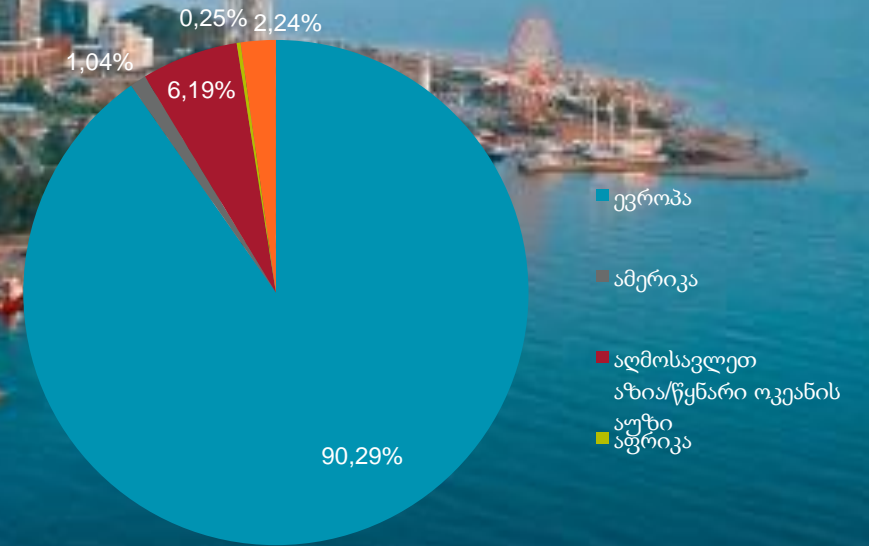
ბათუმის ტურიზმის სექტორის  
მიმოხილვა

Q1|Q2 2023

# ტურიზმი საქართველოში, Q1|Q2 2023

საქართველომ 2,860,117 საერთაშორისო მოგზაურს უმასპინძლა 2023 წლის პირველ და მეორე კვარტალში, რაც 74%-იან აღდგენას წარმოადგენს 2019 წლის მაჩვენებლებთან შედარებით და ასევე შთამბეჭდავ 75.9%-ან ზრდას 2022 წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით. აღსანიშნავია, რომ 2023 წლის მეორე კვარტალში ქვეყანამ უმასპინძლა 1,651,655 საერთაშორისო მოგზაურს, რაც წარმოადგენს 73.6%-იან ზრდას პანდემიამდელ მაჩვენებელთან შედარებით და 57.4%-იან აღდგენას 2022 წლის იგივე პერიოდთან მიმართებით.

2023 წლის პირველ და მეორე კვარტალში, საქართველოში დაფიქსირდა 1,930,483 საერთაშორისო ტურისტული ვიზიტი, რაც აჩვენებს მნიშვნელოვან 90.8% აღდგენას 2019 წლის მონაცემებთან შედარებით და 59.6%-იან ზრდას 2022 წლის იგივე პერიოდთან შედარებით. 2023 წლის მეორე კვარტალში, 1,085,151 საერთაშორისო ტურისტმა იმოგზაურა საქართველოში, რაც წარმოადგენს 87,2%-იან აღდგენას 2019 წლის მონაცემებთან შედარებით და 44,8%-იან ზრდას 2022 წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით.



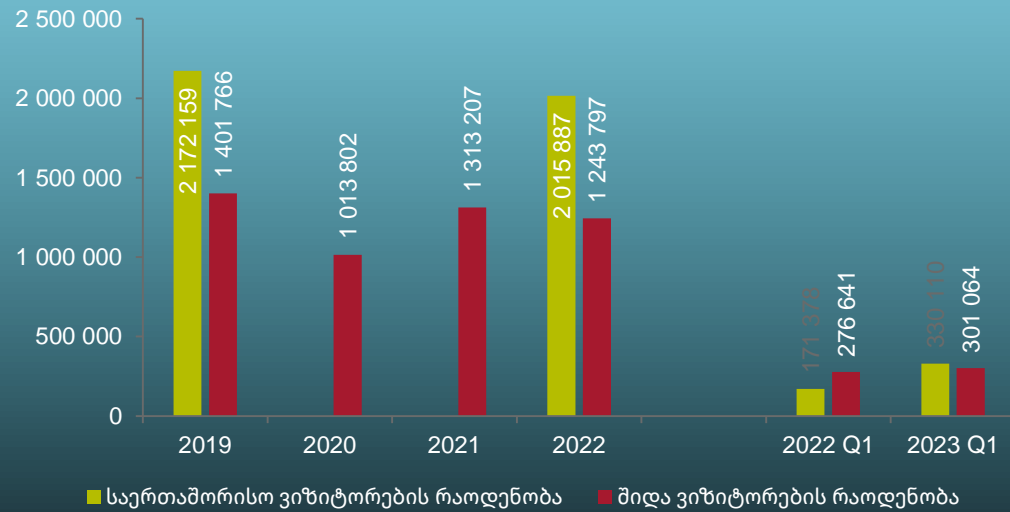
ფიგურა 1. საერთაშორისო ვიზიტორების მიერ განხორციელებული ვიზიტები წარმოშობის რეგიონების მიხედვით 2023 წლის Q1-Q2, % წილი  
წყარო: GNTA

# ტურიზმი ბათუმში, Q1|Q2 2023

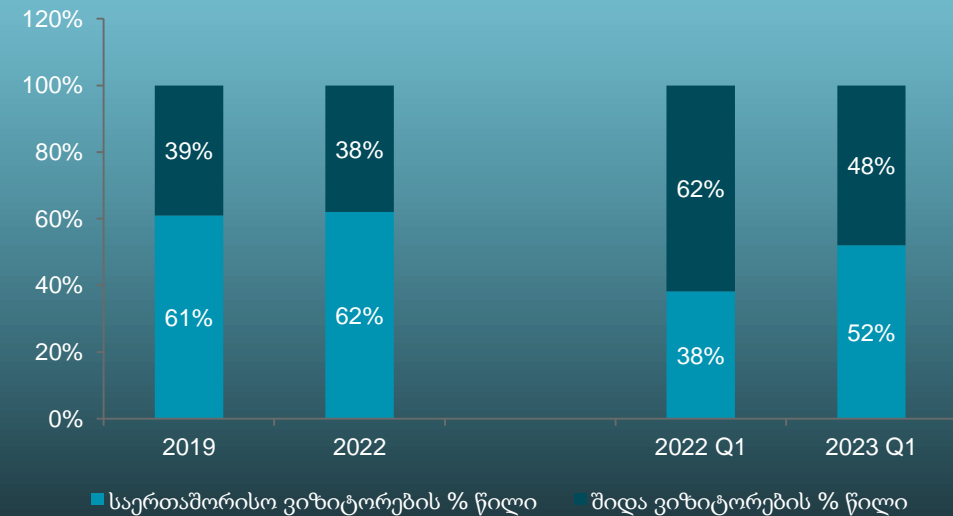
საქართველოს საზაფხულო ტურიზმის დედაქალაქად აღიარებულ ბათუმს გამორჩეული პოზიცია უკავია ქვეყნის პოპულარულ მიმართულებებს შორის, რომელიც აერთიანებს ძველი ბათუმის „სამხრეთულ ხიბლს“, თანამედროვე ინფრასტრუქტურასა და არქიტექტურას.

2019 წელს ბათუმმა 3,57 მილიონ ადგილობრივ და საერთაშორისო ვიზიტორს უმასპინძლა. 2022 წლისთვის ბათუმში დაფიქსირდა 2,015,887 საერთაშორისო ვიზიტორი, რომელთა მნიშვნელოვანი ნაწილი თურქეთიდან იყო. გარდა ამისა, ბათუმს სტუმრობდნენ ევროპიდან, აშშ და აზიის სხვადასხვა ქვეყნებიდან, რაც ბათუმის ვიზიტორთა პროფილის მრავალფეროვნებას უსვამს ხაზს.

2023 წლის პირველ კვარტალში ბათუმმა უმასპინძლა 330,110 საერთაშორისო ვიზიტორს, ხოლო ადგილობრივ ვიზიტორთა რაოდენობამ 301,064 შეადგინა. აღსანიშნავია, რომ როგორც საერთაშორისო, ასევე ადგილობრივი ვიზიტორების რაოდენობამ 2022 წლის პირველ კვარტალთან შედარებით საგრძნობი ზრდა განიცადა.



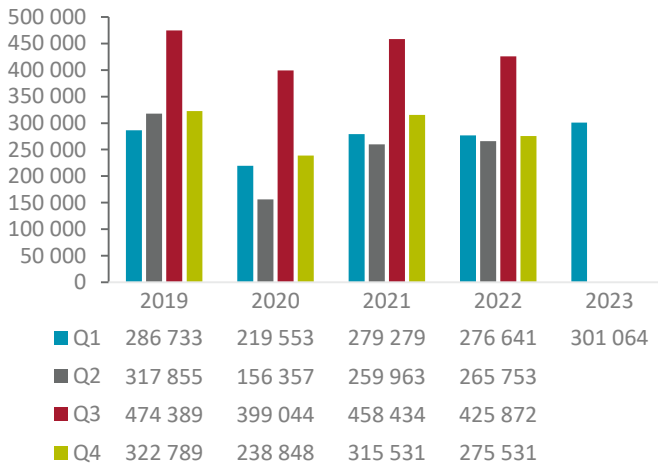
ფიგურა 2. საერთაშორისო და შიდა ვიზიტორები ბათუმში აბსოლუტური რიცხვები  
წყარო: GNTA



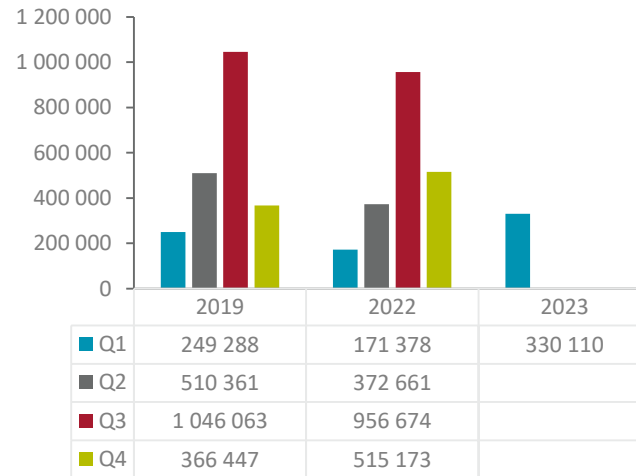
ფიგურა 3. საერთაშორისო და შიდა ვიზიტორები ბათუმში - % წილი  
წყარო: GNTA

# ტურიზმი ბათუმში, 2023

ტურისტულ მოთხოვნას ბათუმში სეზონურობა ახასიათებს. პირველი კვარტალი მიჩნეულია დაბალი მოთხოვნის სეზონად, ხოლო მესამე კვარტალი გამოირჩევა პიკის პერიოდად. საპირისპიროდ, მეორე და მეოთხე კვარტალი კლასიფიცირდება, როგორც შუალედური სეზონები. აღსანიშნავია, რომ სეზონურობა ვრცელდება როგორც ადგილობრივ, ასევე საერთაშორისო ვიზიტორებზე.

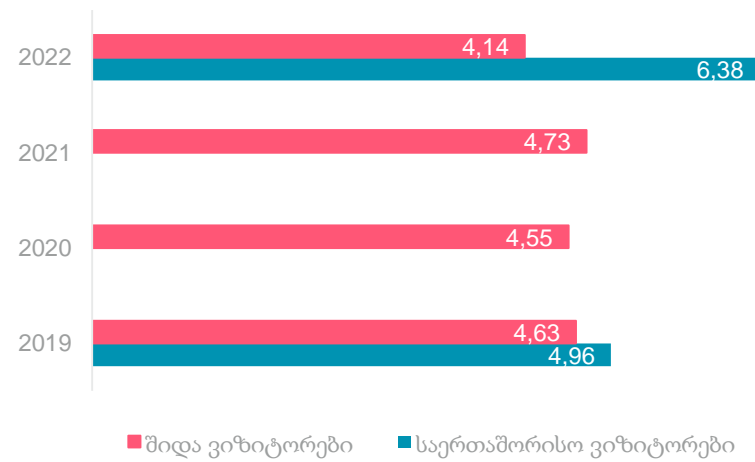


ფიგურა 4. ბათუმის ადგილობრივი ვიზიტორების სეზონურობა  
წყარო: GNTA



ფიგურა 5. ბათუმის საერთაშორისო ვიზიტორების სეზონურობა  
წყარო: GNTA





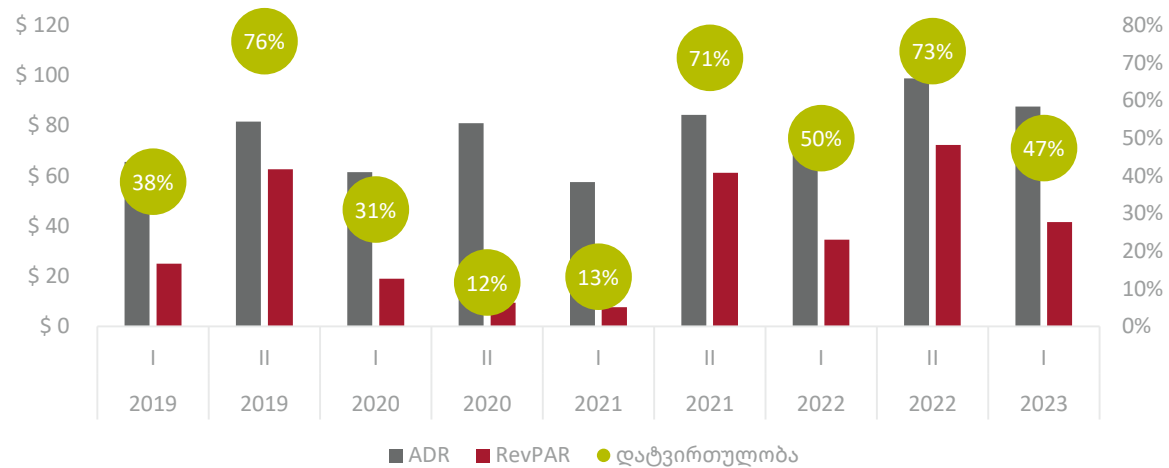
ფიგურა 6. საშუალო დარჩენის ხანგრძლივობა ბათუმში - დამუ  
წყარო: GNTA

რაც შეეხება ვიზიტორების მიზნობრიობას, ბათუმის სასტუმროებს უმეტესად რეკრეაციული მიზნებისთვის სტუმრობენ, ხოლო სტუმრების შედარებით მცირე ნაწილი საქმიან ვიზიტორებს წარმოადგენს. დარჩენის ხანგრძლივობის თვალსაზრისით, საერთაშორისო ვიზიტორები 2022 წელს ბათუმში საშუალოდ 6-7 დამით რჩებოდნენ, ხოლო შიდა ვიზიტორები საშუალოდ 4 დამით.

# ბათუმის სასტუმროს ბაზარი

## Q1|Q2 2023

ბათუმში წარმოდგენილია განთავსების საშუალებების მრავალფეროვანი არჩევანი, რომელიც მოიცავს როგორც ბრენდულ, ასევე არაბრენდულ სასტუმროებს. 2023-2024 წლებში ბათუმს რამდენიმე საერთაშორისო და ადგილობრივი ბრენდის სასტუმრო შეემატება, მათ შორის: Rooms Batumi, Ambassadors Batumi, Crowne Plaza, Hampton by Hilton და სხვა მნიშვნელოვანი პროექტები. აღნიშნული პროექტების განხორციელების შედეგად კიდევ უფრო გაუმჯობესდება ქალაქის სტუმართმასპინძლობის შეთავაზებები, რაც ხელს შეუწყობს მოგზაურებისა და ვიზიტორების მოთხოვნების დაკმაყოფილებას.



ფიგურა 7. ბრენდული სასტუმროების საშუალო თვიური დინამიკა  
წყარო: STR Global, Cushman & Wakefield Georgia

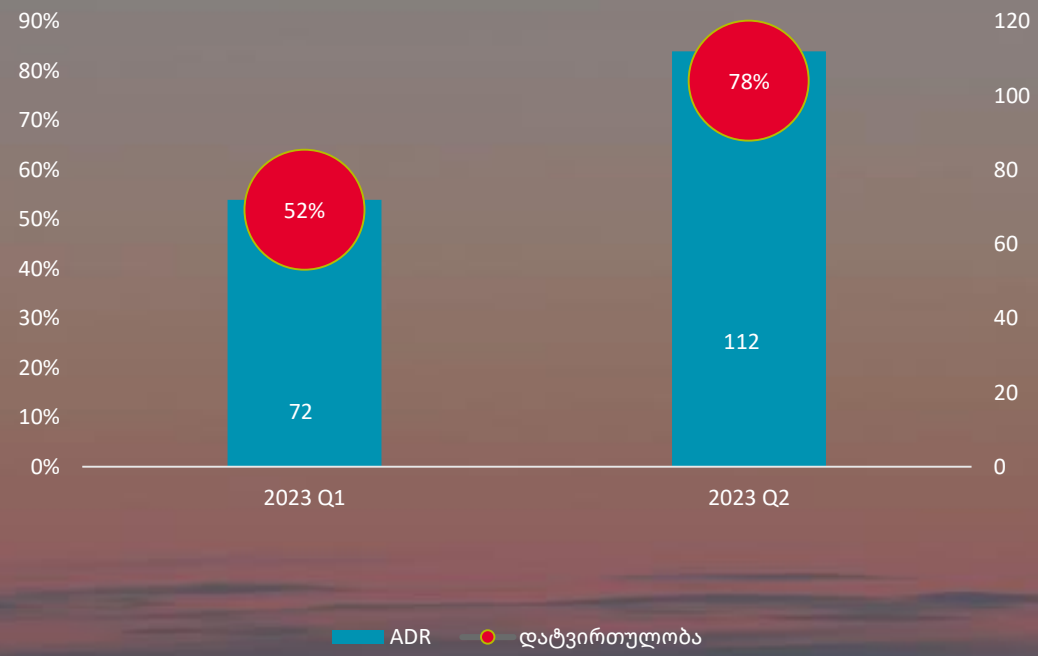
STR Global-ის მონაცემზე დაყრდნობით, როგორც დატვირთულობის კოეფიციენტი, ასევე საშუალო დღიური ფასი (ADR) ბათუმის Upper Upscale ტიპის ბრენდულ სასტუმროებში, როგორც წესი, ყველაზე დაბალია პირველ კვარტალში და იზრდება მეორე კვარტალში, რომელიც ასახავს მაღალი სეზონის დასაწყისს. აღნიშნული ტიპის სასტუმროებში 2022 წლის პირველ კვარტალში ADR იყო \$69, ხოლო დატვირთულობის მაჩვენებელი - 50%. 2023 წლის პირველ კვარტალში ADR-მა შეადგინა \$88, ხოლო დატვირთულობის დონემ 47% შეადგინა.



ბრენდული სასტუმროების გარდა, ბათუმში ასევე მრავლად არის ადგილობრივი, არაბრენდული განთავსების საშუალება, რომლებიც კონკურენციას უწევენ ბრენდულ სასტუმროებს საწოლების რაოდენობის, ფასების დიაპაზონისა და სერვისების თვალსაზრისით.

გამოკითხვის შედეგად, 2023 წლის პირველ კვარტალში ბათუმის არაბრენდულ სასტუმროებში დაფიქსირდა დაახლოებით 52% საშუალო დატვირთულობა, ხოლო საშუალო დღიური ფასი (ADR) დაბალი სეზონის განმავლობაში დაფიქსირდა \$72. 2023 წლის მეორე კვარტალში დატვირთულობის საშუალო კოეფიციენტი გაიზარდა 78%-მდე, ხოლო საშუალო ADR-მა შეადგინა \$112.

მესამე კვარტალში მოახლოებული პიკური ტურისტული სეზონიდან გამომდინარე მოსალოდნელია, რომ ბათუმის არაბრენდულ სასტუმროებში დაფიქსირდება კიდევ უფრო მაღალი საშუალო დატვირთულობისა და ADR-ის მაჩვენებლები.



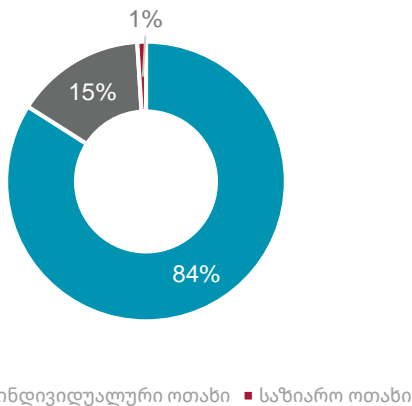
ფიგურა 8. არაბრენდული სასტუმროების 2023 წლის კვარტალური დინამიკა  
წყარო: Cushman & Wakefield Georgia

# ბათუმის AIRBNB ბაზარი

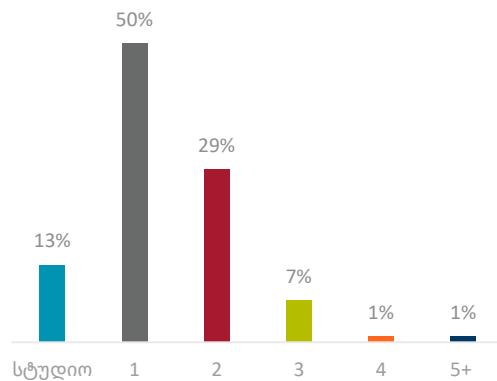
## მიწოდების დინამიკა

2023 წლის პირველ კვარტალში Airbnb-ის სტუმრებს ბათუმში ჰქონდათ მრავალფეროვანი არჩევანის საშუალება, ვინაიდან 11 000-ზე მეტი აქტიური გასაქირავებელი ობიექტი იყო ხელმისაწვდომი. მაჩვენებელმა განიცადა არსებითი 54%-იანი ზრდა 2022 წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით, როდესაც ქალაქში მხოლოდ 7 179 აქტიური გასაქირავებელი ობიექტი ფიქსირდებოდა.

ბათუმში არსებული აქტიური გასაქირავებელი ობიექტებიდან 84% უკავია სახლებს, ხოლო ინდივიდუალური ოთახებისა და საზიარო ოთახების არჩევანი შედარებით შეზღუდულია. Airbnb-ზე დარეგისტრირებულ გასაქირავებელ სახლებს შორის 13% არის სტუდიოს ტიპის აპარტამენტები, 50% ერთოთახიანი ბინებია, 29% კი ორსაძინებლიანი ბინები.



ფიგურა 9. გასაქირავებელი ობიექტები ბათუმში  
წყარო: AirDNA, Cushman & Wakefield Georgia



ფიგურა 10. გასაქირავებელი ობიექტები – ოთახების რაოდენობა  
წყარო: AirDNA, Cushman & Wakefield Georgia







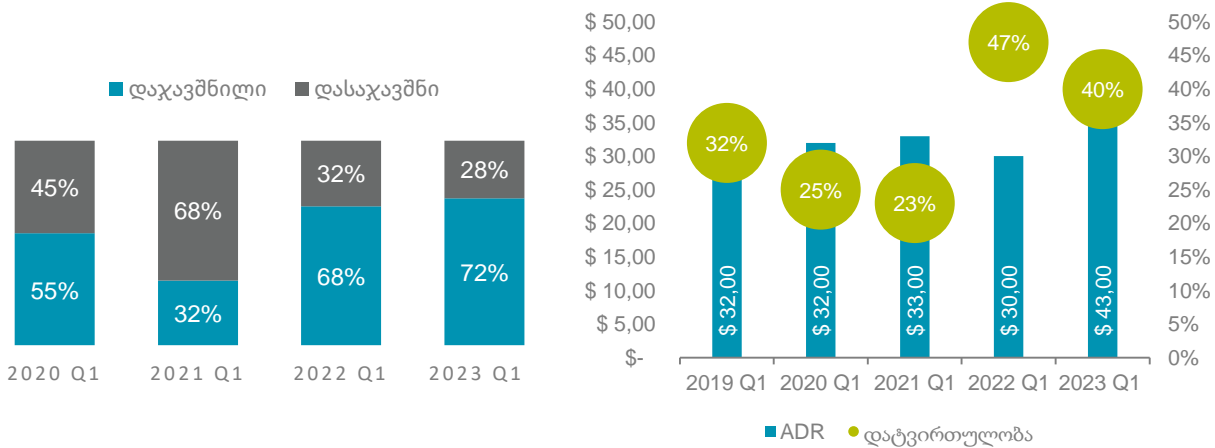
# ბათუმის AIRBNB ბაზარი

## მოთხოვნის დინამიკა

მოთხოვნის მხრივ 2022 წლის პირველ კვარტალში 2021 წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით შესამჩნევი აღდგენა დაფიქსირდა, როდესაც ბინების ჯავშნები 36%-ით გაიზარდა. 2023 წლის პირველ კვარტალში კი კიდევ უფრო გაუმჯობესდა Airbnb-ზე დაჯავშნილი ობიექტების რაოდენობა 4%-ით.

პანდემიის შემდეგ, 2022 წლის პირველ კვარტალში დატვირთულობის მაჩვენებლის 24%-იანი აღდგენა დაფიქსირდა წინა წელთან შედარებით. თუმცა, 2023 წლის პირველ კვარტალში დატვირთულობის კოეფიციენტი უმნიშვნელოდ შემცირდა წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან მიმართებით.

რაც შეეხება Airbnb-ის გასაქირავებელი ობიექტების საშუალო დღიურ ფასს (ADR), ADR-ის შესამჩნევი ზრდა აღინიშნა 2023 წლის პირველ კვარტალში და მიაღწია \$43-ს. აღნიშნული მაჩვენებელი ასახავს მნიშვნელოვან ზრდას წინა წელთან შედარებით და ამავდროულად მიუთითებს პანდემიის გამოწვევების შემდეგ ბათუმის Airbnb-ის ბაზრის პოზიტიური განვითარების დინამიკაზე.



ფიგურა 11. მოთხოვნის დინამიკა წლების და Q1-ის მიხედვით  
წყარო: AirDNA, Cushman & Wakefield Georgia

ფიგურა 12. დატვირთულობის და ADR-ის დინამიკა  
წყარო: AirDNA, Cushman & Wakefield Georgia

# ბათუმის აეროპორტის მგზავრთნაკადები 2023

2019 წლის პირველ ნახევარში ბათუმის საერთაშორისო აეროპორტი 246,296 მგზავრს მოემსახურა, ხოლო 2023 წლის ანალოგიურ პერიოდში 236,444 მგზავრს, რაც 96%-იანი აღდგენაა პანდემიამდელ მდგომარეობასთან შედარებით. გარდა ამისა, 2023 წლის პირველ ნახევარში გადაყვანილი მგზავრების რაოდენობის 2022 წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებისას, 9%-იანი ზრდაა.

რაც შეეხება ბათუმის საერთაშორისო აეროპორტში ფრენების რაოდენობას, 2023 წლის პირველ ნახევარში 2022 წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 13%-იანი ზრდა დაფიქსირდა. გარდა ამისა, 2023 წლის ივნისში ფრენები 21%-ით გაიზარდა 2022 წლის ივნისთან შედარებით.

ეს სტატისტიკა მიუთითებს ბათუმის საერთაშორისო აეროპორტში სამგზავრო მიმოსვლისა და ფრენების პოზიტიურ ზრდაზე, რაც პანდემიის შემდგომ საავიაციო სექტორის სტაბილურ აღდგენას უსვამს ხაზს.

ბათუმის საერთაშორისო აეროპორტი - მგზავრები			
2021	2022	ცვლილება	ცვლილება %
516 017	616 885	100 868	20%
<b>2022: 6 თვე</b>	<b>2023: 6 თვე</b>	<b>ცვლილება</b>	<b>ცვლილება %</b>
216 062	236 444	20 382	9%
<b>2022: ივნისი</b>	<b>2023: ივნისი</b>	<b>ცვლილება</b>	<b>ცვლილება %</b>
63 329	69 150	5 821	9%

ბათუმის საერთაშორისო აეროპორტი - ფრენები			
2021	2022	ცვლილება	ცვლილება %
2 604	2 875	271	10%
<b>2022: 6 თვე</b>	<b>2023: 6 თვე</b>	<b>ცვლილება</b>	<b>ცვლილება %</b>
1 069	1 209	140	13%
<b>2022: ივნისი</b>	<b>2023: ივნისი</b>	<b>ცვლილება</b>	<b>ცვლილება %</b>
283	342	59	21%

ცხრილი 1. მგზავრთა რაოდენობა და ფრენების რაოდენობა ბათუმის საერთაშორისო აეროპორტში  
წყარო: საქართველოს ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია

საზღვრის კვეთა	2019: I - II კვარტალი	2022: I - II კვარტალი	2023: I - II კვარტალი	% ცვლილება 2019/2023	% ცვლილება 2022/2023
ბათუმის საერთაშორისო აეროპორტი	100 393	90 962	97 644	-2,7%	7,3%

ცხრილი 2. საერთაშორისო ვიზიტორების მიერ განსორციელებული ვიზიტები ბათუმის საერთაშორისო აეროპორტის საზღვრის კვეთის მიხედვით  
წყარო: GNTA

ამავდროულად, ბათუმის საერთაშორისო აეროპორტის სასაზღვრო გადაკვეთის მონაცემებით საერთაშორისო ვიზიტორთა რაოდენობა 2022 წლიდან 2023 წლამდე აჩვენებს 7.3%-იან ზრდას. აღსანიშნავია, რომ საერთაშორისო ვიზიტორთა რაოდენობამ 2019 წლის პირველი ნახევრის მაჩვენებელს ჯერ ვერ მიაღწია, თუმცა დადებითი დინამიკა შენარჩუნდება მომდევნო კვარტლებშიც.



# CUSHMAN & WAKEFIELD

## ნინო მაღრაძე

სტრატეგიული განვითარების და კვლევების  
უფროსი

ი. ჭავჭავაძის გამზ. 72ა; ბიზნეს ცენტრი ვაკე  
პლაზა

თბილისი 0162

ტელ: +995 (0) 32 247 48 49

[nino.maghradze@cushwake.ge](mailto:nino.maghradze@cushwake.ge)

[www.cushwake.ge](http://www.cushwake.ge)

## თამთა ჯანიაშვილი

კვლევების უფროსი ანალიტიკოსი

ი. ჭავჭავაძის გამზ. 72ა; ბიზნეს ცენტრი ვაკე  
პლაზა

თბილისი 0162

ტელ: +995 (0) 32 247 48 49

[tamta.janiashvili@cushwake.ge](mailto:tamta.janiashvili@cushwake.ge)

[www.cushwake.ge](http://www.cushwake.ge)

## საბა ჩახვაშვილი

მონაცემთა ანალიტიკოსი

ი. ჭავჭავაძის გამზ. 72ა; ბიზნეს ცენტრი ვაკე  
პლაზა

თბილისი 0162

ტელ: +995 (0) 32 247 48 49

[saba.chakhvashvili@cushwake.ge](mailto:saba.chakhvashvili@cushwake.ge)

[www.cushwake.ge](http://www.cushwake.ge)

### Disclaimer: A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

This report has been produced by Veritas Brown LLC for use by those with an interest in commercial property solely for information purposes. It is not intended to be a complete description of the markets or developments to which it refers. The report uses information obtained from public sources which Veritas Brown LLC believe to be reliable, but we have not verified such information and cannot guarantee that it is accurate and complete. No warranty or representation, express or implied, is made as to the accuracy or completeness of any of the information contained herein and Veritas Brown LLC shall not be liable to any reader of this report or any third party in any way whatsoever. All expressions of opinion are subject to change. Our prior written consent is required before this report can be reproduced in whole or in part. ©2023 Veritas Brown LLC. All rights reserved.