



CUSHMAN &  
WAKEFIELD

# თბილისის საოფისე ბაზრის მიმოხილვა

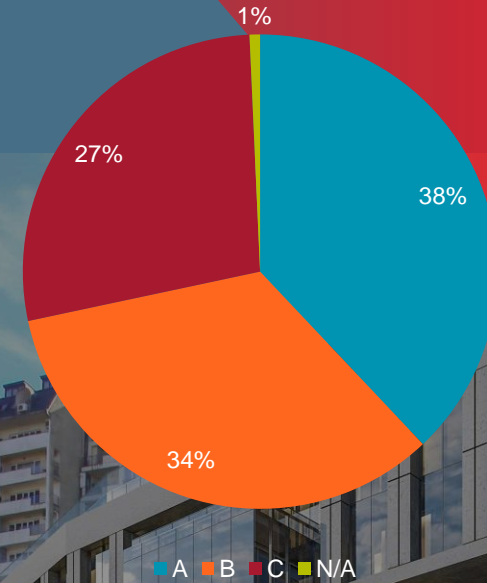
Q1|Q2 2022-2023

# თბილისის საოფისე ბაზრის მიმოხილვა

## Q1|Q2 2022-2023

თბილისის საოფისე ბაზარზე ბოლო წლებში გამოჩნდა თანამედროვე ბიზნეს ცენტრები, რომლებიც აღჭურვილია უახლესი ტექნიკითა და ტექნოლოგიებით და აკმაყოფილებენ სხვადასხვა ინდუსტრიის მოთხოვნილებებს. გამომდინარე იქიდან, რომ ქალაქი აგრძელებს ბიზნესისა და ტურიზმის რეგიონალურ ცენტრად პოზიციონირებას, თბილისის საოფისე ბაზარი კვლავ საინტერესოა ადგილობრივი და საერთაშორისო მოიჯარეებისთვის. 2022 წლის პირველ და მეორე კვარტალში A და B კლასის ოფისების მთლიანი გასაქირავებელი ფართი (GLA) შეადგენდა 301 782 კვ.მ-ს, რაც არ შეცვლილა 2023 წლის პირველ და მეორე კვარტალშიც.

რაც შეეხება დაგეგმილი ბიზნეს ცენტრების პროექტებს, „ილიარდი“ იქნება 17-სართულიანი, A კლასის ბიზნეს ცენტრი ჭავჭავაძის გამზირზე #39-ში. კიდევ ერთი თვალსაჩინო პროექტია 10,000 კვ.მ ფართის „მზიურის“ A კლასის ბიზნეს ცენტრი ჭაბუა ამირეჯიბის #2-ში. ასევე აღსანიშნავია რამიშვილის ქუჩაზე A კლასის ბიზნეს ცენტრი, 5,000 კვ.მ GLA-ით.



მთლიანი გასაქირავებელი ფართი/კვ.მ კლასების მიხედვით

წყარო: Cushman and Wakefield Georgia



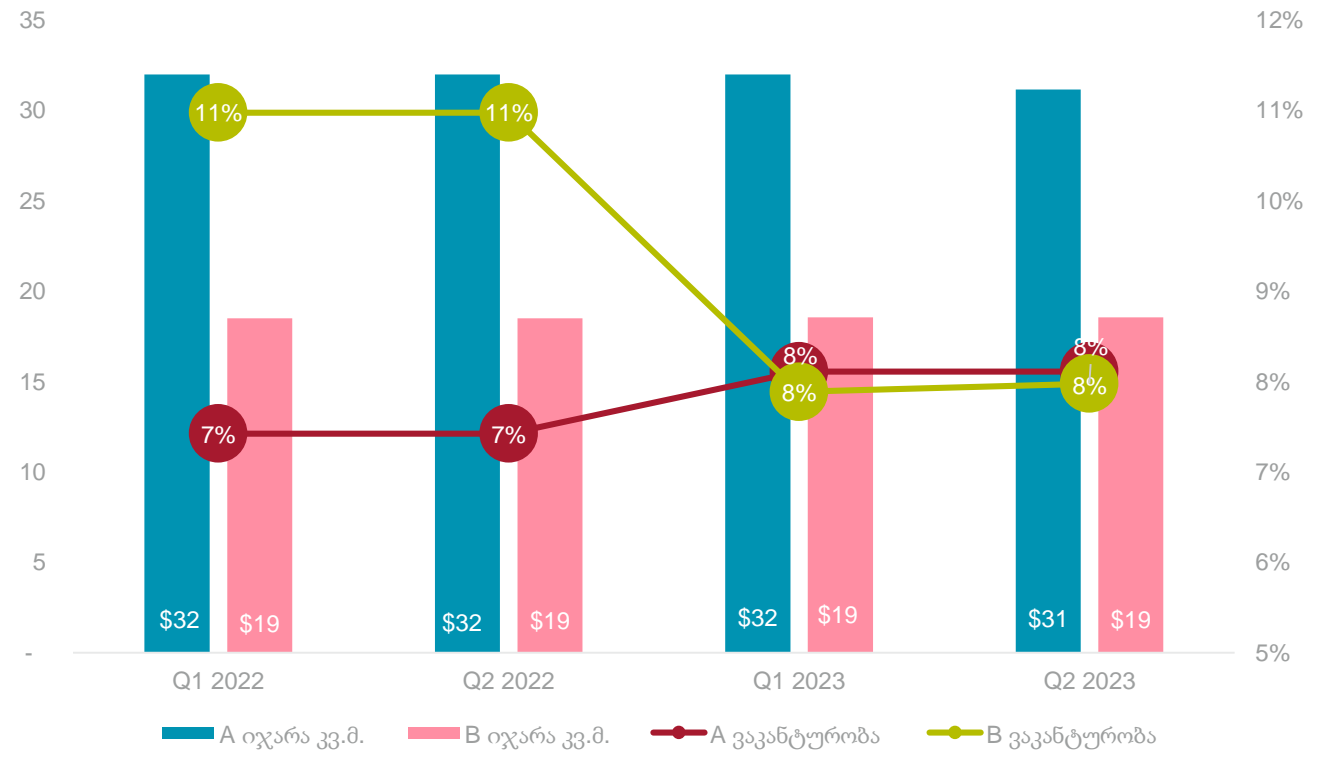


# თბილისის საოფისე ბაზრის მიმოხილვა

## Q1|Q2 2022-2023

2023 წლის პირველ და მეორე კვარტალში A კლასის ბიზნეს ცენტრებში ვაკანტურობის დონემ მიაღწია 8%-ს, რაც 2022 წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით ზრდას აჩვენებს. მეორე მხრივ, B კლასის ბიზნეს ცენტრებში მდგომარეობა გაუმჯობესდა 2023 წლის I და II კვარტალში, სადაც ვაკანტურობის მაჩვენებელი შემცირდა 11%-დან 8%-მდე.

საოფისე იჯარები სტაბილური დარჩა 2022-23 წლების პირველ და მეორე კვარტალში B კლასის ბიზნეს ცენტრებისთვის, რამაც შეადგინა 19 დოლარი/კვ.მ. ხოლო A კლასის ოფისების იჯარა 2023 წლის მეორე კვარტალში შედარებით შემცირდა \$32-დან \$31,2-მდე/კვ.მ.



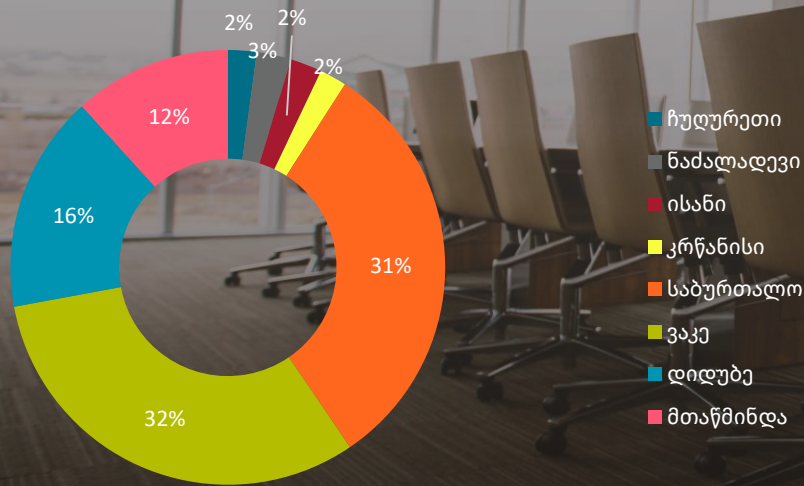
ვაკანტურობის და იჯარის მაჩვენებლები/USD ოფისების კლასების მიხედვით Q1-Q2 2022-2023-ში

წყარო: Cushman and Wakefield Georgia

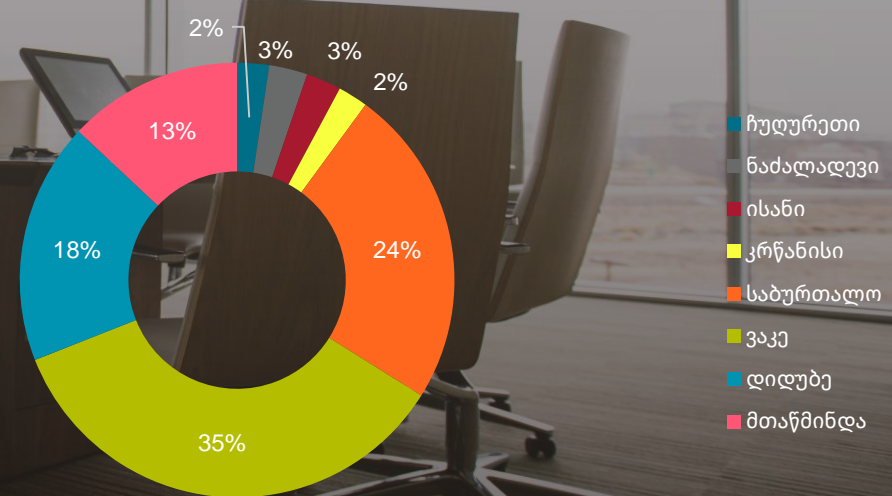
# თბილისის საოფისე ბაზრის მიმოხილვა

## Q1|Q2 2022-2023

თბილისის საოფისე უძრავი ქონების ბაზრის ანალიზი მთლიანი გასაქირავებელი ფართის (GLA) ჭრილში 2023 წლის I და II კვარტალში აჩვენებს რამდენიმე მნიშვნელოვან ცვლილებას უბნების მიხედვით. ბაზრის უმეტესი ნაწილი კონცენტრირებულია ვაკეში, რომელიც მთლიანი GLA-ის 35%-ს შეადგენს. მაჩვენებელი წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 3%-ით გაიზარდა. 2023 წლის პირველ და მეორე კვარტალში თბილისის მთლიანი GLA-ის 24%-ს შეადგენდა საბურთალო, დიდუბე კი 18%-ს, რომელიც წინა წელთან შედარებით 2%-ით გაიზარდა.



მთლიანი გასაქირავებელი ფართი უბნების მიხედვით Q1-Q2 2022  
წყარო: Cushman and Wakefield Georgia



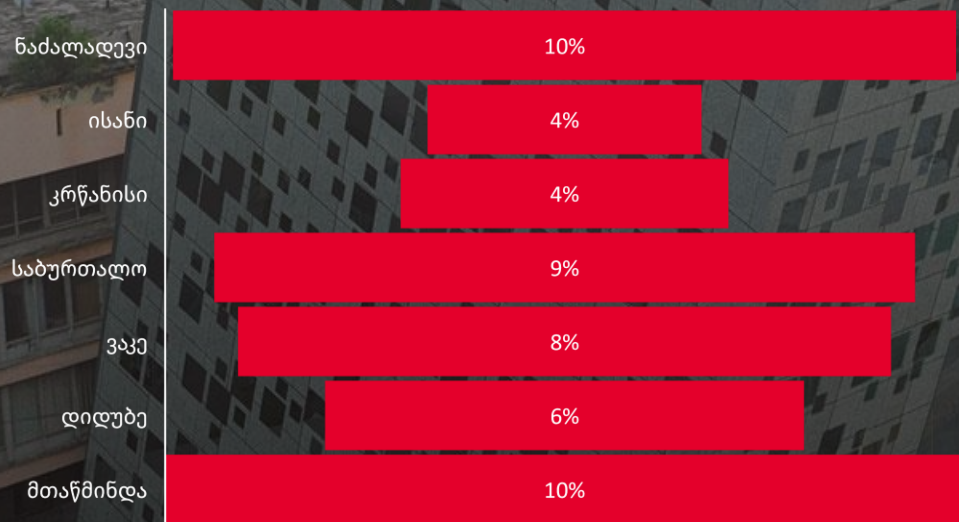
მთლიანი გასაქირავებელი ფართი უბნების მიხედვით Q1-Q2 2023  
წყარო: Cushman and Wakefield Georgia

# თბილისის საოფისე ბაზრის მიმოხილვა

## Q1|Q2 2022-2023

საოფისე ბაზრის ვაკანტურობის მაჩვენებლის უბნების მიხედვით შესწავლისას, უბნების უმრავლესობაში 2023 წელს ვაკანტურობის მაჩვენებლების კლებაა. ნაძალადევი, სადაც 2022 წლის პირველ და მეორე კვარტალში ვაკანტურობის მაჩვენებელი 10%-ს აჩვენებდა, 2023 წლის ანალოგიურ პერიოდში მაჩვენებელი 5%-მდე შემცირდა. 2023 წელს ვაკანტურობა ისანში უცვლელად 4% იყო, კრწანისში კი 1%-ით შემცირდა. მეორე მხრივ, მთაწმინდის ვაკანტურობის მაჩვენებელი 2023 წელს 7%-ით გაიზარდა და შეადგინა 17%, როდესაც 2022 წლის პირველ და მეორე კვარტალში ვაკანტურობა მხოლოდ 10% იყო. საბურთალოსა და ვაკეში ვაკანტურობის მაჩვენებელი 2023 წელს, შესაბამისად, 14% და 12%-ია.

შედარებისთვის, 2022 წლის იანვარ-ივნისის პერიოდში ყველაზე დაბალი ვაკანტურობის მაჩვენებელი ისანსა და კრწანისში დაფიქსირდა - 4%, მათ მოჰყვებოდა დიდუბე 6%-ით, ვაკე 8%-ით და საბურთალო 9%-ით. აღსანიშნავია, რომ დიდუბის ოფისებში ვაკანტურობა საგრძნობლად შემცირდა 3%-მდე, რაც 2023 წელს ოფისების ვაკანტურობის ყველაზე დაბალი მაჩვენებელია.



ვაკანტურობის მაჩვენებელი უბნების მიხედვით Q1-Q2 2022 წელს  
წყარო: Cushman and Wakefield Georgia



ვაკანტურობის მაჩვენებელი უბნების მიხედვით Q1-Q2 2023 წელს  
წყარო: Cushman and Wakefield Georgia



ნინო მაღრაძე  
სტრატეგიული განვითარების და  
კვლევების უფროსი  
ი.ჭავჭავაძის გამზ. 72ა, ბიზნეს ცენტრი  
ვაკე პლაზა, თბილისი 0162  
ტელ: +995 557 90 08 72  
[nino.maghradze@cushwake.ge](mailto:nino.maghradze@cushwake.ge)

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

თამთა ჯანიაშვილი  
უფროსი მკვლევარი 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)

თამარ მეტრეველი  
გაყიდვების დეპარტამენტი  
ი.ჭავჭავაძის გამზ. 72ა, ბიზნეს ცენტრი  
ვაკე პლაზა, თბილისი 0162  
ტელ: +995 577 10 54 14  
[tamar.metreveli@cushwake.ge](mailto:tamar.metreveli@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.