



**CUSHMAN &  
WAKEFIELD**

**თბილისის საცხოვრებელი უძრავი ქონების  
ბაზრის მიმოხილვა**

**Q1|Q2 2022-2023**

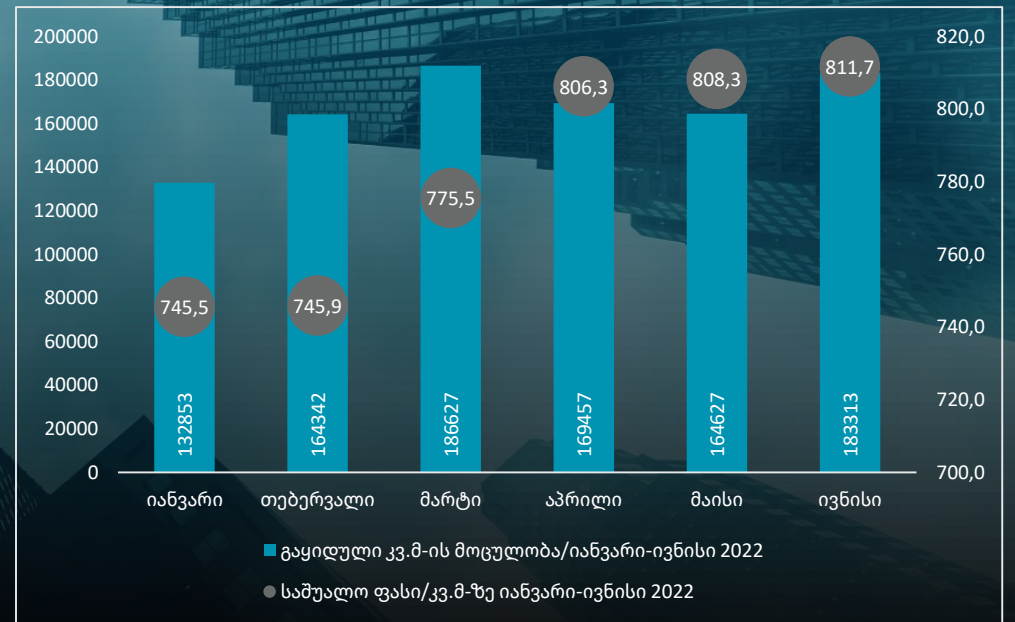
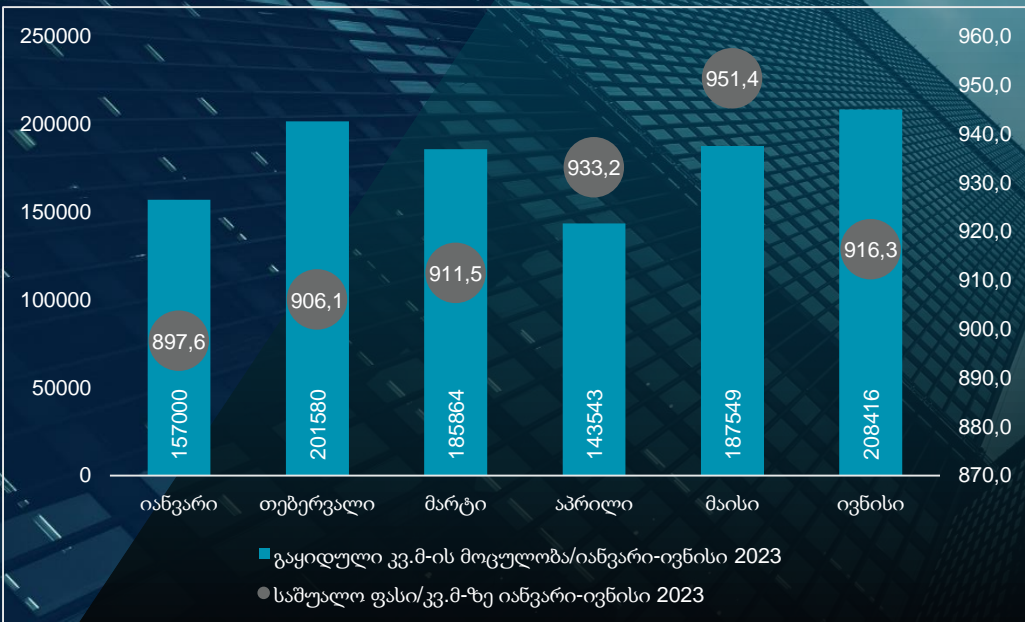


# თბილისის საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზრის მიმოხილვა

## Q1|Q2 2022-2023

ბოლო წლების ტენდენციის შესაბამისად, თბილისში საცხოვრებელ უძრავ ქონებაზე მოთხოვნა კვლავ ძლიერია, ბაზარი დინამიურობას ინარჩუნებს და განუწყვეტლივ ვითარდება. თბილისის საცხოვრებელი ბაზარი ინვესტორების მხრიდან მზარდი ინტერესითაც გამოირჩევა, რაც ბაზრის მრავალფეროვნებას უწყობს ხელს და ახალი საცხოვრებელი კონცეფციებისა და დიზაინის პროექტებს სთავაზობს მყიდველებს.

2022 წლის პირველი და მეორე კვარტლის პერიოდში, თბილისში, სულ გაიყიდა 1.086 მილიონი კვადრატული მეტრი საცხოვრებელი ფართი, საშუალო ფასით \$783/კვ.მ-ზე. თუმცა, 2023 წლის იმავე პერიოდში დაფიქსირდა გაყიდული ფართების მოცულობის მცირე კლება, სულ 1,083 მილიონი კვადრატული მეტრი. ამავდროულად, საშუალო ფასი კვ.მ-ზე გაიზარდა \$919-მდე.

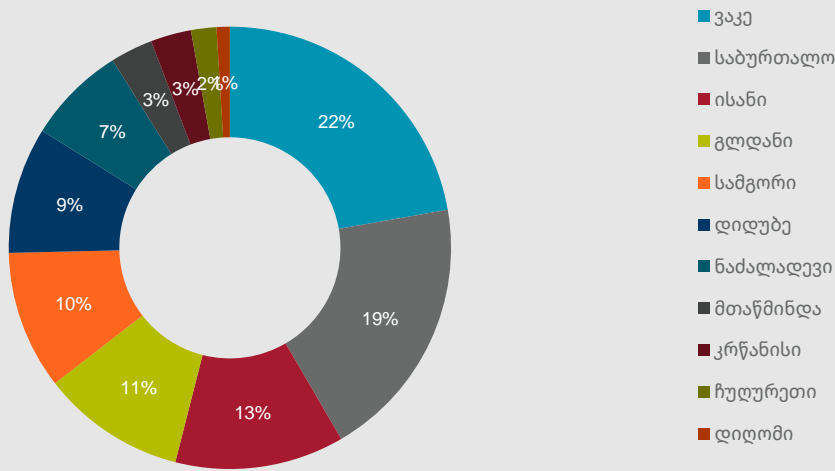




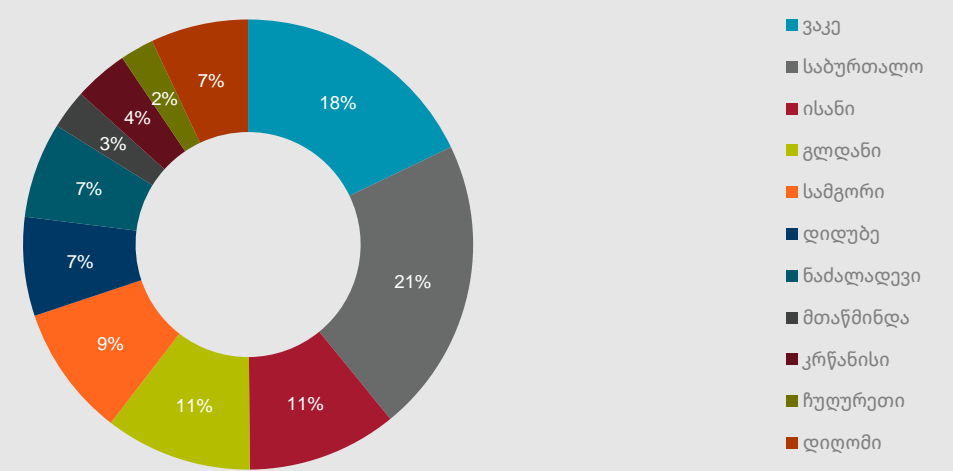
# თბილისის საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზრის მიმოხილვა

## Q1|Q2 2022-2023

2023 წლის პირველ და მეორე კვარტალში გაყიდვების მოცულობით/კვ.მ-ზე თბილისის უბნებიდან ვაკე გამოირჩეოდა, მთლიანი გაყიდული მოცულობის 22%-ით, რაც წინა წელთან შედარებით 4%-იანი ზრდაა. გაყიდვების მოცულობის 19%-ით და მცირე კლებით (21% გასული წლის იგივე პერიოდში) პოპულარობის საბურთალო. ისანი გაყიდვების 13%-ს შეადგენს, რაც წინა წელთან შედარებით 2%-იანი ზრდაა. გლდანი და სამგორი შეადგენდნენ გაყიდვების მოცულობის 11%-ს და 10%-ს (სამგორში 1%-იანი ზრდაა 2022 წელთან შედარებით). 2023 წლის პირველ და მეორე კვარტალში გაყიდვების 9%-ს დიდუბე წარმოადგენს, რაც წინა წელთან შედარებით 2%-იანი შემცირებაა. სტაბილური დარჩა ნაძალადევი და მთაწმინდა, შესაბამისად, 7% და 3%. კრწანისში, გაყიდული მოცულობა 2022 წლის იანვარ-ივნისის პერიოდთან შედარებით მცირე, 1%-ით შემცირდა. 2023 წლის პირველ და მეორე კვარტალში გაყიდული ბინების მთლიანი მოცულობის ყველაზე მნიშვნელოვანი, 6%-იანი კლება იყო დიღომში.



გაყიდული უძრავი ქონების მოცულობა/კვ.მ თბილისის უბნების მიხედვით, იანვარი-ივნისი 2023



გაყიდული უძრავი ქონების მოცულობა/კვ.მ თბილისის უბნების მიხედვით, იანვარი-ივნისი 2022

\*წყარო: NAPR; Cushman and Wakefield Georgia

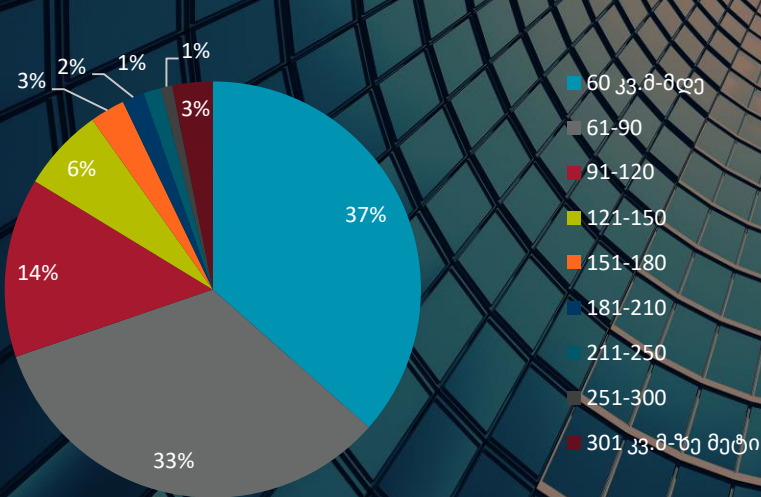


# თბილისის საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზრის მიმოხილვა

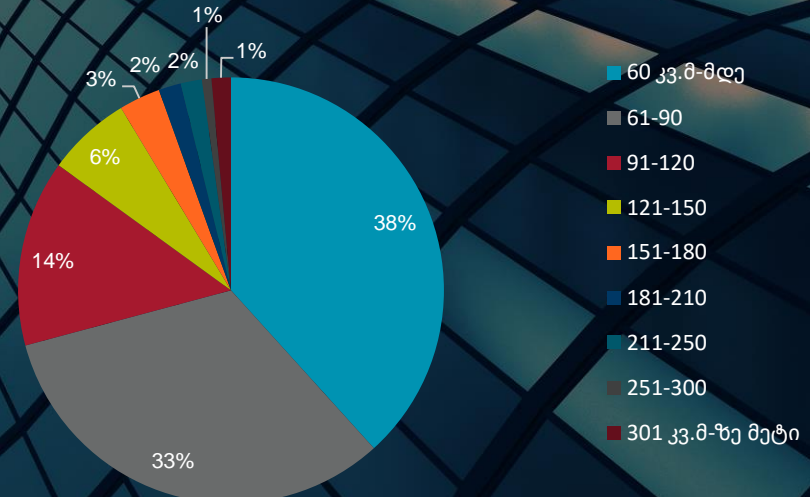
## Q1|Q2 2022-2023

2023 წლის პირველი და მეორე კვარტლის პერიოდში, გაყიდული ბინების ზომის პრეფერენციების გაანალიზებისას ნათელია, რომ ბაზრის ყველაზე მაღალი წილი საშუალო და მცირე ზომის ბინებზეა: 60 კვ.მ-ზე ნაკლები ფართის ბინები მთლიანი გაყიდვების 37%-ს შეადგენს; ბინები 61-90 კვ.მ-ით შეადგენდა გაყიდვების 33%-ს, რასაც მოჰყვება 91-120 კვ.მ-ის ბინები 14%-ით.

შედარებისთვის, 2022 წლის პირველ და მეორე კვარტალში, 60 კვ.მ-ზე ნაკლები ფართის მქონე ბინებს ჰქონდათ გაყიდვების ყველაზე დიდი წილი 38%-ით, რასაც მოჰყვებოდა 61-90 კვ.მ-ის ბინები 33%-ით, 91-120 კვ.მ. კატეგორიით კი იგივე 14%-ს შეადგენდა. საინტერესოა, რომ 2023 წლის პირველ და მეორე კვარტალში გაიზარდა მოთხოვნა 301 კვ.მ.-ზე მეტი ფართის ბინებზე, რაც წარმოადგენს ბაზრის წილის 3%-ს (2022 წლის იმავე პერიოდში მხოლოდ 1%).



გაყიდული უძრავი ქონების მოცულობა/კვ.მ ბინის ზომების მიხედვით, იანვარი-ივნისი 2023



გაყიდული უძრავი ქონების მოცულობა/კვ.მ ბინის ზომების მიხედვით, იანვარი-ივნისი 2022

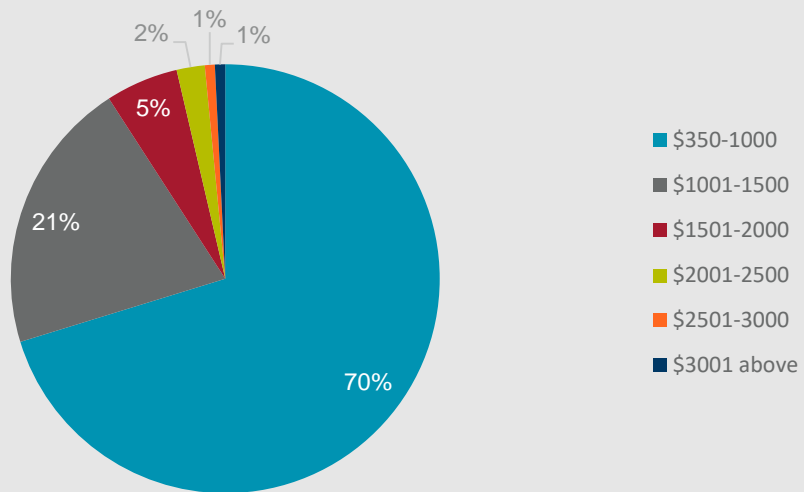


# თბილისის საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზრის მიმოხილვა

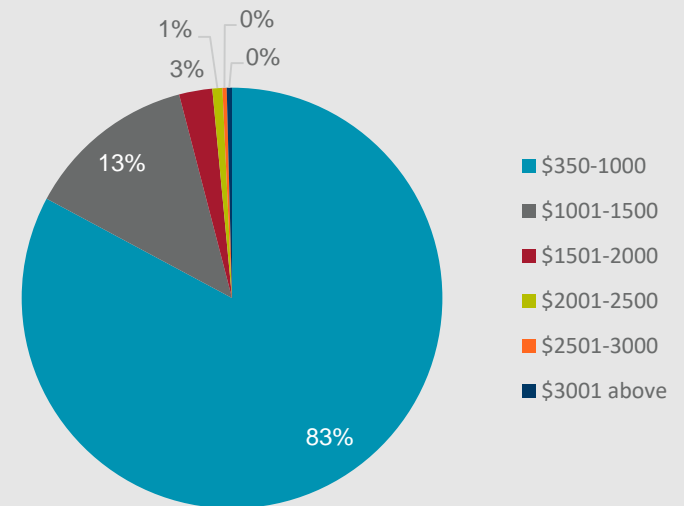
## Q1|Q2 2022-2023

ზოგადად, თბილისში საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარზე ფასები მატულობს. 2023 წლის ექვსთვიანი პერიოდის საფასო კატეგორიების შესწავლისას, ყველაზე მოთხოვნადია ბინები კვ.მ-ზე 350\$-დან 1000\$-მდე ღირებულებით (ბაზრის 70%). ბინები, რომელთა ფასი კვ.მ-ზე 1001\$-დან 1500\$, შეადგენდა გაყიდვების დაახლოებით 21%-ს, ხოლო 1501\$-დან 2000\$-მდე ღირებულების ბინები წარმოადგენდა ბაზრის 5%-ს.

2022 წლის იმავე პერიოდში, დომინანტური იყო ბინები კვ.მ-ზე 350\$-დან 1000\$-მდე ღირებულებით (ბაზრის 83%). ბინები, რომელთა ფასი კვ.მ-ზე 1001\$-დან 1500\$ წარმოადგენდა ბაზრის 13%-ს, ხოლო კვ.მ-ზე 1501\$-დან 2000\$-მდე ბინები მხოლოდ 3%-ს შეადგენდა. საინტერესოა, რომ 2023 წელს გაიზარდა 2001\$-2500\$ ღირებულების ბინების გაყიდვები.



გაყიდული უძრავი ქონების მოცულობა/კვ.მ ბინის კვ.მ-ზე ღირებულების მიხედვით, იანვარი-ივნისი 2023



გაყიდული უძრავი ქონების მოცულობა/კვ.მ ბინის კვ.მ-ზე ღირებულების მიხედვით, იანვარი-ივნისი 2023



# 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

Tel: +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

Tel: +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.