



CUSHMAN &
WAKEFIELD

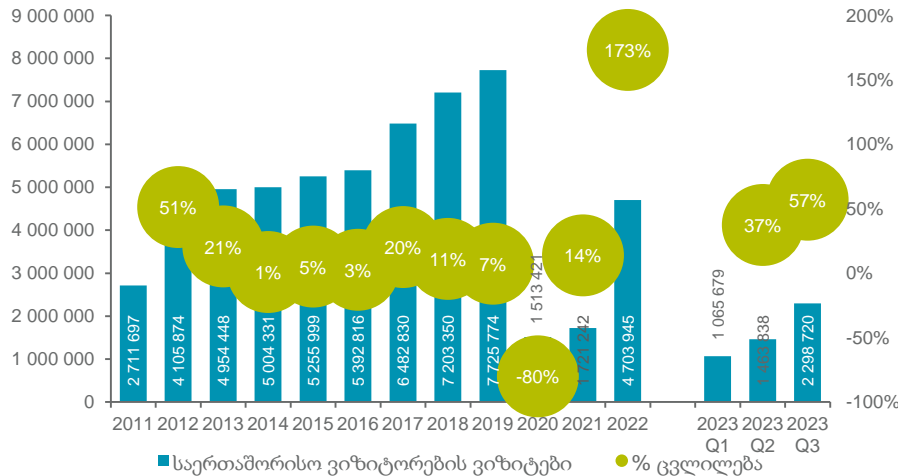
თბილისის ტურიზმის ბაზრის მიმოხილვა

1-3 კვარტალი, 2023

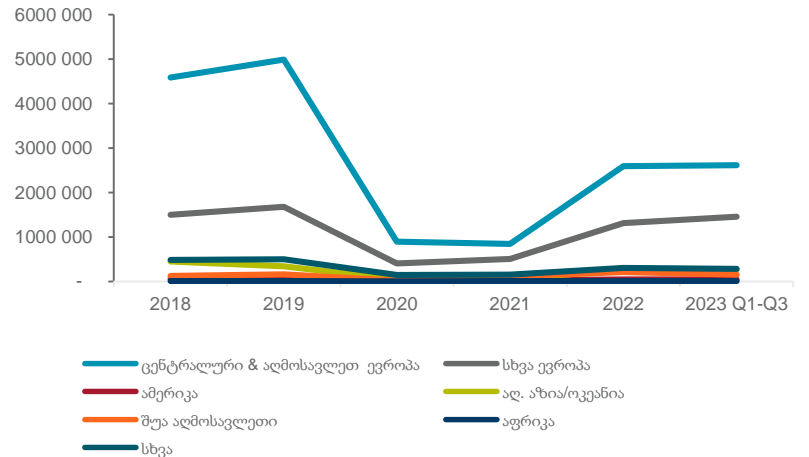
ტურიზმი საქართველოში

ბოლო ათი წლის განმავლობაში საქართველომ ტრანსფორმაცია განიცადა და კონკურენტუნარიან ტურისტულ ცენტრად ჩამოყალიბდა, ქვეყანა იზიდავს მოგზაურებს სხვადასხვა რეგიონიდან, მათ შორისაა დსთ-ს ქვეყნები, ახლო აღმოსავლეთი, ევროპა და აზია, შედეგად საქართველოში საერთაშორისო ვიზიტორთა რაოდენობამ შესამჩნევი ზრდა განიცადა და 2019 წელს 7,7 მილიონს მიაღწია. მიუხედავად COVID-19 პანდემიისა, ტურიზმის ინდუსტრია ნელ-ნელა უბრუნდება აღნიშნულ მაჩვენებლებს. 2021 წელს ქვეყანამ უმასპინძლა 1,721 მილიონ ვიზიტორს, რაც 14%-ით მეტია 2020 წლის მონაცემთან შედარებით, ხოლო 2022 წელს კიდევ უფრო თვალსაჩინო 173%-იანი ზრდა დაფიქსირდა (4,703 მილიონი ვიზიტორი). 2023 წლის პირველი ცხრა თვის განმავლობაში საქართველოში იმოგზაურა 4,828 მილიონზე მეტმა ვიზიტორმა, რაც მიუთითებს 45%-იან ზრდაზე 2022 წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით.

საქართველო მოთხოვნადი ტურისტული მიმართულებაა, განსაკუთრებით მისი მეზობელი ქვეყნებისთვის. გარდა ამისა, 2023 წლის პირველ სამ კვარტალში ქვეყანამ მიიღო ვიზიტორების მნიშვნელოვანი ნაკადი, 2,611,238 სტუმარი ცენტრალური და აღმოსავლეთ ევროპიდან. გარდა ამისა, საქართველოსადმი მზარდი ინტერესია ახლო აღმოსავლეთისა და აზიის ქვეყნებიდანაც.



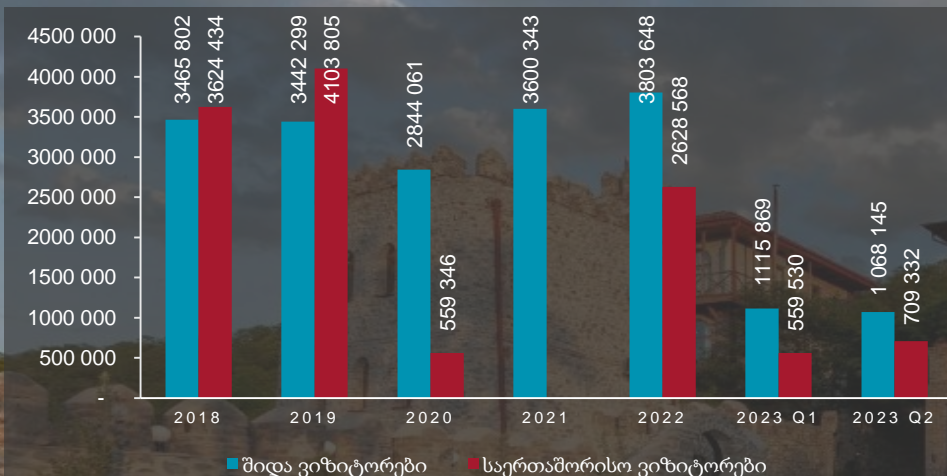
ფიგურა 1. საერთაშორისო ვიზიტორების ვიზიტები
წყარო: GNTA



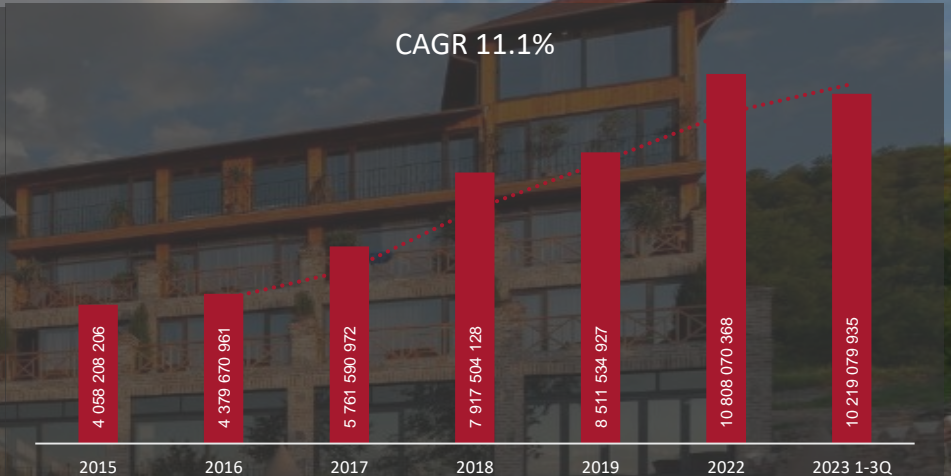
ფიგურა 2. ვიზიტორების წარმომავლობა რეგიონების მიხედვით
წყარო: GNTA

თბილისი საქართველოს მთავარი ტურისტული მიმართულებაა, რომელიც ასევე წარმოადგენს ისტორიის, კულტურის, ეკონომიკისა და პოლიტიკის ცენტრს. საქართველოში ჩამოსული საერთაშორისო ვიზიტორების 50%-ზე მეტი დასათვალისწინებლად ირჩევს თბილისს. 2019 წელს თბილისმა მიიღო 3 მილიონზე მეტი ადგილობრივი და 4 მილიონი საერთაშორისო ვიზიტორი, რაც ასახავდა ტურისტული ინდუსტრიისთვის უაღრესად წარმატებულ წელს. მიუხედავად პანდემიასთან დაკავშირებული გამოწვევებისა, შიდა ვიზიტები 2022 წელს 3,8 მილიონამდე გაიზარდა, ხოლო საერთაშორისო ვიზიტებმა 2,63 მილიონს მიაღწია. მიუხედავად იმისა, რომ ქალაქი ჯერ კიდევ არ დაბრუნებია ტურიზმის პანდემიამდე დონეს, 2023 წლის პირველ კვარტალში 1,1 მილიონი ადგილობრივი და 0,6 მილიონი საერთაშორისო ვიზიტორი სტუმრობდა დედაქალაქს. მეორე კი საერთაშორისო ვიზიტორებმა 0,7 მილიონს, ხოლო შიდა ვიზიტორებმა 1,07 მილიონს მიაღწია.

თბილისთან ერთად, ტურისტულ განვითარებას აგრძელებს საქართველოს რეგიონებიც, მათ შორის აჭარა და კახეთი, რაც კიდევ უფრო აძლიერებს ქვეყნის მიმზიდველობას საერთაშორისო მოგზაურთათვის. საქართველოს მასშტაბით საერთაშორისო ვიზიტორების მთლიანი დანახარჯები 2015-2023 3Q წლების პერიოდში მზარდია და CAGR კოეფიციენტი უტოლდება 11.1%.



ფიგურა 3. საერთაშორისო და შიდა ვიზიტორები თბილისში
წყარო: GNTA

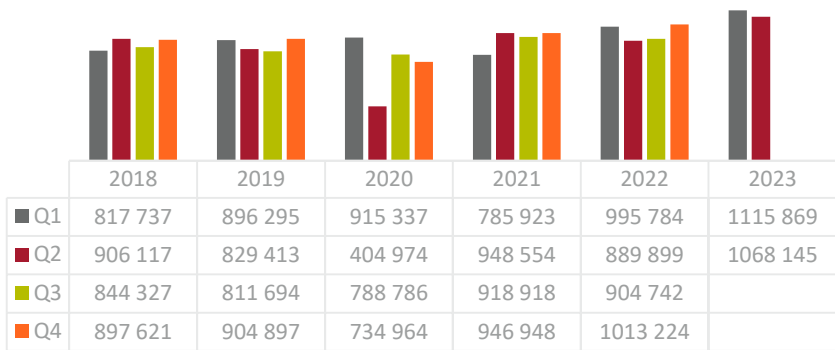


ფიგურა 4. საერთაშორისო ვიზიტორები მთლიანი დანახარჯები საქართველოში წლების მიხედვით (მონაცემები არ შეგროვებულა 2020-2021 წლების განმავლობაში)
წყარო: GNTA

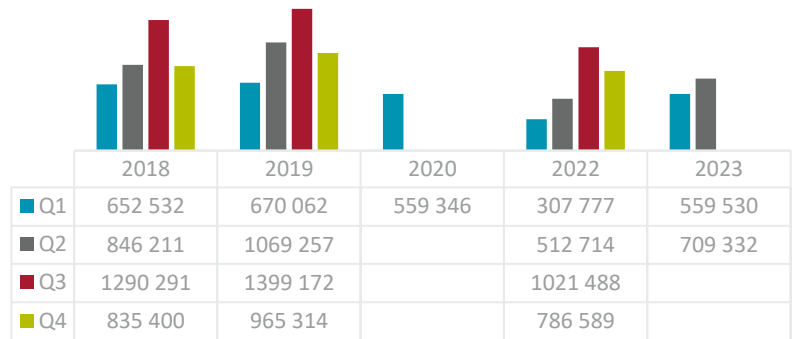
ტურიზმი თბილისში

ტურიზმის სექტორს თბილისში მკაფიო სეზონურობა ახასიათებს, განსაკუთრებით საერთაშორისო ვიზიტების მიმართულებით. პერიოდი ივლისიდან სექტემბრამდე (Q3) გამოირჩევა მაღალი აქტივობით და მიიჩნევა ყველაზე აქტიურ ტურისტულ სეზონად. მაისიდან ივნისამდე (Q2) და ოქტომბრიდან დეკემბრამდე (Q4) პერიოდები კი, გარდამავალი სეზონებია, რომლებიც ხასიათდება ვიზიტორების ზომიერი რაოდენობით. როგორც წესი, პირველი კვარტალი (იანვრი-მარტი), ტურისტული აქტივობის განსაკუთრებულ კლებას განიცდის.

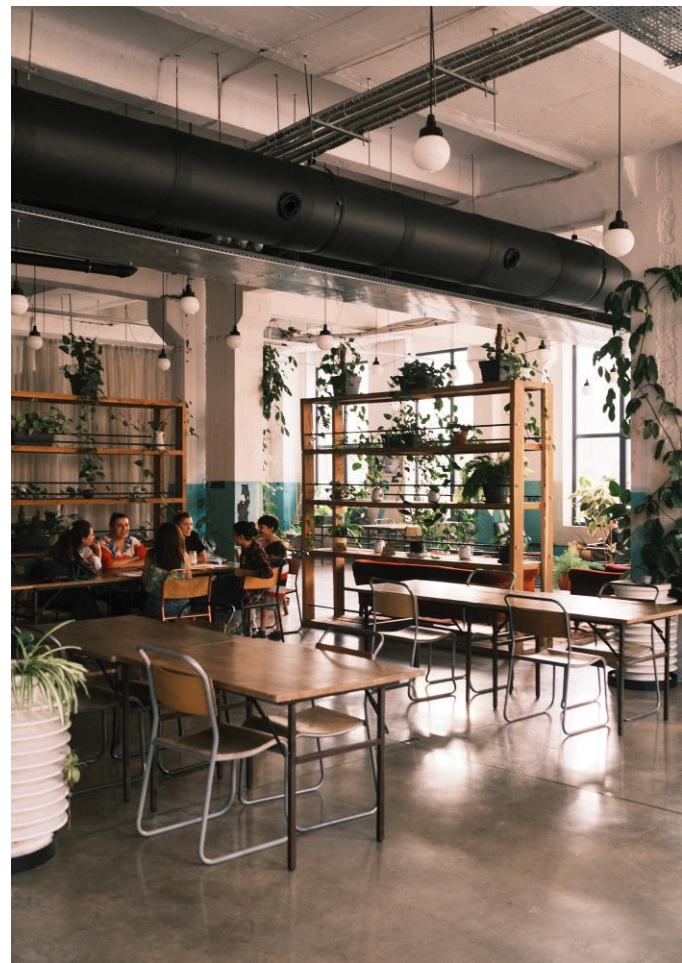
ადგილობრივი ვიზიტორებისთვის ნაკლებად დამახასიათებელია სეზონურობა. მესამე კვარტალში თბილისში შეინიშნება შიდა ტურიზმის შემცირება, რადგან ამ დროს ადგილობრივები, როგორც წესი, დასასვენებლად მიემგზავრებიან მთებში ან სანაპირო კურორტებზე. საქართველოს სხვა რეგიონების მიმართ გაზრდილი ინტერესი მოწმობს ზოგადად ქვეყანაში ტურიზმის განვითარების მიმართულებით წინ გადადგმულ ნაბიჯებს. ამასთანავე, ზამთრის სპორტული ინფრასტრუქტურის მოწყობა მთიან ადგილებში და ფესტივალების ორგანიზება თბილისში, ნაკლებად აქტიურ სეზონზე მიზნად ისახავს ტურისტებისთვის შეთავაზებული არჩევანის გამრავალფეროვნებას და ტურისტული სეზონის გახანგრძლივებას, რაც თავის მხრივ ამცირებს სექტორზე სეზონური რყევების ზემოქმედებას.



ფიგურა 5. შიდა ვიზიტორები თბილისში კვარტლების მიხედვით
წყარო: GNTA



ფიგურა 6. საერთაშორისო ვიზიტორები თბილისში კვარტლების მიხედვით
წყარო: GNTA



თბილისის სასტუმროს ბაზარი

2022 წელს თბილისის გამოირჩეოდა სასტუმროების მრავალფეროვანი არჩევანით, რაც მოიცავს საერთაშორისო და ადგილობრივი ბრენდის განთავსების ობიექტებს. თბილისში სულ 562 სასტუმრო ფუნქციონირებს 13,638 ნომრითა და 28,042 საწოლით.

2023 და 2024 წლებისთვის თბილისის მიმდინარე პროექტების სახით დაემატება: Paragraph Golf & Spa Resort, Autograph Collection Panorama Sololaki, Paragraph Hotel Freedom Square, Telegraph by Radisson და სხვა. აღნიშნული პროექტები დაეძალონ სტუმართმასპინძლობის სექტორს მეტ მიზიდულობას შესძენს და დააკმაყოფილებს სხვადასხვა მოთხოვნის ვიზიტორებს.

საქართველოს ტურისტული ბაზარი განუწყვეტლივ ვითარდება მსგავსი ინვესტიციებით, აღნიშნული არა მხოლოდ ზრდის თბილისის მიმართ ტურისტების ინტერესს, არამედ ხელს უწყობს მთლიანად საქართველოს პოპულარიზაციას. მსგავსი ინიციატივები ხელს უწყობს ქვეყანაში ტურიზმის სექტორის განვითარებას და ვიზიტორებისთვის კომფორტული გარემოს შექმნას.



ფიგურა 7. ბრენდული სასტუმროების წლიური დინამიკა
წყარო: STR Global

STR Global-ის მონაცემებით, თბილისის მაღალი კლასის და პრემიუმ კლასის სასტუმროებში დატვირთულობის კოეფიციენტი 2019 წელს შემცირდა და შეადგინა 63%. 2020 წელს, პანდემიის მიუხედავად დატვირთულობა დაახლოებით 17%-ის ფარგლებში შენარჩუნდა, რასაც ხელი შეუწყო განთავსების ობიექტების კოვიდ სასტუმროების კონცეფციით ოპერირებამ. 2021 წელს დაფიქსირდა დატვირთულობის შესამჩნევი გაუმჯობესება და მაჩვენებელმა 42%-ს მიაღწია, რასაც 2022 წელს მოჰყვა შემდგომი ზრდა 60%-მდე. პოზიტიური ტენდენცია გრძელდება 2023 წლის პირველ შვიდ თვეშიც და დატვირთულობა აღწევს 63%-ს.

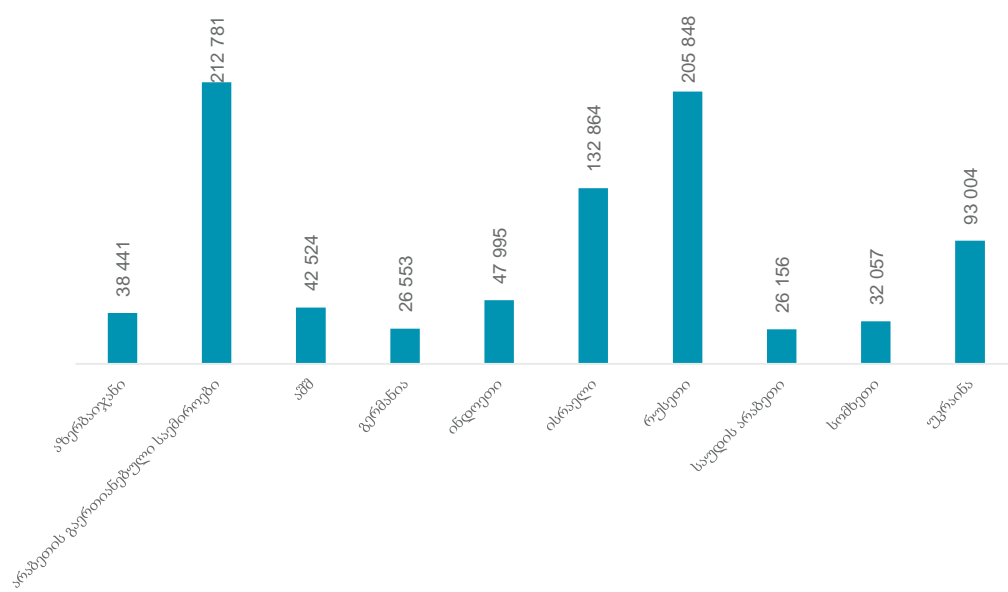
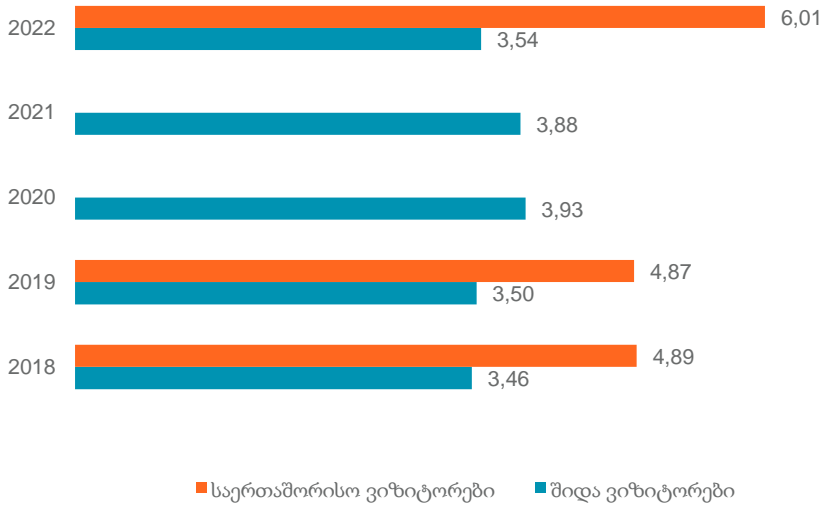
რაც შეეხება ADR-ს, 2019 წელს პიკურ, 145 აშშ დოლარიან მაჩვენებელს მიაღწია. Covid 19-ის გავლენით მაჩვენებელი 2020 წელს \$113-მდე, ხოლო 2021 წელს \$110-მდე შემცირდა. 2022 წლიდან ADR მაჩვენებელი, მოთხოვნის გაუმჯობესებასთან ერთად გაიზარდა \$130-მდე. 2023 წლის პირველ შვიდ თვეში ADR-მა განაგრძო აღმავალი ტრაექტორია და მიაღწია \$145-ს, რაც Covid 19-მდელი მაჩვენებლის აღდგენაც იყო.

გაუმჯობესებული მაჩვენებლები მიუთითებს ტურისტების მოთხოვნისა და საერთაშორისო ვიზიტორების მხრიდან ქალაქისადმი ინტერესზე. ზოგადად თბილისის სასტუმროების დატვირთულობის და ADR-ის ტენდენციები გამოხატავს საქართველოს ტურიზმის სექტორის მდგრადობას და რთულ გარემოებებთან ადაპტირების უნარს.

თბილისში სასტუმროებში დარჩენის საშუალო ხანგრძლივობა ძირითადი მაჩვენებელია მოთხოვნის შესაფასებლად. 2022 წელს, საერთაშორისო სტუმრები, საშუალოდ, რჩებოდნენ 6 დამეს, ხოლო შიდა ვიზიტორები, როგორც წესი, თბილისში 3-დან 4 დამეს ატარებდნენ.

ისტორიის, კულტურისა და ატრაქციების უნიკალურმა ნაზავმა, ხელი შეუწყო თბილისში ხანგრძლივად დარჩენის ტენდენციას. საქართველოს დედაქალაქის მიმზიდველობის მეტად ხელშეწყობა, როგორც საერთაშორისო, ისე ადგილობრივი ვიზიტორების მოსაზიდად, მნიშვნელოვან მიზანს წარმოადგენს.

თბილისის სასტუმროებში ჩამოსული საერთაშორისო ვიზიტორების მრავალმხრივი პროფილი, ასევე ხაზს უსვამს თუ რამდენად მიმზიდველია ქალაქი საერთაშორისო მოგზაურებისთვის. ვიზიტორები ძირითადად ჩამოდიან არაბეთის გაერთიანებული საემიროებიდან, აშშ-დან, ინდოეთიდან, ისრაელიდან და საუდის არაბეთიდან როგორც დასვენების, ისე საქმიანი მიზნებით.



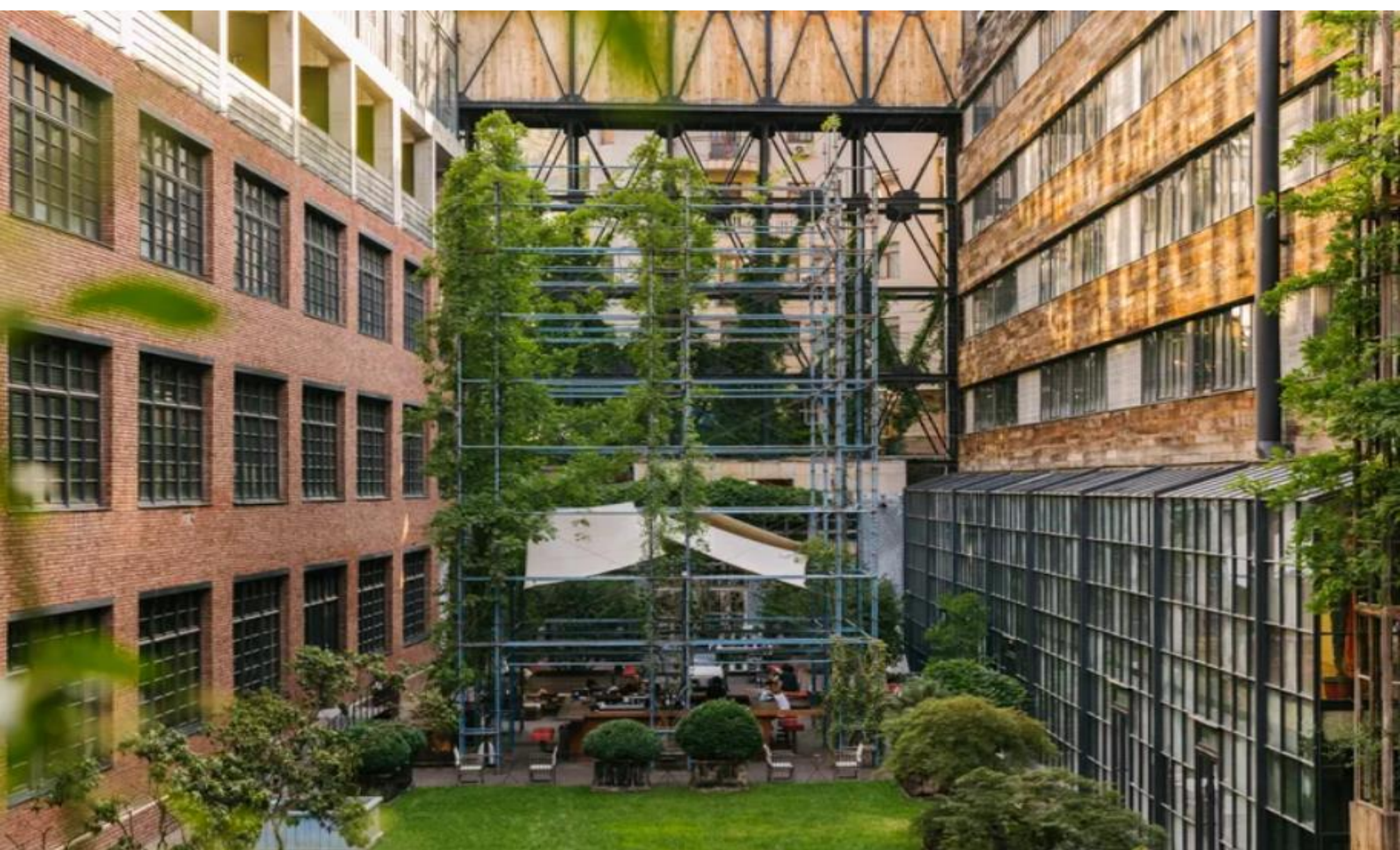
ფიგურა 8. თბილისის სასტუმროებში დარჩენის საშუალო ხანგრძლივობა (დამე)

წყარო: საქსტატი

ფიგურა 9. ტოპ 10 ქვეყანა ვიზიტორების მიხედვით თბილისის სასტუმროებში, 2022

წყარო: საქსტატი

- სასტუმროებში ვიზიტორების რეგისტრაცია არ არის ექსკლუზიური, და თუ ვიზიტორი სხვადასხვა სასტუმროში ჩერდება, იგი ყოველ მათგანში აღირიცხება



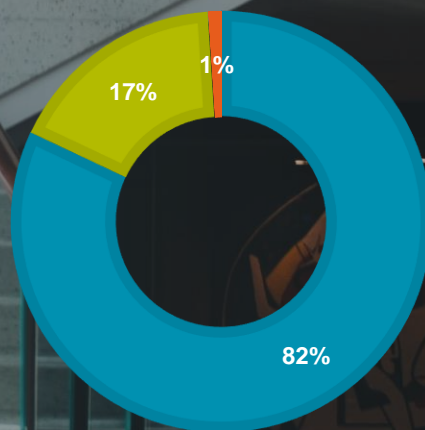
თბილისის AIRBNB ბაზარი

მიწოდების დინამიკა

2023 წლის აგვისტოში თბილისში დაფიქსირდა 9,700-ზე მეტი აქტიური Airbnb-ს გასაქირავებელი ობიექტი, რაც 15%-ით ნაკლებია 2022 წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით (11,400 აქტიური გასაქირავებელი ბინა). აღსანიშნავია, რომ ქალაქმა გასაქირავებელი ობიექტების რაოდენობის მხრივ პიკს წარმოადგინდა 2022 წლის ივლისი, როდესაც 11,700 აქტიური ობიექტი იყო ხელმისაწვდომი, რაც თავის მხივ 54%-იან ზრდას წარმოადგენდა წლის დასაწყისთან შედარებით. 2023 წლის აგვისტოში, თბილისში Airbnb-ის აქტიური ობიექტების 82% მთლიანი სახლი იყო. ინდივიდუალური ოთახები შეადგენდა 17%-ს, ხოლო საზიარო ოთახები მხოლოდ 1%-ს.

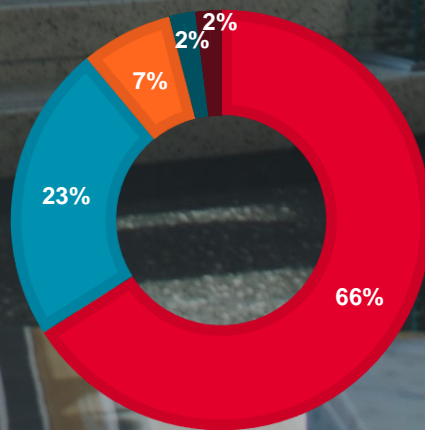
რაც შეეხება საცხოვრებლის ტიპებს, თბილისის Airbnb-ის 66% ერთოთახიანი ბინებია, რასაც მოჰყვება 23% ოროთახიანი ბინები. სამოთახიანი ბინები წარმოადგენს შეთავაზებების მხოლოდ 7%-ს, ხოლო ოთხოთახიანი და ხუთი ან მეტი ოთახიანი ბინები, თითოეული მათგანი, 2%-ს შეადგენს.

■ სახლი ■ ინდივიდუალური ოთახი ■ საზიარო ოთახი



ფიგურა 10. გასაქირავებელი ობიექტები თბილისში
წყარო: AirDNA, Cushman & Wakefield Georgia

■ 1 საძინებელი ■ 2 საძინებელი ■ 3 საძინებელი ■ 4 საძინებელი ■ 5+ საძინებელი



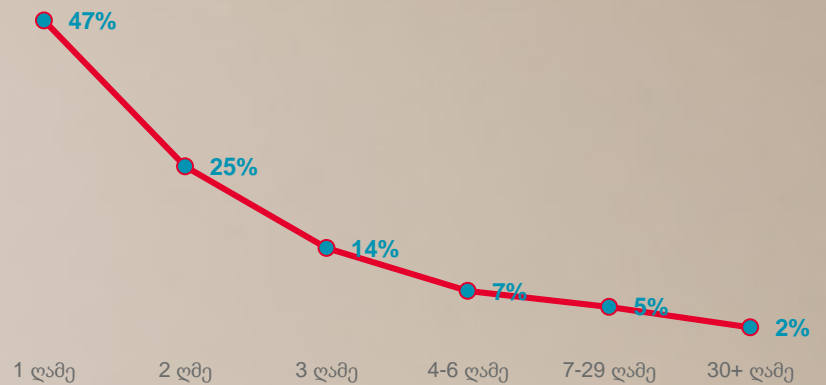
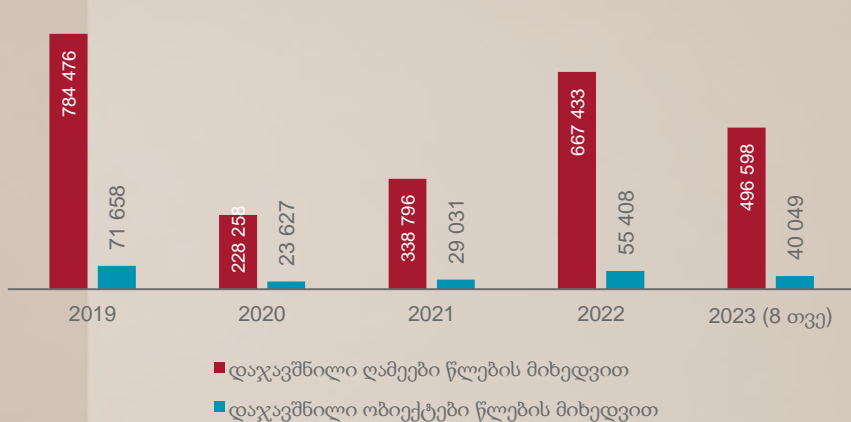
ფიგურა 11. გასაქირავებელი ობიექტები:
საძინებლების რაოდენობა
წყარო: AirDNA, Cushman & Wakefield Georgia

მოთხოვნის დინამიკა

მოთხოვნის მაჩვენებელი თბილისში, რომელიც გამოითვლება დაჯავშნილი ქონების თანაფარდობით აქტიური განცხადებების საერთო რაოდენობასთან, აჩვენებს ცვლილებებს წლიურ ჭრილში. 2020 წლის მესამე კვარტალსა და 2023 წლის მესამე კვარტალს შორის საშუალოდ, ეს მაჩვენებელი 37%-ს შეადგენდა. აღსანიშნავია, რომ მოთხოვნის დონემ პიკს მიაღწია 2023 წლის მესამე კვარტალში, როდესაც დაჯავშნილი იყო თბილისის Airbnb-ის ობიექტების 58%. მოთხოვნის მაჩვენებლის ეს პოზიტიური ტენდენცია თვალსაჩინოა და მომდევნო კვარტლებშიც ზრდა არის მოსალოდნელი.

საინტერესოა, რომ თბილისის Airbnb-ის სტუმრები უმეტესად ხანმოკლე პერიოდით რჩებიან: 47% ჯავშნის ბინას მხოლოდ ერთი ღამით, 25% ორი ღამით და 14% სამი ღამით. უფრო ხანგრძლივი პერიოდით დარჩენა ნაკლებად შეიმჩნევა, მხოლოდ სტუმრების 2% ჯავშნის ობიექტს თვეზე მეტი პერიოდით.

დატვირთულობის მაჩვენებელი 2021 წლის აგვისტოში 55%-ს შეადგენდა, 2022 წლის აგვისტოში 57% იყო, ხოლო 2023 წლის აგვისტოსთვის 59%. ეს თანმიმდევრული ზრდა ბოლო რამდენიმე წლის განმავლობაში მიუთითებს დატვირთულობის მაჩვენებლების დადებით ტენდენციაზე. ADR-იც გაიზარდა \$128-დან \$148-მდე 2021 წლის აგვისტოსა 2022 წლის აგვისტოს შორის, და საბოლოოდ 2023 წლის აგვისტოში \$149-ს მიაღწია.

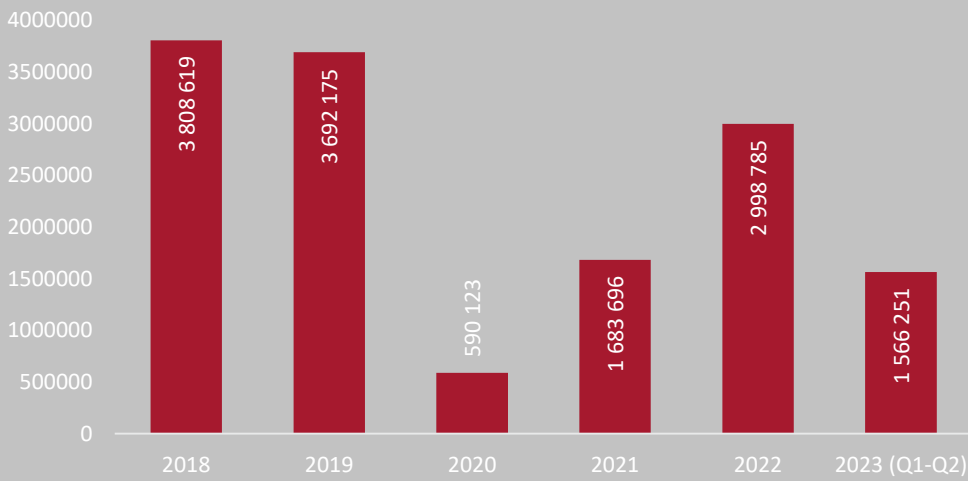


ფიგურა 12. დაჯავშნილი ღამები და ობიექტები Airbnb-ზე წლების მიხედვით
წყარო: AirDNA, Cushman & Wakefield Georgia

ფიგურა 13. თბილისის Airbnb-ის ობიექტებში დარჩენის ხანგრძლივობა
წყარო: AirDNA, Cushman & Wakefield Georgia



მგზავრთნაკადი თბილისის აეროპორტში



ფიგურა 14. მგზავრთნაკადი თბილისის აეროპორტში
წყარო: GCAA

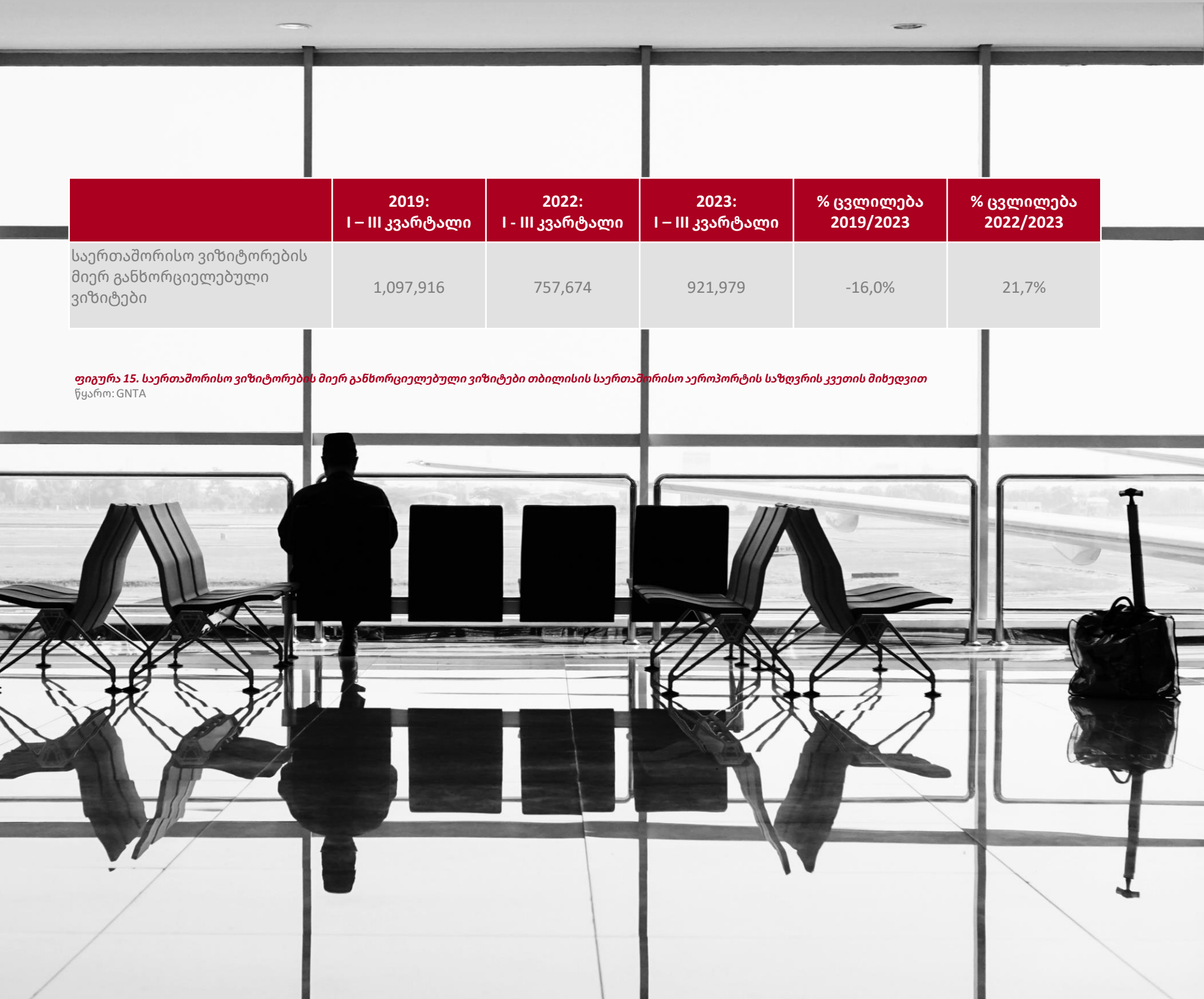
2023 წლის პირველ ექვს თვეში თბილისის საერთაშორისო აეროპორტმა მნიშვნელოვან ნიშნულს მიაღწია და 1,566,251 მგზავრს მოემსახურა, რაც შთამბეჭდავ 35%-იან ზრდას წარმოადგენს წინა წელთან შედარებით და 84%-იან ადგენას 2019 წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით. გარდა ამისა, ამავე პერიოდში აეროპორტმა შეასრულა 7,463 რეისი, რაც წინა წელთან შედარებით 17%-ით მეტია.

აღნიშნული მონაცემები საქართველოს ტურიზმის სექტორის ზრდას და მდგრადობას უსვამს ხაზს, განსაკუთრებით თბილისში. მგზავრთნაკადისა და ფრენების შესრულების მზარდი დინამიკა მიუთითებს იმაზე, რომ ქალაქი კვლავ მიმზიდველია მოგზაურთათვის და ინდუსტრია სტაბილურად უზრუნდება პანდემიამდელ მდგომარეობას.

ზოგადად, თბილისის საერთაშორისო აეროპორტის მონაცემებით 2023 წლის პირველ ცხრა თვეში ჩამოსული საერთაშორისო ვიზიტორების რაოდენობა 2022 წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით შესამჩნევად, 21,7%-ით არის გაზრდილი.

	2019: I – III კვარტალი	2022: I - III კვარტალი	2023: I – III კვარტალი	% ცვლილება 2019/2023	% ცვლილება 2022/2023
საერთაშორისო ვიზიტორების მიერ განხორციელებული ვიზიტები	1,097,916	757,674	921,979	-16,0%	21,7%

ფიგურა 15. საერთაშორისო ვიზიტორების მიერ განხორციელებული ვიზიტები თბილისის საერთაშორისო აეროპორტის საზღვრის კვეთის მიხედვით
წყარო: GNTA





**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

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

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

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.