



გალთ & თაგარტი

ვამნით შესაძლებლობებს

უძრავი ქონების თანდენსიები ბათუმში

ოქტომბერი 2025



გალთ & თაგარტი

გვმნით შესაძლებლობებს

უძრავი ქონების თანდენსიები ბათუმში

შინაარსი

≡ საცხოვრებელი უძრავი ქონება

≡ საინვესტიციო უძრავი ქონება

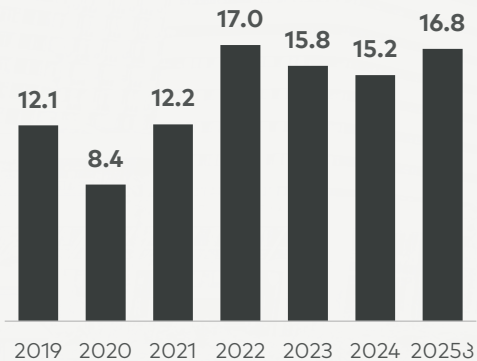
≡ მყიდველების პროფილები

≡ მომავლის პერსპექტივები

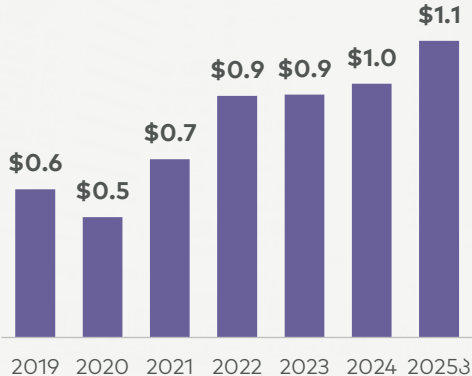


ბათუმში უძრავ ქონებაზე მოთხოვნას ძირითადად უცხოელების საინვესტიციო შენაძენები ქმნის

გაყიდული ბინების რაოდენობა, '000



ბაზრის ზომა მლრდ \$



მოთხოვნის ძირითადი წყარო



20% საცხოვრებლად
80% საინვესტიციოდ

გაყიდვები მოქალაქეობის მიხედვით



40% ადგილობრივი
60% უცხოელი

გაყიდული ბინების საშუალო ზომა



40 კვ.მ.

საინვესტიციო ბინის საშუალო ფასი

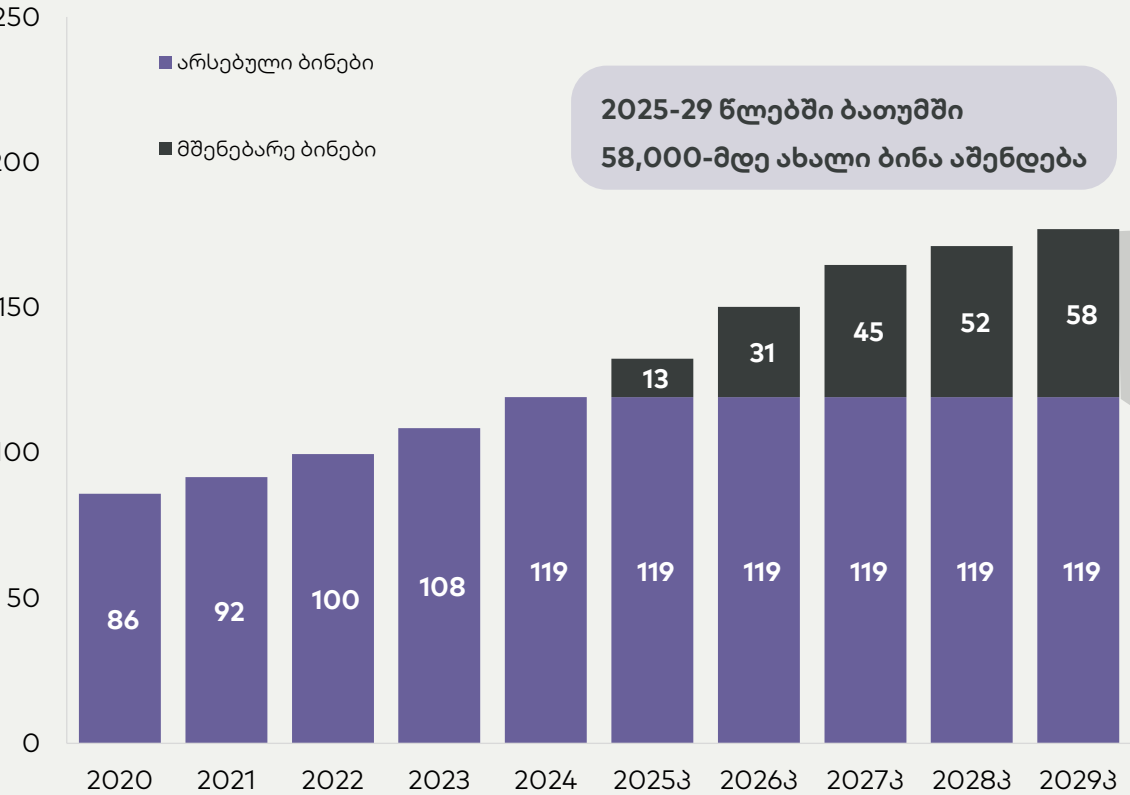


\$ 76 ათასი

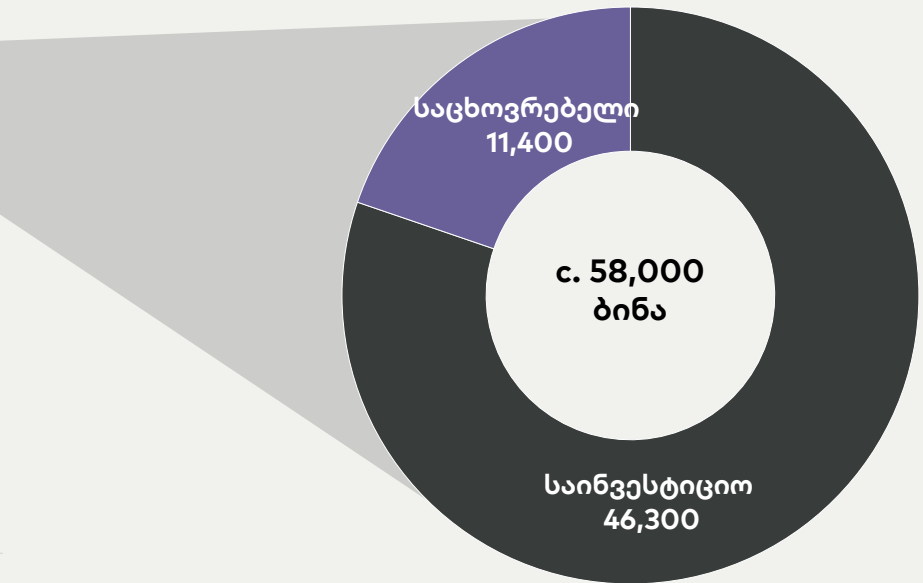


შედეგად, საბინაო ფონდის ზრდას ძირითადად საინვესტიციო აპარტამენტები განაპირობებს

ბათუმში არსებული და სამომავლო საბინაო ფონდი მიმდინარე მშენებლობების ფარგლებში, '000 ბინა



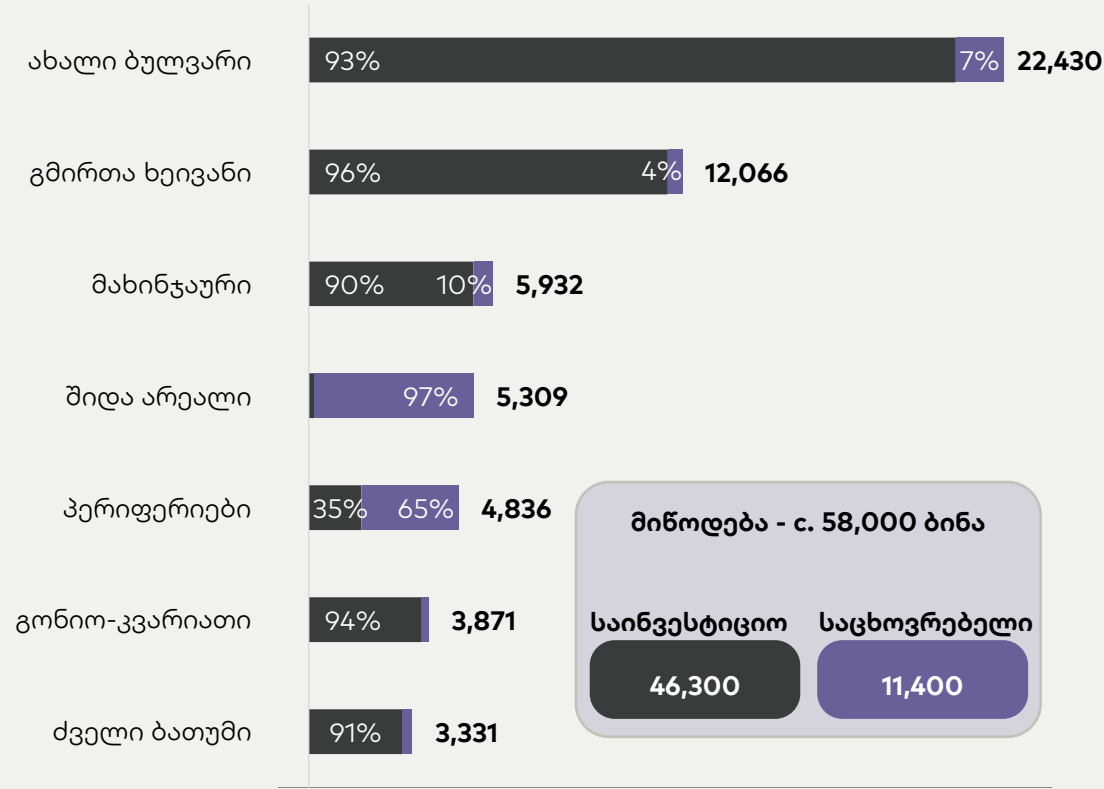
ბათუმში მიმდინარე პროექტებში ბინების განაწილება კატეგორიის მიხედვით



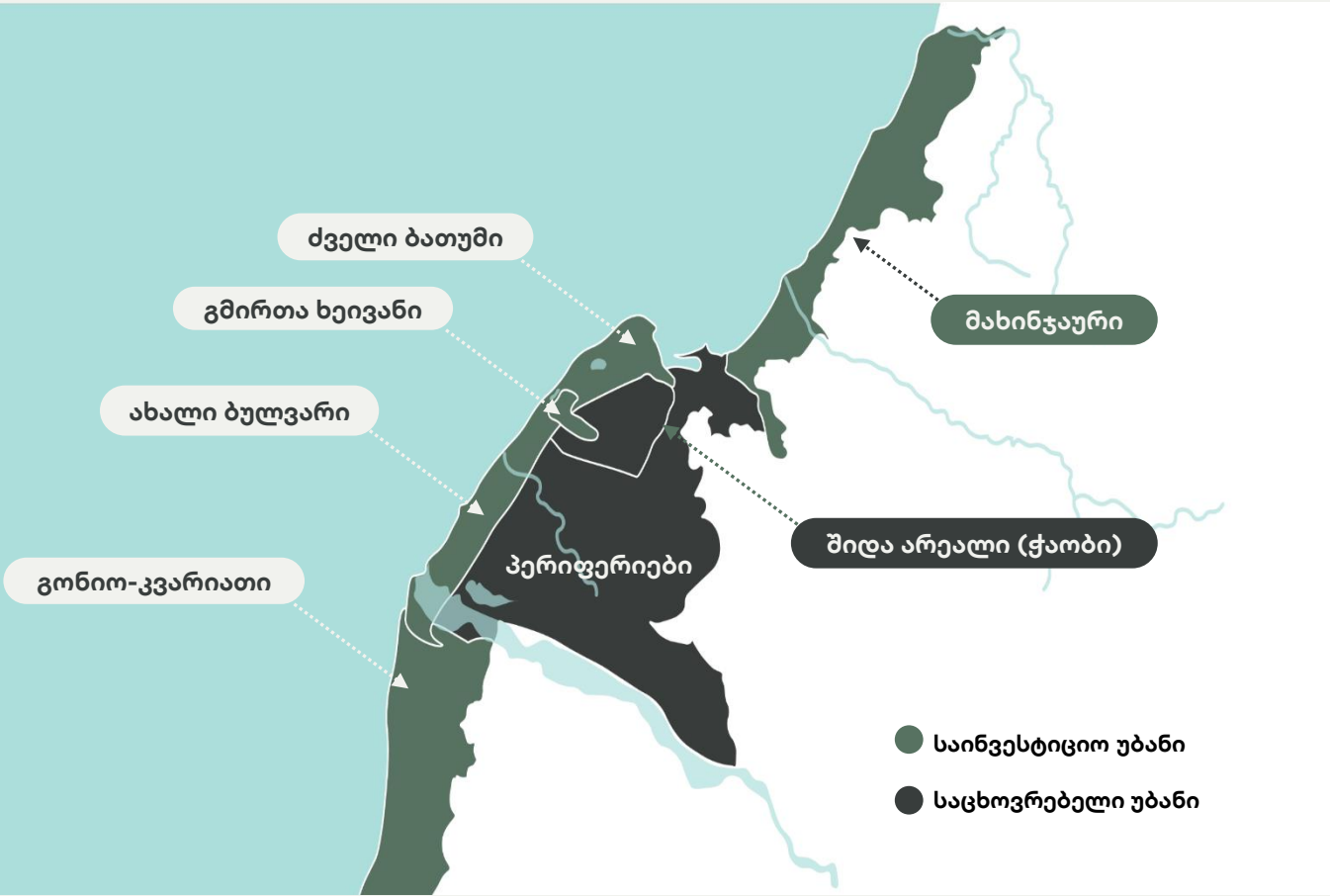


საინვესტიციო აპარტამენტები ზღვასთან ახლოს მდებარეობს, ხოლო საცხოვრებელი ბინები შიდა არეალსა და პერიფერიებშია კონცენტრირებული

ბათუმში მიმდინარე პროექტებში ბინების რაოდენობა უბნების და კატეგორიის მიხედვით



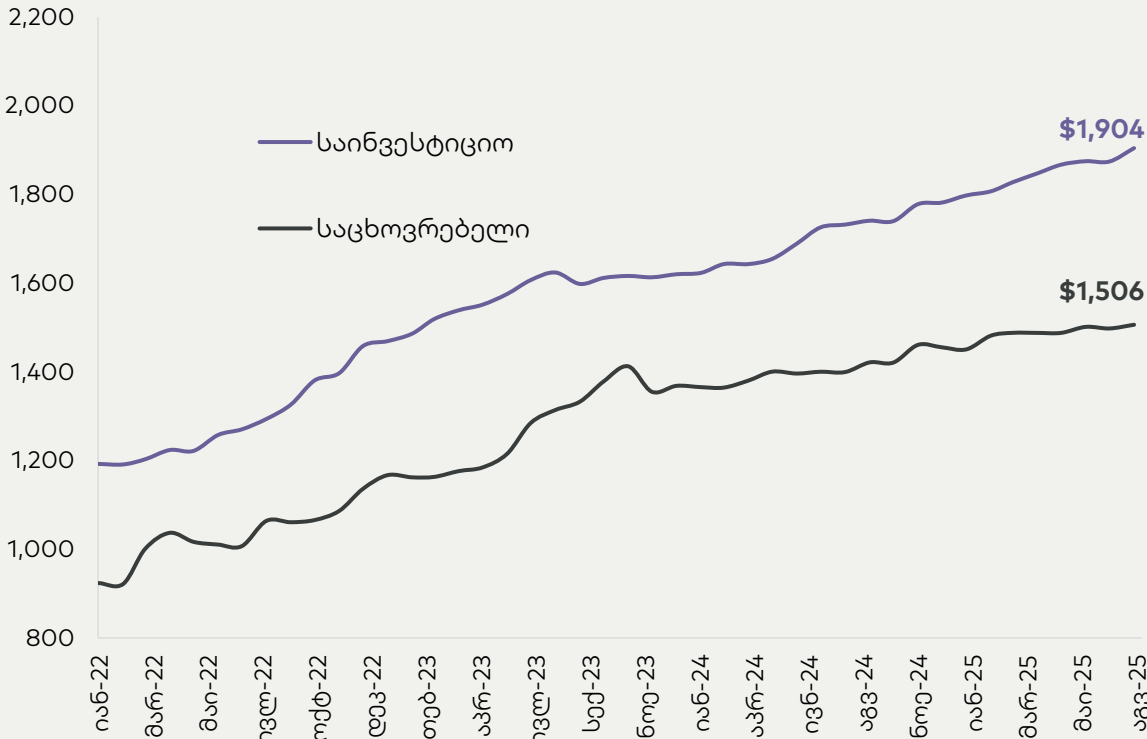
ბათუმის რუკა უბნების მიხედვით



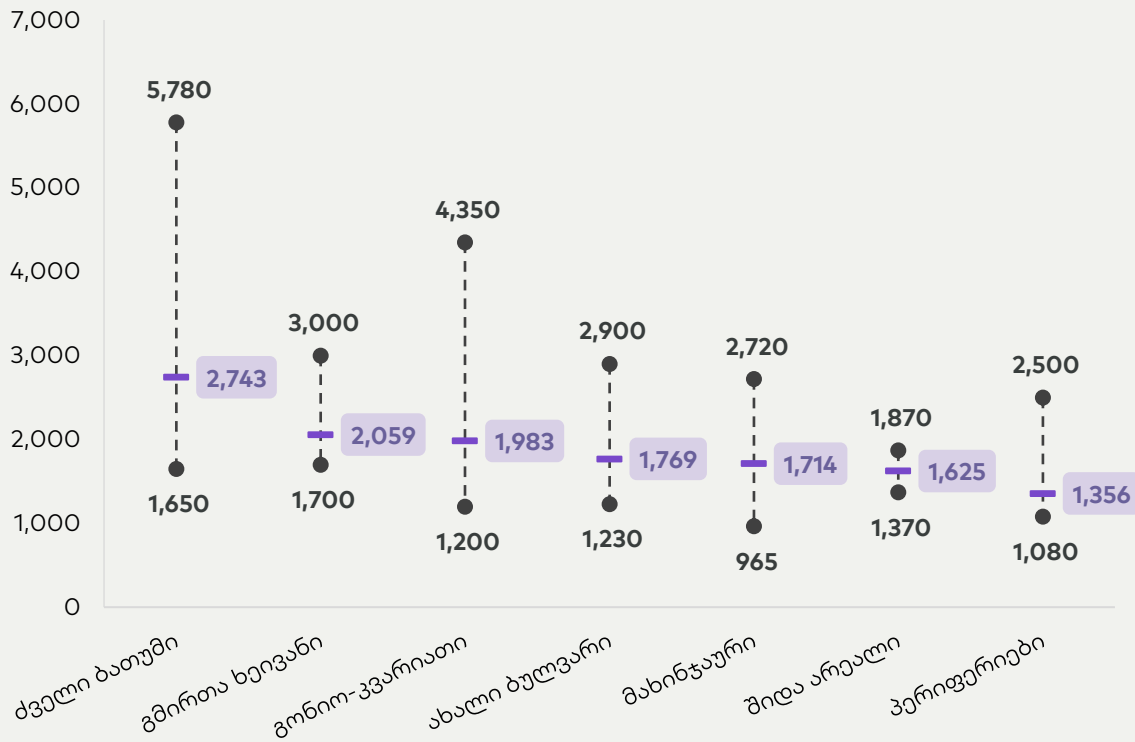


ლოკაცია და სხვა მახასიათებლები საშუალოდ კვადრატულ მეტრზე \$400-იან სხვაობას განაპირობებს საცხოვრებელი და საინვესტიციო ბინების ფასებს შორის

ბათუმში პირველად ბაზარზე უძრავი ქონების საშუალო ფასი ბაზრის კატეგორიების მიხედვით (turnkey აპარტამენტი), \$/კვ.მ.



ბათუმში უძრავი ქონების მინიმალური, მაქსიმალური და საშუალო ფასი პირველად ბაზარზე უბნების მიხედვით 2025 წლის აგვისტოში, \$/კვ.მ.

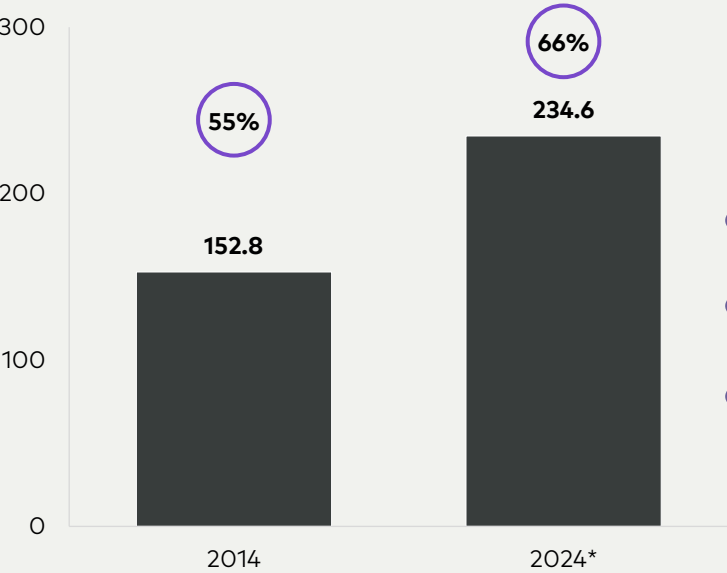


წყარო: შერჩეული დეველოპერების გამოკითხვა, გალტ & თაგარტი
შენიშვნა: ძველი ბათუმი მოიცავს ტერიტორიას ბათუმის პორტიდან, ხიმშიაშვილის და ჯავახიშვილის ქუჩების კვეთამდე
ფასები მოცემულია მზა (turnkey) აპარტამენტებისთვის



საცხოვრებელი საჭიროებისთვის განკუთვნილი ბინების მოთხოვნა-მიწოდება დაბალანსებულია...

მოსახლეობის რაოდენობა ბათუმში და ურბანიზაციის დონე აჭარაში

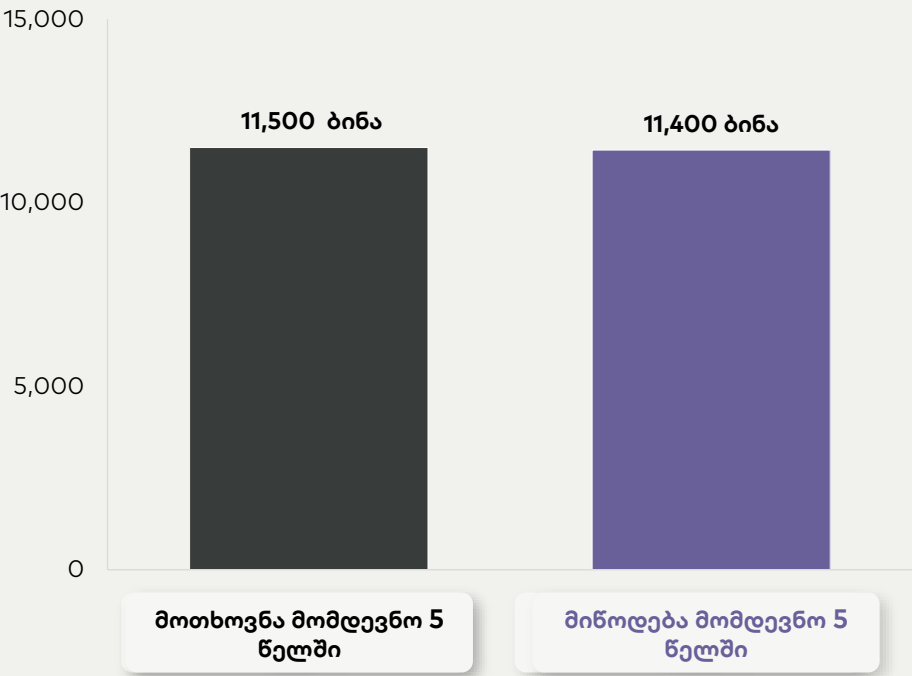


ბათუმში ყოველწლიურად **2,300 ახალ საცხოვრებელ ბინაზე** იქმნება მოთხოვნა, რაზეც მოქმედებს:

- მოსახლეობის ბუნებრივი მატება
- აჭარის შიდა მიგრაცია
- ციფრული ნომადების რელოკაცია

■ ბათუმის მოსახლეობა, '000 ადამიანი ● აჭარის ურბანიზაციის დონე, %

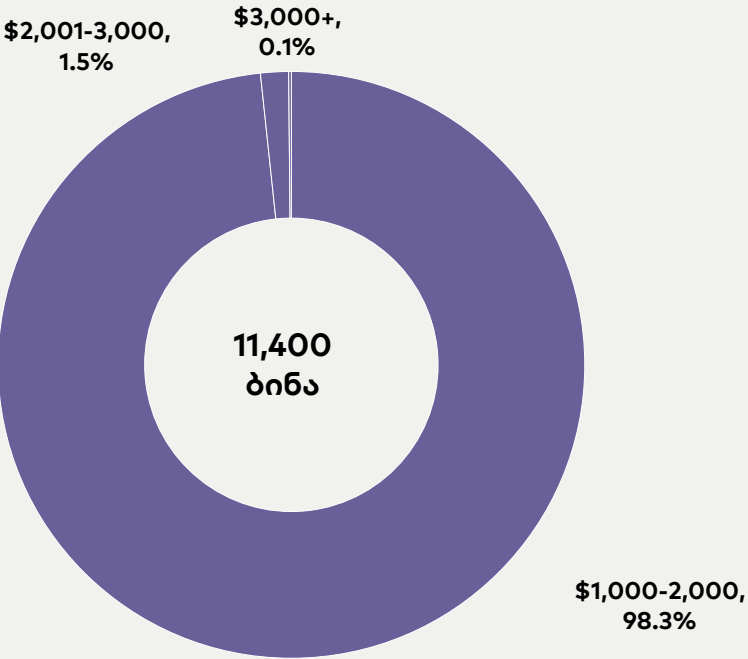
საცხოვრებელი უძრავი ქონების მოთხოვნა და მიწოდება 2025-29 წლებში



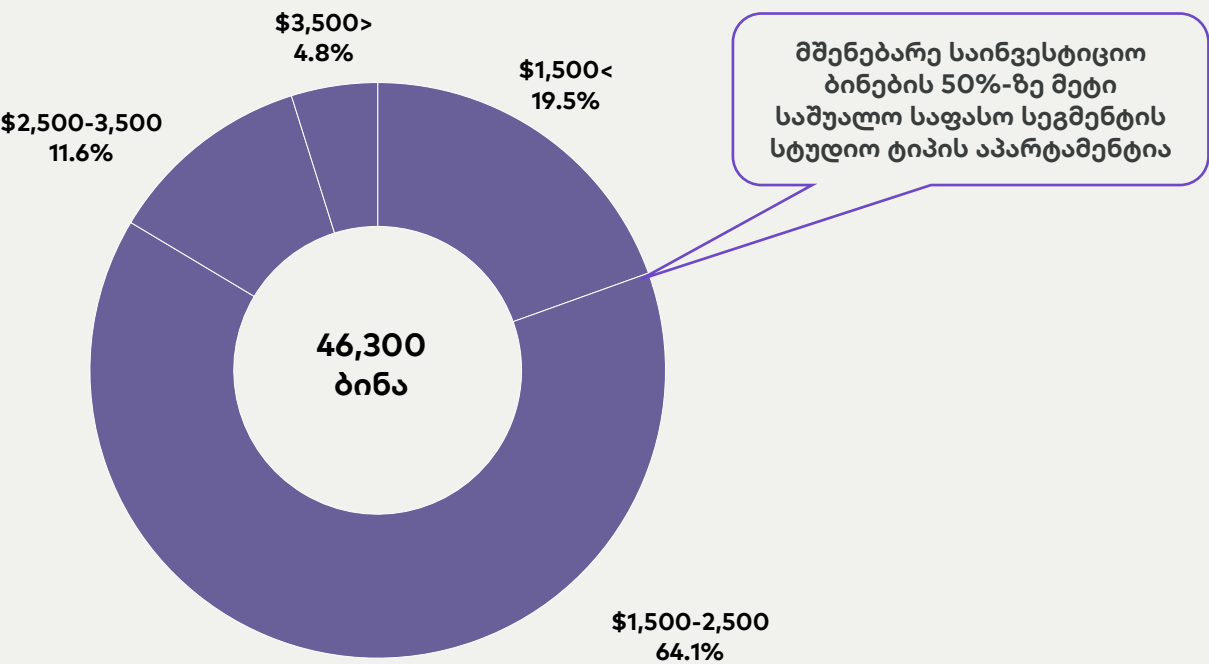


...თუმცა, საცხოვრებელ კატეგორიაში პრემიუმ პროექტების ნაკლებობაა; საინვესტიციო ბინების მხარეს დიდი რაოდენობის მსგავსი აპარტამენტი შენდება

ბათუმში საცხოვრებელი ბინების მიწოდება მიმდინარე მშენებლობებში ფასის სეგმენტების მიხედვით 2025-29 წლებში



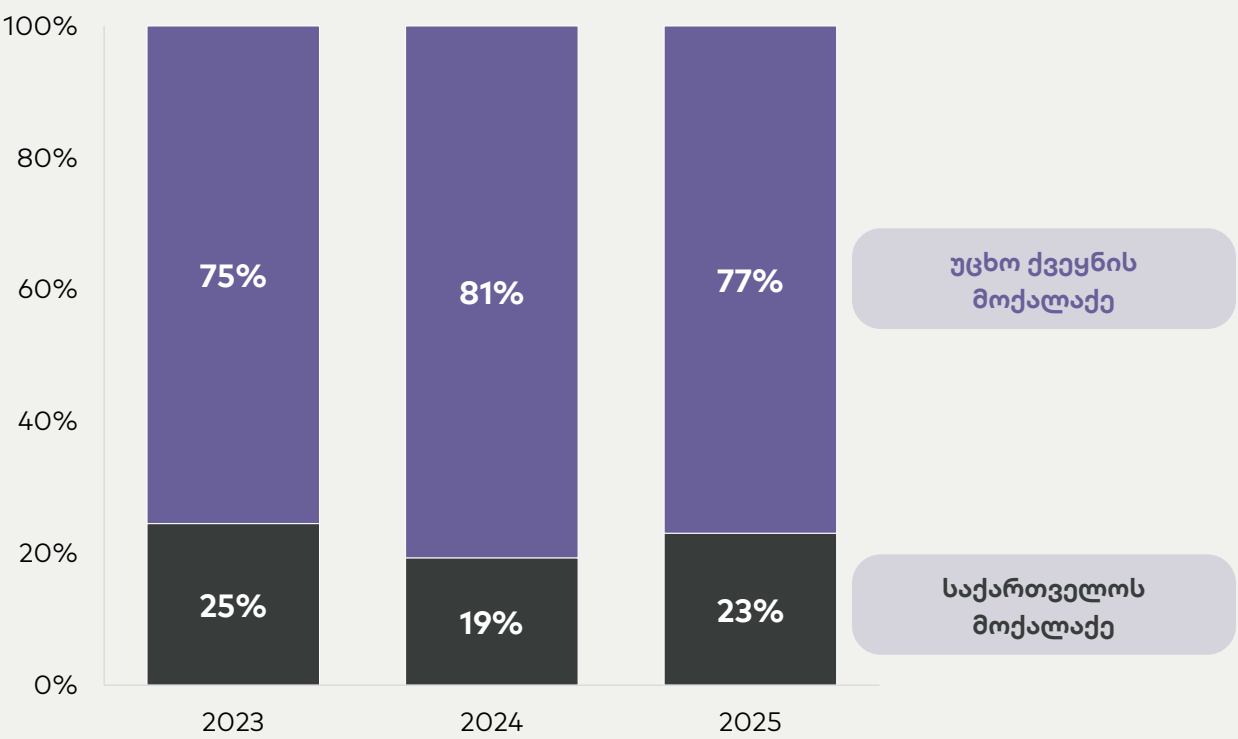
ბათუმში საინვესტიციო ბინების მიწოდება მიმდინარე მშენებლობებში ფასის სეგმენტების მიხედვით 2025-29 წლებში



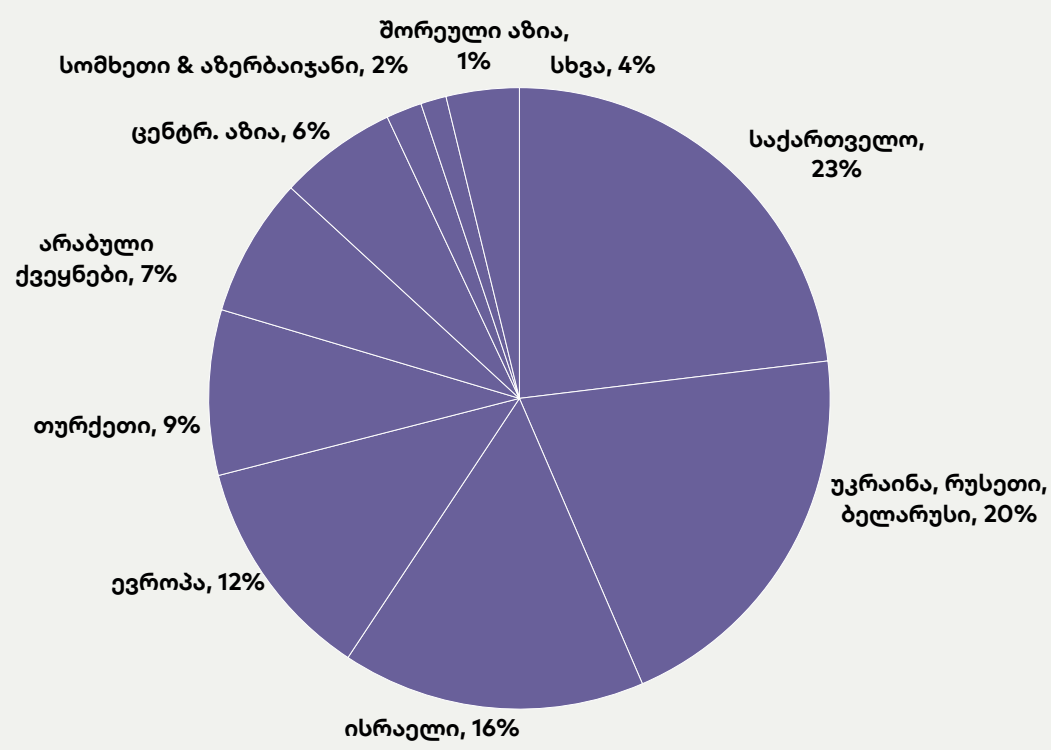


უცხო ქვეყნის მოქალაქეებზე გაყიდვები ქვეყნების მიხედვით დივერსიფიცირებულია

გაყიდვების განაწილება მოქალაქეობის მიხედვით
შერჩეულ დეველოპერულ პროექტებში ბათუმში

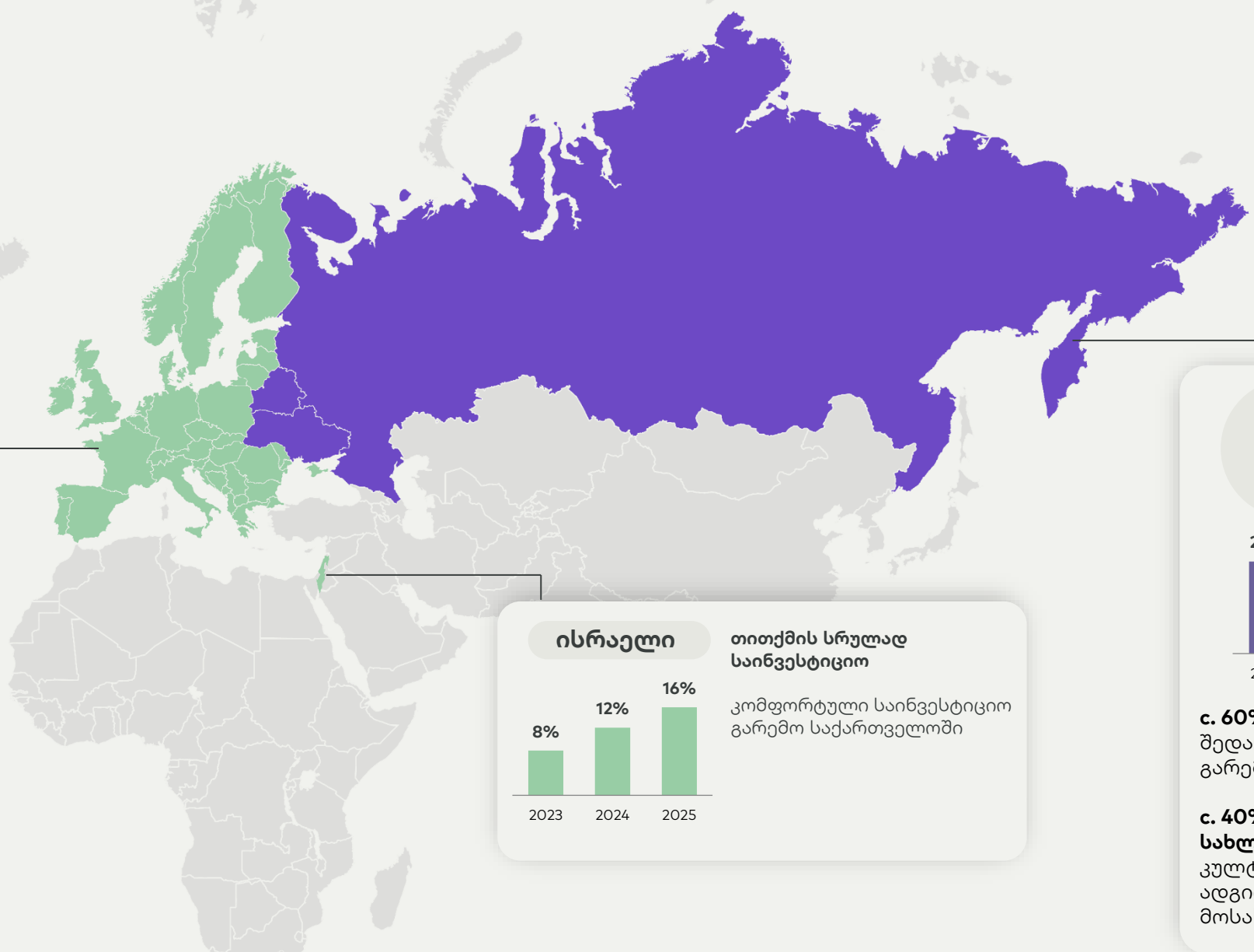


გაყიდვების განაწილება მოქალაქეობის მიხედვით
შერჩეულ დეველოპერულ პროექტებში ბათუმში, 2025





ძირითადი ქვეყნებიდან გაყიდვების მზარდი ტენდენცია ისრაელიდან ფიქსირდება



ევროპა

14%	14%	12%
2023	2024	2025

**თითქმის სრულად
საინვესტიციო**
ევროკავშირში
ინტეგრაციის მოლოდინები
და შედეგად ფასის ზრდა
ბოლო დროის მოვლენებმა
მოთხოვნა შეანელა, თუმცა
ევროპა კვლავ გაყიდვების
მნიშვნელოვანი წყაროა

ისრაელი

8%	12%	16%
2023	2024	2025

**თითქმის სრულად
საინვესტიციო**
კომფორტული საინვესტიციო
გარემო საქართველოში

**უკრაინა,
რუსეთი,
ბელარუსი**

25%	23%	20%
2023	2024	2025

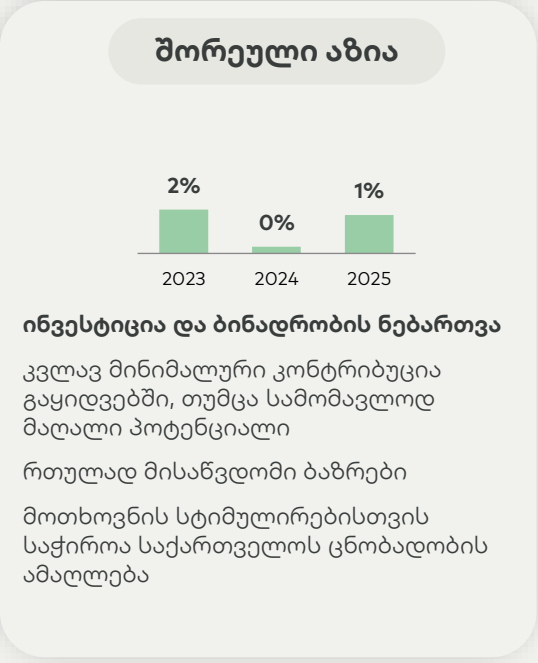
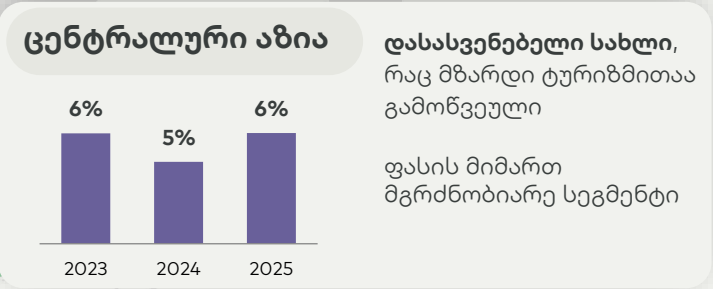
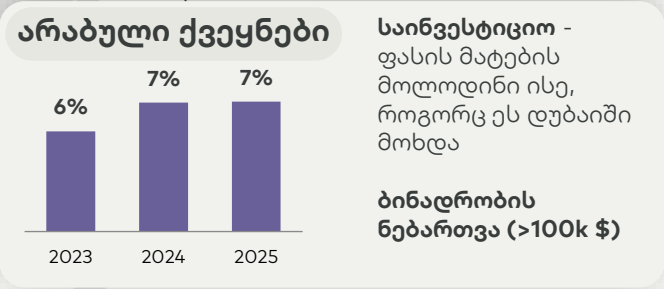
ა. 60% საინვესტიციო
შედარებით უსაფრთხო
გარემო ფულის შესანახად

**ა. 40% დასასვენებელი
სახლი**
კულტურული სიახლოვე
ადგილობრივ
მოსახლეობასთან

წყარო: შერჩეული დეველოპერების გამოკითხვა, გალტ & თაგარტი
შენიშვნა: გრაფიკებზე წარმოდგენილია შერჩეული დეველოპერების პროექტების გაყიდვებში ქვეყნების წილი



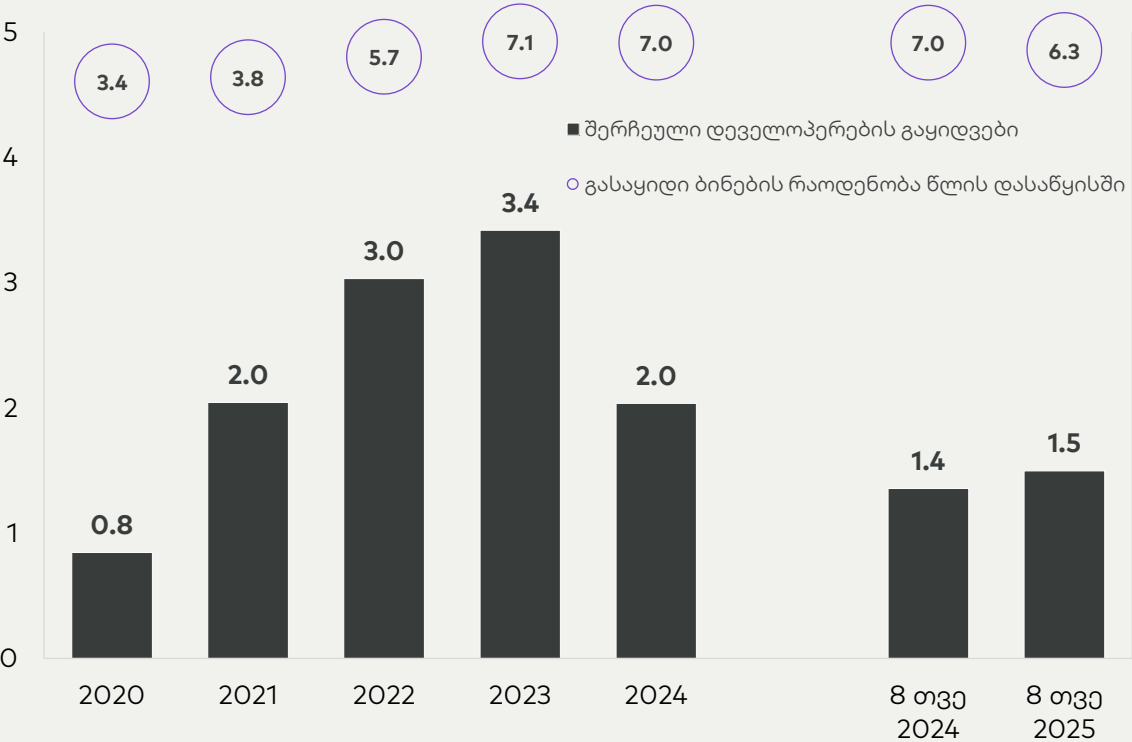
ასევე, მზარდია ინტერესი არაბული ქვეყნებიდან და ცენტრალური აზიიდან



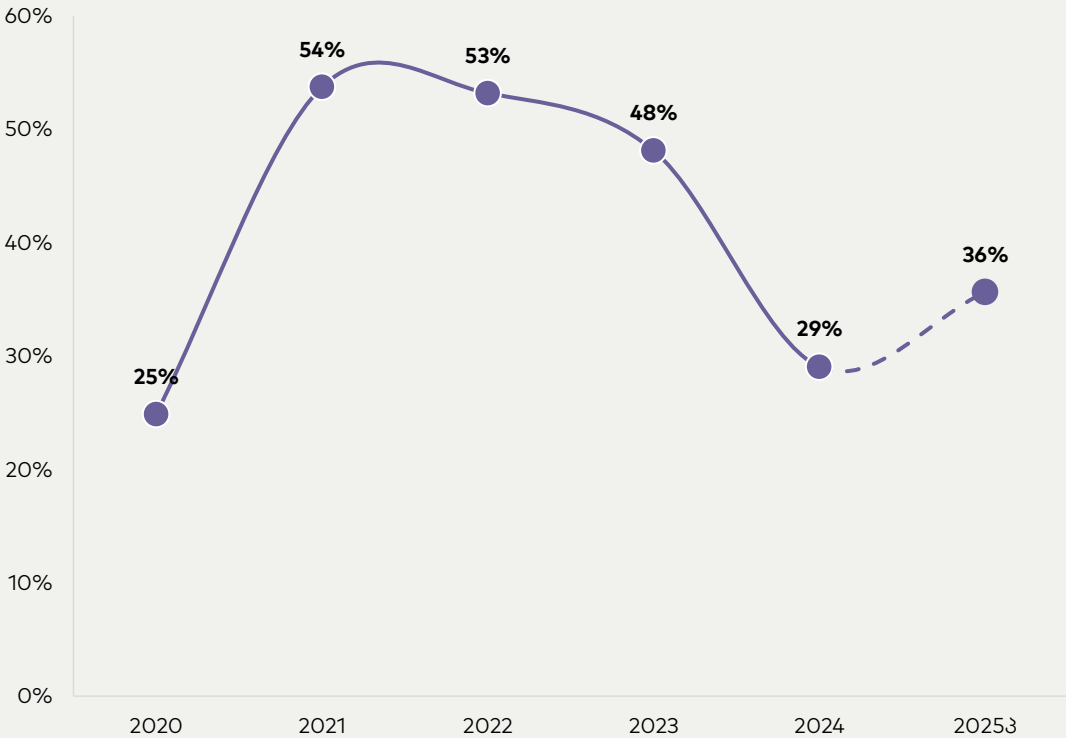


ამ ქვეყნებიდან მოთხოვნის ზრდამ პირველად ბაზარზე გაყიდვები მცირედით გაზარდა, თუმცა ის კვლავ მნიშვნელოვნად ჩამორჩება 2022-23 წლების დონეს

წინასწარი გაყიდვები შერჩეულ დეველოპერულ პროექტებში პირველად ბაზარზე, '000 ბინა



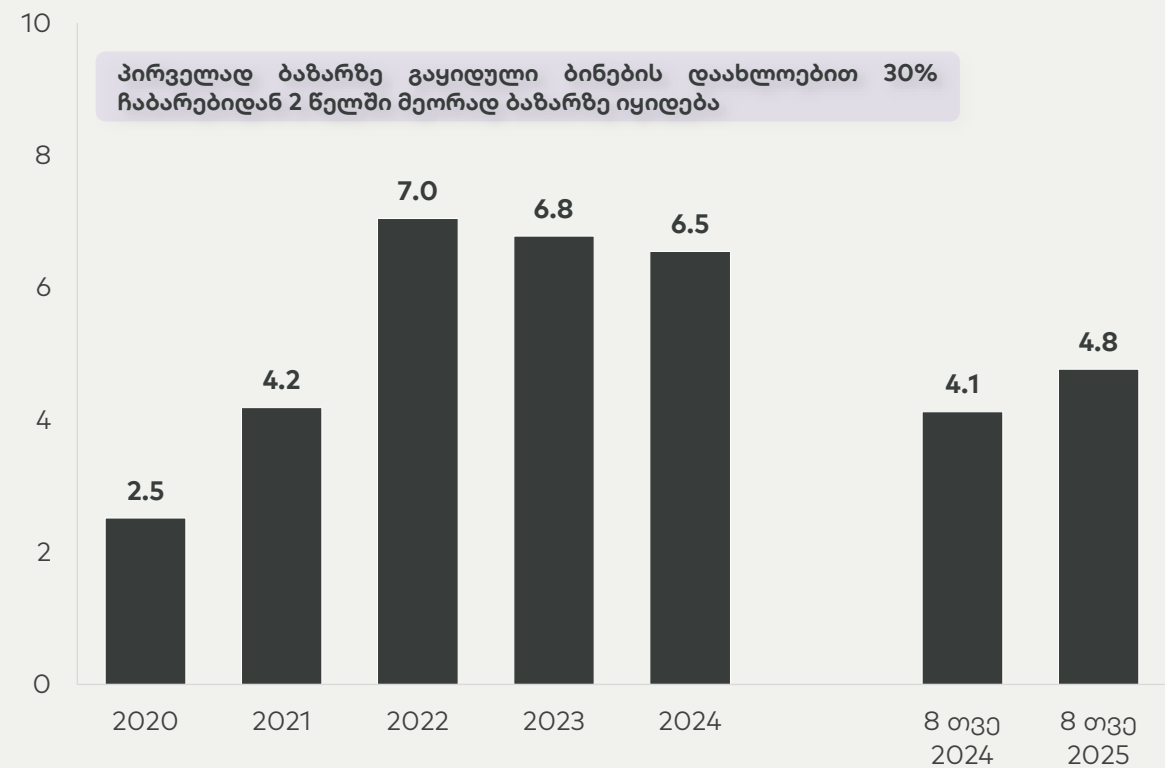
წლიური გაყიდვების ფარდობა გასაყიდი ბინების რაოდენობასთან შერჩეულ დეველოპერულ პროექტებში



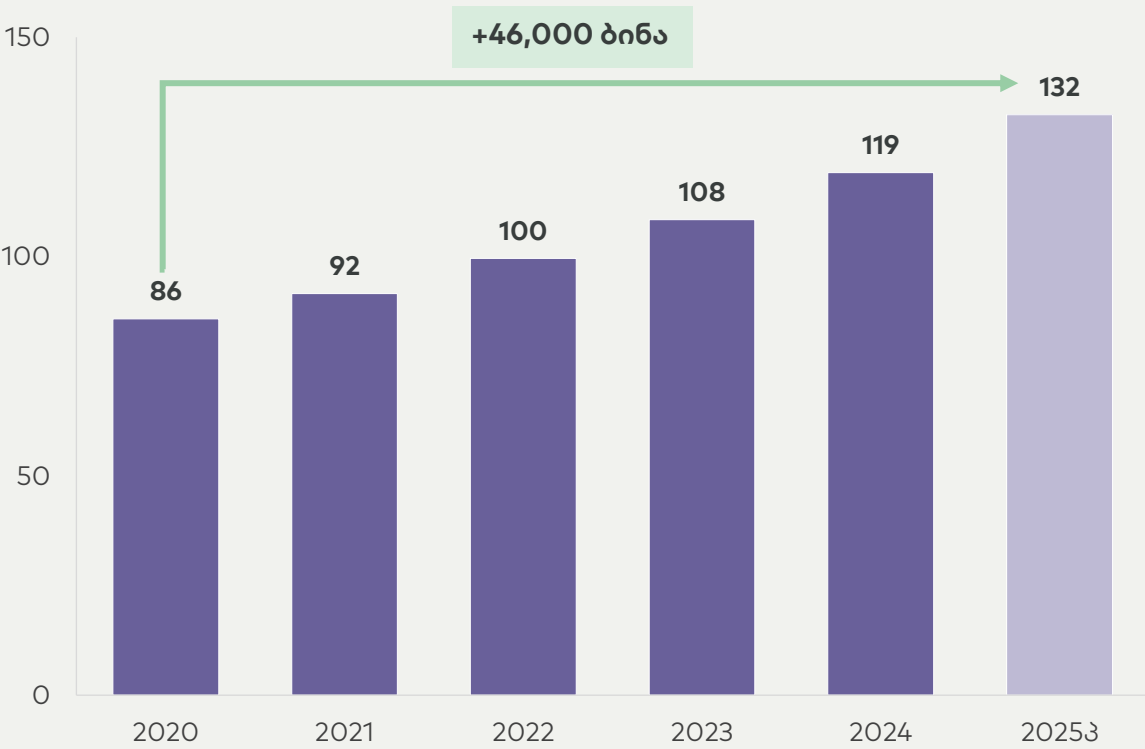


პირველადი ბაზრისგან განსხვავებით, მეორად ბაზარზე გაყიდვები მაღალ ნიშნულზე ნარჩუნდება, რაზეც ბათუმის საბინაო ფონდის ზრდამ იმოქმედა

ბინების გაყიდვები მეორად ბაზარზე ბათუმში, '000 ბინა



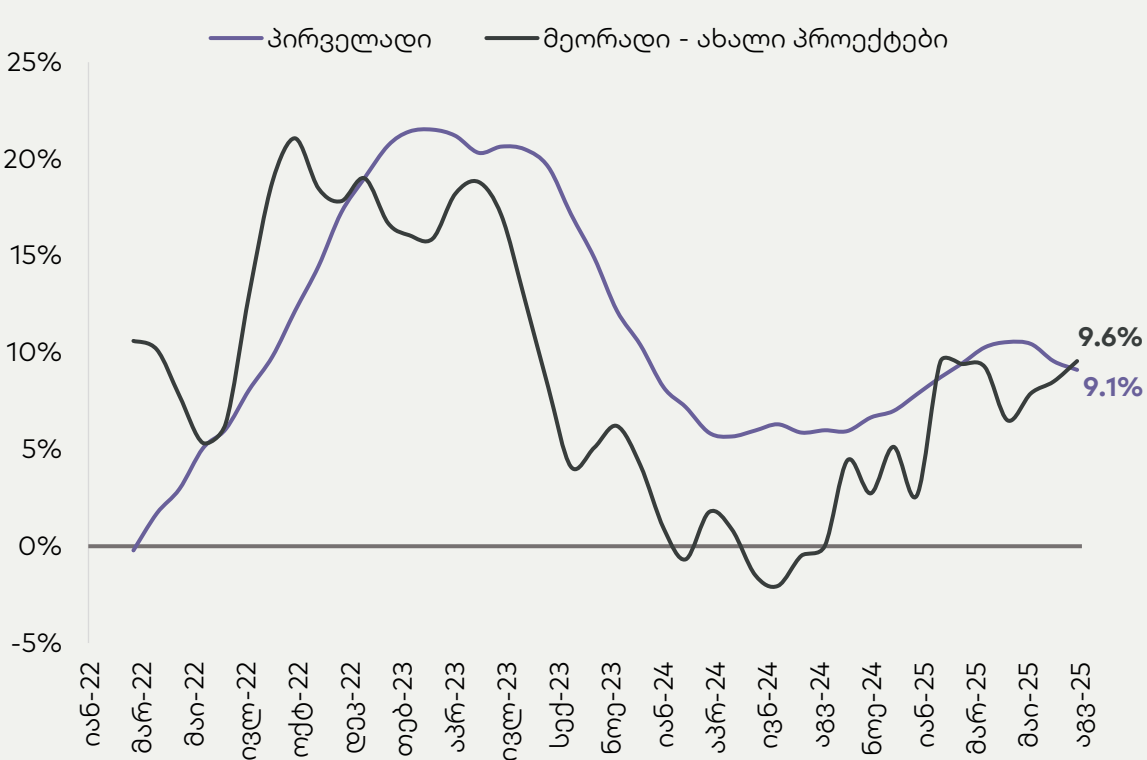
საბინაო ფონდი ბათუმში, '000 ბინა



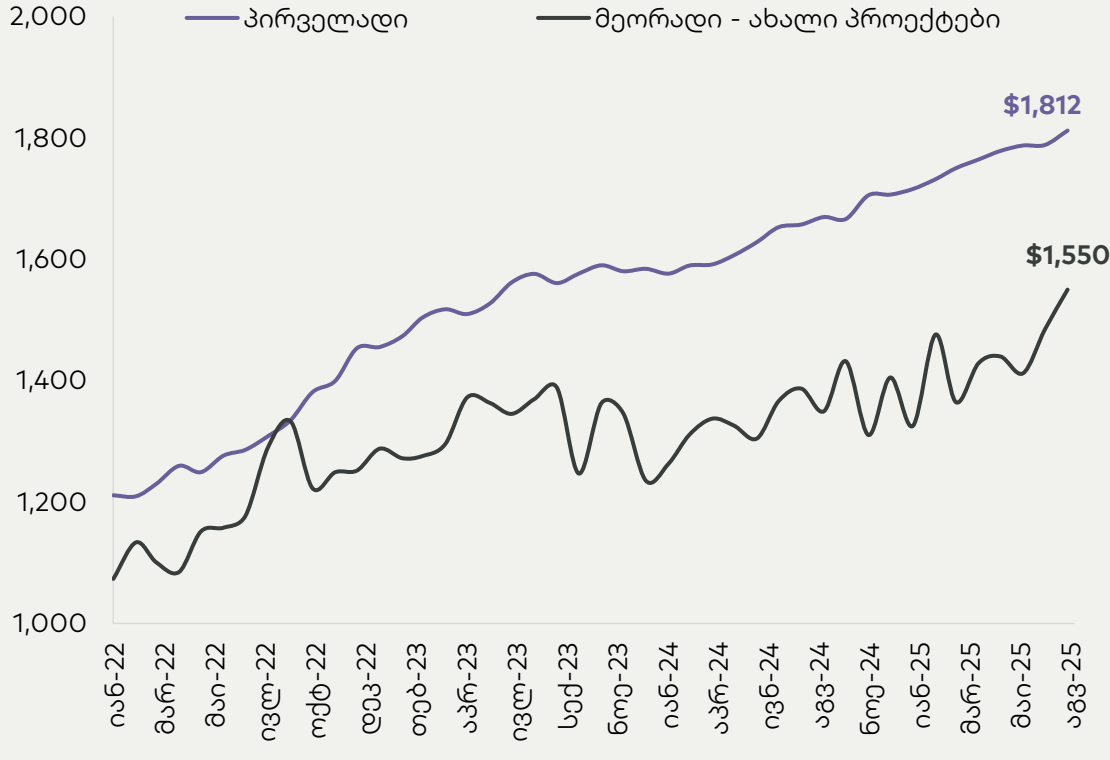


მეორად ბაზარზე სოლიდური მოთხოვნა ფასების ზრდაში აისახა, ხოლო პირველად ბაზარზე შენელებული მოთხოვნის ფონზე, ფასების მიმდინარე ზრდა არამდგრადია

ბათუმში უძრავი ქონების ფასის წლიური ცვლილება ბაზრის კატეგორიების მიხედვით, 3 თვის მოძრავი საშუალო



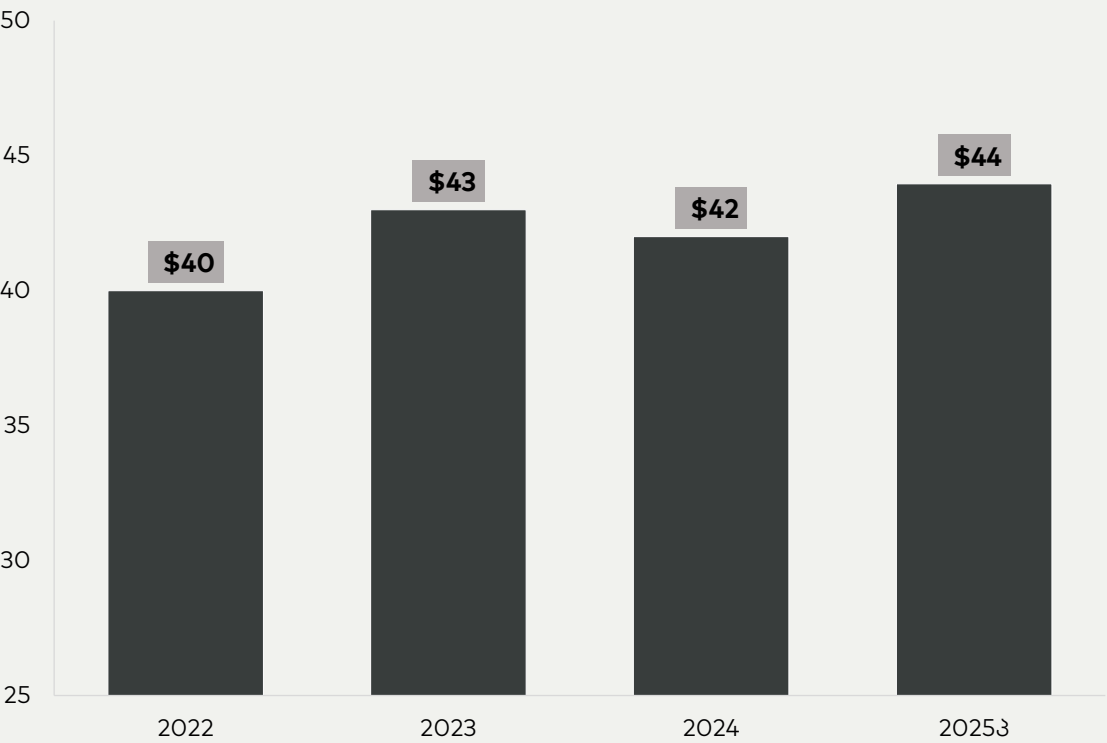
ბათუმში უძრავი ქონების საშუალო ფასი ბაზრის კატეგორიების მიხედვით (turnkey აპარტამენტი), \$/კვ.მ.



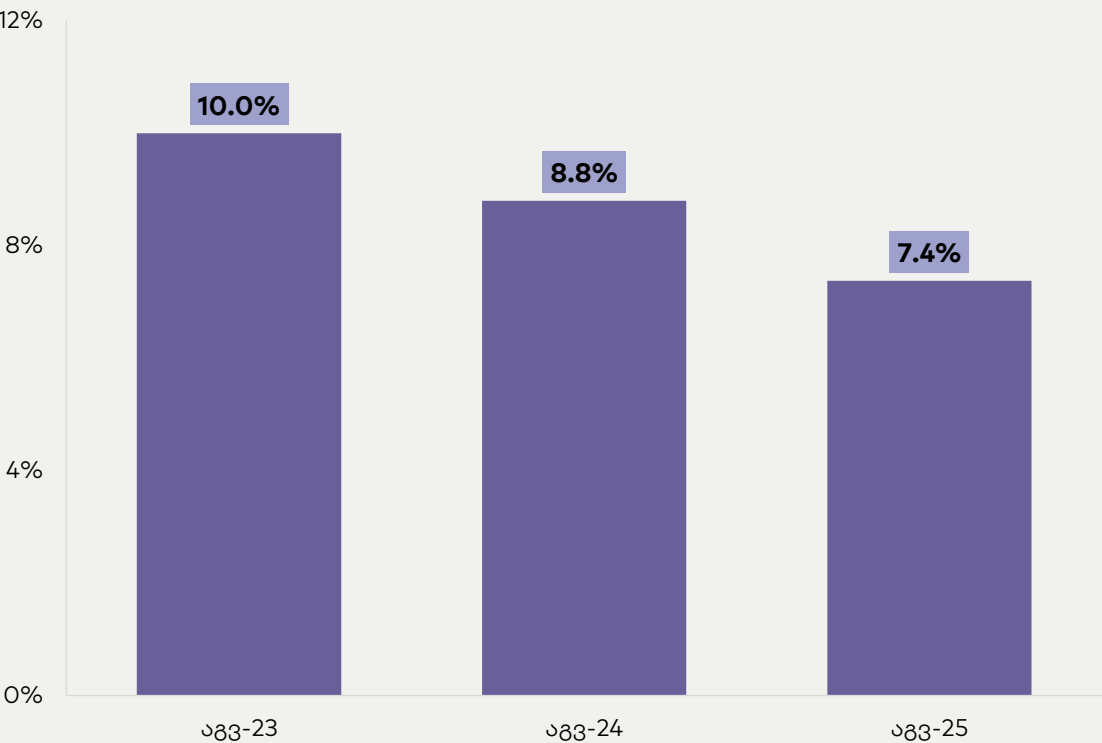


უძრავი ქონების ფასების ზრდის ფონზე, იჯარის ფასი უმნიშვნელოდ გაიზარდა, რამაც ქირის ამონაგები შეამცირა

Airbnb-ის აპარტამენტებში საშუალო დღიური ფასი (ADR), \$/დღე



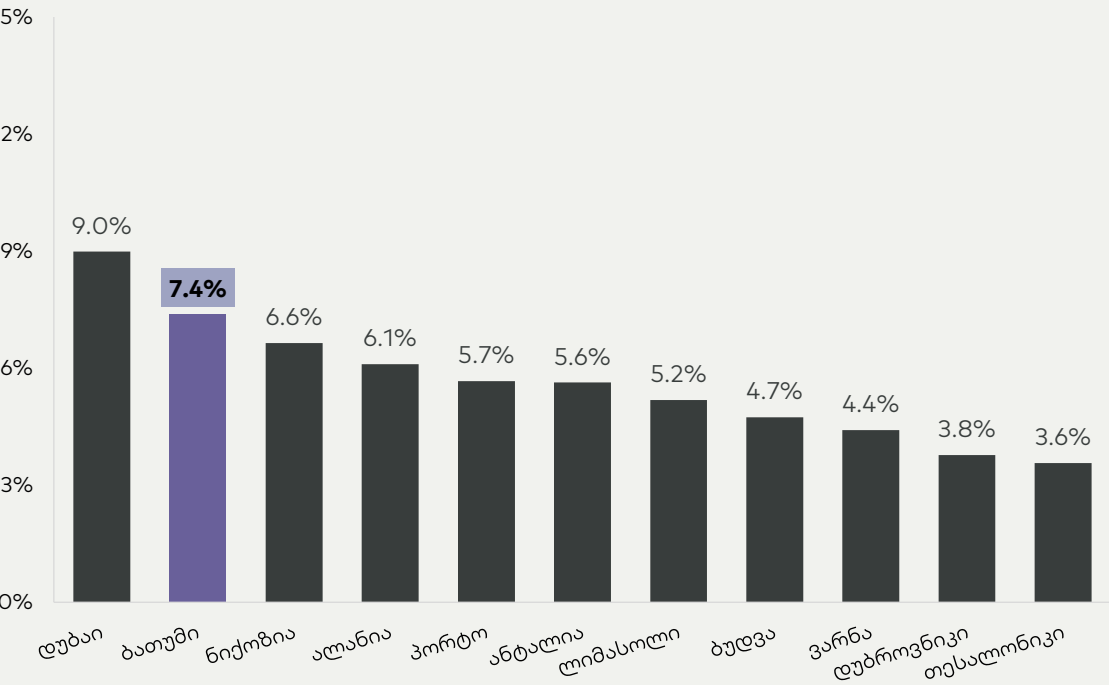
ქირის წლიური ამონაგები ბათუმში



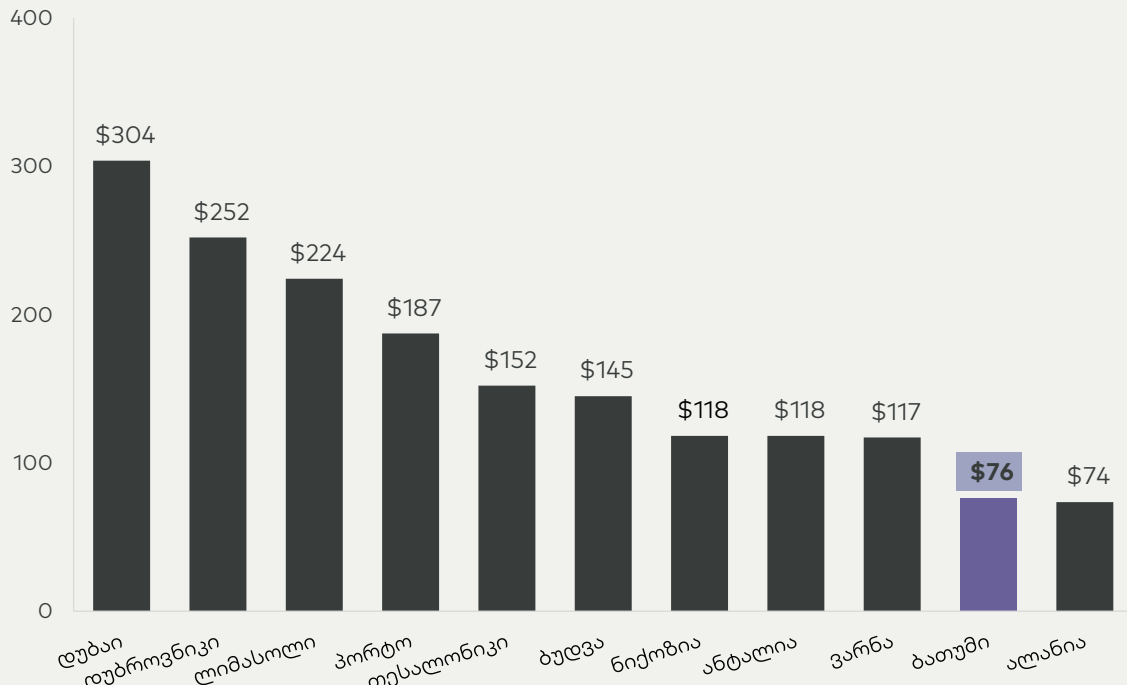


ამონაგების კლების მიუხედავად, ბათუმში უძრავი ქონება სხვა საზღვაო კურორტებთან შედარებით მაღალშემოსავლიანი და იაფია

40 კვ.მ. ბინის ქირის საშუალო უკუგება შესადარ ქალაქებში, აგვ-25



40 კვ.მ. ბინის საშუალო ღირებულება შესადარ ქალაქებში '000 \$, აგვ-25

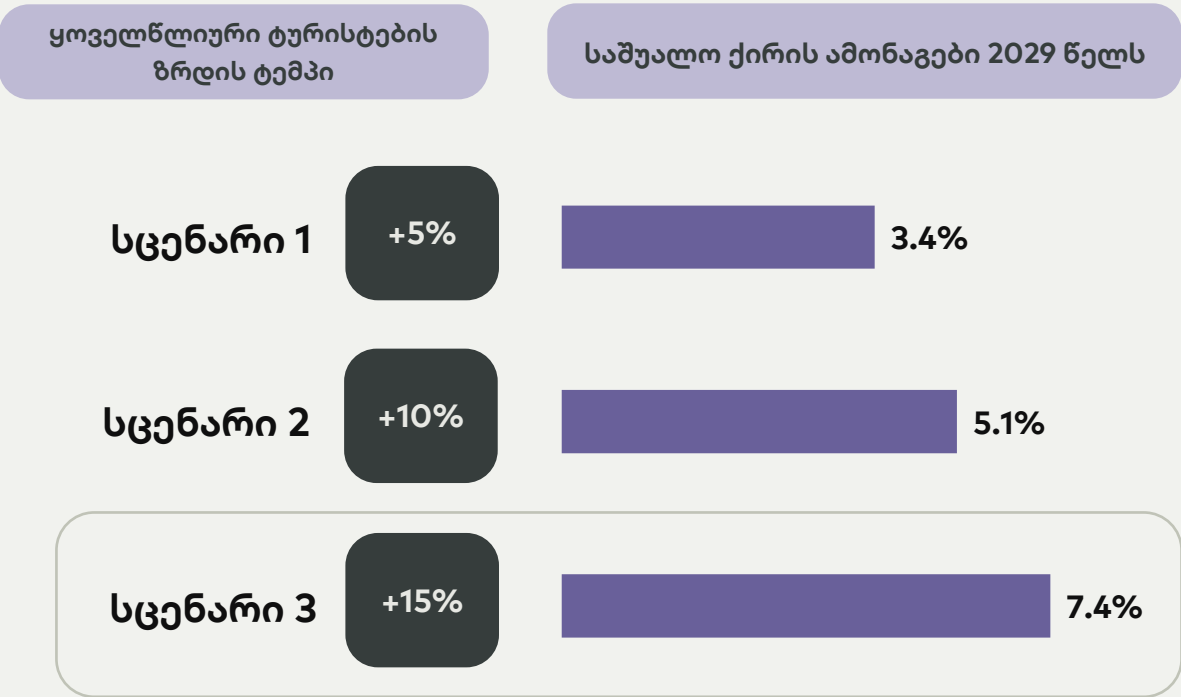
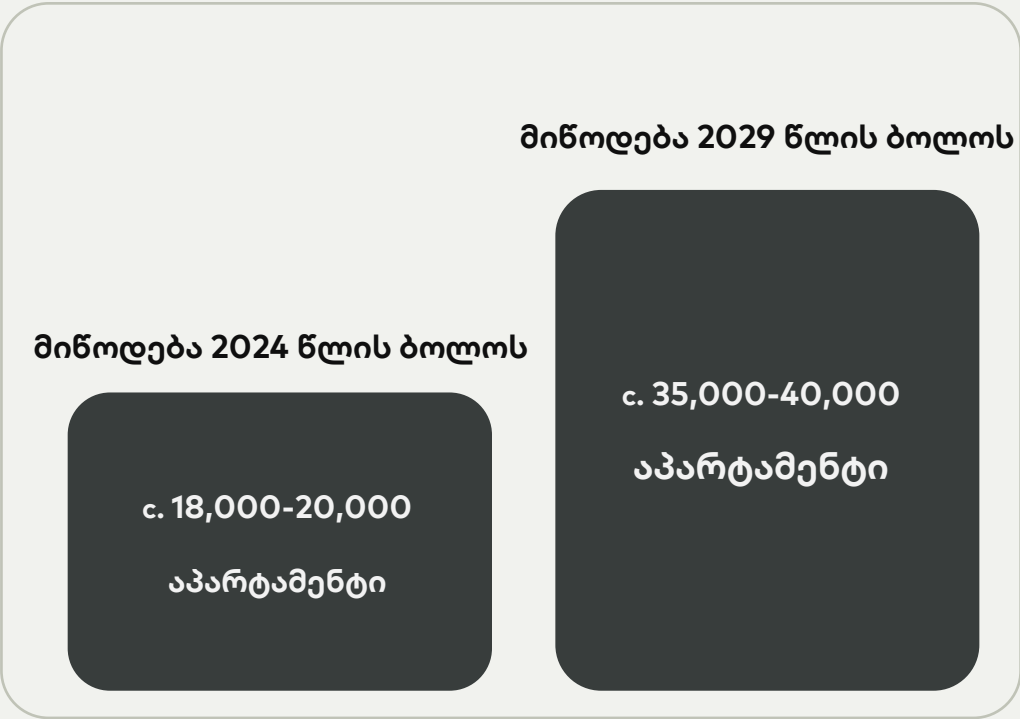




თუმცა, ჭარბი მიწოდების ფონზე მოსალოდნელია აპარტამენტებზე უკუგების შემცირება ტურისტული ნაკადების/დარჩენის ხანგრძლივობის ზრდის გარეშე

მოკლევადიანი გაქირავების აპარტამენტების მიწოდება ბათუმში

აპარტამენტების დღიური გაქირავებით მიღებული უკუგების სცენარული ანალიზი 2025-29 წლებში





შეჯამება



მიმდინარე ტენდენციები

პირველადი ბაზარი

- **გაყიდვები:** დეველოპერების გაყიდვები შენეოდა, მიწოდება გაზრდილია. შედეგად, ბაზარზე ჭარბი მიწოდების რისკებია
- **ფასები:** ფასების ზრდა არამდგრადია შემცირებული მოთხოვნისა და გაზრდილი მიწოდების ფონზე

მეორადი ბაზარი

- **გაყიდვები:** ბოლო წლებში ბათუმის საბინაო ფონდის გაფართოებამ მეორადი ბაზრის აქტივობა მნიშვნელოვნად გაზარდა
- **ფასები:** 2025 წელს მოთხოვნის მატება ფასების ზრდაში აისახა



საცხოვრებელი უძრავი ქონება

- **ძირითადი სეგმენტი:** ადგილობრივი მოსახლეობა, მიგრანტები

- **მოთხოვნაზე მოქმედი ფაქტორები:** მოსახლეობის ზრდა, შიდა მიგრაცია, მიგრანტების რელოკაცია, საცხოვრებელი პირობების გაუმჯობესების საჭიროება

- **მიწოდება:** ბიუჯეტურ/საშუალო საფასო სეგმენტში მშენებარე ბინების კონცენტრაცია, მაღალი კლასის საცხოვრებელი პროექტების ნაკლებობა



საინვესტიციო უძრავი ქონება

- **ძირითადი სეგმენტი:** უცხო ქვეყნის მოქალაქეები

- **მოთხოვნაზე მოქმედი ფაქტორები:** ქირის მაღალი ამონაგები, ფასის ზრდის მოლოდინი, შედარებით იაფი ინვესტიცია

- **გამოწვევა:** მშენებარე საინვესტიციო ბინების ჭარბი მიწოდება, საშუალოვადიან პერიოდში მომგებიანობის შემცირების რისკი

- **რეკომენდაცია:** ტურისტული ნაკადების /დარჩენის ხანგრძლივობის ზრდა, სეზონურობის შემცირება



გალტ & ტაგარტი

ვთქვით შესაძლებლობებს

კვლევების დეპარტამენტის უფროსი

ევა ბოჭორიშვილი

evabochorishvili@gt.ge

ასოცირებული მკვლევარი

ზუკა თავკელიშვილი

ztavkelishvili@gt.ge

უფროსი ანალიტიკოსი

ოთარ ცუხიშვილი

otsukhishvili@gt.ge

მისამართი:

ალექსანდრე ჰუშკინის ქუჩა 3, თბილისი, 0105, საქართველო

ტელ: + (995) 32 2401 111

ელ. ფოსტა: research@gt.ge

მნიშვნელოვანი შეტყობინება

ეს დოკუმენტი არის სს "გალტ ენდ თაგარტის" ("Galt & Taggart"), რომელიც არის სს Lion Finance Group PLC ("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 გამოწერისთვის 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 არჩვენებს, რომ ამ დოკუმენტში მოცემული ინფორმაცია მიღებულია წყაროებიდან, რომლებიც მიჩნეულია სანდოდ, მაგრამ არ არსებობს ამ მონაცემების სისწორის და ამომწურავობის გარანტია.