



გალტი & თავარში

ვაშენით შესაძლებლობებს

გათუვის საცხოვრებელი უძრავი ქონება

2025 წლის III კვარტლის მიმოხილვა

ევა ბოჭორიშვილი

კვლევების დეპარტამენტის უფროსი | evabochoishvili@gt.ge | +995 32 2401 111 ext. 8036

ზუკა თავკელიშვილი

ასოცირებული მკვლევარი | ztavkelishvili@gt.ge | +995 32 2401 111 ext. 8973

ოთარ ცუხიშვილი

უფროსი ანალიტიკოსი | otsukhishvili@gt.ge | +995 32 2401 111 ext. 3018

ძირითადი მაჩვენებლები ბათუმში

3 კვ 23

3 კვ 24

3 კვ 25

გაყიდვები
ბინების რაოდენობა

3,900

3,854

4,893

პირველადი

2,352

2,198

2,958

მეორადი

1,548

1,656

1,935

ფასი

\$ / მ²

მზა აპარტამენტი

\$1,561

\$1,670

\$1,821

ქირა

\$ / მ²

n/a

\$10.6

\$10.8

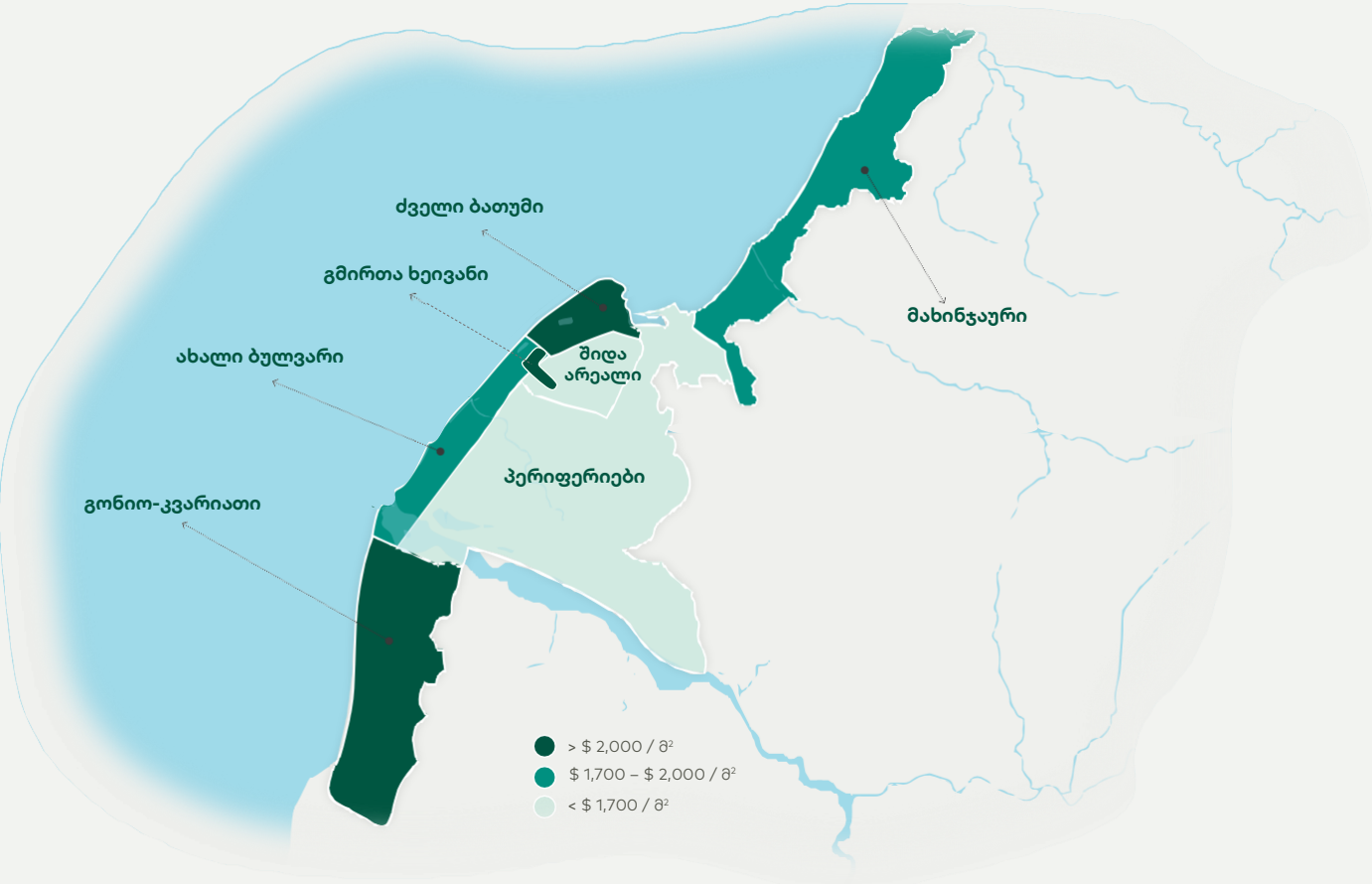


გალტ & თაგარტი

ვაშინგტონი უაშინგტონი უაშინგტონი

შენიშვნა: ფასები მოცემულია პირველადი ბაზრის მზა ბინებისთვის (Turnkey კონდიციაში)

უძრავი ქონების გაყიდვების მახასიათებლები 2025 წლის III კვარტალში



ძველი ბათუმი გაყიდვების რაოდენობა 701 ბინა საშუალო ფასი 2,906 \$ / მ² საშუალო ქირა 11.2 \$ / მ²	გმირთა ხეივანი გაყიდვების რაოდენობა 964 ბინა საშუალო ფასი 2,074 \$ / მ² საშუალო ქირა N/A	გონიო-კვარიათი გაყიდვების რაოდენობა 95 ბინა საშუალო ფასი 2,042 \$ / მ² საშუალო ქირა N/A	ახალი ბულვარი გაყიდვების რაოდენობა 2,055 ბინა საშუალო ფასი 1,753 \$ / მ² საშუალო ქირა 10.8 \$ / მ²
მახინჯაური გაყიდვების რაოდენობა 219 ბინა საშუალო ფასი 1,742 \$ / მ² საშუალო ქირა N/A	შიდა არეალი გაყიდვების რაოდენობა 418 ბინა საშუალო ფასი 1,628 \$ / მ² საშუალო ქირა 10.1 \$ / მ²	პერიფერიები გაყიდვების რაოდენობა 441 ბინა საშუალო ფასი 1,380 \$ / მ² საშუალო ქირა 10.5 \$ / მ²	ქობულეთი გაყიდვების რაოდენობა 202 ბინა საშუალო ფასი 1,685 \$ / მ² საშუალო ქირა N/A

შენიშვნა: ბათუმი მოიცავს მახინჯაურისა და გონიო-კვარიათის ტერიტორიებს; ფასები მოცემულია პირველადი ბაზრის მზა ბინებისთვის (Turnkey კონდიციაში)



2025 წლის III კვარტლის მიმოხილვა

შეჯამება

2025 წელს, ბათუმის **პირველად ბაზარზე** ბინების გაყიდვები გაიზარდა 2024 წელს შემცირებული გაყიდვების შემდეგ. ზრდის მიუხედავად, გაყიდვების დინამიკა კვლავ მნიშვნელოვნად ჩამორჩება 2022-23 წლების დონეს, მაშინ როცა გასაყიდი ბინების რაოდენობა კვლავ მაღალია, რაც ქარბი მიწოდების რისკებზე მიუთითებს. პირველადი ბაზრის ფასმა ზრდა განაგრძო, თუმცა, ჩვენი შეფასებით, შენელებული მოთხოვნის და გაზრდილი მიწოდების ფონზე, ფასების მიმდინარე ზრდის ტემპი შესაძლოა არამდგრადი იყოს.

2025 წელს გაყიდვები **მეორად ბაზარზე** მნიშვნელოვნად გაიზარდა და 2022-23 წლის ნიშნულს გადააჭარბა, რაც ძირითადად ბათუმის საბინაო ფონდის ზრდამ და თანმდევმა გაზრდილმა აქტივობამ განაპირობა. გაზრდილი მოთხოვნის ფონზე, მეორად ბაზარზე ფასების ზრდა გაგრძელდა.

უძრავი ქონების გაყიდვები

საჯარო რეესტრის მონაცემებით, 2025 წლის მესამე კვარტალში ბათუმში 4,893 ბინა გაიყიდა, რაც წინა წელთან შედარებით 27.0%-ით მეტია, აქედან:

- **მეორად ბაზარზე** გაყიდვები, რაც დინამიკას რეალურ დროში აჩვენებს, წლიურად 16.8%-ით გაიზარდა (9 თვეში +16.7% წ/წ), რაც ძირითადად ბათუმის საბინაო ფონდის ზრდამ და თანმდევმა გაზრდილმა ტრანზაქციებმა განაპირობა.
- **პირველად ბაზარზე** გაყიდვები, რაზეც გავლენას დაგვიანებული რეგისტრაციები ახდენს, წლიურად 34.6%-ით გაიზარდა (9 თვეში +11.8% წ/წ).

ჩვენ მიერ ჩატარებული დეველოპერების გამოკითხვის მიხედვით (რომელიც პირველადი ბაზრის ტენდენციებს რეალურ დროში ასახავს), **პირველად ბაზარზე** 2025 წლის 8 თვეში ბათუმის საცხოვრებელი უძრავი ქონების გაყიდვები წლიურად 10.4%-ით გაიზარდა, 2024 წელს დაფიქსირებული კლების შემდეგ.

ფასები

2025 წლის სექტემბერში, პირველად ბაზარზე კვადრატულ მეტრის საშუალო ფასმა (მზა ბინებისთვის ე.წ. Turnkey კონდიციაში) 1,821 აშშ დოლარს მიაღწია, რაც წლიურად 9.0% ზრდაა. ამასთან, მეორადი ბაზრის ახალ პროექტებში საშუალო ფასი წლიურად 5.1%-ით გაიზარდა და 1,418 აშშ დოლარი შეადგინა.

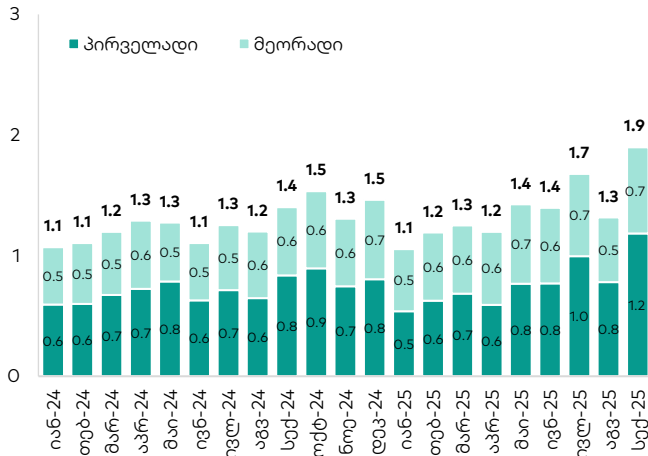
ქირა

2025 წლის სექტემბერში, ბათუმში საშუალო ფართობის ბინის (30-60 კვ.მ.) ქირის ფასი წლიურად 1.7%-ით გაიზარდა და კვ.მ.-ზე 10.8 აშშ დოლარი შეადგინა.

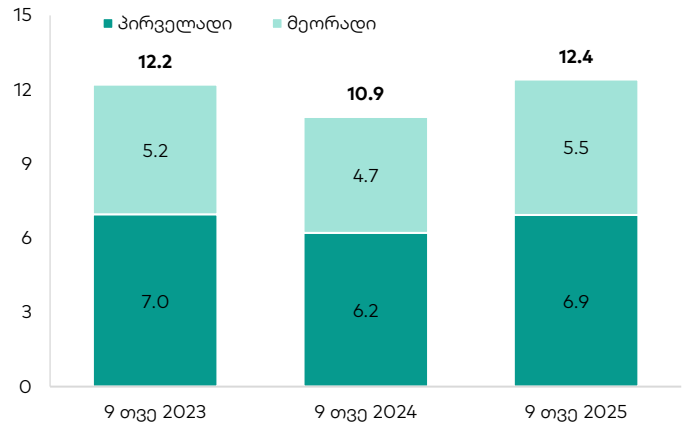


უძრავი ქონების გაყიდვები

გრაფიკი 1: თვიურად გაყიდული ბინების რაოდენობა, '000 ერთეული



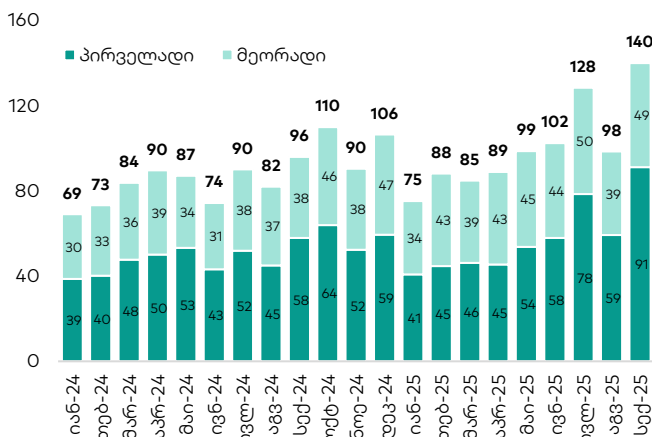
გრაფიკი 2: წლიურად გაყიდული ბინების რაოდენობა, '000 ერთეული



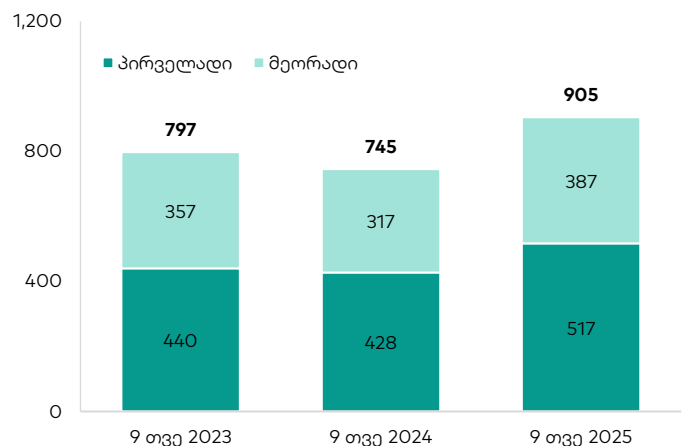
წყარო: საჯარო რეგისტრი, გალთ & თაგარტი

შენიშვნა: პირველადი ბაზრის ტრანზაქციების მარკენებელი ჩამორჩება რეალურ მონაცემებს; რეალურ დროში მონაცემებს ასახავს გალთ & თაგარტის დეველოპერების გამოკითხვა (დეტალებისთვის იხილეთ შემდეგი გვერდი)

გრაფიკი 3: თვიური ბაზრის ზომა, მლნ აშშ დოლარი



გრაფიკი 4: წამური ბაზრის ზომა, მლნ აშშ დოლარი



წყარო: საჯარო რეგისტრი, გალთ & თაგარტი

პირველადი ბაზარი - დეველოპერსა და ფიზიკურ პირს შორის განხორციელებული ტრანზაქცია

მეორადი ბაზარი - ფიზიკურ პირებს შორის განხორციელებული ტრანზაქცია

ბინების გაყიდვების სტატისტიკა ეფუძნება საჯარო რეგისტრის მონაცემებს, სადაც პირველადი ბაზრის ტრანზაქციები დაგვიანებით აისახება. ამ პრობლემის აღმოსაფხვრელად ჩვენ სისტემატურად ვატარებთ დეველოპერების გამოკითხვას



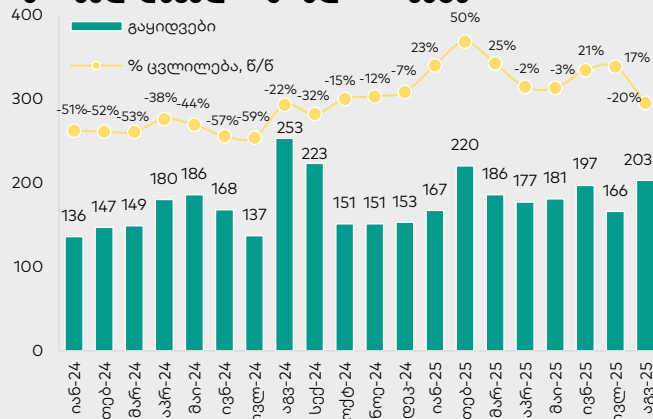
გალტ & თაგარტის სისტემური დეველოპერების გამოკითხვა

2025 წლის სექტემბერში, ჩვენ ჩავატარეთ სისტემური დეველოპერების გამოკითხვა, რომელიც მოიცავდა 20 მშენებარე საცხოვრებელ პროექტს ბათუმში.

კვლევის შედეგებზე დაყრდნობით:

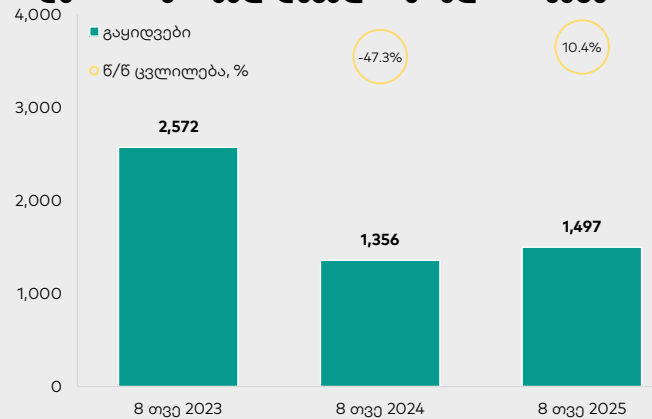
- 2025 წლის 8 თვეში გაყიდული ბინების რაოდენობა წლიურად 10.4%-ით გაიზარდა 2024 წელს დაფიქსირებული კლების შემდეგ და 1,497-ს მიაღწია.
- ზრდის მიუხედავად, გაყიდვების დინამიკა კვლავ მნიშვნელოვნად ჩამორჩება 2022-23 წლების დონეს, მაშინ როცა გასაყიდი ბინების რაოდენობა კვლავ მაღალია, რაც ჭარბი მიწოდების რისკებზე მიუთითებს. შედეგად, წლიური გაყიდვების ფარდობა გასაყიდი ბინების რაოდენობასთან 2021-23 წლების დონეზე დაბლა ნარჩუნდება.
- 2025 წელს უცხო ქვეყნის მოქალაქეების წილმა შერჩეული დეველოპერების პროექტების გაყიდვებში 77% შეადგინა, რაც ქვეყნების მიხედვით დივერსიფიცირებულია.

გრაფიკი 5: თვიურად გაყიდული ბინების რაოდენობა შერჩეულ დეველოპერულ პროექტებში

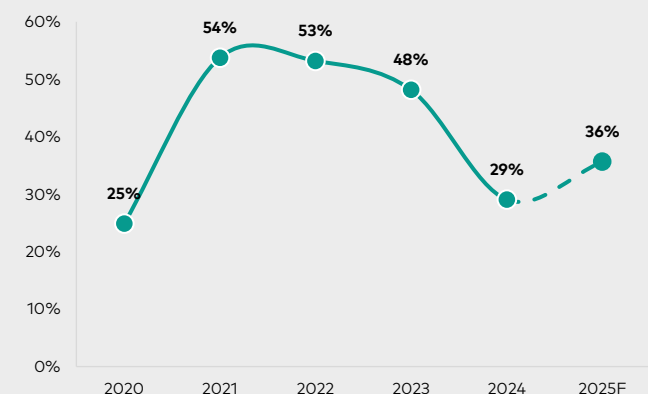


წყარო: გალტ & თაგარტის შერჩეული დეველოპერების გამოკითხვა

გრაფიკი 6: წლიურად გაყიდული ბინების რაოდენობა შერჩეულ დეველოპერულ პროექტებში

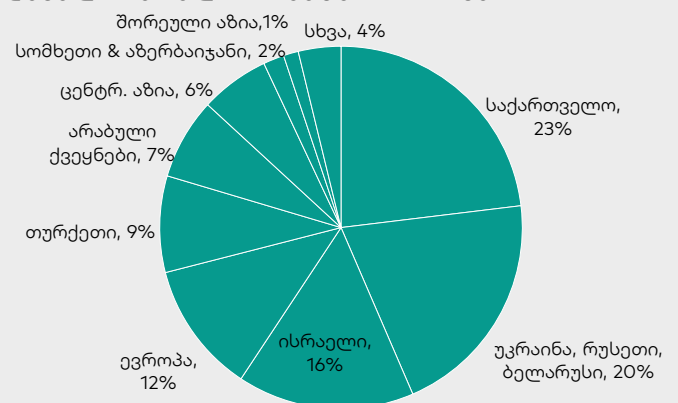


გრაფიკი 7: წლიური გაყიდვების ფარდობა გასაყიდი ბინების რაოდენობასთან შერჩეულ დეველოპერულ პროექტებში



წყარო: გალტ & თაგარტის შერჩეული დეველოპერების გამოკითხვა

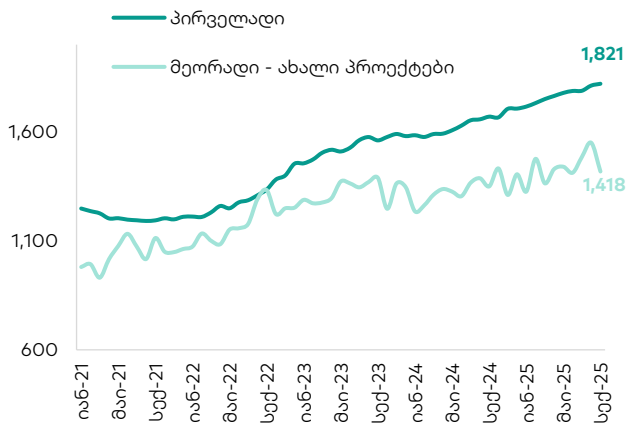
გრაფიკი 8: უძრავი ქონების გაყიდვები მოქალაქეობის მიხედვით ბათუმში შერჩეულ დეველოპერულ პროექტებში, 8 თვე 2025



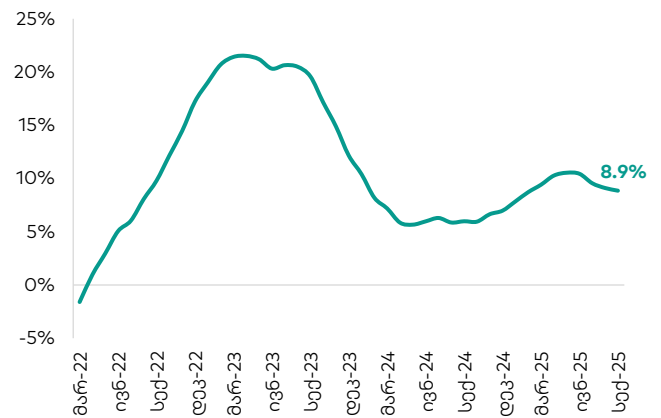


უძრავი ქონების ფასი და ქირა

გრაფიკი 9: უძრავი ქონების საშუალო შენონილი ფასები, აშშ დოლარი/კვ.მ.



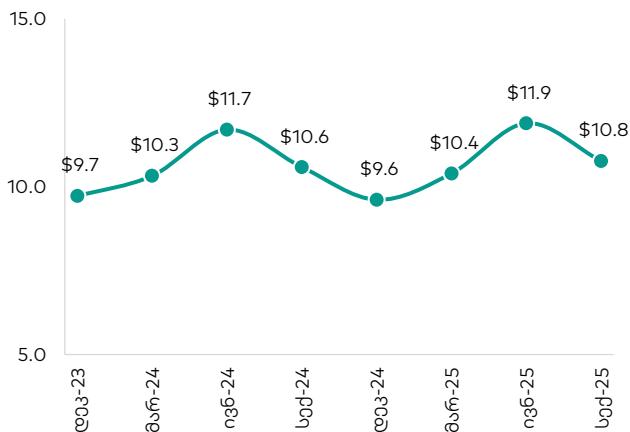
გრაფიკი 10: ფასის წლიური ცვლილება პირველად ბაზარზე, 3 თვის მოძრავი საშუალო



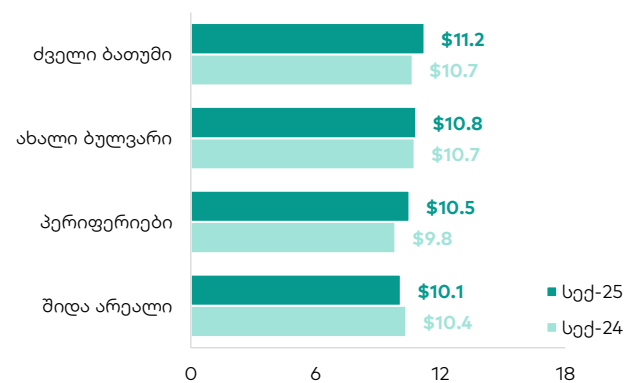
წყარო: საჯარო რეესტრი, გალტ & თაგარტი

შენიშვნა: მეორადი ახალი პროექტები მოიცავს შენობებს, რომლებზეც მშენებლობის ნებართვა გაიცა 2013 წლის შემდეგ;

გრაფიკი 11: ქირის საშუალო შენონილი ფასი ბათუმში, აშშ დოლარი/კვ.მ.



გრაფიკი 12: ქირის საშუალო შენონილი ფასი ბათუმში უბნების მიხედვით, აშშ დოლარი/კვ.მ.



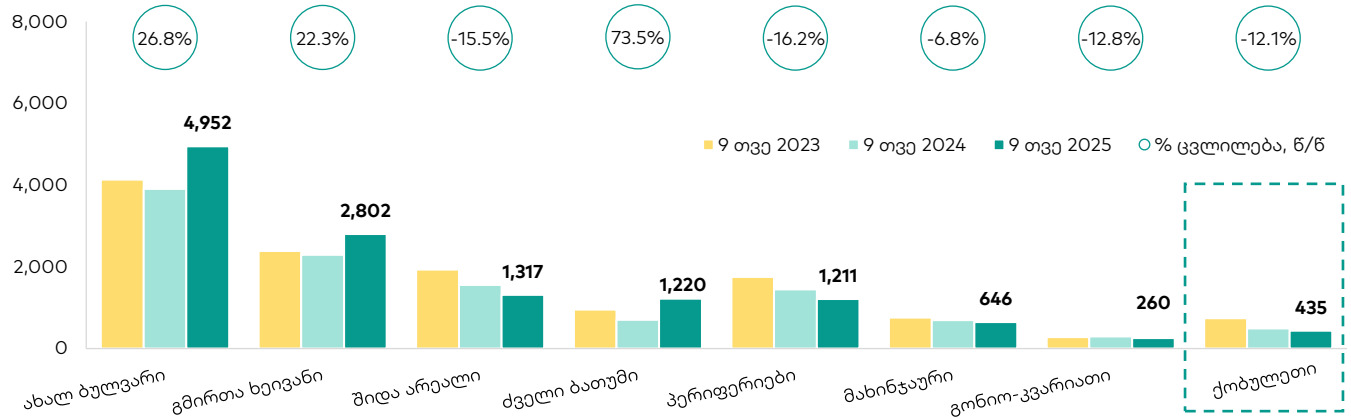
წყარო: ნუმბეო, გალტ & თაგარტი

შენიშვნა: ქირები მოცემულია ბათუმში ახალშენებულ 30-60 კვ.მ. ბინებზე. ზოგიერთი უბანი არ არის მოცემული მონაცემების მცირე რაოდენობის გამო



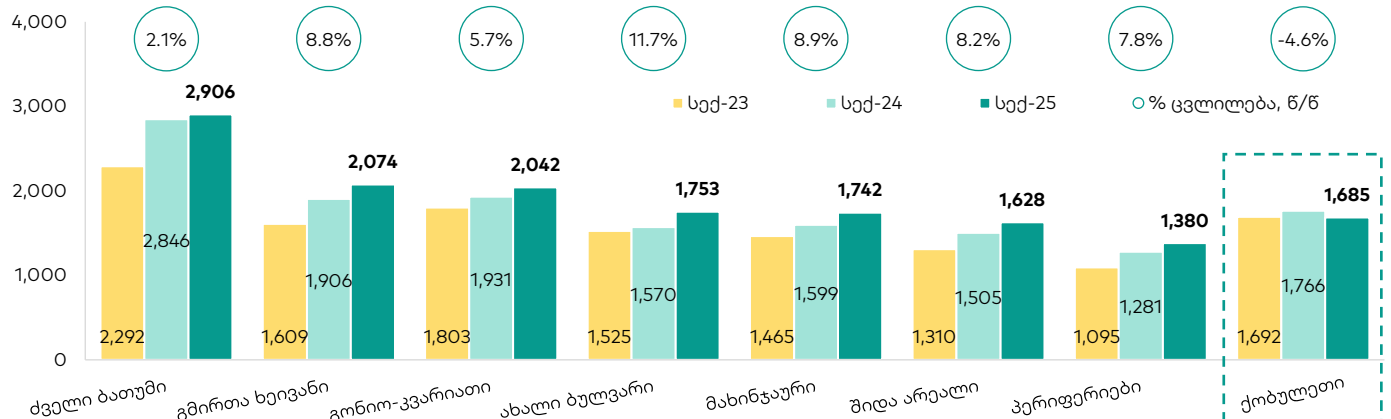
ბათუმის უბნები

გრაფიკი 13: ბათუმში გაყიდული ბინების რაოდენობა უბნების მიხედვით



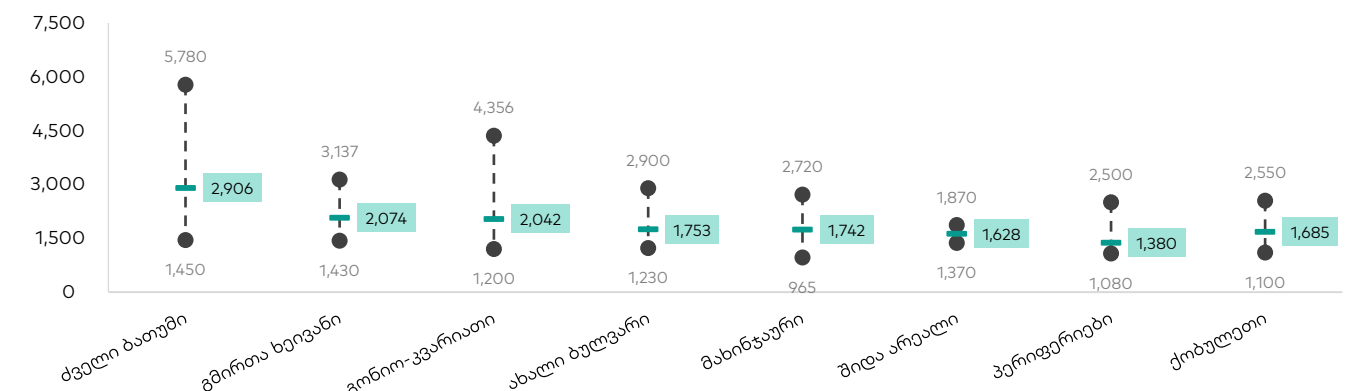
წყარო: საჯარო რეესტრი, გალტ & თაგარტი

გრაფიკი 14: უძრავი ქონების ფასები პირველადი ბაზრის მზა კონდიციის (Turnkey) ბინებზე უბნების მიხედვით, აშშ დოლარი/კვ.მ.



წყარო: გალტ & თაგარტი

გრაფიკი 15: უძრავი ქონების ფასების დიაპაზონი პირველად ბაზარზე მზა კონდიციის (Turnkey) ბინებზე უბნების მიხედვით სექ-25, აშშ დოლარი/კვ.მ.

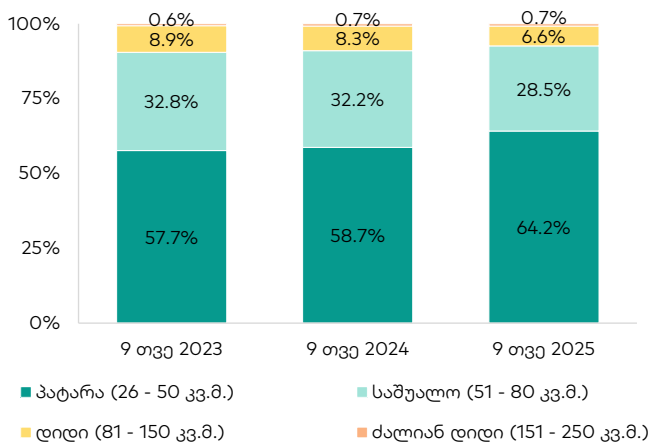


წყარო: გალტ & თაგარტი



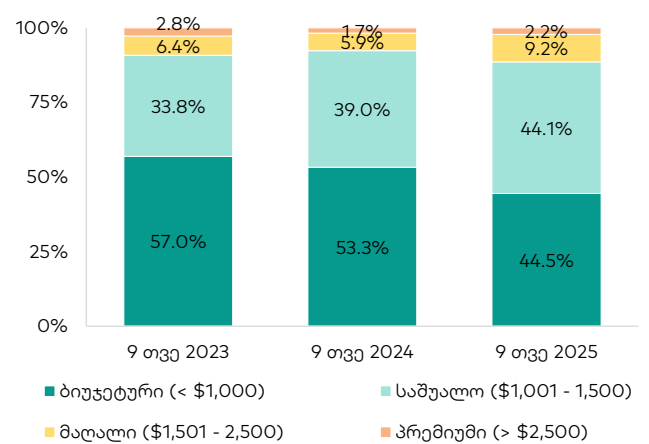
უძრავი ქონების მახასიათებლები

გრაფიკი 16: უძრავი ქონების გაყიდვები ზომის მიხედვით (მთლიანი გაყიდვების %)

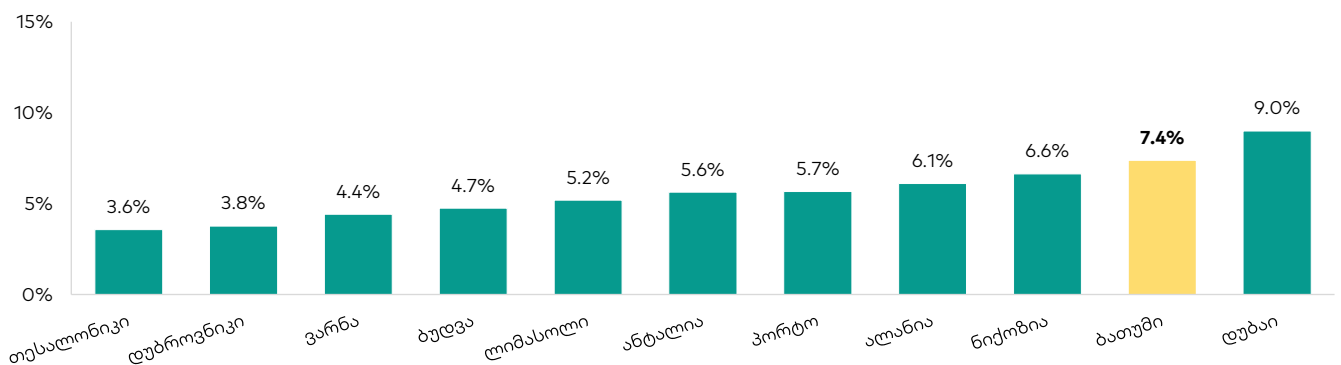


წყარო: საჯარო რეგისტრი, გალტ & თაგარტი

გრაფიკი 17: უძრავი ქონების გაყიდვები ფასის სეგმენტის მიხედვით (მთლიანი გაყიდვების %)

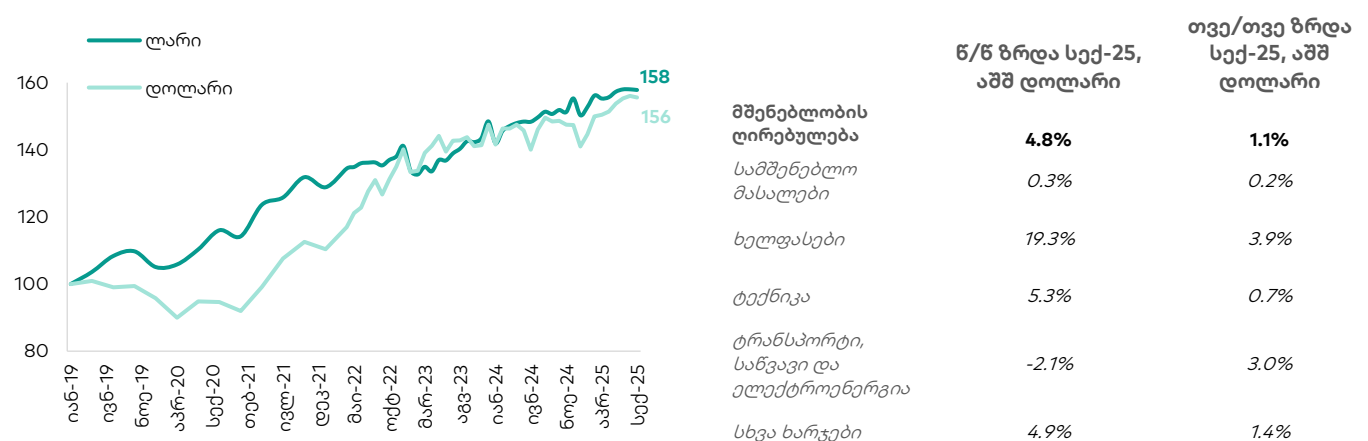


გრაფიკი 18: ქირის შემოსავლიანობა ქალაქების მიხედვით, 2025 წლის სექტემბერი



წყარო: ნუმბეო, გალტ & თაგარტი

გრაფიკი 19: მშენებლობის ღირებულების ინდექსი, I კვარტალი 2019=100



წყარო: საქსტატი, გალტ & თაგარტი



მნიშვნელოვანი შეტყობინება

ეს დოკუმენტი არის სს "გალტი & ტაგარტი" ("Galt & Taggart"), რომელიც არის სს Lion Finance Group ("გალტი") წევრი, საკუთრება და მომზადებულია Galt & Taggart-ის მიერ, მხოლოდ საინფორმაციო მიზნებისთვის და მასში ნახსენები კომპანიებისგან დამოუკიდებელია. ეს დოკუმენტი არ წარმოადგენს რაიმეს ნაწილს და არ უნდა იქნას განხილული, როგორც შეთავაზება ან კლიენტების მოზიდვა ან მოწვევა რაიმე აქტივების ყიდვისთვის ან გაყიდვისთვის, ან გამოწვევისთვის და ამ დოკუმენტის არცერთი ნაწილი არ ქმნის საფუძველს კონტრაქტისთვის ან ვალდებულებისთვის და არ შეიძლება განხილული იყოს, როგორც რეკომენდაცია რაიმე მსგავსი ქმედებისთვის.

გალტი & ტაგარტი უფლებამოსილია აწარმოოს პროფესიონალური აქტივობა საქართველოს ბაზარზე. ამ დოკუმენტის ცირკულირება გარკვეული იურისდიქციების ფარგლებში შეიძლება აკრძალული იყოს კანონით. პირებს, რომელთა მფლობელობაშიც ეს დოკუმენტი აღმოჩნდება, გასული წლის დაწყების შემთხვევაში დაიცვან ყველა ის შეზღუდვა, რომელიც მოქმედებს მათ მიმართ. ეს დოკუმენტი არ არის განზრახული გავრცელებისთვის, პირდაპირ ან ირიბად, ან გამოყენებისთვის ნებისმიერი პირის ან ორგანიზაციის მიერ, რომელიც არის რაიმე ადგილის, სახელმწიფოს ან სხვა რაიმე იურისდიქციის მკვიდრი ან მოქალაქე, სადაც ამგვარი გავრცელება, პუბლიკაცია, ხელშეწყობა ან გამოყენება კანონის ან რეგულაციის საწინააღმდეგო იქნებოდა ან რომელიც მოითხოვდა რეგისტრაციას ან ლიცენზირებას ამგვარი იურისდიქციის ფარგლებში.

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 მიერ მიღებულია და არ არის დაკავშირებული და არ უნდა იქნას დაფუძნებული მათ მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების დაფუძნებით. 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, გალტი & ტაგარტის ან გალტის რომელიმე წევრის ან მათი დირექტორების, თანამშრომლების, ფილიალების, მრჩევლების ან აგენტების მხრიდან. დოკუმენტის მიმღებებს მოეთხოვებათ ჩაატარონ მათი საკუთარი დამოუკიდებელი კვლევა და შეფასება ამ დოკუმენტში განხილულ საკითხებთან დაკავშირებით. ნებისმიერი საინვესტიციო გადაწყვეტილება მიღებული უნდა იქნას მხოლოდ ინვესტიციის პირადი შეხედულებით. კანონის თანახმად, გალტი & ტაგარტი ან გალტის რომელიმე წევრი ან მათი დირექტორები, თანამშრომლები, ფილიალები, მრჩევლები ან აგენტები პასუხისმგებლობას არ იღებენ 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.

ამ დოკუმენტში არსებული ინფორმაცია ექვემდებარება შემოწმებას, სრულყოფას და ცვლილებას შეტყობინების გარეშე და გალტი & ტაგარტი არ აქვს რაიმე ვალდებულება ამ დოკუმენტში არსებული ინფორმაციის განახლების ან აქტუალურობის შენარჩუნების მიმართ. ამ დოკუმენტის მიწოდება არც ერთ შემთხვევაში არ ნიშნავს იმას, რომ არ მომხდარა ინფორმაციის ცვლილება ამ დოკუმენტის თარიღის შემდგომ ან იმ თარიღის შემდგომ, როდესაც ეს დოკუმენტი უკანასკნელად განახლდა, ან რომ ამ დოკუმენტში მოცემული ინფორმაცია უტყუარია რაიმე პერიოდისთვის იმ თარიღის შემდეგ, როდესაც მისი მიწოდება მოხდა, ან, თუ განსხვავებულია, ამ დოკუმენტში მითითებული თარიღის შემდეგ. გალტი & ტაგარტი ან გალტის რომელიმე წევრის ან მათი დირექტორების, თანამშრომლების, ფილიალების, მრჩევლების ან აგენტების მიერ არ გაცემულა რაიმე რჩევა ან რეკომენდაცია, აშკარად გამოსატყობი ან ნაგულისხმევი ან ინფორმაციის სისწორესთან და ამომწურავობასთან დაკავშირებით.

ამ დოკუმენტში მოწოდებული ინფორმაცია და გამოთქმული მოსაზრებები ემყარება ინფორმაციას, რომელიც ხელმისაწვდომი იყო გამოცემის თარიღისთვის და წარმოადგენს მხოლოდ გალტი & ტაგარტის შიდა კვლევის ნაწილს. მოსაზრებები, პროგნოზები და შეფასებები, რომლებიც მოცემულია მასში, მიღებულია მესამე მხარის წყაროებიდან, რომლებიც მიჩნეულია სანდო და კეთილსინდისიერად, და შეიძლება შეიცვალოს შეტყობინების გარეშე. მესამე მხარის პუბლიკაციები, კვლევები და გამოკითხვები ზოგადად აჩვენებს, რომ ამ დოკუმენტში მოცემული ინფორმაცია მიღებულია წყაროებიდან, რომლებიც მიჩნეულია სანდოდ, მაგრამ არ არსებობს ამ მონაცემების სისწორის და ამომწურავობის გარანტია. შესაბამისად, არ შეიძლება დაყრდნობა ნებისმიერ იმ მონაცემზე, რომელიც მოცემულია ამ დოკუმენტში. არც გალტი & ტაგარტი, არც გალტის რომელიმე წევრი, ან მათი დირექტორები, თანამშრომლები, ფილიალები, მრჩევლები ან აგენტები არ გასცემენ რაიმე რჩევას ან გარანტიას, აშკარად გამოსატყობი ან ნაგულისხმევი, ამ დოკუმენტის სარგებლობაზე მომავალი საქმიანობის პროგნოზირების საკითხში, ან რომელიმე ფასიანი ქაღალდის ან აქტივის მიმდინარე ან მომავალი ღირებულების შეფასებაში.

გალტი & ტაგარტი და გალტის ნებისმიერ წევრს შეიძლება ჰქონდეს ბიზნესი ან ცდილობდეს ბიზნესი-ურთიერთობის დამყარებას კომპანიებთან, რომლებიც მოცულნი არიან ამ კვლევით. შედეგად, ინვესტირებაში უნდა იყოს ინტერესთა პოტენციური კონფლიქტის შესახებ, რომელსაც შეუძლია გავლენა მოახდინოს ამ დოკუმენტში არსებული ინფორმაციის ობიექტურობაზე.

ამ დოკუმენტის მიმღები პირები პასუხისმგებელი არიან ვირუსების და სხვა დესტრუქციული მოვლენებისგან დაცვაზე. ელექტრონული გადაცემის მიღება ხდება მიმღები პირის საკუთარი რისკის ხარჯზე და წარმოადგენს მის პასუხისმგებლობას, მიიღოს ზომები, რომ ვირუსებისგან და სხვა დესტრუქციული მოვლენებისგან უზრუნველყოს დაცვა.

კვლევების დეპარტამენტის უფროსი
ევა ბოჭორიშვილი | evabochoishvili@gt.ge

ასოცირებული მკვლევარი
ზუკა თავკელიშვილი | ztavkelishvili@gt.ge

უფროსი ანალიტიკოსი
ოთარ ცუხიშვილი | otsukhishvili@gt.ge

მისამართი: პუშკინის ქუჩა 3, თბილისი, 0108, საქართველო
ტელ: + (995) 32 2401 111
ელ. ფოსტა: research@gt.ge