



გალტი & თავართი

ვაშენით შესაძლებლობებს

გათუვის საცხოვრებელი უძრავი ქონება

2025 წლის I კვარტლის მიმოხილვა

ევა ბოჭორიშვილი

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

ზუკა თავყელიშვილი

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

1 კვ 23

1 კვ 24

1 კვ 25

გაყიდვები
ბინების რაოდენობა

4,364

3,371

3,497

პირველადი

2,402

1,853

1,843

მეორადი

1,962

1,518

1,654

ფასი
\$/მ²

\$1,213

\$1,350

\$1,506

ქირა
\$/მ²

n/a

\$10.3

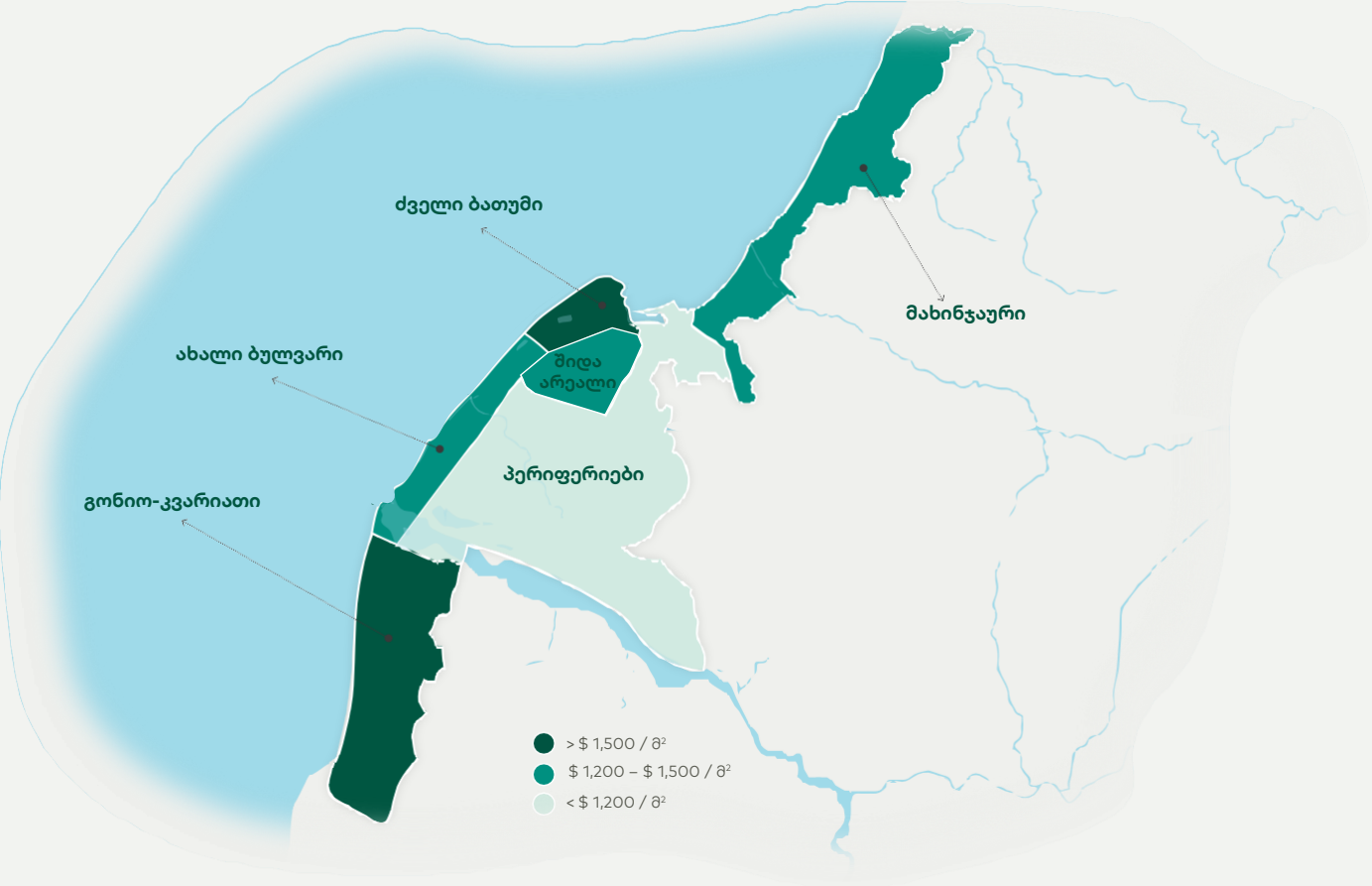
\$10.4



გალტ & ტაგარტი
ვმგნით შესაძლებლობებს

შენიშვნა: ფასები მოცემულია პირველადი ბაზრის თეთრი კარკასის ბინებისთვის

უძრავი ქონების გაყიდვების მახასიათებლები 2025 წლის I კვარტალში



დველი ბათუმი

გაყიდვების რაოდენობა
257 ბინა
საშუალო ფასი
2,118 \$ / მ²
საშუალო ქირა
10.6 \$ / მ²

გონიო-კვარიათი

გაყიდვების რაოდენობა
62 ბინა
საშუალო ფასი
2,012 \$ / მ²
საშუალო ქირა
N/A

აბალი ბულვარი

გაყიდვების რაოდენობა
1,884 ბინა
საშუალო ფასი
1,438 \$ / მ²
საშუალო ქირა
10.7 \$ / მ²

შიდა არეალი

გაყიდვების რაოდენობა
758 ბინა
საშუალო ფასი
1,286 \$ / მ²
საშუალო ქირა
9.8 \$ / მ²

მახინჯაური

გაყიდვების რაოდენობა
188 ბინა
საშუალო ფასი
1,267 \$ / მ²
საშუალო ქირა
N/A

პერიფერიები

გაყიდვების რაოდენობა
348 ბინა
საშუალო ფასი
1,161 \$ / მ²
საშუალო ქირა
9.3 \$ / მ

ქობულეთი

გაყიდვების რაოდენობა
105 ბინა
საშუალო ფასი
1,287 \$ / მ²
საშუალო ქირა
N/A

შენიშვნა: ბათუმი მოიცავს მახინჯაურისა და გონიო-კვარიათის ტერიტორიებს



2025 წლის I კვარტლის მიმოხილვა

უძრავი ქონების გაყიდვები

საჯარო რეესტრის მონაცემებით, 2025 წლის პირველ კვარტალში ბათუმში გაყიდული ბინების რაოდენობამ 3,497 ერთეული შეადგინა, რაც წინა წელთან შედარებით 3.7%-ით მეტია, აქედან:

- მეორად ბაზარზე გაყიდვები, რაც დინამიკას რეალურ დროში აჩვენებს 9.0%-ით გაიზარდა.
- პირველად ბაზარზე გაყიდვები, რაზეც გავლენას დაგვიანებული რეგისტრაციები ახდენს, წლიურად 0.5%-ით შემცირდა.

ფასები

2025 წლის მარტში, პირველად ბაზარზე კვადრატულ მეტრის საშუალო ფასი თვითონ 1.2%-ით გაიზარდა და 1,506 აშშ დოლარი შეადგინა, რაც წინა კვარტლის ფასთან შედარებით 2.5%-ით მეტია. ამასთან, მეორადი ბაზრის ახალ პროექტებში საშუალო ფასი 2025 წლის მარტში 2024 წლის დეკემბრის ფასთან შედარებით 5.6%-ით გაიზარდა და 1,298 აშშ დოლარი შეადგინა.

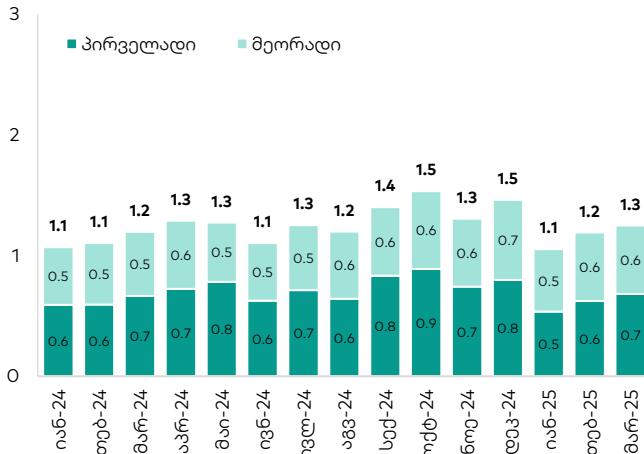
ქირა

2025 წლის მარტში, ბათუმში საშუალო ფართობის ბინის (50-60 კვ.მ.) ქირის ფასი წლიურად 0.7%-ით, ხოლო 2024 წლის დეკემბერთან შედარებით 8.1%-ით გაიზარდა და კვ.მ.-ზე 10.4 აშშ დოლარი შეადგინა.



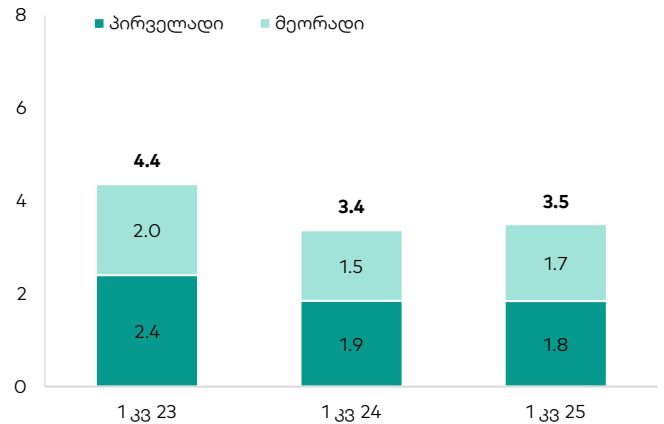
უძრავი ქონების გაყიდვები

გრაფიკი 1: გაყიდული ბინების რაოდენობა
თვეების მიხედვით ბათუმში, '000 ერთეული

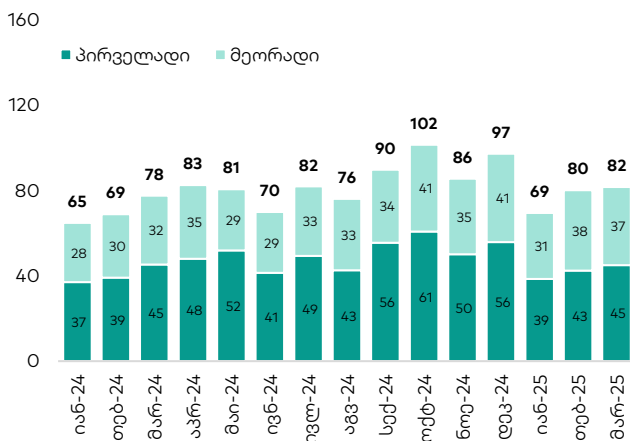


წყარო: საჯარო რეგისტრი, გალატ & თაგარტი

გრაფიკი 2: გაყიდული ბინების რაოდენობა
წლიურად ბათუმში, '000 ერთეული

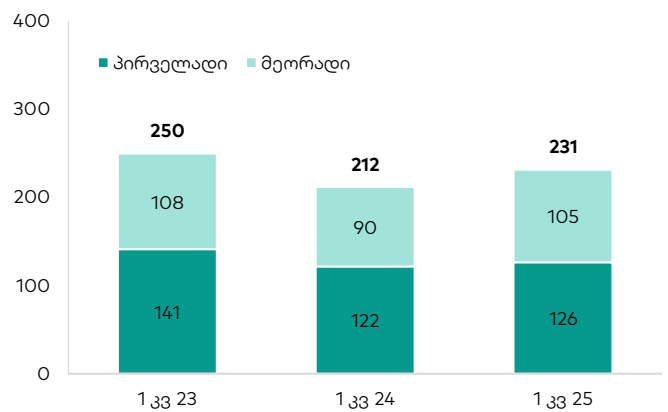


გრაფიკი 3: ბაზრის ზომა თვეების მიხედვით,
მლნ აშშ დოლარი



წყარო: საჯარო რეგისტრი, გალატ & თაგარტი

გრაფიკი 4: ჯამური ბაზრის ზომა, მლნ აშშ
დოლარი



პირველადი ბაზარი - დეველოპერსა და ფიზიკურ პირს შორის განხორციელებული ტრანზაქცია

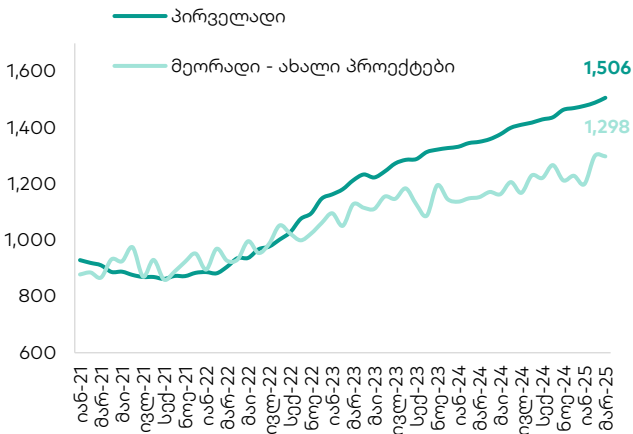
მეორადი ბაზარი - ფიზიკურ პირებს შორის განხორციელებული ტრანზაქცია

ბინების გაყიდვების სტატისტიკა ეფუძნება საჯარო რეგისტრის მონაცემებს, სადაც პირველადი ბაზრის ტრანზაქციები დავიანებით აისახება.



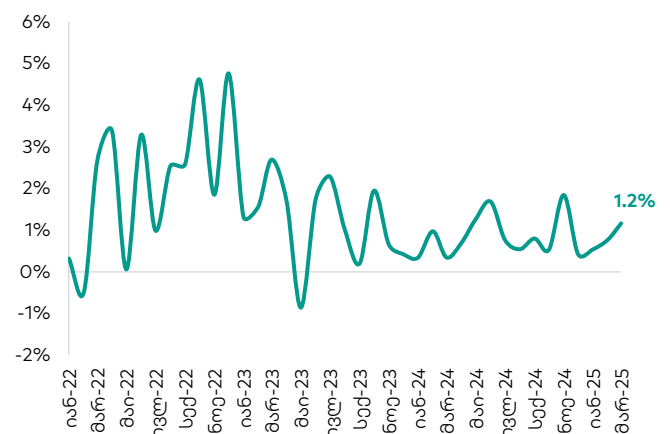
უძრავი ქონების ფასი და ქირა

გრაფიკი 5: უძრავი ქონების საშუალო შენონილი ფასები, აშშ დოლარი/მ²

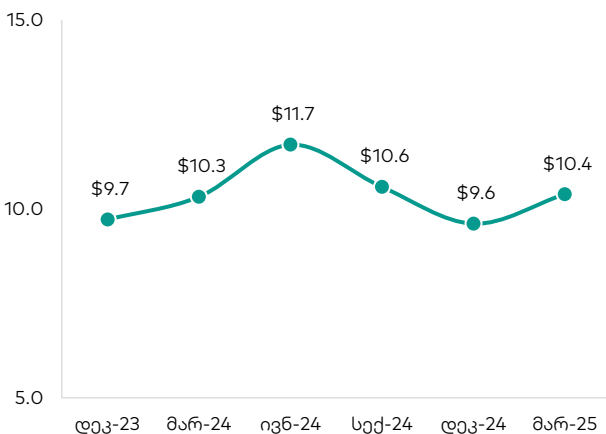


წყარო: საჯარო რეესტრი, გალტ & თაგარტი

გრაფიკი 6: თვიური ფასების ცვლილება პირველად ბაზარზე, %



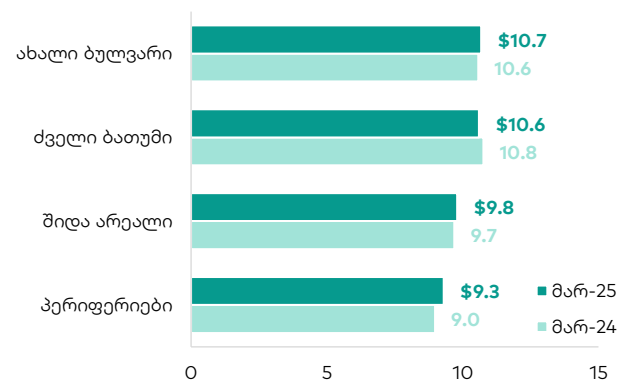
გრაფიკი 7: ქირის საშუალო შენონილი ფასები, აშშ დოლარი/მ²



წყარო: ნუმბო, გალტ & თაგარტი

შენიშვნა: ქირები მოცემულია ბათუმში ახალშენებულ 30-60 მ² ბინებზე. ზოგიერთი უბანი არ არის მოცემული მონაცემების მცირე რაოდენობის გამო

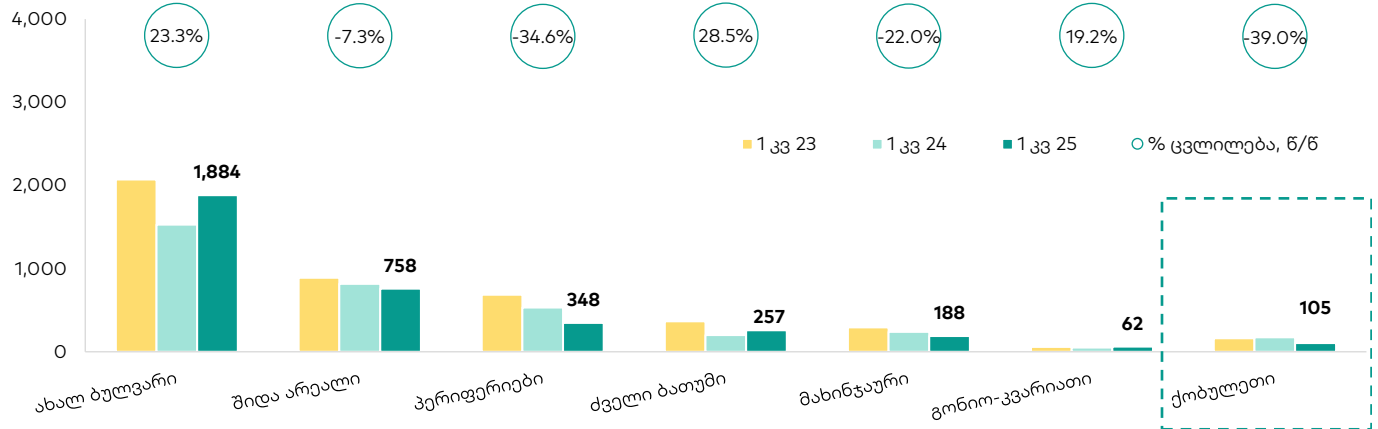
გრაფიკი 8: ქირის შემოსავლიანობა ქალაქების მიხედვით, 2025 წლის მარტი





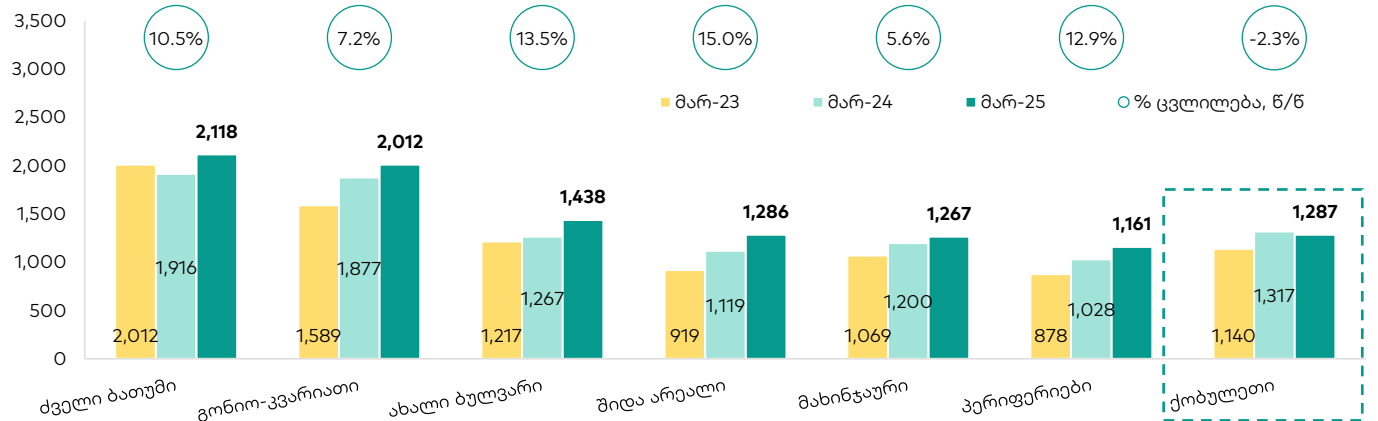
ბათუმის უბნები

გრაფიკი 9: მთლიან ბაზარზე გაყიდული ბინების რაოდენობა უბნების მიხედვით



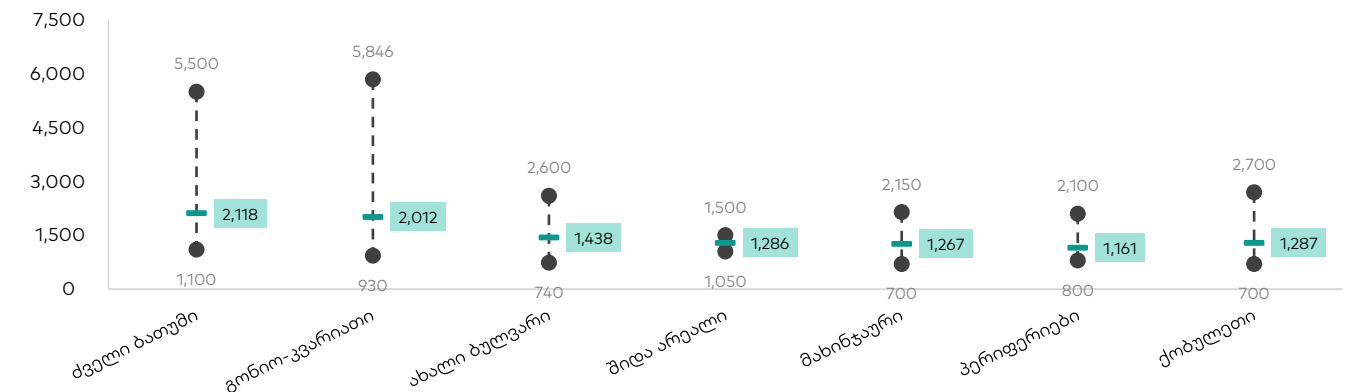
წყარო: საჯარო რეგისტრი, გალტ & თაგარტი

გრაფიკი 10: უძრავი ქონების ფასები პირველადი ბაზრის თეთრი კარკასის ბინებზე უბნების მიხედვით, აშშ დოლარი/მ²



წყარო: გალტ & თაგარტი

გრაფიკი 11: უძრავი ქონების ფასების დიაპაზონი პირველად ბაზარზე უბნების მიხედვით მარ-25, აშშ დოლარი/მ²

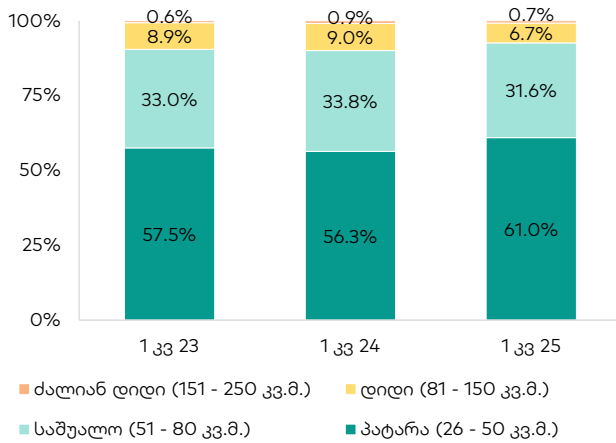


წყარო: გალტ & თაგარტი



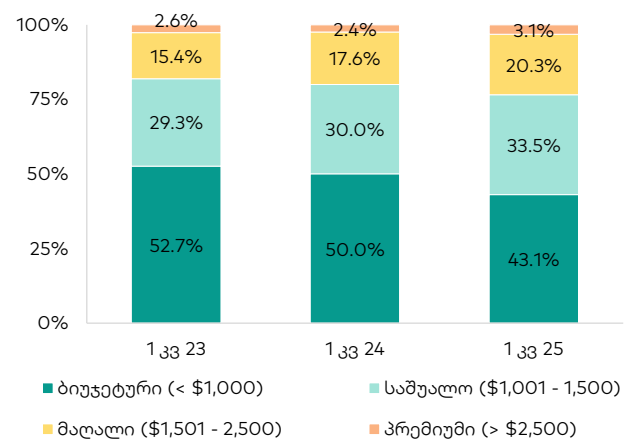
უძრავი ქონების მახასიათებლები

გრაფიკი 12: უძრავი ქონების გაყიდვები ზომის მიხედვით (მთლიანი გაყიდვების %)

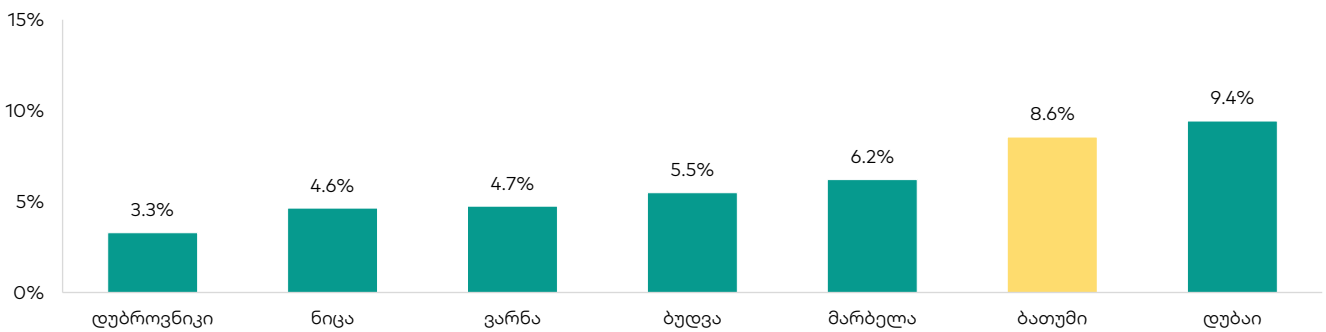


წყარო: საჯარო რეგისტრი, გალტ & თაგარტი

გრაფიკი 13: უძრავი ქონების გაყიდვები ფასის სეგმენტის მიხედვით (მთლიანი გაყიდვების %)

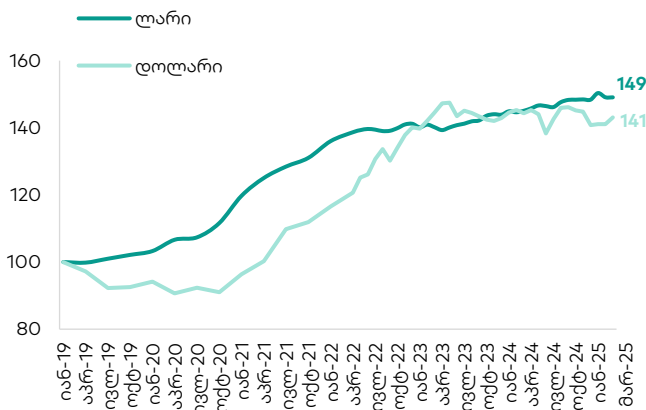


გრაფიკი 14: ქირის შემოსავლიანობა ქალაქების მიხედვით, 2025 წლის მარტი



წყარო: ნუმბეო, გალტ & თაგარტი

გრაფიკი 15: მშენებლობის ღირებულების ინდექსი, I კვარტალი 2019=100



წყარო: საქსტატი, გალტ & თაგარტი

მშენებლობის ღირებულება

სამშენებლო მასალები

ხელფასები

ტექნიკა

ტრანსპორტი, საწვავი და ელექტროენერგია

სხვა ხარჯები

წ/წ ზრდა მარ-25, აშშ დოლარი

2.5%

-0.8%

17.7%

4.8%

-4.9%

-0.1%

თვე/თვე ზრდა მარ-25, აშშ დოლარი

3.7%

1.4%

13.3%

1.7%

1.2%

2.5%



მნიშვნელოვანი შეტყობინება

ეს დოკუმენტი არის სს "გალტი & ტაგარტი" ("Galt & Taggart"), რომელიც არის სს Lion Finance Group ("გუფი") 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 ან 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, გალტი & ტაგარტისგან მოეთხოვებათ 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, ხელმისაწვდომობა 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 დაყრდნობიან მხოლოდ ამ დოკუმენტზე 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, გალტი & ტაგარტის ან გუფის 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 ინვესტორის პირადი შეხედულებით. კანონის თანახმად, გალტი & ტაგარტი ან გუფის 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 გუფის რომელიმე წევრის ან მათი დირექტორების, თანამშრომლების, ფილიალების, მრჩევლების ან აგენტების მიერ არ გაცემულა რაიმე რჩევა ან გარანტია, აშკარად გამოსაბუთი 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 სანდოდ 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 გუფის რომელიმე წევრი, ან მათი დირექტორები, თანამშრომლები, ფილიალები, მრჩევლები ან აგენტები არ გასცემენ რაიმე რჩევას ან გარანტიას, აშკარად გამოსაბუთს ან ნაგულისხმევს, ამ დოკუმენტის სარგებლობაზე მომავალი საქმიანობის პროგნოზირების საკითხში, ან რომელიმე ფასიანი ქაღალდის ან აქტივის მიმდინარე ან მომავალი ღირებულების შეფასებაში.

გალტი & ტაგარტი და გუფის ნებისმიერ წევრს შეიძლება ჰქონდეს ბიზნესი ან ცდილობდეს ბიზნესი-ურთიერთობის დამყარებას კომპანიებთან, რომლებიც მოცულნი არიან ამ კვლევით. შედეგად, ინვესტირებმა უნდა იცოდნენ 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 თავყელიშვილი | ztavkelishvili@gt.ge

უფროსი ანალიტიკოსი
ოთარ ცუხიშვილი | otsukhishvili@gt.ge

მისამართი: პუშკინის ქუჩა 3, თბილისი, 0105, საქართველო
ტელ: + (995) 32 2401 111
ელ. ფოსტა: research@gt.ge