გალტ & თაგარტი
ვქმნით შესაძლებლობებს

ბათუმის საცხოვრებელი უძრავი ქონება

2025 წლის II კვარტლის მიმოხილვა

ევა ბოჭორიშვილი
კვლევების დეპარტამენტის უფროსი | evabochorishvili@gt.ge | +995 32 2401 111 ext. 8036

ზუკა თავყელიშვილი
ასოცირებული მკვლევარი | ztavkelishvilii@gt.ge | +995 32 2401 111 ext. 8973

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

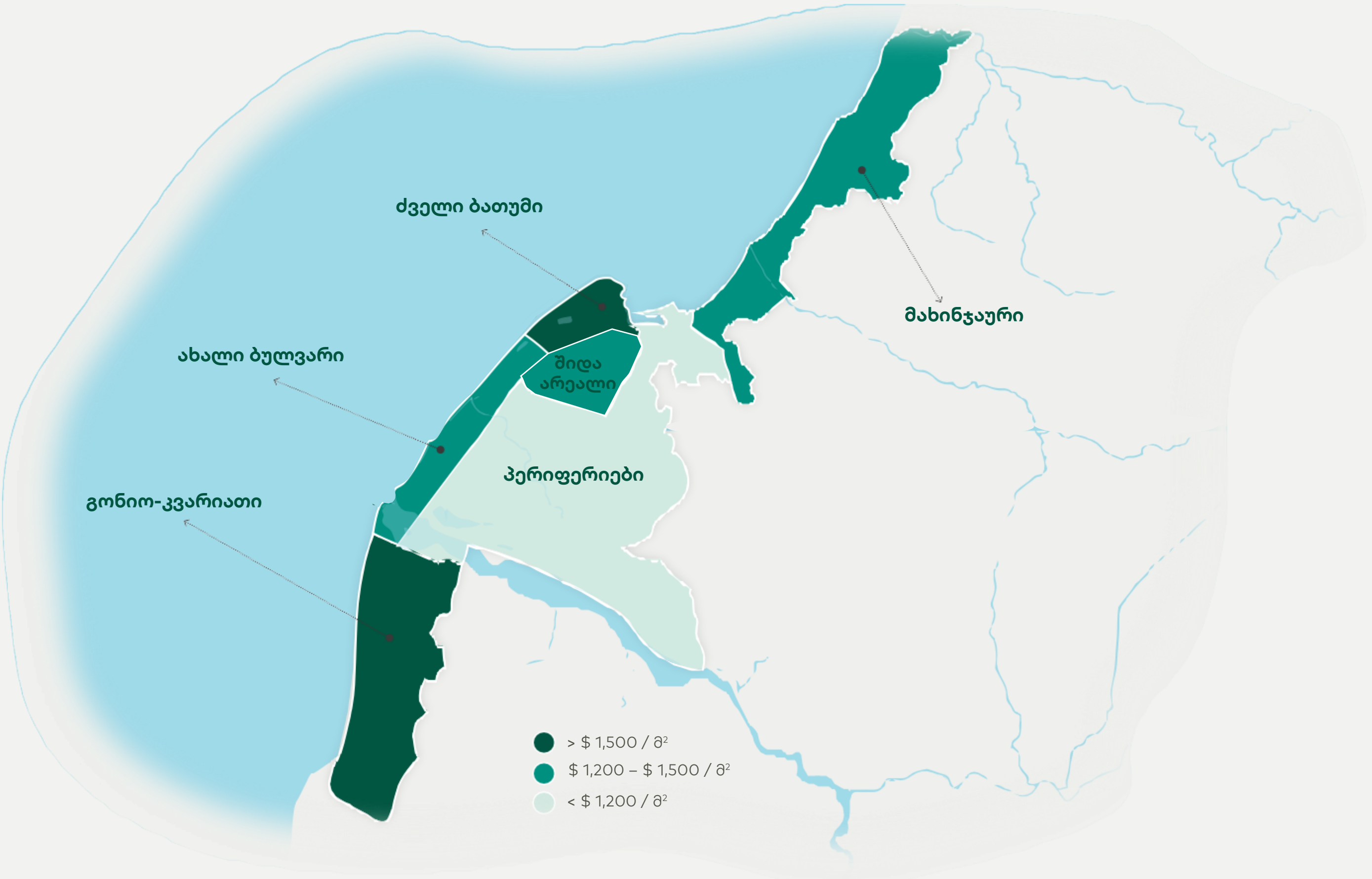
ძირითადი მაჩვენებლები ბათუმში

	2 კვ 23	2 კვ 24	2 კვ 25
გაყიდვები ბინების რაოდენობა	3,934	3,371	3,497
პირველადი	2,195	2,134	2,123
მეორადი	1,739	1,536	1,895
ფასი $ / მ²	$1,244	$1,400	$1,547
ქირა $ / მ²	n/a	$11.7	$11.9

გალტ & თაგარტი
ვქმნით შესაძლებლობებს

შენიშვნა: ფასები მოცემულია პირველადი ბაზრის თეთრი კარკასის ბინებისთვის

უძრავი ქონების გაყიდვების მახასიათებლები 2025 წლის II კვარტალში



ძველი ბათუმი

გაყიდვების რაოდენობა
262 ბინა
საშუალო ფასი
2,231 $ / მ²
საშუალო ქირა
12.0 $ / მ²

გონიო-კვარიათი

გაყიდვების რაოდენობა
103 ბინა
საშუალო ფასი
1,715 $ / მ²
საშუალო ქირა
N/A

ახალი ბულვარი

გაყიდვების რაოდენობა
2,187 ბინა
საშუალო ფასი
1,445 $ / მ²
საშუალო ქირა
12.3 $ / მ²

შიდა არეალი

გაყიდვების რაოდენობა
805 ბინა
საშუალო ფასი
1,320 $ / მ²
საშუალო ქირა
10.8 $ / მ²

მახინჯაური

გაყიდვების რაოდენობა
239 ბინა
საშუალო ფასი
1,296 $ / მ²
საშუალო ქირა
N/A

პერიფერიები

გაყიდვების რაოდენობა
422 ბინა
საშუალო ფასი
1,005 $ / მ²
საშუალო ქირა
11.5 $ / მ

ქობულეთი

გაყიდვების რაოდენობა
128 ბინა
საშუალო ფასი
1,233 $ / მ²
საშუალო ქირა
N/A

შენიშვნა: ბათუმი მოიცავს მახინჯაურისა და გონიო-კვარიათის ტერიტორიებს

2025 წლის II კვარტლის მიმოხილვა

შეჯამება

ბათუმის საცხოვრებელ ბაზარზე მოთხოვნამ ზრდა 2025 წლის მეორე კვარტალშიც გააგრძელა - გაყიდვები გაიზარდა როგორც პირველად, ისე მეორად ბაზარზე, წლიურად 13.1%-ით და 23.4%-ით, შესაბამისად. აღნიშნული ზრდა ნაწილობრივ ასახავს გასული წლის დაბალი ბაზის ეფექტს. ორივე ბაზარზე ზრდა განაგრძო ფასებმაც და პირველად ბაზარზე წინა კვარტალთან შედარებით 2.7%-ით გაიზარდა. ამავდროულად, ქირის ფასი 2025 წლის ივნისში, წლიურად 1.6%-ით გაიზარდა და შესაბამისად ქირის შემოსავლიანობა სხვა ქალაქებთან შედარებით მაღალ დონეზე შენარჩუნდა.

უძრავი ქონების გაყიდვები

საჯარო რეესტრის მონაცემებით, 2025 წლის მეორე კვარტალში ბათუმში 4,018 ბინა გაიყიდა, რაც წინა წელთან შედარებით 9.5%-ით მეტია, აქედან:

- მეორად ბაზარზე გაყიდვები, რაც დინამიკას რეალურ დროში აჩვენებს, 23.4%-ით გაიზარდა.
- პირველად ბაზარზე გაყიდვები, რაზეც გავლენას დაგვიანებული რეგისტრაციები ახდენს, წლიურად 0.5%-ით შემცირდა.

ჩვენ მიერ ჩატარებული დეველოპერების გამოკითხვის (რომელიც პირველადი ბაზრის ტენდენციებს რეალურ დროში ასახავს) შედეგებიც მეორადი ბაზრის მსგავსად ზრდას აჩვენებს. გამოკითხვის მიხედვით, 2025 წლის მეორე კვარტალში გაყიდული ბინების რაოდენობა წლიურად 13.1%-ით გაიზარდა. ჯამურად, 2025 წლის პირველ ნახევარში პირველად ბაზარზე გაყიდული ბინების რაოდენობა 37.3%-ით გაიზარდა.

ფასები

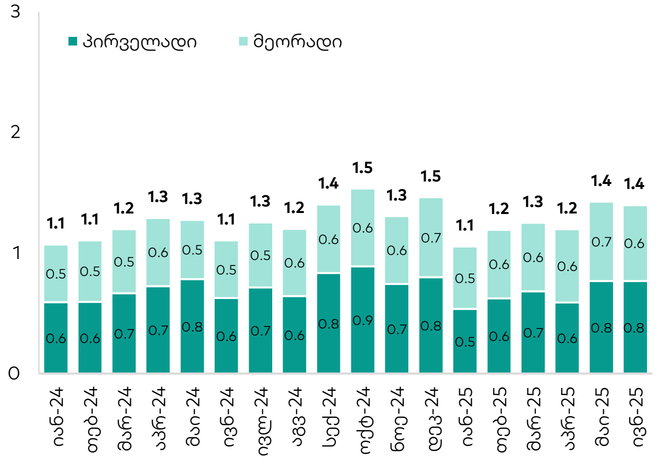
2025 წლის ივნისში, პირველად ბაზარზე კვადრატულ მეტრის საშუალო ფასმა 1,427 აშშ დოლარს მიაღწია, რაც წინა კვარტლის ფასთან შედარებით 2.7%-ითაა გაზრდილი. ამასთან, მეორადი ბაზრის ახალ პროექტებში (რაც 2013 წლიდან გაცემული ნებართვებით აშენდა) საშუალო ფასი 2025 წელს ივნისში კვარტალურად 0.7%-ით, ხოლო წლიურად 11.5%-ით გაიზარდა და 1,307 აშშ დოლარი შეადგინა.

ქირა

2025 წლის ივნისში, ბათუმში საშუალო ფართობის ბინის (50-60 კვ.მ.) ქირის ფასი წლიურად 1.6%-ით გაიზარდა და კვ.მ.-ზე 11.9 აშშ დოლარი შეადგინა.

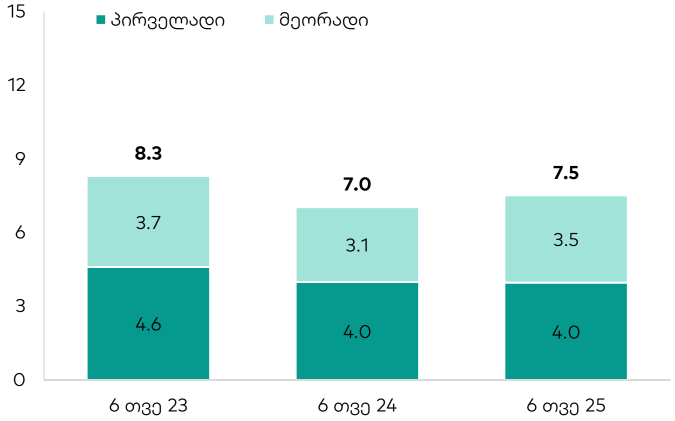
უძრავი ქონების გაყიდვები

გრაფიკი 1: თვიურად გაყიდული ბინების რაოდენობა, '000 ერთეული

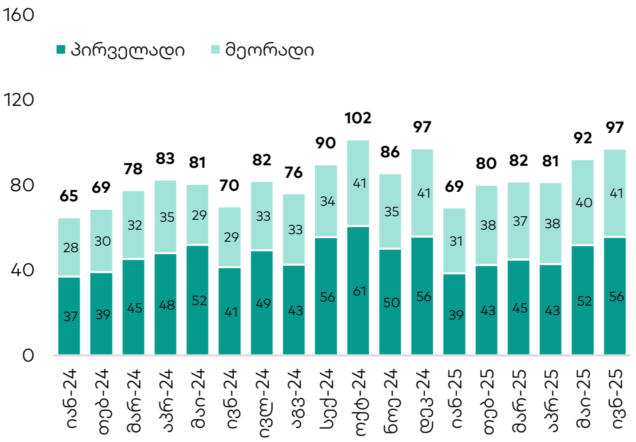


წყარო: საჯარო რეესტრი, გალტ & თაგარტი

გრაფიკი 2: ჯამურად გაყიდული ბინების რაოდენობა, '000 ერთეული

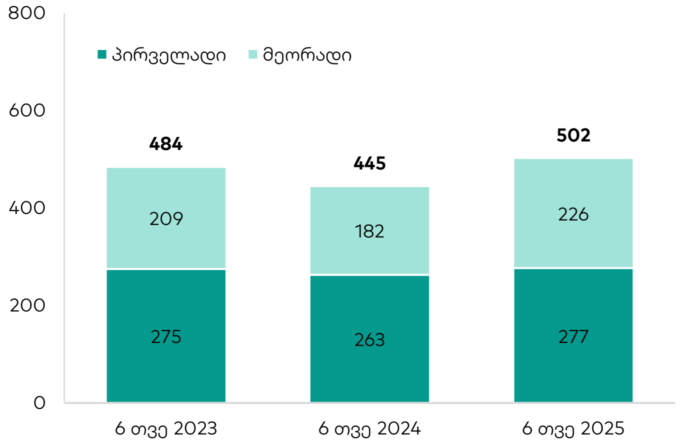


გრაფიკი 3: თვიური ბაზრის ზომა, მლნ აშშ დოლარი



წყარო: საჯარო რეესტრი, გალტ & 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 რეესტრის მონაცემებს, სადაც პირველადი ბაზრის ტრანზაქციები დაგვიანებით აისახება. ამ პრობლემის აღმოსაფხვრელად ჩვენ სისტემატურად ვატარებთ დეველოპერების გამოკითხვას

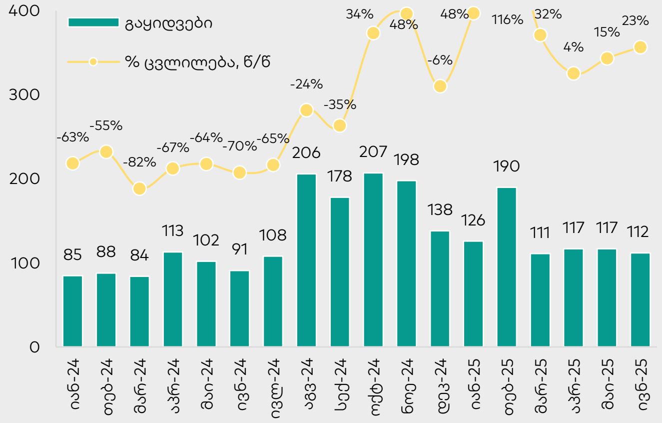
გალტ & თაგარტის სისტემური დეველოპერების გამოკითხვა

2025 წლის ივლისში, ჩვენ ჩავატარეთ სისტემური დეველოპერების გამოკითხვა, რომელიც მოიცავდა 20-ზე მეტ საცხოვრებელ პროექტს ბათუმში.

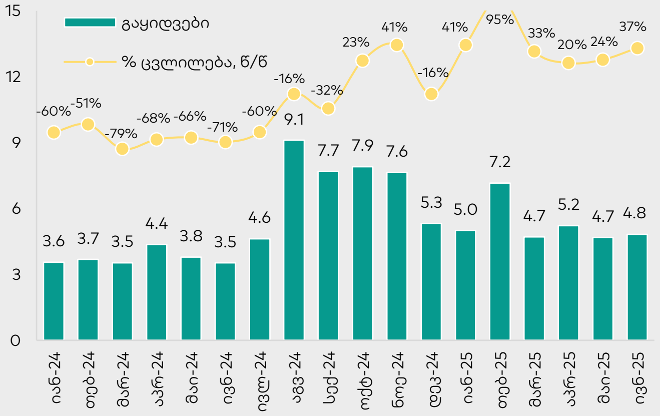
კვლევის შედეგებზე დაყრდნობით:

- 2025 წლის მეორე კვარტალში გაყიდული ბინების რაოდენობა წლიურად 49.2%-ით გაიარდა და 346-ს მიაღია.
- ჯამურად, 2025 წლის პირველ ნახევარში, შერჩეული დეველოპერების პროექტებში 773 ბინა გაიყიდა, რაც წინა წლის ამავე პერიოდთან შედარებით 37.3%-ით მეტია.
- ამასთან, 2025 წლის მეორე კვარტალში გაყიდული საცხოვრებელი ფართობი 26.3%-ით გაიზარდა და 14,736 კვ.მ. შეადგინა.
- 2025 წლის 6 თვეში გაყიდული საცხოვრებელი ფართობი 31,607 კვ.მ. იყო, რაც 2024 წლის პირველი ნახევრის გაყიდვებზე 40.9%-ით მეტია.

გრაფიკი 5: თვიურად გაყიდული უძრავი ქონების რაოდენობა



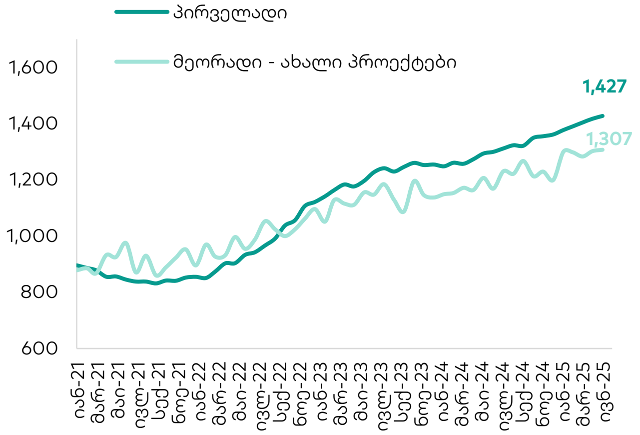
გრაფიკი 6: თვიურად გაყიდული უძრავი ქონების ფართობი, '000 კვ.მ.



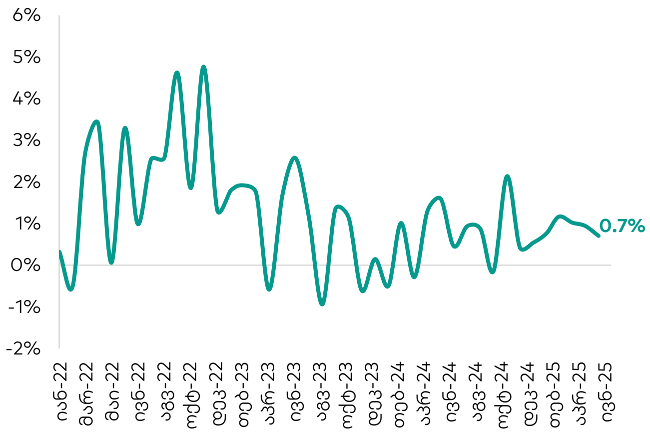
წყარო: გალტ & თაგარტის შერჩეული დეველოპერების გამოკითხვა

უძრავი ქონების ფასი და ქირა

გრაფიკი 7: უძრავი ქონების საშუალო შეწონილი ფასები, აშშ დოლარი/მ²

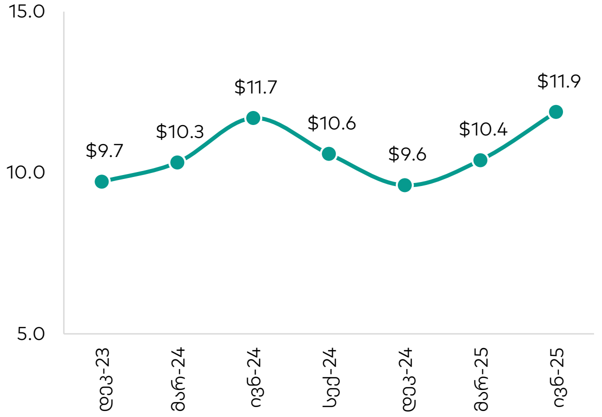


გრაფიკი 8: ფასების თვიური ცვლილება პირველად ბაზარზე, %

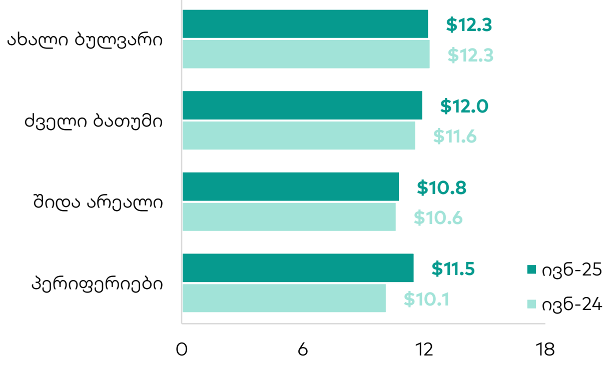


წყარო: საჯარო რეესტრი, გალტ & თაგარტი

გრაფიკი 9: ქირის საშუალო შეწონილი ფასი ბათუმში, აშშ დოლარი/მ²



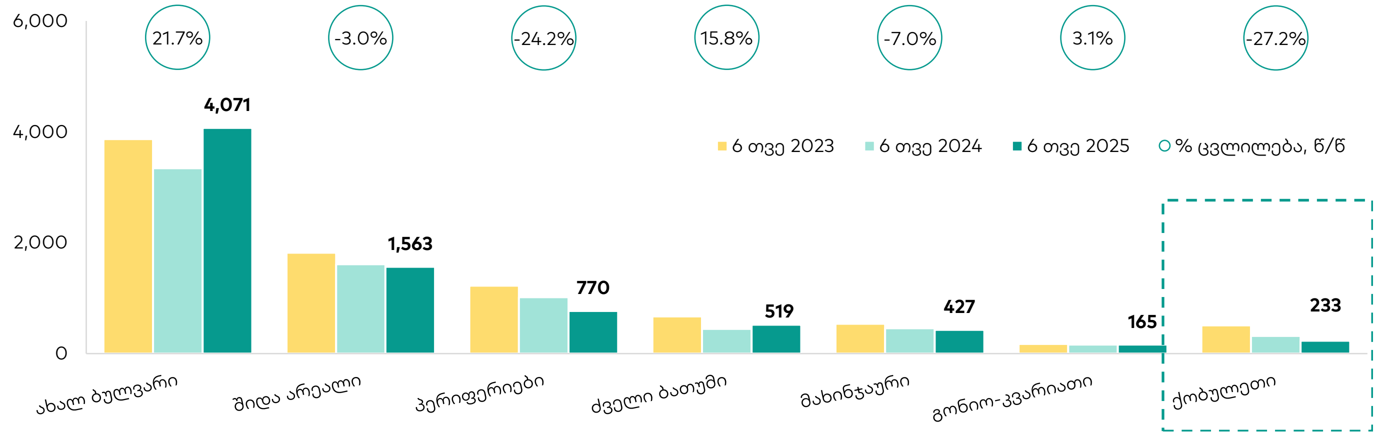
გრაფიკი 10: ქირის საშუალო შეწონილი ფასი ბათუმში უბნების მიხედვით, აშშ დოლარი/მ²



წყარო: ნუმბეო, გალტ & თაგარტი
შენიშვნა: ქირები მოცემულია ბათუმში ახალაშენებულ 30-60 მ2 ბინებზე. ზოგიერთი უბანი არ არის მოცემული მონაცემების მცირე რაოდენობის გამო

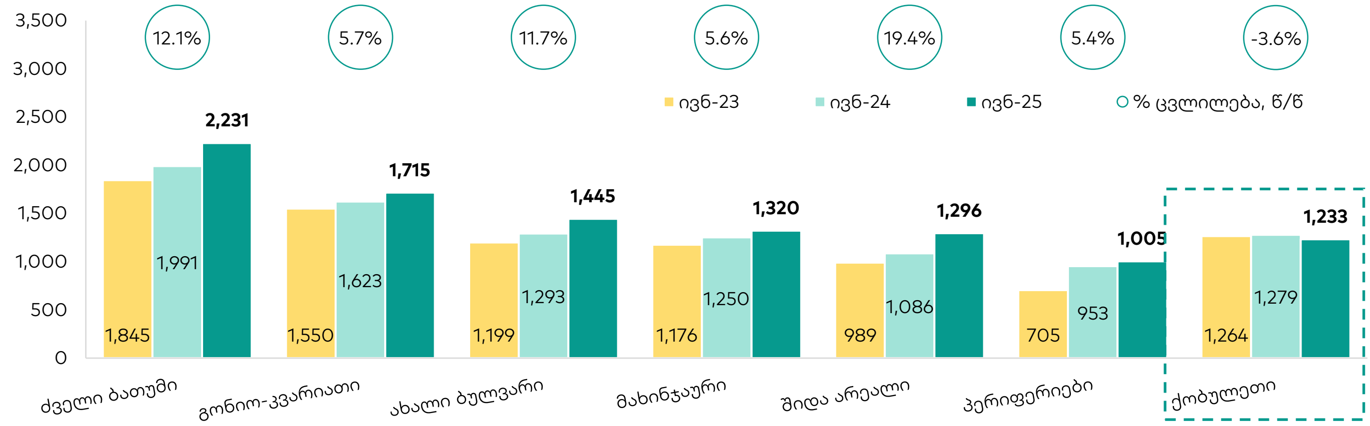
ბათუმის უბნები

გრაფიკი 11: ბათუმში გაყიდული ბინების რაოდენობა უბნების მიხედვით



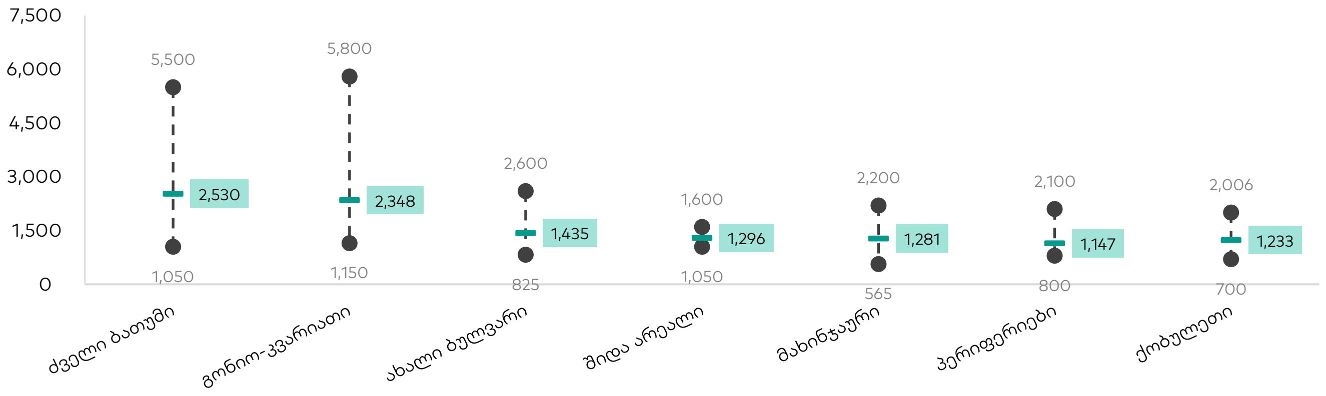
წყარო: საჯარო რეესტრი, გალტ & თაგარტი

გრაფიკი 12: უძრავი ქონების ფასები პირველადი ბაზრის თეთრი კარკასის ბინებზე უბნების მიხედვით, აშშ დოლარი/მ²



წყარო: გალტ & თაგარტი

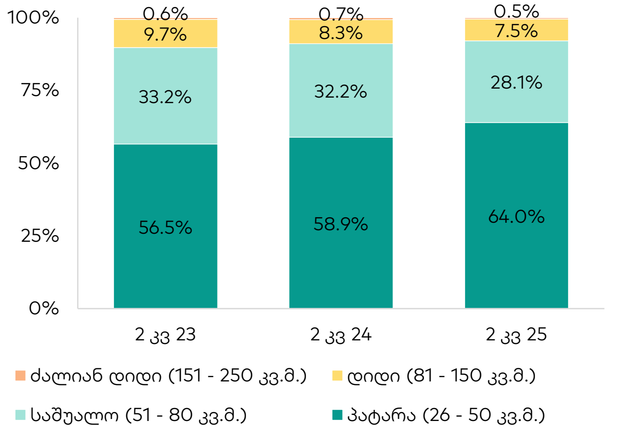
გრაფიკი 13: უძრავი ქონების ფასების დიაპაზონი პირველად ბაზარზე უბნების მიხედვით ივნ-25, აშშ დოლარი/მ²



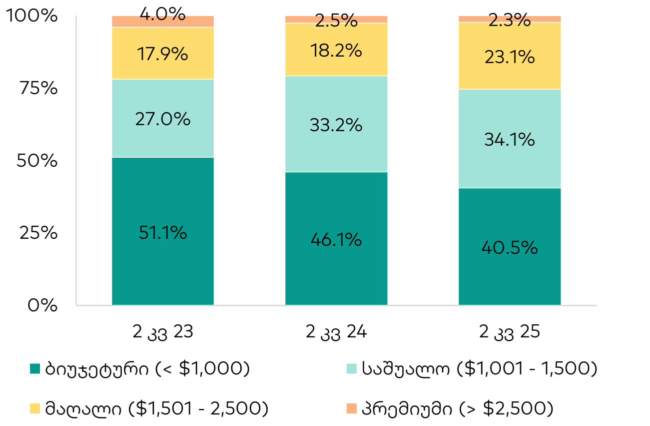
წყარო: გალტ & თაგარტი

უძრავი ქონების მახასიათებლები

გრაფიკი 14: უძრავი ქონების გაყიდვები ზომის მიხედვით (მთლიანი გაყიდვების %)

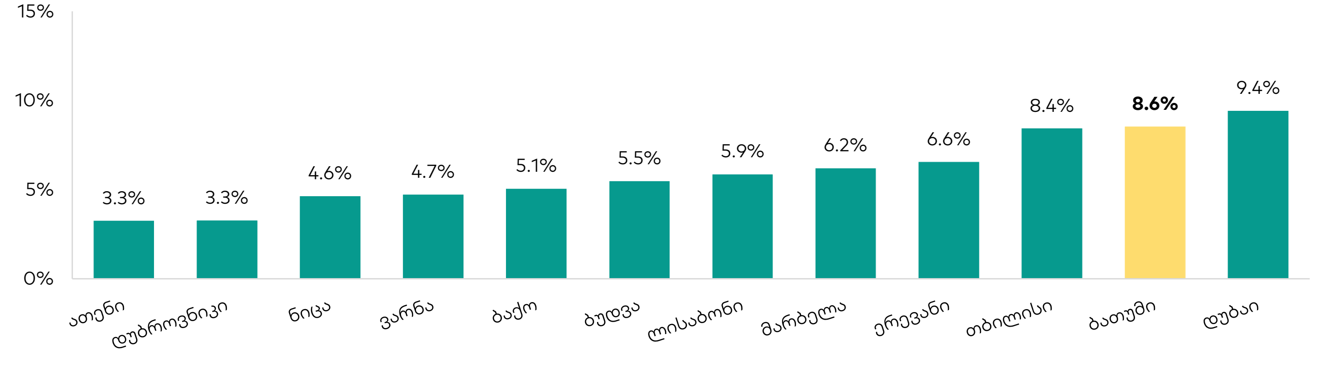


გრაფიკი 15: უძრავი ქონების გაყიდვები ფასის სეგმენტის მიხედვით (მთლიანი გაყიდვების %)



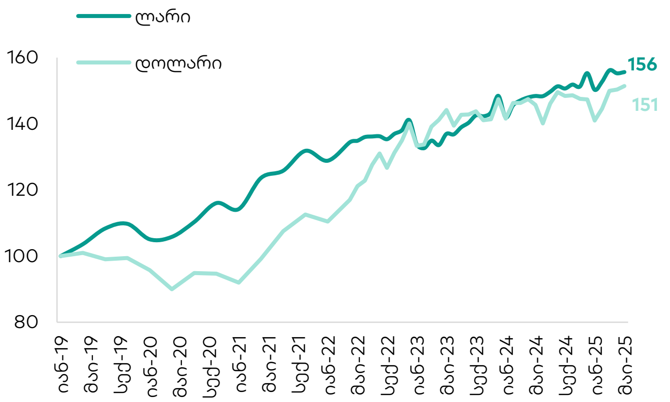
წყარო: საჯარო რეესტრი, გალტ & თაგარტი

გრაფიკი 16: ქირის შემოსავლიანობა ქალაქების მიხედვით, 2025 წლის ივნისი



წყარო: ნუმბეო, გალტ & თაგარტი

გრაფიკი 17: მშენებლობის ღირებულების ინდექსი, I კვარტალი 2019=100



	წ/წ ზრდა მაი-25, აშშ დოლარი	თვე/თვე ზრდა მაი-25, აშშ დოლარი
მშენებლობის ღირებულება	**3.9%**	**0.7%**
სამშენებლო მასალები	*1.1%*	*0.8%*
ხელფასები	*16.8%*	*1.3%*
ტექნიკა	*7.8%*	*0.4%*
ტრანსპორტი, საწვავი და ელექტროენერგია	*-4.0%*	*-1.2%*
სხვა ხარჯები	*2.5%*	*0.9%*

წყარო: საქსტატი, გალტ & თაგარტი

მნიშვნელოვანი შეტყობინება

ეს დოკუმენტი არის სს "გალტ ენდ თაგარტის" ("Galt & Taggart"), რომელიც არის სს Lion Finance Group ("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.

გალტ ენდ თაგარტი უფლებამოსილია აწარმოოს პროფესიონალური აქტივობა საქართველოს ბაზარზე. ამ დოკუმენტის ცირკულირება გარკვეული იურისდიქციების ფარგლებში შეიძლება აკრძალული იყოს კანონით. პირებს, რომელთა მფლობელობაშიც ეს დოკუმენტი აღმოჩნდება, გალტ ენდ თაგარტისგან 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 მიაჩნიათ სწორად, მათ საკუთარ ამოცანებსა და ფინანსურ მდგომარეობაზე დაყრდნობით. ამ პროცესში ამგვარი მიმღები პირები დარწმუნებული უნდა იყვნენ თავიანთ ქმედებებში, როცა ახორციელებენ რისკების შეფასებას, რომლებიც დამახასიათებელია განვითარებად ბაზრებზე ინვესტირებისთვის, მათ შორის პოტენციური პოლიტიკური და ეკონომიკური არასტაბილურობა, სხვა პოლიტიკური რისკები, კერძოდ, ცვლილებები კანონებში და ტარიფებში, აქტივების ნაციონალიზაცია და ვალუტის გაცვლითი კურსის რისკი.

გალტ ენდ თაგარტის ან ჯგუფის რომელიმე წევრის ან მათი დირექტორების, თანამშრომლების, ფილიალების, მრჩევლების ან აგენტების, 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, გალტ ენდ თაგარტის ან ჯგუფის 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, გალტ ენდ თაგარტი ან ჯგუფის 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 გალტ ენდ თაგარტს 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. გალტ ენდ თაგარტის ან ჯგუფის რომელიმე წევრის ან მათი დირექტორების, თანამშრომლების, ფილიალების, მრჩევლების ან აგენტების 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 გალტ ენდ თაგარტის 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 გალტ ენდ თაგარტი, არც ჯგუფის რომელიმე წევრი, ან მათი დირექტორები, თანამშრომლები, ფილიალები, მრჩევლები ან აგენტები არ გასცემენ რაიმე რწმუნებას ან გარანტიას, აშკარად გამოხატულს ან ნაგულისხმევს, ამ დოკუმენტის სარგებლიანობაზე მომავალი საქმიანობის პროგნოზირების საკითხში, ან რომელიმე ფასიანი ქაღალდის ან აქტივის მიმდინარე ან მომავალი ღირებულების შეფასებაში.

გალტ ენდ თაგარტს და ჯგუფის ნებისმიერ წევრს შეიძლება ჰქონდეს ბიზნესი ან ცდილობდეს ბიზნეს-ურთიერთობის დამყარებას კომპანიებთან, რომლებიც მოცულნი არიან ამ კვლევით. შედეგად, ინვესტორებმა უნდა იცოდნენ ინტერესთა პოტენციური კონფლიქტის შესახებ, რომელსაც შეუძლია გავლენა მოახდინოს ამ დოკუმენტში არსებული ინფორმაციის ობიექტურობაზე.

ამ დოკუმენტის მიმღები პირები პასუხისმგებელნი 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 | evabochorishvili@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