

უძრავი ქონების ბაზარი

ქალაქი თბილისი

2 | ივლისი-სექტემბერი 2016

ბაზრის ტენდენციები

უძრავი ქონების ბაზრის ლაბორატორია



ISET



უძრავი ქონების ინდექსი ასახავს უძრავი ქონების ფასის რეალურ ცვლილებას. მისგან განსხვავებით საშუალო ფასი (კვ.მ უძრავი ქონების ფასი) წმინდა საფასო ცვლილებას ვერ გვიჩვენებს. მაგალითად, საშუალო ფასი იზრდება, თუ კონკრეტულ თვეში ბაზარზე უფრო ძვირი ქონებები იყიდება (საუკეთესო მდებარეობით, საუკეთესო რემონტით), ვიდრე წინა თვეში. თუმცა აღნიშნული არ ნიშნავს, რომ ზოგადად უძრავი ქონების ფასები გაიზარდა. უძრავი ქონების ინდექსი ზომავს წმინდა საფასო ცვლილებებს საბაზისო პერიოდთან (აპრილი, 2015) მიმართებაში, რისთვისაც ქონების ხარისხის ფაქტორი გამოირიცხება.

უძრავი ქონების ინდექსის ტიპებია მაყიდვის ფასის ინდექსი და ქირის | იჯარის ფასის ინდექსი.

გამოყენებული შემოკლებები

ASP	გაყიდვის საშუალო ფასი კვ.მ-ზე
ARP	ქირის იჯარის საშუალო ფასი კვ.მ-ზე
SPI	გაყიდვის ფასის ინდექსი
RPI	ქირის იჯარის ფასის ინდექსი
MoM (%)	პროცენტული ცვლილება წინა თვესთან შედარებით
YoY (%)	პროცენტული ცვლილება წინა წელთან შედარებით
REM lab	უძრავი ქონების ბაზრის ლაბორატორია
დოლ	აშშ დოლარი
ლარი	ქართული ლარი
ერთ	ერთეული
საბ	საქართველოს ეროვნული ბანკი
საჯარო რეესტრი	საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მასვლითი კურსი აშშ დოლარი | ქართული ლარი დინამიკა თვეების მიხედვით, 2015-2016

თვე-წელი	დოლ ლარი	MoM (%)	YoY (%)
სექ-15	2.3985	3.4%	37.4%
ოქტ-15	2.3928	-0.2%	36.4%
ნოვ-15	2.4017	0.4%	35.1%
დეკ-15	2.3992	-0.1%	27.3%
იან-16	2.4360	1.5%	25.5%
თებ-16	2.4829	1.9%	19.0%
მარ-16	2.3894	-3.8%	9.0%
აპრ-16	2.2652	-5.2%	0.3%
მაი-16	2.1860	-3.5%	-5.9%
ივნ-16	2.1877	0.1%	-3.3%
ივლ-16	2.3367	6.8%	3.6%
აგვ-16	2.3187	-0.8%	-0.1%
სექ-16	2.3113	-0.3%	-3.6%

წყარო: სპ 2016

უძრავი ქონების გაყიდვა

ძირითადი ფაქტები

თბილისის უძრავი ქონების ბაზარი განაგრძობს ზრდას: სექტემბერში გაყიდვები გაიზარდა (+14.0% წინა თვესთან შედარებით, +47.1% წინა წელთან შედარებით) და 3331 ერთეული შეადგინა. ბაზარი გაიზარდა ივლისშიც (+4.3% წინა თვესთან შედარებით), ხოლო აგვისტოში უმნიშვნელოდ შემცირდა (-0.3% წინა თვესთან შედარებით).

სექტემბერში თბილისის წილმა ქვეყნის მასშტაბით უძრავი ქონების გაყიდვებში პიკს მიაღწია და 42.1%-მდე გაიზარდა (39.2% ივლისში, 36.2% აგვისტოში).

ა.წ. ივლისი-სექტემბრის გაყიდვების მიხედვით თბილისის 3 უმსხვილესი რაიონია:

ვაკე (თვეში საშუალოდ 529 ერთეული, 20.1%)

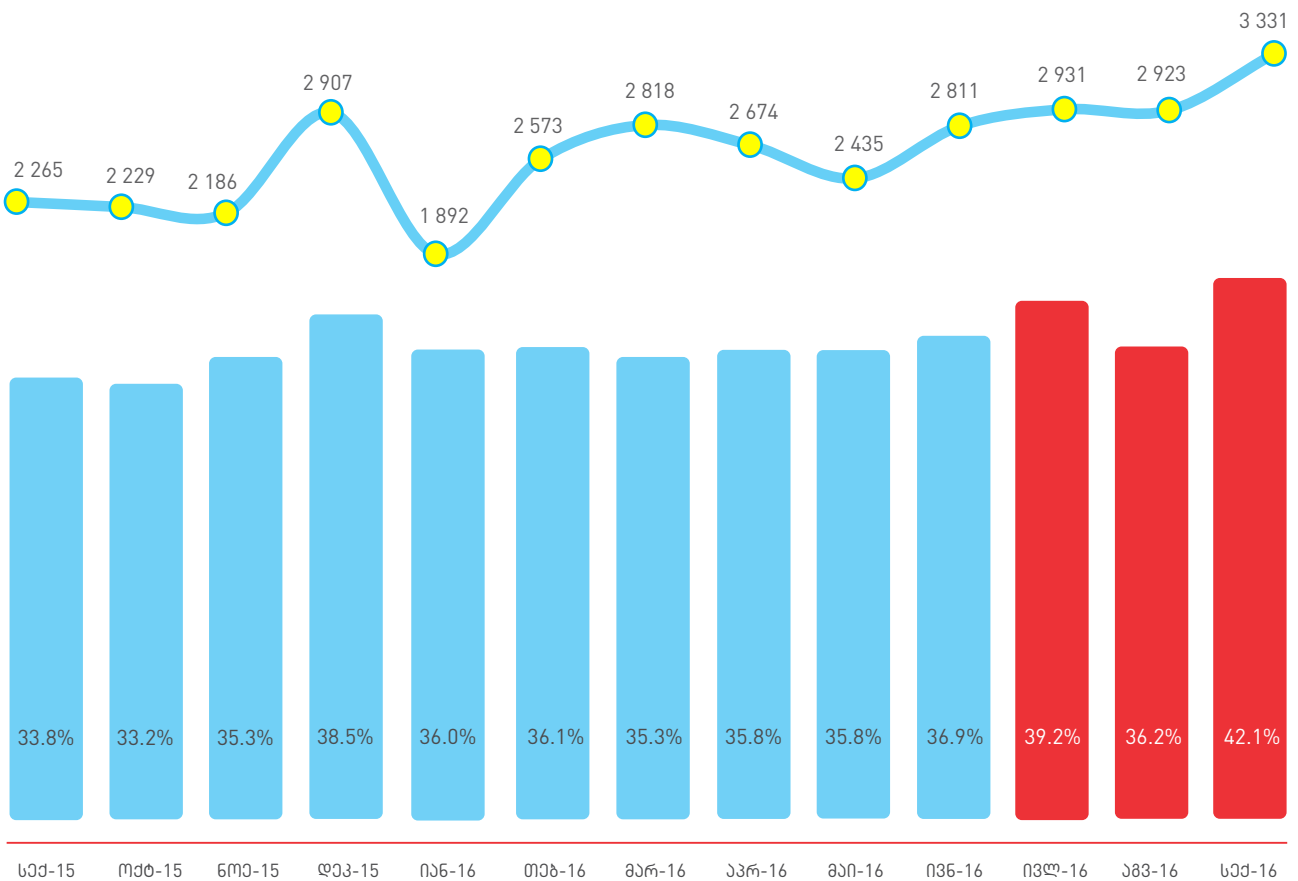
საბურთალო (თვეში საშუალოდ 406 ერთეული, 15.4%)

სამგორი (თვეში საშუალოდ 292 ერთეული, 11.1%)

გაყიდვების ტრენდი

უძრავი ქონება... თბილისი და საქართველო
დინამიკა თვეების მიხედვით, 2015-2016

- გაყიდვების რაოდენობა... თბილისი
- თბილისის წილი მთლიან გაყიდვებში



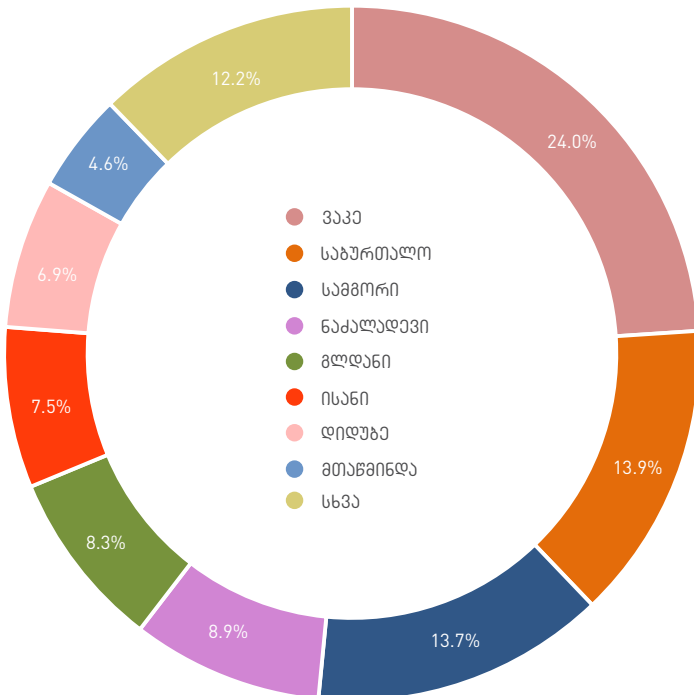
წყარო: საბარო რეესტრი 2016

მაყიდვების ტრენდი
უძრავი ქონება... თბილისი და საქართველო
დინამიკა თვეების მიხედვით, 2015-2016

თვე-წელი	თბილისი (ერთ)	MoM (%)	ქვეყანა (ერთ)	MoM (%)
სექ-15	2 265	21.1%	6 703	17.9%
ოქტ-15	2 229	-1.6%	6 704	0.0%
ნოვ-15	2 186	-1.9%	6 191	-7.7%
დეკ-15	2 907	33.0%	7 547	21.9%
იან-16	1 892	-34.9%	5 262	-30.3%
თებ-16	2 573	36.0%	7 135	35.6%
მარ-16	2 818	9.5%	7 981	11.9%
აპრ-16	2 674	-5.1%	7 468	-6.4%
მაი-16	2 435	-8.9%	6 806	-8.9%
ივნ-16	2 811	15.4%	7 620	12.0%
ივლ-16	2 931	4.3%	7 483	-1.8%
აგვ-16	2 923	-0.3%	8 076	7.9%
სექ-16	3 331	14.0%	7 909	-2.1%

წყარო: საჯარო რეესტრი 2016

უძრავი ქონების მაყიდვები
თბილისის რაიონები
სექტემბერი, 2016



წყარო: საჯარო რეესტრი 2016

საცხოვრებელი ქონების ფასები

ძირითადი ფაქტები

საცხოვრებელი ქონების ბაზარზე ა.წ. ივლისი-სექტემბერში გაყიდვის და ქირის ფასის ინდექსები იზრდებოდა, გაყიდვის საშუალო ფასს ახასიათებდა დაღმავალი ტრენდი, ხოლო ქირის საშუალო ფასი ა.წ. სექტემბერში უმნიშვნელოდ გაიზარდა 2-თვიანი ვარდნის შემდეგ.

სექტემბერში საცხოვრებელი ქონების გაყიდვის ფასის ინდექსი გაიზარდა 1.4%-ით წინა თვესთან და შემცირდა 2.4%-ით წინა წელთან შედარებით. ამასთან, ბოლო თვეების განმავლობაში გაყიდვის ფასის ინდექსი 1.020-დან 1.036-მდე გაიზარდა.

საცხოვრებელი ქონების ქირის ფასის ინდექსი სექტემბერში გაიზარდა 0.01%-ით წინა თვესთან და შემცირდა 15.6%-ით წინა წელთან შედარებით, ხოლო ბოლო 3 თვეში ქირის ფასის ინდექსი 0.933-დან 0.955-მდე გაიზარდა.

სექტემბერში საცხოვრებელი ქონების გაყიდვის საშუალო ფასმა 1 კვ.მ-ზე 859 აშშ დოლარი (-0.1% წინა თვესთან შედარებით, -0.3% წინა წელთან შედარებით), ხოლო ქირის საშუალო ფასმა - 6.98 აშშ დოლარი (+1.4% წინა თვესთან შედარებით, -9.6% წინა წელთან შედარებით) შეადგინა.

სექტემბრის მონაცემებით თბილისის ყველაზე ძვირი და იაფი საცხოვრებელი ქონება მდებარეობდა:

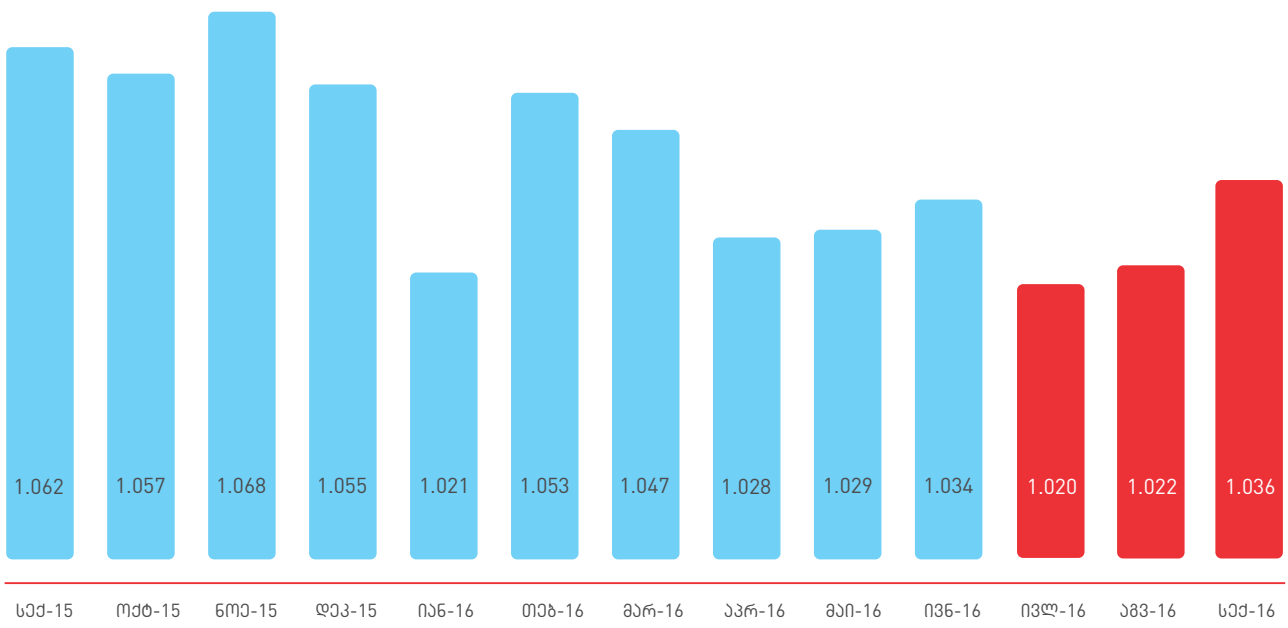
გაყიდვის საშუალო ფასის მიხედვით

მთაწმინდასა (991 აშშ დოლარი) და სამგორში (555 აშშ დოლარი)

ქირის საშუალო ფასის მიხედვით

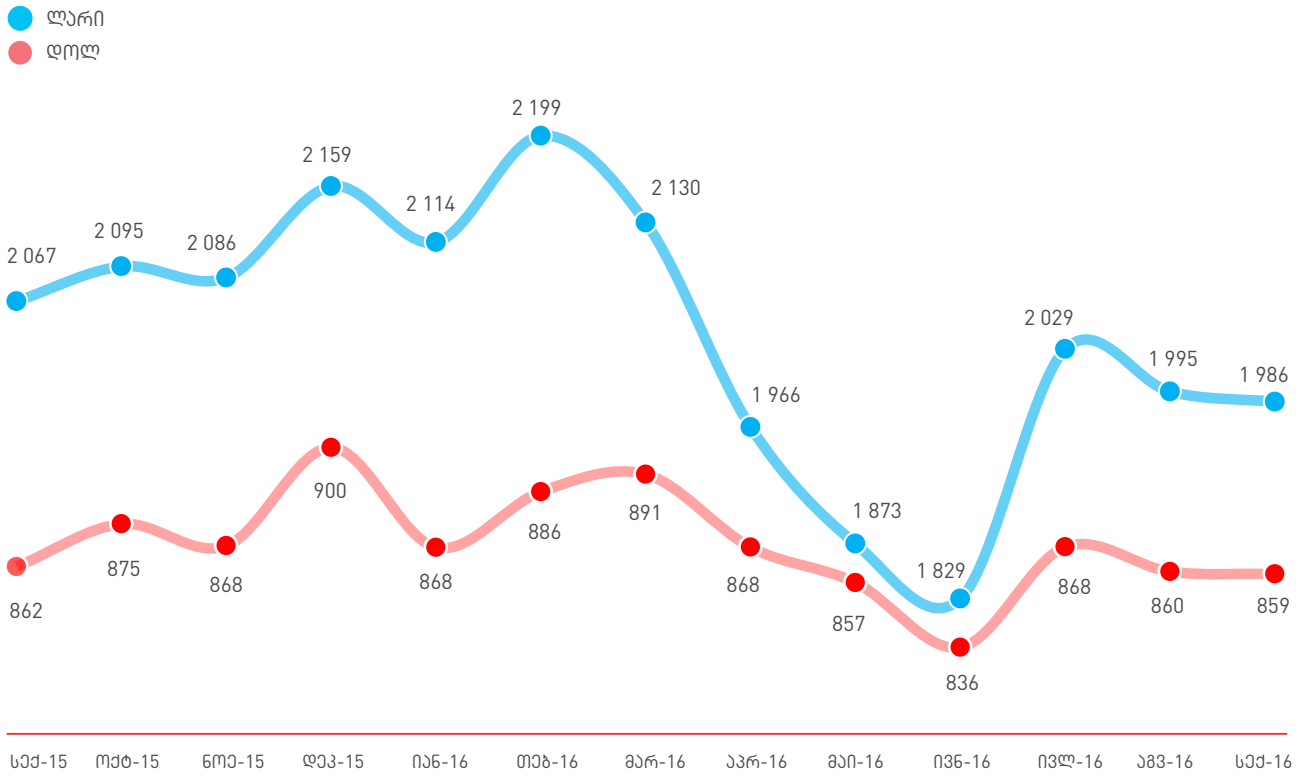
მთაწმინდასა (8.06 აშშ დოლარი) და გლდანში (4.31 აშშ დოლარი)

გაყიდვის ფასის ინდექსი | SPI
საცხოვრებელი ქონება... თბილისი
დინამიკა თვეების მიხედვით, 2015-2016



წყარო: REM lab 2016

გაყიდვის საშუალო ფასი | ASP
სასხომოვრებაელი ქონება... თბილისი
დინამიკა თვეების მიხედვით, 2015-2016



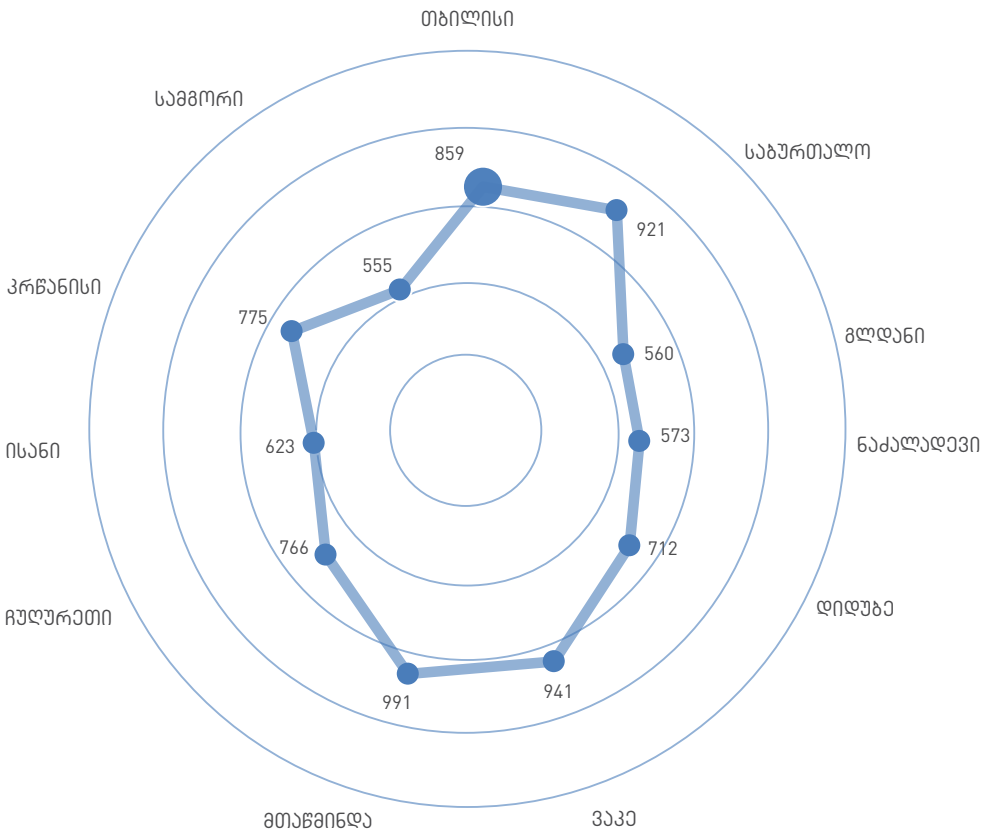
წყარო: REM lab 2016

გაყიდვის საშუალო ფასი | ASP
სასხომოვრებაელი ქონება... თბილისი
დინამიკა თვეების მიხედვით, 2015-2016

თვე-წელი	ASP (დოლარი)	MoM (%)	YoY (%)	ASP (ლარი)	MoM (%)	YoY (%)
საქ-15	862	3.1%	-3.1%	2 067	6.6%	33.1%
ოქტ-15	875	1.6%	0.2%	2 095	1.3%	36.6%
ნოვ-15	868	-0.8%	-4.2%	2 086	-0.4%	29.5%
დეკ-15	900	3.6%	-0.5%	2 159	3.5%	26.7%
იან-16	868	-3.6%	2.5%	2 114	-2.1%	28.7%
თებ-16	886	2.1%	0.0%	2 199	4.0%	18.9%
მარ-16	891	0.6%	5.9%	2 130	-3.2%	15.4%
აპრ-16	868	-2.6%	1.2%	1 966	-7.7%	1.6%
მაი-16	857	-1.3%	-2.8%	1 873	-4.7%	-8.5%
ივნ-16	836	-2.4%	-5.3%	1 829	-2.3%	-8.4%
ივლ-16	868	3.8%	-1.8%	2 029	10.9%	1.7%
აგვ-16	860	-0.9%	2.9%	1 995	-1.7%	2.8%
საქ-16	859	-0.1%	-0.3%	1 986	-0.4%	-3.9%

წყარო: REM lab 2016

გაყიდვის საშუალო ფასი, დოლ | ASP
სახსოვრებალი ქონება... თბილისის რაიონები
სექტემბერი, 2016



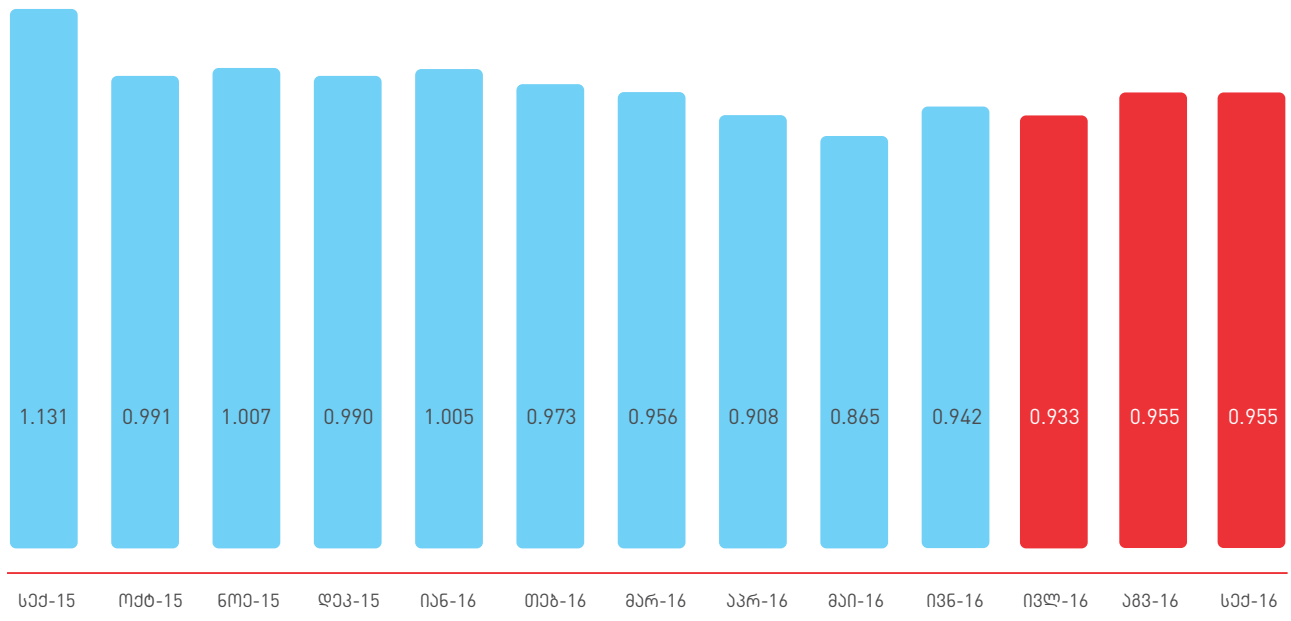
წყარო: REM lab 2016

გაყიდვის საშუალო ფასი | ASP
სახსოვრებალი ქონება... თბილისის რაიონები
სექტემბერი, 2016

რაიონი	ASP (დოლ)	MoM (%)	ASP (ლარი)	MoM (%)
საბურთალო	921	3.5%	2 128	3.2%
გლდანი	560	3.5%	1 294	3.2%
ნაკალაძევი	573	3.3%	1 324	3.0%
დიდუბე	712	2.4%	1 645	2.1%
ვაკე	941	-4.6%	2 175	-4.9%
მთაწმინდა	991	-1.8%	2 291	-2.1%
რულურთი	766	2.3%	1 769	2.0%
ისანი	623	-0.4%	1 439	-0.7%
კრწანისი	775	-10.1%	1 791	-10.4%
სამგორი	555	5.9%	1 282	5.5%
თბილისი	859	-0.1%	1 986	-0.4%

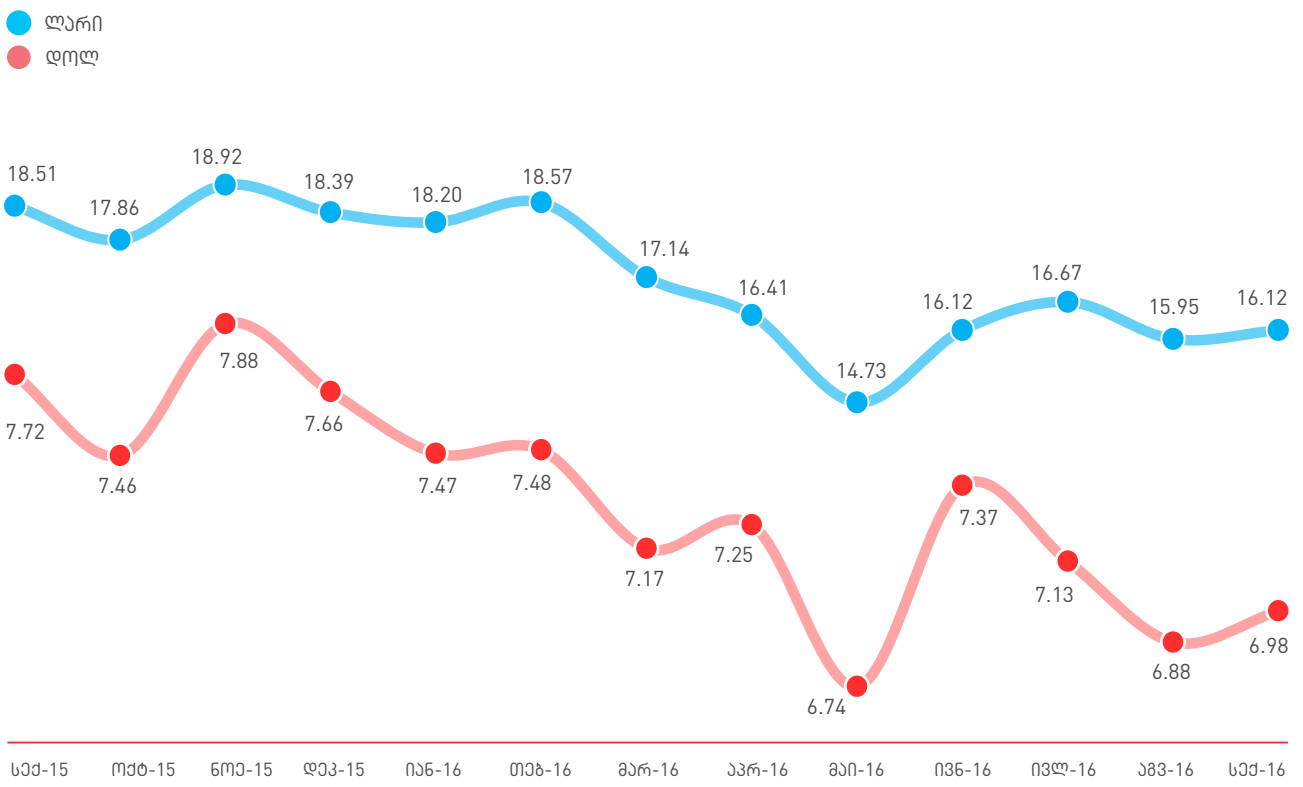
წყარო: REM lab 2016

ქირის ფასის ინდექსი | RPI
საცხოვრებელი ქონება... თბილისი
დინამიკა თვეების მიხედვით, 2015-2016



წყარო: REM lab 2016

ქირის საშუალო ფასი | ARP
საცხოვრებელი ქონება... თბილისი
დინამიკა თვეების მიხედვით, 2015-2016



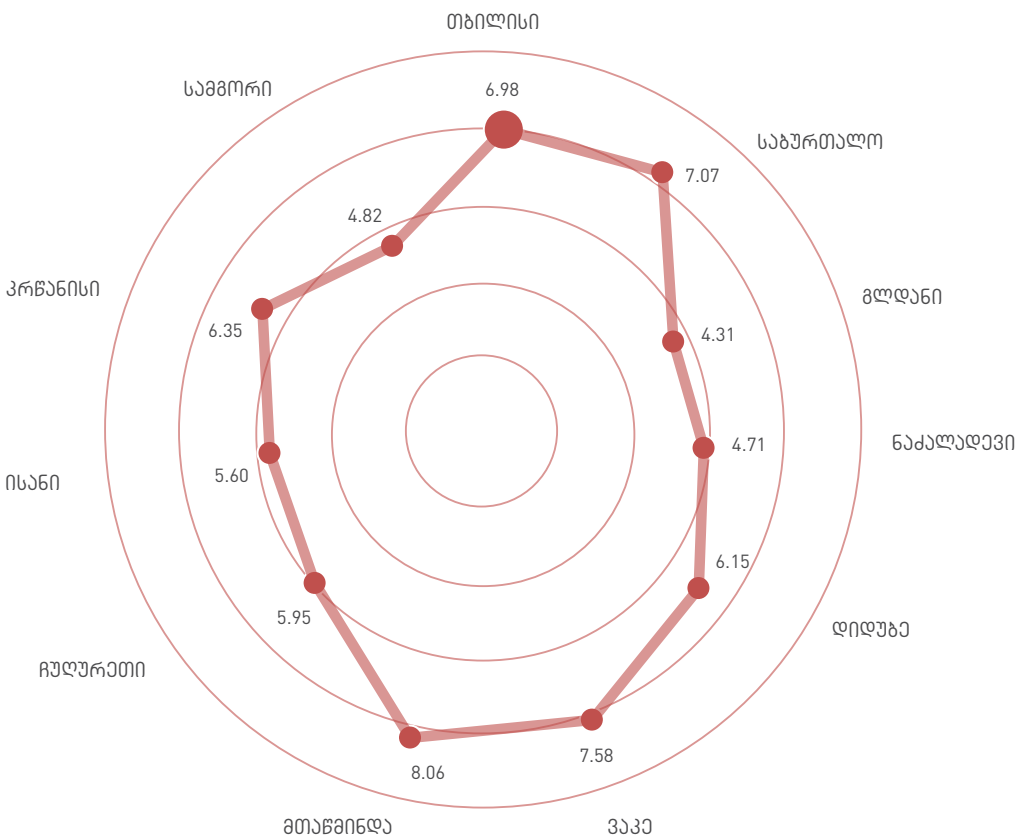
წყარო: REM lab 2016

ქირის საშუალო ფასი | ARP
საქსოვრებალი ქონება... თბილისი
დინამიკა თვეების მიხედვით, 2015-2016

თვე-წელი	ARP (დოლ)	MoM (%)	YoY (%)	ARP (ლარი)	MoM (%)	YoY (%)
სექ-15	7.72	-0.4%	-7.4%	18.51	2.9%	27.3%
ოქტ-15	7.46	-3.3%	10.3%	17.86	-3.5%	22.3%
ნოვ-15	7.88	5.5%	-5.1%	18.92	5.9%	28.3%
დეკ-15	7.66	-2.7%	-5.4%	18.39	-2.8%	20.4%
იან-16	7.47	-2.5%	-8.2%	18.20	-1.0%	15.2%
თებ-16	7.48	0.1%	-6.1%	18.57	2.1%	11.7%
მარ-16	7.17	-4.1%	10.8%	17.14	-7.7%	-2.8%
აპრ-16	7.25	1.0%	-9.2%	16.41	-4.2%	-8.9%
მაი-16	6.74	-7.0%	18.3%	14.73	-10.2%	-23.1%
ივნ-16	7.37	9.4%	-7.7%	16.12	9.4%	-10.8%
ივლ-16	7.13	-3.2%	-7.7%	16.67	3.4%	-4.4%
აგვ-16	6.88	-3.6%	11.2%	15.95	-4.3%	-11.3%
სექ-16	6.98	1.4%	-9.6%	16.12	1.1%	-12.9%

წყარო: REM lab 2016

ქირის საშუალო ფასი, დოლ | ARP
საქსოვრებალი ქონება... თბილისის რაიონები
სექტემბერი, 2016



წყარო: REM lab 2016

ქირის საშუალო ფასი | ARP
სახსოვრებაელი ქონება... თბილისის რაიონები
სექტემბერი, 2016

რაიონი	ARP (დოლ)	MoM (%)	ARP (ლარი)	MoM (%)
საბურთალო	7.07	4.2%	16.35	3.8%
გლდანი	4.31	0.1%	9.97	-0.2%
ნაკალაძევი	4.71	-1.9%	10.88	-2.2%
დიდუბა	6.15	3.4%	14.22	3.0%
ვაკე	7.58	1.3%	17.52	0.9%
მთაწმინდა	8.06	4.5%	18.63	4.2%
ჩუღურეთი	5.95	-2.1%	13.76	-2.4%
ისანი	5.60	-13.3%	12.95	-13.6%
კრწანისი	6.35	-4.5%	14.67	-4.8%
სამგორი	4.82	6.6%	11.13	6.2%
თბილისი	6.98	1.4%	16.12	1.1%

წყარო: REM lab 2016

კომერციული ქონების ფასები

ძირითადი ფაქტები

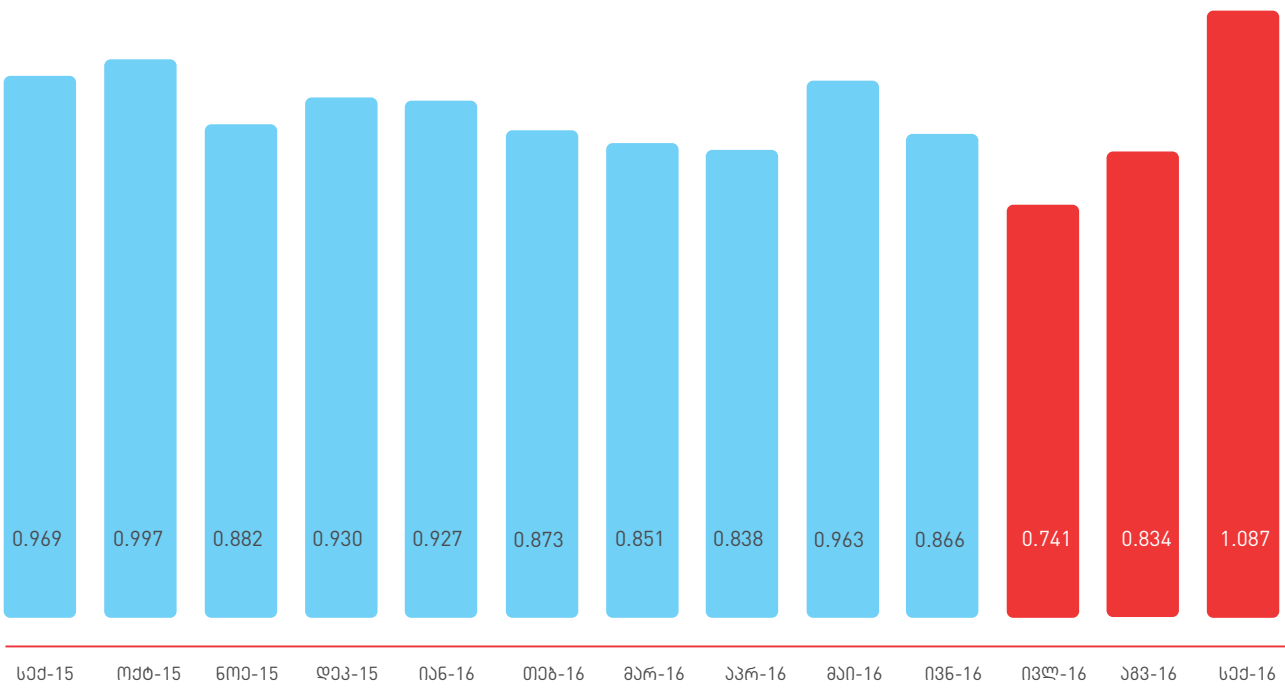
კომერციული ქონების ბაზარზე ა.წ. ივლისი-სექტემბერში გაყიდვის ფასის ინდექსი იზრდებოდა, ხოლო იჯარის ფასის ინდექსი მნიშვნელოვნად შემცირდა. გაყიდვის საშუალო ფასი ივლისის ვარდნის შემდეგ აგვისტოსა და სექტემბერში გაიზარდა. 2-თვიანი ვარდნის შემდეგ სექტემბერში გაიზარდა იჯარის საშუალო ფასიც.

სექტემბერში კომერციული ქონების გაყიდვის ფასის ინდექსი გაიზარდა (+30.4% წინა თვესთან შედარებით, +12.2% წინა წელთან შედარებით), ხოლო იჯარის ფასის ინდექსი შემცირდა (-17.1% წინა თვესთან შედარებით, -33.6% წინა წელთან შედარებით). ამასთან, ბოლო 3 თვეში გაყიდვის ფასის ინდექსი 0.741-დან 1.087-მდე გაიზარდა, ხოლო იჯარის ფასის ინდექსი 1.053-დან 0.876-მდე შემცირდა.

ა.წ. სექტემბერში კომერციული ქონების გაყიდვის საშუალო ფასმა 1 კვ.მ-ზე 1 075 აშშ დოლარი (+1.3% წინა თვესთან შედარებით, -3.7% წინა წელთან შედარებით), ხოლო იჯარის საშუალო ფასმა - 10.12 აშშ დოლარი (+6.3% წინა თვესთან შედარებით, -15.9% წინა წელთან შედარებით) შეადგინა.

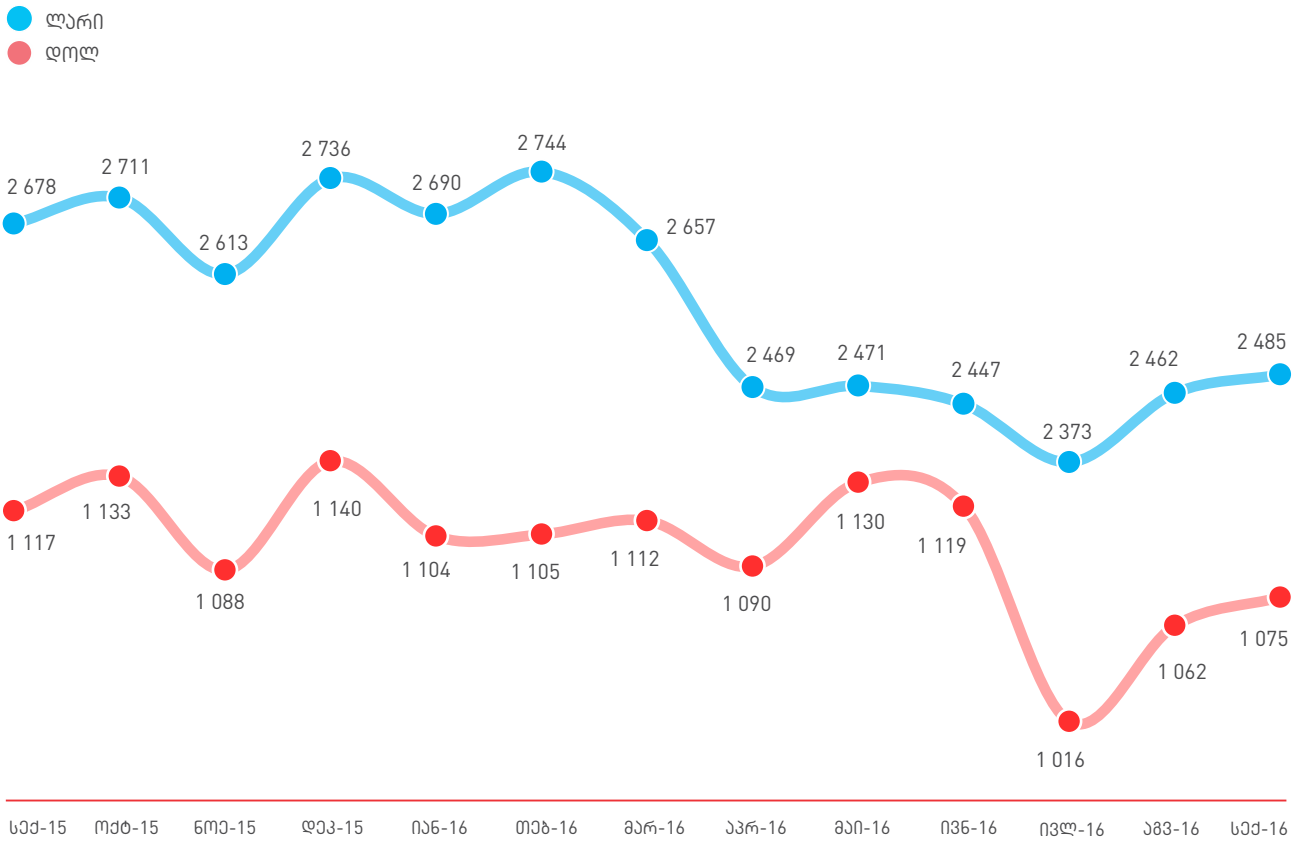
შენიშვნა: პუბლიკაციაში ასახულია კომერციული ქონების ფასების საპილოტე, წინასწარი შეფასება

გაყიდვის ფასის ინდექსი | SPI
კომერციული ქონება... თბილისი
დინამიკა თვეების მიხედვით, 2015-2016



წყარო: REM lab 2016

გაყიდვის საშუალო ფასი | ASP
კომერციული ქონება... თბილისი
დინამიკა თვეების მიხედვით, 2015-2016



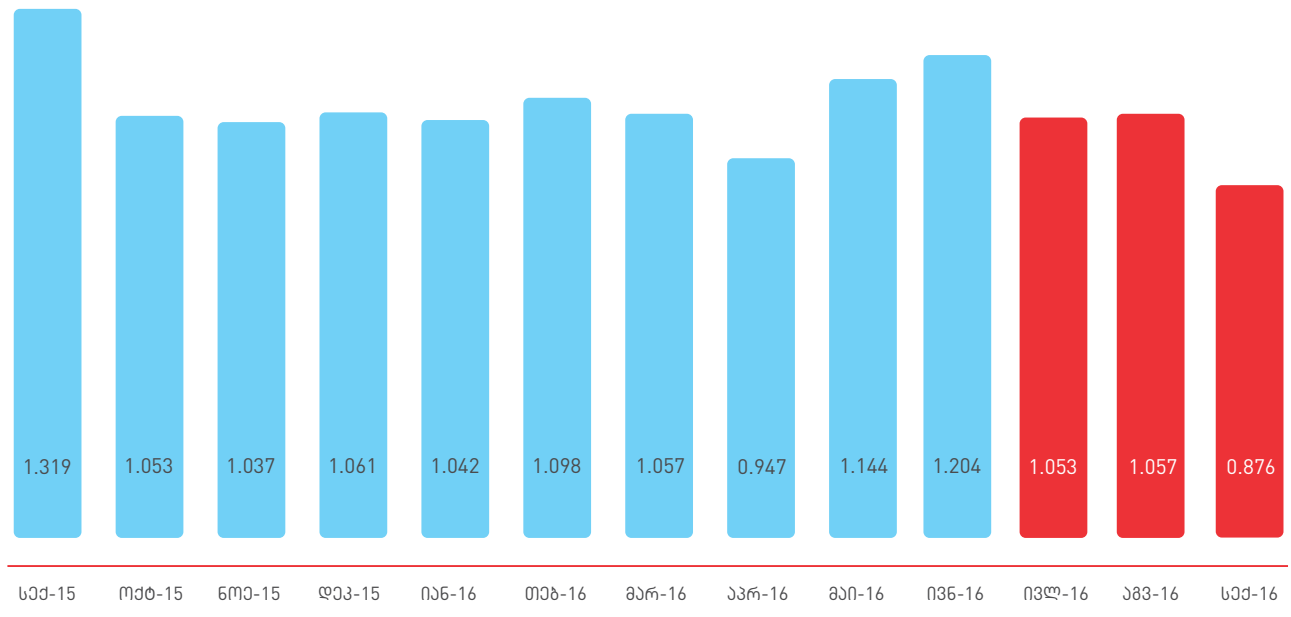
წყარო: REM lab 2016

გაყიდვის საშუალო ფასი | ASP
კომერციული ქონება... თბილისი
დინამიკა თვეების მიხედვით, 2015-2016

თვე-წელი	ASP (დოლ)	MoM (%)	YoY (%)	ASP (ლარი)	MoM (%)	YoY (%)
სექ-15	1 117	-3.8%	-1.7%	2 678	-0.5%	35.0%
ოქტ-15	1 133	1.5%	1.1%	2 711	1.2%	37.8%
ნოვ-15	1 088	-4.0%	-2.2%	2 613	-3.6%	32.1%
დეკ-15	1 140	4.8%	3.6%	2 736	4.7%	31.8%
იან-16	1 104	-3.2%	3.9%	2 690	-1.7%	30.4%
თებ-16	1 105	0.1%	-3.4%	2 744	2.0%	14.9%
მარ-16	1 112	0.6%	7.7%	2 657	-3.2%	17.4%
აპრ-16	1 090	-2.0%	6.5%	2 469	-7.1%	6.9%
მაი-16	1 130	3.7%	3.7%	2 471	0.1%	-2.4%
ივნ-16	1 119	-1.0%	-3.5%	2 447	-0.9%	-6.7%
ივლ-16	1 016	-9.2%	-17.4%	2 373	-3.0%	-14.5%
აგვ-16	1 062	4.5%	-8.5%	2 462	3.7%	-8.5%
სექ-16	1 075	1.3%	-3.7%	2 485	1.0%	-7.2%

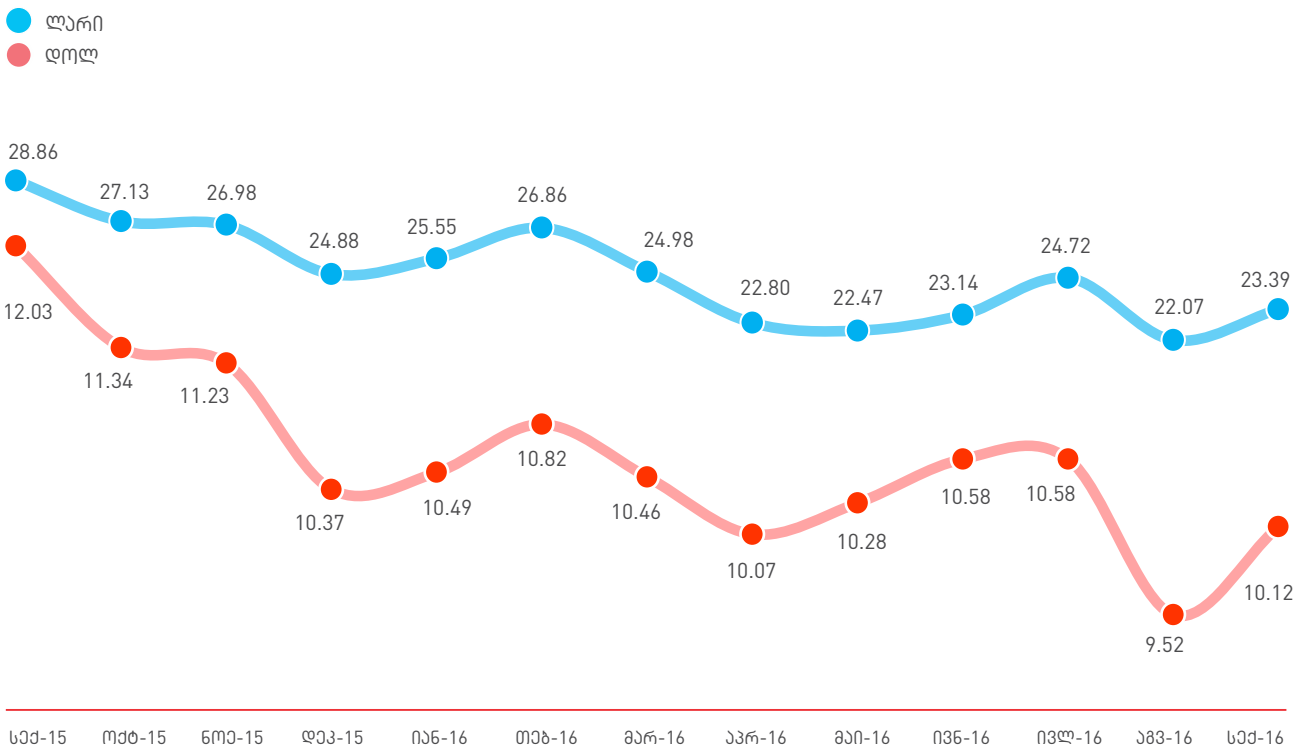
წყარო: REM lab 2016

იჯარის ფასის ინდექსი | RPI
კომერციული ქონება... თბილისი
დინამიკა თვეების მიხედვით, 2015-2016



წყარო: REM lab 2016

იჯარის საშუალო ფასი | ARP
კომერციული ქონება... თბილისი
დინამიკა თვეების მიხედვით, 2015-2016



წყარო: REM lab 2016

იჯარის საშუალო ფასი | ARP
კომერციული ქონება... თბილისი
დინამიკა თვეების მიხედვით, 2015-2016

თვე-წელი	ASP (დოლ)	MoM (%)	YoY (%)	ASP (ლარი)	MoM (%)	YoY (%)
სექ-15	12.03	0.7%	2.4%	28.86	4.2%	40.7%
ოქტ-15	11.34	-5.8%	1.6%	27.13	-6.0%	38.5%
ნოვ-15	11.23	-0.9%	-2.6%	26.98	-0.6%	31.6%
დეკ-15	10.37	-7.7%	-6.6%	24.88	-7.8%	18.9%
იან-16	10.49	1.1%	-4.4%	25.55	2.7%	20.0%
თებ-16	10.82	3.1%	-3.2%	26.86	5.1%	15.2%
მარ-16	10.46	-3.3%	-5.3%	24.98	-7.0%	3.2%
აპრ-16	10.07	-3.7%	-7.4%	22.80	-8.7%	-7.1%
მაი-16	10.28	2.1%	-6.0%	22.47	-1.4%	-11.5%
ივნ-16	10.58	2.9%	-6.7%	23.14	3.0%	-9.8%
ივლ-16	10.58	0.0%	-9.9%	24.72	6.8%	-6.7%
აგვ-16	9.52	-10.0%	-20.3%	22.07	-10.7%	-20.4%
სექ-16	10.12	6.3%	-15.9%	23.39	6.0%	-19.0%

წყარო: REM lab 2016