

თბილისის საცხოვრებელი ბაზარი | 2020



ტრანზაქციები და ბაზრის ზომა

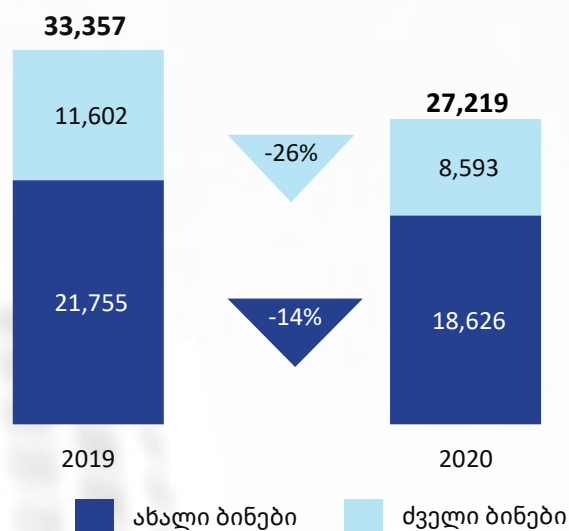
ახალაშენებული ბინების რაოდენობა 14%-ით ნაკლებია წინა წელთან შედარებით, ხოლო ძველ ბინებზე რეგისტრირებული ტრანზაქციების რიცხვი 26%-ით შემცირდა და 8,593 ერთეული შეადგინა.

ჯამურად, ახალ და ძველ ბინებზე რეგისტრირებული ტრანზაქციების რაოდენობა 18%-ით შემცირდა.

2020 წელს ახალაშენებული ბინების ბაზრის ღირებულება წინა წელთან შედარებით 20%-ით შემცირდა და 849 მილიონი აშშ დოლარი შეადგინა. ხოლო ძველი აშენებული ბინების შემთხვევაში 27%-იანი კლება დაფიქსირდა და ბაზრის ღირებულება 342 მილიონი აშშ დოლარი იყო.

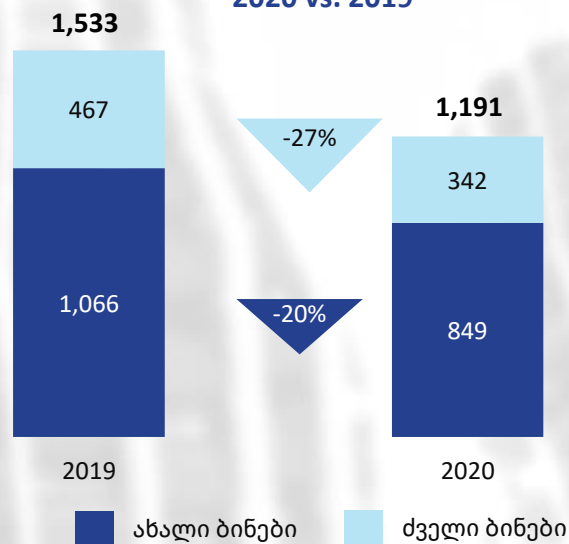
ჯამურად, ახალი და ძველი ბინების ბაზრის ღირებულება 22%-ით შემცირდა.

ტრანზაქციების განაწილება ტიპების მიხედვით, 2020 vs. 2019



წყარო: საჯარო რეესტრი, Colliers

ბაზრის ღირებულების განაწილება ტიპების მიხედვით (აშშ დოლარი, მილიონი), 2020 vs. 2019

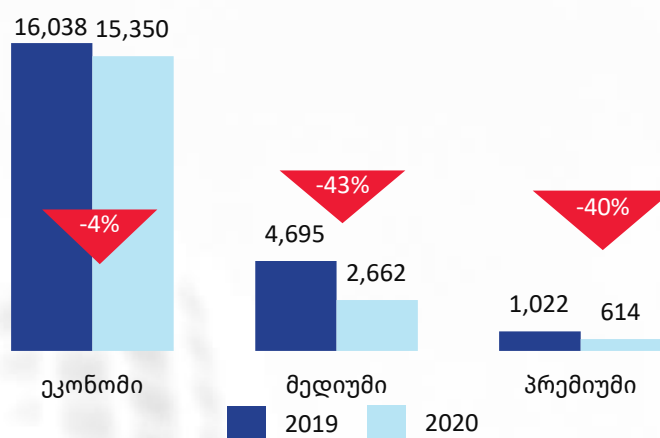


წყარო: საჯარო რეესტრი, Colliers

ტრანზაქციები სეგმენტების მიხედვით

2020 წელს ახალაშენებული ბინების მედიუმ და პრემიუმ სეგმენტები წინა წლის მაჩვენებელს 43% და 40%-ით ჩამორჩებიან. რაც შეეხება ეკონომ სეგმენტს, ტრანზაქციების რაოდენობა მხოლოდ 4%-ით შემცირდა.

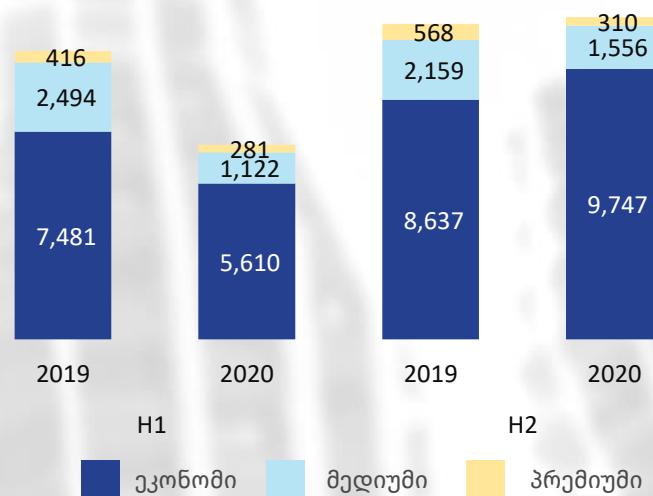
ახალაშენებული ბინების ტრანზაქციების განაწილება სეგმენტების მიხედვით, 2020 vs. 2019



წყარო: საჯარო რეესტრი, Colliers

2020 წლის მეორე ნახევარში ახალაშენებული ეკონომ სეგმენტის ბინებზე რეგისტრირებული ტრანზაქციების რაოდენობა წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 13%-ით გაიზარდა. მედიუმ და პრემიუმ სეგმენტებში კი 28% და 46%-ით შემცირდა.

ახალაშენებული ბინების ტრანზაქციების განაწილება სეგმენტების მიხედვით, ნახევარწლიურ ჭრილში, 2020 vs. 2019



წყარო: საჯარო რეესტრი, Colliers

*ეკონომი - კვ.მ-ის გასაყიდი ფასი ნაკლებია 800 აშშ დოლარზე, მედიუმი - 800-დან 1,200 აშშ დოლარამდე, პრემიუმი - 1,200 აშშ დოლარზე მეტი.

ტრანზაქციები უბნების მიხედვით

2020 წელს ახალაშენებულ ბინებზე ტრანზაქციების რაოდენობა მნიშვნელოვნად შემცირდა თბილისის უბნების უმეტეს ნაწილში. მცირედი კლება დაფიქსირდა სამგორში, ნაძალადევსა და დიდუბეში, 2%, 1% და 6%. გამონაკლისს წარმოადგენს გლდანი, სადაც ტრანზაქციების რაოდენობა 38%-ით გაიზარდა.

თბილისში ახალაშენებული ბინების ტრანზაქციების განაწილება, 2020 vs. 2019

უბანი	2019	2020	% ცვლილება
საბურთალო	5,719	3,946	-31%
დიდი დილომი	4,658	3,589	-23%
სამგორი	3,533	3,478	-2%
გლდანი	1,923	2,663	38%
ნაძალადევი	1,938	1,917	-1%
დიდუბე	1,141	1,077	-6%
ვაკე	789	632	-20%
მთაწმინდა	374	332	-11%
კრწანისი	486	311	-36%
ისანი	490	248	-49%
ბაგები	341	218	-36%
ჩუღურეთი	314	175	-44%
ფონიჭალა	32	27	-16%
წყნეთი	14	9	-36%
დიდგორი	3	4	33%

წყარო: საჯარო რეესტრი, Colliers

ახალი აშენებული ბინებისგან განსხვავებით, ძველ აშენებულ ბინებზე რეგისტრირებული ტრანზაქციების რიცხვი თბილისის ყველა უბანში მნიშვნელოვნად შემცირდა. სამგორში, გლდანში და საბურთალოზე ტრანზაქციების რაოდენობა 24%, 30% და 22%-ით შემცირდა.

თბილისში ძველი აშენებული ბინების ტრანზაქციების განაწილება, 2020 vs. 2019

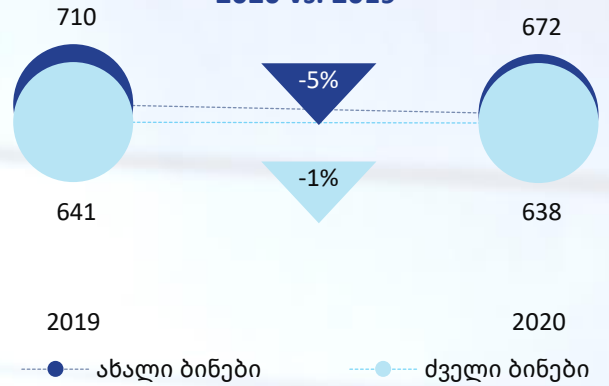
უბანი	2019	2020	% ცვლილება
სამგორი	2,958	2,242	-24%
საბურთალო	1,835	1,435	-22%
გლდანი	1,964	1,365	-30%
ნაძალადევი	1,211	880	-27%
დიდუბე	730	591	-19%
ჩუღურეთი	829	527	-36%
მთაწმინდა	682	452	-34%
ვაკე	430	325	-24%
დიდი დილომი	323	283	-12%
ისანი	214	159	-26%
ფონიჭალა	172	159	-8%
კრწანისი	132	80	-39%
წყნეთი	52	42	-19%
ბაგები	43	29	-33%
დიდგორი	27	24	-11%

წყარო: საჯარო რეესტრი, Colliers

გასაყიდი ფასი

2020 წელს ახალაშენებული ბინების საშუალო შეწონილი გასაყიდი ფასი წინა წელთან შედარებით 5%-ით შემცირდა და კვ.მ-ზე 672 აშშ დოლარი შეადგინა. რაც შეეხება ძველ აშენებულ ბინებს, საშუალო შეწონილი გასაყიდი ფასი უმნიშვნელოდ, დაახლოებით 1%-ით შემცირდა და 638 აშშ დოლარი შეადგინა.

საშუალო შეწონილი გასაყიდი ფასი ტიპების მიხედვით, (აშშ დოლარი, კვ.მ) 2020 vs. 2019

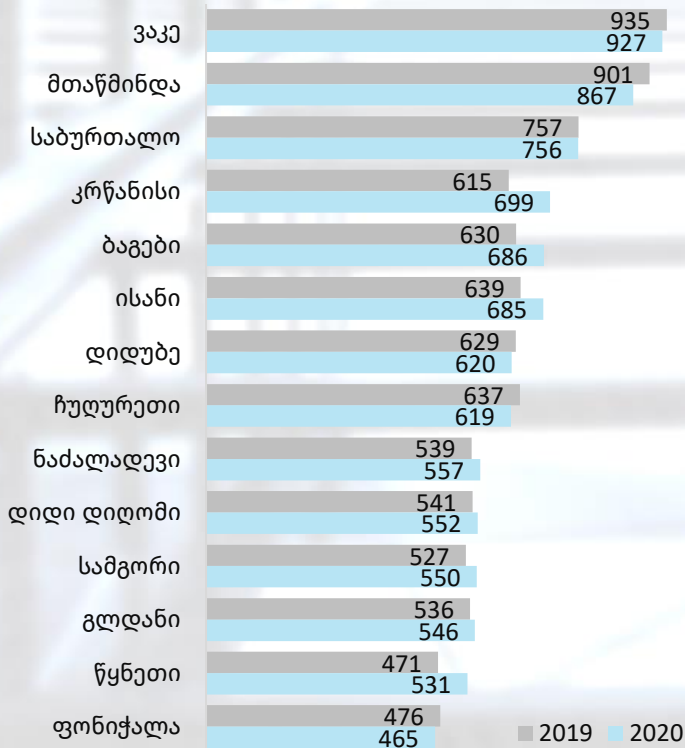


წყარო: საჯარო რეესტრი, Colliers

2020 წელს, ძველი აშენებული ბინების საშუალო შეწონილი გასაყიდი ფასი ყველაზე მეტად კრწანისში, წყნეთსა, და ისანში გაიზარდა, 14%, 13% და 7%. კრწანისსა და ისანში ფასის ზრდა შესაძლოა დაკავშირებული იყოს ისეთ ძველ/ძვირადღირებულ უბნებთან, როგორიცაა აბანოთუბანი და ავლაბარი. ფასის მცირედი კლება დაფიქსირდა ვაკეში, მთაწმინდაზე, ჩუღურეთსა და დიდუბეში.

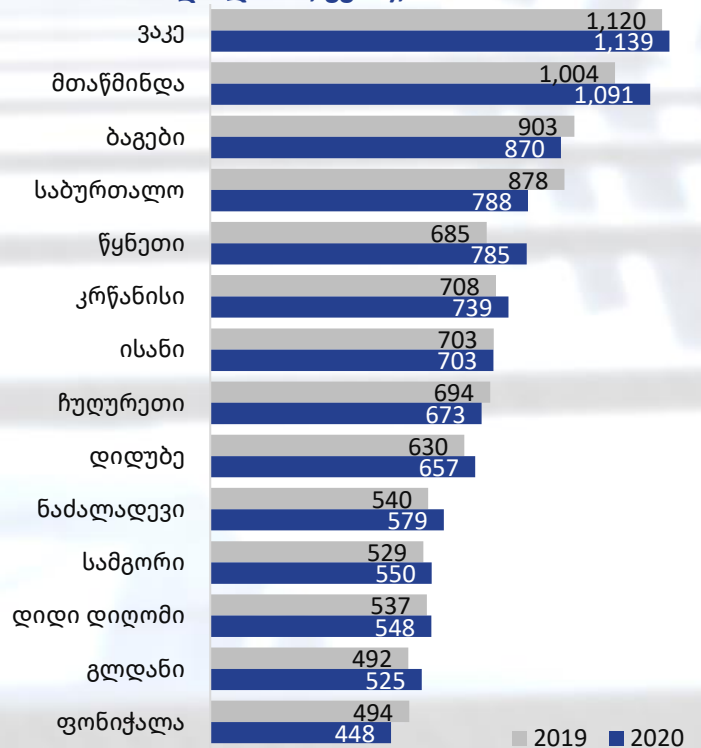
2020 წელს, ახალაშენებული ბინების საშუალო შეწონილი გასაყიდი ფასი საბურთალოზე, ფონაჭალასა და ბაგებში შემცირდა 10%, 9% და 4%-ით. წყნეთში, მთაწმინდაზე, გლდანში და ნაძალადევი კი გაიზარდა 14%, 9% და 7-7%-ით. უნდა აღინიშნოს, რომ ფონაჭალაში და წყნეთში ახალაშენებული ბინების ბაზარი ნაკლებად აქტიურია.

ძველი აშენებული ბინების საშუალო შეწონილი ფასი უბნების მიხედვით (აშშ დოლარი, კვ. მ), 2020 vs. 2019



წყარო: საჯარო რეესტრი, Colliers

ახალაშენებული ბინების საშუალო შეწონილი ფასი უბნების მიხედვით (აშშ დოლარი, კვ. მ), 2020 vs. 2019



წყარო: საჯარო რეესტრი, Colliers



გლობალური სტატისტიკა



Comprised of
15,400
professionals



Revenue
\$2.7B
(US\$)



Managing
2.0B
(square feet)



Established in
69
countries



Lease/sale transactions
68,000



Transaction value
\$116B
(US\$)

This document has been prepared by Colliers International for general information only. Colliers International makes no guarantees, representations or warranties of any kind, expressed or implied, regarding the information including, but not limited to, warranties of content, accuracy and reliability. Any interested party should undertake their own inquiries as to the accuracy of the information. Colliers International excludes unequivocally all inferred or implied terms, conditions and warranties arising out of this document and excludes all liability for loss and damages arising there from. This publication is the copyrighted property of Colliers International and/or its licensor(s). ©2020. All rights reserved.

