



გალტ & თაბარტი

ვაშლით შესაძლებლობებს

ბათუმის საცხოვრებელი უძრავი ქონება

2026 წლის | კვარტლის მიმოხილვა

ზუკა თავყელიშვილი

სექტორული კვლევების უფროსი | ztavkelishvili@gt.ge | +995 32 2401 111 ext. 8973

ოთარ ცუხიშვილი

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

საბა ჩახვაშვილი

უფროსი ანალიტიკოსი | schakhvashvili@gt.ge | +995 32 2401 111 ext. 5071

ძირითადი მაჩვენებლები ბათუმში

1Q24

1Q25

1Q26

გაყიდვები
ბინების რაოდენობა

3,371

3,497

4,049

პირველადი

1,779

1,800

2,180

მეორადი

1,592

1,697

1,869

ფასი

\$ / მ²

მზა აპარტამენტი

\$1,578

\$1,742

\$1,893

დღიური ქირა

\$ / ღღე

\$27.7

\$28.5

\$27.2

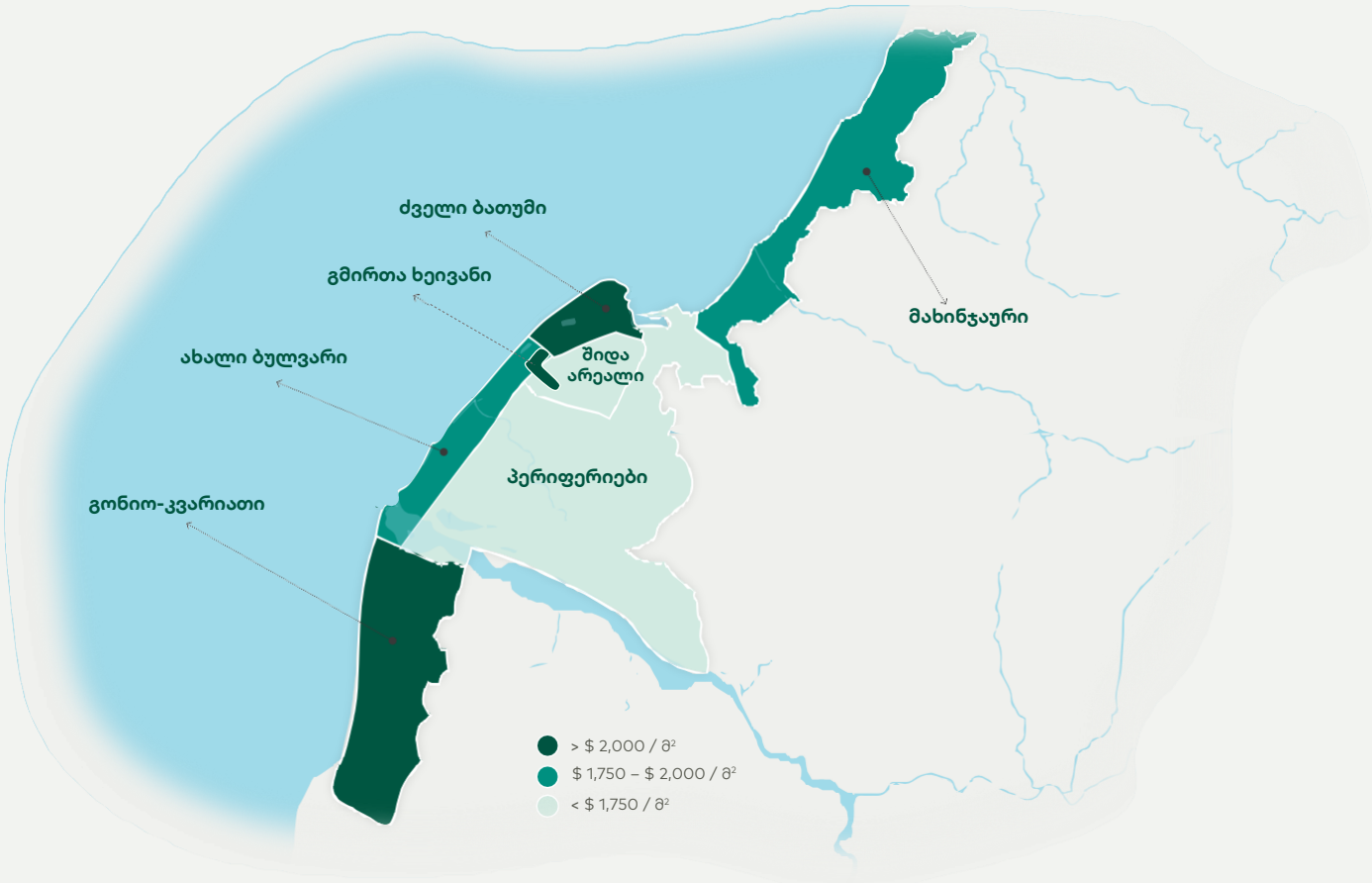


გალტი & ტაგარტი

ვამენით შესაძლებლობებს

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

უძრავი ქონების გაყიდვების მახასიათებლები 2026 წლის I კვარტალში



ძველი ბათუმი

გაყიდვების რაოდენობა
283 ბინა
საშუალო ფასი
3,146 \$ / მ²
საშუალო თვიური ქირა
11.0 \$ / მ²

გმირთა ხეივანი

გაყიდვების რაოდენობა
811 ბინა
საშუალო ფასი
2,081 \$ / მ²
საშუალო თვიური ქირა
N/A

გონიო-კვარიათი

გაყიდვების რაოდენობა
59 ბინა
საშუალო ფასი
2,075 \$ / მ²
საშუალო თვიური ქირა
N/A

მახინჯაური

გაყიდვების რაოდენობა
317 ბინა
საშუალო ფასი
1,819 \$ / მ²
საშუალო თვიური ქირა
N/A

ახალი ბულვარი

გაყიდვების რაოდენობა
1,671 ბინა
საშუალო ფასი
1,787 \$ / მ²
საშუალო თვიური ქირა
10.8 \$ / მ²

შიდა არეალი

გაყიდვების რაოდენობა
492 ბინა
საშუალო ფასი
1,715 \$ / მ²
საშუალო თვიური ქირა
9.8 \$ / მ²

პერიფერიები

გაყიდვების რაოდენობა
416 ბინა
საშუალო ფასი
1,565 \$ / მ²
საშუალო თვიური ქირა
9.6 \$ / მ²

ქობულეთი

გაყიდვების რაოდენობა
120 ბინა
საშუალო ფასი
1,805 \$ / მ²
საშუალო თვიური ქირა
N/A

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



2026 წლის I კვარტლის მიმოხილვა

შეჯამება

2026 წლის პირველ კვარტალში ბათუმში მოთხოვნა მაღალ დონეზე შენარჩუნდა, 2025 წლის ბოლოს დაფიქსირებული გაზრდილი გაყიდვების შემდეგ. ტრანზაქციების რაოდენობა გაიზარდა როგორც პირველად, ასევე მეორად ბაზარზე. მიუხედავად პირველად ბაზარზე გაზრდილი გაყიდვებისა, ეს დონე კვლავ მნიშვნელოვნად ჩამორჩება 2022-23 წლების რეკორდულ ნიშნულს, ხოლო გასაყიდი ბინების რაოდენობა ზრდას განაგრძობს, რაც ხაზს უსვამს შენარჩუნებულ ჭარბი მიწოდების რისკებს. ამის ფონზე, პირველად ბაზარზე ფასის ზრდის მაღალი ტემპი შენარჩუნდა, თუმცა, მიმდინარე მშენებლობების დიდმა მოცულობამ და ქირის შემოსავლიანობის სტაბილურმა შემცირებამ შესაძლოა მასზე წნეხი მოახდინოს.

უძრავი ქონების გაყიდვები

საჯარო რეესტრის მონაცემებით, 2026 წლის პირველ კვარტალში ბათუმში 4,049 ბინა გაიყიდა, რაც წინა წელთან შედარებით 15.8%-ით მეტია, აქედან:

- მეორად ბაზარზე გაყიდვები, რაც დინამიკას რეალურ დროში აჩვენებს, წლიურად 10.1%-ით გაიზარდა.
- პირველად ბაზარზე გაყიდვები, რაზეც გავლენას დაგვიანებული რეგისტრაციები ახდენს, წლიურად 21.1%-ით გაიზარდა.
- ჩვენ მიერ ჩატარებული დეველოპერების გამოკითხვის მიხედვით (რომელიც პირველადი ბაზრის ტენდენციებს რეალურ დროში ასახავს), პირველად ბაზარზე გაყიდვები წლიურად 70.6%-ით გაიზარდა.

ფასი

2026 წლის მარტში, პირველად ბაზარზე კვადრატული მეტრის საშუალო ფასმა (მზა ბინებისთვის) 1,893 აშშ დოლარს მიაღწია, რაც წლიურად 8.7% ზრდაა. ამასთან, მეორადი ბაზრის ახალ პროექტებში საშუალო ფასი წლიურად 7.8%-ით გაიზარდა და 1,479 აშშ დოლარი შეადგინა. ორ ბაზარს შორის არსებული სხვაობა, მშენებარე პროექტების დიდი მოცულობა და ქირის შემოსავლიანობის ეტაპობრივი შემცირება შესაძლოა პირველადი ბაზრის ფასების ამ ტემპით ზრდისთვის შემზღუდავ ფაქტორად იქცეს.

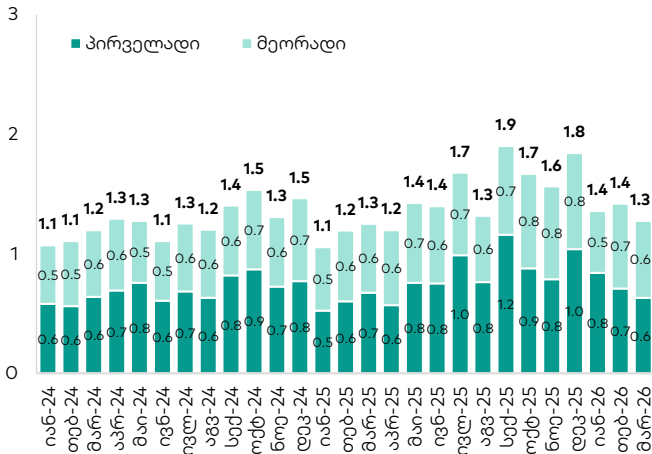
ქირა

ბათუმში საშუალო დღიური ქირა (ADR) 2026 წლის პირველ კვარტალში წლიურად 7.3%-ით შემცირდა, თუმცა ძირითადი შედეგები მეტწილად ზაფხულის სეზონზე დამოკიდებული. ADR-ის შემცირების მიუხედავად, ქირის შემოსავლიანობამ 7.1% შეადგინა, რაც შესაძარის ქალაქებს შორის კვლავ ერთ-ერთი მაღალია.

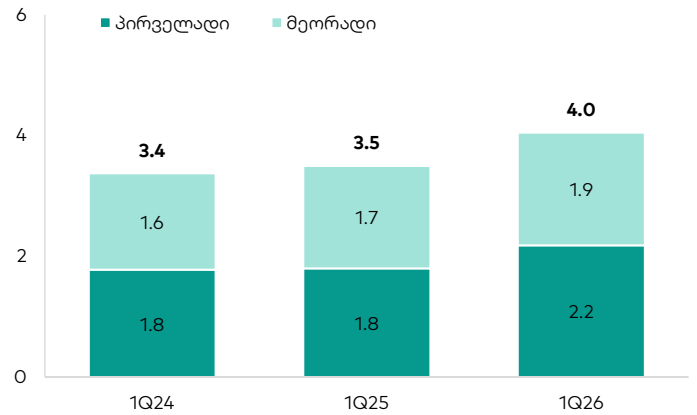


უძრავი ქონების გაყიდვები

გრაფიკი 1: თვიურად გაყიდული ბინების რაოდენობა, '000 ერთეული



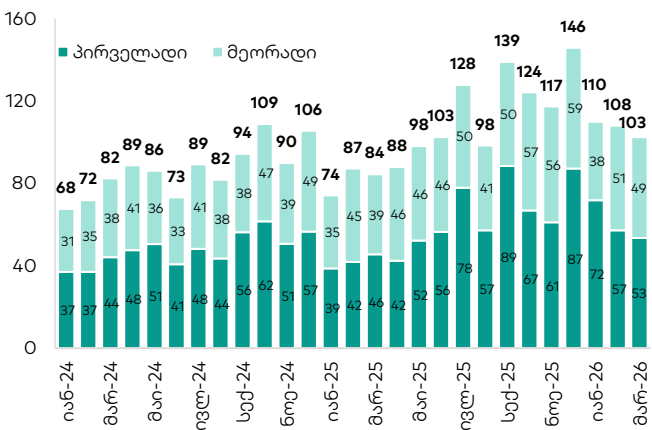
გრაფიკი 2: წლიურად გაყიდული ბინების რაოდენობა, '000 ერთეული



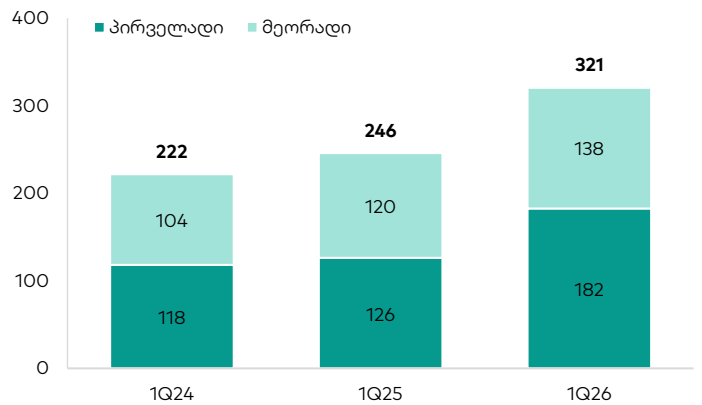
წყარო: საჯარო რეესტრი, გალტ & თავართი

შენიშვნა: პირველადი ბაზრის ტრანზაქციების მაჩვენებელი ჩამორჩება რეალურ მონაცემებს; რეალურ დროში მონაცემებს ასახავს გალტ & თავართის დეველოპერების გამოკითხვა (დეტალებისთვის იხილეთ შემდეგი გვერდი)

გრაფიკი 3: თვიური ბაზრის ზომა, მლნ აშშ დოლარი



გრაფიკი 4: წამური ბაზრის ზომა, მლნ აშშ დოლარი



წყარო: საჯარო რეესტრი, გალტ & თავართი

პირველადი ბაზარი - დეველოპერსა და ფიზიკურ პირს შორის განხორციელებული ტრანზაქცია

მეორადი ბაზარი - ფიზიკურ პირებს შორის განხორციელებული ტრანზაქცია

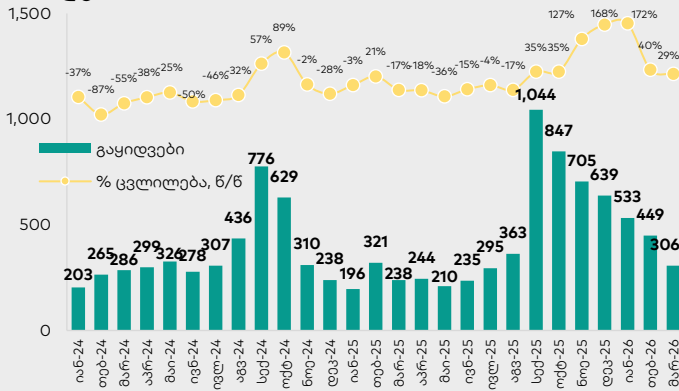
ბინების გაყიდვების სტატისტიკა ეფუძნება საჯარო რეესტრის მონაცემებს, სადაც პირველადი ბაზრის ტრანზაქციები დაგვიანებით ასახება. ამ პრობლემის აღმოსაფხვრელად ჩვენ სისტემატურად ვატარებთ დეველოპერების გამოკითხვას



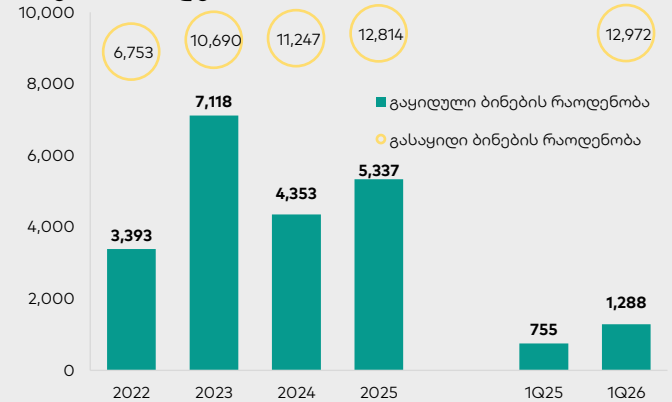
გალტ & თაგარტის სისტემური დეველოპერების გამოკითხვა

2026 წლის აპრილში, ჩვენ ჩავატარეთ სისტემური დეველოპერების გამოკითხვა, რომელიც მოიცავდა 30-ზე მეტ მშენებარე საცხოვრებელ პროექტს ბათუმში (ჯამურად პირველადი ბაზრის დაახლოებით 40%-ს).

გრაფიკი 5: თვიურად გაყიდული ბინების რაოდენობა

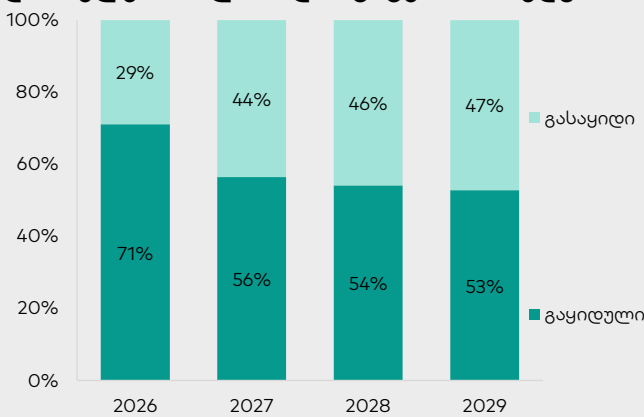


გრაფიკი 6: წლიურად გაყიდული და გასაყიდი ბინების რაოდენობა

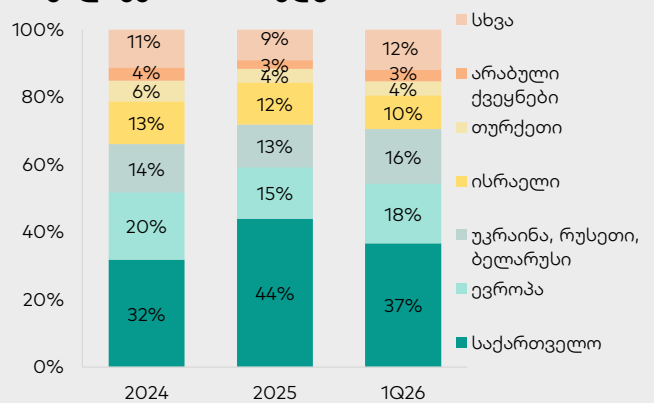


წყარო: გალტ & თაგარტის შერჩეული დეველოპერების გამოკითხვა

გრაფიკი 7: საბინაო ფონდის განაწილება დასრულების წლისა და სტატუსის მიხედვით



გრაფიკი 8: უძრავი ქონების გაყიდვები მოქალაქეობის მიხედვით

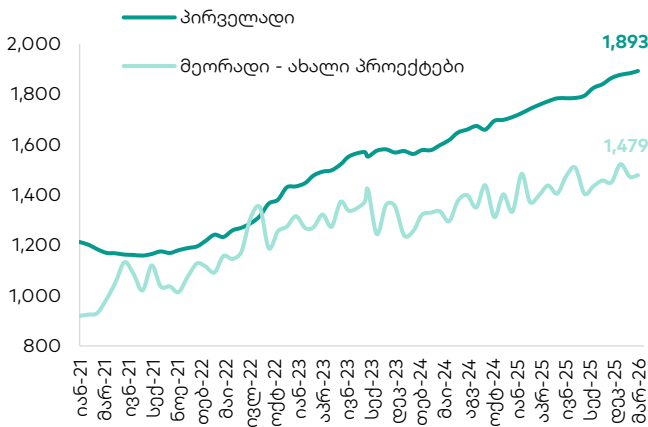


წყარო: გალტ & თაგარტის შერჩეული დეველოპერების გამოკითხვა
შენიშვნა: გამოთვლები ეყრდნობა გაყიდული ბინების რაოდენობას

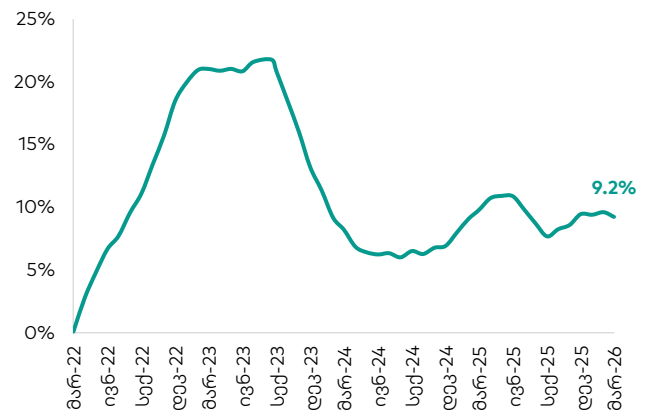


უძრავი ქონების ფასი და ქირა

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

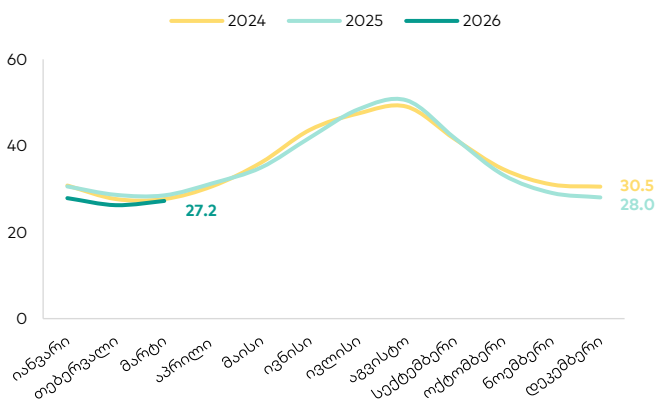


გრაფიკი 10: ფასის წლიური ცვლილება პირველად ბაზარზე, 3 თვის მოძრავი საშუალო



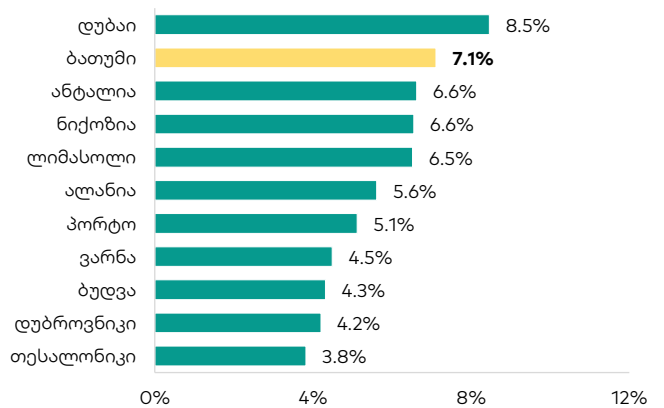
წყარო: საჯარო რეესტრი, გალატ & თაგარტი
შენიშვნა: პირველადი ბაზრის ფასები მოცემულია შპა ბინებისთვის (Turnkey კონდიციაში); მეორადი ახალი პროექტები მოიცავს შენობებს, რომლებზეც მშენებლობის ნებართვა გაიცა 2013 წლის შემდეგ;

გრაფიკი 11: Airbnb-ს აპარტამენტებში საშუალო დღიური ქირა (ADR), აშშ დოლარი/დღე



წყარო: Airdna, Numbeo, გალატ & თაგარტი
შენიშვნა: ADR მოცემულია ბათუმში მაქსიმუმ 2 საძინებლიან აპარტამენტებზე

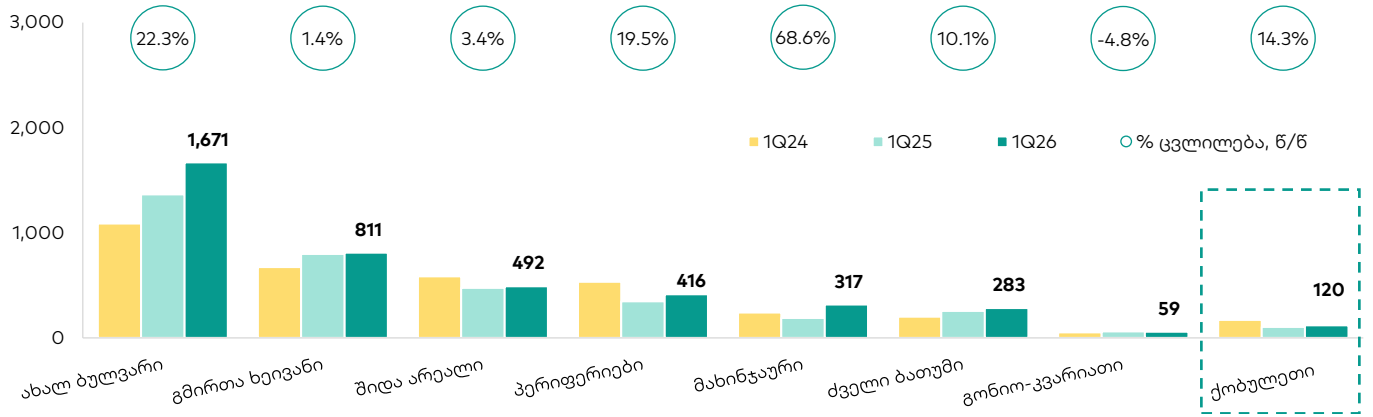
გრაფიკი 12: ქირის შემოსავლიანობა ქალაქების მიხედვით, 2026 წლის მარტი





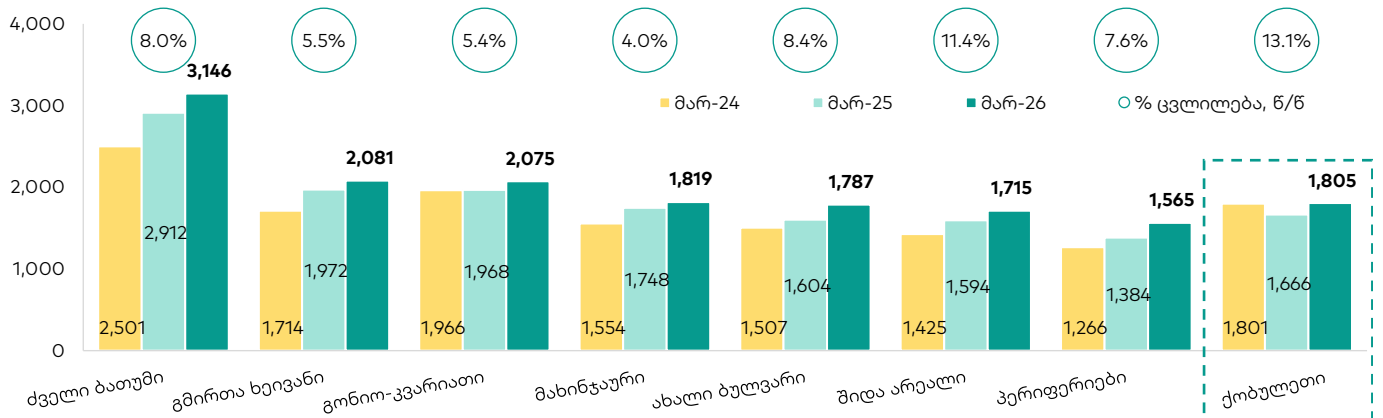
ბათუმის უბნები

გრაფიკი 13: ბათუმში გაყიდული ბინების რაოდენობა უბნების მიხედვით



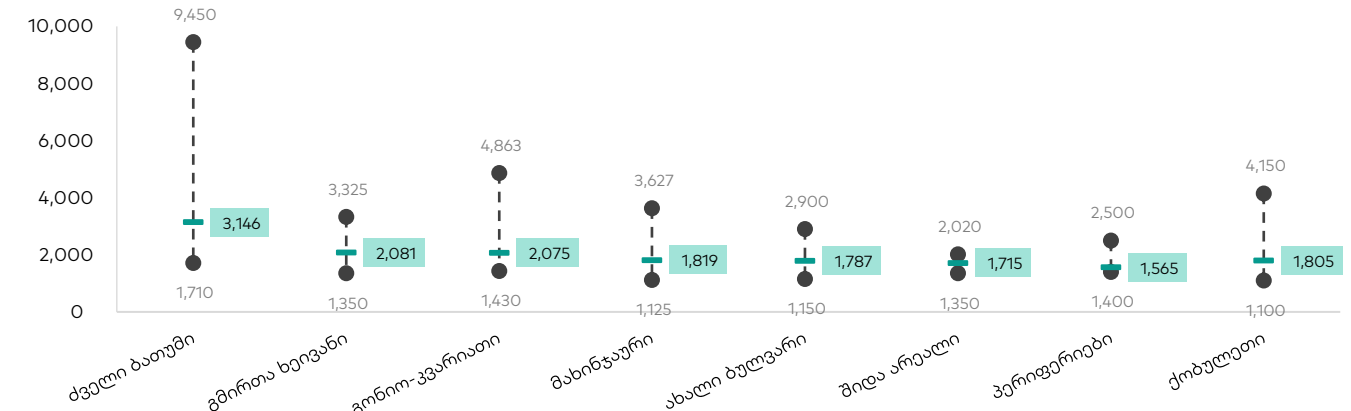
წყარო: საჯარო რეგისტრი, გალტ & თაგარტი

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 მარ-26, აშშ დოლარი/კვ.მ

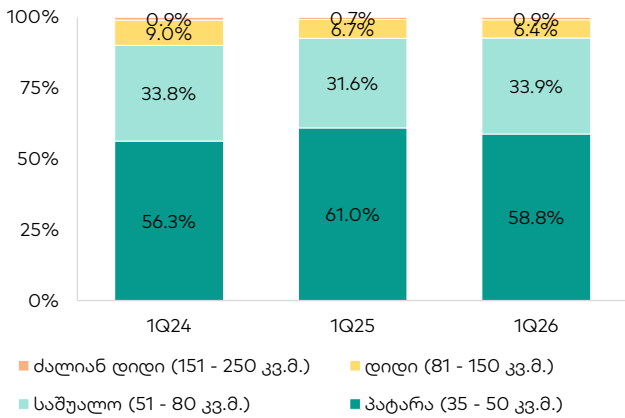


წყარო: გალტ & თაგარტი

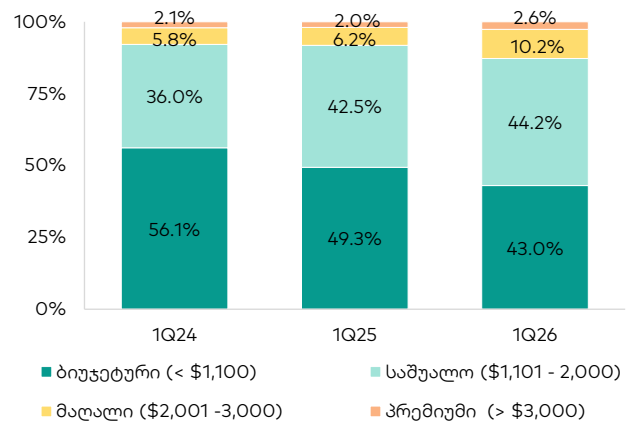


უძრავი ქონების მახასიათებლები

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

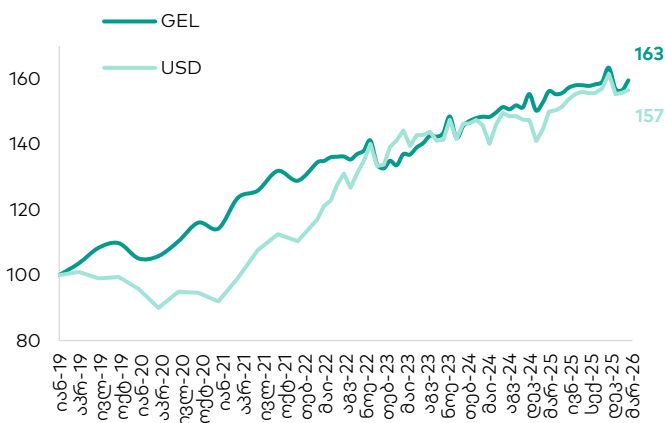


გრაფიკი 17: უძრავი ქონების გაყიდვები ფასის სეგმენტის მიხედვით (მთლიანი გაყიდვების %)



წყარო: საჯარო რეგისტრი, გალტ & თაგარტი

გრაფიკი 18: მშენებლობის ღირებულების ინდექსი, I კვარტალი 2019=100



კატეგორია	წ/წ ზრდა მარ-26, აშშ დოლარში	კვ/კვ ზრდა მარ-26, აშშ დოლარში
მშენებლობის ღირებულება	4.4%	-3.1%
სამშენებლო მასალები	1.9%	-0.5%
ხელფასები	5.0%	-20.2%
ტექნიკა	2.6%	-0.2%
ტრანსპორტი, საწვავი და ელექტროენერჯია	6.6%	5.1%
სხვა ხარჯები	6.6%	1.5%

წყარო: საქსტატი, გალტ & თაგარტი



მნიშვნელოვანი შეტყობინება

ეს დოკუმენტი არის სს "გალტი ენდ თაგარტი" ("Galt & Taggart"), რომელიც არის სს Lion Finance Group ("ჯგუფი") 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 ენდ თაგარტი უფლებამოსილია აწარმოოს პროფესიონალური აქტივობა საქართველოს ბაზარზე. ამ დოკუმენტის ცირკულირება გარკვეული იურისდიქციების ფარგლებში შეიძლება აკრძალული იყოს კანონით. პირებს, რომელთა მფლობელობაშიც ეს დოკუმენტი აღმოჩნდება, გალტი ენდ თაგარტიდან მოთხოვრებათ 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 მერყევობასთან და შეიძლება არ იყოს ყველასთვის შესაფერისი. ამ დოკუმენტის მიმღებმა პირებმა უნდა მიიღონ საკუთარი საინვესტიციო გადაწყვეტილებები, რომლებიც მათ მიაჩნიათ სწორად, მათ საკუთარ აზრსა და ფინანსურ მდგომარეობაზე დაყრდნობით. ამ პროცესში ამგვარი მიმღები პირები დარწმუნებული უნდა იყვნენ თავიანთი 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 ურთიერთობის რისკი.

გალტი ენდ თაგარტი 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 დოკუმენტში) 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 ენდ თაგარტის ან ჯგუფის რომელიმე წევრის ან მათი დირექტორების, თანამშრომლების, ფილიალების, მრჩევლების ან აგენტების მხრიდან. დოკუმენტის მიმღებებს მოეთხოვებათ ჩატარონ მათი საკუთარი დამოუკიდებელი კვლევა და შეფასება ამ დოკუმენტში განხილულ საკითხებთან დაკავშირებით. ნებისმიერი საინვესტიციო გადაწყვეტილება მიღებული უნდა იქნას მხოლოდ ინვესტორის პირადი შეხედულებით, კანონის თანახმად, გალტი 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 რაიმეწინააღმდეგარა 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 ენდ თაგარტი 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 მიითითებული თარიღის შემდეგ. გალტი 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 ან ინფორმაციის სისწორესთან და ამომწურავობასთან დაკავშირებით.

ამ დოკუმენტში მოწოდებული ინფორმაცია და გამოთქმული მოსაზრებები ემყარება ინფორმაციას, რომელიც ხელმისაწვდომი იყო გამოცემის თარიღისთვის და წარმოადგენს მხოლოდ გალტი ენდ თაგარტის შიდა კვლევის ნაწილს. მოსაზრებები, პროგნოზები და შეფასებები, რომლებიც მოცემულია მასში, მიღებულია შესაძლო მხარის წყაროებიდან, რომლებიც მიჩნეულია სანდოდ და კეთილსინდისიერად, და შეიძლება შეიცვალოს შეტყობინების გარეშე. შესაძლოა 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 ენდ თაგარტი, არც ჯგუფის რომელიმე წევრი, ან მათი დირექტორები, თანამშრომლები, ფილიალები, მრჩევლები ან აგენტები არ გასცემენ რაიმე რწმუნებას ან გარანტიას, აშკარად გამოხატულს ან ნაგულისხმევის, ამ დოკუმენტის სარგებლობაზე მომავალი საქმიანობის პროგნოზირების საკითხში, ან რომელიმე ფასიანი ქაღალდის ან აქტივის მიმდინარე ან მომავალი ღირებულების შეფასებაში.

გალტი ენდ თაგარტი და ჯგუფის 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.

სექტორული კვლევების უფროსი
ზუკა თავკელიშვილი | ztavkelishvili@gt.ge

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

უფროსი ანალიტიკოსი
ოთარ ცუხიშვილი | otsukhishvili@gt.ge

უფროსი ანალიტიკოსი
საბა ჩახვაშვილი | schakhvashvili@gt.ge