

გალტ & თაგარტი
ვქმნით შესაძლებლობებს

ბათუმის საცხოვრებელი უძრავი ქონება

2026 წლის 8 თვის მიმოხილვა

ზუკა თავყელიშვილი
უძრავი ქონებისა და მშენებლობის კვლევების უფროსი

ოთარ ცუხიშვილი
უფროსი ანალიტიკოსი

საბა ჩახვაშვილი
უფროსი ანალიტიკოსი

გალტ & თაგარტი
ვქმნით შესაძლებლობებს

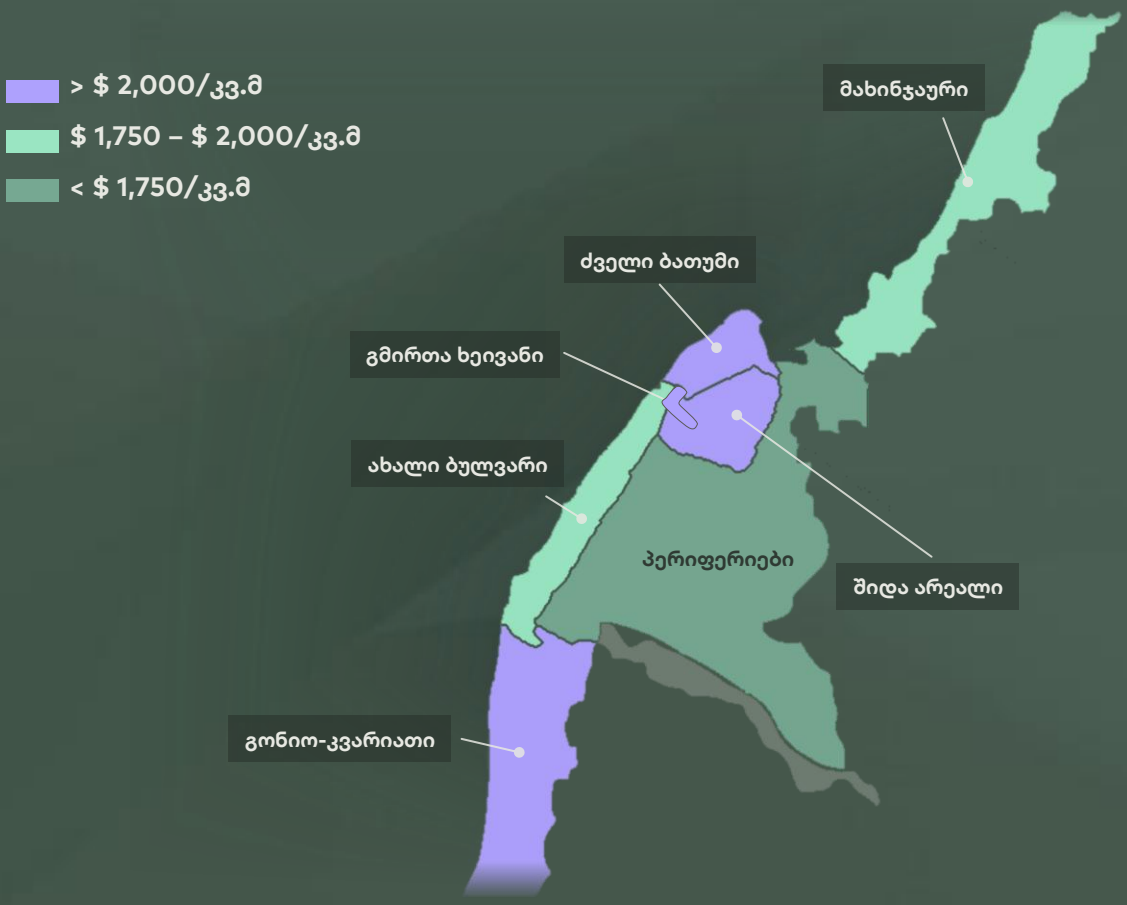
ძირითადი მაჩვენებლები

	8M24	8M25	8M26
გაყიდვები ბინების	9,494	10,509	10,883
პირველადი	5,149	5,626	5,424
მეორადი	4,345	4,883	5,459
ფასი $ / კვ.მ	$1,660	$1,786	$1,986
დღიური ქირა $ / დღე	$38.1	$38.2	$38.4

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

გალტ & თაგარტი

ვქმნით შესაძლებლობებს



უძრავი ქონების გაყიდვების მახასიათებლები

2026 წლის 8 თვეში

უბანი	გაყიდვების რაოდენობა, ბინა	საშუალო ფასი, $ / კვ.მ
ძველი ბათუმი	839	3,224
გონიო-კვარიათი	196	2,657
გმირთა ხეივანი	2,485	2,255
მახინჯაური	779	1,998
ახალი ბულვარი	4,417	1,798
შიდა არეალი	1,138	1,749
პერიფერიები	1,029	1,735
ქობულეთი	401	1,734

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

2026 წლის 8 თვის მიმოხილვა

შეჯამება

2026 წლის 8 თვეში ბათუმში მოთხოვნა მაღალ დონეზე შენარჩუნდა: გაყიდვები გაიზარდა როგორც პირველად, ასევე მეორად ბაზარზე. გაყიდვების ზრდას ხელი შეუწყო ახალი მასშტაბური პროექტების დაწყებამ და როგორც ადგილობრივი, ისე უცხოელი მყიდველების მხრიდან გაზრდილმა მოთხოვნამ, რაც ბაზრის საინვესტიციო მიმზიდველობასა და დეველოპერების გააქტიურებულ მარკეტინგს ასახავს. ფასმა ზრდა განაგრძო როგორც პირველად, ასევე მეორად ბაზარზე, მათ შორის სხვაობა გაიზარდა. მეორე მხრივ, ბოლო წლებში საშუალო დღიური ქირის ფასი (ADR) მეტწილად უცვლელი იყო, რამაც ქირის საშუალო შემოსავლიანობა შეამცირა. პირველად ბაზარზე ფასის ზრდის არსებული ტემპის შენარჩუნება შესაძლოა რთული აღმოჩნდეს ფასთა შორის მზარდი სხვაობის, მშენებარე პროექტების დიდი მოცულობისა და ქირის შემოსავლიანობის ეტაპობრივი შემცირების ფონზე.

უძრავი ქონების გაყიდვები

საჯარო რეესტრის მონაცემებით, 2026 წლის 8 თვეში ბათუმში 10,883 ბინა გაიყიდა, რაც წინა წელთან შედარებით 3.6%-ით მეტია, აქედან:

- მეორად ბაზარზე გაყიდვები, რაც დინამიკას რეალურ დროში აჩვენებს, წლიურად 11.8%-ით 5,459 ბინამდე გაიზარდა.
- პირველად ბაზარზე გაყიდვები, რაზეც გავლენას დაგვიანებული რეგისტრაციები ახდენს, წლიურად 3.6%-ით 5,424 ბინამდე შემცირდა.
- ჩვენ მიერ ჩატარებული დეველოპერების გამოკითხვის მიხედვით (რომელიც პირველადი ბაზრის ტენდენციებს რეალურ დროში ასახავს), პირველად ბაზარზე გაყიდვები წლიურად მნიშვნელოვნად, 30.0%-ით გაიზარდა.

ფასი

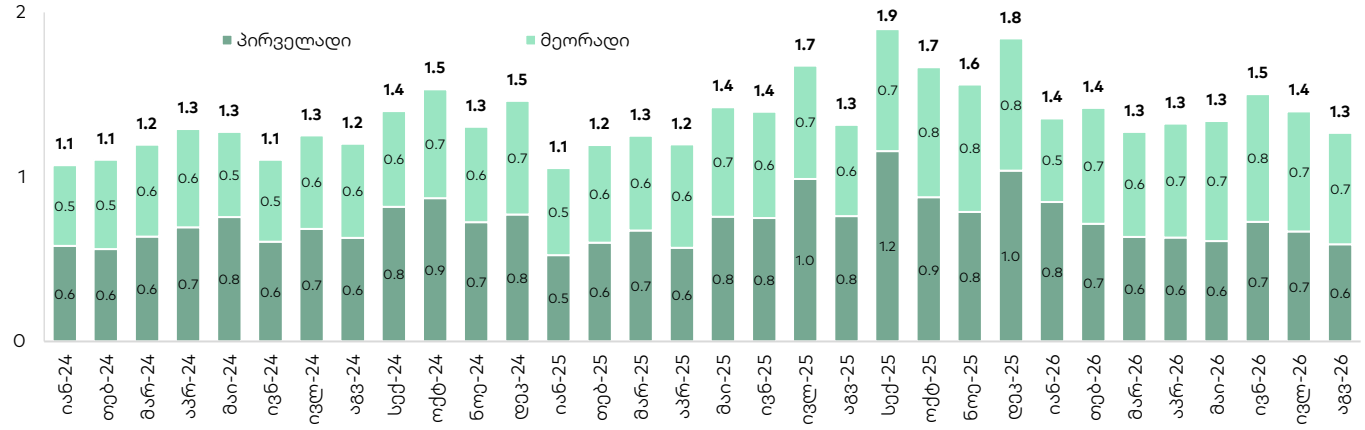
2026 წლის აგვისტოში, პირველად ბაზარზე კვადრატული მეტრის საშუალო ფასმა (მზა ბინებისთვის) 1,986 აშშ დოლარს მიაღწია, რაც წლიურად 11.2% ზრდაა. ამასთან, მეორადი ბაზრის ახალ პროექტებში საშუალო ფასი წლიურად 7.0%-ით გაიზარდა და 1,614 აშშ დოლარი შეადგინა. ბაზრებს შორის არსებული ფასთა სხვაობა, მშენებარე პროექტების დიდი მოცულობა და ქირის ამონაგების ეტაპობრივი შემცირება შესაძლოა პირველადი ბაზრის ფასების ამ ტემპით ზრდისთვის შემზღუდავ ფაქტორად იქცეს.

ქირა

ბათუმში საშუალო დღიური ქირა (ADR) 2026 წელს მეტწილად უცვლელი იყო, რამაც ქირის ამონაგები 7.1%-მდე შეამცირა 2025 წელს არსებული 7.7%-დან. აღსანიშნავია, რომ ეს ნიშნული შესადარის ქალაქებს შორის კვლავ ერთ-ერთი ყველაზე მაღალია.

უძრავი ქონების გაყიდვები

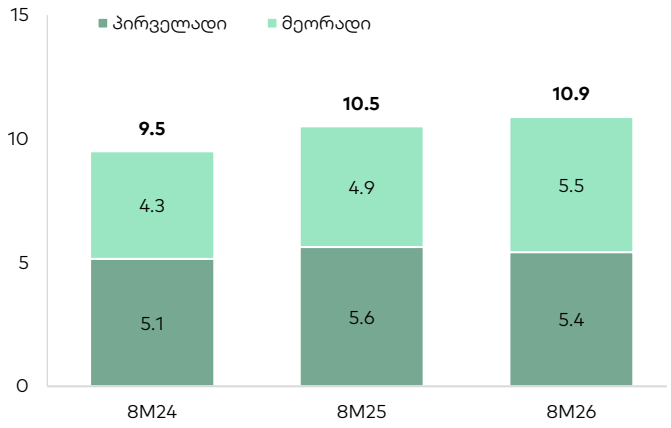
გრაფიკი 1: თვიურად გაყიდული ბინების რაოდენობა, '000 ერთეული



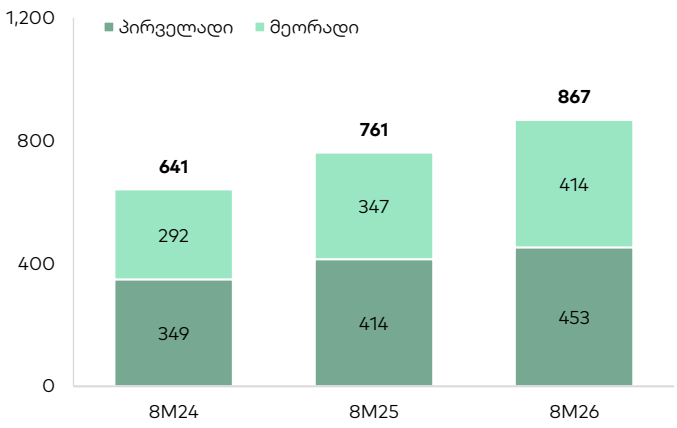
წყარო: საჯარო რეესტრი, გალტ & თაგარტი

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

გრაფიკი 2: წლიურად გაყიდული ბინების რაოდენობა, '000



გრაფიკი 3: ჯამური ბაზრის ზომა, მლნ აშშ დოლარი



წყარო: საჯარო რეესტრი, გალტ & თაგარტი

პირველადი ბაზარი - დეველოპერსა და ფიზიკურ პირს შორის განხორციელებული ტრანზაქცია

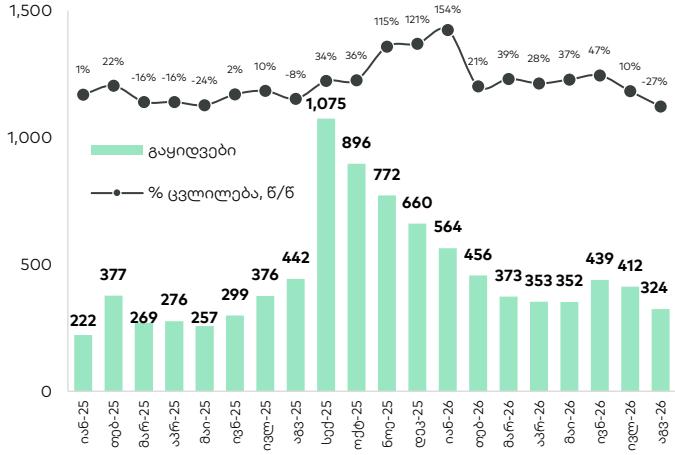
მეორადი ბაზარი - ფიზიკურ პირებს შორის განხორციელებული ტრანზაქცია

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

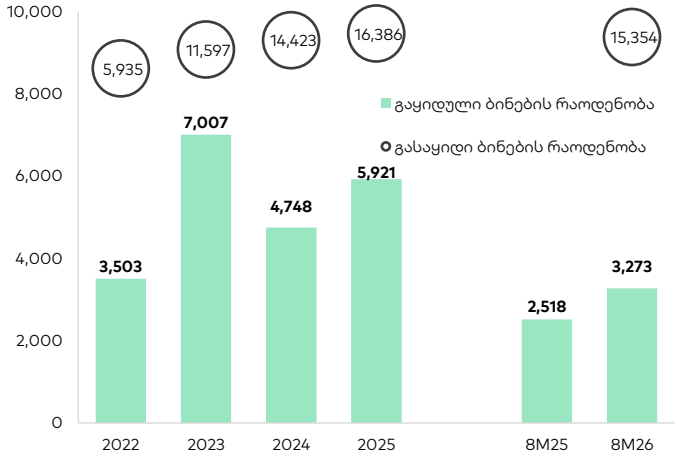
2026 წლის სექტემბერში, ჩვენ ჩავატარეთ სისტემური დეველოპერების გამოკითხვა, რომელიც მოიცავდა 40-ზე მეტ მშენებარე საცხოვრებელ პროექტს ბათუმში **(ჯამურად პირველადი ბაზრის დაახლოებით 40%-ს).**

გრაფიკი 4: თვიურად გაყიდული ბინების რაოდენობა

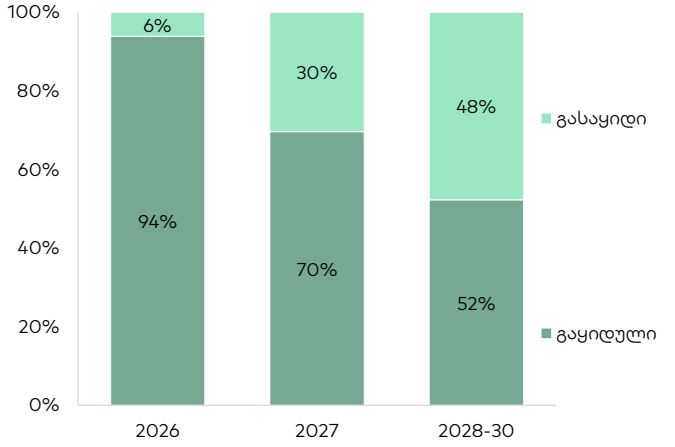


წყარო: გალტ & თაგარტის შერჩეული დეველოპერების გამოკითხვა

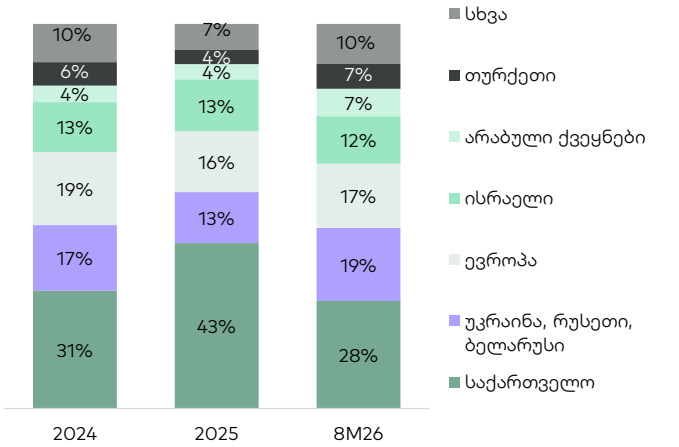
გრაფიკი 5: წლიურად გაყიდული და გასაყიდი ბინების რაოდენობა



გრაფიკი 6: საბინაო ფონდის განაწილება დასრულების წლისა და სტატუსის მიხედვით



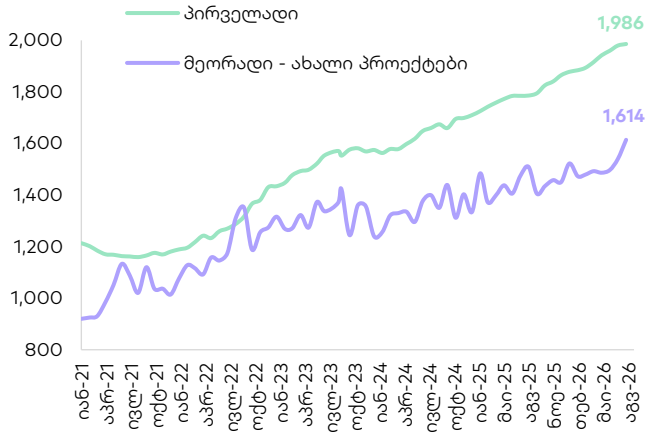
გრაფიკი 7: უძრავი ქონების გაყიდვები მოქალაქეობის მიხედვით



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

უძრავი ქონების ფასი და ქირა

გრაფიკი 8: უძრავი ქონების საშუალო შეწონილი ფასები, აშშ დოლარი/კვ.მ



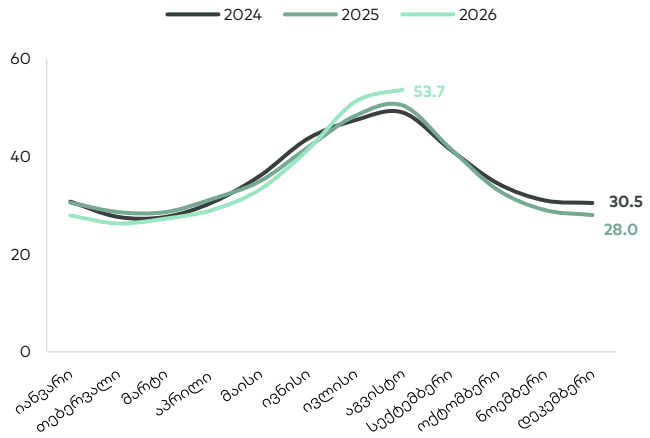
გრაფიკი 9: ფასის წლიური ცვლილება პირველად ბაზარზე, 3 თვის მოძრავი საშუალო



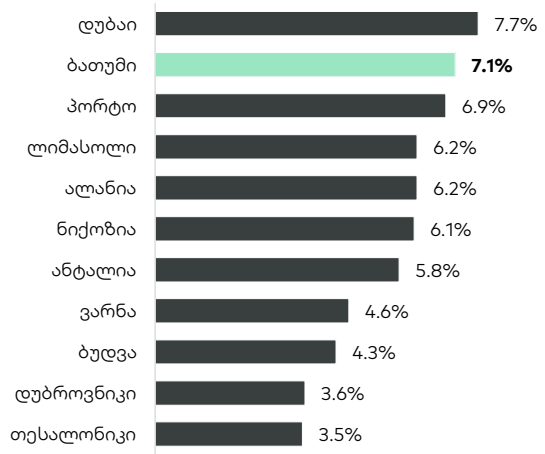
წყარო: საჯარო რეესტრი, გალტ & თაგარტი

შენიშვნა: პირველადი ბაზრის ფასები მოცემულია მზა ბინებისთვის (Turnkey კონდიციაში); მეორადი ახალი პროექტები მოიცავს შენობებს, რომლებზეც მშენებლობის ნებართვა გაიცა 2013 წლის შემდეგ;

გრაფიკი 10: Airbnb-ს აპარტამენტებში საშუალო დღიური ქირა (ADR), აშშ დოლარი/დღე



გრაფიკი 11: ქირის შემოსავლიანობა ქალაქების მიხედვით, 2026 წლის 8 თვე

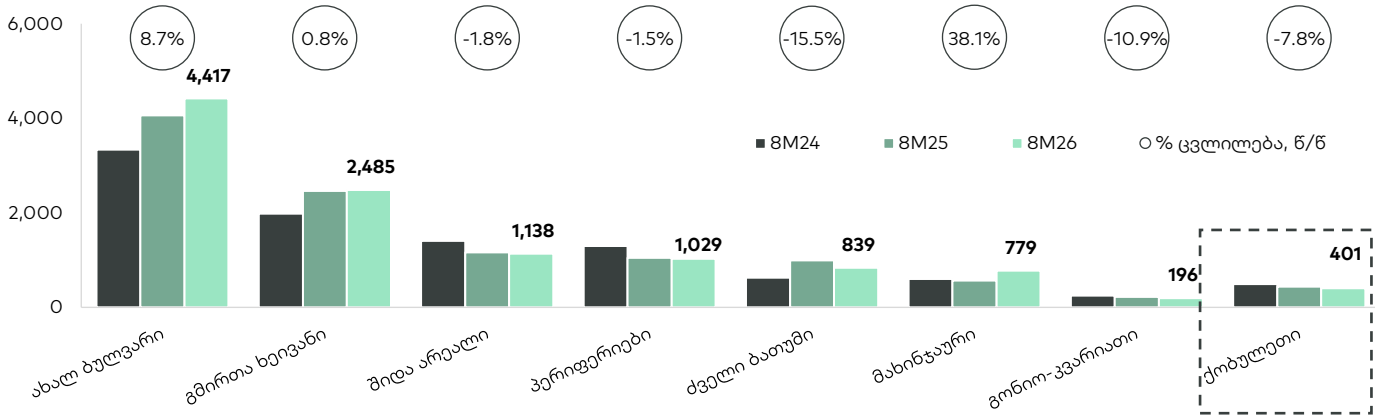


წყარო: Airdna, Numbeo, გალტ & თაგარტი

შენიშვნა: ADR მოცემულია ბათუმში მაქსიმუმ 2 საძინებლიან აპარტამენტებზე

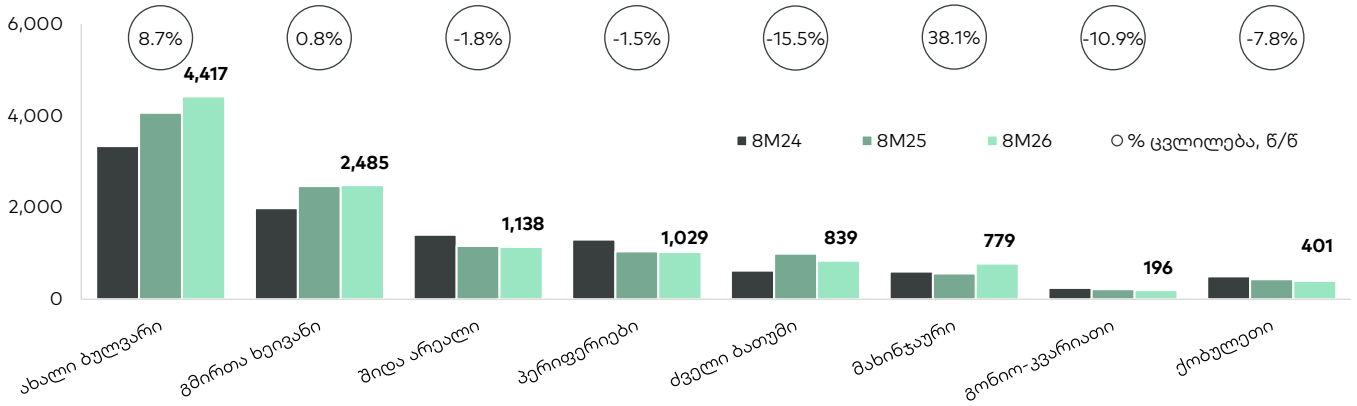
ბათუმის უბნები

გრაფიკი 12: ბათუმში გაყიდული ბინების რაოდენობა უბნების მიხედვით



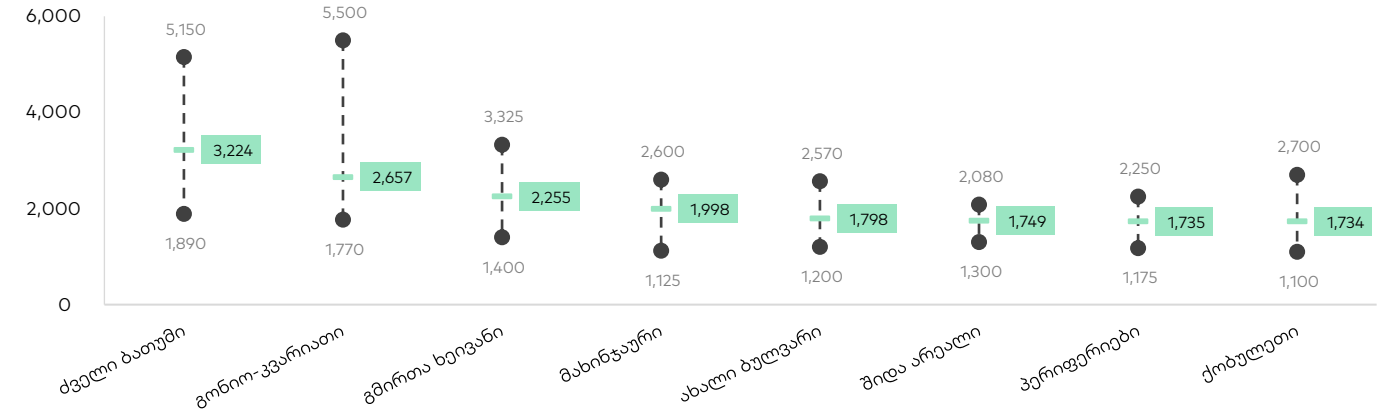
წყარო: საჯარო რეესტრი, გალტ & თაგარტი

გრაფიკი 13: უძრავი ქონების ფასები პირველადი ბაზრის მზა კონდიციის (Turnkey) ბინებზე უბნების მიხედვით, აშშ დოლარი/კვ.მ



წყარო: გალტ & თაგარტი

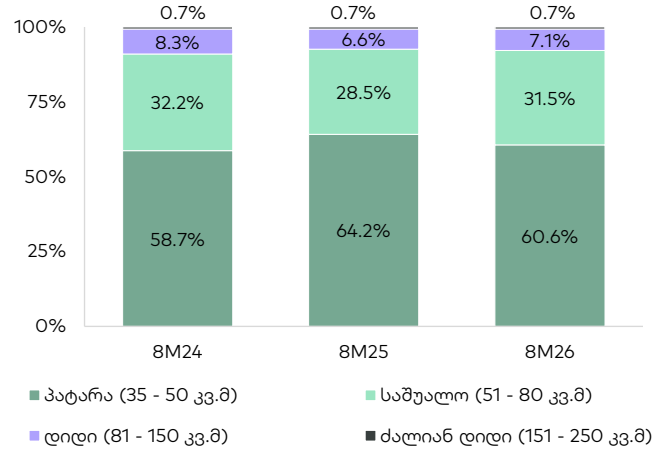
გრაფიკი 14: უძრავი ქონების ფასების დიაპაზონი პირველად ბაზარზე მზა კონდიციის (Turnkey) ბინებზე უბნების მიხედვით აგვ-26, აშშ დოლარი/კვ.მ



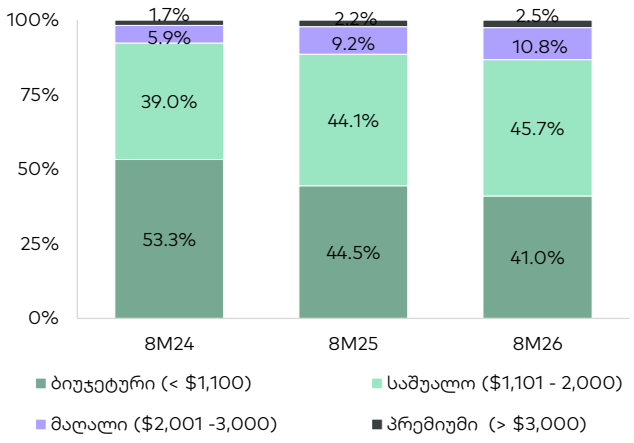
წყარო: გალტ & თაგარტი

უძრავი ქონების მახასიათებლები

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

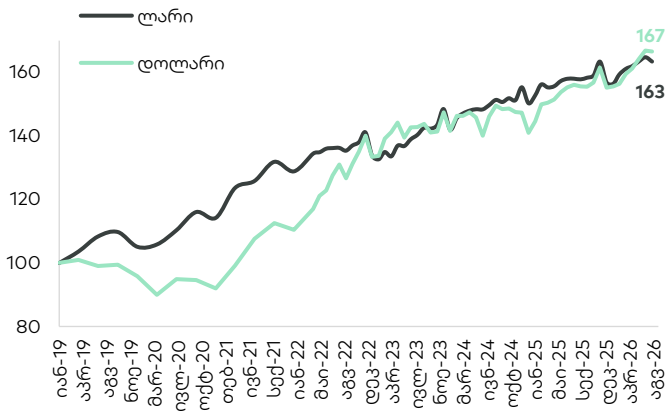


გრაფიკი 16: უძრავი ქონების გაყიდვები ფასის სეგმენტის მიხედვით (მთლიანი გაყიდვების %)



წყარო: საჯარო რეესტრი, გალტ & თაგარტი

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



	წ/წ ზრდა აგვ-26, აშშ დოლარი	კვ/კვ ზრდა აგვ-26, აშშ დოლარი
მშენებლობის ღირებულება	**6.7%**	**3.3%**
სამშენებლო მასალები	*4.1%*	*2.0%*
ხელფასები	*-0.3%*	*7.4%*
ტექნიკა	*8.1%*	*1.2%*
ტრანსპორტი, საწვავი და ელექტროენერგია	*23.5%*	*6.6%*
სხვა ხარჯები	*9.0%*	*2.4%*

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 მერყევობასთან 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.

უძრავი ქონებისა და მშენებლობის კვლევების უფროსი
ზუკა თავყელიშვილი | ztavkelishvili@gt.ge

უფროსი ანალიტიკოსი
ოთარ ცუხიშვილი | otsukhishvili@gt.ge

უფროსი ანალიტიკოსი
საბა ჩახვაშვილი | schakhvashvili@gt.ge

მისამართი: პუშკინის ქუჩა 3, თბილისი, 0108, საქართველო

ტელ: + (995) 32 2401 111

ელ. ფოსტა: research@gt.ge