



ბალო & თაბარტი  
ვეწინით შეისაძლებლობებს



# თბილისის სავაჭრო უძრავი ქონება

მოლები, ქუჩის რითეილი & ბაზრობები

მაისი 2026





# რა კითხვებია აქტუალური თბილისის სავაჭრო უძრავი ქონების ბაზარზე?



რა მოცულობისაა ძირითადი სავაჭრო უძრავი ქონების ბაზარი და როგორია მისი სტრუქტურა?



რამდენად ძლიერია მოთხოვნა და როგორ გაიზრდება მიწოდება?



რომელ საფასო სეგმენტშია გაფართოების პოტენციალი?



რჩებიან თუ არა ცენტრალური ქუჩები და ბაზრობები კონკურენტუნარიანი?



# თბილისში სულ 1.3 მლნ კვ.მ-ის ძირითადი სავაჭრო სივრცეა, საიდანაც სავაჭრო მოღვაწეებს მესამედი მოდის

ძირითადი სავაჭრო ფორმატები თბილისში, 2025 წელი

1.3 მლნ კვ.მ

## ბაზრობები

58%

770k კვ.მ.

## სავაჭრო მოღვაწეები

33%

430k კვ.მ.

## ცენტრალური სავაჭრო ქუჩები

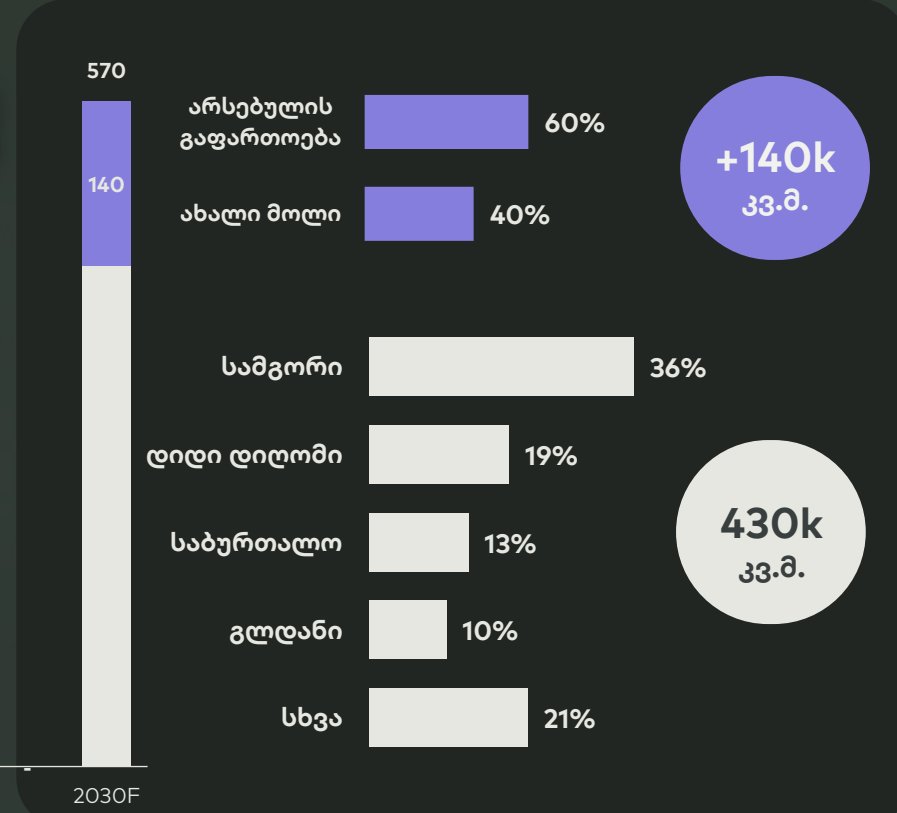
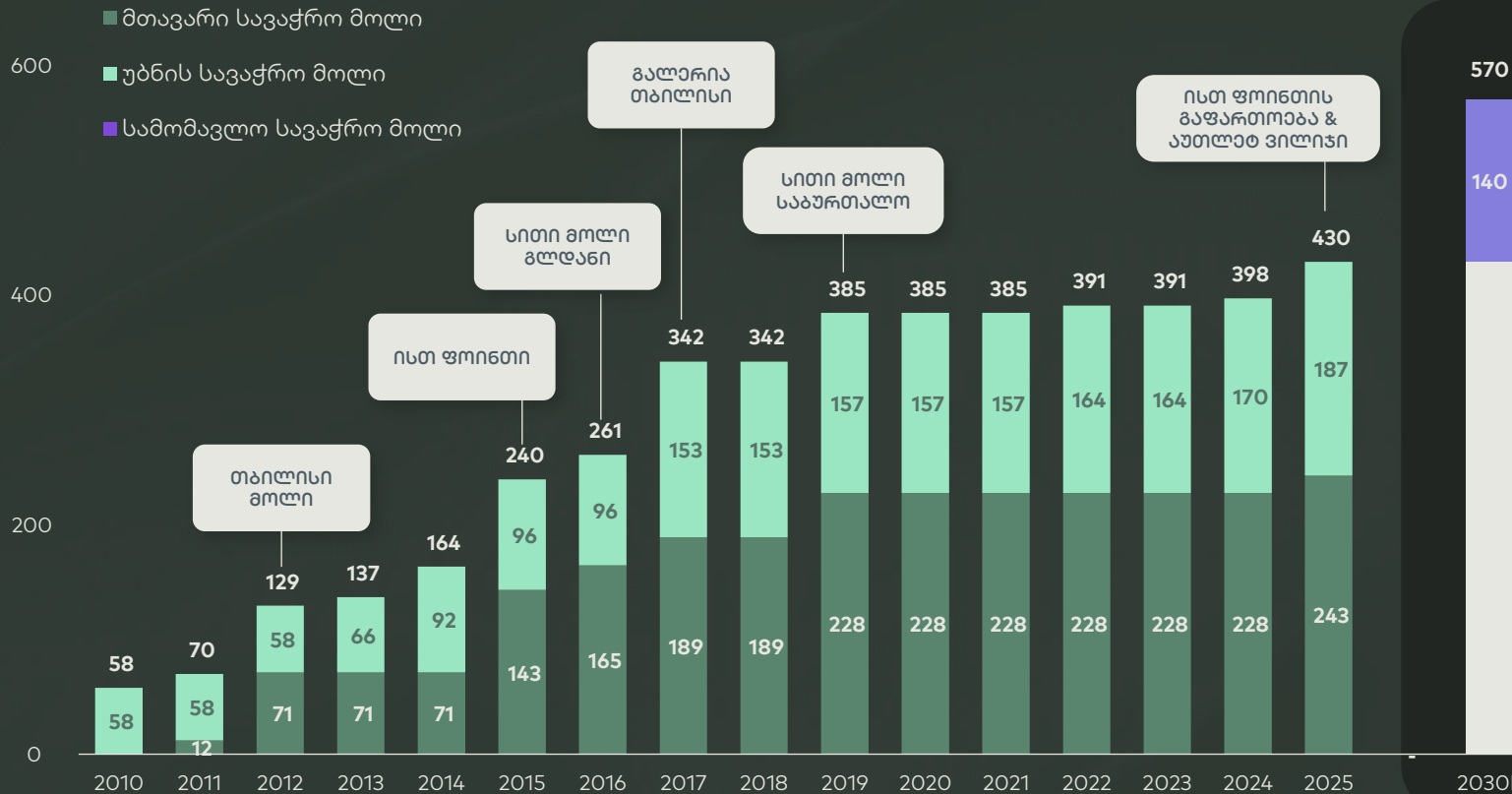
9%

120k კვ.მ.



# 2020-24 წლების სტაგნაციის შემდეგ თბილისის სავაჭრო მოლების მიწოდება ზრდის ახალ ფაზაშია...

სავაჭრო მოლების მიწოდება თბილისში, '000 კვ.მ.



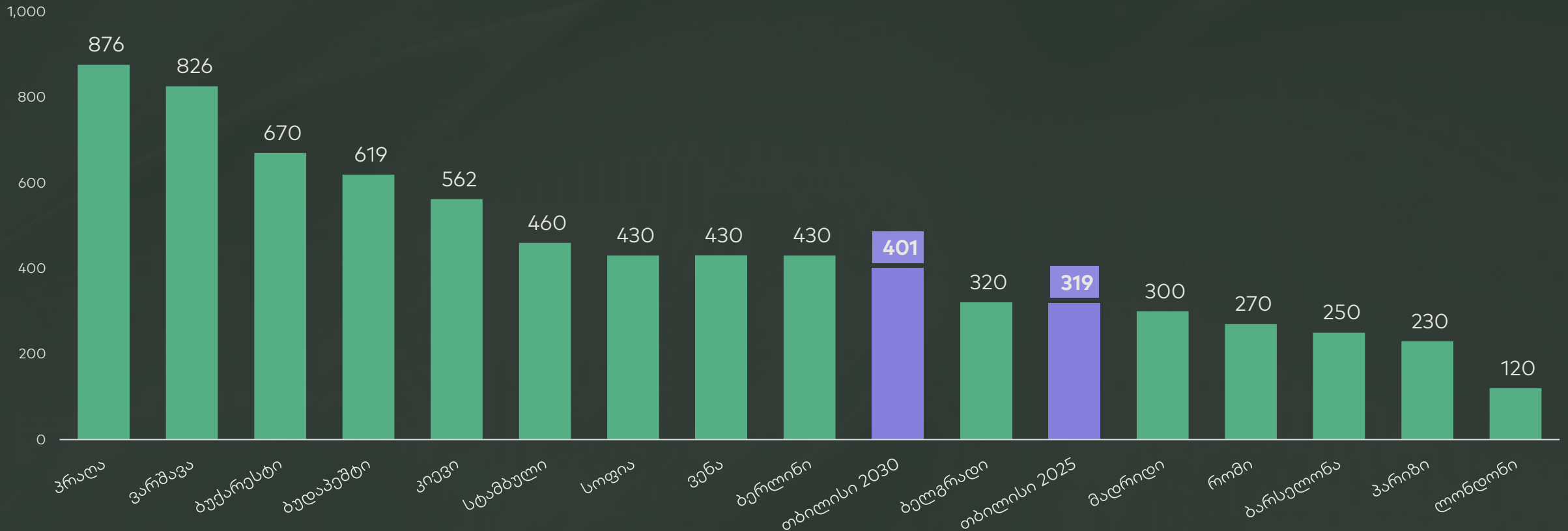
წყარო: საჯარო რეესტრი, არქიტექტურის სამსახური, გალტ & თაგარტი

შენიშვნა 1: სავაჭრო მოლების მიწოდება მოცემულია GLA-ში (გასაქირავებელი ფართი). შენიშვნა 2: ყველა მთავარ სავაჭრო მოლში გასაქირავებელი ფართი > 20,000 კვ.მ-ზე



# ...თუმცა, თბილისში სავაჭრო მოღვლების ჭარბი მიწოდება კვლავ არ იკვეთება

## სავაჭრო ცენტრების მიწოდება 1,000 მოსახლეზე შერჩეულ ქალაქებში, კვ.მ.

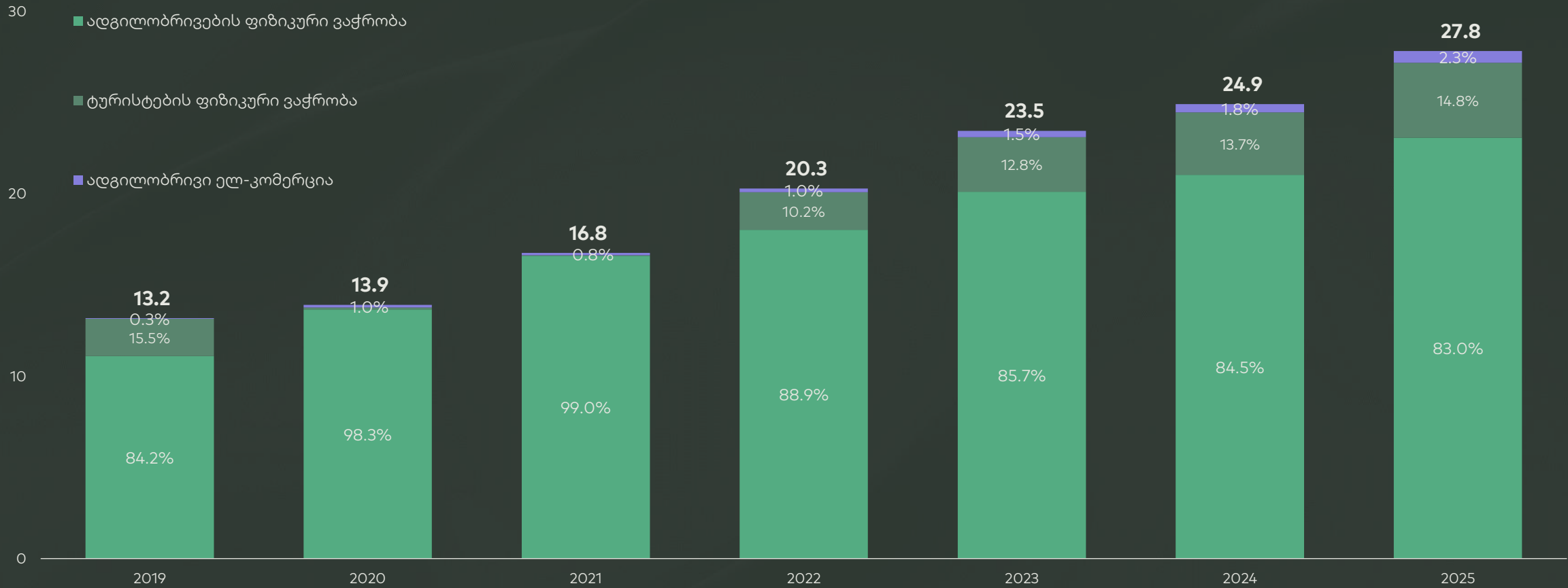


წყარო: Regiodata, საჯარო რეესტრი, რეკორტალი, არქიტექტურის სამსახური, ინდივიდუალური მოღვები, გალტ & თაგარტი  
შენიშვნა: შესადარი ქალაქების მიწოდება მოცემულია 2023 წლის მდგომარეობით



# საცალო ვაჭრობის ბრუნვა საქართველოში 2019-25 წლებში გაორმაგდა, თუმცა ადგილობრივი ელ-კომერციის წილი კვლავ მცირეა

## საცალო ვაჭრობის ბრუნვა საქართველოში, ლ მლრდ

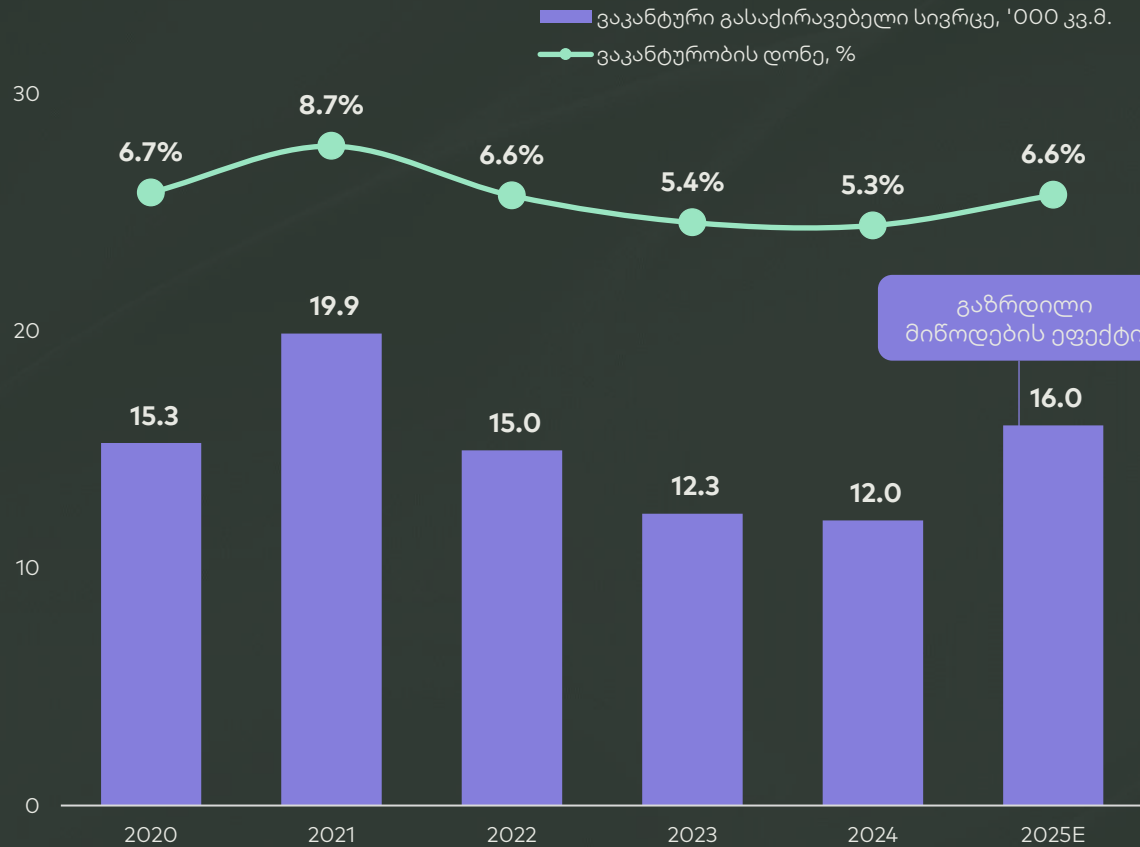


წყარო: ეროვნული ბანკი, საესტატი, SARAS, კომპანიების გამოკითხვა, გალტ & თაგარტი შენიშვნა 1: მაჩვენებლები მოცემულია დღგ-ის გარეშე. შენიშვნა 2: საცალო ვაჭრობა მოიცავს საკვების და სასმელების მალაზიებს (FMCG), აფთიაქებს, ტანსაცმლის, ფეხსაცმლის, ტექსტილის აქსესუარების, კოსმეტიკის, პარფიუმერიის, თავის მოვლის, ელექტრონიკის, საოჯახო ნივთების, სარემონტო მასალების მალაზიებს.

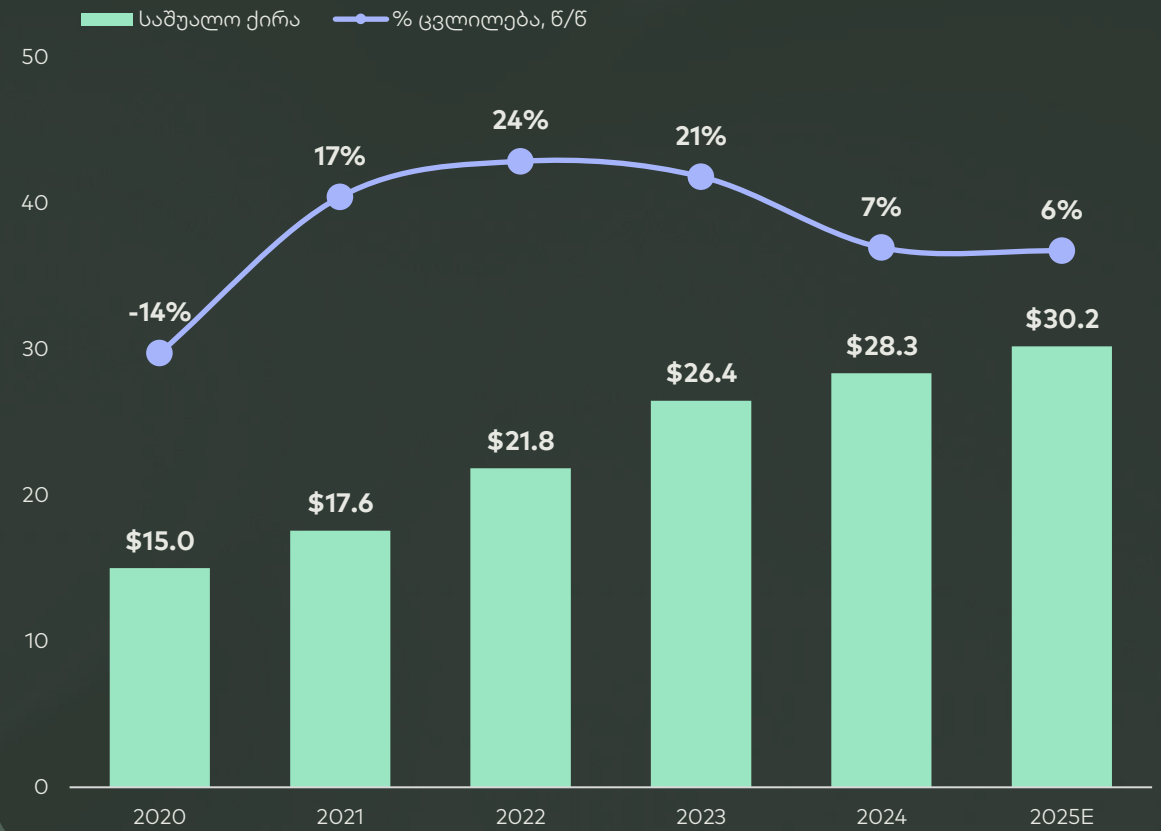


# გააქტიურებულმა ვაჭრობამ და ძლიერმა მოთხოვნამ მთავარ მოლეებში ვაკანტურობა შეამცირა, რის შედეგადაც ფასი სწრაფად გაიზარდა

## ვაკანტურობა მთავარ სავაჭრო მოლეებში



## საშუალო შენონილი ქირა მთავარ სავაჭრო მოლეებში \$/კვ.მ.





# ქირა მთავარ მოღებში დამოკიდებულია მოიჭარის ფუნქციაზე და ზომაზე - ტრაფიკის გენერატორი სექტორები შედარებით დაბალ ქირას იხდიან

მაღაზიების საშუალო ქირა და ზომა სექტორების მიხედვით მთავარ სავაჭრო მოღებში, 2025



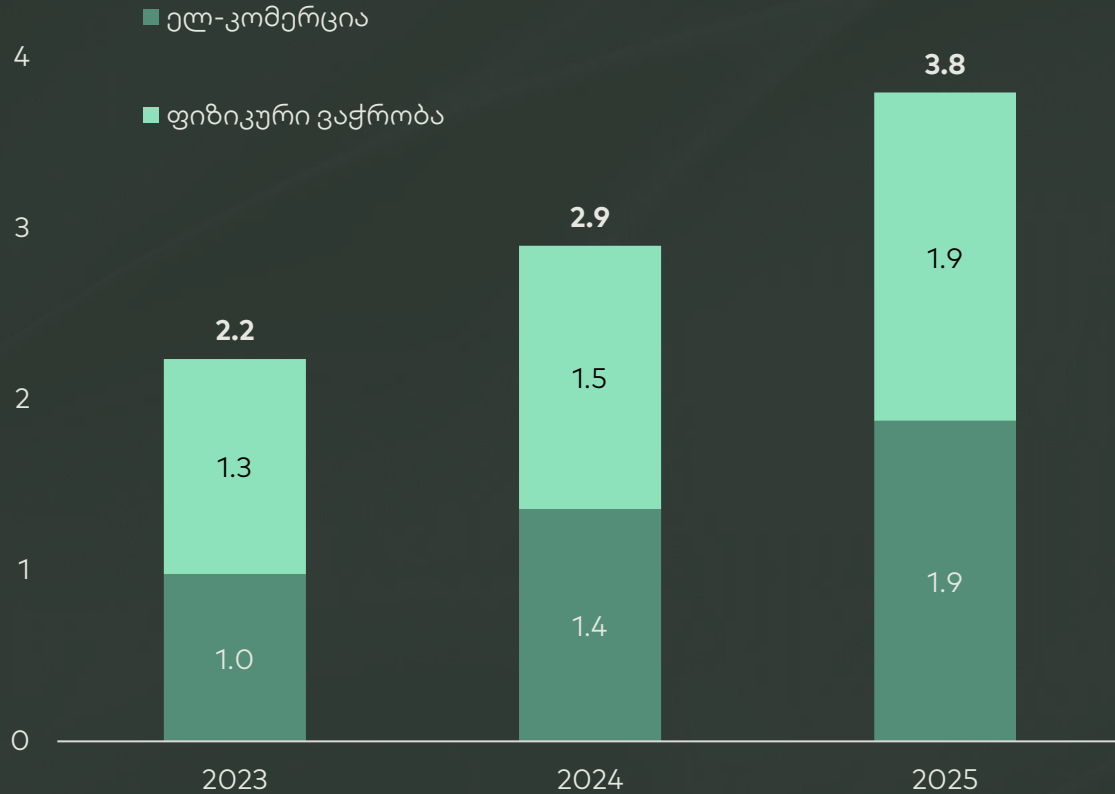
მაღაზიების კატეგორიების განაწილება ფართობში და ქირის შემოსავალში მთავარ სავაჭრო მოღებში, 2025

კატეგორია	წილი ქირის შემოსავალში	წილი ფართობში
შემოსავლის გენერატორი	18%	8%
ძირითადი ვაჭრობა	73%	65%
ტრაფიკის გენერატორი	9%	27%

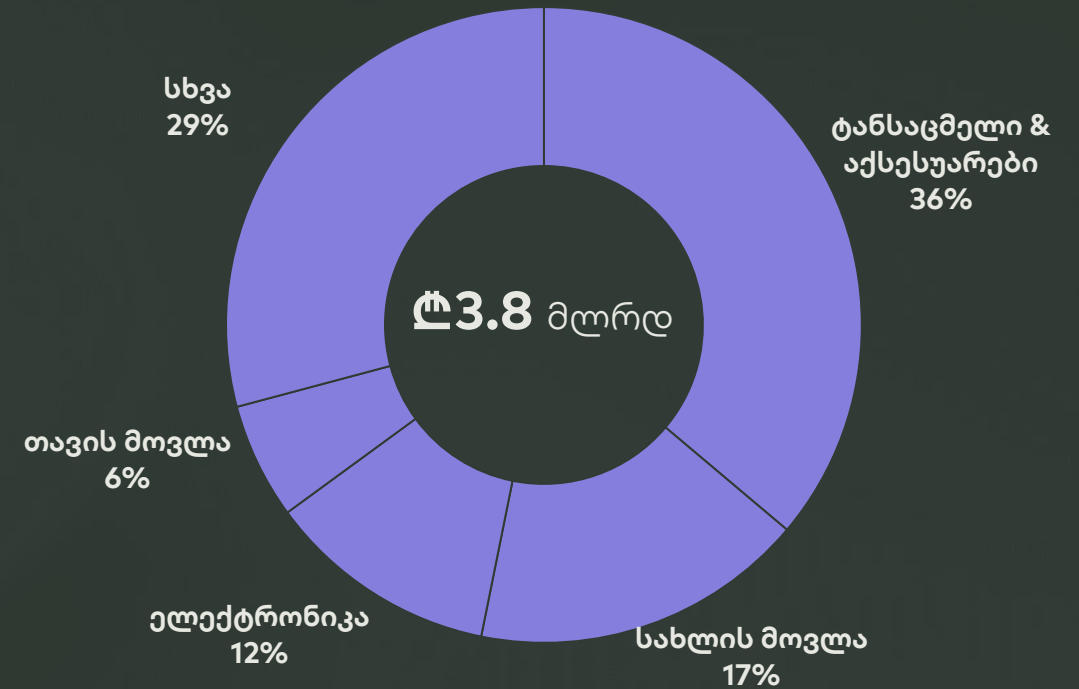


# 2025 წელს საქართველოს გარეთ საცალო ვაჭრობაში ლ3.8 მილიარდი დაიხარჯა, საიდანაც ძირითადი წილი ტანსაცმელზე მოდიოდა

## საზღვარგარეთ დანახარჯები, ლ მლრდ



## საზღვარგარეთ დანახარჯები სექტორების მიხედვით, 2025





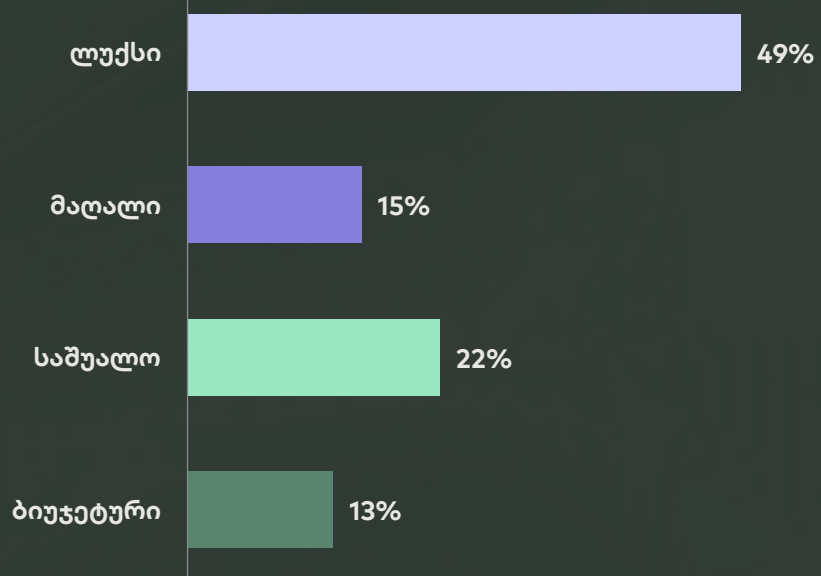
# საზღვარგარეთ ტანსაცმლის სექტორზე დანახარჯების ნახევარი ლუქს ბრენდებზე მოდის, თუმცა ქართულ მოღლებში ამ სეგმენტის წილი ჯამური ფართის მხოლოდ 2%-ია, ქუჩებში კი - 28%

## ტანსაცმელი & აქსესორების განაწილება საფასო სეგმენტის მიხედვით, 2025

### საზღვარგარეთ დანახარჯები, ლ

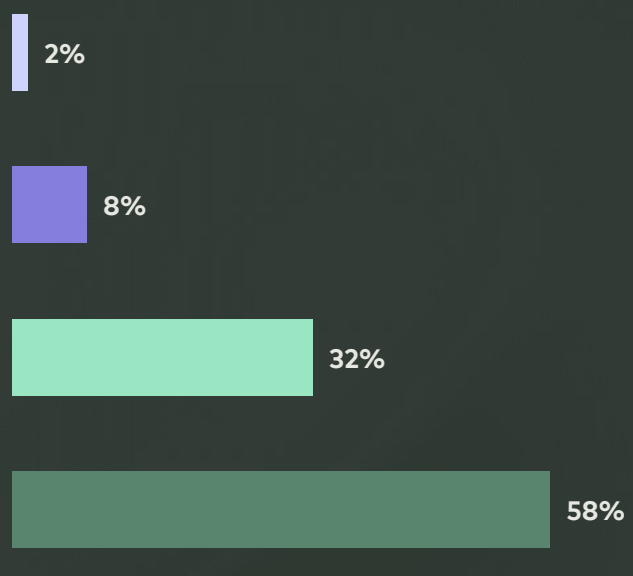
**ლ1.4 მლრდ**

სულ ტანსაცმელზე დანახარჯების 32%



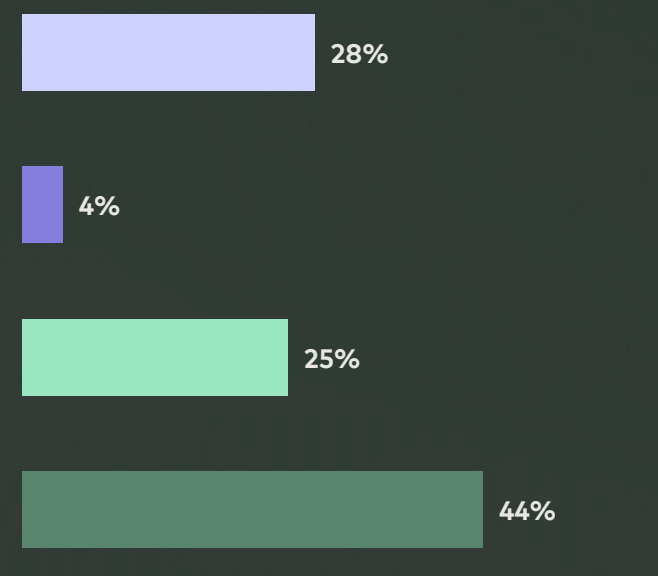
### თბილისის მთავარ მოღლებში გაქირავებული ფართი, კვ.მ.

**100k  
კვ.მ**



### თბილისის ცენტრალურ ქუჩებზე გაქირავებული ფართი, კვ.მ.

**32k  
კვ.მ**

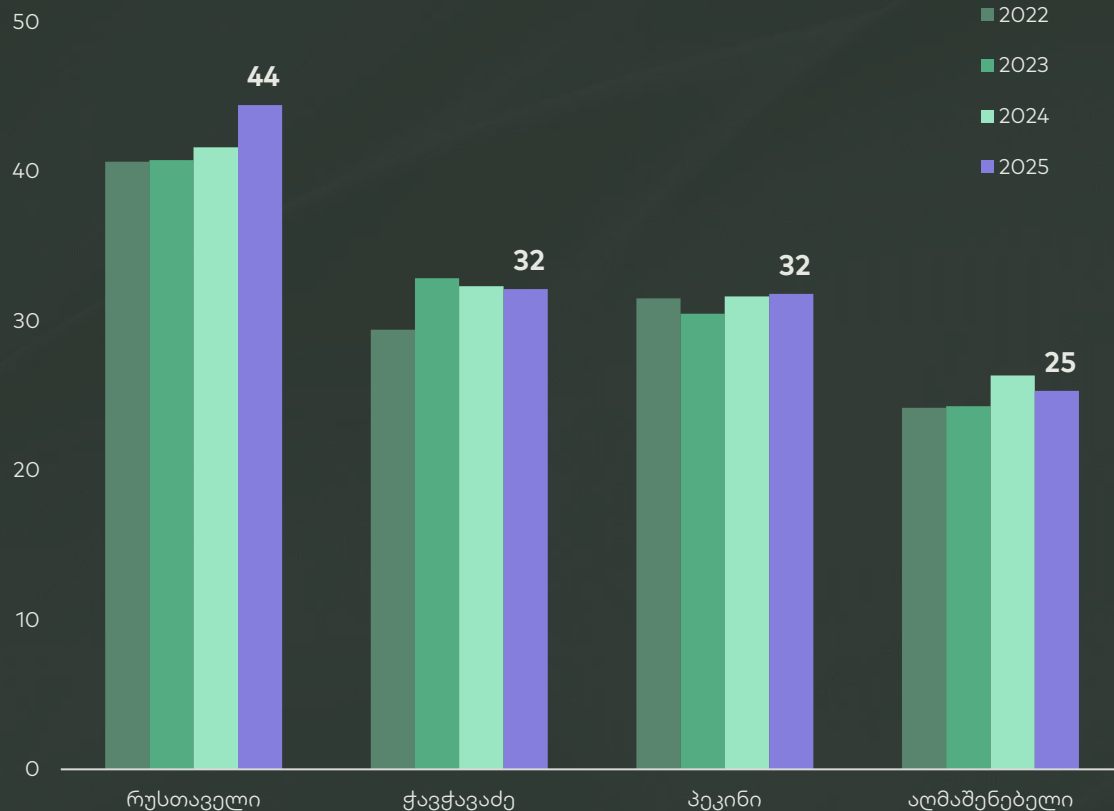


წყარო: საჯარო რეესტრი, ეროვნული ბანკი, საქართველოს ბანკი, ინდივიდუალური მოღლები, გალტ & თაგარტი შენიშვნა: სეგმენტები დაყოფილია POS ტერმინალებიდან საშუალო ჩეკის მიხედვით. **ბიუჯეტური (<150 ლარი); საშუალო (151-300 ლარი); მაღალი (301-700 ლარი); ლუქსი (>700 ლარი)** საერთაშორისო შესყიდვები მოიცავს ელ-კომერცისა და საზღვარგარეთ ფიზიკურ შესყიდვებს

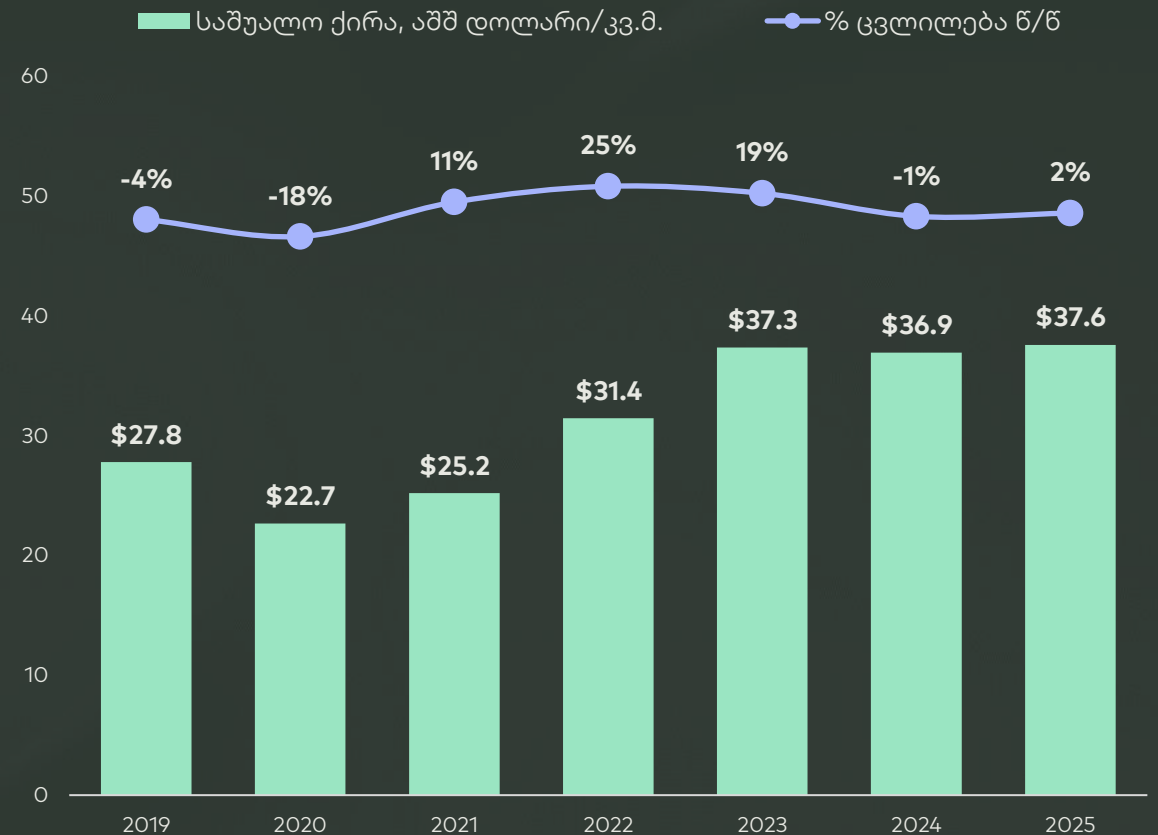


# თბილისის ოთხ მთავარ სავაჭრო ქუჩაზე საშუალო ქირა ბოლო წლებში მეტწილად სტაბილური იყო და მხოლოდ რუსთაველზე იზრდებოდა

საშუალო შენონილი ქირა მიმდინარე კონტრაქტებში ქუჩების მიხედვით, \$/კვ.მ.



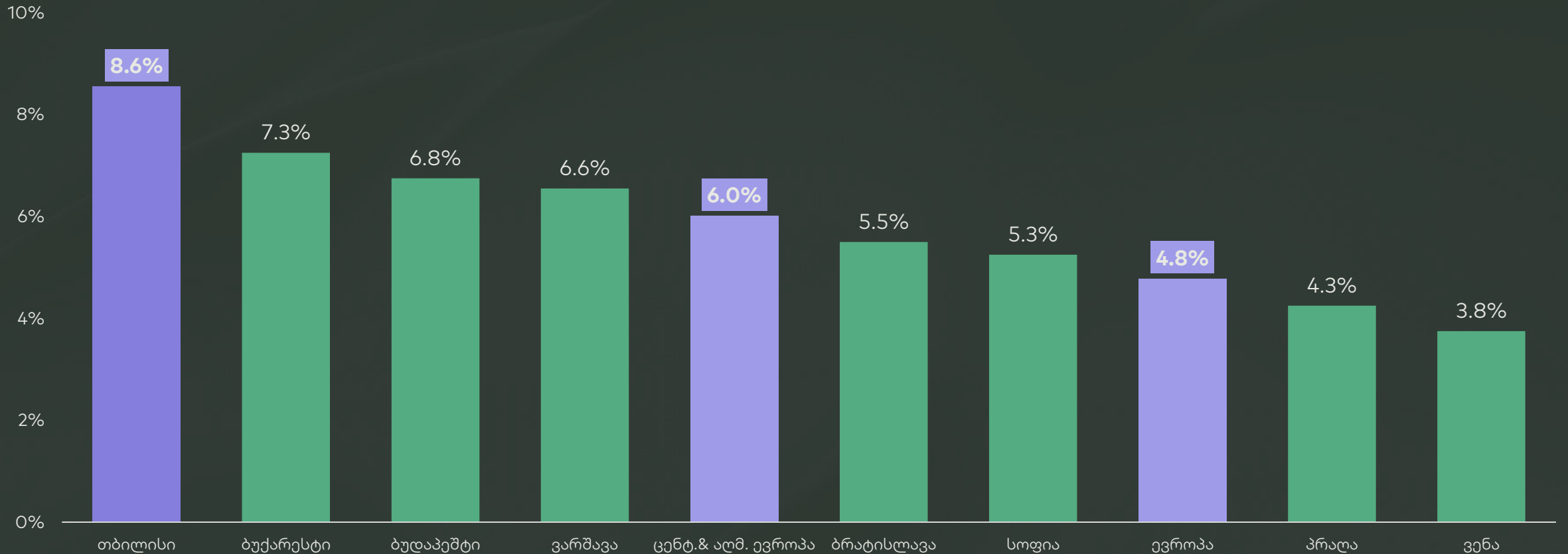
ცენტრალურ სავაჭრო ქუჩებზე საშუალო შენონილი ქირა ახალ კონტრაქტებში, \$/კვ.მ.





# თბილისის ცენტრალური სავაჭრო ქუჩები კვლავ მიმზიდველი რჩება ქირის შემოსავლიანობით

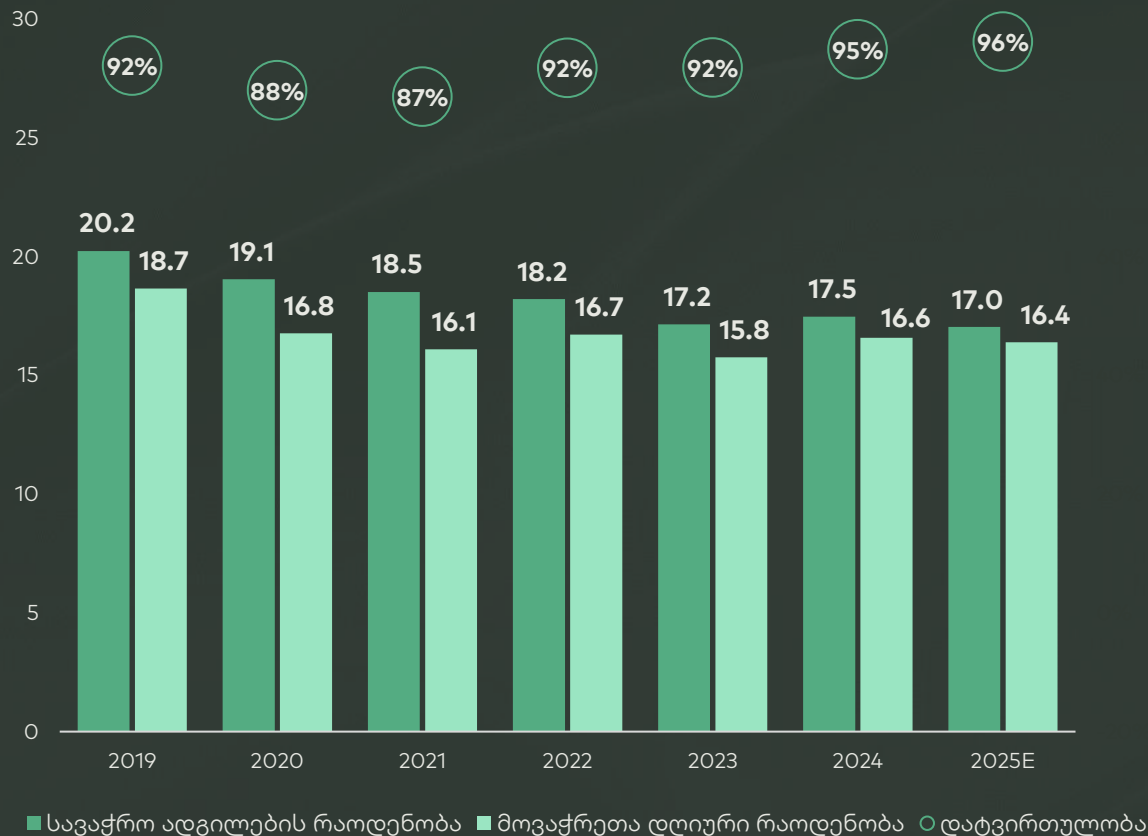
## ცენტრალურ სავაჭრო ქუჩებზე პრემიუმ ქირის ამონაგები შერჩეულ ქალაქებში, 2025



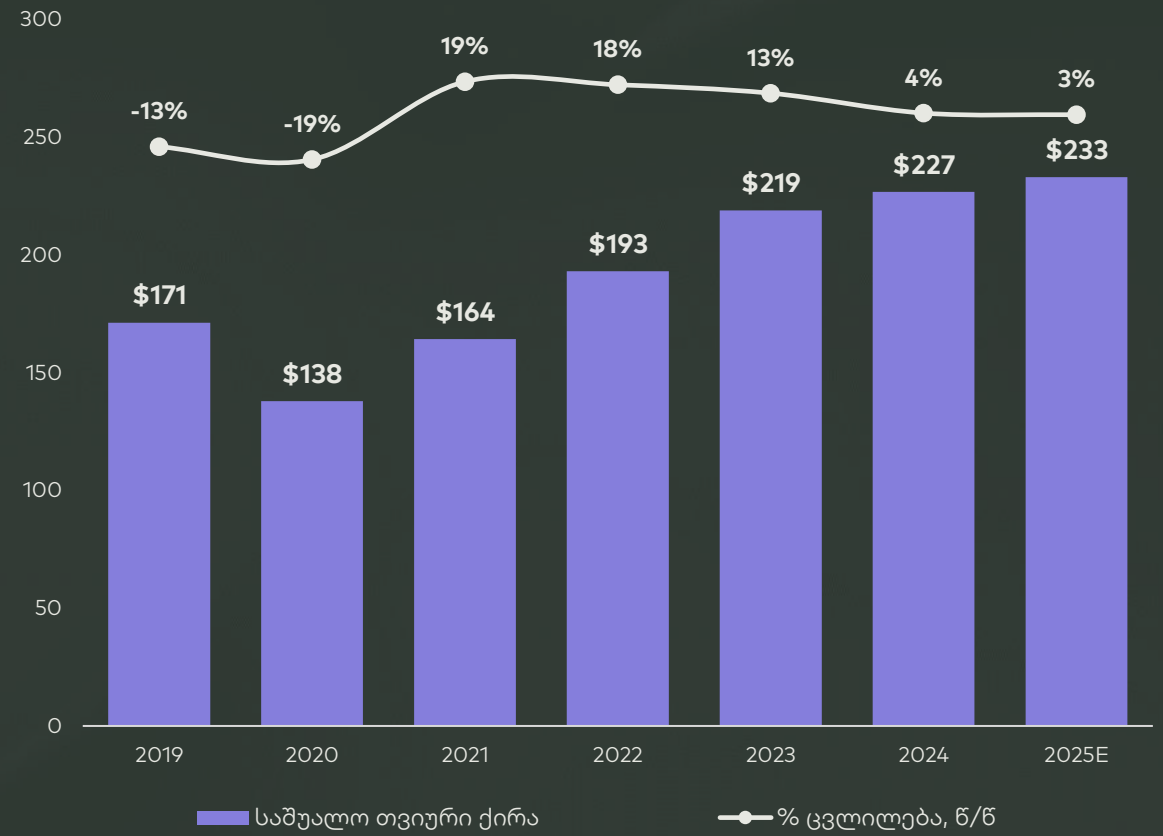


# მინოდების შემცირების მიუხედავად, ბაზრობები ინარჩუნებენ სტაბილურ მოთხოვნას, რამაც ბოლო წლებში ფასის ზრდა გამოიწვია

## ბაზრობებში სავაჭრო ადგილების და საშუალო დღიური მოვაჭრეების რაოდენობა, '000 ერთეული



## ბაზრობებში საშუალო შენონილი თვიური ქირა, \$/სავაჭრო ადგილი





# მომხმარებელთა ქცევის ცვლილების შედეგად ქირა ორჯერ უფრო სწრაფად გაიზარდა მოლებში, ვიდრე ცენტრალურ ქუჩებზე 2019-25 წლებში

## შერჩეულ ბრენდებში POS გადახდების ანალიზი

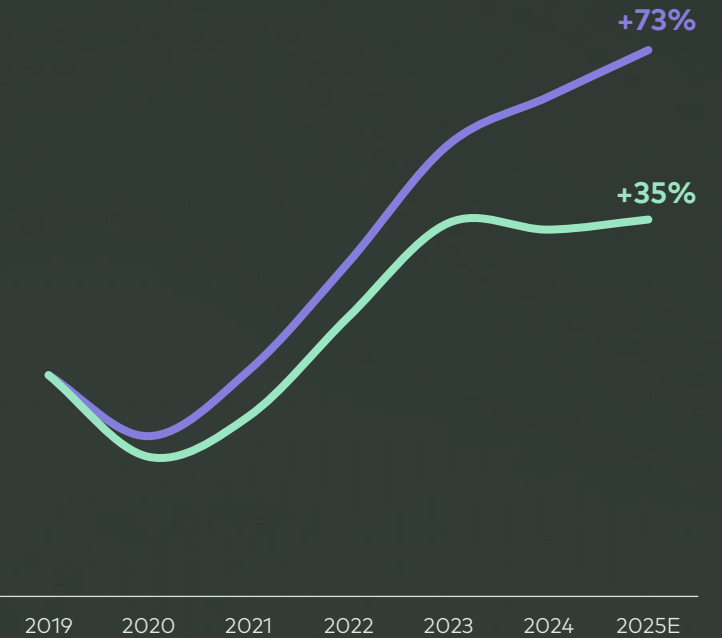
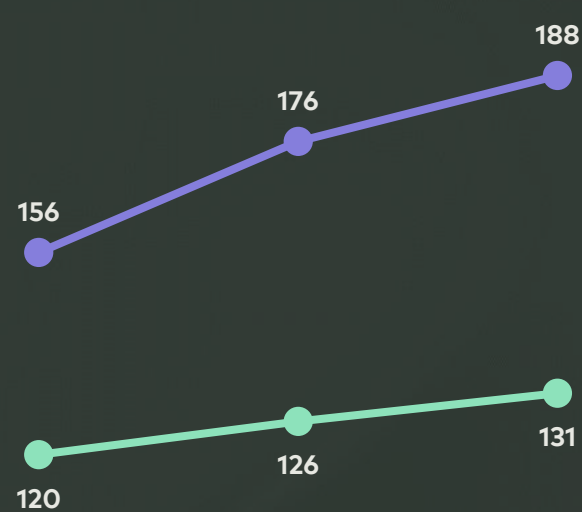
საშუალო წლიური შემოსავალი კვ.მ.-ზე, '000 \$

საშუალო წლიური გადახდების რაოდენობა კვ.მ.-ზე

ქირის ინდექსი სავაჭრო ფორმატების მიხედვით, 2019=100

● სავაჭრო მოლები

● ცენტრალური სავაჭრო ქუჩები





# ძირითადი მიგნებები

## სავაჭრო მოლაპი

## ცენტრალური ქუჩები

## ბაზრობები

მოთხოვნა:

**ძლიერი**

ვაკანტურობა 6.6%

**უცვლელი**

დამოკიდებულია ტურიზმზე და პრემიუმ ბრენდებზე

**მდგრადი**

ლოიალური, ფასზე ორიენტირებული მომხმარებლები

მიწოდება:

**ახალი ტალღა**

+33% 2030 წლის ბოლომდე

**ფიზიკურად შეზღუდული**

განაშენიანებული ქუჩები და პარკინგის დეფიციტი

**კლებადი**

მიმდინარეობს ბაზრობების კონსოლიდაცია

ფასი:

**მზარდი**

სტაბილიზაციის ფაზა

**სტაბილური**

ბოლო 3 წელი ერთ დონეზე ნარჩუნდება

**ნელა მზარდი**

მიწოდების შემცირების ეფექტი



# გალტ & ტაგარტი

ვქმნით შესაძლებლობებს

## საქტორული კვლევების უფროსი

ზუკა თავყელიშვილი

[ztavkelishvili@gt.ge](mailto:ztavkelishvili@gt.ge)

## უფროსი ანალიტიკოსი

საბა ჩახვაშვილი

[schakhvashvili@gt.ge](mailto:schakhvashvili@gt.ge)

## კვლევების აღმასრულებელი მენეჯერი

თათია ჟორჯოლიანი

[tazhorzholiani@gt.ge](mailto:tazhorzholiani@gt.ge)

## უფროსი ანალიტიკოსი

ქეთევან მალრადე

[k.maghradze@gt.ge](mailto:k.maghradze@gt.ge)

## მისამართი:

3 პუშკინის ქუჩა, თბილისი, 0108, საქართველო

ტელ.: + (995) 32 2401 111

ელ-ფოსტა: [research@gt.ge](mailto:research@gt.ge)

# მნიშვნელოვანი შეტყობინება

დოკუმენტი არის სს "გალტ 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 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 გამოწვევისთვის და ამ დოკუმენტის არცერთი ნაწილი არ ქმნის საფუძველს კონტრაქტისთვის ან ვალდებულებისთვის და არ შეიძლება განხილული იყოს, როგორც რეკომენდაცია რაიმე მსგავსი ქმედებისთვის.

Galt & Taggart-ის 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, Galt & Taggart-ის მხრიდან. Galt & Taggart-ი პასუხისმგებლობას არ იღებს 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. 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 დოკუმენტში არსებული ინფორმაცია ექვემდებარება შემოწმებას, სრულყოფას და ცვლილებას შეტყობინების გარეშე და Galt & Taggart-ს არ აქვს რაიმე ვალდებულება ამ დოკუმენტში არსებული ინფორმაციის განახლების ან აქტუალურობის შენარჩუნების მიმართ. Galt & Taggart-ის 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 Galt & Taggart-ის 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.