



ბალო & თაგარიძი  
ვეწინით შესაძლებლობებს



# საოფისე უძრავი ქონება თბილისში

მაისი 2026





# რა კითხვებია აქტუალური თბილისის საოფისე უძრავი ქონების ბაზარზე?



რა მოცულობისაა საოფისე ბაზარი და როგორია მისი სტრუქტურა?



როგორ გაიზრდება მიწოდება?



რომელი სეგმენტები ამოძრავებს მოთხოვნას?



რა მოუვა დატვირთულობას და ამონაგებს მზარდი მიწოდების ფონზე?



# თბილისში სულ 1.9 მლნ კვ.მ-ის საოფისე სივრცეა, საიდანაც გასაქირავებელი ბიზნეს ცენტრების წილი 19%-ია

## ოფისები თბილისში, 2025 წელი

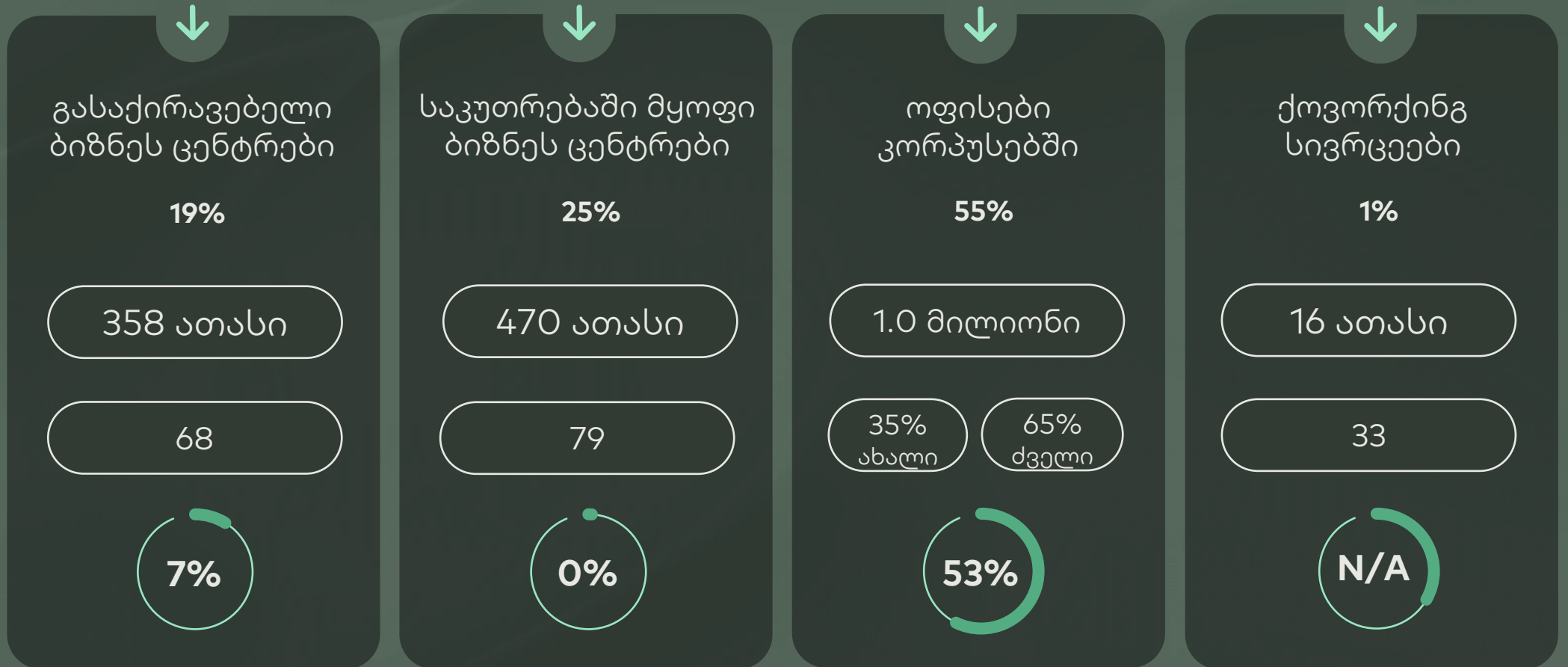
1.9 მლნ კვ.მ

წილი  
მინოდებაში

ფართობი კვ.მ

რაოდენობა

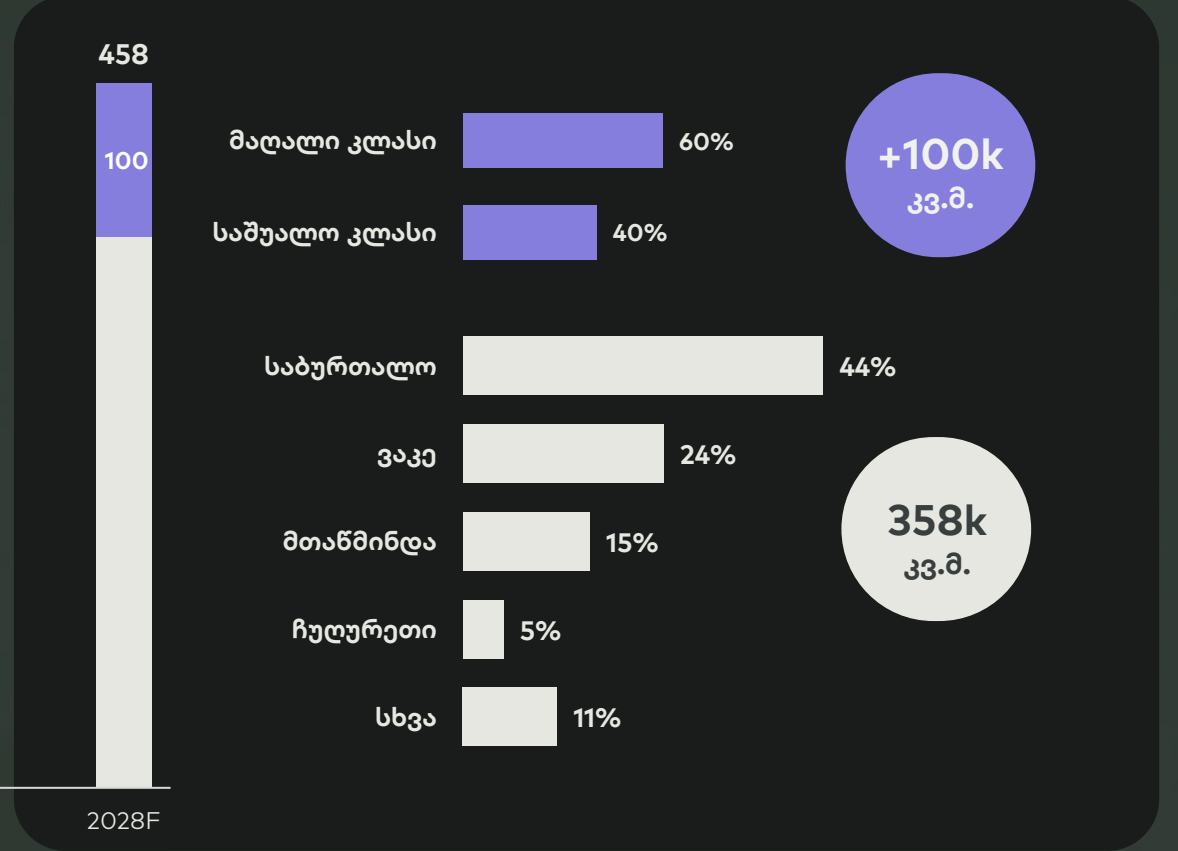
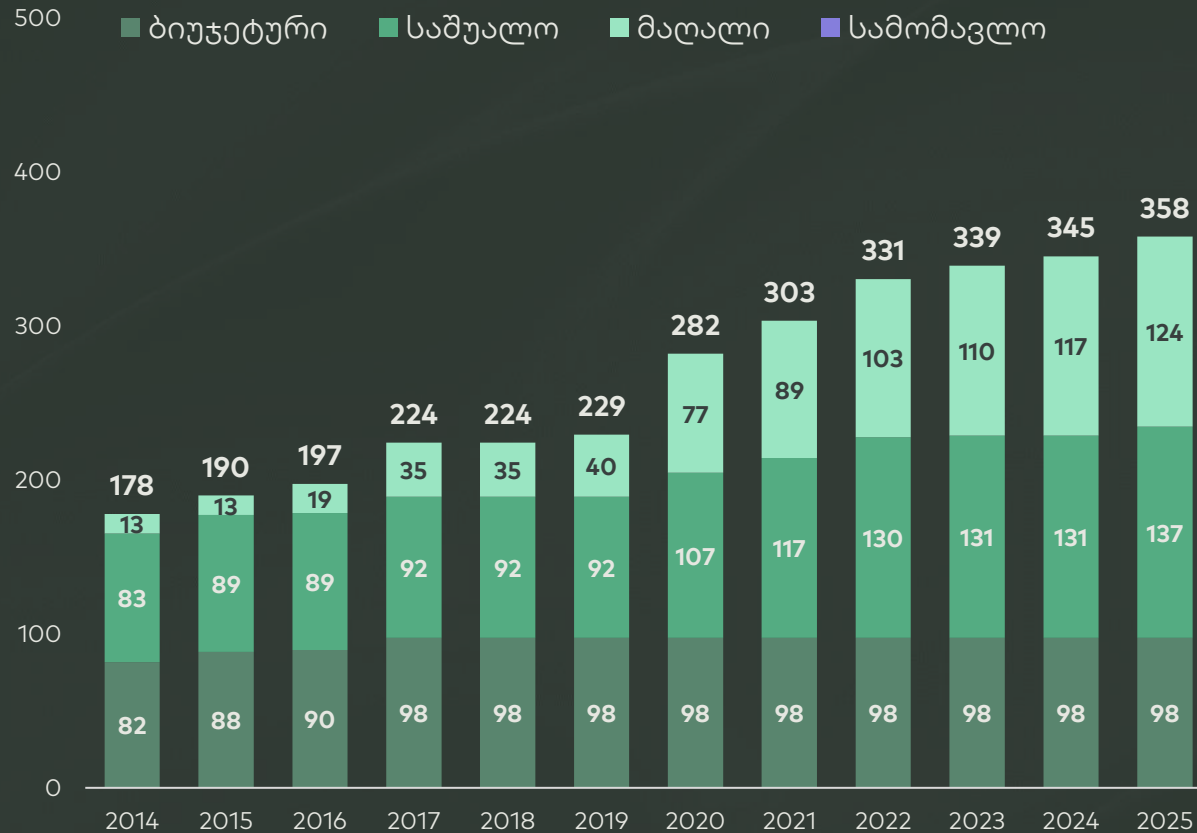
ვაკანტურობა





# გასაქირავებელი ბიზნეს ცენტრების ფართი ბოლო ათწლეულში თითქმის გაორმაგდა და 2028 წლის ბოლოს დამატებით 28%-ით გაიზრდება; თბილისში არ არსებობს ცენტრალური ბიზნეს უბანი

ბიზნეს ცენტრების გასაქირავებელი ფართის მიწოდება საფასო სეგმენტების მიხედვით თბილისში, '000 კვ.მ.



წყარო : საჯარო რეესტრი, თბილისის არქიტექტურის სამსახური, რეპორტალი, გალტ & თაგარტი

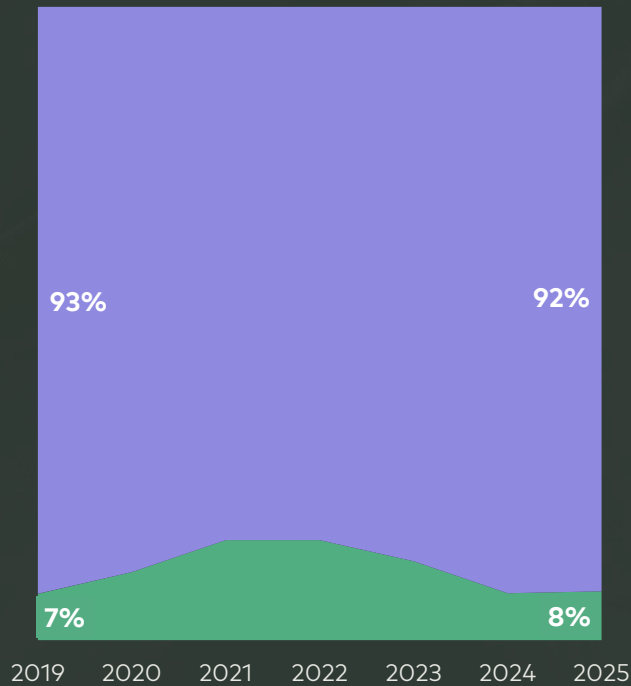
შენიშვნა\* : ბიზნეს ცენტრების მიწოდება მოცემულია GLA-ში (გასაქირავებელი ფართი); საფასო სეგმენტები დაყოფილია საშუალო იჯარის მიხედვით - ბიუჯეტური ≤14\$/კვ.მ, საშუალო 14-23\$/კვ.მ, მაღალი ≥23\$/კვ.მ



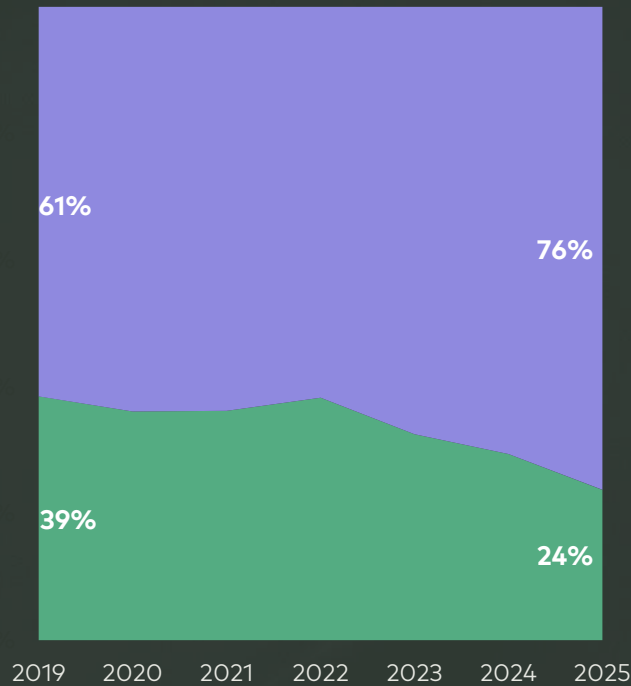
# მაღალი კლასის ბიზნეს ცენტრებში უცხოური კომპანიების მზარდი წილი მოთხოვნის ზრდაში გადამწყვეტ როლს თამაშობს

## მოიტარეების განაწილება კომპანიის წარმომავლობის მიხედვით

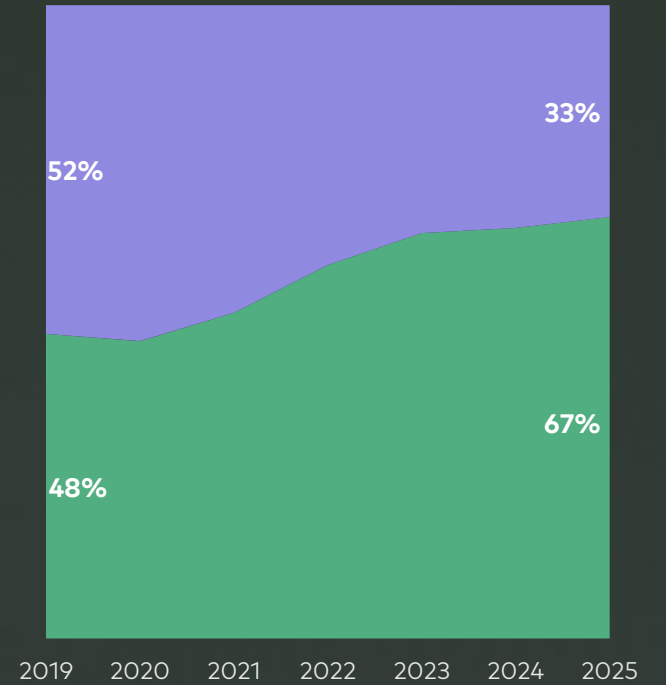
### ბიუჯეტური კლასი



### საშუალო კლასი



### მაღალი კლასი



ადგილობრივი

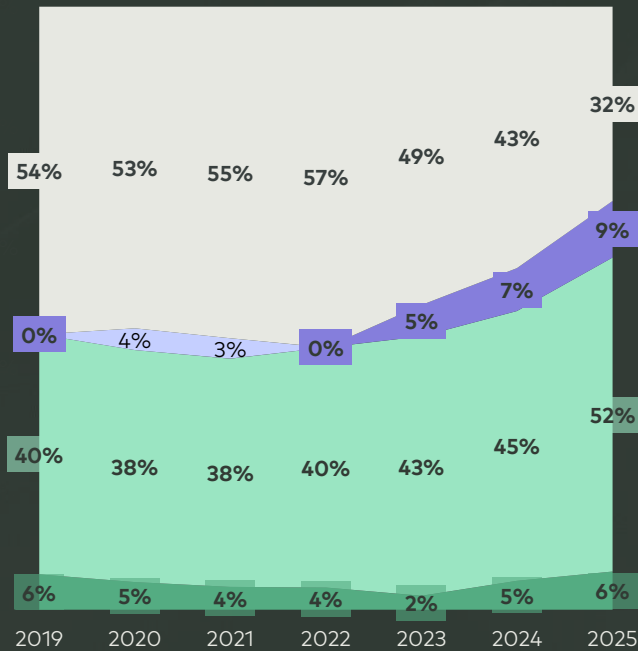
უცხოური



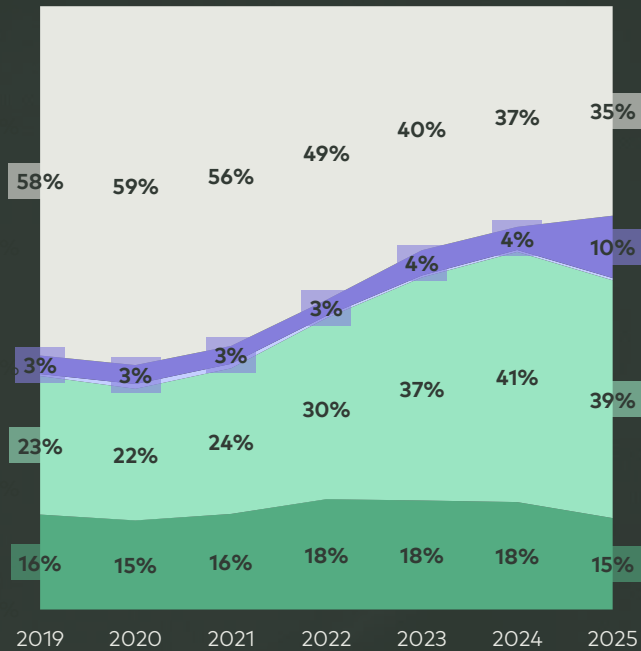
# ფინანსურ სექტორთან ერთად, IT მოთხოვნის მთავარი მამოძრავებელი გახდა - მისი წილი მაღალი კლასის ოფისებში 1%-დან 23%-მდე გაიზარდა

## მოიჭარებების განაწილება მოიჭარის სექტორის მიხედვით

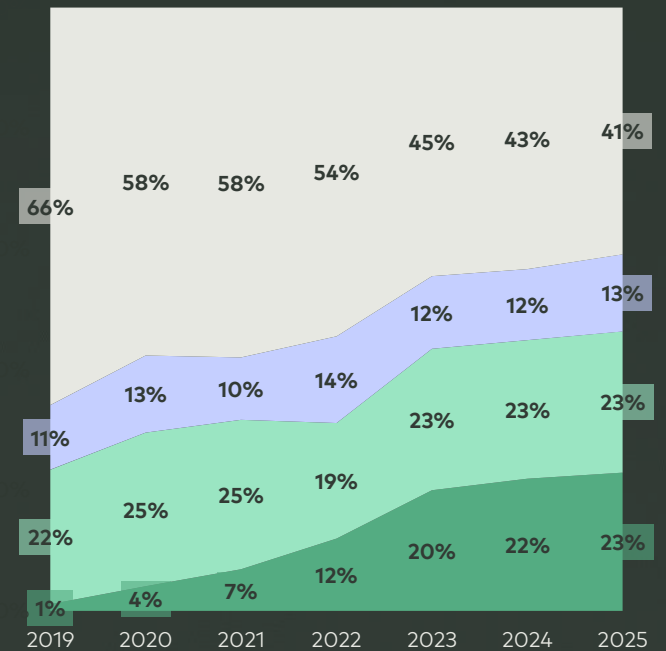
### ბიუჯეტური კლასი



### საშუალო კლასი



### მაღალი კლასი



ინფორმაცია & კომუნიკაცია (IT)

ფინანსური სერვისები

დიპლომატიური მისია

მთავრობის ინსტიტუტი

სხვა

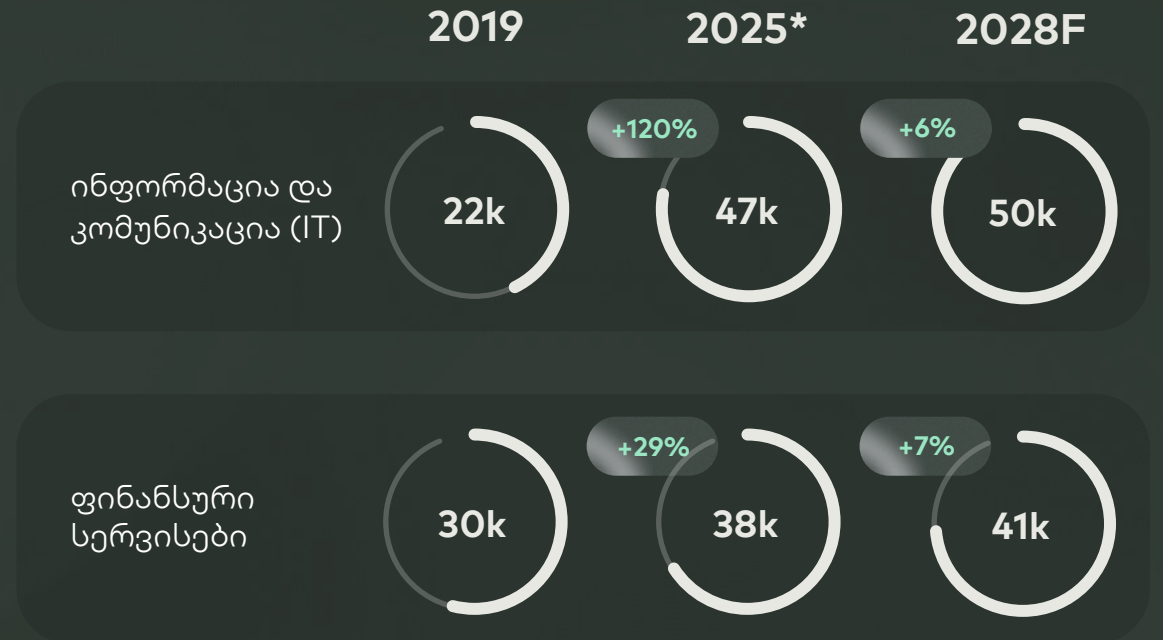


# 2019-25 წლებში IT და ფინანსური სერვისების სექტორებში დასაქმების სწრაფმა ზრდამ ხელი შეუწყო ახალი ოფისების დატვირთვას, თუმცა მომდევნო წლებში ტემპის შენელებაა მოსალოდნელი

დასაქმებულთა რაოდენობა თბილისში, '000 ადამიანი



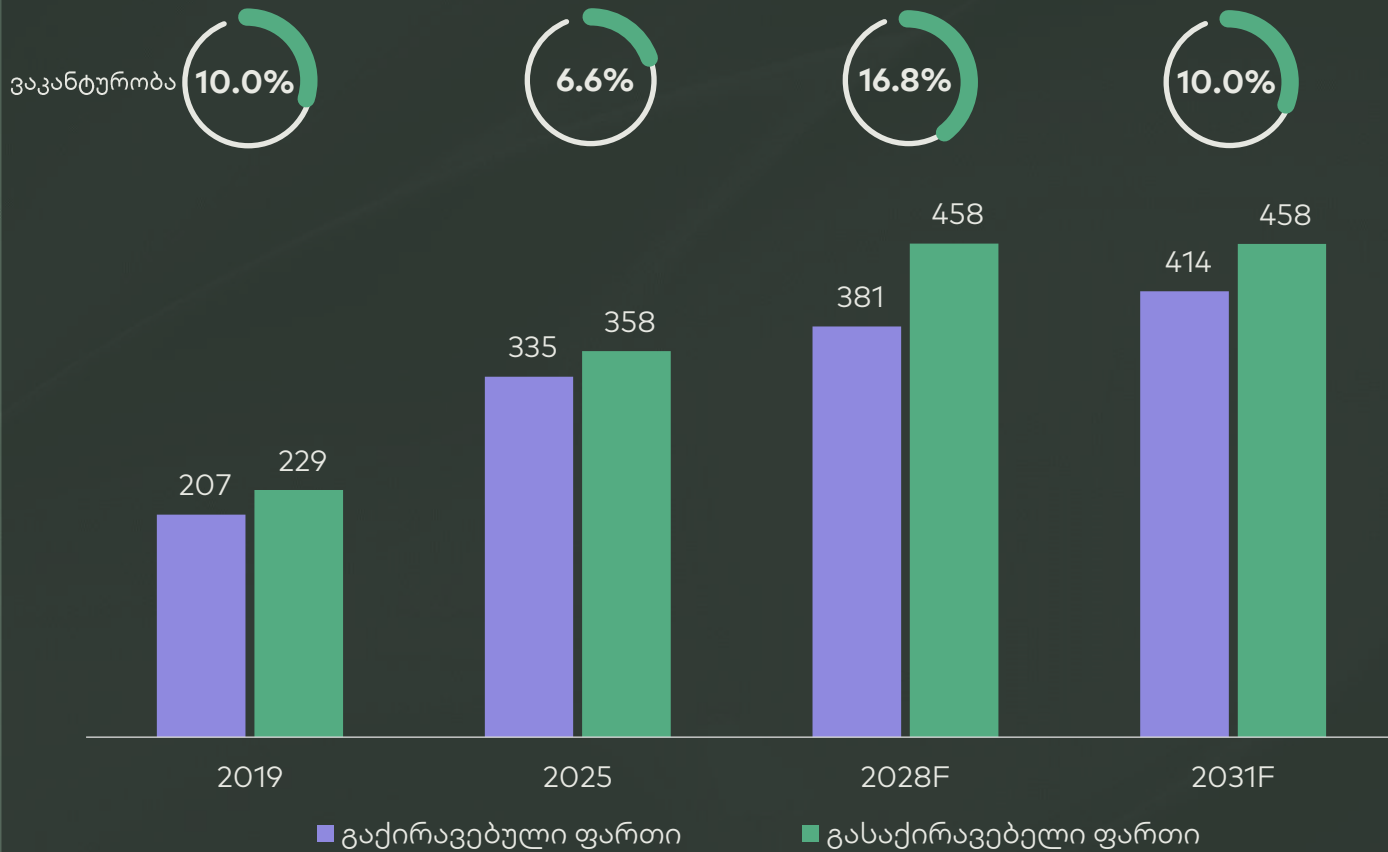
შერჩეულ სექტორებში დასაქმებულთა რაოდენობა თბილისში





# 2026–28 წლებში ბიზნეს ცენტრების მიწოდება მოთხოვნაზე ორჯერ სწრაფი ტემპით გაიზრდება, რაც ვაკანტურობას გაზრდის და სამომავლოდ მის დასტაბილურებას ახალი მიწოდების დაკაუზება დასჭირდება

ბიზნეს ცენტრების გაქირავებული და გასაქირავებელი ფართი, '000 კვ.მ.



მოთხოვნა vs მიწოდება

პერიოდი	მოთხოვნა	მიწოდება
2019 → 2025	+62%	+56%
2026 → 2028F	+14%	+28%
2029 → 2031F	+9%	+0%



# 2028 წელს ვაკანტურობის ზრდა ქირის ამონაგებს შეამცირებს, თუმცა ვაკანტურობის ეს დონე საგანგაშო არ იქნება

## ვაკანტურობა სულ ბიზნეს ცენტრებში

2025

6.6%



2028F

16.8%

აქედან ვაკანტურობა:

მაღალი კლასი 5.5% → 15.3%

საშუალო კლასი 7.0% → 17.9%

## ქირის წმინდა ამონაგები ბიზნეს ცენტრებში

2025

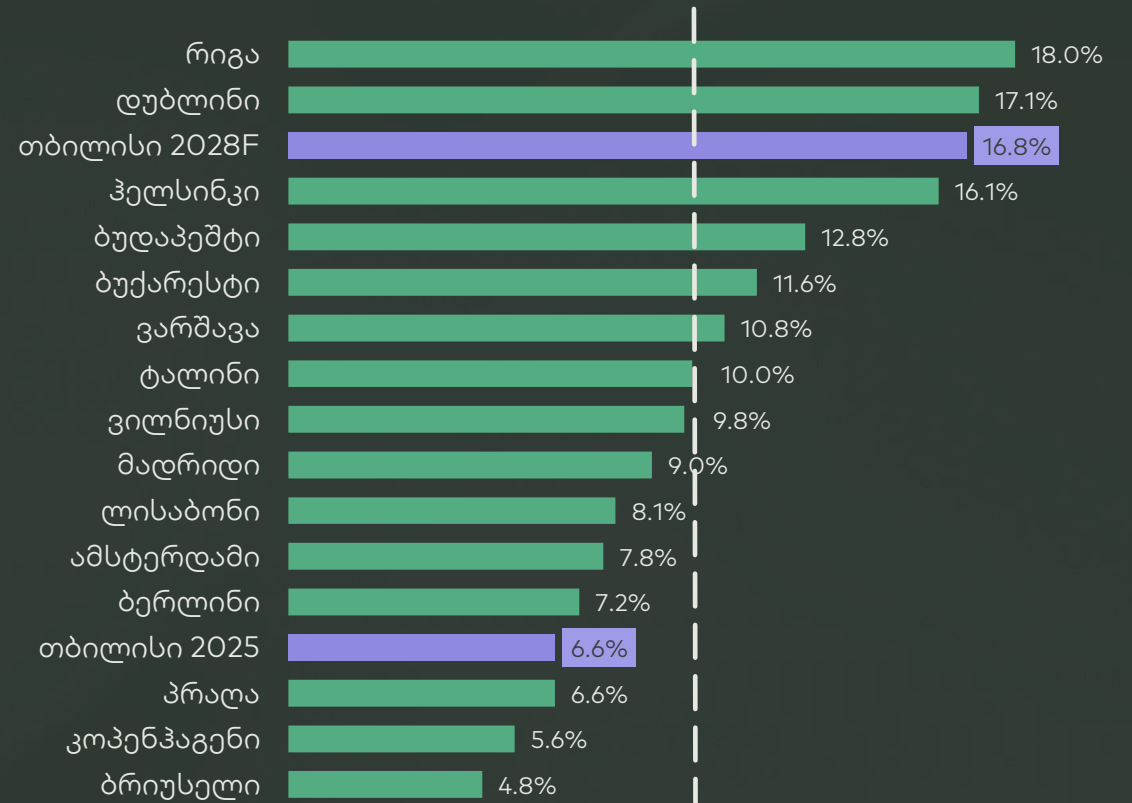
9.4%



2028F

8.4%

## ბიზნეს ცენტრებში გასაქირავებელი ფართის ვაკანტურობა შერჩეულ ქალაქებში, 2025

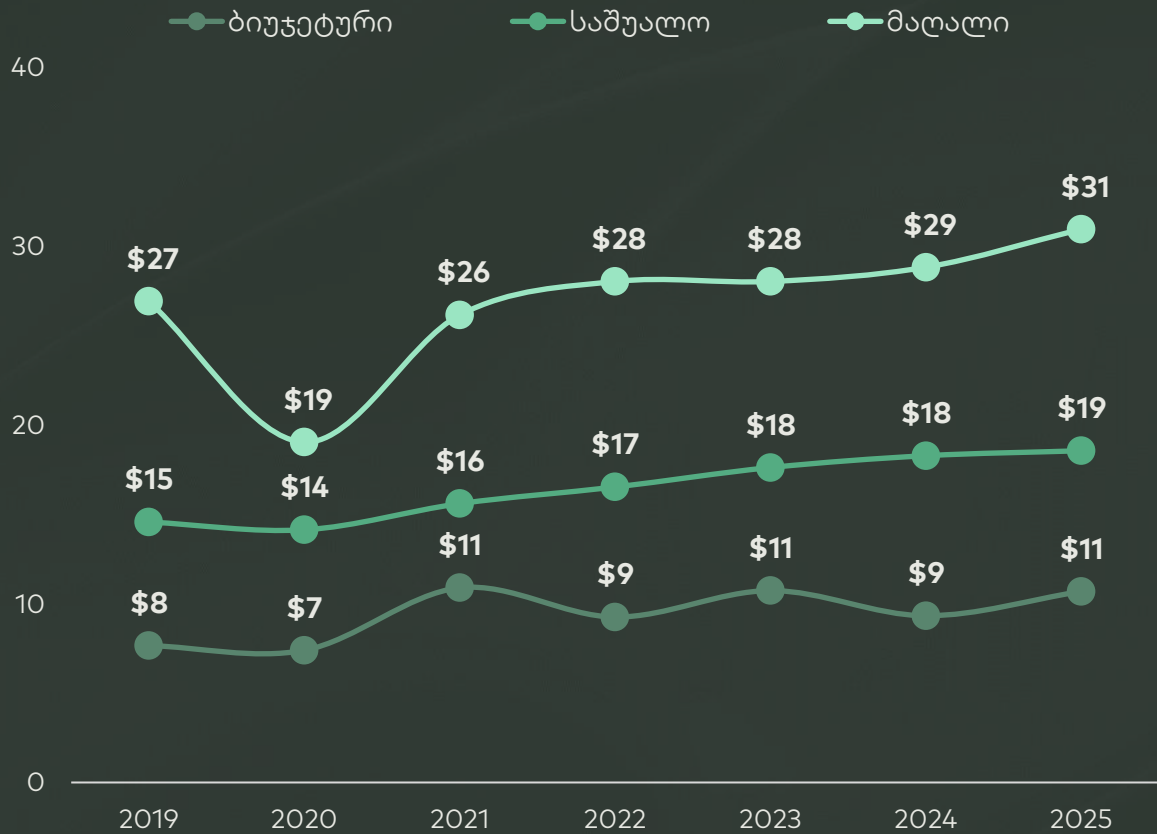


10.4% შერჩეული ქალაქების საშუალო

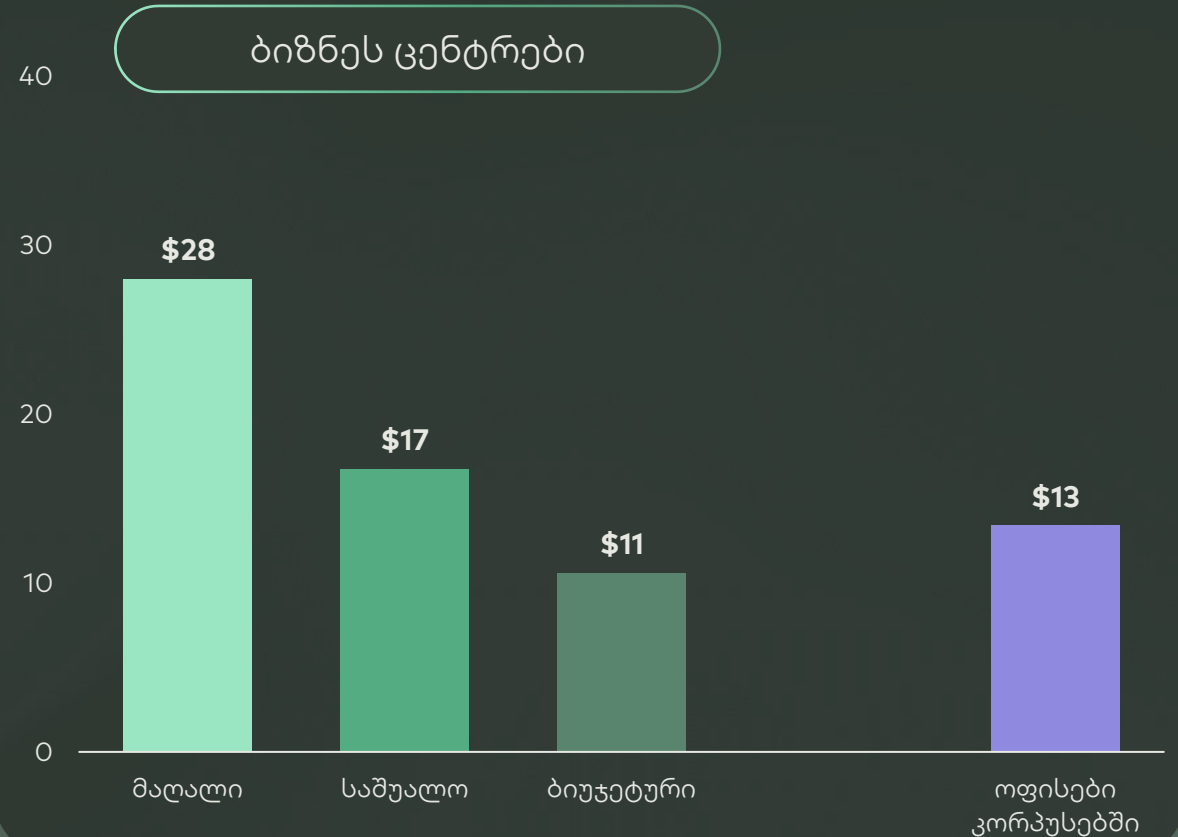


# ბოლო წლებში ფასები სტაბილურად იზრდებოდა მოთხოვნა-მიწოდების თანაბარი ზრდის ფონზე, თუმცა ვაკანტურობის ზრდა ფასებზე წნეხს მოახდენს

საშუალო შეწონილი ქირა ბიზნეს ცენტრების ახალ კონტრაქტებში კლასების მიხედვით, \$/კვ.მ.



საშუალო შეწონილი ქირა ოფისების მიმდინარე კონტრაქტებში 2025 წელს, \$/კვ.მ.





# ძირითადი მიგნებები

2019

2025

2028F

2031F



მიწოდება

+56%

3x მაღალი კლასის ბიზნეს ცენტრები

+28%

უმეტესად მაღალი კლასი

+0%

ახალი მიწოდების ჰაუზა



მოთხოვნა

+62%

+120% IT დასაქმება

+14%

ტემპის სტაბილიზაცია

+9%

ბუნებრივი ზრდის გაგრძელება



ვაკანტურობა

6.6%

16.8%

10.0%



ქირის ამონაგები

9.4%

8.4%

9.0%

## მოთხოვნის დამატებითი ზრდის პოტენციალი

მაღალი კლასის ბიზნეს ცენტრები

ახალი უცხოური IT კომპანიების მოზიდვა

საშუალო კლასის ბიზნეს ცენტრები

კორპუსებში არსებული ოფისებიდან მოიჭარეების გადმოყვანა



# 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 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 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.