



თბილისში მდებარე საცხოვრებელი უძრავი ქონების შედარებითი ანალიზი უბნებისა და ფართობის მიხედვით

მაისი, 2022

✉ info@willsbe.com

🌐 www.willsbe.com

in [linkedin.com/company/willsbe-ვილსბი](https://www.linkedin.com/company/willsbe-ვილსბი)

willsbe

სარჩევი

მოკლე მიმოხილვა	3
ანალიზი	4
დანართი 1	7
დანართი 2	7
დანართი 3	7

მოკლე მიმოხილვა

თბილისის საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზრის მიმოხილვა მიზნად ისახავს უბნებისა და ფართობის მიხედვით ინვესტიციების უკუგების კოეფიციენტების ანალიზს¹.

ანალიზი გვიჩვენებს, 1 კვ.მ.-ის როგორც გასაქირავებელი ასევე გასაყიდი ყველაზე მაღალი ფასი ფიქსირება მთაწმინდა/სოლოლაკის უბანში ≤ 50 კვ.მ. ბინებზე, ხოლო ყველაზე დაბალი კი ვარკეთილში ≥ 120 კვ.მ. ბინებზე. (დეტალებისთვის იხილეთ გრაფიკი 1 და გრაფიკი 2)

საბურთალოზე მდებარე ≤ 50 კვ.მ. ბინებს აქვს ყველაზე მაღალი უკუგების კოეფიციენტები, ხოლო ყველაზე დაბალი კი ვერაზე მდებარე ≥ 120 კვ.მ. ბინებს (დეტალებისთვის იხილეთ გრაფიკი 3)

საშუალოდ ყველაზე მაღალი უკუგების კოეფიციენტი აქვს ≤ 50 კვ.მ. ბინებს, ხოლო ყველაზე დაბალი ≥ 120 კვ.მ. ბინებს (დეტალებისთვის იხილეთ გრაფიკი 4).

¹ მოთხოვნის ეფექტი გათვალისწინებული არ არის და ნავარაუდებია რომ ბინები მთელი წლის განმავლობაში იქნება გაქირავებული.

ანალიზი

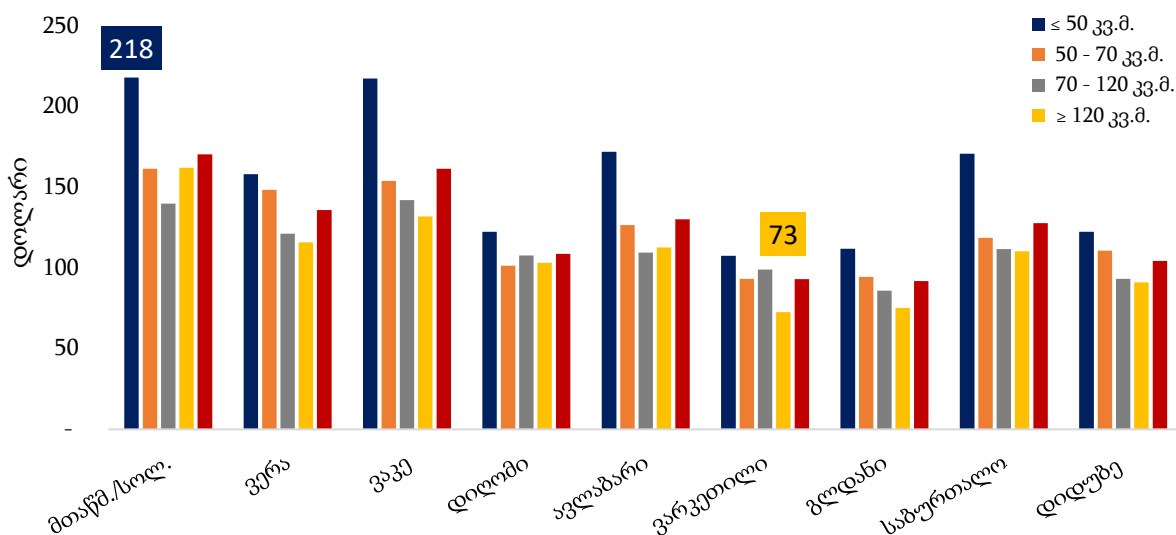
მონაცემთა შერჩევისას გამოყენებულია შემდეგი კრიტერიუმები:

- ბინების მდგომარეობა: ახალშენებული კორპუსი, დასრულებული ბინები ავეჯითა და ტექნიკით
- შერჩეული უბნები: საბურთალო, ვაკე, დიდუბე, დიღომი, ვარკეთილი, გლდანი, მთაწმინდა/სოლოლაკი, ავლაბარი
- ფართობის კატეგორიზაცია: ≤ 50 კვ.მ., $50 - 70$ კვ.მ., $70 - 120$ კვ.მ., და ≥ 120 კვ.მ.

ანალიზისთვის შეირჩა 360 ბინა, ინფორმაციის წყაროდ გამოყენებულია ქართული უძრავი ქონების პორტალი MyHome.Ge.

გრაფიკი 1-ზე ნაჩვენებია ბინების 1 კვ.მ.-ის გასაქირავებელი საშუალო ფასები წელიწადში უბნებისა და ფართობის მიხედვით. ანალიზიდან ირკვევა, 1 კვ.მ.-ის ყველაზე მაღალი საშუალო გასაქირავებელი ფასი აქვს მთაწმინდა/სოლოლაკში მდებარე ≤ 50 კვ.მ. ბინებს (218 აშშ დოლარი), ხოლო ყველაზე დაბალი ვარკეთილში მდებარე ≥ 120 კვ.მ. ბინებს (73 აშშ დოლარი).²

გრაფიკი 1: 1 კვ.მ.-ის ქირის ფასი წელიწადში (აშშ დოლარი)



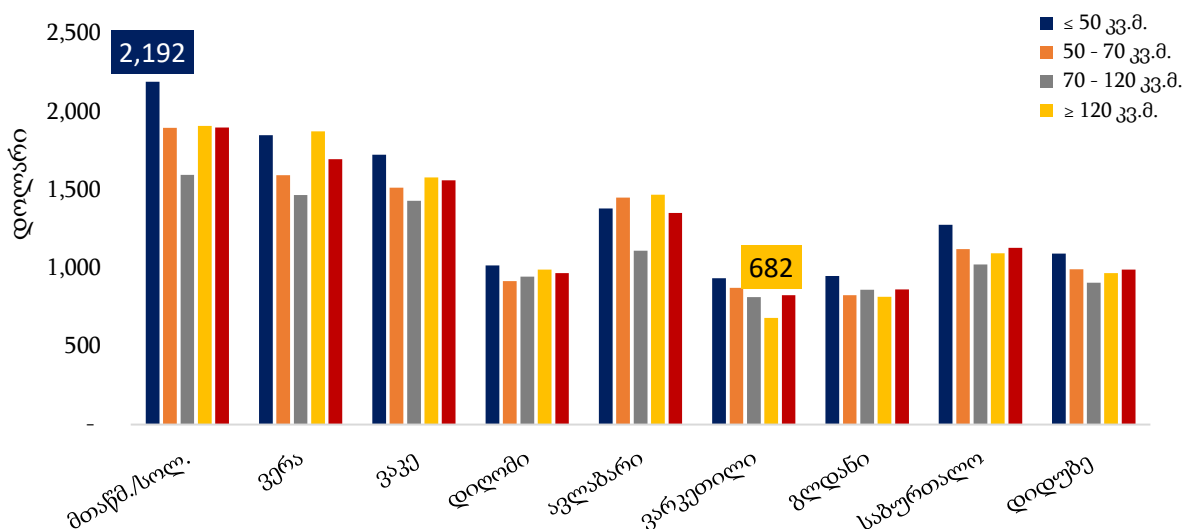
წყარო: MyHome.ge

გრაფიკი 2-ზე ნაჩვენებია ბინების 1 კვ.მ.-ის გასაყიდი ფასები შერჩეული უბნებისა და ფართობის მიხედვით. ანალიზიდან ირკვევა, 1 კვ.მ.-ის ყველაზე მაღალი საშუალო გასაყიდი ფასი ფიქსირდება მთაწმინდა/სოლოლაკში მდებარე ≤ 50 კვ.მ. ბინებზე (2,192 აშშ დოლარი), ხოლო ყველაზე დაბალი ვარკეთილში მდებარე ≥ 120 კვ.მ.-ის ბინებზე (682 აშშ დოლარი).³

² დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ დანართი 1

³ დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ დანართი 2

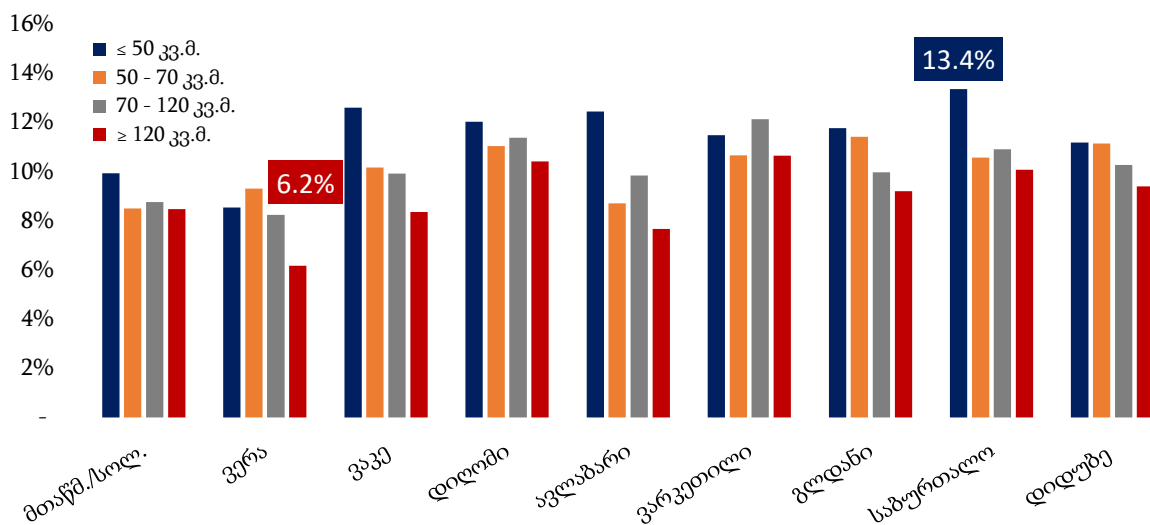
გრაფიკი 2: 1 კვ.მ.-ის საშუალო გასაყიდი ფასები (აშშ დოლარი)



წყარო: MyHome.ge

გრაფიკი 3-ზე ნაჩვენებია წლიური უკუგების კოეფიციენტები⁴ შერჩეული უბნებისა და ფართობის მიხედვით. ყველაზე მაღალი უკუგების კოეფიციენტი აქვს საბურთალოზე მდებარე ≤ 50 ბინებს (13.4%), ხოლო ყველაზე დაბალი კი ვერაზე მდებარე ≥ 120 კვ.მ.-ის ბინებს (6.2%).⁵

გრაფიკი 3: უკუგების კოეფიციენტები უბნებისა და ფართობის მიხედვით



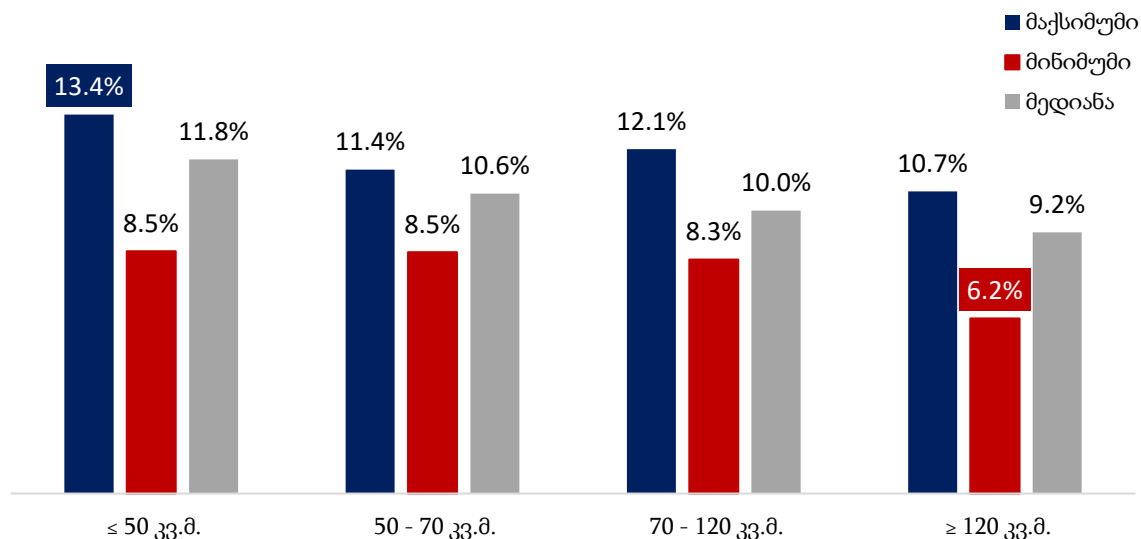
წყარო: Willsbe, MyHome.Ge

⁴ უკუგების კოეფიციენტის დასათვლელად გამოყენებულია შემდეგი ფორმულა: 1 კვ.მ.-ის საშუალო წლიური ქირა / 1 კვ.მ.-ის გასაყიდი ფასი

⁵ დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ დანართი 3

გრაფიკი 4-ზე ნაჩვენებია უკუგების კოეფიციენტების მინიმუმი, მედიანა და საშუალო.⁶

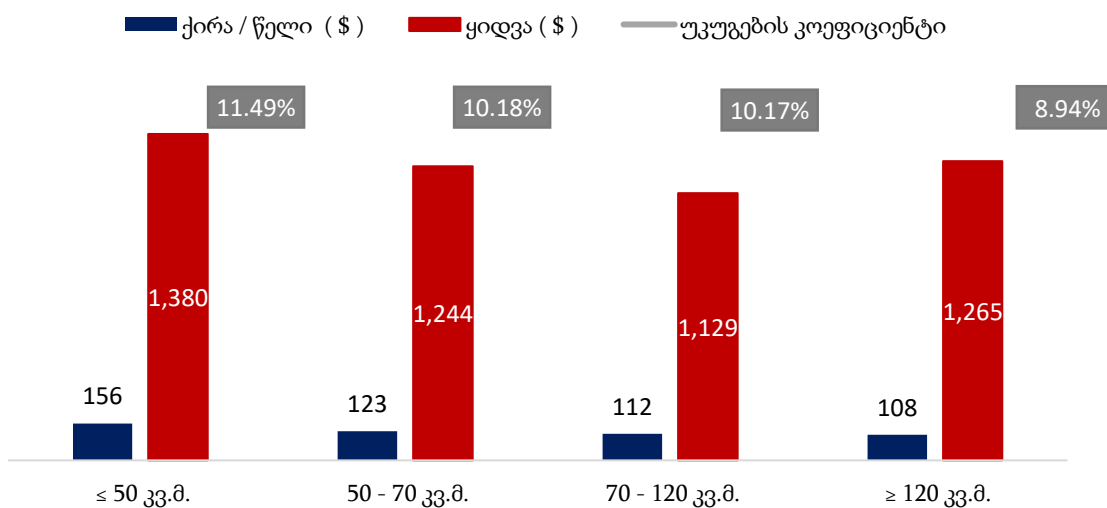
გრაფიკი 4: უკუგების კოეფიციენტები ფართობის მიხედვით



წყარო: Willsbe, MyHome.Ge

გრაფიკი 5-ზე ნაჩვენებია საშუალო ქირის ფასები, გასაყიდი ფასები და უკუგების კოეფიციენტები ფართობის მიხედვით. საშუალოდ ყველაზე მაღალი უკუგების კოეფიციენტი აქვს ≤ 50 კვ.მ. ბინებს (11.49%), ხოლო ყველაზე დაბალი ≥ 120 კვ.მ. ბინებს (8.94%).

გრაფიკი 5: საშუალო ფასები კვ.მ. -ზე და საშუალო წლიური უკუგების კოეფიციენტები



წყარო: Willsbe, MyHome.Ge

⁶ დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ დანართი 3

დანართი 1

	ქირა კვ.მ./ წელი				საშუალო
	≤ 50 კვ.მ.	50 - 70 კვ.მ.	70 - 120 კვ.მ.	≥ 120 კვ.მ.	
მთაწმინდა / სოლოლაკი	218	162	140	162	170
ვერა	158	148	121	116	136
ვაკე	218	154	142	132	161
დიდომი	122	101	108	103	109
ავლაბარი	172	127	110	113	130
ვარკეთილი	107	93	99	73	93
გლდანი	112	95	86	75	92
საბურთალო	171	119	112	110	128
დიდუბე	122	111	93	91	104

წყარო: MyHome.Ge

დანართი 2

	გასაყიდი ფასი კვ.მ .				საშუალო
	≤ 50 კვ.მ.	50 - 70 კვ.მ.	70 - 120 კვ.მ.	≥ 120 კვ.მ.	
მთაწმინდა / სოლოლაკი	2,192	1,898	1,596	1,910	1,899
ვერა	1,850	1,594	1,468	1,875	1,697
ვაკე	1,725	1,514	1,431	1,580	1,562
დიდომი	1,018	918	946	990	968
ავლაბარი	1,381	1,452	1,112	1,470	1,354
ვარკეთილი	935	874	815	682	826
გლდანი	950	828	862	817	864
საბურთალო	1,278	1,123	1,023	1,094	1,130
დიდუბე	1,093	993	908	968	990

წყარო: MyHome.Ge

დანართი 3

	უკუგების კოეფიციენტები უბნებისა და ფართობის მიხედვით			
	≤ 50 კვ.მ.	50 - 70 კვ.მ.	70 - 120 კვ.მ.	≥ 120 კვ.მ.
მთაწმინდა / სოლოლაკი	9.95%	8.51%	8.77%	8.48%
ვერა	8.55%	9.31%	8.25%	6.18%
ვაკე	12.61%	10.18%	9.93%	8.36%
დიდომი	12.03%	11.05%	11.39%	10.42%
ავლაბარი	12.45%	8.72%	9.84%	7.67%
ვარკეთილი	11.49%	10.66%	12.14%	10.65%
გლდანი	11.78%	11.42%	9.98%	9.21%
საბურთალო	13.37%	10.57%	10.91%	10.08%
დიდუბე	11.20%	11.15%	10.28%	9.41%
სხვაობა მედიანა - მაქსიმუმი	1.59%	0.85%	2.16%	1.44%
სხვაობა მინიმუმი - მაქსიმუმი	4.82%	2.91%	3.89%	4.47%
მედიანა		მაქსიმუმი		მინიმუმი

წყარო: Willsbe, MyHome.Ge