

Грузия

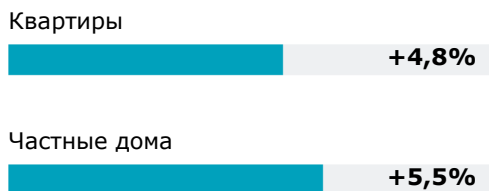


Цены за квартал



2 квартал к I кварталу 2026 г. Индексы цен нового жилья. [1]

Цены за год



2 квартал 2026 г. к 2 кварталу 2025 г. [1]

Границы показателей

Geostat охватывает новое жилье в Тбилиси. Индексы не характеризуют вторичный рынок, объем продаж или ввод зданий.

Районные медианы рассчитаны по ценам предложения. Они не равны ценам заключенных сделок. [1]

Обзор рынка

Во 2 квартале 2026 года индекс цен нового жилья Тбилиси вырос на 0,9% к предыдущему кварталу и на 4,9% к тому же периоду 2025 года. [1]

Положительная годовая динамика сохранялась в сегментах квартир и частных домов. Рост индекса сам по себе не подтверждает увеличение числа покупателей.

Предложение и готовность

При выборе объекта следует различать завершенные здания и строящиеся проекты. Срок передачи, подключение коммуникаций и состав отделки влияют на бюджет и дату заселения.

Сравнение квартир требует учета района, площади, этажа, состояния дома и парковки.

Покупка и финансирование

Полный бюджет включает цену объекта, оформление, отделку и финансирование. Доходность аренды оценивают после расходов на содержание и возможного простоя.

Арендное жилье

Долгосрочную аренду и краткосрочное размещение оценивают отдельно. В сравнении важны мебель, коммунальные платежи и доступность квартиры на дату въезда.

Районные цены квартир

Район	GEL/м ²
Мтацминда	6 730
Ваке	5 914
Крцаниси	4 630
Сабуртало	4 307
Дидубе	4 184
Исани	4 088
Чугурети	4 064
Надзаладеви	4 038
Глдани	3 867
Самгори	3 680

Медианные цены предложения новых квартир, 2 квартал 2026 г. Округлено до 1 GEL/м². [1]

Различия между районами

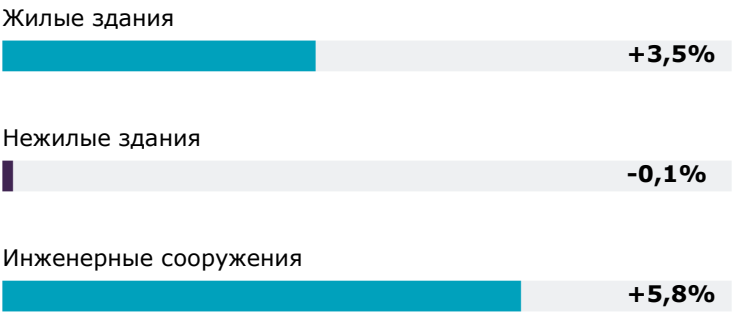
Медиана Мтацминды примерно в 1,83 раза выше медианы Самгори. Разрыв отражает состав предложения и не определяет стоимость конкретного объекта. [1]

Сопоставимость цен

Цены приведены в лари (GEL), как в официальном ряду. При пересчете в другую валюту необходимо фиксировать курс и дату. Изменение курса влияет на валютный бюджет независимо от цены объекта.

Тбилиси: экономика и деловая география

Затраты на строительство



Грузия, июнь 2026 г., изменение к июню 2025 г. Длина полосы показывает модуль изменения. [3]

Экономический контекст

Общий индекс затрат на строительство вырос на 3,9% за год и на 0,9% за месяц. Это национальный показатель себестоимости, а не объем строительства в Тбилиси. [3]

Динамика затрат по сегментам различалась. При оценке проекта индекс следует дополнять сметой с актуальными ценами работ и материалов.

Денежно-кредитные условия

Решение НБГ	Ставка
25 марта 2026	8,00%
6 мая 2026	8,25%
17 июня 2026	8,25%

Условия финансирования

В мае НБГ повысил ставку на 0,25 п. п., в июне сохранил ее. Ставка на конец квартала — 8,25%. Это ставка денежно-кредитной политики, а не стоимость конкретного кредита. [2]

Источники

- [1] Geostat: индексы цен жилья и районные цены, 2 квартал 2026 г.
- [2] Национальный банк Грузии: решения по ставке, 2026 г.
- [3] Geostat: индекс затрат на строительство, июнь 2026 г.; 1TV, 7 августа 2026 г.

География жилого предложения

В официальном ряду представлены десять районов Тбилиси. Во 2 квартале самые высокие медианные цены новых квартир зафиксированы в Мтацминде и Ваке; самая низкая — в Самгори. [1]

Районная медиана объединяет неоднородные объекты. Для сопоставления важны точный адрес, транспортная доступность, возраст здания и отделка.

Разная динамика районов

Медиана предложения в Крцаниси выросла примерно на 3,9% к I кварталу, в Исани — на 3,6%. В Мтацминде она снизилась на 1,2%, в Ваке — на 0,7%. Расчеты выполнены по неокругленным данным Geostat. [1]

Изменение медианы зависит от состава объявлений. Его нельзя напрямую приравнять к изменению стоимости одной и той же квартиры.

Выбор деловой локации

При выборе офиса сравнивают время поездки сотрудников, маршруты клиентов, парковку и доступ к общественному транспорту. Жилой рейтинг районов не определяет рейтинг офисных локаций.

Проверка маршрутов в часы пик и осмотр здания помогают уточнить эксплуатационные ограничения до согласования аренды.

Период и методика

Период обзора: апрель–июнь 2026 года. Для строительных затрат использован июньский срез. Данные жилья относятся к Тбилиси, данные затрат и ставки НБГ — к Грузии. Источники проверены 17 сентября 2026 года.

Обзор офисного рынка

Оценка офисов Тбилиси требует данных по конкретным зданиям, доступным блокам и условиям аренды. Жилые ценовые индексы и общие строительные показатели не определяют офисные ставки.

Классы и качество

Обозначения классов А и В следует проверять по характеристикам здания: инженерным системам, лифтам, безопасности, парковке и управлению. Название класса не заменяет технический осмотр.

Стоимость размещения

В сопоставимый бюджет входят базовая аренда, эксплуатационные платежи, коммунальные услуги, парковка и налоги. Отдельно учитывают отделку, депозит, переезд и арендные каникулы.

Спрос и выбор площади

Для арендатора важны планировка, число рабочих мест, переговорные и возможность расширения. Готовое помещение и пространство без отделки требуют разных сроков и бюджета въезда.

Предложение

Объявленная площадь проекта не равна свободной площади для аренды. Следует отдельно учитывать занятые блоки, предварительные договоры и фактическую дату готовности здания.

Переговоры

Условия договора сопоставляют по сроку, индексации, валюте платежа и составу услуг. Распределение расходов на ремонт и возврат помещения необходимо согласовать до подписания.

Квартальные показатели

Сопоставимые ставки, вакансии и поглощение офисов за 2 квартал 2026 года в этом обзоре не приводятся. Для количественной оценки необходима отдельная выборка офисных объектов.

Оценка вакансии

Вакансию рассчитывают по свободной и общей арендуемой площади на одну дату и для одного состава зданий. Число объявлений или договоров не дает такой оценки.

Практический вывод

Решение о переезде опирается на полную стоимость размещения и пригодность здания. Условия подтверждают датированными предложениями и осмотром помещений. Ожидаемые изменения ставок требуют отдельного обоснования.

TOO Scot Holland

За дополнительной информацией по обзору рынка обращайтесь:

Евгений Долбилин

Вице-президент
Казахстан, Алматы, 050051, пр. Достык, 105, 3-й этаж
Т: +7 (727) 258 1760
eugene.dolbilin@shre.kz

Сергей Матвеев

Управляющий директор
Казахстан, Алматы, 050051, пр. Достык, 105, 3-й этаж
Т: +7 (727) 258 1760
sergey.matveyev@shre.kz

SCOT HOLLAND 2026 | ОГРАНИЧЕНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

Обзор носит информационный характер. Опубликованные показатели могут уточняться. Условия сделок и доступность объектов требуют индивидуального подтверждения. Аналитические выводы не гарантируют будущую динамику рынка. Воспроизведение допускается с письменного разрешения TOO Scot Holland.