



BusinessStat[®]

готовые обзоры рынков



Анализ рынка недвижимости в Грузии в 2019-2023 гг, прогноз на 2024-2028 гг

АДРЕС:

107023, г. Москва
ул. Электrozаводская
д. 23, стр. 8

ТЕЛ.:

+7 (495) 180-04-19

ФАКС:

+7 (495) 180-04-19

ЭЛЕКТРОННАЯ ПОЧТА:

info@businessstat.ru

САЙТ:

www.businessstat.ru

Аннотация

По оценкам BusinesStat, в 2019-2023 гг численность сделок купли-продажи недвижимости в Грузии увеличилась на 26%: с 59 тыс до 74 тыс.

В 2020 г из-за введенных в пандемию ограничений туристический поток в Грузию снизился на 81%, были приостановлены работы на строительных площадках, сократился потребительский спрос, поскольку как местные жители, так и иностранные инвесторы предпочли отложить покупку недвижимости на более благоприятный период. В результате число сделок на рынке недвижимости сократилось на 20%. Однако постепенное ослабление ограничительных мер и открытие границ способствовали восстановлению рынка недвижимости, и в 2021 г было заключено на 34% больше сделок, чем в 2020 г.

В 2022 г количество сделок купли-продажи недвижимости в Грузии достигло рекордного значения – 79 тыс, превысив показатель 2021 г на 24%. В 2022 г Грузию въехало около 1,5 млн граждан России и около 40% квартир, купленных иностранцами, были приобретены именно россиянами. В 2023 г число сделок сократилось на 6%, эксперты связывают такую ситуацию с корректировкой рынка после ажиотажного спроса в 2022 г.

Стоит отметить, что недвижимость в Грузии выступает привлекательным способом вложения средств для инвесторов со всего мира благодаря высокой арендной доходности, растущей, но приемлемой цене за 1 м², гибкой налоговой системе, простоте и прозрачности оформления сделок, возможности получения ВНЖ при покупке недвижимости от 100 тыс долл. Кроме того, в стране ожидается дальнейший рост ВВП, снижение уровня безработицы, развитие крупных инфраструктурных проектов, растет турпоток, а в 2023 г Грузия стала страной-кандидатом на вступление в ЕС.

«Анализ рынка недвижимости в Грузии», подготовленный BusinesStat, включает важнейшие данные, необходимые для понимания текущей конъюнктуры рынка и оценки перспектив его развития:

- численность сделок с недвижимостью
- оборот рынка недвижимости
- средние цены на объекты недвижимости
- профили компаний девелоперов – лидеров рынка
- тренды рынка недвижимости, целевые группы и факторы спроса
- особенности инвестиционных проектов на рынке недвижимости

В обзоре приводится информация по сегментам рынка недвижимости:

- виллы и таунхаусы
- земельные участки
- квартиры

При подготовке обзора используется официальная статистика и собранные данные.

Информация профильных ведомств:

- Национальный банк Грузии
- Национальная служба статистики Грузии (Сакстат)
- Данные консалтинговых агентств (Colliers Georgia, Galt & Taggart, TBC Capital)
- Анализ открытой информации о рынке недвижимости в Грузии
- Оценки экспертов отрасли
- Официальные сайты операторов рынка

Информацию о смежных рынках вы можете найти в других исследованиях **BusinesStat:**

- [Анализ рынка жилой недвижимости в странах СНГ](#)
- [Анализ рынка недвижимости в Армении](#)
- [Анализ рынка недвижимости в Киргизии](#)
- [Анализ рынка недвижимости в Узбекистане](#)
- [Анализ рынка строительства индивидуальных жилых домов в России](#)
- [Анализ рынка строительства коммерческой недвижимости в России](#)
- [Анализ рынка IT-решений в сфере недвижимости \(PropTech\) в России](#)

Содержание

МЕТОДИКА ПОДГОТОВКИ ОБЗОРА РЫНКА

КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

ИСТОРИЯ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В ГРУЗИИ

ЧИСЛЕННОСТЬ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

- Таблица 1. Численность сделок с недвижимостью в Грузии в 2019-2023 гг (тыс)
- Таблица 2. Численность сделок с недвижимостью по сегментам рынка в Грузии в 2019-2023 гг
- Таблица 3. Динамика сделок с недвижимостью по сегментам рынка в Грузии в 2019-2023 гг (%)
- Таблица 4. Прогноз численности сделок с недвижимостью в Грузии в 2024-2028 гг (тыс)
- Таблица 5. Прогноз численности сделок с недвижимостью по сегментам рынка в Грузии в 2024-2028 гг
- Таблица 6. Прогноз динамики численности сделок с недвижимостью по сегментам рынка в Грузии в 2024-2028 гг (%)

ОБОРОТ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

- Таблица 7. Оборот рынка недвижимости в Грузии в 2019-2023 гг (млрд долл)
- Таблица 8. Оборот рынка недвижимости по сегментам рынка в Грузии в 2019-2023 гг (млн долл)
- Таблица 9. Прогноз оборота рынка недвижимости в Грузии в 2024-2028 гг (млрд руб)
- Таблица 10. Прогноз оборота рынка недвижимости в Грузии по сегментам рынка в 2024-2028 гг (млн долл)

СРЕДНИЕ ЦЕНЫ НЕДВИЖИМОСТИ

- Таблица 11. Средняя цена продаж недвижимости в Грузии в 2019-2023 гг (тыс долл)
- Таблица 12. Средняя цена по сегментам недвижимости в Грузии в 2019-2023 гг (тыс долл)
- Таблица 13. Прогноз средней цены продаж недвижимости в Грузии в 2024-2028 гг (тыс долл)
- Таблица 14. Прогноз средней цены продаж по сегментам недвижимости в Грузии в 2024-2028 гг (тыс долл)

ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Экономическая политика

Политика по контролю за рынком недвижимости

Миграционная политика

СЕГМЕНТЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Виллы и таунхаусы

Квартиры

Земельные участки

КЛЮЧЕВЫЕ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ ГРУППЫ

Жители Грузии
Иностранные инвесторы

ФАКТОРЫ СПРОСА НА НЕДВИЖИМОСТЬ

КЛЮЧЕВЫЕ ИГРОКИ

Структура рыночного предложения
Ключевые девелоперы

ОЦЕНКА ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ

Факторы инвестиционной привлекательности объектов недвижимости
Особенности инвестиций в арендную недвижимость

КЛЮЧЕВЫЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРОЕКТЫ

Виллы и таунхаусы
Квартиры
Земельные участки

Методика подготовки обзора рынка

При подготовке обзора BusinesStat ставит целью собрать максимум информации об анализируемом рынке.

На первой стадии аналитики BusinesStat агрегируют национальную и международную статистику, отраслевую статистику, рыночные исследования. Дополнительно проводится анализ оценок экспертов рынка и информации в СМИ.

На втором этапе работ полученные данные взвешиваются и приводятся к единому непротиворечивому массиву. На этом этапе происходит отбраковка данных, которые представляются аналитикам противоречивыми или менее надежными. Выбранные данные должны находиться между собой в полной корреляции, чтобы сделать возможной комплексную оценку рынка.

Данные по разным показателям извлекаются из разных источников и первоначально не полностью соответствуют друг другу, что часто требует проведения дополнительных расчетов. В итоге по части уточненных, расчетных параметров рынка BusinesStat сам становится источником данных, что отмечено под соответствующими таблицами обзоров.

Третьим этапом работ является построение динамических рядов – прогнозирование. Первичное прогнозирование осуществляется математическими методами, суть которых сводится к анализу ретроспективных данных для построения прогноза. Однако такой анализ может задать лишь общий тренд на стабильных рынках с известной многолетней динамикой. Подобные стабильные рынки во многих странах мира фактически отсутствуют, из-за чего эффективность математического анализа падает.

Для уточнения прогнозов анализируются факторы, влияющие на развитие рынка. Часть факторов определена достаточно жестко и может быть использована с большой уверенностью для прогнозирования. Пример такого фактора – государственное отраслевое регулирование. Часто заранее известна политика правительства в области регулирования импорта, по инвестициям в производство и строительство, субсидированию или, наоборот, увеличению налоговой нагрузки на отрасль. Зная качество исполнения подобных программ, аналитик может оценить влияние данного фактора на отрасль.

Влияние некоторых факторов может быть менее выражено либо противоречиво. Чаще всего подобные факторы связаны с планами компаний, событиями на смежных рынках, изменением потребительского поведения. Здесь приходится анализировать более широкий круг переменных, часто применяя бенчмарки с соседних рынков, где аналогичная ситуация происходила ранее, или с рынков аналогичных отраслей других стран, где были аналогичные кейсы. Например, во всех развивающихся странах мира наблюдается схожая динамика потребительского поведения, обусловленная появлением новых категорий товаров, развитием сетевой розницы, приходом международных корпораций.

Классификация объектов недвижимости

Обзор посвящен анализу жилых форматов недвижимости для частных клиентов (розничного рынка недвижимости). В обзоре приведена информация о рынке жилой индивидуальной недвижимости в целом, а также о ее конкретных типах: квартирах, виллах и таунхаусах, земельных участках под строительство.

В обзоре приводится информация по сегментам рынка недвижимости:

- виллы и таунхаусы
- земельные участки
- квартиры

Квартиры

Квартира – обособленная площадь в многоквартирном жилом доме, состоящая из жилой и подсобной частей, оборудованная коммунальными удобствами.

Виллы и таунхаусы

Виллы, как правило, представляют собой одноуровневые дома, часто с внешним патио или террасой. Согласно классификации, виллы могут иметь как минимум одну общую стену с соседней виллой (таунхаусы) или быть отдельными. Данный вид недвижимости чаще всего относится к высокому ценовому сегменту, а потому менее распространен по сравнению с многоквартирными домами.

Земельные участки

Земельный участок – вид недвижимости, который может учитываться отдельно или вместе с перечисленными ранее объектами недвижимости, например, вместе с частными домами. Земельные участки в основном предназначены для комплексного строительства коммерческой и жилой инфраструктуры. Назначение участка может уточняться на стадии утверждения архитектурного проекта. Стоимость земельных участков напрямую зависит от расположения и наличия инфраструктуры.

Численность сделок с недвижимостью

Численность сделок с недвижимостью определяется как число продаж объектов недвижимости. Сделка приравнивается к продаже одного объекта недвижимости. Продажа нескольких объектов в одном контракте считается несколькими сделками. Численность сделок (проданных объектов) приведена не накопительным итогом, а за конкретный год.

Таблица 1. Численность сделок с недвижимостью в Грузии в 2019-2023 гг (тыс)

Параметр	2019	2020	2021	2022	2023
Численность сделок (тыс)	58,9	47,2	63,5	78,8	74,2
Динамика (% к предыдущему году)	2,7	-19,9	34,4	24,2	-5,9

Источник: *BusinesStat*

В целом за 2019-2023 гг численность сделок купли-продажи недвижимости в Грузии увеличилась на 26%: с 58,9 до 74,2 тыс.

В 2020 г количество сделок на рынке недвижимости сократилось на 20%. Ограничения во время пандемии привели к снижению туристического потока: за год Грузию посетили 1,7 млн иностранных граждан, что на 81% меньше, чем в 2019 г.

Также из-за пандемии были остановлены работы на строительных площадках (с мая 2020 г возобновлены), были прерваны транспортные перевозки, что негативно повлияло на темпы строительства.

Постепенное ослабление ограничительных мер, старт вакцинации и открытие границ способствовали восстановлению рынка недвижимости Грузии в 2021 г. Численность сделок купли-продажи увеличилась на 34% по сравнению с 2020 г.

В 2022 г количество сделок купли-продажи достигло 78,8 тыс, что на 24% превысило показатель 2021 г. По данным Министерства юстиции Грузии, около 15 тыс квартир были приобретены иностранными гражданами, из них более 6 тыс квартир купили россияне.