კვლევა | 5



საცხოვრებელზე ხელმისაწვდომობა თბილისში

პროგრესული ფორუმი

პროგრესული ფორუმი

საცხოვრებელზე ხელმისაწვდომობა თბილისში

კოტე ერისთავი
ანა მიხელიძე

2026

© პროგრესული ფორუმის კვლევითი ცენტრი
კვლევის ავტორები: კოტე ერისთავი, ანა მიხელიძე

პროგრესული ფორუმი 2026
www.progressive.ge
info@progressive.ge

სარჩევი

08 შესავალი

14 ბინის იპოთეკით შეძენაზე ხელმისაწვდომობა

20 შედეგები

ყველაზე იაფფასიან უბანში, სამგორში, 55 კვ.მ ბინაზე ხელმისაწვდომობა

მედიანურ უბანში, დიდუბეში, 55 კვ.მ ბინაზე ხელმისაწვდომობა

ყველაზე ძვირადღირებულ უბანში, ვაკეში, 55 კვ.მ ბინაზე ხელმისაწვდომობა

ხელმისაწვდომობა უფრო მცირე ზომის ბინაზე

რა დრო სჭირდება პირველადი შენატანის დაგროვებას

32 ხელმისაწვდომობის დინამიკა

36 ბინის ქირაობაზე ხელმისაწვდომობა

40 შეჯამება

43 ბიბლიოგრაფია

მთავარი მიგნებები

საცხოვრებელზე ხელმისაწვდომობა თბილისში
2025

იპოთეკა 55 მ² ბინის ყიდვა

ოჯახების
5% -ისთვის

არის ხელმისაწვდომი იპოთეკა ყველაზე იაფ უბანში

3%

იპოთეკა ბინაზე ვაკეში ხელმისაწვდომია მაქსიმუმ **36 000** (3%) ოჯახისთვის

ოჯახების
60% -ისთვის

თბილისის ყველაზე იაფ უბანში 55 კვ.მ ბინის იპოთეკის თვიური შენატანი მათ მთლიან თვიურ შემოსავალს აღემატება.

85% ოჯახებისა

ვერ აიღებს იპოთეკას ყველაზე იაფი უბნის 55 კვ.მ ბინაზე, რადგან შენატანი შემოსავლის 50%-ს აღემატება — ეს ეროვნული ბანკის ზღვარია.

5.5 წელი

სჭირდება მედიანური შემოსავლის მქონე ოჯახს, რომ დაზოგოს შემოსავლის 30% თბილისის ყველაზე იაფ უბანში ბინის ყიდვისას 20%-იანი პირველადი შენატანის დასაგროვებლად. ხოლო ამის შემდეგ ყოველთვიური იპოთეკა მისი შემოსავლის 97%-ს წაიღებს.

14.2 კვ.მ

ბინის იპოთეკა არის მხოლოდ ხელმისაწვდომი ქვეყნის მედიანური შემოსავლის მქონე ოჯახისთვის სამგორში

ქირა 55 მ² ბინის დაქირავება, ყველაზე იაფ უბანში

ოჯახების

90% -ისთვის

ხელმიუწვდომელია 55 კვ.მ-ის დაქირავება ყველაზე იაფ უბანში

მკაცრი საერთაშორისო სტანდარტით

ოჯახების

30% -ის

შემოსავალი უფრო ნაკლებია, ვიდრე თბილისის ყველაზე იაფ უბანში 55 კვ.მ ბინის ქირა

490 ლარი თვეში

რჩება მედიანურ ოჯახს ქირის გადახდის შემდეგ ყველაზე იაფ უბანში. ეს ორი ადამიანის მინიმალურ სასურსათო კალათაზე ნაკლებია.

მაქსიმუმ

339 ლარი თვეში

რჩება დაბალშემოსავლიან ოჯახებს 35 კვ.მ სტუდიოს დაქირავების შემთხვევაში

დინამიკა 2022–2025

2022 → 2025

0% -ით

შეიცვალა საცხოვრებელზე ხელმისაწვდომობა 2022-2025 წლებში

01 შესავალი

თბილისი ქვეყნის უმთავრესი ეკონომიკური ცენტრია, რომლის წილი ქვეყნის მთლიან შიდა პროდუქტში 53%-ს შეადგენს. დაქირავებით დასაქმებულთა თითქმის 40% სწორედ დედაქალაქზე მოდის. თბილისი, ასევე, საგანმანათლებლო ცენტრია. შესაბამისად, დედაქალაქი მთელი ქვეყნის მასშტაბით იზიდავს მოსახლეობას დასაქმებისა და განათლების მიღების მიზნით. 1990-იანი წლებიდან მოყოლებული, დედაქალაქის მცხოვრებთა რაოდენობა მკვეთრად იზრდება, როგორც პროცენტული, ისე აბსოლუტური მაჩვენებლებით, რაც განსაკუთრებით თვალსაჩინოა ქვეყნის საერთო მოსახლეობის კლების ფონზე.

ამჟამად, საქართველოს მოსახლეობის მესამედზე მეტი სწორედ თბილისშია კონცენტრირებული. შიდა მიგრაციის მონაცემები ამ კონცენტრაციის დინამიკას კარგად აჩვენებს. 2024 წლის აღწერით, თბილისში საქართველოს სხვა რეგიონებიდან 396,273 ადამიანი გადავიდა, ხოლო თბილისიდან რეგიონებში - 70,830: თბილისიდან გასულ ყოველ ერთ ადამიანზე, ამ ქალაქში 5.6 ადამიანი შემოდიოდა. 2014 წლიდან თბილისში კონცენტრაცია გაიზარდა. 2014 წელთან შედარებით, შემოსულთა რიცხვმა 13.4%-ით მოიმატა, გასულთა კი – 26.1%-ით შემცირდა[1]. აღნიშნულიდან გამომდინარე, უძრავი ქონების ბაზარზე საცხოვრებლის შეძენასა და ქირავნობაზე ხელმისაწვდომობა სცდება ლოკალურ მასშტაბს და ეროვნული დონის გამოწვევას წარმოადგენს.

ზოგადად, საცხოვრებელზე ხელმიუწვდომობის უარყოფითი შედეგები ადამიანის ცხოვრების სხვადასხვა ეტაპზე მნიშვნელოვანი ბარიერია. საცხოვრებელში სიმჭიდროვე უარყოფით გავლენას ახდენს

1 საქსტატი, საყოველთაო აღწერა 2014, 2024

ბავშვებზე. კვლევების თანახმად, გადაჭედილი საცხოვრებელი უარყოფითად მოქმედებს ბავშვის სასკოლო ნიშნებსა (Goux and Maurin 2005) და ფიზიკურ ჯანმრთელობაზე (Solari and Mare 2012). საცხოვრებელზე ხელმიუწვდომლობა განსაკუთრებული პრობლემაა სტუდენტებისთვის. ბევრ სტუდენტს, ქირის დასაფარად, ანაზღაურებად სამუშაოზე დასაქმება უწევს. კვლევების მიხედვით, თუ სტუდენტი კვირაში 20 საათზე მეტს მუშაობს, მის მიერ დაგროვილი კრედიტები და სწავლის გაგრძელების ალბათობა მცირდება. ეს შედეგი კიდევ უფრო მძიმეა, თუ კვირაში 28 და მეტ საათს მუშაობს (Davis, 2025). საცხოვრებლისთვის საჭირო მაღალი ხარჯები ხელს უშლის ახალგაზრდის მშობლების სახლიდან ცალკე საცხოვრებლად გადასვლასაც (Ermisch 1999). ევროკავშირის მასშტაბით, მშობლების სახლიდან გადასვლის საშუალო ასაკი 26.2 წელია, აღმოსავლეთ და სამხრეთის ევროპის რამდენიმე ქვეყანაში კი 30-ს აღემატება, რის უშუალო მიზეზებადაც საცხოვრებლის ხარჯები სახელდება (Eurostat 2024). მშობლების სახლიდან გადასვლის ანალოგიურ ბარიერებზე საუბრობენ ქართველი ახალგაზრდებიც. [2]

საცხოვრებელზე ხელმიუწდომელობა მნიშვნელოვანი ბარიერია ოჯახის შექმნის კუთხითაც (Mulder & Billari 2010). გაეროს მოსახლეობის ფონდის (UNFPA) 2025 წლის „დემოგრაფიული მომავლის კვლევამ“ საქართველოს მაგალითზეც აჩვენა, რომ ფინანსური არასტაბილურობა და ხელმისაწვდომი საცხოვრებლის არარსებობა ოჯახის შექმნის მთავარ დაბრკოლებებს შორისაა.

მასობრივი მიგრაციისა და მოსახლეობის კლების პროგნოზის (UNFPA 2024) ფონზე, საბინაო ბაზარი მასიურად აფერხებს პირველი ბავშვის გაჩენას და პირდაპირ აისახება დემოგრაფიულ შედეგებზე. ნიდერლანდებში ჩატარებული კვლევა აჩვენებს, რომ ბინაზე მზარდი ფასები შობადობის შემცირების პირდაპირპროპორციულია

2 United Nations Population Fund. (2026). *Lives, choices and futures: What young people want and what shapes their decisions about relationships and parenthood: Findings from the Demographic Futures Survey in Eastern Europe and Central Asia.* Istanbul: UNFPA.

იმ ოჯახებში, რომლებიც ბინას ქირაობენ, ხოლო ბინის მესაკუთრე ოჯახებში შობადობა იზრდება (van Wijk et al. 2025). 18-39 წლის ქართველი ახალგაზრდების 38%-იც მიიჩნევს, რომ ადეკვატური საცხოვრებლის არარსებობა „ძალიან მნიშვნელოვანი“ ბარიერია მშობლად გახდომისათვის (UNFPA 2024).

საცხოვრებლის ხარჯები, ასევე, გავლენას ახდენს მოძალადე მეუღლისგან განცალკევების უნარზე. იმ ქალების საცხოვრებლით უზრუნველყოფის პროგრამების შეფასებები, რომლებმაც მოძალადე პარტნიორებს თავი დააღწიეს, აჩვენებს მნიშვნელოვან გაუმჯობესებას როგორც მათი უსაფრთხოების, ისე მათი საცხოვრებლის სტაბილურობის კუთხით (House of Ruth evaluation 2022).

საბინაო ბაზრიდან გარიყვა თაობიდან თაობას გადაეცემა. ევროპის 20 ქვეყნის მასშტაბით, ახალგაზრდები, რომლებსაც მემკვიდრეობით მეტი ქონება გადაეცემათ, შესამჩნევად უფრო ხშირად ახერხებენ იპოთეკით საკუთრების შეძენას და მათი უპირატესობა ბინებზე ხელმისაწვდომობის შემცირების პარალელურად იზრდება (Lersch et al. 2022).

2024 წლის საყოველთაო აღწერის მიხედვით, საკუთარ ბინაში თბილისის მოსახლეობის 80% ცხოვრობს,[3] ხოლო 14.2% ქირაობს. მოსახლეობის მეოთხედი (104,514 ოჯახი) საერთაშორისო სტანდარტის (Eurostat, Glossary) მიხედვით, გადატვირთულ საცხოვრებელში ბინადრობს, მათ შორის, სამი ან მეტი ადამიანისგან შემდგარი 16,739 ოჯახი ერთ ოთახში ცხოვრობს. მნიშვნელოვანია ისიც, რომ საკუთრებაში არსებული სახლების დიდი ნაწილი ამორტიზებულია.

3 პოსტსოციალისტურ ევროპასა და ყოფილ საბჭოთა კავშირში, ამ მასშტაბის საკუთრების მაჩვენებლები 1990-იან წლებში არსებული საცხოვრებლების უსასყიდლო პრივატიზაციას მოჰყვა (ასაბაშვილი, ზაზანაშვილი და ნიკოლაიშვილი, 2018; Bohle 2014; Salukvadze & Golubchikov 2016; World Bank 2018).

სამწუხაროდ, საქართველოს არ გააჩნია ეროვნული საბინაო პოლიტიკა ან სოციალური საცხოვრისის ადეკვატური სისტემა, ხოლო მუნიციპალური უზრუნველყოფა განმცხადებელთა მხოლოდ ვიწრო კატეგორიებზე ვრცელდება (სოციალური სამართლიანობის ცენტრი, 2016). როგორც ჩვენი კვლევა აჩვენებს, ოჯახების უმეტესობისთვის არც ბინის შეძენა და არც მისი დაქირავება რეალურ შესაძლებლობას არ წარმოადგენს.

პარალელურად, ბინებზე იზრდება მოთხოვნა და ფასები. დღეს ბინას აღარ აქვს მხოლოდ საცხოვრებელი დანიშნულება და ის, სულ უფრო მეტად, ქონების დაგროვებისა და სპეკულაციის საგანი ხდება. „გალტ ენდ თაგარტის“ შეფასებით, თბილისის ბაზარზე მოთხოვნის 32% საინვესტიციო ხასიათისაა. ბინით, როგორც საინვესტიციო აქტივით დაინტერესება დაკავშირებულია ქირიდან მიღებულ შემოსავლთან, ფასების ზრდასა და ალტერნატიული საინვესტიციო ინსტრუმენტების სიმწირესთან (Galt & Taggart 2023, გვ. 3).

ბინების ფასების ზრდას ბაზრის მონოპოლიზაციაც უწყობს ხელს, როცა დიდი დეველოპერები წინასწარ ყიდულობენ და არეზერვებენ მიწებს, დანაკლისის ხელოვნურად შესაქმნელად; არეგულირებენ საცხოვრებლის მიწოდებას ბაზარზე და, შესაბამისად, ხელოვნურად ზრდიან ფასს. გარდა ამისა, საქართველოდან მზარდი ეკონომიკური მიგრაციის ფონზე, საზღვარგარეთ შრომით ნაშოვნი ფულით, ემიგრანტები ქმნიან დამატებით მოთხოვნას ბინებზე (გრაფა 1).

ბოლო პერიოდში, თბილისის ბინების ფასებზე მნიშვნელოვან გავლენას გაზრდილი იმიგრაციაც ახდენს. დეველოპერთა გამოკითხვით, თბილისში ბინის მყიდველ უცხოელთა წილი 2023-2026 წლებში - 15%-დან 26%-მდე გაიზარდა (Galt & Taggart 2023, 2026). შესაბამისად, ბინებზე მოთხოვნისა და ფასების ზრდის მნიშვნელოვანი წილი უკავშირდება სპეკულაციურ, მოგებაზე

ორიენტირებულ და მიგრაციულ პროცესებს და არა ადგილობრივების შემოსავლებსა და გადახდისუნარიანობას.

წინამდებარე კვლევა ეხება იმას, თუ საქართველოში მცხოვრებ ოჯახებს შორის, ვის შეუძლია თბილისში მდებარე საცხოვრებლის შეძენა მიმდინარე ფასებისა და შემოსავლების პირობებში. თბილისის ბინების ხელმისაწვდომობის დასადგენად ვიყენებთ სამ სხვადასხვა ზღვარს: გაეროს ადამიანის დასახლებების პროგრამისა (UN-Habitat) და აშშ-ის საბინაო და ურბანული განვითარების დეპარტამენტის (HUD) სტანდარტს, რომელიც ხელმისაწვდომად თვლის ბინას, თუ შინამეურნეობის მხრიდან ბინაზე გაწეული ხარჯი არ აღემატება მისი შემოსავლის 30%-ს; ევროკავშირისა (EU) და საერთაშორისო სავალუტო ფონდის (IMF) სტანდარტს, რომელიც ხელმისაწვდომად მიიჩნევს ბინას, რომლის ხარჯიც არ აღემატება შინამეურნოების შემოსავლის 40%-ს; და ეროვნული ბანკის მაკროპრუდენციულ ჭერს, რომელიც კრედიტორისთვის დაშვებული მაქსიმუმის საზომია და შემოსავლების 50%-იან ზღვარს გულისხმობს.

კვლევა შეგნებულად კონსერვატიულია. ბინების ფასებად ვიღებთ „თიბისი კაპიტალის“ მონაცემებს მეორადი ბაზრის ფასებზე და არა საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის მონაცემებს ახლადაშენებულ ბინებზე, რომელიც უფრო მაღალ ნიშნულებს აჩვენებს. გაზომვა არ ითვალისწინებს იპოთეკის წინასწარ შენატანს, მაშინ, როცა, რეალურად, ბანკები 10-20%-იან წინასწარ შენატანს ითხოვენ. მნიშვნელოვანია ისიც, რომ შემოსავლების განაწილებაში ყველა ტიპის შემოსავალს ვგულისხმობთ, მაშინ, როცა იპოთეკისთვის არაოფიციალური შემოსავალი გამოუსადეგარია. ასევე, საშემოსავლო ჯგუფის შემოსავლად აღებულია მოცემული თითოეული ჯგუფის საშემოსავლო ჭერი. გარდა ამისა, საბინაო ბაზარზე მცირე ზომის ბინის ერთი კვადრატული მეტრის ფასი, საშუალოდ, დიდი ბინის კვადრატული მეტრის ფასს აღემატება. ჩვენი კვლევა არ ფოკუსირდება ამ განსხვავებაზე.

დაბოლოს, საშემოსავლო ჯგუფების ცხრილი ეფუძნება როგორც საქსტატის შინამეურნეოების ხარჯებისა და შემოსავლების მონაცემებს, ასევე ამ სტატისტიკის შემოსავლების სამსახურის მონაცემებით კორექტირებულ ვერსიას. ეს უკანასკნელი, ხელმისაწვდომობის კვლევის მიზნებისთვის, კონსერვატიულადაა დათვლილი, რადგან: შემოსავლების სამსახურის მონაცემებში იგულისხმება დასაბეგრი შემოსავალი, თუმცა საქსტატი რეალურ შემოსავალს ითვლის; შემოსავლების სამსახური არ აღრიცხავს უნიკალურ ფიზიკურ პირებს (ერთმა პირმა, შესაძლოა, რამდენჯერმე მიიღოს თვეში შემოსავალი და რამდენჯერმე დაფიქსირდეს მონაცემებში); საუბარია ფიზიკურ პირებზე და არა შინამეურნეობებზე (შემოსავლის მიმღები ფიზიკური პირები, შესაძლოა, ერთსა და იმავე შინამეურნეობას წარმოადგენდნენ). შესაბამისად, მაღალშემოსავლიანი ოჯახების რაოდენება მნიშვნელოვნად დაბალი იქნება.

02 ბინის იპოთეკით შეძენაზე ხელმისაწვდომობა

ბინაზე ხელმისაწვდომობის გასაზომად შემდეგ პარამეტრებს ვიყენებთ:

წელი	2025	
ფართობი	55 m^2	სტანდარტული ოროთახიანი ბინა. ძირითადი ცვლადი კვლევაში, თუმცა შედარებისთვის ვიყენებთ 35 m^2 ბინასაც
სესხის უზრუნველყოფის კოეფიციენტი (LTV)	100%	პირველადი შენატანი არ არის საჭირო
ნომინალური განაკვეთი	12.45%	ეროვნული ბანკის ახალი ბიზნესის იპოთეკური განაკვეთი
ვადა	15 წელი 180 თვე	ბაზრის მაქსიმუმი ლარში იპოთეკებისთვის
შემოსავლის ბაზა	შინამეურნეობის წმინდა თვიური შემოსავალი	საქსტატის შინამეურნეობათა შემოსავლებისა და ხარჯების გამოკვლევის მიკრომონაცემებია. პარალელურად, მოცემულია ინტეგრირებული განაწილება, სადაც 7,200 ლარს ზემოთ საშემოსავლო ჯგუფებისთვის შემოსავლების სამსახურის დეკლარანტთა რაოდენობებია გამოყენებული

ბინების გასაყიდი ფასები უბნების მიხედვით „თიბისი კაპიტალის“ 2025 წლის თვიური ანგარიშებიდან ავიღეთ. ქვემოთ მოცემულია მეორადი ბაზრის ფასები. წლების მიხედვით ხელმისაწვდომობის დინამიკის დასადგენად, ავიღეთ საქსტატის მონაცემები ახლადაშენებული ბინების ფასებზე. ორივე შემთხვევაში აღებულია მეოთხე კვარტლის საშუალო ფასები.

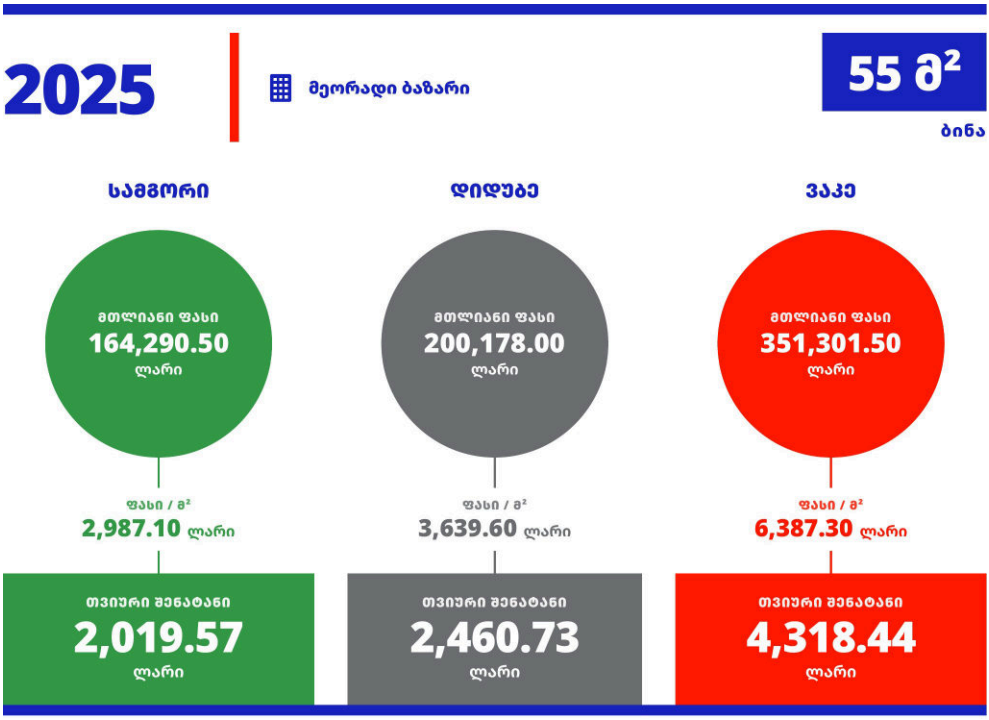
2025

ბინის ფასი, ₾ / კვ.მ

ქირა, ₾ / კვ.მ თვეში

	თიბისი კაპიტალი მეორადი ბაზარი, 2025 წელი, IV კვარტალი, კვ.მ ლარში	საქსტატი ახლადაშენებული კორპუსებში, 2025 წელი, IV კვარტალი, კვ.მ ლარში	გალტ ენდ თაგარტი საშუალო ქირა, 2025 წელი, კვ.მ თვეში, ლარში
მთაწმინდა	6,244	6,738	32.4
ვაკე	6,132	5,874	38.3
ჩუღურეთი	4,016	4,353	26.7
საბურთალო	4,262	4,313	30.5
კრწანისი	3,972	4,181	28.4
დიდუბე	3,631	4,054	23.0
ნაძალადევი	3,219	3,978	25.4
ისანი	3,289	3,854	27.5
გლდანი	3,084	3,731	22.7
სამგორი	3,028	3,549	22.7
დიდი დიღომი	3,088	—	23.0

შემდეგ ცხრილში მოცემულია კვლევისთვის შერჩეული სამი უბნის (ყველაზე იაფფასიანი, მედიანური და ყველაზე ძვირადღირებული უბნების) ბინების იპოთეკის ღირებულება:



როგორც შესავალში აღვნიშნეთ, კვლევა იყენებს ხელმისაწვდომობის სამ სტანდრატს. ამ სტანდარტების მიხედვით, ბინაზე იპოთეკა ხელმიუწვდომელია, თუ თვიური შენატანი აღემატება ოჯახის შემოსავლის კონკრეტულ წილს. იმისათვის, რომ თბილისის ყველაზე იაფ რაიონში მდებარე ბინის იპოთეკის ყოველთვიური შენატანი ოჯახის ყოველთვიური შემოსავლის 30%-ს არ აცდეს, ოჯახს შემოსავალი მინიმუმ 6,732 ლარი უნდა ჰქონდეს. ეს შინამეურნეობების მედიანურ შემოსავალზე,[4] 1,660 ლარზე, 4.1-ჯერ მეტია.

4 მედიანური შემოსავალი არის ზრდის მიხედვით დალაგებული შემოსავლების ცხრილის შუაში არსებული შემოსავლის მაჩვენებელი.

2025

ბინის იპოთეკის შესაძენად
აუცილებელი თვიური შემოსავლის სტანდარტები და ხელმისაწვდომობის ზღვარი

55 მ²
ბინა

სტანდარტი	ხელმისაწვდომობის ზღვარი	ბინა სამგორში აუცილებელი მინიმალური თვიური შემოსავალი ლარებში	ბინა დიდუბეში აუცილებელი მინიმალური თვიური შემოსავალი ლარებში	ბინა ვაკეში აუცილებელი მინიმალური თვიური შემოსავალი ლარებში
გაეროს ადამიანის დასახლებების პროგრამა (UN-Habitat) / აშშ-ის საბინაო და ურბანული განვითარების დეპარტამენტი (HUD)	**30%** იპოთეკის თვიური შენატანი უნდა აღემატებოდეს ოჯახის თვიური შემოსავლის **30%-ს**	**6,732 ₾**	**8,202 ₾**	**14,395 ₾**
ევროკავშირი (EU) / საერთაშორისო სავალუტო ფონდი (IMF)	**40%** იპოთეკის თვიური შენატანი უნდა აღემატებოდეს ოჯახის თვიური შემოსავლის **40%-ს**	**5,049 ₾**	**6,152 ₾**	**10,796 ₾**
საქართველოს ეროვნული ბანკი (ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი სესხის მომსახურების ჭერი)	**50%** იპოთეკის თვიური შენატანი უნდა აღემატებოდეს ოჯახის თვიური შემოსავლის **50%-ს**	**4,039 ₾**	**4,921 ₾**	**8,637 ₾**

თბილისის ყველაზე იაფ რაიონში მდებარე ბინის იპოთეკის ყოველთვიური შენატანი ოჯახის შემოსავლის 50%-ს რომ არ აღემატებოდეს, ეს შემოსავალი მინიმუმ 4,039 ლარი უნდა იყოს, რაც მედიანურ შემოსავალზე 2.4-ჯერ მეტია.

ქვედა ცხრილში მოცემულია 2025 წლის საქართველოს მოსახლეობის განაწილება საშემოსავლო ჯგუფების მიხედვით, საქსტატის შინამეურნეობათა გამოკვლევის თანახმად. ცხრილი საქართველოში მცხოვრებ ოჯახებს ანაწილებს პრინციპით: ყველაზე ღარიბიდან ყველაზე მდიდრისკენ. მონაცემებში თითოეული საშემოსავლო ჯგუფი იმ ოჯახებს აერთიანებს, რომლებსაც დაახლოებით ერთნაირი შემოსავალი აქვთ. ამ ჯგუფების უმეტესობაში ოჯახების საერთო რაოდენობის 10% შედის. თუმცა, სიის თავში (ანუ ყველაზე მდიდრებთან) ამ ჯგუფებს მიზანმიმართულად ვამცირებთ, რადგან ყველაზე მდიდარი ოჯახების შემოსავლები ერთმანეთისგან უფრო მეტად განსხვავდება, ვიდრე შედარებით ღარიბებისა.

2025 | **ოჯახების განაწილება**

შემოსავლების მიხედვით

საქსტატი

ოჯახების პროცენტული განაწილება შემოსავლების მიხედვით	ოჯახების რაოდენობა	შემოსავლის დიაპაზონი ლარებში
0–10%	116,015	0 – 567
10–20%	114,828	568 – 845
20–30%	117,476	846 – 1,100
30–40%	113,655	1,101 – 1,359
40–50%	115,568	1,360 – 1,660
50–60%	115,427	1,661 – 2,001
60–70%	116,126	2,002 – 2,433
70–80%	115,060	2,434 – 2,950
80–85%	57,636	2,951 – 3,354
85–90%	57,742	3,355 – 3,933
90–95%	57,675	3,934 – 4,895
95–99.5%	57,845	4,896 – 7,932
99.5–100%	6,073	7,933 +

ქვემოთ იმავე წლის ნაკლებად კონსერვატიული განაწილებაა, სადაც საქსტატის გამოკვლევა, 7,200 ლარს ზემოთ, შემოსავლების სამსახურის დეკლარანტთა რაოდენობებთანაა გადაბმული. ზემოთ აღნიშნული გადაბმა ხელმისაწვდომობის მაჩვენებლებს ზრდის. ორივე განაწილება კვლევაში პარალელურად გამოიყენება.

2025 | **ოჯახების განაწილება**

შემოსავლების მიხედვით

საქსტატი + შემოსავლების სამსახური

ოჯახების პროცენტული განაწილება შემოსავლების მიხედვით	ოჯახების რაოდენობა	შემოსავლის დიაპაზონი ლარებში
0–10% ყველაზე დაბალშემოსავლიანი ოჯახები	120,511	0 – 582
10–20%	120,885	583 – 867
20–30%	119,943	868 – 1,133
30–40%	120,324	1,134 – 1,410
40–50%	120,400	1,411 – 1,738
50–60%	120,467	1,739 – 2,112
60–70%	120,432	2,113 – 2,567
70–80%	120,911	2,568 – 3,200
80–85%	59,696	3,201 – 3,748
85–90%	60,228	3,749 – 4,600
90–95%	61,068	4,601 – 7,200
95–97%	22,931	7,201 – 9,600
97–99%	19,532	9,601 – 15,000
99–100% ყველაზე მაღალშემოსავლიანი ოჯახები	16,892	> 15,000

03 შედეგები

3.1 ყველაზე იაფფასიან უბანში, სამგორში, 55 კვ.მ ბინაზე ხელმისაწვდომობა

ცხრილში მოცემულია სამგორში ბინაზე ხელმისაწვდომობა ქვეყნის მასშტაბით (საქსტატის მონაცემები).

სამგორი

ბინაზე ხელმისაწვდომობა

თვიური შენატანი: 2,020 ₾

ოჯახების განაწილება: საქსტატი 2025

55 მ²

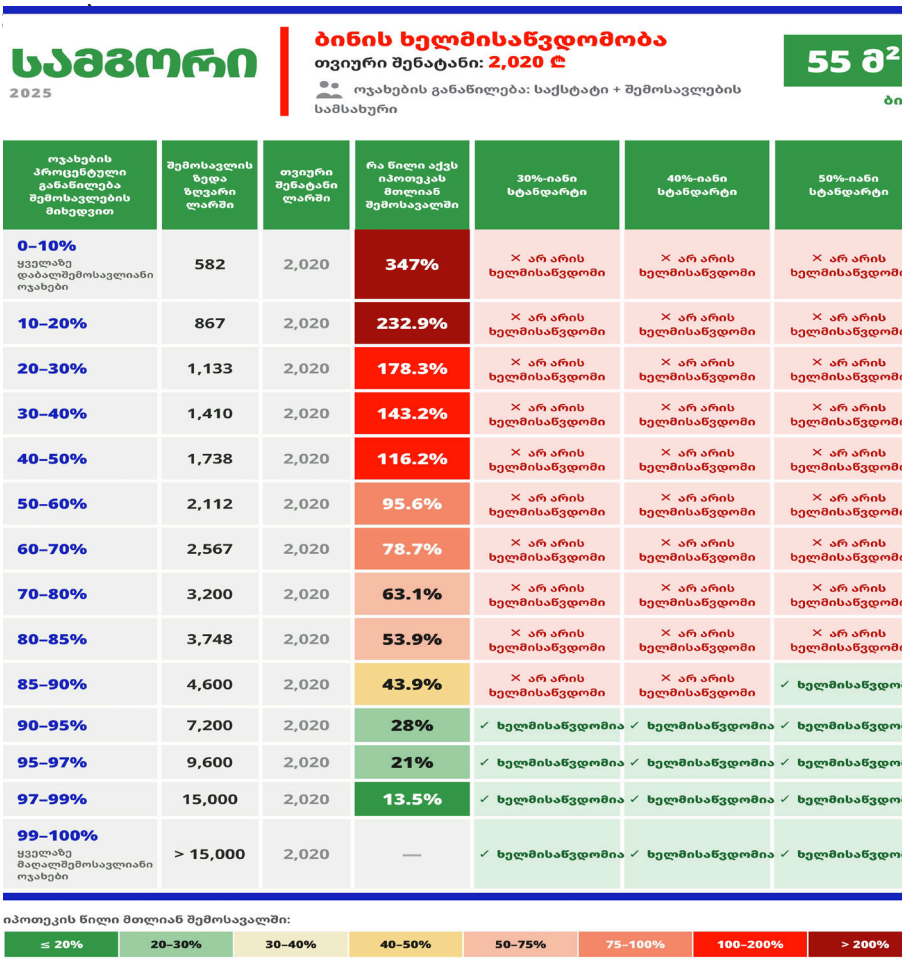
ბი

ოჯახების პროცენტული განაწილება შემოსავლების მიხედვით	შემოსავლის ზედა ზღვარი ლარში	თვიური შენატანი ლარში	რა წილი აქვს იპოთეკას მთლიან შემოსავალში	30%-იანი სტანდარტი	40%-იანი სტანდარტი	50%-იანი სტანდარტი
0–10% ყველაზე დაბალშემოსავლიანი ოჯახები	567	2,020	356.2%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი
10–20%	845	2,020	239%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი
20–30%	1,100	2,020	183.6%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი
30–40%	1,359	2,020	148.6%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი
40–50%	1,660	2,020	121.7%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი
50–60%	2,001	2,020	100.9%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი
60–70%	2,433	2,020	83%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი
70–80%	2,950	2,020	68.5%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი
80–85%	3,354	2,020	60.2%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი
85–90%	3,933	2,020	51.3%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი
90–95%	4,895	2,020	41.3%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	✓ ხელმისაწვდომი
95–99.5%	7,932	2,020	25.5%	✓ ხელმისაწვდომია	✓ ხელმისაწვდომია	✓ ხელმისაწვდომი
99.5–100% ყველაზე მაღალშემოსავლიანი ოჯახები	≥ 7,933	2,020	—	✓ ხელმისაწვდომია	✓ ხელმისაწვდომია	✓ ხელმისაწვდომი

იპოთეკის წილი მთლიან შემოსავალში:

≤ 20%	20–30%	30–40%	40–50%	50–75%	75–100%	100–200%	> 200%

იმავე ბინაზე ხელმისაწვდომობა ინტეგრირებულ (საქსტატი+შემოსავლების სამსახურის მონაცემები) განაწილებაზე, სადაც ზედა სამი ჯგუფი შემოსავლების სამსახურის საშემოსავლო



საგორი

2025

ბინის ხელმისაწვდომობა

თვიური შენატანი: 2,020 ₾

ოჯახების განაწილება: საქსტატი + შემოსავლების სამსახური

55 მ²

ბი

ოჯახების პროცენტული განაწილება შემოსავლების მიხედვით	შემოსავლის ზედა ზღვარი ლარში	თვიური შენატანი ლარში	რა წილი აქვს იპოთეკას მთლიან შემოსავალში	30%-იანი სტანდარტი	40%-იანი სტანდარტი	50%-იანი სტანდარტი
0–10% ყველაზე დაბალშემოსავლიანი ოჯახები	582	2,020	347%	✕ არ არის ხელმისაწვდომი	✕ არ არის ხელმისაწვდომი	✕ არ არის ხელმისაწვდომი
10–20%	867	2,020	232.9%	✕ არ არის ხელმისაწვდომი	✕ არ არის ხელმისაწვდომი	✕ არ არის ხელმისაწვდომი
20–30%	1,133	2,020	178.3%	✕ არ არის ხელმისაწვდომი	✕ არ არის ხელმისაწვდომი	✕ არ არის ხელმისაწვდომი
30–40%	1,410	2,020	143.2%	✕ არ არის ხელმისაწვდომი	✕ არ არის ხელმისაწვდომი	✕ არ არის ხელმისაწვდომი
40–50%	1,738	2,020	116.2%	✕ არ არის ხელმისაწვდომი	✕ არ არის ხელმისაწვდომი	✕ არ არის ხელმისაწვდომი
50–60%	2,112	2,020	95.6%	✕ არ არის ხელმისაწვდომი	✕ არ არის ხელმისაწვდომი	✕ არ არის ხელმისაწვდომი
60–70%	2,567	2,020	78.7%	✕ არ არის ხელმისაწვდომი	✕ არ არის ხელმისაწვდომი	✕ არ არის ხელმისაწვდომი
70–80%	3,200	2,020	63.1%	✕ არ არის ხელმისაწვდომი	✕ არ არის ხელმისაწვდომი	✕ არ არის ხელმისაწვდომი
80–85%	3,748	2,020	53.9%	✕ არ არის ხელმისაწვდომი	✕ არ არის ხელმისაწვდომი	✕ არ არის ხელმისაწვდომი
85–90%	4,600	2,020	43.9%	✕ არ არის ხელმისაწვდომი	✕ არ არის ხელმისაწვდომი	✓ ხელმისაწვდო
90–95%	7,200	2,020	28%	✓ ხელმისაწვდომია	✓ ხელმისაწვდომია	✓ ხელმისაწვდო
95–97%	9,600	2,020	21%	✓ ხელმისაწვდომია	✓ ხელმისაწვდომია	✓ ხელმისაწვდო
97–99%	15,000	2,020	13.5%	✓ ხელმისაწვდომია	✓ ხელმისაწვდომია	✓ ხელმისაწვდო
99–100% ყველაზე მაღალშემოსავლიანი ოჯახები	> 15,000	2,020	—	✓ ხელმისაწვდომია	✓ ხელმისაწვდომია	✓ ხელმისაწვდო

იპოთეკის წილი მთლიან შემოსავალში:

≤ 20%	20–30%	30–40%	40–50%	50–75%	75–100%	100–200%	> 200%

ორივე ცხრილი ერთსა და იმავე ბინის ფასს, იპოთეკურ შენატანსა და შემოსავლების განაწილებას იყენებს. სამგორში 55 კვ.მ ბინა ხელმიუწვდომელია ოჯახების 90-95%-ისთვის, თუ შემოსავლებისა და იპოთეკის შეფარდების 30%- და 40%-იან სტანდარტებს ავიღებთ, და ოჯახების 85-90%-ისთვის, თუ 50%-იანი სტანდარტით ვიხელმძღვანელებთ.

სამგორი
2025

საქართველოში ოჯახების რამდენ პროცენტს არ მიუწვდება ხელი სამგორში 55 მ² ბინის იპოთეკაზე

55 მ²
ბინა

მაჩვენებელი	მხოლოდ საქსტატის მონაცემები	საქსტატი + შემოსავლების სამსახური
გამორიცხული ოჯახები 30%-იანი სტანდარტით	≥ 95%	≥ 90%
გამორიცხული ოჯახები 40%-იანი სტანდარტით	≥ 95%	≥ 90%
გამორიცხული ოჯახები 50%-იანი სტანდარტით	≥ 90%	≥ 85%
შენატანი მეტია ოჯახის მთლიან შემოსავალზე	60%	50%
ოჯახის მედიანური შემოსავალი	1,660 ლარი	1,738 ლარი

3.2 მედიანურ უბანში, დიდუბეში, 55 კვ.მ ბინაზე ხელმისაწვდომობა

თბილისში ბინებზე მედიანური ფასის მქონე უბანში, დიდუბეში, კვადრატული მეტრი საცხოვრებელი ფართი 3,639.60 ლარი ღირს; 55 კვ.მ. ბინა 200,178.00 ლარი ჯდება და თვეში 2,460.73 ლარის შენატანს გულისხმობს. ეს სამგორის ბინაზე 441 ლარით, ანუ 21.8%-ით მეტია. ცხრილში დიდუბის ბინის იპოთეკაზე ხელმისაწვდმომობაა ნაჩვენები.

დიდუბე

ბინაზე ხელმისაწვდომობა

თვიური შენატანი: 2,460.73 ლარი

ოჯახების განაწილება: საქსტატი 2025

55 მ²

ბინა

ოჯახების პროცენტული განაწილება შემოსავლების მიხედვით	შემოსავლის ზედა ზღვარი ლარში	თვიური შენატანი ლარში	რა წილი აქვს იპოთეკას მთლიან შემოსავალში	30%-იანი სტანდარტი	40%-იანი სტანდარტი	50%-იანი სტანდარტი
0–10% ყველაზე დაბალშემოსავლიანი ოჯახები	567	2,460.73	434%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი
10–20%	845	2,460.73	291.2%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი
20–30%	1,100	2,460.73	223.7%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი
30–40%	1,359	2,460.73	181.1%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი
40–50%	1,660	2,460.73	148.2%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი
50–60%	2,001	2,460.73	123%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი
60–70%	2,433	2,460.73	101.1%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი
70–80%	2,950	2,460.73	83.4%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი
80–85%	3,354	2,460.73	73.4%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი
85–90%	3,933	2,460.73	62.6%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი
90–95%	4,895	2,460.73	50.3%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი
95–99.5%	7,932	2,460.73	31%	× არ არის ხელმისაწვდომი	✓ ხელმისაწვდომია	✓ ხელმისაწვდომია
99.5–100% ყველაზე მაღალშემოსავლიანი ოჯახები	≥ 7,933	2,460.73	—	✓ ხელმისაწვდომია	✓ ხელმისაწვდომია	✓ ხელმისაწვდომია

იპოთეკის წილი მთლიან შემოსავალში:

ქვემოთ კი გთავაზობთ იმავე ცხრილს ინტეგრირებული (საქსტატისა და შემოსავლების სამსახურის) შემოსავლების მიხედვით.

დიდუბე

ბინაზე ხელმისაწვდომობა

თვიური შენატანი: 2,460.73 ლარი

ოჯახების განაწილება: საქსტატი + შემოსავლების სამსახური 2025

55 მ²

ბინა

ოჯახების პროცენტული განაწილება შემოსავლების მიხედვით	შემოსავლის ზედა ზღვარი ლარში	თვიური შენატანი ლარში	რა წილი აქვს იპოთეკას მთლიან შემოსავალში	30%-იანი სტანდარტი	40%-იანი სტანდარტი	50%-იანი სტანდარტი
0–10% ყველაზე დაბალშემოსავლიანი ოჯახები	582	2,460.73	422.8%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი
10–20%	867	2,460.73	283.8%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი
20–30%	1,133	2,460.73	217.2%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი
30–40%	1,410	2,460.73	174.5%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი
40–50%	1,738	2,460.73	141.6%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი
50–60%	2,112	2,460.73	116.5%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი
60–70%	2,567	2,460.73	95.9%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი
70–80%	3,200	2,460.73	76.9%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი
80–85%	3,748	2,460.73	65.7%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი
85–90%	4,600	2,460.73	53.5%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი
90–95%	7,200	2,460.73	34.2%	× არ არის ხელმისაწვდომი	✓ ხელმისაწვდომია	✓ ხელმისაწვდომია
95–97%	9,600	2,460.73	25.6%	✓ ხელმისაწვდომია	✓ ხელმისაწვდომია	✓ ხელმისაწვდომია
97–99%	15,000	2,460.73	16.4%	✓ ხელმისაწვდომია	✓ ხელმისაწვდომია	✓ ხელმისაწვდომია
99–100% ყველაზე მაღალშემოსავლიანი ოჯახები	> 15,000	2,460.73	—	✓ ხელმისაწვდომია	✓ ხელმისაწვდომია	✓ ხელმისაწვდომია

იპოთეკის წილი მთლიან შემოსავალში:

≤ 20%	20–30%	30–40%	40–50%	50–75%	75–100%	100–200%	> 200%

3.3 ყველაზე ძვირადღირებულ უბანში, ვაკეში, 55 კვ.მ ბინაზე ხელმისაწვდომობა

თბილისში ყველაზე ძვირადღირებული უბანი ვაკეა, სადაც კვადრატული მეტრი საცხოვრებელი ფართი 6,387.30 ლარი ღირს; 55 კვ.მ. ბინა 351,301.50 ლარი ჯდება და თვეში 4,318.44 ლარ შენატანს გულისხმობს - სამგორის ბინაზე 2.14-ჯერ მეტს. ვაკის ბინაზე ხელმისაწვდომობა ასე გამოიყურება საქსტატის განაწილების მიხედვით:

ვაკე

ბინაზე ხელმისაწვდომობა

თვიური შენატანი: 4,318.44 ლარი

ოჯახების განაწილება: საქსტატი 2025

55 მ²

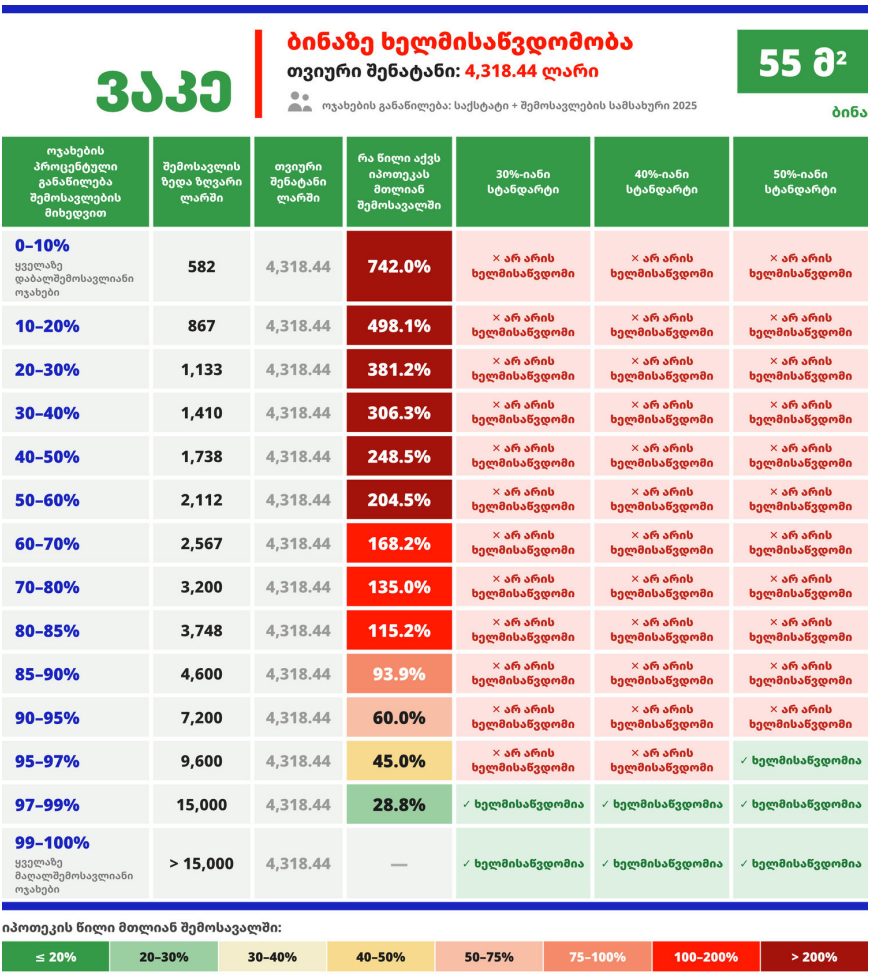
ბინა

ოჯახების პროცენტული განაწილება შემოსავლების მიხედვით	შემოსავლის ზედა ზღვარი ლარში	თვიური შენატანი ლარში	რა წილი აქვს იპოთეკას მთლიან შემოსავალში	30%-იანი სტანდარტი	40%-იანი სტანდარტი	50%-იანი სტანდარტი
0–10% ყველაზე დაბალშემოსავლიანი ოჯახები	567	4,318.44	761.6%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი
10–20%	845	4,318.44	511.1%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი
20–30%	1,100	4,318.44	392.6%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი
30–40%	1,359	4,318.44	317.8%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი
40–50%	1,660	4,318.44	260.1%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი
50–60%	2,001	4,318.44	215.8%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი
60–70%	2,433	4,318.44	177.5%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი
70–80%	2,950	4,318.44	146.4%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი
80–85%	3,354	4,318.44	128.8%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი
85–90%	3,933	4,318.44	109.8%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი
90–95%	4,895	4,318.44	88.2%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი
95–99.5%	7,932	4,318.44	54.4%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი
99.5–100% ყველაზე მაღალშემოსავლიანი ოჯახები	≥ 7,933	4,318.44	—	✓ ხელმისაწვდომია	✓ ხელმისაწვდომია	✓ ხელმისაწვდომია

იპოთეკის წილი მთლიან შემოსავალში:

≤ 20%	20–30%	30–40%	40–50%	50–75%	75–100%	100–200%	> 200%

ვაკის რაიონში ბინაზე ხელმისაწვდომობა ინტეგრირებული განაწილების მიხედვით:



ვაკე

ბინაზე ხელმისაწვდომობა

თვიური შენატანი: 4,318.44 ლარი

ოჯახების განაწილება: საქსტატი + შემოსავლების სამსახური 2025

55 მ²

ბინა

ოჯახების პროცენტული განაწილება შემოსავლების მიხედვით	შემოსავლის ზედა ზღვარი ლარში	თვიური შენატანი ლარში	რა წილი აქვს იპოთეკას მთლიან შემოსავალში	30%-იანი სტანდარტი	40%-იანი სტანდარტი	50%-იანი სტანდარტი
0–10% ყველაზე დაბალშემოსავლიანი ოჯახები	582	4,318.44	742.0%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი
10–20%	867	4,318.44	498.1%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი
20–30%	1,133	4,318.44	381.2%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი
30–40%	1,410	4,318.44	306.3%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი
40–50%	1,738	4,318.44	248.5%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი
50–60%	2,112	4,318.44	204.5%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი
60–70%	2,567	4,318.44	168.2%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი
70–80%	3,200	4,318.44	135.0%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი
80–85%	3,748	4,318.44	115.2%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი
85–90%	4,600	4,318.44	93.9%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი
90–95%	7,200	4,318.44	60.0%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი
95–97%	9,600	4,318.44	45.0%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	✓ ხელმისაწვდომია
97–99%	15,000	4,318.44	28.8%	✓ ხელმისაწვდომია	✓ ხელმისაწვდომია	✓ ხელმისაწვდომია
99–100% ყველაზე მაღალშემოსავლიანი ოჯახები	> 15,000	4,318.44	—	✓ ხელმისაწვდომია	✓ ხელმისაწვდომია	✓ ხელმისაწვდომია

იპოთეკის წილი მთლიან შემოსავალში:

≤ 20%	20–30%	30–40%	40–50%	50–75%	75–100%	100–200%	> 200%

თუ სამივე უბნის ბინების ხელმისაწვდომობას შევადარებთ, ვნახავთ, რომ ბინის იპოთეკიდან გამორიცხულ ოჯახთა რაოდენობა არც ერთ ვერსიაში 85%-ზე ნაკლები არ არის. ანუ, ოჯახების 85% ან მეტს არ შეუძლია ბინის იპოთეკის გადახდა.

შემდეგ ცხრილში მოცემულია, თუ რამდენი ოჯახისთვისაა მიუწვდომელი იპოთეკა მხოლოდ საქსტატის საშემოსავლო ჯგუფების მიხედვით:

უბნები 2025

ბინაზე ხელმისაწვდომობა

55 მ² ბინა: სამგორი, დიდუბე, ვაკე · მხოლოდ საქსტატი

55 მ²

რაიონი	ფასი / m²	მთლიანი ფასი	თვიური შენატანი	საჭირო შემ. 30%-ზე	ოჯახების რაოდენობა 30%-იან სტანდარტზე	ოჯახების რაოდენობა 40%-იან სტანდარტზე	ოჯახების რაოდენობა 50%-იან სტანდარტზე	შენატანი > შემოსავალი
სამგორი	2,987.10	164,291	2,019.57	6,732	≥ 95.0%	≥ 95.0%	≥ 90.0%	60.0%
დიდუბე	3,639.60	200,178	2,460.73	8,202	≥ 99.5%	≥ 95.0%	≥ 95.0%	70.0%
ვაკე	6,387.30	351,302	4,318.44	14,395	≥ 99.5%	≥ 99.5%	≥ 99.5%	90.0%

|

საქსტატისა და შემოსავლების სამსახურის ინტეგრირებული საშემოსავლო ჯგუფების მიხედვით კი სურათი ასეთია:

უბნები 2025

ბინაზე ხელმისაწვდომობა

55 მ² ბინა: სამგორი, დიდუბე, ვაკე · საქსტატი + შემოსავლების სამსახური

55 მ²

რაიონი	ფასი / m²	მთლიანი ფასი	თვიური შენატანი	საჭირო შემ. 30%-ზე	ოჯახების რაოდენობა 30%-იან სტანდარტზე	ოჯახების რაოდენობა 40%-იან სტანდარტზე	ოჯახების რაოდენობა 50%-იან სტანდარტზე	შენატანი > შემოსავალი
სამგორი	2,987.10	164,291	2,019.57	6,732	≥ 90.0%	≥ 90.0%	≥ 85.0%	50.0%
დიდუბე	3,639.60	200,178	2,460.73	8,202	≥ 95.0%	≥ 90.0%	≥ 90.0%	60.0%
ვაკე	6,387.30	351,302	4,318.44	14,395	≥ 97.0%	≥ 97.0%	≥ 95.0%	85.0%

3.4 ხელმისაწვდომობა უფრო მცირე ზომის ბინაზე

თუ სამგორში ბინის ფართობს მესამედზე მეტით შევამცირებთ და მაგალითისთვის ავიღებთ სტუდიოს ტიპის 35 კვ.მ. ფართობის ბინას, ხელმისაწვდომობა მნიშვნელოვნად არ უმჯობესდება.

სამგორი

ბინაზე ხელმისაწვდომობა

თვიური შენატანი: 1,285.18 ლარი

ოჯახების განაწილება: საქსტატი 2025

35 მ²

ბინა

ოჯახების პროცენტული განაწილება შემოსავლების მიხედვით	შემოსავლის ზედა ზღვარი ლარში	თვიური შენატანი ლარში	რა წილი აქვს იპოთეკას მთლიან შემოსავალში	30%-იანი სტანდარტი	40%-იანი სტანდარტი	50%-იანი სტანდარტი
0–10% ყველაზე დაბალშემოსავლიანი ოჯახები	567	1,285.18	226.7%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი
10–20%	845	1,285.18	152.1%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი
20–30%	1,100	1,285.18	116.8%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი
30–40%	1,359	1,285.18	94.6%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი
40–50%	1,660	1,285.18	77.4%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი
50–60%	2,001	1,285.18	64.2%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი
60–70%	2,433	1,285.18	52.8%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი
70–80%	2,950	1,285.18	43.6%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	✓ ხელმისაწვდომია
80–85%	3,354	1,285.18	38.3%	× არ არის ხელმისაწვდომი	✓ ხელმისაწვდომია	✓ ხელმისაწვდომია
85–90%	3,933	1,285.18	32.7%	× არ არის ხელმისაწვდომი	✓ ხელმისაწვდომია	✓ ხელმისაწვდომია
90–95%	4,895	1,285.18	26.3%	✓ ხელმისაწვდომია	✓ ხელმისაწვდომია	✓ ხელმისაწვდომია
95–99.5%	7,932	1,285.18	16.2%	✓ ხელმისაწვდომია	✓ ხელმისაწვდომია	✓ ხელმისაწვდომია
99.5–100% ყველაზე მაღალშემოსავლიანი ოჯახები	≥ 7,933	1,285.18	≤ 16.2%	✓ ხელმისაწვდომია	✓ ხელმისაწვდომია	✓ ხელმისაწვდომია

იპოთეკის წილი მთლიან შემოსავალში:

≤ 20%	20–30%	30–40%	40–50%	50–75%	75–100%	100–200%	> 200%

35 კვ.მ ფართობის ბინა სამგორში 104,548.50 ლარი ღირს და თვეში 1,285.18 ლარის შენატანს მოითხოვს. ეს 55 კვ.მ.-იან ეკვივალენტზე 734 ლარით ნაკლებია. წინა ცხრილში მოცემულია ასეთ ბინაზე ხელმისაწვდომობის სურათი საქსტატის განაწილებით. ქვემოთ კი გთავაზობთ ინტეგრირებულ (საქსტატისა და შემოსავლების სამსახურის) განაწილებას:

სამგორი

ბინაზე ხელმისაწვდომობა

თვიური შენატანი: 1,285.18 ლარი

ოჯახების განაწილება: საქსტატი + შემოსავლების სამსახური 2025

35 მ²

ბინა

ოჯახების პროცენტული განაწილება შემოსავლების მიხედვით	შემოსავლის ზედა ზღვარი ლარში	თვიური შენატანი ლარში	რა წილი აქვს იპოთეკას მთლიან შემოსავალში	30%-იანი სტანდარტი	40%-იანი სტანდარტი	50%-იანი სტანდარტი
0–10% ყველაზე დაბალშემოსავლიანი ოჯახები	582	1,285.18	220.8%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი
10–20%	867	1,285.18	148.2%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი
20–30%	1,133	1,285.18	113.4%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი
30–40%	1,410	1,285.18	91.1%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი
40–50%	1,738	1,285.18	73.9%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი
50–60%	2,112	1,285.18	60.9%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი
60–70%	2,567	1,285.18	50.1%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი
70–80%	3,200	1,285.18	40.2%	× არ არის ხელმისაწვდომი	× არ არის ხელმისაწვდომი	✓ ხელმისაწვდომია
80–85%	3,748	1,285.18	34.3%	× არ არის ხელმისაწვდომი	✓ ხელმისაწვდომია	✓ ხელმისაწვდომია
85–90%	4,600	1,285.18	27.9%	✓ ხელმისაწვდომია	✓ ხელმისაწვდომია	✓ ხელმისაწვდომია
90–95%	7,200	1,285.18	17.8%	✓ ხელმისაწვდომია	✓ ხელმისაწვდომია	✓ ხელმისაწვდომია
95–97%	9,600	1,285.18	13.4%	✓ ხელმისაწვდომია	✓ ხელმისაწვდომია	✓ ხელმისაწვდომია
97–99%	15,000	1,285.18	8.6%	✓ ხელმისაწვდომია	✓ ხელმისაწვდომია	✓ ხელმისაწვდომია
99–100% ყველაზე მაღალშემოსავლიანი ოჯახები	> 15,000	1,285.18	—	✓ ხელმისაწვდომია	✓ ხელმისაწვდომია	✓ ხელმისაწვდომია

იპოთეკის წილი მთლიან შემოსავალში:

≤ 20%	20–30%	30–40%	40–50%	50–75%	75–100%	100–200%	> 200%

როგორც ვხედავთ, გამორიცხვა 30%-იან ზღვარზე მხოლოდ 5%-ით მცირდება: 95.0%-დან 90.0%-მდე ჩამოდის მხოლოდ საქსტატის განაწილებაზე და 90%-დან 85%-მდე - ინტეგრირებულ განაწილებაზე. ეს იმას ნიშნავს, რომ 35 კვ.მ. ფართობის ბინის იპოთეკით შეძენა თბილისში არ შეუძლია ოჯახების 85%-90%-ს.

ბინებზე ხელმისაწვდომობა მნიშვნელოვნად არ იცვლება, თუ ბინების სტანდარტულ ფასს 20%-ით გავაიაფებთ და თითოეული უბნის ყველაზე იაფი ბინის ფასს უფრო მივუახლოვდებით.

20%-იანი ფასდაკლება

სტანდარტული ფასი და 20%-იანი ფასდაკლება
გამორიცხული ოჯახები 30%-იანი და 50%-იანი სტანდარტით

რაიონი	სცენარი	GEL / m²	მთლიანი ფასი	თვიური შენატანი	გამორიცხული ოჯახები (30%-იანი სტანდარტი)	გამორიცხული ოჯახები (50%-იანი სტანდარტი)
სამგორი 55 მ²	სტანდარტული ფასი	2,987.10	164,291	2,019.57	95.0%	90.0%
სამგორი 55 მ²	20%-იანი ფასდაკლება	2,389.68	131,432	1,615.66	95.0%	80.0%
დიდუბე 55 მ²	სტანდარტული ფასი	3,639.60	200,178	2,460.73	99.5%	95.0%
დიდუბე 55 მ²	20%-იანი ფასდაკლება	2,911.68	160,142	1,968.58	95.0%	90.0%
ვაკე 55 მ²	სტანდარტული ფასი	6,387.30	351,302	4,318.44	99.5%	99.5%
ვაკე 55 მ²	20%-იანი ფასდაკლება	5,109.84	281,041	3,454.76	99.5%	95.0%

3.5 რა დრო სჭირდება,

პირველადი შენატანის დაგროვებას

როგორც შესავალში ვთქვით, ხელმისაწვდომობის გასაზომად არ ვითვალისწინებთ თავდაპირველი სავალდებულო შენატანის საბანკო პრაქტიკას. თუმცა, საინტერესოა, რა დრო დასჭირდება მედიანური შემოსავლის მქონე ოჯახს, რომ დააგროვოს იპოთეკის პირველადი შენატანი (მთლიანი თანხის 10-20%), თუ, ყოველთვიურად, შემოსავლის 30%-ს დაზოგავს. ქვემოთ მოცემული ცხრილი საქსტატის განაწილების მედიანურ შემოსავალს (1,660 ლარი) ეყრდნობა; გადაბმულ განაწილებაზე მედიანა 1,738 ლარია და ვადები დაახლოებით 5%-ით მცირდება (სამგორის 55 m^2-ზე 2.6 და 5.3 წელი). აღსანიშნავია, რომ პირველადი შენატანის წარმატებით დაგროვების შემდეგ, მედიანური შემოსავლის მქონე ოჯახს იპოთეკის ყოველთვიური ხარჯის სახით შემოსავლის 93–97%-ის გადახდა მოუწევს.

დაგროვება

2025

რა დრო დასჭირდება მედიანურ ოჯახს პირველადი შენატანის დასაგროვებლად?

ოჯახების განაწილება: მხოლოდ საქსტატის მონაცემები

10% · 20%

შენატანი

უბანი	ბინა	ფასი	10% პირველადი შენატანი	წლები 10%-მდე	20% პირველადი შენატანი	წლები 20%-მდე
სამგორი	55 მ²	164,290.50	16,429.05	2.7 წელი	32,858.10	5.5 წელი
სამგორი	35 მ²	104,548.50	10,454.85	1.7 წელი	20,909.70	3.5 წელი
დიდუბე	55 მ²	200,178.00	20,017.80	3.3 წელი	40,035.60	6.7 წელი
ვაკე	55 მ²	351,301.50	35,130.15	5.9 წელი	70,260.30	11.8 წელი

04 ხელმისაწვდომობის დინამიკა

ქვედა ცხრილში მოცემულია საქართველოს მოსახლეობის განაწილება საშემოსავლო ჯგუფების მიხედვით 2022, 2024 და 2025 წლებში, მხოლოდ საქსტატის გამოკვლევის მიხედვით. მათი შემოსავლების ზედა ზღვარი 2024-დან 2025-მდე 7.6%-დან 13.6%-მდე გაიზარდა.

2022–2025

საქსტატი

შემოსავლის დიაპაზონი

ოჯახების პროცენტული განაწილება შემოსავლების მიხედვით

ოჯახების განაწილება: მხოლოდ საქსტატის მონაცემები

ოჯახების პროცენტული განაწილება	შემოსავლის დიაპაზონი 2022	შემოსავლის დიაპაზონი 2024	შემოსავლის დიაპაზონი 2025	ჭერის Δ 24→25
0–10%	0 – 350	0 – 500	0 – 567	+13.4%
10–20%	351 – 540	501 – 746	568 – 845	+13.3%
20–30%	541 – 697	747 – 975	846 – 1,100	+12.8%
30–40%	698 – 885	976 – 1,206	1,101 – 1,359	+12.7%
40–50%	886 – 1,076	1,207 – 1,491	1,360 – 1,660	+11.3%
50–60%	1,077 – 1,306	1,492 – 1,799	1,661 – 2,001	+11.2%
60–70%	1,307 – 1,600	1,800 – 2,141	2,002 – 2,433	+13.6%
70–80%	1,601 – 2,000	2,142 – 2,665	2,434 – 2,950	+10.7%
80–85%	2,001 – 2,277	2,666 – 3,000	2,951 – 3,354	+11.8%
85–90%	2,278 – 2,600	3,001 – 3,500	3,355 – 3,933	+12.4%
90–95%	2,601 – 3,270	3,501 – 4,310	3,934 – 4,895	+13.6%
95–99.5%	3,271 – 6,051	4,311 – 7,373	4,896 – 7,932	+7.6%
99.5–100%	6,052 +	7,374 +	7,933 +	–

ქვემოთ კი გთავაზობთ იმავე წლების განაწილებას საქსტატისა და შემოსავლების სამსახურის ინტეგრირებული მონაცემებით. ცხრილში მოცემულია ნომინალური შემოსავლები.

2022–2025

ინტეგრირებული

შემოსავლის დიაპაზონი

ოჯახების პროცენტული განაწილება შემოსავლების მიხედვით

საქსტატისა და შემოსავლების სამსახურის ინტეგრირებული მონაცემები

ოჯახების პროცენტული განაწილება	შემოსავლის დიაპაზონი 2022	შემოსავლის დიაპაზონი 2024	შემოსავლის დიაპაზონი 2025	ჭერის Δ 24→25
0–10%	0 – 354	0 – 503	0 – 582	+15.7%
10–20%	355 – 550	504 – 765	583 – 867	+13.3%
20–30%	551 – 707	766 – 1,000	868 – 1,133	+13.3%
30–40%	708 – 907	1,001 – 1,247	1,134 – 1,410	+13.1%
40–50%	908 – 1,102	1,248 – 1,525	1,411 – 1,738	+14.0%
50–60%	1,103 – 1,360	1,526 – 1,863	1,739 – 2,112	+13.4%
60–70%	1,361 – 1,679	1,864 – 2,254	2,113 – 2,567	+13.9%
70–80%	1,680 – 2,107	2,255 – 2,847	2,568 – 3,200	+12.4%
80–85%	2,108 – 2,427	2,848 – 3,280	3,201 – 3,748	+14.3%
85–90%	2,428 – 2,847	3,281 – 3,945	3,749 – 4,600	+16.6%
90–95%	2,848 – 4,071	3,946 – 5,943	4,601 – 7,200	+21.2%
95–97%	4,072 – 7,200	5,944 – 9,600	7,201 – 9,600	–
97–99%	7,201 – 15,000	9,601 – 15,000	9,601 – 15,000	–
99–100%	> 15,000	> 15,000	> 15,000	–

ქვედა ცხრილში მოცემულია სამგორის 35 კვ.მ. ბინაზე ხელმისაწვდომობის დინამიკა 2022-2025 წლებში. გამოყენებულია საქსტატის მიერ გამოქვეყნებული ფასები სამგორში ახალაშენებული ბინებისთვის, რადგან საქსტატი ერთადერთი წყაროა, რომელიც სამივე წელზე თანმიმდევრული მეთოდოლოგიითაა ხელმისაწვდომი. აღსანიშნავია, რომ საქსტატის ფასები თიბისი კაპიტალის ფასებზე მაღალია. ამიტომ ამ ცხრილს აქამდე გამოყენებულ მონაცემებს ვერ შევადარებთ. ეს ცხრილი საინტერესოა მხოლოდ ხელმისაწვდომობის ტენდენციის ზოგადი სურათის გამოსაკვეთად.

2022 → 2025 | **იპოთეკის წილი შემოსავალში**

ოჯახების განაწილება: საქსტატი

სამგორი

35 მ²

ოჯახების პროცენტული განაწილება შემოსავლების მიხედვით	2022 იპოთეკის წილი შემოსავალში 2022	2024 იპოთეკის წილი შემოსავალში 2024	2025 იპოთეკის წილი შემოსავალში 2025
0–10%	323.3%	291.8%	269.3%
10–20%	209.5%	195.6%	180.7%
20–30%	162.3%	149.6%	138.8%
30–40%	127.8%	121.0%	112.4%
40–50%	105.1%	97.8%	92.0%
50–60%	86.6%	81.1%	76.3%
60–70%	70.7%	68.1%	62.8%
70–80%	56.6%	54.7%	51.8%
80–85%	49.7%	48.6%	45.5%
85–90%	43.5%	41.7%	38.8%
90–95%	34.6%	33.8%	31.2%
95–99.5%	18.7%	19.8%	19.3%
99.5–100%	—	—	—

როგორც ვხედავთ, ხელმისაწვდომობის დინამიკა 2022-2025 წლებში თითქმის უძრავია.

2022–2025

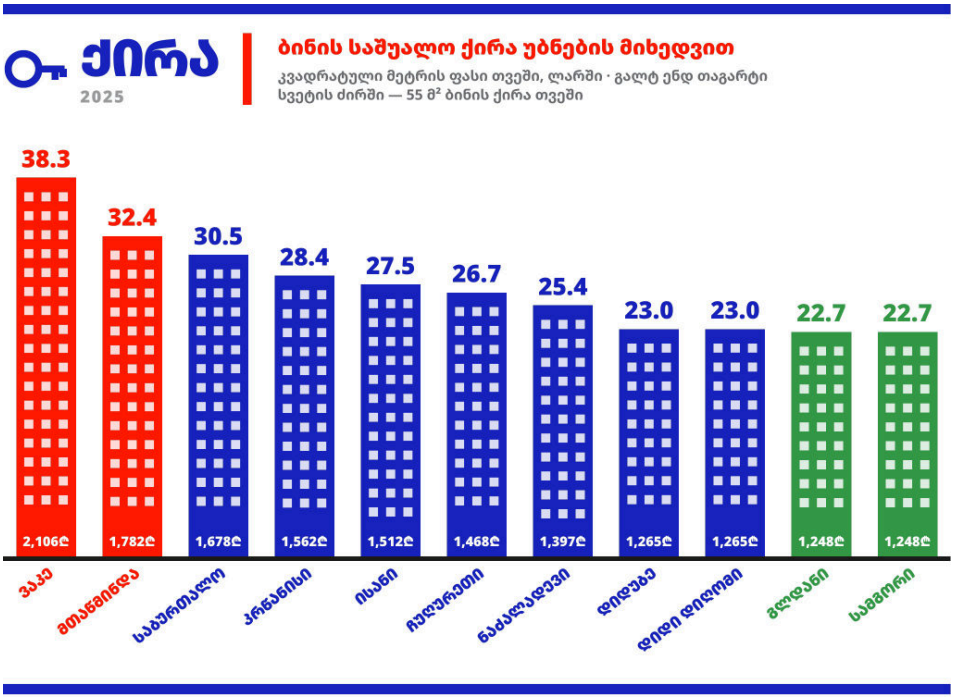
ბინაზე ხელმისაწვდომობის დინამიკა

გამორიცხული ოჯახები იპოთეკის სხვადასხვა სტანდარტით

მაჩვენებელი	2022	2024	2025	ცვლილება 2022→2025
გამორიცხული ოჯახები 30%-იანი სტანდარტით	≥ 95.0%	≥ 95.0%	≥ 95.0%	0.0 პპ
გამორიცხული ოჯახები 40%-იანი სტანდარტით	≥ 90.0%	≥ 90.1%	≥ 85.0%	-5.0 პპ
გამორიცხული ოჯახები 50%-იანი სტანდარტით	≥ 80.1%	≥ 80.0%	≥ 80.0%	-0.1 პპ

05 ბინის ქირაობაზე ხელმისაწვდომობა

ქირის ფასებად აღებული გვაქვს „გალტ ენდ თაგარტის“ 2025 წლის ბინის ქირის საშუალო ფასები უბნების მიხედვით.



ქვედა ცხრილი გვიჩვენებს, თუ შემოსავლის რა ნაწილის გადახდა მოუწევს ოჯახს ბინის ქირაში, ყველაზე იაფ უბანში. ცხრილი მხოლოდ საქსტატის განაწილებას ეყრდნობა:

ქირა
2025

ქირის წილი ოჯახების შემოსავალში

ცხრილი: მხოლოდ საქსტატის განაწილება

ოჯახების პროცენტული განაწილება შემოსავლების მიხედვით	შემოსავლების ზედა ზღვარი ლარში 2025	შემოსავლების წილი, 35 მ²	შემოსავლების წილი, 55 მ²
0–10%	567	140.1%	220.2%
10–20%	845	94%	147.8%
20–30%	1,100	72.2%	113.5%
30–40%	1,359	58.5%	91.9%
40–50%	1,660	47.9%	75.2%
50–60%	2,001	39.7%	62.4%
60–70%	2,433	32.7%	51.3%
70–80%	2,950	26.9%	42.3%
80–85%	3,354	23.7%	37.2%
85–90%	3,933	20.2%	31.7%
90–95%	4,895	16.2%	25.5%
95–99.5%	7,932	10.0%	15.7%
99.5–100%	≥ 7,933	–	–

რა რჩება შინამეურნეობას მას შემდეგ, რაც ბინის ქირას გადაიხდის:

ქირა
2025

რა რჩება ოჯახს ქირის გადახდის შემდეგ?

ოჯახების პროცენტული განაწილება შემოსავლების მიხედვით	შემოსავლების ზედა ზღვარი ლარში	ქირის შემდეგ დარჩენილი, 35 მ²	ქირის შემდეგ დარჩენილი, 55 მ²	დღეში, 55 მ²	დაფარული სასურსათო კალათა, 55 მ²
0–10%	567	ვერ იხდის	ვერ იხდის	—	—
10–20%	845	51	ვერ იხდის	—	—
20–30%	1,100	306	ვერ იხდის	—	—
30–40%	1,359	565	111	4	0.4
40–50%	1,660	866	412	14	1.6
50–60%	2,001	1,207	753	25	2.9
60–70%	2,433	1,639	1,185	39	4.6
70–80%	2,950	2,156	1,702	56	6.7
80–85%	3,354	2,560	2,106	69	8.2
85–90%	3,933	3,139	2,685	88	10.5
90–95%	4,895	4,101	3,647	120	14.3
95–99.5%	7,932	7,138	6,684	220	26.1
99.5–100%	≥ 7,933	≥ 7,139	≥ 6,685	≥ 220	≥ 26.1

თბილისში 55 კვ.მ.-იანი ბინის ყველაზე იაფი ქირა შინამეურნეობათა ქვედა (ვისაც შედარებით დაბალი შემოსავალი აქვს) ჯგუფების 30%-ის მთლიან შემოსავალს აღემატება (ორივე განაწილებაზე). ხოლო მედიანური შემოსავლის მქონე ოჯახს, ამ ქირის გადახდის შემდეგ, 412 ლარი რჩება, საქსტატის მონაცემებით (490 ლარი გამოდის საქსტატისა და შემოსავლების სამსახურის ინტეგრირებული მონაცემებით), რაც ორი ადამიანის სასურსათო კალათასაც კი არ ჰყოფნის.

06 შეჯამება

როგორც კვლევა ცხადყოფს, თბილისის ყველაზე იაფ უბანში იპოთეკით ბინის ყიდვა მიუწვდომელია შინამეურნეობების უმრავლესობისთვის. მოსახლეობის დიდი ნაწილისთვის ხელმიუწვდომელია ბინის ქირაობაც. დაბალშემოსავლიანი ოჯახებისთვის, ქალაქში ყველაზე იაფი ქირა მათ მთლიან შემოსავალს შთანთქავს, ხოლო მედიანური შემოსავლის მქონე შინამეურნეობას ქირის გადახდის შემდეგ საკვებისთვის ძლივს რჩება თანხა. საყურადღებოა ის, რომ ბოლო რამდენიმე წლის განმავლობაში ხელმისაწვდომობის კუთხით არაფერი შეცვლილა. გასათვალისწინებელია ისიც, რომ კვლევის შედეგები გამიზნულად კონსერვატიულადაა დათვლილი. ამიტომ რეალური მდგომარეობა, სავარაუდოდ, უფრო მძიმეა.

ხელმისაწვდომობის კრიზისის გადასაჭრელად, პირველ რიგში, სახელმწიფომ უნდა შეიმუშავოს საბინაო პოლიტიკა და სტრატეგია. ამისთვის საჭიროა საბინაო საკითხებზე პასუხისმგებელი უწყება, კანონით დადგენილი განმარტება იმისა, თუ რა ითვლება ადეკვატურ და ხელმისაწვდომ საცხოვრებლად და საერთაშორისო სტანდარტებთან თავსებადი ინდიკატორების საფუძველზე არსებული მდგომარეობისა და საჭიროებების დადგენა.

გაეროს ეკონომიკური, სოციალური და კულტურული უფლებების კომიტეტის მიხედვით, სათანადო საცხოვრებელი მოიცავს მფლობელობის სამართლებრივ დაცვას, ინფრასტრუქტურაზე წვდომას, სახსრებზე ხელმისაწვდომობას, ვარგისობას, მოწყვლადი ჯგუფებისთვის ხელმისაწვდომობას, ადგილმდებარეობასა და კულტურულ შესაბამისობას, ხოლო ამ უფლების რეალიზაცია არადისკრიმინაციულობისა და პროგრესული რეალიზების პრინციპებს ეფუძნება (სოციალური სამართლიანობის ცენტრი 2018, გვ. 21-24). სახსრებზე ხელმისაწვდომობის კომპონენტი პირდაპირ ეხმიანება ამ კვლევის შედეგებს: საბინაო ხარჯი სხვა ძირითადი მოთხოვნების დაკმაყოფილებას საფრთხეს არ უნდა უქმნიდეს. რაც შეეხება

რეალიზებას, ის დროში გაწერილ, ეტაპობრივად გაფართოებად გეგმას გულისხმობს. ამ მხრივ, მაგალითად, ასაბაშვილი, ზაზანაშვილი და ნიკოლაიშვილი (2018, გვ. 112-113) ორსაფეხურიან საბინაო ფონდის იდეას გვთავაზობენ. პირველ ეტაპზე, მუნიციპალური საბინაო ფონდი ყველაზე მოწყვლადი ჯგუფებისთვის უნდა იყოს გათვალისწინებული, რომელიც ადგილობრივი თვითმმართველობის საკუთრებაში დარჩება და ბენეფიციარებს უსასყიდლოდ ან ხელმისაწვდომ ფასად გადაეცემათ. აქ იგულისხმება უსახლკარონი, დევნილები და ეკომიგრანტები, საცხოვრებლად გამოუსადეგარ ან ჩამონგრევის რისკის ქვეშ მყოფ სახლებში მცხოვრები ოჯახები. აქვე შეგვიძლია ვიგულისხმოთ სუბსიდირებული სტუდენტური, საერთო საცხოვრებლები ან ამ დანიშნულებით შექმნილი ფონდი - რომელიც სტუდენტების მხარდაჭერის გარდა, ამცირებს მოთხოვნას იმ მცირე ზომის, იაფ ბინებზეც, რომლებზეც დაბალშემოსავლიანი შინამეურნეობები არიან დამოკიდებულნი. გასათვალისწინებელია, რომ იმ რეალობაში, სადაც ქვეყნის ოჯახების 85-95%-ს ხელი არ მიუწვდება ბინის იპოთეკაზე, სოციალურად დაუცველთა კატეგორიაზე გათვლილი პროგრამები ვერ იქნება საკმარისი და ის საშუალოშემოსავლიან შინამეურნეობებსაც უნდა მოიცავდეს. შესაბამისად, პირველი ეტაპის პარალელურად, ხელმისაწვდომი საცხოვრებლის პროგრამის მეორე საფეხური საშუალოშემოსავლიან ოჯახებზეა გათვლილი, რომლის შეძენაც გრძელვადიანი, იაფი კრედიტით იქნება შესაძლებელი. ამ საფეხურზე, კერძო დეველოპერები მიწასა და საგადასახადო შეღავათებს იღებენ ბინების ფასებზე სახელმწიფო კონტროლის სანაცვლოდ. ამგვარად, მიწოდების სტიმულირება მშენებლებისთვის გაწეული სუბსიდირებით ხდება, ხოლო მოთხოვნისა – იაფი კრედიტით.

ასევე, აუცილებელია ქირავნობის ურთიერთობის მოწესრიგება, მინიმალური ვადებისა და გაფრთხილების პერიოდების დაწესება, რაც გამოსახლების, დავალიანების გადახდევინებისა და დეპოზიტის დაბრუნების დაჩქარებულ პროცედურებზე წვდომის წინაპირობა იქნება და გამქირავებელსაც და დამქირავებელსაც გაუჩენს მისი გამოყენების მოტივაციას. უნდა შემუშავდეს ხედვა ქირის მაქსიმალური ზღვრის დაწესებასთან დაკავშირებითაც, იქნება ეს

მიმდინარე ხელშეკრულების ფარგლებში ფასის ზრდის შეზღუდვის გზით თუ ბინის ხელახლა გაქირავებისას დასაშვები საფასურის დადგენით. გარდა ამისა, მნიშვნელოვანია ბინების გასაქონლების, მათი საინვესტიციო აქტივად გამოყენების პროცესის კონტროლი. ამ მხრივ, შესაძლებელია მეორე და ყოველი მომდევნო, ასევე ცარიელ მდგომარეობაში დატოვებული საცხოვრებელი ერთეულების დაბეგვრა, რაც გაზრდის ბინის, როგორც ფინანსური აქტივის, ფლობის ხარჯებს და შექმნის შემოსავალს, რომელიც შეიძლება მიზნობრივად მიიმართოს საბინაო პროგრამებზე. წინამდებარე კლვევის მიზანი საცხოვრებლის ხელმისაწვდომობის პრობლემის კიდევ ერთხელ წარმოჩენით სწორედ მოსახლეობის სათანადო საცხოვრებლით უზრუნველყოფის ამ და სხვა მექანიზმებზე მსჯელობის წახალისებაა.

07 ბიბლიოგრაფია

ასაბაშვილი, ლ., ზაზანაშვილი, ნ. და ნიკოლაიშვილი, გ. (2018). საბინაო პოლიტიკა საქართველოში, თბილისის მაგალითზე. თბილისი: ურბან რეაქტორი, ხელმისაწვდომია აქ: https://urbanreactor.wordpress.com/2018/12/07/848/

უსახლკარობა - სახელმწიფო პოლიტიკის ანალიზი, სოციალური სამართლიანობის ცენტრი, ხელმისაწვდომია აქ: https://socialjustice.org.ge/ka/products/kvleva-usakhlkaroba-sakhelmtsifo-politikis-analizi

უფლება სათანადო საცხოვრებელზე: ძირითადი გამოწვევების ანალიზი, 2018, სოციალური სამართლიანობის ცენტრი, 2016, ხელმისაწვდომია აქ: https://socialjustice.org.ge/ka/products/ufleba-satanado-satskhovrebelze-dziritadi-gamotsvevebis-analizi

Bohle, D. (2014). Post-socialist housing meets transnational finance: Foreign banks, mortgage lending, and the privatization of welfare in Hungary and Estonia. Review of International Political Economy, 21(4), 913–948.

Davis, A. M. D. (2025). Is working in college worth it? How hours on the job affect postsecondary outcomes. Educational Evaluation and Policy Analysis. [Volume, issue and page numbers to be confirmed; DOI 10.3102/01623737231210243.]

Ermisch, J. (1999). Prices, parents, and young people›s household formation. Journal of Urban Economics, 45(1), 47–71.

Eurostat. (2024). Young people – housing conditions. Statistics Explained. Luxembourg: European Commission.

Eurostat, Glossary: Overcrowding rate, Statistics Explained, https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Overcrowding_rate

Galt & Taggart, Tbilisi Residential Real Estate Market Overview, 15.11.2023, ხელმისაწვდომია აქ: https://galtandtaggart.com/en/reports/details/69c39ebfb8eea120bf64872f

Galt & Taggart, Tbilisi Residential Real Estate — Monthly Market Watch, June, ხელმისაწვდომია აქ: https://galtandtaggart.com/en/reports/details/6a6ca5eb828ec500073d8d88

Goux, D., & Maurin, E. (2005). The effect of overcrowded housing on children›s performance at school. Journal of Public Economics, 89(5–6), 797–819.

Lersch, P. M., et al. (2022). Intergenerational wealth transmission and homeownership in Europe — A comparative perspective. PLOS ONE, 17(9), e0274647. [Author attribution requires verification; see note below.]

Mulder, C. H., & Billari, F. C. (2010). Homeownership regimes and low fertility. Housing Studies, 25(4), 527–541.

Salukvadze, J., & Golubchikov, O. (2016). City as a geopolitics: Tbilisi, Georgia — A globalizing metropolis in a turbulent region. Cities, 52, 39–54.

Solari, C. D., & Mare, R. D. (2012). Housing crowding effects on children›s wellbeing. Social Science Research, 41(2), 464–476.

UNFPA. (2024). Demographic resilience and sustainable development in Georgia (Guzman, J. M., Tsiklauri, S., & Tsekvava, T.). Tbilisi: United Nations Population Fund.

UNFPA. (2025). Demographic Futures Survey. New York: United Nations Population Fund. [Released 9 July 2025; covers eleven countries including Georgia.]

Van Wijk, D., et al. (2025). Rising house prices, falling fertility? How rising house prices widen fertility differences between tenure groups. European Journal of Population. [Full author list, volume and pages to be confirmed; DOI 10.1007/s10680-025-09754-6.]

World Bank. (2018). Georgia urban strategy: Housing. Washington, DC: The World Bank. [An earlier related output appears as Mathema et al. (2015), “Georgia Housing”; confirm which is being cited.]


პროგრესული
ფორუმი