



ARAŞDIRMA HESABATLARI

# Bakı şəhəri üzrə daşınmaz əmlak bazarının təhlili

Aprel 2024

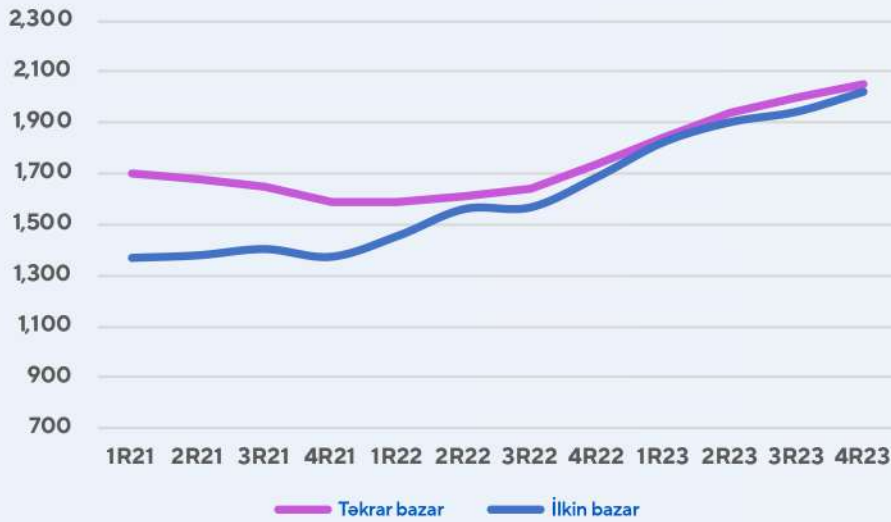
ABB tərəfindən aparılan tədqiqat Bakı şəhəri üzrə daşınmaz əmlak bazarında baş verən qiymət dəyişikliyi, bazar göstəriciləri və bazar əməliyyatlarının izlənməsi məqsədi ilə aparılmışdır. Araşdırma daşınmaz əmlak bazarında baş verən dəyişikliklərin səbəbinin müəyyən edilməsi və gələcəkdə baş verə biləcək trendlərin proqnozlaşdırılmasına xidmət edir.

Tədqiqat aparılarkən, ABB-nin daxili baza, DƏDKR məlumatları və «MBA LTD» MMC-nin təqdim etdiyi bazar təklifi məlumatlarına istinad edilmişdir.

### Anlayışlar:

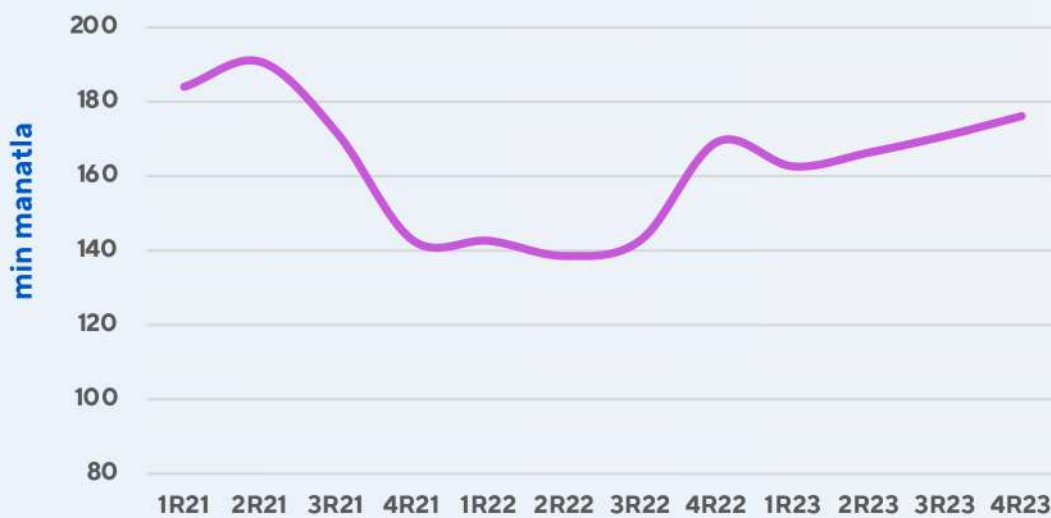
- Daşınmaz əmlak- üzərində hüquqlar dövlət qeydiyyatına alınmalı olan torpaq sahələri, yer təkisi sahələri və torpaqla möhkəm bağlı olub təyinatına tənəsübsüz (hədsiz) zərər vurulmadan yerinin dəyişdirilməsi mümkün olmayan bütün əşyalar, o cümlədən binalar, qurğular, yaşayış və qeyri-yaşayış sahələri, fərdi yaşayış və bağ evləri, əmlak kompleksi kimi müəssisələr;
- Mənzil – Çoxmənzilli yaşayış binalarında yerləşən yaşayış sahələri;
- Fərdi yaşayış evi – Torpaq sahəsi və üzərində yerləşən tikililərdən (evdən) ibarət yaşayış sahəsi (həyət evi);
- Qeyri-yaşayış sahəsi - Müxtəlif növ fəaliyyət növləri üçün nəzərdə tutulmuş xidmət, sənaye, kommersiya təyinatlı sahə;
- İlkin bazar – Əmlakın ilkin satışa çıxarıldığı bazar (ilk mülkiyyətçinin qeydə alınması);
- Təkrar bazar – Əmlakın individual mülkiyyətçi tərəfindən satışa çıxarıldığı bazar (2-ci və ya sonrakı mülkiyyətçinin qeydə alınması)

## Yaşayış sahəsinin qiyməti ( AZN / m<sup>2</sup> )



Bakı şəhərində təklif edilən mənzillərin qiymətində 2021-ci ilin IV rübündən etibarən davamlı qiymət artımı müşahidə edilir. İlkin mənzil bazarında qiymət artımı şəhər ərazisində boş torpaq sahəsinin məhdudlaşması və ipoteka maliyyələşməsinin davam etməsi ilə əlaqələndirilir. Son illərdə təkrar mənzil bazarına nisbətən ilkin mənzil bazarında müşahidə edilən daha sürətli qiymət artımına tikintinin maya dəyərinin artması da təsir göstərir. Belə ki, torpaq sahəsi və tikinti materiallarının, işçi qüvvəsinin və s. artan xərcləri tikintinin maya dəyərinin artmasına səbəb olan amillərdəndir. İlkin mənzil bazarında qiymət artımı paralel olaraq, təkrar mənzil bazarında da özünü eyni tendensiya ilə əks etdirir.

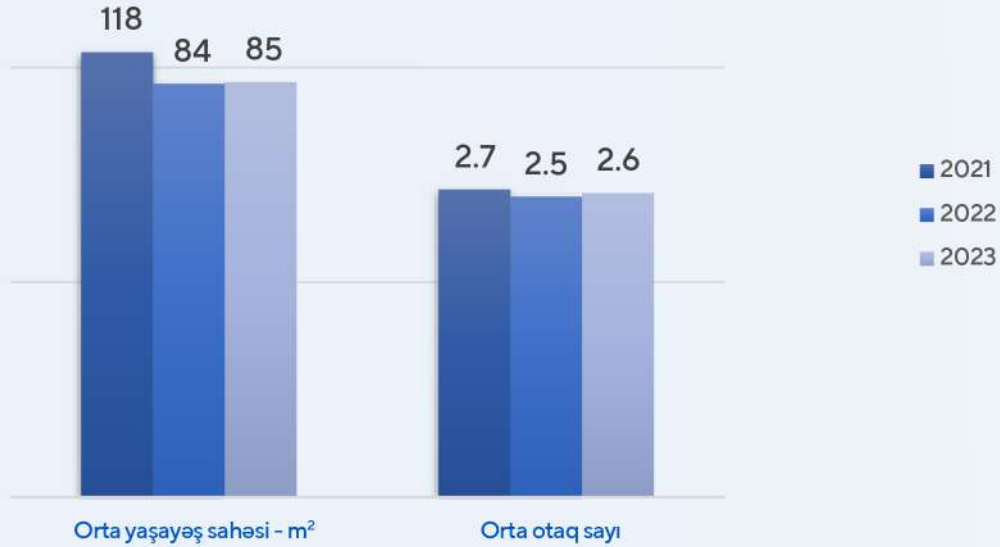
## Təkrar mənzil bazarında orta təklif qiyməti



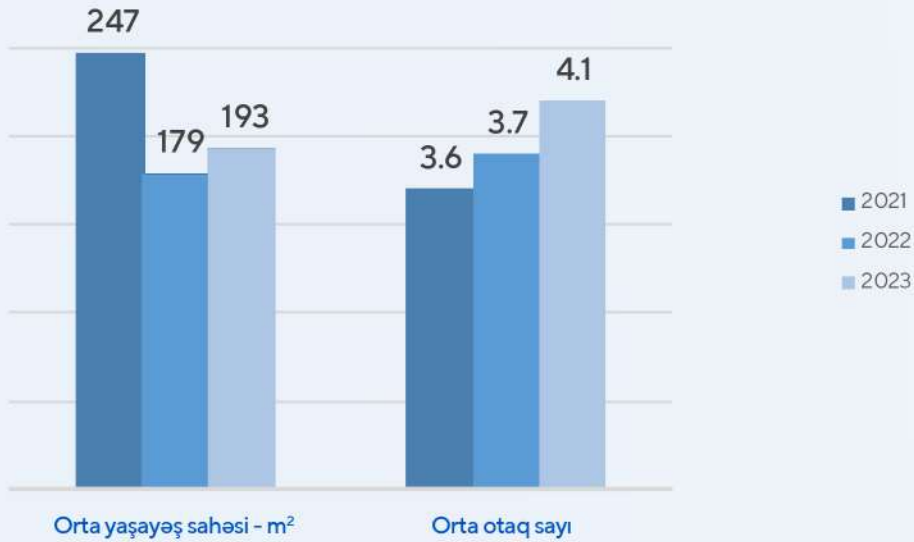
Müəyyən dövrlər ərzində daşınmaz əmlak bazarında təklif edilən mənzillərin orta dəyər göstəricisi yuxarıdakı kimi olmuşdur. 2021-ci ilin IV rübündən etibarən qiymətlərin artması müşahidə edilmişdir. Belə olan halda ucuz mənzillərə tələb artır və bazarda orta təklif qiymətlərində aşağı tendensiya yaranır. Bu hal 2022-ci ilin III rübünədək davam etmişdir.



### Mənzil



### Fərdi yaşayış evi



Daşınmaz əmlak bazarında 2021-ci il ilə müqayisədə növbəti illərdə orta yaşayış sahəsinin azalması müşahidə edilmişdir. Əsas səbəb kimi əmlakların qiymətində baş verən qiymət artımı, fiziki şəxslərə ayrılan ipoteka limitinin əmlakın dəyərində nisbətə azalmasını göstərmək olar.

Fərdi yaşayış evlərində də bahalaşma kiçik sahəli və daha çox otaq sayına malik evlərə tələbin artmasına səbəb olmuşdur. İnşaat materialları bazarında baş verən qiymət artımı kiçik sahəli fərdi yaşayış evlərinə tələbin artmasına təsir göstərən amillərdəndir.

Daşınmaz əmlak üzərində ipoteka qeydiyyatı (say min)

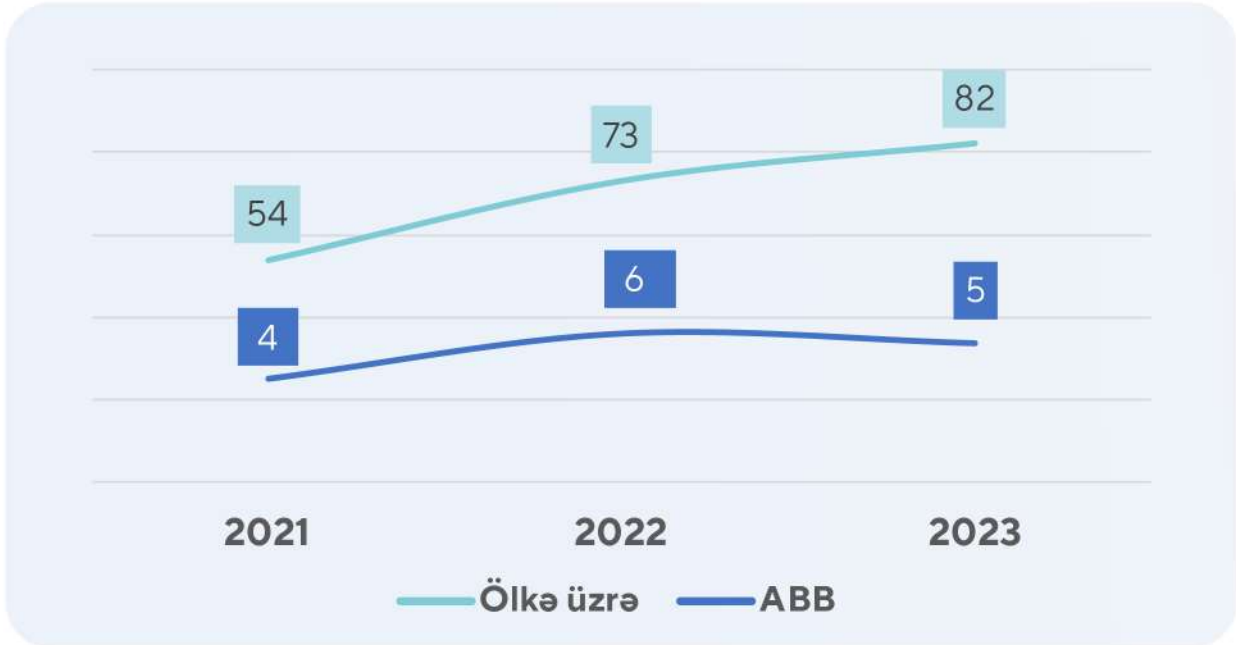


ABB-də bütün məhsullar üzrə ipoteka qeydiyyatı nəzərə alınmışdır.

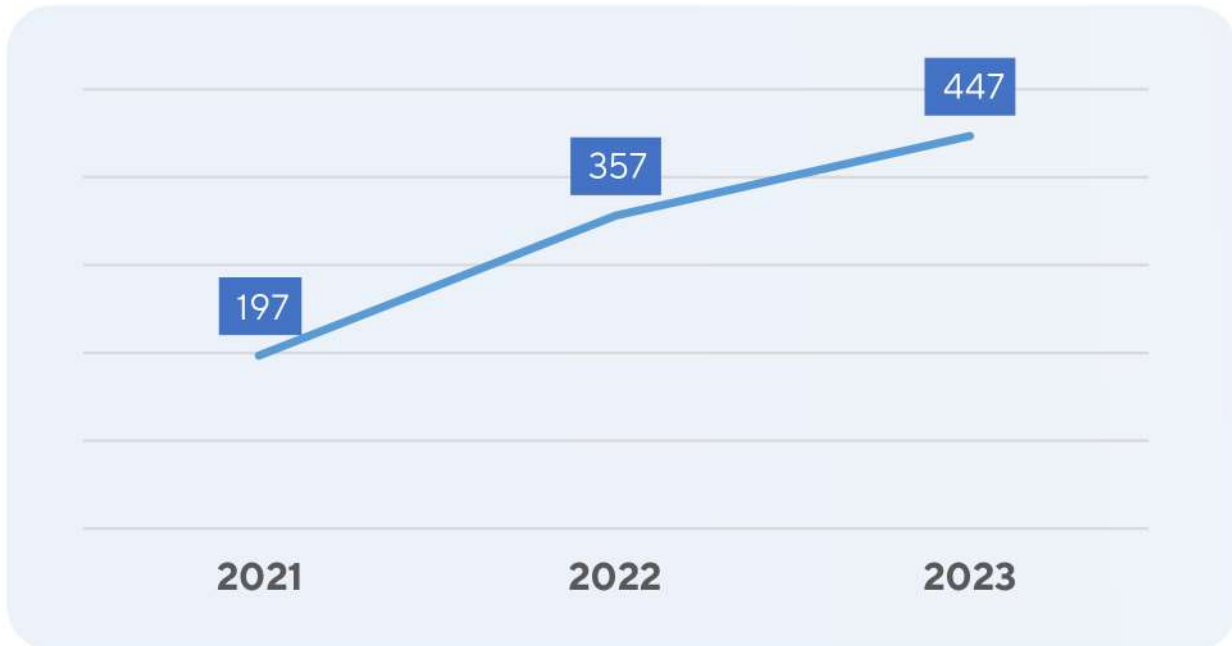
Yaşayış sahələri üzrə təkrar qeydiyyat (say min)



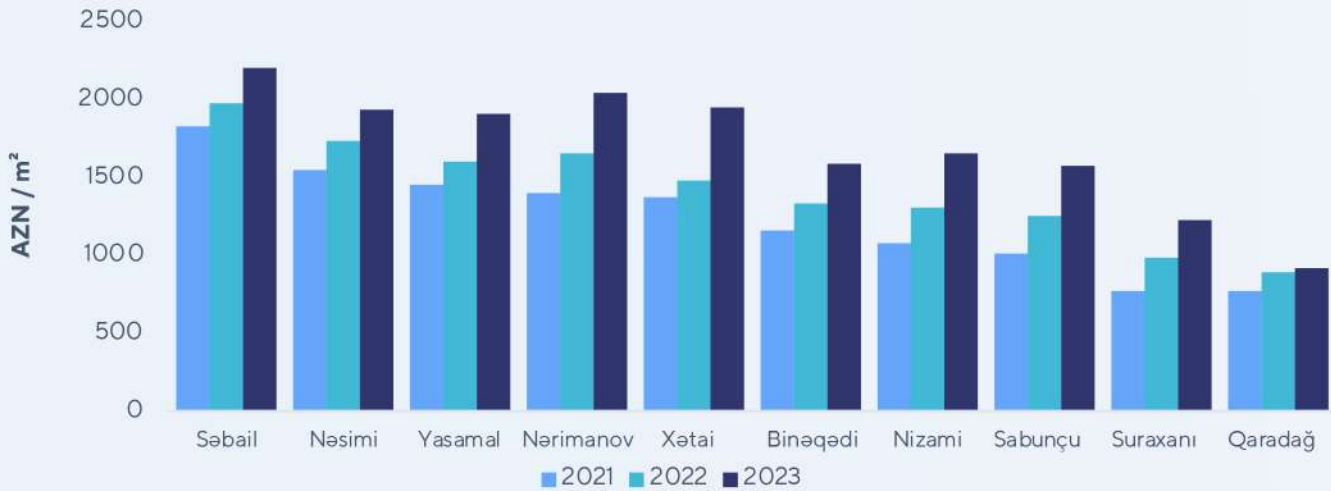
Mənzil sahələri üzərində ilkin qeydiyyat (say min)



ABB tərəfindən verilmiş ipoteka kreditlərinin məbləği (mln.manatla)

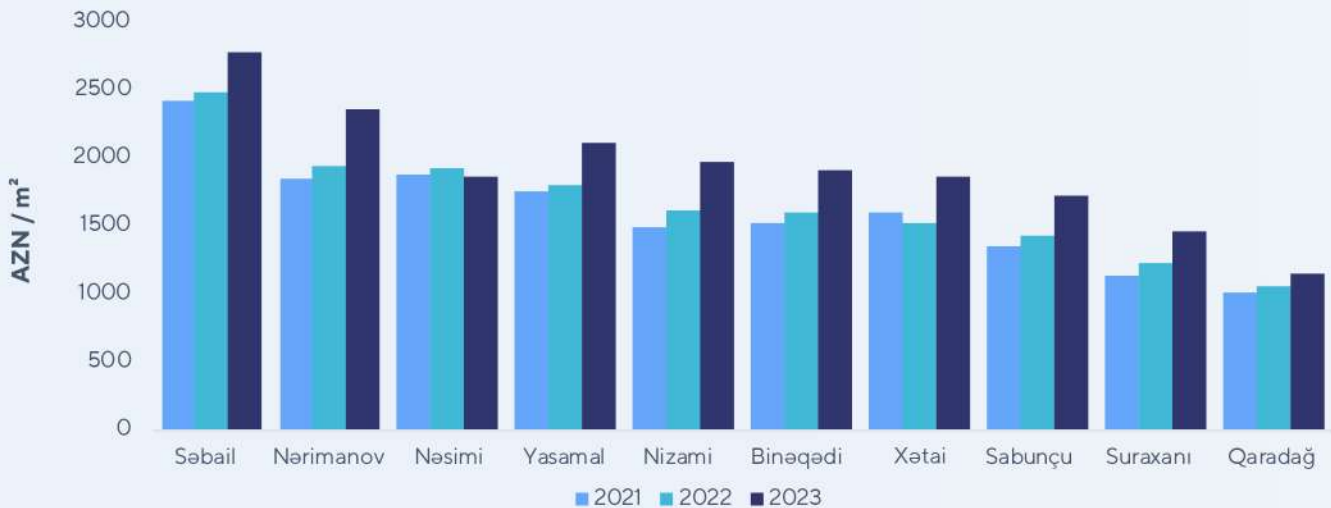


### İlkin bazarda mənzilin orta qiyməti (AZN / m<sup>2</sup>)



İlkin mənzil bazarında ən yüksək qiymətlər Səbail rayonu, ən aşağı qiymətlər isə Qaradağ rayonunda qeydə alınmışdır. 2022-ci il ilə müqayisədə ən çox bahalaşma Xətai 32%, ən az isə Qaradağ rayonunda 3% müşahidə edilmişdir.

### Təkrar bazarda mənzilin orta qiyməti (AZN / m<sup>2</sup>)



Təkrar mənzil bazarında ən yüksək qiymətlər Səbail rayonu, ən aşağı qiymətlər isə Qaradağ rayonunda qeydə alınmışdır. 2022-ci il ilə müqayisədə ən çox bahalaşma Xətai və Nizami rayonlarında 23%, ucuzlaşma isə Nəsimi rayonunda 3% müşahidə olunmuşdur.

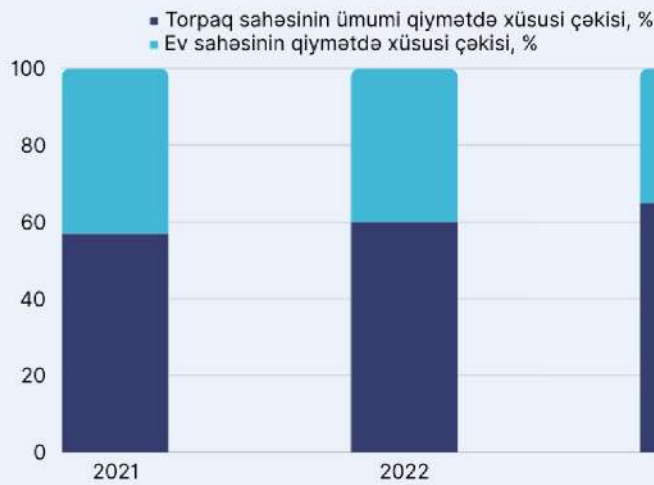
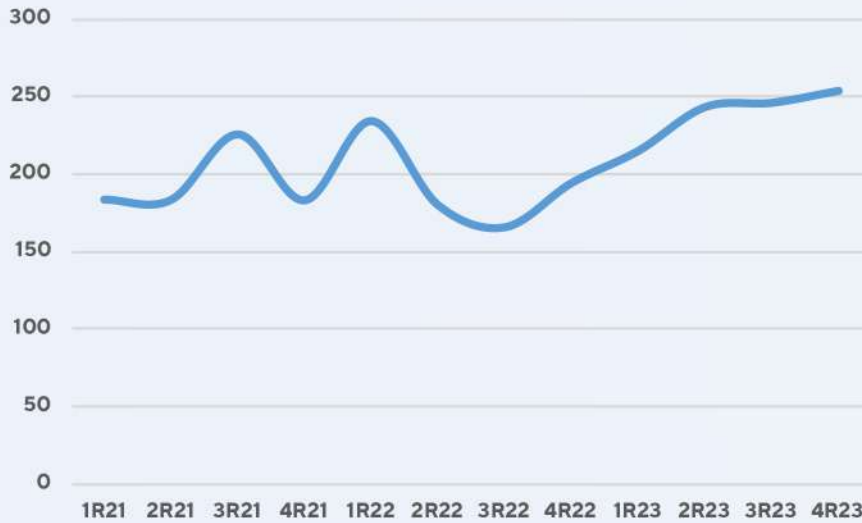
Fiziki şəxslərə ayrılan maksimum ipoteka limitinin məbləği Xətai və Nizami rayonları üzrə təklif edilən mənzillərin orta dəyərində uyğun olaraq daha əlçatandır. 2024-cü ildə bu tendensiyanın Suraxanı rayonunda müşahidə edilməsi proqnozlaşdırılır.



## Daşınmaz əmlak bazarında fərdi yaşayış evi məlumatları

Fərdi yaşayış evi – Torpaq sahəsi və üzərindəki tikililərdən ibarətdir. Fərdi yaşayış evinin dəyəri torpaq sahəsinin və üzərindəki tikilinin dəyərindən formalaşır. Aşağıdakı qrafikdə fərdi yaşayış evinin dəyərində torpaq sahəsi və tikilinin xüsusi çəkisi təsvir edilmişdir.

### Həyət evlərinin orta qiyməti, min manatla

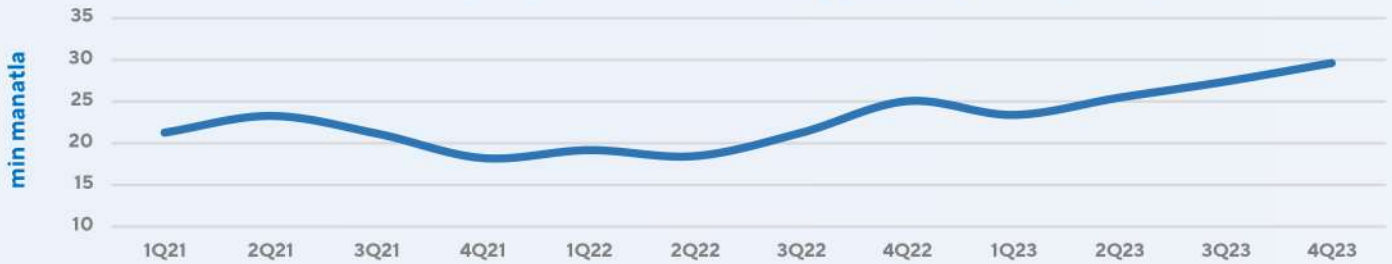


Fərdi yaşayış evlərinin qiymətinə əsasən tikinti materialları bazarında qiymət dəyişikliyi və mövsümi amillər təsir göstərir. Belə ki, yay aylarında fərdi yaşayış və bağ evlərinə tələbin artması qiymət artımına səbəb olur. Bundan başqa, Azərbaycan Respublikasının Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsinə əsasən tikintisinə icazə tələb olunan, lakin belə icazə alınmadan inşa edilmiş və ya tikilməkdə olan, habelə barəsində məlumatlandırma icraatı tətbiq olunan, lakin tikinti işlərinin başlanmasına həmin Məcəllənin 80.4-cü maddəsində nəzərdə tutulmuş əsas olmadan inşa edilmiş və ya tikilməkdə olan tikinti obyektlərinin su və qaz təchizatı şəbəkələrinə qoşulması 01.10.2023-cü il tarixdən, elektrik şəbəkəsinə qoşulması isə 01.01.2024-cü il tarixdən qadağan edilmişdir. Bu qaydaya əsasən, təkrar bazara tələbin artması və bunun nəticəsində fərdi yaşayış evlərinin qiymətində artımın müşahidə edilməsi gözlənilir.

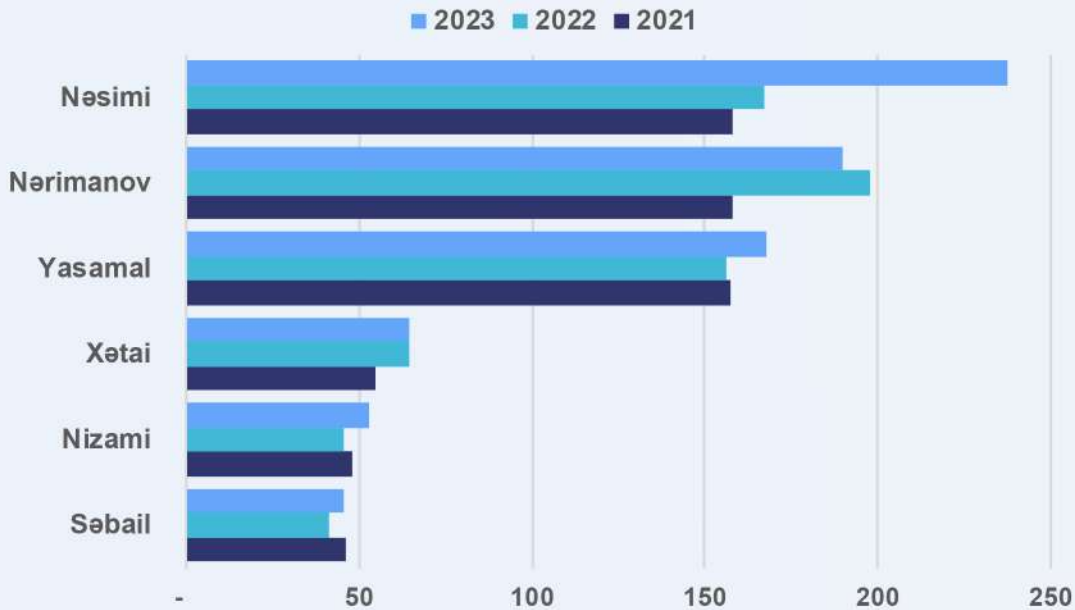


## Bakı şəhəri və rayonları üzrə torpaq sahəsinin orta qiymət göstəriciləri

### Torpaq sahəsinin orta qiyməti (AZN / sot)



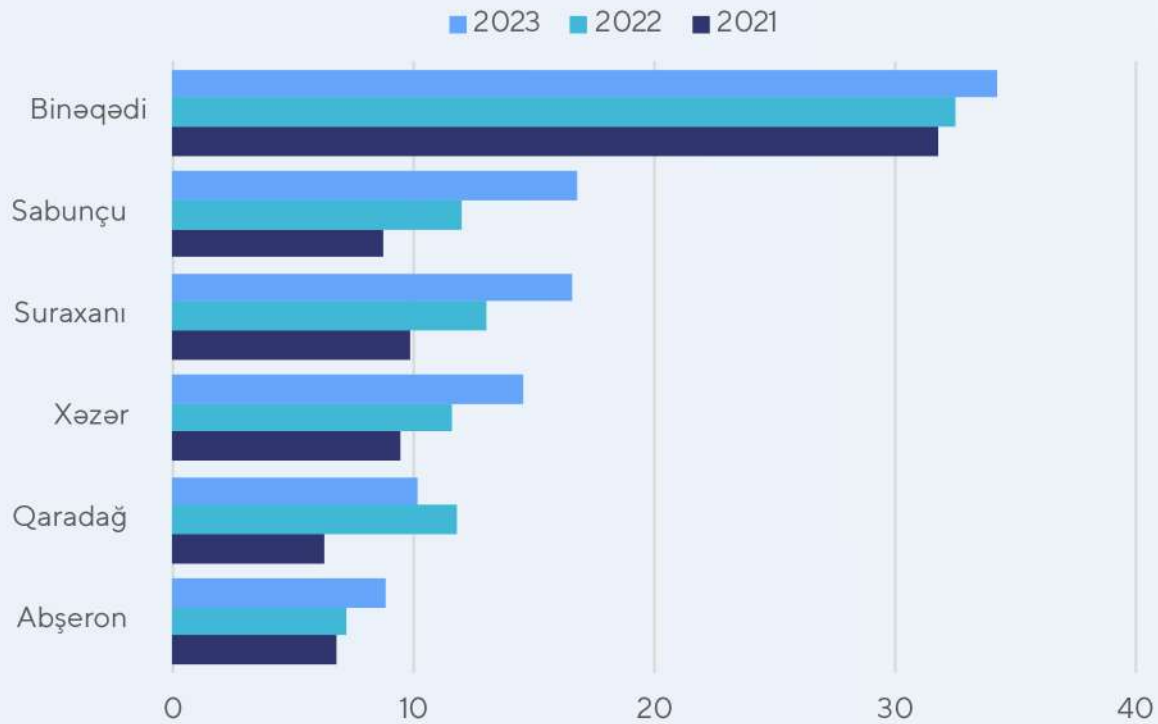
### 1 sot torpaq sahəsinin orta qiyməti 35 min manatdan yüksək olan rayonlar



Əvvəlki dövrlə müqayisədə 2023-cü ildə ən kəskin qiymət artımı 43% olmaqla Nəsimi rayonundadır. Nərimanov rayonunda torpaq qiymətində 5% azalma qeydə alınmışdır.

## Bakı şəhəri və rayonları üzrə torpaq sahəsinin orta qiymət göstəriciləri

### 1 sot torpaq sahəsinin orta qiyməti 35 min manatdan az olan rayonlar



Ən çox bahalaşma Sabunçu rayonunda qeydə alınmışdır. 2022-ci il ilə müqayisədə yalnız Qaradağ rayonunda torpaq qiymətində azalma müşahidə edilir.

## Daşınmaz əmlak bazarında qeyri-yaşayış və kommersiya obyektlərinə dair məlumatlar

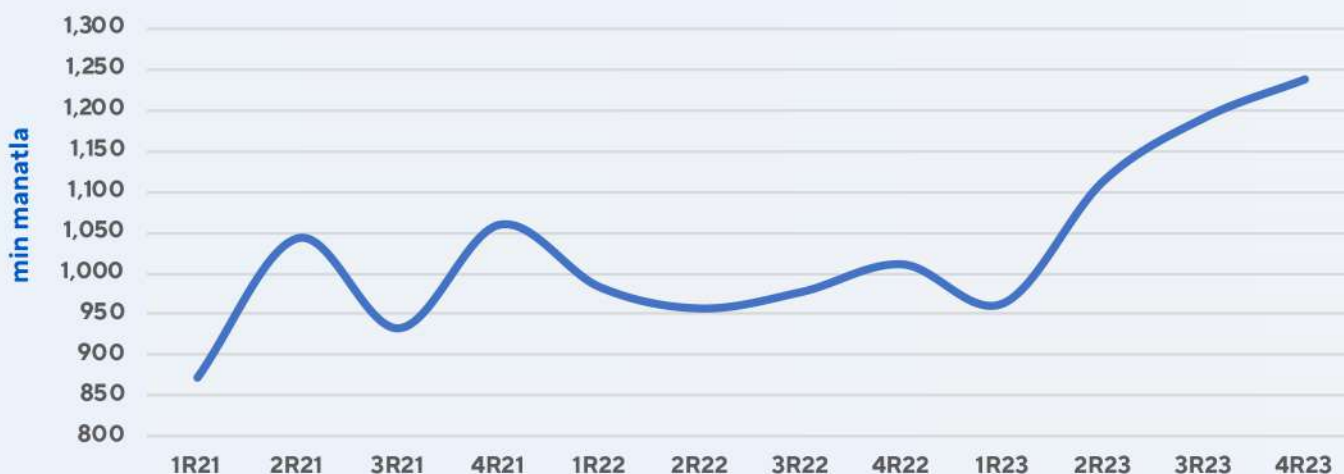
### Qeyri-yaşayış sahəsinin orta qiyməti



İlkin bazarda qeyri-yaşayış sahələrində müşahidə edilən qiymət artımı daşınmaz əmlak bazarında təklifin azalması ilə əlaqələndirilir. Təklifin azalmasına səbəb Bakı şəhərində yaranan boş torpaq sahəsi qıtlığı və Qarabağda davam edən tikinti layihələri ilə izah edilir.

## Daşınmaz əmlak bazarında qeyri-yaşayış və kommersiya obyektlərinə dair məlumatlar

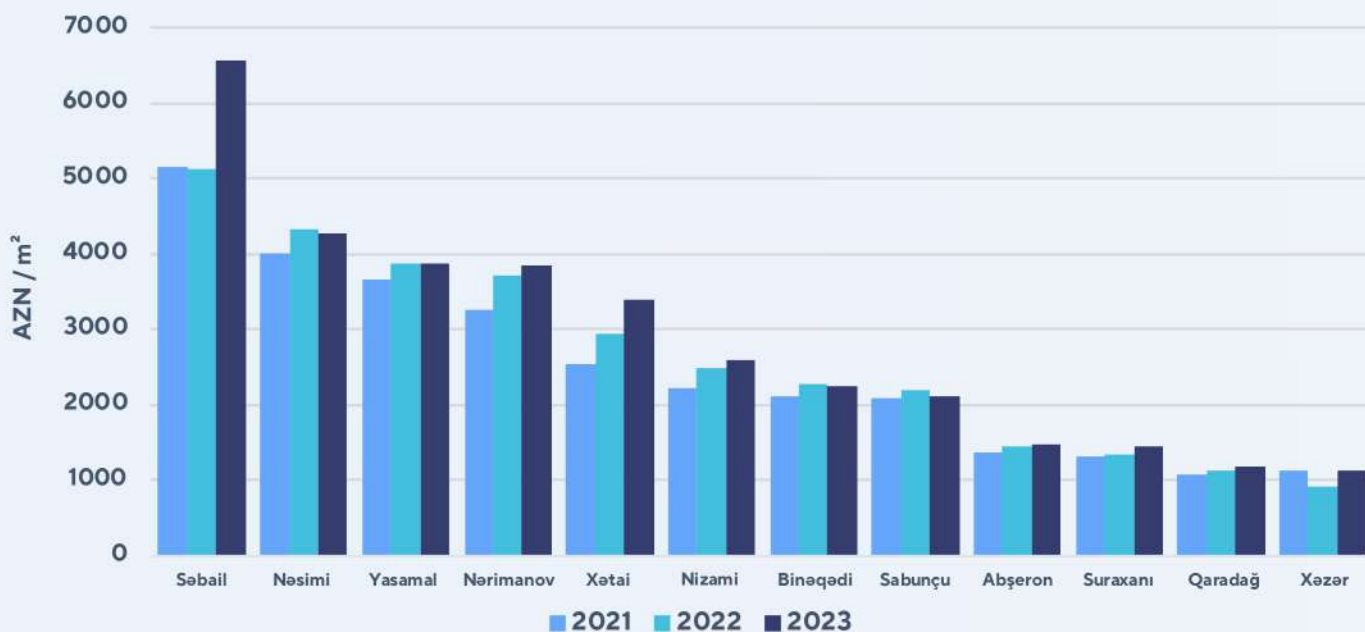
### Təkrar bazarda qeyri-yaşayış sahəsinin orta qiyməti



Qeyri-neft sektorunun inkişafı ilə baş verən bizneslərin mənfəətliliyinin artımı qeyri-yaşayış sahələrinin qiymətlərinin yüksəlməsinə səbəb ola bilər.

## Daşınmaz əmlak bazarında qeyri-yaşayış və kommersiya obyektlərinə dair məlumatlar

### Rayonlar üzrə qeyri-yaşayış və kommersiya obyektləri üzrə qiymət



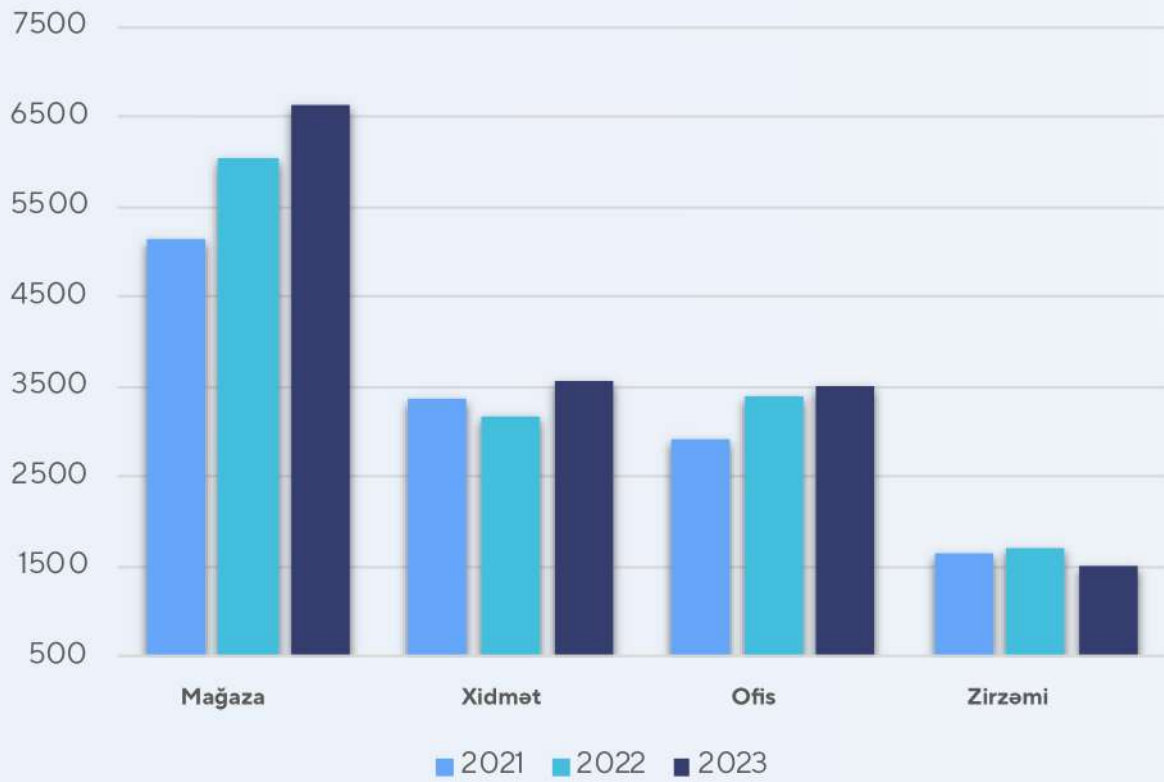


## Daşınmaz əmlak bazarında qeyri-yaşayış və kommersiya obyektlərinə dair məlumatlar

Yeni tikililərdə qeyri-yaşayış sahələri üzrə ən yüksək qiymətlər şəhər mərkəzində, Səbail və Nəsimi rayonlarında qeydə alınmışdır.

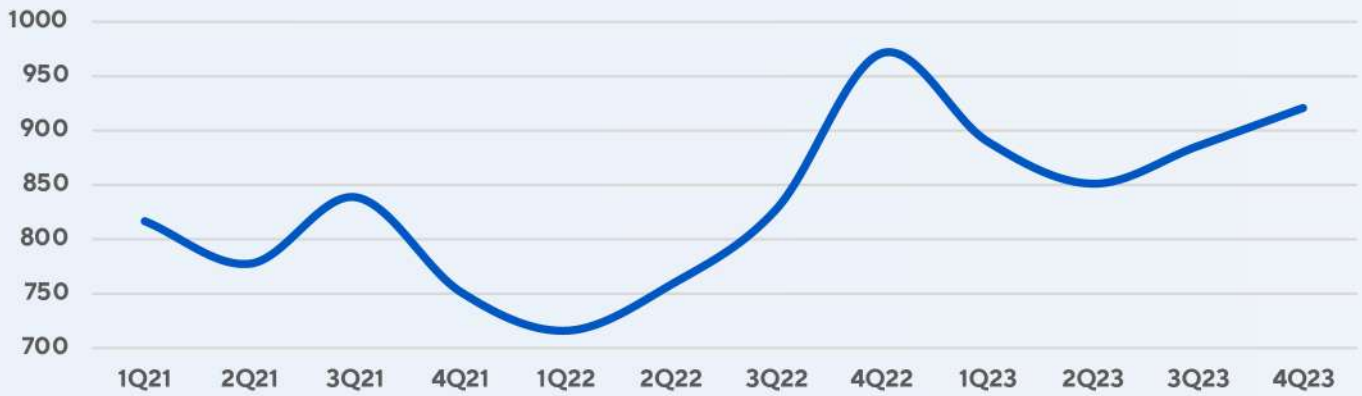
Səbail rayonunda müşahidə edilən kəskin qiymət artımı sahilboyu infrastrukturun inkişafı və qeyd edilən ərazilərdə son illərdə əhəlinin daha sıx məskunlaşması ilə izah edilə bilər.

### Qeyri-yaşayış sahələrinin növləri üzrə qiymət göstəriciləri (AZN / m<sup>2</sup>)

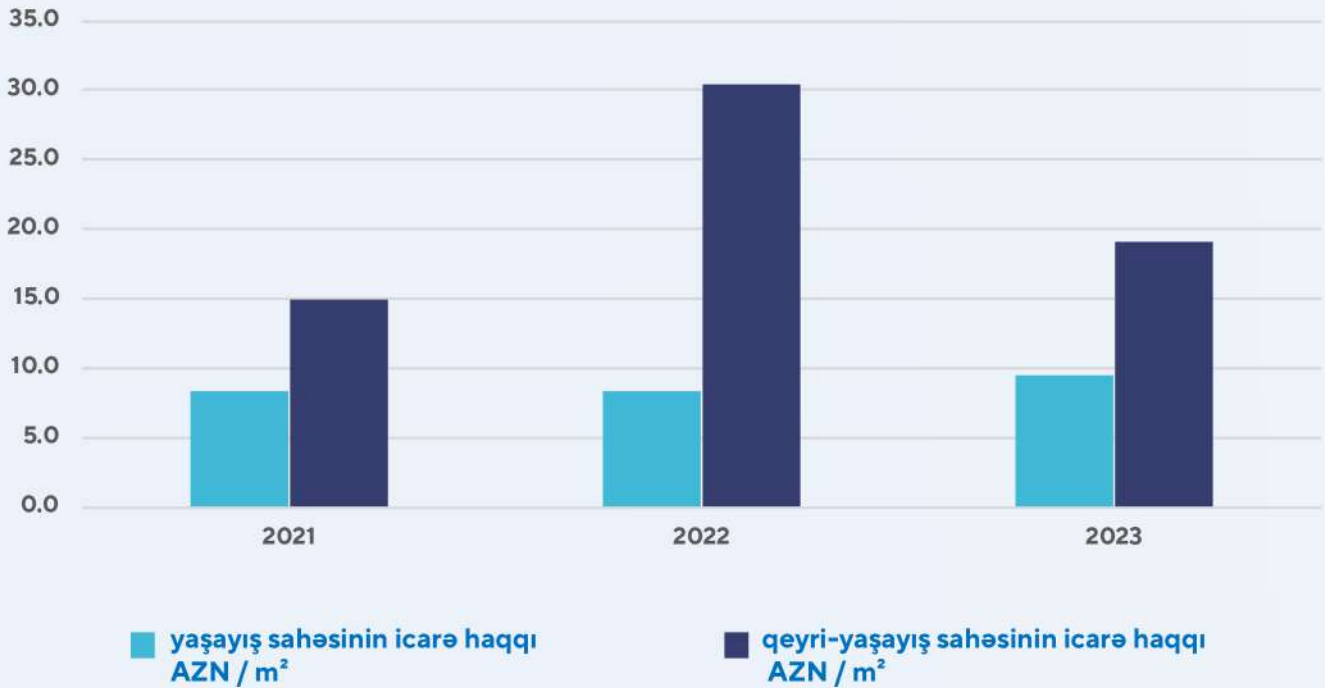


Biznes kreditləşmənin artması maliyyə əlçatanlığını yüksəltməklə qeyri-yaşayış sahələri üzrə qiymətlərin artmasına səbəb olur.

### Yaşayış sahəsi üzrə orta icarə haqqı (AZN / mənzil)



Bazar iqtisadiyyatında baş verən anoloji dəyişikliklər nəticə etibarlı ilə yaşayış sahəsi üzrə orta icarə haqlarının illər üzrə artım tendensiyasına səbəb olur. İl ərzində yaşayış sahələrinin icarə haqlarının artımı xüsusilə ilin III rübünə təsadüf edir. Buna əsas səbəb kimi yeni tədris ilinin başlanmasını göstərmək olar.



İllər üzrə qeyri-yaşayış sahələrinin bazarda təklif qiymətləri təsvir edilmişdir.

Bu sənədin mülkiyyət hüquqları "ABB" ASC-yə aiddir və ümumi məlumat məqsədi ilə burada adı çəkilmiş müəssisələrin iştirakı olmadan, daxili araşdırma çərçivəsində "ABB" ASC tərəfindən hazırlanmışdır. Bu sənəd məzmunundan asılı olmayaraq, hər hansı investisiyaya dəvət, investisiya məsləhəti, hüquqi məsləhət və ya digər növ peşəkar məsləhət kimi qiymətləndirilməməlidir. Bu sənəd heç bir müqavilənin və ya əməliyyatın əsası olmayacaq və ya təqdim olunan məlumatla əlaqəli heç bir addımın tövsiyə edilməsi kimi dəyərləndirilməyəcək.

Bu sənəd heç bir bildiriş olmadan yoxlama, tamamlama və dəyişikliklərə məruz qala bilər və ABB bu sənəddə əhatə olunan heç bir məlumatın yenilənməsinə, aktiv saxlanmasına görə öhdəlik daşımır. Burada təqdim olunan fikirlər, proqnozlar və qiymətlər, üçüncü tərəf mənbələrdən əldə edilmiş məlumata əsaslanır və dəyişikliklərə məruz qalaraq bildirişsiz dəyişə bilər. Üçüncü tərəf nəşrləri, tədqiqatlar və sorğular, məlumatlarının güvənli mənbələrdən əldə edildiyini bildirir, lakin dəqiqlik və ya tamamlıqla bağlı zəmanət verilmir. Beləliklə, bu sənəddə yerləşdirilmiş məlumatlara ağılabatan olmayan şəkildə əhəmiyyət verilməməlidir.

Bu sənədə yerləşdirilmiş məlumatların dəqiqliyinə əmin olmaq üçün bütün səylər göstərsə də, ABB, direktorları, əməkdaşları, filialları, törəmələri, müşavirləri və agentləri təqdimat haqqında heç bir doğruluq, dəqiqlik, uyğunluq zəmanəti vermir. Bu məlumatlara əminlik və istifadəyə dair cavabdehlik biləvasitə sənədin istifadəçisi və ya oxucuya aiddir. Biz bu sənədin istifadəsi ilə əlaqədar olan və ya bu səbəbdən dolayı yolla yaranan, hər hansı itkilərə, zərərə və ya gəlirlərin itirilməsinə, əldən çıxmış faydaya görə heç bir məsuliyyət qəbul etmirik.

Bu sənəd gələcəyə dair proqnozlara əsaslanan ifadələr ehtiva edə bilər. Belə ifadələr bəzi təxminlərə və gözləntilərə əsaslanarsa da, faktiki nəticələr, performans və nailiyyətlər ifadə olunanlardan fərqlilik təşkil edə bilər. Biz bu sənədin elanından sonra meydana çıxan hadisə və ya halları əks etdirmək məqsədilə hər hansı bir proqnozu ictimai olaraq yeniləməyə və dəyişməyə dair heç bir öhdəlik qəbul etmirik. Üçüncü tərəf saytlarına verilən bağlantılar və istinadlar yerləşdirilməsi tövsiyə ehtiva etmir və orada göstərilən fikirlərin hər hansı şəkildə təsdiqini təmin etmir. Təmin olunan məlumatlara əsaslanaraq investisiya qərarları və ya tədbirlər görməzdən əvvəl professional məsləhətçi konsultasiya keçirməyi tövsiyə edirik. ABB tədqiqatda göstərilən şirkətlərlə birgə əməkdaşlıq edə bilər. Nəticədə, bu sənəddəki məlumatların obyektivliyinə təsir edə biləcək potensial maraqlar münaqişəsinin mümkünlüyünün fərqiində olmalısınız.

Hər hansı bir məqsədlə bu sənədin bütün və ya hər hansı bir hissəsinin icazəsiz kopyalanması, paylanması, çap olunması, dərc edilməsi və ya yenidən ötürülməsi qadağandır.

Əlaqədar şəxs:

Səbuhi Həmidli,  
Risklərin idarə edilməsi departamentinin  
Bazar risklərinin idarə edilməsi şöbəsinin müdiri

Nizami küç. 67,  
AZ1005 Bakı, Azərbaycan

+99412 493 00 91 (dax.: 1416)  
abb-research@abb-bank.az





ARAŞDIRMA HESABATLARI

**Diqqətiniz üçün  
təşəkkürlər!**

Aprel 2024