



ABB-NİN TƏDQIQATLAR SERİYASI

Bakı şəhəri üzrə daşınmaz əmlak bazarının təhlili

III buraxılış

İyun 2025

Risqlərin idarə edilməsi departamenti

Xülasə

- ✓ Bakıda əmlak əməliyyatlarının sayında azalma bazar durğunluğuna səbəb olmuşdur.
- ✓ Mənzil və torpaq sahəsi bazarında aktivlik göstəricisində azalma müşahidə edilsə də, fərdi yaşayış və qeyri-yasayış sahələrinin aktivlik göstəricilərində artım izlənilib.
- ✓ Mənzillərin qiymətlərində davamlı artım müşahidə edilir. Bu artım, müxtəlif faktorlarla əlaqəlidir.
- ✓ Yol kənarında yerləşən qeyri-yasayış sahələrində boşqalmalar artıb.
- ✓ Daşınmaz əmlak bazarında qiymətlər həm də tələb və təklifdən formalaşdığı üçün son dövrlər bazarda müşahidə edilən durğunluq torpaq sahələrinin qiymətinə təsirsiz ötüşməmişdir.
- ✓ İcarə bazarında, yaşayış sahələrinin qiymətləri davamlı olaraq artmaqdadır. Mənzil sahəsinin ümumi gəlirliliyində kapital gəlirliyinin payı (RPI) icarə gəlirliyinin payını üstələyir.

Tədqiqat aparılarkən, ABB-nin daxili baza məlumatları, Azərbaycan Respublikasının Mərkəzi Bankı, Azərbaycan Respublikasının Dövlər Statistika Komitəsi, Əmlak Məsələləri Dövlət Xidməti və "MBA LTD" MMC-nin təqdim etdiyi bazar təklifi məlumatlarına istinad edilmişdir.

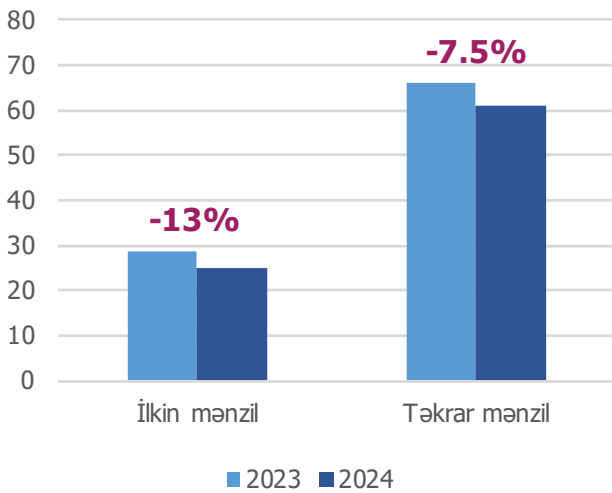
Anlayışlar

- ✓ Daşınmaz əmlak – üzərində hüquqlar dövlər qeydiyyatına alınmalı olan torpaq sahələri, yer təki sahələri və torpaqla möhkəm bağlı olub təyinatına tənəsübsüz (hədsiz) zərər vurulmadan yerinin dəyişdirilməsi mümkün olmayan bütün əşyalar, o cümlədən binalar, qurğular, yaşayış və qeyri-yasayış 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-yasayış 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)
- ✓ Mənzil qiymətləri indeksi - Müvafiq zaman kəsimində mənzil qiymət dəyişikliklərini izləyən göstərici

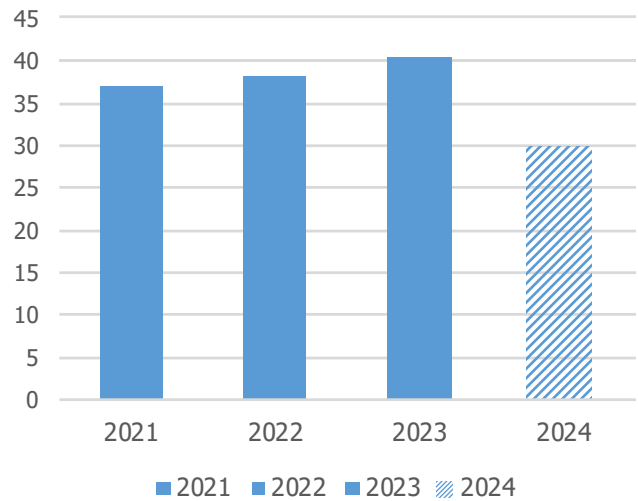
2024-cü ildə daşınmaz əmlak bazarında aktivlik aşağı səviyyədə olmuşdur.

Bakı şəhərində mənzil bazarında qiymət artımı müşahidə edilməkdədir. Müşahidə dövründə 2024-cü ildə ilk dəfə olaraq, ilkin bazarda qiymətlərin təkrar bazar qiymətlərini üstələməsi qeydə alınmışdır. Ümumilikdə daşınmaz əmlak bazarında aşağı aktivlik müşahidə edilmişdir. Ənənəvi olaraq, yay aylarında müşahidə edilən durğunluq təkrar bazarda qiymətlərin sabit qalmasına, ilkin bazarda isə ucuzlaşmaya səbəb olmuşdur. İlkin bazarda durğunluğa təsir göstərən səbəblərdən biri kimi banklarda məhsul üzrə ipoteka faizlərinin artmasını göstərmək olar. Bundan başqa, tikilən yaşayış binasının tikinti xərcləri əsasən satışdan daxilolmalar hesabına formalaşır. Bazarda durğunluq zamanı xərclərin qarşılınması məqsədi ilə satış qiymətlərində ucuzlaşmaya gedilə bilər.

Cədvəl 1: 2024-cü il ərzində mənzillər üzərində aparılmış mülkiyyət hüquqlarının dövlət qeydiyyatının 2023-cü ilin göstəriciləri ilə müqayisəli statistikasi (say minlərlə)



Cədvəl 2: Bakı şəhərində daşınmaz əmlakın alqı-satqı sayına dair statistika (say minlərlə) (2024-cü ilin ilk 9 ayının statistikasi təqdim edilmişdir)

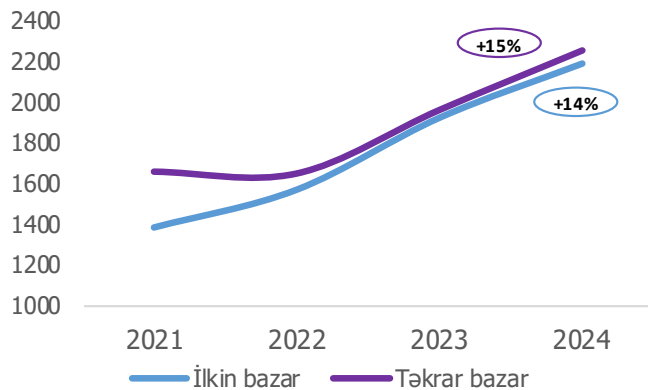


Cədvəldən göründüyü kimi mülkiyyət hüquqlarının dövlət qeydiyyatına alınması sayında ötən illə müqayisədə ilkin bazar üzrə 13%, təkrar bazar üzrə isə 7.5% azalma qeydə alınmışdır. Yuxarıdakı göstəricilər daşınmaz əmlak bazarında aktivliyin aşağı olduğunu göstərir.

Mənzil bazarında qiymət artımı müşahidə edilmişdir.



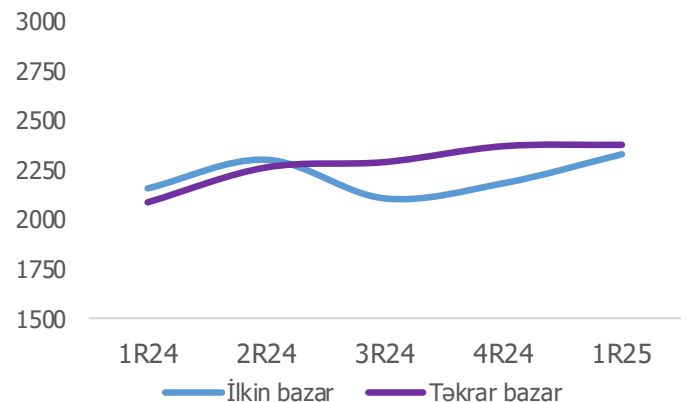
Cədvəl 3: Mənzil bazarında illər üzrə qiymət dəyişikliyi (AZN / m²)



2023-cü il ilə müqayisədə 2024-cü ildə mənzil bazarında qiymətlərin artması müşahidə edilib. İlkin mənzil bazarında 14%, təkrar mənzil bazarında isə 15% artım qeydə alınmışdır.

2021-ci illə müqayisədə 2024-cü ildə mənzil bazarında qiymətlər ilkin bazarda 58%, təkrar bazarda isə 36% artmışdır.

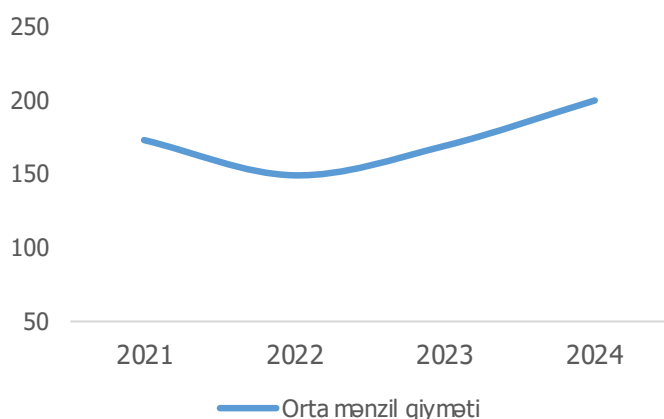
Cədvəl 4: Mənzil bazarında 2024-cü ildə rüblər üzrə qiymət dəyişikliyi (AZN / m²)



2024-cü ilin ilk iki rübündə ilkin bazarda qiymətlər təkrar bazar qiymətlərini üstələsə də, növbəti rüblərdə ilkin bazarda qiymətlər təkrar bazara nisbətən azalmışdır. İlin əvvəli ilə müqayisədə ilin sonunda ilkin bazarda 1,2%, təkrar bazarda isə 13% bahalaşma müşahidə edilib. 2024-cü ilin II rübü ilə müqayisədə III rübdə ilkin bazarda 8% ucuzlaşma qeydə alınmışdır. 2025-ci ilin I rübündə qiymətlər müşahidə dövründə pik həddə çatmışdır.

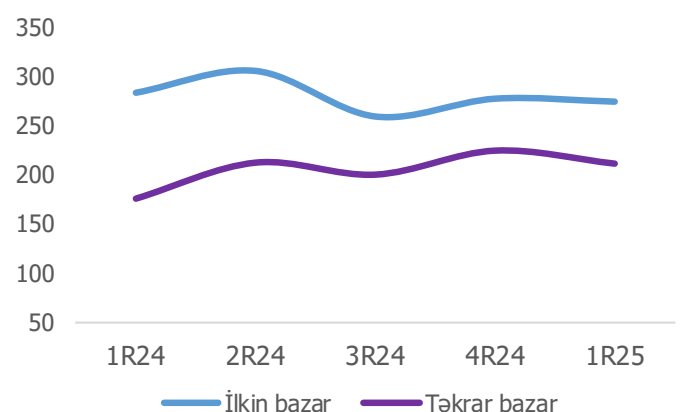
Daşınmaz əmlak bazarında təklif edilən bir mənzilin orta qiyməti artmışdır.

Cədvəl 5: Təkrar bazarda bir mənzilin orta təklif qiyməti (min manatla)



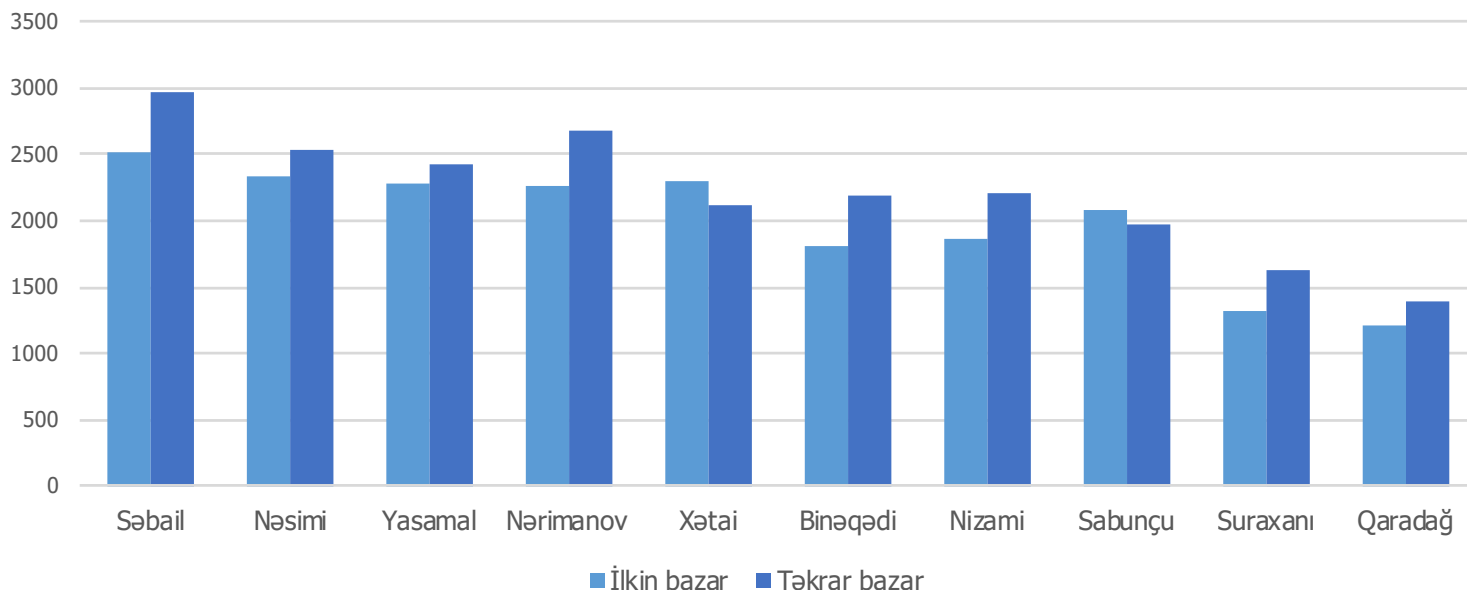
2023-cü illə müqayisədə 2024-cü ildə təkrar bazarda mənzilin dəyərində 18% artım müşahidə edilib.

Cədvəl 6: Mənzil bazarında 2024-cü ildə rüblər üzrə orta təklif qiyməti (min manatla)



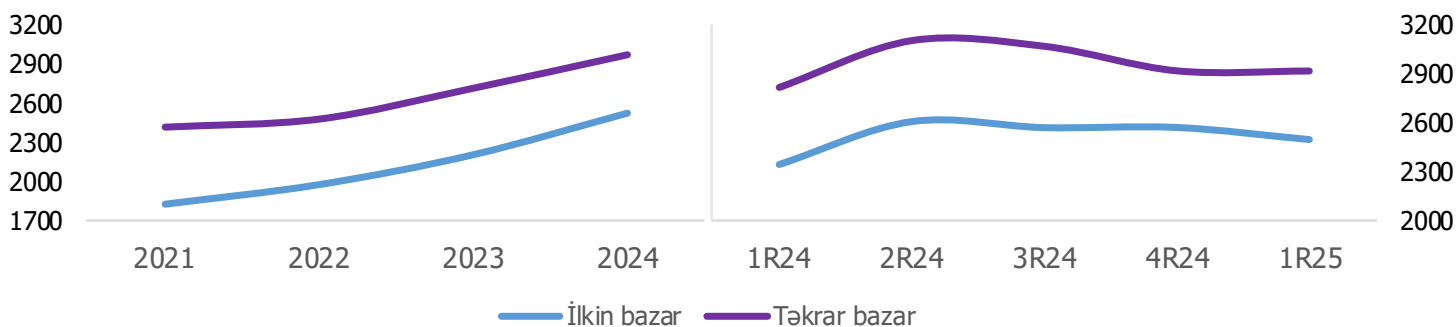
İlin əvvəli ilə müqayisədə ilin sonunda təkrar bazarda orta mənzil dəyərində 2% ucuzlaşma, təkrar mənzil bazarında isə 20%-ə qədər bahalaşma müşahidə edilmişdir.

2024-cü ildə ən yüksək qiymətlər Səbail, ən aşağı qiymətlər isə Qaradağ rayonunda qeydə alınmışdır.



Mənzil bazarında Səbail rayonu ən yüksək mənzil qiymətləri ilə liderliyini qoruyub.

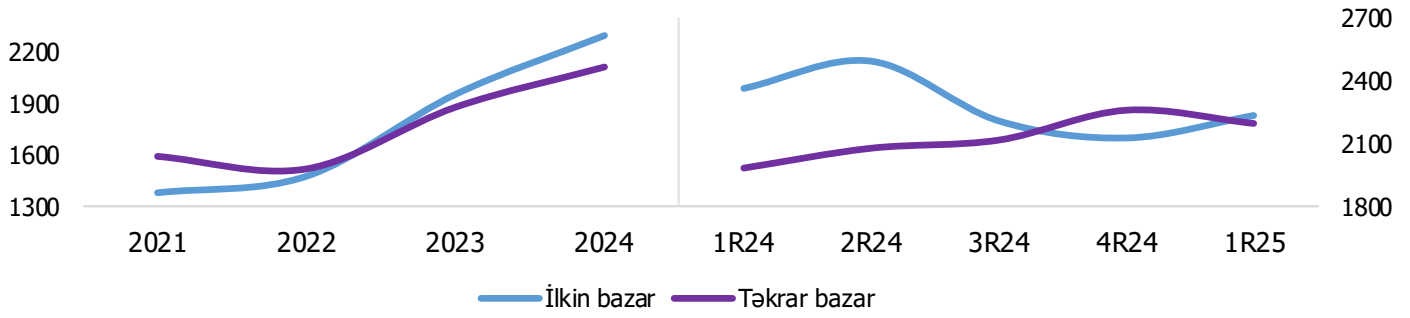
Cədvəl 7: Səbail rayonu (AZN/m²)



Səbail rayonu üzrə 2023-cü illə müqayisədə 2024-cü ildə orta qiymət göstəricisində ilkin bazar üzrə 14%, təkrar bazar üzrə isə 9% qiymət artımı qeydə alınmışdır.

2024-cü ilin III və IV rüblərində qiymətlərdə azalma müşahidə edilmişdir. Əmlak bazarında müşahidə edilən durğunluq Səbail rayonunda ilkin bazar üzrə qiymətlərin sabit qalmasına, təkrar bazar üzrə isə enməsinə səbəb olmuşdur. 2025-ci ilin ilk rübündə ilkin bazar qiymətlərində ucuzlaşmanın davam etdiyi müşahidə edilir.

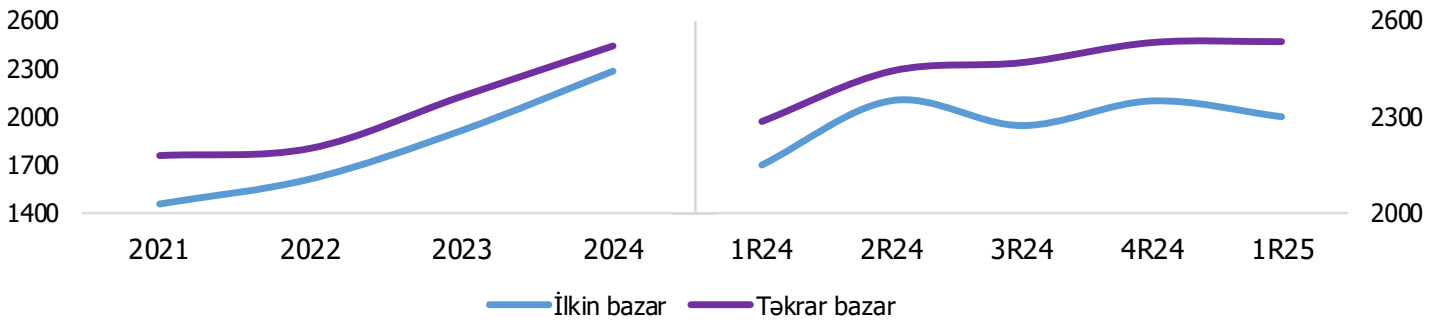
Cədvəl 8: Xətai rayonu (AZN/m²)



Xətai rayonunda ilkin bazar qiymətləri təkrar bazar qiymətlərini üstələyir. Bu qiymət üstünlüyü, əsasən «Ağ şəhər» layihəsi və Xətai rayonunun şəhər mərkəzinə yaxın yerləşən ərazilərinin payına düşür.

Əmlak bazarında baş verən durğunluq ilk növbədə bahalı əmlaklara mənfi təsir göstərir. Durğunluğun Xətai rayonunda xüsusi təsirini müşahidə etmək olar. 2024-cü ilin son rübündə ilkin bazar qiymətlərində 11% azalma qeydə alınmışdır. 2025-ci ilin I rübündə ilkin bazarda 5% bahalaşma izlənir.

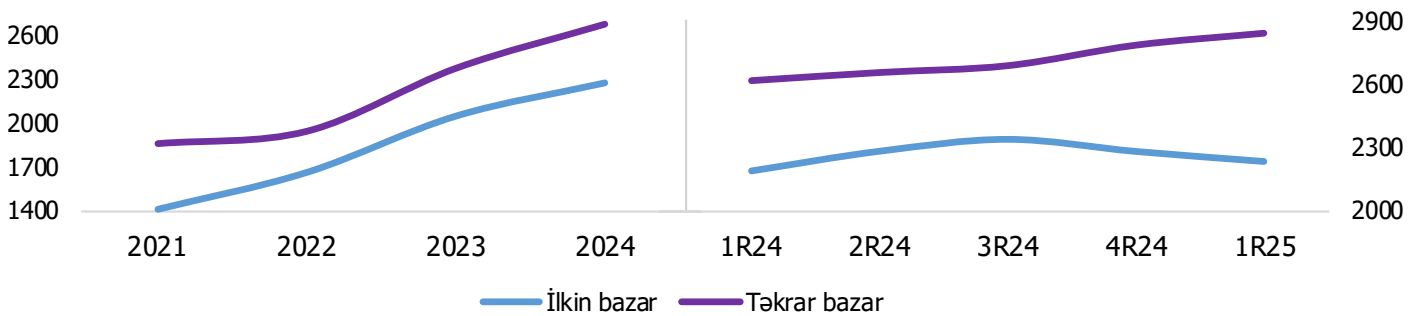
Cədvəl 9: Yasamal rayonu (AZN/m²)



2023-cü illə müqayisədə 2024-cü ildə orta qiymət göstəricisində ilkin bazarda 19%, təkrar bazar üzrə isə 14.5% qiymət artımı müşahidə edilmişdir.

İlkin bazarda III rübdə qiymətlərdə azalma müşahidə edilsə də, IV rübdə yenidən II rübdəki səviyyəyə yüksəlmişdir. 2025-ci ildə təkrar bazarda sabitlik müşahidə edilsə də, ilkin bazarda 2% ucuzlaşma qeydə alınmışdır.

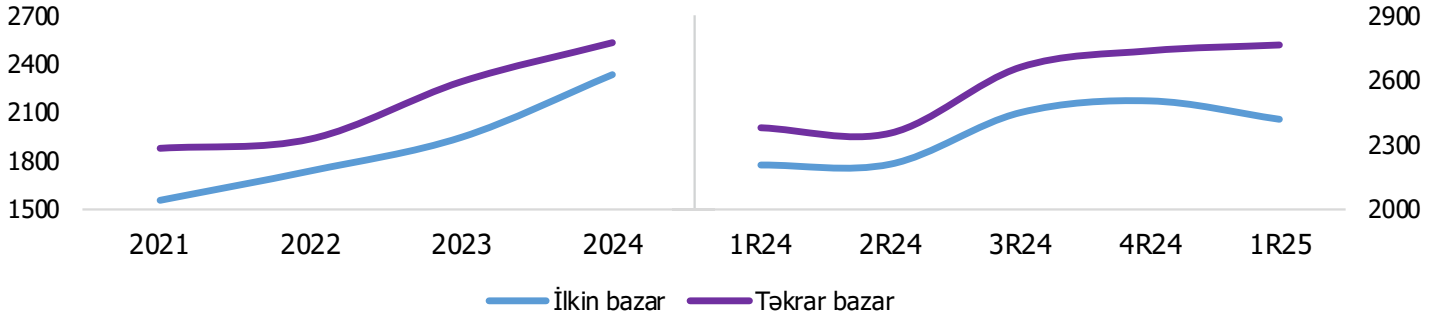
Cədvəl 10: Nərimanov rayonu (AZN/m²)



2023-cü illə müqayisədə 2024-cü ildə təkrar bazarda qiymətlər ilkin bazara nisbətən daha çox artmışdır. İlkin bazarda artım 11% olduğu halda, təkrar bazarda 13% qeydə alınmışdır.

2024-cü ilin ilk 3 rübü ərzində təkrar bazarda qiymət dəyişikliyi demək olar olmamışdır, son rübdə cüzi dəyişiklik müşahidə edilmişdir. İlkin bazarda 2024-cü ilin əvvəli ilə müqayisədə 2025-ci ilin əvvəlində qiymətlərdə 2%-li artım, son 3 rüb ərzində 3.7%-li azalma müşahidə edilib.

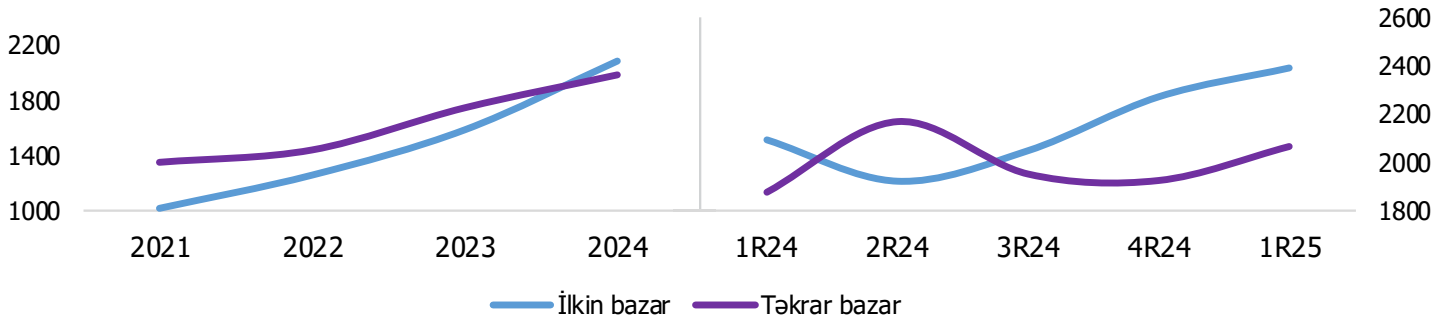
Cədvəl 11: Nəsimi rayonu (AZN/m²)



Səbail rayonu üzrə 2023-cü ilə müqayisədə 2024-cü ildə orta qiymət göstəricisində ilkin bazar üzrə 20% qiymət artımı qeydə alınmışdır. Təkrar bazara nisbətən ilkin bazarda qiymət artımı daha sürətli olmuşdur.

2024-cü ilin əvvəli ilə müqayisədə ilin sonunda qiymətlərdə 14% bahalaşma müşahidə edilib. Nəsimi rayonunda 2025-ci ilin ilk rübündə ilkin bazarda qismən qiymət azalması izlənilib.

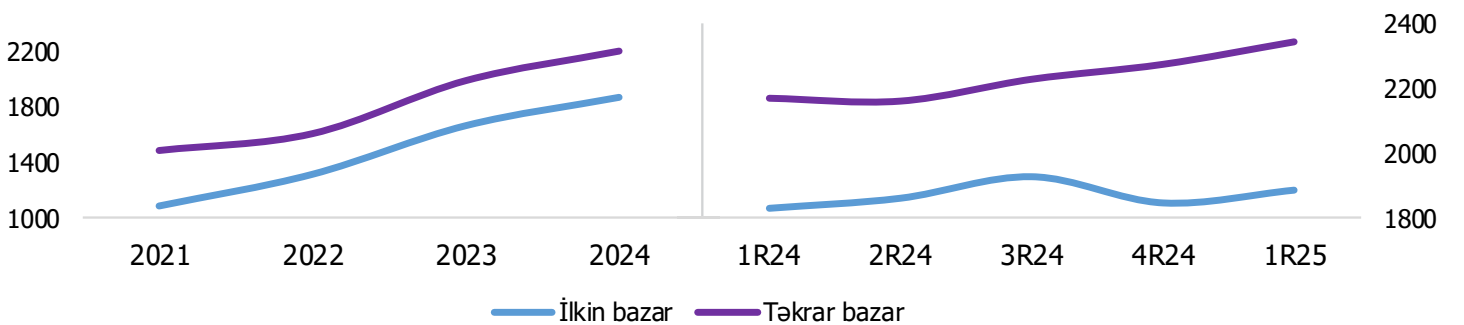
Cədvəl 12: Sabunçu rayonu (AZN/m²)



2024-cü ildə Sabunçu rayonu üzrə ilkin bazar qiymətləri təkrar bazar qiymətlərini üstələmişdir. İlkin bazarda 2023-cü il ilə müqayisədə 2024-cü ildə 30%-ə qədər artım müşahidə edilib. Rayon üzrə ilkin bazarda qiymət artımına əsas təsir edən amil «Sea Breeze» layihəsi ola bilər.

2024-cü ilin I rübü ilə müqayisədə 2025-ci ilin I rübündə ilkin bazarda 14.3%, təkrar bazarda 10% qiymət artımı müşahidə edilmişdir.

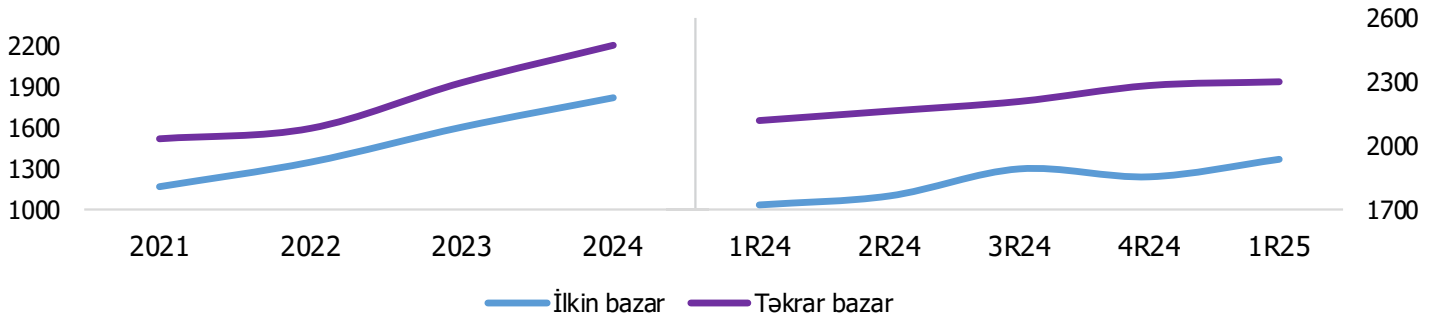
Cədvəl 13: Nizami rayonu (AZN/m²)



Nizami rayonu üzrə 2023-cü il ilə müqayisədə 2024-cü ildə orta dəyər 12%, təkrar bazar üzrə 10% artmışdır.

III rübdə ilkin bazarda qiymət artımı müşahidə edilsə də, il sonunda qiymət 4% azalaraq, ilin əvvəlindəki qiymət səviyyəsinə enmişdir. 2025-ci ilin I rübündə 2024-cü ilin müvafiq dövrü ilə müqayisədə 8% bahalaşma qeydə alınmışdır.

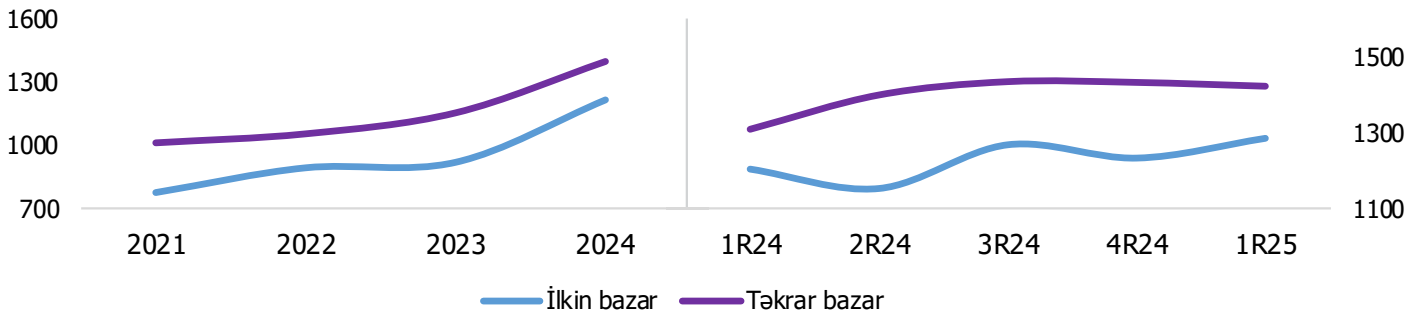
Cədvəl 14: Binəqədi rayonu (AZN/m²)



Ötən il ilə müqayisədə qiymətlərdə 13% bahalaşma qeydə alınmışdır.

2024-cü ildə Binəqədi rayonu üzrə kəskin qiymət dəyişikliyi qeydə alınmamışdır. Stabilitet müşahidə edilmişdir.

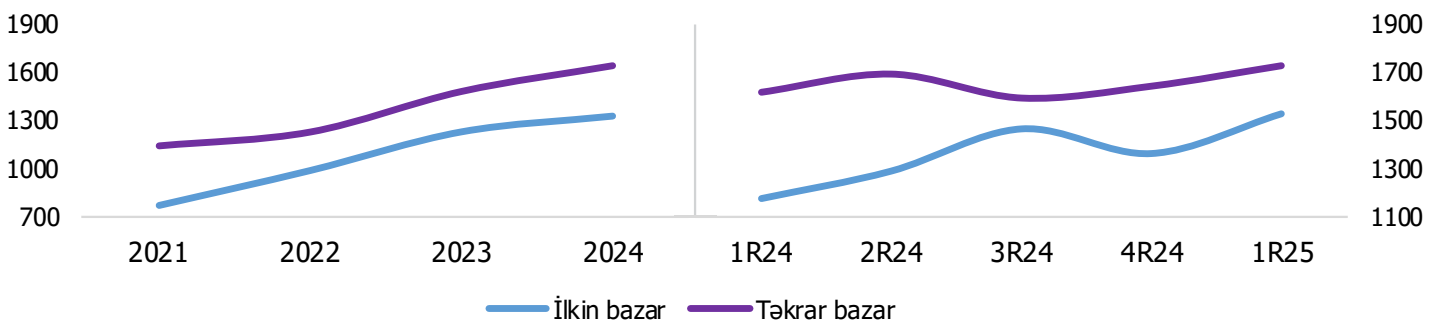
Cədvəl 15: Qaradağ rayonu (AZN/m²)



2023-cü illə müqayisədə 2024-cü ildə Qaradağ rayonu üzrə ilkin bazarda 20% qiymət artımı müşahidə edilmişdir.

2024-cü ildə Qaradağ rayonu üzrə kəskin qiymət dəyişikliyi qeydə alınmamışdır.

Cədvəl 16: Suraxanı rayonu (AZN/m²)



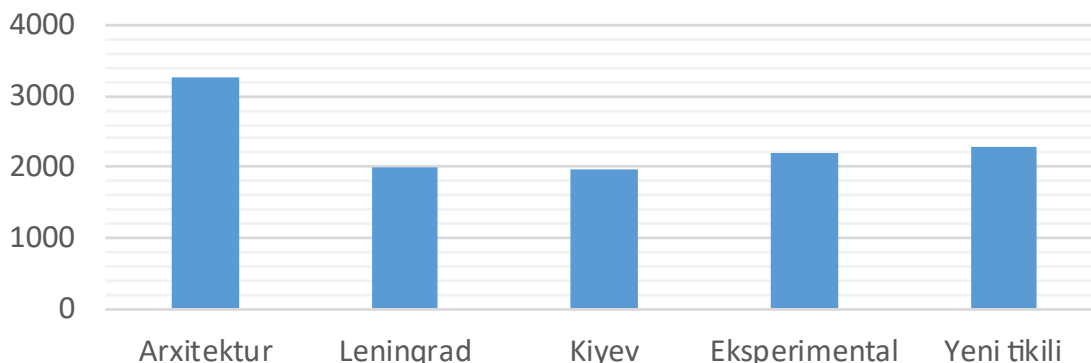
2023-cü illə müqayisədə 2024-cü ildə 10%-ə qədər bahalaşma qeydə alınmışdır.

2024-cü ilin əvvəlində rayon üzrə ilkin bazar qiymətləri ilə təkrar bazar qiymətləri arasında fərq 35%-ə qədər olduğu halda 2025-ci ilin eyni dövründə bu fərq 13.2%-ə qədər azalmışdır. III rübdə fərq 10%-ə enmişdir.

Əsasən şəhər mərkəzində yerləşməsi Arxitektura layihəli binaların dəyərinin yüksək olmasının əsas səbəblərindəndir.

Müxtəlif layihəli binalarda yerləşən mənzillərin sahə qiymətləri aşağıdakı qrafikdə təsvir edilmişdir. 1m² sahəsinin dəyəri ən baha olan layihə Arxitektura layihədir.

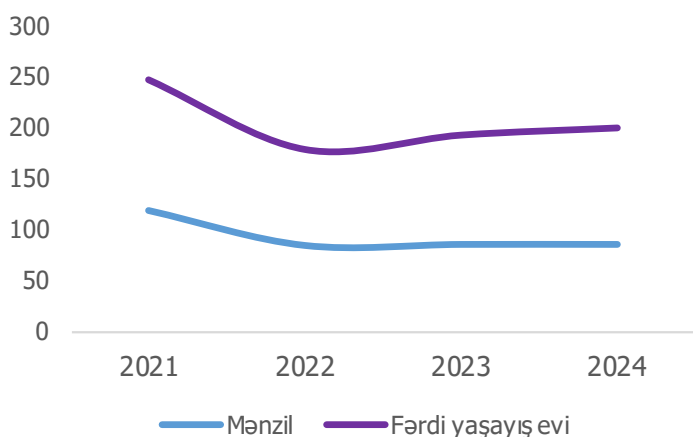
Cədvəl 17: 2024-cü ildə müxtəlif layihələr üzrə mənzil qiymətləri (AZN / m²)



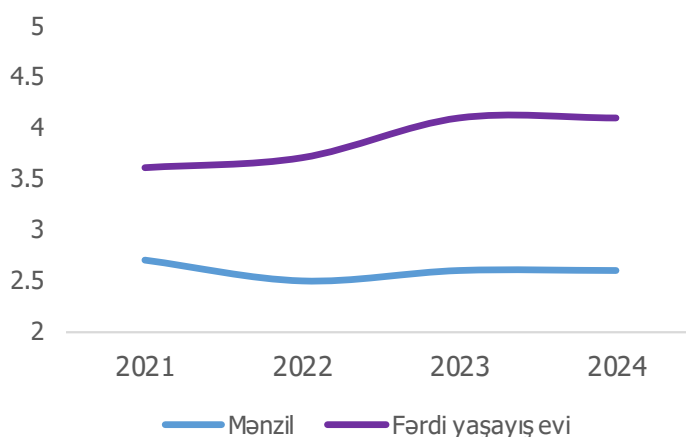
Daşınmaz əmlak bazarında orta yaşayış sahəsi göstəriciləri

Daşınmaz əmlak bazarında 2021-ci illə müqayisədə növbəti illərdə orta yaşayış sahəsinin kiçilməsi müşahidə edilmişdir. Əsas səbəb kimi tikinti materialları və daşınmaz əmlak bazarında baş verən qiymət artımı, fiziki şəxslərə ayrılan ipoteka limitinin əmlakın dəyərinə nisbətə azalmasını göstərmək olar. Fərdi yaşayış evlərində də bahalaşma kiçik sahəli və daha çox otaq sayına malik evlərə tələbin artmasına səbəb olmuşdur.

Cədvəl 18: Orta yaşayış sahəsi - m²



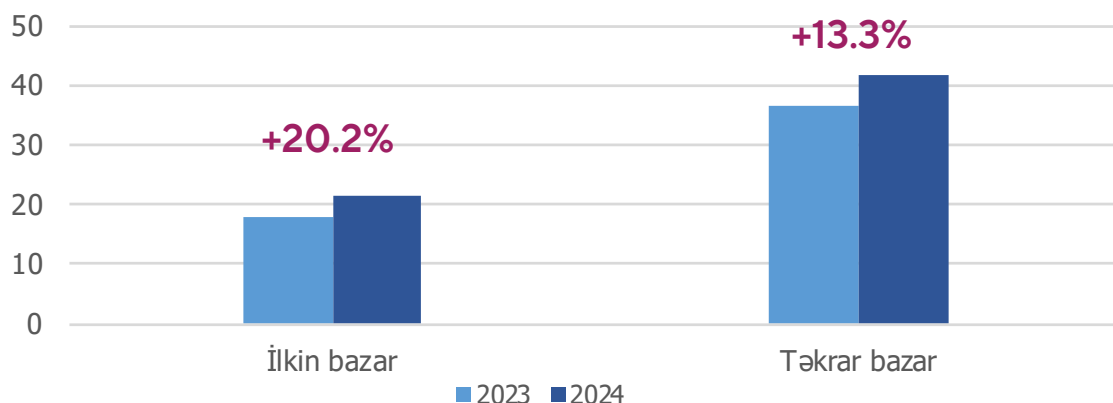
Cədvəl 19: Orta otaq sayı



Həm orta yaşayış sahəsi, həm də orta otaq sayı göstəriciləri üzrə son illərdə sabitliyin olduğu müşahidə edilir.

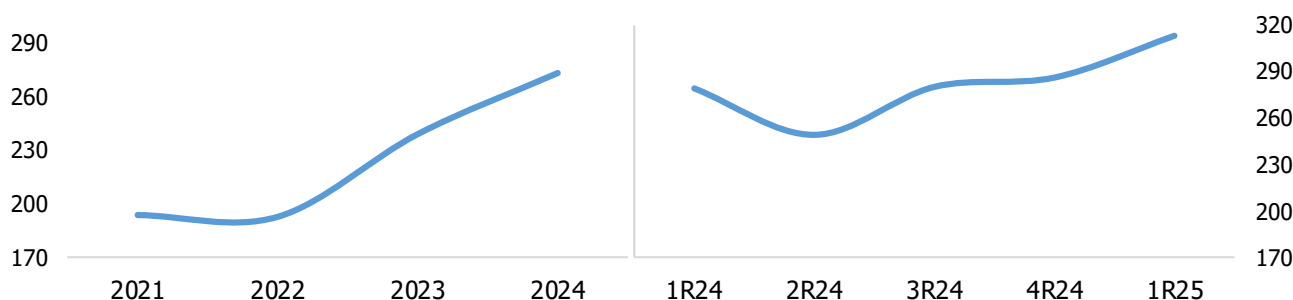
Fərdi yaşayış və bağ evləri üzərində aparılmış mülkiyyət hüquqlarının qeydiyyatata alınmasında artım müşahidə edilmişdir.

Cədvəl 20: 2024-cü il ərzində fərdi yaşayış və bağ evləri üzərində aparılmış mülkiyyət hüquqlarının dövlət qeydiyyatının 2023-cü il göstəriciləri ilə müqayisəli statistikası (say minlərlə)



Fərdi yaşayış evlərinin dəyərində dəyişiklik

Cədvəl 21: Fərdi yaşayış evlərinin orta qiyməti (min manatla)



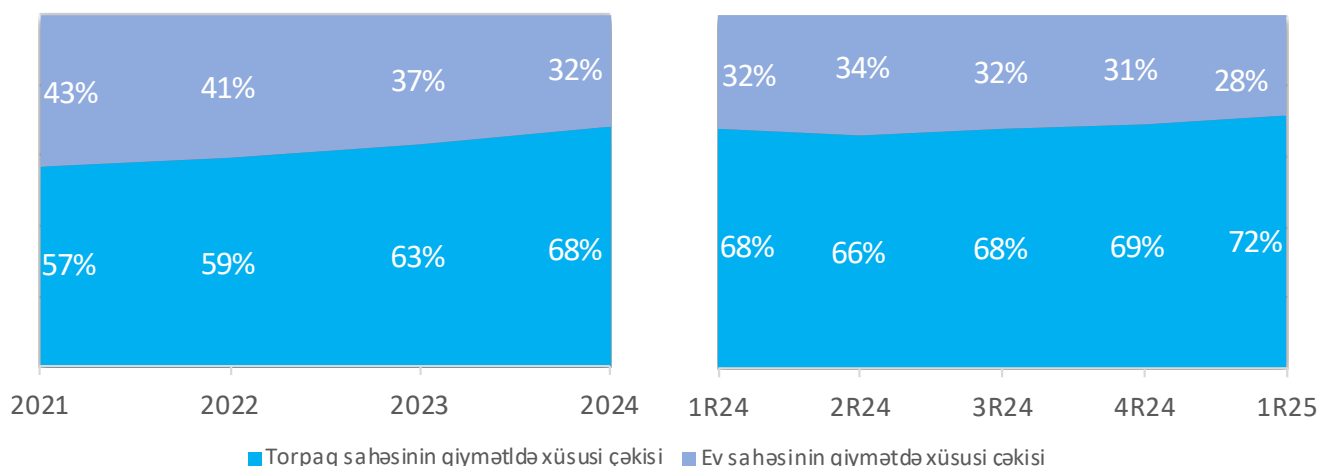
2023-cü il ilə müqayisədə 2024-cü ildə fərdi yaşayış evlərinin orta qiymətində 14% artım müşahidə edilmişdir.

II rübdə qiymətlərdə azalma müşahidə edilsə də, yay aylarında fərdi yaşayış evlərinin qiymətlərində artım qeydə alınmışdır. İlin əvvəli ilə müqayisədə il sonunda qiymətlərdə 2.5% artım olmuşdur. 2025-ci ilin I rübündə müşahidə dövrünün ən yüksək qiymətləri qeydə alınmışdır. Növbəti aylarda da fərdi yaşayış evlərinin qiymətində artım olacağı gözləniləndir. Belə ki, yay aylarında həyət evlərinə tələbin artması mümkündür.

Fərdi yaşayış evlərinin dəyərində torpaq sahəsinin payı artmışdır

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

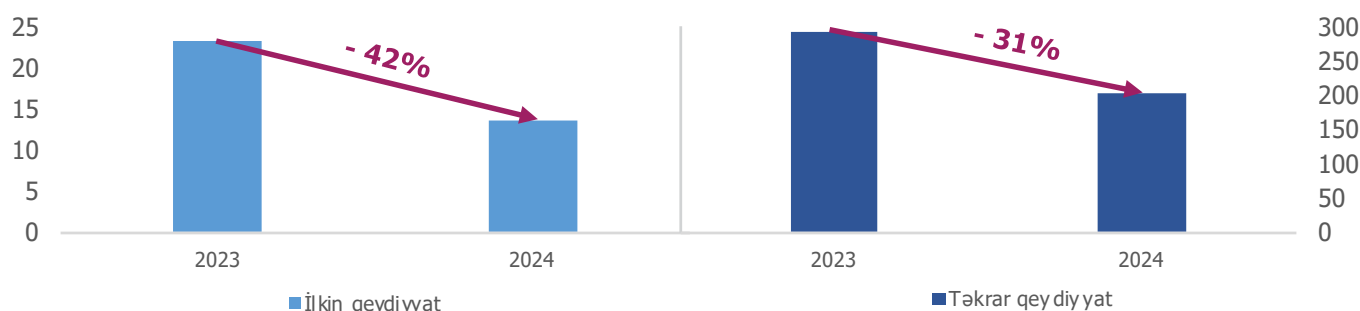
Cədvəl 22: Fərdi yaşayış evlərində torpaq sahəsi və ev sahəsinin payı.



Fərdi yaşayış evlərinin qiymətinin artmasına təsir edən əsas amil torpaq sahəsinin qiymətinin artmasıdır. Urbanizasiya şəhərin böyüməsinə səbəb olur və bu proses boş torpaq sahəsinin azalmasına gətirib çıxarır. Nəticədə tələbin təklifi üstələməsi torpaq sahələrinin qiymət artımına təsir edir. 2023-cü ilə müqayisədə 2024-cü ildə fərdi yaşayış evlərinin dəyərində torpaq sahəsinin payı 5%, 2024-cü ilin əvvəli ilə müqayisədə 2025-ci ilin müvafiq dövründə bu artım 4.4% olmuşdur.

Torpaq sahələri üzərində aparılmış mülkiyyət hüquqlarının qeydiyyatata alınmasında kəskin azalma izlənilmişdir.

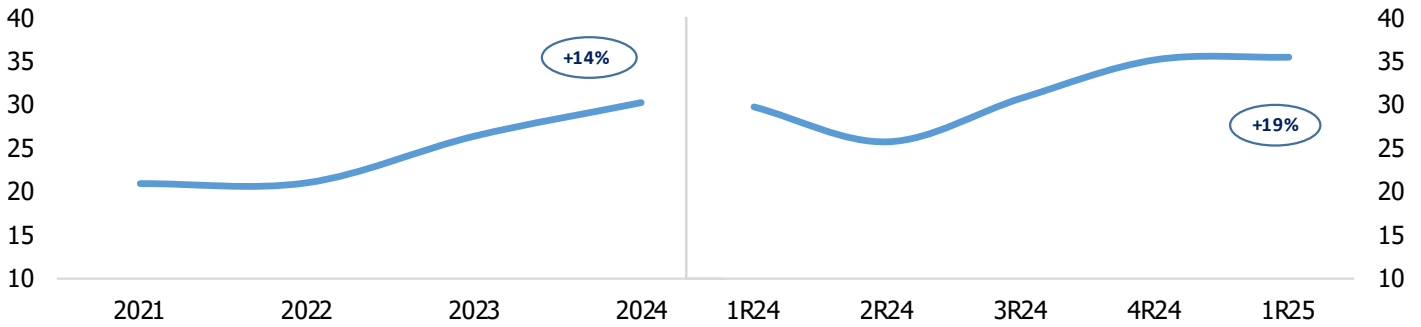
Cədvəl 23: Torpaq sahələri üzərində aparılmış mülkiyyət hüquqlarının sayı (say minlərlə)



2024-cü il ərzində daşınmaz əmlaklar üzərində aparılmış mülkiyyət hüquqlarının dövlət qeydiyyatının 2023-cü ilin eyni hesabat dövrünün göstəriciləri ilə müqayisəsi torpaq bazarında əməliyyatların sayının azaldığını göstərir. Hesabat dövrü cari və əvvəlki ilin yanvar-sentyabr aylarını əhatə edir. Əməliyyatların azalması müəyyən ərazilərdə qiymətlərin enməsinə səbəb olmuşdur.

Torpaq sahələrinin qiymətində 2023-cü il ilə müqayisədə 14% artım baş vermişdir.

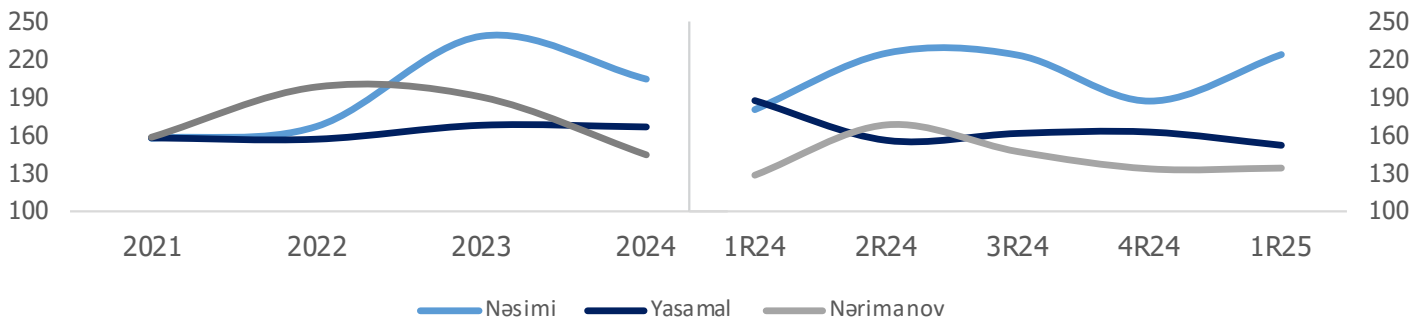
Cədvəl 24: Bakı şəhəri üzrə torpaq sahəsinin orta dəyəri (min manatla)



Bakı şəhəri üzrə 2022-ci ildən etibarən torpaq sahələrinin qiymətində artım müşahidə edilir. 2022-ci ildə qeydə alınan qiymətlərlə müqayisədə orta qiymətlərin 44% artdığını müşahidə edə bilirik. 2023-cü il ilə müqayisədə 2024-cü ildə orta qiymət 14% artmışdır.

Torpaq bazarında tələbin təklifi üstələməsi səbəbi ilə 2025-ci ildə də torpaq qiymətlərində artım proqnozlaşdırılır. 2025-ci ilin I rübündə 2024-cü ilin eyni dövrü ilə müqayisədə 19% qiymət artımı qeydə alınmışdır.

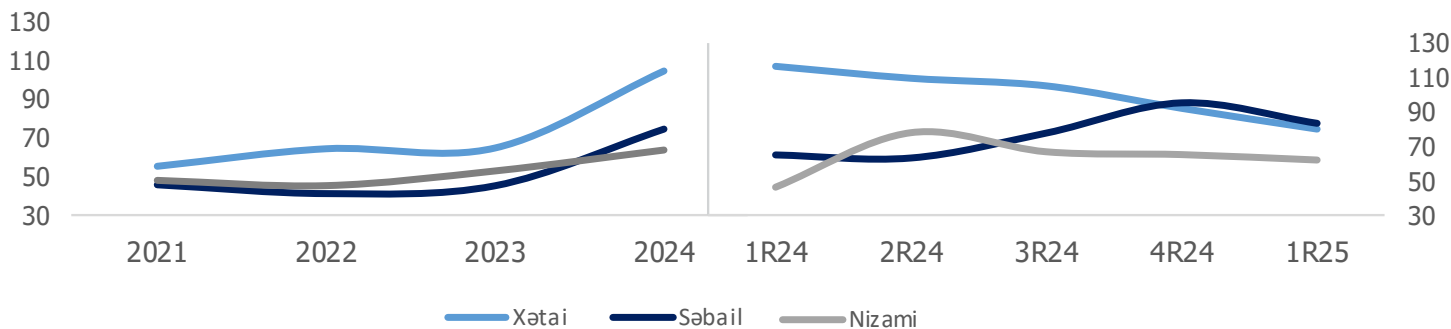
Cədvəl 25: Rayonlar üzrə torpaq sahəsinin dəyəri (min manatla)



2024-cü il ilə müqayisədə həm Nərimanov, həm də Nəsimi rayonlarında torpaq sahələrinin dəyərində azalma izlənilir. 2023-cü ildə şəhərin mərkəzi rayonlarında yaşayış binalarının tikintisi artmışdır. 2024-cü ildə əmlak bazarında qeydə alınan durğunluq tikintilərin sayının azalmasına səbəb olmuşdur. Bu da torpaq bazarında qiymət azalmasına təsir göstərən amillərdəndir.

İlin əvvəli ilə müqayisədə il sonunda Nəsimi və Nərimanov rayonlarında ciddi qiymət dəyişikliyi müşahidə edilməmişdir.

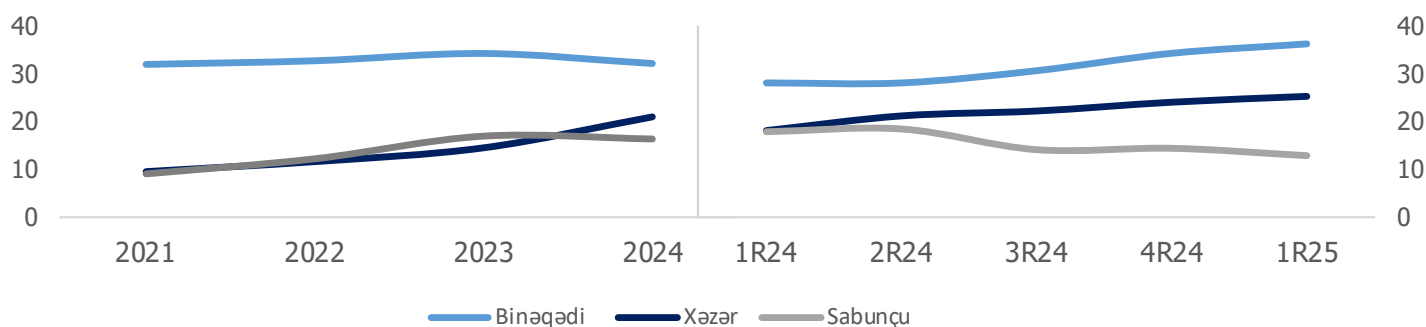
Cədvəl 26: Rayonlar üzrə torpaq sahəsinin dəyəri (min manatla)



Xətai və Səbail rayonları üzrə qiymət artımı müvafiq olaraq «Ağ şəhər» layihəsinin genişləndirilməsi və sahilboyu infrastrukturun inkişafı ilə əlaqələndirilə bilər.

İl əvvəli ilə müqayisədə il sonunda Xətai rayonunda ucuzlaşma qeydə alınsa da, Səbail və Nizami rayonlarında bahaşma müşahidə edilmişdir.

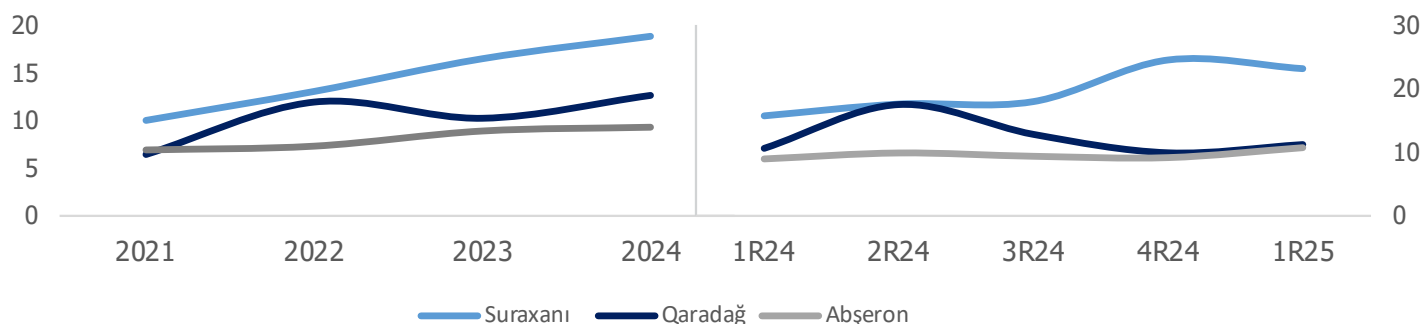
Cədvəl 27: Rayonlar üzrə torpaq sahəsinin dəyəri (min manatla)



Binəqədi və Sabunçu rayonlarında torpaq sahələrinin qiymətləri qismən sabit qalsa da, ötən il ilə müqayisədə Xəzər rayonu üzrə qiymətlərdə kəskin artım izlənilmişdir.

İlin əvvəli ilə müqayisədə il sonunda Xəzər rayonunda 30% civarında artım qeydə alınmışdır.

Cədvəl 28: Rayonlar üzrə torpaq sahəsinin dəyəri (min manatla)

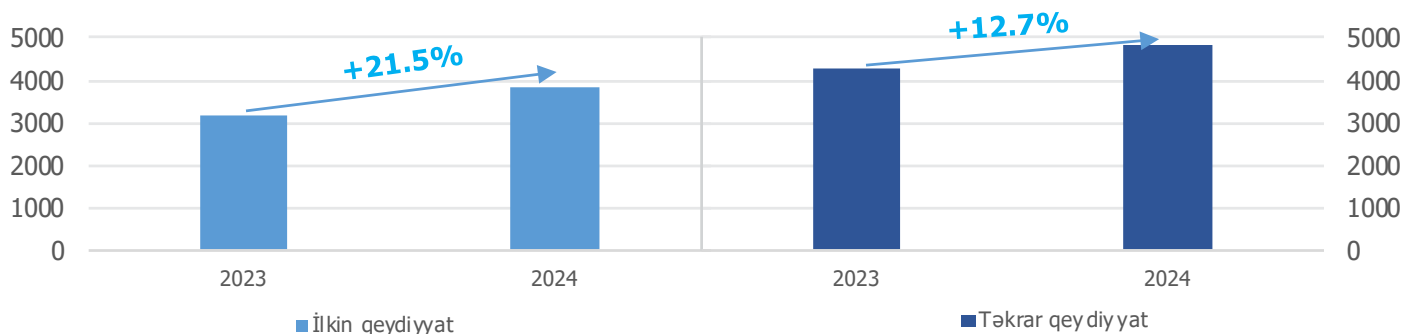


Suraxanı rayonu üzrə 15%, Qaradağ rayonu üzrə isə 20%-ə qədər qiymət artımı baş vermişdir. Abşeron rayonu üzrə bu artım 5%-ə qədər baş vermişdir.

Suraxanı rayonu üzrə qiymət artımı tələbin yuxarı olması ilə əlaqəlidir. Belə ki, Suraxanı rayonu ərazisində böyük həcmi yaşayış komplekslərinin sayı artmağa başlamışdır.

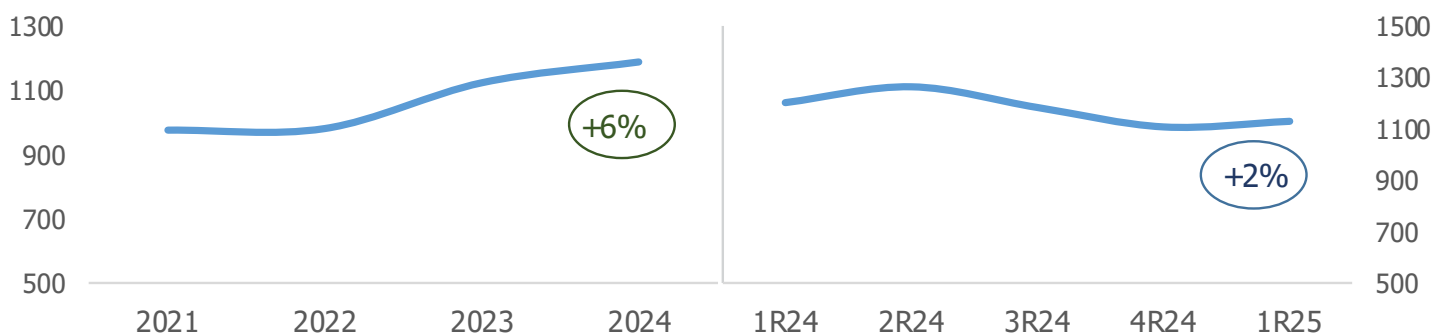
İlkin bazarda qeyri-yaşayış sahələri üzərində aparılan mülkiyyət hüquqlarının qeydiyyatı alınmasında artım baş vermişdir.

Cədvəl 29: Qeyri-yaşayış sahələri üzərində aparılmış mülkiyyət hüquqlarının sayı (say minlərlə)



Təkrar bazarda qeyri-yaşayış sahələrinin qiymətində il sonuna doğru qiymətlərin azalması izlənilmişdir.

Cədvəl 30: Təkrar bazarda bir qeyri-yaşayış sahəsinin orta qiyməti (min manatla)

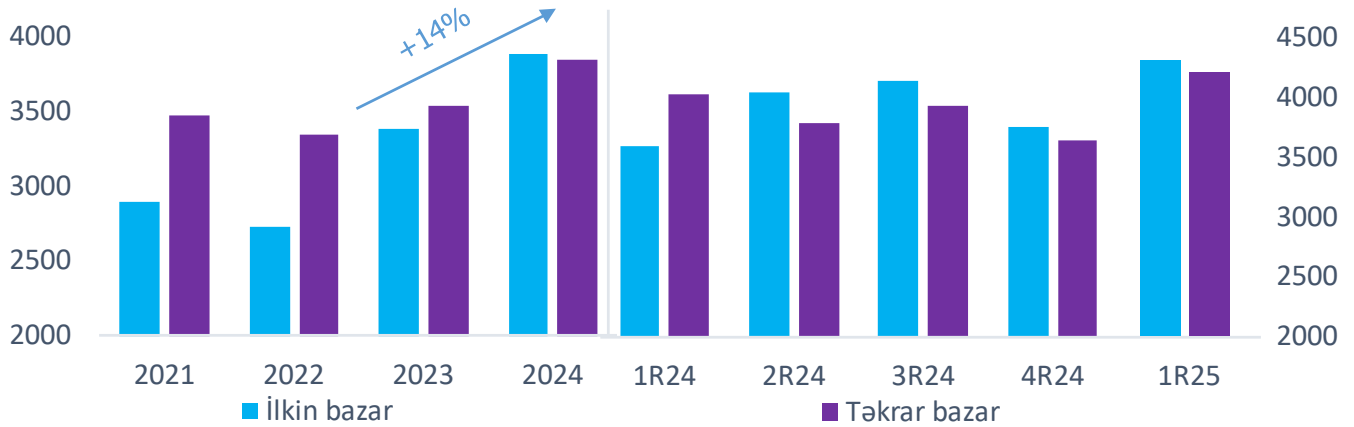


2024-cü ildə orta qiymət 2023-cü illə müqayisədə 6% artmışdır. 2024-cü ilin sonu ilə müqayisədə 2025-ci ilin I rübündə 2% qiymət artımı müşahidə edilir.

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

Son rüb ərzində qeyri-yaşayış sahələri üzrə ilkin bazar qiymətləri Təkrar bazar qiymətlərini üstələmişdir

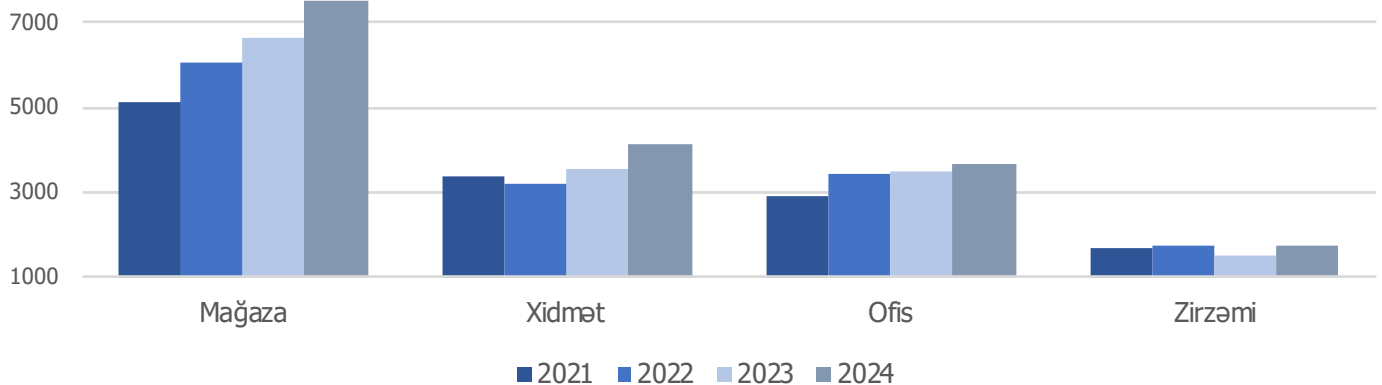
Cədvəl 31: Qeyri-yaşayış sahələrinin orta qiyməti (AZN/m²)



2023-cü illə müqayisədə ilkin bazarda 14%, təkrar bazarda isə 8.5% artım qeydə alınmışdır.

2024-cü ilin II rübündən etibarən qeyri-yaşayış sahələri üzrə ilkin bazar qiymətləri təkrar bazar qiymətlərini üstələmişdir. Şəhər ərazisində köhnə tikililərin söküntüsünün sürətlənməsi ilkin bazara marağın artmasına təsir göstərən amillərdən hesab edilə bilər.

Cədvəl 32: Qeyri-yaşayış sahələrinin növləri üzrə qiymət göstəriciləri (AZN/m²)



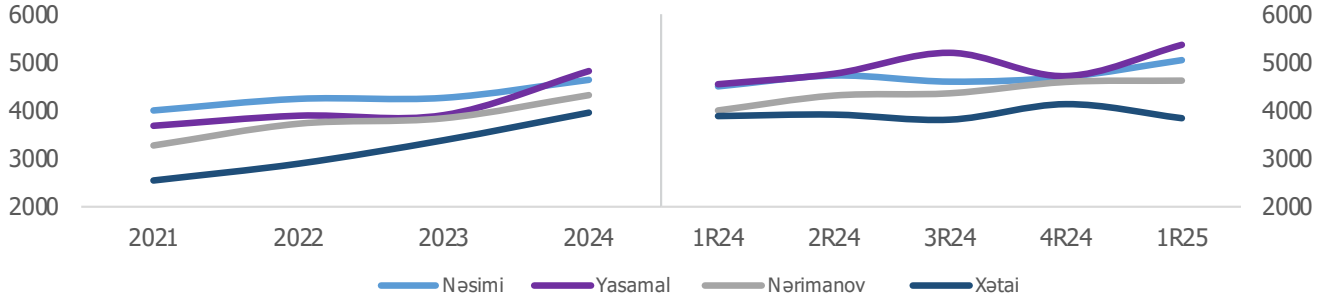
Mağaza təyinatlı qeyri-yaşayış sahələrinin 1m² sahəsinin qiyməti 7000 manatı üstələmişdir. Ötən il ilə müayisədə 13% qiymət artımı baş vermişdir. Bu tip qeyri-yaşayış sahələrinin qiymətinin mütəmadi olaraq artması, əmlakın müxtəlif sahələr üzrə istifadə imkanlarının olmasıdır.

Bazar araşdırması nəticəsində Bakı şəhərinin müxtəlif ərazilərində yol kənarında yerləşən qeyri-yaşayış sahələrinin boş qalması müşahidə edilmişdir.

Bakı şəhərində müəyyən ərazilərdə yol kənarında yerləşən qeyri-yaşayış sahələrinin icarə təkiqləri artmışdır. Əsas səbəb Bakı şəhərində tətbiq edilən operativ nəqliyyat vasitələri və avtobuslar üçün nəzərdə tutulmuş zolaqların çəkilməsidir. Belə ki, qeyri-yaşayış sahələrinin fəaliyyətinə müsbət təsir göstərən əsas səbəblərdən biri parking sahəsinin olmasıdır.

Bakı şəhərinin rayonları üzrə qeyri-yaşayış sahələrinin qiymət dəyişikliyi

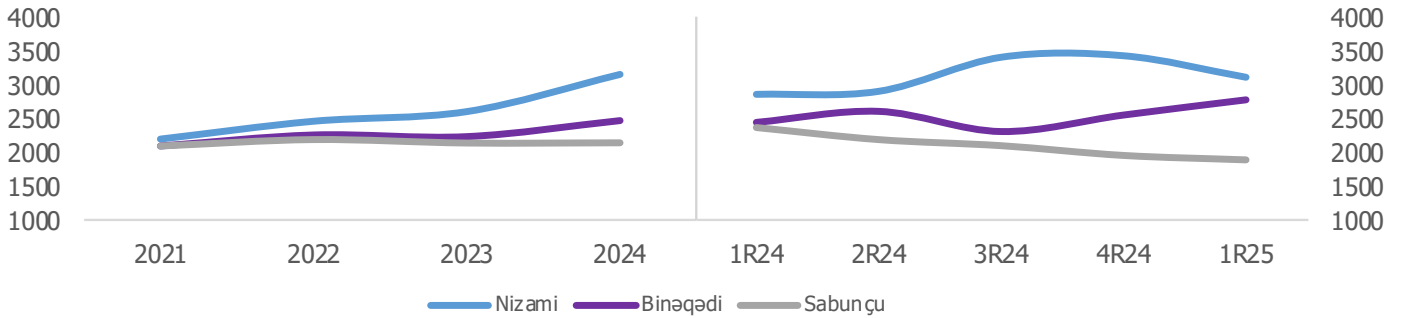
Cədvəl 33: Rayonlar üzrə yeni tikililərdə qeyri-yaşayış sahəsinin dəyəri (AZN/m²)



Şəhərin mərkəzi rayonlarında qeyri-yaşayış sahələrinin orta qiymətlərində 2023-cü il ilə müqayisədə bahalaşma müşahidə edilib.

İl ərzində qiymətlərdə nisbi sabitlik olduğu görünür. Hər hansı ciddi dəyişiklik müşahidə edilməmişdir.

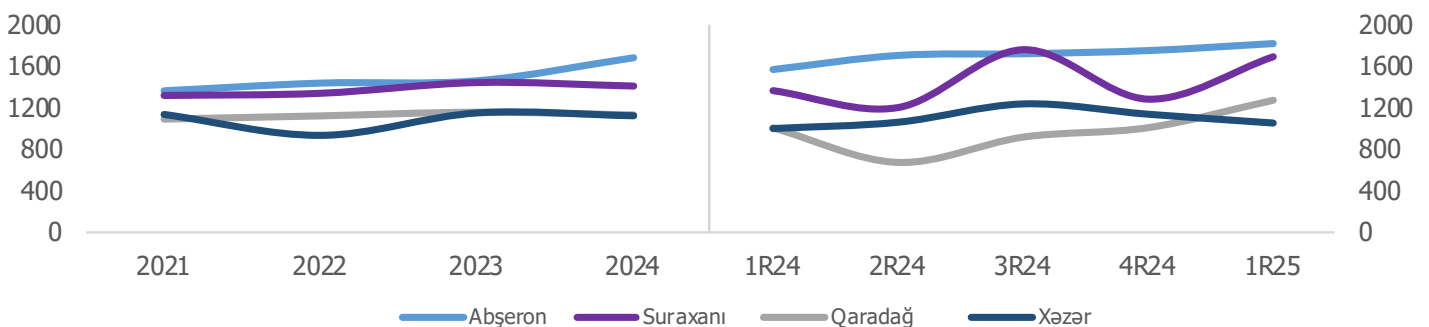
Cədvəl 34: Rayonlar üzrə yeni tikililərdə qeyri-yaşayış sahəsinin dəyəri (AZN/m²)



2023-cü il ilə müqayisədə Nizami rayonunda qeydə alınan 20.8% artım rayon üzrə köhnə tikililərin söküntüsü və yeni tikililərin artımı ilə əlaqələndirilə bilər. Rayon üzrə məskunlaşma artmışdır. Bu da kommersiya obyektlərinə tələbin artması ilə nəticələnir.

Sabunçu rayonu üzrə qiymətlərdə azalma müşahidə edilmişdir. Bu, rayon üzrə ətraf ərazilərdə satışa çıxan əmlakların çoxluğu ilə izah edilə bilər. Bu hal, rayon üzrə orta qiymətdə azalma kimi əks oluna bilər.

Cədvəl 35: Rayonlar üzrə yeni tikililərdə qeyri-yaşayış sahəsinin dəyəri (AZN/m²)



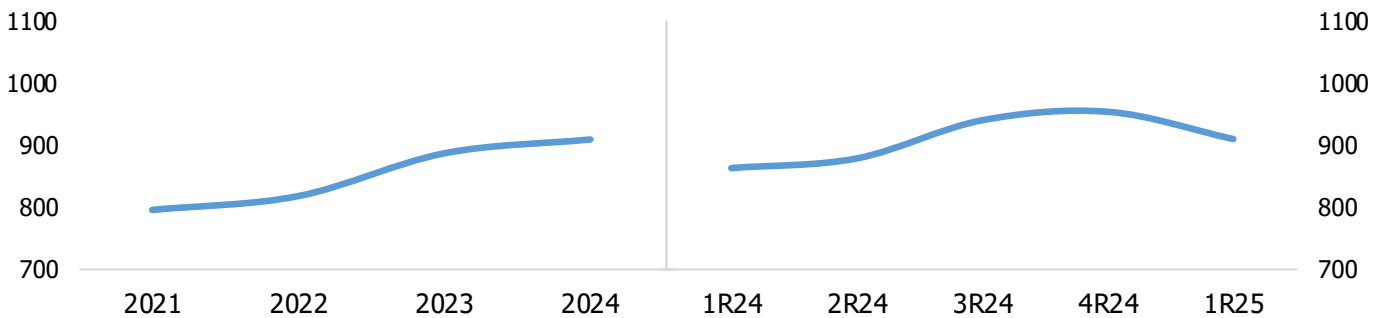
Abşeron rayonunda 2023-cü illə müqayisədə 2024-cü ildə 15% qiymət artımı qeydə alınıb. Suraxanı, Qaradağ və Xəzər rayonlarında qismən sabitlik müşahidə edilir.

III rübdə qiymətlərdə artım izlənsə də, Suraxanı və Xəzər rayonlarında nisbətən ucuzlaşma baş vermişdir. III rübdə qeydə alınan artım ənənəvi xarakter daşıyır. Təhsil ilinin başlanğıcı bazarda qiymətlərdə aktivliyə səbəb olur.

Əmlak bazarında icarə qiymətləri

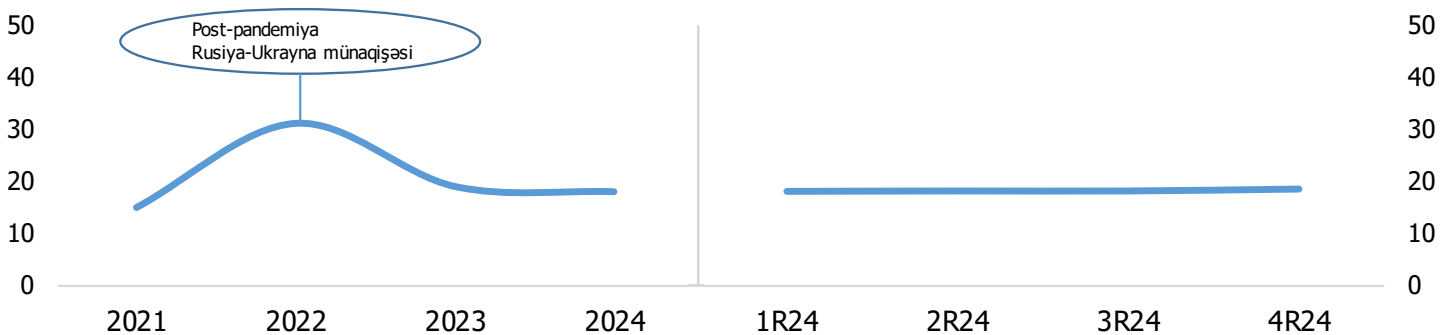
Bakı şəhərində mənzilərin aylıq icarə qiymətində 2023-cü ilin orta qiyməti ilə müqayisədə 5.5% qiymət artışı müşahidə edilmişdir. İlin əvvəli ilə müqayisədə il sonunda bu artım 12.5%-ə yüksəlmişdir. Mənzillərdən fərqli olaraq, kommersiya obyektlərinin icarə qiymətlərində qismən sabitlik müşahidə edilmişdir.

Cədvəl 36: Mənzil sahəsinin icarə dəyəri (aylıq icarə)



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. İcarə qiymətlərinin atmasına təsir göstərən əsas səbəblərdən biri də müşahidə edilən urbanizasiya prosesidir. 2025-ci ilin I rübündə qeydə alınan nisbətən ucuzlaşma mövsümi xarakter daşıyır.

Cədvəl 37: Qeyri-yasayış sahələri üzrə icarə qiymətləri (AZN/m²)

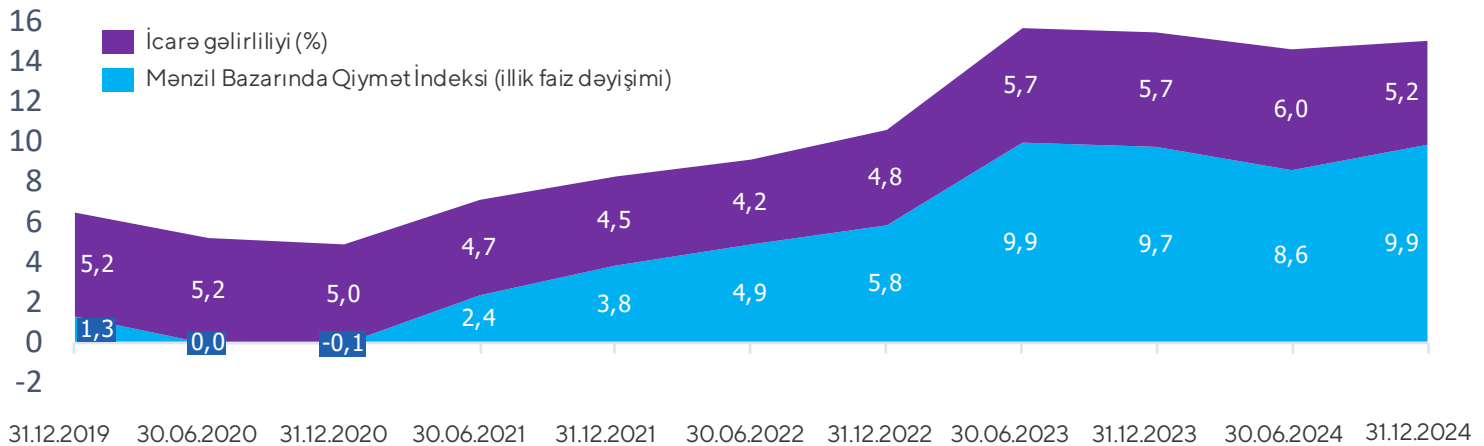


2024-cü ildə kommersiya obyektlərinin icarə qiymətində ciddi dəyişiklik müşahidə edilməmişdir. İl boyu sabitlik izlənilmişdir.

Müşahidə edilən sabitlik aşağıdakı amillərlə izah edilə bilər:

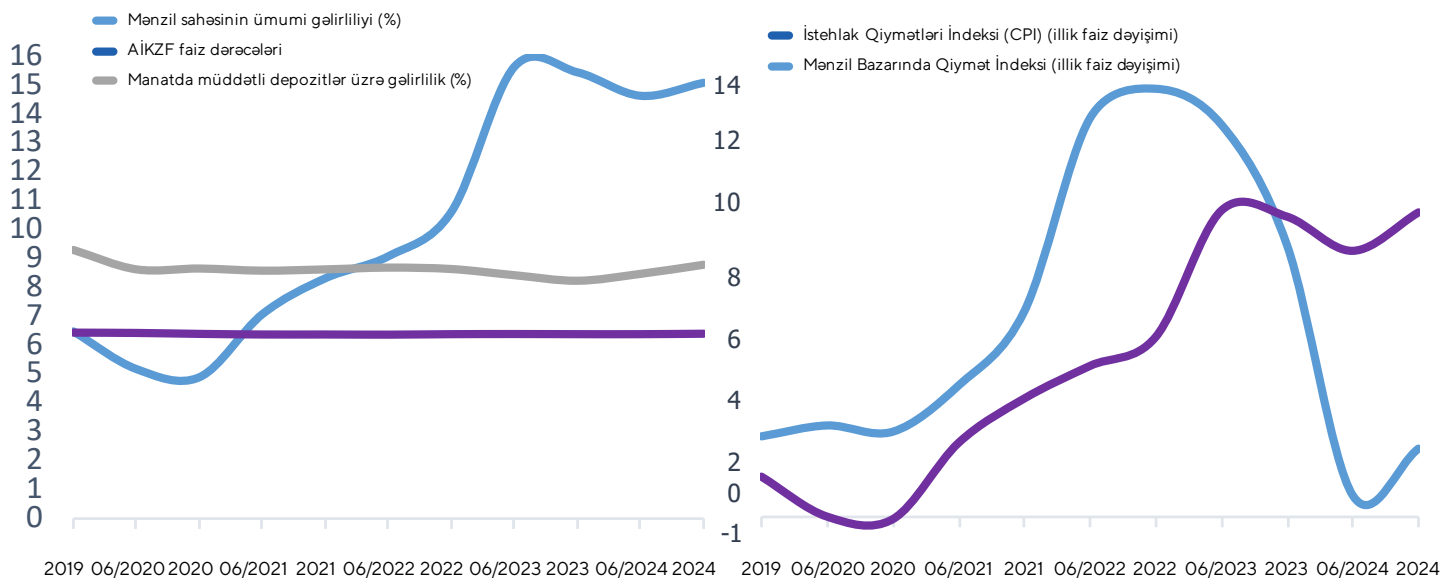
Bazarda təklif olunan kommersiya obyektlərinin sayı ilə tələbin miqdarı arasında tarazlıq yaranmışdır;
Ölkədə makroiqtisadi sabitlik olduğu halda (inflyasiyanın aşağı olması, valyuta kursunun sabit qalması və s.);
Rəqabətli mühitdə obyekt sahibləri icarəçiləri cəlb etmək üçün qiymətləri artırmaqdan çəkinə bilər;
Sahibkarlar sabit gəlir və xərclərlə işlədikdə icarə qiymətləri sabit qala bilər.

Cədvəl 38: Kapital və icarə gəlirliyinin dövrlər üzrə dəyişməsi



2022-ci ilin II yarısından etibarən mənzil sahəsinin ümumi gəlirliliyində kapital gəlirliyinin payı (RPI) icarə gəlirliyinin payını üstələmişdir.

Cədvəl 39: Gəlirlilik və qiymət indeksləri

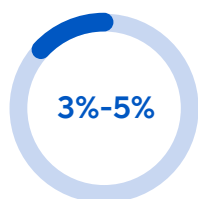


Müşahidə dövründə, 2021-ci ilin II yarısından etibarən mənzilin ümumi gəlirlilik faizi AİKZF ipoteka faizlərini, 2022-ci ilin II rübündən etibarən isə manatla olan depozit faizlərini üstələmiş və cari dövrə qədər artmaqda davam etmişdir.

Azərbaycanda 2023-cü ilin II rübündən etibarən İstehlak qiymətləri indeksində enmə müşahidə edilsə də, mənzil bazarında bu indeks 2023 sonuna kimi yüksəlməyə davam etmişdir. 2024-cü ildəki azalma isə İstehlak qiymətləri indeksindən daha gec müşahidə olunmağa başlamış və cari dövrə kimi daha yüksək olaraq qalmışdır.

Cədvəl 40: Mənzil bazarında sövdələşmə payı göstəriciləri

Mənzil bazarında təqdim edilən təklif qiymətləri real alqı-satqı və icarə qiymətlərindən fərqlənir. Sövdələşmə payı əmlakın dəyərindən asılı olaraq əsasən aşağıdakı kimi dəyişə bilər.



Təklif dəyəri-
<200.000 manat
olan mənzillər

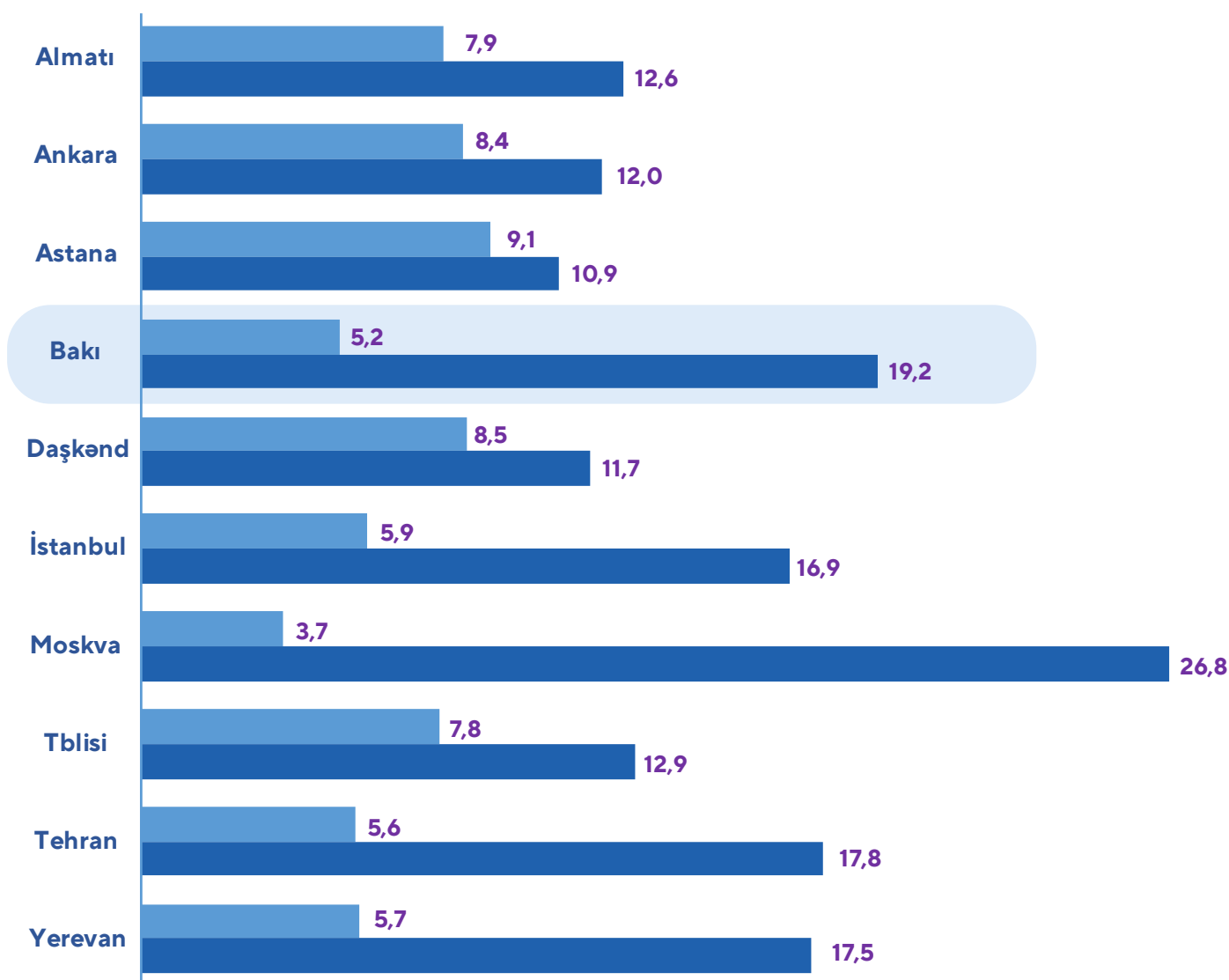


Təklif dəyəri-
200.000-350.000
manat olan mənzillər



Təklif dəyəri-
350.000-500.000
manat olan mənzillər

Cədvəl 41: Şəhərlər üzrə icarə göstəriciləri



Mənbə: Numbeo

Müxtəlif şəhərlər üzrə mənzilin investisiya xərclərinin icarə gəlirləri vasitəsi ilə geri qaytarılması dövrü illərlə göstərilmişdir. Cari dövrdə Bakı şəhəri üzrə bu göstərici 19,2 il təşkil edir. Kapitallaşma müddəti qısaldıqca, investisiyanın geri dönüşü daha sürətli olur, bu da investisiya riskini azaldır.

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 əgəlabatan olmayan şəkildə əhəmiyyət verilməməlidir.

Bu sənədə yerləşdirilmiş məlumatların dəqiqliyinə əmin olmaq üçün bütün səylər göstərilə 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 bilavasitə 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 çıxması 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 departamenti
Bazar risklərinin idarə edilməsi şöbəsi

Nizami küç. 67,
AZ1005 Bakı, Azərbaycan

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

Əlaqədar şəxs:

Azər Həzizadə
Risklərin idarə edilməsi departamenti
Bazar risklərinin idarə edilməsi şöbəsi

Nizami küç. 67,
AZ1005 Bakı, Azərbaycan

+99412 493 00 91 (dax.: 1441)
abb-research@abb-bank.az

Əlaqədar şəxs:

Elvin Mikayılov
Kreditlərin anderraytinqi və monitorinqi departamenti
Girovların qiymətləndirilməsi şöbəsi

Nizami küç. 67,
AZ1005 Bakı, Azərbaycan

+99412 493 00 91 (dax.: 1411)
abb-research@abb-bank.az



ABB-NİN TƏDQIQATLAR SERİYASI

Diqqətinizə görə təşəkkürlər

İyun 2025

Risqlərin idarə edilməsi departamenti