

Bakı şəhəri təkrar mənzil bazarı (Aprel 2024 – Aprel 2025). Analitik Təhlil

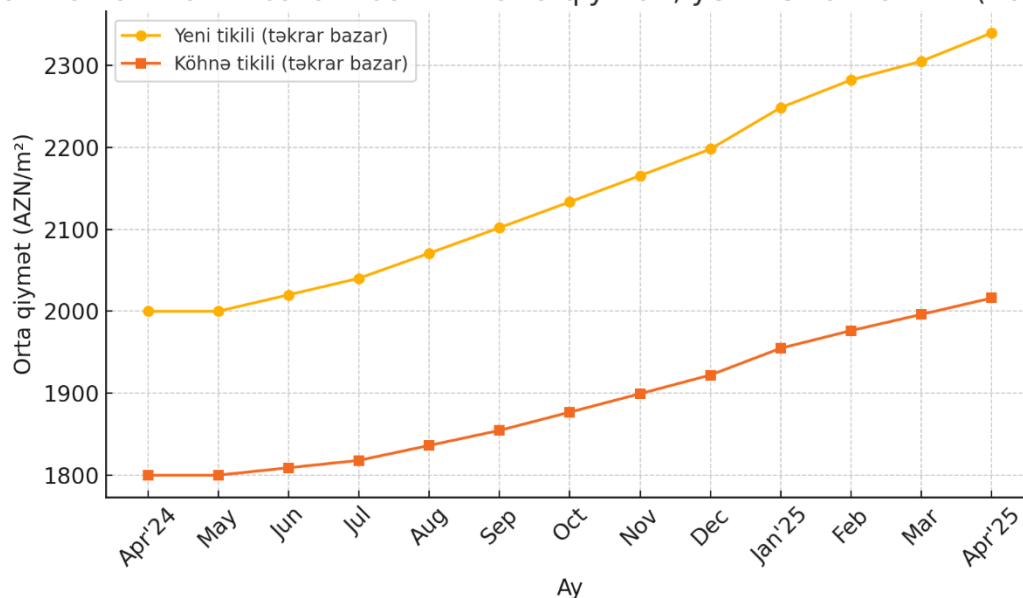
Ümumi təklif sayı və yeni/köhnə tikili bölgüsü

2024-cü ilin aprelindən 2025-ci ilin aprelinə qədər Bakının təkrar mənzil bazarında satış üçün ümumi təklif həcmi əhəmiyyətli dərəcədə artmışdır. 2025-ci ilin əvvəllərində bazarda təklif edilən mənzillərin sayı illik müqayisədə təxminən 17% yüksəlib. Bu artım nəticəsində dekabr ayına doğru şəhər üzrə satışa çıxarılan mənzillərin ümumi sayı 7000-i ötüb. Təklif portfelində həm yeni tikililərdəki mənzillər, həm də köhnə tikililərdəki mənzillər yer alır. Bununla belə, struktur cəhətdən bəzi dəyişikliklər müşahidə edilib – məsələn, köhnə binalardakı mənzillərin payının bir qədər yüksəldiyi müşahidə olunur ki, bu da 1970-ci ildən əvvəl tikilmiş mənzillərə ipoteka məhdudiyyətlərinin tətbiqi səbəbindən alıcı marağının azalması ilə izah olunur. Yeni tikililər üzrə təklif həcmi isə bazara davamlı olaraq yeni layihələr çıxarıldığı üçün yüksək olaraq qalır.

Aylıq dinamika baxımından, 2025-ci ilin martından aprel ayına qədər təklif həcmi böyük dəyişiklik göstərməyib – yəni bazarda durğunluqdan sonra aktivlik tədricən artsa da, son aylıq artım cüzi olmuşdur. İllik müqayisədə isə (aprel 2024 – aprel 2025) təklif sayında ciddi yüksəliş qeydə alınmışdır (ikirəqəmli faiz artımı). Bu, bazanın canlanması və daha çox mənzilin satışa çıxarılması ilə əlaqədardır. Xüsusilə, 2025-ci ilin fevralında təkrar bazarda təklif sayı əvvəlki ilin eyni dövrünə nisbətən 17% çox idi, bu trend aprel ayınadək davam etmişdir.

Orta kvadratmetr qiymətləri: Dəyişən və daimi struktur, yeni və köhnə tikili

Bakı təkrar mənzil bazarında 1 m² orta qiyməti, yeni vs köhnə tikili (2024-2025)



Şəkil 1: 2024-cü ilin aprelindən 2025-ci ilin aprelinə qədər Bakının təkrar mənzil bazarında 1 m² üçün orta qiymətin aylıq dinamikası, yeni və köhnə tikililər üzrə. Qrafikdə yeni tikililərdəki mənzillərin kvadratmetr qiymətlərinin (sarı xətt) il ərzində köhnə tikililərə (narıncı xətt) nisbətən daha sürətlə artdığı görünür.

Bakı şəhərinin təkrar mənzil bazarında 1 kvadrat metr üçün orta qiymət həm yeni tikililər, həm də köhnə tikililər üzrə yüksəlmə trendi göstərmişdir. 2024-cü ilin aprel ayında bazarda 1 m²-in orta qiyməti dəyişən strukturla (yəni bazardakı mənzillərin faktiki strukturuna uyğun hesablanan) təxminən 2000 AZN/m² civarında idi (yeni tikililər üçün bir qədər yüksək, köhnə tikililər üçün bir qədər aşağı) və ilin qalan hissəsində ardıcıl artım müşahidə edildi. 2025-ci ilin aprelinə gəldikdə, yeni tikililərdə orta qiymət təxminən 2300–2400 AZN/m² həddinə çatdı, köhnə tikililərdə isə təxminən 2000–2050 AZN/m² oldu. Beləliklə, bir il ərzində kvadratmetr qiymət artımı yeni tikililərdə təxminən 15–17%, köhnə tikililərdə isə 10–12% təşkil etmişdir (bu da illik inflyasiya tempini xeyli üstələyir). Məsələn, 2025-ci ilin fevral ayı etibarilə təkrar bazarda yeni tikililərdə qiymətlər 1,5% aylıq və 10,9% illik, köhnə tikililərdə isə 1,1% aylıq və 9,8% illik artım göstərirdi. Bu rəqəmlər aprel ayı üçün də bənzər səviyyədə qalmış, mart-aprel aralığında təxminən 1%-ə yaxın aylıq bahalaşma davam etmişdir.

Orta qiymətlərin dəyişən strukturla hesablanması bazardakı mənzillərin çeşidinə (ölçü, yer və s.) görə dəyişdiyi üçün, artım tempi bazar strukturundakı dəyişikliklərdən təsirlənə bilər. Məsələn, qiymət artımının bir hissəsi bazarda daha bahalı yeni tikililərin payının artmasından qaynaqlana bilər. Daimi strukturla (yəni bazarın strukturunu sabit saxlamaqla) hesablanan qiymət indeksləri isə mənzillərin saf qiymət dəyişimini göstərir. Dövlət Statistika Komitəsinin rəsmi mənzil qiymət indeksi (kompozisiya effekti nəzərə alınmadan) göstərir ki, 2025-ci ilin I rübündə ölkədə mənzil bazarında qiymətlər əvvəlki ilin I rübünə nəzərən 14,4% artmışdır. Bu göstəriciyə təkrar mənzil bazarı üzrə artım da daxil olmaqla, struktur təsirlərini aradan qaldıran bir ölçü kimi baxıla bilər. Deməli, dəyişən strukturla orta qiymət artımı (~12-15%) ilə daimi strukturla indeks artımı (~14%) arasında ciddi fərq yoxdur – yəni bazardakı bahalaşma əsasən real qiymət artımından irəli gəlir.

Yeni və köhnə tikililərin qiymət səviyyələri arasında da fərqlər müşahidə olunur. 2025-ci ilin əvvəlində yeni tikililərdə 1 m²-in orta qiyməti köhnə binalara nisbətən yüksək idi – bəzi məlumatlara görə orta hesabla 2167 AZN/m² təşkil edirdi. Köhnə tikililərdə isə kvadratmetr qiymətləri daha ucuzdur və bazar üzrə ortalama bu segmentdə ~1800–1900 AZN/m² civarındadır. Bu fərq bir tərəfdən yeni binaların daha müasir infrastrukturunu və tələbatlı olması ilə izah edilir, digər tərəfdən köhnə binaların bəzilərinin (xüsusilə istismar müddəti çox olanların) kreditlə satış imkanlarının məhdudlaşması onların qiymət artımını ləngidir. Nəticədə, 2024-2025-ci illərdə yeni tikililərin təkrar bazardakı qiymətləri köhnə mənzillərdən daha sürətlə artmağa davam edib (illik ~14-15% vs ~10-11% artım).

Mənzilin orta qiyməti və orta sahəsi

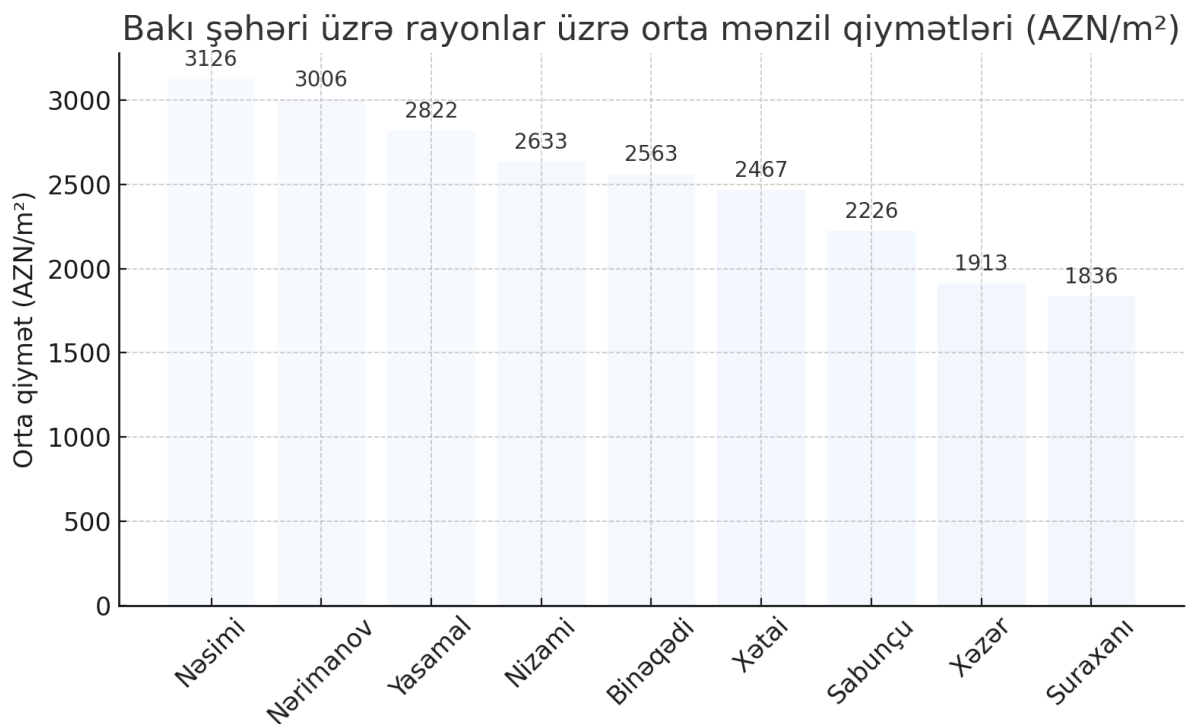
Təkrar mənzil bazarında satılan mənzillərin orta sahəsi və orta ümumi qiyməti bazarın strukturuna uyğun formalaşır. Araşdırmalar göstərir ki, Bakıda mənzillərin orta sahəsi təxminən 85–100 m² aralığındadır. Məsələn, əvvəlki illərdə aparılmış təhlillərə görə təkrar bazarda orta mənzil sahəsi ~93 m² olmuşdur. Hazırkı dövrdə də yeni tikililərdə 2-3 otaqlı mənzillər üstünlük təşkil etdiyi üçün orta sahə təxminən bu səviyyədədir.

Bu orta sahə və yuxarıda qeyd edilən kvadratmetr qiymətləri əsasında, bir mənzilin orta satış qiyməti 2025-ci ilin aprel ayı etibarilə təxminən 180–200 min AZN təşkil edir. Məsələn, 90

m²-lik tipik bir mənzilin kvadratmetri ~2200 AZN-dən hesablandıqda ümumi dəyəri ~198 min AZN edir ki, bu da təxminən 115 min ABŞ dollarına bərabərdir. Müqayisə üçün, 2013-cü ildə Bakı təkrar mənzil bazarında bir mənzilin orta qiyməti 113 162 ABŞ dolları kimi qeydə alınmışdı. Göründüyü kimi, manatın devalvasiyaları nəzərə alınsa da, son on ildə dollar ifadəsində orta mənzil dəyəri təxminən eyni qalmaqda, lakin manat ifadəsində kəskin artmaqdadır.

Orta qiymət dinamikasında aylıq və illik dəyişmələr də nəzərə çarpır. Son ay ərzində (mart 2025 – aprel 2025) mənzilin orta satış qiymətində cüzi – təxminən 1%-ə yaxın – artım oldu. İllik müqayisədə isə (aprel 2024 – aprel 2025) orta mənzil qiyməti təxminən 10-15% bahalaşdı. Bu bahalaşma əsas etibarilə kvadratmetr qiymətlərinin artımına paralel gedir, çünki orta sahədə ciddi dəyişiklik müşahidə olunmamışdır (bazara daxil olan mənzillərin ölçü paylanması stabil qalmışdır).

Bakı ş. rayonlar üzrə orta mənzil qiymətləri



Şəkil 2: Bakı şəhərinin ayrı-ayrı rayonları üzrə 1 m² üçün orta mənzil qiymətləri (AZN ilə). Sütunlar müvafiq rayon üzrə həm yeni, həm köhnə tikililərin birlikdə orta qiymətini göstərir. Ən yüksək qiymətlər mərkəzi rayonlarda (Nəsimi, Nərimanov, Yasamal), ən aşağı qiymətlər isə kənar rayonlarda (Xəzər, Suraxanı) müşahidə olunur.

Bakı şəhərinin mənzil bazarında qiymətlər regiondan regiona əhəmiyyətli fərqlər göstərir. Ümumiyyətlə, şəhər mərkəzinə yaxın və prestijli rayonlarda mənzillərin kvadratmetr qiyməti daha yüksəkdir. Məsələn, ən bahalı mənzillər ənənəvi olaraq Nəsimi, Nərimanov və Səbail rayonlarında qeydə alınır. Təhlil olunan dövrdə Nəsimi rayonu üzrə mənzillərin orta qiyməti təxminən 3126 AZN/m², Nərimanovda isə 3006 AZN/m² təşkil edib. Digər mərkəzə yaxın rayonlardan Yasamal (2822 AZN/m²) və Nizami (2633 AZN/m²) də orta qiymət

göstəricilərinə görə ön sıralardadır. Mərkəzdən bir qədər kənardakı Binəqədi (2563 AZN/m²) və Xətai (2467 AZN/m²) rayonlarında qiymətlər orta səviyyədən bir qədər aşağıdır.

Ən ucuz mənzillər isə şəhər ətrafı və yarımkənar ərazilərdə yerləşir. Məsələn, Suraxanı rayonunda orta qiymət cəmi 1836 AZN/m² olduğu halda, Xəzər rayonunda bu rəqəm 1913 AZN/m² civarındadır. Digər kənar rayonlardan Sabunçuda orta qiymət ~2226 AZN/m² təşkil edir. Bu fərqlər ilk növbədə rayonların yerləşməsindən, infrastrukturundan və mənzillərin keyfiyyətindən qaynaqlanır. Şəhər mərkəzinə yaxın yerlərdə və yaxud metrostansiya, park, ticarət mərkəzi kimi imkanları bol olan rayonlarda qiymətlər daha yüksək formalaşır. Məsələn, Nəsimi və Sabail kimi mərkəzi rayonlarda elit binalarda kvadratmetri 5000-7000 AZN civarında olan mənzillərə rast gəlmək olur. Əksinə, kənar qəsəbələrdə və mikrorayonlarda kvadratmetr qiyməti 1000-1500 AZN intervalında olan çoxlu sayda təklif mövcuddur.

Rayonlar üzrə qiymətlərin yeni və köhnə binalar arasında differensiasiyası da maraqlıdır. Məsələn, Suraxanıda yeni tikililərdə 1752–2230 AZN/m², köhnə tikililərdə 1420–1995 AZN/m² diapazonunda qiymətlər qeydə alınıb, yəni orta hesabla 10-23% fərq var. Mərkəzi rayonlarda isə yeni və köhnə tikili arasındakı fərq nisbətən azala bilər – məsələn, Nərimanov rayonunda bu fərq 3-16%, Xətai rayonunda 7-19% arasındadır. Ümumiyyətlə, bütün rayonlarda yeni tikililər köhnələrdən bahadır, lakin mərkəzdə köhnə binalar da yüksək yerə və infrastrukturə malik olduqları üçün qiymətləri kifayət qədər yüksək olaraq qalır.

Bahalı və ucuz mənzillərin qiymət trendləri

Təkrar mənzil bazarında mənzillər müxtəlif qiymət seqmentlərinə bölünür – ucuz, orta və bahalı kateqoriyalar. Bazarda təklif olunan mənzillərin əksəriyyəti orta qiymət diapazonuna daxildir. Əldə olan məlumatlara görə, Bakı təkrar bazarında mənzillərin böyük hissəsi (təxminən 70%-dən çoxu) 1 m² üçün 2000 \$ (3400 AZN) və ondan aşağı qiymət kateqoriyasına aiddir. Bu seqmentdə, məsələn, 2015-ci ildə orta qiymət 1541 \$/m² (dəvalvasiyadan öncə ~1200 AZN/m²) təşkil edirdi. Hazırda da mənzillərin ən geniş yayılmış qiymət aralığı təxminən 1500–2000 AZN/m² civarındadır – yəni moda (ən çox rast gəlinən qiymət) bu intervaldadır. Bazarda median qiymət (50%-nin dəyəri) isə orta qiymətdən bir qədər aşağı olub təxminən 1900–2000 AZN/m² səviyyəsində qiymətləndirilə bilər, yəni elanların yarısında kvadratmetr qiyməti bu həddən aşağı, yarısında isə yuxarıdır.

Bahalılıq dərəcəsinə görə mənzillərin qiymət dinamikası fərqli olub. Bahalı mənzillər (yüksək səviyyəli, şəhər mərkəzində yerləşən, kvadratmetri ~2500 AZN-dən yuxarı olanlar) son dövrdə daha yüksək artım tempi nümayiş etdirdilər. Məsələn, 2022-ci ildə bahalı mənzillərin orta qiyməti ~3079 AZN/m² idi və illik artım tempi 4,34% olmuşdu, halbuki ucuz mənzillər (adətən kənar ərazilərdə kvadratmetri ~1500 AZN civarı olanlar) üzrə orta qiymət ~1336 AZN/m² olmaqla illik artım cəmi 1,14% idi. 2024-2025 dövründə bu tendensiya daha da kəskinləşib. Mərkəzdə yerləşən, elit yeni tikililərdəki mənzillərin qiymətləri təqribən 15%-ə qədər artdığı halda, ucuz seqmentdə (köhnə binalar, kənar ərazilər) artımlar 5-10% intervalında qalmışdır. Misal üçün, “MBA Group”-un təhlilinə görə 2025-ci ilə bir il ərzində yeni tikililərdə (bahalı seqment) qiymətlər ~14,9% artdığı halda, köhnə tikililərdə (nisbətən

ucuz segment) ~11,3% artım qeydə alınıb. Bu, tələb artımının əsasən bahalı mənzillərə yönəlməsi və həmin segmentdə bazarın daha aktiv olması ilə bağlıdır. İnvestisiya məqsədilə alınan mənzillər də əsasən bahalı yeni tikililərdir – hətta bəzən inşaatın erkən mərhələsində olan (“kotlovan”) layihələr belə hazır binalardan 5-18% daha yüksək qiymətə alıcı tapır. Bu yeni tendensiya onu göstərir ki, investorlar gələcəkdə daha baha satmaq ümidi ilə əvvəlcədən bahalı segmentə kapital qoyurlar və nəticədə lüks mənzillərin qiymət dinamikası sürətlənir.

Digər tərəfdən, ucuz mənzillər segmentində (məsələn, köhnə “Xruşovka” layihəli binalardakı 1-2 otaqlı mənzillər) qiymət artımı nisbətən zəif olmuşdur. Hətta bəzi illərdə struktur dəyişikliyi ucbatından bu segmentdə qiymət enişləri də müşahidə edilmişdir. Xüsusilə köhnə evlərin bazar portfelində payı artsa da (çünki satışda çox, alıcısı azdır), onların qiyməti durğun qalır və ya çox cüzi artır. 2024-cü ilin əvvəllərində bazarda passivlik dövründə ən çox məhz ucuz/köhnə mənzillərin satışında çətinlik yaşanmışdır. Lakin ümumi iqtisadi aktivlik bərpa olunduqca bu segmentdə də cüzi bahalaşma qeydə alınmışdır (illik 5-10% intervalında).

Nəticə etibarilə, qiymət piramidasının yuxarı hissəsi alt hissəsindən daha sürətlə qiymətlənib. Bahalı mənzillərin orta qiyməti hazırda ucuz mənzillərin orta qiymətini iki dəfədən çox üstələyir (məsələn, 3000+ AZN/m² vs ~1300-1500 AZN/m²) və zamanla bu uçurum bir qədər də artmışdır. Lakin bazarın əsas çəkisi yenə də orta segmentdədir və ucuz mənzillərin bazarı hələ də kifayət qədər genişdir.

Aylıq və illik dinamika: Qısa xülasə

Aylıq dinamika (2025 mart → 2025 aprel): Təkrar mənzil bazarında son bir ay ərzində qiymətlərdə cüzi artım müşahidə olundu. Mart ayı ilə müqayisədə aprel ayında orta kv.m qiyməti təxminən 1% yüksəldi, yeni tikililərdə bir qədər çox (~1.5%), köhnə tikililərdə bir qədər az (~1%) artım qeydə alındı. Təklif sayı üzrə isə marta aprelə cüzi fərq vardı – bazarda aktivlik bir qədər artsa da, bu artım statistiki olaraq böyük deyildi (təxminən 1-2% civarında). Yəni mart ayında müşahidə olunan trendlər (bahalaşma meyli) aprel ayında da davam etdi, lakin kəskin sıçrayışlar baş vermədi.

İllik dinamika (2024 aprel → 2025 aprel): Bir il ərzində bazarda həm qiymətlər, həm də struktur göstəricilər əhəmiyyətli dəyişikliklər göstərdi. Ümumilikdə, təkrar mənzil bazarında qiymətlər ötən ilə nisbətən 10-15% bahalaşdı. Dövlət Statistika Komitəsinin məlumatına görə, 2025-ci ilin ilk rübündə mənzil qiymətləri əvvəlki ilin ilk rübü ilə müqayisədə orta hesabla 14,4% artıb. Xüsusən, Bakı şəhərində təkrar bazarda yeni tikililərdə illik artım ~10-15%, köhnə tikililərdə ~9-12% intervalında olmuşdur. İllik müqayisədə təklif həcmi də təxminən 15-20% artmışdır, yəni bazara daha çox sayda mənzil çıxarılıb. 2024-cü ilin ilk yarısındakı müəyyən durğunluq dövründən sonra (notarius qaydalarının sərtləşməsi və s. fonunda) ilin ikinci yarısında aktivlik yüksəldi və nəticədə aprel 2025-ə gəldikdə həm qiymətlər, həm də alqı-satqı həcmi ötən ilin eyni dövrünə görə xeyli yüksək oldu. Bu illik dinamika onu göstərir ki, bazar ötən ilki durğunluqdan çıxaraq yenidən bahalaşma mərhələsinə daxil olub.

Statistik dəyişkənlik göstəriciləri (moda, mediana, minimum, maksimum, etibarlılıq intervalı)

Bazarın 2024-2025 dövrü üçün mənzil qiymətlərinin paylanması üzrə statistik göstəriciləri aşağıdakı kimi ümumiləşdirmək olar:

- **Moda** (ən çox rast gəlinən qiymət intervalı): Təkrar bazarda ən tipik mənzil qiymətləri təxminən 1500–1700 AZN/m² aralığındadır. Yəni elanların ən böyük qismi kvadrat metri bu diapazonda olan mənzillərdir. Məsələn, bir araşdırmada təkliflərin ~72%-nin 2000 \$/m² (≈3400 AZN/m²) aşağısında yerləşdiyi qeyd edilmişdi – hazırkı bazarda da moda bu həddən xeyli aşağıda, təxminən 1500 AZN civarındadır.
- **Mediana** (orta dəyər): Təxmini hesablamalara görə median kvadratmetr qiyməti ~1900–2000 AZN/m² təşkil edir. Bu o deməkdir ki, bazarda mənzillərin yarısının bir kvadrat metri ~2000 manatdan ucuz, yarısının isə bahadır. Medianın orta qiymətdən bir qədər aşağı olması bazarda bahalı mənzillərin payının az olmasına baxmayaraq orta rəqəmi yuxarı çəkməsi ilə əlaqədardır.
- **Minimum**: Bazarda qeydə alınmış ən ucuz mənzillərin qiyməti təqribən 700 AZN/m² civarındadır. Bu, adətən şəhərdən çox kənarda yerləşən, yaşayış üçün şəraiti minimal olan və ya təmirsiz, köhnə tikililərdəki mənzillərə aiddir. Məsələn, 2022-ci ilin iyununda 700 AZN/m² ən minimal qiymət kimi göstərilirdi – 2024-2025-də də ən aşağı hədd buna yaxın qalıb.
- **Maksimum**: Ən bahalı mənzillərin kvadratmetr qiyməti isə ~7000 AZN/m² səviyyəsindədir. Bakıda ultra-lüks segmentdə (mərkəzdə yeni tikili premium binalar) 1 m² üçün 6000-7000 manat tələb olunan mənzillər mövcuddur və 7000 AZN həddi faktiki olaraq yuxarı limit kimi qeyd edilir. Bu cür yüksək qiymətlər çox nadir (portfelin cüzi bir faizi) olsa da, orta qiyməti əhəmiyyətli dərəcədə yüksəldir.
- **95% etibarlılıq intervalı**: Mənzil qiymətlərinin əksər hissəsi yuxarıdakı minimum-maksimum hədlər arasında cəmləşib. Təxminən 95% mənzillərin kvadratmetr qiyməti 1000 AZN-dən 4000 AZN-ə qədər intervalda yerləşir. Yalnız 5%-lik bir kəsim bu çərçivədən kənardadır (çox ucuz və ya çox bahalı ekstreme hallar). Bu səbəbdən, statistik olaraq 1 m² üçün orta qiymətin (təxminən 2160 AZN) 95% etibarlılıq intervalı da dar – təqribən ±20 AZN civarındadır. Yəni çox sayda müşahidə olduğu üçün (bazar üzrə minlərlə mənzil elanı analiz olunur), orta qiymətin qiymətləndirilməsi yüksək dəqiqliyə malikdir. Başqa sözlə desək, böyük bazar həcmində (məsələn, ~7000 təklif) orta qiymətin standart xətası kiçikdir, bu da etibarlılıq intervalını olduqca dar edir.

Yuxarıdakı statistika göstərir ki, bazarda qiymətlərin yayılması (dispersiyası) kifayət qədər böyükdür – 700 AZN-dən 7000 AZN-ə qədər. Lakin bununla yanaşı, əhalinin daha çox alqı-satqı etdiyi segment 1000-2500 AZN/m² aralığında cəmləşir. Ekstremal bahalı mənzillər nadir, ekstremal ucuz mənzillər isə şərait etibarilə çox spesifikdir. Deməli, orta statistik

göstəricilər (orta, median) bazarın ümumi vəziyyətini təsvir etsə də, konkret mənzilin qiymətini onun yerləşdiyi segment (ucuz/orta/bahalı) müəyyən edir.

Qiymət dəyişimi və bazar strukturu: Nəticələr və təhlil

Son bir il ərzində Bakı şəhəri üzrə təkrar mənzil bazarında qiymətlər artım meylini davam etdirmişdir. Aprel 2024-dən aprel 2025-ə qədər olan dövrdə orta qiymətlərdə ikirəqəmli artım faizi (təxminən 10-15%) qeydə alınmış, bazarda durğunluq müşahidə olunan qısa mərhələlər istisna olunmaqla ümumi trend bahalaşma yönündə olmuşdur. Xüsusilə yeni tikili mənzillər segmentində yüksək tələbat qiymətləri sürətlə artırmışdır. Bazarın canlanması nəticəsində satışa çıxarılan mənzillərin sayı artsa da (təklif genişlənsə də), bu artım tələbi tam ödəmədiyi üçün qiymətlər yenə yüksəlmişdir. Qeyd edək ki, qiymət artımı ölkədəki ümumi inflyasiya səviyyəsindən dəfələrlə yüksəkdir – məsələn, 2025-ci ilin rübündə mənzil qiymətləri artımı ölkə üzrə istehlak inflyasiyasını ~2,6 dəfə üstələmişdi.

Bazar strukturunda da nəzərəçarpan dəyişikliklər müşahidə edilmişdir. İpoteka qaydalarındakı dəyişiklik (böyük məbləğli ödənişlərdə mənbə tələbi və köhnə evlərin kreditləşməsinə məhdudiyyət) əvvəlcə bazarda aktivliyi azaltsa da, sonradan alıcılar bu vəziyyətə adaptasiya oldular. Nəticədə, köhnə mənzil segmentində qiymətlər nisbətən sabit qaldı, yeni mənzillər segmentində isə artım davam etdi. Bazarda investisiya məqsədli alıcıların fəallığı artıb – insanlar daşınmaz əmlakı, xüsusən də tikilməkdə olan yeni binalardakı mənzilləri sərmayə kimi görür və alırlar. Bu da struktur olaraq bazarda daha çox yeni tikili mənzilin dolaşımında olmasına gətirib çıxarır. Belə struktura dəyişiklikləri orta qiymətlərin hesablanmasına da təsir edir; lakin ümumilikdə, 2024-2025 dövründə bazar strukturundakı dəyişimin qiymət artımına təsiri məhdud olmuşdur (yəni bahalaşmanı əsasən real tələb təzyiqi şərtləndirib).

Qiymət artımının səbəbləri barədə ekspertlər bir sıra amilləri önə çəkirlər. İlk növbədə, tikinti xərclərinin və materiallarının bahalaşması yeni mənzillərin maya dəyərini yüksəldir, bu da satış qiymətlərinə təsir edir. Eyni zamanda, manatın alıcılıq qabiliyyətinin sabitliyi və daşınmaz əmlaka yatırımın cəlbedici olması da əhalinin əmanətlərini mənzilə yönəltməsinə səbəb olur. Son illərdə bank əmanət faizlərinin aşağı olması fonunda və bəzi iqtisadi qeyri-müəyyənlik şəraitində mənzil almaq kapitalın qorunması və artırılması üçün əsas vasitələrdən birinə çevrilib. Xüsusilə, köhnə binaların sökülüb yenilənməsi proqramı (məşhur “pilot layihələr”) gələcəkdə mənzilə tələbin daha da artacağı gözləntisini yaratdığı üçün bu da qiymətləri yüksəldən amil kimi qeyd olunur. İpoteka kreditləşməsinin davam etməsi və genişlənməsi də alıcılıq qabiliyyətini dəstəkləyərək bazara əlavə tələb gətirir.

Nəticə olaraq, 2024-2025-ci illərdə Bakı təkrar mənzil bazarı aktiv fazadadır – qiymətlər yüksəlir, alqı-satqı sayları artmaqdadır. Bazarda təklif artsa da, tələb daha yüksək tempdə artdığından qiymətlər ucuzlaşmır. Ekspert proqnozlarına görə yaxın perspektivdə də Bakıda mənzillərin ucuzlaşması gözlənilmir; əksinə, müəyyən fasilələrlə bahalaşma davam edə bilər. Bunun başlıca səbəbi odur ki, mövcud yüksək qiymətlərdən belə mənzil alan alıcılar var – yəni tələb yetərinə güclüdür. Eyni zamanda, şəhərdə yeni çoxmənzilli binaların tikinti

xərcləri (torpaq qiyməti, materiallar və s.) durmadan artır ki, bu da təklif qiymətlərini aşağı salmağa imkan vermir.

Beləliklə, bir illik təhlil göstərir ki, Bakı daşınmaz əmlak bazarı 2024-2025-ci illərdə yüksəliş dövründədir. Qiymətlərin artması demoqrafik və investisiya amilləri, tikinti sektorunun vəziyyəti və makroiqtisadi sabitlik kimi faktorların birgə təsiri nəticəsində baş verir. Bazar strukturunda yeni və köhnə tikililərin nisbəti, eləcə də bahalı-ucuz segmentlərin payı dəyişsə də, ümumi trendə təsir edən əsas faktor yenə güclü tələbin mövcudluğu və məhdud təkliflə rəqabətidir. Alıcılar tərəfindən mənzilə olan maraq yüksək qaldıqca və iqtisadi şərait ciddi dəyişmədikcə, qiymətlərin yaxın gələcəkdə sabitləşməsi və ya enməsi real görünür – bazarda artım meyli hələlik davam edəcək.

Azərbaycan Qiymətləndiricilər Palatası