



ABB-NİN TƏDQIQATLAR SERİYASI

Bakı şəhəri üzrə daşınmaz əmlak bazarının təhlili

IV buraxılış

Dekabr 2025

Xülasə

- ✓ 2025-ci ilin ilk üç rübündə mənzil bazarı 2024-cü ilin ehtiyatlı və qeyri-sabit mərhələsindən çıxaraq, qiymətlərin bərpası və investisiya marağının artdığı daha balanslı mərhələyə keçid edib.
- ✓ 2025-ci ildə fərdi yaşayış evləri bazarı qiymətlərin bərpasından sonra daha stabil və proqnozlaşdırıla bilən mərhələyə keçmişdir.
- ✓ 2025-ci ildə torpaq bazarı məhdud təklif və yerləşmə üstünlükləri fonunda dəyərini qoruyaraq uzunmüddətli investisiya aktivinə çevrilmişdir.
- ✓ 2025-ci il qeyri-yasayış bazarında şokdan sonra adaptasiya mərhələsi olub; qiymətlər mülayim korreksiya və bərpa ilə stabilləşərək bazarın struktur risklərinə uyğunlaşmışdır.
- ✓ 2025-ci ildə ofis sahələri bazarda dəyər qazanan əsas aktivə çevrilmişdir.
- ✓ 2026-cı ildə kütləvi söküntü və köçürmə üçün vəsait ayrılmaması yaşayış sahələrinin icarə qiymətlərinin sabitliyini qoruyacağına səbəb ola bilər.

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

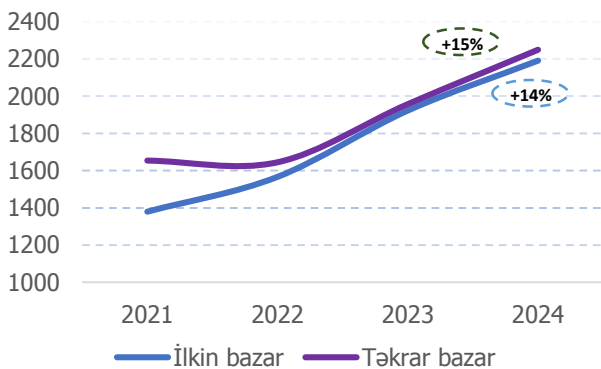
- ✓ Daşınmaz əmlak – üzərində hüquqlar dövlər qeydiyyatına alınmalı olan torpaq sahələri, yer təki sahələri və torpaqla möhkəm bağlı olub təyinatına tənəsübsüz (hədsiz) zərər vurulmadan yerinin dəyişdirilməsi mümkün olmayan bütün əşyalar, o cümlədən binalar, qurğular, yaşayış və qeyri-yasayış sahələri, 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.

Daşınmaz əmlak bazarında bahalı segment üzrə tələbat azalmışdır.

Son dövrlərdə daşınmaz əmlak bazarı üzrə aparılan müşahidələr göstərir ki, xüsusilə yüksək qiymət segmentinə aid olan əmlakların satışında aktivlik nəzərəcarpacaq dərəcədə azalmışdır. Bahalı əmlaklar üzrə bazar tələbi zəifləməkdədir. Bu tip obyektlər ya uzun müddət satışda qalır, ya da onların qiymət artım tempinin daha münasib qiymət segmentləri ilə müqayisədə dayanması müşahidə olunur. Bu tendensiyanın əsas səbəblərindən biri bazarda qiymətlərin artıq pik həddə yaxınlaşması və alıcıların yüksək büdcəli alışlara daha ehtiyatlı yanaşmasıdır. Digər mühüm amil kimi ipoteka kreditləri üzrə mövcud limitlərin nisbətən aşağı olması qeyd edilə bilər. Bu vəziyyət alıcıların seçim imkanlarını əsasən daha ucuz qiymət segmentinə aid mənzillərlə məhdudlaşdırır və nəticədə münasib qiymətli əmlakların bazarda daha likvid olduğu təəssüratı formalaşdırır. Sözügedən likvidlik yalnız sosial ehtiyaclarla deyil, eyni zamanda investisiya baxımından da bu segmentə olan marağın artması ilə müşayiət olunur. Bununla yanaşı, mənzil bazasında satışa çıxarılan obyektlərin ekspozisiya müddətinin uzanması tendensiyası müşahidə edilir. Yəni mənzillərin bazarda qalma müddəti əvvəlki dövrlərlə müqayisədə artmışdır. Bu hal yalnız yaşayış mənzilləri ilə məhdudlaşmır, eyni zamanda kommersiya obyektləri, torpaq sahələri və digər daşınmaz əmlak növləri üçün də keçərlidir. Ekspozisiya müddətinin uzanması bazarda təklif və tələbin nisbətində dəyişiklik olduğunu və alıcıların qərarvermə prosesində daha selektiv davrandığını göstərir. Ümumilikdə, mövcud bazar şəraiti qiymət artımlarının yavaşladığı, alıcı davranışlarının daha rəasional xarakter aldığı və investisiya marağının daha əlçatan qiymət segmentlərinə yönəldiyi bir mərhələ kimi qiymətləndirilə bilər.

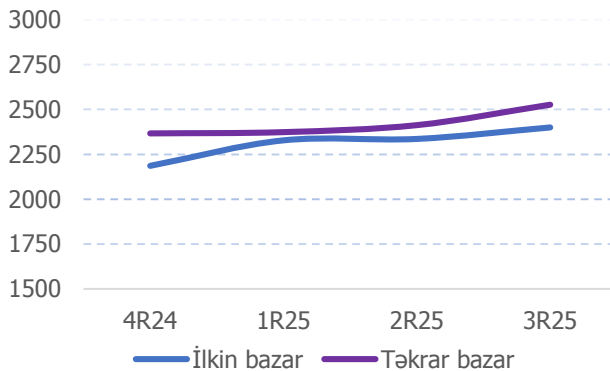
Mənzil bazasında qiymət artımı müşahidə edilmişdir.

Cədvəl 1: Mənzil bazasında illər üzrə qiymət dəyişikliyi (AZN / m²)



2024-cü ildə bazarda dalğalanma müşahidə olunmuşdur. Xüsusilə 3-cü rübdə ilkin bazarda zəifləmə baş vermiş, eyni dövrdə təkrar bazar nisbətən daha dayanıqlı qalmışdır. Bu, alıcıların riskdən yayınaraq hazır mənzillərə üstünlük verməsi ilə izah oluna bilər. 2024-cü ilin 4-cü rübü dönüş nöqtəsi kimi çıxış edir. Həm ilkin, həm də təkrar bazarda artım başlamış və bazar gözləntiləri müsbət istiqamətdə formalaşmışdır.

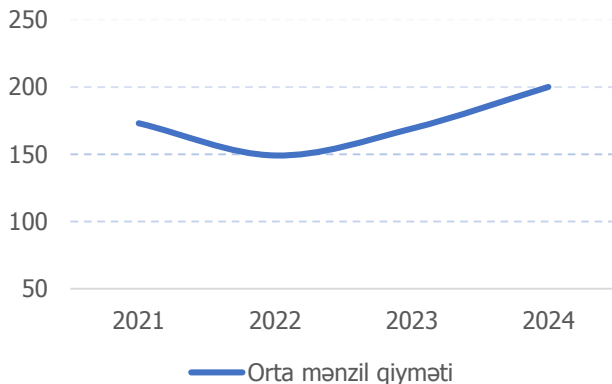
Cədvəl 2: Mənzil bazasında rüblər üzrə qiymət dəyişikliyi (AZN / m²)



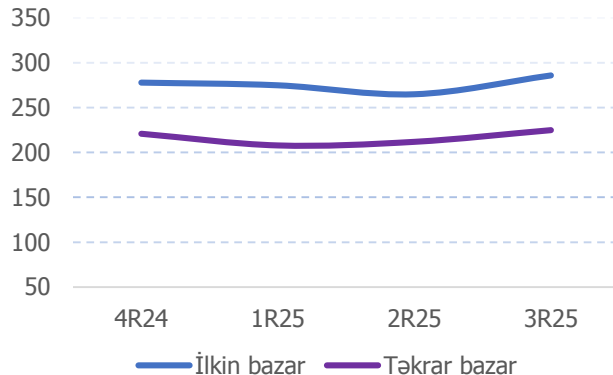
2025-ci ilin ilk üç rübündə ardıcıl və stabil artım qeydə alınmışdır. İlkin bazarda artım tempi daha yüksəkdir ki, bu da tikinti şirkətlərinin daha çevik qiymət və ödəniş şərtləri təklif etməsi ilə əlaqələndirilə bilər. İlkin bazar 4R24 → 3R25 dövründə +9,8%, Təkrar bazarda +6,8% artım müşahidə etmişdir. Bu, ilkin bazanın artım tempinə görə daha aktiv olduğunu göstərir. Qiymət fərqi kəskin şəkildə daralır. 2024-cü ilin IV rübündə təkrar bazar qiymətləri ilkin bazar qiymətlərindən +8,2% yüksək olduğu halda, 2025-ci ilin I rübündə bu fərq cəmi +1,9%-ə enmişdir. Bu, ilkin bazanın rəqəbat qabiliyyətinin gücləndiyini göstərən əsas dəyişikliklərdən biridir.

Daşınmaz əmlak bazarında təklif edilən bir mənzilin orta qiyməti artmışdır.

Cədvəl 3: Təkrar bazarda bir mənzilin orta təklif qiyməti (min manatla)

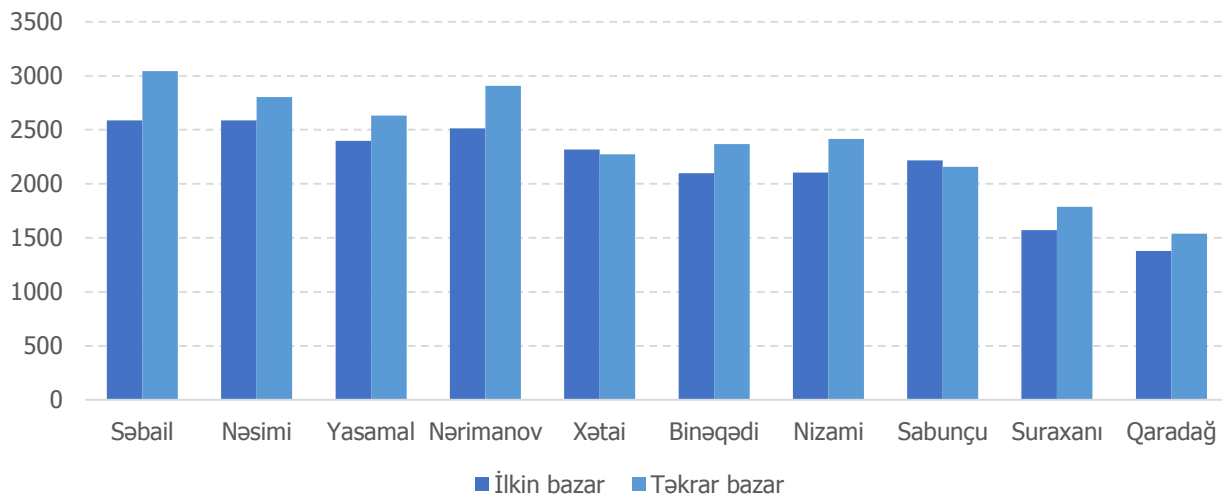


Cədvəl 4: Mənzil bazarında rüblər üzrə orta təklif qiyməti (min manatla)



2024-cü il mənzil bazarı üçün qeyri-sabit və keçid dövrü xarakteri daşıyıb. 2024-cü il bazarda ehtiyatlı davranışın, riskdən yayınmanın və alıcıların daha çox hazır mənzillərə yönəlməsinin üstünlük təşkil etdiyi il olmuşdur. 2025-ci ildə mənzil bazarında qiymət dinamikası daha aydın mərhələlər üzrə formalaşıb. İlkin bazarda orta təklif qiyməti 1R25–2R25 dövründə –3,6% azalaraq 275,000 manatdan 265,000 manata enmişdir. Bu, alıcıların ehtiyatlı davranışı və bazarda qısamüddətli gözləmə mövqeyi ilə izah oluna bilər. Lakin 2025-ci ilin III rübündə qiymətlər +7,9% artaraq 286,000 manata yüksəlmişdir və bu, 2025-ci ilin ən yüksək göstəricisi olmuşdur. Təkrar bazarda 2025-ci ilin əvvəlində daha kəskin korreksiya müşahidə olunmuşdur. 4R24–1R25 dövründə orta təklif qiyməti –5,9% azalaraq 221,000 manatdan 208,000 manata enmişdir. Buna baxmayaraq, 2R25–3R25 mərhələsində təkrar bazar ardıcıl artıma keçərək rüblük əsasda +6,1% yüksəlmişdir. 2025-ci ilin ikinci yarısına doğru bazarda bərpa və aktivləşmə əlamətləri güclənmişdir. Hər iki bazarda qiymət artımı müşahidə olunur ki, bu da mövsümi canlanma, investisiya yönümlü alımlar və daşınmaz əmlakın qoruyucu aktiv kimi qəbul edilməsi ilə əlaqələndirilə bilər. İlkin və təkrar bazar arasında qiymət fərqi 2025-ci il boyunca nisbətən stabil qalıb. 2025-ci ilin I rübündə ilkin bazar təkrar bazardan təxminən 32%, III rübdə isə 27% baha olub. Bu, ilkin bazanın qiymət üstünlüyünü qoruduğunu, lakin təkrar bazanın da artım tempini saxladığını göstərir.

2025-ci ilin ilk 3 rübündə Səbail, Nəsimi və Nərimanov rayonlarında ilkin bazarda mənzillərin 1kv.m sahəsinin orta qiyməti 2,500 manatı üstələmişdir.

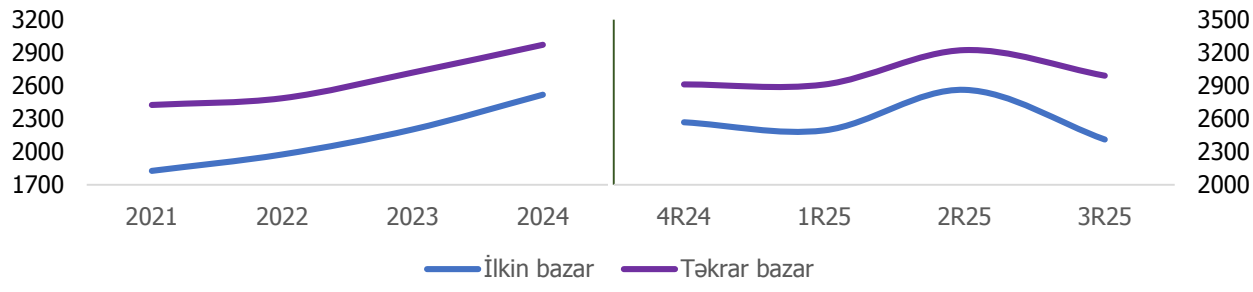


2024-cü ilin orta qiymətləri ilə müqayisədə 2025-ci ilin ilk 3 rübü ərzində ilkin mənzil bazarında orta qiymətdə ən çox bahalaşma Suraxanı və Binəqədi rayonlarında müvafiq olaraq, 19% və 16% olmaqla qeydə alınmışdır. Təkrar mənzil bazarında isə bu göstərici Nəsimi və Qaradağ rayonlarında 10% olmaqla müşahidə edilib.

Bütün rayonlar üzrə 2025-ci ildə təkrar bazar qiymətləri ilkin bazar qiymətlərindən hər zaman 5–15% yüksək olmuşdur. Bu, alıcıların hazır mənzillərə üstünlük verməsini və bazarda təklifin məhdud olduğunu göstərir.

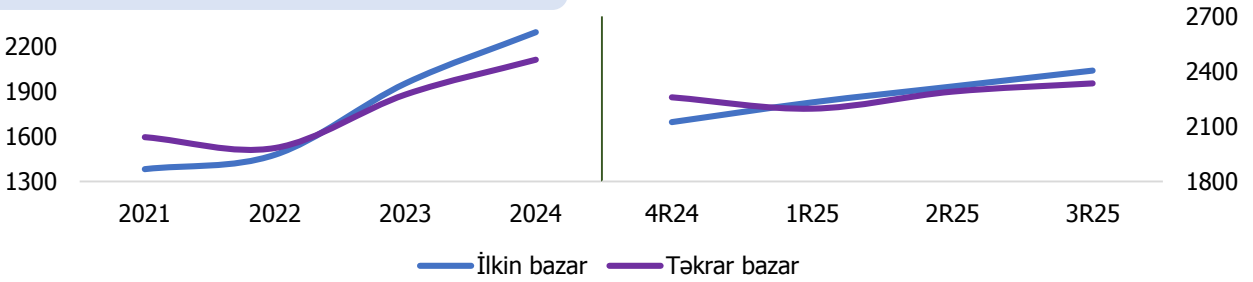
Mənzil bazarında Səbail rayonu ən yüksək mənzil qiymətləri ilə liderliyini qoruyub.

Cədvəl 5: Səbail rayonu (AZN/m²)



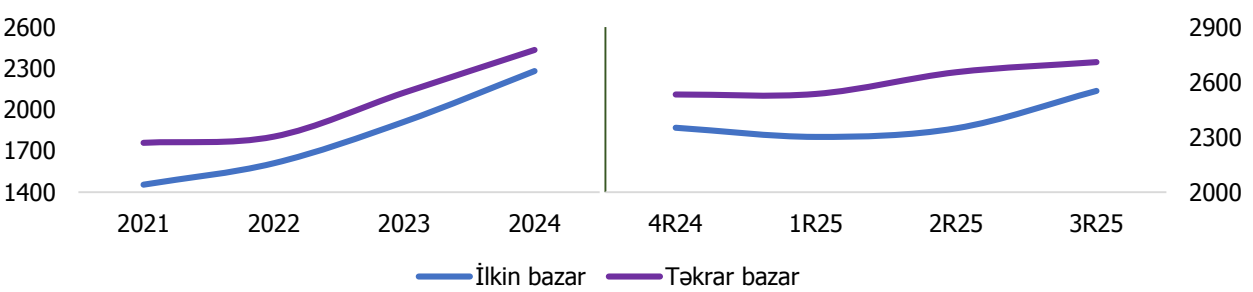
2025-ci ildə qiymət dinamikası qeyri-bərabər və dalğalı olmuşdur. İlkin bazarda 1R25–2R25 dövründə orta qiymət +14,8% artaraq 2,493 manatdan 2,862 manata yüksəlsə də, III rübdə –15,8% azalaraq 2,410 manata enmişdir. Bu, ilkin bazarda tələbin daha dəyişkən olduğunu göstərir. Təkrar bazar 2025-ci ildə daha dayanıqlı davranmışdır. 1R25–2R25 dövründə qiymətlər +10,7% artmış (2911 → 3223), III rübdə isə –7,2% korreksiya müşahidə olunmuşdur. İlkin bazarla müqayisədə eniş daha məhduddur. 2025-ci ilin II rübü hər iki bazar üçün pik mərhələdə olmuşdur. Bu dövrdə həm ilkin, həm də təkrar bazarda son illərin ən yüksək rüblük göstəriciləri qeydə alınıb ki, bu da mövsümi aktivlik və investisiya yönümlü alımların artması ilə izah oluna bilər. 2025-ci ilin III rübündə qiymətlərin geri çəkilməsi müşahidə olunur. Hər iki bazarda eniş baş versə də, ilkin bazarda azalma daha kəskin görünür. Bu, alıcıların yenidən gözləmə mövqeyinə keçməsi və qiymətlərin yüksək səviyyədə korreksiyası ilə əlaqələndirilə bilər.

Cədvəl 6: Xətai rayonu (AZN/m²)



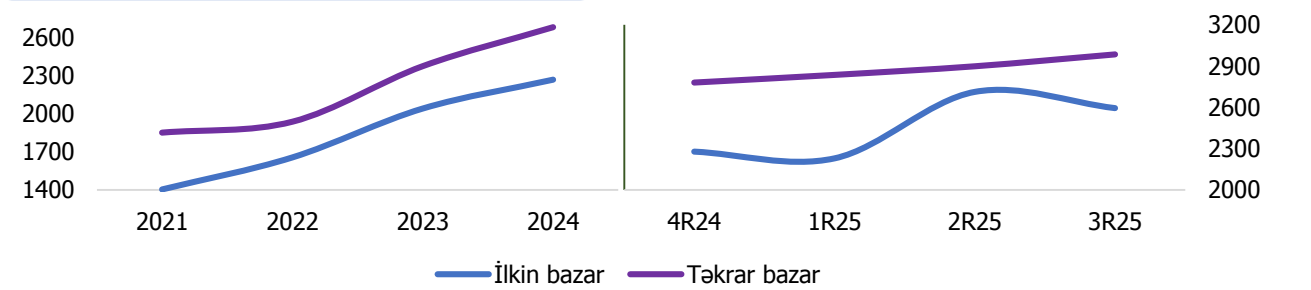
2024-cü il əsasən qiymətlərin aşağı istiqamətli korreksiyası ilə yadda qalmışdır. 2025-ci ildə qiymət davranışı tamamilə fərqli trayektoriya üzrə formalaşılıb. İlkin bazarda ardıcıl və stabil artım müşahidə olunmuşdur. 1R25 → 3R25 dövründə qiymətlər +7,8% yüksəlmişdir. Bu dinamika ilkin bazarda tələbin bərpa olunduğunu və bazarın yenidən aktiv fazaya keçdiyini göstərir. Təkrar bazarda artım daha mülayim, lakin davamlı olmuşdur. 2025-ci ilin ilk 3 rübü ərzində artım +6,3% təşkil etmişdir. Bu, təkrar bazarın artıq yüksək baza səviyyəsində olduğunu və daha stabil inkişaf etdiyini göstərir. 2025-ci ildə ilkin və təkrar bazar arasında qiymət fərqi əhəmiyyətli dərəcədə bağlanır. 2024-cü ilin IV rübündə ilkin bazar təkrar bazardan –6,0% ucuz olduğu halda, 2025-ci ilin III rübündə ilkin bazar artıq təkrar bazardan +3,0% baha olub.

Cədvəl 7: Yasamal rayonu (AZN/m²)



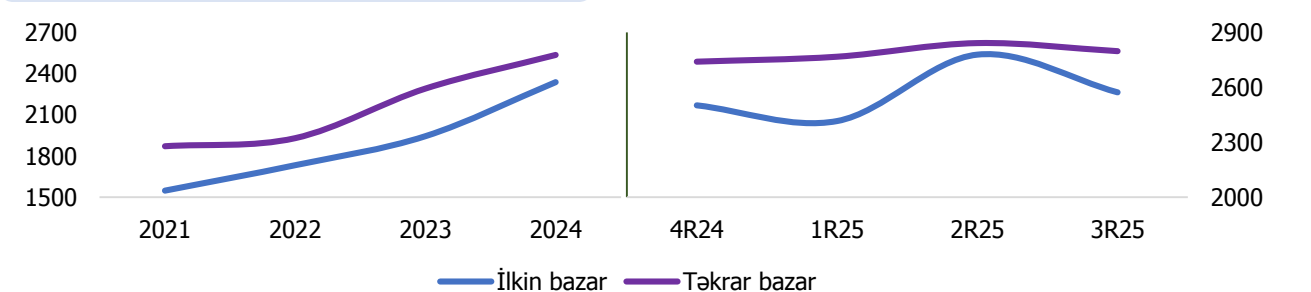
2024-cü ildə qiymətlər dalğalı, lakin ümumilikdə artan trayektoriya üzrə hərəkət etmişdir. İlkin bazarda 1R24 → 2R24 dövründə +9,5% artımdan sonra III rübdə –3,4% korreksiya müşahidə olunub, il isə IV rübdə yenidən artımla tamamlanıb. Təkrar bazarda isə 2024-cü il boyunca fasiləsiz yüksəliş qeydə alınıb və il üzrə ümumi artım +10,7% təşkil etmişdir. İlkin bazarda 1R25 → 3R25 dövründə qiymətlər +10,9% yüksələrək 2,300 manatdan 2,551 manata çatıb. Xüsusilə III rübdə rüblük artım +8,7% təşkil edib ki, bu da yeni layihələrə tələbin artdığını və mövcud təklifin məhdudlaşdığını göstərir. Təkrar bazar 2025-ci ildə də daha mülayim sürətlə artım tempini qoruyub. 1R25 → 3R25 dövründə qiymətlər +6,8% artaraq 2,535 manatdan 2,708 manata yüksəlib. Bu, bazarın artıq yüksək baza səviyyəsində sabitləşdiyini göstərir. İlkin və təkrar bazar arasında qiymət fərqi nisbətən sabit qalıb. 2025-ci ilin III rübündə təkrar bazar ilkin bazardan təxminən +6,2% baha olub ki, bu da alıcıların hazır mənzillərə marağının davam etdiyini göstərir.

Cədvəl 9: Nərimanov rayonu (AZN/m²)



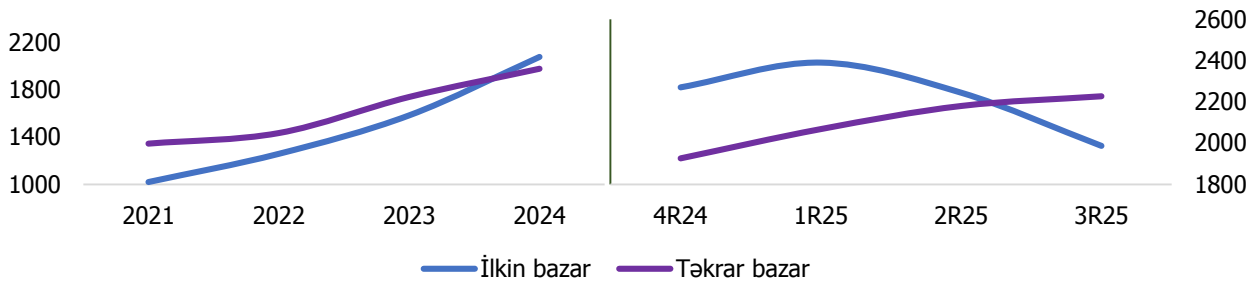
2024-cü ildə ilkin bazar nisbətən dalğalı, təkrar bazar isə ardıcıl artan olub. İlkin bazarda 1R24 → 3R24 dövründə qiymətlər +7,1% yüksəlsə də (2,184 → 2,338), IV rübdə –2,5% korreksiya qeydə alınmışdır. Təkrar bazarda isə 2024-cü il boyunca fasiləsiz artım müşahidə olunub və il üzrə ümumi yüksəliş +6,3% təşkil edib. 2025-ci ilin əvvəlində ilkin bazarda zəifləmə müşahidə olunmuşdur. I rübdə orta qiymət 2,230 manat səviyyəsinə enərək 2024-cü ilin IV rübü ilə müqayisədə –2,2% azalıb. Bu, alıcıların ehtiyatlı davranışı və əvvəlki dövrdə formalaşan yüksək qiymətlərin korreksiyası ilə izah edilə bilər. 2025-ci ilin II rübündə kəskin sıçrayış baş verib. İlkin bazarda rüblük artım +21,7% təşkil edərək 2,230 manatdan 2,713 manata yüksəlib. Bu, təqdim olunan yeni layihələr, məhdud təklif və artan alıcı tələbinin birbaşa göstəricisi kimi çıxış edir. 2025-ci ilin III rübündə qiymətlərdə qismən geri çəkilmə müşahidə olunmuşdur. İlkin bazar 2R25 → 3R25 dövründə –4,4% azalsa da, 2024-cü il ortalama səviyyəsindən hələ də yüksək qalır. Təkrar bazarda isə 2025-ci ildə ardıcıl artım davam edib və 1R25 → 3R25 dövründə +5,3% yüksəliş qeydə alınıb. 2025-ci ilin III rübündə təkrar bazar ilkin bazardan təxminən +15% baha olub. Bu, alıcıların hazır və yerləşməyə hazır mənzillərə marağının davam etdiyini göstərir.

Cədvəl 10: Nəsimi rayonu (AZN/m²)



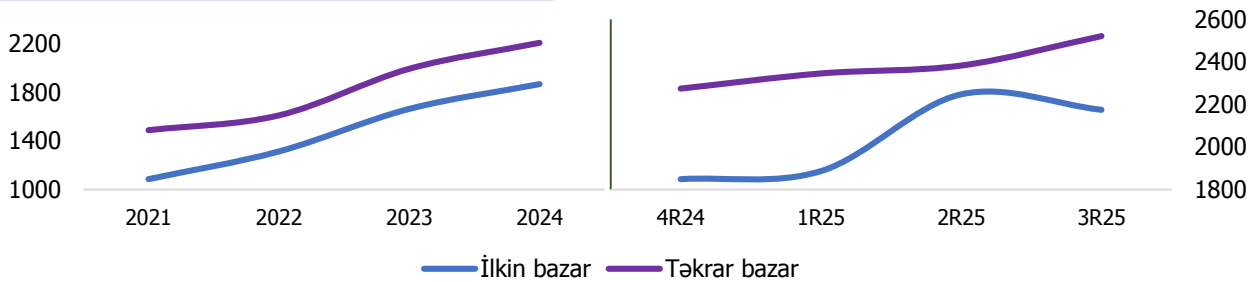
2024-cü ildə həm ilkin həm də təkrar bazarda yüksəliş müşahidə edilmişdir. 2025-ci ilin əvvəlində ilkin bazarda korreksiya izlənilib. 2025-ci ilin I rübündə ilkin bazarda qiymətlər rüblük əsasda –3,4% azalaraq, 2,415 manata enib. Bu, 2024-cü ilin sonunda formalaşan yüksək qiymətlərin qısamüddətli düzəlişi kimi qiymətləndirilə bilər. 2025-ci ilin II rübü ilkin bazar üçün pik mərhələ olmuşdur. Yaz–yay aylarında daşınmaz əmlak bazasında aktivlik artıb. Bu, xüsusilə II rübdə həm ilkin, həm də təkrar bazarda qiymətlərin yüksəlməsini stimullaşdırıb. III rübdə ilkin bazarda -7,4%, təkrar bazarda isə eyni dövrdə eniş -1,6% olmuşdur. 2024-cü ilin sonu – 2025-ci ilin əvvəlində alıcılar qiymətlərin daha da artacağı gözləntisi ilə bazara daha tez daxil olublar. Bu, ilkin bazarda daha kəskin qiymət reaksiyası yaradıb.

Cədvəl 11: Sabunçu rayonu (AZN/m²)



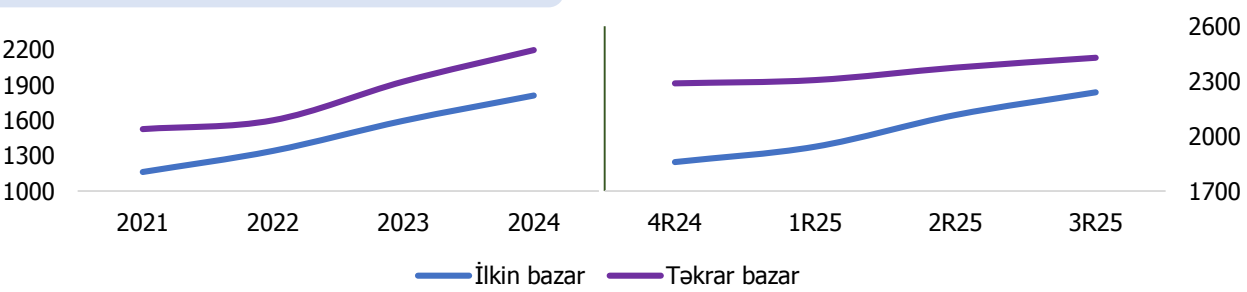
2024-cü ildə ilkin bazar dalğalı, təkrar bazar isə nisbətən qeyri-sabit olmuşdur. İlkin bazarda 1R24 → 2R24 dövründə –8,2% eniş müşahidə olunsada, IV rübdə kəskin artım baş verib və qiymətlər +10,9% yüksələrək 2,270 manata çatıb. Təkrar bazarda isə II rübdə +15,7% artımdan sonra III rübdə –10,1% korreksiya qeydə alınıb. 2025-ci ilin əvvəlində hər iki bazarda yüksəliş müşahidə olunmuşdur. 2025-ci ilin I rübündə ilkin bazar +5,3% artaraq 2,390 manata yüksəlib, təkrar bazarda isə artım +7,4% təşkil etmişdir. Bu mərhələ bazarda gözləntilərin müsbətə döndüyünü göstərir. 2025-ci ilin davamında bazar fərqli trayektoriyalar üzrə hərəkət edib. İlkin bazarda 1R25 → 3R25 dövründə qiymətlərdə –16,9% azalma müşahidə edilib. Eyni dövrdə təkrar bazar ardıcıl artım nümayiş etdirib və qiymətlər +7,7% yüksəlib. Bu, ilkin bazarda tələbin zəiflədiyini, təkrar bazarda isə sabit marağın davam etdiyini göstərir. Yeni layihələrin artması ilkin bazarda rəqabəti gücləndirib və qiymətlərə aşağı təzyiq yaradıb. Təkrar bazar daşınmaz əmlakın dəyər qoruyucu aktiv kimi qəbul edilməsi səbəbindən daha stabil davranıb.

Cədvəl 12: Nizami rayonu (AZN/m²)



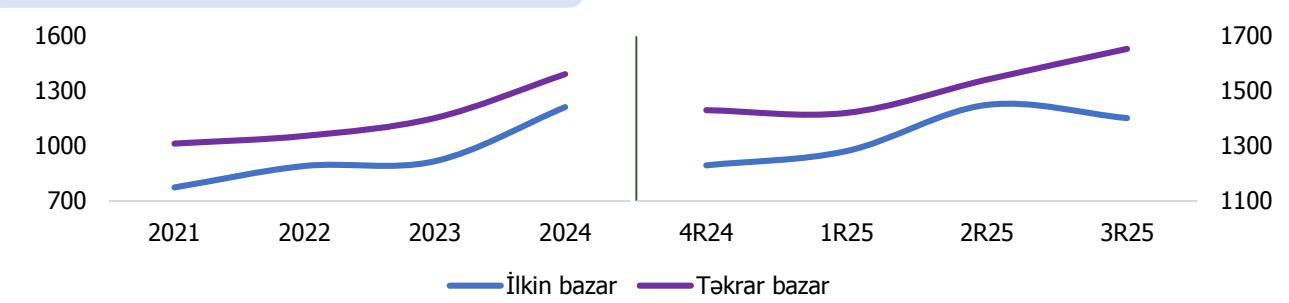
2024-cü ildə Nizami rayonunda bazar nisbətən balanslı, lakin fərqli trayektoriyalar üzrə inkişaf edib. İlkin bazarda il ərzində məhdu d artım müşahidə olunub. 2024-cü ilin əvvəli ilə müqayisədə il sonunda qiymətlər +0,9% yüksəlmişdir. Təkrar bazarda isə daha ardıcıl artım qeydə alınıb və il üzrə ümumi yüksəliş +4,9% təşkil edib. 2025-ci ildə ilkin bazar daha aktiv mərhələyə keçmişdir. 1R25 → 2R25 dövründə ilkin bazarda +19,1% artım baş verib. III rübdə isə qiymətlər –3,2% azalsa da, 2024-cü ilin orta səviyyəsindən xeyli yüksək qalmışdır. Təkrar bazar 2025-ci ildə sabit və güclü artım nümayiş etdirib. 1R25 → 3R25 dövründə qiymətlər +7,4% artaraq 2,346 manatdan 2,521 manata yüksəlib. Xüsusilə 2025-ci ilin III rübündə qeydə alınan artım bazarda investisiya və icarə yönümlü tələbin davam etdiyini göstərir.

Cədvəl 13: Binəqədi rayonu (AZN/m²)



2024-cü ildə Binəqədi rayonunda hər iki bazarda ardıcıl artım müşahidə olunmuşdur. İlkin bazarda 1R24 → 3R24 dövründə qiymətlər +10,0% artmışdır, IV rübdə isə –2,0% cüzi korreksiya qeydə alınıb. Təkrar bazarda isə 2024-cü il ərzində fasiləsiz artım qeydə alınmışdır və il üzrə ümumi artım +7,9% təşkil etmişdir. 2025-ci ildə artım tempi daha da sürətlənib. İlkin bazarda 1R25 → 3R25 dövründə qiymətlər +15,3% artaraq 1,942 manatdan 2,239 manata yüksəlib. Təkrar bazarda isə eyni dövrdə artım +5,3% olub. Bu, ilkin bazarda tələbin daha sürətli artdığını göstərir. 2025-ci ilin III rübündə təkrar və ilkin bazar arasındakı fərq +8,4%-ə qədər azalıb. Bu, ilkin bazarın rəqabət qabiliyyətinin artdığını göstərən amildir. Mərkəzi rayonlarla qiymət fərqi alternativ seçim kimi Binəqədi rayonunu önə çıxarır.

Cədvəl 14: Qaradağ rayonu (AZN/m²)



2025-ci ildə hər iki bazarda artım aydın şəkildə müşahidə edilmişdir. İlkin bazarda 1R25 → 2R25 dövründə +13,1%-li kəskin artım qeydə alınmışdır. III rübdə –3,3% korreksiya olsa da, qiymətlər 2024-cü il səviyyəsindən xeyli yüksək qalır. Təkrar bazarda isə 2025-ci il boyunca fasiləsiz yüksəliş müşahidə olunub və 1R25 → 3R25 dövründə qiymətlər +16,4% artaraq 1,421 manatdan 1,654 manata çatıb. Qiymət fərqlərinin təkrar bazarın xeyrinə genişlənməsi izlənilmişdir. 2024-cü ilin əvvəlində təkrar bazar ilkin bazardan təxminən +9% baha olduğu halda, 2025-ci ilin 3-cü rübündə bu fərq +18%-ə yaxınlaşıb. Qaradağ rayonu üzrə qiymətlər aşağı səviyyədən başladığı üçün artım faizlə daha kəskin görünür. İnfrastruktur və nəqliyyat layihələri ilə bağlı gözləntilər qiymətləri dəstəkləyir. Əlçatan segmentə yönələn tələbin artması xüsusilə təkrar bazarı aktivləşdirir.

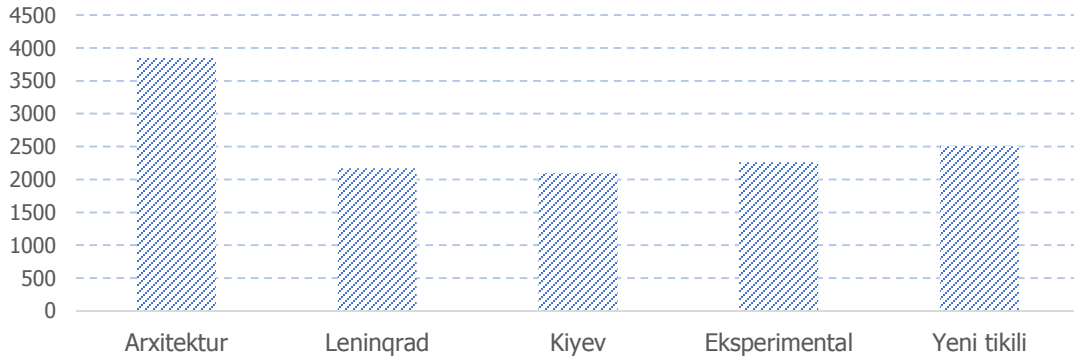
Cədvəl 15: Suraxanı rayonu (AZN/m²)



2025-ci ildə Suraxanı rayonu üzrə həm ilkin, həm də təkrar bazarda artım mərhələsi formalaşılıb, lakin dinamikalar fərqlidir. İlkin bazarda 1R25 → 2R25 dövründə qiymətlər +9,9% artaraq 1,528 manatdan 1,680 manata yüksəlib, III rübdə isə –5,8% eniş qeydə alınıb. Bu, ilkin bazarda tələbin mövsümi olduğunu göstərir. Təkrar bazar 2025-ci ildə daha güclü və stabil artım nümayiş etdirmişdir. 1R25 → 3R25 dövründə qiymətlər +8,9% artaraq 1,730 manatdan 1,884 manata çatıb. Xüsusilə III rübdə müşahidə olunan artım alıcıların hazır və daha risksiz mənzillərə marağının gücləndiyini göstərir. 2024-cü ilin əvvəlində təkrar bazar ilkin bazardan +37% baha olduğu halda, III rübdə bu fərq müvəqqəti olaraq +9%-ə qədər azalmışdı. 2025-ci ilin III rübündə isə fərq yenidən +19% səviyyəsinə yüksəlib. Əlçatan rayon statusu Suraxanı rayonuna olan tələbi canlı saxlayır.

Arxitektural layihəli binalar ən bahalı layihə olmaqda davam edir

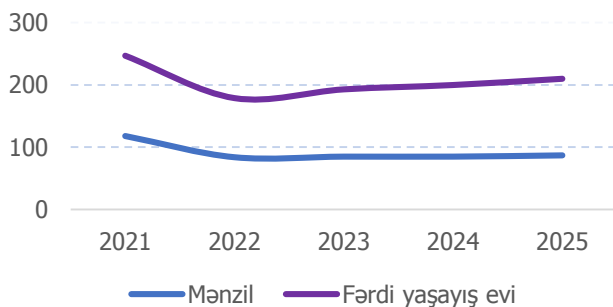
Müxtəlif layihəli binalarda yerləşən mənzillərin sahə qiymətləri aşağıdakı qrafikdə təsvir edilmişdir.



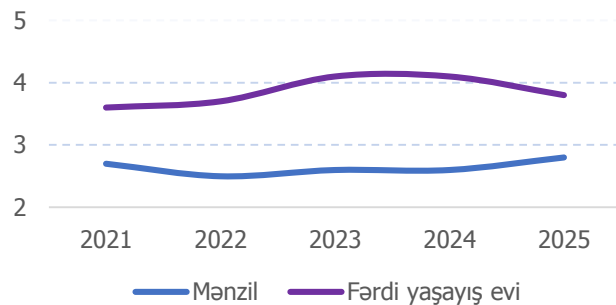
2026-cı il üzrə dövlət büdcəsində paytaxt ərazisində sükünlü və köçürülmə məqsədləri üçün vəsaitin nəzərdə tutulmaması Bakı şəhərində yerləşən köhnə yaşayış fondunun bazar dəyərində mənfi təsir göstərə biləcək amillərdən biri kimi qiymətləndirilə bilər. Xüsusilə Xruşov, Alman və oxşar layihəli binalar əvvəlki dövrlərdə əsasən sükünlü və yenidənqurma proqramları çərçivəsində bazarda maraq doğururdu. Bu binalara olan tələbin mühüm hissəsi onların gələcəkdə sökülərək yeni layihələrlə əvəzlənəcəyi gözləntiləri ilə formalaşırdı. Müvafiq büdcə vəsaitinin ayrılmaması sözügedən gözləntilərin zəifləməsinə və bazar iştirakçılarının davranışının dəyişməsinə səbəb ola bilər. Nəticədə bu kateqoriyaya aid binaların investisiya cəlbediciliyi azalmaqla yanaşı, qiymət artımı potensialı da məhdudlaşa bilər. Bu isə həm alqı-satqı aktivliyinin azalması, həm də qiymətlər üzərində aşağı yönü təzyiqlərin formalaşması ilə nəticələnə bilər. Ümumilikdə, sükünlü və köçürülmə proqramlarının maliyyələşdirilməsində fasilələrin yaranması köhnə layihəli binaların bazar dəyərinin formalaşmasında mühüm rol oynayan əsas amillərdən birinin zəifləməsi deməkdir. Bu vəziyyət Bakı şəhərində köhnə yaşayış fonduna münasibətdə daha ehtiyatlı və rəasional qiymətləndirmə mərhələsinin başlanmasına səbəb ola bilər.

Daşınmaz əmlak bazarında orta yaşayış sahəsi göstəriciləri

Cədvəl 16: Orta yaşayış sahəsi - m²



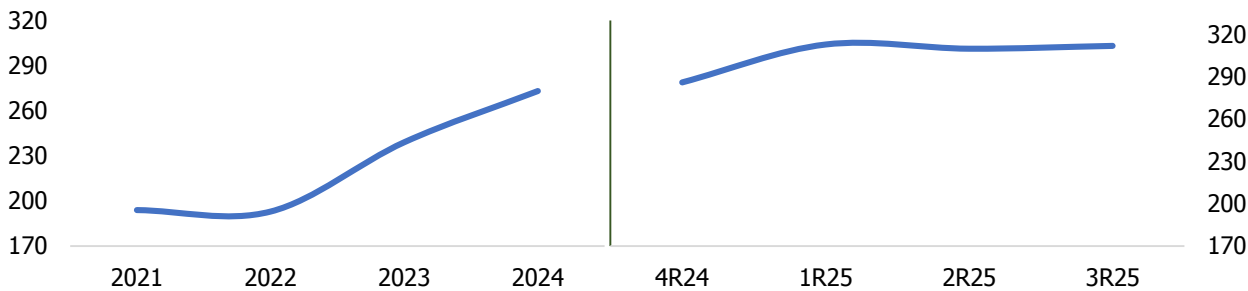
Cədvəl 17: Orta otaq sayı



Mənzillərdə orta yaşayış sahəsi kəskin şəkildə azalıb və son illərdə stabilləşib. 2021-ci ildə orta mənzil sahəsi 118 m² olduğu halda, 2022-ci ildə azalaraq 84 m²-ə düşüb və 2023–2024-cü illərdə bu səviyyədə sabit qalıb. 2025-ci ildə cüzi artımla 87 m² qeydə alınıb ki, bu da bazanın daha kompakt və əlçatan mənzillərə uyğunlaşdığını göstərir. Fərdi yaşayış evlərində isə sahə azalması daha mülayim olub və sonradan bərpa mərhələsinə keçib. 2025-ci ilin 3 rübü ərzində fərdi yaşayış evləri üçün orta sahə 210 m² -ə çatıb.

Fərdi yaşayış evlərinin dəyərində dəyişiklik

Cədvəl 18: Fərdi yaşayış evlərinin orta qiyməti (min manatla)

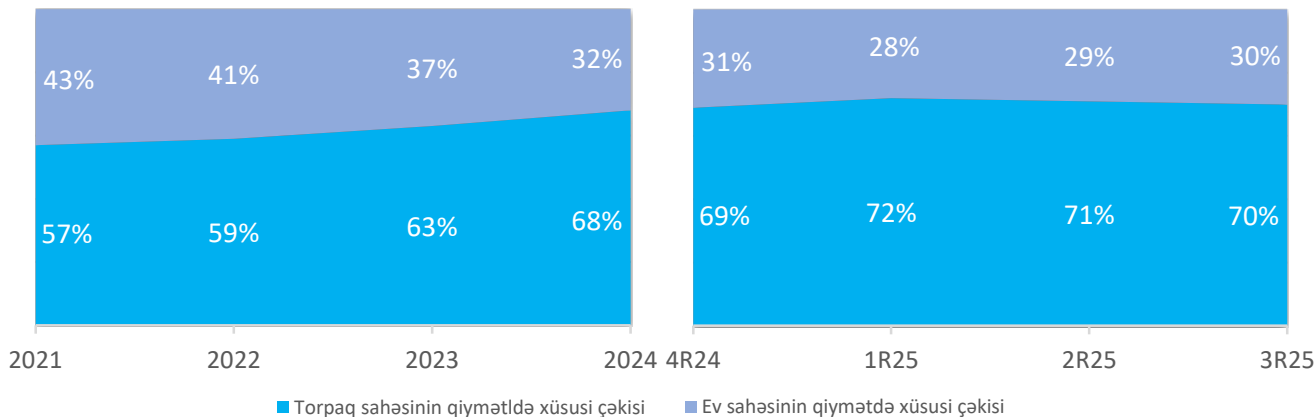


2024-cü ildə fərdi yaşayış evləri bazarı dalğalı dinamika nümayiş etdirmişdir. İlin əvvəlində qiymətlər $-10,8\%$ eniş göstərsə də, ilin ikinci yarısında bərpa olunaraq, 286 min manat səviyyəsində tamamlanıb. Ümumilikdə, 2024-cü il alıcı davranışının qeyri-sabit olduğu, lakin bazarın artım potensialını qoruduğu keçid dövrü kimi xarakterizə olunmuşdur. 2025-ci ildə qiymətlər daha yüksək səviyyədə stabilləşib. 2025-ci ilin I rübündə orta qiymət 313 min manat olub ki, bu da 2024-cü ilin IV rübü ilə müqayisədə $+9,4\%$ artım deməkdir. II və III rüblərdə qiymətlər cüzi dəyişərək 310–312 min manat aralığında qalmışdır. Bu, bazarın yüksək baza səviyyəsində balanslaşdığını göstərir. 2025-ci ildə volatillik azalmış, sabitlik artmışdır. Rüblük dəyişmələr $\pm 1\%$ daxilindədir ki, bu da fərdi evlər bazarında tələbin daha proqnozlaşdırıla bilən mərhələyə keçdiyini göstərir. Torpaq və tikinti xərclərinin yüksəlməsi, qiymətlərin aşağı düşməsinə məhdudlaşdırır.

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 dəyərə də torpaq sahəsi və tikilinin xüsusi çəkisi təsvir edilmişdir.

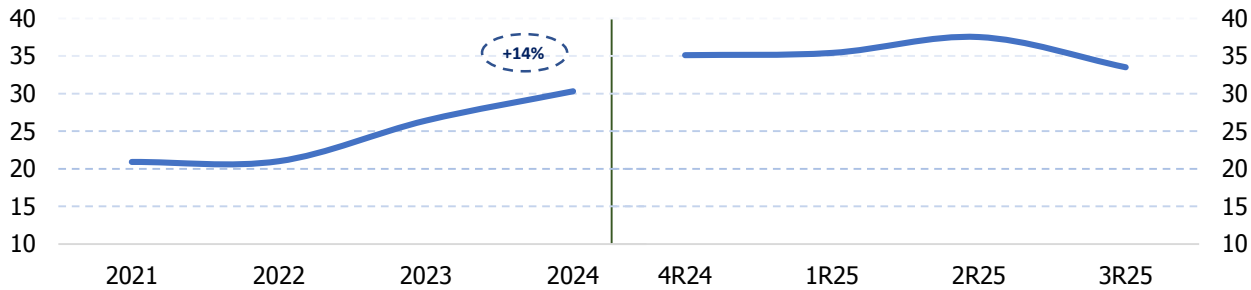
Cədvəl 19: Fərdi yaşayış evlərində torpaq sahəsi və ev sahəsinin payı



Qiymətin əsas hissəsini torpaq sahəsi formalaşdırır və bu pay 2025-ci ildə daha da artıb. Bu, tikinti xərclərinin artsa belə, bazarda qiyməti əsasən yerin yerləşməsi və torpaq təklifinin müəyyən etdiyini göstərir.

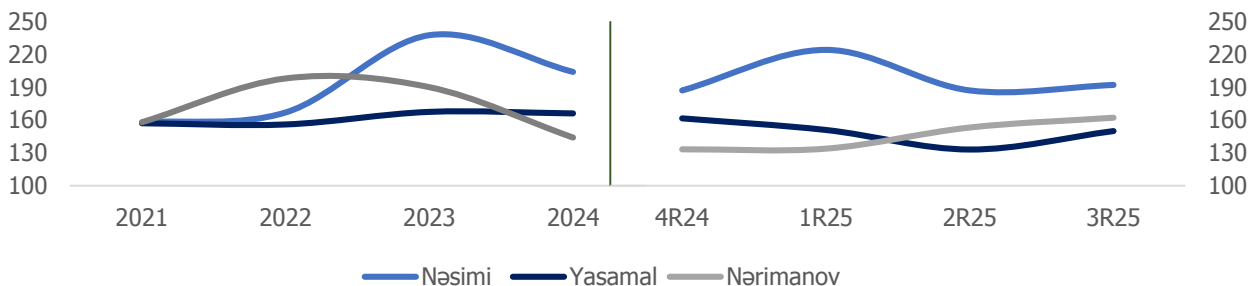
Torpaq sahəsinin orta qiymətində son rüb qismən azalma müşahidə edilmişdir

Cədvəl 20: Bakı şəhəri üzrə torpaq sahəsinin orta dəyəri (min manatla)



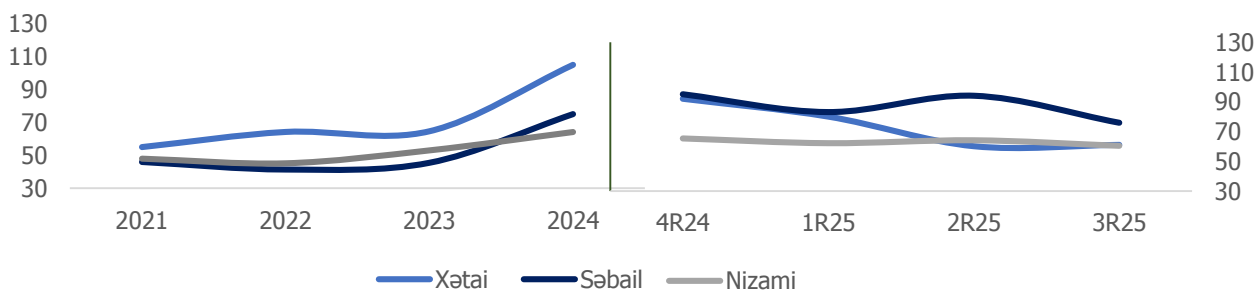
2025-ci ilin III rübündə müşahidə olunan qiymət korreksiyası bazarda zəifləmə deyil, yüksək baza fonunda normallaşma kimi qiymətləndirilə bilər. Ümumilikdə, 2025-ci ildə torpaq sahəsi bazarında struktur möhkəmlənməsi müşahidə olunur. Qiymət dalğalanmalarına baxmayaraq, torpağın ümumi dəyər səviyyəsi yüksək olaraq qalır və fərdi yaşayış evlərinin qiymət strukturunda torpağın xüsusi çəkisinin 70% ətrafında sabitləşməsi bunu təsdiqləyir. Bu, bazarın spekulativ artımdan daha çox fundamental tələbə əsaslanan mərhələyə keçdiyini göstərir.

Cədvəl 21: Rayonlar üzrə torpaq sahəsinin dəyəri (min manatla)



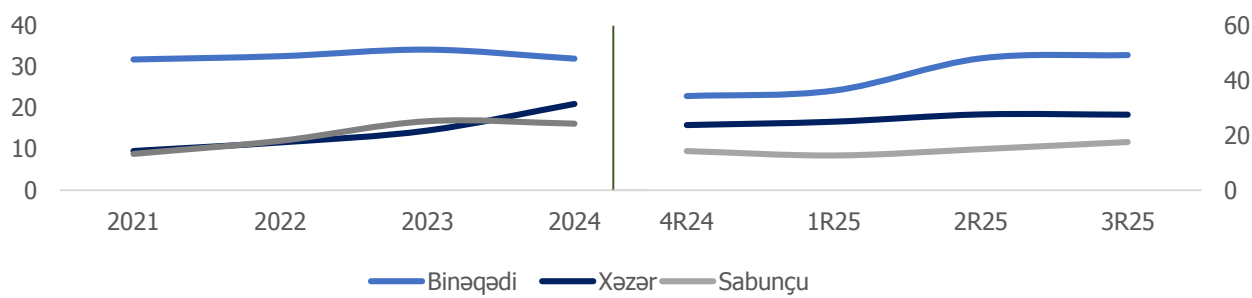
2025-ci ildə rayonlar üzrə torpaq sahələrinin qiymət fərqləri əsasən bazarın doyma səviyyəsi, təklifin məhdudluğu və alıcı davranışındakı dəyişikliklərlə izah olunur. Mərkəzi və uzun müddət yüksək qiymət formalaşdırmış rayonlarda torpaq bazarı artıq yüksək baza səviyyəsinə çatdığı üçün qiymətlərdə normallaşma və selektiv tələbat müşahidə edilir. Alıcılar bu ərazilərdə daha ehtiyatlı qərar verir, bu da qiymət artım tempini zəiflədir. Digər tərəfdən, bu kimi infrastruktur, nəqliyyat əlçatanlığı və biznes zonalarına yaxınlığı ilə seçilən rayonlarda torpaq sahəsinə olan maraq artmaqdadır. Burada təklifin nisbətən məhdud olması və gələcək inkişaf gözləntiləri torpağı investisiya baxımından daha cəlbedici edir.

Cədvəl 22: Bakı şəhəri üzrə torpaq sahəsinin orta dəyəri (min manatla)



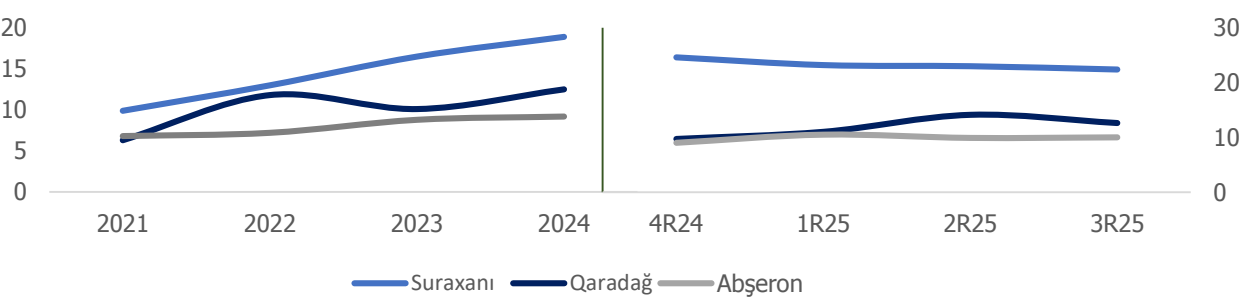
Xətai rayonu üzrə 2025-ci ilin əvvəlində təklif qiymətləri 80,000 manat səviyyəsində olsa da, alıcıların yüksək qiymətə marağının məhdudluğu səbəbindən II və III rüblərdə qiymətlərdə 20% azalma müşahidə edilib. Bu, bazarın artıq yüksək səviyyədə doymasını göstərən amil ola bilər. Qiymətlərin azalması bazarın təklif-tələb tarazlığını əks etdirir və spekulativ artım yox, real bazar şəraitinin nəticəsidir. Səbail rayonu üzrə III rübdə qiymətlər 2024-cü ilin müvafiq dövrü ilə müqayisədə -2% azalmışdır. Nizami rayonu üzrə torpaq qiymətləri daha stabil davranmışdır. Bu, Nizami rayonunda torpaq bazarında tələbin nisbətən sabit və balanslı olduğunu göstərir. İl əvvəli ilə müqayisədə III rübdə -2.8% ucuzlaşma müşahidə edilmişdir.

Cədvəl 23: Bakı şəhəri üzrə torpaq sahəsinin orta dəyəri (min manatla)



Binəqədi rayonu üzrə torpaq qiymətlərinin artımının əsas səbəbi rayonu əsasən mərkəzi deyil, dənizə yaxın, bağ evi təyinatlı ərazilərdəki aktiv bazar davranışındır. Bu ərazilərdə qiymət əlçatanlığı qiymətlərin artımına səbəb olmuşdur və həmin bölgədə bazar digər hissələrlə müqayisədə daha dinamik formalaşmışdır. 2025-ci ildə Sabunçu rayonu üzrə bazarda tələbin mövsümi artması və yeni layihələrə olan maraq qiymətlərin yüksəlməsini təmin edib. Xəzər rayonunda torpaq sahələrinin qiymətləri artım tendensiyasını qoruyur. Bu dinamika əsasən fərdi yaşayış evlərinə olan tələbin artması və rayon üzrə torpaq bazarının yüksək aktivliyi ilə əlaqədardır. Ərazinin inkişaf potensialı və fərdi tikinti üçün əlverişli olması bazarda qiymətlərin yüksəlməsini dəstəkləyən əsas amillərdir.

Cədvəl 24: Rayonlar üzrə torpaq sahəsinin dəyəri (min manatla)

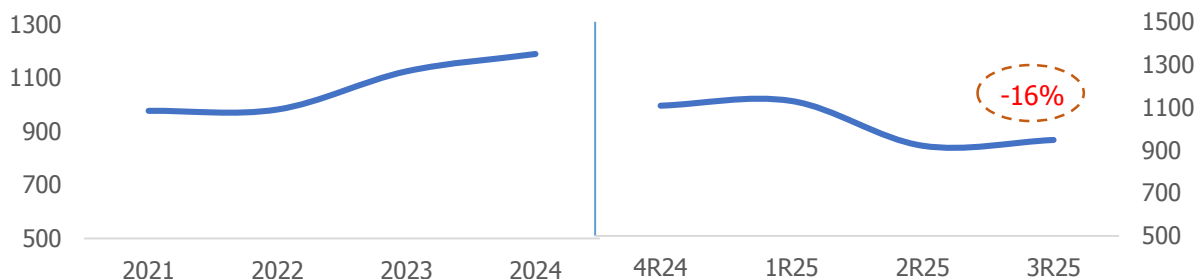


2025-ci ildə Suraxanı rayonu üzrə qiymətlər yüksək baza səviyyəsində stabilləşib. I rübdə 23,2 min manat, III rübdə isə 22,4 min manat olub (–3,4% il əvvəli ilə müqayisədə). Bu, Suraxanıda torpaq bazarının sürətli artım mərhələsindən sonra tarazlaşma fazasına keçdiyini göstərir. Qaradağ rayonunda 2025-ci ildə bazarda canlanma müşahidə edilib. 1R25 → 2R25 dövründə qiymətlər +28,2% yüksələrək 14,1 min manat olmuşdur. III rübdə isə 12,6 min manat səviyyəsində stabilləşib. Abşeron rayonunda torpaq qiymətləri bütün dövr ərzində nisbətən sabit qalıb.

Son illərdə Bakı şəhərində torpaq bazarında qiymətlərin formalaşması əsasən təklifin məhdudluğu, ərazi üzrə diferensial inkişaf və alıcı davranışının dəyişməsi ilə xarakterizə olunur. Mərkəzi və prestijli rayonlarda torpaq bazarı yüksək baza səviyyəsinə çatdığı üçün qiymət artımı daha çox normallaşma və selektiv tələbat fonunda baş verir. Bu ərazilərdə bazar artıq spekulativ deyil, daha çox yerləşmə üstünlüklərinə və uzunmüddətli dəyər gözləntilərinə əsaslanır.

Torpaq sahəsinin orta qiymətində son rüb qismən azalma müşahidə edilmişdir

Cədvəl 25: Təkrar bazarda bir qeyri-yaşayış sahəsinin orta qiyməti (min manatla)



2024–2025-ci illərdə paytaxtda qeyri-yaşayış sahələrinin orta qiymətləri sabit artım trayektoriyası üzrə deyil, dalğalı və riskli bir dinamika ilə hərəkət edib. Bu segment klassik mənzil bazarından fərqli olaraq iqtisadi aktivliyə, biznes gözləntilərinə və investisiya mühitinə daha həssas reaksiya verir.

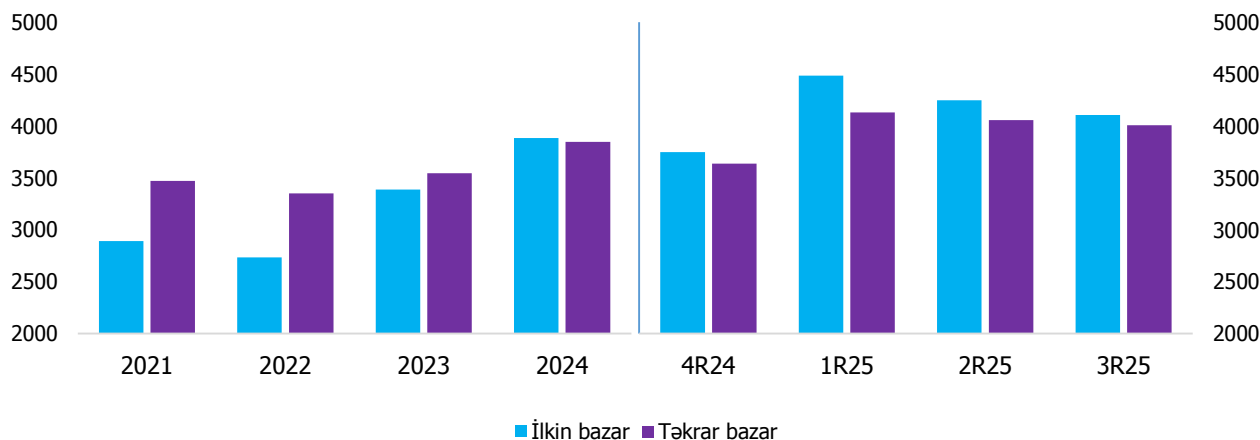
2025-ci il isə artıq bazarda risklərin materiallaşdığı il kimi qiymətləndirilə bilər. Birinci rübdə qiymətlərin yenidən qalxması müvəqqəti optimizm effekti yaratsa da, ikinci rübdə baş verən eniş bazarın struktur problemlərini üzə çıxarır. Bu eniş aşağıdakı kimi izah edilə bilər:

- Qeyri-yaşayış sahələrinə real istifadə məqsədli tələb zəifləyib.
- Spekulyativ və investisiya yönümlü alışlar azalıb.
- Sahibkarlar yeni obyekt almaqdan əvvəl mövcud xərcləri optimallaşdırmağa üstünlük veriblər.
- Bəzi sahələrdə obyektlərin boş qalma riski artıb.

III rübdə qiymətlərin 948,000 manata qədər bərpa olunması bazarın yeni, daha aşağı qiymət balansını formalaşdırdığını göstərir. Bu bərpa əvvəlki yüksək səviyyəyə qayıdış deyil, daha çox bazarın “şokdan sonra uyğunlaşmasıdır”.

Son 1 il ərzində qeyri-yaşayış sahələri üzrə İlkin bazar qiymətləri Təkrar bazar qiymətlərini üstələmişdir

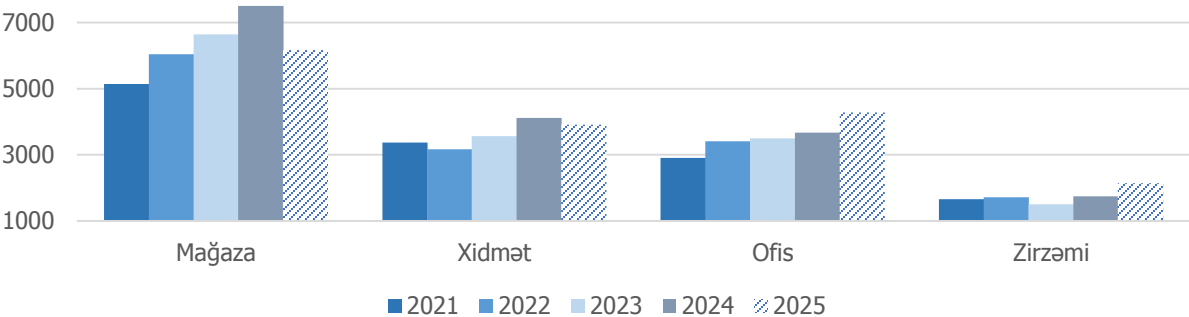
Cədvəl 26: Qeyri-yaşayış sahələrinin orta qiyməti (AZN/m²)



■ İlkin bazar ■ Təkrar bazar

İl ərzində ilkin bazar bütün rüblərdə təkrar bazardan bahalı olub, qiymət fərqi orta hesabla 2–5% təşkil edib. II rübdə ilkin bazarda pik səviyyə müşahidə olunsada, III rübdə mülayim korreksiya baş verib. Bu dinamika yeni tikililərə üstünlük verilməsi, lakin bazarda tələbin ehtiyatlı davranışı və ümumi investisiya risklərinin artması ilə izah olunur.

Cədvəl 27: : Qeyri-yaşayış sahələrinin orta qiyməti (AZN/m²)



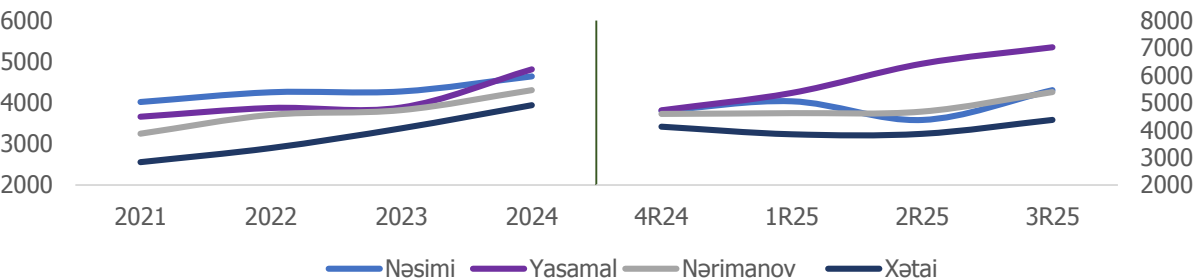
Mağaza obyektlərində qiymətlərin azalması ilk növbədə pərakəndə ticarət modelinin dəyişməsi ilə bağlıdır. Onlayn satışların genişlənməsi fiziki mağazalara olan tələbi zəiflədib, xüsusilə yüksək icarə xərcli küçə mağazalarının rentabelliyini azaldıb. Bundan əlavə, istehlakçı xərclərində ehtiyatlı davranış, ticarət dövryyəsinin bir hissəsinin ticarət mərkəzlərindən kənara və ya rəqəmsal platformalara yönəlməsi mağaza obyektlərinin investisiya cəlbediciliyini aşağı salıb. Nəticədə 2025-ci ildə mağaza sahələri əvvəlki illərlə müqayisədə daha çox qiymət təzyiqi altında qalıb.

Ofis sahələrində qiymətlərin artması isə əks proseslərin nəticəsidir. 2025-ci ildə biznes və korporativ sektorun yenidən strukturlaşması, dövlət və özəl sektorda idarəetmə və xidmət mərkəzlərinin genişlənməsi ofis sahələrinə olan tələbi artırır. Eyni zamanda, müasir standartlara cavab verən, texniki cəhətdən təchiz olunmuş və əlverişli lokasiyalarda yerləşən ofislərin təklifi məhdud qalıb. Hibrid iş modeli genişlənsə də, şirkətlər üçün mərkəzləşdirilmiş və keyfiyyətli ofis sahələri strateji əhəmiyyətini qoruyub. Bu amillər ofis obyektlərini 2025-ci ildə daha perspektivli və dəyər qazanan aktivə çevirib.

Ümumilikdə, mağaza və ofis segmentləri üzrə fərqli qiymət dinamikası onu göstərir ki, qeyri-yaşayış bazarında artıq əsas meyar sahənin özü deyil, onun real istifadə potensialı və biznes modelinə uyğunluğudur. 2025-ci il bazarda ticarət yönümlü obyektlərdən çox, funksional və idarəetmə yönümlü sahələrin üstünlük qazandığı il kimi formalaşmışdır.

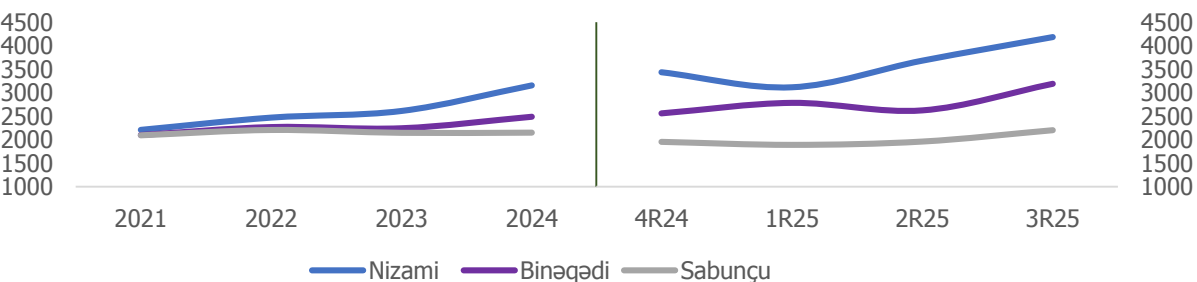
Bakı şəhərinin rayonları üzrə qeyri-yaşayış sahələrinin qiymət dəyişikliyi

Cədvəl 28: Rayonlar üzrə yeni tikililərdə qeyri-yaşayış sahəsinin dəyəri (AZN/m²)



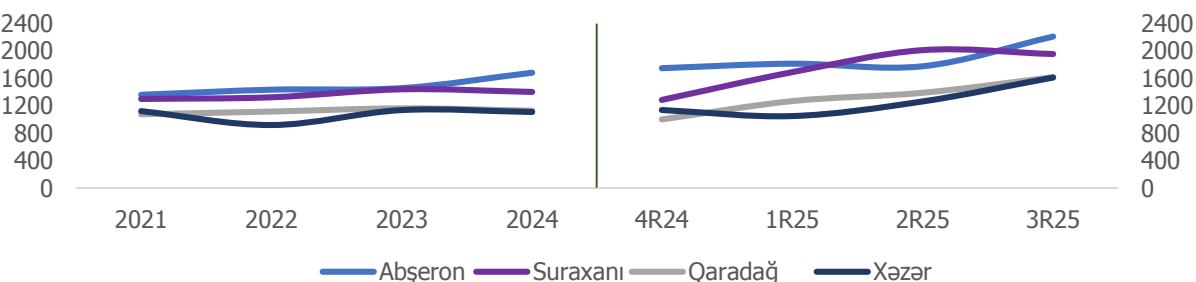
Yasamal rayonu ən yüksək və davamlı artım tempinə malik olduğu halda, Nərimanov daha stabil, Nəsimi rayonu isə daha dalğalı dinamika nümayiş etdirir. Xətai rayonu bazar aktivliyi baxımından daha ehtiyatlı və zəif inkişaf edən segment kimi çıxış edir.

Cədvəl 29: Rayonlar üzrə yeni tikililərdə qeyri-yaşayış sahəsinin dəyəri (AZN/m²)



2025-ci ilin ilk 3 rübündə Nizami, Binəqədi və Sabunçu rayonlarında ilkin bazar qiymətləri dalğalı, lakin ümumilikdə artan trend göstərib. Nizami rayonu 4R24–3R25 dövründə +21,7% artım ilə ən güclü artım nümayiş etdirib, Binəqədi rayonu orta səviyyəli artım, Sabunçu rayonu isə zəif və tədrici artım göstərib.

Cədvəl 30: Rayonlar üzrə yeni tikililərdə qeyri-yaşayış sahəsinin dəyəri (AZN/m²)

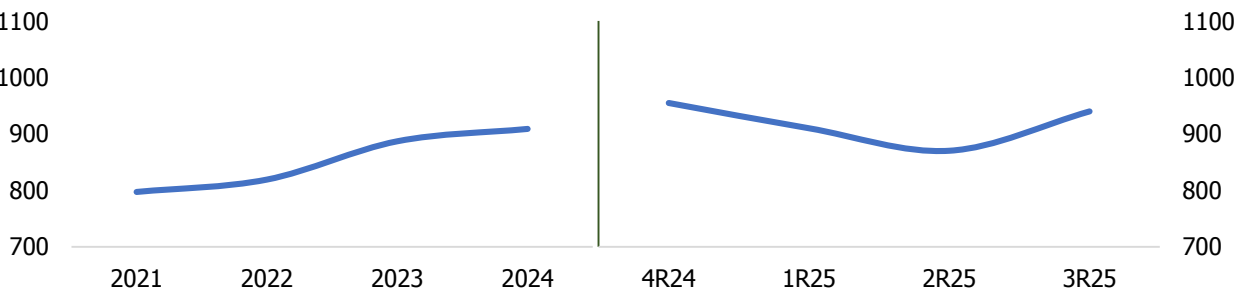


2025-ci ilin ilk 3 rübündə paytaxtın mərkəzi zonalarına nisbətən daha ucuz rayonlarda qeyri-yaşayış sahələrinin qiymətləri daha sürətli artıb. Xüsusilə Qaradağ və Xəzər rayonlarında qiymətlərin yüksəlməsi həm investor marağı, həm də infrastruktur və yeni layihələrin artması ilə bağlıdır. Bu, bazarda ucuz və perspektivli rayonların ən çox dəyər qazanan segment olduğunu göstərir.

Əmlak bazarında icarə qiymətləri

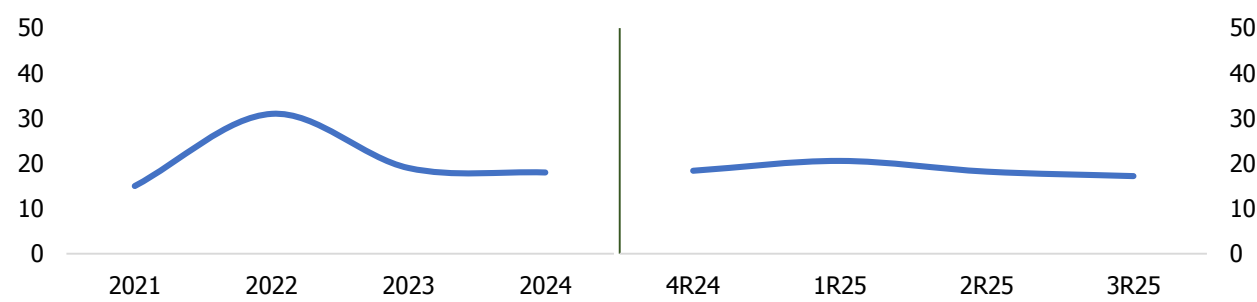
Cədvəl 31: Yaşayış sahələri üzrə icarə qiymətləri (AZN/y.s)

İcarə bazarı nisbətən sabit qalıb, mövsümi dalğalanmalar daha çox rol oynayıb, ciddi artım və ya eniş olmayıb. 2025-ci ilin ilk 3 rübündə orta icarə qiyməti 905 manat təşkil etmişdir.



2025-ci ilin ilk 3 rübündə yaşayış sahələrinin icarə bazarı ümumilikdə nisbətən sabit qalıb. Rübələr üzrə qiymətlərdə yüngül dalğalanmalar müşahidə olunub: ilin əvvəlində bir qədər azalma mövsümi amillərlə – qış aylarında tələbin zəifləməsi ilə bağlıdır, ilin üçüncü rübündə isə qiymətlər yenidən bərpa olunub. Bu, bazarın əsasən stabil və proqnozlaşdırıla bilən olduğunu göstərir, ciddi artım və ya kəskin eniş müşahidə edilməyib. 2026-cı il üçün dövlət büdcəsində Bakı şəhərində kütləvi söküntü və köçürmə üçün vəsait ayrılması yaşayış sahələri üzrə icarə qiymətlərinin gələcəkdə də sabit qalacağına səbəb ola bilər.

Cədvəl 32: Qeyri-yaşayış sahələri üzrə icarə qiymətləri (AZN/m²)



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

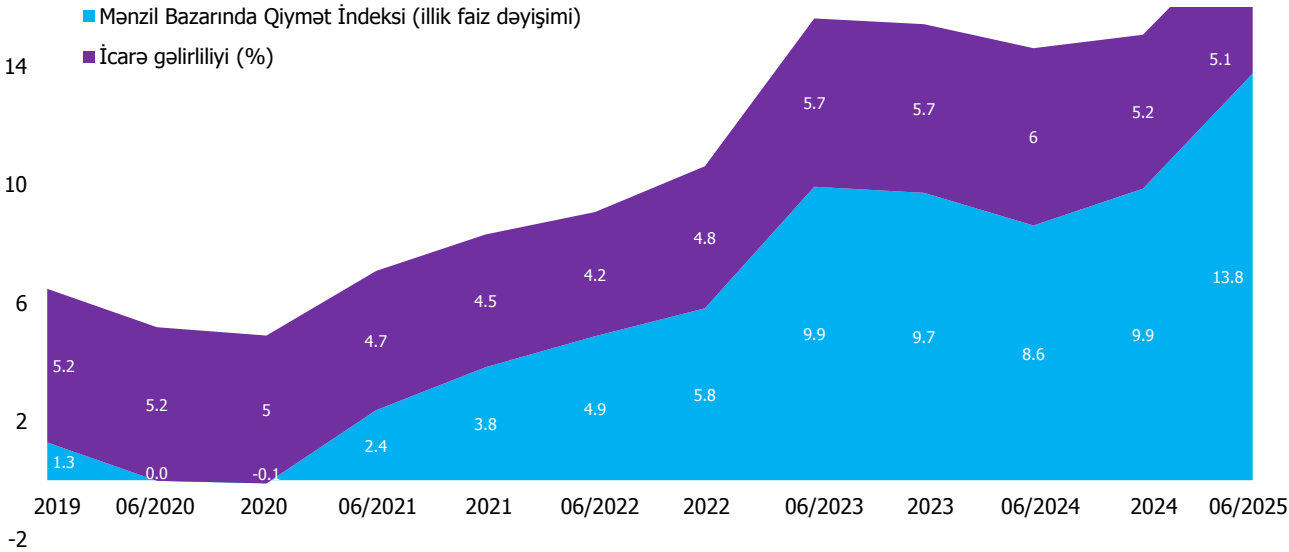
Müşahidə edilən sabitlik aşağıdakı amillərlə izah edilə bilər:

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

2025-ci ilin ilk 3 rübündə 1 m² sahənin orta icarə qiyməti 18.7 manat təşkil etmişdir.

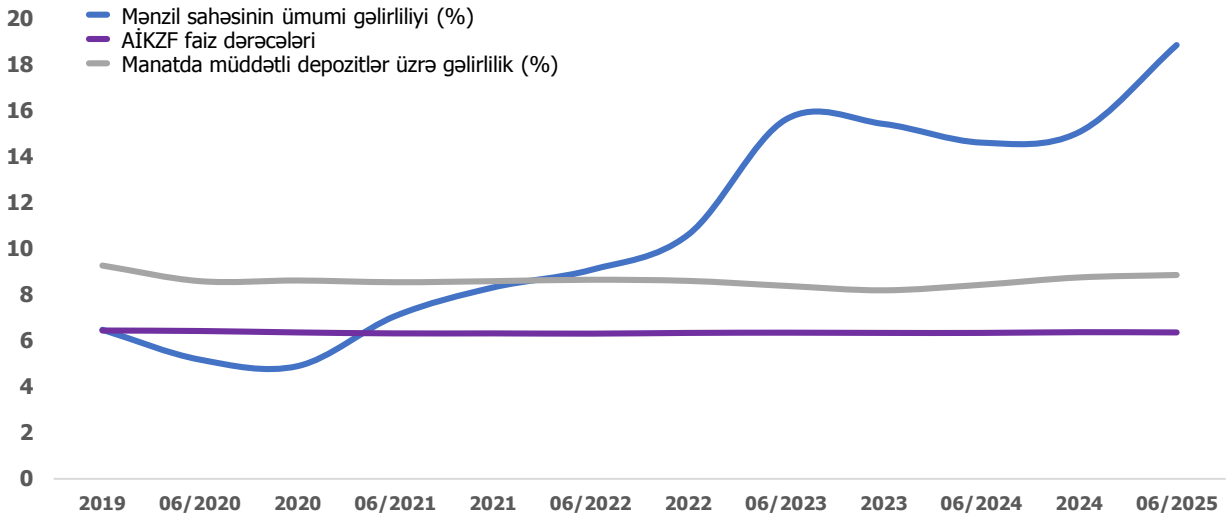
Daşınmaz əmlak gəlirliliyi

Cədvəl 33: Kapital və icarə gəlirliyinin dövrlər üzrə dəyişməsi

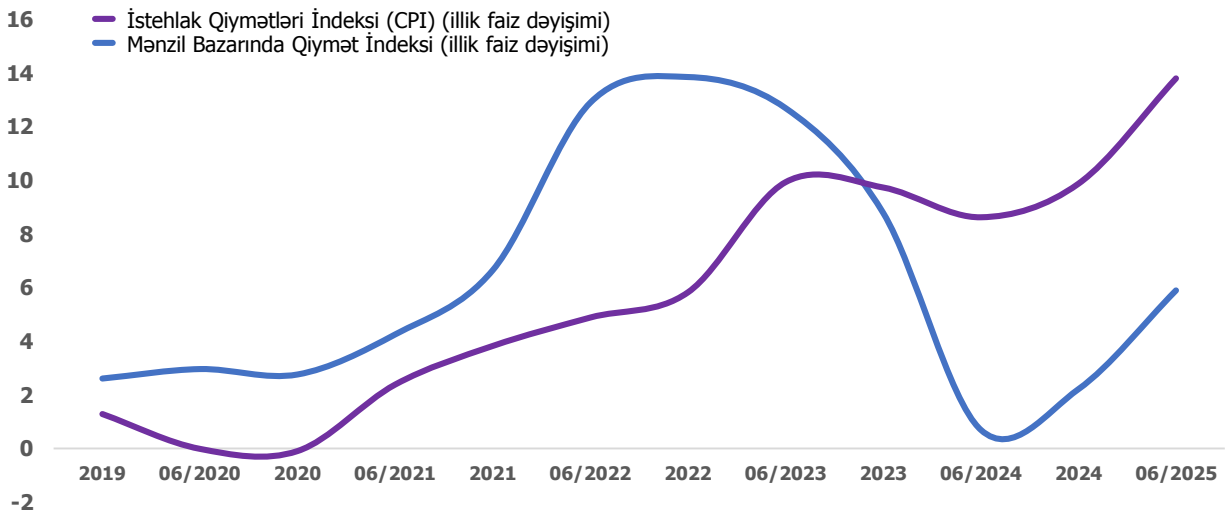


2019–2021-ci illərdə qiymət artımı zəif olduğu halda icarə gəlirliliyi nisbətən yüksək olub, bu da bazarda əsas gəlirin icarədən formalaşdığını göstərir. 2022-ci ildən etibarən qiymət indeksinin sürətlənməsi fonunda icarə gəlirliliyinin azalması daşınmaz əmlak qiymətlərinin icarə haqlarından daha sürətli artması ilə izah olunur. 2023-cü ildə həm qiymət artımı, həm də icarə gəlirliliyinin yüksəlməsi bazarda tələbin gücləndiyini göstərsə də, 2024–2025-ci illərdə qiymət artımının yenidən sürətlənməsi fonunda icarə gəlirliliyinin sabit və ya azalan qalması investisiya baxımından kapitallaşma gəlirinin icarə gəlirindən daha önə çıxdığını göstərir. Ümumilikdə, bazarda risklərin artması və qiymətlərin yüksəlməsi icarə gəlirliliyinin artım potensialını məhdudlaşdırmışdır.

Cədvəl 34: Gəlirlilik və qiymət indeksləri

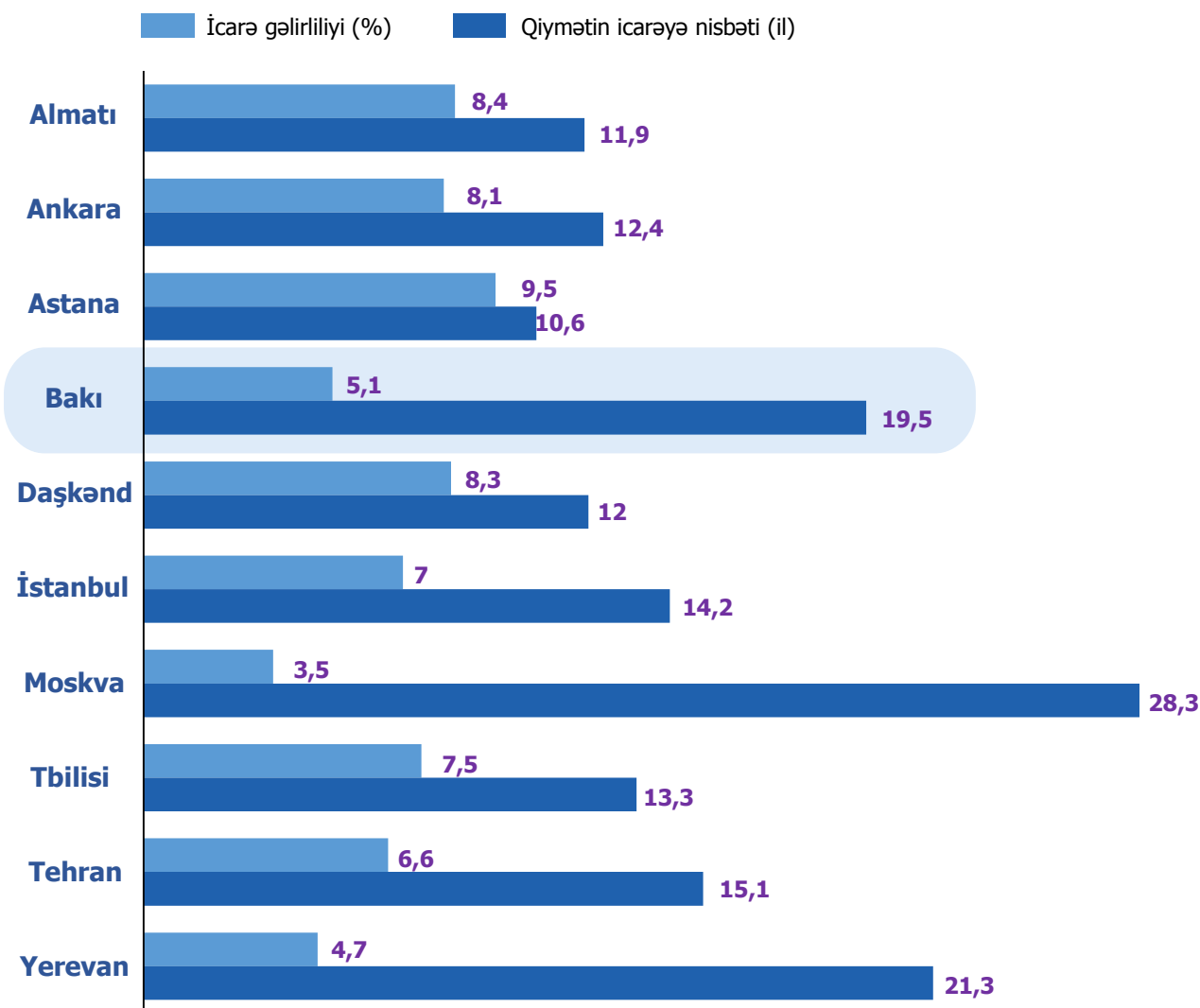


Mənzil sahəsinin ümumi gəlirliliyi 2019–2025 dövründə əhəmiyyətli dərəcədə artaraq xüsusilə 2023–2025-ci illərdə pik səviyyələrə çatmışdır. Bu artım fonunda AİKZF faiz dərəcələri nisbətən sabit qalmış və kəskin dəyişikliklər nümayiş etdirməmişdir. Manatda müddətli depozitlər üzrə gəlirlilik isə daha aşağı və stabil trayektoriya üzrə hərəkət edib. Nəticədə, mənzil investisiyaları depozitlərə nisbətən daha yüksək gəlirlilik təklif edərək investorlar üçün daha cəlbedici olmuşdur. Bu fərq daşınmaz əmlak bazarına marağın artmasını izah edən əsas amillərdən biri kimi çıxış edir.



Azərbaycanda 2019–2021-ci illərdə hər iki göstərici nisbətən aşağı və paralel hərəkət etsə də, 2022-ci ildən etibarən inflyasiyanın sürətlənməsi fonunda mənzil qiymətlərində daha kəskin artım müşahidə olunmuşdur. 2023-cü ildə inflyasiya yüksək qalsa da, mənzil bazarında artım tempinin zəifləməsi bazarda doyma və alıcılıq qabiliyyətinin məhdudlaşması ilə izah edilə bilər. 2024-cü ildə CPI yüksək səviyyədə qalmasına baxmayaraq, mənzil qiymət artımının kəskin şəkildə zəifləməsi bazarın müvəqqəti soyumasına işarə edir. 2025-ci ilin ilk yarısında isə inflyasiya ilə yanaşı mənzil bazarında qiymət artımının yenidən sürətlənməsi daşınmaz əmlakın inflyasiyaya qarşı qoruyucu aktiv kimi rolunu qismən bərpa etdiyini göstərir.

Cədvəl 35: Şəhərlər üzrə icarə göstəriciləri

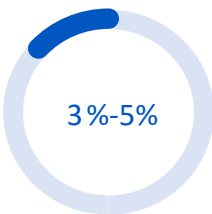


Mənbə: Numbeo

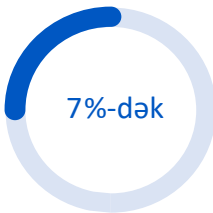
Müxtəlif şəhərlər üzrə mənzilin investisiya xərclərinin icarə gəlirləri vasitəsi ilə geri qaytarılması dövrü illərlə göstərilmişdir. Cari dövrdə Bakı şəhəri üzrə bu göstərici 19,5 il təşkil edir. Kapitallaşma müddəti qısaldıqca, investisiyanın geri dönüşü daha sürətli olur, bu da investisiya riskini azaldır.

Cədvəl 36: 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

Bu sənədin mülkiyyət hüquqları "ABB" ASC-yə aiddir və ümumi məlumat məqsədi ilə daxili araşdırma çərçivəsində hazırlanmışdır. Buradakı məlumatlar investisiya məsləhəti, hüquqi məsləhətlər 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 görə məsuliyyət daşımır. Burada təqdim olunan fikirlər, proqnozlar və qiymətlər, üçüncü tərəf mənbələrindən əldə edilmiş məlumata əsaslanır və dəyişikliklərə məruz qalaraq bildirişsiz dəyişə bilər. Üçüncü tərəf nəşrləri, tədqiqatlar və müstəqil araşdırmalar, məlumatlarının güvənli mənbələrindən əldə edildiyini bildirir, lakin dəqiqlik və ya tamamlıq təmin edilmir. Beləliklə, bu sənəddə yerləşdirilmiş məlumatlara heç bir qərarverici əhəmiyyət verilməməlidir.

Bu sənədə yerləşdirilmiş məlumatların dəqiqliyinə əmin olmaq üçün bütün səylər göstərilərsə də, ABB, direktorları, əməkdaşları, filialları, müşavirləri və agentləri təqdimat haqqında heç bir doğruluq zəmanəti vermir. Bu məlumatlara əminlik və istifadəyə dair cavabdehlik bilavasitə sənədin istifadəçisinə və ya oxucuya aiddir. Biz bu sənədin istifadəsi ilə əlaqədar, məlumat itkisinə və ya zərərinə, yaxud gəlirlərin itirilməsinə görə heç bir məsuliyyət qəbul etmirik.

Bu sənəd gələcəyə dair proqnozlara əsaslanan ifadələr təşkil edə bilər. Belə ifadələr bəzi təxminlərə və gözləntilərə əsaslanarsa da, faktiki nəticələr, performans və nailiyyətlər ifadə olunanlardan fərqlilik təşkil edə bilər. Biz hər hansı bir baxışı ictimai olaraq yeniləməyə və dəyişməyə əmin olmağa dair heç bir öhdəlik qəbul etmirik. Üçüncü tərəf saytlarına verilən bağlantılar və istinadlar təkliflərin təsdiqini və ya içindəkilərin fikirlərinə düzgünlüyünü təmin etmir. Təmin olunan məlumatlara əsaslanaraq investisiya qərarları və ya tədbirlər görmədən əvvəl mütəxəssis məsləhətçi ilə məlumat ətrafında ciddi şəkildə nəzəri olmağı tövsiyə edirik. ABB, tədqiqatı ilə bağlılığı olan şirkətlərlə birgə əməkdaşlıq edə bilər. Nəticədə, bu sənəddəki məlumatların obyektivliyinə təsir edə biləcək potensial bir maraqlı tərəfin fərqiində olmalısınız.

Hər hansı bir məqsədlə bu sənədin bütün və ya hər hansı bir hissəsinin qeyri-qanuni kopyalanması, çap olunması, dərc edilməsi və ya yenidən tərcümə olunması məhdudlaşdırılmışdır.

Əlaqədar şəxs:

Səbuhi Həmidli
Risklərin idarə edilməsi departamenti
Bazar risklərinin idarə edilməsi şöbəsi

Nizami küç. 67, +99412 493 00 91 (dax.: 1416)
AZ1005 Bakı, Azərbaycan abb-research@abb-bank.az

Əlaqədar şəxs:

Elvin Mikayılov
Kreditlərin anderraytingi və monitorinqi departamenti
Girovların qiymətləndirilməsi şöbəsi

Nizami küç. 67, +99412 493 00 91 (dax.: 1411)
AZ1005 Bakı, Azərbaycan abb-research@abb-bank.az

Əlaqədar şəxs:

Azər Həzizadə
Risklərin idarə edilməsi departamenti
Bazar risklərinin idarə edilməsi şöbəsi

Nizami küç. 67, +99412 493 00 91 (dax.: 1441)
AZ1005 Bakı, Azərbaycan abb-research@abb-bank.az



ABB-NİN TƏDQİQATLAR SERİYASI

Diqqətinizə görə təşəkkürlər

Dekabr 2025