

Təkrar bazarda mənzil satışlarının təhlili (2025-ci il)

1. GİRİŞ

Bu hesabatda 2025-ci il (yanvar-dekabr) ərzində təkrar mənzil bazarında müşahidə olunan trendlər təhlil edilmişdir.

Təkrar mənzil bazarı dedikdə bir dəfə daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyatı aparılmış və daha sonra bazarda notarial əqdlə digər şəxslərə satılmış mənzillər nəzərdə tutulur.

Təhlildə istifadə olunan əqdə dair bütün məlumatlar, o cümlədən alqı-satqı qiymətləri və ipoteka kreditləşməsi məbləğləri notarial əqddə əks olunmuş və notarius tərəfindən təsdiqlənərək daşınmaz əmlakın dövlət reyestrinə ötürülmüş məlumatlardır. Əqd məlumatları ilə yanaşı alqı-satqının predmeti olmuş mənzilə dair daşınmaz əmlakın dövlət reyestri məlumatlarından istifadə olunmuşdur (mənzilin yerləşdiyi binaya dair məlumatlar, mənzilin yerləşdiyi mərtəbə və s.)

Təhlildə mənzillərin ümumi satış statistikasına, otaq sayına, ümumi sahəsinə, tikilmə dövrünə və mənzilin yerləşdiyi şəhər və ya rayona görə qiymət dəyişkənliyi, ipoteka kreditlərində istifadə nisbəti nəzərə alınmışdır. Coğrafi olaraq Bakı şəhəri, Abşeron rayonu, Sumqayıt şəhəri və Gəncə şəhəri ayrı-ayrılıqda təhlil edilmiş, digər rayon və şəhərlər isə bir başlıq altında ("Digər") qiymətləndirilmişdir.

Mənzillərin yerləşdiyi binalar tikilmə dövrünə görə 3 qrupa ayrılmışdır:

- 1) Sovet dövründən əvvəl (1920-ci ilə qədər) tikilmiş binalar;
- 2) Sovet dövründən (1920-1991) tikilmiş binalar;
- 3) Yeni tikililər (1992-ci ildən etibarən). Otaq sayına görə mənzillər 6 qrupda təsnifatlaşdırılmışdır: 1, 2, 3, 4, 5 və 5-dən çox otaqlı mənzillər.

2. ÜMUMİ MƏLUMATLAR

2025-ci il ərzində ölkə üzrə **41.606 mənzilin** təkrar bazarda alqı-satqısı aparılmış, satılmış mənzillərin ümumi sahəsi **2.704.211 kv.m**, bu əqdlərin **ümumi dəyəri 5.401.895.939 AZN** təşkil etmişdir. Bir mənzilin orta ümumi sahəsi **65 kv.m**, orta alqı-satqı qiyməti **129.835 AZN** olmuşdur. Mənzilin 1 kv.m-nin orta alqı-satqı qiyməti **1.998 AZN** olaraq reallaşmışdır.

(QEYD: bütün cədvəl və şərhlərdə orta sahə göstəriciləri 1 kv.m-ə, orta mənzil və kvadrat metr qiymətləri 1 AZN-ə yuvarlaqlaşdırılmışdır)

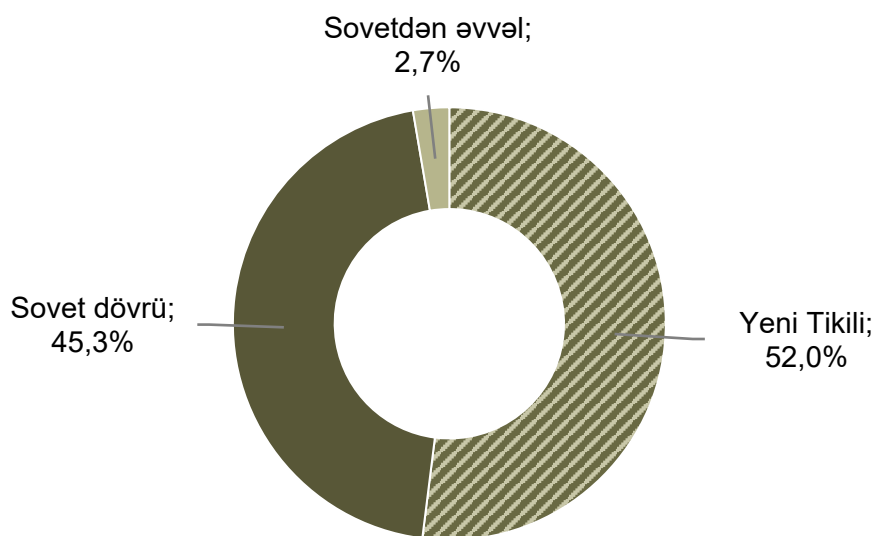
Cədvəl 1. Tikilmə dövrünə görə mənzillər (2025, tam il)

Tikilmə ili	Əqd sayı	Faiz	Orta qiymət (AZN)	1 kv.m qiymət (AZN)	Məbləğ (AZN)	Məbləğ %
Sovetdən əvvəl	1.112	2,7%	122.184	2.473	135.869.119	2,5%
Sovet dövrü	18.865	45,3%	101.741	2.041	1.919.349.370	35,5%
Yeni tikili	21.629	52,0%	154.731	1.983	3.346.677.450	62,0%
CƏMİ	41.606	100,0%	129.835	1.998	5.401.895.939	100,0%

Yeni tikililər say baxımından bazarda lider mövqeyə keçmişdir - mənzillərin 52,0%-i yeni tikililərə, 45,3%-i Sovet dövrü mənzillərinə aiddir. I rübdə bu iki qrup demək olar ki, bərabər olduğu halda (təxminən 48-49%), il ərzində yeni tikililərin payı artmışdır. Ümumi alqı-satqı məbləğinin 62,0%-i yeni tikililərin payına düşür, çünki onlar həm sahəcə daha böyük (orta 77 kv.m), həm də alqı-satqı sayı daha çoxdur.

Maraqlı haldır ki, il ərzində Sovet dövrü mənzillərinin 1 kv.m qiyməti (2.041 AZN) yeni tikililərin kv.m qiymətindən (1.983 AZN) bir qədər yuxarıdır. Formalaşmış belə qiymətləri Sovet mənzillərinin əsasən Bakının mərkəzi rayonlarında, yeni tikililərin isə Abşeron və ətraf qəsəbələrə də yayılmış olması ilə izah etmək olar. Sovet İttifaqından əvvəl tikilmiş mənzillərin 1 kv.m qiyməti (2.473 AZN) ən yüksəkdir. Belə mənzillərin də demək olar ki tamamilə mərkəzi yerlərdə yerləşməsi ilə əsaslandırılır.

Tikilmə dövrünə görə mənzillərin payı (say, %)

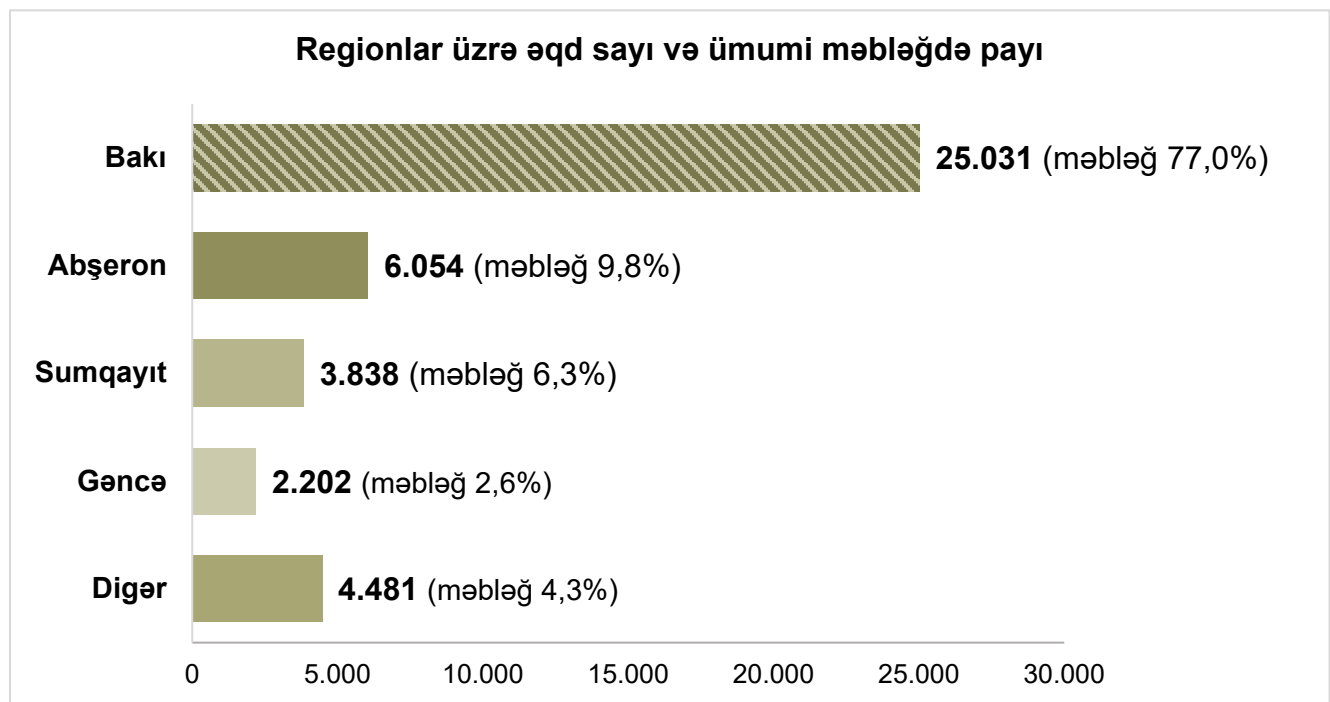


3. ƏQDLƏR ÜZRƏ TƏHLİLLƏR

Cədvəl 2. Regionlar üzrə əsas göstəricilər (2025, tam il)

Region	Əqd sayı	Say %	Məbləğ (AZN)	Məbləğ %	Orta qiymət (AZN)	1 kv.m qiy. (AZN)	Orta sahə (kv.m.)
Ölkə üzrə	41.606	100,0%	5.401.895.939	100,0%	129.835	1.998	65
Bakı	25.031	60,2%	4.161.801.088	77,0%	166.266	2.482	67
Abşeron	6.054	14,6%	529.851.332	9,8%	87.521	1.515	58
Sumqayıt	3.838	9,2%	339.650.377	6,3%	88.497	1.522	58
Gəncə	2.202	5,3%	138.642.785	2,6%	62.962	1.143	55
Digər	4.481	10,8%	231.950.358	4,3%	51.763	918	56

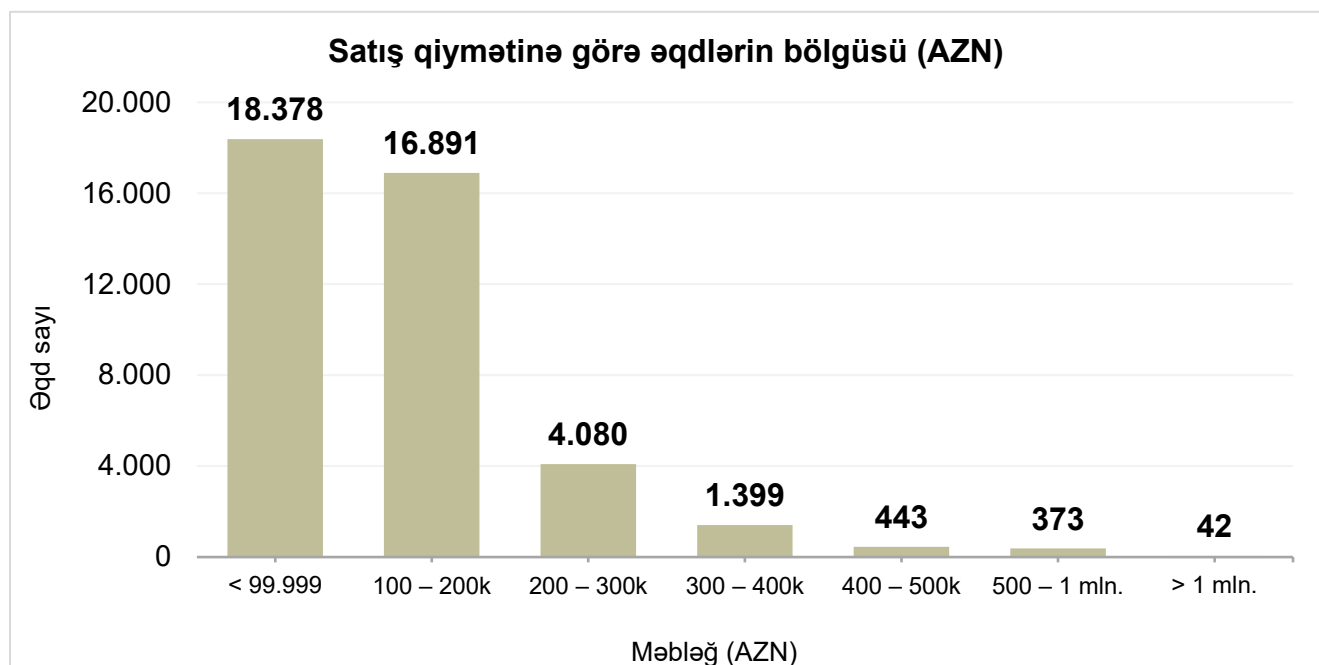
Əqdlərin içərisində Bakı şəhərinin payı **60,2%**, ümumi məbləğdə payı isə **77,0%** təşkil etmişdir. Bakıda bir mənzilin orta satış qiyməti (166.266 AZN) respublika üzrə orta göstəricidən **28%** yüksəkdir. Dörd əsas ərazi (Bakı, Abşeron, Sumqayıt, Gəncə) birlikdə ümumi alqı-satqı məbləğinin təxminən **96%-ni** təşkil edir.



Cədvəl 3. Mənzillərin satış qiymətinə görə əqd sayı (2025, tam il)

Satış qiyməti (AZN)	Əqd sayı	Faiz	Bakı	Abşeron	Sumqayıt	Gəncə	Digər
1 – 99.999	18.378	44,2%	5.606	4.006	2.666	1.969	4.131
100.000 – 199.999	16.891	40,6%	13.263	1.987	1.093	217	331
200.000 – 299.999	4.080	9,8%	3.915	60	74	13	18
300.000 – 399.999	1.399	3,4%	1.390	1	4	3	1
400.000 – 499.999	443	1,1%	442	0	1	0	0
500.000 – 999.999	373	0,9%	373	0	0	0	0
1.000.000-dan çox	42	0,1%	42	0	0	0	0
CƏMİ	41.606	100,0%	25.031	6.054	3.838	2.202	4.481

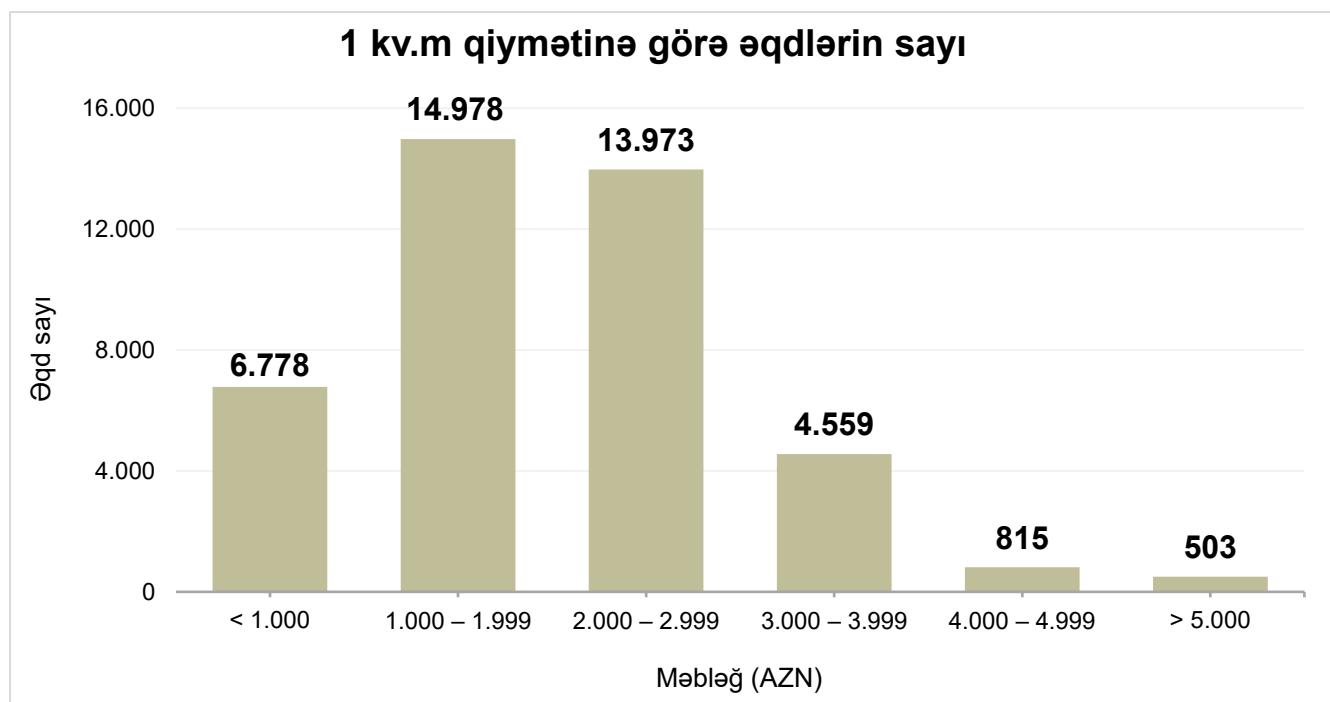
2025-ci ildə alıcıların təxminən 44,2%-i 100.000 AZN-dən ucuz, 84,8%-i isə 200.000 AZN-dən ucuz mənzillər əldə etmişdir. Aşağı qiymət segmenti regionlarda daha qabarıqdır: Gəncə və “Digər” ərazilərdə əqdlərin böyük əksəriyyəti 100.000 AZN-dən aşağıdır. 300.000 AZN-dən yuxarı segment isə demək olar ki, tamamilə Bakı şəhərinə aiddir.



Cədvəl 4. 1 kv.m-in satış qiymətinə görə mənzillərin əqd sayı (2025)

1 kv.m qiyməti (AZN)	Əqd sayı	Faiz	Bakı	Abşeron	Sumqayıt	Gəncə	Digər
1 - 999	6.778	16,3%	1.282	1.078	631	886	2.901
1.000 – 1.999	14.978	36,0%	6.223	3.572	2.492	1.234	1.457
2.000 – 2.999	13.973	33,6%	11.708	1.394	688	72	111
3.000 – 3.999	4.559	11,0%	4.500	10	27	10	12
4.000 – 4.999	815	2,0%	815	0	0	0	0
5.000-dən çox	503	1,2%	503	0	0	0	0
CƏMİ	41.606	100,0%	25.031	6.054	3.838	2.202	4.481

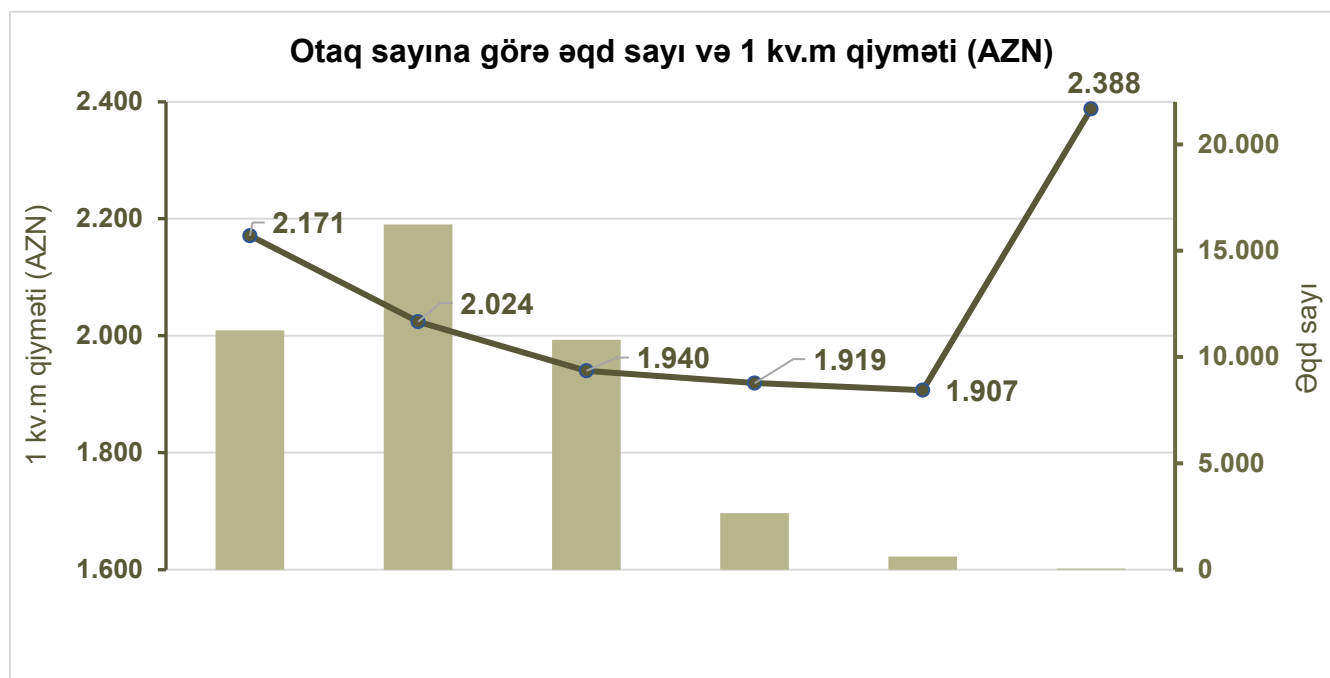
1 kv.m qiymətinə görə əqdlərin ən böyük hissəsi 1.000 – 1.999 AZN aralığında (36,0%), ikinci böyük hissəsi isə 2.000 – 2.999 AZN aralığında (33,6%) toplanmışdır. 3.000 AZN-dən yuxarı kv.m qiymətləri demək olar ki, yalnız Bakı şəhərində müşahidə olunur.



Cədvəl 5. Otaq sayına görə mənzillər (2025)

Otaq sayı	Əqd sayı	Faiz	Orta qiymət (AZN)	Orta sahə (kv.m)	1 kv.m qiyməti (AZN)
1 otaq	11.249	27,0%	91.192	42	2.171
2 otaq	16.234	39,0%	115.385	57	2.024
3 otaq	10.809	26,0%	160.993	83	1.940
4 otaq	2.656	6,4%	220.695	115	1.919
5 otaq	608	1,5%	240.368	126	1.907
5-dən çox	50	0,1%	589.950	247	2.388
CƏMİ	41.606	100,0%	129.835	65	1.998

Mənzil bazarında ən populyar konfigurasiya 2 otaqlı mənzillərdir (39,0%). Otaq sayı ilə 1 kv.m qiyməti arasındakı əlaqədə otaq sayı artdıqca 1 kv.m. qiyməti 1 otaqlı mənzildən 5 otaqlı mənzilə doğru tədricən azalır, 5-dən çox otaqlı mənzillərdə isə yenidən kəskin artır.



Cədvəl 6. Alıcıların hüquqi statusuna görə bölgü (2025)

Region	Fiziki şəxs (əqd sayı)	Faiz	Hüquqi şəxs (əqd sayı)	Faiz	Cəmi (əqd sayı)
Bakı	24.691	98,6%	340	1,4%	25.031
Abşeron	4.777	78,9%	1.277	21,1%	6.054
Sumqayıt	3.329	86,7%	509	13,3%	3.838
Gəncə	2.194	99,6%	8	0,4%	2.202
Digər	4.451	99,3%	30	0,7%	4.481
Ölkə üzrə	39.442	94,8%	2.164	5,2%	41.606

Ölkə üzrə əqdlərdə 94,8% fiziki, 5,2% hüquqi şəxslər alıcı qismində iştirak etmişdir.

Cədvəl 7. Mənzil almış fiziki şəxslərin cinsiyyəti üzrə bölgü (2025)

Region	Qadın (əqd sayı)	Faiz	Kişi (əqd sayı)	Faiz	Fiziki şəxs (cəmi əqd sayı)
Bakı	11.242	45,5%	13.449	54,5%	24.691
Abşeron	2.179	45,6%	2.598	54,4%	4.777
Sumqayıt	1.572	47,2%	1.757	52,8%	3.329
Gəncə	1.245	56,7%	949	43,3%	2.194
Digər	2.099	47,2%	2.352	52,8%	4.451
Ölkə üzrə	18.337	46,5%	21.105	53,5%	39.442

Fiziki şəxslər arasında mənzil əldə edənlərin 46,5%-i qadın, 53,5%-i kişidir.

Cədvəl 8. Bakı şəhərinin rayonları üzrə dinamika (2025)

Rayon	Əqd sayı	Say %	Məbləğ (AZN)	Məb. %	Orta qiymət (AZN)	1 kv.m (AZN)
Yasamal	4.566	18,2%	824.614.543	19,8%	180.599	2.641
Xətai	4.127	16,5%	693.541.867	16,7%	168.050	2.414
Nəsimi	3.253	13,0%	684.654.353	16,5%	210.469	2.960
Bineqədi	2.663	10,6%	403.143.397	9,7%	151.387	2.469
Nərimanov	2.405	9,6%	510.598.827	12,3%	212.307	2.878
Suraxanı	2.360	9,4%	228.885.056	5,5%	96.985	1.630
Nizami	2.291	9,2%	336.159.802	8,1%	146.731	2.567
Sabunçu	1.434	5,7%	199.465.593	4,8%	139.097	2.284
Səbail	895	3,6%	198.832.451	4,8%	222.159	2.862
Qaradağ	669	2,7%	54.581.500	1,3%	81.587	1.405
Xəzər	283	1,1%	22.944.149	0,6%	81.075	1.414
Pirallahı	85	0,3%	4.379.550	0,1%	51.524	1.023
BAKİ (cəmi)	25.031	100,0%	4.161.801.088	100,0%	166.266	2.482

Bakıda əqd say baxımından ən aktiv rayonlar Yasamal (4.566), Xətai (4.127) və Nəsimi (3.253) olmuşdur. Mənzilin orta qiyməti baxımından isə Səbail (222.159 AZN), Nərimanov (212.307 AZN) və Nəsimi (210.469 AZN) rayonları öndədir. Ən aşağı aktivlik Pirallahı, Xəzər və Qaradağ rayonlarında qeydə alınmışdır.

Cədvəl 9. Regionlar üzrə ipoteka kreditlərindən (İK) istifadə (2025)

Region	Cəmi əqd sayı	İK ilə maliyyələşən əqd sayı	Faiz (%)	Cəmi Məbləğ	İstifadə olunmuş İK məbləği	Faiz (%)
Bakı	25.031	4.985	19.9%	4.161.801.088	593.561.049	14.3%
Abşeron	6.054	507	8.4%	529.851.332	36.438.819	6.9%
Sumqayıt	3.838	366	9.5%	339.650.377	25.681.643	7.6%
Gəncə	2.202	150	6.8%	138.642.785	8.420.276	6.1%
Digər	4.481	324	7.2%	231.950.358	17.547.932	7.6%
Ölkə üzrə	41.606	6.332	15.2%	5.401.895.939	681.649.719	12.6%

2025-ci ildə mənzillərin alqı-satqında əqdlərin **15.2 %**-ində (6 332 ədədində) ipoteka kreditlərindən istifadə olunmuşdur. Bu nisbət Bakı şəhərində **19.9%** ilə ən yüksək, Gəncə şəhərində **6.8%** ilə ən aşağı göstərici olaraq reallaşmışdır. Ümumi məbləğin **12.6 %**-i (681 649 719 AZN) ipoteka kreditləri hesabına maliyyələşdirilmişdir. Ümumi məbləğin ipoteka krediti hesabına maliyyələşmə nisbətində də **14.3%** ilə Bakı şəhərində ən yüksək, **6.1%** ilə Gəncə şəhərində ən aşağı göstərici müşahidə olunmaqdadır.

4. RÜBLÜK MÜQAYISƏ (I–IV RÜB)

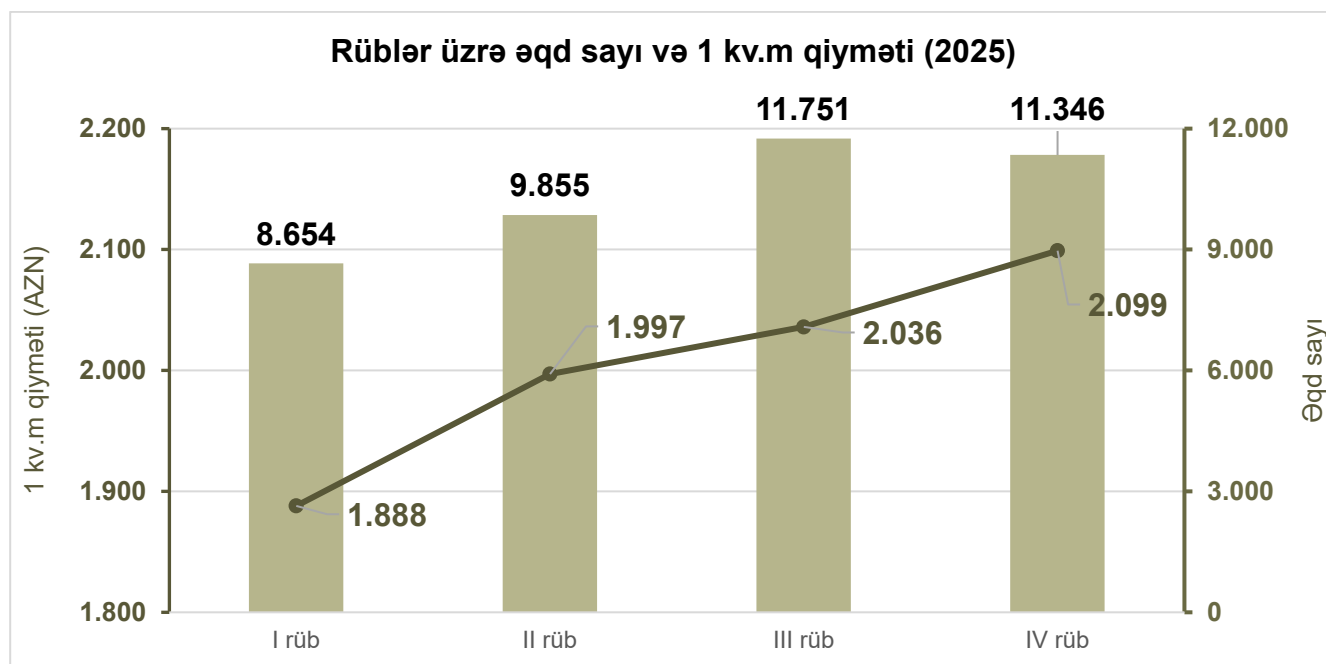
Aşağıdakı bölmə 2025-ci ilin dörd rübü üzrə əsas göstəriciləri müqayisə edir və il ərzindəki dinamikanı göstərir.

Cədvəl 10. Əsas göstəricilərin rublər üzrə müqayisəsi (2025)

Rüb	Əqd sayı	Ümumi məbləğ (AZN)	Orta qiymət (AZN)	1 kv.m qiyməti (AZN)	Orta sahə (kv.m)
I rüb	8.654	1.103.121.967	127.470	1.889	68
II rüb	9.855	1.268.690.568	128.736	1.998	65
III rüb	11.751	1.532.244.011	130.393	2.036	64
IV rüb	11.346	1.497.839.394	132.015	2.099	63
Tam il	41.606	5.401.895.939	129.835	1.998	65

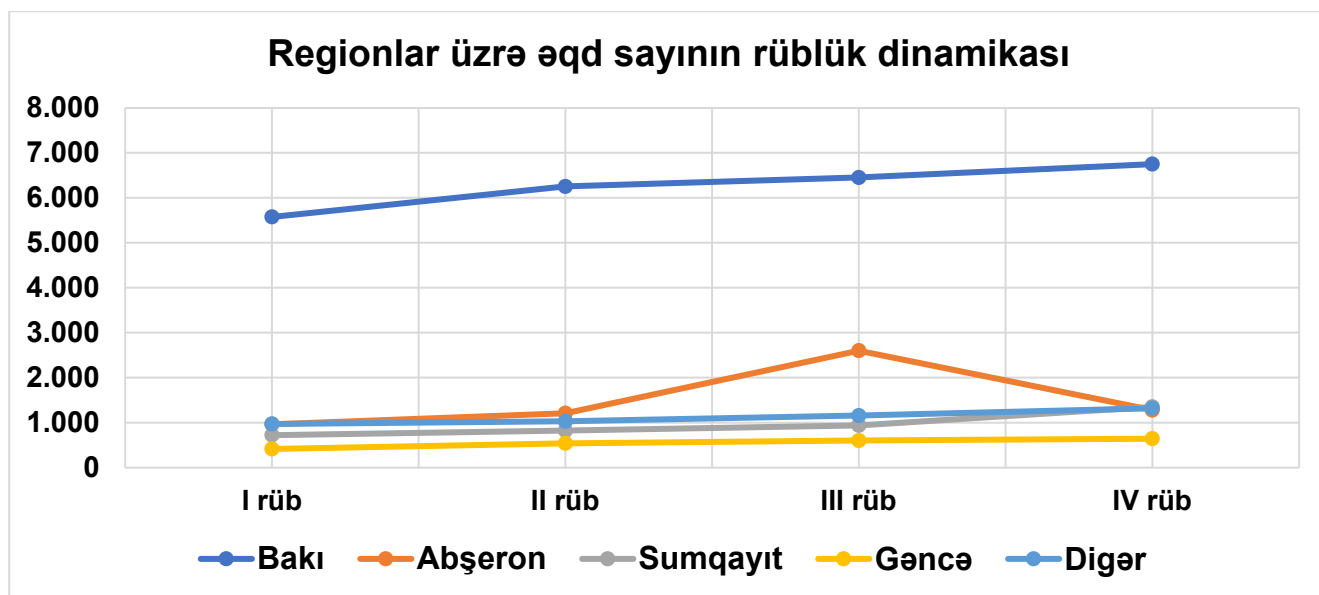
Əqd həcmi I rübdə **8.654** əqddən III rübdə **11.751** əqdə qədər (ilin pik dövrü) yüksəlmiş, IV rübdə nisbətən azalaraq **11.346** səviyyəsində qalmışdır.

Qiymət göstəriciləri davamlı yüksəliş trendi nümayiş etdirmişdir. 1 kv.m-in orta qiyməti I rübdə **1.889 AZN** idisə, IV rübdə **2.099 AZN**-ə çatmışdır - bu, **il ərzində** təxminən **11,2%**-lik artım deməkdir. Eyni zamanda alınan mənzilin orta sahəsi **68 kv.m-dən 63 kv.m-ə** qədər kiçilmişdir.



Cədvəl 11. Regionlar üzrə əqd sayının rüblük dinamikası (2025)

Region	I rüb	II rüb	III rüb	IV rüb
Bakı	5.576	6.252	6.452	6.751
Abşeron	966	1.210	2.600	1.278
Sumqayıt	724	823	939	1.352
Gəncə	415	540	602	645
Digər	973	1.030	1.158	1.320
Cəmi	8.654	9.855	11.751	11.346



Cədvəl 12. Bakıda 1 kv.m-in orta qiymətinin rüblük dinamikası (AZN)

Göstərici	I rüb	II rüb	III rüb	IV rüb
Bakı – 1 kv.m qiyməti	2.300	2.459	2.534	2.605
Ölkə – 1 kv.m qiyməti	1.889	1.998	2.036	2.099

Bakıda 1 kv.m qiyməti I rübdəki 2.300 AZN-dən IV rübdə 2.605 AZN-ə yüksələrək **il ərzində** təxminən 13,3% artmışdır.

5. ƏLAVƏ TƏHLİLLƏR

5.1. Mərtəbə təhlili

Mənzilin binadakı mövqeyi (1-ci, orta və ya son mərtəbə) və binanın ümumi mərtəbəliliyi qiymətə nəzərəcarpan təsir göstərir.

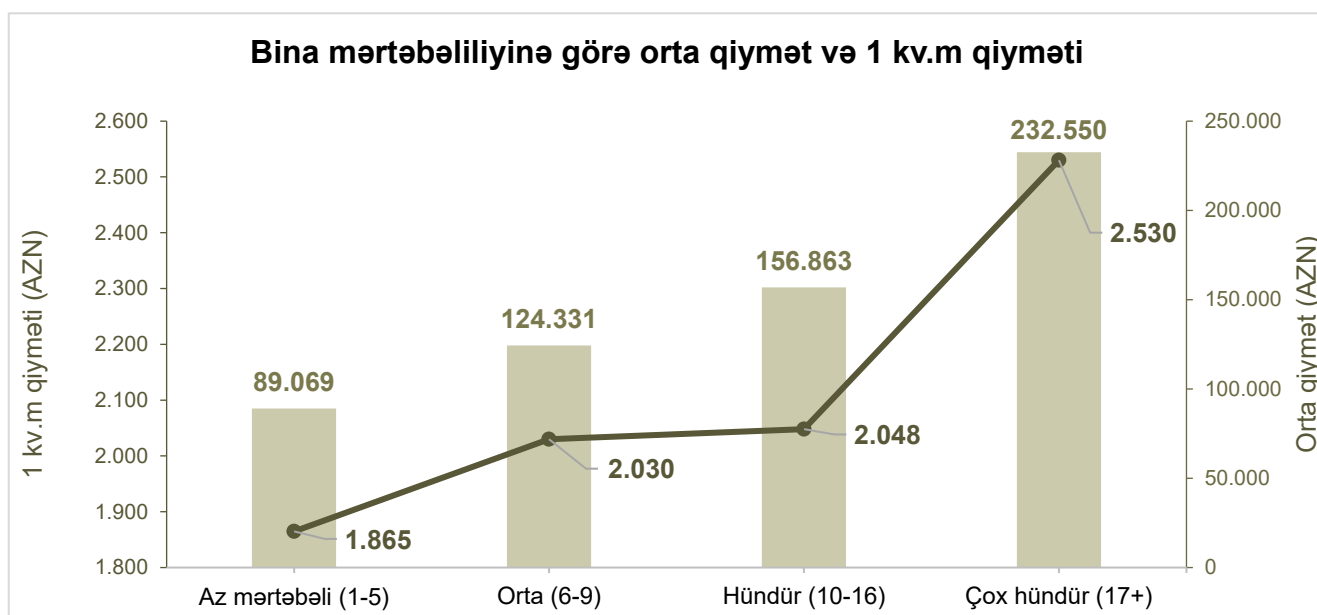
Cədvəl 13. Mənzilin mərtəbə mövqeyinə görə (2025, tam il)

Mərtəbə mövqeyi	Əqd sayı	Orta qiymət (AZN)	1 kv.m qiyməti (AZN)
1-ci mərtəbə	6.234	96.306	1.952
Orta mərtəbələr	29.203	142.955	2.085
Son mərtəbə	6.169	97.934	1.749

1-ci və son mərtəbələrdə mənzillər orta mərtəbələrədən ucuzdur: son mərtəbənin 1 kv.m qiyməti (1.749 AZN) orta mərtəbələrədən (2.085 AZN) təxminən 16% aşağıdır. Bu, bazarda 1-ci və son mərtəbələrə tələbatın daha az olması ilə izah olunur.

Cədvəl 14. Bina mərtəbəliliyinə görə (2025, tam il)

Bina mərtəbəliliyi	Əqd sayı	Orta qiymət (AZN)	1 kv.m qiyməti (AZN)
Az mərtəbəli (1–5)	16.742	89.069	1.866
Orta (6–9)	9.248	124.331	2.030
Hündür (10–16)	11.802	156.863	2.049
Çox hündür (17+)	3.814	232.550	2.531



Bina nə qədər hündürdürsə, həm orta qiymət, həm də 1 kv.m qiyməti o qədər yüksəkdir. Çox hündürmərtəbəli binalarda (17+ mərtəbə) 1 kv.m qiyməti 2.531 AZN-ə çatır - bu, az mərtəbəli binalardan (1.866 AZN) təxminən 36% yüksəkdir və müasir premium yaşayış komplekslərinin bu segmentdə cəmləndiyini göstərir.

5.2. Mülkiyyətçilərin yaşı

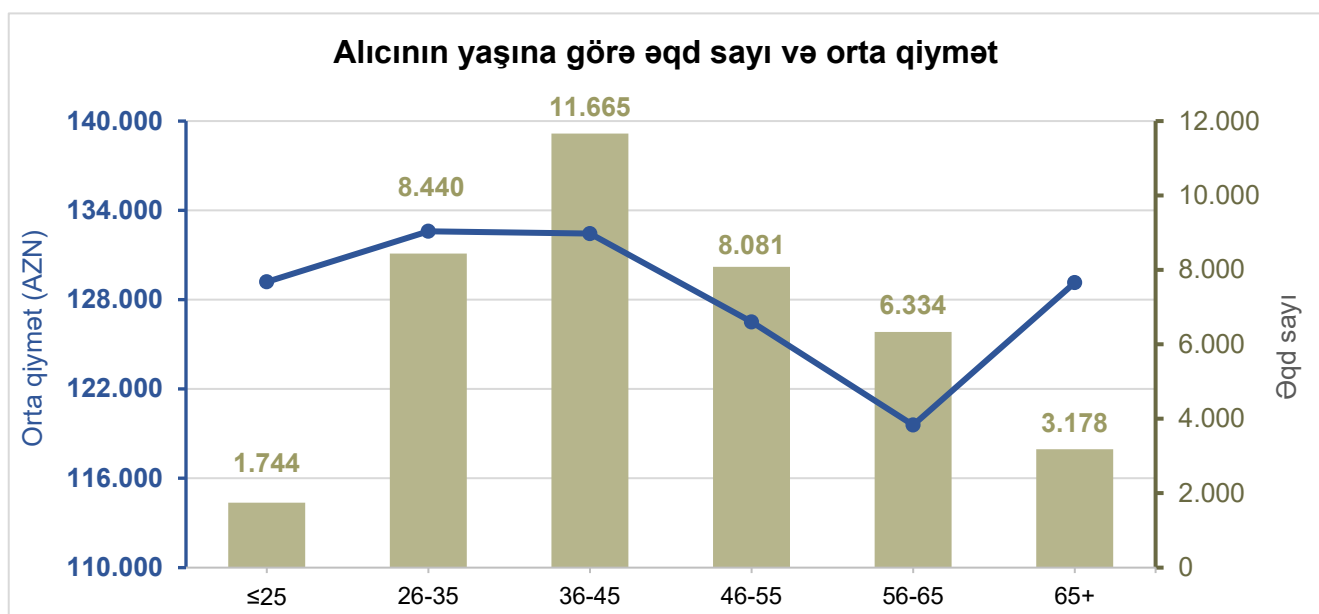
Alıcı və satıcının təvəllüd məlumatları əsasında alqı-satqı iştirakçılarının yaş profili hesablanmışdır. Alıcının median yaşı 44, satıcının median yaşı isə 49 yaşıdır - yəni satıcılar orta hesabla alıcılardan bir qədər yaşlıdır.

Cədvəl 15. Alıcıların (fiziki şəxslər) yaş qrupuna görə bölgüsü (2025)

Yaş qrupu	Əqd sayı	Faiz	Orta qiymət (AZN)	1 kv.m qiyməti (AZN)
≤25	1.744	4,4%	129.199	2.083
26–35	8.440	21,4%	132.601	2.002

36–45	11.665	29,6%	132.441	1.997
46–55	8.081	20,5%	126.502	1.988
56–65	6.334	16,1%	119.580	1.961
65+	3.178	8,1%	129.142	2.055
CƏMİ	39.442	100,0%	-	-

Ən böyük alıcı qrupu 36–45 yaş aralığıdır. Gənc alıcılar (35 yaşa qədər) bazanın təxminən 26%-ni təşkil edir ki, bu da gənclər arasında mülkiyyət sahibliyinin əhəmiyyətli səviyyədə olduğunu göstərir.



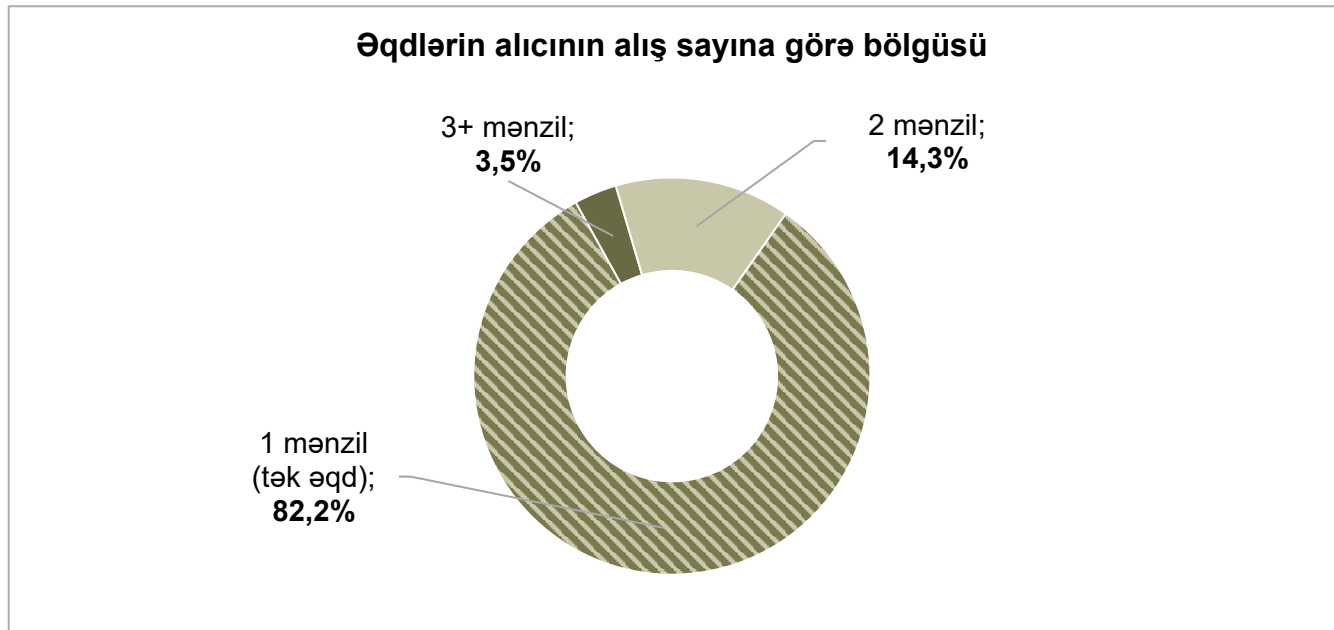
5.3. Təkrar alıcı aktivliyi

Eyni alıcının il ərzində neçə mənzil aldığına baxmaqla bazardakı təkrar alıcı aktivliyini ölçmək mümkündür.

Cədvəl 16. Alicının il ərzində aldığı mənzil sayına görə (2025)

Alış sayı	Unikal alıcı sayı	Alıcı %	Əqd sayı	Əqd %
1 mənzil	34.168	90,9%	34.168	82,2%
2 mənzil	2.969	7,9%	5.938	14,3%
3–5 mənzil	422	1,1%	1.442	3,4%
6+ mənzil	9	0,0%	58	0,1%
CƏMİ	37.568	100,0%	41.606	100,0%

Alıcıların təxminən 91%-i il ərzində yalnız bir mənzil almışdır. Lakin 2 və daha çox mənzil alan



təkrar alıcılar (ümumi alıcıların yalnız $\approx 9\%$ -i) bütün əqdlərin təxminən 18%-ni təşkil edir. Təkrar alıcıların aldığı mənzillərin orta qiyməti (114.011 AZN) tək əqd edən alıcılarınkindən (133.140 AZN) aşağıdır.

Təkrar alıcılarla bağlı qeyd

2025-ci il üzrə təkrar alıcılar dedikdə, **il ərzində birdən artıq mənzil əldə edən alıcılar** nəzərdə tutulmuşdur. Bu göstəricilər yalnız 2025-ci il ərzində aparılmış alqı-satqı məlumatlarını əhatə edir. Növbəti illərdə müvafiq məlumatların təhlilə əlavə edilməsi ilə göstəricilərin **əvvəlki illərlə müqayisəli şəkildə qiymətləndirilməsi**, eləcə də təkrar alıcılarla bağlı statistikanın daha geniş və dolğun təqdim edilməsi mümkün olacaqdır.

6. YEKUN

2025-ci il üzrə aparılmış təhlil nəticəsində mənzil bazarında aşağıdakı əsas göstəricilər müəyyən edilmişdir:

1. Yeni tikililər satılan mənzillərin sayı baxımından daha yüksək göstəriciyə malik olmuşdur;
2. 1 kv.m üzrə orta mənzil qiyməti il ərzində təxminən 11,2%, Bakı şəhərində isə 13,3% artmışdır;
3. Alınan mənzillərin orta sahəsi il ərzində rüblər üzrə müqayisədə azalmışdır;
4. Abşeronun mənzil bazarındakı payı nisbətən artmışdır.