AQP: Oktyabr 2026-da daşınmaz əmlak bazarında fərqli qiymət meyilləri müşahidə olunub

Azərbaycan Qiymətləndiricilər Palatasının (AQP) 2026-cı ilin oktyabr ayı üzrə daşınmaz əmlak bazarının 11 əsas satış, kirayə və icarə seqmentini əhatə edən təhlili göstərir ki, bazarda vahid qiymət istiqaməti deyil, əmlak növləri üzrə fərqli dinamika formalaşıb. Oktyabrın əsas xüsusiyyəti mənzil satış bazarında sabitlik və mülayim artım, torpaq bazarında qiymət yüksəlişi, kommersiya obyektlərinin icarəsində canlanma, mənzil kirayəsində isə müəyyən qiymət korreksiyası olub. Qaraj və fərdi yaşayış evləri bazarında daha böyük dəyişikliklər müşahidə edilsə də, bu göstəricilər təklif strukturunun və mövsümi amillərin təsiri nəzərə alınmaqla şərh edilməlidir.
Yeni tikili mənzillərin satış indeksi oktyabrda 109,4-ə yüksəlib, köhnə tikili mənzillərin indeksi isə 106,8 səviyyəsində qalıb. Torpaq bazarında indeks 121,9, kommersiya obyektlərinin icarəsində 104,9, satışında isə 98,4 təşkil edib.

Oktyabr 2026: əsas indeks göstəriciləri

| Seqment | Median göstərici | İndeks | Aylıq dəyişmə |
|---|---|---|---|
| Yeni tikili mənzil, satış | 2 888,9 AZN/m² | 109,4 | +1,4% |
| Köhnə tikili mənzil, satış | 2 692,3 AZN/m² | 106,8 | +0,04% |
| Fərdi yaşayış evi, satış | 670,2 AHU | 104,7 | +5,0% |
| Yeni tikili mənzil, kirayə | 10,83 AZN/m² | 100,0 | −1,8% |
| Köhnə tikili mənzil, kirayə | 10,63 AZN/m² | 106,3 | −1,8% |
| Fərdi yaşayış evi, kirayə | 5,33 AZN/m² | 71,1 | −42,3% |
| Kommersiya obyekti, satış | 2 869,6 AZN/m² | 98,4 | −0,05% |
| Kommersiya obyekti, icarə | 16,00 AZN/m² | 104,9 | +6,7% |
| Torpaq, satış | 16 250 AZN/sot | 121,9 | +2,2% |
| Qaraj, satış | 1 400 AZN/m² | 109,5 | +16,7% |
| Qaraj, icarə | 10,00 AZN/m² | 149,9 | +20,0% |

Qeyd: Torpaq üzrə baza aprel 2026 = 100, qaraj icarəsi üzrə iyul 2026 = 100, digər seqmentlər üzrə dekabr 2025 = 100 qəbul edilib. Baza dövrləri fərqli olduğu üçün ayrı-ayrı seqmentlərin indeks səviyyələrini birbaşa müqayisə etmək olmaz. Aylıq dəyişmələr eyni seqmentin əvvəlki ayına nisbətidir.

1. Yeni tikili mənzillər: satış qiymətlərində yüksəliş davam edir

Yeni tikili mənzillərin oktyabr ayı üzrə median satış qiyməti 2 888,9 AZN/m², AQP indeksi isə 109,4 olub. Sentyabr ayındakı 108,0 indekslə müqayisədə artım 1,4%, dekabr 2025 baza dövrü ilə müqayisədə 9,4% təşkil edib. Median ümumi satış təklifi 275 min AZN səviyyəsində formalaşıb.

Oktyabr təhlilinə 36 061 mənzil (yeni tikili) daxil edilib. Böyük müşahidə bazası qiymət səviyyəsini izləməyə imkan versə də, yeni tikili mənzillərin rayon, sahə, təmir vəziyyəti və otaq sayı üzrə tərkibi aylıq mediana təsir edir. İndikativ qiymət uyğunlaşma diskontu 14,0% hesablanıb bu, faktiki sövdələşmə endirimi deyil.

2. Köhnə tikili mənzillər: praktiki sabitlik

Köhnə tikili mənzillərin median qiyməti 2 692,3 AZN/m², indeks isə 106,8 təşkil edib. Sentyabrla müqayisədə hesablanmış dəyişmə cəmi +0,04% olduğundan seqmentdə qiymət səviyyəsi praktiki olaraq sabit qalıb. Dekabr 2025 baza dövrü ilə müqayisədə artım 6,8%-dir.

13 924 mənzil (köhnə tikili) üzrə median ümumi satış qiyməti 179 min AZN olub. İndikativ qiymət uyğunlaşma diskontu 11,6% səviyyəsində hesablanıb. Yeni və köhnə tikili satış seqmentlərinin oktyabr nəticələri birlikdə şəhər mənzil bazarında kəskin qiymət dəyişməsindən çox, diferensial dinamikanı göstərir.

3. Mənzillərin kirayəsi: sentyabr artımından sonra mülayim geriləmə

Yeni tikili mənzillərin kirayəsində median 10,83 AZN/m², indeks 100,0 olub. Sentyabrın 101,8 indeksindən aylıq azalma təxminən 1,8%-dir. Median aylıq kirayə haqqı 1 000 AZN təşkil edib. İndeks dekabr 2025 baza səviyyəsinə qayıdıb. Təhlilə 14 253 aylıq elan daxil edilib.

Köhnə tikili mənzillərin kirayəsində median 10,63 AZN/m², indeks 106,3 səviyyəsində olub. Sentyabra nisbətən azalma təxminən 1,8% təşkil etsə də, göstərici dekabr 2025 bazasından 6,3% yuxarı qalır. Median aylıq kirayə haqqı 700 AZN, təmizlənmiş müşahidə sayı 3 104 olub.

Hər iki mənzil kirayəsi seqmentindəki mülayim azalma qiymətlərin sentyabr yüksəlişindən sonra uyğunlaşmasını göstərir. Bununla belə, kirayə elanlarının ərazi, otaq sayı və təmir vəziyyəti üzrə tərkibi nəzərə alınmadan dəyişiklik bütün mənzillərə aid faktiki endirim kimi şərh edilməməlidir.

4. Fərdi yaşayış evləri: satışda yüksəliş, kirayədə ciddi struktur dəyişməsi

Fərdi yaşayış evlərinin satış bazarında AQP indeksi sentyabrın 99,7 səviyyəsindən oktyabrda 104,7-yə yüksəlib. Aylıq artım təxminən 5,0%, dekabr 2025 bazası ilə müqayisədə 4,7% olub. Median normallaşdırılmış AHU göstəricisi 670,2, median ümumi satış təklifi isə 197 min AZN təşkil edib. AHU evlərin sahə və digər xüsusiyyətlərini nəzərə almağa yönəlmiş normallaşdırılmış göstəricidir və birbaşa AZN/m² ilə eyniləşdirilməməlidir.

Fərdi evlərin kirayəsində median 5,33 AZN/m², indeks isə 71,1 olub. Sentyabr indeksi 123,3 olduğuna görə statistik aylıq azalma 42,3% təşkil edir. Bu kəskin göstəricini eyni xüsusiyyətli evlərin hamısında kirayə haqqının 42,3% azalması kimi təqdim etmək düzgün deyil. Yay mövsümünə xas yüksək qiymətli bağ evi və villa elanlarının payının azalması, uzunmüddətli kirayə təkliflərinin üstünlük qazanması və müşahidələrin coğrafi/obyekt tərkibinin dəyişməsi medianı əhəmiyyətli dərəcədə aşağı çəkə bilər. Kirayə nəticəsi 1 613 sayda evlərin satışına əsaslanır.

5. Kommersiya obyektləri: satışda sabitlik, icarədə canlanma

Kommersiya obyektlərinin satış medianı oktyabrda 2 869,6 AZN/m², AQP indeksi 98,4 olub. Sentyabrın 2 871,0 AZN/m² medianı ilə müqayisədə təxminən 0,05%-lik azalma faktiki sabitliyi göstərir. İndeks dekabr 2025 baza dövründən 1,6% aşağıdır. Hesablamada 2 481 təmizlənmiş satış elanı istifadə edilib.

İcarə seqmentində median qiymət 15,00-dan 16,00 AZN/m²-ə yüksəlib, indeks isə 98,4-dən 104,9-a çatıb. Aylıq artım 6,7%, dekabr 2025 bazası ilə müqayisədə 4,9% olub. Median aylıq icarə haqqı 2 000 AZN, təhlil bazası isə 4 385 elandan ibarətdir.

Ofis, ticarət, iaşə, anbar və istehsal obyektlərinin istifadə təyinatı və sahələri fərqləndiyindən, kommersiya bazarının yekun medianı hər obyekt tipinin eyni dərəcədə bahalaşdığını göstərmir. Xüsusilə iri sahəli anbar və istehsal obyektləri sahə üzrə orta çəkili qiymətə əhəmiyyətli təsir edir.

6. Torpaq bazarı: sentyabr korreksiyasından sonra artım

Torpaq satış bazarında median təklif qiyməti 16 250 AZN/sot, AQP indeksi 121,9 olub. Sentyabrın 119,2 indeks göstəricisi ilə müqayisədə aylıq artım təxminən 2,2% təşkil edib. Aprel 2026 baza dövründən qiymət səviyyəsi 21,9% yuxarıdır. Hesablamada 3 573 təmizlənmiş elan istifadə olunub.

Torpaq bazarında vahid qiymət rayon, kommunal və nəqliyyat infrastrukturu, torpağın təyinatı, sahə ölçüsü və sənədləşmə vəziyyətindən güclü asılıdır. İri sahələrdə bir sotun qiyməti çox vaxt kiçik sahələrdən aşağı olur. Buna görə indeksdəki artım fərdi torpaq sahəsinin qiymətləndirilməsinə mexaniki tətbiq edilməməlidir.

7. Qarajlar: satış və icarədə yüksəliş, lakin kiçik müşahidə bazası

Qarajların satış bazarında median 1 400 AZN/m², indeks 109,5 olub. Sentyabrın 93,9 indeksinə nisbətən artım 16,7%, dekabr 2025 bazasına nisbətən 9,5% təşkil edib. Median satış qiyməti 33 min AZN, median sahə 21,3 m², təmizlənmiş müşahidə sayı isə 115-dir.

Qaraj icarəsində median 10,00 AZN/m², indeks 149,9 təşkil edib. Sentyabrın 124,9 göstəricisindən artım 20,0%, iyul 2026 müvəqqəti baza dövrünə nisbətən isə 49,9%-dir. Median aylıq icarə haqqı 200 AZN olub. Bununla belə, cəmi 43 elan üzrə hesablanan icarə indeksi lokasiya, sahə və parkinq tipinə görə dəyişikliklərə çox həssasdır. Belə kiçik nümunədə aylıq sıçrayışlar geniş bazar miqyasında qiymət artımı kimi qəti təqdim edilməməlidir.

8. Ümumi qiymətləndirmə və bazarın perspektivi

Oktyabr nəticələrində yaşayış mənzillərinin satışında sabitlik və mülayim artım, mənzil kirayəsində zəif geriləmə, torpaqda artım və kommersiya icarəsində bərpa eyni vaxtda müşahidə edilir. Yeni tikili mənzillərdə +1,4%, torpaqda +2,2%, kommersiya icarəsində +6,7% dəyişmə daha aydın aylıq meyillər kimi seçilir. Köhnə tikili mənzillərin və kommersiya obyektlərinin satışı isə demək olar sabit qalıb.

Bazarın gələcək istiqaməti barədə yalnız bu aylıq məlumatlar əsasında qəti proqnoz vermək mümkün deyil. Sonrakı dövrlərdə faiz və kredit şərtləri, əhalinin ödəmə qabiliyyəti, tikinti təklifi, mövsümilik, ərazi və obyekt tərkibindəki dəyişmələr ayrıca izlənməlidir.

AQP hesab edir ki, daşınmaz əmlak bazarının monitorinqi zamanı “qiymətlər artdı” və ya “qiymətlər azaldı” kimi ümumiləşdirmələrdən qaçılmalıdır. Yeni və köhnə tikili mənzillərin satışı və kirayəsi, fərdi yaşayış evləri, torpaq, kommersiya obyektləri və qarajlar müstəqil bazar seqmentləri kimi qiymətləndirilməlidir.