Tikinti indeksi: oktyabr 2026

Tikinti xərcləri 3% artıb: artım tamamilə materialların payına düşür

Oktyabrda AQP Tikinti İndeksi 113,5 səviyyəsinə yüksəlib: sentyabrla müqayisədə tikinti xərcləri 3,0%, dekabr 2025-dən bəri isə 13,5% artıb. Artımın tamamı tikinti materiallarının bahalaşması ilə bağlıdır, əmək və tikinti texnikası xərcləri dəyişməyib. Çoxmərtəbəli yaşayış binasının torpaqsız tikinti maya dəyəri 1 m² üçün 420,8 AZN təşkil edib.

Əsas göstəricilər

- AQP Tikinti İndeksi: 113,5 (sentyabrda 110,2); aylıq artım 3,0%, dekabr 2025-ə nisbətən 13,5%.
- Tikinti materialları: 117,8 (sentyabrda 112,7); aylıq artım 4,6%.
- Əmək: 106,2; dəyişməyib.
- Maşın-mexanizmlər: 103,8; dəyişməyib.
- Torpaqsız tikinti maya dəyəri: 420,8 AZN/m² (sentyabrda 409,3 AZN/m²); artım 2,8%.
- Tam istismara hazır vəziyyət üçün indikativ səviyyə: təxminən 875 AZN/m² (sentyabrda təxminən 850 AZN/m²).

İndekslər: dekabr 2025 = 100. Mənbə: “Tikinti materialları” məlumat faylı, AQP hesablamaları.

Nə bahalaşıb

Oktyabrda indeksin hesablanmasına daxil edilən beş tikinti materialından dördünün qiyməti artıb, birininki dəyişməyib. Taxtanın qiyməti 1 m³ üçün 380 AZN-dən 400 AZN-ə qalxıb (+5,3%). Gravil 32 AZN-dən 35 AZN-ə bahalaşıb (+9,4%) və ay ərzində ən çox bahalaşan material olub. Şebenin 1 m³ qiyməti 35 AZN-dən 36 AZN-ə qalxıb (+2,9%), atsepin qiyməti isə 35 AZN səviyyəsində qalıb.

Materiallar üzrə artımın təxminən 46%-i taxtanın, 41%-i gravilin, 13%-i şebenin payına düşür. Materiallar indeksdə 65% çəkiyə malik olduğundan onların 4,6% bahalaşması ümumi indeksi 3,3 bənd yuxarı qaldırıb; indeksin aylıq artımının hamısı bu komponentlə izah olunur.

Gravil bu ay ilk dəfə hesablamaya daxil edilib: sentyabrda onun əvvəlki ay üçün müqayisə qiyməti yox idi. Gravil nəzərə alınmasaydı, indeksin aylıq artımı 3,0% deyil, 2,2% olardı. Bu, oktyabr artımının təxminən üçdə birinin bir materialın bahalaşması ilə bağlı olduğunu göstərir.

Əmək və tikinti texnikası

Əmək və texnika xərcləri oktyabrda dəyişməyib. Tamet işinin qiyməti 1 m² üçün 8 AZN səviyyəsində qalıb. Ekskavatorun gündəlik icarəsi 300 AZN, kranın 250 AZN, beton pompasının 200 AZN təşkil edib və sentyabrdakı səviyyədən fərqlənməyib. Bu səbəbdən əmək alt indeksi 106,2, maşın-mexanizm alt indeksi 103,8 səviyyəsində qalıb.

Mənzil tikintisinin maya dəyəri

AQP-nin smeta modelinə görə ümumi sahəsi 10 000 m² olan çoxmərtəbəli yaşayış binasının torpaqsız tikinti maya dəyəri oktyabrda 1 m² üçün 420,8 AZN təşkil edib. Bu rəqəmə birbaşa tikinti xərcləri (280,1 AZN/m²), habelə podratçı, developer, layihə və ekspertiza xərcləri daxildir. Sentyabrda maya dəyəri 409,3 AZN/m² idi, artım 2,8% təşkil edir.

Sadə misal: model üzrə 100 m² sahənin torpaqsız tikinti maya dəyəri sentyabrda təxminən 40 900 AZN, oktyabrda isə təxminən 42 100 AZN olub, yəni bir ayda təxminən 1 150 AZN artıb.

Maya dəyərinin artımı indeksin artımından azdır, çünki smeta modelində materialların payı (61,6%) indeksdəki çəkidən (65%) aşağıdır. Tam istismara hazır vəziyyət üçün indikativ səviyyə isə indeks artımı nəzərə alınmaqla təxminən 875 AZN/m² qiymətləndirilir. Bu rəqəm ayrıca smeta hesablaması deyil, istiqamətverici göstəricidir.

Smeta modeli liftləri, tam mühəndis kommunikasiya sistemlərini, ƏDV-ni, maliyyələşdirmə, satış və marketinq xərclərini, kommunal qoşulma haqlarını və torpağın dəyərini əhatə etmir. Ona görə maya dəyəri göstəricisi yeni tikilidə mənzilin satış qiyməti ilə eyniləşdirilməməlidir.

Nəticələr və tövsiyələr

- Oktyabrda tikinti xərclərinin artımı tamamilə materiallarla bağlıdır; əmək və texnika bazarında qiymətlər sabit qalıb.
- Aylıq artımın təxminən üçdə biri bir materialın (gravil) bahalaşmasına əsaslanır, ona görə növbəti ayların göstəriciləri bu dinamikanın davamlı olub-olmadığını göstərəcək.
- Developerlərə və sifarişçilərə tikinti büdcəsini planlaşdırarkən materiallar üzrə qiymət artımını ayrıca nəzərə almaq tövsiyə olunur.
- Qiymətləndiricilərə xərc yanaşmasında tikinti xərclərini qiymətləndirmə tarixinə gətirərkən indeks səviyyələrinin nisbətindən istifadə etmək və istifadə edilən buraxılışı hesabatda göstərmək tövsiyə olunur.