



Çox tikilsə də, ehtiyacı qarşılamır

2025-ci ildə Azərbaycanda mənzil tikintisi sektorunda kəskin canlanma müşahidə olunub. Rəsmi statistik məlumatlara görə, il ərzində, ümumilikdə, 35 390 mənzil istifadəyə verilib ki, bu da 2024-cü ilə müqayisədə 15 241 ədəd və ya 75,6 faiz çoxdur. Ümumi sahə üzrə artım daha kəskin, istismara verilmiş mənzillərin ümumi sahəsi 96 faiz artaraq 4 milyon 629 min 527,7 kvadrat metrə çatıb. Müqayisə üçün qeyd edək ki, 2024-cü ildə 20 149 mənzil və 2 milyon 361 min 591,9 kvadrat metr yaşayış sahəsi istifadəyə verilmişdi. Bu dinamika göstərir ki, 2025-ci ildə həm fərdi tikinti, həm də kommersiya əsaslı layihələr paralel şəkildə genişlənib.

İmlak

**Fərdi tikinti bazarın
aparıcı qüvvəsinə çevrilib**

Statistikada diqqətçəkən əsas məqam əhali tərəfindən tikilən fərdi yaşayış və bağ evlərinin sayındakı sıçrayışdır. 2025-ci ildə bu kateqoriya üzrə 25 350 ev istifadəyə verilib. Bu, əvvəlki ilə müqayisədə 13 848 vahid və ya 2,2 dəfə artım deməkdir. Ümumi sahə də 2,2 dəfə artaraq, 3 milyon 759 min 504,5 kvadrat metrə yüksəlib. Bu fakt göstərir ki, mənzil tikintisində əsas lokomotiv rolunu artıq dövlət deyil, əhali və özəl sektor oynayır.

Əhali tərəfindən tikilən fərdi evlərin artımı bir neçə amillə bağlıdır. Burada ipoteka mexanizmlərinin genişlənməsi, regionlarda torpaq sahələrinin əlçatanlığı, urbanizasiya prosesinin sürətlənməsi və paytaxt ətrafında fərdi yaşayış massivlərinin artması əsas rol oynayır.

Dövlət sektoru geri çəkilir

2025-ci ildə dövlət müəssisələri tərəfindən inşa edilən yaşayış evlərinin sayında və sahəsində ciddi azalma qeydə alınıb.

Dövlət şirkətləri cəmi 1 079 mənzil təhvil verib ki, bu da ötən ilə müqayisədə 53,2 faiz azalma deməkdir. Ümumi sahə də eyni nisbətə azalaraq 83 min 117,6 kvadrat metr olub. Bu dinamiklik dövlətin birbaşa tikinti fəaliyyətindən daha çox tənzimləyici və infrastruktur təminatçısı roluna keçdiyini göstərir.

Bu dövrdə özəl sektorun payı artıb. Belə ki, qeyri-dövlət müəssisələri tərəfindən inşa edilən mənzillərin sayı 8 961 vahidə çatıb. Bu da 41,3 faiz artım deməkdir. Ümumi sahə isə 59,3 faiz artaraq 786 min 905,6 kvadrat metr təşkil edib. Beləliklə, 2025-ci ildə bazarın strukturunda əsas pay fərdi tikintinin, daha sonra özəl sektorun, ən sonda isə dövlətin payına düşür.

Əsas yükü Bakı və Abşeron daşıyır

2021-2025-ci illərdə ölkə üzrə 118 048 yaşayış evi tikilib istifadəyə verilib. Ümumi sahə 14 milyon 138 min 210 kvadratmetr olub. Bu dövrdə 69 312 fərdi ev, 48 736 isə çoxmənzillli bina tikilib.

Bu rəqəmlər tikinti sektorunun pandemiyadan sonrakı bərpa mərhələsini uğurla keçdiyini göstərir. Lakin əsas sual budur: bu artım real tələbatı ödəyirmi?

Qeyd edək ki, hazırda Azərbaycan əhalisinin, təxminən, 40 faizindən çoxu Bakı və Abşeron iqtisadi rayonunda yaşayır. Təkcə Bakı şəhərində rəsmi qeydiyyatda olan əhali 2,3 milyona yaxındır, faktiki rəqəmin isə 4 milyona yaxın olduğu ehtimal edilir. Abşeron yarımadası bütövlükdə ölkənin urbanizasiya mər-

“

*Mövcud statistik
artım müsbət tenden-
siyadır, lakin bazarda
keyfiyyət və əlçatan-
lıq problemi qalır*

kəzidir. Mütəxəssislərin hesablamalarına görə, hazırda ölkə üzrə mənzilə illik real tələbat 45-50 min vahid civarındadır. Bu tələbatın, təxminən, 60-65 faizi Bakı və Abşeronun payına düşür. Bu isə o deməkdir ki, paytaxt və ətraf ərazilərdə illik ən azı 28-32 min yeni mənzilə ehtiyac var.

2025-ci ildə ölkə üzrə 35 390 mənzil istifadəyə verilərsə də, bunun hamısının Bakı və Abşeron ərazisinə düşmədiyi nəzərə alınmalıdır. Lakin qiymətləndirmələrə görə, təxminən 55-60 faiz Bakı şəhərinin payına düşür. 15-20 faiz Abşeron rayonu və Sumqayıt zonasında cəmləşir. Qalan hissə regionların payına düşür. Bu bölgü göstərir ki, Bakı və Abşeron üzrə təklif tələbatı qismən ödəsə də, qiymətlərin yüksək qalması bazarda balansın tam formalaşmadığını göstərir. Hazırda işğaldan azad olunmuş ərazilərdə də tikinti aktivliyi müşahidə olunur. Qarabağ iqtisadi rayonunda mənzil tikintisi hələlik daha çox planlı köç və dövlət proqramları çərçivəsində həyata keçirilir. Bu ərazilərdə tikilən mənzillər kommersiya bazarı üçün deyil, sosial və reinteqrasiya məqsədlidir. Bu baxımdan Qarabağ zonası hələlik ümumi bazar təklifində böyük paya malik deyil, lakin orta və uzunmüddətli perspektivdə yeni yaşayış fondunun formalaşması ölkə üzrə struktur balansına təsir göstərə bilər.

■ **Daşınmaz əmlak bazarı üzrə ekspert Nofel Quliyev hesab edir ki, mövcud statistik artım müsbət tendensiya, lakin bazarda keyfiyyət və əlçatanlıq problemi qalır:** “2025-ci ildə tikinti sektorunda ciddi artım qeydə alınıb. Lakin bazarın strukturuna baxdıqda görürük ki, əsas artım fərdi tikinti hesabına baş verir. Bu isə sosial mənzil problemini tam həll etmir. Bakı və Abşeronda torpaq resursları məhduddur, qiymətlər yüksəkdir və gənc ailələr üçün əlçatanlıq problemi qalır. Əgər regionlarda iqtisadi fəallıq və məşğulluq artırılmasa, daxili miqrasiya davam edəcək və paytaxt bazarında təzyiq azalmayacaq”.

Ekspertin fikrincə mənzil bazarında balansın təmin olunması üçün regionların iqtisadi cəlbediciliyinin artırılması, sosial mənzil proqramlarının genişləndirilməsi və ipoteka mexanizmlərinin daha əlçatan edilməsi vacibdir.

✎ **Sevinc**