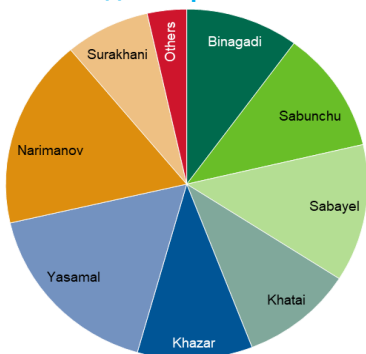


Распределение жилого фонда г.Баку по типу



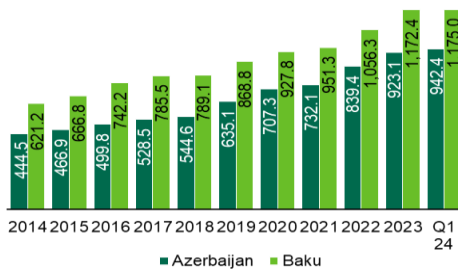
Источник: Статистический комитет РА

Распределение жилья введенного в 2015-2023 годах по районам



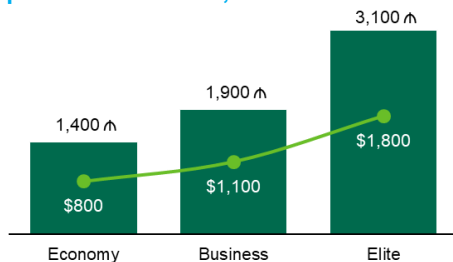
Источник: Статистический комитет РА

Среднемесячная номинальная заработная плата, манат



Источник: Статистический комитет РА

Средние цены продажи на первичном рынке по классам, за 1 кв.м



Источник: TOO Scot Holland

Основные тенденции рынка жилой недвижимости города Баку в текущем году:

- Продолжается тенденция повышения цен. Наибольшее повышение отмечается на первичном рынке, что является следствием повышения себестоимости строительства, ужесточения строительных нормативов в частности плотности застройки, изменения налоговых требований к предпринимателям, а так же сокращения доступных к застройке участков в историческом центре и близлежащих к нему районах;
- Высокий спрос на государственные ипотечные программы. Так, за 2023 года было выдано ипотечных кредитов на общую сумму 461.4 млн. манат, что на 9,2 % больше в сравнении с аналогичным периодом 2022 года. За 2 месяца 2024 года было выдано ипотечных кредитов на 52,2 млн манат, что на 23,3 % больше в сравнении с аналогичным периодом 2023 года
- Ужесточение наказания за незаконное подключение не введенных в эксплуатацию зданий к коммуникациям.

Стоимость продажи квартир на первичном рынке (включая проекты на стадии строительства) за 1 квартал 2024 года варьируется в диапазоне: от 770 до 3 500 манатов за кв.м. При этом среднее значение составляет около 1 900 – 2 000 манатов. Цены на вторичном рынке в среднем составляют 1 700 – 1 900 манатов.

Стоит отметить, что около 2/3 жилых комплексов на первичном рынке позиционируются как бизнес класс.

Стоимость аренды квартир эконо и бизнес класса (в AZN):

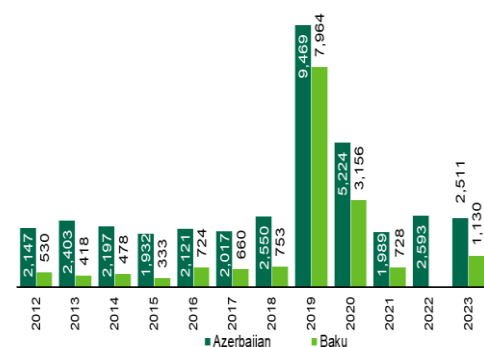
- 1 комн.: 200 – 900. Среднее значение составляет 500 манатов;
- 2 комн.: 380 – 1 600. Среднее значение составляет 750 манатов;
- 3 комн.: 550 – 1 800. Среднее значение составляет 1 000 манатов;
- 4 комн.: Среднее значение составляет 1 100 – 1 550 манатов.

При этом в жилых комплексах более высокого класса стоимость аренды достигает следующих значений:

Тип квартиры	Средняя арендная ставка (AZN в месяц)
1-комн	800 – 1 300
2-комн	1 500 – 2 500
3-комн	1 800 – 3 000
4-комн	3 000 – 8 000

Источник: TOO Scot Holland

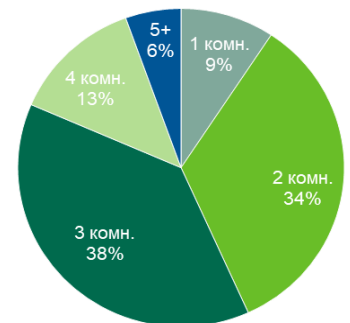
Ввод в эксплуатацию жилых площадей, тыс. кв.м



Источник: Статистический комитет РА

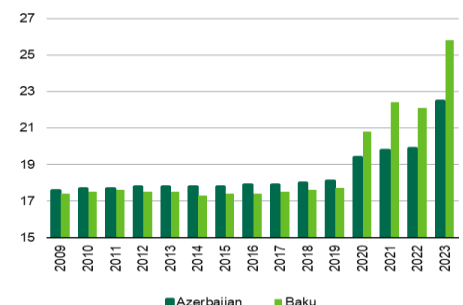
За 2023 год в эксплуатацию в стране было введено 2 511 млн.кв.м, что на 10,8 % меньше в сравнении с аналогичным периодом 2022 года.

Распределение жилого фонда г.Баку по количеству комнат



Источник: Статистический комитет РА

Обеспеченность жильем на душу населения, кв.м общей площади



Источник: Статистический комитет РА

Баку – столица Азербайджана, расположен в восточной части Абшеронского полуострова, на берегу Каспийского моря. Баку является крупнейшим промышленным и экономически развитым городом на побережье Каспийского моря; центр города расположен на берегу моря протяженностью 5 км. Население города на 2023 год составляет 2 303,0 тысяч человек. Плотность населения на 1 кв.км. составляет 1057 человека.

Баку является крупнейшим промышленным городом в стране и регионе. В городе успешно развиваются следующие отрасли: строительство, переработка нефти; в то время как пригородные районы в основном ориентированы на сельскохозяйственное производство.

Город состоит из 12 административных районов и 5 поселков городского типа.

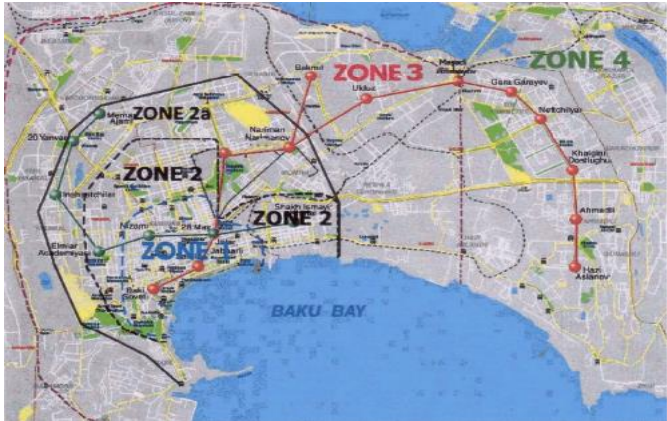
В данный момент Баку может быть разделен на 4 рыночные зоны:

- Зона 1 – Down Town;
- Зоны 2, 2а – «Второй центр»;
- Зона 3 – Ближко к центру;
- Зона 4 – Пригороды.

Подобное разделение исторически и географически сформировалось в зависимости от степени спроса и развития инфраструктуры.

Несмотря на то, что центр города (зона 1) не меняет своих границ, зона 2 (второй центр) расширяется по мере роста и развития города, «забирая» территории из зоны 3.

Зоны 2 и 2а - это районы с наибольшей плотностью новых бизнес-центров.



Всемирный банк (далее ВБ) рост ВВП Азербайджана на 2024 год прогнозирует на уровне 2,3% (ранее прогноз был 2,4%). Прогнозы ВБ на 2025 -2026 годы - 2,4%

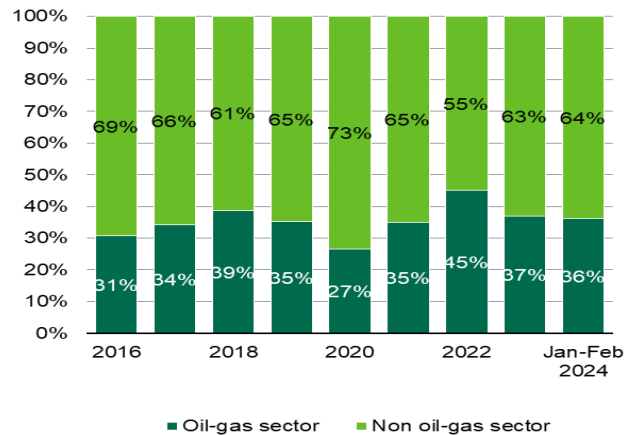
При этом рост ненефтегазового ВВП в 2024 году составит до 4% за счет госинвестиций и сектора строительства.

По оценкам банка, в 2024-2026гг среднегодовой рост промпроизводства в Азербайджане составит 0,2%, сектора АПК - 3%, сферы услуг - 5,3%.

По оценкам ВБ, инфляция в Азербайджане в текущем году составит 2,2% (в 2023г - 2,1%), в 2025-2026гг - 2,3% в год.

Правительство Азербайджана на 2024 год прогнозирует рост ВВП на уровне 2,4%

Структура ВВП Азербайджана, %



Источник: Статистический Комитет РА

Прогнозы роста ВВП Азербайджана на

	2024 год
World Bank	2.3%
IMF	2.6%
EBRD	2.7%
S&P	1.4%
Fitch Ratings	2.1%
Правительство РА	2.4%

Источник: TOO Scot Holland

Согласно отчету Госкомстата, объем ВВП Азербайджана за 2023 года составил 123 005 млн манатов, реальный рост экономики оценивается в 1.1%.

Рост ВВП Азербайджана на 2024 год согласно прогнозам ожидается на уровне 2,4% на 2025 год – 2,9%. Прогнозируемая среднегодовая инфляция на 2024 год по данным Минэкономики Азербайджана составит - 5,3%, на 2025 год – 4,9%.

ВВП на душу населения в 2023 году составил 12 114,2 млн. манат или 0,5%.

Официальный обменный курс доллара США остается на уровне 1,7 AZN за 1 доллар США.

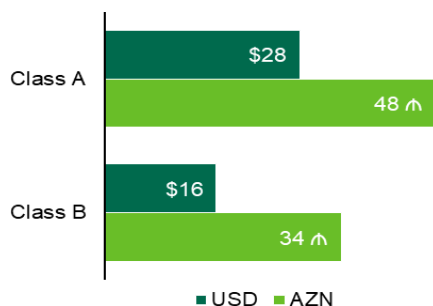
www.shre.kz

Распределение офисного фонда г.Баку по классам



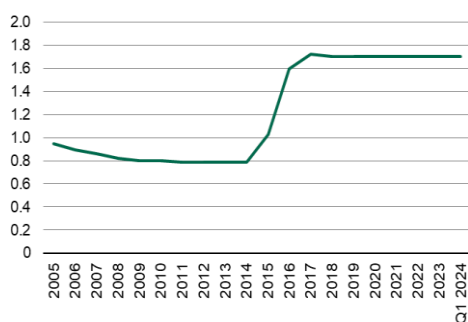
Источник: TOO Scot Holland

Средние арендные ставки в бизнес центрах, за кв.м в месяц



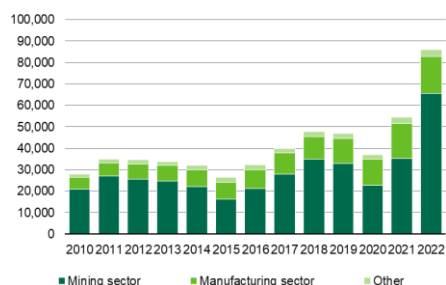
Источник: TOO Scot Holland

Официальный курс AZN – USD



Источник: Центральный Банк РА

Объем промышленного производства, миллионов манат



Источник: Статистический комитет РА

Рынок современных офисных площадей города Баку значительно увеличился за последние несколько лет. Было построено большое количество бизнес-центров А и В класса. До 2010 года рынок можно было охарактеризовать как слаборазвитый.

По оценкам экспертов общая площадь современных качественных офисных помещений на 2022 год составляет 650 000 кв.м. При этом около половины приходится на офисные помещения класса А

В числе бизнес-центров класса А можно отметить такие как: Port Baku, Marine Plaza, Baku White City, Demirchi Tower, Landmark Flame Towers и другие.

В 2022 году был введен в эксплуатацию бизнес центра класса А «Port Baku 2». Это проект ведущего азербайджанского девелопера Pasha Construction площадью около 50 000 кв.м.

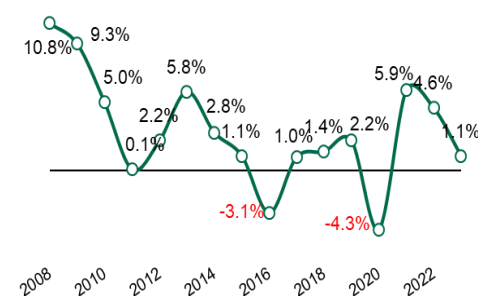
В 2024 года ожидается открытие бизнес-центра класса А Crescent Business Centre общей площадью 46 707 кв.м.

В целом можно отметить, что рынок офисной недвижимости в Баку благоприятен для арендодателей. Средний уровень заполняемости на текущий момент составляет порядка 95-100%.

В офисных помещениях класса А арендная плата составляет 27-30 долл. США / кв.м / месяц (включая НДС и эксплуатационные расходы). Помещения класса А обычно предпочитают нефтегазовые компании и международные организации. Несмотря на более высокую цену, ожидается, что с точки зрения безопасности и качества спрос останется высоким, особенно со стороны международных корпораций.

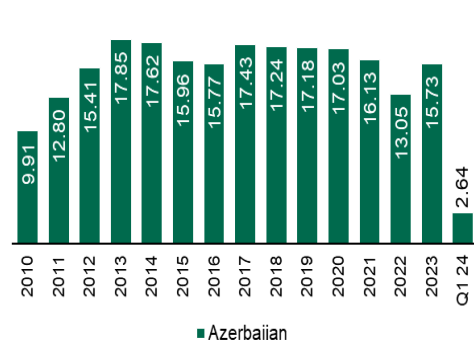
Арендные ставки на офисы класса В варьируются от 14 до 18 долларов США за кв.м. в месяц. Среднее значение составляет 16 долларов США за кв.м. в месяц.

Рост ВВП Азербайджана, %



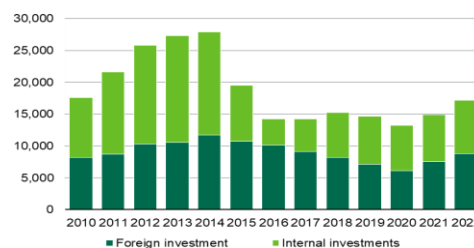
Источник: Статистический комитет РА

Инвестиции в основной капитал, миллиардов Манат



Источник: Статистический комитет РА

Инвестиции в экономику, миллионов долларов США



Источник: Статистический комитет РА

Розничный товарооборот, миллионов Манат



Источник: Статистический комитет РА

За дополнительной информацией касательно данного обзора рынка, пожалуйста, обращайтесь:

TOO Scot Holland
Стратегический консалтинг

Евгений Долбилин
Вице-президент
Казахстан, Алматы, 050051,
пр-т Достык, 105, 3-й этаж
Т: +7 (727) 258 1760
eugene.dolbilin@shre.kz

Сергей Матвеев
Президент
Казахстан, Алматы, 050051,
пр-т Достык, 105, 3-й этаж
Т: +7 (727) 258 1760
sergey.matveyev@shre.kz

ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ОГРАНИЧЕНИИ ОТВЕТСТВЕННОСТИ 2024 TOO Scot Holland

Сведения, изложенные в данном документе, были получены из источников, признанных надежными. Хотя мы не сомневаемся в точности этих сведений, нами не производилась их проверка, и мы не предоставляем каких-либо гарантий, и не делаем никаких заявлений в их отношении. Независимое подтверждение их точности и полноты лежит на Вашей ответственности. Любые использованные прогнозы, заключения, допущения или оценки приведены исключительно в качестве примера и не отражают текущего или будущего поведения рынка. Данная информация предназначена исключительно для использования клиентов TOO Scot Holland, и не может воспроизводиться без предварительного письменного разрешения TOO Scot Holland.