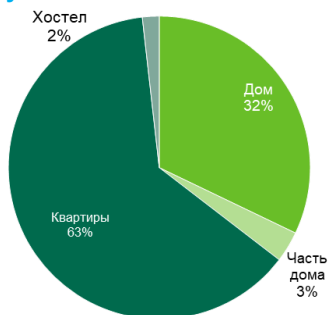
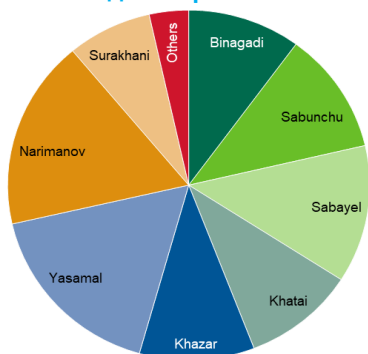


Распределение жилого фонда г.Баку по типу



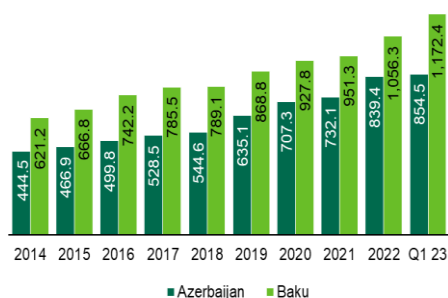
Источник: Статистический комитет РА

Распределение жилья введенного в 2015-2023 годах по районам



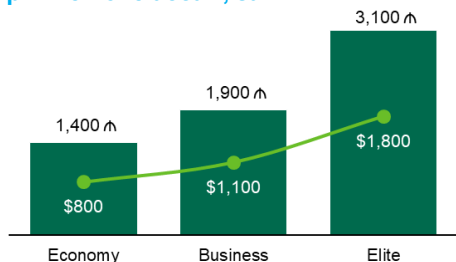
Источник: Статистический комитет РА

Среднемесечная 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 и изменения налоговых требований к предпринимателям;
- Высокий спрос на государственные ипотечные программы. Так, на июнь 2023 года было выдано 35,225 тыс. ипотечных кредитов, что составляет 78,2% от общей суммы кредитов по Республике.
- В связи с землетрясением в Турции наблюдается рост спроса на частные дома. В среднем стоимость такой недвижимости с начала года возросла на 10-15%

Стоимость продажи квартир на первичном рынке (включая проекты на стадии строительства) за январь – июнь 2023 года варьируется в диапазоне: от 860 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 эконом и бизнес класса (в AZN):

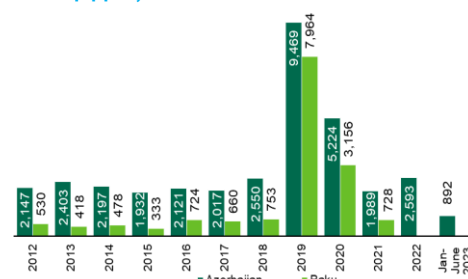
- 1 комн.: 200 – 800. Среднее значение составляет 400 манатов;
- 2 комн.: 450 – 1 500. Среднее значение составляет 650 манатов;
- 3 комн.: 600 – 1 800. Среднее значение составляет 900 манатов;
- 4 комн.: Среднее значение составляет 1 000 – 1 200 манатов.

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 – 5 000

Источник: TOO Scot Holland

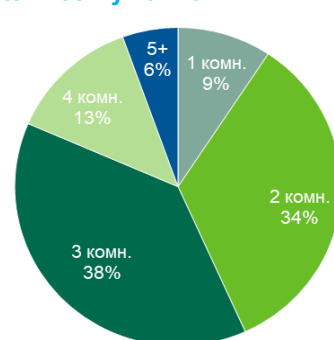
Ввод в эксплуатацию жилых площадей, тыс. кв.м



Источник: Статистический комитет РА

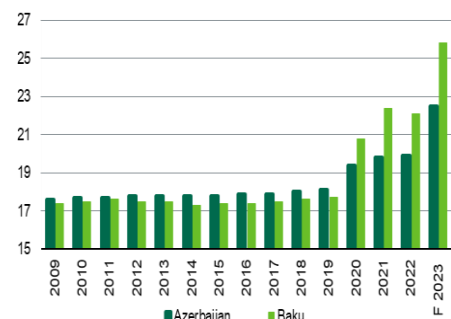
В 2022 году в эксплуатацию в стране было введено 2,593 млн.кв.м (+24,8% к предыдущему периоду). За период январь-июнь 2023 года в Азербайджане введено в эксплуатацию 891,7 тыс. кв.м., что на 13,4 % больше показателя за аналогичный период 2022 года.

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 2022 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, 2a – «Второй центр»;

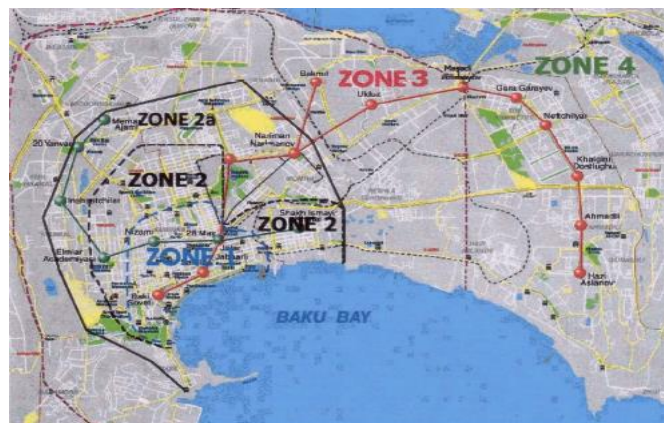
Зона 3 – Блиско к центру;

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 2a - это районы с наибольшей плотностью новых бизнес-центров.



Всемирный банк (далее ВБ) рост ВВП Азербайджана на 2023 год прогнозирует на уровне 2,2%. В январе 2023 года ВБ прогнозировал рост ВВП Азербайджана в 2023 году прогнозировал на уровне 2,8%.

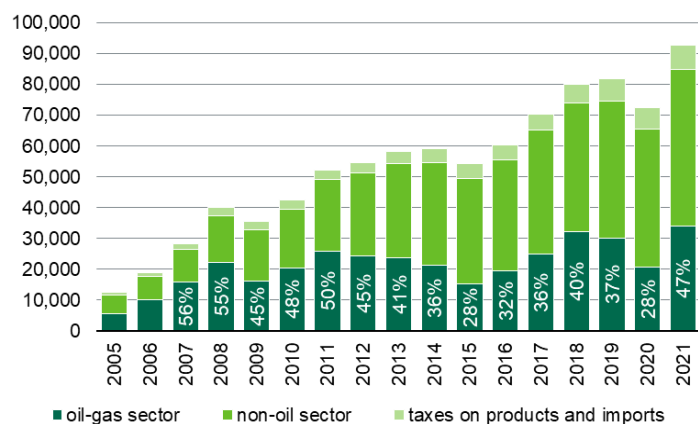
Правительство Азербайджана на 2023 год прогнозирует рост ВВП на уровне 2,7%, в 2024 году – 4,1%, в 2025 году – 3,7% (среднегодовой темп роста на 2023-2025 годах – 3,5%).

По оценкам ВБ, среднегодовая инфляция в Азербайджане в 2023-2025 годах будет снижаться: 8,5% - в 2023 году (13,8% - в 2022 году), 6,2% - в 2024 году и 5,4% - в 2025 году.

По оценкам ВБ, в 2023-2025гг среднегодовой рост сектора АПК Азербайджана превысит 3%, пром.производства – около 1%, сектора услуг – 4,6%.

ВБ отмечает, что Азербайджан извлек выгоду от высоких цен на сырье и такая ситуация благоприятно сказалась на платежном балансе (профицит в 2022г на уровне 26,5% ВВП - ИФ). По прогнозам банка, профицит счета текущих операций платежного баланса Азербайджана в 2023 году составит 19,2% ВВП, в 2024г – 14,8% ВВП, в 2025г – 13% ВВП

Структура ВВП Азербайджана, миллионов манат



Источник: Статистический Комитет РА

Прогнозы роста ВВП Азербайджана на

	2023 год	2024 год
World Bank	2.2%	2.5%
IMF	3.0%	2.6%
EBRD	2.5%	2.7%
S&P	0%	1.4%
Fitch Ratings	2.1%	2.1%
Правительство РА	2.7%	4.1%

Источник: TOO Scot Holland

Согласно отчету Госкомстата, номинальный объем ВВП Азербайджана в январе-мае 2023 года составил 49 млрд 580,8 млн манатов, реальный рост экономики оценивается в 0,7%.

Рост ВВП Азербайджана на 2023 год согласно обновленным прогнозам ожидается на уровне 1,8%. В том числе рост в нефтяном секторе прогнозируется на уровне 4,9%, спад в нефтяном секторе ожидается на 1,5%.

ВВП на душу населения в январе-октябре составил 4,890.6 манат.

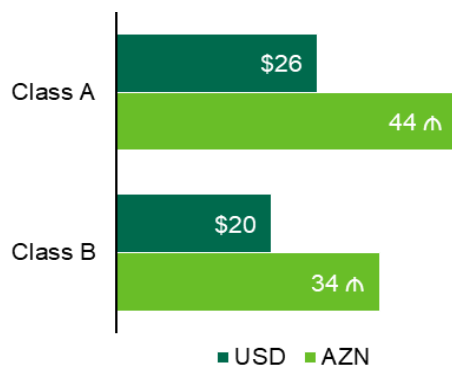
Официальный обменный курс доллара США остается на уровне 1,7 AZN за 1 доллар США.

Распределение офисного фонда г.Баку по классам



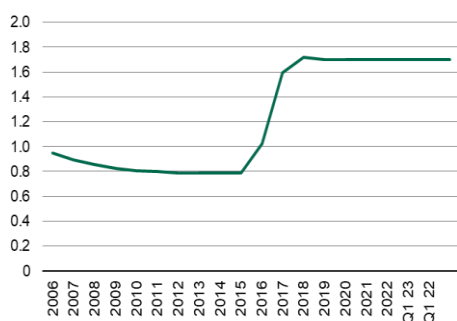
Источник: TOO Scot Holland

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



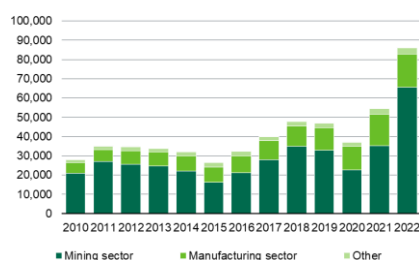
Источник: TOO Scot Holland

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.

На начало 2022 год объем современных качественных офисных площадей составляет 650 000 кв.м. общей площади.

Около половины это 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.

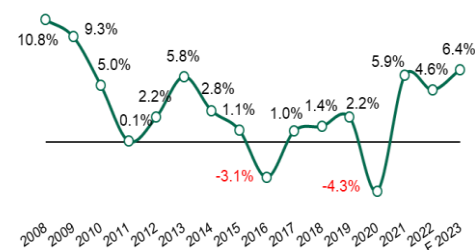
В 2022 году был введен в эксплуатацию бизнес центра класса А «Port Baku 2». Это проект ведущего азербайджанского девелопера Pasha Construction площадью около 50 000 кв.м.

В 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 25-28 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.

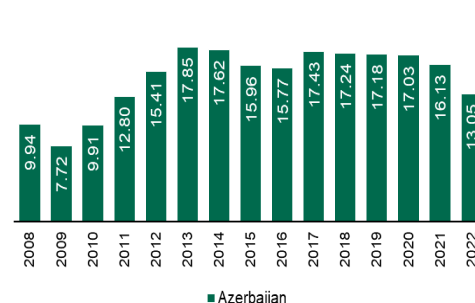
Арендные ставки на офисы класса В варьируются от 12 до 22 долларов США за кв.м. в месяц. Среднее значение составляет 20 долларов США за кв.м. в месяц.

Рост ВВП Азербайджана, %



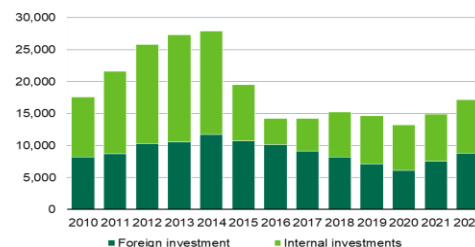
Источник: Статистический комитет РА

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
Ф: +7 (727) 258 1768
eugene.dolbilin@shre.kz

Сергей Матвеев
Управляющий Директор
Казахстан, Алматы, 050051,
пр-т Достык, 105, 3-й этаж
Т: +7 (727) 258 1760
Ф: +7 (727) 258 1768
sergey.matveyev@shre.kz

ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ОГРАНИЧЕНИИ ОТВЕТСТВЕННОСТИ 2023 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.