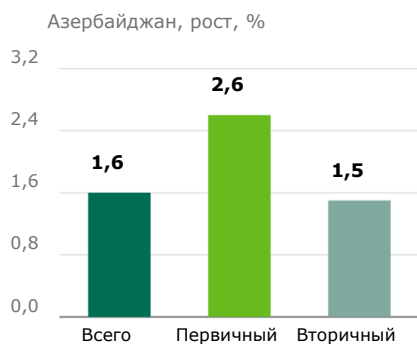


Азербайджан



Цены жилья: II квартал к I кварталу



Госкомстат. Национальный индекс; не средняя цена квадратного метра в Баку. [1]

Цены жилья: год к году



II квартал 2026 к II кварталу 2025. Изменение индекса отражает динамику цен. [1]

Структура ипотечных выдач



Ипотечный фонд, январь-июнь 2026. Доли по сумме выдач; расчет: 156,1 и 70,2 млн AZN. [2]

Основные тенденции

Во II квартале 2026 года официальный индекс цен на жилье в Азербайджане продолжил рост. Первичный рынок дорожал быстрее вторичного. Для обзора Баку этот показатель используется как общий фон: отдельная сопоставимая квартальная серия цен по столице в проверенных материалах не установлена. [1]

Предложение и строительство

При оценке предложения в Баку необходимо различать заселенные дома, готовые квартиры, строящиеся корпуса и объявленные проекты. Площадь проекта не равна объему жилья, доступного для заселения. Срок сдачи, состояние отделки и инженерная готовность определяют фактическую доступность объекта.

На уровне страны вложения в строительство жилья за январь-июнь составили 1 298,4 млн манатов, сократившись в сопоставимых ценах на 2,7%. Этот показатель измеряет инвестиции, а не введенную жилую площадь, и не является данными только по Баку. [1]

Покупка и финансирование

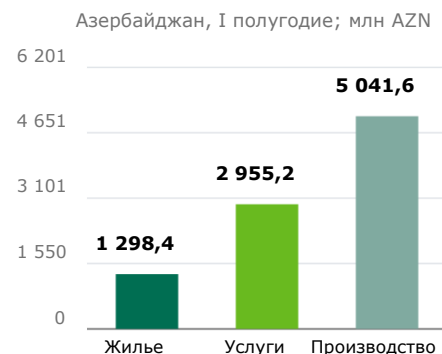
Ипотечный и кредитно-гарантийный фонд профинансировал 2 242 кредита на 226,3 млн манатов за полугодие. Из них обычная ипотека составила 1 418 кредитов, льготная - 824. Это объем выдач по программе на уровне страны, а не число сделок с жильем в столице. [2]

Аренда жилья

Для сопоставления квартир существенны район, количество комнат, мебель, состояние ремонта, парковка и состав коммунальных платежей. Краткосрочная аренда и долгосрочные договоры формируют разные бюджеты и не должны объединяться в одну среднюю ставку.

Подтвержденной выборки арендных ставок по комнатности за апрель-июнь 2026 года нет. Диапазоны из старого шаблона не перенесены как текущие. Для оценки конкретной квартиры требуется предложение на отчетную дату и проверка условий договора.

Инвестиции в строительство жилья



Распределение вложений в основной капитал по назначению. Жилье - 14,0% общей суммы. [1]

Доходы и доступность

1 174,4 AZN

Средняя месячная номинальная зарплата в Азербайджане за январь-июнь 2026. Рост на 7,0% год к году. [4]

Средняя зарплата по стране не заменяет доход домохозяйства в Баку. Доступность покупки зависит также от первоначального взноса, срока кредита и регулярных расходов семьи.

Аренда с последующим выкупом

475

Договоров оформлено по программе Фонда за январь-июнь 2026 года. По состоянию на 1 июля программа охватила 9 545 семей с начала реализации. [3]

Программа охватывает Баку, Абшерон и Сумгайыт. Ее статистика описывает отдельный механизм обеспечения жильем, а не весь рынок коммерческой аренды. [3]

Период отчета: апрель-июнь 2026. Полугодовые и национальные показатели обозначены отдельно. Источники и методика - на странице 2.

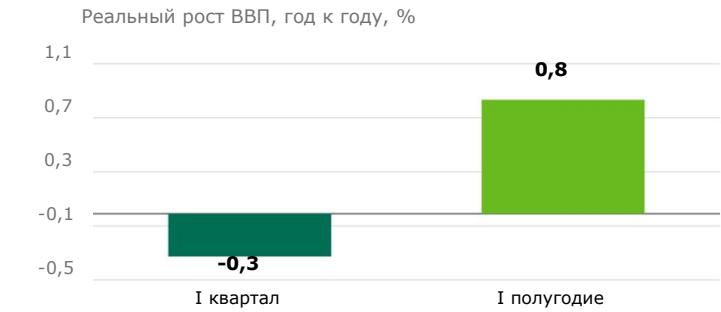
Баку: деловая география и экономика

Баку расположен на Каспийском побережье Абшеронского полуострова и является столицей Азербайджана. При выборе недвижимости важны не только расстояние до центра, но и доступ к рабочим местам, общественному транспорту и повседневной инфраструктуре.



Географическая иллюстрация из исходного шаблона. Не карта доступных объектов или текущих рыночных границ.

От I квартала к полугодю



Разные накопленные периоды: -0,3% за январь-март и +0,8% за январь-июнь. Это не квартальный рост II квартала к I. [1,7]

Локация и функциональность

Центральные кварталы, прибрежные территории и новые деловые узлы следует сравнивать по конкретным адресам. Обозначения «центр» и «второй центр» не являются единой официальной классификацией рынка и сами по себе не определяют цену.

Экономический фон, январь-июнь

Показатель	Рост, г/г
ВВП, реальный	+0,8%
Ненефтегазовый ВВП	+1,5%
Инвестиции в основной капитал	+13,8%
Розничный товарооборот	+3,7%
Информация и связь	+7,5%

Госкомстат. Азербайджан; реальные изменения к январю-июню 2025 года. [1]

Стоимость финансирования

Параметр на конец квартала	Уровень
Учетная ставка	6,5%
Нижняя граница коридора	5,5%
Верхняя граница коридора	7,5%

24 июня Центральный банк сохранил параметры коридора. Учетная ставка не равна ставке кредита на покупку недвижимости: условия зависят от заемщика и продукта. [5,6]

Источники данных и методика

- [1] Госкомстат: отчет за январь-июнь 2026, 20.07.2026. Цены жилья: с. 83; инвестиции: с. 39, 43; организации: с. 110.
- [2] Ипотечный и кредитно-гарантийный фонд: выдачи за I полугодие, 09.07.2026.
- [3] Ипотечный и кредитно-гарантийный фонд: аренда с выкупом, 10.07.2026.
- [4] Госкомстат: занятость и зарплата за январь-июнь 2026, 11.08.2026.
- [5] Центральный банк: решение от 24.06.2026; сохранение процентного коридора.
- [6] Центральный банк: параметры процентного коридора от 04.02.2026.
- [7] Госкомстат: макроэкономические показатели, архив; сравнение I квартала и полугодия.

Показатели из официальных публикаций сопоставлены по периоду и территории. Изменения индексов рассчитаны как индекс минус 100. Доли округлены. Рыночные комментарии носят аналитический характер; они не являются результатом обследования всех объектов Баку.

Отчет за II квартал 2026 подготовлен с учетом опубликованных итогов периода. Текущие объявления после 30 июня не использованы для восстановления квартальных арендных ставок.

Классы и качество предложения Обзор рынка

Сегмент	Основа сравнения
Класс А	Инженерия, управление, сервис
Класс В	Функциональность и бюджет
Иные помещения	Назначение и готовность

Качественная схема сравнения, не распределение офисного фонда по долям. Класс здания требует проверки характеристик.

Баку остается основным центром деловой активности страны. На 1 июля в городе зарегистрировано 156 046 статистических единиц, или 67,0% их общего числа по Азербайджану. За полугодие создано 4 712 новых единиц. Этот показатель характеризует концентрацию бизнеса, но не число офисных арендаторов или объем поглощения. [1]

Спрос и готовность к въезду

Для корпоративного арендатора ключевыми параметрами выбора служат надежность инженерных систем, связь, безопасность, доступ сотрудников и посетителей. Помещения с готовой отделкой могут сократить срок переезда; блоки без отделки требуют отдельного бюджета и согласования работ.

Проектные команды и небольшие компании могут рассматривать сервисные офисы и гибкие сроки аренды. При сравнении с обычным офисом следует учитывать число рабочих мест, доступ к переговорным и перечень включенных услуг.

Предложение и переговоры

Объявленная площадь бизнес-центра не равна доступному арендному предложению. Корпоративные здания для собственного использования, заранее арендованные блоки и строящиеся объекты необходимо учитывать отдельно.

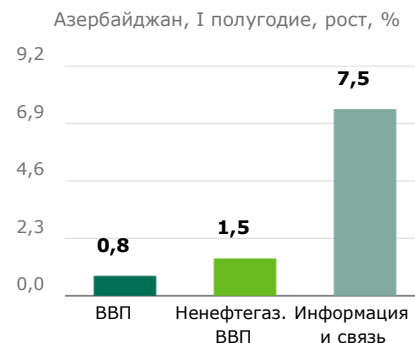
Без обследования зданий на единую дату нельзя обоснованно назвать рынок благоприятным только для арендаторов или только для собственников. Условия переговоров зависят от конкретного блока, его состояния, срока договора и состава платежей.

Концентрация деловой активности



Доли зарегистрированных статистических единиц на 01.07.2026. Не доли офисной площади. [1]

Отрасли и экономический фон



Национальная статистика, год к году. Рост отрасли не равен росту спроса на офисы. [1]

Полная стоимость размещения

Ставку за квадратный метр следует сопоставлять вместе с эксплуатационными платежами, налогами, коммунальными услугами и парковкой. Отдельно учитываются ремонт, переезд, депозит и арендные каникулы.

Данные о ставках и вакантности

Сопоставимой подтвержденной выборки за II квартал 2026 года не установлено. Поэтому средняя ставка, доля вакантных площадей и объем нового ввода не оцениваются по цифрам старого шаблона.

TOO Scot Holland

За дополнительной информацией по обзору рынка обращайтесь:

Евгений Долбилин

Вице-президент
Казахстан, Алматы, 050051, пр. Достык, 105, 3-й этаж
Т: +7 (727) 258 1760

eugene.dolbilin@shre.kz

Сергей Матвеев

Управляющий директор
Казахстан, Алматы, 050051, пр. Достык, 105, 3-й этаж
Т: +7 (727) 258 1760

sergey.matveyev@shre.kz

SCOT HOLLAND 2026 | ОГРАНИЧЕНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

Обзор носит информационный характер. Опубликованные показатели могут уточняться. Условия сделок и доступность объектов требуют индивидуального подтверждения. Аналитические выводы не гарантируют будущую динамику рынка. Воспроизведение допускается с письменного разрешения TOO Scot Holland.