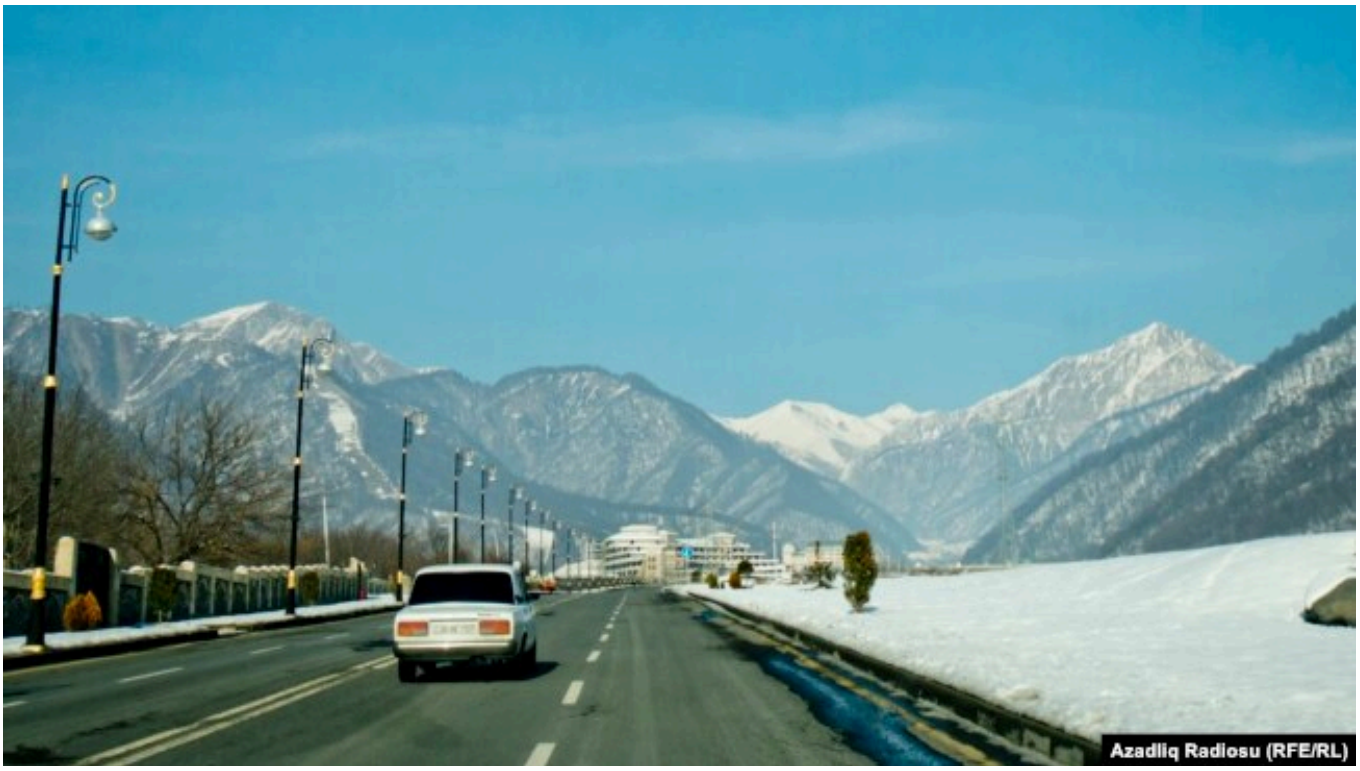
AZADLIQ BÖLGƏLƏRDƏ

Maaşı 683 manat olan bölgədə bir sot torpaq 15–20 min manata satılır

Noyabr 12, 2026



Qəbələ

Qəbələdə illərdir daşınmaz əmlakın alqı-satqısı ilə məşğul olan və adının çəkilməsini istəməyən yerli makler indi özünün belə torpaq ala bilməməsindən narazılıq edir. Onun dediyinə görə, kənardan gələn varlı alıcıların hesabına bazarda süni qiymət artımı yaranıb və bu vəziyyət ən çox elə yerli əhalini çıxılmaz duruma salıb: **"İşim torpaq satmaqdır, amma bu gün özümə bir balaca həyət yeri almağa belə gücüm çatmır. Nohurgölün ətrafında, Vəndamda bir sot torpağa 10–15 min manat, bəzən isə daha baha qiymət qoyurlar. Satıcıya deyirəm ki, axı bu qiymətə alan yoxdur, bu məbləğ real deyil. Deyir: "Tələsmirəm, qoy qalsın, gələn il daha baha sataram". Bakıdan gəlib bağ evi tikən**

bir-iki imkanlı şəxsə görə bütün bazar od tutub yanır. Bəs bu rayonda yaşayan yerli camaat nə etsin? Camaatın qazancı nə qədər artıb ki, bu qiymətlərə torpaq ala bilsin?".

O bildirir ki, torpaq sahiblərinin kənar müştərilərə arxalanaraq gözləmə mövqeyi tutması yerli sakinlərin torpaq almaq imkanını tamamilə məhdudlaşdırıb. Nəticədə daxili bazar faktiki olaraq dayanıb, sıravi rayon sakini üçün isə ev tikmək əlçatmaz xəyala çevrilib.

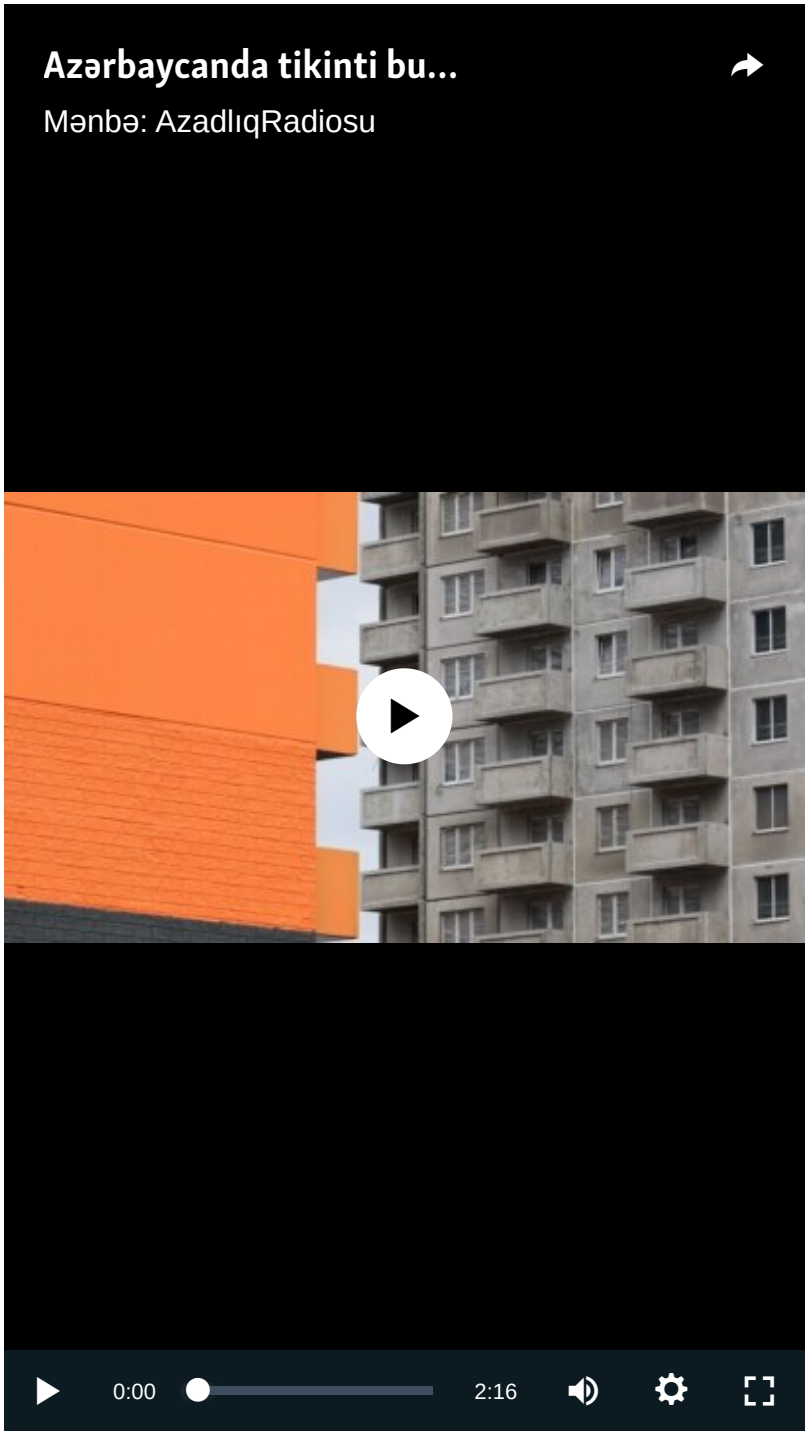
Bəzi bölgələrdə torpağın bir sotu 20 min manata çatıb

Azərbaycan Qiymətləndiricilər Palatasının (AQP) 2026-cı ilin oktyabr ayı üzrə apardığı təhlil də daşınmaz əmlak bazarındakı bahalaşmanı təsdiqləyir. Məlumata görə, **bir sot torpağın median təklif qiyməti 16 min 250 manat təşkil edib. Torpaq üzrə qiymət indeksi sentyabr ilə müqayisədə 2.2 faiz, apreldən bəri isə 21.9 faiz yüksəlib.**

Artım mənzil bazarında da müşahidə olunub. Yeni tikililərdə bir kvadratmetrin median satış qiyməti 2 min 889 manata çatıb ki, bu da ötən ilin dekabrı ilə müqayisədə 9.4 faiz çoxdur. Köhnə tikililərdə isə qiymətlər aylıq əsasda sabit qalsa da, dekabrdan bəri 6.8 faiz artıb.

Palata vurğulayır ki, əmlakın qiyməti yerləşdiyi ərazidən, infrastruktura çıxış imkanından, təyinatından və sənədləşmə vəziyyətindən asılıdır.

Azərbaycan Qiymətləndiricilər Cəmiyyətinin (AQC) sədri **Vüqar Oruc** yerli mediaya bildirib ki, son illərdə Naxçıvan, Quba, Qəbələ, Qax, Zaqatala və Balakən də daxil olmaqla bir sıra bölgələrdə daşınmaz əmlakın qiyməti əhəmiyyətli dərəcədə yüksəlib. Onun sözlərinə görə, əvvəllər bəzi ərazilərdə bir sot torpaq 3–4 min manata təklif olunurdusa, indi bu rəqəm 15–20 min manata çatıb. Naxçıvanda isə son beş ildə daşınmaz əmlak qiymətləri təxminən 2–2.5 dəfə artıb. V.Oruc bahalaşmanı regionlarda turizmin, kənd təsərrüfatının və infrastrukturun inkişafı ilə əlaqələndirir. O, Naxçıvandakı qiymət artımına "Zəngəzur dəhlizi" ilə bağlı gözləntilərin də təsir göstərdiyini düşünür. İşğaldan azad edilmiş ərazilərdə isə gələcəkdə daşınmaz əmlak bazarının daha sürətlə formalaşacağını gözləyir.



AQC sədri hesab edir ki, qiymət artımı növbəti ildə də səngiməyəcək. Onun proqnozuna görə, 2027-ci ildə Azərbaycanın daşınmaz əmlak bazarında, xüsusilə iri şəhərlərdə orta hesabla 15 faizədək bahalaşma mümkündür. Torpaq sahələrində isə artımın daha yüksək ola biləcəyini istisna etmir.

"Qiymətlər yerli əhalinin gəlirlərinə uyğun deyil"

İqtisadçı **Asif İbrahimov** isə bahalaşmanın yalnız inkişafla izah edilməsini doğru saymır. O, yeni yolların çəkilməsi, infrastruktur layihələri və turizmin genişlənməsi nəticəsində torpağa marağın artdığını qəbul etsə də, bəzi rayonlarda qiymətlərin 15–30 min manata çatmasını real iqtisadi vəziyyətə uyğun saymır. İbrahimovun fikrincə, infrastruktur layihələri torpağın əlçatanlığını və istifadə imkanlarını artırdığı üçün müəyyən

bahalaşma təbiidir, amma qiymətlərin bir neçə dəfə yüksəlməsi həmin ərazilərdəki iqtisadi fəaliyyətin və real tələbatın artımı ilə uzlaşmalıdır: **"Qiymətlərin bir neçə dəfə artması üçün həmin bölgədə əhalinin gəlirləri, iş imkanları və iqtisadi fəaliyyət də eyni səviyyədə inkişaf etməlidir. Hazırda isə belə bir uyğunluq görmürəm".**

Rəqəmlər də regionlarda torpaq qiymətləri ilə əhalinin gəlirləri arasındakı böyük fərqi üzə çıxarır. 2025-ci ilin statistik göstəricilərinə əsasən, Şəki-Zaqatala iqtisadi rayonunda orta aylıq nominal əməkhaqqı 683 manat olub. Halbuki Qəbələnin Vəndam qəsəbəsindəki satış elanlarında 5 sotluq torpaq sahələri üçün 47–54 min manat, daha kiçik — 4.3 sotluq sahə üçün isə 58 min manat tələb olunur. Bu isə o deməkdir ki, bölgədə orta əməkhaqqı alan şəxs 54 min manatlıq torpaq sahəsini almaq üçün bütün qazancını təxminən 6 il 7 ay kənara qoymalıdır.



"Bu torpaqda 30 il əlləşib bir traktora pul yığa bilməmişəm"

Tənqidçilərin fikrincə, fərdi maraqlar və investor arqumentləri müəyyən dərəcədə başadüşülən olsa da, ümumi makroiqtisadi mənzərə bu prosesin dərin sosial fəsadlar yaratdığını göstərir. Ekspertlər baş verənləri klassik "kənd gentrifikasiyası" kimi dəyərləndirirlər — kənardan daxil olan böyük kapital yerli əhalini iqtisadi baxımdan öz doğma mühitindən sıxışdırıb çıxarır.

İqtisadçı A.İbrahimovun fikrincə, qiymət artımını torpaq sahələrinin məhdudluğu ilə əsaslandırmaq yetərli arqument deyil. Çünki torpaq məhdud resurs olsa da, bu amil onun qiymətinin istənilən həddə qədər yüksəlməsi anlamına gəlmir. O, xüsusilə Bakıdan bölgələrə yönələn alıcı marağına diqqət çəkir. İqtisadçının sözlərinə görə, təbiəti və turizm imkanları ilə seçilən rayonlarda torpaq və ev almaq istəyən paytaxt sakinlərinin fəallığı qiymətlərin artmasına birbaşa təsir göstərir: **"Fikrimcə, yerli sakinlər bir o qədər də alış-veriş etmirlər. Digər tərəfdən, insanlar gələcəkdə həmin ərazilərdə turizmin və tikintinin inkişaf edəcəyini düşünərək torpaqları baha qiymətə satışa çıxarırlar. Bəzən isə real alqı-satqı baş vermədən qiymətləri süni şəkildə şişirdirlər. Bu da bazarda spekulyativ mühit yaradır".**

Elə Qəbələdə illərdir daşınmaz əmlakın alqı-satqısı ilə məşğul olan müsahibimiz də torpağını satmaq istəyənlərin belə bir arqument gətirdiyini deyir: "Deyirlər ki, "bu torpaqda 30 il əlləşib bir traktora, normal bir təmirə pul yığa bilməmişəm. İndi kimsə gəlib baha qiymətə almaq istəyirsə, niyə öz mülkümü dəyər-dəyməzinə satmalıyam?". Haqsızdırlarmı?! Bizim kəndlinin torpaqdan başqa hansı böyük sərmayəsi var ki?!".

AzadlıqRadiosu © 2026 Inc. | Bütün hüquqlar qorunur