

Artıq 7 aya yaxındır ki, bütün dünyanın mübarizə apardığı COVID-19 virusu sosial, iqtisadi sferanın bütün seqmentlərinə mənfi təsirini göstərir. Bu təsirlər ölkəmizdən də yan keçmədi. Bir çox sahələrdə döviyyə 0-ın altına düşdü desək, yanlışdır. Bir müddətdir ki, insanların karantin şəraitində yaşaması, ölkə iqtisadiyyatına ciddi zərbə vurdu. Amma elə sahələr də var ki, onlara dəyən zərərni “ölümcül” adlandırmaq olar.

Belə sahələrdən biri də əmlak bazarıdır. Karantin dövründə, demək olar ki, ev alıb-satmaq kiminsə yadına düşmədi. Yeni mənzil almaq istəyənlər planlarını təxirə saldılar. Koronavirus yayılmazdan öncə mənzillərini satışa çıxardanlar isə alıcı tapa bilmədilər. Amma hazırda karantin qaydaları ilə bağlı yumşalma işləri gedir və iqtisadiyyatın bir sıra sahələrində fəaliyyət bərpa edilir. Maraqlıdır, mənzil, xüsusilə də kirayə mənzil bazarında vəziyyət hazırda necədir? Nəzərə alsaq ki, əvvəlki dövrlərdə avqust ayının sonu, sentyabrın əvvəli kirayə mənzil bazarının canladığı dönmə idi. Çünki yeni tədris ilinin başlaması, tələbələrin rayonlardan şəhərə axın etməsi kirayə mənzil bazarına öz töhfəsini verirdi. Amma təssüf ki, bu il mövcud şəraitlə bağlı olaraq universitetlərin fəaliyyət göstərən-göstərməyəcəyi ilə bağlı qərar açıqlanmayıb. Bu isə öz növbəsində kirayə mənzil bazarına təsirsiz ötürsün. Belə ki, dərslərin olub-olmayacağını bilməyənlər mənzil kirayələmək üçün tərəddüd edirlər.

Əmlak məsələləri üzrə ekspert Elnur Fərzəliyev sözlərinə görə, bir ara kirayə mənzil bazarında bağ evlərinin qiymətində artım olsa da, mərkəzdə olan evlərdə boş davam edir: “Pandemiya dövrü başla-

Tədris ilindən asılı qalan kirayə mənzil bazarı

Ekspertlərin fikrincə, dərslərin başlanması ilə bağlı qərar verildikdən sonra mənzil bazarında canlanma gözlənilir



yandan rayon qeydiyyatında olan şəxslər məcburi şəkildə rayona qayıtdılar. Çünki onların işlədiyi bir çox sahələr fəaliyyətini dayandırdı. Onlar da işsiz qaldıqlarına, kirayə pulunu ödəyə bilmədiklərinə görə, mənzilləri təhvil verməli oldular. Nəticə etibarlı ilə həmin ərəfədə kirayə mənzil bazarında ciddi boşluq yarandı. Digər tərəfdən isə binada yaşayan bir qisim şəxs isə şəhərkənarı bağ evlərinə üz tutdu. Kimisi öz evinə getdi, kimisi isə bağ evi kirayələdi. Tələbat çox olduğu üçün bağ evlərinin qiymətləri qalxdı, amma mərkəzdə olan evlərdə durğunluq davam etdi. Buna görə də, bağ evlərini çıxmaq şərti ilə kirayə mənzil bazarında qiymət aşağı düşdü”.

Ekspert bazaradakı qiymətlərdən də danışdı: “Əsasən yeni tikilən binalardakı evlər boş qaldı. Hansı ki, o evlərin kirayə qiyməti 600-dən başlayıb, 3000 manata qədər davam edir.

Bu evlərdə qalanlar xarici tələbələr və xarici iş adamları idi. Həmin tələbələr və iş adamları ölkələrinə qayıtdığı üçün günü bu gün də o evlərin 80%-i boşdur. Çünki hazırda o pulu ödəyəcək insan qalmayıb ölkədə, qalanların da buna maddi gücü çatmır. Amma avqust ayının əvvəlindən, karantin qaydalarında yumşalmalara gedildikdən, bəzi müəssisələr fəaliyyətini bərpa etdikdən sonra kirayəsi 250-400 manat arası olan evlərə tələbat cüzi artmağa

başladı. Hansı ki, həmin evlər ilin əvvəlində indikindən 30-40 % baha idi. Tutaq ki, yanvar, fevral ayında bir otaqlı evin qiyməti 300-350 azn idisə, indi həmin qiymət 200-250 azn aralığında dəyişir. İndi müqavilələr bağlanarkən evi kirayəyə götürən adamlar belə bir şərt qoyur ki, əgər yenidən sərt karantin olarsa, iş yerləri bağlansa, evi boşaldacaqlar, yaxud da ev sahibi müəyyən güzəştlərə getməlidir”.

E. Fərzəliyev hazırda cüzi də olsa tələbatda artım müşahidə edildiyini, amma əsas artımı sentyabr ayında gözlədiklərini deyir: “Çünki universitetə qəbul cavabları ayın axırında bəlli olacaq. Universitetə qəbul olan, məkan dəyişməsi edən tələbələr ev axtaracaqlar. Burada dərslərin olub-olmayacağı ikinci planda olan məsələdir. İstənilən halda valideynlər övladlarını yerləşdirmək üçün şəhərə gəlib mənzil axtaracaqlar. Valideynlər düşünür ki, birdən dərslər

başlayar və onlar uşaqları üçün lazımı evi tapmaqda geciklər. Ona görə də, qəbul cavabları açıqlanana kimi, dərslərin olub-olmayacağı konkret deyilməsə də, valideynlər kirayə mənzil bazarına axın edəcək. Bu da tələb və təklifdən irəli gələn səbəbdən dolayı bazarda qiymət yüksəlməsinə şərait yaradacaq”.

Müsaahimə bazarında olan cüzi canlanmanın bir digər səbəbini də izah etdi: “Digər tərəfdən tikinti bazarında da canlanmanın olması kirayə bazarına müsbət təsir edir. Rayondan gələn fəhlələr də kirayə mənzil axtarışında olurlar. Düzdür, bu kateqoriyadan olan şəxslər bina evlərindən daha çox həyət evlərinə üstünlük verirlər. Amma istənilən halda bazarda dəyişiklik hiss olunur”.

Əmlak bazarı üzrə ekspert Nüsrət İbrahimli bazarda artımın müşahidə edilmədiyini qeyd edir: “Hazırda kirayə mənzil bazarında süstlük hökm sürür. Tək-tük müraciətlər var, amma əvvəlki illərdə olan aktivlik müşahidə edilmir. Bu da istər-istəməz, qiymətlərə öz təsirini göstərir. İndiki vəziyyətdə kirayə mənzil bazarında 1 kv. metr qiyməti 3,03% azalıb. Amma ümumi mənzil bazarında isə orta qiymət 842 manatdan, 765 manata düşüb. Yeni 9,14 % azalma var. Keçən dövrlərdə artıq avqustun 20-dən kirayə mənzil bazarında canlanma olurdusa, indi bu aktivlik duyulmur. Güman edilir ki, tədris ilinin başlaması ilə bağlı bir qərar verilərsə, artım olacaq. Amma hələ ki, bazarda durğunluq davam edir”.

Günəl Azadə