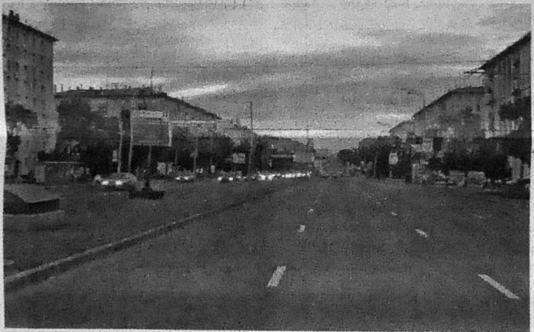
# MOSKVA GÖZ YAŞLARINA İNANMIR

**SSRİ-nin dağılmasından 23 il keçsə də, bu illər ərzində azərbaycanlıların Moskvaya, xüsusilə də onun daşınmaz əmlak bazarına bağlılığı azalmayıb, əksinə daha da artıb. Minlərlə soydaşımız Rusiya paytaxtında qazandığı pulu əmlaka yatırıb, bu şəhərdə mənzillər, fərdi evlər, torpaq sahələri, kommersiya obyektləri alıb. Odur ki, şimal qonşumuzda son aylar baş verən iqtisadi proseslərin azərbaycanlılara da təsiri var.**

## Moskvanın daşınmaz əmlak bazarında vəziyyət

Dünyanın ən böyük və ən bahalı şəhərlərindən biri olan Moskvanın daşınmaz əmlak bazarı son 1 il ərzində siyasi proseslərin təsiri altında olub. Ukrayna hadisələrinə görə Qərblə münasibətin pisləşməsi və Rusiyaya qarşı tətbiq olunan iqtisadi sanksiyalar, bir tərəfdən də dünya bazarında neftin ucuzlaşması. Nəticədə Rusiyanın milli valyutası - rublun məzənnəsi kəskin aşağı düşüb ki, bu da özünü ilk növbədə əmlak bazarında göstərib.

Hələ 2008-2009-cu illərin qlobal iqtisadi böhranı Moskvada qiymətləri kəskin ucuzlaşdırmışdı. Həmin vaxt Rusiya paytaxtında mənzillərin hər m²-nin qiyməti 7 min dollardan 4 min dollara düşüb. Son illər bu rəqəm tədricən 5 min dollara qədər artsa da, 2014-cü ilin yayından bəri rublun sürətlə dəyərdən düşməsi evlərin də ucuzlaşmasına səbəb olub. Nəticədə mənzillərin qiyməti orta hesabla 3 min dollara qədər, yəni 40% ucuzlaşıb.



## Dollarla azalan, rublla artan qiymətlər

Bununla yanaşı, söhbət yalnız dollarla qiymətin aşağı düşməsindən gedir. Yəni, Rusiyada dollar kütləsi azaldığı üçün daşınmaz əmlak satıcıları məsələn, 100 min dollara təklif etdikləri evi indi ən yaxşı halda 60-70 min dollara sata bilirlər. Məsələn, Moskvanın Dubninskaya rayonunda premium tipli, 40 m²-lik mənzillərin qiyməti son 3 ayda 200 min dollardan 130 min dollara düşüb.

Rublla qiymətlər isə əksinə artıb. Çünki əvvəllər, yəni 1 dollar 35 rubl olduqda 200 min dollar 7,2 milyon rubl idi. İndi isə dollarla qiymət 130 minə ensə də dolların məzənnəsi 65-66 manata qalxıb. Bu isə 8,6 milyon rubldur. Başqa sözlə, dollarla qiymət 35% ucuzlaşsa da, rublla 20%-ə yaxın artıb. Məsələn, təkcə yanvar ayında Moskvada 1 m²-nin qiyməti ilkin bazarda 223 min rubldan 247 min rubla qədər, təkrar bazarda isə 205 min rubldan 222 min rubla qədər artıb.

## Mənzillər

Beləliklə, Moskvada mənzillərin qiyməti 30 min dollardan başlayıb, 1,5-2 milyon dollarda bitir. 1 m² mənzil sahəsinin qiyməti isə 800 dollardan 12000 dollara qədər dəyişir. Konkret məbləğ mənzilin harada yerləşməsindən və hansı kateqoriyaya aid olmasından gedir.

Məsələn, şəhərin Naro-Fominski rayonunda ümumi sahəsi 39 m² olan 1 otaqlı mənzili 31 000 dollara (hər m²-i 800 dollara), Krasnoqorsk rayonunda isə ümumi sahəsi 30 m² olan 1 otaqlı mənzili 33000 dollara (hər m²-i 1100 dollara) almaq olar.

Leninski rayonunda 57 m²-lik 2 otaqlı mənzil 78 min dollara (hər m²-i 1350 dollara), Ximki rayonunda isə 55 m²-lik 2 otaqlı mənzil 97 min dollara (hər m²-i 1750 dollara) satılır.

Bəzi ərazilərdə isə qiymətlər mənzillərin əlverişli yerləşməsinə və keyfiyyətinə görə də dəyişir. Belə ki, «Yeni şəhər» adlanan ərazidə ümumi sahəsi 110 m² olan 3 otaqlı mənzilə 159 min dollar (hər m²-i 1450 dollar), şimal hissəsində isə ümumi sahəsi 96 m² olan 3 otaqlı mənzilə 243 min dollar (hər m²-i 2500 dollar) qiymət qoyulub.

Mərkəzə yaxınlaşdıqca qiymətlər artır. Şəhərin Yuşunskaya rayonunda 78 m²-lik 2 otaqlı mənzil 319 min dollara (hər m²-i 4100 dollara), İnşaatçılar küçəsində isə 70 m²-lik başqa bir 2 otaqlı mənzil 455 min dollara (hər m²-i 6500 dollara) satışa çıxarılıb. Jukovski küçəsində ümumi sahəsi 122 m² olan 4 otaqlı mənzil 976 min dollara satılır. Bakıda bu qiymət inanılmaz görünür, amma moskvalılar kvadratmetri 6300 dollarlıq evlərə təəccüblənmirlər. Elə bu ərazidə ümumi sahəsi 150 m² olan başqa bir 4 otaqlı mənzil isə fantastik qiymətə, 1 milyon 760 min dollara, yəni m²-i 11750 dollara təklif olunur.

## Fərdi evlər

Son bir neçə ayda Moskvada fərdi evlərin də qiyməti dəyişib. Əmlak bazarı mütəxəssisləri dollarla ucuzlaşmanın 20-25%, rublla bahalaşmanın isə 10-15% civarında olduğunu deyir. Hələlik isə, Rusiya paytaxtında fərdi evlərin qiyməti 25 min dollardan başlayıb 7 milyon dollarda bitir.

Ən ucuz həyət evləri Mojayski rayonundadır. Ümumi bahalaşmaya baxmayaraq bu ərazidə 20-30 min dollara normal həyət evi tapmaq mümkündür. Məsələn, ümumi sahəsi 85 m² olan 2 mərtəbəli, 5 otaqlı fərdi evi 27 min dollara almaq olar. 2014-cü ildə tikilmiş ev bütün kommunal xidmətlərlə təchiz edilib, üstəlik 9 sot həyətyanı sahə ilə birlikdə satılır. Mojayskidə ümumi sahəsi 90 m² olan başqa bir 4 otaqlı fərdi ev isə 36 min dollara satılır. Ev meşə ərazisində yerləşir və sauna daxil olmaqla hər cür şəraiti var, yerli dəmir yolu stansiyasından 3,5 km məsafədədir.

Moskvanın Domodedova rayonunda 184 m²-lik, 2 mərtəbəli, 9 otaqlı şəxsi evə isə 124 min dollar qiymət qoyulub. 10 sot torpaq sahəsi ilə birlikdə satılan malikanənin təmirə ehtiyacı var.

Başqa ərazilərdə isə «normal» (yəni Moskvaya uyğun bahalı) qiymətlər hökm sürür. Belə ki, Leninski rayonunda 409 m²-lik, 2 mərtəbəli, 5 otaqlı villa 240 min dollara satışa çıxarılıb. Obyekt 8 sot həyətyanı sahəyə, hər cür şəraitə malikdir.

Şəhərin «Günəşli dağlar» adlanan ərazisində ümumi sahəsi 450 m² olan 3 mərtəbəli, 10 otaqlı malikanə 532 min dollara təklif olunur. 19 sot həyətyanı sahəsi olan ev xüsusi layihə əsasında inşa edilib, Avropa istehsallı mebellə təchiz olunub, saunası, bilyard zalı, qarajı var.

Ramenski rayonunda ümumi sahəsi 460 m² olan 2 mərtəbəli, 5 otaqlı fərdi evi 1 milyon 210 min dollara almaq olar. Avropa standartına uyğun təmir edilmiş ev 30 sot həyətyanı sahə ilə birlikdə satılır. Paytaxtın Mıtışinski rayonunda isə 350 m²-lik, 2 mərtəbəli, 12 otaqlı həyət evi 2 milyon 45 min dollara təklif olunur. 10 sot həyətyanı sahəsi olan ev xaricdan tikilib, xüsusi layihəyə malikdir.

Nəhayət, Moskvanın Tamanskya küçəsində 140 m²-lik, 5 otaqlı evə nə az, nə çox, 7 milyon 113 min dollar qiymət qoyulub. Əmlakı belə bahalaşdıran səbəb mərkəzə yaxın ərazi, 15 sot torpaq sahəsinin olması, eləcə də evin yüksək səviyyədə təmir edilməsidir.

## Torpaq sahələri

Torpaq sahələrində isə qiymətlərin ucuzluğu təəccüb doğurur. Bəli, ümumi bahalığa baxmayaraq Moskva ətrafında torpaq bolluğu var. Ona görə də, paytaxtın ətraflarında adət etmədiyimiz səviyyədə ucuz qiymətə torpaqlar tapmaq olar. Doğrudur, bu ərazilər şəhərdən çox uzaqdır, amma inkişaf etmiş nəqliyyat sistemi, xüsusilə də elektrik qatarları sakinləri qısa müddətdə şəhərin mərkəzinə çatdıra bilir.

Moskvada torpağın 1 sotunun qiyməti 150-200 dollardan başlayıb 60-70 min dollarda bitir. Ən ucuz torpaq sahələri paytaxtın Mojayski rayonundadır.

Məsələn, bu rayonda 8 sotluq torpağı 1400 dollara (sotu 175 dollara), 9 sotluq torpağı 1900 dollara (sotu 210 dollara), 10 sotluq başqa bir torpağı isə 2700 dollara (sotu 270 dollara) almaq olar. Amma Moskvada bundan dəfələrlə baha variantlar da var.

Məsələn, Serpuxovski rayonunda 10 sot torpaq sahəsində 11200 dollar (sotu 1120 dollar), Volokolamski rayonunda 13 sot torpaq sahəsinə 25350 dollar (sotu 1950 dollara), Naro-Faminki rayonunda isə 9 sot torpaq sahəsinə 58700 dollar (sotu 6500 dollara) qiymət qoyulub.

Qiyməti 100 min dollarlarla ölçülən torpaq sahələri də var. Məsələn, paytaxtın Domodedovski rayonunda 27 sot torpaq 261 min dollara (sotu 9650 min dollara), «Yeni şəhər»də 35 sot torpaq 561 min dollara (sotu 16 min dollara), Odinsovski rayonunda isə 33 sot torpaq 2 milyon 312 min dollara (sotu 70 min dollara) təklif olunur.

## Kommersiya obyektləri

İş adamları Moskvada otellərə, ofis binalarına, ticarət mərkəzlərinə, kafe-restoranlara, anbarlara pul qoya bilərlər.

Məsələn, paytaxt metrosunun «Lenin prospekti» stansiyasının yaxınlığında ümumi sahəsi 150 m² olan, 6 nömrədən ibarət mini-oteli 138 min dollara, şəhərin mərkəzində 56 nömrədən ibarət, Avropa sinfinə aid başqa bir oteli isə 1 milyon 175 min dollara almaq mümkündür. Mənzillərin qiymətlərini yada salanda qətiyyən bahalı deyil.

Ofislərdə isə vəziyyət fərqlidir. Moksvanın Pravda küçəsində 62 m²-lik ofis isə 250 min dollara, Dolqorukovskya küçəsində isə 158 m²-lik başqa bir ofis 1 milyon 110 min dollara təklif olunur. Şəhərin Veşnyakovskaya küçəsində 2200 m²-lik olan ticarət mərkəzi 1 milyon dollara, Leninksi prospektində isə 304 m²-lik olan başqa bir ticarət obyekti 7 milyon 130 min dollara satışa çıxarılıb. Paytaxtın Çertanovskaya küçəsindəki 177 m²-lik kafeyə 750 min dollar, Dmitriya Ulyanova küçəsində isə 570 m²-lik restorana 800 min dollar qiymət təyin edilib. Moskvanın Ryazanski prospektində isə 17 m²-lik anbar 30 min dollara, Çaqinskaya küçəsində isə 357 m²-lik anbar 417 min dollara satılır.

## Proqnozlar

2015-ci ildə Moskvada daşınmaz əmlakın qiyməti ilə bağlı proqnozlar nikbin deyil. Əksər ekspertlər qiymətlərin bu il də aşağı düşəcəyini proqnozlaşdırır. Onlar bunu həm ölkədə iqtisadi aktivliyin azalması, həm də rublun məzənnəsini qorumaq üçün Rusiya Mərkəzi Bankının uçot dərəcəsini artırması ilə izah edirlər. Məsələ ondadır ki, Moskvada hər 2-3 evdən biri ipoteka kreditləşməsi yolu ilə satılır. Yaxın vaxtlara qədər ipoteka kreditləri vətəndaşlara illik 12-14%-lə verilirdi. Uçot dərəcəsinin artırılmasından sonra isə bankların kreditlərin faiz dərəcəsini azı 16%-ə qədər artıracağı gözlənilir. Bu da istər-istəməz daşınmaz əmlaka tələbatı azaldacaq və ucuzlaşmanı stimullaşdıracaq.