# Факторы, влияющие на ценовую динамику рынка недвижимости по г. Уфа

Главным показателем экономического развития в городе, регионе является стабильный прирост спроса и предложений на рынке недвижимости. Делать прогнозы на текущий год можно с учетом показателей основных факторов динамики вторичного и первичного рынка недвижимости.

## Что задает цены на куплю, продажу жилой недвижимости

Существует ряд параметров, которые влияют на ценовую политику при реализации домов и квартир с разным количеством комнат. Данные приведены в таблице:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Фактор  | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
| Средняя стоимость за однокомнатную квартиру в центре | 110 000 | 111 000 | 113 000 | 110 000 | 111 000 |
| Курс доллара | 58 | 62 | 63 | 74 | 75 |
| Объемы ипотечного кредитования  | 15% | 12% | 9% | 8% | 7% |
| Цена на нефть | 50,28 | 66,59 | 61,90 | 54,34 | 51,73 |
| Уровень номинального дохода | 14 702 | 15 257 | 15 554 | 16 300 | 18 000 |

Образующие цену факторы меняются и корректируются ежемесячно. Такие показатели являются глобальными. Они зависят от мировых показателей, экономической стабильности в стране.

## Формирование цен в Уфе

Кроме основных факторов, существует ряд внутренних критериев, от которых будет зависеть стоимость жилой недвижимости:

* материал дома;
* материал стен;
* наличие балкона, лоджии;
* количество комнат;
* год постройки здания;
* этажность;
* состояние жилплощади;
* район размещения;
* наличие развитой инфраструктуры;
* дополнительные блага.

В процессе приобретения практически всегда возможен торг. Проведенная аналитика показывает, что возможно изменение цены на 2-5%.

В 2021 году стало возможно приобрести двухкомнатную, трехкомнатную квартиру за ту же цену, что в 2017 году – однокомнатную, двухкомнатную квартиру.

По городу существует градация квартир по уровню необходимого ремонта:

* косметический – до 4500 рублей;
* экономичный – до 6000 рублей;
* капитальный – до 9000 рублей;
* люкс – до 12000 рублей;
* эксклюзив – от 14000 рублей.

Необходимость проведения ремонтных мероприятий часто закладывается в стоимость жилплощади. Это связано с неотъемлемой зависимостью цен от изменения курса доллара, стоимости нефти, притока инвестиций в страну, стабильности ипотечных ставок.

Список литературы:

* [expert-otsenka.ru](http://expert-otsenka.ru/nedvizhimost/ocenka_kvartiry.html)
* prognoz-nedvizhimosti-na-2017-god
* Карпович А. И. Экономика недвижимости.
* Пименов К. П. Ожидания потребителей и анализ ситуации на рынке.



