

**МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ИМЕНИ М.В. ЛОМОНОСОВА**

ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ФАКУЛЬТЕТ

«УТВЕРЖДАЮ»

Декан экономического факультета

_____ / проф. А.А. Аузан/

(подпись)

« _____ » _____ 2019 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

«РЫНКИ НЕДВИЖИМОСТИ »

Москва, 2019

1. Наименование дисциплины:

Автор программы: Белова Елена Вячеславовна
Телефон, e-mail: +79104248025, evbelova@bk.ru
Уровень высшего образования: бакалавриат
Направление подготовки: Экономика
Язык преподавания дисциплины: русский

2. Статус и место дисциплины в структуре основной образовательной программы подготовки бакалавра:

Статус дисциплины: факультативная

Семестр: 5

Пререквизиты: микроэкономика, макроэкономика

3. ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Дисциплина обеспечивает формирование следующих компетенций и результатов обучения:

Формируемые компетенции	Результаты обучения по дисциплине
Способность использовать основы экономических знаний в различных сферах деятельности (ОК-3)	<ul style="list-style-type: none">Знание особенностей недвижимости и специфики функционирования рынков недвижимостиЗнание содержания и особенностей государственного регулирования в сфере недвижимости
Способностью использовать основы правовых знаний в различных сферах деятельности (ОК -6)	<ul style="list-style-type: none">Знание особенностей правового регулирования в сфере недвижимостиУмение находить, анализировать и использовать нормативные и правовые документы в своей профессиональной деятельности
Способностью анализировать и интерпретировать финансовую, бухгалтерскую и иную информацию, содержащуюся в отчетности предприятий, организаций, ведомств и т. д. и использовать полученные сведения для принятия управленческих решений(ПК -5)	<ul style="list-style-type: none">Знание особенностей и способов инвестирования в недвижимость и процедуры принятия решений об инвестировании, видов и источников рисков, связанных с недвижимостью, в том числе при инвестировании в недвижимостьЗнание основ ипотечного кредитованияЗнание основ оценки стоимости недвижимостиУмение на основе анализа внешней среды, в том числе рыночных, правовых условий и условий финансирования, налогообложения принимать решения об инвестировании в недвижимостьУмение анализировать и делать обоснованный выбор условий ипотечного кредитованияУмение анализировать на уровне пользователя отчеты об оценке недвижимости
Способностью анализировать и интерпретировать данные отечественной и зарубежной статистики о социально – экономических процессах и явлениях, выявлять тенденции изменения социально – экономических показателей (ПК -6)	<ul style="list-style-type: none">Знание особенностей функционирования рынков недвижимости, в том числе рынков жилья, коммерческой недвижимости и рынков земельных участков, а также особенности ценообразования недвижимости и факторы, влияющие на стоимость объектов на макро – и микро уровнеЗнание процедуры анализа рынков недвижимости и факторов, влияющих на стоимость недвижимостиУмение анализировать рынки недвижимости, выявлять факторы,

влияющие на стоимость объектов недвижимости

- Умение находить, анализировать и интерпретировать информацию необходимую для оценки стоимости объектов недвижимости

4. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ ПО ВИДАМ РАБОТ

Объем дисциплины составляет 2 зачетных единицы, всего 72 академических часа, из которых, 34 часа составляет контактная работа студента с преподавателем (32 часа - занятия лекционного типа, 2 часа - промежуточная аттестация), 36 часов составляет самостоятельная работа студента.

Название темы	Трудоемкость (в академических часах) по видам работ							
	Всего часов	Контактная работа студента с преподавателем, часы						Самостоятельная работа студента, часы
		Всего часов контактной работы	в том числе				Промежуточная аттестация (зачет)	
			Занятия лекционного типа	Занятия семинарского типа	Консультации			
кнч	перед промежуточной аттестацией							
Тема 1. Понятие и особенности недвижимости, их влияние на специфику функционирования рынков	12	6	6					6
Тема 2. Земельный рынок	8	4	4					4
Тема 3. Рынки жилья и коммерческой недвижимости	16	8	8					8
Тема 4. Инвестиции в недвижимость	12	6	6		2			6
Тема 5. Ипотечное кредитование	8	4	4					4
Тема 6. Основы оценки недвижимости	14	6	6					8
Консультация перед промежуточной аттестацией								
Промежуточная аттестация (зачет)	2	2					2	
Всего часов	72	72	34				2	36

5. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ И ФОРМЫ ПРОВЕДЕНИЯ ЗАНЯТИЙ

Тема 1. Понятие и особенности недвижимости, их влияние на специфику функционирования рынков

Понятие, роль и особенности недвижимости. Классификации объектов недвижимости. Земля как важнейший элемент недвижимости. Жизненный цикл недвижимости. Функции недвижимости. Права на недвижимость. Государственное регулирование в сфере недвижимости. Кадастровый учет и регистрация недвижимости. Налогообложение недвижимости. Структура и специфика рынков недвижимости. Особенности ценообразования объектов недвижимости.

Основная литература:

1. Максимов, С. Н. Экономика недвижимости : учебник и практикум для академического бакалавриата / С. Н. Максимов. — Москва : Издательство Юрайт, 2018. — 402 с. , Гл.1, с. 13 -52, Гл. 2, с. 53 -91, Гл.3, с. 92 -124, Гл. 12, с. , Гл.14, с. 392 - 406

Тема. 2. Земельный рынок

Земельные ресурсы и их структура. Правовые основы функционирования земельного рынка: права на землю, государственное регулирование земельных отношений. Современная структура прав собственности на землю в России. Земельный рынок: особенности и структура. Цены на земельные участки и их динамика. Тенденции и проблемы развития земельного рынка в России

Основная литература:

1. Максимов, С. Н. Экономика недвижимости : учебник и практикум для академического бакалавриата / С. Н. Максимов. — Москва : Издательство Юрайт, 2018. — 402 с. , Гл. 2, с. 53 -91, Гл.13, с. 372 - 390

Тема 3. Рынки жилья и коммерческой недвижимости (часов)

Права на жилье. Жилищный фонд. Обеспеченность жильем. Доступность жилья. Государственная жилищная политика. Цены на жилье: факторы и динамика. Аренда жилья. Классификации коммерческой недвижимости. Факторы и тенденции развития рынков коммерческой недвижимости. Рынки торговой, офисной, промышленной и иной недвижимости. Управление объектами жилой и коммерческой недвижимости

Основная литература:

1. Управление недвижимостью : учебник и практикум для академического бакалавриата / С. Н. Максимов [и др.] ; под редакцией С. Н. Максимова. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2018. — 416 с., Гл. 7, 7.1 с. 302 -316

Тема 4. Инвестиции в недвижимость (часов)

Преимущества и недостатки инвестирования в недвижимость. Инвесторы на рынке недвижимости. Классификация и особенности форм инвестирования в недвижимость. Девелопмент недвижимости: содержание, этапы, участники. Инвестирование на стадии строительства. Риски инвестирования в недвижимость. Процедура принятия решения по инвестированию в недвижимость.

Основная литература:

1. Максимов, С. Н. Экономика недвижимости : учебник и практикум для академического бакалавриата / С. Н. Максимов. — Москва : Издательство Юрайт, 2018. — 402 с. , Гл. 9, Гл. 10, с. 294 -333,

Тема 5 . Ипотечное кредитование (часов)

Понятие и роль, преимущества и риски ипотечного кредитования. Правовое регулирование ипотечного кредитования. Виды и характеристики ипотечных кредитов. Процедура выдачи ипотечного кредита. Факторы и тенденции развития рынка ипотечного кредитования. Способы и проблемы финансирования ипотечного кредитования. Секьюритизация и рынок ипотечных ценных бумаг. Государственная поддержка ипотечного кредитования.

Основная литература:

1. Максимов, С. Н. Экономика недвижимости : учебник и практикум для академического бакалавриата / С. Н. Максимов. — Москва : Издательство Юрайт, 2018. — 402 с. , Гл. 11, с. 333- 354

Тема 6. Основы оценки недвижимости (часов)

Необходимость и цели оценки недвижимости. Принципы оценки. Виды стоимости. Процедура оценки. Сравнительный, доходный, затратный подход к оценке недвижимости. Регулирование оценочной деятельности. Особенности оценки земельных участков. Кадастровая оценка недвижимости.

Основная литература:

1. Максимов, С. Н. Экономика недвижимости : учебник и практикум для академического бакалавриата / С. Н. Максимов. — Москва : Издательство Юрайт, 2018. — 402 с. , Гл. 8, с. 225 -265

6. ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

Основная литература:

1. Максимов, С. Н. Экономика недвижимости : учебник и практикум для академического бакалавриата / С. Н. Максимов. — Москва : Издательство Юрайт, 2018. — 402 с.

Дополнительная литература: актуальные российские и зарубежные источники

1. Экономика недвижимости: учебник для вузов./ Асаул А.Н., Загидуллина Г. М. И др. – М., 2018
2. Управление недвижимостью : учебник и практикум для академического бакалавриата / С. Н. Максимов [и др.] ; под редакцией С. Н. Максимова. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2018. — 416 с.
3. Гровер, Р. Управление недвижимостью. Международный учебный курс : учебник для бакалавриата и магистратуры / Р. Гровер, М. М. Соловьев. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2019
4. Касьяненко Т. Г. Оценка недвижимости. Учебник. – М. Прогресс, 2019
5. Стерник Г. М., Стерник С. Г., Тулинова Н. В. Девелопмент недвижимости: инвестиционный анализ и проектный консалтинг: учебное пособие. –Москва: Проспект, 2017
6. Земельная политика: учебник для академического бакалавриата / С. А. Липски. – 2-е изд. испр. и доп. – М. Издательство Юрайт, 2016
7. Стратегия компаний в сфере недвижимости. Чарльз Хьюлет, Гади Кауфман. Пер. с англ. – М.: Альпина Паблишер, 2011
8. Пейзер Ричард. Б., Фрей Анна Б. Профессиональный девелопмент недвижимости: Руководство по ведению бизнеса. – Институт городских земель, 2003
9. Анализ рынка недвижимости. Метод Case study. Андриенн Шмитц, Дебор Л. Бретт / пер. с англ. – Urban Land Institute, 2001

10. Основы ипотечного жилищного кредитования./ Научн. Редактор и рук. Авт. колл. Н. Б. Косарева. – М.: Фонд «Институт экономики города»: ИНФРА –М, 2007
11. Секьюритизация ипотеки: мировой опыт, структурирование и анализ/ Эндрю Дэвидсон (и др.); пер. (с англ. яз) О. В. Смородинова при участии В. Качуро. – Москва: Вершина, 2007. – 592 с.
12. Х.П. Бэр. Секьюритизация активов: секьюритизация финансовых активов – инновационная техника финансирования банков/ пер. с нем. – М. : Волтерс Клувер, 2006.
13. Тарасевич Е. И. Анализ инвестиций в недвижимость. – С. – П., 2000.
14. Жилищная экономика. Пер. с англ. - М. Дело, 1996
15. Репченко О. Когда цены на недвижимость начнут расти, или о чем могут рассказать глобальные рыночные циклы: <https://www.irn.ru/articles/39948.html>
16. Попов Р. А., Пузанов А. С., Полиди Т. Д. Контуры новой государственной политики по отношению к городам и городским агломерациям России: <http://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/ekoropovpuzanovpolidi022018.pdf>
17. Стратегия развития жилищной сферы Российской Федерации на период до 2025 года: https://дом.рф/wp-content/uploads/2016/04/DomRF_brochure-3.0-Dec10.pdf
18. Hypostat. A Review Of Europe’s Mortgage and Housing Markets: <https://hypo.org/emf/publications/hypostat/>
19. Colliers Int. Эволюция покупательского поведения как драйвер изменений для ритейлеров.: <http://www.colliers.com/ru-ru/moscow/insights/research>
20. Colliers Int. Покупатель в мире: анализ потребительских привычек и предпочтений.: <http://www.colliers.com/ru-ru/moscow/insights/research>
21. Colliers Int. Глобальные тренды организации рабочего пространства в офисах.: <http://www.colliers.com/ru-ru/moscow/insights/research>
22. Girouard, N. et al. (2006), "Recent House Price Developments: The Role of Fundamentals", OECD Economics Department Working Papers, No. 475, OECD Publishing

Базы данных и Интернет-ресурсы

1. Федеральная Служба Государственной статистики: <https://www.gks.ru>
2. Центральный Банк Российской Федерации: <http://www.cbr.ru>
3. Сайт «Дом РФ» (Институт развития в жилищной сфере): <https://дом.рф>
4. Сайт «Индексы рынка недвижимости»: <http://www.irn.ru>
5. Русипотека: ипотека и секьюритизация в России: <http://rusipoteka.ru>
6. Институт экономики города: <http://www.urbanecomomics.ru>
7. Обзоры рынков недвижимости консалтинговой компании Jones Lang LaSalle и JLL Россия и СНГ: <http://www.joneslanglasalle.com>, <http://www.jll.ru>
8. Обзоры рынков недвижимости консалтинговой компании Коллиерс Интернешнл: <http://www.colliers.com>
9. Обзоры рынков недвижимости консалтинговой компании Knight Frank: <https://www.knightfrank.ru/research/results.aspx?typeid=research;isocodes=SG&view=grid>
10. Institute of Real Estate Management: <http://www.irem.org>
11. Обзоры рынков жилья в США: Harvard University Joint Center for Housing Studies. Reports "The State of the Nations Housing " - <https://www.jchs.harvard.edu/research/>

7. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (материалы для проведения контактной и самостоятельной работы)

Формы проведения занятий (контактной работы):

- интерактивные лекции в форме диалога со студентами

- мастер-классы экспертов и специалистов

Формы самостоятельной работы:

- Изучение литературы по теме
- Решение кейса
- Подготовка рефератов
- Подготовка эссе
- Решение задач

Студенты могут самостоятельно выбрать варианты самостоятельной работы

Формы самостоятельной работы (примеры)

Рефераты (примеры тем) – 15 баллов:

1. Современное состояние и тенденции развития рынков жилья в РФ
2. Современное состояние и тенденции развития рынков жилья на примере отдельных зарубежных стран
3. Современное состояние и тенденции развития рынков сельскохозяйственных земель в РФ
4. Современное состояние и тенденции развития рынков офисной недвижимости в РФ
5. Современное состояние и тенденции развития рынков офисной недвижимости в зарубежных странах
6. Современное состояние и тенденции развития рынков торговой недвижимости в РФ
7. Современное тенденции рынков торговой недвижимости в зарубежных странах
8. Современное состояние и тенденции развития рынков гостиничной недвижимости в РФ
9. Современное состояние и тенденции развития рынков складской недвижимости в РФ
10. Анализ условий получения ипотечных жилищных кредитов в РФ
11. Источники и инструменты финансирования жилищного строительства в РФ
12. Государственная регистрация и кадастровый учет недвижимости
13. Управление корпоративной недвижимостью
14. Управление объектами жилой недвижимости
15. Цифровизация в сфере недвижимости
16. Энергоэффективность и умные дома

Домашнее задание: Анализ рынка жилья в регионе РФ (20 баллов)

(групповое задание выполняют 2-3 человека)

Провести анализ рынка жилья в регионе РФ

Построить диаграммы, используя следующие показатели из Сборников: «Регионы России. Социально – экономические показатели»)

- Место, занимаемое Субъектом РФ по основным социально – экономическим показателям в 2016 году (ВРП на душу населения и ввод жилых домов на 1000 человек населения)
- Раздел: Уровень жизни населения
- Среднедушевые денежные доходы населения
- Жилищный фонд, млн. кв. м

- Общая площадь жилых помещений, приходящихся на 1 жителя, кв. м
- Удельный вес ветхого и аварийного жилого фонда
- Удельный вес расходов домашних хозяйств на оплату жилищно – коммунальных услуг
- Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади
- Ввод в действие жилых домов на 1000 человек населения, кв. м общей площади
- Средние цены на первичном рынке жилья
- Средние цены на вторичном рынке жилья

Решение задач по теме «Оценка недвижимости» (10 баллов)

1. На основе имеющейся информации об объекте недвижимости (арендные ставки, площадь, состав и структура расходов) определить показатели:
 - Валовый доход
 - Фактический валовый доход
 - Чистый операционный доход
2. На основе имеющейся информации определить коэффициент капитализации рыночным методом
3. На основе имеющейся информации определить стоимость объекта методом прямой капитализации
4. На основе имеющейся информации определить стоимость объекта сравнительным методом

Кейс «Инвестирование в объект недвижимости» (25 баллов)

В кейсе описаны: цели и объект инвестирования процедура анализа условий инвестирования, прогнозирование денежных потоков, анализ эффективности проекта с помощью критериев оценки эффективности, оценка объекта с помощью традиционных методов оценки и анализ рисков. Кейс включает расчетные таблицы в формате Excel, где осуществляется автоматический перерасчет показателей при изменении вводных характеристик.

Задание:

Изменить параметры, влияющие на принятие решения об инвестировании в объект недвижимости (цена объекта, арендный доход, операционные расходы, другие параметры) таким образом, чтобы получить положительный результат.

Ответить на вопросы к кейсу.

Примеры вопросов к кейсу:

1. Какие цели могут быть у инвестора, кроме рассмотренных в кейсе?
2. Каким еще способом можно инвестировать в объекты жилой недвижимости?
3. Какие характеристики местоположения объекта недвижимости являются определяющими инвестиционную привлекательность объекта в выбранном Вами примере?
4. Какие факторы определяют предложение данного типа объектов?
5. Как определяется коэффициент загрузки в Вашем примере?
6. Какие источники финансирования инвестиций Вы предлагаете?
7. Каковы условия привлечения заемных средств при инвестировании в выбранный объект?

8. Какие еще варианты налогообложения доходов могли быть использованы в данном случае?
9. Какие налоги возникали бы в случае, если бы инвестором было юридическое лицо?
10. Почему в данном примере налоговые выплаты со временем увеличиваются?
11. Почему в восьмом, последнем году эксплуатации расходы по обслуживанию кредита в данном примере больше, чем в другие годы (таблица 6 приложения)?
12. Как определяются показатели денежного потока от продажи на доналоговой и посленалоговой основе?
13. Почему в данном примере остаточная стоимость равна стоимости строительства?
14. О чем свидетельствуют результаты оценки стоимости объекта, если оценка, полученная с помощью рыночного подхода и затратного выше, чем результаты, полученные с помощью доходного подхода.
15. Каково Ваше решение, если получены следующие результаты: NPV –положительное, оценка объекта, полученная с помощью традиционных методов оценки, ниже чем цена, запрашиваемая за объект?

8. ФОНДЫ ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ

Результаты обучения по дисциплине	Оценочные средства
<u>Знание</u> особенностей недвижимости и специфики функционирования рынков недвижимости	Работа на занятиях (участие в дискуссии) Рефераты Кейс Домашнее задание
<u>Знание</u> содержания и особенностей государственного регулирования в сфере недвижимости	Работа на занятиях (участие в дискуссии) Рефераты Кейс
<u>Знание</u> особенностей правового регулирования в сфере недвижимости	Работа на занятиях (участие в дискуссии) Рефераты Кейс
<u>Знание</u> особенностей и способов инвестирования в недвижимость и процедуры принятия решений об инвестировании, видов и источников рисков, связанных с недвижимостью, в том числе при инвестировании в недвижимость	Работа на занятиях (участие в дискуссии) Рефераты Кейс
<u>Знание</u> основ ипотечного кредитования	Работа на занятиях (участие в дискуссии) Рефераты Кейс
<u>Знание</u> основ оценки стоимости недвижимости	Работа на занятиях (участие в дискуссии) Рефераты Кейс Решение задач
<u>Знание</u> особенностей функционирования	Работа на занятиях (участие в дискуссии)

рынков недвижимости, в том числе рынков жилья, коммерческой недвижимости и рынков земельных участков, а также особенности ценообразования недвижимости и факторы, влияющие на стоимость объектов на макро – и микро уровне	Рефераты Кейс Домашнее задание
<u>Знание</u> процедуры анализа рынков недвижимости и факторов, влияющих на стоимость недвижимости	Работа на занятиях (участие в дискуссии) Рефераты Кейс Домашние задание
<u>Умение</u> находить, анализировать и использовать нормативные и правовые документы в своей профессиональной деятельности	Работа на занятиях (участие в дискуссии) Рефераты Кейс
<u>Умение</u> на основе анализа внешней среды, в том числе рыночных, правовых условий и условий финансирования, налогообложения принимать решения об инвестировании в недвижимость отчеты об оценке недвижимости	Работа на занятиях (участие в дискуссии) Рефераты Кейс
<u>Умение</u> анализировать на уровне пользователя отчеты об оценке недвижимости	Работа на занятиях (участие в дискуссии) Рефераты Кейс Решение задач
<u>Умение</u> анализировать и делать обоснованный выбор условий ипотечного кредитования	Работа на занятиях (участие в дискуссии) Рефераты Кейс
<u>Умение</u> анализировать рынки недвижимости, выявлять факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости	Работа на занятиях (участие в дискуссии) Рефераты Кейс Домашнее задание
<u>Умение</u> находить, анализировать и интерпретировать информацию необходимую для оценки стоимости объектов недвижимости	Работа на занятиях (участие в дискуссии) Рефераты Кейс

9. БАЛЛЬНАЯ СИСТЕМА ОЦЕНКИ

Максимальные значения баллов, которые студент может получить за выполнение формы проверки знаний (текущая и промежуточная аттестация):

Формы текущей и промежуточной аттестации (оценочные средства)	Баллы
Практические занятия (участие в дискуссии, ответы на вопросы,)	40
Домашние задания (рефераты, эссе, кейс)	30
Зачет	30

Оценка по курсу выставляется, исходя из следующих критериев:

Оценка	Минимальное количество баллов	Максимальное количество баллов
<i>Зачет</i>	40	100

Незачет	0	39
---------	---	----

10. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

Для организации занятий по дисциплине необходимы следующие технические средства обучения:

- система «оп. есоп» для размещения материалов дисциплины
- мультимедийный класс
- доска с маркерами

Автор(ы) программы: _____

(подпись, расшифровка подписи)