

МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ИМЕНИ М.В. ЛОМОНОСОВА

ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ФАКУЛЬТЕТ

«УТВЕРЖДАЮ»

Декан экономического факультета

_____ / проф. А.А. Аузан/

(подпись)

« _____ » _____ 2021 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ
« Рынки недвижимости »

Москва, 2021

Рынки недвижимости

Real estate markets

Уровень высшего образования	Бакалавриат
Направление подготовки	экономика
Статус дисциплины	По выбору
Период	7 семестр
Язык преподавания	Русский
Формат	Очно
Место проведения	Экономический факультет

Объём курса

Зачётных единиц:	3
Всего академических часов:	(108)
Контактных часов работы студента с преподавателем:	(36)
Часов самостоятельной работы студента:	(72)

Авторы программы

- к.э.н., доц., Доцент, **Белова Елена Вячеславовна**, evbelova@bk.ru, Кафедра агроэкономики

Пререквизиты

Микроэкономика-1, Макроэкономика - 1

Краткое описание дисциплины

В курсе раскрываются особенности недвижимости и их влияние на специфику функционирования рынков; правовые основы, структура, современное состояние, тенденции развития и процедура анализа земельных рынков, рынков жилья и коммерческой недвижимости в России и зарубежных странах; содержание и современное состояние земельных и жилищных отношений в России; понятие и анализ доступности жилья; особенности ценообразования недвижимости, факторы, определяющие цены недвижимости на микро– и макроуровне, связь рынков недвижимости и рынков капитала; направления и инструменты государственной жилищной политики, политики в сфере земельных отношений и градостроительства; специфика, инструменты и процедура принятия решения при инвестировании в недвижимость; роль, механизм, современное состояние и тенденции развития ипотечного кредитования в России и зарубежных странах; основы оценки стоимости недвижимости, анализа и управления доходами объектов недвижимости.

Краткое описание дисциплины на англ. языке

The course reveals the features of real estate and their impact on the specifics of the market functioning; legal basis, structure, current state and trends, procedures for analyzing land markets, housing and commercial real estate markets in Russia and foreign countries; current state of land and housing relations in Russia; the concept and analysis of housing affordability; features real estate pricing, factors determining real estate prices at the micro and macro levels, the connection between real estate markets and capital markets; directions and instruments of public housing policy, policy in the field of land relations and urban planning; real estate investments features, forms and decision-making procedure; role, mechanism, current state and development trends of mortgage lending in Russia and foreign countries; fundamentals of real estate valuation, real estate income analysis and management.

Планируемые результаты обучения по дисциплине

Компетенции	Индикаторы	Результаты
УКБ-1 Способен осуществлять поиск, критический анализ и синтез информации, применять системный подход для решения поставленных задач	И-1 Осуществляет поиск необходимой информации, опираясь на результаты анализа поставленной задачи	У-2 Умеет осуществлять поиск необходимой для решения поставленной задачи информации, критически оценивая надежность различных источников информации
УКБ-10 Способен принимать обоснованные экономические решения в различных областях жизнедеятельности	И-1 Понимает базовые принципы функционирования экономики и экономического развития, цели и формы участия государства в экономике	З-6 Знает понятие общественных благ и роль государства в их обеспечении, цели, задачи и инструменты регулятивной (в том числе бюджетной, денежно-кредитной, социальной и пенсионной) политики государства, понимает влияние государственного регулирования на экон
ОПК-3 Способен анализировать и содержательно объяснять природу экономических процессов на микро- и макроуровне	И-2 Анализирует и содержательно объясняет текущие процессы, происходящие в мировой и отечественной экономике	У-2 Умеет анализировать социально-экономические проблемы и процессы, происходящие в обществе, и прогнозировать возможное их развитие в будущем с применением изучаемых теоретических моделей
		У-3 Умеет представлять результаты аналитической работы
ПК-4 Способен готовить и корректно оформлять структурированные аналитические отчеты, содержащие описание этапов анализа, визуализацию данных, выводы и рекомендации	И-2 Способен формировать, структурировать и оформлять отчеты и презентации по итогам проведенного научного исследования	У-5 Умеет кратко формулировать основные выводы работы

Содержание курса

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

Всего **24 ч.**(контактная работа: 8 ч.,самостоятельная работа: 16 ч.)

Содержание темы

Понятие, роль и особенности недвижимости. Жизненный цикл недвижимости.

Права на недвижимость: структура и содержание.

Роль и основные направления государственного регулирования в сфере недвижимости. Кадастровый учет и регистрация, налогообложение недвижимости.

Структура и специфика рынков недвижимости. Особенности ценообразования объектов недвижимости. Факторы, определяющие стоимость недвижимости на микро- и макро уровне. Рынки недвижимости и рынки капитала. Анализ рынков недвижимости и объектов недвижимости.

Инновации в сфере недвижимости и их влияние на рынки недвижимости.

Формы проведения занятий (контактной работы)

Лекции, семинары (дискуссии, практическая работа, презентация результатов выполнения домашнего задания)

Формы самостоятельной работы

Изучение материалов лекций и рекомендованной литературы, подготовка домашнего задания

Основная литература:

1. Максимов С.Н. , Экономика недвижимости , 2022 , учебник , Издательство Юрайт, Тема 1, 2, 3, 12, 14, <https://urait.ru/bcode/489680>

Тема. Земельный рынок

Всего **12 ч.**(контактная работа: 4 ч.,самостоятельная работа: 8 ч.)

Содержание темы

Земельные ресурсы, их особенности, структура и тенденции изменения в России и мире. Правовые основы функционирования земельного рынка. Права на землю: виды и содержание. Современная структура землепользования и прав собственности на землю в России. Государственное регулирование земельных отношений.

Специфика функционирования и структура земельных рынков, виды сделок и способы получения доступа к земельным участкам. Цены на земельные участки и факторы их определяющие. Современное состояние, этапы, тенденции и проблемы развития земельных рынков в России.

Формы проведения занятий (контактной работы)

Лекции, семинары (дискуссии, практическая работа)

Формы самостоятельной работы

Изучение материалов лекций и рекомендованной литературы, подготовка домашнего задания

Основная литература:

1. Максимов С.Н. , Экономика недвижимости , 2022 , учебник , Издательство Юрайт, Тема 5, 13, <https://urait.ru/bcode/489680>
2. Лимонов Л.Э. , Урбанистика. Городская экономика, развитие и управление : учебник и практикум для вузов , 2022 , учебник , Издательство Юрайт, Глава 11, <https://urait.ru/bcode/495545>

Тема. Рынки жилья и коммерческой недвижимости

Всего **24 ч.**(контактная работа: 8 ч.,самостоятельная работа: 16 ч.)

Содержание темы

Права на жилье. Жилищный фонд. Обеспеченность жильем. Цены на жилье: факторы и динамика. Аренда жилья. Доступность жилья: анализ и показатели. Современное состояние и тенденции развития рынков жилья в России и зарубежных странах.

Государственная жилищная политика: направления и инструменты. Государственная политика улучшения доступности жилья. Государственное регулирование качества жилья и создания комфортной среды проживания.

Коммерческая недвижимость: понятие и классификации. Факторы и тенденции развития рынков коммерческой недвижимости. Особенности ценообразования на рынках коммерческой недвижимости. Рынки торговой, офисной, промышленной и иной недвижимости: современное состояние и тенденции развития в России и зарубежных странах

Формы проведения занятий (контактной работы)

Лекции, семинары (дискуссии, практические работы, презентация результатов выполнения домашнего задания)

Формы самостоятельной работы

Изучение материалов лекций и рекомендованной литературы, подготовка домашнего задания

Основная литература:

1. Лимонов Л.Э. , Урбанистика. Городская экономика, развитие и управление : учебник и практикум для вузов , 2022 , учебник , Издательство Юрайт, Глава 9, <https://urait.ru/bcode/495545>
2. Максимов С.Н. , Управление недвижимостью , 2019 , учебник , Изд-во Юрайт, Глава 6, 7, <https://urait.ru/bcode/489681>

Тема. Инвестиции в недвижимость

Всего **24 ч.**(контактная работа: 8 ч.,самостоятельная работа: 16 ч.)

Содержание темы

Особенности, инвестиционная привлекательность и риски инвестирования в недвижимость. Классификация и особенности форм инвестирования в недвижимость. Приобретение готовых объектов, инвестирование на стадии строительства. Паевые инвестиционные фонды недвижимости.

Девелопмент недвижимости: содержание, этапы, участники. Финансирование проектов девелопмента.

Процедура принятия решения по инвестированию в недвижимость.

Формы проведения занятий (контактной работы)

Лекции, семинары (дискусии, практическая работа, обсуждение кейса)

Формы самостоятельной работы

Изучение материалов лекций и рекомендованной литературы, подготовка домашнего задания

Основная литература:

1. Максимов С.Н. , Экономика недвижимости , 2022 , учебник , Издательство Юрайт, Глава 4, 10, <https://urait.ru/bcode/489680>
2. Максимов С.Н. , Управление недвижимостью , 2019 , учебник , Изд-во Юрайт, Глава 5, <https://urait.ru/bcode/489681>

Тема. Ипотечное кредитование

Всего **12 ч.**(контактная работа: 4 ч.,самостоятельная работа: 8 ч.)

Содержание темы

Понятие и роль, преимущества и риски ипотечного кредитования. Правовое регулирование ипотечного кредитования в России. Виды и характеристики ипотечных кредитов. Рынки ипотечного кредитования в России и зарубежных странах: факторы и тенденции их развития. Способы и проблемы финансирования ипотечного кредитования. Государственная поддержка ипотечного кредитования.

Формы проведения занятий (контактной работы)

Лекции, семинары (дискусии, практическая работа)

Формы самостоятельной работы

Изучение материалов лекций и рекомендованной литературы, подготовка домашнего задания

Основная литература:

1. Максимов С.Н. , Экономика недвижимости , 2022 , учебник , Издательство Юрайт, Тема 11, <https://urait.ru/bcode/489680>

Тема. Основы оценки недвижимости

Всего **12 ч.**(контактная работа: 4 ч.,самостоятельная работа: 8 ч.)

Содержание темы

Необходимость и цели оценки недвижимости. Принципы оценки. Виды стоимости. Процедура оценки. Подходы и методы оценки недвижимости. Сравнительный, затратный и доходный подходы к оценке недвижимости. Анализ и управление доходами объектов недвижимости. Особенности оценки земельных участков. Кадастровая оценка недвижимости.

Формы проведения занятий (контактной работы)

Лекции, семинары (дискусии, практическая работа, презентация результатов выполнения домашнего задания)

Формы самостоятельной работы

Изучение материалов лекций и рекомендованной литературы, подготовка домашнего задания

Основная литература:

1. Максимов С.Н. , Экономика недвижимости , 2022 , учебник , Издательство Юрайт, Тема 7,8, <https://urait.ru/bcode/489680>
2. Максимов С.Н. , Управление недвижимостью , 2019 , учебник , Изд-во Юрайт, Глава 3,4, <https://urait.ru/bcode/489681>

Информационное обеспечение дисциплины

Основная литература:

1. Максимов С.Н. , Экономика недвижимости , 2022 , учебник , Издательство Юрайт, <https://urait.ru/bcode/489680>
2. Максимов С.Н. , Управление недвижимостью , 2019 , учебник , Изд-во Юрайт, <https://urait.ru/bcode/489681>
3. Лимонов Л.Э. , Урбанистика. Городская экономика, развитие и управление : учебник и практикум для вузов , 2022 , учебник , Издательство Юрайт, <https://urait.ru/bcode/495545>

Дополнительная литература:

1. Фридман Д., Ордуей Н. , Анализ и оценка приносящей доход недвижимости , 1997 , учебник , Дело
2. Максимов С.Н. , Управление девелопментом недвижимости , 2015 , учебник , Проспект, <https://knigogid.ru/books/320315-upravlenie-developmentom-nedvizhimosti-uchebnik>
3. Горемыкин В.А. , Экономика недвижимости , 2012 , учебник , Юрайт
4. Киселев С.В. , Сельская экономика , 2008 , учебник , ИНФРА-М, <https://www.econ.msu.ru/sys/raw.php?o=27884&p=attachment>

Рекомендованные периодические издания:

- Hypostat. A Review Of Europe's Mortgage and Housing Markets: <https://hypo.org/emf/publications/hypostat/>, <https://hypo.org/emf/publications/hypostat/>
- Girouard, N. et al. (2006), "Recent House Price Developments: The Role of Fundamentals", OECD Economics Department Working

Papers, No. 475, OECD Publishing,

https://www.researchgate.net/publication/5205171_Recent_House_Price_Developments_The_Role_of_Fundamentals

- Закон РФ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16.07.1998 N 102-ФЗ (последняя редакция), https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/?ysclid=lutsinjc8x367080128
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (последняя редакция), https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (последняя редакция), https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/
- "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (последняя редакция), https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/?ysclid=lutsxorfsg688395501
- Harvard University Joint Center for Housing Studies. Reports "The State of the Nations Housing 2023", https://www.jchs.harvard.edu/sites/default/files/reports/files/Harvard_JCHS_The_State_of_the_Nations_Housing_2023.pdf
- Мамедли М.О., Умнов А.В. Оценка стоимости недвижимости на основе больших данных. Вопросы экономики. 2022;(12);, <https://doi.org/10.32609/0042-8736-2022-12-118-136>
- Косарева Н.Б., Полиди Т.Д. Доступность жилья в России и за рубежом. Вопросы экономики. 2019;(7), Косарева Н.Б., Полиди Т.Д. Доступность жилья в России и за рубежом. Вопросы экономики. 2019;(7)

Базы данных и Интернет-ресурсы:

- <https://www.gks.ru> Федеральная Служба Государственной статистики
- <http://www.cbr.ru> Центральный Банк Российской Федерации
- <https://дом.рф> Дом. РФ
- <http://www.irn.ru> Индексы рынка недвижимости
- <http://rusipoteka.ru> Русипотека: ипотека и секьюритизация в России
- <http://www.colliers.com> Консалтинговая компания Коллиерс Интернешнл
- <http://www.irem.org> Institute of Real Estate Management
- <https://www.jchs.harvard.edu/research/> Joint Center for Housing Studies. Harvard University
- <https://www.oecd.org> Сайт Организации экономического сотрудничества и развития
- <https://www.minstroyrf.gov.ru/> Министерство строительства и жилищно -коммунального хозяйства РФ

Формирование оценки

Домашние задания	50
Практические работы на семинарах	40
Зачет	60
Итого:	150

Критерии оценки

Отлично (85% и более)	от 127,5	до 150
Хорошо (65-84,99%)	от 97,5	до 127,4
Удовлетворительно (40-64,99%)	от 60	до 97,4
Неудовлетворительно (20-39,99%)	от 0	до 59

Фонды оценочных средств результатов обучения

УКБ-1, И-1, У-2 Умеет осуществлять поиск необходимой для решения поставленной задачи информации, критически оценивая надежность различных источников информации	Практические работы на семинарах , Домашние задания
УКБ-10, И-1, З-6 Знает понятие общественных благ и роль государства в их обеспечении, цели, задачи и инструменты регулятивной (в том числе бюджетной, денежно-кредитной, социальной и пенсионной) политики государства, понимает влияние государственного регулирования на экон	Практические работы на семинарах , Домашние задания
ОПК-3, И-2, У-2 Умеет анализировать социально-экономические проблемы и процессы, происходящие в обществе, и прогнозировать возможное их развитие в будущем с применением изучаемых теоретических моделей	Домашние задания
ОПК-3, И-2, У-3 Умеет представлять результаты аналитической работы	Домашние задания
ПК-4, И-2, У-5 Умеет кратко формулировать основные выводы работы	Домашние задания, Практические работы на семинарах

Материально-техническое обеспечение дисциплины

- Аудитории с мультимедийным оборудованием