

**«УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ»**

**Кафедра** агроэкономики Ауд. 424, тел. 8-(495)-939-34-27

**Сайт:** <http://agro.econ.msu.ru> **e-mail:** [agroecon@econ.msu.ru](mailto:agroecon@econ.msu.ru)

**Статус дисциплины:** дисциплина по выбору читается на программе бакалавров по направлению «Менеджмент» в 8 семестре.

**Автор программы дисциплины:**

Фамилия Имя Отчество: Белова Елена Вячеславовна

e-mail: [evbelova@bk.ru](mailto:evbelova@bk.ru)

**Преподаватели дисциплины:**

Фамилия Имя Отчество: Белова Елена Вячеславовна

e-mail: [evbelova@bk.ru](mailto:evbelova@bk.ru)

**Трудоемкость дисциплины:** 4 з. е. (144 часа), в том числе лекции - 32 часа, семинары - 32 часа, контактные часы – 4 часа

**Форма итогового контроля:** экзамен

## **СОДЕРЖАНИЕ КУРСА**

### **ТЕМА 1. УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ: СОДЕРЖАНИЕ И ОСОБЕННОСТИ**

Понятие, виды и особенности недвижимости. Недвижимость в бизнесе: роль и значение, функции. Инвестиционная и операционная недвижимость. Доходы от недвижимости.

Права на недвижимость: содержание и виды.

Управление недвижимостью: цели, функции, содержание. Виды управления недвижимостью. Управление недвижимостью на разных стадиях жизненного цикла.

Принцип наиболее эффективного использования объектов недвижимости.

### **ТЕМА 2. РЫНОЧНАЯ СРЕДА И УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ**

Рынки недвижимости: особенности и классификации.

Участники рынков недвижимости и их функции.

Особенности ценообразования объектов недвижимости. Факторы, определяющие стоимость недвижимости. Взаимодействие рынков недвижимости и рынка капитала.

Процедура анализа рынка и объекта недвижимости. Анализ региона и факторов, влияющих на стоимость объекта. Анализ местного рынка, показатели, характеризующие состояние местного рынка. Анализ конкурентных преимуществ объекта. Местоположение объекта и его характеристики.

### **ТЕМА 3. ЗЕМЕЛЬНЫЕ РЫНКИ И ЗЕМЕЛЬНЫЕ ОТНОШЕНИЯ**

Виды земель и структура земельного фонда, тенденции ее изменения в России.

Права на землю: виды и содержание. Право собственности и аренды земельных участков.

Структура прав на землю в России.

Государственное регулирование земельных отношений. Ограничения прав на землю.

Основы градостроительного регулирования.

Земельные рынки: виды, особенности и структура. Цены на земельные участки и факторы, их определяющие. Современные тенденции развития земельных рынков в России.

#### **ТЕМА 4. РЫНКИ ЖИЛЬЯ**

Права на жилье. Жилищный фонд: структура, современное состояние и динамика, обеспеченность жильем. Способы приобретения жилья. Финансирование приобретения жилья.

Доступность и комфортность жилья, показатели доступности жилья. Развитие комфортной среды проживания.

Рынки жилья: виды и особенности. Показатели, используемые для анализа рынков жилья. Цены на жилье: факторы и динамика. Современные тенденции развития рынков жилья в России и зарубежных странах.

Государственная жилищная политика.

#### **ТЕМА 5. РЫНКИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

Понятие и виды коммерческой недвижимости. Офисная, торговая, гостиничная, складская и иная недвижимость. Характеристики и классификации различных видов коммерческой недвижимости.

Рынки офисной недвижимости. Рынки торговой недвижимости. Рынки гостиничной недвижимости. Рынки складской и иной недвижимости. Арендные ставки и цены коммерческой недвижимости, факторы их определяющие.

Тенденции развития рынков коммерческой недвижимости в России и зарубежных странах.

#### **ТЕМА 6. ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ. УПРАВЛЕНИЕ ДЕВЕЛОПМЕНТОМ НЕДВИЖИМОСТИ**

Преимущества и недостатки инвестирования в недвижимость. Формы инвестирования в недвижимость. Долевое участие в строительстве. Покупка готовых объектов.

Риски инвестирования в недвижимость.

Принятие решения об инвестировании в недвижимость: основные этапы.

Девелопмент недвижимости: понятие и виды. Проекты девелопмента недвижимости: этапы реализации, участники и их функции. Финансирование проектов девелопмента: проблемы, особенности и инструменты.

#### **ТЕМА 7. УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ**

Понятие, виды, цели и функции управления объектами недвижимости. Управление собственником и управляющие компании.

Управление арендными отношениями. Договор аренды и его основные условия. Арендная плата: экономическое содержание, факторы определяющие величину арендной платы. Формы арендной платы. Загрузка объекта.

Управление эксплуатацией объекта. Функции и содержание работ по эксплуатации объектов. Организация эксплуатации объектов. Эксплуатация объекта и управление затратами.

#### **ТЕМА 8. ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ**

Понятие ипотеки и ипотечного кредитования, место и роль в современной экономике. Преимущества и риски ипотечного кредитования.

Правовое регулирование ипотечного кредитования.

Виды и характеристики ипотечных кредитов.

Участники ипотечного рынка и их функции. Факторы и тенденции развития рынка ипотечного кредитования в России и зарубежных странах.

Проблемы финансирования ипотечного кредитования и формы привлечения финансовых ресурсов в систему ипотечного кредитования. Секьюритизация как способ финансирования ипотечного кредитования. Ипотечные ценные бумаги. Рынок ипотечных ценных бумаг.

## **ТЕМА 9 . ОСНОВЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ**

Необходимость и цели оценки недвижимости. Принципы оценки. Виды стоимости. Процедура оценки. Отчет об оценке.

Методы и подходы к оценке недвижимости: преимущества и недостатки, условия применения.

Сравнительный подход к оценке недвижимости.

Доходный подход к оценке недвижимости. Показатели доходов от объектов недвижимости. Операционные расходы и их структура. Методы прямой капитализация дохода. Дисконтирование денежного потока.

Затратный подход.

Особенности оценки земельных участков.

Кадастровая оценка недвижимости.

Регулирование оценочной деятельности.

## **ТЕМА 10. НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ, ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ И КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ НЕДВИЖИМОСТИ**

Государственное регулирование в сфере недвижимости: цели, направления и инструменты. Влияние государственного регулирования на управление недвижимостью.

Государственная регистрация и кадастровый учет недвижимости. Государственный кадастр объектов недвижимости.

Налогообложение недвижимости. Земельный налог. Налог на имущество физических лиц.

Налогообложение недвижимости в собственности юридических лиц. Налогообложение операций с недвижимостью физических и юридических лиц.

### ***СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ:***

#### **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.
2. 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**

3. Экономика недвижимости: учебник для вузов./ Асаул А.Н., Загидуллина Г. М. И др. – М., 2018
4. 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
5. Касьяненко Т. Г. Оценка недвижимости. Учебник. – М. Прогресс, 2019
6. Стратегия компаний в сфере недвижимости. Чарльз Хьюлет, Гади Кауфман. Пер. с англ. – М.: Альпина Паблишер, 2011
7. Пейзер Ричард. Б., Фрей Анна Б. Профессиональный девелопмент недвижимости: Руководство по ведению бизнеса. – Институт городских земель, 2003
8. Анализ рынка недвижимости. Метод Case study. Андриенн Шмитц, Дебор Л. Бретт / пер. с англ. – Urban Land Institute, 2001
9. Жилищная экономика. Пер. с англ. - М. Дело, 1996
10. Репченко О. Когда цены на недвижимость начнут расти, или о чем могут рассказать глобальные рыночные циклы: <https://www.irm.ru/articles/39948.html>

11. Попов Р. А., Пузанов А. С., Полиди Т. Д. Контуры новой государственной политики по отношению к городам и городским агломерациям России: <http://www.urbaneeconomics.ru/sites/default/files/ekopropovpuzanovpolidi022018.pdf>
12. 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](https://дом.рф/wp-content/uploads/2016/04/DomRF_brochure-3.0-Dec10.pdf)
13. Hypostat. A Review Of Europe's Mortgage and Housing Markets: <https://hypo.org/emf/publications/hypostat/>
14. Colliers Int. Эволюция покупательского поведения как драйвер изменений для ритейлеров.: <http://www.colliers.com/ru-ru/moscow/insights/research>
15. Colliers Int. Покупатель в мире: анализ потребительских привычек и предпочтений.: <http://www.colliers.com/ru-ru/moscow/insights/research>
16. Colliers Int. Глобальные тренды организации рабочего пространства в офисах.: <http://www.colliers.com/ru-ru/moscow/insights/research>
17. 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.urbaneeconomics.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>

### **БАЛЛЬНАЯ СИСТЕМА ОЦЕНКИ**

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

<b>Формы текущей и промежуточной аттестации (оценочные средства)</b>	<b>Баллы</b>
Практические занятия (участие в дискуссии, ответы на вопросы, практические работы, тесты)	60
Домашние задания	30
Доклады	10
Проект	40
Экзамен	60

Оценка по курсу выставляется, исходя из следующих критериев:

<b>Оценка</b>	<b>Минимальное количество баллов</b>	<b>Максимальное количество баллов</b>
<i>Отлично</i>	170	200
<i>Хорошо</i>	130	169
<i>Удовлетворительно</i>	80	129
<i>Неудовлетворительно</i>	0	79