Приложение 10 ОП ВО

**АННОТАЦИЯ РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ ДИСЦИПЛИНЫ**

**Б1.В.ОД.24 ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ**

**Автор:** к.т.н., доцент В.С. Темкин

**Код и наименование направления подготовки:** 38.03.02 Менеджмент

**Профиль:** Инвестиционный менеджмент

**Квалификация (степень) выпускника:** бакалавр

**Форма обучения:** очная

**Цель освоения дисциплины:**

Сформировать компетенции

- ДПК-17 Способность разрабатывать и оценивать инвестиционные проекты, осуществлять отбор инвестиционных проектов в инвестиционный портфель.

**План курса:**

**Тема 1.** Недвижимое имущество и его основные признаки.

Термины и определения. Физические, экономические, социальные, юридические и иные особенности объектов недвижимости. Рынок недвижимости – структура, функции, особенности и сегменты. Профессиональные участники рынка недвижимости – институциональные и неинституциональные – деятельность, организационные формы, взаимодействие.

Основные классификационные признаки объектов недвижимости– физический статус, функциональное назначение, вид, подвид, качество (класс). Классификации объектов недвижимости Российской гильдии риэлторов. Физические аспекты объектов недвижимости.

**Тема 2.** Основы правового регулирования недвижимости.

Законодательное и нормативное регулирования рынка недвижимости. Надзорные и контролирующие органы. Государственная регистрация объектов недвижимости, прав на объекты и сделок с ними. Регулирование градостроительной и строительной деятельности.

**Тема 3.** Анализ рынка недвижимости.

Цели и методы анализа рынка недвижимости. Первичный и вторичный рынок. Понятие трансакционных издержек на рынке недвижимости. Рынок недвижимости как разновидность инвестиционного рынка. Факторы, влияющие на развитие рынка недвижимости. Определение емкости рынка недвижимости.

Методика мониторинга рынка. Показатели, определяемые и рассчитываемые при мониторинге рынка. Многоуровневая система показателей рынка и формы их регистрации. Методика обработки первичных выборок. Источники данных о рынке недвижимости. Прогнозирование показателей рынка недвижимости. Эластичные спрос и предложения на рынке недвижимости. Государственное регулирование рынка недвижимости: понятие, методы.

Инфраструктура рынка недвижимости. Характеристики основных услуг на рынке недвижимости. Отдельные сегменты рынка недвижимости, их характеристика.

**Тема 4.** Девелопмент.

Сущность и основные бизнес-процессы девелопмента. Маркетинг конкретного проекта девелопмента. Концепция наилучшего использования земельного участка. Концепция проекта девелопмента и классические критерии его реализуемости. Методы финансирования проектов и классификация девелоперов по признаку применяемого метода финансирования. Методика анализа экономической эффективности и финансовой реализуемости проектов девелопмента. Особенности формирования и анализа денежных потоков.

**Тема 5**. Особенности инвестирования в недвижимость.

Понятие вещных прав и их виды. Виды прав собственности. Право частной собственности на недвижимое имущество как основа функционирования рынка недвижимости.

Сущность сделок с недвижимостью. Виды сделок с недвижимым имуществом. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним.Налоги при использовании заемных средств.

Источники финансирования развития недвижимости. Собственный и заемный капитал. Финансовый левередж. Инструменты инвестирования в недвижимость. Особенности финансирования недвижимости институциональными инвесторами. Риски инвестирования в недвижимость. Виды рисков. Количественная и качественная оценка рисков. Денежные потоки от недвижимости. Понятие потенциального и действительного валового дохода от недвижимости. Использование функций сложного процента для расчета денежных потоков, связанных с недвижимостью. Чистый операционный доход. Ставка доходности на собственный капитал. Доходность за период владения недвижимым имуществом.

Финансовые коэффициенты, методики расчета. Критерии оценки эффективности инвестиций в недвижимость: простые методы и методы, основанные на дисконтировании. Реальная и номинальная ставка дисконта. Сумма доходов от недвижимости за период владения.Период окупаемости инвестиции.Внутренняя норма отдачи от инвестиции.Темп ежегодного увеличения прибыльности. Отношение прироста прибыли в данном году к ее величине в предыдущем году. Отношение годового чистого операционного дохода к сумме годовых операционных расходов по содержанию недвижимости. Индикаторы платежеспособного спроса на жилье.

**Тема 6.** Капитализация доходов от недвижимости.

Понятие коэффициента капитализации. Текущая и конечная отдача капитала, инвестированного в недвижимость. Составные части коэффициента капитализации доходов от недвижимости: ставка дохода на капитал и ставка возврата капитала. Особенности капитализации при неизменной, снижающейся и возрастающей стоимости инвестированного капитала. Методы Ринга, Инвуда, Хоскольда. Капитализация дохода при частичном возмещении капитала. Понятие сложного объекта. Особенности анализа при инвестировании в сложный объект. Техника остатка для земли. Техника остатка для зданий. Техника остатка для объекта в целом. Техника общего физического коэффициента. Анализ чувствительности. Метод дисконтирования денежных потоков: область применение и методика. Распределение дохода от недвижимости между несколькими инвесторами: собственником, кредитором, предпринимателем. Увеличение стоимости недвижимости в результате улучшений, производимых за счет части доходов. Пересчет потока будущих доходов в единую сумму текущей стоимости. Приобретение новых объектов недвижимости за счет текущих доходов.

**Формы текущего контроля и промежуточной аттестации:**

**В ходе реализации дисциплины Б1.В.ОД.24 «Инвестиции в недвижимость»** **используются следующие методы текущего контроля успеваемости обучающихся:**

|  |  |
| --- | --- |
| Недвижимое имущество и его основные признаки | Форум, тестирование, эссе, контрольная работ |
| Основы правового регулирования недвижимости | Тестирование, форум, эссе, контрольная работа |
| Анализ рынка недвижимости | Тестирование, форум, эссе, контрольная работа |
| Девелопмент | Тестирование, форум, эссе, практические задачи, контрольная работа |
| Особенности инвестирования в недвижимость | Тестирование, форум, практические задачи, контрольная работа, курсовой проект |
| Капитализация доходов от недвижимости | Тестирование, форум, практические задачи, контрольная работа, курсовой проект |

**Промежуточная аттестация проводится в форме экзамена.**

**Основная литература:**

1. Болотин С.А. Экономика и управление недвижимостью: Учебник / С.А.Болотин, О.О.Егорычев; Под общ.ред. П.Г.Грабовой.-М.:Проспект, 2012.-848 с.
2. Бузова И.А. Управление недвижимостью: Учебник / И.А.Бузова, Н.В.Васильева, О.В.Веденеева; Под ред. С.Н.Максимов. – М.: Дело АНХ, 2015. – 432с.
3. Савельева Е.А. Экономика и управление недвижимостью: Учебное пособие / Е.А.Савельева. – М.:Вузовский учебник, НИЦ ИНФРА – М, 2015. – 336с.
4. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: Учебник для вузов. – СПб.: Питер, 2014. Гл. 1, 2.
5. Горемыкин В.А. Сделки с недвижимостью. / В.А. Горемыкин. – М.: Филинъ, 2016. – 480с.
6. Аскинадзи В.М., Максимова В.Ф., Петров В.С. Инвестиционное дело. – М.: Маркет ДС, 2011, стр. 10 – 14, стр. 77-82.
7. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: Учебник для вузов. – СПб.: Питер, 2014. – 624с.
8. Грудцына Л.Ю., Козлова М.Н. Ипотека. Кредит. Комментарий жилищного законодательства. – М.: Изд-во Эксмо, 2016. – 368с.
9. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. – М.: Дело, 2012. – 480с.
10. Белых Л.П. Управление портфелем недвижимости: Учеб. пособие. – М.: ИНФРА-М, 2015. Гл. 2, 3.
11. Д. Фридман, Н. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. – М.: Дело, 2015. Гл. 3, 4, 19.