

АННОТАЦИЯ

«Экономика недвижимости»

<p>Ожидаемые результаты</p>	<p>Учебная дисциплина обеспечивает овладение следующими компетенциями: ПК-6 (способностью оценивать эффективность проектов с учетом фактора неопределенности); ПК-7 (способностью разрабатывать стратегии поведения экономических агентов на различных рынках); ПК-9 (способностью анализировать и использовать различные источники информации для проведения экономических расчетов).</p>
<p>Содержание курса</p>	<p>Рынок инвестиционной недвижимости как часть рынка капитала. Структура рынка недвижимости, формы инвестиций в недвижимость. Недвижимость как товар и как актив. Предложение, спрос на рынке недвижимости и их характеристики, отличия от ликвидных активов. Ценообразование. Система рынка недвижимости, взаимосвязь между рынком аренды, девелопмента и рынком активов. Недвижимость как инструмент хеджирования риска ожидаемой и случайной инфляции. Рынок недвижимости Российской Федерации. Финансовый анализ и оценка инвестиций в недвижимость. Финансовый анализ и оценка на микроуровне. Понятие периодической и межвременной доходности. Модель денежного потока при инвестициях в недвижимость, расчет чистого операционного дохода (NOI). Влияние налогов. Оценка недвижимости: затратный, сравнительный и доходный подходы. Метод прямой капитализации, его различные вариации в зависимости от способа возврата капитала: модель Ринга, модель Хоскольда, модель Инвуда. Метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы. Модифицированная модель Гордона. Инвестиционная и рыночная стоимость. Использование различной структуры капитала при инвестициях в недвижимость. Взаимосвязь леввереджа и стоимости объекта. Анализ рынка недвижимости. Модель анализа рынка недвижимости. Введение в «urban economics». Метрополия, система городов. Схемы и векторы роста. Классическая теория моноцентрического города и ее следствия. Принцип сравнительных преимуществ. Теория центрального местоположения. Методы прогнозирования спроса: модель анализа экономической базы и модель «сдвиг-доля». Диверсификация экономики. Экономико-демографические модели. Прогнозирование предложения. Динамика спроса и предложения, равновесие. Недоиспользование и поглощение. Анализ разрывов.</p>

	<p>Дезагрегирование. Динамическая модель спроса и предложения («stock-flow» модель). Анализ местоположения. Теория остаточной стоимости земельного участка. Концепция наилучшего и наиболее эффективного использования. Выбор земельного участка. Анализ использования участка для различных типов недвижимости.</p> <p>Анализ и оценка девелоперских проектов. Понятие и виды девелопмента. Венчурная и опционная природа девелоперского проекта. Основные этапы проекта, итерационный процесс принятия решений. Состав затрат по проекту – «hard» costs и «soft» costs. Сопоставление затрат, стоимости проекта и рисков на различных этапах. Структура финансирования девелоперских проектов. Эффект операционного рычага в девелоперских проектах. Оценка эффективности проекта. Типичные ошибки в оценке эффективности девелоперских проектов на практике. Взаимосвязь стоимости проекта с моделью оценки реальных опционов.</p> <p>Стоимость земли и реальные опционы. Концепция стоимости земельного участка как колл-опциона. Предпосылка отсутствия арбитража. Репликационный портфель. Принцип без рискового эквивалента. Биномиальная модель. Модель Самуэльсона-МакКина. Эффект избыточного строительства с учетом рациональных ожиданий.</p>
Промежуточная аттестация	Зачет с оценкой