

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Ястребов Олег Александрович

Должность: Ректор

Дата подписания: 15.05.2026 11:47:40

Уникальный программный ключ:

ca953a0120d891083f939673078ef1a989dae18a

**Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования**

**«Российский университет дружбы народов имени Патриса Лумумбы»**

**Аграрно-технологический институт**

(наименование основного учебного подразделения (ОУП)-разработчика ОП ВО)

## **РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ**

### **ЭКОНОМИКА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ**

(наименование дисциплины/модуля)

**Рекомендована МССН для направления подготовки/специальности:**

#### **38.04.01 ЭКОНОМИКА**

(код и наименование направления подготовки/специальности)

**Освоение дисциплины ведется в рамках реализации основной профессиональной образовательной программы высшего образования (ОП ВО):**

#### **ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ В АПК**

(наименование (профиль/специализация) ОП ВО)

**2026 г.**

## **1. ЦЕЛЬ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ**

Дисциплина «Экономика рынка недвижимости» входит в программу магистратуры «Экономика недвижимости в АПК» по направлению 38.04.01 «Экономика» и изучается в 1 семестре 1 курса. Дисциплину реализует Вечерне-заочное отделение АТИ. Дисциплина состоит из 2 разделов и 8 тем и направлена на изучение закономерностей функционирования рынка недвижимости как части рыночной экономики, включая анализ спроса, предложения, равновесной цены и эластичности. В рамках курса рассматриваются особенности недвижимости как специфического товара, обладающего уникальностью, долговечностью, высокой капиталоемкостью и неразрывной связью с землей. Особое внимание уделяется ценообразованию и оценке объектов недвижимости с использованием затратного, сравнительного и доходного подходов, а также инвестиционным процессам в этой сфере, включая доходность, риски, ипотечное кредитование и девелопмент. Изучается сегментация рынка на жилую, коммерческую, промышленную и земельную недвижимость, а также механизмы государственного регулирования, такие как налогообложение, зонирование территорий, регистрация прав и социальные программы. Кроме того, дисциплина охватывает циклы рынка недвижимости (периоды спада, стагнации, роста и перегрева) и влияние макроэкономических факторов, включая ВВП, инфляцию, процентные ставки и уровень занятости.

Целью освоения дисциплины является формирование системного понимания того, как функционирует, оценивается и регулируется рынок недвижимости, а также как принимать экономически обоснованные решения в этой сфере. Дисциплина «Экономика рынка недвижимости» ставит перед собой следующие основные задачи:

1. Формирование теоретической базы — изучение экономической сущности недвижимости, ее роли в национальной экономике и специфики как товара, капитального блага и объекта инвестиций.
2. Анализ рыночных механизмов — исследование закономерностей формирования спроса и предложения, ценообразующих факторов, эластичности и механизмов достижения равновесия на различных сегментах рынка недвижимости.
3. Освоение методов оценки — овладение затратным, сравнительным и доходным подходами к оценке рыночной и инвестиционной стоимости объектов недвижимости.
4. Изучение инвестиционных аспектов — анализ эффективности вложений в недвижимость, методов оценки рисков, источников финансирования (включая ипотеку) и управления девелоперскими проектами.
5. Понимание государственного регулирования — изучение системы налогообложения, земельного законодательства, градостроительного зонирования, регистрации прав и мер социальной поддержки в жилищной сфере.
6. Прогнозирование рыночных циклов — выявление фаз развития рынка (спад, стагнация, рост, перегрев) и факторов, влияющих на долгосрочную и краткосрочную динамику цен и спроса.
7. Выработка практических навыков — подготовка к принятию управленческих, инвестиционных и маркетинговых решений в сделках с недвижимостью, управлении объектами и портфелями недвижимости.
8. Учет макроэкономических взаимосвязей — анализ влияния инфляции, процентных ставок, уровня доходов населения и других макроиндикаторов на состояние рынка недвижимости.

## **2. ТРЕБОВАНИЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ**

Освоение дисциплины «Экономика рынка недвижимости» направлено на формирование у обучающихся следующих компетенций (части компетенций):

Таблица 2.1. Перечень компетенций, формируемых у обучающихся при освоении дисциплины (результаты освоения дисциплины)

Шифр	Компетенция	Индикаторы достижения компетенции (в рамках данной дисциплины)
УК-1	Способен осуществлять критический анализ проблемных ситуаций на основе системного подхода, вырабатывать стратегию действий	УК-1.2 Определяет и ранжирует информацию, требуемую для решения поставленной задачи; УК-1.4 Предлагает варианты решения задачи, анализирует возможные последствия их использования;
УК-2	Способен управлять проектом на всех этапах его жизненного цикла	УК-2.1 Формулирует проблему, решение которой напрямую связано с достижением цели проекта; УК-2.4 Анализирует план-график реализации проекта в целом и выбирает оптимальный способ решения поставленных задач, исходя из действующих правовых норм и имеющихся ресурсов и ограничений; УК-2.5 Контролирует ход выполнения проекта, корректирует план-график в соответствии с результатами контроля;
УК-3	Способен организовывать и руководить работой команды, вырабатывая командную стратегию для достижения поставленной цели	УК-3.1 Определяет свою роль в команде, исходя из стратегии сотрудничества для достижения поставленной цели; УК-3.2 Формулирует и учитывает в своей деятельности особенности поведения групп людей, выделенных в зависимости от поставленной цели; УК-3.3 Анализирует возможные последствия личных действий и планирует свои действия для достижений заданного результата; УК-3.4 Осуществляет обмен информацией, знаниями, опытом с членами команды; УК-3.5 Аргументирует свою точку зрения относительно использования идей других членов команды для достижения поставленной цели; УК-3.6 Участвует в командной работе по выполнению поручений;

### 3. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОП ВО

Дисциплина «Экономика рынка недвижимости» относится к обязательной части блока 1 «Дисциплины (модули)» образовательной программы высшего образования.

В рамках образовательной программы высшего образования обучающиеся также осваивают другие дисциплины и/или практики, способствующие достижению запланированных результатов освоения дисциплины «Экономика рынка недвижимости».

Таблица 3.1. Перечень компонентов ОП ВО, способствующих достижению запланированных результатов освоения дисциплины

Шифр	Наименование компетенции	Предшествующие дисциплины/модули, практики*	Последующие дисциплины/модули, практики*
УК-3	Способен организовывать и руководить работой команды, вырабатывая командную стратегию для достижения поставленной цели		Учебная практика; Преддипломная практика; Научно -исследовательская работа;
УК-2	Способен управлять проектом на всех этапах		Оценка стоимости предприятия (бизнеса)**;

Шифр	Наименование компетенции	Предшествующие дисциплины/модули, практики*	Последующие дисциплины/модули, практики*
	его жизненного цикла		<p>Землеустройство и земельный кадастр;  Оценка стоимости земли;  Макроэкономика (продвинутый уровень);  <i>Бухгалтерский учет**</i>;  <i>Риски в управлении недвижимостью**</i>;  <i>Оценка стоимости машин и оборудования**</i>;  Основы законодательства по недвижимости;  <i>Оценка стоимости ценных бумаг**</i>;  <i>Недвижимость государственной и муниципальной собственности**</i>;  Эконометрика (продвинутый уровень);  <i>Антикоррупционная экспертиза сделок с недвижимостью**</i>;  <i>Ценообразование**</i>;  Современные проблемы аграрной экономики;  Учебная практика;  Преддипломная практика;  Научно -исследовательская работа;</p>
УК-1	Способен осуществлять критический анализ проблемных ситуаций на основе системного подхода, выработать стратегию действий		<p><i>Учебная практика;</i>  <i>Преддипломная практика;</i>  <i>Научно -исследовательская работа;</i>  <i>Современные проблемы аграрной экономики;</i>  <i>Методика преподавания экономических дисциплин**</i>;  <i>Методология научного творчества**</i>;  <i>Макроэкономика (продвинутый уровень);</i>  <i>Основы законодательства по недвижимости;</i>  <i>Землеустройство и земельный кадастр;</i></p>

\* - заполняется в соответствии с матрицей компетенций и СУП ОП ВО

\*\* - элективные дисциплины /практики

#### 4. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ И ВИДЫ УЧЕБНОЙ РАБОТЫ

Общая трудоемкость дисциплины «Экономика рынка недвижимости» составляет «3» зачетные единицы.

Таблица 4.1. Виды учебной работы по периодам освоения образовательной программы высшего образования для заочной формы обучения.

Вид учебной работы	ВСЕГО, ак.ч.		Семестр(-ы)
			1
<i>Контактная работа, ак.ч.</i>	15		15
Лекции (ЛК)	5		5
Лабораторные работы (ЛР)	0		0
Практические/семинарские занятия (СЗ)	10		10
<i>Самостоятельная работа обучающихся, ак.ч.</i>	89		89
<i>Контроль (экзамен/зачет с оценкой), ак.ч.</i>	4		4
<b>Общая трудоемкость дисциплины</b>	<b>ак.ч.</b>	<b>108</b>	<b>108</b>
	<b>зач.ед.</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

## 5. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

Таблица 5.1. Содержание дисциплины (модуля) по видам учебной работы

Номер раздела	Наименование раздела дисциплины	Наименование темы		Содержание темы	Вид учебной работы*
Раздел 1	Рынок недвижимости: состояние и развитие.	1.1	Сущность недвижимого имущества	Основные подходы к понятию недвижимость, признаки объектов недвижимости, отличительные особенности объектов недвижимости, жизненный цикл объектов недвижимости. Износ объектов недвижимости. Земля как основной объект недвижимости в сельском хозяйстве. Зонирование земель поселений. Государственный кадастр недвижимости. Классификационные признаки объектов недвижимости. Классификация нежилых объектов недвижимости. Понятие коммерческой недвижимости. Классификация жилых объектов недвижимости.	ЛК, СЗ
		1.2	Рынок недвижимости. Его основные элементы	Сущность рынка недвижимости. Объекты и субъекты рынка недвижимости. Спрос и предложение на рынке недвижимости. Профессиональные участники рынка недвижимости. Инфраструктура рынка недвижимости. Девелопмент, риэлторская деятельность, страхование и управление.	ЛК, СЗ
		1.3	Анализ рынка недвижимости: основные подходы	Макроэкономический анализ рынка недвижимости. Локальный анализ рынка недвижимости. анализ инвестиционной привлекательности рынка недвижимости.	ЛК, СЗ
		1.4	Девелопмент недвижимости	Понятие девелопмента недвижимости. Виды девелопмента недвижимости. Риски в девелопменте недвижимости.	ЛК, СЗ
		1.5	Ипотечное кредитование.	Понятие ипотечного кредитования. Основные принципы ипотечного кредитования. Отличие ипотечного кредитования от других видов кредитов. Рынок ипотеки России.	ЛК, СЗ
Раздел 2	Государственное регулирование рынка недвижимости	2.1	Учет объектов недвижимости и регистрация прав.	Учет объектов недвижимости. Государственный кадастровый учет. Государственная регистрация прав на недвижимость.	ЛК, СЗ
		2.2	Регулирование рынка недвижимости.	Понятие государственного регулирования виды государственного регулирования рынка недвижимости. Методы государственного регулирования рынка недвижимости.	ЛК, СЗ
		2.3	Налогообложение сделок с недвижимостью	Понятие налогообложения. Рольналогообложения в экономике страны. Виды налогов. Налогообложение сделок с недвижимостью.	ЛК, СЗ

\* - заполняется только по **ОЧНОЙ** форме обучения: ЛК – лекции; ЛР – лабораторные работы; СЗ – практические/семинарские занятия.

## 6. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

Таблица 6.1. Материально-техническое обеспечение дисциплины

Тип аудитории	Оснащение аудитории	Специализированное учебное/лабораторное оборудование, ПО и материалы для освоения дисциплины (при необходимости)
Лекционная	Аудитория для проведения занятий лекционного типа, оснащенная комплектом специализированной мебели; доской (экраном) и техническими средствами мультимедиа презентаций.	Комплект специализированной мебели. Программное обеспечение: продукты Microsoft (ОС, пакет офисных приложений, в том числе MS Office/ Office 365, Teams)
Семинарская	Аудитория для проведения занятий семинарского типа, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации, оснащенная комплектом специализированной мебели и техническими средствами мультимедиа презентаций.	Комплект специализированной мебели, имеется выход в интернет • Microsoft Windows 7 Home Basic OA CIS and GE, лицензия OEM • Microsoft Office Professional Plus 2010 Russian Academic Open 1 License No Level, лицензия №60411808, дата выдачи 24.05.2012 г.
Для самостоятельной работы	Аудитория для самостоятельной работы обучающихся (может использоваться для проведения семинарских занятий и консультаций), оснащенная комплектом специализированной мебели и компьютерами с доступом в ЭИОС.	Комплект специализированной мебели. Программное обеспечение: продукты Microsoft (ОС, пакет офисных приложений, в том числе MS Office/ Office 365, Teams)

\* - аудитория для самостоятельной работы обучающихся указывается **ОБЯЗАТЕЛЬНО!**

## 7. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

*Основная литература:*

1. Бердникова, В. Н. Экономика недвижимости : учебник и практикум для вузов / В. Н. Бердникова. — 3-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2025. — 147 с
2. Котляров, М. А. Экономика недвижимости : учебник и практикум для вузов / М. А. Котляров. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2025. — 238 с.
3. Котляров, М. А. Экономика недвижимости и развитие территорий. Практический курс : практическое пособие для вузов / М. А. Котляров. — Москва : Издательство Юрайт, 2025. — 109 с

*Дополнительная литература:*

1. Бусов, В. И. Управление недвижимостью: теория и практика : учебник для вузов / В. И. Бусов, А. А. Поляков. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт,

2025. — 434 с

2. Управление недвижимостью: учебник для вузов / А. В. Талонов [и др.]; ответственный редактор А. В. Талонов.— Москва: Издательство Юрайт, 2021.— 411 с.

3. Максимов, С. Н. Экономика недвижимости : учебник и практикум для вузов / С. Н. Максимов. — 3-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2024. — 447 с.

4. Котляров, М. А. Основы девелопмента недвижимости : монография / М. А. Котляров. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2025. — 160 с.

*Ресурсы информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»:*

1. ЭБС РУДН и сторонние ЭБС, к которым студенты университета имеют доступ на основании заключенных договоров

- Электронно-библиотечная система РУДН – ЭБС РУДН

<https://mega.rudn.ru/MegaPro/Web>

- ЭБС «Университетская библиотека онлайн» <http://www.biblioclub.ru>

- ЭБС Юрайт <http://www.biblio-online.ru>

- ЭБС «Консультант студента» [www.studentlibrary.ru](http://www.studentlibrary.ru)

- ЭБС «Знаниум» <https://znanium.ru/>

2. Базы данных и поисковые системы

- Sage <https://journals.sagepub.com/>

- Springer Nature Link <https://link.springer.com/>

- Wiley Journal Database <https://onlinelibrary.wiley.com/>

- Научометрическая база данных Lens.org <https://www.lens.org>

*Учебно-методические материалы для самостоятельной работы обучающихся при освоении дисциплины/модуля\*:*

1. Курс лекций по дисциплине «Экономика рынка недвижимости».

\* - все учебно-методические материалы для самостоятельной работы обучающихся размещаются в соответствии с действующим порядком на странице дисциплины **в ТУИС!**

**РАЗРАБОТЧИК:**

Доцент

*Должность, БУП*

*Подпись*

Жаров  
Андрей Николаевич  
*Фамилия И.О.*

**РУКОВОДИТЕЛЬ БУП:**

Заведующий кафедрой

*Должность БУП*

*Подпись*

Бойцов  
Анатолий Сергеевич  
*Фамилия И.О.*

**РУКОВОДИТЕЛЬ ОП ВО:**

Доцент

*Должность, БУП*

*Подпись*

Жаров  
Андрей Николаевич  
*Фамилия И.О.*