**Авторская программа Стерника Г.М.**

**РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ: экономико-правовое содержание, закономерности развития в транзитивной экономике**

Целевая аудитория: владельцы бизнеса, ТОП-менеджеры и менеджеры среднего звена брокерских, девелоперских, оценочных, консалтинговых компаний, оперирующих на рынке недвижимости, специалисты этих компаний, а также преподаватели, аспиранты, студенты ВУЗов, интересующиеся проблематикой рынка недвижимости.

**С О Д Е Р Ж А Н И Е (48 ак. часов)**

**1. Системный анализ структуры рынка недвижимости**

**1.1. Рынок недвижимости: определение понятия**

Рынок недвижимости как объект отраслевой экономической теории. Определение понятия «рынок недвижимости». Функции и инфраструктура рынка недвижимости. Принципы системного анализа рынка недвижимости. Рынок недвижимости как несовершенный рынок

**1.2. Правовая среда рынка недвижимости**

Основные конституционные принципы, регулирующие рынок недвижимости. Правовая реформа земельно-имущественных отношений. Перечень основных законодательных и нормативных актов федерального и регионального уровня, составляющие правовую среду рынка недвижимости. Особенности правовой среды рынка в условиях транзитивной экономики России

**1.3. Классификация объектов недвижимости**

Классификация (структуризация) объектов по морфотипу, юридическому статусу, назначению. Определение понятий «недвижимый объект» (Real Estate), «недвижимость» (Real Property).

**1.4. Процессы функционирования и субъекты рынка недвижимости**

Субъекты спроса и предложения (клиенты рынка). Институциональные и неинституциональные профессиональные участники рынка. Профессии на рынке недвижимости и их виды деятельности

**2. Рынок недвижимости как динамическая система**

**2.2. Рынок недвижимости как кибернетическая управляемая саморегулируемая система с обратными связями**

Структура кибернетической системы. Понятие о цикле управления объектом. Отбор наилучшего варианта решения. Цикличность на рынке недвижимости

**2.2. Особенности реализации основных макроэкономических законов рыночной экономики применительно к рынку недвижимости**

Возможные причины нарушения равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости. Неэластичность в краткосрочном периоде и эластичность в долгосрочном периоде предложения на рынке недвижимости по цене. Соотношение спроса и предложения – основная обратная связь саморегулирования в рыночной экономике. Особенности теории потребительского спроса применительно к рынку недвижимости

**3. Факторы и закономерности, определяющие состояние и развитие рынка недвижимости в транзитивной экономике**

**3.1. Факторы и закономерности, определяющие цену объекта недвижимости при данном состоянии рынка**

Особенности рынка недвижимости в странах с развитой и развивающейся рыночной экономикой. Структура факторов, определяющих цену объекта. Закономерности взаимосвязи качества объекта, качества местоположения и цены (на примере рынка элитных новостроек Москвы)

**3.2. Факторы и закономерности, определяющие уровень цен в городе при данном состоянии рынка**

Экономические, физические, социальные, политические, нематериальные характеристики города (региона), влияющие на уровень цен и арендных ставок и активность рынка. Пространственно-параметрические закономерности регионального рынка жилья (на примере Московской области)

**3.3. Факторы и закономерности становления и развития рынка недвижимости в развивающейся рыночной экономике**

3.3.1. Факторы, определяющие динамику рынка недвижимости

Классификация факторов. Структура и взаимосвязи факторов. Баланс факторов

3.3.2. Стадии развития рынка недвижимости жилья в новейшей истории России

Москва и Петербург. Екатеринбург и Тверь. Новосибирск и Московская область. Ростов-на-Дону и Пермь

3.3.3. Макроэкономика и рынок недвижимости

Двухвалютность рынка недвижимости России и закономерности изменения цен на жилье в городах с рублевой и долларовой номинацией цен. Соотношение курсов валют и его влияние на цены. Экспортные цены на нефть и темпы роста цен на жилье. Отток капитала и цены на жилье

3.3.4. Особенности циклического развития рынка жилья в условиях устойчивого роста экономики России

3.3.5. Влияние ситуации на рынке жилья на развитие ипотеки

3.3.6. Некоторые внутренние закономерности поведения показателей рынка недвижимости

3.3.7. Пять макроэкономических законов функционирования рынка недвижимости в транзитивной экономике

Закон выравнивания уровня цен с мировыми городами-аналогами при старте рынка. Закон долгосрочного роста цен на дефицитном рынке и закон среднесрочной цикличности динамики цен при высоком расслоении населения по доходам. Закон связанной цикличности различных показателей развития рынка (цены, общий и новый объем предложения, объем спроса, сделок, ипотечных сделок). Типология рынков недвижимости по эластичности цен при изменении темпов роста доходов населения

3.3.8. Особенности кризисного развития рынка недвижимости

Макроэкономические условия функционирования рынка недвижимости. Ситуация на вторичном рынке жилья городов России (динамика объемов продаж, объемов предложения, сроков экспозиции, цен предложения). Ситуация на рынке строительства и продажи жилья (замедление объемов строительства и ввода жилья, причины спада темпов роста ввода жилья, сопоставление динамики цен на вторичном и первичном рынке жилья). Перспективы развития ситуации на рынке жилья.

**Г.М.Стерник**

**1.10.10.**