

## Міністерство освіти і науки України



### ОДЕСЬКА ДЕРЖАВНА АКАДЕМІЯ БУДІВНИЦТВА ТА АРХІТЕКТУРИ

ННІ Бізнесу та інформаційних технологій  
Кафедра Економіки та підприємництва

#### СИЛАБУС освітнього компонента – ОК 9 Аналіз ринку нерухомості

Освітній рівень	другий (магістерський)
Галузь знань	19 Архітектура та будівництво
Спеціальність	192 Будівництво та цивільна інженерія
Освітня програма	ОПП Девелопмент будівництва
Обсяг освітнього компонента	<b>3 кредити ECTS (90 академічних годин)</b>
Види аудиторних занять	лекції, практичні
Індивідуальні завдання	розрахунково-графічна робота
Форми підсумкового (семестрового) контролю	залік

#### Викладач (Викладачі):

Пандас Анастасія Валеріївна, к.е.н., доцент, доцент кафедри економіки та підприємництва,  
pandas@ogasa.org.ua

#### Практикуючий експерт-оцінювач

Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача за напрямом оцінка майна «Оцінка об'єктів у матеріальній формі» та спеціалізації в межах напряму: 1.1 «Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок, та майнових прав на них». № свідоцтва: МФ№138 від 19.10.2019 р.

Підвищення кваліфікації оцінювача за напрямом оцінки майна "Оцінка об'єктів у матеріальній формі" та спеціалізаціями в межах напряму: 1.1. Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок, та майнових прав на них". Посвідчення: МФ №113-ПК від 06.10.2023 р.

В процесі вивчення даної дисципліни здобувачі знайомляться з теорією та методологією аналізу ринку нерухомості, формують уявлення про тенденції становлення, функціонування і розвитку ринку нерухомості, його особливості у трансформаційній економіці, застосовують на практиці інструментарій аналізу та управління ринком нерухомості.

Наприклад: вміння використовувати теоретичні, правові та організаційні засади, підходи і методи, що застосовуються при аналізі ринку нерухомості.

Вивчення практичної частини дисципліни засновано на виконанні та обговоренні ситуаційних групових або індивідуальних завдань щодо аналізу ринку нерухомості, попиту та пропозиції, динаміки і статистики цін на нерухомість по регіонах України, а також проведенні ділових ігор, на яких студенти мають змогу аналізувати ринок, його тенденції та прогнозувати перспективи його розвитку.

**Передумови для вивчення освітнього компонента:** набуття теоретичних знань та практичних навичок за такими ОК як Економічна теорія, Маркетинг.

## **Програмні результати навчання:**

ПРН ?

### **Диференційовані програмні результати навчання:**

#### **знати:**

- механізм аналізу та управління ринком нерухомості;
- підходи і методи, що застосовуються при аналізі ринку нерухомості;
- нормативно-правове забезпечення аналізу ринку нерухомості.

#### **володіти:**

- інструментарієм економічного обґрунтування функціонування і розвитку ринку нерухомості;
- вміннями прийняттям господарських рішень по ефективному управлінню нерухомістю;
- методикою аналізу ринку нерухомості.

#### **вміти:**

- проводити аналіз розміщення майнових об'єктів;
- збирати необхідну і достатню інформацію для формування аналітичних інструментів аналізу ринку нерухомості;
- проводити розрахунки на основі принципу найкращого і найбільш ефективного використання об'єктів нерухомості;
- застосовувати принципи соціально-економічної і просторової оцінки території об'єкта розміщення;
- реалізовувати інструменти, що застосовуються при аналізі ринку нерухомості;
- проводити моделювання функціонування ринку нерухомості в прогностичному періоді.

### **Тематичний план**

Тема 1 Основи системного підходу до аналізу ринку нерухомості.

Тема 2 Система чинників і закономірностей поведінки ринку нерухомості, зміст аналізу.

Тема 3 Методи дослідження факторів аналізу ринку нерухомості і закономірностей його поведінки.

Тема 4 Формування аналітичних баз даних аналізу ринку нерухомості.

Тема 5 Підготовка даних для реалізації інструментів оцінки території об'єкта розміщення.

Тема 6 Підготовка даних для формування аналітичних інструментів оцінки місця розташування і ділянки.

Тема 7 Прогнозування на ринку нерухомості і формування моделі його розвитку.

### **Критерії оцінювання та засоби діагностики**

Мінімальний та максимальний рівень оцінювання щодо отримання «заліку» за освітнім компонентом «Аналіз ринку нерухомості» складає від 60 балів до 100 балів.

**За освітнім компонентом передбачено виконання розрахунково-графічної роботи.**

**Розрахунково-графічна робота** передбачена з тем ОК. Зміст розрахунково-графічної роботи пов'язаний із закріпленням і поглибленням теоретичних питань програми дисципліни «Аналіз ринку нерухомості». Розрахунково-графічна робота складається з двох частин: теоретичної та практичної. Теоретичну частину виконують у вигляді реферату, узагальнивши матеріали кількох джерел. Слід висвітлити сутність, основні поняття та положення теми. Практична частина містить у собі аналіз ринку нерухомості: дослідження тенденції соціально-економічного розвитку території; виявлення особливостей формування ринку нерухомості з урахуванням містобудівних принципів; дослідження основних критеріїв для формування багатфакторного аналізу поведінки ринку нерухомості; формування двухфакторної моделі поведінки ринку нерухомості.

**Семестровий контроль** проводиться у формі заліку.

Підсумковий контроль знань проводиться для студентів, що не змогли з будь-яких причин набрати необхідну кількість балів, або для студентів, що бажають збільшити вже набрану кількість балів. Підсумковий контроль знань здійснюється у вигляді усної бесіди з викладачем (комісією викладачів) по тематиці ОК.

### Інформаційне забезпечення

#### Основна література

1. Оцінка нерухомого майна: підручник / Драпіковський О., Іванова І., Смольнікова С./ За ред. Шалаєва В. – К.: Арт Економі, 2021. 432 с.
2. Оцінка та управління нерухомістю: навчальний посібник / [В. Р. Кучеренко, М. А. Засць, О. В. Захарченко, Н. В. Сментина, В. О. Улибіна]. – Одеса: Видавництво ТОВ «Лерадрук», 2013. 272 с
3. Петраковська О.С., Тацій Ю.О. Девелопмент нерухомості та сталий розвиток міст. – К.: Видавничий дім «Кий», 2015. 504 с.
4. Ринок нерухомості та іпотека: підручник / [М.А. Коваленко, Ю.М. Сафонов, О.В. Лепьохіна, Т.О. Мацієвич]. – [2-ге видання, доповнене] - Херсон: ОЛДІ-ПЛЮС – 2015. 528

#### Допоміжні джерела інформації

1. Асаул А. М. Ринок нерухомості: навч. посіб. / А. М. Асаул, В. І. Павлов, І. І. Пилипенко, Н. В. Павліха - К.: Кондор, 2006. 336 с
2. Воронін, В. О. Аналітика ринку нерухомості: методологія та принципи сучасної оцінки: монографія / В. О. Воронін, Е. В. Лянце, М. М. Мамчин. – Львів: видавництво «Магнолія 2006», 2015. 304 с.
3. Дивиденко Н.М. Сутність та закономірності розвитку ринку нерухомості в Україні / Н.М. Дивиденко, О.В. Воронченко // Інвестиції: практика та досвід. 2017. № 21. С. 5–7 с.
4. Калиніченко, Ю.В. Моделювання тенденцій ринку нерухомості / Ю.В. Калиніченко, В.В. Добровольська, А.Р. Абрамчук // Економічний аналіз: зб. наук. праць. – Тернопіль: Видавничо-поліграфічний центр Тернопільського національного економічного університету “Економічна думка”, 2016. – Том 23. – № 1. – С. 28-36
5. Кривов'язюк І. В. Трансформація сутності та суб'єктна структура регіональних ринків нерухомості на сучасному етапі [Текст] / І. В. Кривов'язюк, Н.Ю. Смолярчук // Регіональна економіка. – 2017. - № 1.- С.233-241
6. Манн Р. В. Особливості діагностування стану і перспектив розвитку ринку нерухомості / Р. В. Манн // Економіка & держава. - 2017. - №9. - С. 15-17.
7. Павлов К. В. Циклічність процесів формування регіональних ринків житлової нерухомості. Економічний вісник Запорізької державної інженерної академії. 2017. Вип. 4. С. 113–118.
8. Пандас А.В. Дослідження ринку нерухомості міста Одеси / А.В. Пандас, К.В. Пастухова // Східна Європа: економіка, бізнес та управління. – 2019. – № 1(18). – С. 57 – 61