

## **Инвестиции в недвижимость и их роль в альтернативном портфеле**

Давтян Давид Михайлович

Тел: +7.903.191.8168

Email: [ddavtyan@gmail.com](mailto:ddavtyan@gmail.com)

Данный курс рассмотрит основы инвестирования в недвижимость – одного из наиболее широко распространенных активов, которым владеют как домохозяйства, так и институциональные инвесторы в мире.

В частности, в рамках курса будут рассмотрены роль недвижимости в инвестиционном портфеле; особенности недвижимости в сравнении с другими классами активов; распространенные подходы к оценке недвижимости; особый упор будет сделан на фонды недвижимости как инструмент инвестирования в недвижимость.

### **Программа курса**

#### **Введение в курс.**

Краткий обзор курса. Основные административные вопросы.

#### **Тема 1. Характерные особенности недвижимости как инвестиционного актива**

Корреляция с другими классами активов. Хедж от инфляции. Уровень доходности. Ликвидность. Особенности налогообложения. Уровень кредитного плеча. Основные типы недвижимости.

Материалы к занятию: “How Institutional Investors Think About Real Estate”, Arthur I Segel. HBS case 310-117.

#### **Тема 2. Оценка недвижимости.**

Оценка – искусство или наука. Оценка акций vs. оценка недвижимости. Чистая операционная прибыль. Cap rate. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.

Практическое задание: оценка офисного комплекса в Москве

**Тема 3. Инвестиционные фонды недвижимости – зарубежный опыт.**

Преимущества инвестирования в фонды недвижимости по сравнению с прямым инвестированием в недвижимость. Виды инвестиционных фондов недвижимости. REITs – real estate investment trusts. Необходимые требования, для квалификации в качестве REIT. Типы REITs – commercial, residential, mixed. Специализированные REITs, примеры. Case study по REITs – Equity Residential, National Retail Properties, H&R.

Материалы к занятию: “Real-Estate Investment Trusts”, С. Ray Smith, Randall Smith, Henley Green. Darden School of Business Case UV2690

**Тема 4. Инвестиционные фонды недвижимости – российская практика.**

Закрытые паевые фонды недвижимости. Основные функции участников ЗПИФ недвижимости. Основные преимущества. Практические кейсы – Сбербанк Жилая недвижимость, Сбербанк коммерческая недвижимость, ВТБ Капитал Жилая недвижимость, O1 Properties.

**Тема 5. Место недвижимости в инвестиционном портфеле**

Asset allocation. Основные классы активов среди альтернативных инвестиций. Фонды прямых инвестиций, венчурные фонды, хедж-фонды. Место недвижимости в инвестиционном портфеле. Взаимосвязь различных классов активов. Влияние ситуации на рынке облигаций на рынок недвижимости.

**Методы оценки полученных знаний и навыков**

Итоговый результат студента складывается на основе баллов, полученных в ходе курса за такие виды деятельности, как:

<b>Вид деятельности</b>	<b>Максимум баллов</b>
Активное участие на занятиях	40
Групповое практическое задание	20
Экзамен	40
<b>ИТОГО</b>	<b>100</b>

Групповое практическое задание: на первом занятии студентам будет предложено сформировать группы в составе 2-4 человек и подготовить презентацию инвестиционной рекомендации по одной из предложенных тем.

Презентация и защита инвестиционных идей будет проходить на последнем занятии, при этом материалы необходимо отправить преподавателю за два дня до финального занятия.

## **Поведение / правила на занятиях**

*Посещение и опоздания:* Посещение занятий обязательно. Отсутствие на занятиях (за исключением отсутствий по уважительным причинам) будет отрицательно сказываться на оценке по данному курсу. Если Вы должны пропустить занятие по каким-либо причинам – прошу уведомить меня об этом заранее по электронной почте.

Если вы видите что опаздываете на занятие более чем на 5 мин, настоятельно прошу пропустить занятие. Студенты, приходящие на занятие с опозданием отвлекают как преподавателя, так и других студентов, нанося тем самым существенный вред учебному процессу.

*Еда и напитки:* Вы можете приносить с собой и употреблять на занятиях прохладительные напитки, чай/кофе, а также легкие закуски/снэки (салаты, сэндвичи, десерты). Прошу воздержаться от «пахнущих» и «хрустящих» закусок.

*Компьютеры, смартфоны и мобильные телефоны:* Программа курса не предполагает использование компьютеров/ смартфонов / мобильных телефонов, в связи с чем прошу Вас воздержаться от использования этих устройств на занятиях. Также прошу Вас воздержаться от общения с однокурсниками во время занятий. Если Вам понадобится срочно воспользоваться одним из указанных устройств, прошу Вас сделать это за пределами аудитории.

## **Дополнительная литература**

Рекомендуется читать на языке оригинала.

1. Zillow Talk: The New Rules of Real Estate