Moscow Business School
Leadership Energy

Руководитель девелоперского проекта

Формат обучения: Очно | Онлайн

Срок обучения: 4 дня

Время проведения: ежедневно с 10:00 до 17:30

Дата начала: 24.11.2025

Выдаваемые документы: Удостоверение о повышении квалификации или Сертификат Moscow Business School

Программа обучения

День 1

Разработка концепции девелоперского проекта и маркетинг в недвижимости

Специфические особенности маркетинга недвижимости

- Концептуальный подход девелопмента по типу недвижимости: девелопмент земли, жилых объектов недвижимости, коммерческих и социальных объектов, промышленных зданий, гостиничной и складской недвижимости, редевелопмент территорий
- Отличительные особенности концепции девелоперского проекта (ДП) от инвестиционно-строительного (ИСП)
- Комплексное развитие территорий (КРТ) – как продукт «вынужденного» девелопмента
- Разработка архитектурной идеи строительного проекта. Обзор Стандартов развития застроенных и свободных территорий. Стандарты формирования облика современных городов
- История развития и специфика российского девелопмента – как основа для планирования и разработки современных и

перспективных проектов в недвижимости. Что должен знать Руководитель девелоперского проекта о развитии недвижимости?

- Основные направления девелопмента
- Современные принципы проектирования комплексной застройки. Повышение качества городской среды и улучшения внешнего облика объектов капитального строительства
- Актуальные вопросы девелопмента (создание индивидуального облика, проблемы охраны окружающей среды, потребность в свободном пространстве, перегруженность транспортного движения, оптимизация)
- Социальная ответственность (репутация девелопера, социальные цели)

Выбор и определение продукта девелопмента

- Жизненный цикл девелоперского проекта: анализ рынка, разработка концепции, создание, реализация, аренда, эксплуатация
- Грамотный start-up девелоперского проекта. Идея проекта, предварительная оценка рынка. Как правильно подобрать участок для реализации проекта? Профессиональный подход к развитию земельных участков: оценка наилучшего использования земельного участка
- Как провести экспресс-анализ выбора земельного участка для проекта? Методика градостроительного анализа участков для строительства. Источники информации для установления режима использования земельных участков и исходных данных для проектирования
- Принципы наиболее эффективной оценки инвестиционно-

строительного проекта. Проведение проектного анализа. Факторы внешнего и внутреннего окружения

- Что влияет на себестоимость проекта?

- Почему девелопер должен быть «реальным пессимистом»? И откуда берутся «воздушные шары» в девелопменте? Задачи руководителя проекта в поиске и разработке концепции проекта, оценки, создании, реализации и эксплуатации

- 15 этапов для подготовки девелоперского проекта и изучения возможностей рынка для эффективной реализации идей девелопера

- Как правильно подготовить задание на маркетинг? Кто готовит задание и что входит в компетенции маркетолога? Что делать с остальными неизвестными параметрами будущего девелоперского проекта? Как изучить и откуда брать информацию для будущего проекта? Кто поможет Руководителю проекта?

- Основные инструменты и области знаний Руководителя девелоперского проекта для создания рыночной концепции проекта и его дальнейшей реализации

- Руководитель девелоперского проекта и шесть профильных областей знаний: с чего начать и как эффективно реализовать мой проект?

- Определение рыночных «ниш». Профессиональный мастер-план развития территории с расчетом технико-экономических показателей. Разработка маркетинговой концепции. Выход коммерческих площадей, расчет потребного количества объектов социальной инфраструктуры

- Секреты успешного маркетинга недвижимости. Маркетинговая стратегия для застройщика. Правило «трех Н» в маркетинге недвижимости

- Как работает «портрет человека средней полки» в

девелопменте? Как руководитель проекта должен оценить скрипты коммерческого департамента?

- Бизнес-план как основа планируемой концепции проекта. Структура документа, основы разработки, правила размещения и предоставления информации. Коммерческая тайна девелопера

Практикумы:

- Упражнение «Алгоритм проведения анализа эффективного использования з/участка»
- Упражнение «Выбор и определение продукта девеломпента»
- Упражнение «Бюджет коммерческого департамента»
- Упражнение «Разработка Бизнес-плана девелоперского проекта»

День 2

Оценка эффективности девелоперского проекта

Финансы и экономика в недвижимости

- Технико-экономическое обоснование строительного проекта (ТЭО). Виды ТЭО. Рекомендации по составу и содержанию разделов обоснования инвестиций для проведения многофакторного экономического, финансового и коммерческого анализа инвестиционного проекта. Детализация бизнес-плана

- Экономико-финансовое моделирование проекта. Анализ инвестиционных возможностей, методы оценки эффективности инвестиций

- Сколько моделей должно быть на старте проекта и в процессе его реализации?

Экономика девелоперского проекта

- Основные задачи экономики строительства

- Структура инвестиционной (полной) себестоимости проекта

- Строительная себестоимость проекта

o Принципы формирования цен в строительстве

o Расчет сметной, плановой и фактической себестоимости проекта

o План-фактный анализ бюджета проекта и основные направления контроля

o Анализ целесообразности расходов и затрат на проведение работ по строительному проекту

o Подтверждение, анализ, оценка расходов в строительстве и управление затратами

o Инструменты для сравнительного анализа фактической и сметной стоимости работ, сравнение фактических и плановых расходов

- Бюджет проекта: что влияет на себестоимость, основные правила окупаемости проекта в недвижимости

- Расчет вариантов бюджета: собственными силами, внешними подрядчиками. Поиск эффективного варианта структуры проекта

- Влияние организационной и юридической структуры девелоперского проекта на эффективность его реализации

Договоры в строительстве: специфика и влияние на эффективность девелоперского проекта

- Договор на оказание услуг Технического Заказчика: стоимость услуг и специфика оплаты

- Договор генерального подряда и подряда на выполнение строительно-монтажных работ: основные приложения, стоимость, сроки, порядок оплаты и ответственность

- Договор генерального подряда и подряда на выполнение проектных работ: основные приложения, стоимость, сроки, порядок оплаты и ответственность

- Специфика оказания услуг, оплат и контроля по авторскому надзору

- Специфика оказания услуг, оплат и контроля по техническому (строительному) надзору

- Как выбрать эффективного подрядчика?

Расчет экономико-финансовых моделей девелоперского (строительного) проекта

- Виды бюджетов:

- Предварительный бюджет на этапе выбора и предварительной оценки эффективности проекта. Экспресс-оценка при помощи экономико-финансовой модели (ЭФМ)

- Утвержденный (плановый) бюджет на этапе утверждения Бизнес-плана проекта и принятия решения о кредитовании

- Текущий бюджет на этапе реализации проекта в течение всего ЖЦП

- Фактический бюджет (месяц, квартал, год, проект в целом) в течение всего ЖЦП и на этапе завершения работ по проекту

- Экономико-финансовые модели проектов:

- Основные показатели эффективности проекта в недвижимости

- Расчет чувствительности проекта к внешним и внутренним меняющимся факторам

- Экспресс-оценка проекта/земельного участка (Экспресс ЭФМ)

- Экономико-финансовая модель (жилая недвижимость, соц.объекты, инфраструктура)

- Экономико-финансовая модель (коммерческая недвижимость)

- Экономико-финансовая модель (гостиничный бизнес)

- Управленческий учет для девелопера.

- Зачем Руководителю проекта два бюджета?

- БДР и БДДС

- Управление проектом и контроль эффективности при помощи управленческого учета

- Риски проекта и оценка эффективности

- Матрица определения рисков проекта
- Как рассчитать угрозы проекта?
- Разработка карты противодействия рискам проекта

Практикумы:

- Кейс «Бюджетный комитет: анализ ОПП»
- Упражнение «Расчет полной (инвестиционной) себестоимости проекта и строительной себестоимости на примере»
- Упражнение «Расчет экспресс-модели проекта»
- Упражнение «Экономико-финансовое моделирование комплексной застройки»
- Упражнение «Экономико-финансовое моделирование коммерческого объекта»
- Упражнение «Экономико-финансовое моделирование объекта гостиничного бизнеса»
- Упражнение «Отчет руководителя проекта о результатах эффективности реализации проекта» (Общий по проекту с контролем план-факта текущего периода)

День 3

Девелопмент — качественное преобразование недвижимости

Moscow
Business School
Leadership Energy

Основы девелопмента

- Понятие девелопмента недвижимости и его содержание
- Кто такой девелопер? Девелопер и Российское законодательство. Обзор нормативно-правовой документации. Какие требования предъявляют органы власти к девелоперам, и как от этого меняется рынок
- Виды девелопмента: фи-девелопмент (fee-development), спекулятивный девелопмент (speculative development), строительство объекта недвижимости под себя (build-to-suit)
- Закон Хеопса: «Ничто никогда не строится в срок и в пределах сметы». Основные составляющие успеха девелопмента: от чего зависит эффективность девелопмента
- Как выбрать хорошего девелопера. Привлечение профессиональных консультантов

Бизнес-процессы девелоперского проекта

- Признаки проекта. Основные понятия инвестиционно-строительного проекта
- Кто такой «успешный менеджер проекта»? Что такое «успешный проект»?
- Управление девелоперскими проектами и распоряжение результатами. Фундаментальные принципы проектного управления. Модели реализации проектов девелопмента
- Структура девелоперской компании при реализации инвестиционно-строительных проектов: основные участники девелоперского процесса

- Организация эффективных взаимоотношений со всеми сторонами строительного процесса.Схемы взаимодействия. Распределение обязанностей и ответственности сторон

- Управление содержанием проекта. Этапы планирования содержания: Матрица требований проекта — Концепция — Иерархическая структура работ

- Управление качеством проекта. Ключевые инструменты: причинно-следственная диаграмма (диаграмма Ишикавы); блок-схема; контрольный листок (чек-лист); контрольная карта; гистограмма; диаграмма Парето; диаграмма разбрасывания

- Управление сроками. Составление сетевой диаграммы — Уточнение ресурсов — Определение продолжительности работы

Практикум «Построение Схемы реализации девелоперского проекта»

День 4

Управление эффективностью девелоперского проекта

Организационная структура строительного проекта

- Структура матричная или функциональная. Проблемные ситуации. Матрица взаимодействия команды строительного проекта

- Влияние организационной структуры на успешность реализации строительного проекта. Как использовать преимущества структуры организации для эффективного управления проектом

Операционный менеджмент в строительстве

- Управление заинтересованными сторонами на всех этапах жизненного цикл проекта
- Виды договоров в строительстве и их особенности. Ошибки при ведении договорной работы
- Стандарты управления проектами. Описание, сравнительный анализ российских и зарубежных стандартов. Преимущества и недостатки
- Разработка корпоративного стандарта управления проектами

Руководитель строительного проекта

- Полномочия и ответственность. Профессиональные и личностные качества
- Факторы управленческой эффективности руководителя проекта

Управление рисками девелоперских проектов

- Идентификация рисков строительных проектов. Методы качественного и количественного методов анализа рисков
- Составление карты рисков девелоперского проекта

Календарное планирование строительного проекта

- Основные принципы и задачи планирования проекта. Многоуровневая система планирования строительного проекта на разных фазах жизненного цикла

- Иерархическая структура строительного проекта. Определение уровней детализации и сценарии разработки календарных графиков. Контрольные точки строительного проекта

- Разработка календарных графиков строительства. Оптимизационные задачи календарного планирования. Виды календарных графиков

- Календарно-сетевое планирование. Метод критического пути, как способ пошагового управления проектами

Контроль стоимости (затрат) проекта на основе постоянной оценки фактических затрат

- Сравнение фактических затрат с ранее запланированными в бюджете и выработка мероприятий корректирующего и предупреждающего характера

- Применение метода освоенного объема при оценка фактической стоимости выполненных работ и затраченных ресурсов

Основные способы повышения экономической эффективности инвестиционно-строительных проектов

- Взаимосвязь проектного решения и стоимости инвестиционного проекта: выбор наиболее эффективного проектного решения

- Сокращение накладных расходов подрядной организации

- Разработка внутрифирменных единичных расценок на основе ресурсного метода
- Повышение уровня защищенности от заключения договоров с несостоятельными компаниями
- Снижение стоимости привлекаемых финансовых ресурсов

Практикумы:

- Кейс «Корпоративный регламент управления проектами»
- Кейс «Составление карты рисков (групповая работа)»
- Кейс «Разбор метода освоенного объема на примере»