Moscow Business School

Руководитель девелоперского проекта

Формат обучения: Очно | Онлайн

Срок обучения: 4 дня

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

Дата начала: 08.02.2027

Место проведения: Ленинский проспект, д. 38А, город Москва

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

Moscow Business School

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

- Принципы формирования цен в строительстве
- Расчет сметной, плановой и фактической себестоимости проекта
- План-фактный анализ бюджета проекта и основные направления контроля
- Анализ целесообразности расходов и затрат на проведение работ по строительному проекту
- Подтверждение, анализ, оценка расходов в строительстве и управление затратами
- 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

Moscow Business School

Девелопмент — качественное преобразование недвижимости

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»