

Программа учебной дисциплины «Бизнес-планирование городских проектов (девелопмент)»

Утверждена

Академическим руководителем ООП

«30» мая 2018 г.

Автор	Копылова О.В.
Число кредитов	5
Контактная работа (час.)	40
Самостоятельная работа (час.)	150
Курс	1 курс
Формат изучения дисциплины	Без использования онлайн курса

I. ЦЕЛЬ, РЕЗУЛЬТАТЫ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ И ПРЕРЕКВИЗИТЫ

Целями освоения дисциплины «Бизнес-планирование городских проектов (девелопмент)» являются:

- изучение базовых принципов ведения проектной деятельности в условиях городских поселений;
- ознакомление с фундаментальными процессами, формирующими современный рынок недвижимости в России и за рубежом;
- приобретение опыта оценки риска различных решений в инвестировании, строительстве и управлении недвижимостью;
- знакомство с ведущими специалистами рынка, анализ деятельности инвестиционно-девелоперских компаний и разбор наиболее ярких проектов.

В результате освоения дисциплины студент должен:

Знать и понимать:

- современный рынок недвижимости, его основные игроки, их роли и задачи;
- типологию объектов рынка недвижимости, различия в подходах оценки готовых и строящихся объектов различных типов, основные критерии и показатели; оценка обоснованности инвестиций в девелопмент различных типов недвижимости в зависимости от локации, рыночной ситуации;
- структуру финансирования девелоперских проектов, основные инструменты;
- использование долгового финансирования, базовые принципы, структура кредитных договоров, влияние на девелоперские проекты;
- финансовую модель как основной инструмент оценки рискованности проекта/инвестиции и его доходности, ее структуру;
- особенности моделирования на различных рынках, для различных типов недвижимости, влияние структуры финансирования;
- тенденции на глобальных рынках недвижимости, перспективы развития новых инструментов рынка недвижимости в России, их потенциальное воздействие на его структуру.

Уметь:

- идентифицировать основные категории недвижимости по типу и классу и определять наилучшее использование земельных участков в привязке к различным типам недвижимости; подходы к оценке риска инвестирования в объекты недвижимости, проекты в области недвижимости;
- формировать план-график работ девелоперского проекта;
- сравнивать и обосновывать показатели доходности различных проектов;

Владеть:

- навыками критического анализа различных типов и классов недвижимости в привязке к заданным локациям;
- методологией инвестиционного анализа (качественного и количественного);
- методологией оценки проектов девелопмента.

Изучение данной дисциплины базируется на следующих дисциплинах:

- Методы пространственного анализа;
- Экономика города;
- Правовое регулирование в городском планировании и управлении;
- Демографические вопросы развития городов

Основные положения дисциплины должны быть использованы в дальнейшем при изучении следующих дисциплин:

- Территориальное планирование и проектирование (1 и 2 год обучения);
- Теория и практика разрешения противоречий в городском планировании

Для освоения учебной дисциплины студенты должны владеть следующими знаниями и компетенциями:

- владеть понятийным аппаратом экономической теории и основными теоретическими подходами к изучению экономических процессов;
- уметь анализировать основные законы и взаимосвязи экономического развития страны, отдельного региона и города;
- знать основные принципы функционирования экономических субъектов;
- знать основные теории пространственной организации городов и формирования городской среды;
- владеть методами выявления пространственной структуры и исследования среды сложившихся городов;
- уметь анализировать основные взаимосвязи элементов города, определяющие качество городской среды и жизни в современном городе;
- знать экономические факторы развития городов и основные функции города;
- понимать основные модели роста и развития городов и городских систем;
- разбираться в отечественных и зарубежных тенденциях развития городов;
- понимать закономерности функционирования отдельных подсистем городской экономики;
- знать демографические процессы, характерные для городов, и факторы, определяющие их формирование;
- уметь анализировать планировочные решения на основе применения современных прототипов пространственной организации планировочной структуры городов; оценивать параметры и свойства планировочных элементов современного города;

- знать цели и задачи территориального планирования и планировки территории, состав и содержание документов и документации градостроительного проектирования, их связь с архитектурным проектированием, строительством и реконструкцией объектов;

II. СОДЕРЖАНИЕ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ

Тема 1. Рынок недвижимости, его современное состояние

Этапы эволюции рынка недвижимости, его текущее состояние и структура, различия между странами. Недвижимость как актив. Особенности становления рынка недвижимости России, его текущее состояние. Сегменты рынка недвижимости, причины их выделения, особенности формирования спроса и предложения.

Тема 2. Статистика рынка недвижимости

Основные показатели, используемые для описания состояния рынка различных сегментов недвижимости (ставки аренды, стоимость метра, показатель вакантности площадей). Базовые взаимосвязи между этими показателями, динамика изменения во времени. Использование данных показателей для предварительной оценки девелоперского проекта/инвестиции в недвижимость.

Тема 3. Классификация рынка недвижимости

Типизация объектов недвижимости, особенности классификации для каждого из сегментов: жилая, офисная, торговая и складская недвижимость. Гостиницы и апартаменты.

Тема 4. Риски

Риски, обусловленные низким качеством проектов: для собственников активов, для арендаторов, для инвесторов. Классификация рисков. Управление рисками. Влияние различных участников на структуру рынка, основные понятия и профессиональный «лексикон» рынка в целом. Знаковые события на рынке недвижимости России за последний год.

Тема 5. Девелопмент и строительство

Типы профессиональных участников на рынке. Строительный цикл и формирование СМР и себестоимости проекта. Различия в основных показателях рынка недвижимости между сегментами и странами, закрепляются основные взаимосвязи между показателями, факторы, влияющие на значение этих показателей для различных рынков. Междисциплинарная взаимосвязь девелопмента и прочих сфер деятельности (например, полученного профессионального образования) в области урбанистики.

Тема 6. Промышленный девелопмент и редевелопмент промышленных территорий

Освоение застроенных территорий, редевелопмент и ревитализация. Особенности процесса смены функционала территорий.

Тема 7. Подходы в оценке

Инструментарий и идеология финансового моделирования, место финансового моделирования в инвестиционном анализе, взаимосвязь с бухгалтерским учетом.

Тема 8. Сравнительный и затратный подход

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке. Затраты, необходимые для

создания объекта недвижимости в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств.

Тема 9. Доходный подход

Как в стоимость недвижимости преобразуется чистый доход. Понятия валового и чистого дохода, Triple net и gross ставки. Орех и коммунальные платежи. Оценка стоимости различных знаковых проектов недвижимости, исходя из данных консалтинговых агентств, материалов, подготовленных преподавателем. Формирование доходной части объектов недвижимости и ее трансформация в стоимость объекта. Оценка доходности, на которую может рассчитывать инвестор при различных предпосылках об условиях долгового финансирования.

Тема 10. Метод дисконтирования

Доходный подход в оценке недвижимости методом прямой капитализации и методом дисконтированных потоков. Структура типичной финансовой модели и инструментарий, используемый для целей финансового моделирования. Техника моделирования.

Тема 11. Финансовое моделирование

Финансовое моделирование проектов жилой недвижимости. Подходы к оценке коммерческого успеха. Структура модели, типичные предпосылки, используемые для моделирования и оценки рисков. Финансовое моделирование проектов различных сегментов недвижимости

Тема 12. Эффективность инвестиций

Показатели эффективности инвестиций. Актуальные тенденции в развитии рынка России. Влияние макроэкономических процессов на рынки недвижимости различных сегментов. Финансирование девелопмента.

Тема 13. Финансирование девелоперских проектов

Типы и структура банковского финансирования. Актуальные проблемы поиска финансирования девелоперских проектов, типы финансирования и варианты выхода девелопера из проектов.

Итоговый проект:

В ходе данного аналитическо-поискового задания студенты делятся на 4 группы: офисная недвижимость, торговая недвижимость, складская недвижимость, жилая недвижимость. Задача студентов – сбор информации об основных параметрах, характеризующих различные сегменты недвижимости, выбор гипотетического земельного участка для наилучшей реализации проекта заданных параметров по каждому сегменту.

III. ОЦЕНИВАНИЕ

Все оценки выставляются по 10-ти балльной шкале следующим образом:

- 10 – блестяще
- 9 – отлично
- 8 – почти отлично
- 7 – очень хорошо

- 6 – хорошо
- 5 – весьма удовлетворительно
- 4 – удовлетворительно
- 3 – плохо
- 2 – очень плохо
- 1 – неудовлетворительно

Контроль знаний студентов осуществляется в следующих формах:

Текущий контроль ($O_{\text{накопленная}}$):

Накопленная оценка за текущий контроль складывается из результатов активности работы студентов на лекциях и семинарских занятиях ($O_{\text{активность}}$), и защиты презентации №1 ($O_{\text{презентация 1}}$) и текущей работы по проекту $O_{\text{проект 1}}$ его предзащиты до итогового контроля.

$$O_{\text{накопленная}} = O_{\text{акт}} * W_{\text{активность}} (0,1) + O_{\text{презентация 1}} * W_{\text{презентация 1}} (0,25) + O_{\text{проект 1}} * W_{\text{проект 1}} (0,65)$$

(должна округляться до целого перед подстановкой в формулу итоговой оценки)

$O_{\text{активность}}$ – результирующая оценка по 10-ти балльной шкале за работу на семинарских и практических занятиях. Преподаватель оценивает активность студентов в деловых играх, дискуссиях, правильность решения задач на семинаре, выступления на семинарах с докладом, посещаемость занятий и т.д. Оценки за активность на семинарских и практических занятиях преподаватель выставляет в рабочую ведомость и учитывает при определении итоговой оценки работы студента.

$O_{\text{презентация 1}}$ – оценка по 10-ти балльной шкале за промежуточную презентацию в конце первой половины курса

$O_{\text{проект 1}}$ – оценка по 10-ти балльной шкале за предзащиту в конце второй половины курса

Результирующая оценка ($O_{\text{рез}}$):

$O_{\text{рез}}$ – формируется исходя из накопленной оценки за текущий контроль $O_{\text{накопленная}}$, и итогов защиты проекта ($O_{\text{проект итог}}$).

$O_{\text{проект итог}}$ – оценка складывается по 10-ти балльной шкале за финальную защиту проекта в конце курса

Расчет результирующей оценки:

$$O_{\text{рез}} = 0,75 * O_{\text{накопленная}} + 0,25 * O_{\text{проект итог}}$$

Округление оценок

Способ округления оценок $O_{\text{накопленная}}$ и $O_{\text{результир.}}$: арифметический, до ближайшего целого значения (до 0,5 баллов оценка округляется в меньшую сторону, после 0,5 включительно – в большую). **Однако результирующая оценка 3 балла не округляется до 4-х.** Например, если она составляет 3,9 балла, это означает, что студент не перешел рубеж,

необходимый для получения удовлетворительной оценки, и ему выставляется неудовлетворительная отметка «3» по десятибалльной шкале.

Остальные оценки в расчетных формулах используются без округления.

IV. ПРИМЕРЫ ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

Примерная тематика проектов

1. Оценка инвестиционной привлекательности различных земельных участков в зависимости от типа недвижимости потенциальной застройки: жилая, офисная, торговая, складская
2. Техничко-экономическое обоснование потенциальных проектов по гипотетическим земельным участкам.
3. Разработка концепции застройки потенциальных земельных участков.
4. Финансовый анализ предложенных концепций застройки.

V. РЕСУРСЫ

5.1. Основная литература

1. Грязнова, А. Г. Оценка недвижимости: учебник для вузов / А. Г. Грязнова, М. А. Федотова, Н. В. Агуреев, и др.; Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2004. – 493 с. - ISBN 5-279-02270-5
2. Nadler C., Breuer W., Kramer (ed), Real Estate Finance / Gabler Verlag, 2012. – 137 с. – ISBN 978-3-8349-3449-9, 978-3-8349-3864-0.
<https://link.springer.com/book/10.1007%2F978-3-8349-3864-0>

5.2. Дополнительная литература

1. Мазур, И. И. Управление проектами: учеб. пособие / И. И. Мазур, В. Д. Шапиро, Н. Г. Ольдерогге; Под общ. ред. И. И. Мазура. – 3-е изд. – М.: ОМЕГА-Л, 2005. – 664 с. – (Сер. «Современное бизнес - образование»). - 206 экз. уч.ф. Кирп. - ISBN 5-9811975-2-8.
2. Adams D., Tiesdell S., Urban Design in the Real Estate Development Process / John Wiley & Sons Incorporated, 2011. ISBN 978-1-4051-9219-4, 978-1-283-40742-7, 978-1-4443-4115-7, 978-1-4443-4116-4, 978-1-4443-4118-8.
<https://ebookcentral.proquest.com/lib/hselibrary-ebooks/detail.action?docID=697776>
3. Nelson A., Flipsen (ed), Foundations of Real Estate Development Financing: A Guide to Public-Private Partnerships / Island Press, 2014. ISBN 978-1-59726-468-6, 978-1-61091-561-8, 978-1-61091-562-5, 978-1-61091-563-2.
<https://link.springer.com/book/10.5822%2F978-1-61091-563-2>

5.3. Программное обеспечение

№ п/п	Наименование	Условия доступа
1.	<i>Microsoft Windows 7 Professional RUS</i>	<i>Из внутренней сети университета (договор)</i>
2.	<i>Microsoft Office Professional Plus 2010</i>	<i>Из внутренней сети университета (договор)</i>

5.4. Профессиональные базы данных, информационные справочные системы, интернет-ресурсы (электронные образовательные ресурсы)

№ п/п	Наименование	Условия доступа
<i>Профессиональные базы данных, информационно-справочные системы</i>		
1.	https://ebookcentral.proquest.com/lib/hselibrary-ebooks/	Из сети ВШЭ
<i>Интернет-ресурсы (электронные образовательные ресурсы)</i>		
1.	https://www.cre.ru/	Свободный доступ
2.	http://www.joneslanglasalle.ru/Russia/RU-RU/Pages/Research.aspx	Свободный доступ
3.	http://www.colliers.ru	Свободный доступ
4.	http://www.cushwake.com/cwglobal/jsp/localHome.jsp?Country=1900180&Language=RU	Свободный доступ
5.	http://www.cbre.ru	Свободный доступ
6.	http://www.knightfrank.ru	Свободный доступ
7.	http://www.blackwood.ru	Свободный доступ
8.	http://www.miel.ru	Свободный доступ

5.5. Материально-техническое обеспечение дисциплины

Учебные аудитории для лекционных занятий по дисциплине обеспечивают использование и демонстрацию тематических иллюстраций, соответствующих программе дисциплины в составе:

- ПЭВМ с доступом в Интернет (операционная система, офисные программы, антивирусные программы);
- мультимедийный проектор с дистанционным управлением.

Учебные аудитории для самостоятельных занятий по дисциплине оснащены ПЭВМ с возможностью подключения к сети Интернет и доступом к электронной информационно-образовательной среде НИУ ВШЭ.