

Программа учебной дисциплины «Основы девелопмента»

Утверждена
Академическим руководителем
ОП «Городское планирование»
«19» августа 2019 г.

Разработчик	Копылова О.В., старший преподаватель Высшей школы урбанистики имени А.А. Высоковского факультета городского и регионального развития НИУ ВШЭ
Число кредитов	5
Контактная работа (час.)	76
Самостоятельная работа (час.)	114
Курс, Образовательная программа	5 курс, ОП «Городское планирование»
Формат изучения дисциплины	Без использования онлайн курса

1. Цель, результаты освоения дисциплины и пререквизиты

К целям освоения дисциплины «Основы девелопмента» можно отнести:

- 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 рисков 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;
- подходы к оценке 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;
- 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;
- навыками оценки риска инвестирования в объекты недвижимости, проекты в области недвижимости;
- методологией инвестиционного анализа (качественного и количественного);
- методологией оценки проектов девелопмента.

Изучение данной дисциплины базируется на следующих дисциплинах:

- Методы пространственного анализа;
- Экономика;
- Правовое регулирование градостроительной деятельности;
- Экономика города;
- Градостроительное проектирование и морфология городских пространств
- Математика и статистика;
- Менеджмент;
- Научно-исследовательский семинар "Оценка социально-экономических эффектов проектов городского развития";
- Право;

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

- Территориальное планирование и проектирование на основе исследования пространственной структуры города (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;

2. Содержание учебной дисциплины

Тема (раздел дисциплины)	Объем в часах	Планируемые результаты обучения (ПРО), подлежащие контролю	Формы контроля		
			ЛК	СМ	онл/cр
Тема 1. Рынок недвижимости, его современное состояние	8	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Знаком с основными этапами эволюции рынка недвижимости. ▪ Способен охарактеризовать его текущее состояние и структуру. ▪ Понимает особенности формирования спроса и предложения на рынке недвижимости. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Работа на семинарах. ▪ Экзамен. ▪ Итоговый проект. 		
	2				
	10				
Тема 2. Статистика рынка недвижимости	8	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Способен описать состояния рынка различных сегментов недвижимости, выявить взаимосвязи и проследить динамику. ▪ Использует инструментарий работы с статистическими показателями для предварительной оценки инвестиций в недвижимость. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Работа на семинарах. ▪ Экзамен. ▪ Итоговый проект 		
	2				
	10				
Тема 3. Классификация рынка недвижимости	4	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Оперирует терминологическим аппаратом рынка недвижимости. ▪ Описывает типологию объектов недвижимости, понимает особенности классификации каждого из сегментов. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Работа на семинарах. ▪ Экзамен. ▪ Итоговый проект 		
	2				
	10				
Тема 4. Риски	4	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Оперирует терминологическим 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Работа на семинарах. ▪ Экзамен. 		
	2				

	10	<ul style="list-style-type: none"> ▪ аппаратом сферы риск-менеджмента. ▪ Владеет подходами к классификации и управлению рисками. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Итоговый проект
Тема 5. Девелопмент и строительство	4 0 10	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Имеет представление о строительном цикле, структуре строительно-монтажных работ и себестоимости проекта. ▪ Оперирует отраслевым терминологическим аппаратом. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Работа на семинарах. ▪ Экзамен. ▪ Итоговый проект
Тема 6. Промышленный девелопмент и редевелопмент промышленных территорий	4 0 10	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Владеет подходами к развитию застроенных территорий. ▪ Понимает особенности процесса смены функционального назначения территорий. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Работа на семинарах. ▪ Экзамен. ▪ Итоговый проект
Тема 7. Подходы в оценке	4 2 10	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Оперирует терминологическим аппаратом сферы оценки. ▪ Владеет инструментарием финансового моделирования, ▪ Определяет место финансового моделирования в инвестиционном анализе, его взаимосвязь с бухгалтерским учетом. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Работа на семинарах. ▪ Экзамен. ▪ Итоговый проект
Тема 8. Сравнительный и затратный подход	4 0 10	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Владеет методологией и инструментарием сравнительного и затратного подхода к оценке. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Работа на семинарах. ▪ Экзамен. ▪ Итоговый проект
Тема 9. Доходный подход и метод дисконтирования	6 0 10	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Определяет структуру доходов и расходов различных категорий объектов недвижимости. ▪ Оперирует терминологическим аппаратом в сфере дисконтирования денежных потоков. ▪ Владеет методологией и инструментарием доходного подхода к оценке (методом прямой капитализации и методом дисконтированных потоков). 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Работа на семинарах. ▪ Экзамен. ▪ Итоговый проект.
Тема 10. Финансовое моделирование	4 0	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Оперирует терминологическим 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Работа на семинарах. ▪ Экзамен.

	10	<ul style="list-style-type: none"> ▪ аппаратом финансового моделирования. ▪ Понимает структуру типичной финансовой модели и типичные предпосылки, используемые для моделирования и оценки рисков. ▪ Обладает навыками финансового моделирования различных сегментов недвижимости. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Итоговый проект
Тема 11. Эффективность инвестиций	8 2 10	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Оперирует терминологическим аппаратом с сфере оценки эффективности инвестиций. ▪ Владеет инструментарием оценки эффективности девелоперских проектов. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Работа на семинарах. ▪ Экзамен. ▪ Итоговый проект
Тема 12. Финансирование девелоперских проектов	4 2 4	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Знает об источниках финансирования проектов, их особенностях, структуре капитала. ▪ Владеет инструментарием оценки стоимости собственного / заемного капитала. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Работа на семинарах. ▪ Экзамен. ▪ Итоговый проект
Часов по видам учебных занятий:	62 14 114		
Итого часов:	190		

Содержание разделов 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 показатели, 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

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

Тема 5. Девелопмент и строительство

Типы профессиональных участников на рынке. Строительный цикл. Формирование строительно-монтажных работ и себестоимости проекта. Различия в структуре капитальных затрат между сегментами недвижимости, закрепляются основные взаимосвязи между показателями, факторы, влияющие на значение этих. 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. Характеристика идеологии и подходов к оценке объектов капитального строительства, инвестиционных проектов.

Тема 8. Сравнительный и затратный подход

Характеристика сравнительного подхода. Методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке. Характеристика затратного подхода. 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. Операционные расходы: орех и коммунальные платежи. Оценка стоимости различных знаковых проектов недвижимости, исходя из данных консалтинговых агентств, материалов, подготовленных преподавателем. Формирование доходной части объектов разных типов недвижимости и ее трансформация в стоимость объекта. Оценка доходности, на которую может рассчитывать инвестор при различных предпосылках об условиях долгового финансирования. Доходный подход в оценке недвижимости методом прямой капитализации и методом дисконтированных потоков.

Тема 10. Финансовое моделирование

Финансовое моделирование проектов различных сегментов недвижимости. Подходы к оценке коммерческого успеха. Структура типичной финансовой модели и инструментарий, используемый для целей финансового моделирования. Техника моделирования. Типичные предпосылки, используемые для моделирования и оценки рисков.

Тема 11. Эффективность инвестиций

Ключевые инвестиционные показатели. Показатели эффективности инвестиций. Финансирование девелопмента. Чистая приведенная стоимость (NPV). Внутренняя норма доходности (IRR).

Тема 12. Финансирование девелоперских проектов

Типы и структура финансирования. Актуальные проблемы поиска финансирования девелоперских проектов, типы финансирования и варианты выхода девелопера из проектов. Оценка стоимости собственного / заемного капитала.

3. Оценивание

Промежуточный контроль знаний и навыков студентов осуществляется преподавателями в ходе оценки аудиторной работы обучающихся, итогового проекта, промежуточного тестирования, контрольной работы.

Итоговый контроль знаний и навыков студентов осуществляется в ходе экзамена.

Все оценки формируются по 10-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

Способ округления оценок – арифметический, за исключением промежутка (0, 4), то есть оценка «3,9» округляется до «3».

Автоматы по дисциплине не предусмотрены.

Блокирующие элементы не предусмотрены.

№	Элементы контроля	Вес	Замечания
	Текущий контроль (сумма по пп. 1-5)	0,7	
1.	Итоговый проект	0,5	Неучастие в проекте при наличии уважительной причины может быть компенсировано дополнительным вопросом на экзамене
2.	Аудиторная работа	0,2	Пересдача не предусмотрена, см. пояснение*
	Экзамен (итоговый контроль)	0,3	
	Результирующая оценка	1,0	

*Пояснение. Для элемента контроля «аудиторная работа» не предусмотрена возможность повторной сдачи и/или пересдачи, так как «аудиторная работа» включает в себя участие в дискуссиях на семинарах, решение задач, кейсов, групповых проектах.

Контроль знаний студентов осуществляется в следующих формах:

Текущий контроль (O_{накопленная}):

Накопленная оценка за текущий контроль складывается из результатов активности работы студентов на лекциях и семинарских занятиях (O_{активность}) и защиты проекта (O_{проект}).

$$O_{\text{накопленная}} = O_{\text{акт}} * W_{\text{активность}} (0,2) + O_{\text{проект}} I * W_{\text{проект}} (0,5)$$

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

O_{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_{проект} – оценка по 10-ти балльной шкале за предзащиту в конце второй половины курса

Результирующая оценка (O_{рез}):

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

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

Расчет результирующей оценки:

$$O_{\text{рез}} = O_{\text{накопленная}} + 0,3 * O_{\text{экзамен}}$$

(накопленная с учетом весового коэффициента, рассчитанного на предыдущем этапе)

Округление оценок

Способ округления оценок O_{накопленная} и O_{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.

Оценка за экзамен и результирующая оценка по учебной дисциплине выставляются преподавателем в рабочую и экзаменационную ведомости. В диплом ставится результирующая оценка по учебной дисциплине.

4. Примеры оценочных средств

1.1. Итоговый проект:

В ходе данного аналитико-поискового задания студенты делятся на 4 группы, каждая из которых специализируется на одном из типов недвижимости:

- офисная недвижимость,
- торговая недвижимость,
- складская недвижимость,
- жилая недвижимость.

Задачи студентов:

- собрать информацию об основных параметрах, характеризующих различные сегменты недвижимости;
- выбрать гипотетический земельный участок для наилучшей реализации проекта в зависимости от типа недвижимости потенциальной застройки;
- разработать концепции застройки потенциальных земельных участков;
- технико-экономическое обоснование потенциальных проектов по гипотетическим земельным участкам;
- подготовить финансовую модель инвестиционного проекта;
- оценить проект посредством ключевых показателей эффективности.

1.2. Вопросы для оценки качества освоения дисциплины

1. Этапы эволюции рынка недвижимости.
2. Особенности становления рынка недвижимости России, его текущее состояние.
3. Сегменты рынка недвижимости, принципы их выделения.
4. Особенности формирования спроса и предложения на рынке недвижимости.
5. Основные показатели, используемые для описания состояния рынка различных сегментов недвижимости, ключевые взаимосвязи.
6. Типология объектов недвижимости, основные сегменты.
7. Классификация объектов сегмента жилой недвижимости.
8. Классификация объектов сегмента торговой недвижимости.
9. Классификация объектов сегмента складской недвижимости.
10. Классификация объектов сегмента офисной недвижимости.
11. Влияние макроэкономических процессов на рынки недвижимости различных сегментов.
12. Риски и их классификация.
13. Управление рисками.
14. Типы профессиональных участников на рынке.
15. Строительный цикл.
16. Формирование строительно-монтажных работ и себестоимости проекта.
17. Освоение застроенных территорий, редевелопмент и ревитализация.
18. Инструментарий и идеология финансового моделирования, место финансового моделирования в инвестиционном анализе, взаимосвязь с бухгалтерским учетом.
19. Подходов к оценке объектов капитального строительства / инвестиционных проектов.
20. Сравнительный подход к оценке.
21. Затратный подход к оценке.
22. Доходный подход к оценке.
23. Понятия валового и чистого дохода.
24. Структура операционных расходов.
25. Метод прямой капитализации.

26. Метод дисконтированных потоков.
27. Структура типичной финансовой модели и инструментарий, используемый для целей финансового моделирования.
28. Типичные предпосылки, используемые для моделирования и оценки рисков.
29. Структура капитала, стоимость капитала.
30. Ключевые инвестиционные показатели. Показатели эффективности инвестиций.
31. Чистая приведенная стоимость (NPV).
32. Внутренняя норма доходности (IRR).
33. Варианты выхода девелопера из проектов.

5. Ресурсы

5.1. Рекомендуемая основная литература

1. Котляров, М. А. Основы девелопмента недвижимости : монография / М. А. Котляров. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2019. — 160 с. — (Актуальные монографии). — ISBN 978-5-534-09200-4. — Текст : электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <https://www.biblio-online.ru/bcode/441166>
2. Nadler C., Breuer W., Kramer (ed), Real Estate Finance / Gabler Verlang, 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. Рекомендуемая дополнительная литература

1. 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>
2. 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 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/	<i>Из сети ВШЭ</i>
2.	https://link.springer.com/book	<i>Из сети ВШЭ</i>
3.	https://www.biblio-online.ru/	<i>Из сети ВШЭ</i>

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.

6. Особенности организации обучения для лиц с ограниченными возможностями здоровья и инвалидов

В случае необходимости, обучающимся из числа лиц с ограниченными возможностями здоровья (по заявлению обучающегося) а для инвалидов также в соответствии с индивидуальной программой реабилитации инвалида, могут предлагаться следующие варианты восприятия учебной информации с учетом их индивидуальных психофизических особенностей, в том числе с применением электронного обучения и дистанционных технологий:

- 6.1. *для лиц с нарушениями зрения*: в печатной форме увеличенным шрифтом; в форме электронного документа; в форме аудиофайла (перевод учебных материалов в аудиоформат); в печатной форме на языке Брайля; индивидуальные консультации с привлечением тифлосурдопереводчика; индивидуальные задания и консультации.
- 6.2. *для лиц с нарушениями слуха*: в печатной форме; в форме электронного документа; видеоматериалы с субтитрами; индивидуальные консультации с привлечением сурдопереводчика; индивидуальные задания и консультации.
- 6.3. *для лиц с нарушениями опорно-двигательного аппарата*: в печатной форме; в форме электронного документа; в форме аудиофайла; индивидуальные задания и консультации.