**Авторская программа**

**«АНАлиз рынка недвижимости для профессионалов»**

**Семинар для инвестиционных аналитиков**

**«Девелопмент недвижимости (Инвестиционный анализ и проектный консалтинг)»**

Целевая аудитория: девелоперские компании, компании по управлению недвижимостью, их аналитики и маркетологи, аналитические консалтинговые компании, риэлторские и оценочные компании, занимающиеся консалтингом инвестиционных проектов, научные сотрудники НИИ и ВУЗов экономического профиля, аспиранты и студенты, обучающиеся по направлениям «Экономика и управление недвижимостью», «Менеджмент», представители СМИ, интересующиеся проблематикой рынка недвижимости.

На семинаре, наряду с лекциями, будут предложены ряд практических примеров консалтинговых отчетов по разработке и обоснованию концепций застройки территории, выполненных за последние 15 лет.

Обучение по данной программе позволяет аналитику претендовать на получение звания «Сертифицированный аналитик-эксперт рынка недвижимости (САЭРН)» в Общероссийской системе сертификации «Деловой России».

**1. Понятие девелопмента и внешняя среда девелоперской дятельности**

**1.1. Девелопмент как вид деятельности на рынке недвижимости**1.1.1. Основные термины и определения

1.1.2. Стадии и фазы развития девелоперского проекта

1.1.3. Терминология инвестиций (инвестиции, затраты, выручка, доход, прибыль, доходность, рентабельность)

**1.2. Правовая среда девелоперской деятельности в РФ**

1.2.1. Конституция и Гражданский кодекс РФ

1.2.2. Земельный кодекс РФ

1.2.3. Градостроительный кодекс РФ

1.2.4. Подзаконные и нормативные акты федерального и регионального уровней

1.2.5. Особенности правовой среды девелопмента в условиях транзитивной экономики России

**1.3. Рынок недвижимости как среда для девелопмента**

1.3.1. Рынок недвижимости: определение, структура, функции

1.3.2. Типология объектов недвижимости

1.3.3. Декомпозиция процессов девелопмента недвижимости

1.3.4. Сегментация рынка по видам объектов и операций

1.3.5. Профессиональные участники девелопмента

**1.4. Цикличность рынка недвижимости и девелопмента**

1.4.1. Рынок недвижимости и девелоперский проект как кибернетическая система

1.4.2. Циклы рынка недвижимости и девелопмента

**1.5. Основы системного подхода к анализу и синтезу инвестиционного (инвестиционно-строительного) проекта**

1.5.1. Понятие концепции НЭИ в инвестиционно-строительном проекте. Общая схема анализа НЭИ

1.5.2. Комплексный алгоритм инвестиционного анализа территории, рынка, участка, проекта на стадии инициации

**2. Первый цикл инвестиционного анализа**

**2.1. Стратегический и оперативный анализ реализуемости местоположения и определение целесообразности входа девелопера на рынок (этапы 1, 2, 5)**

2.1.1. Описание района, города как среды для развития рынка недвижимости

2.1.2. Ключевые понятия инвестиционного анализа территории и рынка

2.1.3. Описание и анализ земельного участка

2.1.4. Формирование инвестиционного замысла (идеи) проекта и проверка на юридические и физические ограничения

2.1.5. Показатели города и рынка, необходимые для рейтинговой оценки привлекательности городов для девелопмента

**2.2. Предварительный анализ реализуемости площадей в различных сегментах рынка (этап 3)**

2.2.1. Содержание общего (универсального) анализа рынка недвижимости

2.2.2. Мониторинг рынка

2.2.3. Методика определения текущего объема спроса

2.2.4. Методика определения разрывов (дефицитности) рынка жилья по классам качества

2.2.5. Предварительная оценка рыночной реализуемости площадей

**2.3. Предварительная оценка финансовой реализуемости девелопмента (этап 4)**

2.3.1. Предварительная оценка доходности различных сегментов рынка

2.3.2. Детализация методики оценки доходности инвестиций в девелопмент в зависимости от источников исходных данных

2.3.3. Предварительный отбор целесообразных вариантов концепции проекта

**3. Второй цикл инвестиционного анализа**

**3.1. Анализ объектов-конкурентов и предпочтений потребителей (этапы 6-7)**

3.1.1. Анализ объектов-конкурентов

* + 1. Анализ предпочтений потребителей и составление портрета целевого потребителя
		2. Составление портрета целевого потребителя

**3.2. Прогноз объемов спроса, строительства, ввода, предложения, поглощения и динамики цен (этап 8)**

3.2.1. Методики прогнозирования динамики цен

3.2.2. Методики прогнозирования объемов спроса

3.2.3. Методика комплексного прогнозирования развития локального рынка жилой недвижимости

3.2.4. Отбор вариантов замысла концепции с учетом результатов прогнозирования

**4. Третий цикл инвестиционного анализа**

**4.1. Концептуальное проектирование (этап 9)**

4.1.1. Содержание концепции застройки земельного участка и порядок ее разработки

4.1.2. Федеральные и региональные градостроительные нормативы

4.1.3. Разработка вариантов планировочного зонирования участка. Определение баланса территории.

4.1.4. Разработка вариантов концепции проекта. Расчет максимального выхода площадей.

4.1.5. Расчет технико-экономических показателей концепции.

4.1.6. Разработка рекомендаций относительно инфраструктуры района.

**4.2. Уточнение ценового прогноза на продукты проекта и разработка маркетинговых рекомендаций (этапы 10-11)**

4.2.1. Уточнение прогнозируемых ценовых показателей и объема поглощения продуктов проекта, определение суммарного дохода

4.2.2. Разработка маркетинговых рекомендаций

4.2.3. Источники и способы финансирования девелоперских проектов

4.2.4. Расчет затрат на девелоперский проект

**4.3. Прогноз экономической эффективности вариантов инвестиционного проекта с учетом неопределенности и рисков (этапы 12-13)**

4.3.1. Подготовка исходных данных для расчета экономической эффективности вариантов проекта

4.3.2. Показатели финансовой реализуемости и экономической эффективности проекта

4.3.3. Расчет показателей экономической эффективности проекта

4.3.4. Разработка технико-экономического обоснования проекта (ТЭО)

**5. Четвертый цикл инвестиционного анализа**

**5.1. Анализ неопределенности и рисков проекта (этап 14)**

5.1.1. Оценка показателей экономической эффективности проекта с учетом неопределенности

5.1.2. Анализ рисков проекта и выбор наиболее эффективного варианта

**5.2. Разработка бизнес-плана и задания на архитектурное проектирование (этапы 15-16)**

5.2.1. Разработка бизнес-плана проекта

5.2.2. Разработка задания на проектирование

**Г.М.Стерник, 16.06.2016.**