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

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 2

Маркетинг в недвижимости и концепция для девелопера

Специфические особенности маркетинга недвижимости

- Концептуальный подход девелопмента по типу недвижимости: девелопмент земли, жилых многоквартирных зданий, офисных зданий, промышленных зданий, зданий розничной торговли, редевелопмент территорий
- Разработка архитектурной идеи строительного проекта. Обзор Стандартов развития застроенных и свободных территорий. Стандарты формирования облика современных городов
- Современные принципы проектирования комплексной

застройки. Повышение качества городской среды и улучшения внешнего облика объектов капитального строительства
- Выход коммерческих площадей, расчет потребного количества объектов социальной инфраструктуры
- Актуальные вопросы девелопмента (создание индивидуального облика, проблемы охраны окружающей среды, потребность в свободном пространстве, перегруженность транспортного движения)
- Социальная ответственность (репутация девелопера, социальные цели)

Выбор и определение продукта девелопмента

- Грамотный start-up Проекта. Рождение идеи проекта, предварительная оценка. Как правильно подобрать участок для реализации проекта. Профессиональный подход к развитию земельных участков: оценка наилучшего использования земельного участка
- Методика градостроительного анализа участков для строительства. Источники информации для установления режима использования земельных участков и исходных данных для проектирования
- Принципы наиболее эффективной оценки инвестпроекта. Проведение проектного анализа. Факторы внешнего и внутреннего окружения
- Определение рыночных «ниш». Профессиональный мастер-план развития территории с расчетом технико-экономических показателей. Разработка маркетинговой концепции
- Секреты успешного маркетинга недвижимости. Маркетинговая стратегия для застройщика

Практикум: «Анализ инфраструктуры объектов недвижимости для определения наиболее эффективного использования з/участка»

День 3

Оценка эффективности девелоперского проекта

- Технико-экономическое обоснование строительного проекта. Рекомендации по составу и содержанию разделов обоснования инвестиций для проведения многофакторного экономического, финансового и коммерческого анализа инвестиционного проекта
- Экономико-финансовое моделирование проекта. Анализ инвестиционных возможностей, методы оценки эффективности инвестиций

Экономика девелоперского проекта

- Основные задачи экономики строительства. Сущность инвестиционного проекта
- Формирование бюджета проекта. Сколько это стоит? — основной вопрос инвестора
- Принципы формирования цен в строительстве

Основные способы расчета стоимости для формирования бюджета

- Виды бюджетов с возрастающей степенью точности:
    - Предварительный бюджет на этапе оценки эффективности проекта
    - Утвержденный бюджет на этапе старта проекта
    - Текущий бюджет на этапе инвестиционного цикла проекта
    - Фактический бюджет на этапе завершения работ по проекту
- Расчет стоимости на основе объектов-аналогов. Сборники укрупненных показателей стоимости:
    - Расчет стоимости объектов жилищного строительства
    - Расчет стоимости объектов инженерной инфраструктуры
    - Расчет стоимости благоустройства и дорожной инфраструктуры
    - Расчет стоимости строительства объектов социальной инфраструктуры
- Себестоимость строительства. Расчет сметной, плановой и фактической себестоимости по комплексам работ и проекту

в целом

План-фактный анализ бюджета проекта и основные направления контрол

- Анализ целесообразности расходов и затрат на проведение работ по строительному проекту. Подтверждение расходов в строительстве
- Инструменты для сравнительного анализа фактической и сметной стоимости работ, сравнение фактических и плановых расходов

Практикумы:

- Кейс «Пример расчета стоимости на основе объекта-аналога»
- Кейс «Калькуляция инвестзатрат проекта, оценка рентабельности строительного проекта»
- Кейс «Ресурсный метод оценки стоимости СМР»

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»