

Магистерская учебная программа:

«Управление корпоративной недвижимостью»

Уникальность учебной программы «Управление корпоративной недвижимостью» состоит в интеграции дисциплин технической и гуманитарной направленности, структура которых соответствует современным требованиям к специалистам на рынке управления недвижимостью. Целевое содержание дисциплин обеспечит выпускнику программы высокую конкурентоспособность и востребованность в профессиональной деятельности на рынке недвижимости.

Структура программы

В программе представлены основные разделы:

«Дисциплины направления» (1700 часов) включают:

- ▶ «Семинар по экономике (на иностранном языке)»,
- ▶ «Методы и организация финансирования инвестиций»,
- ▶ «Управленческая экономика»
- ▶ «Методы исследований в менеджменте»
- ▶ «Современный стратегический анализ»
- ▶ «Корпоративные финансы»,
- ▶ «Теория организации и организационное поведение»,
- ▶ «Экономический анализ и оценка недвижимой собственности»,
- ▶ «Экономическая оценка инвестиций»,
- ▶ «Управление доходностью недвижимой собственности».

«Специальные дисциплины по выбору» (500 часов) включают:

- ▶ «Управление проектами девелопмента» и «Управление изменениями и реинженеринг»,
- ▶ «Управление эксплуатацией недвижимости» и «Стратегический маркетинг»,
- ▶ «Технологии интегрированного управления» и «Компьютерные экономические системы».

«Научно-исследовательская работа» включает научно-исследовательскую работу в семестрах, научно-исследовательскую и научно-педагогическую практику и подготовку магистерской диссертации.

Содержание программы (профилирующие дисциплины)

Технологии интегрированного управления.

Экономические модели в управлении и оценке. Тенденции и проблемы в разработке и внедрении информационных технологий. Постановка задач компьютерного моделирования и методы программирования. Реализация информационных систем принятия решений при управлении объектами и при оценке активов и бизнеса.

Информационные системы и компьютерные технологии оценки недвижимости, технической инвентаризации недвижимости, управления корпоративной недвижимостью. Автоматизация технического, арендного и эксплуатационного учета. Особенности реализации систем оценки технических характеристик конструктивных элементов, зданий и сооружений. Автоматизация расчета стоимости ремонтных и регламентных работ, монтажа оборудования и систем на основании действующих норм и расценок, отраслевых и фирменных нормативов. Реализация системы принятия решений по управлению инфраструктурой предприятия. Автоматизация процессов планирования, организации и анализа результативности арендной деятельности. Информационно-аналитический комплекс управления корпоративной недвижимостью ValMaster™FM. CAD- и GIS- поддержка процессов управления. Основные характеристики корпоративных информационных систем классов CAFM, CMMS, EAM, ERP, MRP.

Экономическая оценка инвестиций.

Основы ценообразования инвестиций на рынке ценных бумаг. Традиционные и современные модели ценообразования на рынке инвестиций в недвижимость. Моделирование и анализ характеристик рыночных процессов в сфере недвижимости. Экономические характеристики и структура рынка инвестиций в недвижимость. Моделирование характеристик товара на основных сегментах рынка недвижимости. Принципы и методы количественного анализа характеристик рынка недвижимости. Характеристики использования корпоративной недвижимости. Оценка ценности инвестиций в недвижимость в условиях определенности. Прогнозирование денежных потоков. Критерии эффективности инвестиций на рынке недвижимости. Основы теории риска и неопределенности. Традиционные и современные методы учета риска. Функция полезности и система управления рисками. Особенности анализа и оценки инвестиционных проектов девелопмента.

Управление проектами девелопмента.

Концепция, цели, задачи и результаты управления проектами. Проектный цикл и методы управления проектами. Организационные структуры, администрирование и риски проектов. Функции управления проектами, детальное, сетевое и ресурсное планирование проекта. Определение стоимости, составление бюджета, определение источников и стратегии финансирования проекта. Мониторинг работ, измерение прогресса, анализ результатов, управление изменениями.

Разработка и предварительный этап проекта. Формирование инвестиционного замысла, преинвестиционные исследования, проектный анализ. Технико-экономическое обоснование строительства и разработка бизнес-плана. Маркетинг проекта. Позиционирование проекта в конкурентной среде. Уточнение целей и разработка маркетинговой стратегии проекта. План брокериджа.

Разработка проектно-сметной документации: объемно-компоновочные и объемно-планировочные решения, зонирование и организация циркуляции, рекреационные зоны, парковки, вертикальные коммуникации, освещение и дизайн, инженерное оборудование. Нормативное обеспечение проектирования. Экспертиза проектно-сметной и проектной документации. Экологическая экспертиза проектов. Функции менеджера проекта.

Подрядные торги и контракты. Разработка тендерной документации. Прием, обработка заявок и процедура торгов. Строительно-монтажные работы.

Состав и порядок строительных работ. Сроки и стоимость строительства.

Завершение строительства. Пуско-наладочные работы. Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Закрытие строительного контракта. Выход из проекта. Управление качеством и рисками.

Управление доходностью недвижимой собственности.

Корпоративная недвижимость как объект управления. Характеристики и варианты использования доходной недвижимости - производственной (операционной) и сдаваемой в аренду (коммерческой, инвестиционной). Уровни и функции управления недвижимостью. Стадии и этапы управления объектом инвестиционной недвижимости. Внутреннее (корпоративное) и внешнее (специализированной компанией) управление недвижимостью. Иерархия системы управления (объект, комплекс, портфель) и распределение функций по уровням управления. Субъекты системы управления: менеджеры, персонал, подрядчики, властные и надзорные органы. Службы системы управления – финансовая, юридическая, маркетинговая, управления персоналом. Формирование команды управления и работа с персоналом. Принципы и процедуры организации управления.

Нормативно-правовое и договорное обеспечение управления доходной недвижимостью. Стандарты профессиональной практики и Кодекс профессиональной этики управляющих. Договорное регулирование отношений в сфере управления недвижимостью. Практика разработки проектов договоров и приложений для избранного объекта.

Инвестиционные и трастовые циклы в пределах жизненного цикла объекта недвижимости. Трастовый цикл и этапы реализации программы управления объектом доходной недвижимости. Маркетинговое обеспечение концепции управления доходной недвижимостью. Методы исследования и сегментация рынка. Анализ рыночных данных и построение трендов для ставок арендной платы, потерь доходов и операционных расходов. Позиционирование объекта в конкурентной рыночной среде и ценовая политика. Разработка программы управления объектом недвижимости.

Разработка концепции проекта создания доходной недвижимости. Архитектурно-функциональная концепция. Разработка варианта наилучшего использования. Стратегия и тактика создания оптимального пула арендаторов, разработка плана аренды, проектирование общей и специальной доступности объектов аренды. Особенности формирования и оптимизации пула арендаторов для офисной и торговой недвижимости. Планирование маркетингового обеспечения привлечения корпоративных арендаторов. Разработка бизнес-плана проекта доходной недвижимости.

Управление арендными отношениями. Методы работы с арендаторами и способы их удержания. Создание системы управленческого учета арендных отношений. Принципы и методы формирования арендных платежей. Финансовое планирование и анализ результативности арендной деятельности. Управление рисками, реализация мер минимизации рисков и компенсации потерь арендной платы.

Особенности управления комплексом и портфелем недвижимости. Цели и принципы портфельного управления. Формирование, диверсификация и оптимизация инвестиционного портфеля недвижимости. Управление доходностью комбинированных трастовых портфелей производственной (операционной) и коммерческой (инвестиционной) недвижимости.

Методы и организация финансирования инвестиций.

Основные положения современной системы финансирования инвестиций в недвижимость. Структура финансов и участники рынка финансирования инвестиций в недвижимость.

Проектное финансирование. Партнерства собственных средств. Форвардные продажи. Обратная аренда. Финансовый лизинг. Краткосрочное финансирование. Синдицированные кредиты. Ипотечные кредиты. Строительное финансирование.

Корпоративное финансирование. Финансирование собственными средствами. Обычные и привилегированные акции. Варранты. Финансирование заемным капиталом. Долговые обязательства. Облигации. Структурированное финансирование. Заемное финансирование. Долгосрочные кредиты. Коммерческая ипотека. Конвертируемые займы и ипотечные кредиты. Корпоративные обязательства. Коммерческие бумаги. Долговые обязательства.

Типы и источники финансирования собственными средствами. Тресты. Мезонинное финансирование. Финансирование в рамках совместных предприятий и компаний недвижимости Структура корпоративного финансирования.

Экономический анализ и оценка недвижимой собственности.

Нормативно-методическое обеспечение оценки недвижимости. Виды стоимости, этапы и процедуры оценки. Маркетинговое обеспечение оценки. Сбор и анализ рыночных данных для целей оценки. Выбор варианта наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.

Доходный подход к оценке. Прогнозирование доходов и расходов, выбор инструментов капитализации доходов. Методы прямой капитализации и капитализации доходов нормой отдачи. Анализ зависимости инструментов капитализации от инфляции, рисков, типа валюты и налогов.

Сравнительный подход к оценке: метод моделирования рынка и метод сравнительного анализа сделок. Техники количественного и качественного анализа цен сделок. Квалиметрическое моделирование рынка недвижимости и новые технологии реализации метода сравнительного анализа для цен сделок и арендных ставок. Методы массовой оценки, кодирование и линеаризация переменных, аддитивные, мультипликативные и гибридные модели, практика применения.

Затратный подход к оценке: Оценка земельных участков - свободных и в составе объекта. Расчет стоимости воспроизводства и замещения для улучшений. Способы определения прибыли предпринимателя и накопленного износа.

Моделирование ценообразования в сделке купли-продажи. Примеры решения обратных задач теории оценки для целей управления.

Практика оценки различных типов недвижимости, оценка частичных прав и обременений. Особенности оценки объектов недвижимости в составе активов предприятия и развивающихся комплексов объектов недвижимости. Назначение, структура, содержание, примерная форма и компьютерные технологии подготовки отчета об оценке.

Управление эксплуатацией недвижимости.

Развитие системы эксплуатации недвижимости в России и за рубежом. Действующая нормативная база эксплуатации недвижимости. Структура и содержание современной методологии эксплуатации. Политика, стандарты и основные технологии эксплуатации недвижимости. Общие принципы планирования эксплуатации недвижимости. Планирование мониторинга характеристик стандартов эксплуатации. Планирование технического обслуживания и ремонтов. Планирование уборки помещений и ресурсов коммунального обеспечения. Планирование мероприятий по обеспечению охраны и безопасности. Организационная структура эксплуатационного подразделения. Управление собственным персоналом и организация аутсорсинга. Управление эксплуатацией в контексте окружающей среды. Управление энергосбережением. Управление эксплуатацией недвижимости в контексте экономики жизненного цикла. Стратегическое планирование эксплуатации.

Подробности:

www.spbgpu-dreem.ru