

**АНАЛИТИЧЕСКАЯ ГРУППА
Г.М. СТЕРНИКА
www.realtymarket.org**

**Стерник Г.М.,
профессор кафедры «Управление проектами и программами»
РЭУ им. Г.В.Плеханова, главный аналитик Российской Гильдии риэлторов
gm_sternik@sterno.ru , realtymarket.ru**

АВТОРСКИЕ ПРОГРАММЫ ОБУЧЕНИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

- Москва, 2012 -

Структура доклада

- 1. Перечень и краткое содержание семинаров и тренингов, целевая аудитория**
- 2. Подробное содержание Программ**
- 3. Ответы на вопросы Руководителя секции**

ПЕРЕЧЕНЬ И КРАТКОЕ СОДЕРЖАНИЕ СЕМИНАРОВ И ТРЕНИНГОВ, ЦЕЛЕВАЯ АУДИТОРИЯ

Семинары и тренинги	Краткое содержание	Целевая аудитория
1. «Начинающий аналитик»	Методология анализа и технология мониторинга рынка недвижимости	Согласно СТП РГР – обязательный минимальный курс для сертификации аналитиков-консультантов
2. «Продвинутый аналитик»	Методы углубленного исследования и прогнозирования рынка недвижимости	Согласно СТП РГР – обязательный курс повышения квалификации аналитиков-консультантов при трехлетнем пролонгировании сертификации
3. «Инвестиционный аналитик-консультант»	Методология и технология инвестиционного консалтинга, анализа территории, рынка и проекта при разработке и обосновании концепций застройки	Девелоперы, инвестиционные аналитики-консультанты
4. «Аналитик-оценщик»	Методология и технология анализа рынка недвижимости в интересах оценочной деятельности	Оценщики недвижимости, заказчики оценочных услуг
5. «Широкий специалист рынка недвижимости»	Рынок недвижимости: экономико-правовое содержание, закономерности развития в транзитивной экономике	Владельцы бизнеса, Топ-менеджеры и специалисты компаний, оперирующих на рынке недвижимости

Параметры семинаров

Продолжительность семинара – 24-32 часа (3-4 дня)

Структура:

- лекции – 50%
- анализ кейсов (практических примеров) – 25%
- тренинг (решение расчетных задач) – 25%

Требования к обучаемым:

- владение ПК на уровне продвинутого пользователя;
- желателен опыт работы на рынке недвижимости;
- образование – не ниже среднего (требований к специальному образованию не предъявляется).

Содержание семинаров представляет собой главы книги **Стерник Г.М., Стерник С.Г. Анализ рынка недвижимости для профессионалов. – «Экономика», М.: 2009. – 606 стр.**

Подробное содержание Программ

1. «НАЧИНАЮЩИЙ АНАЛИТИК»

1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ МЕТОДОЛОГИИ АНАЛИЗА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

1.1. Принципы методологии анализа рынка недвижимости

1.2. Рынок недвижимости как объект исследования

1.3. Анализ рынка недвижимости в интересах различных видов деятельности на рынке

1.4. Содержание общего (универсального) и специализированного анализа рынка

2. СОЗДАНИЕ И НАПОЛНЕНИЕ АНАЛИТИЧЕСКИХ БАЗ ДАННЫХ

2.1. Идеальная структура аналитических баз данных

2.2. Стандарты описания информационных объектов в базах данных

2.3. Данные о внешних условиях функционирования рынка недвижимости

2.4. Источники и способы получения данных

2.5. Способы верификации данных

3. МОНИТОРИНГ РЫНКА НА ОСНОВЕ ДИСКРЕТНЫХ ЧИСЛОВЫХ ПРОСТРАНСТВЕННО-ПАРАМЕТРИЧЕСКИХ И ДИНАМИЧЕСКИХ МОДЕЛЕЙ

3.1. Сущность методологии выборочного статистического анализа на основе дискретных числовых пространственно-параметрических и динамических моделей

3.2. Классификация объектов недвижимости по качеству

3.3. Разделение объектов на группы по размеру

3.4. Зонирование территории города

4. СТАТИСТИЧЕСКАЯ ОБРАБОТКА ВЫБОРКИ ПРИ МОНИТОРИНГЕ СЕГМЕНТА РЫНКА

4.1. Основные понятия математической статистики, применяемые при мониторинге рынка

4.2. Способы обработки выборки

4.3. Особенности обработки данных при мониторинге различных сегментов рынка

4.4. Способы обработки динамических рядов

2. «ПРОДВИНУТЫЙ АНАЛИТИК»

1. МЕТОДЫ ИССЛЕДОВАНИЯ ФАКТОРОВ И ЗАКОНОМЕРНОСТЕЙ ПОВЕДЕНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

1.1. Классификация методов углубленного исследования рынка недвижимости

1.2. Эконометрические методы сопоставления динамики различных показателей рынка и влияющих на них факторов

1.2.1. Графическое сопоставление трендов различных показателей.

1.2.2. Методология расчета индексов рынка недвижимости

1.2.3. Методика анализа разрывов рынка и определение соотношения спроса и предложения на основе анализа динамики предложения.

1.2.4. Оценка влияния факторов на основе корреляционно-регрессионного анализа.

1.3. Квалиметрические методы рейтинговой оценки объектов

1.3.1. Методика рейтинговой оценки зон местоположения объектов.

1.3.2. Методика рейтинговой оценки качества проектов (на примере элитных новостроек).

1.3.3. Методика рейтинговой оценки коттеджных поселков

1.4. Социологические методы изучения поведенческих закономерностей субъектов рынка

1.4.1. Количественный метод оценки структуры предпочтений потребителей на основе их анкетирования.

1.4.2. Качественный метод изучения рынка на основе глубинных интервью с экспертами.

1.4.3. Метод изучения структуры предпочтений потребителей на основе анкетирования экспертов

1.5. Геоинформационный анализ рынка недвижимости

2. МЕТОДЫ ПРОГНОЗИРОВАНИЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

2.1. Основные понятия теории прогнозирования

2.2. Методы прогнозирования динамики цен, применяемые на рынке недвижимости

2.2.1. Эвристическая методика прогнозирования (фундаментальный анализ)

2.2.2. Методика и примеры прогнозирования на основе статистической регрессионной модели (технический анализ).

2.2.3. Применение методов технического анализа, применяемых на фондовом рынке, для прогнозирования рынка жилья Ярославля.

2.2.4. Прогнозирование на основе метода негармонического разложения ценового тренда

2.2.5. Прогнозирование на основе исследования взаимосвязи отдельных факторов с динамикой цен

2.2.6. Метод многофакторного моделирования и метод нейронных сетей

2.2.7. Сценарный метод. Примеры прогнозирования в условиях кризисов 1998-1999 и 2008-2009 годов

3. «ИНВЕСТИЦИОННЫЙ АНАЛИТИК-КОНСУЛЬТАНТ»

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ О ДЕВЕЛОПМЕНТЕ НЕДВИЖИМОСТИ

1.1. Основные понятия и определения

1.2. Стадии развития девелоперского проекта

2. КОМПЛЕКСНЫЙ АЛГОРИТМ ИНВЕСТИЦИОННОГО АНАЛИЗА ТЕРРИТОРИИ, РЫНКА, УЧАСТКА И ПРОЕКТА

2.1. Комплексный алгоритм инвестиционного анализа

2.2. Сущность методологии инвестиционного анализа

3. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ КАК СРЕДА ДЛЯ ДЕВЕЛОПМЕНТА (4 часа)

3.1. Рынок недвижимости

3.2. Объекты недвижимости

3.2.1. Определение понятий «недвижимый объект» (Real Estate), «недвижимость» (Real Property). Классификация объектов по юридическому статусу

3.2.2. Классификация объектов недвижимости

3.3. Декомпозиция процессов создания и развития недвижимости

3.4. Профессиональные участники девелопмента

3.5. Основные функции управляющей (инжиниринговой) компании

4. СТРАТЕГИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ РЕАЛИЗУЕМОСТИ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

5. ОПЕРАТИВНЫЙ АНАЛИЗ РЕАЛИЗУЕМОСТИ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

6. АНАЛИЗ РЕАЛИЗУЕМОСТИ ПЛОЩАДЕЙ В РАЗЛИЧНЫХ СЕГМЕНТАХ РЫНКА

6.1. Основные положения методологии анализа рынка недвижимости

6.2. Предварительная оценка рыночной реализуемости площадей на основе мониторинга агрегированного рынка

6.3. Определение типа рынка, фазы и стадии его развития

7. ПРЕДВАРИТЕЛЬНАЯ ОЦЕНКА ФИНАНСОВОЙ РЕАЛИЗУЕМОСТИ ПЛОЩАДЕЙ И ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТИ ВХОДА ИНВЕСТОРА НА РЫНОК

8. УГЛУБЛЕННОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ И ПРОГНОЗИРОВАНИЕ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

8.1. Анализ и прогноз изменения предпочтений потребителей, объема и структуры спроса и темпов поглощения в сегментах рынка

8.2. Определение и прогнозирование цен и арендных ставок

9. КОНЦЕПТУАЛЬНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ

10. ФИНАНСИРОВАНИЕ ДЕВЕЛОПЕРСКИХ ПРОЕКТОВ И РАСЧЕТ ПОЛНЫХ (ИНВЕСТИЦИОННЫХ) ЗАТРАТ НА ДЕВЕЛОПМЕНТ

10.1. Источники и способы финансирования девелоперских проектов.

10.2. Расчет полных (инвестиционных) затрат на девелопмент по итогам разработки концепции застройки

11. ОЦЕНКА ФИНАНСОВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВАРИАНТА ПРОЕКТА И ВЫБОР НАИБОЛЕЕ ЭКОНОМИЧЕСКИ ЭФФЕКТИВНОГО

11.1. Уточнение ценового прогноза на продукты проекта и расчет потока доходов по итогам разработки концепции застройки

11.2. Оценка эффективности инвестиционного проекта

12. АНАЛИЗ РИСКОВ ПРОЕКТА

13. ОСОБЕННОСТИ ДЕВЕЛОПМЕНТА ОБЪЕКТОВ РАЗЛИЧНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

4. «АНАЛИТИК-ОЦЕНЩИК»

- 1. АУДИТ ТИПИЧНОГО ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ И ВЫЯВЛЕНИЕ НЕРЕШЕННЫХ ЗАДАЧ**
- 2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ МЕТОДОЛОГИИ АНАЛИЗА РЫНКА**
- 3. СОЗДАНИЕ, НАПОЛНЕНИЕ И ВЕРИФИКАЦИЯ АНАЛИТИЧЕСКИХ БАЗ ДАННЫХ**
- 4. ТЕХНОЛОГИЯ ПОСТРОЕНИЯ ДИСКРЕТНОЙ ПРОСТРАНСТВЕННО-ПАРАМЕТРИЧЕСКОЙ МОДЕЛИ РЫНКА (ДППМ)**
- 5. ПРИМЕНЕНИЕ МЕТОДОЛОГИИ ДППМ В ИНТЕРЕСАХ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**
 - 5.1. Единый исследовательский алгоритм анализа рынка, массовой и индивидуальной оценки недвижимости.**
 - 5.2. Методика и пример массовой оценки недвижимости на основе ДППМ рынка.**
 - 5.3. Определение корректировок для индивидуальной оценки объекта на основе методологии ДППМ.**
 - 5.4. Методика экспертизы Отчета об оценке объекта по данным ДППМ**
 - 5.5. Методика и примеры индивидуальной оценки объекта при отсутствии прямых аналогов (метод косвенных аналогов, метод регрессионной экстраполяции).**
 - 5.6. Методика и пример оценки объекта при наличии статистических данных о спросе.**
 - 5.7. Методика оценки объекта с применением комбинированного метода, основанного на совместном использовании трех подходов.**

5. «ШИРОКИЙ СПЕЦИАЛИСТ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ»

1. СИСТЕМНЫЙ АНАЛИЗ СТРУКТУРЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

1.1. Рынок недвижимости: определение понятия

1.2. Правовая среда рынка недвижимости

1.3. Классификация объектов недвижимости

1.4. Процессы функционирования и субъекты рынка недвижимости

2. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ КАК ДИНАМИЧЕСКАЯ СИСТЕМА

2.2. Рынок недвижимости как кибернетическая управляемая саморегулируемая система с обратными связями

2.2. Особенности реализации основных макроэкономических законов рыночной экономики применительно к рынку недвижимости

3. ФАКТОРЫ И ЗАКОНОМЕРНОСТИ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИЕ СОСТОЯНИЕ И РАЗВИТИЕ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В ТРАНЗИТИВНОЙ ЭКОНОМИКЕ

3.1. Факторы и закономерности, определяющие цену объекта недвижимости при данном состоянии рынка

3.2. Факторы и закономерности, определяющие уровень цен в городе при данном состоянии рынка

3.3. Факторы и закономерности становления и развития рынка недвижимости

3.3.1. Факторы, определяющие динамику рынка недвижимости

3.3.2. Стадии развития рынка недвижимости жилья в новейшей истории России

3.3.3. Макроэкономика и рынок недвижимости

3.3.4. Особенности циклического развития рынка жилья в условиях устойчивого роста экономики России

3.3.5. Влияние ситуации на рынке жилья на развитие ипотеки

3.3.6. Некоторые внутренние закономерности поведения показателей рынка недвижимости

3.3.7. Пять макроэкономических законов функционирования рынка недвижимости в транзитивной экономике

3.3.8. Особенности кризисного развития рынка недвижимости

Ответы на частые вопросы

1. Как часто эти семинары читаются Вами, общее число прослушавших, состав слушателей
Семинары проводились 4-8 раз в год, за 15 лет обучение прошли более 600 слушателей, в том числе аналитики рынка недвижимости, риэлторы, девелоперы, оценщики недвижимости, инвестиционные аналитики, слушатели бизнес-школ МВА.

2. Какие Вы видите проблемы в выстраивании правильных отношений между риэлторами и обществом, между сотрудничающими риэлторами, в технологии оказания риэлторских услуг, в повышении квалификации риэлторов, повышении лояльности риэлторов и клиентов?

С точки зрения предлагаемой тематики основная проблема – отсутствие у специалистов рынка недвижимости системных знаний о рынке, умения опираться в своей работе на понимание закономерностей поведения рынка, использовать методики вскрытия этих закономерностей, изучения потребительского поведения клиентов рынка.

3. Как Вы влияете на разрешение перечисленных проблем своими мастер-классами, семинарами, тренингами?

В предлагаемых семинарах аккумулирован 15-летний опыт исследования отечественного рынка недвижимости в режиме реального времени его становления и развития, разработки специфических для транзитивного рынка методик, работающих в условиях его информационной закрытости.

4. Каковы Ваши планы в ближайшие годы.

Работать, работать и работать 😊

Спасибо за внимание!

Стерник Г.М.

Тел. (495)795-71-58

gm_sternik@sterno.ru

www.realtymarket.ru