



НИЖЕГОРОДСКИЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
АРХИТЕКТУРНО-
СТРОИТЕЛЬНЫЙ
УНИВЕРСИТЕТ



ИНЖЕНЕРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ ФАКУЛЬТЕТ

Направление подготовки

08.04.01 Строительство

**Профиль Управление инвестиционно-строительной
деятельностью**

Очная форма обучения

общая продолжительность обучения – 2 года

Профили бакалавриата для поступления на магистерскую программу

Направление подготовки Строительство
Профиль Автомобильные дороги

Направление подготовки Строительство
Профиль Гидротехническое, геотехническое и энергетическое строительство

Направление подготовки Строительство
Профиль Организация инвестиционно-строительной деятельности

Направление подготовки Строительство
Профиль Производство и применение строительных материалов, изделий и конструкций

Направление подготовки Строительство
Профиль Промышленное и гражданское строительство

**ЛЮБОЕ ДРУГОЕ НАПРАВЛЕНИЕ ПОДГОТОВКИ
БАКАЛАВРИАТА**

МАГИСТРАТУРА
Направление подготовки
Строительство
Профиль Управление
инвестиционно-строительной
деятельностью

УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ

КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ПРОГРАММЫ

Программа ориентирована на формирование компетенций, обеспечивающих профессиональную активность в сфере **управления инвестиционно-строительной деятельностью** на всех этапах жизненного цикла проекта – от технико-экономического обоснования до реконструкции и капитального ремонта в процессе эксплуатации объекта или его ликвидации.

Возможность освоения программы по **заочной форме** (срок обучения 2 года 5 месяцев), в т.ч. с реализацией дисциплин в формате электронного курса.

Возможность освоения без базового строительного образования!



УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ

ВИДЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ВЫПУСКНИКА

- Разработка инвестиционной документации и бизнес-плана.
- Разработка организационной схемы взаимодействия участников ИСП.
- Определение потребности в материально-технических и трудовых ресурсах и контроль их использования при реализации ИСП.
- Разработка и контроль соблюдения графиков движения денежных средств ИСП.
- Разработка и экспертиза проектно-сметной документации.
- Контроль разработки проектных решений по обеспечению безопасности объектов недвижимости, и ряд иных профессиональных задач.



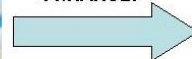
ПЕРСОНАЛ



ТЕХНИКА



ФИНАНСЫ



УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ

ДИСЦИПЛИНЫ УЧЕБНОГО ПЛАНА

- Организация и управление производственной деятельностью
- Организация проектно-изыскательской деятельности
- Организация инвестиционно-строительной деятельности
- Контроль технического состояния объектов недвижимости
- Ценообразование и сметное нормирование в строительстве
- Управление жизненным циклом инвестиционно-строительных проектов
- Бизнес-планирование в строительстве
- Управление инвестициями в строительстве
- Управление качеством и ведение документации по проекту
- Управление рисками и страхование в инвестиционно-строительной сфере

УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ

ПРИМЕРНЫЕ ТЕМЫ ВЫПУСКНЫХ КВАЛИФИКАЦИОННЫХ РАБОТ

- Управление инвестиционно-строительным проектом на всех этапах его жизненного цикла.
- Разработка бизнес-плана организации, осуществляющей деятельность в строительной отрасли (сфере жилищно-коммунального хозяйства).
- Организация и управление производственной деятельностью в инвестиционно-строительной сфере.
- Организация и контроль прединвестиционной подготовки инвестиционно-строительного проекта.
- Управление реализацией инвестиционно-строительных проектов.
- Выбор рационального варианта использования объекта недвижимости на основе инженерно-технических, правовых и экономических параметров.

ПРИМЕРНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЫ

ЦЕЛЬ

оценка экономической эффективности инвестиционного проекта строительства жилого комплекса в г. Нижний Новгород при использовании различных схем финансирования, а также разработка практических рекомендаций по выбору оптимальной модели финансирования проектов в современных условиях

ЗАДАЧИ



Изучить теоретические аспекты оценки эффективности инвестиционных проектов в строительной отрасли



Исследовать текущее состояние рынка жилой недвижимости в Нижнем Новгороде и деятельность ведущих застройщиков региона



Сформировать модели денежных потоков проекта при различных механизмах финансирования



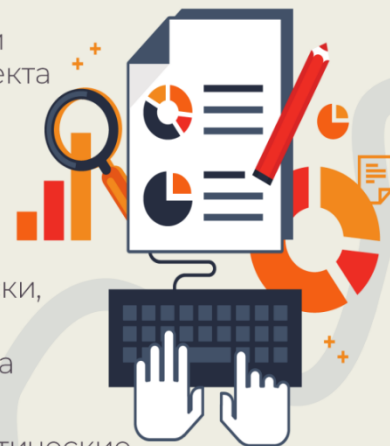
Провести практические расчёты показателей оценки эффективности инвестиционного проекта по 3-м моделям финансирования



Идентифицировать и оценить ключевые риски, способные повлиять на реализацию проекта



Сформулировать практические рекомендации по выбору наилучшей модели с точки зрения устойчивости



ПРИМЕРНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЫ

Ключевые показатели эффективности проекта разных моделей финансирования

	Собств. средства	Раскрытие эскроу после ввода в экспл.	Поэтапное раскрытие эскроу
NPV, руб.	-14 914 608,14	72 710 497,94	79 866 924,74
PI	0,94	1,889	1,98
PP, мес.	34	32	28
DPP	> срока проекта	12,3 шаг (32 мес.)	12,1 шаг (31,5 мес.)
ARR, %	3,09	36,15	37,62
IRR (r), %	18,95	59,5	61,72
ROEI, %	-1,65	36,14	37,62

Чистый дисконтированный доход:

- Модель 1 → убыточна, т.к. NPV < 0
- Модель 2 (эскроу после сдачи) → +72,7 млн руб.
- Модель 3 (поэтапное эскроу) → +79,9 млн руб. (+9,8% к модели 2)

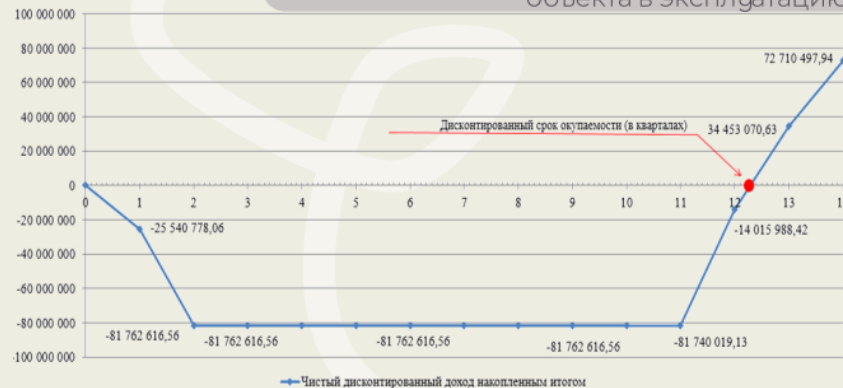
Рентабельность:

- PI > 1 (доходы > инвестиции) в моделях 2 и 3
- IRR > 24% (высокая привлекательность)
- ARR и ROEI максимальны в модели 3

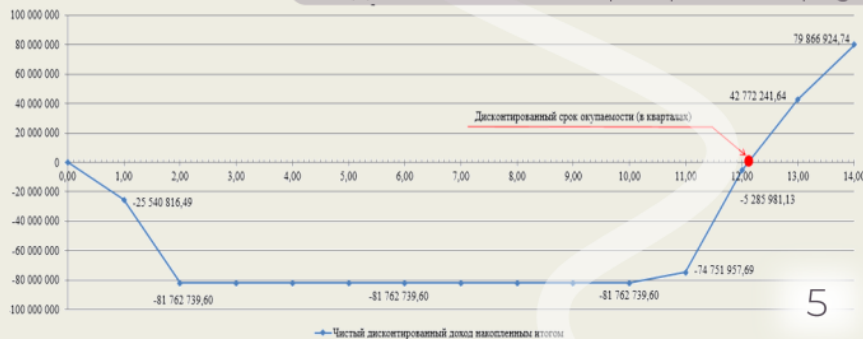
Срок окупаемости: модель 3 окупается на 6 месяцев быстрее, чем модель 1

Эффект для рынка: поэтапное эскроу снижает себестоимость и повышает доступность жилья (особенно для эконом-класса)

Модель 2 – раскрытие эскроу после ввода объекта в эксплуатацию



Модель 3 – поэтапное раскрытие эскроу



ПРИМЕРНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЫ

Анализ чувствительности модели с поэтапным раскрытием эскроу



■ - цена реализации квартир; ■ - себестоимость строительства; ■ - ставка дисконтирования

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ВЫБОРУ

ОПТИМАЛЬНОЙ МОДЕЛИ ФИНАНСИРОВАНИЯ ИСП:

Оптимальная модель: проектное финансирование с поэтапным раскрытием эскроу (70% готовности):

- ↑ NPV, IRR, PI; ↓ DPP
- Защита дольщиков + снижение кредитной нагрузки

Ключевые действия:

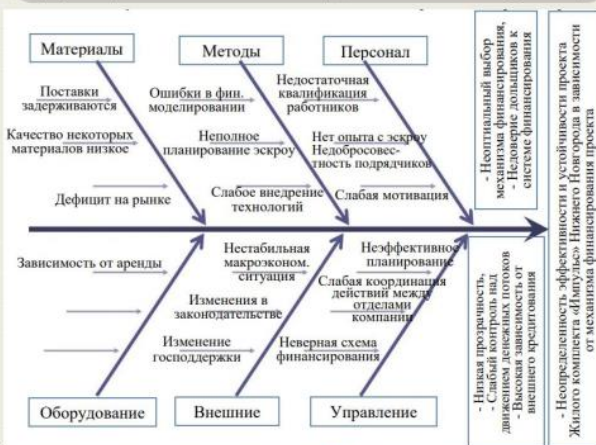
- Анализ чувствительности + SWOT
- Стресс-тесты цен, сроков, ставок
- Резерв ликвидности (5-10%)

Управление:

- Финансовый координатор
- BIM-отчётность для банков
- Регламент этапов раскрытия эскроу

Итог: баланс интересов застройщика и дольщиков при управляемой ликвидности

Диаграмма Исикавы



3 КЛЮЧЕВЫХ РИСКА:

- Изменение законодательства (вероятность: 70%, влияние: 5/5)
- Рост цен на материалы (вероятность: 60%, влияние: 4/5)
- Срыв сроков строительства (вероятность: 50%, влияние: 4/5)

УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ

ОРГАНИЗАЦИИ, В КОТОРЫХ МОГУТ РАБОТАТЬ ВЫПУСКНИКИ

- Организации-застройщики, заказчики, инвесторы, генподрядные и субподрядные строительные компании.
- Государственные и муниципальные органы управления.
- Компании по управлению коммерческой и жилой недвижимостью.
- Жилищно-эксплуатационные организации, товарищества собственников жилья.



ВЫПУСКАЮЩАЯ КАФЕДРА ОРГАНИЗАЦИИ И ЭКОНОМИКИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Состав кафедры



Контакты: 603950, г. Нижний Новгород,
ул. Ильинская, д. 65, корп. 4, каб. 406

Телефон: (831) 433-14-93

История кафедры

Кафедра ОЭС была образована в апреле 1960 г.

Учебная деятельность

В организации учебного процесса задействованы **высококвалифицированные специалисты, имеющие ученую степень кандидата и доктора наук** (доля преподавателей, имеющих ученую степень или ученое звание составляет **100 %** от общей численности НПП кафедры)

Научная деятельность

На базе кафедры сформирована научно-педагогическая школа «Инвестиционное обеспечение инновационного развития экономических систем».



Заведующий кафедрой,
доктор экономических наук, профессор
Хавин Дмитрий Валерьевич

Контакты: 603950, г. Нижний Новгород,
ул. Ильинская, д. 65, корп. 4,
каб. 405

E-mail: odonngasu@yandex.ru