

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Ястребов Олег Александрович

Должность: Ректор

Дата подписания: 12.05.2026 19:25:53

Уникальный программный ключ:

ca953a0120d891083f939673078ef1a989dae18a

Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования

«Российский университет дружбы народов имени Патриса Лумумбы»

Экономический факультет

(наименование основного учебного подразделения (ОУП) – разработчика ОП ВО)

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

ДЕВЕЛОПМЕНТ: ГОРОДСКИЕ И РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРОЕКТЫ

(наименование дисциплины/модуля)

Рекомендована МССН для направления подготовки/специальности:

38.03.01 ЭКОНОМИКА

(код и наименование направления подготовки/специальности)

Освоение дисциплины ведется в рамках реализации основной профессиональной образовательной программы высшего образования (ОП ВО):

МЕЖДУНАРОДНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОТНОШЕНИЯ И ВНЕШНЕЭКОНОМИЧЕСКАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

(наименование (профиль/специализация) ОП ВО)

1. ЦЕЛЬ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Дисциплина «Девелопмент: городские и региональные инвестиционные проекты» входит в программу бакалавриата «Международные экономические отношения и внешнеэкономическая деятельность» по направлению 38.03.01 «Экономика» и изучается в 4 семестре 2 курса. Дисциплину реализует Кафедра региональной экономики и географии. Дисциплина состоит из 3 разделов и 9 тем и направлена на изучение экономических и организационных механизмов реализации девелоперских проектов на городском и региональном уровнях. В рамках курса рассматривается жизненный цикл объекта недвижимости — от идеи и анализа наиболее эффективного использования земельного участка до эксплуатации и выхода из инвестиционного проекта в условиях современной рыночной среды.

Структура дисциплины выстроена так, чтобы охватить темы, в наибольшей степени связанные с финансовым моделированием девелопмента, оценкой рисков и привлечением инвестиций в коммерческую и жилую недвижимость. Особое внимание уделяется градостроительному регулированию, мастер-планированию и анализу социально-экономического влияния крупных проектов на развитие городских территорий и регионов.

Целью освоения дисциплины является формирование профессионального взгляда на девелопмент как на комплексный инвестиционный процесс и развитие навыков оценки экономической целесообразности проектов. Курс нацелен на понимание логики взаимодействия частного бизнеса и государства (ГЧП) при качественном преобразовании городского пространства.

Вы освоите: методы оценки инвестиционной привлекательности земельных участков и объектов недвижимости; инструменты финансового планирования девелоперских проектов; алгоритмы разработки концепции проекта (Best Use) с учетом региональных рыночных трендов; правовые и административные основы получения разрешительной документации в строительстве.

Практическая значимость дисциплины заключается в приобретении компетенций, необходимых для работы в инвестиционных департаментах девелоперских компаний, банках, консалтинговых агентствах и органах исполнительной власти.

2. ТРЕБОВАНИЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Освоение дисциплины «Девелопмент: городские и региональные инвестиционные проекты» направлено на формирование у обучающихся следующих компетенций (части компетенций):

Таблица 2.1. Перечень компетенций, формируемых у обучающихся при освоении дисциплины (результаты освоения дисциплины)

Шифр	Компетенция	Индикаторы достижения компетенции (в рамках данной дисциплины)
УК-1	Способен осуществлять поиск, критический анализ и синтез информации, применять системный подход для решения поставленных задач	УК-1.1 Осуществляет поиск информации для решения поставленной задачи по различным типам запросов; УК-1.2 Анализирует и контекстно обрабатывает информацию для решения поставленных задач с формированием собственных мнений и суждений; УК-1.3 Предлагает варианты решения задачи, анализирует возможные последствия их использования;
УК-12	Способен: искать нужные источники информации и данные, воспринимать, анализировать, запоминать и передавать информацию с использованием цифровых средств, а также с помощью алгоритмов при работе с полученными из различных источников данными с целью эффективного использования полученной информации для решения задач; проводить оценку информации, ее достоверность, строить логические умозаключения на основании поступающих информации и данных	УК-12.1 Осуществляет поиск нужных источников информации и данных, воспринимает, анализирует, запоминает и передает информацию с использованием цифровых средств, а также с помощью алгоритмов при работе с полученными из различных источников данными с целью эффективного использования полученной информации для решения задач; УК-12.2 Проводит оценку информации, ее достоверность, строит логические умозаключения на основании поступающих информации и данных;
ПК-1	Способен, используя отечественные и	ПК-1.1 Осуществляет поиск информации для

Шифр	Компетенция	Индикаторы достижения компетенции (в рамках данной дисциплины)
	зарубежные источники информации, собирать необходимые данные, анализировать их и готовить информационные обзоры и аналитические отчеты для решения задач профессиональной деятельности	решения, поставленной задачи профессиональной деятельности; ПК-1.2 Анализирует и контекстно обрабатывает информацию для решения поставленных профессиональных задач; ПК-1.3 Обобщает, обосновывает и готовит информационные обзоры и аналитические отчеты для решения задач профессиональной деятельности;

3. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОП ВО

Дисциплина «Девелопмент: городские и региональные инвестиционные проекты» относится к части, формируемой участниками образовательных отношений блока 1 «Дисциплины (модули)» образовательной программы высшего образования.

В рамках образовательной программы высшего образования обучающиеся также осваивают другие дисциплины и/или практики, способствующие достижению запланированных результатов освоения дисциплины «Девелопмент: городские и региональные инвестиционные проекты».

Таблица 3.1. Перечень компонентов ОП ВО, способствующих достижению запланированных результатов освоения дисциплины

Шифр	Наименование компетенции	Предшествующие дисциплины/модули, практики*	Последующие дисциплины/модули, практики*
УК-12	Способен: искать нужные источники информации и данные, воспринимать, анализировать, запоминать и передавать информацию с использованием цифровых средств, а также с помощью алгоритмов при работе с полученными из различных источников данными с целью эффективного использования полученной информации для решения задач; проводить оценку информации, ее достоверность, строить логические умозаключения на основании поступающих информации и данных	Цифровые технологии в управлении**; История финансовых потрясений в мировой экономике**; Технологический суверенитет в многополярном мире**; Страховой бизнес**; Безопасность в цифровой среде**; Основы бизнес-аналитики**; "Мягкая сила" в мировой экономике**; Психология личности и профессиональное самоопределение**; Продвинутый Excel**; Визуализация данных с использованием инструментов искусственного интеллекта**; Цифровая грамотность; Введение в цифровизацию учета бизнес-процессов**; Тайм-менеджмент**; Навыки и технологии публичных презентаций**; Математическая логика и теория алгоритмов**; Основы предпринимательства**; Визуализация пространственных данных в экономике**; Основы трейдинга на фондовом рынке**; Комплаенс документации**; Управление талантами**; Основы налоговых правоотношений в учете**; Самокоучинг**; Маркетинг впечатлений**;	Проектно-технологическая практика; Преддипломная практика; Прикладной искусственный интеллект в экономике;

Шифр	Наименование компетенции	Предшествующие дисциплины/модули, практики*	Последующие дисциплины/модули, практики*
		<p>Нейромаркетинг**; Методы оптимальных решений**; Прикладная финансовая математика**; Малое предпринимательство в рыночной экономике**; Креативная экономика в городах и регионах**; Имидж территорий**; Современные финансовые технологии**; Основы финансового прогнозирования**; Креативность и инновации в бизнесе**; Основы технологии продвижения в экономике и управлении**; Основы экономической безопасности**; Тренинг: работа с международной статистикой**; Мировые финансовые центры**; Теория и практика международного бизнеса**; Основы международных стандартов учета и аудита**; Бизнес-климат и регулирование иностранных инвестиций в РФ**; Умный город: практика внедрения цифровых технологий**;</p>	

<p>УК-1</p>	<p>Способен осуществлять поиск, критический анализ и синтез информации, применять системный подход для решения поставленных задач</p>	<p>Ознакомительная практика; Микроэкономика; Макроэкономика; Математика (Часть 2); Введение в цифровизацию учета бизнес-процессов**; Тайм-менеджмент**; Навыки и технологии публичных презентаций**; Математическая логика и теория алгоритмов**; Основы предпринимательства**; Визуализация пространственных данных в экономике**; Основы трейдинга на фондовом рынке**; Комплаенс документации**; Управление талантами**; Основы налоговых правоотношений в учете**; Самокоучинг**; Маркетинг впечатлений**; Нейромаркетинг**; Методы оптимальных решений**; Прикладная финансовая математика**; Малое предпринимательство в рыночной экономике**; Креативная экономика в городах и регионах**;</p>	<p>Проектно-технологическая практика; Преддипломная практика; Геополитика; Институциональная экономика; Международные экономические отношения;</p>
-------------	---	---	--

Шифр	Наименование компетенции	Предшествующие дисциплины/модули, практики*	Последующие дисциплины/модули, практики*
		<p>Имидж территорий**; Современные финансовые технологии**; Основы финансового прогнозирования**; Креативность и инновации в бизнесе**; Основы технологии продвижения в экономике и управлении**; Основы экономической безопасности**; Тренинг: работа с международной статистикой**; Мировые финансовые центры**; Теория и практика международного бизнеса**; Основы международных стандартов учета и аудита**; Бизнес-климат и регулирование иностранных инвестиций в РФ**; Умный город: практика внедрения цифровых технологий**; Цифровые технологии в управлении**; История финансовых потрясений в мировой экономике**; Технологический суверенитет в многополярном мире**; Страховой бизнес**; Безопасность в цифровой среде**; Основы бизнес-аналитики**; "Мягкая сила" в мировой экономике**; Психология личности и профессиональное самоопределение**; Экономическая география; Математика (Часть 1);</p>	
ПК-1	Способен, используя отечественные и зарубежные источники информации, собирать необходимые данные, анализировать их и готовить информационные обзоры и аналитические отчеты для решения задач профессиональной деятельности	<p>Экономическая география; Основы гражданского и трудового права; Экономика предпринятия; Введение в цифровизацию учета бизнес-процессов**; Тайм-менеджмент**; Навыки и технологии публичных презентаций**; Математическая логика и теория алгоритмов**; Основы предпринимательства**; Визуализация пространственных данных в экономике**; Основы трейдинга на фондовом рынке**; Комплаенс документации**; Управление талантами**; Основы налоговых правоотношений в учете**; Самоучинг**; Маркетинг впечатлений**;</p>	<p>БРИКС в мировой экономике**; Страны Большой семерки в мировой экономике**; ВЭД регионов РФ**; Миграционные режимы и паспортно-визовая дипломатия**; Страны Латинской Америки и Карибского бассейна в мировой экономике**; Страны Азии и Африки в мировой экономике**; Свободные экономические зоны и офшоры**; Электронная коммерция в международном бизнесе**; Международные платежные системы и инструменты**; International payment settlements**; Мировые финансовые рынки;</p>

Шифр	Наименование компетенции	Предшествующие дисциплины/модули, практики*	Последующие дисциплины/модули, практики*
		<p>Нейромаркетинг**; Методы оптимальных решений**; Прикладная финансовая математика**; Малое предпринимательство в рыночной экономике**; Креативная экономика в городах и регионах**; Имидж территорий**; Современные финансовые технологии**; Основы финансового прогнозирования**; Креативность и инновации в бизнесе**; Основы технологии продвижения в экономике и управлении**; Основы экономической безопасности**; Тренинг: работа с международной статистикой**; Мировые финансовые центры**; Теория и практика международного бизнеса**; Основы международных стандартов учета и аудита**; Бизнес-климат и регулирование иностранных инвестиций в РФ**; Умный город: практика внедрения цифровых технологий**; Цифровые технологии в управлении**; История финансовых потрясений в мировой экономике**; Технологический суверенитет в многополярном мире**; Страховой бизнес**; Безопасность в цифровой среде**; Основы бизнес-аналитики**; "Мягкая сила" в мировой экономике**; Психология личности и профессиональное самоопределение**; Управление человеческими ресурсами; Продвинутый Excel**; Визуализация данных с использованием инструментов искусственного интеллекта**;</p>	<p>Международные статистические базы данных; Международная торговля высокотехнологичной продукцией и трансферт технологий; Внешнеторговая политика; Основы таможенно-тарифного регулирования; Инструменты международного маркетинга; Проектно-технологическая практика; Преддипломная практика;</p>

* - заполняется в соответствии с матрицей компетенций и СУП ОП ВО

** - элективные дисциплины /практики

4. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ И ВИДЫ УЧЕБНОЙ РАБОТЫ

Общая трудоемкость дисциплины «Девелопмент: городские и региональные инвестиционные проекты» составляет «2» зачетные единицы.
Таблица 4.1. Виды учебной работы по периодам освоения образовательной программы высшего образования для очной формы обучения.

Вид учебной работы	ВСЕГО, ак.ч.		Семестр(-ы)
			4
<i>Контактная работа, ак.ч</i>	34		34
Лекции (ЛК)	17		17
Лабораторные работы (ЛР)	0		0
Практические/семинарские занятия (СЗ)	17		17
<i>Самостоятельная работа обучающихся, ак.ч.</i>	29		29
<i>Контроль (экзамен/зачет с оценкой), ак.ч.</i>	9		9
Общая трудоемкость дисциплины ак.ч.	ак.ч.	72	72
	зач.ед.	2	2

5. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

Таблица 5.1. Содержание дисциплины (модуля) по видам учебной работы*

Номер раздела	Наименование раздела дисциплины	Наименование темы		Содержание темы	Вид учебной работы*
Раздел 1	Теоретические основы девелопмента и жизненный цикл девелоперского проекта	1.1	Концепция девелопмента и классификация инвестиционных проектов	Понятие девелопмента как процесса качественного преобразования недвижимости и городской среды. Виды девелопмента: ленд-девелопмент, редевелопмент, браунфилд- и гринфилд-проекты. Субъекты девелопмента: инвестор, девелопер, генподрядчик, государственные структуры и конечные пользователи. Специфика городских инвестиционных проектов: социальная значимость, инфраструктурные ограничения и влияние на капитализацию территории. Классификация объектов: жилая, коммерческая, индустриальная и многофункциональная недвижимость.	ЛК, СЗ
		1.2	Жизненный цикл и фазы реализации девелоперского проекта	Структура жизненного цикла: прединвестиционная, инвестиционная, эксплуатационная и ликвидационная фазы. Предпроектная подготовка: анализ наилучшего и наиболее эффективного использования участка (Highest and Best Use — HBU). Градостроительный аудит и получение разрешительной документации (ГПЗУ, РНС). Особенности управления проектированием и строительством. Риски на различных этапах реализации проекта и методы их минимизации в условиях городской среды.	ЛК, СЗ
		1.3	Градостроительное регулирование и правовая среда девелопмента	Система нормативно-правового обеспечения девелопмента в РФ. Градостроительный кодекс, правила землепользования и застройки (ПЗЗ), генеральные планы городов. Зонирование территорий и виды разрешенного использования (ВРИ). Влияние градостроительных регламентов на инвестиционную привлекательность проекта. Процедура публичных слушаний и взаимодействие с местным сообществом (стейкхолдерами). Правовые аспекты государственно-частного партнерства (ГЧП) в городском развитии.	ЛК, СЗ
Раздел 2	Экономика и финансовое моделирование городских проектов	2.1	Инвестиционный анализ и оценка эффективности проектов	Методы оценки инвестиционной привлекательности: чистый дисконтированный доход (NPV), внутренняя норма доходности (IRR), срок окупаемости (PP, DPP) и индекс доходности (PI). Особенности формирования денежных потоков в девелопменте: капитальные затраты (CAPEX) и операционные расходы (OPEX). Учет фактора времени и инфляции. Специфика оценки региональных проектов: мультипликативный эффект для экономики субъекта и бюджетная эффективность.	ЛК, СЗ
		2.2	Источники финансирования и механизмы привлечения капитала	Структура капитала девелоперского проекта: собственный капитал и заемное финансирование. Банковское кредитование и проектное финансирование с использованием счетов эскроу (ФЗ-214). Механизмы коллективного инвестирования: ЗПИФы недвижимости, краудфандинг. Инструменты привлечения средств на рынке ценных бумаг (облигации девелоперов). Государственные субсидии, льготное кредитование и налоговые преференции для приоритетных региональных проектов.	ЛК, СЗ
		2.3	Анализ рынка недвижимости и маркетинговая стратегия объекта	Методология комплексного исследования городского рынка недвижимости. Анализ спроса и предложения в конкретном сегменте и локации. Определение целевой аудитории и позиционирование проекта. Ценообразование в девелопменте: методы сравнения продаж, затратный и доходный подходы. Формирование продукта (product mix) и разработка стратегии продвижения. Управление вакантностью и арендная политика для коммерческих объектов.	ЛК, СЗ
Раздел 3	Современные тренды и	3.1	Комплексное развитие	Инструментарий комплексного развития территорий (КРТ): цели, задачи и механизмы	ЛК, СЗ

Номер раздела	Наименование раздела дисциплины	Наименование темы		Содержание темы	Вид учебной работы*
	комплексное развитие территорий (КРТ)		территорий и ревитализация городской среды	реализации. Реновация жилой застройки и преобразование заброшенных промышленных зон (серый пояс). Принципы создания сбалансированной городской среды: жилье, рабочие места и социальная инфраструктура. Мастер-планирование как инструмент стратегического развития территорий. Кейсы успешных проектов КРТ в крупных городах России и мира.	
3.2		Инфраструктурный девелопмент и проекты «умного города»	Роль транспортной и инженерной инфраструктуры в повышении стоимости земельных активов. Транспортно-ориентированное проектирование (TOD). Инвестиции в цифровую инфраструктуру города: внедрение технологий Smart City (умное освещение, автоматизация ЖКХ, системы безопасности). Экономика сервисов в «умном городе» и их влияние на операционную эффективность девелоперских проектов.	ЛК, СЗ	
3.3		Устойчивое развитие и «зеленый» девелопмент	Принципы ESG (Environmental, Social, Governance) в девелопменте. Экологическая сертификация зданий (LEED, BREEAM, российские стандарты). Энергоэффективные технологии и их влияние на стоимость эксплуатации объекта. Социальная ответственность застройщика: создание общественных пространств и сохранение культурного наследия. Тренды «зеленого» финансирования и «зеленой» ипотеки в региональном развитии.	ЛК, СЗ	

* - заполняется только по ОЧНОЙ форме обучения: ЛК – лекции; ЛР – лабораторные работы; СЗ – практические/семинарские занятия.

6. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

Таблица 6.1. Материально-техническое обеспечение дисциплины

Тип аудитории	Оснащение аудитории	Специализированное учебное/лабораторное оборудование, ПО и материалы для освоения дисциплины (при необходимости)
Лекционная	Аудитория для проведения занятий лекционного типа, оснащенная комплектом специализированной мебели; доской (экраном) и техническими средствами мультимедиа презентаций.	
Семинарская	Аудитория для проведения занятий семинарского типа, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации, оснащенная комплектом специализированной мебели и техническими средствами мультимедиа презентаций.	
Для самостоятельной работы	Аудитория для самостоятельной работы обучающихся (может использоваться для проведения семинарских занятий и консультаций), оснащенная комплектом специализированной мебели и компьютерами с доступом в ЭИОС.	

* - аудитория для самостоятельной работы обучающихся указывается **ОБЯЗАТЕЛЬНО!**

7. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

Основная литература:

1. Бердникова, В. Н. Экономика недвижимости : учебник и практикум. — М. : Юрайт, 2026. — URL: <https://urait.ru/book/ekonomika-nedvizhimosti-584119>
2. Гусакова, Е. А. Управление проектами в строительстве : учебник для вузов / Е. А. Гусакова, А. С. Павлов. — 3-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2026. — 266 с. — URL: <https://urait.ru/bcode/589797>
3. Девелопмент недвижимости : учебное пособие / Н. М. Караваева [и др.]. — М. : ИНФРА-М, 2023. — URL: <https://znanium.ru/catalog/document?id=423580>.
Котляров, М. А. Основы девелопмента недвижимости : учебник для вузов / М. А. Котляров. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2026. — 160 с. — URL: <https://urait.ru/bcode/585926>
4. Холодкова, В. В. Управление инвестиционным проектом : учебник и практикум для вузов / В. В. Холодкова. — 2-е изд. — Москва : Издательство Юрайт, 2026. — 301 с. — URL: <https://urait.ru/bcode/582224>

Дополнительная литература:

1. Котляров, М. А. Экономика градостроительства : учебник. — М. : Юрайт, 2025.
2. Управление инвестиционными проектами : учебник / под ред. И. В. Никоновой, С. А. Смирнова. — М. : ИНФРА-М, 2023. — URL: <https://znanium.ru/catalog/document?id=439572>.
3. Экономика недвижимости и развитие территорий : учебник / М. А. Котляров [и др.]. — М. : Юрайт, 2025.

Ресурсы информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»:

1. ЭБС РУДН и сторонние ЭБС, к которым студенты университета имеют доступ на основании заключенных договоров
 - Электронно-библиотечная система РУДН – ЭБС РУДН <https://mega.rudn.ru/MegaPro/Web>
 - ЭБС «Университетская библиотека онлайн» <http://www.biblioclub.ru>
 - ЭБС «Юрайт» <http://www.biblio-online.ru>
 - ЭБС «Консультант студента» www.studentlibrary.ru

- ЭБС «Знаниум» <https://znanium.ru/>

2. Базы данных и поисковые системы

- Sage <https://journals.sagepub.com/>

- Springer Nature Link <https://link.springer.com/>

- Wiley Journal Database <https://onlinelibrary.wiley.com/>

- Научометрическая база данных Lens.org <https://www.lens.org>

Учебно-методические материалы для самостоятельной работы обучающихся при освоении дисциплины/модуля:*

1. Курс лекций по дисциплине «Девелопмент: городские и региональные инвестиционные проекты».

* - все учебно-методические материалы для самостоятельной работы обучающихся размещаются в соответствии с действующим порядком на странице дисциплины **в ТУИС!**

РАЗРАБОТЧИКИ

Ассистент

Должность

РУКОВОДИТЕЛЬ БУП

Заведующий кафедрой

Должность

РУКОВОДИТЕЛЬ ОП ВО

Доцент

Должность

Массарова А.Р.

Фамилия И.О

Холина В.Н.

Фамилия И.О

Абуева М.М.

Фамилия И.О