

УДК 69.003:332.721.07

## ОРГАНІЗАЦІЙНЕ СЕРЕДОВИЩЕ ПРОЄКТІВ ДЕВЕЛОПМЕНТУ НЕРУХОМОСТІ

Білоконь А. І.<sup>1</sup>, д. т. н., проф., Кислиця Л. В.<sup>2</sup>, к. т. н., доц.  
Придніпровська державна академія будівництва та архітектури  
<sup>1</sup>[belokon0604@gmail.com](mailto:belokon0604@gmail.com); <sup>2</sup>[lina.kalnysh@ukr.net](mailto:lina.kalnysh@ukr.net)

**Постановка проблеми.** Проблема створення комфортного простору у містах вимагає збалансування інтересів різних учасників, включаючи мешканців, бізнес, місцеву владу та екологічні організації. Необхідно забезпечити доступне житло для різних соціальних груп та розвиток інфраструктури, що відповідає потребам сучасного життя.

Зелене будівництво та сталий розвиток можуть вирішити ці проблеми через використання екологічно чистих технологій, створення зелених зон та енергоефективних об'єктів. Ключ до якісної концепції розвитку територій – якісний простір, комфортний для проживання, роботи та відпочинку людей, організація якісного обслуговування і управління об'єктами нерухомості.

Вирішення таких задач стоїть пріоритетним для девелопменту нерухомості, як безперервних змін (реконструкція, новий розвиток) навколишнього середовища для задоволення потреб суспільства. Для девелоперів, що організують та реалізують проєкти девелопменту, головною метою є зростання вартості нерухомості, що визначає сутність їх діяльності.

Питання організації середовища проєктної команди в контексті розвитку девелопменту нерухомості є невід'ємною частиною сталого розвитку. Важливою складовою є розробка ефективних стратегій управління ресурсами та використання енергоефективних технологій, що сприятиме створенню екологічно чистих об'єктів нерухомості. Таким чином, потреба суспільства в девелопменті нерухомості постійна, оскільки технології, споживчі смаки і уявлення суспільства про якість середовища постійно змінюються.

**Мета даної роботи** – сформувані системні уявлення про форми організації проєктів девелопмента.

**Основна частина.** Для досягнення мети, формування цілісного уявлення про організаційні механізми управління проєктами девелопмента, розглянуто організаційне середовище в якому діють проєктні групи і форми організації управління проєктами в девелоперських компаніях.

Показано, в моделі життєвого циклу проєкта, організаційна схема управління проєктом може бути різною як на окремих фазах так і для різних за концепцією і масштабом проєктів.

Проаналізовано організацію управління на фазах життєвого циклу (ЖЦ) проєктів і організаційні структури компаній девелоперів на фазі будівництва. Показано, сучасні організації постійно спрямовують свої зусилля на вдосконалення (розвиток) організаційного середовища управління девелопментом і створення умов для успішної реалізації проєктів. Тому, окрім цінності створених ними нових матеріальних активів група управління проєктом (ГУП) додає (створює) цінність унікального організаційного середовища.

Показано підхід до оцінки цінностей спільної роботи команди проєкту. Розвинуте організаційне середовище, безумовно, представляє цінність, яку девелопер додатково отримує разом із новими об'єктами девелопмента.

В роботі розглянуто область девелопмента, яка стосується організації управління проектами девелопмента. Показано, девелопмент нерухомості має ряд певних особливостей, які здійснюють прямий вплив на діяльність девелопера і організацію управління девелопментом. Наявність цих особливостей створює унікальне середовище в якому діє девелопер і яке обумовлює різні підходи, схеми, форми, моделі організації управління проектами девелопмента.

В [1] авторами представлено девелопмент нерухомості, як підприємницька діяльність, спрямована на створення, покращення чи вдосконалення об'єкту нерухомості, а саме будівлі, чи земельної ділянки, яка забезпечить збільшення його вартості та подальшого продажу (оренди) із здійсненням функцій управління новою нерухомістю, та отриманням додаткового прибутку. В період відбудови нашої країни роль девелопера набуває важливого значення.

Матеріальні перетворення, що здійснюються за рахунок девелопменту забезпечують зростання вартості нерухомості. Для девелопера, як підприємця, що організовує і реалізовує проекти девелопмента, саме у збільшенні вартості об'єкта нерухомості полягає зміст і сутність його діяльності, оскільки саме це зростання і є джерело доходу девелопера.

Девелопмент нерухомості має ряд певних особливостей, які здійснюють прямий вплив на діяльність девелопера і організацію управління девелопментом.

Девелоперські проекти, є складними у містобудівному, технічному, технологічному та економічному розумінні процесом, належать до капіталоемких проектів; різні за обсягом, за змістом, за видами, за оточенням. мають тривалий термін окупності; торкаються інтересів багатьох учасників, які підтримують або можуть завадити реалізації проекту; мають багато зовнішніх впливів; повинні відповідати вимогам потенційних користувачів; бути конкурентними; їх реалізація пов'язана із значною невизначеністю; різняться за умовами і ідеєю використання земельної ділянки; мають враховувати чисельні обмеження.

Наявність цих особливостей створює унікальне середовище в якому діє девелопер і яке обумовлює різні підходи, схеми, форми, моделі організації управління девелопментом.

Тому, робота, яка присвячена організації управління проектами девелопмента має важливе практичне і теоретичне значення, що набуває актуальності при відбудові України в післявоєнний період.

Підвищенню ефективності концепцій розвитку територій шляхом застосування об'єктивних методів обґрунтування цілей, змісту і меж проектів девелопмента присвячена робота [2].

Уміння правильно визначати місію, масштаб проекту, узгодити інтереси девелопера з інтересами майбутніх власників, – дозволяє досягти максимальної ефективності і результатів. Аналізується оточення проекту девелопмента та основні категорії зацікавлених груп осіб і коло їх інтересів, система цілей і пріоритетів для розроблення та оцінювання можливих альтернатив проекту, пропонується алгоритм дій та інструментарій для обґрунтування змісту і меж проектів девелопменту територій на основі єдиної системи цілей і пріоритетів. Це дозволяє підвищити ефективність проектів розвитку і збільшити прибутковість від використання територій. Свій погляд на створення концепції розвитку дає японська система знань проєктного і програмного управління на основі P2M [3].

В роботі [6] сформоване системне уявлення про накопичені знання в проєктах демонтажу та знесення будівель та споруд. Розглянуто процеси проєктування етапу виведення з експлуатації в ліквідації будівель та споруд.

У проєктах виконання демонтажу (знесення) будівель і споруд закладають вибір методів що забезпечують екологічність (вплив на оточуюче середовище) і безпечність (вплив на людей, споруди, засоби виробництва).

Авторами роботи [4] створено електронну базу виконавчої документації проєктів виробництва робіт (ПВР) із числа реалізованих проєктів демонтажу (знесення, руйнування) будівель та споруд.

Визначено найважливіші (ключові) фактори об'єкта та оточення, що зумовлюють вибір технічних рішень демонтажу. На основі груп ключових факторів і частоти (повторюваності) технічних рішень у проєктах демонтажу (знесенні) об'єктів старої забудови створено систему документування, пошуку за ключовими ознаками принципових схем виробництва робіт. Це дозволяє перейти до типізації найбільш повторюваних технологічних рішень [5] та до цифровізації процесу розроблення ПВР.

Використовуючи відцифровану базу типових технічних рішень та цифрові технології систематизації, перегляду (пошуку) та трансферу схем виробництва робіт у нові проєкти, можемо суттєво скоротити час розроблення проєктів демонтажу та їхньої реалізації із мінімальними витратами часу та засобів.

Напрацьовані інструменти і засоби безумовно складають цінність, що привносить проєктна група у своїй діяльності для реалізації проєктів і програм.

Організація управління девелопментом викладена в роботах [7–10]. Ці праці розглядають важливі питання взаємовідносин такі як:

- організація середовища проєктної команди [7];
- організація підготовки виконання проєктів девелопмента [8];
- організаційні форми управління девелопментом у мінливому середовищі [9; 10].

**Висновок:** в результаті сформовано системне уявлення про організацію управління проєктами девелопмента. Проаналізовано можливі організації проєктів девелопмента і елементи організаційного середовища компанії.

### Список використаних джерел

1. Білоконь А. І., Кислиця Л. В., Наумов В. О. Девелопер – визначальні критерії та його місце у бізнесі. *Металознавство та термічна обробка металів*. № 4 (99). 2022. 71 с. URL: [doi:10.30838/J.PMNTM.2413.271222.7.906](https://doi.org/10.30838/J.PMNTM.2413.271222.7.906).
2. Білоконь А. І., Ковтун-Горбачова Т. А. Обґрунтування змісту і меж проєктів девелопмент на основі єдиної системи цілей. *Український журнал будівництва та архітектури*. № 3 (003). 2021. С. 27–38.
3. Ярошенко Ф. А., Бушуєв С. Д., Танака Х. Управління інноваційними проєктами і програмами на основі системи знань P2M. Київ, 2011. 268 с.
4. Білоконь А. І., Несевря П. І., Наумов В. О. Систематизація і типізація проєктних рішень знесення та демонтажу будівель і споруд. *Металознавство та термічна обробка металів*. № 4 (99). 2022. 71 с. URL: [doi:10.30838/J.PMNTM.2413.271222.18.907](https://doi.org/10.30838/J.PMNTM.2413.271222.18.907).
5. Наумов В. О., Поваляєв І. С., Білоконь А. І., Несевря П. І. Альбом технічних рішень: принципові технічні рішення при виконанні демонтажу будівель і споруд. Дніпро : ДВНЗ «ПДАБА», ТОВ «ВК «ОЛЬВІЯ», 2023. 28 с.
6. Білоконь А. І., Несевря П. І., Наумов В. О. Предметна галузь демонтажу будівель і споруд і передумови подальших досліджень. *Український журнал будівництва та архітектури*. № 1. 2022. С. 21–30.
7. Кук С. Хелен, Тейт Карен. Управление проектами. Пер. с англ. М. Павловой. 2007. 432 с.

8. Білоконь А. І. Організаційні аспекти підготовки та реалізації проєктів девелопменту. *Управління проєктами та розвиток виробництва* : зб. наук. пр. Східноукр. нац. ун-т ім. В. Даля, 2008. № 2 (26). С. 50–56.

9. Мгбере Ч. О., Бушуєв С. Д. Организационные формы управления девелоперскими проєктами в динамическом окружении. *Управління проєктами та розвиток виробництва* : зб. наук. пр. Східноукр. нац. ун-т ім. В. Даля, 2010. № 9 (33). С. 5–13.

10. Обари, Мгбере Чинви. Мобільні системи управління девелоперськими проєктами. *Східноєвропейський журнал передових технологій*. 2010. № 3/5 (45). С. 56–60. URL: <https://dx.doi.org/10.15587/1729-4061.2010.2835>