

УДК 332.721

## ДОСЛІДЖЕННЯ СУТНОСТІ ЗАЦІКАВЛЕНИХ СТОРІН ДЕВЕЛОПЕРСЬКИХ ПРОЕКТІВ

Автор – Іван Легостаєв<sup>1</sup>, студ. гр. ДН-22-2мн

Науковий керівник – проф. каф. девелопменту нерухомості,  
обліку та маркетингу Павло Фісуненко<sup>2</sup>

<sup>1</sup>[dn010.lehostaiev@365.pdaba.edu.ua](mailto:dn010.lehostaiev@365.pdaba.edu.ua), <sup>2</sup>[fisunenکو.pavlo@pdaba.edu.ua](mailto:fisunenکو.pavlo@pdaba.edu.ua)

Придніпровська державна академія будівництва та архітектури

Концепція зацікавлених сторін (стейкхолдерів) наразі є одним з актуальних напрямів менеджменту, яка передбачає врахування інтересів зацікавлених сторін при формуванні і реалізації стратегії розвитку організації. Водночас, ця концепція знаходить своє широке застосування і в практиці управління проектами взагалі, і девелоперськими проектами зокрема. Це пояснюється тим, що девелоперський проект можна подати як комплекс документів та заходів, що виконується з залученням інвестицій, обмеженням ресурсів та термінів, спрямований на створення унікального запланованого результату – якісної зміни існуючого стану нерухомості (в т. ч. земельних ділянок) з метою збільшення її цінності. І унікальність кінцевого результату проекту, і сама специфіка девелоперського проекту (об'єкт нерухомості) створюють і унікальність зовнішнього та внутрішнього оточення такого проекту як набору зацікавлених в ньому сторін, інтереси і вимоги яких менеджери проекту повинні враховувати і задовольняти.

Для використання концепції стейкхолдерів в управлінні девелоперськими проектами дослідники рекомендують зосередитися на наступних сферах дослідження:

1. Вибір на практиці тих груп стейкхолдерів, які дійсно важливі і чиї інтереси дійсно варто врахувати при реалізації девелоперського проекту.
2. Виявлення безпосередньо інтересів виявлених груп стейкхолдерів. При цьому необхідно для обраних груп стейкхолдерів оцінити їх порівняльну важливість з точки зору реалізації девелоперського проекту.
3. Визначення шляхів впливів, спрямованих на максимальне задоволення інтересів стейкхолдерів при реалізації девелоперського проекту [1].

Необхідність використання концепції стейкхолдерів в управлінні проектами, а також певні специфічні вимоги до такого використання, розглянуті у «Керівництві до зводу знань з управління проектами (Керівництво РМВОК). У цьому стандарті Інституту управління проектами РМІ управління зацікавленими сторонами виділено в нову самостійну

галузь знань з управління проектами через значну роль їх (стейкхолдерів) в оцінці цінності проекту та його результатів. Вважаємо, що, враховуючи специфіку девелоперських проектів, ця роль є також визначальною і при реалізації цих проектів.

Тим не менш, як зазначають дослідники [2], напрацьовані в менеджменті організацій прийоми роботи зі стейкхолдерами компаній, на жаль, не завжди придатні для проектного менеджменту. Сама специфіка проекту, а також набагато складніше та динамічніше оточення проектів, більша інтенсивність господарської діяльності у зв'язку з обмеженістю проектів у часі, більш сильний вплив стейкхолдерів на реалізацію проекту – все це вимагає перегляду і доповнення механізмів теорії стейкхолдерів в проектному менеджменті.

Враховуючи вищевикладене, а також специфіку будівельної діяльності і девелоперських проектів [3], сутність зацікавлених сторін, а також їх основні групи, можна представити наступним чином (рис.).



Рис. Стейкхолдери девелоперських проектів

На нашу думку, таке представлення стейкхолдерів девелоперських проектів, а також їх основних груп, дозволить правильно використовувати

цю концепцію в управлінні девелоперськими проектами, а саме виявляти конкретний перелік зацікавлених сторін; проводити оцінку їх позицій і впливу по кожному проекту; оцінювати цілі проекту і проводити інтеграцію інтересів стейкхолдерів; визначати комунікації зі стейкхолдерами (працювати з ними); визначати ризики, пов'язані зі стейкхолдерами; формувати стратегію взаємодії з ними заради успішної реалізації девелоперського проекту і досягнення кінцевої мети – якісної зміни існуючого стану нерухомості з метою збільшення її цінності.

### Список використаних джерел

1. Краснокутська Н. С., Ришкова Я. С. Теорія зацікавлених сторін: основні положення та сфери дослідження. *Економічна стратегія і перспективи розвитку сфери торгівлі та послуг*. 2014. Вип. 1. С. 96–104.
2. Менеджмент та управління проектами в будівельній галузі : навч. посіб. Під ред. І. А. Ажаман, Т. В. Смелянець. Одеса : ОДАБА, 2018. 268 с.
3. Фісуненко П. А. Характер взаємовпливів та взаємозв'язків стейкхолдерів будівельного підприємства. *II International scientific conference Economy and Society: a Modern Vectors of Development: proceedings of the conference*. April 27, 2018. Leipzig, Germany : Baltija Publishing, 2018. Part II. Pp. 86–88.