

УДК 72.01

О.М.Панько*к.т.н., доцент інформаційних
технологій в архітектурі КНУБА*

ОЦІНКА ЕКОНОМІЧНОСТІ ПРОЕКТУ ПРИ ПРИЙНЯТТІ КОНЦЕПТУАЛЬНОГО РІШЕННЯ

Анотація: Представлена аргументація щодо необхідності і шляхів оцінки економічності проекту на ранніх стадіях проектування, а саме при прийнятті концептуальних рішень.

Ключові слова: концепція, проект, оцінка.

Сучасний досвід проектування свідчить про безальтернативність і перспективи розвитку й удосконалення процесу проектування, про обґрунтований пошук сучасних методів проектування, вибору кращого проектного рішення на ранній стадії проектування й оцінки його доцільності. Встановлено, що методи комплексної оцінки тим складніші, чим складніші об'єкти проектування. Тому доцільно провести диференціацію методів за типами архітектурно-містобудівних задач:

Економіка проектного рішення в першу чергу впливає на повноцінну його реалізацію. Тривалий час архітектурне проектування мало передбачуваний процес, що був запрограмованим і мав характер контролювання «сил природи» [1]. Сучасна проектна діяльність має імпульсивний характер, досвід свідчить, що значна частина проектної документації оформлюється після початку будівництва об'єкту. Головним питанням проектної діяльності був зв'язок з господарським механізмом, вишукування нових резервів зросту управлінської і планової діяльності для досягнення високих кінцевих результатів та для задоволення громадського попиту [1]. Питання громадського попиту в сучасному проектуванні визначається на рівні споживача зі значним достатком.

В сучасній проектній діяльності з'явилося поняття «project-management», яке стало невід'ємною частиною світової економіки. Більшість видів бізнесу, і в першу чергу, будівництво об'єктів нерухомості, мають чітко визначений статус і значимість застосування в цих галузях проектних технологій, що визначається як управління проектами. Професійне управління проектами передбачає не стільки досягнення поставленої мети, скільки створення і тиражування стандартизованого процесу управління типовими проектами, яке зорієнтовано на виконання ключових положень всього «портфелю» проектів за строком, бюджетом і якістю кінцевого результату, що в Україні, а жаль, в більшості

випадків лишається в теорії. За переконаннями експертів, індустрія нерухомості в Україні знаходиться на початковому етапі, впровадження теорії управління проектами, що фрагментарно використовує методики й інструменти, які мають своє поширення й ефективність за кордоном. Є ряд іноземних компаній, що пропонують професійні послуги проектного менеджменту в Україні і за кордоном. Це девелоперські компанії, що не займаються творчою діяльністю і не розроблюють проектну документацію. Але у процесі проектно-інвестиційної діяльності приймають участь не лише архітектори і будівельники. «Development» влаштований таким чином, що лишає за собою ключові в подальшій роботі моменти: розробку концепції, залучення під неї інвестицій, стратегічне управління і контроль за виконанням робіт. Для виконання проектних і будівельних робіт наймаються професійні компанії-виконавці.

Будівельно-інвестиційна діяльність в Україні сьогодні, з певним оптимістичним передчуттям автора, носить системний характер, який бере початок від замовлення до реалізації. Замовниками виступають держава, на муніципальні проекти, які мають визначений термін проектування, реалізації і ступінь фінансування. Або приватний замовник, що має прискорені темпи прийняття рішень, також визначений строк проектування і реалізації проекту та чітко визначені інвестиції. Щоб реалізувати проект, необхідно прийняти концептуально вірне рішення з будівництва об'єкту, узгоджене з розвитком генерального плану міста, населеного пункту, враховуючи попит споживача і реалізацію у визначений термін. Процес створення об'єкта нерухомості різносторонній і охоплює велику кількість задач та учасників проекту, що виконують їх. Оскільки інвестиційно-будівельний процес має системний характер, попередній етап проектування (передпроектна пропозиція) знаходиться в межах між маркетинговим дослідженням і проектною документацією. Маркетингове дослідження визначає ступінь попиту на продукцію [2].

Концепція – сукупність методів, засобів та нормативів вирішення практичних проблем архітектурної діяльності, яка визначається особливостями авторського мислення та світогляду (творча концепція).

Функції «project - management» обмежуються лише вирішенням питань, що вже стосуються будівництва. Як правило, за прийняття вірного концептуального рішення відповідальності ніхто не несе, і розробка концепції або реконцепції є багаторазовою.

Основними проблемами і ризиками проекту на ранній стадії проектування є:

- відведення земельної ділянки;
- створення архітектурного концептуального рішення об'єкту;
- створення моделі фінансування проекту;

- розробка проектної документації, її затвердження.
Стратегічні ризики, що призводять до «провалу проекту»:
- невірно проаналізований ринок попиту для визначення типології об'єкту, який передбачається проектувати;
- невірне визначення місця розташування об'єкту;
- невірне позиціонування об'єкту (розробка концепції не відповідає вимогам існуючого сегменту ринку);
- помилки при оформленні дозвільних документів з проектування;
- залучення до розробки проектної документації некомпетентних виконавців;
- залучення до проектування і будівництва некомпетентних підрядників;
- неефективне керування вартісними і часовими показниками об'єкту;
- будівельно-монтажні ризики.

Отже, з окресленої проблеми маємо можливість зробити висновок щодо необхідності створення системи оцінки можливості і доцільності реалізації певного об'єкту в певних часових і містобудівних обмеженнях на ранній стадії проектування - передпроектного аналізу.

Література

1. Закон України «Про Загальнодержавну програму адаптації законодавства України до законодавства Європейського Союзу», (прийнятий 27.11.2003 р.)
2. Товбич В.В. Архітектурний менеджмент. Системний підхід. // Сборник научных трудов.- Строительство, материаловедение, машиностроение. Под общей ред. В.И. Большакова, Вып.27., Часть3., Серия – Стародубовские чтения, Днепропетровск., 2004., С.26-32

Аннотация

Представлена аргументация необходимости и путей оценки экономичности проекта на ранних стадиях проектирования, а именно при принятии концептуальных решений.

Ключевые слова: концепция, проектирование, оценка.

Summary

Presented by proof of the necessity and ways of assessing the efficiency of the project in the early stages of design, namely, in taking solutions.

Key words: conceptual, design, assessing