

**ОСОБЛИВОСТІ УПРАВЛІННЯ БУДІВЕЛЬНИМИ  
ДЕВЕЛОПЕРСЬКИМИ ПРОЕКТАМИ В УМОВАХ ЦИФРОВОЇ  
ТРАНСФОРМАЦІЇ СЕРЕДОВИЩА ТА ФУНКЦІОНАЛЬНОЇ  
ВЗАЄМОДІЇ ПІДПРИЄМСТВ-СТЕЙКХОЛДЕРІВ**

**Цзін Цянь,**

аспірант кафедри менеджменту в будівництві

*Київський національний університет будівництва і архітектури, м. Київ*

Концептуально-парадигмальні основи управління девелоперськими будівельними проектами в умовах цифрової трансформації та стратегічного цілепокладання стейкхолдерів формують новий науковий і прикладний простір для розуміння сутності сучасного девелопменту, що виходить за межі традиційного управління проектами, орієнтуючись на міждисциплінарне поєднання стратегічного менеджменту, інноваційних технологій та цифрової взаємодії суб'єктів ринку. У центрі цієї концепції – усвідомлення, що сучасне середовище девелопменту є не лише динамічним і ризиковим, але й насиченим новими цифровими можливостями, які докорінно змінюють принципи планування, реалізації та моніторингу будівельних проектів. Цифрова трансформація проявляється у впровадженні ВІМ-технологій, платформної взаємодії учасників проекту, використанні систем штучного інтелекту та аналітики даних, що сприяє підвищенню ефективності прийняття управлінських рішень. Таке середовище вимагає нової управлінської парадигми, де ключовою цінністю є не лише результат проекту, а й сталість інституційної взаємодії між стейкхолдерами.

Парадигмальний вимір управління проявляється у переході від ієрархічних, централізованих моделей до адаптивних і мережецентричних форм організації. Цей зсув супроводжується переосмисленням ролі кожного учасника девелоперського процесу: замовника, інвестора, підрядника, органів регулювання, споживача. Їхня взаємодія вже не є лінійною чи контрактно обмеженою – вона вибудовується навколо спільного стратегічного бачення, яке формується через інструменти цілепокладання, узгодження інтересів та інтеграцію ціннісних орієнтацій. Стратегічне цілепокладання у цьому контексті виконує роль синхронізуючого механізму, який забезпечує гармонізацію короткострокових операційних дій з довгостроковими пріоритетами проектного розвитку. Йдеться не лише про постановку цілей на рівні окремих підприємств, а про побудову спільної візії розвитку проекту в межах цифрової екосистеми. У такій системі управлінські рішення ухвалюються з урахуванням не лише внутрішніх процесів, а й зовнішніх впливів – соціальних, екологічних, нормативно-правових, що, своєю чергою, формує передумови для стійкого розвитку всього девелоперського сектору.

Еволюція концептуальних підходів до менеджменту будівельного девелопменту в цифровій екосистемі підприємств відображає поступовий, але

глибокий перехід від традиційних моделей управління до інноваційних, адаптивних і взаємопов'язаних систем стратегічної координації. Цей процес тісно пов'язаний із глобальними змінами в економіці, розвитком цифрових технологій, зростанням складності будівельних проєктів, а також з потребою інтегрувати екологічні, соціальні й управлінські (ESG) чинники в процеси девелопменту.

На початковому етапі, коли будівельний девелопмент розвивався як реакція на потреби ринку нерухомості, менеджмент ґрунтувався переважно на класичних функціональних підходах, де домінувала логіка контролю, чіткої ієрархії, стандартизації й прогнозування. Девелоперська діяльність розглядалася як сукупність послідовних етапів – від вибору ділянки та отримання дозволів до проєктування, будівництва і продажу об'єктів. У цьому контексті підприємства виступали як замкнуті організаційні одиниці, що оперують у стабільному середовищі з обмеженим впливом зовнішніх стейкхолдерів. Однак із ускладненням ринкового середовища та появою нових ризиків (економічних, технологічних, правових) сформувалася потреба в концептуальному зрушенні до системного підходу, в якому девелоперські проєкти розглядалися як частина більших урбаністичних, соціальних та економічних процесів. Почалося включення елементів стратегічного менеджменту, управління ризиками, організаційної поведінки та корпоративного управління. Увага змістилася з управління процесами до управління взаємодією, ресурсами, партнерствами та довгостроковими цілями.

Цифрова трансформація суттєво змінила правила гри. Із впровадженням BIM (Building Information Modeling), цифрових платформ управління проєктами, хмарних сервісів, інтернету речей (IoT) та великих даних (Big Data), виникла необхідність переглянути саму природу управління як такого. Підприємства вже не функціонують ізольовано – вони стають частиною цифрових екосистем, де відбувається постійний обмін даними, знаннями, компетенціями та інноваційними рішеннями. У нових умовах менеджмент будівельного девелопменту переходить до парадигми гнучкості, відкритості та динамічної інтеграції. Управлінські концепти дедалі більше орієнтуються на децентралізацію, платформеність, agile-підходи, управління знаннями, стейкхолдерське мислення, екосистемну логіку та сценарне прогнозування. Девелоперські компанії вже не лише координують проєкти – вони виступають модераторами мережі партнерів, які спільно створюють цінність у реальному часі. Менеджмент у такій системі фокусується на ефективному налаштуванні цифрової взаємодії, безперервному вдосконаленні, а також на здатності адаптувати бізнес-моделі до швидкоплинних змін середовища. Одним із ключових концептуальних зрушень стало визнання ролі інформації як стратегічного ресурсу. Якщо раніше дані слугували переважно для звітності, то сьогодні вони є основою для прийняття рішень, прогнозування сценаріїв розвитку, оцінки ризиків і оптимізації ресурсів. Цифровий менеджмент передбачає інтеграцію штучного інтелекту, автоматизованих аналітичних

систем та діджитал-інструментів, які дозволяють не лише управляти поточними процесами, а й моделювати майбутнє.

Концептуально-парадигмальні основи управління девелоперськими будівельними проєктами – це спроба системно осмислити нову управлінську реальність, у якій взаємозалежність, цифровізація та стратегічне мислення є критичними чинниками успішності. Вони відкривають простір для наукового переосмислення ролі управління в умовах комплексної трансформації будівельного ринку, зумовленої як глобальними цифровими трендами, так і локальними потребами економічної, соціальної й екологічної адаптації. Таким чином, еволюція концептуальних підходів до менеджменту в будівельному девелопменті відбувається у напрямі синтезу класичних і новітніх парадигм: від проєктно-функціонального до платформено-екосистемного мислення; від організаційної замкнутості – до відкритої взаємодії; від стабільності та передбачуваності – до гнучкості, адаптивності та орієнтації на інновації. Цей перехід відкриває нові горизонти для розвитку галузі, де успіх визначається не лише технічною реалізацією проєкту, а здатністю підприємства інтегруватися в цифрову екосистему, формувати цінності для всіх зацікавлених сторін і забезпечувати стійкий розвиток у довгостроковій перспективі.

#### **Список використаних джерел:**

1. Кричевська Ю. В., Рижакова Г. М., Шпаков А. В., Поколенко В. О., Приходько Д. О. Цифрова екосистема в будівельному девелопменті: концептуально-теоретичні аспекти трансформації та управлінські імперативи. *Управління розвитком складних систем*. Київ, 2024. № 60. С. 174 – 182, dx.doi.org\10.32347/2412-9933.2024.60.174-182.

2. Кричевська Ю.В., Шпаков А.В., Рижакова Г.М. Процесно-орієнтоване адміністрування життєвого циклу девелоперських проєктів у контексті цифрової трансформації будівельних підприємств. *Просторовий розвиток*, (10), 626–640. DOI: 10.32347/2786-7269.2024.10.626-640

3. Фесун А. С., Кончаківський О. І., Степанюк Р. Б., Рижакова Г. М., Федорова Я. Ю. Концептуально-аналітичні особливості забезпечення бізнес-стійкості підприємств у мультипроєктному середовищі будівельного девелопменту. *Будівельне виробництво*. 2024. 77, 58–66.

4. Ryzhakova, G., Ryzhakov, D., Petrukha, S., Ishchenko, T., & Noncharenko, T. The innovative technology for modeling management business process of the enterprise. *International Journal of Recent Technology and Engineering (IJRTE)*. 2019. 8(4), 4024-4033.

5. Рижакова Г. М., Приходько Д. О., Предун К. М., Лугіна Т. С., Коваль Т. С. Моделі цільового вибору репрезентативних індикаторів діяльності будівельних підприємств: етимологія та типологія систем діагностики. *Управління розвитком складних систем*. 2017. № 32. С. 159 – 165.