

Київський національний університет будівництва і архітектури  
Кафедра управління проектами

Кваліфікаційна випускна робота магістра на тему:

«Управління проектом будівництва житлового комплексу "High Hills" у м. Харків»



Виконав:  
Нілов Олексій Геннадійович

Керівник:  
д.т.н., проф. Бушуєва Наталія Сергіївна

Київ - 2024

# Сучасний стан та ключові тенденції розвитку будівельної галузі

1. Скорочення внутрішнього ринку будівельних матеріалів
2. Проблеми імпорту будівельних матеріалів
3. Дефіцит кадрів у будівельній галузі
4. Зростання собівартості будівництва
5. Форс-мажорні обставини
6. Зміни структури та обсягів попиту у сфері будівництва і нерухомості
7. Зміна потенційних покупців
8. Нові особливості вибору житла покупцями
9. Зміни в містобудівному законодавстві
10. Підготовка до повоєнної відбудови



**Мета атестаційної роботи - ВИКОРИСТАННЯ ПІДХОДІВ ТА МЕТОДІВ ПРОЄКТНОГО УПРАВЛІННЯ НА ПРИКЛАДІ РЕАЛЬНОГО БУДІВЕЛЬНОГО ПРОЄКТУ**

**Об'єкт атестаційної роботи - проєкт будівництва житлового комплексу "High Hills" у м. Харків»**

**Предмет атестаційної роботи - процеси управління проєктом будівництва житлового комплексу "High Hills" у місті Харків**

## Задачі дослідження

- ПРОАНАЛІЗУВАТИ СУЧАСНИЙ СТАН ГАЛУЗІ БУДІВНИЦТВА;
- ВИЗНАЧИТИ ОСОБЛИВОСТІ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОЄКТІВ В СУЧАСНИХ УМОВАХ;
- ПРОАНАЛІЗУВАТИ СУЧАСНИЙ СТАН КОМПАНІЇ ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОЄКТУ, НАДАТИ ОПИС, ОСНОВНІ ХАРАКТЕРИСТИКИ ТА ЦІННОСТІ ДІЯЛЬНОСТІ;
- ВИЗНАЧИТИ МЕТУ ТА ЦІЛІ ПРОЄКТУ;
- РОЗРОБИТИ АНАЛІЗ СЕРЕДОВИЩА ПРОЄКТУ;
- ОПИСАТИ КОМАНДУ ПРОЄКТУ ТА СИСТЕМУ ВЗАЄМОДІЇ ІЗ ЗАЦІКАВЛЕНИМИ СТОРОНАМИ ПРОЄКТУ;
- РОЗРОБИТИ СИСТЕМИ УПРАВЛІННЯ ЗМІСТОМ, ЧАСОМ, ВАРТІСТЮ, ЗАКУПІВЛЯМИ, ЯКІСТЮ ТА РИЗИКАМИ ПРОЄКТУ.

поверх

СТЮДІО  
СПІ  
строй ситі

ЗБЕРІГАЄМО  
СПАДЩИНУ -  
БУДУЄМО

Девелоперська Компанія Строй Сіті  
працює на ринку Харкова і Києва з 2010  
року. За цей час було побудовано і  
реалізовано 10 об'єктів.

Сьогодні компанія створює унікальні проекти в сегменті від комфорт до преміум з використанням сучасних тенденцій дизайну і технологій будівництва.

Основним завданням компанії Строй Сіті є будівництво привабливих і функціональних об'єктів з використанням останніх технологій.

- *Розвиток естетики у містах;*
- *Дотримання інноваційного підходу у всьому;*
- *Впровадження принципів eco-friendly у всі об'єкти;*

Сучасні технології будівництва, енергоефективні вентильовані фасади, останні на ринку системи вентиляції і кондиціонування, а також експлуатовані покрівлі висотних будинків - ось тільки частина інноваційних рішень, які вже використовуються компанією Строй Сіті.

Місія компанії полягає в створенні інноваційних та якісних будівельних рішень для своїх клієнтів, що дозволяють покращувати якість життя та забезпечувати комфортне проживання.

Компанія прагне досягти цієї мети, забезпечуючи найвищу якість будівельних матеріалів та послуг, використовуючи новітні технології та професійний підхід до кожного проєкту.

Основа ціль це – займати лідерські позиції у галузі будівництва, забезпечуючи надійні та ефективні рішення для клієнтів і створюючи високоякісні житлові простори.



«Вежі High Hills – це симбіоз житлових та офісних приміщень, торговельно-розважальних та інших зон відпочинку. Екосистема для надання Вашому життю нових фарб, збільшення продуктивності та зниження затрат часу на зайві пересування».

**High Hills – 22-поверхова споруда преміум-класу, що складається з двох секцій, розміщених на стилобаті.**

## LIVE

---

Живіть у квартирі із найкращим краєвидом Харкова. Для вибору доступні 286 квартир із плануваннями від 1 до 5 кімнат

## PLAY

---

Приділіть собі увагу у вільний від роботи час. Для Вас доступні: фітнес-клуб з басейном, зона для освітніх курсів, ресторани, кафе та інше

## SHOP

---



На території High Hills для Вас доступні галерея butikів, food-market, товари для дому та подарунки, wine-store та інш

## WORK

---

Офісні приміщення розташовані на 2-7 поверхах. Простір для роботи і життя спроектовано таким чином, щоб ці зони не перетиналися

# Статут проєкту

Класифікаційні ознаки:

- Тип проєкту – будівництво;
- По складності – середній;
- По строкам реалізації – середньостроковий;
- По рівню учасників – територіальний;
- По характеру цільової задачі – будівництво/девелопмент;
- За вимогами до якості – стандартний.

1. *Ціль проєкту і продукту:*

Проєкт: будівництво житлового комплексу "High Hills" у м. Харків

*Ціль проєкту:* зведення 22 поверхової споруди, облаштування території

*Стратегія проєкту:* розробка концепції проєкту, розробка планів проєкту, проведення будівельно-монтажних робіт, завершення проєкту та передача в експлуатацію;

*Тривалість проєкту:* середньостроковий;

*Продукт:* зведена 22 поверхова будівля та облаштована територія;

*Ціль продукту:*

- девелопмент території, створення комфортних умов для життя та роботи;

Планові терміни завершення проєкту - четвертий квартал 2025 р.

Укрупнена вартість проєкту - 1 357 320 000 грн.

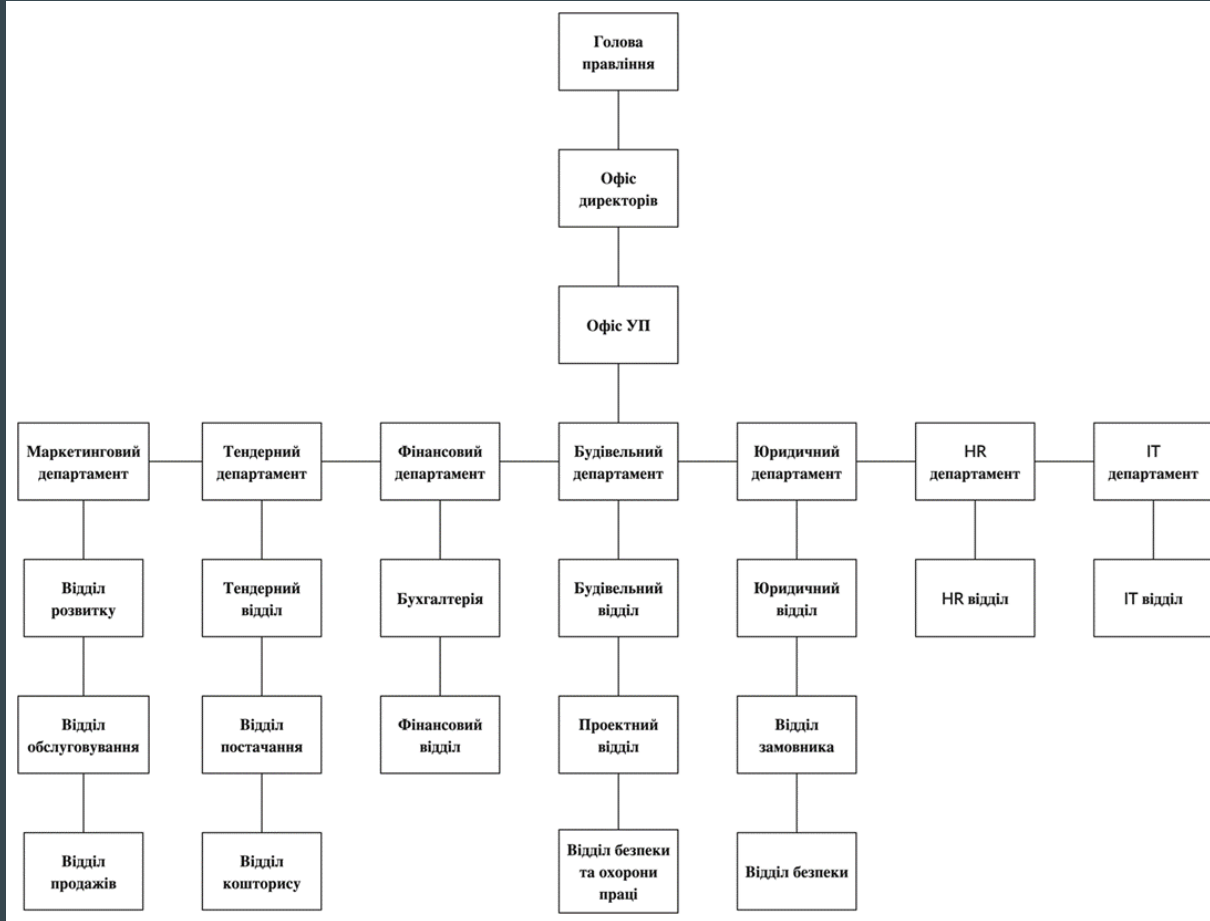
# SMART – ЦІЛІ ПРОЄКТУ

<b>Конкретність (Specific)</b>	<u>Будівництво житлового комплексу "High Hills" у м. Харків</u>
<b>Вимірність (Measurable)</b>	Зведення 22 поверхової будівлі, офісних приміщень, торговельних об'єктів та зон відпочинку
<b>Досяжність (Achievable)</b>	Проєкт має значну підтримку місцевих органів влади, забезпечений необхідними ресурсами, виконавці мають значний досвід реалізації подібних проєктів.
<b>Значимість (Relevant)</b>	Проєкт є необхідною складовою у стратегії розвитку міста, створення житлових площ, офісних приміщень, зон торгівлі та відпочинку. Що свою чергу створить робочі місця та буде вкладом у розвиток міської інфраструктури.
<b>Співвідношення мети з конкретним періодом часу (Time - bounded)</b>	Запланована тривалість проєкту 2 роки.

# SWOT – АНАЛІЗ ПРОЄКТУ

Сильні сторони	Слабкі сторони
<ul style="list-style-type: none"><li>- актуальність проєкту за зацікавленість замовника в його успішній реалізації, підтримка виконавців;</li><li>- висококваліфікована команда виконавців, що мають досвід реалізації подібних проєктів;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- високі вимоги до якості проєкту;</li><li>- стислі терміни виконання робіт;</li><li>- залежність від постачальників матеріалів та устаткування;</li></ul>
Можливості	Загрози
<ul style="list-style-type: none"><li>- залучення висококваліфікованих консультантів та фахівців;</li><li>- перенесення кращого досвіду реалізації проєкту для виконання проєктів – аналогів;</li><li>- потреба у реалізації схожих проєктів в інших містах України</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Невизначеність воєнної ситуації, ризик несприятливих соціально- політичних змін у країні та регіоні.-</li><li>- Збільшення цін на будівельні матеріали і техніку;</li><li>- Затримка термінів проведення експертиз.</li></ul>

# Організаційна структура компанії та офіс управління проектами



# WBS структура проекту



# Реєстр зацікавлених сторін проекту (фрагмент)

Назва	Роль	Контактна інформація	Вимоги	Очікування	Вплив	Класифікація
Керівник проекту	Приймає участь в управлінні проектом	e-mail, телефон	Наявність повної інформації по проекту та необхідних ресурсів для виконання робіт проекту	Надає підтримку	Значний	Прихильник
Команда управління проектом	Виконує роботи з управління проектом	e-mail, телефон	Наявність чітких процедур роботи, розподіленої відповідальності, визначених функцій та системи мотивації	Надає підтримку	Значний	Прихильник
Члени команди проекту	Виконання функцій та обов'язків з управління проектом	e-mail, телефон	Забезпечення необхідних умов для роботи, наявність ресурсів, інформації, гідна оплата праці	Надає підтримку	Значний	Прихильник
Офіс управління проектами	Координація реалізації проектів компанії	e-mail, телефон	Вирішення стратегічних завдань реалізації проектів, координація	Надає підтримку	Значний	Прихильник

# Ризики та невизначеності проекту

- невизначеність воєнної ситуації, ризик несприятливих соціально-політичних змін у країні та регіоні;
- ризик, пов'язаний із нестабільністю економічного законодавства та поточної економічної ситуації, умов інвестування та використання прибутку;
- зовнішньоекономічний ризик (можливість введення обмежень на торгівлю та постачання, закриття кордонів тощо);
- неповнота та неточність інформації про динаміку техніко-економічних показників, параметри нової техніки та технології;
- коливання ринкової кон'юнктури, цін, валютних курсів, невизначеність природнокліматичних умов, можливість стихійних лих;
- виробничо-технологічний ризик (аварії, виробничий брак);
- невизначеність цілей, інтересів та поведінки учасників; неповнота та неточність інформації про фінансовий стан та ділові репутації підприємств-учасників (можливість неплатежів, банкрутств, зривів договірних зобов'язань).

## Ранжування ризиків

Вплив (1-5)	5	Повінь	Низька якість продукту	Технічні проблеми	Війна
	4	Нестабільність команди	Негативна реакція громадськості	Зміна законодавства	Відхилення від графіку робіт
	3	Культурні різниці	Нестабільність економічної ситуації	Збільшення вартості матеріалів	Зміна курсу долара
	2				
	1				
	1	2	3	4	5
	Ймовірність (1-5)				

## План управління ризиками

№	Тип заходу	Ризик	Назва робіт	Тривалість, дні	Відповідальний
1	Запобіжні заходи	Низька якість продукту	Впровадження системи контролю якості	30	Керівник <u>проєкту</u>
2	Розробка резервного плану	Технічні проблеми	Створення плану технічної підтримки	20	Інженер <u>проєкту</u>
3	Оновлення документації	Зміна законодавства	Проведення аналізу відповідності документації змінам у законодавстві	10	Юрист
4	Керування <u>проєктом</u>	Відхилення від графіку робіт	Перегляд та оптимізація графіку робіт	15	Керівник <u>проєкту</u>
5	Фінансовий моніторинг	Зміна курсу долара	Розробка плану моніторингу курсу долара	30	Фінансовий директор

# Висновки

- Проаналізовано сучасний стан галузі будівництва, визначені перспективи розвитку та фактори, що впливатимуть на подальшу долю будівельних компаній;
- Наданий опис компанії, яка реалізує проєкт та приклад використання проєктного управління;
- Визначені місія та цілі проєкту, здійснений аналіз проєкту за SWOT;
- Розроблений статуту проєкту, OBS та WBS структури, здійснений аналіз зацікавлених сторін проєкту та розроблені кроки взаємодії;
- Розроблені системи управління змістом, часом, комунікаціями та ризиками проєкту.