

3. Ерофеев В.Т., Дергунова А.В. Економічна ефективність підвищення довговічності будівельних конструкцій. Будівельні матеріали. 2008. № 2. С. 88-89.

Медвідь Р.Ю.

аспірант

*Київський національний університет будівництва і архітектури
м. Київ*

ПРОБЛЕМИ УПРАВЛІННЯ ВАРТІСТЮ ІНВЕСТИЦІЙНИХ ПРОЕКТІВ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА

Сучасне будівництво вимагає від управлінців і інвесторів нових підходів до контролю за витратами, щоб досягти оптимальної вартості та якості проекту. В умовах обмежених інвестиційних ресурсів важливою є здатність точно оцінювати та ефективно управляти витратами на всіх етапах житлового будівництва, що дозволяє мінімізувати втрати і досягати оптимального співвідношення «ціна-якість». Зростання прозорості та ефективності механізмів управління вартістю дозволяє зменшити ризики фінансових втрат, що підвищує довіру інвесторів і сприяє залученню капіталу в житлове будівництво. Ефективне управління витратами на етапі будівництва сприяє зниженню собівартості житла, що безпосередньо відображається на доступності житла для покупців. Це особливо важливо для забезпечення соціально вразливих категорій населення доступним житлом.

Управління вартістю проекту житлового будівництва супроводжується низкою проблем, зумовлених специфікою галузі. Однією з ключових є недостатня точність оцінки вартості на початкових етапах, що ускладнює подальшу оптимізацію витрат на наступних стадіях життєвого циклу проекту. Це обумовлено браком детальної інформації про проект, через що доводиться виконувати укрупнені розрахунки на основі аналогів або використовувати інші приблизні методи. Помилки у таких оцінках можуть призводити до хибних управлінських рішень, які впливають на всі етапи реалізації проекту – від його придбання до розробки проектних рішень.

Процес управління вартістю проектів у житловому будівництві стикається з численними викликами протягом усього життєвого циклу проекту. Найбільш гострими ці проблеми є на передпроектній та проектній стадіях, коли визначаються концепція проекту, його зміст, споживчі властивості та інші характеристики, що згодом відображаються в проектній документації, розробленій на основі технічного завдання замовника. Саме на цих

етапах формуються основні параметри проекту, включно з його вартістю, що впливає на рентабельність та ефективність реалізації.

Основні проблеми, які виникають під час проектування:

- недостатність висококваліфікованих фахівців;
- проблеми з вибором технічних рішень, що призводить до необґрунтованого зростання витрат і зниження контролю над бюджетом;
- економія на вартості проектування часто стає причиною помилок, які значно збільшують витрати під час реалізації проекту;
- недотримання умов договорів;
- впровадження неефективних інженерних рішень;
- низький рівень цифровізації;
- відсутність бази даних попередніх проектів.

Для ефективного управління вартістю проекту життєво необхідно вирішувати ці проблеми, впроваджувати сучасні технології, покращувати якість проектування та розвивати базу знань, яка забезпечить сталість і зниження витрат у майбутньому.

Проблема застосування цифрових технологій в управлінні вартістю будівництва тісно пов'язана з ефективністю проектування. Для забезпечення координації та управління діяльністю всіх учасників проекту необхідно створити єдиний інформаційний простір. Такий простір має включати постійно оновлювані дані про проект і чітко визначені правила взаємодії. Вирішення цього завдання можливе за допомогою сучасних інформаційних технологій, які сприяють підвищенню прозорості, оперативності та точності в управлінні проектом.

Склад, повнота та гармонізація чинних нормативно-правових актів (НПА) значно впливають на формування вартості проекту. Правове регулювання управління вартістю проектів житлового будівництва охоплює сукупність норм приватного та публічного права. Ці норми можна умовно поділити на чотири основні групи: цивільне законодавство – регулює договірні відносини, зобов'язання та права сторін у процесі реалізації проекту; земельне законодавство – визначає порядок використання земельних ділянок, їх відведення, правовий статус та умови експлуатації; нормативно-правові акти у сфері будівництва, архітектури та проектування – регламентують стандарти, технічні вимоги, а також процеси проектувальної діяльності; нормативно-правові акти, що регулюють інвестиційну діяльність – встановлюють правові основи залучення, розподілу та використання інвестиційних ресурсів.

Гармонізація цих нормативно-правових актів сприяє підвищенню ефективності управління вартістю проектів і забезпечує злагоджену реалізацію всіх етапів будівництва.

Список використаних джерел

1. Мурашко М.І., Сотніков Д.А. Інноваційний механізм управління вартістю будівельного проекту. Управління розвитком складних систем. Інформаційні технології в економіці. Київ: КНУБА, 2018. Вип. 35, Ч. 2. С. 41-46.
2. Микитюк Ю. Оцінювання та управління вартістю інвестиційно-будівельних проєктів. Вісник економіки. 2024. № 2. С. 226-237.

Мельник Т.Г.

магістрант

ВСП «Інститут інноваційної освіти КНУБА»

ПРОЕКТ ПЛАНУВАННЯ ТА ЗАБУДОВИ МІСЬКОЇ ТЕРИТОРІЇ ПО ВУЛ. ОЛЬЖИЧА В М. КИЄВІ

Проект планування та забудови міської території в Києві відіграє ключову роль для розвитку економічного потенціалу країни, зокрема через відродження будівництва та впровадження сучасних технологій, як вітчизняних, так і зарубіжних. Архітектура цивільних будівель нині характеризується високими вимогами, що зумовлено загальним розвитком архітектурної галузі. Незважаючи на різноманіття цивільних об'єктів за об'ємно-планувальними характеристиками, методами зведення, та умовами мікроклімату, їх оцінка базується на уніфікації конструктивних і планувальних рішень, що дозволяє забезпечити міжгалузеву універсальність.

Головними критеріями в проектуванні стають високий рівень індустріалізації, економічність та сприятливі умови для праці. У проектуванні нових будівель особлива увага приділяється оптимізації витрат, що поєднується із підвищенням надійності та міцності конструкцій і їх з'єднувальних елементів.

Основна мета даного проєкту полягає у створенні комфортних житлових умов, які повністю відповідатимуть чинним нормативам та вимогам економічної ефективності. Для досягнення цієї мети проєкт передбачає раціональне планування як архітектурної, так і конструктивної частини об'єкту, з урахуванням високої надійності, економічності та естетичної привабливості споруди. Крім цього, важливим аспектом є організація будівельного процесу таким чином, щоб забезпечити мінімальні витрати часу.

Даний проєкт також включає проведення комплексного містобудівного аналізу території з метою розробки оптимальних планувальних рішень, зведення житлових груп та забезпечення благоустрою території. Важливо