УДК 332.8:658.15

О. А. Аврамчук
О. Г. Лялюк

УПРАВЛІННЯ ВАРТІСТЮ ТА РИЗИКАМИ В ДЕВЕЛОПМЕНТІ

Вінницький національний технічний університет

Анотація. *У тезах досліджено теоретико-методичні засади інтегрованого управління вартістю та ризиками у девелоперських проєктах нерухомості. Проаналізовано вплив макроекономічної нестабільності, інфляційних процесів та змін у регуляторному середовищі на формування бюджету будівництва. Обґрунтовано доцільність впровадження методів вартісного інжинірингу та кількісного аналізу ризиків на всіх етапах життєвого циклу девелоперського проєкту.*

Ключові слова: *девелопмент, управління вартістю, управління ризиками, вартісний інжиніринг, життєвий цикл проєкту.*

Abstract. *The paper examines the theoretical and methodological foundations of integrated cost and risk management in real estate development projects. The impact of macroeconomic instability, inflationary processes, and regulatory changes on construction budgeting is analyzed. The feasibility of implementing value engineering methods and quantitative risk analysis at all stages of the development project life cycle is substantiated.*

Keywords: *development, cost management, risk management, value engineering, project life cycle.*

Вступ

Сучасний ринок девелопменту характеризується високою капіталомісткістю, тривалим інвестиційним циклом та значною залежністю від зовнішніх економічних і геополітичних чинників. В умовах подорожчання будівельних матеріалів, дефіциту кваліфікованої робочої сили та коливань валютних курсів традиційні підходи до кошторисного планування втрачають ефективність. Це зумовлює необхідність тісної інтеграції систем управління вартістю та ризиками для забезпечення фінансової стійкості девелоперських компаній.

Мета. Метою дослідження є систематизація сучасних інструментів контролю вартості та мінімізації ризиків у девелопменті, а також визначення шляхів підвищення інвестиційної привабливості будівельних проєктів за рахунок превентивного бюджетування.

Основна частина

Управління вартістю в девелопменті охоплює процеси планування ресурсів, оцінки витрат, формування бюджету та оперативного контролю відхилень на кожній фазі реалізації проєкту - від передпроєктного аналізу земельної ділянки до введення об’єкта в експлуатацію [1]. Ключовим інструментом оптимізації витрат без втрати функціональних і споживчих характеристик об’єкта виступає вартісний інжиніринг (Value Engineering), який дозволяє виявити приховані резерви економії ще на етапі проєктування.

Водночас точність вартісних оцінок безпосередньо залежить від якості ідентифікації та кількісного вимірювання ризиків [2]. До основних груп ризиків у девелопменті належать інвестиційно-фінансові (зростання вартості залученого капіталу, касові розриви), будівельно-технічні (помилки в проєктній документації, затримки постачання матеріалів), адміністративно-правові (складність отримання дозвільної документації) та ринкові ризики (зниження платоспроможного попиту). Для їх нейтралізації доцільно застосовувати метод освоєного обсягу (Earned Value Management), імітаційне моделювання за методом Монте-Карло для розрахунку резерву на непередбачувані витрати, а також технології інформаційного моделювання будівель (BIM), що мінімізують колізії та перевитрати ресурсів [4, 5].

Комплексне поєднання превентивного ризик-менеджменту та динамічного бюджетування дозволяє девелоперам своєчасно адаптувати фінансові моделі проєктів до змін ринкової кон’юнктури, уникати заморожування будівництва та гарантувати досягнення запланованих показників рентабельності інвестицій.

Головна мета управління ризиками полягає у підвищенні обґрунтованості управлінських рішень і збереженні життєздатності девелоперського проєкту за умов мінливого середовища. Ризик-менеджмент пов'язує стратегічні цілі девелопера з конкретними заходами щодо строків, бюджету, якості, безпеки, екологічних вимог і комерційного результату.

До основних завдань належать: своєчасне виявлення загроз і можливостей; визначення причин та наслідків; оцінювання ймовірності та сили впливу; ранжування ризиків; вибір заходів реагування; призначення відповідальних; формування резервів; контроль ефективності заходів; накопичення досвіду для наступних проєктів.

Управління має бути безперервним. На передінвестиційній стадії переважають земельні, правові та ринкові чинники; під час проєктування - технічні, нормативні й координаційні; на будівництві - виробничі, ресурсні, безпекові та контрактні; під час реалізації - комерційні, експлуатаційні й репутаційні.

Основні принципи: системність - розгляд взаємозв'язків; пропорційність - глибина аналізу відповідає масштабу проєкту; превентивність - перевага попередженню над усуненням наслідків; відповідальність - кожен суттєвий ризик має власника; документованість - рішення фіксуються; адаптивність - реєстр оновлюється; прозорість - інформація доступна тим, хто ухвалює рішення.

Ризик-менеджмент повинен бути інтегрований у календарне планування, бюджетування, закупівлі, проєктування та звітність керівника проєкту.

Сумарний очікуваний ризик проєкту визначається як кумулятивна величина за всіма ідентифікованими факторами (див.рис.1):

$$R = \sum E \times P_i \quad (1)$$

де E – очікувані збитки; Pi – ймовірність.

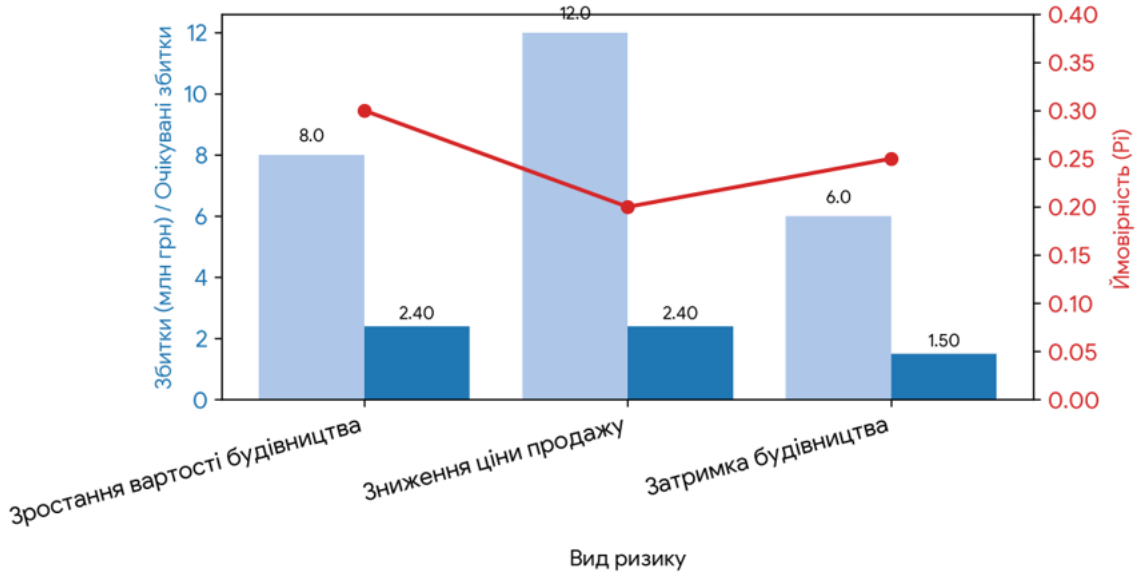


Рис 1. Співвідношення ймовірностей, потенційних та очікуваних збитків девелоперського проєкту

Для девелоперського проекту будівництва житлового будинку було прораховано:
зростання вартості будівництва: E(P1) = 0.30 × 8.0 = 2.40 млн грн
зниження ціни продажу: E(P2) = 0.20 × 12.0 = 2.40 млн грн.
затримка будівництва: E(P3) = 0.25 × 6.0 = 1.50 млн грн.
Сумарний ризик проєкту: R = 2.40 + 2.40 + 1.50 = 6.30 млн грн.

Аналіз отриманих результатів показує, що загальний очікуваний ризик девелоперського проєкту становить 6.30 млн грн. Це та сума фінансового резерву, яку інвестору доцільно закласти у бюджет проєкту на покриття непередбачуваних обставин.

Реєстр ризиків - основний робочий документ ризик-менеджменту. Він забезпечує єдине джерело інформації про виявлені ризики, їхній статус, оцінки, відповідальних і заплановані дії. Реєстр ведеться в електронній таблиці або спеціалізованій системі та оновлюється після нарад, контрольних точок і суттєвих змін.

Рекомендовані поля реєстру: ідентифікатор; назва; причина; подія; наслідок; категорія; стадія; ймовірність; вплив; рівень; власник; стратегія реагування; превентивні заходи; план дій у разі настання; строк; статус; дата перегляду; залишковий ризик.

Власник ризику - особа, яка відповідає за спостереження, своєчасне повідомлення та виконання погоджених заходів. Це не обов'язково особа, яка самостійно усуває ризик. Наприклад, керівник проєктування може бути власником ризику неузгодженості креслень, а коригування виконують відповідні проєктувальники.

Ранжування дає змогу зосередити ресурси на найважливіших загрозах. Водночас кількісний бал не повинен автоматично замінювати управлінське судження: рідкісна подія з катастрофічними наслідками може вимагати пріоритетної уваги незалежно від добутку P×E.

Висновки

Ефективне управління вартістю та ризиками є визначальним чинником фінансової стійкості девелоперських проєктів в умовах нестабільного ринку. Поєднання інструментів вартісного інжинірингу, методу освоєного обсягу (EVM), сценарного моделювання та BIM-технологій забезпечує точний контроль бюджету на всіх етапах життєвого циклу нерухомості. Комплексний ризик-менеджмент дозволяє своєчасно ідентифікувати загрози, мінімізувати непередбачені витрати та підвищити інвестиційну привабливість об'єктів.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 р. № 3038-VI (зі змінами та доповненнями). URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17 (дата звернення: 10.11.2026).

2. Бушуєв С. Д., Бушуєва Н. С., Ярошенко Р. Ф. Управління проєктами та програмами розвитку організацій : підручник. Київ : Саміт-Книга, 2021. 352 с.

3. Коваленко О. В., Мельник І. П. Інтегроване управління вартістю та ризиками в будівельному девелопменті. Економіка та суспільство. 2023. № 52. С. 114–121.

4. Project Management Institute. A Guide to the Project Management Body of Knowledge (PMBOK® Guide). 7th ed. Newtown Square, PA : PMI, 2021. 370 p.

5. ISO 31000:2018. Risk management - Guidelines. Geneva : International Organization for Standardization, 2018. 16 p.

Аврамчук Ольга Андріївна – магістр Б-26м, Вінницький національний технічний університет. Olga1980avramchuk@gmail.com

Лялюк Олена Георгіївна – к. т. н., доцент кафедри промислового та цивільного будівництва Вінницького національного технічного університету, науковий керівник. e-mail: Lyalyuk74@gmail.com

Olga Avramchuk - magistr Vinnitsa National Technical University (VNTU), e-mail: Olga1980avramchuk@gmail.com

Lyalyuk Elena - Ph. D., assistant professor of construction of urban economy and architecture VNTU, e-mail: Lyalyuk74@gmail.com