

Ольга БЄЛЕНКОВА,

докт. екон.наук, професор

ORCID: 0000-0002-1142-5237

Олександр КОВАЛЬ,

аспірант кафедри економіки будівництва

ORCID: 0009-0004-0874-7894

Київський національний університет будівництва і архітектури, м. Київ

СОЦІАЛЬНИЙ ЗАХИСТ У СИСТЕМІ ОЦІНЮВАННЯ ІНВЕСТИЦІЙНИХ ПРОЄКТІВ РЕКОНСТРУКЦІЇ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ

Дослідження присвячено розробці та вдосконаленню системи оцінювання інвестиційних проєктів реконструкції та відновлення житлового фонду як важливого елемента соціального захисту населення. Авторка аналізує сучасні підходи до оцінки інвестиційних проєктів у сфері нового будівництва, реконструкції, модернізації, житлово-комунального господарства, виявляє їхні переваги і недоліки та пропонує удосконалену методикку, що враховує соціально-економічні фактори та охоплює інтереси різних груп населення.

У статті розглядаються основні проблеми зношеності житлового фонду, необхідність його модернізації та реконструкції, а також обґрунтовується значущість інвестицій у цей сектор з точки зору забезпечення гідних умов проживання та соціальної безпеки. Авторка акцентує увагу на важливості впровадження комплексної системи оцінювання, яка поєднує фінансові показники, соціальні аспекти та екологічну складову, що відповідає принципам сталого розвитку.

Запропонована методика базується на багатокритеріальному аналізі, що дозволяє враховувати не лише економічну ефективність проєкту, але й його соціальний вплив, доступність житла для вразливих категорій населення та покращенню якості життя мешканців. Особливу увагу приділено оцінці ризиків, пов'язаних із реалізацією інвестиційних проєктів, та розробці механізмів мінімізації цих ризиків.

Підкреслено, що впровадження системи оцінювання інвестиційних проєктів реконструкції житлового фонду сприятиме підвищенню ефективності державної політики у сфері соціального захисту, залученню приватних інвестицій та створенню сприятливих умов для модернізації житлового сектора. Стаття містить практичні рекомендації щодо вдосконалення нормативно-правової бази та механізмів державного регулювання у цій сфері, а також підходи до забезпечення прозорості та об'єктивності процесу оцінювання.

Таким чином, запропонована система оцінювання є інструментом, що дозволяє забезпечити збалансований розвиток житлової інфраструктури, підвищити якість житлових умов і посилити соціальний захист населення через ефективне планування та реалізацію інвестиційних проєктів реконструкції житлового фонду.

Ключові слова: оцінка інвестиційних проєктів, показники оцінювання, реконструкція житлового фонду, корпоративна соціальна відповідальність, соціальний захист, соціальні ініціативи, корпоративна культура, корпоративне управління, конкурентоспроможність, репутація компанії, економічна

стійкість, цифрова трансформація, життєвий цикл об'єкта нерухомості, вартість, управління вартістю, термомодернізація, реінжиніринг.

Вступ. Актуальність дослідження нових й існуючих методичних підходів до оцінювання інвестиційних проєктів реконструкції житлового фонду зумовлена низкою соціально-економічних викликів, що стоять перед сучасним суспільством, зумовленими необхідністю швидкого повоєнного відновлення економіки України. Значна частина житлового фонду, особливо у регіонах, які наближені до фронту, перебуває у незадовільному технічному стані, що створює загрози для безпеки та комфорту населення. Водночас реконструкція житлових будівель є важливим інструментом покращення якості життя громадян, забезпечення енергоефективності та соціального захисту вразливих верств населення. При цьому в Україні зберігається проблема надлишкової кількості морально і фізично застарілих житлових будівель, ястка яких за різними підрахунками коливається від 62 до 84,5 % від наявного житла.

Застарілі морально і фізично будівлі призводять до значних витрат на утримання та експлуатацію, збільшення енергоспоживання та погіршення екологічної ситуації. В умовах зростання тарифів на комунальні послуги та енергоресурси підвищення енергоефективності житлового фонду стає важливим напрямом державної політики. У зв'язку з цим формування дієвої системи оцінювання інвестиційних проєктів реконструкції є необхідним для визначення їхньої ефективності та соціальної значущості.

Також варто відзначити, що успішна реалізація інвестиційних проєктів у сфері реконструкції житлового фонду сприяє розвитку місцевої економіки, створенню нових робочих місць та поліпшенню соціальної інфраструктури. Оцінювання таких проєктів дозволяє оптимізувати використання фінансових ресурсів, мінімізувати ризики та забезпечити довгострокову стійкість житлового сектору.

Зважаючи на зростаючу потребу у модернізації житлового фонду та необхідність раціонального використання інвестицій, дослідження методів і підходів до оцінювання інвестиційних проєктів набуває особливої актуальності. Це дозволяє визначити найбільш перспективні напрями фінансування, забезпечити прозорість прийняття рішень та підвищити ефективність реалізації державних та приватних ініціатив у цій сфері.

Таким чином, розробка та впровадження системи оцінювання інвестиційних проєктів реконструкції житлового фонду є важливим кроком до підвищення якості життя населення, забезпечення соціального захисту та сталого розвитку.

Аналіз досліджень і публікацій. Проблематика оцінювання інвестиційних проєктів реконструкції житлового фонду в контексті соціального захисту населення є предметом дослідження багатьох вітчизняних та зарубіжних науковців. Вона охоплює питання фінансових механізмів, економічної доцільності, впливу на соціально-економічний розвиток, а також роль корпоративної соціальної відповідальності (КСВ) у будівельній сфері.

Важливий внесок у вивчення підходів до оцінювання інвестиційних проєктів зробили українські науковці. Зокрема, І. Єпіфанова [1] досліджує методи формування інвестиційної політики у сфері реконструкції житлового фонду, акцентуючи увагу на необхідності інтеграції економічних і соціальних факторів. У своїх працях автор підкреслює значення інституційних реформ для підвищення ефективності реалізації проєктів та забезпечення доступності житла для вразливих груп населення. Л.В. Сорокіна, І.О. Шапошникова, С.П. Стеценко, А.Ф. Гойко [2]

досліджують програми відновлення житла, зруйнованого внаслідок російської агресії, Т.Ю. Цифра, Н. Вільницька, К. Шевчук замаються питаннями реконструкції об'єктів інфраструктури [3].

І.Л. Федун, Ю.А. Чуприна [4] аналізують вплив державної політики на реалізацію інвестиційних програм у житловій сфері, підкреслюючи важливість державно-приватного партнерства (ДПП) у фінансуванні реконструкції. Вони зазначають, що залучення приватного капіталу дозволяє розширити обсяги модернізації житлового фонду без надмірного навантаження на державний бюджет.

Дослідження А.Ф. Гойка зосереджено на механізмах управління ризиками у процесі реалізації інвестиційних проєктів реконструкції житла. Автор пропонує використовувати комплексні оцінки ризиків, які враховують як економічні, так і соціальні чинники, що дозволяє підвищити стійкість проєктів та забезпечити соціальний захист населення.

Значну увагу до проблеми реконструкції житлового фонду та її соціального значення приділяють зарубіжні дослідники. Наприклад, Гао Шаоцін [6-7] досліджує ефективність застосування енергоефективних технологій у реконструкції житла. Вони доводять, що модернізація житлового фонду з урахуванням екологічних стандартів сприяє зниженню експлуатаційних витрат та підвищенню соціального добробуту.

C.F. Huang, W.H. Lu, T.T. Lin та E.J. Wu [8] акцентують увагу на важливості інтеграції принципів сталого розвитку у процесі реконструкції житла. Дослідники підкреслюють, що соціально орієнтовані інвестиційні проєкти можуть не лише покращити якість життя громадян, але й стимулювати розвиток місцевих економік через створення нових робочих місць.

Bozhanova V., Korenyuk P., Lozovskyi O. та ін. [22] підкреслюють, що успішна реалізація інвестиційних проєктів реконструкції житлового фонду можлива лише за умов системного підходу до оцінювання їх соціально-економічної ефективності, що має включати якісну аналітику та застосування сучасних цифрових технологій.

Аналіз літературних джерел свідчить про те, що інвестиційні проєкти реконструкції житлового фонду є важливою складовою соціального захисту населення. Вітчизняні та зарубіжні дослідники акцентують увагу на необхідності комплексного підходу до оцінювання таких проєктів, що враховує як економічні, так і соціальні фактори. Особливого значення набувають питання корпоративної соціальної відповідальності, що сприяє залученню приватного капіталу та підвищенню якості житлових умов. Проте залишаються актуальними проблеми вдосконалення методології оцінювання, створення ефективних фінансових механізмів та формування державної політики, спрямованої на забезпечення соціального захисту через модернізацію житлового фонду.

Метою дослідження є визначення ролі соціального захисту у системі оцінювання інвестиційних проєктів реконструкції жила, створення концептуальної основи для розробки комплексної системи оцінювання ефективності проєктів реконструкції.

Виклад основний матеріалу. Оцінювання ефективності інвестиційних проєктів реконструкції житлового фонду є ключовим етапом ухвалення рішень щодо їхньої реалізації. Система оцінювання повинна враховувати не лише фінансові аспекти, а й соціально-економічні, екологічні та технічні параметри, що визначають загальну доцільність та вплив проєкту на суспільство.

Система оцінювання повинна ґрунтуватися на таких принципах (рис. 1):

1. Комплексність – урахування фінансових, соціальних, екологічних та технічних аспектів.
2. Прозорість – чітке визначення критеріїв оцінювання та механізмів ухвалення рішень.
3. Гнучкість – адаптація методики до різних типів проєктів та умов їхньої реалізації.
4. Стійкість – забезпечення довгострокового соціального та економічного ефекту.
5. Ризик-орієнтованість – оцінка потенційних ризиків та шляхів їхнього мінімізації.

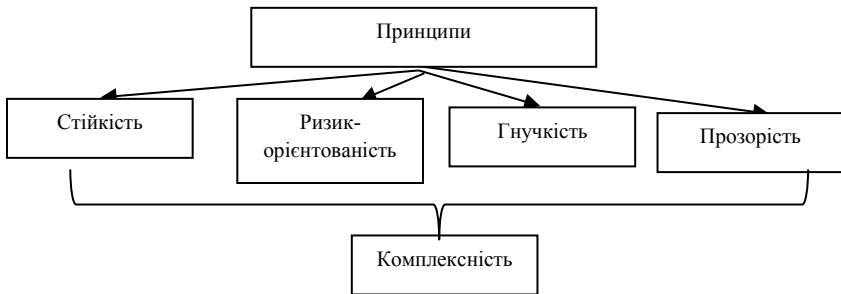


Рис. 1. Принципи побудови системи оцінювання ефективності інвестиційних проєктів реконструкції житлового фонду *(побудовано авторами)*

Система оцінювання ефективності інвестиційних проєктів реконструкції житлового фонду включає наступні етапи:

Етап 1. Формування інформаційної бази, аналіз початкового стану житлового фонду, визначення потреб та очікуваних результатів реконструкції, збір інформації щодо потенційних джерел фінансування.

Етап 2. Фінансово-економічна оцінка. Цей етап передбачає використання традиційних економічних показників, таких як чистий приведений дохід (NPV, Net Present Value) – визначає прибутковість проєкту з урахуванням дисконтування грошових потоків, внутрішня норма прибутковості (IRR, Internal Rate of Return) – показує рівень прибутковості інвестицій, індекс прибутковості (PI, Profitability Index) – співвідношення доходів та витрат на реалізацію проєкту, термін окупності (PBP, Payback Period) – період, за який проєкт компенсує вкладені інвестиції, аналіз чутливості – визначення впливу змін економічних параметрів на ефективність проєкту.

Етап 3. Соціально-економічна оцінка. Цей аспект оцінювання є надзвичайно важливим, оскільки реконструкція житлового фонду безпосередньо впливає на якість життя населення. Основні показники: поліпшення житлових умов – рівень комфорту, безпеки, доступності житла для соціально вразливих груп, вплив на місцеву економіку – створення нових робочих місць, зростання попиту на будівельні матеріали та послуги, соціальна інклюзія – адаптація житла для людей з обмеженими можливостями, покращення громадської інфраструктури.

Етап 4. Екологічна оцінка. У сучасних умовах особлива увага приділяється екологічній ефективності проєктів. Основні критерії оцінки: енергоефективність –

рівень скорочення споживання енергоресурсів завдяки модернізації будівель, зменшення викидів CO₂ – екологічний ефект від підвищення енергоефективності, управління відходами – ефективність утилізації будівельного сміття, використання екологічних матеріалів – впровадження "зелених" технологій у реконструкцію.

Етап 5. Технічна оцінка. На цьому етапі аналізується якість проектних рішень: стан будівельних конструкцій – рівень зношеності та необхідність капітального ремонту, довговічність реконструкції – прогнозований термін служби оновленого житлового фонду., стійкість до зовнішніх впливів – підготовленість будівель до змін клімату, сейсмостійкість.

Етап 6. Оцінка ризиків. Ризики, пов'язані з реалізацією інвестиційного проекту, можуть бути фінансовими, політичними, технічними або екологічними. Оцінка ризиків передбачає ідентифікацію основних загроз (нестабільність фінансування, бюрократичні перепони, технічні труднощі), розробку заходів з їхнього мінімізації (резервні фонди, альтернативні джерела фінансування, удосконалення нормативної бази).

Для оцінювання ефективності інвестиційних проектів реконструкції житла можуть використовуватися різні методи:

1. Методи дисконтованих грошових потоків (DCF) – розрахунок фінансових показників на основі прогнозованих доходів і витрат.

2. SWOT-аналіз – оцінка сильних і слабких сторін проекту, можливостей і загроз.

3. Бальна система оцінювання – експертний аналіз за ключовими критеріями (фінансовими, соціальними, екологічними, технічними) з подальшим підсумковим рейтингом.

4. Методи багатокритеріального аналізу (AHP, TOPSIS, ELECTRE) – вибір оптимального варіанту проекту на основі комплексного оцінювання альтернатив.

Для ефективної реалізації системи оцінювання інвестиційних проектів реконструкції житлового фонду необхідне використання сучасних цифрових технологій. Це може включати: геоінформаційні системи (GIS) для візуалізації стану житлового фонду та планування реконструкцій, автоматизовані системи аналізу даних для прогнозування ефективності інвестицій, цифрові платформи для управління інвестиційними проектами (наприклад, BIM-технології).

Оцінювання ефективності інвестиційних проектів реконструкції житлового фонду є багатокомпонентним процесом, що поєднує фінансовий, соціально-економічний, екологічний та технічний аналіз. Комплексний підхід до оцінювання дозволяє приймати обґрунтовані рішення щодо інвестування у реконструкцію, підвищуючи її ефективність та забезпечуючи соціальний захист населення. Використання сучасних методик та цифрових технологій значно покращує точність оцінки та сприяє залученню інвестицій у цю сферу.

Оцінювання ефективності інвестиційних проектів реконструкції житлового фонду потребує постійного вдосконалення, оскільки сучасні виклики – економічні, соціальні, екологічні – вимагають комплексного підходу. Зокрема, важливо доповнити систему оцінювання параметрами, які відображають рівень соціального захисту населення, а також застосувати сучасні цифрові технології для підвищення прозорості та точності оцінки.

Соціальний захист населення є ключовим фактором, який має бути врахований при оцінюванні ефективності проектів реконструкції житлового фонду. Для цього можна додати такі критерії:

1. Доступність житла після реконструкції:

- Визначення кількості квартир, які залишаться доступними для малозабезпечених верств населення після модернізації.
- Впровадження механізмів соціального житла та орендного житла з регульованою ціною.

2. Поліпшення умов життя для соціально вразливих груп:

- Аналіз впливу реконструкції на доступність житла для людей з інвалідністю (наявність ліфтів, пандусів, спеціально обладнаних квартир).
- Врахування факторів демографічного складу мешканців (люди похилого віку, сім'ї з дітьми, ветерани).

3. Підвищення енергоефективності та зменшення комунальних витрат:

- Розрахунок економії для мешканців на оплату комунальних послуг після термомодернізації будівлі.
- Аналіз ефективності використання "зелених" технологій, які дозволять знизити енергоспоживання.

4. Рівень соціальної інтеграції після реконструкції:

- Вплив реконструкції на розвиток місцевої громади (створення громадських просторів, покращення інфраструктури).
- Доступність важливих соціальних об'єктів (шкіл, лікарень, громадського транспорту).

Щоб удосконалити процес оцінювання, можна запровадити інтегральний показник ефективності реконструкції (ІПЕР), який включатиме такі складові:

1. Фінансово-економічна ефективність (40%)

- Чистий приведений дохід (NPV), внутрішня норма прибутковості (IRR), індекс прибутковості (PI), термін окупності (PBP).

2. Соціальна ефективність (30%)

- Доступність житла після реконструкції, соціальна інклюзія, рівень комфорту для мешканців.

3. Екологічна ефективність (20%)

- Рівень енергозбереження, зниження викидів CO₂, застосування екологічно чистих матеріалів.

4. Технічна ефективність (10%)

- Довговічність реконструйованої будівлі протягом життєвого циклу, використання сучасних технологій, наприклад матеріалів для термомодернізації та підвищення енергетичної ефективності.

Розрахунок такого показника дозволить приймати більш збалансовані рішення щодо вибору проєктів для фінансування.

Сучасні інформаційні технології можуть значно покращити процес оцінювання проєктів реконструкції житла. Основні напрями їхнього застосування:

Геоінформаційні системи (GIS), які дозволяють проводити аналіз розташування будівель, рівня їхнього зносу, транспортної доступності, наявності соціальної інфраструктури та можуть бути використані для інтерактивного планування реконструкції з урахуванням потреб мешканців.

Big Data та штучний інтелект дозволяють здійснювати автоматизований аналіз великих обсягів даних щодо енергоефективності будівель, демографічного складу населення, рівня доходів мешканців тощо, прогнозування результатів реконструкції за допомогою машинного навчання.

Щоб покращити систему оцінювання ефективності, важливо розширити можливості залучення інвестицій та державної підтримки.

Механізм соціального інвестування:

- Створення спеціальних фондів для підтримки реконструкції житлового фонду за рахунок соціальних інвесторів (державних і приватних).

- Впровадження облігацій соціального впливу (Social Impact Bonds), які дозволять фінансувати реконструкцію житла для соціально вразливих груп.

Пільгове кредитування та податкові стимули:

- Надання пільгових кредитів для модернізації житлового фонду (низька процентна ставка, державні гарантії).

- Податкові пільги для інвесторів, які вкладають у соціально орієнтовані проекти реконструкції.

Підвищення ролі громадськості у процесі оцінювання

Щоб система оцінювання ефективності реконструкції житлового фонду була максимально об'єктивною, важливо залучити мешканців та громадські організації до її реалізації.

Громадський моніторинг:

- Запровадження механізму оцінювання ефективності реконструкції через опитування мешканців.

- Створення цифрових платформ для збору відгуків щодо якості проведених робіт.

Партисипативне планування:

- Організація відкритих громадських слухань перед початком реалізації проекту.

- Врахування потреб та пропозицій місцевих жителів у процесі реконструкції.

Удосконалення системи оцінювання ефективності інвестиційних проектів реконструкції житлового фонду повинно відбуватися шляхом впровадження комплексного підходу, що включає економічні, соціальні, екологічні та технічні показники. Врахування чинника соціального захисту можна реалізувати через інтеграцію критеріїв доступності житла, соціальної інклюзії та рівня комфорту мешканців.

Додатково, застосування сучасних цифрових технологій, удосконалення фінансово-економічних механізмів та активне залучення громадськості дозволять зробити систему оцінювання більш ефективною, прозорою та соціально орієнтованою.

Висновки. Розглянуто систему оцінювання інвестиційних проектів реконструкції житлового фонду як важливу складову соціального захисту населення. Дослідження підтвердило, що якісний підхід до оцінки таких проектів сприяє підвищенню ефективності використання інвестиційних ресурсів, зменшенню соціальних ризиків та покращенню житлових умов громадян.

Запропоновано методичні підходи до оцінювання інвестиційних проектів, які базуються на комплексному аналізі економічних, соціальних та екологічних чинників. Встановлено, що оптимізація фінансування реконструкції житлового фонду можлива за умови використання сучасних фінансових механізмів, таких як державно-приватне партнерство, пільгове кредитування та грантові програми.

Також доведено, що реконструкція житлового фонду має значний вплив на соціально-економічний розвиток країни, оскільки сприяє підвищенню енергоефективності будівель, зниженню експлуатаційних витрат, покращенню якості життя громадян та створенню нових робочих місць у сфері будівництва та обслуговування житла.

Зроблено висновок, що удосконалення механізмів оцінювання інвестиційних проектів у цій сфері є важливим завданням для державної політики, спрямованої на забезпечення соціального захисту населення та сталого розвитку житлового сектору. Рекомендовано впровадження сучасних цифрових технологій для підвищення прозорості та ефективності оцінювання проектів, що дозволить залучати більше інвесторів та сприятиме прискоренню процесів модернізації житлового фонду.

Список літератури:

1. Єпіфанова, І. (2023). Удосконалення інвестиційного середовища в сфері розвитку житлового фонду в Україні. *Modeling the development of the economic systems*, (1), 185–193. <https://doi.org/10.31891/mdes/2023-7-26>
2. Сорокіна Л.В., Шапошникова І.О., Стеценко С.П., Гойко А.Ф. Науково-методичне обґрунтування дизайну державних програм надання тимчасового житла населенню, постраждалому через агресію РФ. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*. 2022. №49 (1). С. 108–123.
3. Цифра Т., Вільницька Н., Шевчук К. Теоретичні підходи аналізу витрат життєвого циклу проекту будівництва та реконструкції спортивних і рекреаційних закладів у Австралії. *Шляхи підвищення ефективності будівництва*, 2023, 50(2), 153–161.
4. Федун І. Л., Чуприна Ю.А. Державне регулювання житлового будівництва в Україні в контексті економічної циклічності. Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин. 2018. Вип. 38. С. 55–62.
5. Хоменко О., Петренко Г., Рижаківа Г., Петруха Н., Чуприна Ю., Малихіна О., Кушнір О. (2022). Сучасні інструменти та програмні продукти адміністрування будівельними організаціями в умовах трансформації операційних систем менеджменту. *Управління розвитком складних систем*, (52), 113–125. <https://doi.org/10.32347/2412-9933.2022.52.113-125>
6. 浅谈乌克兰住宅建筑改造效益的经济特点 [J]. 科技研究, 2014 (29) (Гао Шаоцін. Економічні характеристики ефективності реконструкції жилих будівель: досвід України. *Наука і технологія дослідження*. 2014. № 29. С. 135–136)
7. Гао Шаоцін. Управління проектами комплексної реконструкції житлової забудови на прикладі м.Вейхай. *Інвестиції: практика та досвід*. 2014. № 21. С. 90–95.
8. Huang C.F., Lu W.H., Lin T.T., Wu E.J. The current conditions of CSR implementation in construction industry: A lesson from Taiwan. *Applied Ecology and Environmental Research*. 2017. Vol.15(2). pp.67–80.
9. Лисиця Н., Гусарова Л. (2023). Методичні основи оцінки економічної ефективності реконструкції житлових будинків. *Шляхи підвищення ефективності будівництва*, 2 (52), 32–42. [https://doi.org/10.32347/2707-501x.2023.52\(2\).32-42](https://doi.org/10.32347/2707-501x.2023.52(2).32-42)
10. Чернова, І., Смельянова, О., & Гончаренко, А. Перспективи відновлення житлового будівництва у воєнний та воєнний час. *Економіка та суспільство*. 2022, (44). <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2022-44-15>
11. Sorokina, L., Prav, Y., Stetsenko, S., Skakun, V., Lysytsia, N. (2023). Methodical Approach to Assessment of Real Losses Due to Damage and Destruction of Warehouse Real Estate. In: Semenov, A., Yepifanova, I., Kajanová, J. (eds) *Data-Centric Business and Applications. Lecture Notes on DECT* (Preprint), vol 194. Springer, Cham.
12. Зінченко А.Г., Саприкіна М.А. Розвиток КСВ в Україні: 2010–2018.К.: Видавництво «Юстон», 2017. 52 с

13. Popovychenko I., Levchinskiy D., Kirnos O. Cost Management of the Life Cycle of Real Estate Objects: Experience, Problems and Solutions. *Journal of International Legal Communication*. 2023. №9. С. 67-79. <https://doi.org/10.32612/uw.27201643.2023.9.2>.

14. Козик В. В., Марущак У. Д., Марко О. Й. Оцінка енергоефективності в життєвому циклі об'єктів житлового будівництва. *Бізнес Інформ*. 2024. № 5. С. 201-207. URL: <http://inas.nbuv.gov.ua/article/UJRN-0001496946>

15. Rosynskiy A. The economic potential growth management for real estate development company through automation and artificial intelligence technologies. *Economics, Finance and Management Review*. 2023. № 3. С. 99–114. DOI: 10.36690/2674-5208-2023-3-99-114.

16. Гойко А.Ф. Методичні питання оцінки ефективності роботи будівельного підприємства. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*, 2022. №49(1), С. 148–156.

17. Тугай О.А., Поколенко В.О., Рижакова Г.М., Приходько Д.О., Лагутіна З.В., Стеценко С.П. Розробка сучасних аналітичних інструментів та організаційних структур забезпечення економічно надійного інвестування будівництва. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*, 2012. № 26. С. 87-99

18. Ізмайлова К.В. Вплив фінансового важелю у впровадженні схем проектного фінансування в Україні. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*. 2012. №.28. С. 82-87.

19. Козик В.В. Оцінка ефективності інвестиційних проектів. *Фінанси України*. 2001. №4. С. 59–71.

20. Гойко А.Ф., Сорокіна Л.В. Оцінювання ризиків інвестиційних проектів в умовах невизначеності: інноваційний підхід. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*. 2013, вип.29. С. 65-80.

21. Ізмайлова К.В., Пархоменко В.В. Імітаційне моделювання фінансових показників інвестиційної діяльності підприємства. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*, 1997. №2. С. 73 – 76.

22. Bozhanova V., Korenyuk P., Lozovskyi O., ... Koval V. Green Enterprise Logistics Management System in Circular Economy. *International Journal of Mathematical, Engineering and Management Sciences*, 2022. 7, No. 3, 350-363.

References:

1. Yepifanova, I. (2023). Improvement of the investment environment in the field of housing fund development in ukraine. *Modeling the development of the economic systems*, (1), 185–193. <https://doi.org/10.31891/mdes/2023-7-26>

2. Sorokina, L.V., Shaposhnykova, I.O., Stetsenko, S.P., Hoiko, A.F. (2022). Naukovo-metodychne obgruntuvannya dyzainu derzhavnykh prohran nadannia tymchasovoho zhytla naselenniu, postrazhdalomu cherez ahresiiu rf. *Ways to Improve Construction Efficiency*. №49 (1). P. 108–123.

3. Tsyfra, T., Vilnytska, N., Shevchuk, K. (2023). Teoretychni pidkhody analizu vytrat zhyttievoho tsykladu proektu budivnytstva ta rekonstruktsii sportyvnykh i rekreatsiynykh zakladiv u Avstralii. *Ways to Improve Construction Efficiency*, 50(2), 153–161.

4. Fedun, I.L., Chupryna, Yu.A. (2018). Derzhavne rehuliuвання zhytlovoho budivnytstva v Ukraini v konteksti ekonomichnoi tsyklichnosti. *Ways to Improve Construction Efficiency*, 38, 55–62.

5. Khomenko, O., Petrenko, H., Ryzhakova, H., Petrukha, N., Chupryna, Yu., Malykhina, O., Kushnir, O. (2022). Suchasni instrumenty ta prohramni produkty administruvannia budivelnymy orhanizatsiamy v umovakh transformatsii operatsiinykh system menedzhmentu. *Management of Development of Complex Systems*, (52), 113–125. <https://doi.org/10.32347/2412-9933.2022.52.113-125>
6. Hao Shaotsin (2014). Ekonomichni kharakterystyky efektyvnosti rekonstruktsii zhylykh budivel: dosvid Ukrainy. *Nauka i tekhnolohiia doslidzhennia*, 29, 135–136
7. Hao Shaotsin (2014). Upravlinnia proektamy kompleksnoi rekonstruktsii zhytlovoi zabudovy na prykladi m. Veikhai. *Investytsii: praktyka ta dosvid*, 21, 90-95.
8. Huang, C.F., Lu, W.H., Lin, T.T., Wu, E.J.(2017). The current conditions of CSR implementation in construction industry: A lesson from Taiwan. *Applied Ecology and Environmental Research*. 15(2). Pp.67–80.
9. Lysytsia, N., Husarova, L. (2023). Metodychni osnovy otsinky ekonomichnoi efektyvnosti rekonstruktsii zhytlovykh budynkiv. *Ways to Improve Construction Efficiency*, 52(2), 32–42.
10. Chernova, I., Yemelianova, O., Honcharenko, A. (2022). Perspektyvy vidnovlennia zhytloвого budivnytstva u voiennyi ta voiennyi chas. *Ekonomika ta suspilstvo*, (44). <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2022-44-15>
11. Sorokina, L., Prav, Y., Stetsenko, S., Skakun, V., Lysytsia, N. (2023). Methodical Approach to Assessment of Real Losses Due to Damage and Destruction of Warehouse Real Estate. In: Semenov, A., Yepifanova, I., Kajanová, J. (eds) *Data-Centric Business and Applications. Lecture Notes on DECT* (Preprint), vol 194. Springer, Cham.
12. Zinchenko, A.H., Saprykina, M.A (2017). Rozvytok KSV v Ukraini: 2010–2018. K.: Vydavnytstvo «Iuston».
13. Popovychenko, I., Levchinskiy, D., Kimos, O. (2023). Cost Management of the Life Cycle of Real Estate Objects: Experience, Problems and Solutions. *Journal of International Legal Communication*, 9,. 67-79. <https://doi.org/10.32612/uw.27201643.2023.9.2>.
14. Kozyk, V.V., Marushchak, U.D., Marko, O.Y. (2024). Otsinka enerhoefektyvnosti v zhyttievomu tsykli ob'ektiv zhytloвого budivnytstva. *Biznes Inform.* № 5. P. 201-207.
15. Rosynskyi, A. (2023). The economic potential growth management for real estate development company through automation and artificial intelligence technologies. *Economics, Finance and Management Review*. № 3. P. 99–114. DOI: 10.36690/2674-5208-2023-3-99-114..
16. Hoiko, A.F. (2022). Metodychni pytannia otsinky efektyvnosti roboty budivelnoho pidpriemstva. *Ways to Improve Construction Efficiency*, №49(1), pp. 148–156.
17. Tuhai, O.A., Pokolenko, V.O., Ryzhakova, H.M., Prykhodko, D.O., Lahutina, Z.V., Stetsenko, S.P. (2012). Rozrobka suchasnykh analitychnykh instrumentiv ta orhanizatsiinykh struktur zabezpechennia ekonomichno nadiinoho investuvannia budivnytstva. *Ways to Improve Construction Efficiency*, 26. Pp. 87-99
18. Izmailova, K.V. (2012). Vplyv finansovoho vazheliu u vprovadzhenni skhem proektnoho finansuvannia v Ukraini. *Ways to Improve Construction Efficiency*. №28. Pp. 82-87.
19. Kozyk, V.V. (2001). Otsinka efektyvnosti investytsiinykh proektiv. *Finansy Ukrainy*. №4. Pp. 59–71.
20. Hoiko, A.F., Sorokina, L.V. (2013). Otsiniuvannia ryzykiv investytsiinykh proektiv v umovakh nevyznachnosti: innovatsiinyi pidkhid. *Ways to Improve Construction Efficiency*, 29, 65-80.

21. Izmailova, K.V., Parkhomenko, V.V. (1997). Imitatsiine modeliuвання finansovykh pokaznykiv investytsiinoi diialnosti pidpryemstva. *Ways to Improve Construction Efficiency*, 2, 73 – 76.

22. Bozhanova, V., Korenyuk, P., Lozovskyi, O., ... Koval, V. (2022). Green Enterprise Logistics Management System in Circular Economy. *International Journal of Mathematical, Engineering and Management Sciences*, 7, No. 3, 350-363.

Olha BIELIENKOVA, Oleksandr KOVAL

System for evaluating investment projects for reconstruction of the housing stock as a component of social protection of the population

Research on a specially developed and improved system for evaluating investment projects for reconstruction and restoration of the housing stock as an important element of social protection of the population. The author analyzes modern approaches to evaluating investment projects in the field of new construction, reconstruction, modernization, housing and communal services, identifies their advantages and disadvantages and offers an improved methodology that takes into account socio-economic factors and covers the interests of different population groups.

The article examines the main problems of depreciation of the housing stock, the need for its modernization and reconstruction, and also justifies the significance of investments in this sector from the point of view of ensuring decent living conditions and social security. The author emphasizes the importance of implementing a comprehensive evaluation system that affects financial indicators, social aspects and the environmental component, which meets the principles of sustainable development.

The proposed methodology is based on multi-criteria analysis, which allows reducing not only the economic efficiency of the project, but also its social impact, the availability of housing for different categories of the population and improving the quality of life of residents. Particular attention is paid to assessing the risks associated with the implementation of investment projects and developing mechanisms to minimize these risks.

It is signed that the implementation of a system for evaluating investment projects for the reconstruction of the housing stock will contribute to increasing the effectiveness of state policy in the field of social protection, attracting private investment and creating favorable conditions for the modernization of the housing sector. The article contains practical recommendations for improving the regulatory framework and mechanisms of state regulation in this area, as well as approaches to ensuring transparency and objectivity of the evaluation process.

Thus, the proposed assessment system is a tool that allows ensuring balanced development of housing infrastructure, improving the quality of housing conditions and strengthening social protection of the population through effective planning and implementation of investment projects for the reconstruction of the housing stock.

Keywords: *assessment of investment projects, assessment indicators, reconstruction of the housing stock, corporate social responsibility, social protection, social initiatives, corporate culture, corporate governance, competitiveness, company reputation, economic sustainability, digital transformation, life cycle of a real estate object, cost, cost management, thermal modernization, reengineering.*