

DOI: [https://doi.org/10.32347/2707-501x.2022.49\(2\).282-292](https://doi.org/10.32347/2707-501x.2022.49(2).282-292)

УДК: 69:005.21(075.8)

Стельмах Олександр Васильович

кандидат економічних наук

Молодько Олексій Васильович

здобувач

Штиль Андрій Михайлович

здобувач

Щербань Богдан Миколайович

здобувач

Київський національний університет будівництва і архітектури, Київ

ОСОБЛИВОСТІ БУДІВЕЛЬНО-ІНВЕСТИЦІЙНИХ ПРОЄКТІВ ЯК ОБ'ЄКТІВ ОРГАНІЗАЦІЙНОГО УПРАВЛІННЯ

Особливості будівельно-інвестиційних проєктів як об'єктів організаційного управління визначаються високим рівнем їхньої складності, багатокomпонентності та взаємозалежності етапів реалізації. Такі проєкти поєднують у собі інтереси різних учасників: інвесторів, підрядників, замовників, органів державного управління та локальних громад, що створює необхідність формування чіткої організаційної структури управління та системи координації ресурсів. Будівельно-інвестиційні проєкти включають широкий спектр функцій – від проєктування, закупівель матеріалів і ресурсів, логістики, будівельних робіт до введення об'єктів в експлуатацію та фінансового контролю. Ефективне управління такими проєктами передбачає не лише контроль виконання термінів і бюджету, але й забезпечення якості будівельних процесів, мінімізацію ризиків та адаптацію до змін зовнішнього середовища, включаючи економічні, соціальні та регуляторні чинники.

Ключовим аспектом управління є інтеграція сучасних інформаційних та цифрових технологій, таких як Building Information Modeling (BIM), системи управління проєктами та ERP-платформи, що дозволяє підвищити прозорість, точність і ефективність прийняття рішень. Важливою складовою є також застосування аналітичних методів оцінки ризиків та ефективності управління ресурсами, що забезпечує своєчасне реагування на відхилення та оптимізацію процесів. Підвищення конкурентоспроможності компаній у будівельній галузі безпосередньо залежить від здатності адаптуватися до мінливих умов ринку, інтегрувати фінансові, технологічні та людські ресурси, а також забезпечувати сталий розвиток проєктних ініціатив.

У результаті системного аналізу визначено, що особливості будівельно-інвестиційних проєктів вимагають розробки комплексних організаційно-управлінських механізмів, які враховують мультидисциплінарну природу проєктів, необхідність інтеграції

державних і приватних інтересів та використання інноваційних технологій управління. Представлені висновки можуть стати теоретичною основою для подальших досліджень у сфері управління будівельними проєктами та практичним орієнтиром для компаній, що прагнуть підвищити ефективність управлінських рішень, мінімізувати ризики та забезпечити своєчасну реалізацію будівельно-інвестиційних проєктів.

Ключові слова: *будівельно-інвестиційні проєкти, організаційне управління, координація ресурсів, ризик-менеджмент, цифрові технології, BIM, ефективність, стратегічне планування.*

Актуальність теми обумовлена необхідністю підвищення ефективності управління будівельно-інвестиційними проєктами в умовах цифровізації, глобальної конкуренції та складності реалізації багатокомпонентних проєктів. Сучасна будівельна галузь потребує впровадження інтегрованих управлінських моделей, які дозволяють координувати ресурси, мінімізувати ризики та підвищувати економічну ефективність. Впровадження цифрових технологій і BIM-моделювання надає можливість прогнозувати результативність проєктів, оптимізувати витрати і підвищувати прозорість процесів. Врахування стратегічних аспектів управління та адаптація до змін зовнішнього середовища забезпечує своєчасну реалізацію проєктів, підвищує якість будівельної продукції та зміцнює конкурентні позиції компаній на ринку. Тема є особливо актуальною для підприємств, які реалізують масштабні інфраструктурні та житлові проєкти, а також для науковців і практиків, що досліджують методи оптимізації управління складними багатофакторними проєктами.

Постановка проблеми. Будівельно-інвестиційні проєкти відзначаються високим рівнем складності та багатокомпонентності, що обумовлює необхідність ефективної організації управлінських процесів. Вони охоплюють численні етапи: від проєктування та підготовки до будівництва й введення об'єкта в експлуатацію, включно з фінансовим контролем і координацією ресурсів. Високий ступінь взаємозалежності між учасниками проєкту – інвесторами, підрядниками, замовниками та державними органами – створює значні виклики для забезпечення узгодженості та ефективності процесів. Складність проєктів ускладнюється впливом зовнішніх факторів, таких як економічні коливання, нормативно-правові зміни та соціально-політичне середовище.

Наявність багатьох етапів та учасників призводить до потенційних затримок, перевитрат ресурсів і зниження ефективності управління. Традиційні методи організації управління не завжди забезпечують належну координацію та прозорість процесів. Водночас інтеграція цифрових технологій, аналітичних платформ та інструментів прогнозування дозволяє підвищити ефективність прийняття рішень і мінімізувати ризики. Основною проблемою є створення організаційних

моделей та методів управління, які дозволяють одночасно забезпечувати контроль, координацію ресурсів і ефективну взаємодію всіх учасників будівельно-інвестиційних проєктів у різних умовах та на різних етапах їх реалізації.

Аналіз останніх досліджень і публікацій, виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. Сучасні дослідження будівельно-інвестиційних проєктів зосереджуються на оптимізації управлінських процесів, використанні цифрових платформ та інтеграції BIM-технологій для підвищення ефективності. Наприклад, роботи Х. Чуприни та колег аналізують аналітичні та організаційні інструменти управління будівельними проєктами, а також цифрову трансформацію процесів [1]. Дослідження націлені на підвищення прозорості, контролю ресурсів і мінімізацію ризиків у великих комплексних проєктах. Проте, залишаються не повністю розробленими питання інтеграції інноваційних управлінських моделей із зовнішніми чинниками ринку, державними регуляціями та соціально-економічними вимогами. Недостатньо уваги приділяється адаптації організаційних структур до різних масштабів проєктів та комбінуванню цифрових та традиційних методів управління. Також обмежена кількість публікацій досліджує взаємозв'язок між управлінськими моделями та стратегічним забезпеченням фінансової ефективності проєктів.

Метою цієї статті є розробка комплексного підходу до організації управління будівельно-інвестиційними проєктами, що враховує мультидисциплінарну природу проєктів, взаємодію всіх учасників та інтеграцію цифрових технологій.

Виклад основної інформації. У системі управління інвестиційними процесами будівельно-інвестиційські проєкти мають особливий характер, що зумовлено їхньою багатофазністю, значною капіталомісткістю, тривалим циклом реалізації та великою кількістю залучених суб'єктів. Саме тому вони потребують не просто управлінського підходу, притаманного стандартним інвестиційним проєктам (наприклад, фінансовим або інноваційним), а комплексної багаторівневої організаційної моделі, що враховує динамічні зміни середовища, ризиків та нормативних умов.

Будівельно-інвестиційний проєкт виступає як складна система, у межах якої реалізуються техніко-економічні, правові, управлінські, архітектурні та соціальні функції. З одного боку, він є об'єктом довгострокового капіталовкладення, з іншого — майданчиком взаємодії великої кількості учасників: інвестора, девелопера, замовника, підрядників, постачальників, фінансових установ, місцевих органів влади та майбутніх користувачів. Це вимагає чітко визначеної організаційної структури, що дозволяє координувати потоки інформації, ресурсів і рішень.

Порівняно з іншими інвестиційними ініціативами (наприклад, виробничими або сервісними), будівельно-інвестиційні проєкти мають вищий рівень невизначеності, зумовлений фізичним середовищем, регуляторними бар'єрами, тривалим плануванням, погодженнями документації та потребою в одночасній координації фінансового, архітектурного, інженерного та юридичного супроводу. Традиційна лінійна структура управління в таких умовах замінюється модульною або матричною моделлю, в якій блоки управління взаємодіють на основі обміну результатами (output management) і сумісного планування [1].

Особливості координації полягають у тому, що ключові управлінські функції (проектування, фінансування, дозвільна діяльність, контроль за виконанням будівельних робіт, маркетинг, передача об'єкта) реалізуються різними акторами, але в межах єдиного проєктного контуру. Це потребує функціонального дублювання на рівні підсистем, вертикальної інтеграції контролю (через девелопера або інжинірингову компанію) та застосування спеціалізованих цифрових систем для управління [15].

Для кращого розуміння багатокomпонентної природи будівельно-інвестиційних проєктів нижче подано рисунок 1, який візуалізує основні блоки та вектори їхньої взаємодії.

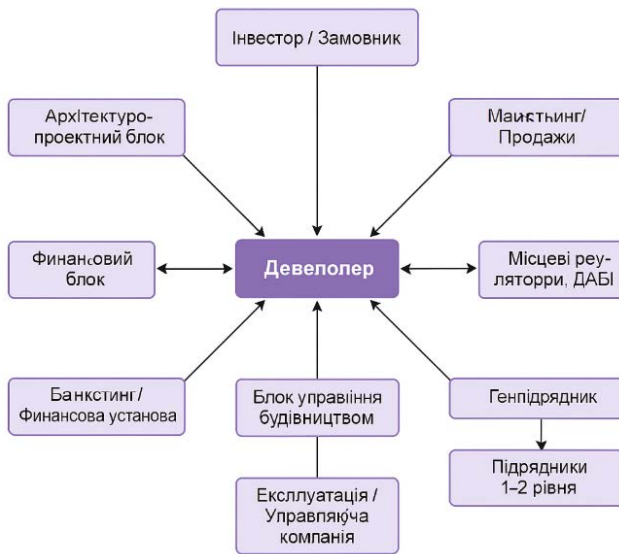


Рис. 1. Структура організаційного управління будівельно-інвестиційним проєктом (розроблено автором на основі [1])

Девелопер є центральною фігурою управління, яка координує функціональні блоки та забезпечує зв'язок між стратегічними цілями

інвестора й операційними процесами будівництва. Кожен блок — від архітектури до маркетингу — виконує критично важливу функцію, однак ефективність досягається лише при скоординованій взаємодії та цифровій інтеграції (через ERP, CRM, BIM).

На відміну від стандартних інвестиційних ініціатив, управління будівельно-інвестиційними проектами передбачає постійну трансформацію організаційної логіки відповідно до фази реалізації. Це обумовлено високою складністю таких проєктів, їх тривалістю, капіталомісткістю та багатофакторною залежністю від зовнішнього середовища. Кожен етап — від формування концепції до експлуатації об'єкта — супроводжується зміною пріоритетів управління, функціональної структури, взаємодії між учасниками та засобів координації [2].

Особливість полягає в тому, що управлінська система в межах одного проєкту не може залишатися сталою: вона повинна динамічно адаптуватися до нових задач, ризиків і нормативних обмежень. Таку гнучкість забезпечує етапна логіка організаційного управління, що дозволяє ефективно реалізовувати інвестиційну стратегію в умовах високої невизначеності, правового регулювання та інженерно-технологічної складності.

Життєвий цикл будівельно-інвестиційного проєкту, як правило, охоплює п'ять основних етапів, які представлені на рисунку 2. Для кожного з них характерна специфічна управлінська логіка — від переважно стратегічного планування на початковій фазі до операційного адміністрування на етапі реалізації та подальшого сервісного управління в період функціонування об'єкта.



Рис. 2. Етапи життєвого циклу будівельно-інвестиційного проєкту й управлінська логіка (розроблено автором на основі [2])

На етапі ініціації, ключову роль відіграє інвестор або девелопер, які формують концепцію, аналізують ринок, оцінюють попит, розробляють фінансову модель. Управління на цьому етапі є максимально

централізованим і стратегічно орієнтованим. Організаційна структура має горизонтальну конфігурацію з домінуванням аналітичних функцій: маркетингових, юридичних та економічних. Тут застосовуються методи аналізу чутливості, сценарне моделювання, SWOT та GAP-аналіз для формування варіантів рішення щодо доцільності запуску проєкту [3].

На проєктному етапі управлінська логіка трансформується в напрямі делегування відповідальності спеціалізованим командам — архітекторам, інженерам, проєктним консультантам. З'являється потреба у матричній структурі управління, коли стратегічна вертикаль девелопера переплітається з технічною вертикаллю проєктувальника. У цей період посилюється роль систем взаємодії між аналітичними, містобудівними, логістичними та екологічними експертами. Ускладнюється і процедура управління даними, тому тут починають активно застосовуватися BIM-системи для забезпечення координації інформаційних потоків.

На етапі погодження та дозвільних процедур організаційна логіка підпорядковується регуляторним вимогам. Відтак управління стає юридично орієнтованим, і до структури включаються фахівці з правового супроводу, зв'язків з органами влади, сертифікації, санітарно-екологічної експертизи. Це — період найвищої невизначеності, коли строки й вартості мають найбільший ризик зсуву. Управлінська структура повинна забезпечити гнучкість у плануванні, включаючи паралельну розробку кількох сценаріїв реалізації проєкту залежно від відповіді регуляторів. У практиці це реалізується через інтеграцію управлінських та юридичних функцій у межах єдиного аналітичного офісу девелопера [4].

На етапі будівництва відбувається перехід до жорстко ієрархічної логіки управління, де ключову роль відіграє підсистема контролю за виконанням робіт, постачанням, ресурсним забезпеченням і дотриманням графіків. Тут домінують вертикальні зв'язки, із чітким підпорядкуванням підрядників генеральному підряднику, а того — службі технічного нагляду девелопера [5]. Для ефективної реалізації управлінських рішень використовуються ERP-системи з модулями календарного планування, контролю якості, інтегрованого документообігу та бюджетного моніторингу. Організаційна структура в цей період має ознаки каскадної із розподілом функцій на рівні підпроєктів, ділянок і зон відповідальності.

Нарешті, на етапі введення в експлуатацію та подальшого супроводу управлінська логіка змінюється знову. Вона знову стає горизонтальною, акцентованою на сервісну взаємодію з кінцевими користувачами. В управлінську структуру входять представники експлуатаційних компаній, відділів продажу, відділів зворотного зв'язку та after-sales service. Особливо важливою стає якість сервісу, юридичний супровід власників, обслуговування технічної інфраструктури та формування позитивної репутації об'єкта на вторинному ринку [6]. Тут активно

використовуються CRM-системи, автоматизовані платформи для обліку звернень клієнтів та інструменти аналітики поведінки користувачів.

Зміна логіки управління на кожному етапі життєвого циклу будівельно-інвестиційного проєкту є необхідністю, а не просто управлінською альтернативою. Успішні проєкти — це ті, в яких структура управління адаптується до функціональних вимог етапу, ризиків і ресурсних обмежень, забезпечуючи баланс між стратегічним баченням і тактичною реалізацією.

Наступним концептуальним елементом, який варто розкрити, є характеристика організаційних ризиків будівельно-інвестиційних проєктів та способи їх структурної ідентифікації в системі управління. У контексті сучасного управління в будівництві ризик розглядається не лише як зовнішня загроза, а як внутрішній елемент проєктної структури, що вимагає аналітичного обліку, прогнозування та контролю. Особливо це актуально в умовах високої залежності будівельних проєктів від законодавчих регламентів, ринкових коливань, погодних умов, фінансової нестабільності та якості субпідрядного виконання.

Організаційні ризики в межах будівельно-інвестиційного циклу — це ті ризики, які виникають унаслідок порушення внутрішньої координації між учасниками, неефективної структури управління, затримок у прийнятті рішень або слабкої інтеграції інформаційних потоків. Вони можуть проявлятися як у фазі планування (наприклад, неузгодженість із містобудівною документацією), так і в реалізації (зриви графіку, помилки в логістиці, дублювання функцій або конфлікт відповідальності між юрвідділом і підрядником) [7].

Для системного аналізу таких ризиків доцільно використовувати поняття ризик-профілю проєкту — інтегральної характеристики, яка описує обсяг, імовірність і наслідки можливих відхилень у межах кожного функціонального блоку. У структурі ризик-профілю розрізняють такі ключові категорії [7]:

1. Технологічні ризики — пов'язані з проєктними помилками, зміною технологій, недоліками у виконанні будівельно-монтажних робіт.
2. Фінансові ризики — коливання курсу, зміна вартості матеріалів, проблеми з фінансуванням, помилки в бюджетуванні.
3. Правові ризики — затримки дозволів, суперечки за землю, невідповідність проєкту нормам, регуляторні зміни.
4. Ринкові ризики — коливання попиту, зміна купівельної спроможності, репутаційні фактори, зниження інвестиційної привабливості.

Для аналітичного опрацювання кожного типу ризику важливо вбудовувати відповідні індикатори в систему управління: KPI ризиків, матриці ймовірності, моделі сценарного планування, цифрові панелі контролю. У цьому контексті управлінська система має функціонувати не

лише як виконавчий механізм, а як адаптивна платформа превентивної діагностики [8].

Нижче представлено таблицю 1, яка структурно демонструє основні категорії організаційних ризиків, їх характеристики, можливі джерела виникнення та способи інтеграції в управлінську модель будівельно-інвестиційного проєкту.

У сучасному управлінні будівельно-інвестиційними проєктами відбувається глибока трансформація організаційних структур, обумовлена впровадженням цифрових інструментів, які не лише автоматизують процеси, а й змінюють саму логіку прийняття рішень. Цифровізація проникає в усі етапи життєвого циклу проєкту — від моделювання та планування до продажу й експлуатації, формуючи нову реальність, де ключовим активом є не інструменти, а дані. В основі цього процесу лежить концепція data-driven project management — управління, що базується на аналітично обґрунтованих даних, автоматизованому моніторингу ризиків, гнучкому плануванні та динамічній взаємодії між учасниками проєкту [9].

Таблиця 1

Структура організаційних ризиків будівельно-інвестиційного проєкту та способи їх управління

Категорія ризику	Основні характеристики	Джерело виникнення	Інструменти управління в межах проєкту
<i>Технологічні</i>	Помилки в проєктуванні, зміни в технології, дефекти	Архітектурно-технічний блок	ВІМ-моніторинг, аудит проєктів, контроль якості
<i>Фінансові</i>	Вартісні коливання, перевитрати, затримки платежів	Фінансовий блок, зовнішні ринки	ERP-бюджетування, індексація цін, страхування
<i>Правові</i>	Регуляторні бар'єри, юридичні конфлікти, дозвільні збої	Юридичний супровід, державне регулювання	Юридичний аудит, правова експертиза, резервування
<i>Ринкові</i>	Зниження попиту, репутаційні ризики, зміна умов продажу	Маркетинг, ринок нерухомості	CRM-аналітика, сегментація клієнтів, репутаційний моніторинг
<i>Координаційні (внутрішні)</i>	Конфлікти між підрядниками, дублювання збої, комунікації	Організаційна структура, відсутність інтеграції	Інтеграція через ERP/CRM, регулярні спаринги, графіки відповідальності (RACI)

(розроблено автором на основі [8])

Особливо важливим є те, що цифрові рішення змінюють не окремі інструменти, а всю структуру управління. Так, BIM-середовище (Building Information Modeling) стає не просто засобом візуалізації, а платформою для інтеграції архітектурних, інженерних, економічних і часових параметрів проєкту. На практиці це означає, що усі учасники мають доступ до єдиної інформаційної моделі, яка дозволяє не тільки зменшити кількість помилок і колізій, а й передбачити вплив змін на терміни, вартість та технічну реалізацію. Таке середовище формує нову логіку управління, де акцент зміщується з контролю на прогнозування.

Паралельно ERP-системи трансформують процеси фінансового планування та ресурсного управління. Вони забезпечують наскрізний контроль над витратами, графіками, контрактами та бюджетами. Завдяки інтеграції з календарними планами та логістичними ланцюгами ERP-системи дозволяють гнучко реагувати на відхилення, коригувати постачання, перебалансовувати бюджети та формувати зв'язки між операційною та стратегічною логікою управління. Таке цифрове ядро виводить управління на рівень оперативного аналізу в реальному часі [10].

CRM-рішення, у свою чергу, змінюють парадигму взаємодії з клієнтами, особливо в період продажів та супроводу. Вони дають змогу формувати повну картину комунікації з кожним клієнтом, персоналізувати пропозиції, моніторити очікування та оперативно вирішувати запити. У сфері девелопменту CRM стає не просто інструментом маркетингу, а стратегічним каналом зворотного зв'язку, що дозволяє адаптувати продукт під змінну логіку попиту.

Аналітичні дашборди об'єднують дані з усіх цифрових середовищ і формують єдиний інтерфейс прийняття рішень. Управлінець бачить не лише статичні звіти, а динаміку ключових показників, аномалії, затримки, ризики в логістиці або фінансуванні. Дашборди формують управлінську реальність у візуальному форматі, дозволяючи перейти від інтуїтивних рішень до точної адаптації дій відповідно до аналітичного прогнозу. Це підвищує прозорість управлінських процесів, знижує імовірність критичних помилок і забезпечує відповідальність у прийнятті рішень [11].

У результаті цифрові інструменти не просто підсилюють окремі процеси — вони змінюють організаційний код проєкту, створюючи умови для функціонування модульної системи управління, де кожен блок (проєктування, фінанси, маркетинг, контроль якості, продажі, експлуатація) є частиною єдиного цифрового простору. Для кращого розуміння того, як кожна система впливає на управлінську структуру, нижче подано рисунок 3 - ролі цифрових інструментів у трансформації управління проєктом.



Рис. 3. Вплив цифрових інструментів на організаційне управління будівельно-інвестиційним проектом (розроблено автором на основі [11])

Наукове підґрунтя трансформацій, що відбуваються в управлінні будівельно-інвестиційними проектами, формувалося на стику менеджменту, цифрового моделювання та поведінкової економіки. Вагомий внесок у розуміння ролі цифрових інструментів у системі управління здійснили як зарубіжні, так і українські дослідники, які сформували теоретичну й методологічну базу для побудови сучасної моделі data-driven управління.

Одним із піонерів концепції інтегрованого управління на основі даних став Філіп Котлер, який у своїх працях ще у 1980–1990-х роках наголошував на важливості аналітичної обґрунтованості управлінських рішень, орієнтації на ринок і формуванні ціннісної пропозиції, що ґрунтується на очікуваннях споживача. Його модель стратегічного планування стала одним із ідейних джерел сучасного CRM-мислення в системі девелоперського управління [12].

Подальший розвиток концепції проектного управління належить Дж. Родні Тернеру та Ральфу Мюллеру, які запропонували ідею гнучких, адаптивних і контекстно-залежних управлінських структур. У своїх дослідженнях вони підкреслювали, що проектна організація має бути налаштована відповідно до специфіки цілей, складу команди, вимог замовника та особливостей зовнішнього середовища. Ці положення стали підґрунтям для сучасної логіки ERP- та BIM-управління в будівництві [13].

Кардинальні зміни в управлінні будівельними проектами відбулися завдяки дослідженням Чарльза Істмана та Рафаеля Сакса, які заклали теоретичну та методологічну основу BIM-технологій як багатовимірного цифрового інструменту моделювання будівельного процесу. Вони продемонстрували, як єдина цифрова модель об'єкта може слугувати універсальною платформою для поєднання функцій проектування, планування, кошторисування, логістики та експлуатації, формуючи новий рівень управлінської точності [14].

Загалом, під впливом цих дослідників сформувалася нова парадигма управління будівельними проектами: від вертикального контролю — до інтегрованої цифрової екосистеми, в якій рішення базуються не на інтуїції чи усталених традиціях, а на об'єктивних даних, моделюванні, аналітиці та прогнозуванні. Такий підхід не лише підвищує ефективність і точність реалізації проекту, а й формує принципово нову архітектуру управління структури — прозору, масштабовану та аналітично обґрунтовану.

Висновок. Будівельно-інвестиційні проекти є складними організаційно-технологічними системами, ефективність функціонування яких значною мірою залежить від якості управлінських рішень та організаційної структури підприємства. Аналіз сучасних практик показує, що класичні адміністративні моделі управління, що спираються на ієрархічну структуру та централізоване планування, не завжди забезпечують необхідну гнучкість та оперативність прийняття рішень у складних проектах. В умовах глобалізації, цифровізації та підвищеного рівня конкуренції виникає потреба в інтеграції сучасних підходів до організації процесів, які включають проектний менеджмент, стратегічне партнерство та активне використання цифрових технологій.

Ефективне управління будівельно-інвестиційними проектами передбачає чітке визначення ролей та відповідальності всіх учасників процесу: інвесторів, замовників, підрядників, постачальників та державних органів. Використання цифрових платформ, таких як BIM, ERP-системи та аналітичні інструменти, дозволяє підвищити прозорість процесів, скоротити транзакційні витрати, мінімізувати ризики та забезпечити ефективний контроль ресурсів на всіх етапах реалізації проекту. Ці технології дозволяють також моделювати різні сценарії розвитку подій, оцінювати потенційні ризики та оптимізувати використання ресурсів, що значно підвищує загальну продуктивність проекту.

Особлива увага приділяється інтеграції інноваційних управлінських підходів зі стратегічним плануванням та фінансовим контролем, що дозволяє досягти балансу між економічною ефективністю, ризик-менеджментом та соціально-економічними вимогами. Аналіз сучасних практик показує, що успішна реалізація будівельно-інвестиційних

проектів неможлива без адаптації організаційних структур до динамічних умов ринку, застосування гнучких моделей управління та впровадження цифрових інструментів для підвищення точності управлінських рішень.

Запропоновані концептуальні підходи дозволяють створити системний механізм управління, який забезпечує ефективну взаємодію всіх учасників проекту, підвищує продуктивність та конкурентоспроможність підприємства, зменшує ризики та забезпечує своєчасне виконання проектних завдань. Висновки підтверджують, що оптимізація управлінських моделей, інтеграція цифрових технологій та адаптація організаційних структур є ключовими чинниками успішної реалізації будівельно-інвестиційних проектів, сприяють стійкому розвитку підприємств та підвищенню ефективності інвестиційно-будівельної діяльності в сучасних ринкових умовах.

Завдяки комплексному підходу, який об'єднує стратегічне планування, цифрові технології та інноваційні управлінські практики, будівельні компанії отримують можливість ефективно управляти проектами різної складності, знижувати витрати, підвищувати якість реалізації та забезпечувати сталий розвиток будівельної галузі в цілому.

References

1. Shenhar, A. J., Dvir, D., Levy, O., & Maltz, A. C. (2001). Project Success: A Multidimensional Strategic Concept. *Long Range Planning*, 34(6), 699–725. [Electronic resource]. Access mode: [https://doi.org/10.1016/S0024-6301\(01\)00097-8](https://doi.org/10.1016/S0024-6301(01)00097-8)
2. Kim, Y.-W., Kang, G.-J., & Lee, J.-W. (2016). Improving Construction Project Management through Lean Implementation. *Sustainability*, 8(12), 1234. [Electronic resource]. Access mode: <https://www.mdpi.com/2071-1050/8/12/1234>
3. Miles, M. E., Berens, G. L., Weiss, M. A., & Eppli, M. J. (2015). *Real Estate Development: Principles and Process*. Washington: Urban Land Institute. 720 p. [Electronic resource]. Access mode: <https://nnj.uli.org/real-estate-development-principles-process-textbook/>
4. Masters, K. (2019). *Challenges in Infrastructure Development: Policy and Management Aspects*. Report. Washington: Competitive Enterprise Institute. [Electronic resource]. Access mode: <https://cei.org>
5. Khristenko, E. A. *Project Management for Facility Constructions*. Educational publication. Valparaíso: University of Valparaíso, [year not specified]. [Electronic resource]. Access mode: <https://surl.lucwfpil>
6. Kim, Y.-W., Kang, G.-J., & Lee, J.-W. (2016). Improving Construction Project Management through Lean Implementation. *Sustainability*, 8(12), 1234. [Electronic resource]. Access mode: <https://www.mdpi.com/2071-1050/8/12/1234>

7. Smith, N. J., Merna, T., & Jobling, P. (2014). Managing Risk in Construction Projects (3rd ed.). Oxford: Wiley-Blackwell. 296 p. [Electronic resource]. Access mode: <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/book/10.1002/9781118837330>
8. Project Management Institute. (2021). A Guide to the Project Management Body of Knowledge (PMBOK® Guide) (7th ed.). Newtown Square: PMI. [Electronic resource]. Access mode: [https://ibimone.com/PMBOK%207th%20Edition%20\(iBIMOne.com\).pdf](https://ibimone.com/PMBOK%207th%20Edition%20(iBIMOne.com).pdf)
9. Technium Social Sciences Journal. Electronic journal. [Electronic resource]. Access mode: <https://techniumscience.com/index.php/socialsciences/>
10. Chupryna, Yu. A., Bolebrukh, O. S., Rovenskyi, A. Ye., Derkach, A. Ye., & Hulyaiev, D. A. (2021). Analysis of Systems for Making Economic and Managerial Decisions of the Enterprise Business Portfolio. Formuvannia rynkovykh vidnosyn v Ukraini, (1), 64–72. [Electronic resource]. Access mode: http://nbuv.gov.ua/UJRN/frvu_2021_1_10
11. Kotler, P. (1997). Marketing Management: Analysis, Planning, Implementation and Control. Upper Saddle River: Prentice Hall. 786 p. [Electronic resource]. Access mode: <https://surli.cc/elxtfl>
12. Turner, J. R., & Müller, R. (2006). Choosing appropriate project managers: Matching their leadership style to the type of project. Project Management Journal, 37(2), 5–15. [Electronic resource]. Access mode: <https://doi.org/10.1177/875697280603700202>
13. Chupryna, Kh. M., Chupryna, Yu. A., Borodavko, M. V., & Hrabchak, D. V. (2020). Structural-Cognitive Modeling of the Processes of Managing the Intellectualization of Construction Enterprises. Formuvannia rynkovykh vidnosyn v Ukraini, (5(228)), 89–98.
14. Hendrickson, C. (2008). Project Management for Construction: Fundamental Concepts for Owners, Engineers, Architects, and Builders. Pittsburgh: Carnegie Mellon University. 430 p. [Electronic resource]. Access mode: https://www.systematic.sk/web/media/Chris%20Hendrickson_Project_Management_for_Construction.pdf

O.V. Stelmakh, O.V. Molodko, A.M. Shtyl, B.M. Shcherban

Features of construction and investment projects as objects of organizational management

The features of construction and investment projects as objects of organizational management are characterized by their high complexity, multi-component nature, and interdependence of implementation stages. Such projects integrate the interests of various participants: investors, contractors, clients, governmental authorities, and local communities, which necessitates the establishment of a clear organizational management structure and a resource coordination system. Construction and investment projects encompass

a wide range of functions – from design, procurement of materials and resources, logistics, and construction works to commissioning and financial control. Effective management of these projects requires not only monitoring timelines and budgets but also ensuring the quality of construction processes, minimizing risks, and adapting to changes in the external environment, including economic, social, and regulatory factors.

A key aspect of management is the integration of modern information and digital technologies, such as Building Information Modeling (BIM), project management systems, and ERP platforms, which enhance transparency, accuracy, and decision-making efficiency. An essential component is the application of analytical methods for risk assessment and resource management effectiveness, which ensures timely response to deviations and process optimization. The competitiveness of companies in the construction sector directly depends on their ability to adapt to changing market conditions, integrate financial, technological, and human resources, and ensure the sustainable development of project initiatives.

As a result of systematic analysis, it has been determined that the features of construction and investment projects require the development of comprehensive organizational and management mechanisms that take into account the multidisciplinary nature of projects, the necessity to integrate public and private interests, and the use of innovative management technologies. The conclusions presented may serve as a theoretical basis for further research in construction project management and as a practical guide for companies aiming to enhance management decision-making, minimize risks, and ensure timely execution of construction and investment projects.

Keywords: *construction and investment projects, organizational management, resource coordination, risk management, digital technologies, BIM, efficiency, strategic planning.*

Посилання на статтю

АРА Stelmakh O.V., Molodko O.V., Shtyl A.M., Shcherban B.M. (2022). Osoblyvosti budiveln'no-investytsiynykh proyektiv yak ob'yektiv orhanizatsiynoho upravlinnya [Features of construction and investment projects as objects of organizational management]. *Shliakhy pidvyshchennia efektyvnosti budivnytstva v umovakh formuvannia rynkovykh vidnosyn*, 49(2), 306-333.

ДСТУ: Стельмах О.В., Молодько О.В., Штиль А.М., Щербань Б.М. Особливості будівельно-інвестиційних проєктів як об'єктів організаційного управління [Текст] *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*. 2022. № 49(2). С. 306-333.