

УДК 332.528:69.003

DOI <https://doi.org/10.32782/2664-0406.2024.45.11>**Полтавець І.В.**

ORCID: 0009-0008-9014-7845

Тимофєєв Д.В.

ORCID: 0009-0002-9240-7125

ТОВ «К. А. Н. Девелопмент», м. Київ

КРИТЕРІАЛЬНА ОСНОВА ОЦІНЮВАННЯ ДЕВЕЛОПЕРСЬКИХ ПРОЄКТІВ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА

Анотація. У статті обґрунтовано необхідність удосконалення підходів до оцінювання об'єктів житлової нерухомості з урахуванням сучасних викликів розвитку міст, трансформації інвестиційних стратегій та посилення вимог до безпеки й сталості навколишнього середовища. Доведено, що традиційні методи оцінювання, які зосереджуються переважно на вартісних, дохідних або техніко-економічних показниках, є недостатніми для формування об'єктивного уявлення про конкурентоспроможність житлових будинків у довгостроковій перспективі. У зв'язку з цим актуалізується потреба у виявленні та врахуванні нових критеріїв, пов'язаних з енергоефективністю, екологічністю, безпекою, інклюзивністю та соціальною відповідальністю девелоперських проєктів.

Запропоновано критеріальну основу оцінювання інвестиційно-будівельних проєктів житлового будівництва, структуровану за функціональними групами, що відображають ключові аспекти формування споживчої та інвестиційної цінності житлової нерухомості. Розроблена таблиця критеріїв розглядається як інструмент інтеграції економічних, просторових, соціальних і екологічних характеристик житлових об'єктів у єдину аналітичну модель, зорієнтовану на життєвий цикл будинку та перспективи його капіталізації. Особливу увагу приділено ролі інклюзивності, безпеки та універсального проєктування як чинників розширення ринкової аудиторії та підвищення соціальної стійкості житлових проєктів.

На основі запропонованої таблиці розроблено покроковий алгоритм інвестиційної оцінки об'єкта житлової нерухомості, який дозволяє системно аналізувати інвестиційні переваги та ризики, пов'язані з вибором девелоперських рішень. Алгоритм адаптовано до потреб інвесторів та орієнтовано на оцінювання довгострокової конкурентоспроможності житлових будинків, з урахуванням експлуатаційних витрат, ресурсної ефективності, безпеки та соціальної привабливості житлового середовища.

Практичне значення отриманих результатів полягає у можливості використання запропонованої методики в інвестиційній практиці, аналітиці та стратегічному плануванні житлового будівництва. Запропонований підхід сприяє підвищенню обґрунтованості інвестиційних рішень, забезпечує прозорість і порівнюваність оцінювання житлових об'єктів, а також створює науково-методичне підґрунтя для формування конкурентоспроможного, безпечного та соціально орієнтованого житлового фонду в довгостроковій перспективі.

Ключові слова: девелоперські проєкти; оцінювання житлових і громадських об'єктів; інвестиційна оцінка; конкурентоспроможність; критерії оцінювання; довгострокова вартість; сталий розвиток; енергоефективність; екологічність; вартість; вартісний інжиніринг; інклюзивність; безпека житлового середовища; соціально відповідальний девелопмент; інвестиційна привабливість; життєвий цикл будівлі.

Постановка проблеми. Актуальність теми зумовлена зростанням ролі девелоперських проєктів житлового будівництва як ключових елементів формування якісного, безпечного та інклюзивного житлового середовища в умо-

вах сучасних соціально-економічних трансформацій. Сьогодні житловий девелопмент виходить за межі суто інвестиційної діяльності та набуває суспільно значущого характеру, оскільки результати реалізації таких проєк-

тів безпосередньо впливають на рівень безпеки, доступності та якості життя населення. У цьому контексті традиційні підходи до оцінювання девелоперських проєктів, зосереджені переважно на фінансово-економічних показниках, не відображають повною мірою багатомірні вимоги до сучасного житлового середовища.

Особливої актуальності набуває формування науково обґрунтованої критеріальної основи оцінювання девелоперських проєктів житлового будівництва з урахуванням вимог інклюзивності та безпеки. Забезпечення безбар'єрного доступу, безпечних умов експлуатації, комфортності та адаптивності житлових об'єктів до потреб різних соціальних груп стає визначальним чинником їхньої довгострокової життєздатності та конкурентоспроможності. І хоча такі вимоги є законодавчо і нормативно окресленими і мають у будь-якому випадку втілюватись при реалізації проєктів, водночас відсутність систематизованого підходу до інтеграції цих критеріїв у процес оцінювання девелоперських проєктів ускладнює прийняття обґрунтованих управлінських рішень на ранніх стадіях проектування та реалізації.

Невизначеність посилюється також під час узгодження критеріїв оцінювання девелоперських проєктів, управління вартістю та життєвим циклом об'єктів житлового будівництва. Інклюзивність і безпека набувають не лише соціального, а й економічного виміру, оскільки прямо впливають на експлуатаційні витрати, ризики, інвестиційну привабливість і стійкість проєктів у довгостроковій перспективі. Це обумовлює потребу в розвитку критеріальної бази оцінювання девелоперських проєктів, здатної забезпечити комплексний аналіз їхніх економічних, функціональних і соціальних характеристик.

Таким чином, дослідження критеріальної основи оцінювання девелоперських проєктів житлового будівництва з акцентом на інклюзивність і безпеку є важливим практично обумовленим завданням, що відповідає сучасним вимогам сталого розвитку, розвитку житлового будівництва та формування сталого й безпечного житлового середовища.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Сучасні трансформації у сфері житлового девелопменту, зумовлені кліматичними викликами, соціальними змінами та ускладненням міських систем, актуалізують пере-

гляд традиційних підходів до оцінювання девелоперських проєктів. У наявних наукових дослідженнях простежується чітка тенденція до розширення оціночної парадигми за рахунок включення нових критеріїв, що відображають комплексний вплив житлового будівництва на економіку, довкілля та суспільство.

Дослідження, присвячені аналізу енергоспоживання та ресурсної організації міських систем, доводять недостатність суто техніко-економічних показників для оцінювання житлових проєктів. Застосування системних підходів до аналізу енергетичних потоків і міжсекторних взаємодій дозволяє ідентифікувати приховані структурні залежності, які не враховуються в межах традиційних моделей оцінювання [1]. Подальший розвиток цього напрямку, зокрема інтеграція водних та енергетичних компонентів у єдину аналітичну модель, підкреслює необхідність врахування інженерно-ресурсної взаємозалежності як окремого критерію оцінювання житлових об'єктів [2]. Це свідчить про перехід від локальної оцінки споживання ресурсів до системної оцінки функціонування житлових комплексів у міському середовищі.

В умовах реалізації кліматичної політики та цілей сталого розвитку особливої значущості набувають критерії, пов'язані зі скороченням викидів парникових газів і досягненням екологічних цілей. Аналітичні підходи до моніторингу прогресу міст у цій сфері формують методичне підґрунтя для включення кліматичних індикаторів у процедури оцінювання девелоперських проєктів [3]. Таким чином, екологічність перестає бути декларативною характеристикою і трансформується у вимірюваний критерій, що підлягає кількісній оцінці.

Окремий напрям досліджень зосереджений на енергоефективності житлових будівель як ключовому елементі довгострокової економічної та екологічної ефективності девелопменту. Результати моделювання впливу «зелених» проєктних рішень демонструють суттєву варіативність енергозбереження залежно від типу технологічних заходів, що вказує на необхідність диференційованого підходу до їх оцінювання [4]. Це обґрунтовує введення критеріїв, які дозволяють зіставляти альтернативні девелоперські рішення не лише за вартісними показниками, а й за рівнем досягнутої енергоефективності.

Просторово-планувальні дослідження, присвячені реалізації забудови в умовах структурних змін міського розвитку, акцентують увагу на соціальних і управлінських аспектах девелопменту. Аналіз проблем впровадження планувальних рішень у трансформованих міських територіях доводить, що ігнорування соціального контексту та демографічних змін призводить до зниження ефективності реалізації проєктів [5]. Додатково дослідження процесів демонтажу та реновації забудови вказують на необхідність урахування безпеки та соціальних наслідків просторових трансформацій як самостійних критеріїв оцінювання [6].

Соціальний вимір девелопменту набуває дедалі більшої ваги в наукових працях, що обґрунтовують концепцію соціально відповідального розвитку будівельної галузі. Аргументація щодо поєднання економічної доцільності з соціальними інтересами підтверджує необхідність інституціоналізації критеріїв соціальної відповідальності, доступності житла та якості життєвого середовища в системах оцінювання девелоперських проєктів [7]. Це свідчить про поступовий перехід від виключно інвестиційно-орієнтованого підходу до багатовимірної оцінки, що враховує соціальні наслідки реалізації проєктів.

Методологічні огляди з оцінювання об'єктів нерухомості підтверджують обмеженість класичних підходів у контексті сучасних викликів. Узагальнення традиційних методів оцінки підкреслює необхідність їх адаптації шляхом включення нефінансових показників, що відображають екологічні, соціальні та планувальні характеристики об'єктів нерухомості [8]. Це створює теоретичне підґрунтя для розроблення розширених критеріальних моделей оцінювання житлового девелопменту.

Отже, аналіз наукових джерел свідчить про об'єктивну необхідність ідентифікації та врахування нових критеріїв під час оцінювання девелоперських проєктів житлового будівництва, зокрема критеріїв енергоефективності, екологічності, соціальної відповідальності, безпеки та просторової доцільності. Інтеграція таких критеріїв дозволяє перейти до комплексної, науково обґрунтованої оцінки девелопменту, що відповідає сучасним вимогам сталого розвитку [1–8].

Виклад основного матеріалу дослідження. Критеріальною основою оцінювання девелоперських проєктів житлового будівництва

має стати система показників, яка відображає комплексний підхід до формування та підтримання конкурентоспроможності житлових будинків у довгостроковій перспективі (табл. 1) і ґрунтується на поєднанні економічних, техніко-технологічних, соціальних та екологічних характеристик, які визначають здатність житлового об'єкта зберігати інвестиційну привабливість, споживчу цінність і функціональну актуальність протягом усього життєвого циклу.

Просторові і містобудівні критерії формують базовий рівень конкурентоспроможності житлових будинків, оскільки саме просторова інтегрованість у міську структуру, транспортна доступність та забезпеченість соціальною інфраструктурою безпосередньо впливають на стабільність попиту та ліквідність нерухомості. У довгостроковій перспективі такі параметри знижують ризики морального й навіть функціонального старіння об'єктів та підвищують їхню стійкість до змін демографічної та соціально-економічної кон'юнктури.

Архітектурно-планувальні критерії орієнтовані на забезпечення адаптивності та універсальності житлових будинків. Рациональність планувальних рішень, гнучкість і можливість переформатування внутрішніх просторів та архітектурна виразність розглядаються не лише як фактори поточної ринкової привабливості, а і як передумови довгострокового збереження споживчих властивостей житла. У цьому контексті архітектурна якість стає інструментом нематеріальної конкуренції, що підвищує репутаційну цінність житлового проєкту.

Особливе значення для довгострокової конкурентоспроможності житлових будинків мають критерії інклюзивності та універсального проєктування. Їх включення інтегрального оцінювання відображає не тільки формальне виконання законодавчо-нормативних вимог, а зміну парадигми житлового девелопменту від орієнтації на вузькі цільові сегменти до формування житлового середовища, повністю відкритого придатного для повноцінного, безбар'єрного і безпечного співіснування різних соціально-демографічних груп. У довгостроковій перспективі безбар'єрність, адаптивність житла та доступність громадських просторів для різних груп населення забезпечують ширший ринок потенційних користувачів, відповідність житла принци-

пам сталого розвитку, що підвищує стійкість об'єкта до структурних змін попиту.

Критерії безпеки в Україні сьогодні відіграють ключову роль не тільки у контексті стабільності функціонування житлових будинків за умов зростання техногенних, природних та соціальних ризиків, але й виступають базовою потребою для збереження життя і здоров'я населення під час масових обстрілів. Конструктивна надійність, міцність, пожежна та територіальна безпека, а також відповідність потребам цивільного захисту вимагають оцінювати не лише нормативну відповідність об'єктів вимогам безпеки, а й створюють додаткову конкурентну перевагу для безпечних об'єктів, що проявляється у зниженні військових, енергетичних, експлуатаційних ризиків та підвищенні довіри до подібного житла з боку потенційних інвесторів.

Екологічні критерії безпосередньо пов'язані з довгостроковою економічною ефективністю житлових будинків. Використання екологічно безпечних матеріалів, озеленення та управління відходами сприяють формуванню здорового життєвого середовища й зменшенню негативного впливу на довкілля. У стратегічній перспективі такі характеристики посилюють ринкову позицію житлових об'єктів у сегменті сталого девелопменту та відповідають зростаючим вимогам регуляторної політики.

Енергоефективність виступає одним з ключових критеріїв довгострокової конкурентоспроможності, оскільки вона безпосередньо впливає на експлуатаційні витрати, комфорт проживання та вартість житла на вторинному ринку. Високий клас енергоефективності, ефективні інженерні системи та використання відновлюваних джерел енергії знижують залежність житлових будинків від коливань цін та перебоїв енергії і забезпечують стійку економію ресурсів упродовж тривалого періоду експлуатації.

Економічні та соціальні критерії узагальнюють вплив усіх попередніх груп на загальну конкурентоспроможність житлових будинків. Інвестиційна привабливість, доступність житла та сприяння соціальній згуртованості формують довгострокову цінність девелоперських проєктів не лише з позиції прибутковості, а й з позиції сталого розвитку територій.

Таким чином, обрані критерії відображають комплексний, системний підхід до оцінювання девелоперських проєктів, у межах

якого конкурентоспроможність житлових будинків у довгостроковій перспективі розглядається як результат збалансованої взаємодії економічних, екологічних, соціальних та просторових характеристик. Запропонована критеріальна структура може слугувати науково-методичною основою для порівняльної оцінки девелоперських проєктів або окремих альтернативних рішень щодо реалізації одного і того самого проєкту та дозволить забезпечити формалізацію вибору й формування стратегій підвищення конкурентоспроможності об'єктів житлової нерухомості.

На основі запропонованої критеріальної бази запропоновано адаптований алгоритм інвестиційної оцінки об'єкта житлової нерухомості:

Крок 1. Формулювання мети інвестування та встановлення горизонту оцінювання. Інвестиційна оцінка розпочинається з визначення мети вкладення капіталу та часових меж інвестиційного рішення. На цьому етапі інвестор встановлює, чи розглядається об'єкт як інструмент отримання поточного доходу, збереження капіталу, приросту вартості в середньо- або довгостроковій перспективі, чи як елемент портфеля нерухомості.

Визначення інвестиційного горизонту дозволяє надалі коректно інтерпретувати значущість окремих критеріїв, зокрема енергоефективності, соціальної привабливості та адаптивності об'єкта.

Крок 2. Відбір релевантних критеріїв Здійснюється відбір і уточнення тих груп критеріїв, які мають ключове значення для інвестиційної привабливості об'єкта. Особлива увага приділяється критеріям, що впливають на стабільність грошових потоків, ризиковість вкладень і потенціал зростання вартості. При цьому таблиця використовується не як формальний перелік характеристик, а як аналітичний інструмент для структуризації інвестиційних чинників.

Крок 3. Попередня характеристика локації та просторового розвитку. Здійснюється аналіз містобудівних і просторових характеристик об'єкту в контексті інвестиційного ринку. Оцінюється привабливість території з точки зору попиту, ліквідності та перспектив розвитку міського середовища. Просторові критерії інтерпретуються як чинники довгострокової капіталізації вартості, що зменшують інвестиційні ризики та підвищують стійкість об'єкта до ринкових коливань.

Таблиця 1 Критерії комплексного оцінювання об'єктів жилого будівництва

	Група	Критерій	Зміст	Індикатори
1	Містобудівні та просторові	Відповідність містобудівній документації	Узгодженість проекту з ГП, ДПТ, зонування	Наявність затверджених містобудівних умов і обмежень, відповідність функціональному призначенню
		Транспортна доступність	Доступність громадського транспорту, доріг	Час у дорозі, наявність зупинок, велоінфраструктури
		Соціальна інфраструктура	Наявність шкіл, ДНЗ, медицини, сервісів	Радіус доступності, забезпеченість об'єктами
2	Архітектурно-планувальні	Якість планувальних рішень	Раціональність квартир та будівлі	Площа, інсоляція, гнучкість планувань
		Архітектурна виразність	Естетика та інтеграція в міське середовище	Гармонійність, матеріали фасадів
3	Інклюзивність	Безбар'єрність	Доступність для МГН	Пандуси, ліфти, ширина проходів
		Універсальний дизайн житла	Комфорт для людей різного віку й можливостей	Адаптивні санвузли, навігація, контрастність
		Інклюзивні громадські простори	Доступні двори й МЗК	Дитячі та рекреаційні простори без бар'єрів
4	Безпека	Конструктивна та пожежна безпека	Надійність та відповідність нормам	Класи вогнестійкості, евакуаційні шляхи
		Безпека території	Захист мешканців та майна	Освітлення, відеонагляд, контроль доступу
		Цивільний захист	Готовність до НС	Укриття, подвійне призначення паркінгів
5	Екологічність	Екологічні матеріали	Вплив будматеріалів на довкілля та здоров'я	Сертифікати, низька емісія VOC
		Благоустрій та озеленення	Якість зовнішнього середовища	Частка зелених зон, біорізноманіття
		Управління відходами	Зменшення екологічного сліду	Сортування, переробка, повторне використання
6	Енерго-ефективність	Клас енергоефективності будівлі	Рівень споживання енергії	Клас А–А++, питомі витрати енергії
		Інженерні системи	Ефективність опалення, вентиляції, ГВП	Рекуперація, ІТП, автоматика
		Використання ВДЕ	Застосування відновлюваних джерел	Сонячні панелі, теплові насоси
7	Економічні	Інвестиційна привабливість	Рентабельність та ризику	IRR, NPV, термін окупності
		Доступність житла	Співвідношення ціни та доходів	Ціна за м ² , програми фінансування
8	Соціальні	Соціальна згуртованість	Формування спільноти мешканців	Громадські простори, сервісні функції
		Наявність інфраструктури		Наявність інфраструктури

Запропоновано авторами

Крок 4. Аналіз фізичних і функціональних характеристик об'єкта. На цьому етапі інвестиційна оцінка фокусується на архітектурно-планувальних, інклюзивних і технічних характеристиках житлового будинку. Розглядається здатність об'єкта зберігати функціональну придатність і споживчу цінність упродовж усього життєвого циклу або горизонту інвестування. Особливо важливою з інвестиційної точки зору є адаптивність планувальних рішень, універсальність житлового середовища та можливість залучення різних категорій орендарів або покупців у майбутньому.

Крок 5. Оцінювання ризиків через критерії безпеки. Інвестиційна оцінка обов'язково включає аналіз ризиків, пов'язаних з експлуатацією та фізичною стійкістю об'єкта. Критерії безпеки використовуються для ідентифікації потенційних загроз інвестиціям, зокрема конструктивних, пожежних і військових. Високий рівень безпеки інтерпретується як фактор зниження непередбачених витрат і підвищення довіри інвесторів та користувачів об'єкта.

Крок 6. Аналіз довгострокових витрат і ресурсної ефективності. Наступний крок пов'язаний з інвестиційною інтерпретацією критеріїв екологічності та енергоефективності. Оцінюється вплив цих характеристик на майбутні експлуатаційні витрати і фінансове навантаження на власника чи користувача. У цьому контексті енергоефективність розглядається не лише як технічна характеристика, а як джерело довгострокової економії та безпеки, що безпосередньо впливає на чистий інвестиційний результат.

Крок 7. Соціально-економічна інтерпретація результатів оцінювання. На цьому етапі результати оцінювання за соціальними та економічними критеріями аналізуються з позиції інвестиційної стійкості. Враховується здатність об'єкта забезпечувати стабільний попит, соціальну привабливість житлового середовища та позитивний імідж проекту. Соціальні характеристики інтерпретуються як нематеріальні активи, що посилюють конкурентну позицію об'єкта на ринку нерухомості.

Крок 8. Інтеграція результатів у інтегральну інвестиційну оцінку. Після аналізу всіх груп критеріїв здійснюється узагальнення результатів у єдину інвестиційну характеристику об'єкта, що дозволяє системно поєд-

нати якісні й умовно кількісні оцінки та враховувати не лише на поточні показники, а й стратегічні переваги або обмеження об'єкта в майбутньому. На цьому етапі формується загальне уявлення про інвестиційну привабливість та рівень ризиків.

Завершальний етап передбачає формування обґрунтованого висновку на основі результатів оцінювання, який містить узагальнену оцінку доцільності інвестування, ключових конкурентних переваг житлового об'єкта та рекомендації щодо управління інвестиційними ризиками.

Адаптований алгоритм інвестиційної оцінки дозволяє використати критерії як багатовимірний інструмент аналізу житлової нерухомості, зорієнтований на довгострокову капіталізацію, зниження ризиків та забезпечення конкурентоспроможності інвестицій.

Висновки та перспективи подальших досліджень. У результаті проведеного дослідження обґрунтовано доцільність застосування розширеної критеріальної основи для оцінювання об'єктів житлової нерухомості з позиції довгострокової конкурентоспроможності та інвестиційної привабливості. Встановлено, що традиційні підходи до оцінювання, орієнтовані переважно на вартісні й техніко-економічні показники, не забезпечують повного відображення реальної цінності сучасних житлових об'єктів в умовах зростаючих соціальних, екологічних та безпекових викликів.

Запропонована система критеріїв дозволяє комплексно враховувати багатовимірний характер житлового девелопменту, поєднуючи містобудівні, архітектурно-планувальні, інклюзивні, безпекові, екологічні, енергоефективні та соціально-економічні характеристики. Такий підхід забезпечує перехід від фрагментарної оцінки окремих параметрів до системного аналізу житлового об'єкта як елемента довгострокового міського та інвестиційного розвитку.

Адаптація алгоритму оцінювання до інвестиційного контексту дає змогу інтерпретувати кожен групу критеріїв з позиції впливу на ризики, стабільність грошових потоків і потенціал капіталізації вартості житлової нерухомості. Особливо важливим є врахування критеріїв енергоефективності, безпеки та інклюзивності, які в довгостроковій перспективі виступають чинниками зниження експлуатаційних витрат, розширення ринків

попиту та підвищення соціальної стійкості житлових проєктів.

Застосування розробленої методики дозволяє підвищити обґрунтованість інвестиційних рішень, забезпечити прозорість порівняльної оцінки альтернативних об'єктів та сформуванню науково виваженої основи для управління кон-

курентоспроможністю житлової нерухомості протягом усього життєвого циклу. Отримані результати можуть бути використані в інвестиційній практиці, девелоперській аналітиці, а також у наукових дослідженнях, присвячених сталому та соціально орієнтованому розвитку житлового будівництва.

Література

1. Chen S., Chen B. Urban energy consumption: Different insights from energy flow analysis, input–output analysis and ecological network analysis // *Applied Energy*. – 2015. – Vol. 138. – P. 99–107. <https://doi.org/10.1016/j.apenergy.2014.10.055>.
2. Chen S., Chen B. Urban energy–water nexus: A network perspective // *Applied Energy*. – 2016. – Vol. 184. – P. 905–914. <https://doi.org/10.1016/j.apenergy.2016.03.042>.
3. Wei T., Wu J., Chen S. Keeping track of greenhouse gas emission reduction progress and targets in 167 cities worldwide // *Frontiers in Sustainable Cities*. – 2021. – Vol. 3. – Art. 696381. <https://doi.org/10.3389/frsc.2021.696381>.
4. Teng J., Wang W., Mu X., Xu C. Assessing energy efficiency of green measures for residential buildings: the simulation case of Changchun city in China // *Journal of Housing and the Built Environment*. – 2021. – Vol. 36. – P. 103–117. <https://doi.org/10.1007/s10901-020-09793-x>.
5. Gao Shuqi, Ryan B. D. Plan implementation challenges in a shrinking city // *Journal of the American Planning Association*. – 2019. <https://doi.org/10.1080/01944363.2019.1637769>.
6. Gao Shuqi, Jansen H., Ryan B. D. Demolition after decline: Understanding and explaining demolition patterns in shrinking cities // *Cities*. – 2023. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2022.104185>.
7. Belenkova O. Yu. Theoretical prerequisites for the formation of the concept of “socially responsible development” // *Ways to increase the efficiency of construction in the conditions of the formation of market relations*. – 2018. – No. 38. – P. 17–24.
8. Pagourtzi E., Assimakopoulos V., Hatzichristos T., French N. Real estate appraisal: a review of valuation methods // *Journal of Property Investment & Finance*. – 2003. – Vol. 21, No. 4. – P. 383–401.

References

1. Chen, S., & Chen, B. (2015). Urban energy consumption: Different insights from energy flow analysis, input–output analysis and ecological network analysis. *Applied Energy*, 138, 99–107. <https://doi.org/10.1016/j.apenergy.2014.10.055>
2. Chen, S., & Chen, B. (2016). Urban energy–water nexus: A network perspective. *Applied Energy*, 184, 905–914. <https://doi.org/10.1016/j.apenergy.2016.03.042>
3. Wei, T., Wu, J., & Chen, S. (2021). Keeping track of greenhouse gas emission reduction progress and targets in 167 cities worldwide. *Frontiers in Sustainable Cities*, 3, Article 696381. <https://doi.org/10.3389/frsc.2021.696381>
4. Teng, J., Wang, W., Mu, X., & Xu, C. (2021). Assessing energy efficiency of green measures for residential buildings: The simulation case of Changchun city in China. *Journal of Housing and the Built Environment*, 36, 103–117. <https://doi.org/10.1007/s10901-020-09793-x>
5. Gao, S., & Ryan, B. D. (2019). Plan implementation challenges in a shrinking city. *Journal of the American Planning Association*, 85(4). <https://doi.org/10.1080/01944363.2019.1637769>
6. Gao, S., Jansen, H., & Ryan, B. D. (2023). Demolition after decline: Understanding and explaining demolition patterns in shrinking cities. *Cities*, 134, Article 104185. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2022.104185>
7. Belenkova, O. Yu. (2018). Theoretical prerequisites for the formation of the concept of socially responsible development. *Ways to Increase the Efficiency of Construction in the Conditions of the Formation of Market Relations*, 38, 17–24.
8. Pagourtzi, E., Assimakopoulos, V., Hatzichristos, T., & French, N. (2003). Real estate appraisal: A review of valuation methods. *Journal of Property Investment & Finance*, 21(4), 383–401.

CRITERIA FOR EVALUATING RESIDENTIAL DEVELOPMENT PROJECTS

Abstract. *The article substantiates the need to improve approaches to evaluating residential real estate objects, taking into account modern challenges of urban development, transformation of investment strategies and increased requirements for environmental safety and sustainability. It is proven that traditional evaluation methods, which focus mainly on cost, income or technical and economic indicators, are insufficient to form an objective idea of the competitiveness of residential buildings in the long term. In this regard, the need to identify and take into account new criteria related to energy efficiency, environmental friendliness, safety, inclusiveness and social responsibility of development projects is becoming more urgent.*

A criteria-based framework for evaluating investment and construction projects in residential construction is proposed, structured by functional groups that reflect key aspects of the formation of consumer and investment value of residential real estate. The developed table of criteria is considered

as a tool for integrating economic, spatial, social and environmental characteristics of residential objects into a single analytical model focused on the life cycle of the building and the prospects for its capitalization. Particular attention is paid to the role of inclusiveness, safety and universal design as factors in expanding the market audience and increasing the social sustainability of residential projects.

Based on the proposed table, a step-by-step algorithm for the investment assessment of a residential real estate object has been developed, which allows for a systematic analysis of investment benefits and risks associated with the choice of development solutions. The algorithm is adapted to the needs of investors and is focused on assessing the long-term competitiveness of residential buildings, taking into account operating costs, resource efficiency, safety and social attractiveness of the residential environment.

The practical significance of the results obtained lies in the possibility of using the proposed methodology in investment practice, analytics and strategic planning of housing construction. The proposed approach contributes to increasing the validity of investment decisions, ensures transparency and comparability of the evaluation of residential facilities, and also creates a scientific and methodological basis for the formation of a competitive, safe and socially oriented housing stock in the long term.

Keywords: development projects; evaluation of residential and public facilities; investment assessment; competitiveness of real estate; evaluation criteria; long-term value; sustainable development; energy efficiency; environmental friendliness; cost; value engineering; inclusiveness; safety of the living environment; socially responsible development; investment attractiveness; life cycle of the building.

Poltavets I.V.

engineer,

LLC "K. A. N. Development", Kyiv

Tymofeev D.V.

engineer,

LLC "K. A. N. Development", Kyiv