

УДК 330.62

DOI <https://doi.org/10.32782/2664-0406.2025.47.2025.14>

Устименко А. М.

інженер,

ТОВ «К. А. Н. Девелопмент», м. Київ

ORCID: 0009-0004-9218-5918

МЕТОДИЧНИЙ ПІДХІД ДО ОЦІНЮВАННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ ДЕВЕЛОПЕРСЬКИХ ПРОЄКТІВ У ВІДПОВІДНОСТІ ДО ВИМОГ СТАЛОГО РОЗВИТКУ

***Анотація.** Статтю присвячено обґрунтуванню та розробленню методичного підходу до оцінювання ефективності девелоперських проєктів у відповідності до вимог сталого розвитку. Актуальність дослідження зумовлена трансформацією ролі девелопменту в сучасній економіці, зростанням урбанізаційних процесів, посиленням екологічних і соціальних викликів, а також необхідністю імплементації принципів сталого розвитку та ESG-підходу у практику інвестиційно-будівельної діяльності. У роботі узагальнено сучасні наукові підходи до оцінювання ефективності проєктів у сфері нерухомості, міської регенерації та інфраструктурного розвитку, проаналізовано переваги й обмеження традиційних фінансово-економічних методів оцінювання.*

Метою дослідження є розроблення нового методичного підходу до оцінювання ефективності девелоперських проєктів на засадах сталого розвитку, який забезпечує комплексне врахування економічних, соціальних та екологічних чинників, їх інтеграцію та формування інтегрального показника ефективності для обґрунтування інвестиційних і управлінських рішень у сфері девелопменту.

Доведено, що домінування виключно фінансових показників не дозволяє адекватно відобразити комплексний вплив девелоперських проєктів на соціально-економічний розвиток територій, якість міського середовища та стан навколишнього природного середовища. Обґрунтовано доцільність застосування багатокритеріального та ієрархічного підходів до формування системи показників ефективності, що враховують економічні, соціальні та екологічні складові сталого розвитку. Особливу увагу приділено ролі ESG-критеріїв як інструменту підвищення інвестиційної привабливості та результативності девелоперських проєктів.

Запропонований методичний підхід передбачає поетапне оцінювання локальних показників ефективності з подальшим формуванням інтегрального показника, який дає змогу здійснювати порівняльний аналіз альтернативних проєктних рішень та обґрунтовувати управлінські й інвестиційні рішення. Практичне значення дослідження полягає у можливості використання розробленого підходу девелоперами, інвесторами та органами публічної влади для оцінювання результативності девелоперських проєктів і забезпечення їх відповідності цілям сталого розвитку.

Ключові слова: *сталий розвиток, девелоперські проєкти, ефективність проєктів, ESG-підхід, інтегральний показник, оцінювання ефективності, міська регенерація, інвестиційно-будівельна діяльність, соціально відповідальний девелопмент, інвестиції, життєвий цикл будівельного об'єкта, будівельний девелопмент.*

Постановка проблеми. Актуальність розроблення методичного підходу до оцінювання ефективності девелоперських проєктів у відповідності до вимог сталого розвитку зумовлена як об'єктивними трансформаційними процесами в розвитку міст, так і посиленням ролі нормативно-правових та стратегічних

документів, орієнтованих на досягнення збалансованого соціально-економічного та екологічного розвитку територій.

На міжнародному рівні концептуальною основою трансформації підходів до просторового та інвестиційно-будівельного розвитку є Цілі сталого розвитку ООН до 2030 року,

зокрема Ціль 11 «Сталий розвиток міст і громад», яка прямо орієнтує держави на забезпечення інклюзивного, безпечного, життєстійкого та екологічно сталого міського середовища. Реалізація цієї цілі неможлива без запровадження інструментів оцінювання, що дозволяють комплексно аналізувати результати девелоперських проєктів за межами суто економічної доцільності.

На рівні Європейського Союзу вимоги сталого розвитку інституціоналізуються через Європейський зелений курс (European Green Deal), політику енергоефективності будівель, принципи ESG (Environmental, Social, Governance) та підходи до сталої міської регенерації. Зазначені документи і політики формують нові стандарти для девелоперської діяльності, згідно з якими інвестиційні рішення у сфері нерухомості мають оцінюватися з урахуванням довгострокових екологічних і соціальних наслідків.

В національному контексті України актуальність створення відповідного методичного підходу посилюється вимогами Державної стратегії регіонального розвитку; документів просторового та містобудівного планування; принципів децентралізації та підвищення ролі територіальних громад у прийнятті рішень щодо забудови й реконструкції територій.

Чинна містобудівна та інвестиційна практика в більшості випадків спирається на фрагментарні або фінансово орієнтовані методи оцінювання, які не забезпечують комплексного врахування соціальних і екологічних ефектів девелоперських проєктів. Це створює суперечність між стратегічними деклараціями сталого розвитку та реальними механізмами ухвалення рішень у сфері девелопменту.

Особливої актуальності набуває проблема оцінювання ефективності проєктів реконструкції міських селищ, промислових зон і застарілої житлової забудови, які характеризуються високим рівнем суспільної значущості, значними інвестиційними витратами та довгостроковим впливом на просторову структуру міста. За таких умов відсутність уніфікованого методичного підходу, узгодженого з принципами сталого розвитку, ускладнює порівняльний аналіз альтернативних девелоперських рішень; оцінювання їх відповідності стратегічним цілям розвитку міста; забезпечення прозорості взаємодії між девелопером, органами влади та громадою.

Крім того, сучасна нормативно-правова парадигма дедалі більше орієнтує інвестиційну діяльність на результативність з точки зору суспільної цінності, а не лише комерційної вигоди. Це вимагає застосування таких методичних інструментів оцінювання девелоперських проєктів, які здатні інтегрувати економічні, соціальні та екологічні критерії в єдину аналітичну модель.

Таким чином, створення методичного підходу до оцінювання ефективності девелоперських проєктів у відповідності до вимог сталого розвитку є актуальним з огляду на необхідність імплементації міжнародних і національних стратегічних орієнтирів сталого розвитку у практику девелопменту; потребу подолання дисбалансу між економічними інтересами та суспільними і екологічними пріоритетами; запит органів публічної влади та територіальних громад на прозорі та обґрунтовані інструменти оцінювання результативності забудови; стратегічну роль девелоперських проєктів у формуванні сталого міського середовища.

У цьому контексті розроблення науково обґрунтованого методичного підходу набуває не лише теоретичного, а й вагомого практичного значення для реалізації сучасної політики сталого розвитку міст.

Аналіз останніх досліджень і публікацій.

У сучасних наукових дослідженнях дедалі більша увага приділяється розробленню методів комплексного оцінювання девелоперських проєктів з урахуванням принципів сталого розвитку. Одним із ключових напрямів таких досліджень є застосування багатокритеріальних підходів, що дозволяють інтегрувати економічні, соціальні та екологічні аспекти результативності інвестицій у сфері нерухомості [1]. Запропоновані індикаторні системи демонструють обмеженість традиційних фінансових показників і доводять необхідність переходу до інтегральних моделей оцінки ефективності.

Значний масив наукових публікацій присвячений проблематиці сталого міського розвитку та регенерації територій. У дослідженнях зосереджено увагу на складності оцінювання результатів проєктів оновлення міських просторів, що зумовлено багатфакторністю соціальних, просторових і екологічних наслідків таких проєктів [2]. Підкреслюється, що ефективність девелоперських рішень у сфері міської регенерації повинна

оцінюватися не лише за економічними параметрами, а й за критеріями соціальної інклюзивності, якості середовища та довгострокової життєстійкості території.

Окрему групу досліджень становлять роботи, присвячені формалізації процесів оцінювання сталого розвитку історичних і складних міських територій. У цих роботах активно використовуються ієрархічні та багатокритеріальні методи, зокрема аналітичний ієрархічний процес (АНР), що дає змогу структурувати цілі, критерії та показники оцінювання ефективності девелоперських проєктів [3]. Такий підхід підтверджує доцільність побудови ієрархічних систем показників і використання інтегральних індикаторів.

Важливим науковим напрямом є інтеграція принципів ESG (Environmental, Social, Governance) у процес прийняття інвестиційних рішень у сфері нерухомості. Дослідження доводять, що недостатня стандартизація ESG-індикаторів ускладнює порівняльний аналіз девелоперських проєктів та знижує прозорість інвестиційних рішень [4]. Разом з тим наукові результати свідчать, що ESG-фактори дедалі частіше стають визначальними при оцінюванні інвестиційної привабливості та ризиків у девелопменті.

Поряд із цим аналізується зв'язок між ESG-показниками та фінансовими результатами девелоперських компаній. Доведено, що екологічні та управлінські складові ESG можуть позитивно впливати на прибутковість і ринкову капіталізацію, однак цей вплив є неоднорідним і суттєво залежить від регіональних та галузевих особливостей [5]. Такі висновки підтверджують необхідність адаптації методик оцінювання ефективності девелоперських проєктів до конкретних умов реалізації.

У ширшому контексті сталого розвитку інфраструктурних і будівельних проєктів науковці наголошують на важливості застосування системного підходу до оцінювання ефективності протягом усього життєвого циклу проєкту [6]. Запропоновані інструменти поєднують методи економічного аналізу, багатокритеріальної оцінки та екологічного моделювання, що дозволяє комплексно враховувати довгострокові наслідки девелоперської діяльності.

Соціальний вимір сталого розвитку також набуває дедалі більшого значення у дослідженнях девелопменту. Запропоновано вико-

ристовувати індикатори міської регенерації як інструмент оцінювання суспільної цінності проєктів, зокрема їхнього внеску у формування спільного блага та підвищення якості життя населення [7]. Це розширює традиційні підходи до оцінки ефективності за рахунок соціальних критеріїв.

На рівні корпоративної та інвестиційної практики обґрунтовується економічна доцільність впровадження ESG-підходів у девелопменті. Дослідження свідчать про наявність взаємозв'язку між ESG-рейтингами, рівнем ризику, доходністю та ключовими ринковими показниками об'єктів нерухомості [8; 13]. Це підтверджує перехід від концепції короткострокової прибутковості до моделі довгострокової сталої вартості.

У вітчизняних наукових працях сталий розвиток розглядається як багатовимірною соціально-економічною категорією, що безпосередньо впливає на розвиток бізнесу, міст і будівельної галузі. Акцентується увага на ролі соціально відповідального бізнесу як інструменту економічної стабільності та зростання [9], а також на необхідності впровадження комплексних інструментів сталого розвитку міст [10]. У межах девелопменту ці підходи трансформуються в ESG-орієнтовані моделі підвищення інвестиційної привабливості проєктів [11] та формування соціально-економічного ефекту від розвитку нерухомості [12].

Окремо слід відзначити дослідження, присвячені ролі державної політики та стимулювання сталого девелопменту. Наголошується, що формування сприятливого нормативно-інституційного середовища є необхідною умовою реалізації «зелених» та соціально відповідальних девелоперських проєктів [14]. Це підкреслює важливість узгодження методів оцінювання ефективності з цілями публічної політики і стратегічного розвитку територій.

Аналіз джерел свідчить про відсутність універсального методичного підходу до оцінювання ефективності девелоперських проєктів у контексті сталого розвитку. Виявлена наукова прогалина полягає у необхідності формування інтегральної моделі оцінювання, яка б поєднувала економічні, соціальні та екологічні показники, відповідала принципам ESG та була адаптована до практики девелопменту.

Виклад основного матеріалу дослідження. Формування методики комплексного оцінювання ефективності девелоперських проєктів,

зокрема проєктів реконструкції і відновлення, потребує дотримання системи взаємопов'язаних наукових принципів. Їх застосування забезпечує методичну цілісність, об'єктивність результатів оцінювання та можливість практичного використання отриманих висновків у процесі управління інвестиційно-будівельною діяльністю.

1. Принцип орієнтації на сталий розвиток. Методика оцінювання девелоперських проєктів повинна відповідати цілям сталого розвитку територій і враховувати довгострокові соціально-економічні та екологічні наслідки реалізації проєктів. Оцінка має виходити за межі короткострокової економічної вигоди та включати аналіз мультиплікативних ефектів для міського середовища.

2. Принцип теоретичної обґрунтованості передбачає, що система показників і методів оцінювання ефективності девелоперських проєктів повинна базуватися на фундаментальних положеннях економічної теорії, теорії інвестицій, економіки будівництва, просторового розвитку та управління нерухомістю.

При формуванні методики необхідно використовувати науково обґрунтовані підходи до оцінювання ефективності реконструкції міських територій, враховувати специфіку девелоперської діяльності як складової інвестиційно-будівельного процесу, а також дотримуватися вимог до якості економічної інформації (достовірності, порівнянності, репрезентативності та своєчасності). Застосування цього принципу забезпечує узгодженість методики з чинними економічними законами, закономірностями та науковими концепціями.

3. Принцип ефективності та збалансованості результатів. Відповідно до принципу ефективності та збалансованості, девелоперські проєкти мають одночасно забезпечувати економічну, соціальну та екологічну ефективності. Йдеться не лише про максимізацію фінансового результату, а про досягнення узгодженого ефекту для ключових зацікавлених сторін: населення, органів місцевої влади, інвесторів і девелоперів.

У цьому контексті методика оцінювання повинна передбачати вибір таких показників, які дозволяють виявити компроміси між економічною доцільністю, соціальною корисністю та екологічною безпекою проєкту. Збалансованість показників є необхідною умовою реалізації принципів сталого розвитку в девелоперській практиці.

4. Принцип ієрархічності та послідовності полягає в побудові системи показників за багаторівневою структурою — від локальних (часткових) індикаторів до узагальненого інтегрального показника ефективності девелоперського проєкту.

Система показників має забезпечувати всебічну оцінку об'єкта девелопменту з різних позицій учасників інвестиційно-будівельного процесу, не перевантажуючи методика надмірною кількістю критеріїв та складними розрахунками. Локальні показники екологічної, соціальної та економічної ефективності повинні бути логічно підпорядковані єдиному інтегральному показнику, який відображає загальний рівень ефективності реалізації проєкту.

5. Принцип раціональності та зручності використання. Згідно з принципом раціональності та зручності використання, методика оцінювання повинна бути адаптованою до практичних умов девелоперської діяльності. Збір і обробка інформації мають здійснюватися з використанням найбільш достовірних і доступних джерел даних.

У разі відсутності або складності розрахунку окремих статистичних показників доцільним є тимчасове виключення таких індикаторів із системи оцінювання з метою забезпечення оперативності та зменшення інформаційного навантаження. Перевага має надаватися даним публічної фінансової та статистичної звітності суб'єктів господарювання, а також офіційній муніципальній та державній статистиці.

6. Принцип оригінальності та незалежності оцінювання передбачає формування системи показників з урахуванням ролі та інтересів кожного з основних учасників інвестиційно-будівельного процесу, зокрема інвестора, девелопера, органів влади та місцевої громади.

Методика оцінювання має бути методично автономною та не залежати від сторонніх, несумісних систем показників. Незалежність результатів оцінювання є передумовою їх об'єктивності та можливості використання для прийняття управлінських рішень у сфері девелопменту.

7. Принцип поєднання кількісних і якісних характеристик. Оцінювання ефективності девелоперських проєктів повинно спиратися на поєднання кількісних і якісних показників. Кількісні індикатори дозволяють формалізувати результати діяльності, тоді як

якісні – відобразити соціальні, містобудівні та іміджеві ефекти, які часто не піддаються прямому виміру.

Важливим є врахування часових та ресурсних обмежень оцінювання, що зумовлює необхідність оптимального співвідношення між глибиною аналізу та витратами часу і зусиль на його проведення.

8. Принцип адаптивності та гнучкості. Система показників повинна бути гнучкою та адаптованою до змін зовнішнього середовища: ринкової кон'юнктури, містобудівних умов, регуляторних вимог і стратегічних пріоритетів розвитку міста. Це дозволяє застосовувати методику до девелоперських проектів різного масштабу і функціонального призначення.

9. Принцип порівняльності результатів. Показники ефективності повинні забезпечувати можливість порівняння різних девелоперських проектів між собою, а також оцінювати динаміку ефективності одного проекту на різних етапах його реалізації. Це є необхідною умовою вибору оптимальних інвестиційних рішень.

Методичний підхід до оцінювання девелоперських проектів, представлений на рис. 1, базується на принципах сталого розвитку та передбачає комплексну багатокритеріальну оцінку результативності девелопменту з урахуванням екологічної, соціальної та економічної складових. Реалізація підходу здійснюється шляхом послідовного проходження взаємопов'язаних етапів, результатом яких є формування інтегрального показника ефективності девелоперського проекту.

1. Перший етап – оцінювання екологічної ефективності девелоперського проекту. На першому етапі здійснюється визначення локального показника ефективності екологічного розвитку (**Ecolog**). Формування зазначеного показника ґрунтується на ідентифікації та оцінюванні сукупності факторів $k_{ec1}, k_{ec2}, \dots, k_{ecn}$, які безпосередньо впливають на екологічні результати реалізації девелоперського проекту.

До таких факторів належать рівень енергоефективності об'єкта, використання екологічно безпечних матеріалів і технологій, обсяги викидів та відходів, рівень впливу на навколишнє природне середовище, а також ефективність використання природних ресурсів. На основі агрегування оцінок зазначених факторів визначається узагальнений показник екологічної ефективності.

2. Другий етап – оцінювання соціальної ефективності проекту. Другий етап передбачає визначення локального показника соціальної ефективності (**Ec**). Для цього формується система соціальних факторів $kc1, kc2, \dots, kcn$, що відображають вплив девелоперського проекту на соціально-економічний розвиток території.

Соціальна складова охоплює питання доступності об'єктів нерухомості, створення нових робочих місць, розвитку соціальної та інженерної інфраструктури, рівня безпеки, комфортності середовища проживання та відповідності проекту потребам місцевої громади. Узагальнення оцінок зазначених факторів дозволяє отримати інтегральний показник соціальної ефективності.

3. Третій етап – оцінювання економічної ефективності девелопменту. На третьому етапі визначається локальний показник економічної ефективності (**Eskon**). Його формування базується на аналізі системи економічних факторів $kek1, kek2, \dots, kek_n$, що характеризують фінансово-економічні результати реалізації девелоперського проекту.

До складу економічної ефективності належать такі показники, як рівень інвестиційної привабливості, рентабельність, строк окупності, фінансова стійкість, а також вплив проекту на економічний розвиток відповідної території. Результатом етапу є формування узагальненого економічного індикатора ефективності.

4. Четвертий етап – класифікація девелоперських проектів методом кластерного аналізу. На основі отриманих локальних показників екологічної, соціальної та економічної ефективності здійснюється класифікація девелоперських проектів із використанням методу кластерного аналізу. Застосування даного методу дозволяє згрупувати проекти за рівнем ефективності та виявити однорідні кластери, що характеризуються подібними значеннями ключових показників. Кластеризація сприяє підвищенню обґрунтованості управлінських рішень, а також забезпечує можливість порівняльного аналізу альтернативних девелоперських проектів.

5. П'ятий етап – формування інтегрального показника ефективності. П'ятий етап полягає у визначенні інтегрального показника ефективності (ΣE) шляхом агрегування локальних показників екологічної, соціальної та економічної складових. Інтегральний



Рис. 1. Методичний підхід до оцінювання відповідності принципам сталого розвитку девелоперських проєктів

Розроблено автором

показник відображає загальний рівень результативності девелоперського проєкту та рівень збалансованості його розвитку відповідно до концепції сталого розвитку.

6. Шостий етап – аналіз факторів впливу на інтегральний показник. На цьому етапі здійснюється аналіз факторів, які найбільшою мірою впливають на значення інтегрального показника ефективності. Дослідження чутливості ΣE до зміни окремих параметрів дозволяє виявити ключові резерви підвищення ефективності девелоперського проєкту та визначити пріоритетні напрями його оптимізації.

7. Сьомий етап – інтерпретація результатів та практичне використання моделі. Завершальним етапом є інтерпретація отриманих результатів і практичне використання розробленої моделі. Результати оцінювання можуть застосовуватися для обґрунтування інвестиційних рішень, формування стратегій розвитку територій, вибору найбільш ефек-

тивних девелоперських проєктів, а також підвищення рівня їхньої соціально-економічної та екологічної результативності.

Висновки та перспективи подальших досліджень. Проведений аналіз наукових досліджень засвідчує, що проблема оцінювання ефективності девелоперських проєктів у відповідності до вимог сталого розвитку є багатогранною та недостатньо уніфікованою в методичному аспекті. У сучасній науковій літературі домінує підхід, за якого традиційні фінансово-економічні індикатори визнаються необхідними, але недостатніми для комплексного оцінювання результативності девелоперської діяльності. Це зумовлює потребу в інтеграції екологічних, соціальних і управлінських параметрів у єдину систему оцінювання.

Значна частина досліджень підтверджує доцільність використання багатокритеріальних та ієрархічних методів аналізу для оцінювання сталості девелоперських і містобудівних проєктів. Такі методи дозволяють

структурувати складні взаємозв'язки між різ- норідними показниками, врахувати інтереси різних стейкхолдерів та забезпечити формування інтегральних показників ефективності. Особливої актуальності набуває ця проблема- тика в контексті міської регенерації та рекон- струкції, де соціальні й екологічні наслідки мають довгостроковий характер.

Окремим напрямом досліджень є впрова- дження ESG-підходу у сфері девелопменту, який розглядається як сучасний інструмент підвищення інвестиційної привабливості та зниження ризиків. Аналіз наукових джерел свідчить, що ESG-індикатори дедалі частіше використовуються для оцінювання як опера- ційної, так і стратегічної ефективності деве- лоперських проєктів, однак їх застосування

характеризується фрагментарністю та відсут- ністю єдиних стандартів. Це ускладнює порів- няльний аналіз проєктів і знижує прикладну цінність окремих методик.

Важливим результатом аналізу є усвідом- лення зростаючої ролі соціального виміру сталого розвитку в девелоперській діяльності. У наукових роботах соціальна відповідаль- ність бізнесу, формування спільного блага, покращення якості міського середовища та підвищення рівня життя населення розгля- даються як вагомі критерії ефективності, що мають бути формалізовані в системі показни- ків оцінювання. Таким чином, девелоперський проєкт дедалі частіше трактується не лише як інвестиційний об'єкт, а як інструмент просто- рового та соціально-економічного розвитку.

Література

1. Dobrovolskienė N., Pozniak A., Tvaronavičienė M. Assessment of the sustainability of a real estate project using multi-criteria decision making // *Sustainability*. – 2021. – Vol. 13, No. 8. – Art. 4352. DOI: <https://doi.org/10.3390/su13084352>
2. Said Z. M., Dindar S. Key challenges and strategies in the evaluation of sustainable urban regeneration projects: insights from a systematic literature review // *Sustainability*. – 2024. – Vol. 16, No. 22. – Art. 9903. DOI: <https://doi.org/10.3390/su16229903>
3. Kara C., Iranmanesh A. Modelling and assessing sustainable urban regeneration for historic urban quarters via analytical hierarchy process // *Land*. – 2022. – Vol. 12, No. 1. – Art. 72. DOI: <https://doi.org/10.3390/land12010072>
4. Newell G., Nanda A., Moss A. Improving the benchmarking of ESG in real estate investment // *Journal of Property Invest- ment & Finance*. – 2023. – Vol. 41, No. 4. – P. 380–405. DOI: <https://doi.org/10.1108/JPIF-10-2021-0084>
5. Morri G., Colantoni F., De Paolis A. M. ESG performance variability: profitability and market implications for real estate entities in a worldwide context // *Journal of European Real Estate Research*. – 2024. – Vol. 17, No. 3. – P. 373–394. DOI: <https://doi.org/10.1108/JERER-11-2023-0046>
6. Ofori-Ametepey S., Aigbavboa C., Thwala W. Evaluation and assessment of the sustainability of infrastructure projects // *Journal of Cleaner Production*. – 2023. – Art. 142400. DOI: <https://doi.org/10.1108/978-1-83753-810-220231004>
7. Gilmour D., Simpson E. Urban regeneration indicators: a proxy for assessing common good // *Emerald Open Research*. – 2023. – Vol. 1, No. 5. DOI: <https://doi.org/10.1108/EOR-05-2023-0009>
8. Vonlanthen J. ESG ratings and real estate key metrics: a case study // *Real Estate*. – 2024. – Vol. 1, No. 3. – P. 267–292. DOI: <https://doi.org/10.3390/realstate1030014>
9. Феценко В. В., Кравцова Н. М. Соціально відповідальний бізнес як інструмент сталого розвитку економіки України // *Економіка та держава*. 2021. № 3. С. 32–37. DOI: <https://doi.org/10.32702/2306-6806.2021.3.32>.
10. Мельник Л. Г., Шкарлат С. М. Сталій розвиток міст: теоретичні підходи та практичні інструменти // *Механізм регу- лювання економіки*. 2020. № 4. С. 15–25.
11. Кравченко М. О., Лях В. О. ESG-підхід як інструмент підвищення інвестиційної привабливості будівельних проєк- тів // *Інвестиції: практика та досвід*. 2022. № 18. С. 41–47. DOI: <https://doi.org/10.32702/2306-6814.2022.18.41>.
12. Дегтярьова І. Б. Девелопмент нерухомості в умовах сталого розвитку: соціально-економічний вимір // *Регіональна економіка*. 2019. № 2. С. 98–107.
13. Chiang K. C. H., Wachtel G. J., Zhou X. Corporate social responsibility and growth opportunity: The case of real estate investment trusts // *Journal of Business Ethics*. 2019. Vol. 155. P. 463–478. DOI: <https://doi.org/10.1007/s10551-017-3535-1>.
14. Volland N., Saad M. M., Eicker U. Public policy and incentives for socially responsible new business models in market-driven real estate to build green projects // *Sustainability*. 2022. Vol. 14, № 12. Art. 7071. DOI: <https://doi.org/10.3390/su14127071>.

References

1. Dobrovolskienė, N., Pozniak, A., & Tvaronavičienė, M. (2021). Assessment of the sustainability of a real estate project using multi-criteria decision making. *Sustainability*, 13(8), 4352. <https://doi.org/10.3390/su13084352>
2. Said, Z. M., & Dindar, S. (2024). Key challenges and strategies in the evaluation of sustainable urban regeneration projects: Insights from a systematic literature review. *Sustainability*, 16(22), 9903. <https://doi.org/10.3390/su16229903>
3. Kara, C., & Iranmanesh, A. (2022). Modelling and assessing sustainable urban regeneration for historic urban quarters via analytical hierarchy process. *Land*, 12(1), 72. <https://doi.org/10.3390/land12010072>
4. Newell, G., Nanda, A., & Moss, A. (2023). Improving the benchmarking of ESG in real estate investment. *Journal of Property Investment & Finance*, 41(4), 380–405. <https://doi.org/10.1108/JPIF-10-2021-0084>
5. Morri, G., Colantoni, F., & De Paolis, A. M. (2024). ESG performance variability: Profitability and market implications for real estate entities in a worldwide context. *Journal of European Real Estate Research*, 17(3), 373–394. <https://doi.org/10.1108/JERER-11-2023-0046>

6. Ofori-Ametepey, S., Aigbavboa, C., & Thwala, W. (2023). Evaluation and assessment of the sustainability of infrastructure projects. *Journal of Cleaner Production*, 142400. <https://doi.org/10.1108/978-1-83753-810-2-20231004>
7. Gilmour, D., & Simpson, E. (2023). Urban regeneration indicators: A proxy for assessing common good. *Emerald Open Research*, 1(5). <https://doi.org/10.1108/EOR-05-2023-0009>
8. Vonlanthen, J. (2024). ESG ratings and real estate key metrics: A case study. *Real Estate*, 1(3), 267–292. <https://doi.org/10.3390/realstate1030014>
9. Feshchenko, V. V., & Kravtsova, N. M. (2021). Sotsialno vidpovidalni biznes yak instrument staloho rozvytku ekonomiky Ukrainy. *Ekonomika ta derzhava*, (3), 32–37. <https://doi.org/10.32702/2306-6806.2021.3.32>
10. Kravchenko, M. O., & Liakh, V. O. (2022). ESG pidkhid yak instrument pidvyshchennia investytsiinoi pryvablyvosti budivelnnykh proektiv. *Investytsii: praktyka ta dosvid*, (18), 41–47. <https://doi.org/10.32702/2306-6814.2022.18.41>
11. Chiang, K. C. H., Wachtel, G. J., & Zhou, X. (2019). Corporate social responsibility and growth opportunity: The case of real estate investment trusts. *Journal of Business Ethics*, 155, 463–478. <https://doi.org/10.1007/s10551-017-3535-1>
12. Volland, N., Saad, M. M., & Eicker, U. (2022). Public policy and incentives for socially responsible new business models in market-driven real estate to build green projects. *Sustainability*, 14(12), 7071. <https://doi.org/10.3390/su14127071>

METHODOLOGICAL APPROACH TO EVALUATING THE EFFICIENCY OF DEVELOPMENT PROJECTS IN COMPLIANCE WITH SUSTAINABLE DEVELOPMENT REQUIREMENTS

Abstract. *The article is devoted to the justification and development of a methodological approach to assessing the efficiency of project developers in compliance with the requirements of sustainable development. The relevance of the study is due to the transformation of the role of development in the modern economy, the growth of urbanization processes, the intensification of environmental and social challenges, as well as ensuring the implementation of the principles of sustainable development and the ESG approach in the practice of investment and construction activities. The paper summarizes modern scientific approaches to assessing the effectiveness of assessment in the field of real estate, urban regeneration and infrastructure development, and analyzes the advantages and limitations of traditional financial and economic assessment methods.*

The research method is the development of a new methodological approach to assessing the effectiveness of development projects on the basis of sustainable development, which ensures comprehensive consideration of economic, social and environmental factors, their integration and the formation of an integral performance indicator to substantiate investment and management decisions in the field of development. It is proven that the dominance of additional financial indicators does not allow adequately reflecting the complex impact of development projects on the socio-economic development of the territory, the quality of the urban environment and the state of the natural environment. The feasibility of using multi-criteria and hierarchical approaches to the formation of a system of performance indicators that take into account the economic, social and environmental components of sustainable development is substantiated. Special attention is paid to the role of ESG criteria as a tool for increasing the investment attractiveness, transparency and long-term effectiveness of development projects.

The proposed methodological approach provides a local step-by-step assessment of the effectiveness of indicators with the subsequent formation of an integral indicator, which allows comparing the analysis of alternative design solutions and justifying management and investment decisions. The practical significance of the study lies in the possibility of using the developed approach by developers, investors and public authorities to assess the effectiveness of development projects and ensure their compliance with sustainable development goals.

Keywords: *sustainable development, development projects, project effectiveness, ESG approach, integral indicator, effectiveness assessment, urban regeneration, investment and construction activities, socially responsible development, investments, life cycle of a construction object, construction development.*

Ustylenko A. M.

engineer,

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



Дата надходження статті: 03.11.2025

Прийнято: 02.12.2025

Опубліковано: 30.12.2025