

А. М. Мочернюк,
аспірант, Київський національний економічний університет м. Київ
ORCID ID: <https://orcid.org/0009-0006-3761-899X>

DOI: 10.32702/2306-6814.2026.3.295

ЕВОЛЮЦІЇ ПОГЛЯДІВ РОЗВИТКУ БІЗНЕС-ПРОЄКТУВАННЯ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ

A. Mocherniuk,
Postgraduate student, Kyiv National Economic University named after Vadym Hetman, Kyiv

EVOLUTION OF VIEWS ON THE DEVELOPMENT OF RESIDENTIAL DEVELOPMENT BUSINESS DESIGN

Визначено, що основні ознаки класифікації бізнес-проєктування зазвичай розглядають: форма власності, мети діяльності, ставлення до закону, розмір підприємства, територіальна приналежність, характер використовуваної технології, галузь економіки, організаційно-правова форма та ін. Бізнес-проєктування як форма ініціативної діяльності, спрямована на отримання доходу, може здійснюватися, по-перше, переважно у сфері; по-друге, на основі виконання торговельно-посередницьких функцій, по-третє, у фінансово-кредитній сфері. У зв'язку з цим зазвичай розрізняють виробниче, комерційне та фінансово-кредитне підприємництво. Виробниче підприємництво пов'язане з організацією процесу виробництва продукції виробничо-технічного призначення та товарів масового попиту, виконанням робіт та наданням послуг у реальному секторі економіки. Залежно від галузі національного господарства виділяють бізнес-проєктування у сфері промисловості, сільського господарства, будівництва, транспорту тощо, своєю чергою, на цій основі виділяється бізнес-проєктування за окремими підгалузями, наприклад, машинобудування, електроенергетика тощо.

Зазначено, що для успішного розвитку будівельного бізнес-проєктування потрібно, щоб підприємець встановлював бажані напрямки та цільові параметри своєї діяльності, що адекватно змінюються внутрішньому та зовнішньому середовищу. У зв'язку з цим він повинен орієнтуватися на досягнення комплексу взаємопов'язаних та взаємозумовлюючих цілей. Ці цілі різноманітні — стратегічні і тактичні, загальні та приватні, зовнішні та внутрішні, соціальні, екологічні, технологічні, економічні та ін. Утвердилось в даний час уявлення про прибуток як головної мети підприємництва у сфері житлового будівництва залишається одностороннім і ускладнює виявлення складного зв'язку її цілей і вироблення системи цільових орієнтацій. Запропоновано підхід до інтерпретації мети сприяє, по-перше, більш реалістичному її розумінню та врахуванню інтересів суб'єктів мікро- та макрооточення, а також усіх учасників процесу житлового будівництва; по-друге, дозволяє планувати весь цикл будівництва об'єктів, в рамках якого визначається в часі та просторі послідовність здійснюваних робіт і процесів, необхідних для досягнення мети, та встановлюється вид та обсяг використання" у відповідних процесах ресурсів, а також проводити розрахунки, які є кількісним виразом планування.

It has been determined that the main features of the classification of business design are usually considered: form of ownership, objectives of activity, attitude to the law, size of the enterprise, territorial affiliation, nature of the technology used, industry of the economy, organizational and legal form, etc. Business design as a form of initiative activity aimed at generating income can be

carried out, firstly, mainly in the sphere; secondly, on the basis of performing trade and intermediary functions, thirdly, in the financial and credit sphere. In this regard, production, commercial and financial and credit entrepreneurship are usually distinguished. Production entrepreneurship is associated with the organization of the production process of products of industrial and technical purpose and goods of mass demand, the performance of work and the provision of services in the real sector of the economy. Depending on the branch of the national economy, business design is distinguished in the field of industry, agriculture, construction, transport, etc., in turn, on this basis, business design is distinguished in individual sub-sectors, for example, mechanical engineering, electric power engineering, etc. It is noted that for the successful development of construction business design, it is necessary for the entrepreneur to establish the desired directions and target parameters of his activities, which are adequately changed by the internal and external environment. In this regard, he must focus on achieving a complex of interrelated and interdependent goals. These goals are diverse — strategic and tactical, general and private, external and internal, social, environmental, technological, economic, etc. The currently established idea of profit as the main goal of entrepreneurship in the field of housing construction remains one-sided and makes it difficult to identify the complex relationship of its goals and develop a system of target orientations. The proposed approach to interpreting the goal contributes, firstly, to a more realistic understanding of it and taking into account the interests of the subjects of the micro— and macro-environment, as well as all participants in the housing construction process; secondly, it allows planning the entire construction cycle of objects, within which the sequence of work and processes necessary to achieve the goal is determined in time and space, and the type and volume of use of resources in the relevant processes are established, as well as calculations that are a quantitative expression of planning.

Ключові слова: розвитку будівельного бізнес-проектування, територіальна приналежність, технології, форма ініціативна діяльність, виробничо-технічне призначення, житлове будівництво.

Key words: development of construction business design, territorial affiliation, technologies, form of initiative activity, production and technical purpose, housing construction.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ У ЗАГАЛЬНОМУ ВИГЛЯДІ ТА ЇЇ ЗВ'ЯЗОК ІЗ ВАЖЛИВИМИ НАУКОВИМИ ЧИ ПРАКТИЧНИМИ ЗАВДАННЯМИ

Бізнес-проектування можна класифікувати за різними ознаками, враховуючи різноманітність сфер її застосування. У сучасних трактуваннях поняття "п бізнес-проектування" переглядаються уявлення, що обмежують сферу підприємництва. Як зазначає І.Білецький, "бізнес-проектування можна знайти у всіх галузях — в освіті, медицині, науці, юриспруденціях, архітектурі, у сфері виробництва, соціальній сфері та сфері розподілу. Бізнес-проектування — це процес створення чогось нового, що має цінність; процес, що поглинає час та сили, що передбачає прийняття на себе фінансової, моральної та соціальної відповідальності; процес, що приносить в результаті грошовий дохід і особисте задоволення досягнутим" [1, с. 40].

Як основні ознаки класифікації бізнес-проектування зазвичай розглядаються: форма власності, мети діяльності, ставлення до закону, розмір підприємства, територіальна приналежність, характер використовуваної технології, галузь економіки, організаційно-правова форма та ін. Бізнес-проектування як форма ініціативної діяльності, спрямована на отримання доходу, може здійснюватися, по-перше, переважно у сфері; по-

друге, на основі виконання торговельно-посередницьких функцій, по-третє, у фінансово-кредитній сфері. У зв'язку з цим зазвичай розрізняють виробниче, комерційне та фінансово-кредитне підприємництво. Виробниче підприємництво пов'язане з організацією процесу виробництва продукції виробничо-технічного призначення та товарів масового попиту, виконанням робіт та наданням послуг у реальному секторі економіки. Залежно від галузі національного господарства виділяють бізнес-проектування у сфері промисловості, сільськогосподарства, будівництва, транспорту тощо, своєю чергою, на цій основі виділяється бізнес-проектування за окремими підгалузями, наприклад, машинобудування, електроенергетика тощо.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Одна з ключових проблем, яку активно досліджують вчені і практики у контексті державного управління будівельної галузі. Підкреслено, що на рівні будівельної галузі України спостерігається низка ознак зростання та відновлення, незважаючи на наявність систематичних викликів, спричинених наслідками повномасштабного російського вторгнення та нестабільністю економіки. Питання еволюції поглядів розвитку бізнес-проектування житлової забудови розглядаються багатьма

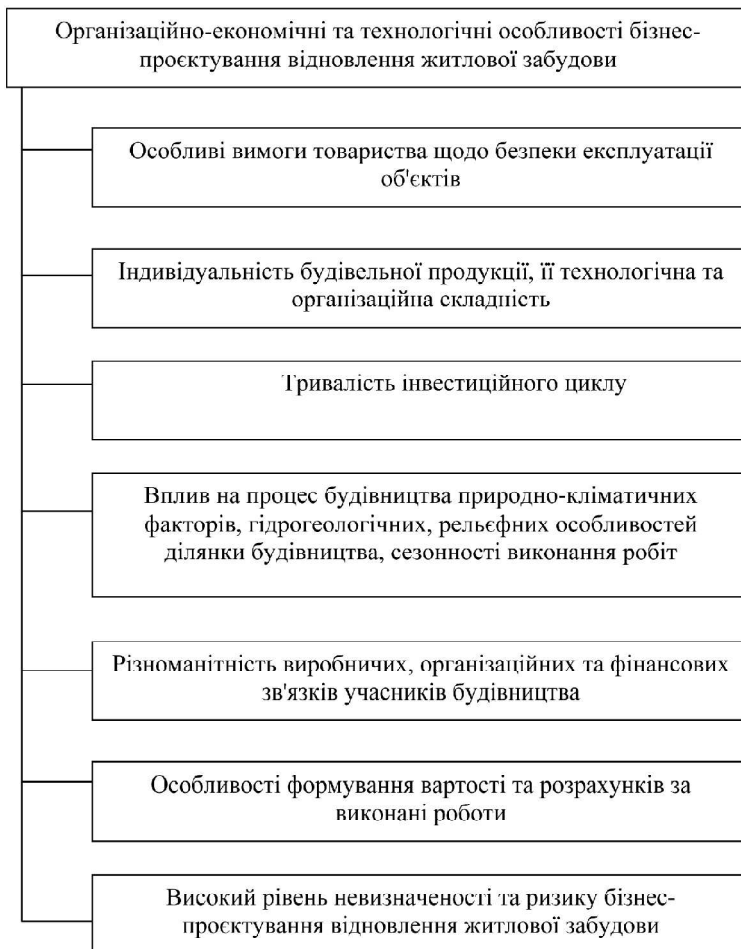


Рис. 1. Організаційно-економічні та технологічні особливості бізнес-проектування у житловому будівництві

вченими. Зокрема, А. Г. Бобкової, А. О. Волкової, Г. В. Вино градової, І. О. Данилової, М. П. Кобець, Т. Г. Васильців, У. В. Іванюк та Х. М. Беспалюк зосередили свої дослідження на проблемі формування та ефективного використання соціального житлового фонду України в умовах повномасштабної війни.

ФОРМУЛЮВАННЯ ЦІЛЕЙ СТАТТІ(ПОСТАНОВКА ЗАВДАННЯ)

Метою статті є дослідження еволюції поглядів розвитку бізнес-проектування житлової забудови.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ

Підприємницькі структури, що функціонують у сфері житлового будівництва, виступають організаціями, різноманітними за формами господарської діяльності, орієнтованими на отримання економічної вигоди на основі об'єднання капіталів і зусиль учасників, а також що передбачають розподіл цих вигод за заздалегідь встановленими правилами [2, с. 177].

Підприємницька діяльність у сфері житлового будівництва — це діяльність, пов'язана з виробництвом продукції, що надходить на будівельний ринок (зведенням та реконструкцією будівель, споруд та їх комплексів), та прагненням підприємця систематично отримувати економічні вигоди.

Відмітні ознаки цього виду бізнес-проектування визначаються особливостями об'єкта, суб'єкта, предмета та характерними рисами.

Об'єктом бізнес-проектування у сфері житлового будівництва виступає продукт будівельного виробництва, що пропонується на ринку нерухомості для придбання та використання. Її суб'єктом є підприємець, який має власні економічні ресурси чи виступає від імені власника як керівник підприємницької структури. Предмет цього виду діяльності — різні економічні відносини, що формуються під час її здійснення.

Для успішного розвитку будівельного бізнес-проектування потрібно, щоб підприємець встановлював бажані напрямки та цільові параметри своєї діяльності, що адекватно змінюються внутрішньому та зовнішньому середовищу [3, с. 67]. У зв'язку з цим він повинен орієнтуватися на досягнення комплексу взаємопов'язаних та взаємозумовлюючих цілей. Ці цілі різноманітні — стратегічні і тактичні, загальні та приватні, зовнішні та внутрішні, соціальні, екологічні, технологічні, економічні та ін. Утвердилось в даний час уявлення про прибуток як головної мети підприємництва у сфері житлового будівництва залишається одностороннім і ускладнює виявлення складного зв'язку її цілей і вироблення системи цільових орієнтацій.

Як видається, у найбільш загальному вигляді метою бізнес-проектування у сфері житлового будівництва є вдосконалення процесів будівництва для задоволення попиту покупців та потреб суспільства та отримання на цій основі підприємницького прибутку. Запропонований підхід до інтерпретації мети сприяє, по-перше, більш реалістичному її розумінню та врахуванню інтересів суб'єктів мікро- та макрооточення, а також усіх учасників процесу житлового будівництва; по-друге, дозволяє планувати весь цикл будівництва об'єктів, в рамках якого визначається в часі та просторі послідовність здійснюваних робіт і процесів, необхідних для досягнення мети, та встановлюється вид та обсяг використання" у відповідних процесах ресурсів, а також проводити розрахунки, які є кількісним виразом планування.

Бізнес-проектування передбачає вільне економічне господарювання у різноманітних галузях діяльності, здійснюване суб'єктами ринкових взаємин у цілях задоволення потреб конкретних споживачів та суспільства на товарах (роботах, послугах) і отримання прибутку, необхідної саморозвитку своєї справи. У житловому будівництві як галузі матеріального виробництва діють різноманітні підприємницькі структури [4, с. 69]. Специфіка бізнес-проектування відновлення житлової забудови, пов'язана з високими одноразовими витратами, тривалістю процесу будівництва об'єктів; його складністю, невизначеністю та ризикованістю, зумовлює особливу значущість використання проектного підходу.

Бізнес-проектування відновлення житлової забудови є формою організації підприємницької діяльності з фіксованими термінами, ресурсами, етапами, націлену на конкретний результат. Основна відмінність проекту

від бізнес-проектування як процесу — його кінцівка та визначеність усіх характеристик. Процесний і проектний підходи доповнюють одне одного, підприємництво можна як процес управління портфелем проектів, що є різних стадіях реалізації.

У техніко-економічному відношенні умови бізнес-проектування у житловому будівництві як галузі матеріального виробництва суттєво відрізняються від інших галузей національної економіки. Це пояснюється особливим характером продукції будівництва, умовами вкладення, коштів, їх освоєння та повернення, методами організації та управління будівельним процесом, особливостями технології-будівельного виробництва (рис. 1).

Бізнес-проектування у житловому будівництві та проекти її реалізації визначається такими особливостями будівельного виробництва та ринку будівельної продукції:

1. Продуктом будівництва є об'єкт виробничого, житлового чи соціального призначення, що часто має суттєву соціально-економічну значимість, що знаходить відображення в особливих вимогах до якості, безпеки та довговічності продуктів будівельного виробництва.

2. Будівельні об'єкти, зазвичай великі за розмірами і неподільні, індивідуальні, характеризуються технологічною та організаційною складністю створення.

3. Нерухомість об'єкта будівництва та рухливість засобів виробництва. На відміну від промисловості, у будівельній галузі, рухомими є робочі місця та будівельні машини та механізми, внаслідок цього порушується безперервність виробничого процесу, скорочується корисний час використання обладнання, виникають додаткові витрати, пов'язані з його транспортуванням, демонтажем та монтажем на новому місці [5, с. 266].

Будівельна продукція створюється на певній земельній ділянці та протягом усього періоду будівництва залишається нерухомою. Будівництво будь-якого об'єкта починається зі створення в районі будівельного майданчика виробничої бази будівництва, яка (залежно від масштабу об'єкта, що споруджується) за своїми вартісними показниками може бути порівнянна з вартістю будівництва самого об'єкта. Так, вартість будівельного господарства може становити від 15% до 25% вартості основних споруд.

Розміщення будівельної продукції на певній земельній ділянці робить її залежною від вартості земельної ділянки, кон'юнктури цін на ринку землі.

4. Тривалість виробничого циклу часто багаторазово перевищує цикл виготовлення предметів споживання (продовольчих та непродовольчих) чи засобів виробництва. Чинник часу дуже впливає на виробничо-фінансові результати будівельних організацій.

Тривалість будівництва будь-якого об'єкта обчислюється не лише місяцями, а й у багатьох випадках, особливо у будівництві великих об'єктів, роками. Це викликає відволікання капіталу з обороту тривалий час і практичне його "омертвіння". Беручи до уваги велику капіталомісткість об'єктів будівництва, вилучення капіталу з обороту на тривалий час і вкладення його в будівництво є вкрай відповідальним рішенням і досить ризикованим. У цьому слід пам'ятати, що тривалість циклу оборотності капіталу будівництві у кілька разів більше, ніж у промисловості, й у десятки разів більше, ніж у торгівлі.

5. У будівництві велику роль відіграє територіальне розташування об'єктів, що проявляється у необхідності врахування віддаленості об'єктів від різних значимих для споживачів територіальних зон, природно-кліматичних умов та необхідності проведення відповідних погоджень із державними органами.

Будівництво будь-якого об'єкта здійснюється у певній природній, природному середовищі, яке характеризується своїми топографічними, інженерно-геологічними та кліматичними умовами. У зв'язку з цим для кожного конкретного випадку розробляються свої конструктивно-компонувальні рішення, які враховують рельєф місцевості, вітрові та снігові навантаження, величину сейсмічної дії, температурний режим, а також екологічні наслідки будівництва об'єкта [6, с. 58]. Крім того, оплата праці будівельників, які виконують роботи на відкритому повітрі в зимовий час, також залежить від температурного режиму. Тому будівництво одного і того ж типу будівлі чи споруди у різних районах країни потребує різних витрат матеріально-технічних, трудових та фінансових ресурсів.

6. Участь різних організацій у виробництві кінцевої будівельної продукції; у промисловому виробництві при будь-якому кооперуванні кінцеву продукцію випускає один виробник, який цю продукцію і реалізує.

Тривалість технологічного циклу у будівництві обумовлює особливу форму розрахунків за будівельну продукцію. Розрахунки зазвичай ведуться за умовно готову продукцію за етапи робіт, виконання конструктивних частин будинків чи певних видів робіт. Це зумовлює необхідність встановлення ціни у цілому об'єкт, а й окремі види, і етапи робіт.

7. Наявність великої кількості суб'єктів ближнього зовнішнього оточення — постачальників сировини, а також інших сторонніх учасників будівельного виробництва, які надають послуги та виробляють сировину та матеріали. Істотна різноманітність зв'язків із зовнішнім оточенням викликає додаткові ризики, які необхідно враховувати під час прийняття підприємницьких рішень.

8. У будівництві безперервно відбувається зміна будівельних технологій, удосконалення використовуваних будівельних матеріалів, будівельних машин, обладнання та інших елементів системи, будівельного виробництва. Динамічна та ділове середовище. Технологічні та інституційні зміни можуть різко змінити розміщення сил у конкуренції. Тривалість і технологічний взаємозв'язок усіх операцій, що входять до складу будівельного процесу, а також складність і різноманітність будівельно-монтажних робіт ускладнюють розрахунок чистельного та професійно-кваліфікаційного складу працівників і витрат ресурсів, необхідних для будівництва, об'єкта в умовах важкопрогнозованих змін у зовнішній та внутрішній середовищах.

ВИСНОВКИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗВІДОК У ДАНОМУ НАПРЯМІ

Крім того, особливості будівництва зумовлені різноманітністю об'єктів, що виробляються: промислових, житлово-цивільних, соціально-побутових, транспортних, сільськогосподарських, меліорації та водного господарства, магістральних трубопроводів, ліній електропередач. Наприклад, для будівництва промислових об'єктів харак-

терні такі особливості: будівництво на строго відведеній території, що визначається органами державного контролю; висока складність і нетиповість споруджуваних об'єктів. Будівництво об'єктів транспорту, меліорації та водного господарства, магістральних трубопроводів, об'єктів сільськогосподарського призначення та ліній електропередач властиві: малий обсяг робіт, ведення робіт на багатьох різних об'єктах, а також діяльність у необжитих місцях. Будівництво житлово-цивільних та соціально-побутових об'єктів характеризується суворим дотриманням послідовності та черговості комплексної забудови, які регулюються санітарними та містобудівними нормами та правилами, порушення яких неможливе.

Важливою особливістю бізнес-проекткування у житловому будівництві є наявність наступних учасників: інвестор, замовник, забудовник, підрядник та проектувальник.

— інвестор — господарський суб'єкт, який здійснює з власних або позикових коштів фінансування будівництва об'єкта;

— замовник — юридична або фізична особа, яка прийняла на себе функції організатора та керуючого будівництвом об'єкта, починаючи з розробки техніко-економічного обґрунтування (ТЕО) та закінчуючи здаванням об'єкта в експлуатацію або виходом об'єкта на проектну потужність;

— забудовник — юридична або фізична особа, яка володіє правами на земельну ділянку під забудову. Таким чином, забудовник є землевласником, а замовник лише використовує земельну ділянку під забудову на правах оренди;

— підрядник (генеральний підрядник) — будівельна фірма (а рідко випадків підприємство), яка здійснює за договором підяду чи контракту будівництво об'єкта. Генеральний підрядник несе відповідальність перед замовником за будівництво об'єкта у повній відповідності до умов договору, проекту, вимог будівельних норм та правил, обумовленої вартістю [6, с.59]. За погодженням із замовником він може залучати на умовах субпідяду до виконання окремих видів робіт або для будівництва окремих об'єктів чи споруд субпідрядні будівельні та спеціалізовані монтажні організації. Відповідальність за якістю та строки виконаних робіт субпідрядними організаціями перед замовником несе генеральний підрядник;

— проектувальник (генеральний проектувальник) — проектна або проектно-дослідницька та науково-дослідна фірма, які здійснюють за договором або контрактом із замовником розробку проекту об'єкта будівництва.

Таким чином, у процесі створення будівельного об'єкта беруть участь кілька по суті незалежних організацій, які мають різні завдання під час виконання будівельних робіт і прагнуть максимізувати прибуток своєї організації. Основним завданням інвестора та замовника є спорудження об'єкта та введення його в експлуатацію у найбільш короткі терміни з метою отримання доходу в більш ранні терміни та за умови мінімізації капітальних вкладень.

Література

1. Яценко О. М., Андрющенко А. Д., Осадчук В. Є., Кирилюк О. В. Архітектура інноваційної екосистеми агротрейдингу в умовах цифровізації. Scientific journal

"Modeling the development of the economic systems". 2025. № 4. С. 407—418. DOI: <https://doi.org/10.31891/mdes/2025-18-52>.

2. Богданенко А. І. Становлення системи інвестиційної діяльності в житлове будівництво. Експерт: парадигми юридичних наук і державного управління. 2019. № 1 (3). С. 175—186.

3. Яценко О. М., Андрющенко А. Д., Осадчук В. Є., Кирилюк О. В. Світовий досвід використання блокчейну, токенизації та криптоактивів у цифровізації інноваційних екосистем агротейдингу. Цифрова економіка та економічна безпека. 2025. № 6 (21). С. 66—78. URL: <https://dees.iei.od.ua/index.php/journal/issue/view/23>.

4. Карпенко Л. М., Івжа М. М., Гороховський М. В. Інструменти державної підтримки розвитку малого та середнього бізнесу в Україні в умовах воєнного стану. Публічне управління і адміністрування в Україні. 2023. № 33. С. 67—73.

5. Яценко О. М., Андрющенко А. Д., Осадчук В. Є., Кирилюк О. В. Цифрова трансформація екосистем в умовах глобальних викликів. Український журнал прикладної економіки та техніки. 2025. № 4. С. 265—272. URL: <https://ujae.org.ua/en/publications-en/2025-4-en/>.

6. Сєрьогіна Н. В., Вішня Я. С. Вплив рівня інвестування на розвиток будівельної галузі. Економіка та підприємство. 2022. № 1 (124). С. 57—60.

References

1. Yatsenko O., Andriushchenko A., Osadchuk V. and Kyryliuk O. (2025), "Architecture of an innovative agricultural trading ecosystem in the conditions of digitalization", Scientific journal "Modeling the development of the economic systems, vol. 4, pp. 407—418. <https://doi.org/10.31891/mdes/2025-18-52>.

2. Bogdanenko, A. I. (2019), "Formation of the system of investment activity in housing construction", Ekspert:paradyhmy yurydychnykh nauk i derzhavnoho upravlinnia, vol. 1 (3), pp. 175—186.

3. Yatsenko O., Andriushchenko A., Osadchuk V. and Kyryliuk O. (2025), "Global experience in the use of blockchain, tokenization, and crypto-assets in the digitalization of innovative agri-trading ecosystems", Digital Economy and Economic Security, vol. 6 (21), pp. 66-78, available at: <https://dees.iei.od.ua/index.php/journal/issue/view/23> (Accessed 10 Jan 2026).

4. Noskov, O. M. (2023), "State regulation of the development of small and medium-sized businesses in Ukraine in the context of the pandemic and martial law", Problemy s uchasnykh transformatsii. Seriya: pravo, publichne upravlinnia ta administruvannia, vol. 7. <https://doi.org/10.54929/2786-5746-2023-7-02-12>.

5. Yatsenko O., Andriushchenko A., Osadchuk V. and Kyryliuk O. (2025), "Digital transformation of ecosystems under global challenges", Ukrainian Journal of Applied Economics and Technology, vol. 4, pp. 265-272, available at: <https://ujae.org.ua/en/publications-en/2025-4-en/> (Accessed 10 Jan 2026).

6. Zayats, T. (2020), "Problems of state regulation of innovation activity in construction, Ekonomichniy prostir, vol. 162, pp. 23—29.

Стаття надійшла до редакції 19.01.2026 р.