

УДК 332.8:365

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

DOI: 10.32702/2306-6792.2026.3.193

КЛАСИФІКАЦІЯ БІЗНЕС-ПРОЄКТУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА

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

CLASSIFICATION OF RESIDENTIAL CONSTRUCTION BUSINESS DESIGN

Зазначено, що бізнес-проекткування у житловому будівництві утворює сектор, що забезпечує завантаження виробництв і зайнятість у низці суміжних галузей — у металургії, видобувних виробництвах, машинобудуванні, деревообробці, склопромисловості тощо. При цьому підтримка будівельної галузі з боку держави в даний момент є одним з найбільш ефективних механізмів з нейтралізації негативних наслідків світової фінансової кризи. Причому йдеться про сприяння не лише виробничому сектору. З обслуговуванням підприємництва у будівництві пов'язані фінансові інститути, проектні організації. Загалом на будівництво зав'язані близько 30 галузей економіки. Крім того, реалізація підприємницьких проектів у будівельній сфері дозволяє задіяти потік персоналу, який надходить на ринок праці з інших галузей.

Визначено, що особливості будівельної галузі визначають інтерес до будівництва як об'єкту підприємницької діяльності. Процвітання будівельної галузі має ще й суспільну значущість у плані задіяних людських ресурсів, що також є важливим для економіки нашої країни. Слід зазначити живий інтерес до галузі з боку інвесторів та підприємців. Головним завданням підпрядника — підприємця, який здійснює свою діяльність на ринку будівельних послуг, є максимізація рентабельності робіт. Цю мету можна досягти двома шляхами: шляхом подорожчання будівництва з допомогою збільшення розцінок на будівельно-монтажні роботи (СМР) чи скорочення собівартості послуг з урахуванням реалізації результатів науково-технічного прогресу. На жаль, перший варіант використовується набагато частіше. При цьому збільшення вартості СМР виробляється поступово в процесі будівництва об'єкта, тому що в іншому випадку будівельні організації не змогли б конкурувати з фірмами, що максимізують свій прибуток шляхом впровадження результатів технічного прогресу. Існують такі форми організації взаємовідносин між учасниками будівництва: господарське будівництво об'єктів здійснюється власними силами замовника чи інвестора; підпрядна — будівництво здійснюється постійно діючими будівельними та монтажними організаціями за договорами із замовником; будівництво "під ключ" — функції замовника передаються генеральному підпряднику.

It is noted that business design in housing construction forms a sector that ensures the loading of production and employment in a number of related industries — in metallurgy, mining, mechanical engineering, woodworking, glass industry, etc. At the same time, support for the construction industry by the state is currently one of the most effective mechanisms for neutralizing the negative consequences of the global financial crisis. Moreover, we are talking about assistance not only to the production sector. Financial institutions and design organizations are involved in servicing entrepreneurship in construction. In general, about 30 sectors of the economy are tied to construction. In addition, the implementation of business projects in the construction sector allows you to use the flow of personnel entering the labor market from other industries. It is determined that the characteristics of the construction industry determine interest in construction as an object of entrepreneurial activity. The prosperity of the construction industry also has social significance in terms of the human resources involved, which is also important for the economy of our country. It should be noted the keen interest in the industry from investors and entrepreneurs. The main task of a contractor — an entrepreneur who carries out his activities in the construction services market is to maximize the profitability of the work. This goal can be achieved in two ways: by increasing the cost of construction by increasing prices for construction and installation works (C&I) or reducing the cost of services, taking into account the implementation of the results of scientific and technological

progress. Unfortunately, the first option is used much more often. At the same time, the increase in the cost of C&I is made gradually during the construction of the facility, because otherwise construction organizations would not be able to compete with firms that maximize their profits by implementing the results of technical progress. There are the following forms of organization of relations between construction participants: economic construction of facilities is carried out by the customer's or investor's own forces; contracting — construction is carried out by permanently operating construction and installation organizations under contracts with the customer; Turnkey construction — the customer's functions are transferred to the general contractor.

Ключові слова: підтримка будівельної галузі, фінансові інститути, підприємницьких проєктів у будівельній сфері, інвестори, підприємці, ринок будівельних послуг, максимізація рентабельності робіт, будівельно-монтажні роботи, результати технічного прогресу

Keywords: support for the construction industry, financial institutions, business projects in the construction sector, investors, entrepreneurs, construction services market, maximizing the profitability of work, construction and installation work, results of technical progress.

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

Бізнес-проекування у житловому будівництві утворює сектор, що забезпечує завантаження виробництв і зайнятість у низці суміжних галузей — у металургії, видобувних виробництвах, машинобудуванні, деревообробці, склопромисловості тощо. При цьому підтримка будівельної галузі з боку держави в даний момент є одним з найбільш ефективних механізмів з нейтралізації негативних наслідків світової фінансової кризи. Причому йдеться про сприяння не лише виробничому сектору. З обслуговуванням підприємництва у будівництві пов'язані фінансові інститути, проєктні організації. Загалом на будівництво зав'язані близько 30 галузей економіки [1, с. 184]. Крім того, реалізація підприємницьких проєктів у будівельній сфері дозволяє задіяти потік персоналу, який надходить на ринок праці з інших галузей.

Особливості будівельної галузі визначають інтерес до будівництва як об'єкту підприємницької діяльності. Процвітання будівельної галузі має ще й суспільну значущість у плані задіяних людських ресурсів, що також є важливим для економіки нашої країни. Слід зазначити живий інтерес до галузі з боку інвесторів та підприємців.

Головним завданням підрядника — підприємця, який здійснює свою діяльність на ринку будівельних послуг, є максимізація рентабельності робіт. Цю мету можна досягти двома шляхами: шляхом подорожчання будівництва з допомогою збільшення розцінок на будівельно-монтажні роботи (СМР) чи скорочення собівартості послуг з урахуванням реалізації результатів науково-технічного прогресу. На жаль, перший варіант використовується набагато частіше. При цьому збільшення вартості СМР виробляється поступово в процесі будівництва об'єкта, тому що в іншому випадку будівельні організації не змогли б конкурувати з фірмами, що максимізують свій прибуток шляхом впровадження результатів технічного прогресу [2].

Існують такі форми організації взаємодій між учасниками будівництва: господарське будівництво об'єктів здійснюється власними силами замовника чи інвестора; підрядна — будівництво здійснюється постійно діючими будівельними та монтажними організаціями за договорами із замовником; будівництво "під ключ" — функції замовника передаються генеральному підряднику.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Питаннями дослідження тенденцій розвитку та класифікації бізнес-проекування будів-

вельних підприємств за різних часів займалися ряд вчених: Адамська І., Жовтяк Г.А., Волохова І.В., Кавун В.А., Калініченко Л.Л., Сидорова Ю.Р., Косолапов А.С., Серьогіна Н.В., Соєніцька Н.О., Вішня Я.С., Чешук В.О. та багато інших. В окреслених наукових працях міститься значний науковий доробок з зазначеної проблематики. Всі перелічені автори, окрім Косолапова А.С., з різних боків розглядають тенденції розвитку будівельної галузі в Україні. В свою чергу Косолапов А.С. власне дослідження присвятив виокремленню таких тенденцій в країнах ЄС.

ФОРМУЛЮВАННЯ ЦІЛЕЙ СТАТТІ (ПОСТАНОВКА ЗАВДАННЯ)

Метою статті є дослідження класифікації бізнес-проектування житлового будівництва.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ

Бізнес-проектування у житловому будівництві регулюється ринковими, державними та недержавними структурами. Будівельний ринок як система характеризується такими елементами:

1) суб'єктами будівельного ринку, до яких належать інвестори, замовники, підрядники, проектно-дослідницькі організації, науково-дослідні інститути, підприємства промисловості будівельних матеріалів, виробів та конструкцій, підприємства будівельного та дорожнього машинобудування, підприємства — виробники технологічного, енергетичного;

2) об'єктами (предметами) ринкових відносин, які включають готову будівельну продукцію (будівлі, споруди, об'єкти, їх комплекси та ін.), а також будівельні машини, транспортні засоби, енергетичне, технологічне та інше обладнання, матеріали, вироби, конструкції, капітал, робочу силу, інформацію тощо;

3) інфраструктурою ринку будівельного комплексу;

4) ринковим механізмом, який реалізується через співвідношення попиту та пропозиції [3, с.191].

Державне регулювання суб'єктів будівельного ринку здійснюється за допомогою економічних та адміністративних методів — різних інструментів податкової, антимонопольної, амортизаційної політики, адміністративно-правового нагляду та контролю тощо. Істотний вплив на бізнес-проектування у житловому будівництві надають і недержавні організації —

саморежуючі будівельні організації, місцеве управління та тощо.

Прийняття рішень щодо реалізації бізнес-проектування у житловому будівництві ґрунтується на застосуванні низки формалізованих та неформалізованих методів. Для вибору кращого проекту з кількох альтернативних потрібно використовувати різноманітні показники з урахуванням відмінностей видів проектів, цілей та очікуваних результатів їх реалізації [4, с. 411]. Слід брати до уваги, що з погляду підходу до оцінки підприємницького проекту, який визначає вимоги до складу, обсягу та якості вихідної інформації, необхідно враховувати його відмінні характеристики.

Класифікація бізнес-проектування у житловому будівництві є важливою передумовою створення ефективної системи управління ресурсами будівельної підприємницької структури, сприяючи формуванню сукупності об'єктів управління, завдань, пов'язаних з реалізацією проектів, набору методів та інструментів вирішення даних завдань, а також оцінки проекту.

Як класифікаційні ознаки бізнес-проектування у житловому будівництві важливо використовувати такі:

- стратегічна значущість проекту; належить проект до пріоритетних для підприємницької структури чи ні;

- напрямок діяльності; проект пов'язаний з основною діяльністю чи з іншими її видами;

- вид об'єкта будівництва: житлові будинки, офісна, торгова, готельна нерухомість тощо;

- характер ефекту проекту: комерційний чи некомерційний (соціальний, екологічний);

- масштаби проекту: невеликі, середні, великі;

- термін реалізації проекту — короткостроковий, середньостроковий або довгостроковий;

- особливості розташування об'єкта: інфраструктурна забезпеченість, престижність тощо;

- спосіб будівництва: господарський, підрядний, "під ключ";

- форма фінансування: власні кошти, кредити банку, цільова участь фізичних та юридичних осіб, бюджетні кошти;

- застосування інновацій у проекті: технологічні, управлінські, економічні, соціальні, екологічні;

- ринкові особливості проекту: існуючий ринок, новий ринок, територіальна експансія;

- група споживачів: елітний об'єкт, економ-клас, соціальний об'єкт;
- підтримка з боку держави: є чи ні;
- тип передбачуваних доходів: скорочення витрат, дохід від розширення, вихід нові ринки, зниження підприємницького ризику;
- характер конкуренції над ринком: цінова, у сфері якості та інших.;
- ступінь взаємозв'язку коїться з іншими проектами (тип відносин) незалежний, альтернативний, компліментарний;
- вид грошового потоку: ординарний, неординарний;
- рівень ризику: безризиковий, середній, високий [5, с. 9].

Прийняття рішень щодо реалізації бізнес-проектів у житловому будівництві ускладнюється багатьма факторами, що визначають процес формування попиту та пропозиції на ринку будівельної продукції та пов'язаними з вартістю проекту, розмаїттям альтернативних варіантів, відмінними рисами проекту, часом реалізації, проектними ризиками та ін [6, с. 71]. Деякі з представлених ознак класифікації є досить умовними. Так, поділ за величиною проекту залежить від розміру будівельної підприємницької структури.

Проектний підхід є засобом виконання стратегії розвитку бізнес-проектів у житловому будівництві, виступаючи інструментом реалізації її будівельних цілей. Бізнес-проектів у житловому будівництві можуть бути по-різному пов'язані зі стратегією розвитку і мати різку стратегічну цінність. Цілі, які передбачає реалізація проекту можуть суттєво відрізнятися: можуть бути проекти власними силами збиткові з погляду отримання комерційної прибутку, але які приносять непрямий ефект: соціальний, екологічний, інноваційний. Вихід на нові ринки, застосування передових технологій матеріалів і т.д. [7, с. 55]. У цьому випадку традиційні показники оцінки підприємницького проекту, що базуються на формалізованих алгоритмах, зазвичай поступаються тісно неформалізованим, експертним оцінкам.

Для оцінки фактичної ефективності проекту розрізняють проекти залежно від величини ризику: надійні проекти, що характеризуються високою ймовірністю отримання гарантованих результатів, і ризикові проекти, котрим характерна високий рівень невизначеності як витрат, і результатів. Відповідно до точної оцінки часу, ресурсів та витрат за тер-

мінами реалізації інвестиційні проекти ділять на короткострокові (з терміном реалізації до 1 року), середньострокові (від 1 року до 3 років) та довгострокові (понад 3 роки). Для планування якості проектів стосовно один до одного (за ступенем взаємозв'язку) розрізняють незалежні інвестиційні проекти, що допускають одночасне та роздільне здійснення, причому параметри їх реалізації не впливають один на одного; альтернативні, чи взаємовиключні, тобто. що не допускають одночасної реалізації (на практиці дані проекти часто виконують одну і ту ж функцію або використовують одні й ті ж обмежені ресурси); взаємодоповнюючі (компліментарні), реалізація яких може відбуватися лише спільно [8, с. 269].

ВИСНОВКИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗВІДОК У ДАНОМУ НАПРЯМІ

Загалом запропонована класифікація бізнес-проектів у житловому будівництві сприяє з'ясуванню особливостей формування підходу до їхньої оцінки.

Бізнес-проектів у житловому будівництві від виникнення ідеї до свого завершення проходить ряд послідовних щаблів розвитку. Проміжок часу: між моментом появи ідеї проекту та моментом його завершення називається життєвим циклом проекту.

Бізнес-проектів у житловому будівництві, як правило, тоді вважаються успішними, коли вдається досягти поставлених цілей проектів за дотримання встановлених термінів та бюджету.

Таким чином, до основної діяльності за проектом належать:

- передінвестиційні дослідження;
- планування проекту;
- розробка проектно-кошторисної документації;
- проведення торгів та укладання контрактів;
- будівельно-монтажні роботи;
- виконання пуско-налагоджувальних робіт;
- здавання проекту;
- експлуатація проекту; випуск продукції;
- ремонт обладнання та розвиток виробництва;
- демонтаж обладнання (закриття проекту).

У висновку до вищесказаного хочеться звернути увагу на те, що саме на концепту-

альній фазі підприємець стикається з відсутністю необхідних методик вибору проекту, що дозволяють з достатньою точністю розрахувати його ефективність.

Література:

1. Проект плану відновлення України: матеріали робочої групи "Будівництво, містобудування, модернізація міст та регіонів України". Київ, Національна рада з відновлення України від наслідків війни, липень 2022. 350 с. URL: <https://www.kmu.gov.ua/storage/app/sites/1/recoveryrada/ua/construction-urban-planning-modernization-of-cities-and-regions.pdf>.

2. Концепція державної житлової політики. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%-BA/95-%D0%B2%D1%80#Text>.

3. Дубина М. В., Забаштанський М. М. Актуальні тенденції розвитку житлового фонду в Україні. *Innovation and Sustainability*. 2022. № 1. С. 188—196. DOI: <https://doi.org/10.31649/ins.2023.1.188.196>.

4. 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>.

5. Єлісеєва А., Скорук О. Ринок житла та економічна політика в Україні. *Економічний часопис Волинського національного університету імені Лесі Українки*. 2022. № 3 (31). С. 6—11. DOI: <https://doi.org/10.29038/2786-4618-2022-03-6-11>.

6. 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>.

7. Хожило І. І. Житлова політика як пріоритет розвитку територіальних громад України в умовах війни та післявоєнної відбудови. *Дніпровський науковий часопис публічного управління, психології, права*. 2023. № 1. С. 53—57. DOI: <https://doi.org/10.51547/ppp.dp.ua/2023.1.8>.

8. 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/>.

References:

1. The Governmental Portal of Ukraine (2022), "The project of the recovery plan of Ukraine: materials of the working group "Construction, urban planning, modernization of cities and regions of Ukraine", National Council for the Recovery of Ukraine from the Consequences of the War, available at: <https://www.kmu.gov.ua/storage/app/sites/1/recoveryrada/ua/construction-urban-planning-modernization-of-cities-and-regions.pdf> (Accessed 10 Jan 2026).

2. The Verkhovna Rada of Ukraine (1995), "The state housing policy concept", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/95-%D0%B2%D1%80#Text> (Accessed 10 Jan 2026).

3. Dubyna, M. and Zabashtanskyi, M. (2022), "Current trends in the development of the housing fund in Ukraine", *Innovation and Sustainability*, vol. 1, pp. 188—196. <https://doi.org/10.31649/ins.2023.1.188.196>.

4. 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>.

5. Yeliseieva, L. and Skoruk, O. (2022), "Housing market and economic policy in Ukraine", *Economic journal of Lesya Ukrainka Volyn National University*, vol. 3 (31), pp. 6—11. <https://doi.org/10.29038/2786-4618-2022-03-6-11>.

6. 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).

7. Khozhylo, I. I. (2023), "Housing policy as a priority for the development of territorial communities of Ukraine in the conditions of war and post-war reconstruction", *Dnipro Scientific Journal of Public Administration, Psychology, Law*, vol. 1, pp. 53—57. <https://doi.org/10.51547/ppp.dp.ua/2023.1.8>.

8. 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).

Стаття надійшла до редакції 19.01.2026 р.