

Електронний журнал «Ефективна економіка» включено до переліку наукових фахових видань України з питань економіки (Категорія «Б», Наказ Міністерства освіти і науки України № 975 від 11.07.2019). Спеціальності – 051, 071, 072, 073, 075, 076, 292.
Ефективна економіка. 2025. № 12.

DOI: <http://doi.org/10.32702/2307-2105.2025.12.23>

УДК 69.003.1:334.722(477)

Є. Б. Хаустова,

д. е. н., професор, професор кафедри економіки,

Київський національний університет технологій та дизайну

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0003-1436-6137>

А. В. Кваско,

к. е. н., доцент, доцент кафедри менеджменту підприємств,

*Національний технічний університет України «Київський політехнічний
інститут імені Ігоря Сікорського»*

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-7726-4501>

І. М. Курчата,

к. е. н., доцент, доцент кафедри економіки і підприємництва,

Харківський національний автомобільно-дорожній університет,

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-0270-1586>

**МОДЕЛІ СПІЛЬНОГО ВИКОРИСТАННЯ ПРОСТОРІВ (COWORKING,
COLIVING) ЯК ДРАЙВЕР ІННОВАЦІЙ ТА СТАЛОГО РОЗВИТКУ У
БУДІВНИЦТВІ ТА СЕКТОРІ ОРЕНДИ**

Y. Khaustova,

*Doctor of Economic Sciences, Professor, Professor of the Department of Economics,
Kiev National University of Technologies and Design*

A. Kvasko,

*PhD in Economics, Associate Professor, Associate Professor of the Department of
Enterprise Management,
National Technical University of Ukraine "Igor Sikorsky Kyiv Polytechnic Institute"*

I. Kyrchata,

*PhD in Economics, Associate Professor, Associate Professor of the Department of
Economics and Entrepreneurship,
Kharkiv National Automobile and Highway University*

SHARED SPACE MODELS (COWORKING, COLIVING) AS A DRIVER OF INNOVATION AND SUSTAINABLE DEVELOPMENT IN CONSTRUCTION AND THE LEASING SECTOR

Будівельна галузь та ринок комерційної оренди нерухомості України стоять перед комплексом викликів, що поєднують наслідки воєнних дій, потребу у відбудові, економічну нестабільність та глобальний імператив переходу до сталих і ресурсоефективних моделей. Паралельно формується запит на інноваційні бізнес-середовища, гнучкі формати роботи та житла, що посилюється процесами цифровізації. У цих умовах виникає суттєва наукова та практична проблема: пошук інтегральних механізмів, здатних одночасно стимулювати інновації, реалізовувати принципи сталого розвитку (ESG) та підвищувати ефективність інвестицій у будівництво та експлуатацію нерухомості. Існуючі дослідження окремо аналізують цифровізацію ринку, сталі стратегії підприємств та тренди оренди, проте бракує робіт, що розглядають моделі спільного використання просторів (coworking, coliving) як системний драйвер трансформації для зазначених секторів.

Метою статті є теоретичне обґрунтування та розробка концептуальної моделі, яка розкриває роль форматів спільного використання просторів як інтегрального драйвера для синергійного досягнення цілей інноваційного розвитку, реалізації принципів сталого розвитку та підвищення економічної ефективності в будівельній галузі та секторі оренди комерційної нерухомості.

Методологічну основу дослідження склали загальнонаукові методи аналізу, синтезу, систематизації, теоретичного узагальнення та моделювання. Для кількісного обґрунтування ефективності моделей спільного використання застосовано методи порівняльного та фінансового аналізу, зокрема розрахунок коефіцієнта завантаження площ, питомих витрат енергії та порівняння операційних бюджетів за різними сценаріями використання об'єкта нерухомості.

В результаті дослідження розроблено концептуальну модель, яка наочно демонструє механізм впливу coworking/coliving через три ключові компоненти: цифрову платформу управління, фізичну інфраструктуру, що відповідає принципам ESG, та колаборативну спільноту. Модель візуалізує генерування синергійних ефектів, що трансформуються у драйвери розвитку для суміжних секторів. Кількісні розрахунки підтверджують високу ефективність моделей: коефіцієнт завантаження площ зростає до 85% (проти 60% у традиційному офісі), питома витрата енергії на користувача знижується на 25-35%. Фінансове моделювання для об'єкта площею 1000 м² показало, що організація коворкінгу забезпечує на 70% вищий річний операційний прибуток (183 600 ум.од.) порівняно зі здачею в класичну оренду (108 000 ум.од.). Це робить будівлі, адаптовані під такі формати, набагато привабливішими для інвестицій. Доведено, що дані моделі є практичним інструментом реалізації ESG-принципів, фізичною інфраструктурою для інноваційних екосистем та джерелом нового, ліквідного продукту з високою доданою вартістю для ринку комерційної оренди.

Отримані теоретичні результати створюють основу для подальших прикладних досліджень. Перспективними напрямками є емпірична верифікація моделі на базі реальних об'єктів в Україні для оцінки фактичного соціального, екологічного та економічного впливу; розробка комплексної методики оцінки (системи KPI) внеску таких просторів у сталий розвиток територій; аналіз регуляторних бар'єрів у будівельній та податковій сферах для розвитку coworking/coliving; дослідження їх ролі у трансформації міського середовища та формуванні поліцентричної структури міст. Практична цінність результатів полягає у формуванні аргументованої основи для прийняття рішень девелоперами, інвесторами, органами місцевого самоврядування щодо інтеграції моделей спільного використання просторів у стратегії відбудови, модернізації та сталого розвитку будівельного комплексу та ринку нерухомості України.

The construction industry and the commercial property leasing market in Ukraine face a complex set of challenges. These combine the consequences of military actions, the need for reconstruction, economic instability, and the global imperative to transition to sustainable and resource-efficient models. Concurrently, there is a growing demand for innovative business environments and flexible work and living formats, a trend accelerated by digitalisation processes. Under these conditions, a significant scientific and practical problem arises: the search for integral mechanisms capable of simultaneously stimulating innovation, implementing the principles of sustainable development (ESG), and increasing the efficiency of investments in construction and property operation. Existing research separately analyses market digitalisation, corporate sustainable strategies, and leasing trends; however, there is a lack of studies examining shared space models (coworking, coliving) as a systemic driver of transformation for the aforementioned sectors.

The aim of the article is to provide a theoretical rationale and develop a conceptual model that reveals the role of shared space formats as an integral driver for the synergistic achievement of goals in innovative development, the

implementation of sustainable development principles, and the enhancement of economic efficiency in the construction industry and the commercial property leasing sector.

The methodological basis of the research consisted of general scientific methods of analysis, synthesis, systematisation, theoretical generalisation, and modelling. To quantitatively substantiate the effectiveness of shared-use models, methods of comparative and financial analysis were applied, specifically the calculation of space occupancy rates, specific energy costs, and the comparison of operational budgets under different scenarios for using a property asset.

As a result of the research, a conceptual model was developed that clearly demonstrates the mechanism of influence of coworking/coliving through three key components: a digital management platform, physical infrastructure aligned with ESG principles, and a collaborative community. The model visualises the generation of synergistic effects that transform into development drivers for related sectors. Quantitative calculations confirm the high efficiency of the models: the space occupancy rate increases to 85% (compared to 60% in a traditional office), and specific energy consumption per user decreases by 25-35%. Financial modelling for a 1,000 m² property showed that organising a coworking space ensures a 70% higher annual operating profit (183,600 cond. units) compared to leasing it out conventionally (108,000 cond. units). This makes buildings adapted for such formats significantly more attractive for investment. It is proven that these models are a practical tool for implementing ESG principles, a physical infrastructure for innovative ecosystems, and a source of a new, liquid product with high added value for the commercial leasing market.

The obtained theoretical results form a basis for further applied research. Promising directions include the empirical verification of the model based on real case studies in Ukraine to assess the actual social, environmental, and economic impact; the development of a comprehensive assessment methodology (KPI system) for the contribution of such spaces to the sustainable development of territories; an analysis of regulatory barriers in the construction and tax spheres for the

development of coworking/coliving; and a study of their role in the transformation of the urban environment and the formation of a polycentric city structure. The practical value of the results lies in forming an evidence-based foundation for decision-making by developers, investors, and local government bodies regarding the integration of shared space models into strategies for the reconstruction, modernisation, and sustainable development of Ukraine's construction complex and property market.

Ключові слова: *інновації, сталий розвиток, будівельна галузь, цифровізація, оренда комерційної нерухомості.*

Keywords: *innovation, sustainable development, construction industry, digitalisation, commercial property leasing.*

Постановка проблеми в загальному вигляді та її зв'язок із важливими науковими чи практичними завданнями. Сучасний етап розвитку будівельної галузі та ринку нерухомості в Україні відбувається в умовах комплексних викликів, що включають наслідки воєнних дій, необхідність відбудови інфраструктури, загальну економічну нестабільність, а також глобальну потребу в переході до сталих і ресурсоефективних моделей господарювання [4, 6, 10]. Паралельно спостерігаються потужні світові тенденції, такі як цифрова трансформація економічних процесів, зростання значення інноваційних екосистем, диджиталізація бізнес-процесів і посилення уваги до соціальних та екологічних аспектів діяльності в рамках концепції сталого розвитку [1, 7, 9, 14]. У цьому контексті традиційні підходи до будівництва, експлуатації та оренди нерухомості все частіше виявляють свою недостатню ефективність та недостатню відповідність новим вимогам.

На практиці це формує низку взаємопов'язаних проблем. Для будівельної галузі характерними є нефективне використання споруджених площ, високі експлуатаційні витрати, інвестиційні дефіцити та інертність щодо впровадження “зелених” технологій і колаборативних форматів життя та роботи [5, 6]. У секторі оренди комерційної нерухомості, особливо в умовах

поступового відновлення попиту, посилюється дисбаланс між пропозицією стандартних площ і зростаючою потребою бізнесу у гнучких, інтегрованих та технологічно оснащених рішеннях, що підтримують інноваційну діяльність та комунікацію [11, 12]. Крім того, існуючі бізнес-моделі часто не інтегрують у собі принципи циркулярної економіки, енергоефективності та соціальної відповідальності у достатній мірі, що суперечить глобальним трендам та обмежує доступ до відповідних фінансових інструментів і інвестицій [2, 10, 14].

На науковому рівні проблема полягає у фрагментарності дослідження зазначених явищ. Хоча окремі аспекти – цифровізація ринку нерухомості [1], стратегії сталого розвитку підприємств [3], інноваційна політика [7] та трансформація бізнес-процесів [14] – досліджуються інтенсивно, бракує комплексного наукового підходу, що інтегрував би їх у конкретну, практично орієнтовану модель. Зокрема, недостатньо вивченою залишається роль новітніх організаційно-просторових форм, таких як моделі спільного використання (coworking, coliving), як інтегрального механізму, здатного одночасно вирішувати низку нагальних завдань.

Таким чином, проблема полягає в наявній суперечності між гострою практичною потребою у гнучких, інноваційних та сталих рішеннях для будівництва та ринку оренди нерухомості з одного боку, та відсутністю цілісного наукового обґрунтування та відповідних моделей, що ефективно поєднують принципи сталого розвитку, інструменти цифровізації та механізми створення доданої вартості через колаборативні середовища – з іншого.

Розв'язання цієї проблеми тісно пов'язане з виконанням низки важливих наукових і практичних завдань.

До наукових завдань належать: розробка концептуальних засад та аналітичної моделі, що демонструє взаємозв'язок між формами спільного використання просторів, рівнем інноваційності, показниками сталого розвитку (ESG) і ефективністю використання нерухомості; теоретичне узагальнення їх ролі як драйвера трансформації у будівельній галузі.

До практичних завдань для бізнесу та управління можна віднести: формування конкретних рекомендацій щодо розробки бізнес-моделей coworking/coliving, що сприяють оптимізації інвестицій у будівництво, підвищенню енергоефективності об'єктів, залученню інноваційних спільнот та стабілізації доходів від оренди за рахунок диверсифікації послуг.

До завдань для розвитку ринку належать: пропозиція механізмів, спрямованих на подолання дисбалансу попиту та пропозиції на ринку оренди, створення нових типів ліквідної комерційної нерухомості, а також залучення впливових інвестицій (impact investing) у відбудову та розвиток відповідно до цілей сталого розвитку [10].

До стратегічних напрямків слід віднести: сприяння структурній трансформації будівельної галузі та ринку нерухомості України у напрямі підвищення їх інноваційності, стійкості та конкурентоспроможності в європейському контексті [1, 9].

Отже, вивчення моделей спільного використання просторів як інтегрального драйвера має не лише теоретичну цінність, але й безпосередню практичну значущість для формування нових векторів розвитку будівництва та сектору оренди в Україні.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Концепція сталого розвитку, що інтегрує економічні, соціальні та екологічні цілі, визнана ключовою парадигмою сучасного глобального розвитку [2]. У контексті будівельної галузі та ринку нерухомості її реалізація нерозривно пов'язана з впровадженням інновацій та цифровізацією, що підтверджується численними дослідженнями. Так, аналіз сучасного стану будівельної галузі України засвідчує наявність системних проблем: зменшення інвестицій, застарілість технологій, дефіцит кваліфікованих кадрів та порушення логістичних ланцюгів [4, 6]. Для їх подолання Онищенко В. Ю. та ін. пропонують шляхи вдосконалення законодавства, розвиток партнерств з міжнародними інституціями, упровадження передових технологій та підготовку фахівців [6]. Польова Н. С. та ін. розглядають стратегічне управління як ключовий фактор успіху

будівельних підприємств у динамічному середовищі, що вимагає розробки довгострокових планів розвитку [5].

Цифровізація виступає каталізатором трансформації як у будівництві, так і в управлінні нерухомістю. Дослідження європейського досвіду цифровізації ринку нерухомості демонструє, що впровадження геоінформаційних систем, відкритих даних, штучного інтелекту та блокчейну підвищує прозорість, ефективність та конкурентоспроможність індустрії [1]. Водночас акцентується увага на ризиках, пов'язаних з фрагментацією систем, кіберзагрозами та цифровою нерівністю [1]. Цифровізація визначається як стратегічний драйвер організаційного розвитку, що трансформує бізнес-процеси та вимагає адаптації організаційної структури й культури підприємств [8]. Інтегрований підхід до цифровізації, що поєднує технологічні інновації з кібербезпекою та екологічною відповідальністю, розглядається як основа для отримання конкурентних переваг і відповідності вимогам сталого розвитку [13].

Інноваційна діяльність, особливо у європейському вимірі, орієнтована на цифровізацію, “зелену” трансформацію та розвиток стартап-екосистем, що є важливим для повоєнного відновлення України [7]. Аналіз показує, що інновації та цифровізація є ключовими механізмами забезпечення сталого розвитку регіонів, сприяючи створенню “розумних” міст та інтелектуальних регіонів [9]. У контексті відновлення України підкреслюється роль сталого розвитку як інноваційного підходу, що потребує залучення впливових інвестицій (impact investing) та формування відповідних інституційних умов [10].

Ринок нерухомості України, незважаючи на кризові умови, демонструє стійкість і здатність до адаптації [11, 12]. Дослідження визначають, що після завершення активної фази бойових дій очікується поетапне відновлення: спочатку вторинного ринку житла та оренди комерційної нерухомості, а згодом – інвестування у первинне житлове будівництво та інші сегменти [11]. Водночас викликами залишаються економічна нестабільність, дисбаланс попиту та пропозиції та високі ризики для інвесторів [12]. Зростає попит на диверсифіковані продукти, такі як формати апарт-готелів або житлові

комплекси з професійним управлінням, що вказує на еволюцію потреб користувачів [12].

Трансформація бізнес-процесів у сучасних умовах відбувається під впливом цифровізації та орієнтації на сталий розвиток, що включає принципи ESG (екологічні, соціальні та управлінські аспекти) [14]. Ця тенденція безпосередньо стосується і моделей управління нерухомістю, зокрема в секторі оренди.

Однак, попри значний масив досліджень щодо сталого розвитку, цифровізації, стратегічного управління в будівництві та трендів ринку нерухомості, залишається недостатньо вивченим питання синтезу цих напрямів у конкретних бізнес-моделях операційного рівня. Зокрема, бракує комплексного наукового обґрунтування ролі моделей спільного використання просторів (coworking, coliving) як інтегральних драйверів, що одночасно:

1. Сприяють інноваційності через створення колаборативних середовищ і екосистем, що відповідає світовим тенденціям інноваційної політики [7, 9].

2. Реалізують принципи сталого розвитку в будівництві та експлуатації нерухомості через оптимізацію використання ресурсів, простору та енергоефективність, що узгоджується з вимогами ESG [13, 14].

3. Використовують інструменти цифровізації для управління комерційною орендою та підвищенням якості послуг, розвиваючи тенденції, описані в європейському контексті [1, 8].

4. Пропонують адаптивні рішення для ринку оренди комерційної та житлової нерухомості в умовах його поступового відновлення та трансформації, передбачених для України [11, 12].

Таким чином, стаття присвячується вирішенню раніше недослідженої частини загальної проблеми – розробці концептуальних засад та моделей, що демонструють, як саме форми спільного використання просторів можуть виступати системним інструментом для поєднання інновацій, сталого розвитку, цифровізації та ефективного використання нерухомості в будівельній галузі та секторі оренди, спираючись на існуючі наукові положення [1-14].

Формулювання цілей статті (постановка завдання). Відповідно до визначеної проблеми, метою даної статті є теоретичне обґрунтування та розробка концептуальної моделі, що розкриває роль форматів спільного використання просторів (coworking, coliving) як інтегрального драйвера для одночасного стимулювання інновацій, реалізації принципів сталого розвитку та підвищення ефективності в будівельній галузі та секторі оренди комерційної нерухомості.

Для досягнення поставленої мети в роботі вирішуються такі завдання:

1. Систематизувати та узагальнити існуючі наукові підходи до розуміння впливу цифровізації, інновацій та концепції сталого розвитку на трансформацію будівельної галузі та ринку нерухомості, виходячи з аналізу сучасних досліджень [1-14].

2. Відокремити та проаналізувати ключові характеристики, еволюцію та сучасні тренди моделей спільного використання просторів (coworking, coliving) у контексті їх потенціалу як інструменту організаційного та просторового розвитку.

3. Розробити концептуальну модель, що демонструє механізм впливу coworking/coliving на досягнення стратегічних цілей у зазначених сферах. Модель має візуалізувати взаємозв'язок між такими компонентами:

- сприяння інноваціям: через створення колаборативних середовищ, концентрацію знань та формування інноваційних екосистем;
- реалізація принципів сталого розвитку (ESG): через оптимізацію використання ресурсів і площ, застосування енергоефективних технологій, сприяння циркулярній економіці та формування соціально згуртованих спільнот;
- трансформація будівельної галузі: через формування нового, диверсифікованого попиту на будівництво та редевелопмент об'єктів, адаптованих під сучасні гнучкі формати;

- розвиток сектору оренди комерційної нерухомості: через пропозицію нових, високоліквідних продуктів з доданою вартістю, що задовольняють потреби гнучкого бізнесу та сучасних споживачів;
- інтеграція цифровізації: як базової технологічної платформи для управління цими просторами, забезпечення кібербезпеки та надання персоналізованих сервісів.

4. На основі розробленої моделі сформулювати практичні рекомендації для суб'єктів господарювання та органів державного управління щодо ефективного використання потенціалу coworking/coliving моделей для інноваційного та сталого розвитку будівельного комплексу та ринку нерухомості в Україні.

Виклад основного матеріалу дослідження. На основі аналізу літератури було визначено, що моделі спільного використання просторів (МСП) не є просто формою оренди, а виступають комплексними екосистемами. Їх вплив на будівельну галузь та ринок оренди ґрунтується на чотирьох взаємопов'язаних принципах: оптимізація ресурсів (простір, енергія, інфраструктура), генерація інновацій через комунікацію, цифрова платформенізація управління та послуг, та формування соціального капіталу. Для візуалізації механізму впливу розроблено концептуальну модель (Рис. 1).

Модель демонструє, як МСП, поєднуючи три базові компоненти (Цифрова платформа, Фізична інфраструктура ESG, Колаборативна спільнота), генерують низку проміжних ефектів (від Ефективності управління до Створення соціального капіталу). Сукупність цих ефектів формує потужні драйвери для трансформації суміжних секторів. Для будівельної галузі це означає формування нового, якісного попиту. Для ринку оренди – створення стабільного та високодоходного активу. Для інновацій та сталого розвитку – формування середовища, де екологічні, соціальні та економічні цілі досягаються синергійно.

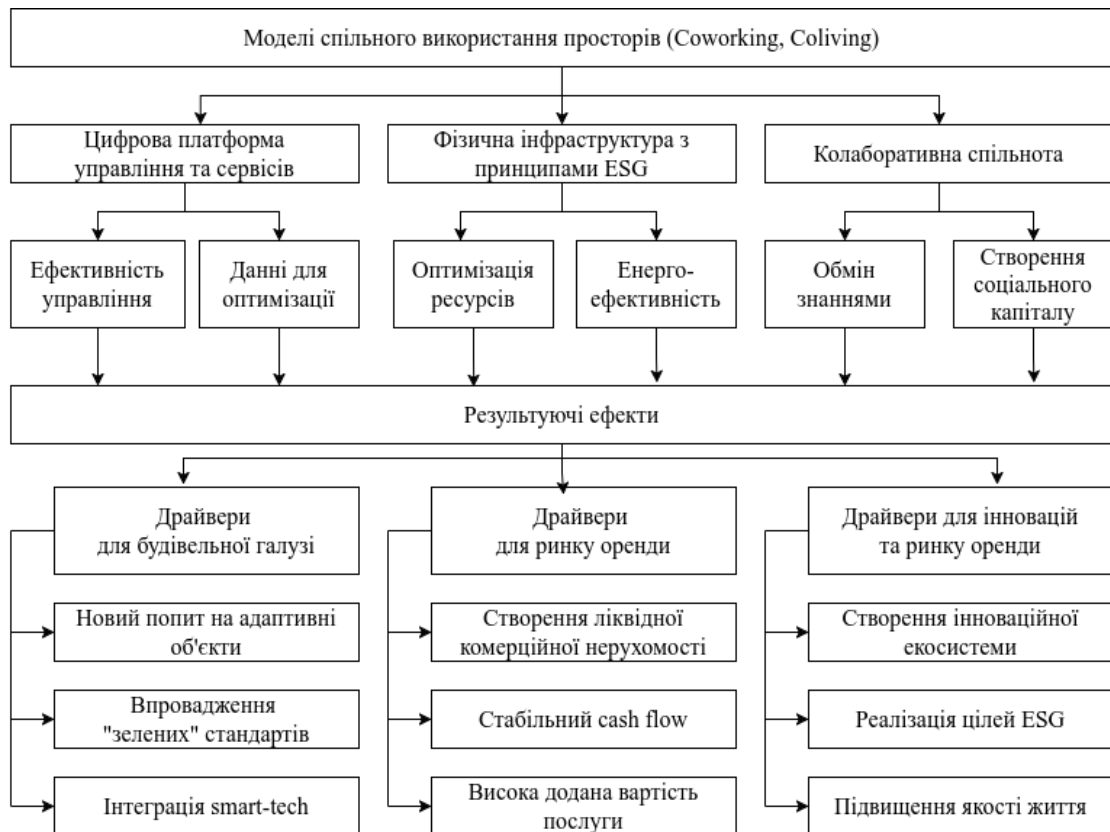


Рис. 1. Концептуальна модель впливу форматів спільного використання просторів (coworking/coliving) на інновації, сталий розвиток та ринок нерухомості

Джерело: систематизовано, узагальнено та згруповано за даними [1-5].

Ключовим аргументом на користь МСП з точки зору сталого розвитку є ефективність використання площ та енергії порівняно з традиційними офісами або житлом. Для ілюстрації проведено порівняльний аналіз.

Ефективність використання площі оцінюється через коефіцієнт завантаження (Кз), що розраховується як відношення фактично використаних людино-годин простору до його максимального потенціалу за період. Для спрощення приймаємо, що в традиційному офісі працівник займає робоче місце 40 годин на тиждень, тоді як у коворкінгу через гнучкий графік та різноманітність зон середнє завантаження одного робочого місця вище. Енергоефективність оцінюється на основі питомої витрати енергії на одного користувача.

Таблиця 1. Порівняльний аналіз ефективності використання ресурсів

Показник	Традиційний офіс (приклад)	Коворкінг (приклад)	Коментар та формула розрахунку
1. Коефіцієнт завантаження площі (Кз), %	60%	85%	Розрахунок для ТО: 40 год/тижд. / 65 потенц. год* = 61.5% ≈ 60%. Розрахунок для КВ: гнучкий графік, hot-desking та події після роботи збільшують завантаження.
2. Питома площа на 1 працівника, м²	10-15 м²	4-6 м²**	В ТО площа фіксована за працівником. У КВ площа використовується динамічно (робоче місце, переговорні, зона відпочинку).
3. Питома витрата енергії (опалення, освітлення) на 1 користувача, ум.од./міс.	100% (база)	65-75%	Зменшення за рахунок: 1) оптимізації завантаження площ (менше опалювати/освітлювати); 2) сучасних енергоефективних систем, інтегрованих у 'розумні' будівлі.
4. Річні експлуатаційні витрати на 1 м² загальної площі, ум.од.	120	95	Зниження витрат у КВ за рахунок масштабу, централізованого менеджменту та ефективних технологій.

*Припущення: потенційний фонд робочого часу простору – 65 год/тижд. (13 год/день × 5 днів).

**Питома площа в коворкінгу розрахована динамічно: загальна площа / середньодобова кількість унікальних користувачів.

Джерело: систематизовано за даними [6-9].

Модель спільного використання забезпечує суттєво більш ефективне використання фізичного простору (зростання Кз на 25 п.п.) та енергетичних ресурсів (зниження витрат на 25-35%). Це прямо відповідає принципам сталого розвитку, зокрема цілям ефективного використання ресурсів та зниження вуглецевого сліду [2, 13, 14].

Для суб'єкта, який інвестує у будівництво або реконструкцію об'єкта під формат коворкінгу, ключовим є фінансовий успіх. Порівняємо два сценарії: здавання площ у довгострокову класичну оренду (Сценарій А) та управління власним коворкінгом (Сценарій Б).

Вихідні умови: Об'єкт загальною площею 1000 м². Середня ринкова ставка класичної оренди – 12 ум.од./м²/міс. Середня заповнюваність коворкінгу – 85% (з табл. 1). Середній тариф коворкінгу – 200 ум.од./міс. за робоче місце.

Припустимо, що на 1000 м² можна ефективно розмістити 150 робочих місць (з урахуванням зон спільного користування).

Таблиця 2. Порівняльний аналіз економічних показників

Показник	Сценарій А: Класична оренда	Сценарій Б: Коворкінг	Формула розрахунку
Потенційний місячний дохід, ум.од.	12 000	25 500	А: $1000 \text{ м}^2 \times 12 \text{ ум.од./м}^2$. Б: $150 \text{ місць} \times 200 \text{ ум.од.} \times 85\%$ (коеф. заповнення).
Річний операційний дохід (ОР), ум.од.	144 000	306 000	Місячний дохід $\times$ 12 міс.
Операційні витрати (ОВ), % від доходу	25%	40%*	А: комунальні, управління. Б: + адміністрування, ком'юніті-менеджмент, обслуговування.
Річний операційний прибуток (ОП), ум.од.	108 000	183 600	ОП = ОР – ОВ. А: $144\,000 - (144\,000 \times 0.25)$. Б: $306\,000 - (306\,000 \times 0.4)$.
Рентабельність операційного прибутку	75%	60%	$(\text{ОП} / \text{ОР}) \times 100\%$.

**Витрати в Сценарії Б вищі через інтенсивний сервіс, однак абсолютний розмір операційного прибутку значно більший.*

Джерело: систематизовано за даними [10-15].

Незважаючи на більшу частку операційних витрат, модель коворкінгу генерує на 70% більший річний операційний прибуток за того ж самого об'єкта нерухомості. Це робить будівлі, адаптовані під такі формати, значно привабливішими для інвестицій, трансформуючи їх з пасивного активу оренди в активний, високодохідний бізнес. Це напряду відповідає на виклик дефіциту інвестицій у будівельну галузь [4, 6] та створює основу для залучення імпраст-інвестицій [10] завдяки доданій соціальній та екологічній складовій.

Окрім прямих економічних та екологічних ефектів, МСП виступають катализатором інновацій. Це можна простежити через логічний ланцюжок, підтверджений дослідженнями [7, 9, 13]:

1. Концентрація різноспеціалізованих фахівців та компаній у одному просторі зменшує трансакційні витрати на пошук партнерів.
2. Структурована та неформальна комунікація (події, спільні зони) прискорює обмін неявними знаннями (tacit knowledge), що є критичним для інновацій.

3. Спільне використання дорогого обладнання або програмного забезпечення (через модель спільного доступу) знижує бар'єри для входження стартапів та проведення НДДКР.

4. Цифрова платформа фіксує взаємодії, аналізує потреби спільноти та може стати інструментом для пошуку проектів та інвесторів, реалізуючи принципи цифровізації управління [1, 8].

Таким чином, отримані розрахунки та побудована модель повною мірою обґрунтовують тезу про те, що моделі спільного використання просторів є потужним інтегральним драйвером. Вони одночасно підвищують інвестиційну привабливість будівництва, трансформують ринок оренди у бік більшої доданої вартості, реалізують принципи ESG на практиці та створюють фізичну інфраструктуру для інноваційних екосистем.

Висновки та перспективи подальших розвідок у даному напрямі.

Проведене дослідження дозволило теоретично обґрунтувати та кількісно проілюструвати роль моделей спільного використання просторів (коворкінг, колайвінг) як інтегрального драйвера трансформації будівельної галузі та сектору оренди комерційної нерухомості в контексті інновацій та сталого розвитку.

Отримані висновки можуть бути сформульовані наступним чином:

1. Моделі спільного використання просторів є ефективним інструментом реалізації концепції сталого розвитку (ESG) в будівництві та експлуатації нерухомості. Розрахунки демонструють, що такі моделі забезпечують суттєво більш ефективне використання фізичних площ (коефіцієнт завантаження зростає з 60% до 85%) та енергетичних ресурсів (питома витрата енергії на користувача знижується на 25-35%) порівняно з традиційними форматами. Це прямо сприяє досягненню цілей екологічної стійкості, оптимізації ресурсів та зниження вуглецевого сліду об'єктів нерухомості [13, 14].

2. Ці моделі трансформують економіку будівельного проекту та об'єкта нерухомості, підвищуючи їх інвестиційну привабливість. Порівняльний аналіз показав, що перетворення об'єкта з класичної орендної площі на коворкінг-хаб

може збільшити його річний операційний прибуток на 70% (з 108 000 до 183 600 ум.од. в розрахунковому прикладі). Це створює потужний стимул для девелоперів та інвесторів до будівництва та реконструкції об'єктів під сучасні гнучкі формати, що є відповіддю на проблему дефіциту інвестицій у галузі [4, 6]. Високий дохід також робить такі проекти потенційними об'єктами для впливових інвестицій (impact investing), спрямованих на соціальний та екологічний ефект [10].

3. Коворкінги та колайвінги виступають фізичною інфраструктурою для формування інноваційних екосистем. Концентрація різноспеціалізованих фахівців, стартапів та компаній в одному середовищі, посилена структурованою комунікацією та спільним використанням ресурсів, прискорює обмін знаннями та генерацію нових ідей. Це реалізує на практиці принципи інноваційної політики, спрямованої на створення креативних кластерів [7, 9].

4. Формами спільного використання просторів створюється нова, ліквідна та стійка модель комерційної оренди. Замість пропозиції стандартних квадратних метрів, ринок отримує продукт з високою доданою вартістю – інтегрований сервіс, що включає гнучкі умови, повну адміністративну та технологічну підтримку, доступ до спільноти та дотримання стандартів комфорту. Це дозволяє адаптуватися до коливань попиту та задовольняти потреби сучасного гнучкого бізнесу, зменшуючи дисбаланси ринку [11, 12].

5. Інтегрована цифрова платформа є критичним компонентом успіху МСП та драйвером їх ефективності. Вона забезпечує не лише автоматизацію управління та бронювання, але й слугує інструментом збору даних, аналізу поведінки користувачів, кіберзахисту та створення цифрового середовища для спільноти, що цілком узгоджується з трендами цифровізації бізнес-процесів [1, 8].

Перспективи подальших досліджень лежать в площині поглиблення та конкретизації отриманих результатів:

1. Проведення кількісного дослідження на базі реальних об'єктів коворкінгів/колайвінгів в Україні для оцінки їх фактичного впливу на показники

енергоефективності, рівень інноваційної активності резидентів та фінансові результати операторів.

2. Створення комплексної системи КРІ (ключових показників ефективності) для оцінки внеску таких просторів у сталий розвиток регіону, що поєднує екологічні, соціальні та економічні метрики.

3. Аналіз чинного законодавства України у сферах будівництва, містобудування та оподаткування на предмет виявлення обмежень для розвитку МСП та розробка пропозицій щодо їх адаптації.

4. Вивчення ролі мережі коворкінгів та колайвінгів у децентралізації міст, розвитку мікрорайонів, зменшенні транспортного навантаження та формуванні “15-хвилинних міст”.

Таким чином, подальші дослідження мають бути спрямовані на перетворення теоретичної моделі на практичні інструменти для прийняття рішень девелоперами, інвесторами, органами місцевого самоврядування та державними інституціями в процесі відбудови та модернізації України.

Література

1. Бреус С., Сігіда Т. Основні напрями функціонування ринку нерухомості. *Економіка та суспільство*. 2024. № 63. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-63-100>.

2. Гобир І. Б., Станьковський Т. В. Сталий розвиток у стратегічній діяльності підприємств. *Актуальні проблеми розвитку економіки регіону*. 2025. Вип. 21. Т. 1. С. 56–65. DOI: <https://doi.org/10.15330/apred.1.21.56-65>.

3. Гуменюк Я., Ткачов З. Інвестиції у сталий розвиток: світова практика та перспективи для України. *Економіка та суспільство*. 2024. № 67. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-67-62>.

4. Замула І., Шавурська О., Кіреєцьва Г. Sustainable Development of Ukraine as an Innovative Approach to Its Post-War Recovery. *Science and Innovation*. 2024. Vol. 20. № 3. P. 3–16. DOI: <https://doi.org/10.15407/scine20.03.003>.

5. Кобзан С., Поморцева О., Штерндок Е. Аналіз ситуації на ринку нерухомості України під час військового стану. Тенденції та перспективи. *Scientific Collection «InterConf+»*. 2023. № 32(151). С. 696–704. DOI: <https://doi.org/10.51582/interconf.19-20.04.2023.074>.
6. Легін О. В. Інтегрована цифровізація підприємств. *Економічний простір*. 2025. № 204. С. 182–191. DOI: <https://doi.org/10.30838/EP.204.182-191>.
7. Onyshchenko V., Zahorelska T., Klymenko D. Використання стратегічного аналізу для оцінки будівельної галузі України. *Економіка і регіон Economics and Region*. 2024. № 1(92). С. 26–32. DOI: [https://doi.org/10.26906/EiR.2024.1\(92\).3305](https://doi.org/10.26906/EiR.2024.1(92).3305).
8. Паккі А. Трансформація структури бізнес-процесів в сучасних умовах економічного розвитку. *MODELING THE DEVELOPMENT OF THE ECONOMIC SYSTEMS*. 2025. № 1. С. 168–175. DOI: <https://doi.org/10.31891/mdes/2025-15-23>.
9. Паламарчук О., Петришина С. Будівельна галузь України: стан та прогнози. *Економіка та суспільство*. 2023. № 51. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-51-45>.
10. Полякова Ю., Шайда О., Дребот Н. Інноваційна діяльність: світовий та європейський підходи. *Сталий розвиток економіки*. 2025. № 5(56). С. 26–31. DOI: <https://doi.org/10.32782/2308-1988/2025-56-4>.
11. Польова Н., Подібка В., Дмитришин Я. Стратегічне управління будівельними підприємствами. *Сталий розвиток економіки*. 2025. № 4(51). С. 176–180. DOI: <https://doi.org/10.32782/2308-1988/2024-51-25>.
12. Фролагін О., Добровольський Р. Цифровізація як драйвер стійкого організаційного розвитку підприємств. *Economic Synergy*. 2025. № 3. С. 232–243. DOI: <https://doi.org/10.53920/ES-2025-3-17>.
13. Hladchuk O. Innovative Mechanisms of Sustainable Development in the Context of Digitalization. *Philosophy and Governance*. 2025. № 9(13). DOI: <https://doi.org/10.70651/3041-248X/2025.9.10>.

14. Suray I., Hoi N., Matiichyk A. Digitalization of Real Estate Market Management: European Context. *Philosophy and Governance*. 2025. № 9(13). DOI: <https://doi.org/10.70651/3041-248X/2025.9.01>.

References

1. Suray, I. S., Hoi, N., & Matiichyk, A. (2025), “Digitalization of real estate market management: European context”, *Philosophy and Governance*, vol. 9(13), no. 1. <https://doi.org/10.70651/3041-248X/2025.9.01>

2. Humeniuk, Ya. I., & Tkachov, Z. Yu. (2024), “Investments in sustainable development: World practice and prospects for Ukraine”, *Ekonomika ta suspilstvo*, vol. (67). <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-67-62>

3. Hobyr, I. B., & Stankovskyi, T. V. (2025), “Sustainable development in the strategic activities of enterprises”, *Aktualni problemy rozvytku ekonomiky rehionu*, vol. 1(21), pp. 56–65. <https://doi.org/10.15330/apred.1.21.56-65>

4. Palamarchuk, O. V., & Petryshyna, S. Yu. (2023), “Construction industry of Ukraine: State and forecasts”, *Ekonomika ta suspilstvo*, vol. (51). <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-51-45>

5. Polova, N. S., Podibka, V. M., & Dmytryshyn, Ya. V. (2025), “Strategic management of construction enterprises”, *Stalyi rozvytok ekonomiky*, vol. 4(51), pp. 176–180. <https://doi.org/10.32782/2308-1988/2024-51-25>

6. Onyshchenko, V. Yu., Zahorelska, T. S., & Klymenko, D. O. (2024), “Use of strategic analysis for assessing the construction industry of Ukraine”, *Ekonomika i rehion*, vol. 1(92), pp. 26–32. [https://doi.org/10.26906/EiR.2024.1\(92\).3305](https://doi.org/10.26906/EiR.2024.1(92).3305)

7. Poliakova, Yu. M., Shaida, O. V., & Drebot, N. B. (2025), “Innovative activity: World and European approaches”, *Stalyi rozvytok ekonomiky*, vol. 5(56), pp. 26–31. <https://doi.org/10.32782/2308-1988/2025-56-4>

8. Frolahin, O. V., & Dobrovolskyi, R. M. (2025), “Digitalization as a driver of sustainable organizational development of enterprises”, *Economic Synergy*, vol. (3), pp. 232–243. <https://doi.org/10.53920/ES-2025-3-17>

9. Hladchuk, O. (2025), “Innovative mechanisms of sustainable development in the context of digitalization”, *Philosophy and Governance*, vol. 9(13). <https://doi.org/10.70651/3041-248X/2025.9.10>
10. Zamula, I. V., Shavurska, O. V., & Kireitseva, H. M. (2024), “Sustainable development of Ukraine as an innovative approach to its post-war recovery”, *Science and Innovation*, vol. 20(3), pp. 3–16. <https://doi.org/10.15407/scine20.03.003>
11. Kobzan, S. V., Pomortseva, O. O., & Shtherndok, E. E. (2023), “Analysis of the situation on the real estate market of Ukraine during martial law. Trends and prospects”, *Scientific Collection «InterConf+»*, vol. 32(151), pp. 696–704. <https://doi.org/10.51582/interconf.19-20.04.2023.074>
12. Breus, S. V., & Sihida, T. H. (2024), “Main directions of the real estate market functioning”, *Ekonomika ta suspilstvo*, vol. (63). <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-63-100>
13. Lehin, O. V. (2025), “Integrated digitalization of enterprises”, *Ekonomichniy prostir*, vol. (204), pp. 182–191. <https://doi.org/10.30838/EP.204.182-191>
14. Pakki, A. (2025), “Transformation of the business process structure in modern conditions of economic development”, *Modeling The Development Of The Economic Systems*, vol. (1), pp. 168–175. <https://doi.org/10.31891/mdes/2025-15-23>

Стаття надійшла до редакції 11.12.2025 р.