

<http://dx.doi.org/10.5281/zenodo.5589498>

**Безтелесна Л.І.**

*докт. екон. наук, професор,  
Національний університет водного  
господарства та природокористування  
<https://orcid.org/0000-0002-0262-9334>*

**Паламарчук О.С.**

*канд. екон. наук, доцент  
Рівненський державний гуманітарний університет  
<https://orcid.org/0000-0002-3056-1234>*

**Пляшко О.С.**

*канд. екон. наук, доцент  
Рівненський державний гуманітарний університет  
<https://orcid.org/0000-0001-7202-1036>*

## **ФОРМУВАННЯ СИСТЕМИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ІННОВАЦІЙНОГО РОЗВИТКУ БУДІВЕЛЬНИХ ПІДПРИЄМСТВ В ЕКОНОМІЦІ УКРАЇНИ**

**JEL Classification: J 28, L 74**

**Section «ECONOMICS»: Економіка**

**Анотація.** У статті сформовано систему забезпечення інноваційного розвитку будівельних підприємств, яка є відкритим динамічним середовищем, що поєднує її елементи (об'єкти, суб'єкти, підсистеми I-го та II-го рівнів, параметри керування) та забезпечує необхідні взаємозв'язки між ними. Запропоновано у системі ввести додаткові параметри керування, такі як самомаркетинг та самофінансування, що будуть дієвими і підсилуватимуть ведення інноваційного бізнесу на підприємствах, що зробить їх спроможними формувати свою пропозицію споживачам для задоволення їх попиту в майбутньому.

Доведено, що на функціонування системи впливає: соціальне дистанціювання, що спричинено непередбаченими викликами пандемій; екологічність, що передбачає використання екологічних матеріалів при зведенні житла; ергономічність, що відображається на забарвленні фасадів будівель у відповідності до їх назв; технологічність з використанням монолітно-каркасних конструкцій в інженерному плануванні, що дозволяє зводити житло у значно коротші терміни; ошадність, як економічність та енергоощадність, яка дозволить значно здешевлювати вартість комунальних послуг по обігріву та освітленню будинків; інформаційність як налагодження обміну інформацією та сповіщенням клієнтів з використанням елементів діджиталізації (наявність інтернет-сайтів, відеопрезентації аеро-облітів території будівництва для уникнення затрат часу чи мінімізації контактів), що чинять взаємообернений вплив на: прибутковість (темпи зростання обсягів введеного в експлуатацію житла); зростання оборотних коштів на будівельних підприємствах; зменшення капіталовкладень, дебіторської заборгованості, а також скорочення термінів будівництва.

Визначено, що функціонування сформованої системи забезпечення інноваційного розвитку підприємств виражатиметься у зростанні ВВП; прирості інвестицій; зростанні доходної частини бюджету; створенні комфортних умов життя; піднятті рівня та якості

життя; можливості придбання житла на умовах безвідсоткового продажу з розтермінуванням.

**Ключові слова:** підприємства, інноваційний розвиток, самомаркетинг, іпотека, формування, система.

**Annotation.** We formed a system for ensuring the innovative development of construction companies, an open, dynamic environment that combines its elements (objects, entities, subsystems of the I and II levels, management parameters) and provides the necessary relationships between them. Furthermore, we propose introducing additional management parameters, such as self-marketing and self-financing, that will be effective and strengthen innovative development in enterprises, which will make them able to shape their supply to consumers to satisfy their demand in the future.

We proved the functioning of the system is influenced by: social distancing caused by unforeseen pandemics; environmental friendliness, which involves the use of environmental materials in the construction of housing; ergonomics, which is reflected in the color of the facades of buildings in accordance with their names; manufacturability with the use of monolithic frame structures in engineering planning, which allows you to build housing in a much shorter time; savings, as economy and energy saving, which will significantly reduce the cost of utilities for heating and lighting of buildings; information as an exchange of information and notification of customers using elements of digitalization (availability of Internet sites, video presentations of aero-flights of the construction site to avoid wasting time or minimize contacts), which have an inverse effect on: profitability (growth rate of commissioned housing); growth of working capital at construction enterprises; reduction of investments, receivables, as well as reduction of construction time.

We defined that functioning of the designed system to ensure the innovative development of enterprises will be expressed in GDP growth; investment growth; expansion of the revenue side of the budget; creating comfortable living conditions; raising the level and quality of life; opportunities to purchase housing on the terms of interest-free sale in instalments.

**Keywords:** enterprise, innovative development, formation, ensuring, system.

## **Вступ**

На сьогодні успішний розвиток економіки в цілому неможливий без застосування інновацій. Саме тому, економіки найбільш розвинутих країн світу, досягають високого рівня, завдяки інноваційному розвитку суб'єктів господарювання.

Інноваційний розвиток передбачає ефективне використання реальних інноваційних можливостей та їх подальше використання в діяльності підприємств. Це породжує, у свою чергу, виявлення, формування та забезпечення потреб і запитів споживачів, активне впровадження і просування на ринок інновацій, що є ефективним способом здобуття конкурентних переваг у мінливому зовнішньому середовищі.

Нинішній стан підприємств не стимулює високих темпів економічного зростання, а тому виникає гостра необхідність пошуку нових шляхів забезпечення інноваційного розвитку підприємств. Серед сукупності підприємств саме будівельні демонструють найвищу віддачу від інвестування коштів у їх розвиток та забезпечують приріст необоротних активів.

*Метою статті* є вивчення усталеної класичної системи щодо інноваційного розвитку підприємств України та будівельних зокрема, визначення ролі держави при цьому, а також формування системи забезпечення інноваційного розвитку будівельних підприємств з врахуванням викликів зовнішнього та внутрішнього середовища.

### **Результати дослідження**

Дослідження діяльності будівельних підприємств і їх розвитку проводили ряд науковців, серед них можна виокремити праці саме таких, як: З. Гуцайлюк, В. Завгородній, Л. Стрембіцька, В. Тимофійенко, Д. Яблонський та ін.

Прикладними аспектами забезпечення інноваційного розвитку будівельних підприємств займаються вітчизняні науковці, серед яких відомими є праці С. Ілляшенко, В. Стадника, Н. Тарнавської та інших. У роботах дослідників розкрито багато теоретичних питань, проте вони дозволяють засвоїти лише загальні положення по інноваційній діяльності підприємств на будівельному ринку. Тому, на нашу думку, аспекти інноваційного розвитку підприємств, що функціонують у сфері будівництва в напрацюваннях вітчизняних економістів представлені в недостатній мірі. Це зумовлює потребу розгляду цієї проблематики із запропонуванням авторської системи забезпечення інноваційного розвитку будівельних підприємств.

Для забезпечення інноваційного розвитку підприємств будь-якої сфери, а зокрема, будівельної, повинен бути визначений набір складових та зв'язки між ними, які демонструватимуть послідовність дій та заходів, що в сукупності становитимуть своєрідну систему такого забезпечення. Якщо звернутися до класичної системи набору елементів, які беруть у цьому безпосередню чи опосередковану участь, варто розглянути напрацьовані елементи усталеної підтримки держави. Серед основних елементів системи державної підтримки розвитку інноваційної сфери в Україні визначають [1]:

- вітчизняні підприємства;
- наукові установи та заклади вищої освіти;
- некомерційні організації.

Суб'єкти системи поділяються на два рівні: до першого відносяться державні інститути та організації, до другого – недержавні організації та фонди, діяльність яких спрямована на розвиток та підтримку інноваційної діяльності у країні.

До основних елементів суб'єктів другого рівня відносяться:

1. Торгово-промислова палата України – сприяє інноваційному розвитку в торгівлі та промисловості за допомогою координації та об'єднання діяльності всіх торгово-промислових палат країни, представляє їх інтереси та співпрацює з іншими економічними вітчизняними та закордонними організаціями. Забезпечувальна підсистема системи в цілому також складається з двох рівнів. Обидва рівні відносяться відповідно до суб'єктів першого та другого рівнів.

2. Українська інноваційна компанія відповідає за розробку та впровадження програм в напрямку до інноваційних зрушень України. Проте, на офіційному сайті компанії станом на липень 2020 року вказаний статус – порушено справу про банкрутство. Таким чином, складається враження формального існування ПАТ «УкрІнКом», оскільки ще з 31 травня 2020 року такий статус компанії є незмінним. Повноцінне та успішне функціонування цього органу, дійсно, не може бути на користь України, навіть, лише через той простий факт, що адресу реєстрації зазначено: Луганська область, м. Сєвєродонецьк [2].

3. Інвестиційні та венчурні фонди, фінансово-кредитні установи.

4. Іноземні фонди та інноваційні мережі.

5. Транснаціональні компанії.

6. Фінансові та кредитні кошти – надаються на підтримку інноваційної діяльності вітчизняних підприємств на пільгових умовах

7. Міжнародні гранти – безкорисна субсидія підприємствам, організаціям та установам, що надається у грошовій чи натуральній формі на проведення науково-дослідних робіт, наукових досліджень та реалізацію інноваційних проектів.

Розглянувши опис підсистем і рівнів, а також їх впливів на забезпечення інноваційного розвитку, можна стверджувати, що вони, швидше за все, наявні лише у теоретичному формулюванні, ніж реальному затосуванні. З огляду на це, мають дуже мізерний вплив на

розбудову будівельної сфери та впровадження, а надалі, і забезпечення інноваційного розвитку підприємств.

Істотну роль у цьому відіграють обґрунтовані й адекватні методи і форми стимулювання організації їх праці. Для підприємств важливо передусім стимулювати досягнення комерційного результату інноваційного процесу. Тому основним в оцінюванні праці інноваторів є комерційний критерій. Без стимулювання зростання інтелектуального потенціалу працівників інноваційний розвиток підприємств є малоімовірним.

Необхідно зважати на те, що працівники, які займаються розробкою і впровадженням техніко-технологічних чи продуктових новинок, вирізняються високим рівнем освіти та інтелектуального розвитку, вираженим почуттям власної гідності, самостійністю і незалежністю у поглядах, їм притаманне творче натхнення, висока працездатність, вагомим мотивом для них є досягнення поставленої мети.

Важливою умовою активної і плідної інноваційної діяльності підприємств є здатність персоналу продукувати інноваційні ідеї і впроваджувати новації, що створюватимуть конкурентні переваги. Отже, відповідні дії менеджерів також повинні бути оцінені певними показниками. Серед них переважають нефінансові, оскільки фінансові показники не є головними для розв'язання функціональних завдань кадрового менеджменту. Більше уваги приділяється тим показникам, які забезпечують підвищення здатності працівників до створення і реалізації інновацій, що відображається і у вагомості цих показників [3].

Розділяючи точку зору Дж. Безоса про те, що «... інновації починаються з клієнта. Ми створюємо щось нове «зверху вниз». Потреби клієнта стають головним критерієм оцінки починань...» [4], вважаємо, що для вітчизняних будівельних підприємств доцільно формувати оновлену пропозицію зведення будівель, новий асортимент житла, нетрадиційні форми чи інтер'єри, що в реаліях сучасних потреб існування глобальних викликів будуть відповідати соціальному дистанціюванню, зручніші і комфортніші для населення, ніж традиційні квартири у багатоповерхових житлових будинках, а також ощадні.

Виклики сучасного життя, зокрема, світова пандемія Covid-19 вже сформували нестандартний підхід до побудови житла, яке на ринку повинно бути з врахуванням своєрідних життєвих вимог. Це спричинило вищий попит на житло, зведене за принципом «розумний дім». Вимушена ізоляція людей у власних помешканнях, запровадження тривалих карантинів, віддалена робота вдома, змінює стандарти звичного житла. Це відводить на другий план висотні житлові будинки, але підвищує попит на таунхауси та котеджні містечка, які є просторими і дають можливість легко прилаштуватися до одночасного проживання і віддаленої праці. Таунхаус охоче обирають сімейні пари з дітьми і цінують його за простір, а головне – за власне подвір'я. На відміну від індивідуального житлового будинку, таунхаус дешевший в будівництві та обслуговуванні, більший, ніж квартира, але менший, ніж будинок. В українському законодавстві поняття «таунхаус» взагалі не існує. До нього прийнято застосовувати містобудівне визначення – «житловий будинок блокованої забудови – це будинок квартирної типу, що складається з двох і більше квартир, кожна з яких має безпосередній вихід на приквартирну ділянку або вулицю».

Таунхаус можна сприймати як ряд індивідуальних будинків «прирошених» один до одного, або ж як квартири, які розмістили вздовж, а не вгору. Особливістю таунхаусу є наявність однієї спільної стіни між сусідніми секціями-блоками, які стоять на спільному фундаменті [5]. Такий тип житла популярний в Європі і США.

На Заході останнім часом посилилася тенденція на будівництво невеликих будинків. Середній розмір будинків в Англії, Італії, Австрії становить близько 80 м<sup>2</sup>. Звичайно, ці країни мають різну ринкову специфіку – переважну більшість будинків будують компанії-забудовники.

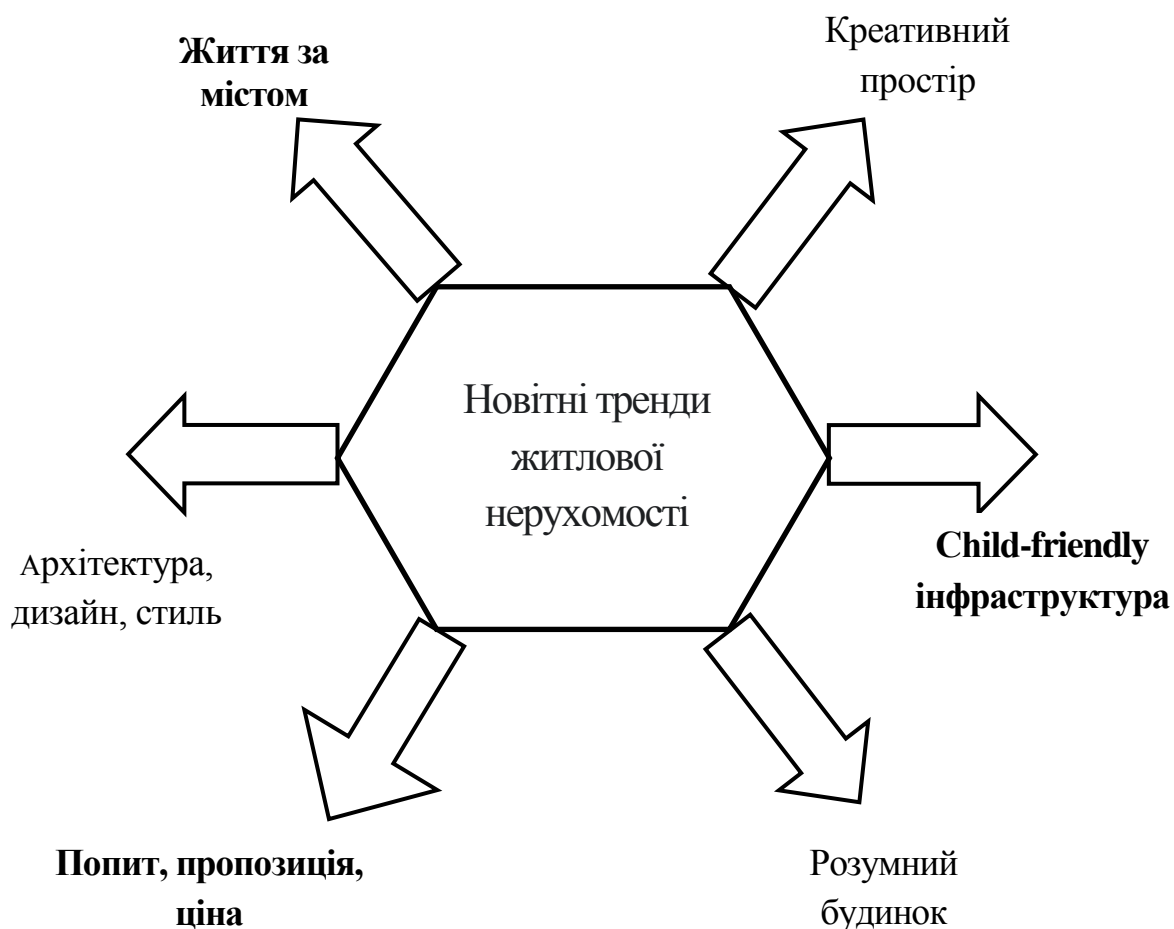
Розуміння світової кризи породжує новий, ще більш економний спосіб життя. Створюються різні асоціації, які заохочують будівництво проектів невеликих будинків.

У Великобританії будинок площею 78 м<sup>2</sup> у 2011 році був відзначений премією Daily Telegraph Homebuilding & Renovation. Двоповерхові будинки площею 50 м<sup>2</sup> є досить поширеними. Тому англійські архітектори доводять, що ця тенденція буде панувати там ще у найближчі роки [6].

У силу обставин, що склалися у зв'язку зі світовою пандемією, в нашій українській реальності теж тепер будуть користуватися попитом будинки менші, ніж традиційна площа 100 м<sup>2</sup>. Тому варто додати, що будівництво невеликих будинків стане швидше необхідністю, ніж своєрідною модою у будівництві.

Covid-19 вніс корективи в усі сфери людського життя. Ринок житлової нерухомості не став винятком. Окрім того, що коронавірус підсилив і так популярний у всьому світі тренд – життя за містом, та ще й «відредагував» галузь зсередини і задав свій темп розвитку найближчим часом. Економісти та фінансові аналітики світового рівня схиляються до думки, що помешкання людей вже не будуть такими, як були раніше [7].

Серед трендів житлової нерухомості, які зовсім скоро видозмінять домівки і, навіть, цілі міста в майбутньому, варто виокремити найголовніші, що наведені на рис. 1.



**Рис. 1. Сучасні тренди житлової нерухомості**

Джерело: складено автором на основі [8-9]

Швидка реалізація таких кроків неможлива через доволі непростий стан будівельних підприємств в Україні та заявлені на державному рівні етапи реорганізації системи та суттєві зміни на шляху до покращення.

На сьогодні *будівельний ринок України перебуває у непростих умовах. Через зміни у структурі ДАБІ, як головного контролюючого органу, призвели до того, що дозволи на будівництво майже не видаються. Окрім цього багато будівельних майданчиків завмерли, тому*

інвестори можуть не дочекатися обіцяних квадратних метрів вчасно. Разом з тим, ті споруди, що зводяться, у переважній своїй більшості мають численні порушення. Тому експерти попереджають про сплеск будівельних скандалів та масовий зрив термінів введення житла в експлуатацію. Серед причин називають фінансову кризу, різкий дефіцит оборотних коштів у забудовників, а також стрімке старіння великих масивів житлового фонду, зокрема, у столиці та інших містах-мільйонниках [8].

Для виходу з подібної ситуації та порятунку підприємств галузі від катастрофи, для якісної роботи будівельна галузь потребує впровадження ряду змін та реформ. Нагальними питаннями, які необхідно терміново вирішувати, є [10]:

**1. Доступна іпотека.** За статистикою в Україні мешкає близько 44 мільйони жителів, з них 6 мільйонів потребують власного житла – тобто, майже кожен сьомий українець. Вдалим інструментом для вирішення цього питання є іпотека. Тому для запуску успішної іпотеки в Україні потрібно:

- зниження первинного іпотечного внеску з теперішніх 25 % до 10 %;
- страхування житлових об'єктів;
- відпрацювання механізму використання ЕСКПРОУ рахунків;

Запуск реального іпотечного кредитування стимулюватиме розвиток будівельного ринку. Це дасть можливість отримати власне житло для 300 000 українців, а це 100 000 нових квартир. А також дозволить збільшити будівництво житла на 30-40 % і додатково створити 200 000 робочих місць в будівельній галузі.

**2. Реформа ДАБІ (Державна архітектурно-будівельна інспекція).** Оскільки, основною проблемою органів державно-архітектурного будівельного контролю і нагляду є корупція у видачі дозвільних документів, дуже важливим буде застосування наступних пропозицій:

- децентралізація повноважень органів архбудконтролю та нагляду;
- добровільне страхування, при якому отримання дозволів не потрібне;
- посилення відповідальності суб'єктів містобудівної діяльності, які надають реєстраційно-дозвільні функції;
- прозорий розгляд питань реєстраційно-дозвільного характеру (онлайн, колегіально і в присутності замовника) аж до запровадження належного функціонування електронного кабінету забудовника [10].

**3. Підключення до мереж (приборкання монополій).** Зловживання монополюючим становищем та наявність корупційної складової варто подолати шляхом запровадження конкурентного середовища на ринку та прозорого допуску інших альтернативних суб'єктів. Зокрема, замовнику необхідно забезпечити можливість самостійно розробити необхідну проектно-кошторисну документацію та здійснити будівництво ліній передач [10].

На даний час представники КБУ працюють в експертній групі з розробки законопроекту щодо вирішення проблемних питань приєднання до інженерних мереж об'єктів будівництва.

#### **4. Кваліфіковані кадри.**

Будівельна галузь зіштовхнулася з нестачею кваліфікованих кадрів через розрив між ринком праці та освіти. Вирішити це можна шляхом перегляду освітніх програм і залучення бізнесу до формування програм та замовлення.

Але є й інша проблемна сторона – трудова міграція. На постійній основі за кордоном працює 3,2 млн громадян України, а в окремий період – від 7 до 9 млн осіб. До виїзду за кордон 11 % трудових мігрантів з України працювали у будівництві [10].

У проблемі кадрового голоду будівельна галузь не стала виключенням: не вистачає фахівців практично всіх будівельних професій – мулярів, в'язальниць арматури, бетонників, є потреба в кваліфікованих фахівцях з установки вікон.

За нашим переконання, сьогодні варто всі зусилля направити на популяризацію в Україні будівельних професій. Адже велика кількість фахівців в пошуках хороших зарплат їдуть в інші країни.

**5. Реконструкція «хрущовок» та завершення недобудов.** Представники КБУ взяли участь у розробці законопроекту, згідно з яким планується реконструкція кварталів застарілого житлового фонду. Зараз він знаходиться на доопрацюванні в Міністерстві розвитку громад та територій України.

Сьогодні близько 75 % усього житлового фонду вже застаріло. Це не означає, що післявоєнні будівлі зруйнуються. Вони можуть ще існувати, навіть, до 150 років. Але у них – зношені комунікації, погана теплоізоляція та інші проблеми. Якщо ми говоримо про «хрущовки», то є дві опції: або знесення, або реконструкція.

Території столиці (м. Київ), забудовані «хрущовками», займають понад 1500 га. У проекті генерального плану столиці до 2025 року планують знести 2,8 млн м<sup>2</sup> житлової площі (в першу чергу будинки, побудовані в кінці 50-х початку 60-х років минулого століття) і побудувати 7,8 млн м<sup>2</sup> нового житла [10].

Для такого житлового фонду можливі два сценарії: або санація, реконструкція та утеплення будівель з надбудовою одного-двох поверхів, або відселення мешканців, знесення будівель і будівництво на їхньому місці у тому ж мікрорайоні будинків підвищеної поверховості. Мешканцям «хрущовок» передаватимуть у власність нові квартири із більшим коефіцієнтом, наприклад, площі.

Наявні певні економічні перешкоди: інвесторам не вигідно перебудовувати «хрущовки», поки у містах є вільні ділянки під забудову. Але, наприклад, у столиці, аналізуючи резерви території, розуміємо, що вільні ділянки для інвесторів уже фактично вичерпані. Зараз активно освоюються занедбані промислові зони, але вже за декілька років можна буде впритул підійти до питання відселення, бо це буде вигідно.

Ще одна болюча тема житлового будівництва – **недобудови**. Допомогти вирішити це питання можливо через запровадження стимулюючого механізму залучення інвестицій або ресурсів для завершення проблемних об'єктів.

Комплексне вирішення проблем будівельної галузі не лише стимулюватиме її розвиток, але й створить умови для розвитку сучасної соціальної інфраструктури, промисловості, втілення інновацій та інших потрібних змін. Будівництво – найкращий каталізатор розвитку економіки загалом. Адже одна гривня, яка є інвестована у будівельні проекти, приносить п'ять гривень в пов'язані галузі, а одне робоче місце в галузі створює ще 20 місць в суміжних професіях [11].

Окрім завдань, які стоять перед відповідними структурами, щодо удосконалення та покращення функціонування будівельних підприємств, варто висвітлити дієві кроки впливу, що вже позитивно відображаються на їх розвитку.

До прикладу, у листопаді 2019 року було підписано меморандум про впровадження BIM-технологій у будівництві. BIM-технології (Building Information Model) – інформаційне моделювання будівельного об'єкта. Вони дозволяють підвищити якість проєктів та безпеку зведення об'єктів, дають змогу змодельовати і спрогнозувати потенційні впливи усіх ймовірних факторів на кожному етапі будівництва.

Учасниками підписання меморандуму під назвою «Дорожня карта впровадження інформаційного моделювання будівель (BIM) при створенні об'єктів будівництва, об'єктів архітектури» стали представники Міністерства регіонального розвитку, Офіс ефективного регулювання, Конфедерація будівельників України, УЦСБ (Український Центр Сталевого Будівництва) та Міждержавна гільдія інженерів консультантів [12]. Її реалізація вимагає:

- синергії професійних об'єднань (будівельників, IT-фахівців та юристів). На переконання Міністерства розвитку громад та територій України, завдяки цьому вдасться впровадити нові підходи у найкоротший час. У 2021 році заступник міністра

запевнив, що у наступному році буде впроваджено BIM-технології у законодавчому полі;

- імплементації європейських підходів і принципів у державні стандарти України та внесення відповідних змін. Рада директорів Конфедерації будівельників України запевняє, що це дасть змогу розпочати на державному рівні формування засад, які є необхідні для успішного впровадження Єдиної електронної системи у сфері будівництва [12].

Асоціація УЦСБ вважає, що саме впровадження на законодавчому рівні BIM-технологій підвищить не тільки якість проєктів в Україні, але й конкурентоспроможність українських архітекторів на міжнародному рівні.

За переконаннями Міждержавної Гільдії інженерів-консультантів, BIM допоможе максимально розкрити потенціал вітчизняних спеціалістів.

Серед наступних позитивних змін до забезпечення інноваційного розвитку будівельних підприємств стало приєднання у грудні 2019 року Конфедерації будівельників України (КБУ) до Федерації європейської будівельної галузі (FIEC), що є представником інтересів будівельного бізнесу в ЄС, до якої входять 31 національна європейська федерація-учасниця із 27 країн. Ключове завдання КБУ, як флагмана української будівельної галузі означає сприяння впровадженню європейських цінностей на будівельному ринку України, гармонізація стандартів та підвищення інвестиційного клімату [12].

Членство у FIEC – взаємовигідний крок, що відкриває нові можливості для реалізації проєктів європейських компаній в Україні – одному з найбільших європейських будівельних ринків із населенням майже 44 мільйони громадян.

Вступ до Федерації європейської будівельної галузі надає низку потрібних можливостей – співпраця європейських і українських будівельних компаній, залучення інвестицій в Україну, лобювання технічної допомоги ЄС на гармонізацію стандартів.

Вступивши до FIEC, члени КБУ отримали наступні переваги:

- Підвищення професійних стандартів.
- «Промисловий безвіз» – можливість представлення європейської продукції в Україні та вихід на ринок ЄС для наших товарів.
- Доступ до європейських будівельних технологій.
- Доступ до 3-мільйонної контактної бази будівельних компаній і перспектива співпраці з ними.
- Лобювання інтересів галузі у європейських структурах [12].

Серед запропонованих та описаних вище змін, варто спершу докладніше зупинитися на характеристиці **іпотеки, яку ставлять за мету зробити доступною для населення.**

**З цією метою організуються** дискусійні панелі, де обговорюються питання стану фінансової системи, аналітики іпотечного ринку, умови доступної іпотеки, діючих інструментів для придбання житла та перспективи запуску іпотечного кредитування. Метою є втілення досвіду низької іпотеки розвинутих країн в нашій державі: Данія – 0,65 %, Фінляндія – 1,5 %, Швейцарія – 1,7 % [12].

Згідно зяв експертів Нацкомісії з цінних паперів, на ринку нерухомості надзвичайно важливим є попередження існування «мильних бульбашок». Фінансова система не відповідає запитам XXI століття: 50 % структур в Україні не є банківськими інструментами, відсутність прозорості та системи, яка б убезпечила інвесторів. Таким чином, постає гостра необхідність перегляду системи відносин та підвищення рівня відповідальності муніципалітетів.

Основна діяльність Державної іпотечної установи (ДІУ) – рефінансування іпотечних кредиторів (банків і небанківських фінансових установ, які проводять діяльність з надання забезпечених іпотекою кредитів) за рахунок власних та залучених коштів, у тому числі коштів, що



надійшли від розміщення цінних паперів. З 2014 року, з початку банківської кризи фінансування було призупинено, але не з причини відсутності попиту, а з причин небажання кредиторів працювати. Якісна робота будівельної галузі потребує впровадження десятків змін та реформ.

Підведенням підсумків двох дискусійних панелей стало створення маршрутної карти для запуску доступного іпотечного кредитування у 2020 році, що є спільним ключовим завданням усіх учасників.

Таким чином, постала необхідність об'єднання всіх зусиль – як для запуску іпотечного кредитування, так і для впровадження ефективних і прогресивних рішень. З 01.07.2020 року почався процес кредитування у рамках держпрограми «Доступне житло під 10 %», де процентна ставка за кредитами на житло становить 9,99 % річних [12].

За повідомленням [12], доступну іпотеку можна отримати у банківській структурі на строк до 20 років, а початковий внесок позичальника становить від 30 % вартості житла. У рамках пільгової програми українці зможуть придбати як житло на вторинному ринку, так і квартири у новобудовах, що введені в експлуатацію.

Попит на доступну іпотеку є значним. З огляду на суттєве зниження облікової ставки та постійну увагу до питання доступності кредитування, іпотека вже найближчим часом має всі підстави стати реальним механізмом вирішення житлового питання.

Як зазначив Президент Конфедерації будівельників України, персональна відповідальність експертів та чиновників – необхідна умова підвищення якості будівництва [12]. Посилення відповідальності чиновників та експертів – важлива якісна зміна для реформування системи державного архітектурно-будівельного контролю, а процес посилення відповідальності можна здійснити через [12]:

- формування робочого механізму позбавлення акредитацій експертних організацій за незаконні висновки;
- створення механізмів скасування сертифікатів експертів;
- контроль відповідальності фахівців;
- посилення нагляду за експертами, що приймають рішення.

Ще одним вагомим та новаторським, на нашу думку, проривом серед заходів, що формують систему забезпечення інноваційного розвитку підприємств будівельної сфери є *пошук прориву та осучаснення будівельного комплексу України*.

*Тісна співпраця учасників Спільки ТОВ «Хенкель Баутехнік (Україна)» та ТОВ «Укрдержцифра» синергетично визначили деталі впровадження системи моніторингу та управління життєвим циклом SCANDARD [13].*

SCANDARD – це унікальні ідентифікаційні коди маркування, «цифровий паспорт» кожної одиниці продукції: пакет, мішок, палета, ємність і т.ін., які через мобільний додаток може прочитати кожен споживач, дистриб'ютор і логіст. Для цього потрібна воля і мотивація до захисту торгової марки виробника, інноваційність та лідерство. Спілька має Меморандум з ТОВ «Укрдержцифра» і домагається лідерства в пілотних проектах цифровізації галузі будівельних матеріалів.

Не менш важливим фактом для забезпечення інноваційного розвитку підприємств можна вважати можливість незалежної оцінки нерухомості [14]. Це передбачатиме можливість будь-кому оцінити майно та автоматично отримати довідку. Завдяки цьому будівельні підприємства ставатимуть більш привабливими та прозорішими і тим самим самі забезпечуватимуть свій інноваційний розвиток.

Таким чином, оскільки були прийняті відповідні закони, з 1 липня 2020 року визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості здійснюється автоматично, на підставі даних про об'єкт нерухомості, внесених до Єдиної бази будь-якою особою за допомогою мережі Інтернет, що підтверджуються офіційними документами на такий об'єкт. Перелік даних, які

вносяться особою до Єдиної бази з метою визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості, затверджується Фондом державного майна України.

За зверненням до [14] відомо, що фактично, з липня 2020 року оцінити майно може будь-хто без залучення оцінювача, проте, визначеного переліку даних, які вносяться особою до Єдиної бази з метою визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості, на сьогодні не затверджено.

За результатом визначення вартості об'єкта нерухомості Єдиною базою формується довідка про його оціночну вартість з автоматичним присвоєнням кожній довідці унікального реєстраційного номера.

Якщо особа не погоджується з результатами автоматичного визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості, вона має право звернутися до суб'єкта оціночної діяльності (оцінювача) з метою визначення ринкової вартості такого об'єкта.

Внесення інформації зі звітів про оцінку до Єдиної бази здійснюється оцінювачем на підставі звіту про оцінку, електронна версія якого зберігається в Єдиній базі. Перелік даних про об'єкт нерухомості зі звіту про оцінку, які вносяться суб'єктом оціночної діяльності до Єдиної бази з метою реєстрації звіту у цій базі, затверджується Фондом державного майна України. Звіти про оцінку реєструються в Єдиній базі оцінювачами виключно з використанням кваліфікованого електронного підпису оцінювачів, які безпосередньо проводили оцінку.

Реєстрація звіту про оцінку з присвоєнням йому унікального реєстраційного номеру здійснюється Єдиною базою за умови, що визначена у звіті про оцінку ринкова вартість об'єкта нерухомості перебуває в межах допустимого 25 % цінового діапазону ринкових цін на співставні об'єкти нерухомості, інформація про які міститься у Єдиній базі. Алгоритми встановлення Єдиною базою співставних об'єктів нерухомості визначаються Фондом державного майна України [14].

Проте, існує пересторога того, що оновлений модуль електронного визначення оціночної вартості Єдиної бази даних звітів про оцінку, а також алгоритми встановлення Єдиною базою співставних об'єктів нерухомості, не будуть враховувати усі фактори, що дійсно впливають на вартість майна

Тому сторони угоди по придбанню квартири або земельної ділянки будуть нести суттєво більші витрати, ніж були визначені, так звані, електронними майданчиками в 2019 році [14].

На сьогодні дуже часто трапляються випадки, коли автоматично визначена оціночна вартість нерухомого майна, переважає його реальну ринкову вартість (погоджену ціну двома сторонами).

Доступ, внесення, перевірка інформації до Єдиної бази, формування електронних довідок про оціночну вартість об'єкта нерухомості здійснюється безоплатно.

Ще одним важливим, на нашу думку, рушієм та стимулятором до забезпечення інноваційного розвитку будівельних підприємств вже поспіль, як сім років стала церемонія нагородження переможців Всеукраїнської будівельної премії IBUILD [15].

IBUILD – це головна нагорода, що відзначає видатні заслуги кращих фахівців, проєктів, об'єктів, підприємств будівельної сфери. Докладаючи максимум зусиль до організації цього проєкту, Конфедерація будівельників України має на меті привернути увагу до досягнень компаній та діячів ринку, їх внеску у розвиток будівельної галузі України, стимулювати учасників ринку до розвитку, показати їм перспективи досягнення багатьох цілей, відзначивши та нагородивши найкращих, які гармонійно поєднують успіхи в професійному житті, займаються благодійною діяльністю, мають особисті здобутки [15].

Конфедерація Будівельників України на сьогодні є хабом для акумуляції ідей та реалізації справ для понад 700 компаній-учасників. Завдяки цьому за останні два роки Україна піднялась у

рейтингу Doing Business за показником «Отримання дозволів на будівництво» з 140-го на 30-те місце [16].

Що стосується соціальних елементів системи забезпечення інноваційного розвитку підприємств, влучним є вислів відомого інноватора Ілона Маска: «Запуск і зростання бізнесу набагато більше залежить від інновацій, драйву і самовіддачі людей, які його роблять, ніж від продукту, який вони продають» [17]. З огляду на зміст такого висловлювання, варто навести результати численних досліджень, які стверджують, що збільшення чисельності та якості людського капіталу на 1 % веде до зростання випуску нових технологій в середньому на 0,5 % [18].

Дослідження і досвід показують, що у центрі всього нового лежить допитливий розум. Тому, якщо є необхідність заохочувати інновації, варто навчити працівників навичкам інноваційного мислення. Однією із основних інноваційних ознак підприємств є систематичне інвестування в підвищення новаторських навичок своїх фахівців.

Економічно активне міське населення з вищою освітою, так званий креативний клас, має стати основою інноваційного розвитку та диверсифікації економіки країни. Тому із впевненістю можна зазначити, що людський капітал – більш важливий чинник створення нових технологій, ніж фінансування чи безпосередньо продукт [16].

Таким чином, навчання персоналу для зростання продуктивності та активізації інноваційної діяльності та розвитку підприємств є визначальним фактором в цілому.

Серед форм і методів стимулювання інноваційного розвитку на підприємствах визначають методи прямої та непрямой дій (табл. 1).

*Таблиця 1*

**Форми і методи стимулювання інноваційної діяльності**

Методи прямої дії	Методи непрямой дії
Розмір заробітної плати	Придбання акцій компаній
Надбавки	Оплата членства в наукових товариствах
Премії	Оплата участі в наукових конференціях
Разові винагороди	Оплата участі у програмах професійного розвитку
Пільги	Право на інтрапренерство
Страховання	Політика стабільного персоналу і розвитку професіоналізму усіх працівників підприємства
Розвиток кар'єри	Заохочення групової роботи, вільного обміну думками між керівником і підлеглими
	Культивування підприємницьких цінностей, що заохочують інноваційно активну поведінку персоналу

Джерело: складено автором на основі [19]

Для формування коректних і дієвих вітчизняних методів та форм стимулювання інноваційного розвитку на підприємствах варто вивчити досвід компаній іноземних держав.

Через різноманітні пропозиції від забудовників для зручного та комфортного житла своїх клієнтів, будівельні компанії та підприємства самі забезпечують, таким чином, інноваційний розвиток ведення своєї діяльності. Тобто, забезпечення ІРБП має відбуватися на засадах самомаркетингу через формування ними самостійно культури попиту, який у свою чергу

формується через пропозицію споживачам нових інноваційних проектів на засадах саме ведення соціально-відповідального бізнесу.

Беручи до уваги стан справ будівельної галузі, непрозорість в оцінюванні вартості житлових об'єктів, виклики зовнішнього середовища та запити до зведення житла, було сформовано власну систему забезпечення інноваційного розвитку підприємств, що є авторською розробкою (рис.1).

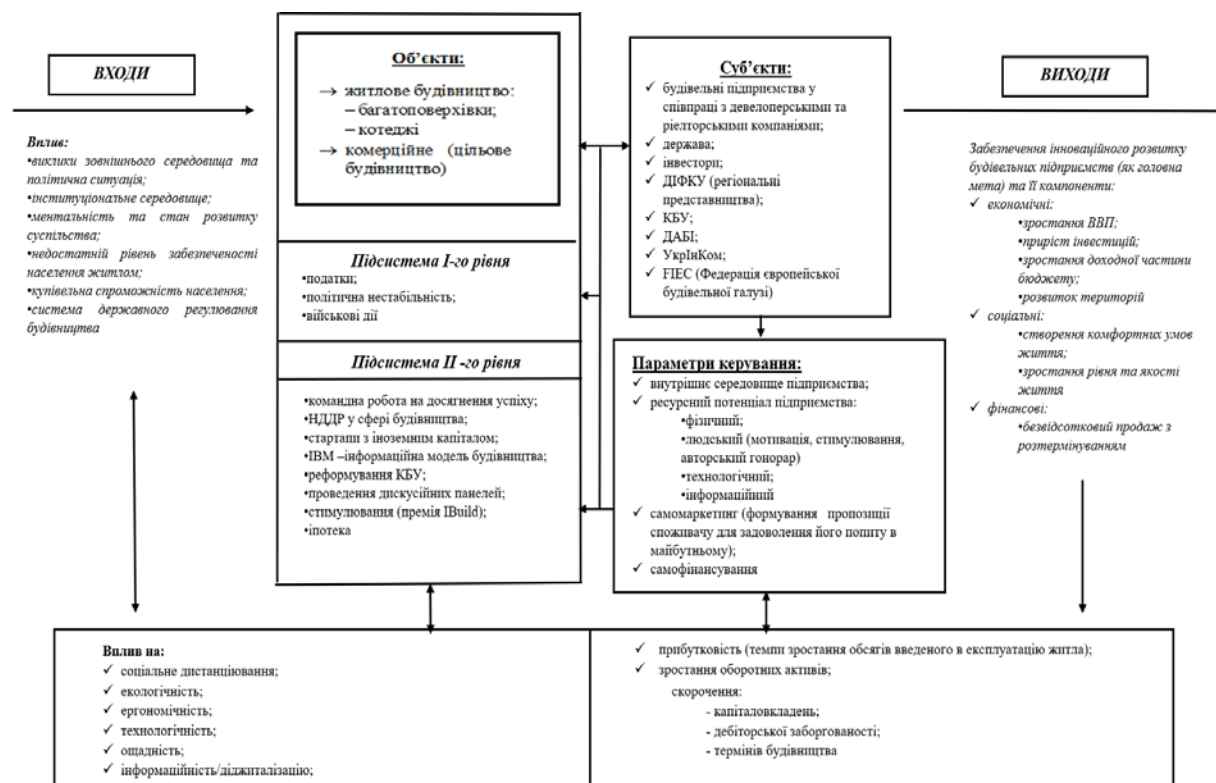


Рис. 2. Система забезпечення інноваційного розвитку підприємств

Джерело: складено автором

Входами системи є вплив ряду зовнішніх чинників:

- виклики зовнішнього середовища та політичну ситуацію в державі;
- інституційне середовище;
- ментальність та стан розвитку суспільства;
- недостатній рівень забезпеченості населення житлом;
- купівельна спроможність населення;
- система державного регулювання будівництва.

Входи системи впливають на об'єкти, які представлені житловим будівництвом, що включає багатопверхівки та котеджі та комерційним будівництвом.

У системі відображений взаємообернений вплив між об'єктами і суб'єктами, останні з яких представляють:

- будівельні підприємства у співпраці з девелоперськими та ріелторськими компаніями;
- держава;
- інвестори;
- державна інноваційна фінансово-кредитна установа з її регіональними представництвами (ДІФКУ);
- Конфедерація будівельників України (КБУ);

- Державна архітектурно-будівельна інспекція (ДАБІ);
- Українська інноваційна компанія (УкрІнКом);
- Федерація європейської будівельної галузі.

Елементами Підсистеми I (першого) рівня визначено некеровані підприємством чинники, а саме: політична нестабільність, військові дії, податкове навантаження.

Підсистема II рівня містить складові, за рахунок яких буде здійснюватися розвиток будівельних компаній та галузі в цілому. Для цього повинна бути налагоджена командна робота для досягнення успіху, зростання кількості НДКР, започаткування стартапів із залученням іноземного капіталу, запровадження інформаційної моделі будівництва, так звана ІВМ, що передбачає створення електронного кабінету забудовника. Це дозволить всім зацікавленим у придбанні житла отримати самостійно достовірну інформацію про конкретну будівельну компанію, побачити чітко визначені дедлайни здачі готових об'єктів і т.ін.

Не менш важливим елементом цієї підсистеми є запровадження доступної іпотеки для населення.

Не можна уникнути у системі впливу на:

- соціальне дистанціювання, що спричинено непередбаченими викликами пандемії перед населенням,
- екологічність, що передбачає використання екологічних матеріалів при зведенні житла;
- ергономічність – забарвлення фасадів будівель ЖБ у відповідності до їх назв;
- технологічність – використання монолітно-каркасних конструкцій в інженерному плануванні, що дозволяє зводити житло у значно коротші терміни;
- ощадність – економність та енергоощадність, яка дозволить значно здешевлювати вартість комунальних послуг по обігріву та освітленню будинків;
- інформаційність – налагодження обміну інформацією та сповіщенням клієнтів з використанням елементів діджиталізації (наявність інтернет-сайтів, відео презентації аеро-облітів території будівництва для уникнення затрат часу чи мінімізації контактів).

Ключовою складовою даної системи є ряд параметрів керування, від яких залежить безпосередній процес забезпечення інноваційного розвитку будівельних підприємств. Сюди віднесено:

- внутрішнє середовище підприємства;
- всі види ресурсних потенціалів підприємства, зокрема і людський, який виражається через мотивацію персоналу, стимулювання та виплату гонорарів;
- самомаркетинг – чи найважливіший параметр, який характеризується спершу нагнітанням пропозиції з врахуванням потреб часу та особливостями гнучкості ведення бізнесу, а далі спроможністю задовільнити проявлений попит в майбутньому;
- не менш важливим параметром визначено самофінансування, від якого залежатиме ступінь забезпеченості інноваційного розвитку компанії.

Перелічені параметри керування чинять взаємообернений вплив на:

- прибутковість (темпи зростання обсягів введеного в експлуатацію житла);
- зростання оборотних коштів на будівельних підприємствах;
- скорочення капіталовкладень, дебіторської заборгованості, а також скорочення термінів будівництва.

На Виході при забезпеченні інноваційного розвитку підприємств будуть визначені її компоненти, які виражені у:

- зростанні ВВП;
- прирості інвестицій;

- зростанні доходної частини бюджету;
- створенні комфортних умов життя;
- зростанні рівня та якості життя;
- можливості придбання житла на умовах безвідсоткового продажу з розтермінуванням.

Таким чином, у взаємодії всіх елементів та параметрів даної системи, на Виході буде отримано, як головну мету, забезпечення інноваційного розвитку будівельних підприємств, на що, власне, і було поставлено акцент у дослідженні.

З огляду на це, будівельні компанії вже будуть змушені адаптовувати свої стратегії до нових трендів житлової нерухомості, що буде забезпечувати їх інноваційний розвиток. Це дасть змогу вийти на ринок будівельним підприємствам з новими інноваційними та енергоефективними проектами, що враховуватимуть всі потреби попиту нової епохи: життя за містом у енергоефективних будинках з розвинутою інфраструктурою в екологічному просторі. Саме сукупність цих потреб і забезпечить підприємствам інноваційний підхід до свого розвитку.

### Висновки

У сучасних умовах темпи зростання економіки визначаються інноваційним розвитком підприємств.

Задоволення потреби у житлі населення неспроможне вирішувати самотужки, тому до цього процесу долучається держава та фінансові посередники. Потреби і вимоги часу змушують вітчизняні будівельні підприємства працювати на засадах інноваційних стратегій. Це зробить їх спроможними у задоволенні споживчого попиту та формуванні ексклюзивних пропозицій.

Виявлено сучасні тренди побудови та введення в експлуатацію житлової нерухомості, що видозмінять житлове будівництво і, навіть, цілі міста в майбутньому.

Функціонування *сформованої системи, яка є відкритим динамічним середовищем, що поєднує її елементи та забезпечує необхідні взаємозв'язки між ними, демонструє досягнення головної мети – забезпечення інноваційного розвитку підприємств та її компонентів: економічних, соціальних та фінансових.*

*Перспективним напрямком подальших досліджень є вивчення мотивів будівельних підприємств щодо впровадження інноваційного розвитку заради свого поступального розвитку.*

### Список використаних джерел

1. Механізм державної підтримки розвитку інноваційного підприємництва. URL: [https://pidruchniki.com/85858/ekonomika/mehanizm\\_derzhavnoyi\\_pidtrimki\\_rozvitku\\_innovatsiyного\\_pidpriyemnitstva](https://pidruchniki.com/85858/ekonomika/mehanizm_derzhavnoyi_pidtrimki_rozvitku_innovatsiyного_pidpriyemnitstva)
2. Українська інноваційна компанія. URL: <https://ring.org.ua/edr/uk/company/05839888>
3. Інноваційний розвиток підприємства : навч. посіб. / за ред. П. П. Микитюка. Тернопіль : ПП «Принтер Інформ», 2015. 224 с.
4. Можливості найбагатшої людини світу. URL: [https://gazeta.ua/articles/economics/\\_najbagatsha-lyudina-svitu-svyatkuye-den-parodzhennya/879439](https://gazeta.ua/articles/economics/_najbagatsha-lyudina-svitu-svyatkuye-den-parodzhennya/879439)
5. Кравченко В. І. Житлова економіка України: проблеми теорії та практики. *Інвестиції: практика та досвід*. 2019. № 15. С. 5–12.
6. Reinventing innovation: Five findings to guide strategy through execution. Key insights from PwC's Innovation Benchmark / PwC's Innovation Benchmark Report 2017: PwC. URL: <https://www.pwc.com/us/en/advisory-services/business-innovation/assets/2017-innovation-benchmark-findings.pdf>.
7. Будівництво по проекту невеликих будинків. URL: <https://budprofi.com/budivnytstvo-ta-proekty-nevelykyh-budynkiv-tse-moda-chy-neobhidnist/>

8. Тренди житлової нерухомості. URL: <https://kurs.if.ua/article/trendy-zhytlovoyi-neruhomosti-yak-budut-vyglyady-nashi-domivky-ta-mista-v-majbutnomu/>
9. Тенденції та перспективи житлового будівництва в Україні. URL: <http://visnyk-geo.univ.kiev.ua/wp-content/uploads/2016/04/13-62.pdf>
10. Будуймо Україну разом. URL: [http://kbu.org.ua/?fbclid=IwAR1nR7yvYq7mugSO9EQmBfWNa\\_8devXZVgcTYaP-XVzfyEQOqBOzUzCaZqI](http://kbu.org.ua/?fbclid=IwAR1nR7yvYq7mugSO9EQmBfWNa_8devXZVgcTYaP-XVzfyEQOqBOzUzCaZqI)
11. Велике привітання із Днем будівельника від перших осіб галузі та ведучих компаній будівельного ринку. URL: <http://budport.com.ua/news/6460-golovne-privitannya-ukrajni-do-dnya-budivelnika>
12. Конфедерація будівельників України. URL: <http://kbu.org.ua/>
13. Проект «Стратегія інноваційного розвитку України на 2010-2020 роки в умовах глобалізаційних викликів». URL: [http://www.in.gov.ua/files/content/part\\_3111](http://www.in.gov.ua/files/content/part_3111)
14. Оцінка нерухомості. URL: <https://www.profbuild.in.ua/uk/novosti/2145-otsinka-nerukhomosti-teper-bud-khto-mozhe-otsiniti-majno-ta-avtomatichno-otrimatidovidku?fbclid=IwAR0qExlhHhqPcfkj7ERdmYgTFsmwAWRAwWCUs665UbnaX9NwY1GNgbDOp6o>
15. Премія IBuild. URL: <http://ibuild.ua>
16. 15 most important Innovation Theories your company should be using. URL: <https://www.ideatovalue.com/inno/nickskillicorn/2017/07/15-most-important-innovation-theories-your-company-should-be-using/>
17. Найкращі світові практики. URL: <https://www.epravda.com.ua/columns/2020/05/26/660957/>
18. Reinventing innovation: Five findings to guide strategy through execution. Key insights from PwC's Innovation Benchmark / PwC's Innovation Benchmark Report 2017: PwC. URL: <https://www.pwc.com/us/en/advisory-services/business-innovation/assets/2017-innovation-benchmark-findings.pdf>
19. Стартап Habitas залучив 20млн. URL: <https://investory.news/startap-habitas-zaluchiv-20-miljoniv-na-budivnictvo-goteliv-z-dopomogyu-3d-printera/>