МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
Західноукраїнський національний університет
Кафедра менеджменту, публічного управління та персоналу

Горішний Дмитро Володимирович

РОЗВИТОК МЕХАНІЗМУ УПРАВЛІННЯ ІННОВАЦІЯМИ ДЛЯ СТИМУЛЮВАННЯ РИНКУ МАЛОПОВЕРХОВОГО ЖИТЛА

спеціальність 073 «Менеджмент»
освітньо-професійна програма – Менеджмент
Кваліфікаційна робота

Виконав студент групи
МЕНм-21
Д.В. Горішний
підпис

Науковий керівник:
д. ф., доцент
Ю.І. Микитюк
підпис

Кваліфікаційну роботу
допущено до захисту
«___»_____ 20__р.

Завідувач кафедри
_____ **М. М. Шкільняк**
підпис

ТЕРНОПІЛЬ – 2024

ЗМІСТ

ВСТУП……3
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ РОЗВИТКУ МЕХАНІЗМУ УПРАВЛІННЯ ІННОВАЦІЯМИ ДЛЯ СТИМУЛЮВАННЯ РИНКУ МАЛОПОВЕРХОВОГО ЖИТЛА……7
1.1. Сутність розвитку інновацій у малоповерховому житловому будівництві..7
1.2 Впровадження інноваційних підходів до стимолювання розвитку ринку малоповерхового житла……15
РОЗДІЛ 2. ОЦІНЮВАННЯ МЕХАНІЗМУ УПРАВЛІННЯ ІННОВАЦІЯМИ У МАЛОПОВЕРХОВОМУ ЖИТЛОВОМУ БУДІВНИЦТВІ……24
2.1. Розробка механізму стимулювання інновацій у малоповерховому житловому будівництві……24
2.2. Основні етапи реалізації механізму управління інноваціями у малоповерховому житловому будівництві…….37
РОЗДІЛ 3. ШЛЯХИ ВДОСКОНАЛЕННЯ МЕХАНІЗМУ УПРАВЛІННЯ ІННОВАЦІЯМИ У МАЛОПОВЕРХОВОМУ ЖИТЛОВОМУ БУДІВНИЦТВІ..46
ВИСНОВКИ……...……50
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ……52

ВСТУП

Актуальність проблеми. В умовах сучасного економічного розвитку України виникає необхідність у створенні організаційно-управлінських механізмів, які сприяють інтеграції інноваційних процесів у різні сектори економіки. Одним із напрямів є оптимізація управління інноваціями в секторі малоповерхового житлового будівництва. Будівельна галузь є однією потребує значної кількості матеріалів та компонентів, її розвиток здатен мати вагомий мультиплікаційний вплив на суміжні галузі, зокрема, на соціальну сферу.

З прогресом науки та техніки, процеси будівництва зазнають трансформацій, де особливу увагу приділяють залученню інвестицій та впровадженню інноваційних підходів у супутні процеси. На сьогодні житлове будівництво в Україні стикається з багатьма викликами, включно з питаннями доступності та якості житла для населення, що є важливим завданням державної політики. Проте низка проблем у цій галузі залишається невирішеною.

Сучасні виклики вимагають перегляду державної політики у сфері будівництва та розробки нових організаційно-управлінських механізмів, які сприятимуть активізації інноваційних процесів у сфері малоповерхового житлового будівництва. Такі зміни можуть стати рушійною силою економічного розвитку, сприяючи реалізації соціально-економічних цілей у сфері житлового забезпечення.

Перспективним напрямом є індустріальне автономне малоповерхове будівництво, яке можна реалізовувати за участі приватного капіталу та у форматі державно-приватного партнерства. Такий підхід сприяє модернізації управлінських підходів, запровадженню проєктних та технологічних інновацій, збереженню ресурсів та зниженню витрат на експлуатацію житла.

Сучасне індустріальне малоповерхове будівництво включає різноманітні формати 2-4-поверхових будинків, які можна споруджувати з використанням

панельних, монолітних, каркасних, модульних та інших технологій. Цей підхід дозволяє скоротити терміни будівництва, забезпечити раціональне використання ресурсів та зниження витрат на обслуговування житла, покращити екологічну ситуацію, а також залучити інвестиції в галузь.

Одним з ключових аспектів розвитку інновацій у малоповерховому житловому будівництві є вдосконалення управлінських механізмів на різних рівнях державного управління з урахуванням ринкових умов, нових організаційних форм і моделей реалізації інвестиційних проєктів. Інноваційне житлове будівництво функціонує як управлінська система, в якій взаємодіють державні органи, розробники новітніх технологій, підприємці та споживачі, об’єднані спільною метою створення доступного та комфортного житла.

Однак, на шляху впровадження інноваційних рішень постають численні бар’єри, пов’язані з недосконалістю державної політики. Аналіз сучасного стану ринку нерухомості вказує на розрив між потенціалом впровадження нових управлінських рішень та обмеженою зацікавленістю у їх реалізації, що підкреслює важливість дослідження та вирішення цієї проблеми.

Незважаючи на зростання обсягів будівництва та розвиток малого і середнього бізнесу, залишається багато невирішених організаційно-управлінських питань, особливо на регіональному рівні. Актуальність дослідження полягає у необхідності створення ефективних управлінських механізмів для підтримки інноваційного розвитку в малоповерховому житловому будівництві, враховуючи техніко-технологічні, правові, соціальні та економічні аспекти.

Аналіз останніх досліджень та наукових праць. «Питання розвитку механізму управління інноваціями для стимулювання ринку малоповерхового житла досліджуються вітчизняними та міжнародними науковцями, такими як І. Балабанов, Н. Беренс, А. Бланк, О. Гончар, А. Касич, І. Кузнецова, П. Микитюк,

О. Пампура, А. Пересада, М. Портер, Н. Д. Прокопенко, А. Савчук, В. Хобта, Н. Чумаченко, Й. Шумпетер та М. Шкільняк» [18].

«**Мета дослідження** полягає у розвитку механізму управління інноваціями для стимулювання ринку малоповерхового житла на основі розробки механізмів, методів та організаційно-управлінських підходів, спрямованих на впровадження нововведень у малоповерхове житлове будівництво» [18].

Реалізація зазначеної мети визначає постановку та вирішення наступних основних **завдань:**

- «визначити сутність розвитку інновацій у малоповерховому житловому будівництві» [12];
- «проаналізувати впровадження інноваційних підходів до стимолювання розвитку ринку малоповерхового житла» [12];
- «дослідити розробку механізму стимулювання інновацій у малоповерховому житловому будівництві» [12];
- «визначити основні етапи реалізації механізму управління інноваціями у малоповерховому житловому будівництві» [12];
- «розробити методику оцінки ефективності проектів у галузі інноваційного житлового будівництва» [12];
- «запропонувати шляхи вдосконалення механізму управління інноваціями у малоповерховому житловому будівництві» [12].

«**Об'єктом дослідження** є інноваційна діяльність будівельних підприємств та девелоперів, які здійснюють реалізацію інноваційних проектів у сфері малоповерхової житлової забудови» [21].

«Предметом дослідження є формування та реалізація сучасних підходів до розвитку механізму управління інноваціями для стимулювання ринку малоповерхового житла» [41].

«**Методи дослідження** в процесі дослідження використовувалися: традиційні способи і прийоми економічного аналізу графічний, табличний, порівняння, угрупування при аналізі інвестиційно-інноваційного потенціалу і

ефективності форм і методів стимулювання інвестиційно-інноваційної діяльності; методи фінансового аналізу при оцінці системи управління інвестиційно-інноваційною діяльністю промислового підприємства» [15].

«**Наукова новизна** дослідження полягає у розробці та обґрунтуванні науково-методичних та організаційно-управлінських підходів до розвитку механізму управління інноваціями у житловому будівництві, спрямованого на стимулювання нововведень на ринку малоповерхового житла» [37].

«**Практична значимість дослідження** полягає у можливості застосування досягнутих результатів у процесі розробки органами влади нових законодавчих актів щодо реалізації державної політики інноваційного розвитку будівельної галузі. Зазначені дослідження також можуть бути враховані у практичній діяльності органів влади, проектних та будівельних організацій» [27].

Апробація. «За результатами дослідження опубліковано тези доповідей на тему: «Управління ефективністю інвестиційно-інвестиційної діяльності організації» IX науково-практичної конференції студентів та молодих вчених з міжнародною участю «Актуальні проблеми економіки, підприємництва та управління на сучасному етапі» (Тернопіль, ЗУНУ, листопад 2024р.) та «Інвестиції як фактор підвищення ефективності фінансово-господарської та інноваційної діяльності» у науково-практичній інтернет-конференції молодих вчених, аспірантів та студентів кафедри менеджменту, публічного управління та персоналу «Інноваційні технології в менеджменті та публічному управлінні» (Тернопіль, ЗУНУ, листопад 2024р.)» [13].

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ РОЗВИТКУ МЕХАНІЗМУ УПРАВЛІННЯ ІННОВАЦІЯМИ ДЛЯ СТИМУЛЮВАННЯ РИНКУ МАЛОПОВЕРХОВОГО ЖИТЛА

1.1. Сутність розвитку інновацій у малоповерховому житловому будівництві

На сучасному етапі розвитку економіки України пріоритетним завданням є модернізація різних секторів та перехід на інноваційний курс. Держава намагається об'єднати зусилля всіх зацікавлених сторін у цьому процесі. Проте, попри досягнуті успіхи, впровадження нових технологій та ідей, а також оптимізація процесів управління та організації, потребують подальших удосконалень. Це особливо актуально для житлового сектору України, який значною мірою визначає соціально-економічний розвиток як регіонів, так і країни в цілому. Прогрес у науці та технологіях відкриває нові можливості для вдосконалення цієї галузі, що дозволяє створювати умови для забезпечення громадян доступним і комфортним житлом, збудованим на основі інноваційних підходів до організації та управління, використання нових проєктних, конструкторсько-технологічних рішень, а також енергоефективних та екологічно чистих матеріалів.

Потреба в розумінні сутності інноваційного розвитку житлового будівництва та ефективних способів його реалізації підкреслює важливість дослідження таких понять, як «інновації» та «девелопмент нерухомості». Інновації супроводжували людство з давніх часів, хоча їхнє значення в сучасному контексті набуло особливої ваги. Сьогодні інновації виступають ключовим драйвером суспільного розвитку, інтегруючись у всі сфери економіки та управління.

З розвитком суспільства еволюціонував і сам термін «інновації», набуваючи нових аспектів та змісту. Спочатку він походив від латинського слова «novus», що означає «новий», «оновлений», «змінений». Додавання приставки «in» на початку

слова надавало значення руху «в напрямку». Тож, у своєму первісному розумінні, «інновації» означали рух до оновлення, трансформацій та змін.

Термін «інновація» вперше з'являється в наукових дослідженнях культурологів у XIX столітті та використовувався для опису процесів, коли елементи європейської культури проникали в африканські та азіатські спільноти. У XX столітті його почали застосовувати до технічних та економічних нововведень .

Сьогодні в науковій літературі, як закордонній, так і українській, існує безліч визначень терміну «інновація». Поняття, прив'язане до економічної сфери, вперше запровадив австрійський економіст Йозеф Алоїс Шумпетер на початку XX століття. У своїй праці «Теорія економічного розвитку» (1911) він здійснив глибокий аналіз інноваційних процесів і класифікував п'ять основних типів нововведень:

1. Використання новітніх технологій та технічних рішень.
2. Виробництво продукції з новими характеристиками.
3. Використання нових видів сировини.
4. Удосконалення управління виробництвом та його ресурсним забезпеченням.
5. Освоєння нових ринків збуту продукції та послуг .

На думку Шумпетера, інновація – це впровадження нових виробничих методів, товарів, ринків та форм організації в промисловості. Він був одним із перших, хто підкреслив роль інновацій у стимулюванні економічного зростання, вказуючи, що їх джерелом є наукові дослідження, які посилюють конкуренцію. Особливу увагу в своїх роботах Шумпетер приділяв ролі інноватора — особистості, яка створює та впроваджує ідеї у вигляді практичних рішень.

Ідеї Шумпетера знайшли подальший розвиток у працях американського економіста Роберта Солоу, який, досліджуючи економіку США, з'ясував, що збільшення капіталовкладень забезпечувало лише 12,5% зростання продукції, тоді як решта 87,5% припадала на технологічні зміни. Більшість економістів підтвердили, що нововведення є основою промислового зростання .

Визначав нововведення як результат економіки, що базується на знаннях, здатний набувати форми виробництва та послуг, а також проявлятися в організаційних, фінансових, науково-дослідних аспектах. Схожі погляди висловлював польський науковець Я. Муйжель .

Угорський дослідник Б. Санто трактував нововведення як процес доведення наукової ідеї чи технічного винаходу до практичного застосування . Водночас російський дослідник В.Ж. Келле наголошував на значенні науки у розвитку нових технологій, особливо у постіндустріальному суспільстві, що характеризується як «економіка знань» .

На думку українського вченого А.І. Татаркіна, інновації в економіці знань є результатом практичного використання наукових знань, що приводить до соціально-економічних результатів. Він також зазначає, що поняття інновацій охоплює не тільки нові продукти та технології у сфері матеріального виробництва, але й інновації у сфері культури та духовної діяльності .

Таким чином, в сучасних наукових дискусіях існує різноманіття підходів до визначення терміну «інновація». Всі вони підкреслюють його багатогранність і важливу роль у розвитку економічних процесів.

Аналізуючи роботи різних вітчизняних і закордонних авторів щодо визначення сутності поняття «інновація», можна виділити три основні підходи:

1. Інновація як результат. У цьому випадку інновації визначаються як конкретні удосконалення, що якісно відрізняються від наявних аналогів. Вони можуть бути реалізовані у вигляді нових матеріалів, продуктів, організаційних методів тощо, що спрямовані на зміну об’єктів управління та досягнення науково-технічних, екологічних, соціальних, економічних та інших ефектів.

2. Інновація як процес. Цей підхід акцентує увагу на поетапному характері інноваційного процесу, що охоплює створення, впровадження і комерціалізацію новацій, які набувають економічного значення. Основні етапи такого процесу описуються як виникнення ідеї, її адаптація та реалізація на практиці.

3. Інновація як зміна. У цьому контексті інновації розглядаються як трансформації існуючих структур, що можуть бути частковими або радикальними. Вони спрямовані на створення нових товарів, освоєння нових ринків та вдосконалення організаційних підходів у виробництві та управлінні.

Також важливо розрізняти поняття «новації» та «інновації». «Новація» походить від латинського слова «novus», що означає «новий» або «нещодавно винайдений», але не обов'язково досліджений чи реалізований. Новації включають конкретні предмети чи методи, такі як новий продукт або технологія. Натомість «інновація» є етапом, на якому новація досліджена, адаптована і готова до впровадження на ринок, з подальшим поширенням до кінцевого споживача. Процес просування інновації до ринку часто називають «нововведенням».

Попри різноманіття трактувань інновацій в науковій літературі, спільними характеристиками є: новизна, трансформаційні зміни та практичне застосування. Ці аспекти відображені у міжнародному документі «Керівництво Осло», що визначає методологічні підходи до розвитку наукових досліджень та інноваційної діяльності.

Існує велика кількість класифікацій інновацій за різними критеріями (рис. 1.2). Зокрема, за рівнем новизни деякі дослідники виділяють три категорії: вдосконалення, оновлення та нововведення. Під нововведенням розуміють перше впровадження нової ідеї, технології чи концепції, що визнається як економічно та соціально корисне. Оновлення – це процес адаптації нововведення, що є новим для конкретної організації, але вже існує в інших. Удосконалення ж характеризується як оригінальне, хоча й незначне покращення. Нововведення зазвичай відображають радикальні зміни, які не мають аналогів, тоді як оновлення адаптує вже існуючі рішення для нових умов. Водночас удосконалення включає незначні, але цінні покращення.

Загальноприйнята класифікація інновацій широко використовується у сучасних дослідженнях із невеликими варіаціями у різних наукових роботах як закордонних, так і українських авторів. Однак, деякі дослідники пропонують нові та нетрадиційні підходи до розуміння та класифікації поняття «інновації».

Таблиця 1.1.

Класифікація інновацій

Характер інновацій	Зміст інноваційних процесів
1. Рівень новизни	1.1. Радикальні (упровадження від криттів, винаходів, патентів) 1.2. Ординарні (ноу-хау, раціоналі заторські пропозиції)
2. Стадія життєвого циклу товару, на якій запроваджується інновація	2.1. Дослідження та розробки 2.2. Виробництво 2.3. Сервіс
3. Сфера застосування	3.1. Технологічні 3.2. Виробничі 3.3. Економічні 3.4. Торговельні 3.5. Соціальні 3.6. У галузі управління
4. Міра новизни	4.1. Нові у світі 4.2. Нові в країні 4.3. Нові в галузі 4.4. Нові для фірми
5. Темпи здійснення	5.1. Швидкі 5.2. Уповільнені 5.3. Такі, що нарощуються 5.4. Рівномірні 5.5. Стрибкоподібні
6. Вид ефекту, отриманого в результаті впровадження інновації	6.1. Економічний 6.2. Соціальний 6.3. Екологічний 6.4. Інтегральний

П.Н. Завлін та С.В. Валдайцев пропонують класифікацію інновацій, розподіляючи їх за такими критеріями, як ефективність, результативність, масштаби, швидкість реалізації, рівень інтенсивності, стадії науково-технічного прогресу (НТП), що призвели до появи інновації, а також сфера застосування (табл. 1.2).

Альтернативний підхід до класифікації інновацій запропонований А.І. Пригожиним, який систематизував нововведення на основі окремих характеристик (таблиця 1.3).

Таблиця 1.3.

Класифікація нововведень з І.А.Пригожину

Ознака	Вид нововведення
За потенціалом та рівнем новизни	Покращують, комбінаторні, радикальні

За масштабом охоплення ринку	Локальні, системні, стратегічні
По послідовності	Ретровведення, що відкривають, замінюють, скасовують, зворотні
По позиції у виробництві	Товарні, що забезпечують, сировинні
За широтою	Дифузійні та поодинокі

Інновації поділяють за формою реалізації на дві основні групи:

1. Матеріальні інновації (“hard innovations”), які втілюються в конкретних продуктах, таких як нове будівельне обладнання, техніка, інструменти та технології.

2. Нематеріальні інновації (“soft innovations”), що зосереджені на суттєвому вдосконаленні систем, наприклад, змінах у моделях управління та організації житлового будівництва.

На основі “Стратегії інноваційного розвитку України до 2020 року” [12] було розроблено “Стратегію просторового розвитку України до 2025 року” [11]. Ці документи визначають основні напрями інноваційної діяльності для досягнення виробництва високотехнологічної продукції світового рівня до 2025 року.

Враховуючи багатозначність поняття “інновація”, доцільно розглядати його крізь призму різних підходів. За результатами проведених досліджень автор вважає, що інновація—це творчий процес розробки та впровадження нових продуктів, технологій, ідей, а також управлінських методів у різні сфери економіки та соціального життя. Метою цих змін є покращення процесів управління та досягнення позитивних ефектів у різних сферах діяльності.

У межах цього дослідження особлива увага приділяється інноваціям, що стосуються впровадження нових або вдосконалених економічних та управлінських механізмів у будівельній галузі. Це охоплює нові або покращені технології, які можуть застосовуватися на практиці будівельними компаніями та інвесторами для стимулювання інноваційного розвитку та підвищення ефективності галузі загалом.

Для забезпечення сталого розвитку малоповерхового житлового будівництва та загального економічного зростання України необхідно переходити на

інноваційну модель розвитку. Це передбачає вдосконалення управлінських та організаційних процесів і створення умов для інноваційних проривів. Такий підхід вимагає детального вивчення не тільки інновацій, але й уточнення поняття “інноваційний драйвер”.

Аналіз передового досвіду показує, що активний розвиток науки, технологій та управлінських практик, а також підтримка інновацій у різних сферах, все частіше призводить до значних проривів у світовій економіці. Ці тенденції особливо помітні у будівельному секторі, де зростає ступінь впровадження інноваційних ідей. Як наслідок, інновації стають важливими двигунами економічного розвитку.

Однак, поняття “інноваційний драйвер” ще не отримало системного вивчення у науковій літературі. Деякі дослідження лише частково розглядають цей термін, визначаючи його як структурний елемент інноваційного середовища, але не пропонують цілісного підходу до його аналізу [20].

Слово “driver” у перекладі з англійської має кілька значень, найбільш відповідні для економічного контексту з яких—“первинний двигун” або “рушійна сила”. Проте автор вважає, що термін “драйвер” найбільш точно відображає наукову сутність цього поняття.

Сучасні економічні системи розглядають “рушійні сили” як сукупність факторів та протиріч, що стимулюють розвиток і раціональне використання ресурсів. Дослідники вказують, що такими силами є протиріччя, конкуренція, потреби та науково-технічний прогрес. Основна роль рушійних сил полягає у сприянні розвитку економічних систем шляхом вирішення протиріч та вдосконалення їх структурних елементів (рис. 1.3).

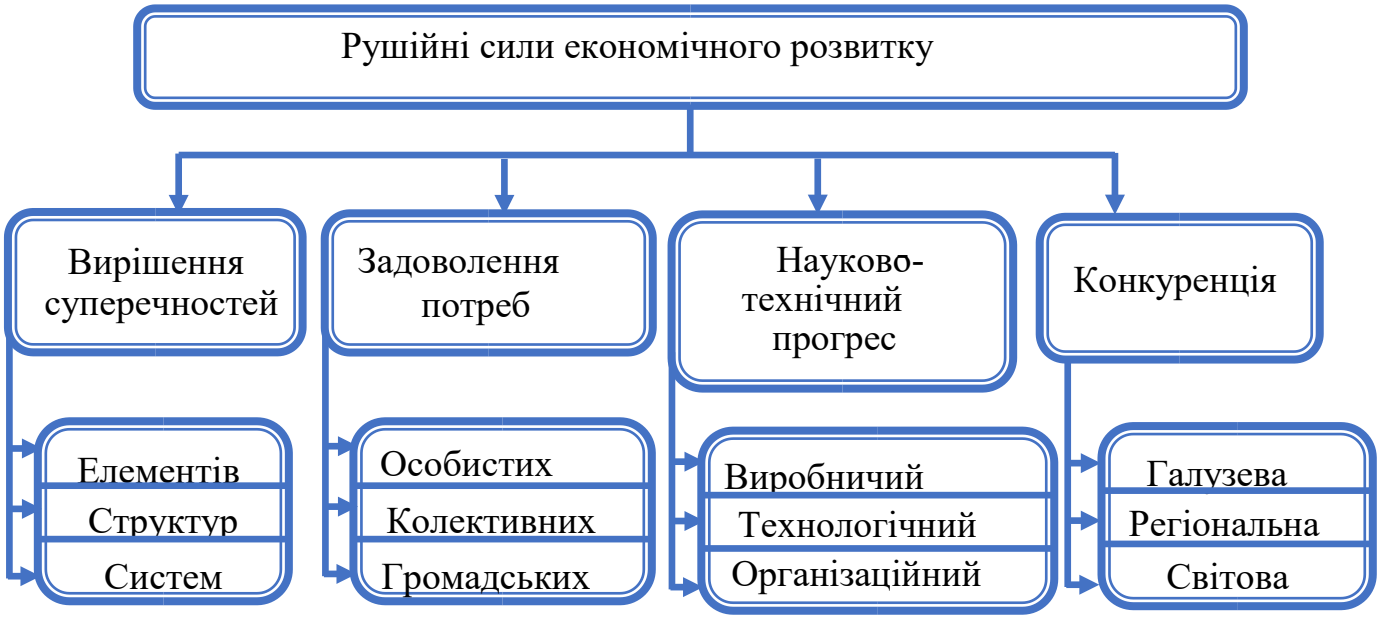


Рис 1.3. Основні завдання рушійних сил економічного розвитку

Підсумовуючи викладене вище та спираючись на аналіз підходів до визначення інновації, автор уточнює термін «інноваційний драйвер». Під цим поняттям розуміється комплекс аспектів, умов, факторів, ресурсів, а також інституційних і економічних механізмів, організаційних і управлінських методів і рішень, що характеризують потенціал та реальні можливості економічної системи для запуску багатосторонніх процесів інноваційного розвитку.

Відмінність запропонованого підходу полягає в акцентуванні уваги на галузевих аспектах інноваційних драйверів і їх цільовій спрямованості у житловому будівництві. Це формує основні вектори впровадження інновацій, що включають вдосконалення управлінських механізмів і зменшення ризиків при фінансуванні інноваційних проектів у будівництві.

У рамках дослідження, автор пропонує виділити кілька перспективних напрямків розвитку інноваційного малоповерхового житлового будівництва:

- Розробка та вдосконалення нормативно-правової бази і управлінських рішень, які підтримують інноваторів у будівництві, а також підготовка фахівців у сфері інноваційного менеджменту.

- Поширення законодавчих стимулів для впровадження нових архітектурно-планувальних рішень, оптимізації організації будівельних робіт та інтеграції інноваційних елементів у будівельний процес.
- Підтримка розвитку ринку енергоефективних і низьковитратних технологій, а також використання нових матеріалів із покращеними експлуатаційними характеристиками.
- Інтеграція результатів науково-технічного прогресу у проектуванні нової будівельної техніки, яка є більш економічною і продуктивною, що дозволяє знижувати витрати на виробництво, скорочувати терміни будівництва та експлуатаційні витрати.
- Поліпшення інституційних зв'язків у галузі, а також швидка інтеграція нових управлінських практик, основаних на найкращих вітчизняних та зарубіжних досягненнях.
- Розробка нових законодавчих ініціатив, економічних і організаційних механізмів для стимулювання масового будівництва автономного і рентабельного житла з використанням відновлюваних джерел енергії та "зелених технологій".

1.2 Впровадження інноваційних підходів до стимолювання розвитку ринку малоповерхового житла

Інноваційні драйвери, які спричиняють суттєві перетворення у житловому будівництві, мають ключове значення. До таких інновацій належать нові управлінські ініціативи, що враховують сучасні реалії для переходу до нормативно-правової мотивації інноваційного розвитку в автономному житловому будівництві; оптимізація законодавства у галузі; створення нових виробничих структур, організаційних підходів та розвиток інноваційного менеджменту; реалізація нових проектних і технологічних рішень, впровадження енергоефективних матеріалів і автономної інфраструктури; а також виробництво нової будівельної техніки. Ці

ініціативи створять умови для якісного переходу у сектор економіки, підвищуючи рівень інвестицій в інноваційне будівництво.

Дослідження вказують на те, що впровадження інновацій у будівельні процеси здійснюється найбільш активно в рамках діяльності девелоперських компаній. Цю діяльність розглядають різні українські та зарубіжні автори, підкреслюючи, що поняття “девелопмент” охоплює широкий спектр значень, таких як “розвиток”, “розробка”, “будівництво” та “вдосконалення”. У контексті дослідження функціонування девелопменту нерухомості, відзначено, що девелопмент є підприємницькою діяльністю, метою якої є отримання прибутку від розвитку нерухомого майна [10]. Цей процес включає маркетингові дослідження, проектування, будівництво, управління активами та залучення інвестицій для реалізації проектів (рис. 1.4).

Термін «девелопер» в даному контексті охоплює як фізичних осіб (підприємців), так і юридичних осіб (девелоперські компанії), які ініціюють, обирають та реалізують оптимальні проекти розвитку нерухомості з метою їх продажу чи оренди.

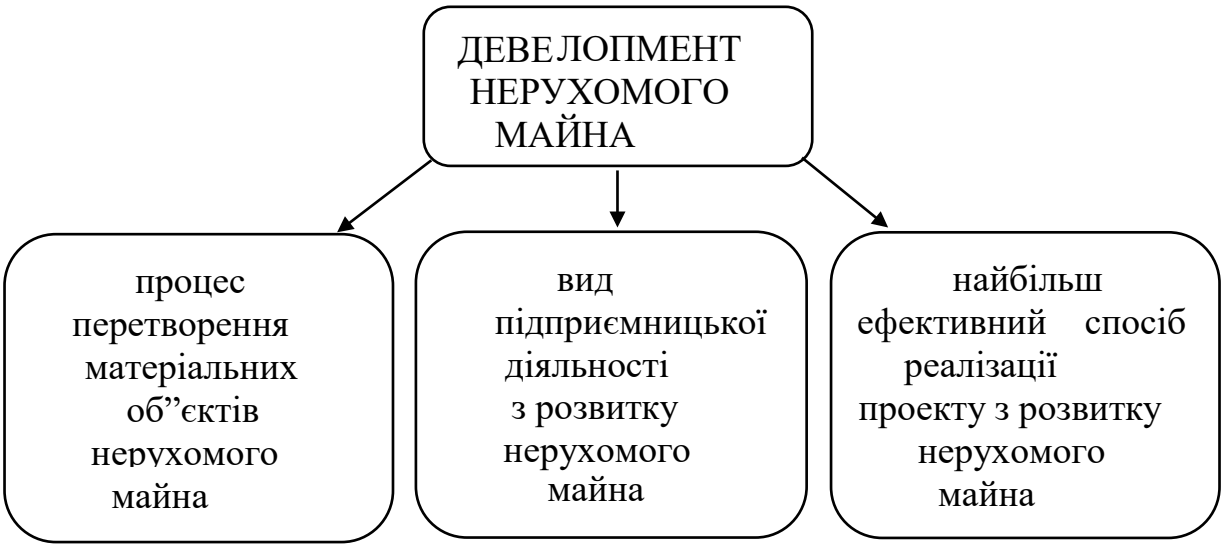


Рис. 1.4. Основні трактування поняття «девелопмент»

Необхідно підкреслити, що девелопмент, як процес трансформації матеріальних об’єктів нерухомого майна, відіграє важливу роль у задоволенні змінюваних потреб суспільства. Це досягається шляхом пошуку оптимальних

рішень для реалізації та розвитку проектів, а також ефективного використання нерухомості. Ця характеристика дозволяє стверджувати, що девелопмент має інвестиційно-інноваційну спрямованість.

Процес реалізації девелопменту можна умовно поділяються на : підготовчий, основний і експлуатаційний етапи. Ці стадії, враховуючи конкретні етапи та види робіт, визначають життєвий цикл проекту (рис. 1.5).

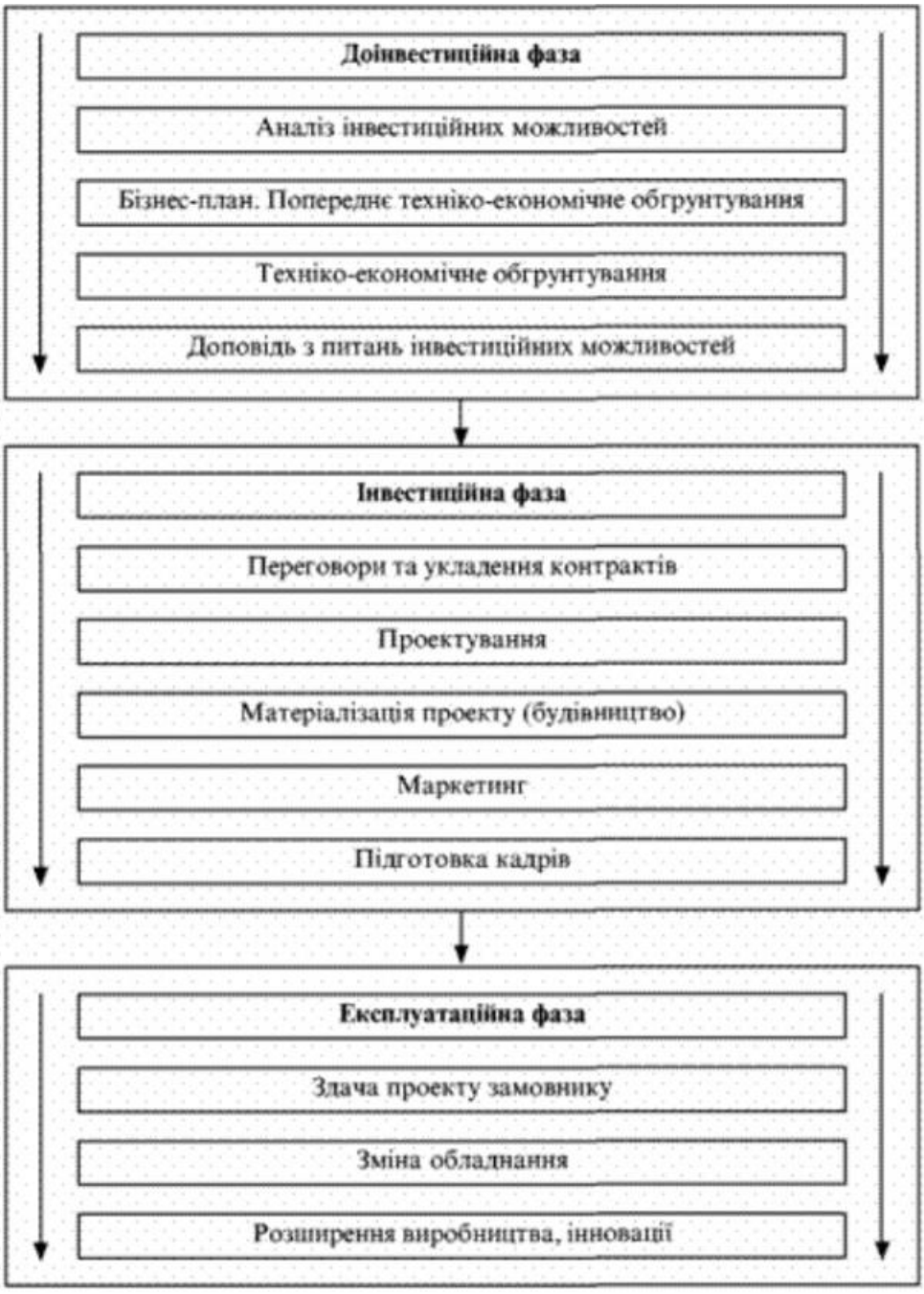


Рис. 1.5. Життєвий цикл проекту девелопменту нерухомості

Пропонуємо розглядати термін «девелопмент» як інтегрований набір процесів, спрямованих на якісну трансформацію об’єктів нерухомого майна. Ці процеси здійснюються через відповідну організаційну, управлінську, фінансову, технологічну та правову діяльність, з метою підвищення вартості майна або доходів від його експлуатації.

З урахуванням наведеного, процес девелопменту нерухомого майна охоплює кілька ключових етапів:

- Оформлення правовстановлюючих документів на нерухомі об’єкти (такі як земельні ділянки і капітальні будівлі), які підлягають розвитку, а також отримання інших прав, необхідних для реалізації цих проектів. Це включає укладання різноманітних договорів із державними та муніципальними органами, а також з фізичними та юридичними особами.
- Проведення всебічних маркетингових і ринкових досліджень у сфері житлової нерухомості.
- Аналіз та відбір технологічних методів і організаційно-економічних стратегій, які здатні підвищити ефективність проекту.
- Розробка та відбір найефективнішого проекту в сфері інноваційного малоповерхового житлового будівництва.
- Пошук необхідних ресурсів для успішної реалізації обраного проекту.
- Підготовка проектно-кошторисної документації.
- Отримання всіх необхідних погоджень і дозвільних документів.
- Координація дій, організація, управління та контроль за виконанням проекту.
- Введення об’єкта в експлуатацію.
- Подальше управління об’єктом, включаючи продаж або здачу в оренду.

Однією з ключових характеристик ефективного девелопменту є здатність створювати нові технологічні та економічні властивості об’єкта, а також покращувати його споживчі якості на основі аналізу актуальних і майбутніх потреб суспільства. Ці перетворення можуть бути як значними, наприклад, комплексна

розробка території під автономне малоповерхове житлове будівництво, так і такими, що раціоналізують та вдосконалюють окремі елементи системи.

Таким чином, девелоперські компанії, враховуючи аналіз інноваційних ідей і практичних рішень на будівельному ринку, відбирають найбільш перспективні проекти для їх подальшої комерціалізації та використання у рамках розвитку територій і зведення житлової нерухомості.

В даний час у розвинутих країнах, таких як Японія, Німеччина та інші держави ЄС, рівень реалізації інноваційних ідей став одним із основних показників, що характеризують стан конкретних галузей економіки:комфорт; енергоефективність;якість повітря;автономність;економія ресурсів;очищення води; естетична привабливість;надійність;комфорт.

Протягом останнього десятиліття в Україні спостерігаються помітні зміни в ряді секторів народного господарства, включаючи будівництво житла. Зростає ступінь інтеграції інноваційних концепцій та їх практичного впровадження, що, в свою чергу, сприяє економічному зростанню. Дослідження досвіду розвинених країн підтверджує, що науково-технічна революція та швидкі зміни в промисловості супроводжуються все більшим впровадженням інновацій у будівельній галузі.

В умовах жорсткої глобальної конкуренції Україні важливо розвивати свій інноваційний потенціал для створення високотехнологічних продуктів та завоювання ринкових ніш, у тому числі в будівельному секторі. Ця потреба зумовлена кількома чинниками: зростанням світової конкуренції, необхідністю структурних змін у всіх сферах економіки України, зокрема в житловому будівництві, а також забезпеченням відповідного рівня якості послуг та продукції.

На сьогодні в Україні спостерігається неефективне використання виробничих ресурсів, оскільки енерговитрати на одиницю продукції значно вищі, як в США. Це свідчить про високу витратність російської економіки, особливо в будівельному секторі.

Необхідність впровадження інновацій у житлове будівництво можна обґрунтувати наступними причи

1. Технологічний прогрес, швидкий розвиток технологій у різних секторах економіки, що веде до підвищення екологічних вимог.

2. Енергоефективність, тенденція до зменшення енергетичних витрат при виробництві товарів та наданні послуг.

3. Екологічні стандарти, зростаючі вимоги до екологічності та раціонального використання ресурсів, у тому числі енергії, під час експлуатації житла.

4. Соціальні потреби, виконання соціальних завдань збалансованого економічного розвитку, включаючи забезпечення доступного та якісного житла для громадян.

5. Автономізація житла, підвищення зацікавленості у впровадженні «зелених» технологій для зниження витрат на утримання будинків.

Ці фактори, у поєднанні з іншими обставинами, спонукають держави, регіональних учасників та девелоперські компанії до активізації впровадження нових інноваційних форм організації та управління процесами, а також до розробки проектних і технологічних рішень у будівництві.

Дослідження в цій сфері виявили, що основні зусилля концентруються на таких напрямках:

Розробка нових матеріалів, створення низькоенерговитратних, енергоефективних і універсальних матеріалів із покращеними характеристиками в галузі екологічності та експлуатаційних властивостей.

Автономні комплекси, розвиток самостійних комплексів з замкнутими ресурсними системами для підтримки ефективного функціонування всіх компонентів.

Передові технології проектування, розробка новітніх методів і програмних систем для точного проектування, моделювання та будівництва житлових об’єктів.

Оптимізація витрат, зменшення фінансових та часових витрат на будівництво, у тому числі шляхом автоматизації проектування, переробки відходів і використання альтернативних матеріалів.

Управління інноваціями, поліпшення організації та управління інноваційними процесами в будівництві для підвищення ефективності всіх елементів системи.

У багатьох західних країнах малоповерхове індустріальне житло становить значну частку ринку, досягаючи в окремих випадках, наприклад, у США, майже 90% від загальних обсягів нового житла.

В Україні ж цей формат територіального житлового розвитку почав набувати популярності лише нещодавно. У минулому році обсяги зведеного малоповерхового житла оцінювались приблизно у 34 мільйони квадратних метрів, з яких понад 13 мільйонів квадратних метрів

Досить нещодавно набуло популярності малоповерхове будівництво, яке базується на швидкомонтованих металевих конструкціях. Між цими конструкціями встановлюються елементи утеплення та внутрішньої ізоляції. Зовнішній вигляд таких будівель оформлюється спеціальними панелями, що забезпечують естетичну привабливість і знижують витрати на енергоресурси під час експлуатації.

Усвідомлюючи значення та потенціал інноваційного житлового будівництва, ряд країн сформували відповідні організаційні структури в своїх державних установах. Зокрема, у рамках міжнародних угод були засновані ради з екологічного будівництва, які мають штаб-квартиру у Великій Британії.

Відмінності між інноваційними підходами у будівництві в Японії та Україні є суттєвими. Наразі в Японії акцент у будівельних процесах робиться не лише на використанні енергозберігаючих технологій та нових матеріалів, які, безумовно, також присутні, а переважно на прецизійному проектуванні, конструюванні та модульному будівництві. У відповідності до цієї концепції, у Японії реалізують каркасні конструкції, які складаються з взаємозамінних модулів, що являють собою окремі кімнати. Ці кімнати виготовляються заздалегідь на спеціалізованих заводах, відповідно до вимог та уподобань замовників.

У Японії рідко будують будівлі без попередньої обробки: під час початкового етапу будівництва створюється шоу-рум, де демонструються різні варіанти кімнат-модулів, кількість дизайнерських рішень яких може перевищувати тисячу, що дозволяє кожному клієнту отримати унікальний дизайн. Вартість виготовлення таких модулів значно нижча, ніж у традиційному будівництві, що пояснюється високим рівнем уніфікації та технологічності виробництва в Японії. Додатковою особливістю японського підходу є те, що центральні комунікації розміщуються зовні будівель у загальному просторі, що виключає наявність загальнобудинкових труб і стояків у квартирах. Це має перевагу, оскільки в разі аварій або ремонтних робіт не порушується площа житлових приміщень. Завдяки модульній структурі, прокладання внутрішніх комунікацій здійснюється у технологічних нішах стін, стелі та підлоги. У випадку необхідності капітального ремонту кімнату можна легко демонтувати та замінити на нову, що відповідає вимогам дизайну замовника. Проте, цей інноваційний підхід має свої обмеження. Кімнати-модулі повинні бути спроектовані та виготовлені з великою точністю, що вимагає вдосконалення програмного забезпечення та технологій виробництва будівельних конструкцій.

На відміну від закордонних практик, впровадження інноваційних підходів в управлінні, проектуванні та будівництві в Україні є слабо розвиненим. Це обумовлено рядом причин, зокрема, недостатньою нормативно-правовою підтримкою для інноваторів, низьким рівнем впровадження нових ідей, технологій та управлінських нововведень, а також слабкими процесами інноваційного проектування в житловому будівництві. Багато українських девелоперів і будівельних компаній займають консервативну позицію, переважно використовують застарілі методи управління, що перешкоджає інвестуванню навіть у невеликі інновації.

Адміністративні бар’єри та бюрократія на всіх етапах проектування та будівництва негативно впливають на розвиток інновацій, як і слабкі зв’язки між споживачами, девелоперами та виробниками. Погана якість будівельних матеріалів, що виготовляються за застарілими стандартами, також є значною перешкодою.

Проте стверджувати, що в Україні повністю відсутні інновації у житловому будівництві, не є коректним. Хоча прогрес у цій сфері відбувається повільно і в обмежених напрямках, зокрема у виробництві нових матеріалів.

В останні роки в Україні відзначається впровадження інновацій, зокрема в сфері нанотехнологій, що дозволяє використовувати нові матеріали для покращення експлуатаційних характеристик конструкцій. Зокрема, йдеться про використання вуглеволокна, склопластикової арматури, сучасних ізоляційних матеріалів для вакуумної теплоізоляції та гідроізоляції, а також впровадження енергозберігаючих технологій на основі базальтофібробетону та систем для отримання енергії з альтернативних джерел. Однак більшість таких матеріалів імпортуються з-за кордону.

Таким чином, хоча в Україні й спостерігається повільний процес впровадження нових матеріалів та систем альтернативної енергетики, стверджувати про значні зміни в інноваційній організації та управлінні в малоповерховому житловому будівництві наразі не вдається. Однією з ключових причин цього є недостатня державна підтримка у стимулюванні та впровадженні управлінських інновацій, а також створення сприятливих умов для інноваційного розвитку на ринку.

РОЗДІЛ 2. ОЦІНЮВАННЯ МЕХАНІЗМУ УПРАВЛІННЯ ІННОВАЦІЯМИ У МАЛОПОВЕРХОВОМУ ЖИТЛОВОМУ БУДІВНИЦТВІ

2.1. Розробка механізму стимулювання інновацій у малоповерховому житловому будівництві

Житлове будівництво є ключовим компонентом економічної структури територіалльної громади, оскільки воно відіграє важливу роль у сталому розвитку суспільства та у вирішенні актуальних соціально-економічних проблем. У контексті сучасного науково-технічного прогресу, тенденції до комерціалізації інноваційних рішень все ще не отримали належного впровадження в будівельному секторі.

В умовах нинішньої політико-економічної ситуації, вихід нових технологій та рішень на ринок житлового будівництва стикається з численними бар'єрами, які або повністю унеможливлюють впровадження інновацій, або обмежують їх реалізацію лише на окремих етапах процесу. Ці фактори підкреслюють важливість пошуку нових рішень для активізації розвитку, зокрема в сфері житлового будівництва. Отже, виникає необхідність у створенні економічного механізму, що сприятиме розвитку інновацій у малоповерховому житловому будівництві.

Основними складовими цього механізму є нововведення, запропоновані автором у другому розділі, які спрямовані на інтеграцію інноваційних управлінських рішень та енергозберігаючих технологій на всіх етапах проектування та будівництва. Це включає організацію інститутів автономного та прибуткового житла, інституту інтеграції інновацій, стимулювання девелоперів та інноваторів, які забезпечують просування інноваційних підходів у менеджменті процесів.

Серед інших заходів – прискорення процедур сертифікації нової продукції, зменшення енергетичних витрат на виробництво одиниць продукції, створення нових матеріалів та конструкцій, що мають покращені якісні та експлуатаційні

характеристики, які в свою чергу позитивно впливають на умови життя людей. Загалом алгоритм досягнення визначеної мети представлений на рис 2.1

Рис 2.1. Алгоритм досягнення поставленої мети

Для забезпечення відповідності сучасним потребам розвитку суспільства, на регіональному та муніципальному рівнях необхідний оперативний перегляд наявних застарілих регламентуючих норм. З огляду на те, що багато вимог встановлюються законодавством, а перехід до нових стандартів потребує певного часу, важливо внести зміни та доповнення до регіональних і місцевих нормативних актів. Це має бути зроблено таким чином, щоб вони не суперечили законодавству, але водночас сприяли впровадженню інноваційних підходів у будівельну сферу регіону.

До таких змін можуть входити, наприклад, введення регіональних будівельних норм, що підтримують застосування інноваційних рішень на всіх етапах розробки та реалізації проектів. Це включає обов’язковість створення автономної інфраструктури для малоповерхових багатоквартирних будинків, таких як індивідуальні котельні, електропідстанції на базі відновлюваних джерел енергії, автономні системи водопостачання, каналізації та газопостачання. Зведення супутньої інфраструктури, доріг та об’єктів соціальної сфери має

здійснюватися з урахуванням цілісного розвитку всього мікрорайону та використання енергоефективних матеріалів і технологій.

Застосування таких нововведень дозволить зменшити енергетичне та фінансове навантаження на регіональні ресурси, знижуючи витрати на забезпечення комунальних послуг. Це також сприятиме економії енергоресурсів на національному рівні, що дозволить перенаправити вивільнені фінансові ресурси на інші стратегічні цілі та знизить експлуатаційні витрати для громадян.

Впровадження цього механізму потребує державно-приватного партнерства. У середньо- та довгостроковій перспективі такі заходи допоможуть скоротити витрати держави та девелоперів, підвищити якість житла, зменшити витрати мешканців на обслуговування будинків, а також підвищити рівень комфорту та задоволення життєвими умовами. Це сприятиме вирішенню низки важливих соціальних завдань управління житловим будівництвом, заснована на інноваціях, повинна:

1. Бути структурно гнучкою, здатною швидко адаптуватися до змін та коригувати свої елементи для ефективного досягнення цілей розвитку житлового будівництва.

2. Враховувати всі причинно-наслідкові зв’язки між впровадженими інноваціями, їхню взаємодію та функціонування.

3. Орієнтуватися на просування нових ідей і відмову від застарілих методів управління.

4. Зосереджуватися на підвищенні конкурентоспроможності будівельної галузі за рахунок інновацій, що сприятимуть економічному зростанню.

5. Формувати сприятливий інвестиційний клімат через підвищення ефективності процесів та протидію негативним внутрішнім і зовнішнім чинникам.

Основні елементи цього механізму включають: вдосконалення законодавчої бази для стимулювання інноваційного розвитку, підтримку наукових досліджень, створення інститутів автономного житла та інституту

інтеграції інновацій, спрощення процедур документування та виділення земель під інноваційні проекти. Усі ці заходи забезпечать взаємодію учасників будівельного процесу та створять умови для системного розвитку інновацій у сфері житлового будівництва. Реалізація такого підходу передбачає наявність інтегрованої системи інститутів, що забезпечують її ефективне функціонування та визначають основні етапи впровадження показано на рис. 2.2

Рис.2.2. Етапи розвитку інновацій у малоповерховому житловому будівництві

Впровадження практичної моделі розвитку малоповерхового будівництва може бути здійснено через поступове створення інноваційного кластера, що передбачає кілька ключових етапів:

1. На початковій стадії, завдяки реалізації регіональних ініціатив, закладається базис для майбутнього кластера. Це включає розробку стратегії, визначення конкретних заходів для підтримки та розвитку кластера.

2. Наступний етап спрямований на залучення необхідних учасників, які підвищать конкурентоспроможність кластера, стимулюючи його розвиток та зростання.

3. На третьому етапі, спираючись на створені правові стимули та мотиваційні механізми, відбувається інтеграція інновацій у житлове будівництво. Це включає тіснішу співпрацю з малими інноваційними підприємствами (МІП) і розробниками інновацій, а також з науково-освітніми установами.

4. Завершальний етап передбачає повне формування системи управління з вертикальними та горизонтальними зв’язками, а також організацію зворотного зв’язку для оперативного коригування процесів інноваційного розвитку житлового будівництва.

Малі інноваційні підприємства стають центральним елементом формованого кластера. Інститут інновацій стимулюватиме їх активну інтеграцію в будівельний сектор. Після широкого впровадження інновацій різними компаніями розпочнуться конкурентні процеси, які додатково стимулюватимуть девелоперів та будівельників покращувати якість своїх послуг та кінцевого продукту.

Основою інновацій виступають наукові дослідження та розробки, удосконалення законодавчих і нормативних вимог, соціальний попит та потреби, а також структурні зміни на ринку будівництва. Для ефективної реалізації запропонованого механізму, включно зі створенням інституту інновацій у житловому секторі, пропонується об’єднати учасників цього процесу за функціональними групами.

В контексті даного інституційного підходу до управління інноваційним розвитком житлового будівництва ключовими гравцями стануть будівельні підприємства, девелопери, науково-дослідні організації та розробники нових технологій, державні органи та споживачі (табл. 2.1). Нові інституційні відносини, як частина стратегії управління інноваціями, прискорять їх впровадження та сприятимуть модернізації галузі.

Таблиця2.1.

Суб'єкти інституту інновацій у житловому будівництві

Суб'єкти економічних відносин	Характеристика
Підприємства та організації будіндустрії	Забезпечують повний цикл процесів, включаючи виготовлення та реалізацію будівельних проєктів.
Інституційні девелопери/інвестори	Здійснюють фінансування інноваційних проєктів у будівельній сфері, а також підтримують венчурні підприємства, що займаються розробкою та впровадженням передових ідей і технологій.
Інноватори та дослідницькі організації	Проводять науково-дослідні та експериментальні роботи як індивідуально, так і в межах венчурних проєктів та стартапів. Їхня діяльність зосереджена на створенні та просуванні інноваційних концепцій і технологій, орієнтованих на їх комерціалізацію та інтеграцію в будівельну галузь.
Органи влади та управління	Розробляють нормативно-правові акти, стратегії та інструменти для стимулювання інноваційного розвитку житлового сектору, забезпечують координацію та моніторинг їх реалізації, а також ідентифікують та усувають бар’єри, що заважають ефективному функціонуванню інституційної системи.
Споживачі	Сприяють розвитку конкуренції на ринку житла, забезпечуючи оптимальний баланс між якістю інноваційної продукції та послуг і їхньою вартістю.

Ефективність реалізації запропонованого автором підходу до управління інноваціями зумовлена тим, що діяльність усіх суб’єктів економічних відносин спрямована на досягнення спільної мети. Це стосується, зокрема, учасників інституту інновацій у житловому будівництві, які, зазвичай, функціонують автономно в організаційному плані.

Такий рівень роз’єднаності між учасниками економічних відносин у контексті специфіки будівельної галузі формує певні особливості економічного

механізму управління. Автор виокремлює серед них: різноманітність організаційних структур та механізмів взаємодії між учасниками галузі, відсутність уніфікованої системи економічних стимулів, непрозорі механізми взаємодії з інвесторами, тривалий процес погоджень, а також відсутність чіткої системи управління ризиками під час інвестиційно-інноваційного планування.

На основі зазначених особливостей було розроблено механізм стимулювання впровадження інновацій у малоповерхове житлове будівництво, який охоплює організаційну структуру, методи та інструменти розвитку регіональних ринків інноваційного житлового будівництва.

Основними компонентами цього механізму є реалізація програм у межах інститутів автономного та комерційно вигідного житла, інституту інновацій, стандартизація інформаційних процесів, впровадження Єдиної всеукраїнської інформаційної системи обліку та спрощеного доступу до земельних ділянок для інноваційного будівництва (рис. 3.3, розроблений автором). Запропоновані заходи покликані значно підвищити інвестиційну привабливість галузі для девелоперських компаній.

Механізм стимулювання впровадження інновацій у малоповерхове житлове будівництво

Оптимізація Підвищення Стимулювання Пільгове Досконалість

нормативно-енергоефективності інновацій в інноваційномукредитуванні Залучення зовнішніх правової бази малоповерхових

малоповерхових малоповерхових інвесторів та внутрішніх

житлових будинків будівництво домобудування взаємозв'язку

між

Створення Проведення Розробка Пільгові умови для субсидування учасниками інститутів програм розвитку забудовників при освоєнні

галузі

автономного НДР та автономного, територій

та прибуткового НДДКР інновацій прибуткового та під інноваційну Досконалість-

домобудівництва, малоповерхове малоповерхове

інституту Зниження будівництва інноваційного будівництво вання форм

інновацій вартості взаємозв'язків

експлуатації пропозиціяЗбільшення на Субсидування між суб'єктами

Впровадження житлових будинків Девелоперські ринку малоповерхового автономного та прибуткового інновацій

ЄВІСОСД, Спрощений компанії

домобудування , а також моделі

сертифікації взаємин

нової продукції майданчиків для інноваційних на основі інвесторів інноваційного критеріям

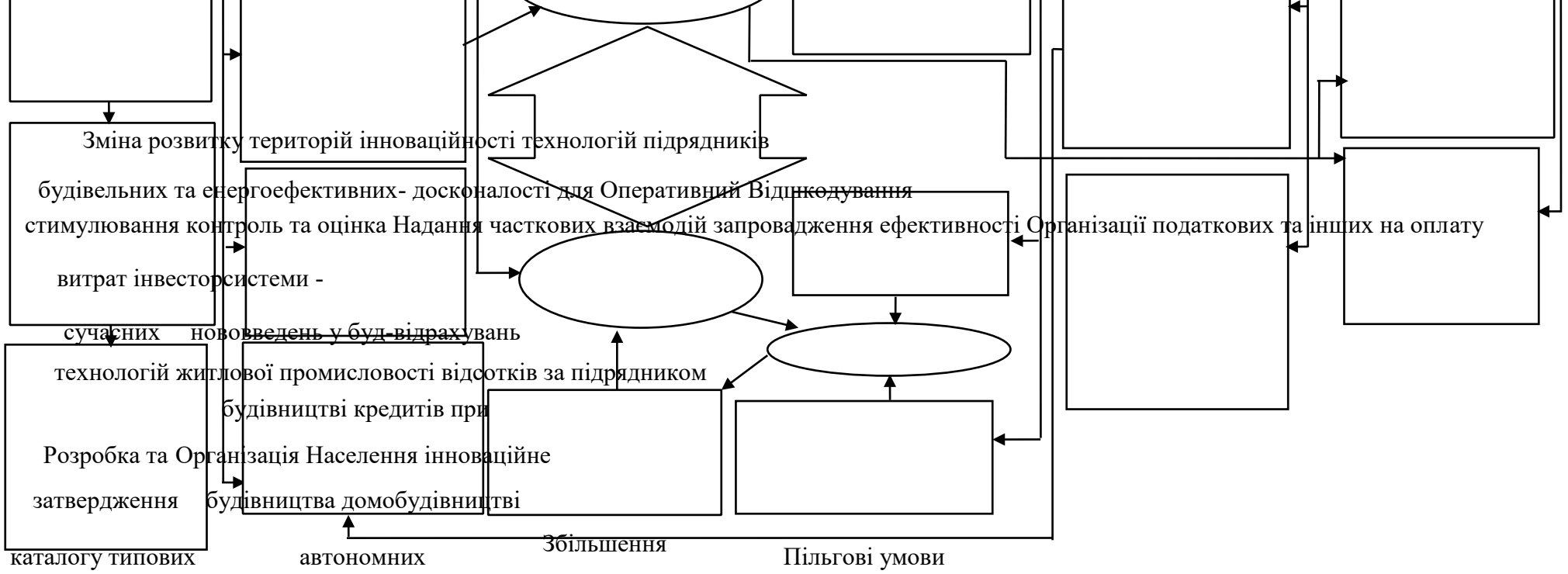


Рис. 2.3. Механізм стимулювання впровадження інновацій у малоповерхове житлове будівництво

Комплексні дослідження, проведені під час розробки механізму, дозволили врахувати особливості території при формуванні унікальних пропозицій, які оцінювались за їхньою актуальною та потенційною прибутковістю і ефективністю. Результатом цих досліджень став вдосконалений механізм управління інноваціями у сфері малоповерхового будівництва, заснований на ефективних та конкурентоспроможних організаційних, управлінських і технологічних нововведеннях.

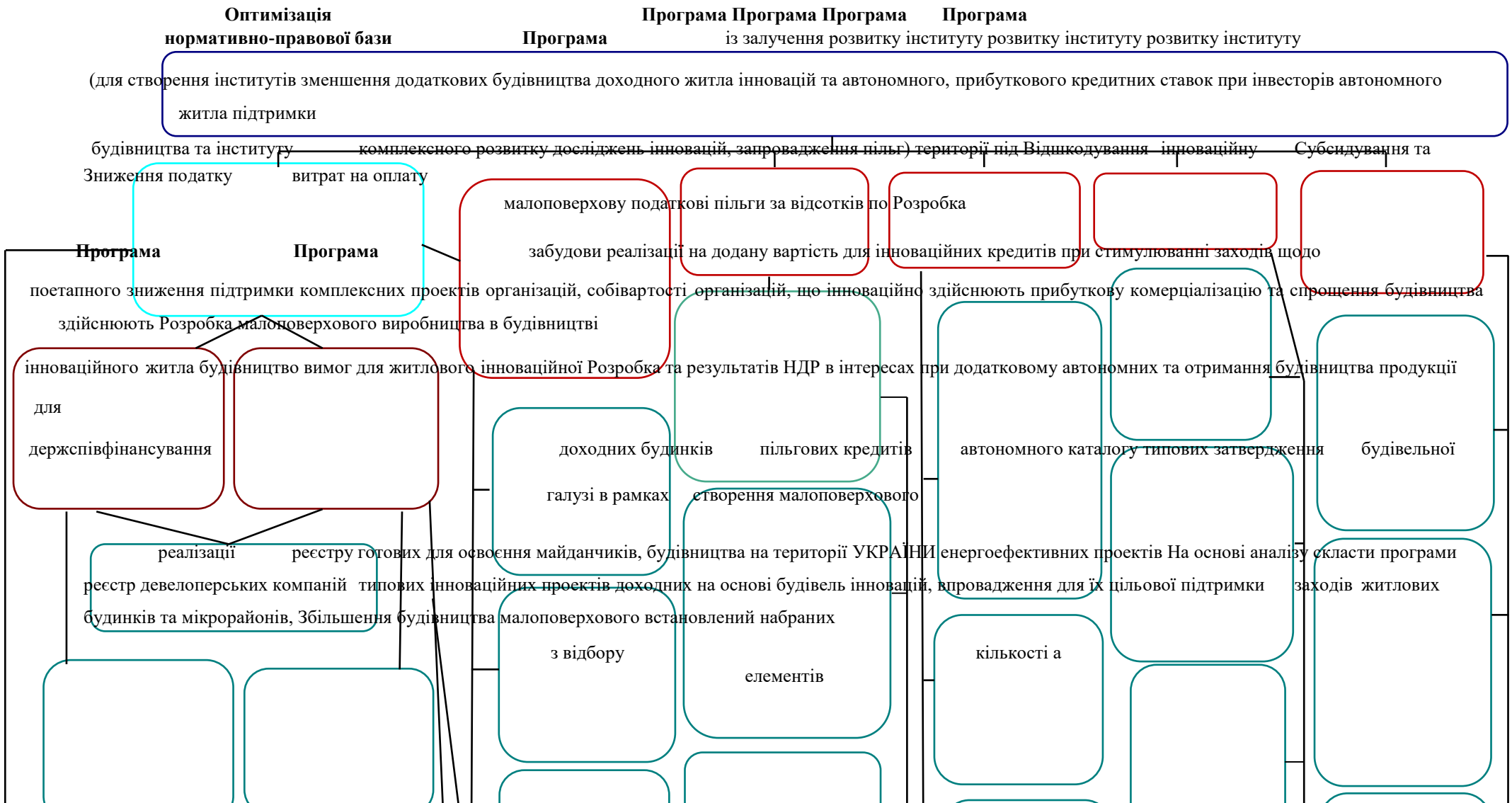
Цей механізм забезпечує можливості для ефективного розвитку економіки регіону і країни в цілому, дозволяє створити оптимальну схему використання території для комплексного автономного та прибуткового будівництва, а також забезпечує нормативно-правові стимули і пільги для девелоперів і будівельних компаній, які мають намір працювати в цьому напрямку.

Крім того, механізм сприяє значній підтримці інноваторів, наукових колективів і дослідницьких структур у комерціалізації та просуванні їхніх ідей і конкретних інноваційних технологій на ринку. У сукупності ці елементи здатні стати рушійними силами економічного розвитку галузі, що допоможе зменшити загальні витрати держави і звільнити кошти для інвестування в інші пріоритетні напрямки. Вони також підтримуватимуть інноваційний вектор розвитку економіки, включаючи сферу малоповерхового житлового будівництва, що є важливим для вирішення численних соціально-економічних завдань, спрямованих на підвищення доступності, екологічності та комфортності житла.

На основі проведених досліджень для органів влади можливе формування таких стратегічних напрямів підвищення інвестиційної привабливості інновацій на територіальних ринках малоповерхового житлового будівництва (рис. 3.4; розроблений автором).

Інноваційна стратегія стимулювання малоповерхового житлового будівництва

за рахунок удосконалення НПА та впровадження інноваційних управлінських рішень, впровадження механізму комплексного розвитку території під інноваційне житло, підтримки інвесторів та девелоперів, розвитку автономного та прибуткового житла, оптимізації погоджень на ІРД та стимулювання впровадження інноваційних ідей та технологій



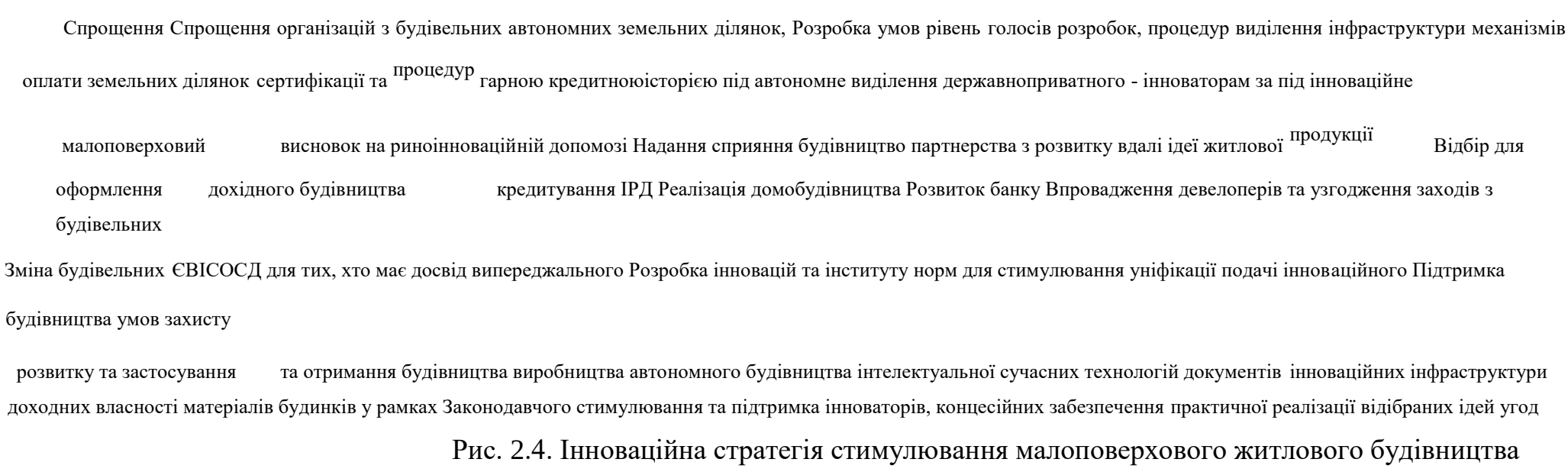


Рис. 2.4. Інноваційна стратегія стимулювання малоповерхового житлового будівництва

Отже, розроблений і обґрунтований автором механізм управління інноваціями, спрямований на стимулювання ринку малоповерхового житла, включає комплекс програм, проектів і конкретних заходів, що дозволяють досягти наступних результатів:

Підвищення рівня задоволеності та якості життя населення через впровадження інноваційних технологій у житлове будівництво, що сприятиме зменшенню експлуатаційних витрат на новозбудовані об’єкти та їхню інфраструктуру..

Підвищення привабливості інновацій у автономному та прибутковому будівництві, що призводить до зниження фінансових витрат і ризиків для девелоперів, а також зменшення державних витрат на прокладку та ремонт комунікацій, слугуючи додатковим стимулом для розвитку ринку інноваційних технологій.

Запровадження інституту інновацій у будівельному секторі, що сприятиме відмові від консервативних підходів, традицій та форм управління, а також своєчасному і гнучкому впровадженню нових ідей та технологій відповідно до сучасних світових тенденцій.

Активізація розв’язання соціальних проблем у рамках державного приватного партнерства та розвитку інституту доходного житла, зокрема, переселення населення з аварійного житла та запуск процесів трудової міграції.

Створення передумов для економічного зростання і розвитку регіонів у суміжних секторах економіки завдяки ефекту від розвитку будівельної галузі.

Формування сприятливого інвестиційного клімату для девелоперів шляхом надання додаткових субсидій і пільг на розвиток інноваційного будівництва, а також створення зрозумілих, доступних і прозорих процедур узгодження та отримання необхідної документації.

Забезпечення середньострокового та довгострокового зниження енергоспоживання на душу населення на регіональному рівні, зокрема, через впровадження енергоефективних і екологічних технологій та інноваційних підходів до проектування й будівництва об’єктів.

2.2. Основні етапи реалізації механізму управління інноваціями у малоповерховому житловому будівництві

Запропонований автором механізм управління інноваціями для стимулювання розвитку ринку малоповерхового будівництва має значну практичну цінність для реалізації конкретних заходів у межах відповідних програм та проєктів. Ефективне впровадження цього механізму, а також моніторинг та координація взаємодії між учасниками та структурними компонентами в рамках практичних етапів, потребують активної участі інституційних структур, розглянутих у підрозділі

Роль держави є ключовою у процесі впровадження та розвитку запропонованих інноваційних підходів. Швидкість досягнення позитивних результатів від реалізації механізму значною мірою залежатиме від здатності органів влади ефективно вибудувати систему організаційних та управлінських відносин.

Враховуючи результати проведених досліджень та найважливіші параметри, основні етапи реалізації цього механізму табл 2.2.

Таблиця 2.2. Етапи реалізації механізму управління інноваціями у малоповерховому житловому будівництві

Політика	Терміни	Суть заходів, відповідальний орган	Витрати	Результат
1	2	3	4	5
1. Удосконалення законодавства у сфері інноваційного будівництва	Проведення експертних робіт до кінця 2022 року, затвердження 2023 рік	Розробка та вдосконалення нормативно-правових актів щодо створення інститутів інновацій, автономного та прибуткового житла, спрощеного виділення земельних ділянок під комплексне інноваційне будівництво, спрощення процедур сертифікації та виведення на ринок нової продукції, підтримка інноваторів. Виконавці: регіональні органи влади	Здійснити фінансування за рахунок регіональних бюджетів	1. Сприяння інноваційному розвитку економіки. 2. Скорочення загальнодержавних витрат підведення центральних комунікацій. 3. Вирішення соціально-економічних завдань у контексті забезпечення якісним, комфортним та доступним житлом, підтримки трудової міграції для розвитку регіонів. 4. Зниження екологічних втрат навколишнього середовища.
2. Програма створення інституту автономного домобудування	Формування заходів до кінця 2022 року, з 2023 року реалізація програми	Сприяння будівництву автономних будинків та інфраструктурних споруд для зниження вартості житла, підвищення його доступності, а також скорочення загальнодержавних витрат на ресурсопостачання та підведення комунікацій. Підготовка реєстру будівельних фірм, які мають досвід інноваційного будівництва для участі у програмі державно-приватне партнерство. Виконавці: регіональні органи влади. Відбір та розробку реєстру покласти на Департамент будівництва та архітектури обласної адміністрації та Управління будівництва та архітектури міста	Здійснити фінансування зазначеної програми за рахунок регіональних бюджетів, а також на основі державноприватного партнерства	1. Зниження собівартості зведення капітальних об'єктів та витрат на їх експлуатацію. 2. Підвищення доступності та комфортності житла для населення. 3. Поліпшення житлових умов 4. Зниження загальнодержавних витрат на ресурсопостачання та підведення комунікацій. 5. Зниження кількості шкідливих викидів у повітря. 6. Стимулювання розвитку енергозберігаючих технологій. 7. Зниження кількості відключень через ремонт центральних мереж. 8. Підвищення якості обслуговування та обліку витрати ресурсів.

Продовження таблиці 3.2

3. Програма створення інституту будівництва модульного доходного житла	Формування заходів до кінця 2022 року, з 2023 року реалізація програми	Стимулювання зведення доходного житла для здачі в довгострокову оренду, надання імпульсу розвитку економік регіонів з допомогою формування процесів трудової міграції. Виконавці: регіональні органи влади.	Здійснити фінансування зазначеної програми за рахунок регіональних бюджетів, а також на основі державноприватного партнерства	1. Забезпечення оптимальних умов трудової міграції конкретних фахівців, необхідні регіонах. 2. Підтримка розвитку інноваційних технологій, що скорочують витрати операторів доходного житла. 3. Підвищення якості послуг у вигляді формування конкуренції над ринком доходного житла. 4. Сприяння державної політики щодо розвитку регіонів. 5. Зниження соціальної напруженості у сфері забезпечення житлом. 6. Зниження вартості оренди житла через збільшення обсягу пропозицій.
4. Програма створення інституту інновацій	Формування заходів до кінця 2022 року, з 2023 року реалізація програми	Створення єдиного інтегратора, що відповідає за розробку, впровадження, реалізацію, підтримку, координацію та стимулювання розвитку нових ідей та рішень, їх комерціалізації. Удосконалення існуючих ГОСТів, СНіПів, СанПіНів, ТЕРів.Виконавці: регіональні органи влади. Нагляд за виконанням конкретних заходів у регіоні покласти на Комітет з промислової політики та науки обласної адміністрації	Здійснити фінансування зазначеної програми за рахунок регіональних бюджетів, а також на основі державноприватного партнерства	1. Підтримка інноваторів та дослідницьких організацій. 2. Спрощення процедур сертифікації та виведення ринку нової продукції. 3. Створення банку будівельних інновацій. 4. Підвищення ефективності керування елементами системи. 5. Розвиток інституту захисту інтелектуальної власності. 6. Підвищення якості та екологічності будівель, що зводяться. 7. Практична реалізація найраціональніших інновацій.

Продовження таблиці 3.2

				8. Розвиток інноваційного управління будівельних процесів.
1	2	3	4	5
5. Програма з підтримки організацій, які здійснюють роботи з інноваційного будівництва	Формування заходів до кінця 2022 року, з 2023 року реалізація програми	Стимулювання організацій, які здійснюють роботи з впровадження інноваційних ідей та технологій у будівельну галузь. Сприяння переходу традиційних забудовників застосування інноваційних рішень у будівництві. Виконавці: регіональні органи влади. Нагляд за виконанням конкретних заходів у регіоні покласти на Інспекцію державного будівельного нагляду обласної адміністрації	Здійснити фінансування зазначеної програми за рахунок регіональних бюджетів, бюджетів конкретних муніципалітетів	1. Практична реалізація інноваційних ідей, рішень, НДДКР. 2. Активізація взаємодії виробництв із дослідницькими організаціями. 3. Розвиток населення субкультури позитивного ставлення до інновацій. 4. Збільшення кількості організацій, які здійснюють максимальний спектр робіт у галузі інноваційного будівництва. 5. Зниження витрат на експлуатацію житла. 6. Зниження собівартості будівництва.

Продовження таблиці 3.2

6. Програма з зменшення кредитних ставок, надання податкових та інших пільг для залучення інвесторів з метою комплексного розвитку території під інноваційне житлове будівництво	Формування заходів до кінця 2022 року, з 2023 року реалізація програми	Створення сприятливих умов залучення великих інвесторів, підтримки малого та середнього бізнесу, розвитку МІПів, що здійснюють комплексний розвиток територій під інноваційне житлове будівництво Виконавці: регіональні органи влади. Нагляд за виконанням у регіоні покласти на Департамент фінансів, бюджетної та податкової політики обласної адміністрації	Здійснити фінансування зазначеної програми за рахунок регіональних бюджетів, з залученням коштів комерційних банків	1. Збільшення доступності залучення додаткових оборотних засобів у розвиток інновацій у будівництві. 2.Підвищення привабливості будівництва виробництв, що випускають інноваційну продукцію. . 3. Підтримка дрібного та середнього бізнесу у суміжних з інноваційним будівництвом галузях. 4. Залучення додаткових інвестицій. 5. Стимулювання переходу на інноваційне проектування та конструювання будівель та споруд.

Продовження таблиці 3.2

7. Програма з уніфікації надання послуг у будівельній діяльності	Формування заходів до кінця 2022 року, з 2023 року реалізація програми	Спрощення процедур подачі, обробки та отримання необхідної для будівництва документації. Виконавці: регіональні органи влади. Нагляд за виконанням у регіоні покласти на Департамент будівництва та архітектури обласної адміністрації	Здійснити фінансування зазначеної програми за рахунок регіональних бюджетів, бюджетів конкретних муніципалітетів	1. Скорочення тимчасових та фінансових витрат населення, інвесторів та забудовників. 2. Зниження кількості адміністративних бар'єрів, корупційних складових, підвищення зрозумілості та прозорості процедур. 3. Підвищення доступності дистанційного надання послуг у галузі будівництва. 4. Стимулювання залучення забудовників з інших регіонів та країн.
8. Програма з виділення ділянок на пільгових умовах під інноваційне будівництво, зведення автономних комунікацій та супутньої інфраструктури	Формування заходів до кінця 2022 року, з 2023 року реалізація програми	Сприяння економічному розвитку регіонів шляхом освоєння земельних ділянок, що не використовуються, під інноваційне житлове будівництво та зведення необхідних автономних комунікацій. Виконавці: регіональні органи влади. Нагляд за виконанням у регіоні покласти на Департамент будівництва та архітектури обласної адміністрації, а також Департамент майнових та земельних відносин обласної адміністрації	Здійснити фінансування зазначеної програми за рахунок регіональних бюджетів, бюджетів конкретних муніципалітетів, а також на основі державноприватного партнерства	1. Активізація процесів розвитку віддалених територій через відсутність необхідності підведення центральних комунікацій. 2. Зниження витрат на будівництво та як наслідок кінцевої вартості квадратного метра житла. 3. Збільшення обсягів, споруджуваних автономних будівель для соціальних та виробничих потреб. 4. Розвиток технологій із вироблення необхідних ресурсів та отримання енергії з альтернативних джерел. 5. Зниження вартості житла через збільшення обсягу пропозицій на ринку.

Закінчення таблиці 2.2

9. Програма із залучення додаткових інвесторів	Формування заходів до кінця 2022 року, з 2023 року реалізація програми	Розробка та проведення масштабних піар-акцій у рамках міжнародних та українських ділових форумів,конференцій та інших заходах щодо презентації потенціалу регіонів та наявності відповідних пільг при розвитку інноваційного житлового будівництва Виконавці: регіональні органи влади. Відповідальність за розробку та виконання конкретних заходів у регіоні покласти на Департамент інвестицій та зовнішньоекономічної діяльності обласної адміністрації	Здійснити фінансування зазначеної програми за рахунок регіональних бюджетів, бюджетів конкретних муніципалітетів	1. Залучення додаткових коштів у будівельну галузь. 2. Збільшення оборотних коштів вже існуючих організацій, а також податкових надходжень до бюджету міста та області. 3. Організація нових виробництв інноваційних матеріалів. 4. Розвиток нових технологій. 5. Підвищення рівня зайнятості населення. 6.Розвиток конкурентного середовища. 7. Поліпшення умов розвитку економік регіонів. 8. Створення привабливого інвестиційного клімату.
10. Програма з підготовки та підвищення кваліфікації спеціалістів у сфері інноваційного менеджменту будівельними процесами	Формування заходів до кінця 2022 року, з 2023 року реалізація програми	Створення загальнодержавної системи підготовки та перепідготовки спеціалістів у сфері інноваційного менеджменту будівельними процесами. Виконавці: регіональні органи влади. Відповідальність за розробку та виконання конкретних заходів у регіоні покласти на Департамент інвестицій та зовнішньоекономічної діяльності обласної адміністрації	Здійснити фінансування зазначеної програми за рахунок регіональних бюджетів, бюджетів конкретних муніципалітетів та будівельних організацій	1. Підвищення рівня компетенції спеціалістів. 3. Підвищення ефективності управління процесами. 4. Зниження витрат у рамках будівельної діяльності. 5. Підвищення якості виробленої продукції та послуг. 6. Підвищення ефективності розвитку економіки регіонів та країни в цілому. 7. Підвищення ефективностіраціонального витрачання ресурсами.

Отже, для успішного впровадження запропонованого механізму необхідна тісна взаємодія всіх зацікавлених сторін, що включає державно-приватне партнерство та нормативно-правові інструменти, які спрощують залучення інвестицій у проєкти, орієнтовані на інновації. Важливим аспектом є усунення бар'єрів та забезпечення прозорих умов для державних замовлень на дослідження та впровадження нових технологій. Це зумовлює потребу у наступних заходах:

1. Формування сприятливих умов для інвестицій у інноваційне житлове будівництво, що передбачає розробку податкових пільг для проєктів з високим рівнем інновацій, зокрема зниження на 3-5% ставок на майновий та земельний податок, а також ПДВ при виробництві інноваційних будівельних матеріалів, за умови застосування не менше 20% інновацій у будівництві. Поступово ці пільги можна розширювати для підвищення інвестиційної привабливості.

2. Оптимізація державного управління для зменшення бар'єрів, включаючи спрощення процедур сертифікації та виходу на ринок інноваційних продуктів.

3. Розробка правових механізмів для стимулювання прискореної амортизації, що підтримують перехід на інноваційні технології.

4. Законодавче стимулювання створення інноваційних інституцій, шляхом внесення змін до стандартів та регламентів ДБН для заохочення впровадження новітніх технологій у всіх етапах будівництва.

5. Надання субсидій та податкових пільг суб'єктам інноваційної діяльності з метою підтримки автономного та економічно вигідного житлового будівництва..

7. Розробка реєстру інноваційних проєктів на середньо- та довгострокову перспективу, реалізованих в Україні в рамках державно-приватного партнерства.

8. Створення механізмів державних гарантій для пільгового кредитування в сфері інноваційного будівництва.

9. Пошук додаткових джерел фінансування інноваційних проєктів, включаючи випуск облігацій та інші фінансові інструменти.

10. Надання концесій вітчизняним та іноземним девелоперам, які пропонують найефективніші рішення для комплексного розвитку територій.

11. Використання раніше законсервованих майданчиків для автономного житлового будівництва.

12. Удосконалення захисту прав інвесторів, включаючи іноземних учасників ринку.

13. Створення інституту інновацій, який би сприяв переходу на інноваційні методи та розробки, що покращують якість продукції у житловому будівництві.

14. Підтримка інноваційно орієнтованих кадрів, зокрема шляхом перепідготовки фахівців у сфері інноваційного менеджменту та інноватики.

15. Державна підтримка впровадження нових знань та технологій у виробництво через кооперацію з підприємствами різних галузей.

Ці заходи спрямовані на створення сприятливих умов для впровадження інновацій, що прискорить перехід до більш технологічного та ефективного розвитку житлового будівництва.

РОЗДІЛ 3

ШЛЯХИ ВДОСКОНАЛЕННЯ МЕХАНІЗМУ УПРАВЛІННЯ ІННОВАЦІЯМИ У МАЛОПОВЕРХОВОМУ ЖИТЛОВОМУ БУДІВНИЦТВІ

Варто наголосити, що стратегічний розвиток інноваційного малоповерхового житлового будівництва, а також загальний економічний розвиток галузі, потребує системних перетворень на основі перспективних технологій та інноваційних рішень. Підтримка підприємств, орієнтованих на інновації, стане каталізатором переходу економіки до постіндустріального етапу. Така стратегія має бути узгоджена з національною промисловою політикою та відповідними законодавчими змінами, включаючи стимулювання розвитку малого бізнесу та високотехнологічних підприємств.

Місцева влада може суттєво сприяти впровадженню інноваційного розвитку через модернізацію управлінських систем, розробку нових нормативно-правових актів для підтримки соціального попиту на інновації, покращення інвестиційного клімату, а також через розвиток програм для трудової міграції завдяки будівництву доступного житла. Важливу роль відіграє впровадження містобудівної політики, залучення інвестицій, та розвиток автономної інфраструктури, що сприятиме зростанню інноваційного житлового будівництва.

Ефективне впровадження цього економічного механізму дозволить досягти таких результатів:

- Посилення конкурентоспроможності регіону та країни на міжнародному рівні як привабливих центрів для інвестування в новітні технології та створення інноваційних продуктів та послуг.
- Розвиток інноваційної інфраструктури, що сприятиме виведенню на ринок нових проєктів у сфері житлового будівництва.

- Модернізація підприємств через впровадження сучасних технологій у виробничі та будівельні процеси.
- Спрямування економіки на інноваційний шлях розвитку.

Існуючий промисловий потенціал регіону сприятиме не лише модернізації наявних виробництв, а й створенню нових підприємств, які спеціалізуються на випуску сучасних будівельних матеріалів. Водночас розвиток житлової забудови на приєднаних територіях є стратегічним аспектом ринку. Авторська концепція передбачає будівництво нових типів житла — автономного та доступного, зокрема за рахунок типових проєктів, що дозволить суттєво знизити собівартість і зробити житло доступнішим для різних соціальних груп.

Використання сучасних технологій у малоповерховому будівництві дасть можливість пропонувати економічне, комфортне житло з низькими витратами на утримання. У поєднанні з розвитком доступного житла це сприятиме збільшенню трудової міграції та стимулюватиме економічне зростання регіону.

Стратегія забудови передбачає створення районів малоповерхових будинків поблизу Тернополя, що забезпечить жителям поєднання комфорту проживання у заміській зоні та швидкого доступу до міських соціальних та економічних послуг. Розвиток автономних комунікацій та інфраструктури сприятиме підвищенню привабливості таких районів для постійного проживання.

Проєктний план акцентує увагу на постійному типі житла, що сприяє формуванню міського середовища у передмістях. Це вимагає розвитку соціальної інфраструктури, що забезпечить належний рівень обслуговування мешканців. Враховуючи близькість цих територій до Тернополя, а також їхню зручну транспортну доступність та привабливі природні умови, орієнтація на постійне проживання є більш доцільною, ніж сезонне використання у форматі дачних селищ.

Проєктування малоповерхової забудови на цих територіях передбачає можливість гнучкого реагування на зміни ринку нерухомості. Зокрема, у разі

несприятливих економічних умов можна збільшити частку будівництва доступного житла, а також надати пріоритет продажу ділянок під індивідуальне будівництво замість готових об’єктів. Хоча це може негативно вплинути на загальний архітектурний вигляд забудови, такий підхід дозволить більш ефективно освоювати нові території під житлову забудову.

1. Запропонована модель будівництва передбачає спорудження комфортабельного приміського житла за вартістю, що не перевищує середньоринкові ціни житла у Володимирі, завдяки використанню податкових та інших пільг, спрямованих на розвиток інноваційного малоповерхового будівництва. Такий формат забудови стане конкурентом середньої та багатоповерхової житлової забудови в місті, пропонуючи альтернативу проживанню у щільно забудованих міських районах. Це дозволить рівномірно розподілити населення по території міського округу та зменшити навантаження на державні й приватні ресурси.

2. Стратегічний план розвитку передбачає зведення близько 1500 квартир у малоповерхових комплексах на ділянках розміром 2-4 га, з інтенсивністю забудови 2300-2500 квадратних метрів на гектар. Одним з ключових факторів підтримки темпів інноваційного житлового будівництва є пріоритетний розвиток транспортної та інженерної інфраструктури, що дозволить суттєво знизити витрати на будівництво. Впровадження таких стимулюючих механізмів сприятиме зниженню витрат для девелоперів, підвищенню доступності житла для населення та збільшенню рівня житлозабезпеченості.

3. Таким чином, створені в межах розробленої економічної стратегії умови надають можливість інноваційного розвитку як будівельного сектору, так і регіону загалом. Правові стимули, орієнтовані на запровадження новітніх ідей та технологій на всіх етапах — від управління до безпосереднього будівництва, створюють передумови для масового зведення житла за сучасними стандартами, що допоможе розв’язати низку соціально-економічних проблем.

1. Визначення ключових цільових показників для розвитку інноваційних проєктів у малоповерховому будівництві, на основі яких було змодельовано механізм створення ефективних територіальних ринків інноваційного житла.

2. Запропоновано етапи реалізації механізму управління інноваціями у малоповерховому будівництві, які передбачають впровадження нових організаційно-управлінських та правових рішень, вдосконалення процесів інформатизації та спрощення отримання дозвільної документації, а також підтримку новаторів через поетапний перехід до автономного та дохідного житла і вдосконалені методи виділення земель для комплексного розвитку.

3. Розроблено та апробовано механізм управління інноваціями у сфері малоповерхового будівництва, що базується на авторському підході до багатоступеневого формування інноваційних кластерів та раціонального розподілу суб’єктів економічних відносин. Цей підхід дозволяє покращити стратегічне планування та управління галуззю, створити унікальні територіальні пропозиції з урахуванням їхньої актуальної та перспективної рентабельності, а також сприяти налагодженню співпраці між наукою та бізнесом для комерціалізації інноваційних розробок.

ВИСНОВКИ

Застосування інноваційних підходів є надзвичайно важливим для економічного та соціального прогресу України. Одним із пріоритетних завдань є сприяння розвитку інноваційного житлового будівництва, що виступає каталізатором економічного зростання регіонів. Ці обставини зумовили необхідність створення й удосконалення механізму управління інноваціями для стимулювання ринку малоповерхового житла.

Результати дослідження, спрямовані на досягнення поставлених цілей, включають:

1. Проведено аналіз різних теоретичних підходів до інноваційного розвитку малоповерхового житлового будівництва, що дозволило уточнити визначення понять “інновації” та “управління інноваціями”, а також запропонувати нову класифікацію цих термінів. Розкрито особливості та тенденції розвитку програмно-цільового підходу до малоповерхового житлового будівництва в Україні, вивчено зарубіжний досвід впровадження інновацій у будівельній сфері та представлено механізми інвестиційної підтримки.

2. Визначено чинники, що обмежують розвиток інноваційного малоповерхового житлового будівництва. Виділено групи перешкод, що ускладнюють впровадження нововведень, а також уточнено напрями вдосконалення механізму управління інноваціями у цій сфері за участю будівельних компаній, інвесторів, органів місцевого самоврядування та громадськості.

3. Окреслено інституційні основи управління інноваціями у малоповерховому житловому будівництві, на базі яких запропоновано етапи аналітичних досліджень для формування механізму стимулювання інноваційного розвитку у цій сфері.

4. Розроблено методичний підхід до створення механізму стимулювання інновацій у малоповерховому житловому будівництві шляхом удосконалення

державної системи управління галуззю та впровадження нових організаційних і управлінських рішень.

5. Запропоновано методику оцінки ефективності реалізації інноваційних проектів у галузі малоповерхового житлового будівництва, що включає критерії відбору на основі показників рентабельності, врахування просторово-часових аспектів, використання норм прискореної амортизації та оцінки ризиків для девелоперських компаній.

6. Створено автоматизовану програму, яка допомагає інвесторам оцінювати ефективність інноваційних проектів у будівельній сфері. Її основні переваги включають простоту та зручність аналізу ризиків, а також можливість визначення впливу окремих показників на ефективність реалізації конкретного проекту.

7. Розроблено прикладний механізм стимулювання впровадження інновацій у малоповерхове житлове будівництво, який базується на інтеграції нових організаційно-управлінських, правових та інституційних підходів. Поетапне впровадження цього механізму здійснюється за допомогою програмно-цільового методу з використанням інструментів стратегічного управління інноваціями.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ