

DOI: 10.32347/2786-7269.2025.14.366-376

УДК: 658.15:69.003.13

Луценко Б.О.,

Bogdan77lutsenko@gmail.com, ORCID: 0009-0007-3364-6755,

к.е.н, доцент **Дружиніна І.В.,**

vin-ipo-knuba@ukr.net, ORCID: 0000-0003-2688-779X,

Футніков В.О.,

grampus.tiger@gmail.com, ORCID: 0009-0007-2996-9789,

Пасєков А.Д.,

Pasekovandrey@gmail.com, ORCID: 0009-0002-9384-5207,

Київський національний університет будівництва і архітектури

ЕВОЛЮЦІЯ ТЕОРЕТИЧНИХ ПІДХОДІВ ДО АНАЛІЗУ АКТИВІВ БУДІВЕЛЬНИХ ПІДПРИЄМСТВ У КОНТЕКСТІ ЖИТЛОВОЇ ДЕВЕЛОПЕРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

Аналіз активів будівельних підприємств у сфері житлового девелопменту є одним із ключових напрямів сучасних економіко-управлінських досліджень. Еволюція теоретичних підходів до цього процесу свідчить про поступовий перехід від класичних фінансових методів оцінювання до інтегрованих моделей, що враховують ринкові ризики, специфіку галузі та цифровізацію управлінських процесів. Традиційно активи розглядалися виключно з позицій матеріальної бази та фінансових ресурсів підприємства, однак сучасна наука і практика девелопменту акцентують увагу на нематеріальних компонентах, таких як бренд, репутаційний капітал, цифрові дані та інноваційні ресурси. Зокрема, у контексті житлового будівництва аналіз активів набуває стратегічного значення, оскільки дозволяє оцінити не лише поточний фінансовий стан компанії, а й її потенціал до стійкого розвитку та здатність реалізовувати складні довгострокові проєкти. Протягом останніх десятиліть можна простежити кілька хвиль наукових підходів: класична ресурсна теорія, інституціональний аналіз, концепції сталого розвитку, ресурсно-орієнтовані моделі та сучасні цифрово-аналітичні парадигми. Усі вони по-різному інтерпретують структуру активів та їхній вплив на стратегічну результативність підприємства. У практиці девелоперських компаній України актуальними стали питання оцінювання ліквідності активів, визначення їх ринкової вартості та інтеграція результатів аналізу у систему стратегічного планування. Додаткового значення набувають інноваційні підходи, що враховують цифровізацію, використання ВІМ-технологій, ERP-систем та платформ управління інвестиціями. Такі методи дозволяють будівельним підприємствам не лише

контролювати матеріальні та фінансові ресурси, а й прогнозувати вплив ризиків і тенденцій на вартість активів.

Ключові слова: активи будівельних підприємств; житловий девелопмент; стратегічне управління; ресурсний підхід; сталий розвиток; інвестиційна привабливість; цифрова аналітика; конкурентоспроможність.

Постановка проблеми: Сучасна будівельна галузь України перебуває у стані постійних трансформацій, що зумовлюється як внутрішніми, так і зовнішніми факторами. Серед них – глобалізаційні процеси, економічна нестабільність, урбанізаційні тенденції та зростання попиту на житлові проекти нового формату. В цих умовах аналіз активів будівельних підприємств стає визначальним фактором їх життєздатності та успішності на ринку. Традиційні підходи, що базуються лише на бухгалтерських і фінансових даних, уже не забезпечують адекватної оцінки ситуації, адже вони ігнорують комплексність нематеріальних ресурсів, ризиків та стратегічних перспектив. Водночас на ринку житлового девелопменту спостерігається посилення конкуренції, що вимагає від підприємств підвищеної уваги до ефективності використання активів. Складність полягає у відсутності уніфікованих методик, які б дозволяли інтегрувати класичні фінансові показники з цифровими технологіями управління та інноваційними моделями оцінки.

Мета статті: Комплексне дослідження еволюції теоретичних підходів до аналізу активів будівельних підприємств у контексті житлової девелоперської діяльності, з урахуванням сучасних тенденцій цифровізації та інтеграції інноваційних інструментів управління. Завдання полягає у виявленні закономірностей розвитку наукових концепцій, визначенні їх практичної релевантності для українських підприємств, а також формуванні пропозицій щодо удосконалення системи управління активами з позицій стратегічної стійкості та конкурентних переваг.

Аналіз останніх досліджень і публікацій: У вітчизняній та зарубіжній науковій літературі проблематика аналізу активів підприємств розглядалася в різних аспектах. Класичні дослідження зосереджувалися на бухгалтерському обліку та фінансовому аналізі, де активи визначалися переважно як сукупність матеріальних і фінансових ресурсів. Подальші праці, зокрема у сфері стратегічного управління, підкреслювали важливість ресурсного підходу, в рамках якого активи розглядаються як джерело конкурентних переваг підприємства. Сучасні праці акцентують увагу на інтеграції фінансово-економічного аналізу з цифровими інструментами. Зокрема, зростає інтерес до впровадження інформаційних систем управління (ERP, BIM, CRM) та цифрової

аналітики, що дозволяють будівельним компаніям отримувати більш точні та релевантні дані про вартість і структуру активів.

Виклад основного матеріалу: Аналіз активів будівельного підприємства як об'єкта управлінського, фінансового та стратегічного дослідження є важливим елементом наукового осмислення девелоперської діяльності. Протягом останніх десятиліть відбулися суттєві зміни у трактуванні самої сутності активів — від класичних матеріальних елементів, зокрема земельних ділянок, виробничих потужностей, техніки та будівельних об'єктів, до розширених моделей, що охоплюють нематеріальні, інтелектуальні й цифрові ресурси. Саме ці ресурси дедалі частіше стають джерелом довгострокової цінності підприємства та формують його реальну конкурентну перевагу. Така трансформація зумовлена розвитком ринкових відносин, цифровізації економіки, зростанням ролі інформаційних активів і знанневих практик, які визначають ефективність функціонування девелоперських структур.

Однією з перших систематизацій нематеріальних активів стала концепція інтелектуального капіталу, розроблена американським дослідником Т. А. Стюартом. Він визначив інтелектуальний капітал як сукупність людського, структурного та клієнтського потенціалу, який є основою формування вартості підприємства в економіці знань. Людський капітал, за Т. А. Стюартом, охоплює знання, компетентність, досвід і креативність персоналу. Структурний капітал включає внутрішні процеси, інформаційні бази, методології та корпоративні стандарти [1].

Переосмислення природи активів у сучасній науковій традиції значною мірою пов'язане з ресурсно-орієнтованою концепцією, запропонованою Дж. Б. Барні [2]. У контексті житлової девелоперської діяльності цінність можуть мати такі активи, як довгострокові партнерства з органами місцевого самоврядування, ексклюзивні локації, BIM-моделі з високим ступенем деталізації, CRM-платформи з поведінковою аналітикою та репутація на вторинному ринку інвесторів [2].

Історичний шлях розвитку економічної науки щодо трактування поняття активів демонструє чітку еволюцію — від обмеженого бухгалтерського підходу до стратегічної багатовимірної інтерпретації, у якій актив трактується як носій цінності, інструмент управлінського впливу та джерело майбутніх вигод. У контексті будівельного підприємства ця трансформація має особливе значення, оскільки сама природа девелопменту передбачає роботу з довготривалими, капіталоемними, ризикованими об'єктами, що реалізуються в умовах багатофакторної невизначеності. Класична економічна школа розглядала актив виключно з позиції його матеріального наповнення. У працях А. Сміта та Д. Рікардо активи були пов'язані переважно з капіталом як засобом виробництва

— таким, що формує основу для продуктивної діяльності [3, 4]. Пізніше, з розвитком бухгалтерського обліку та стандартів фінансової звітності, активи почали структуруватися у звітах за ознаками належності, використання та вартості.

У будівельній сфері довгий час поняття активів зводилося до основних засобів — техніки, будівель, інструментів, і меншою мірою до правових інструментів, таких як ліцензії чи дозволи. Проте починаючи з 1970-х років, унаслідок переходу до інноваційної економіки, починає формуватися ширше уявлення про активи як джерела конкурентної переваги. Це знайшло відображення в підходах ресурсно-орієнтованої теорії, яку розвивав Дж. Б. Барні, а також у роботах Т. А. Стюарта, де акцент зміщується на нематеріальні компоненти вартості [1, 2].

У таблиці 1 узагальнено етапи трансформації теоретичного підходу до трактування активів у науковій і прикладній літературі, зіставлено ключові концепції та особливості їх адаптації до будівельного девелопменту.

Таблиця 1.

Етапи еволюції поняття активів у контексті будівельної галузі

(розроблено авторами на основі [2, 3, 5, 6])

<i>Період</i>	<i>Теоретична концепція</i>	<i>Основні характеристики активу</i>	<i>Представники</i>	<i>Актуалізація в будівництві</i>
<i>До 1930-х років</i>	Класична економіка	Засоби виробництва, земля, обладнання	А. Сміт, Ж.-Б. Сей	Земельні активи, інструменти праці
<i>1930–1960-ті</i>	Фінансово-бухгалтерська школа	Матеріальні ресурси, основні засоби, запаси	Ф. Тейлор, Л. Джонсон	Балансова вартість майна
<i>1970–1990-ті</i>	Теорія капіталу і оцінки	Фінансові інструменти, грошові потоки, оцінка ризику	С. Маєрс, Р. Брілі	Портфель об'єктів, рентабельність інвестування
<i>1990–2010-ті</i>	Ресурсно-орієнтована теорія (RBV)	Унікальність, нематеріальність, стратегічна цінність	Дж. Б. Барні	Бренд, CRM, ліцензії, аналітичні інструменти
<i>Після 2010 року</i>	Цифрово-мережева економіка	Цифрові активи, інформаційні платформи, дані	Т. А. Стюарт, П. Котлер	ВІМ, ERP, API, цифрові дашборди, репутаційний капітал

Розуміння класифікацій активів у будівельному секторі, зокрема в контексті житлової девелоперської діяльності, вимагає ширшого тлумачення, ніж те, яке закладене в облікових стандартах. Історично такі класифікації будувались на базі принципу матеріальності, юридичної ідентифікації та облікової оцінки. Проте зі зростанням впливу інформаційної економіки та

появою цифрових інструментів управління активами ці підходи потребують істотного переосмислення [7].

Зокрема, у сфері житла активи умовно поділяються на чотири стратегічні типи [8]:

- Проектно-інфраструктурні активи — земельні ділянки, підключення до мереж, містобудівні умови.
- Цифрові активи — BIM-моделі, CRM-платформи, аналітичні панелі попиту.
- Репутаційно-довірчі активи — бренд девелопера, успішність минулих об'єктів, інформаційна прозорість.
- Поведінкові активи — історія запитів клієнтів, моделі залучення, сегменти лояльності.

На рисунку 1 візуально подано перехід від класичних бухгалтерських категорій до системної, багаторівневої структури, де кожна група активів поєднана зі своєю функціональною роллю та каналами впливу на економіку об'єкта.



Рис. 1. Еволюція класифікації активів у житловому будівництві (розроблено авторами на основі [9])

Проблематика вимірювання ефективності використання активів будівельного підприємства є однією з центральних у системі аналітичного контролінгу та стратегічного управління. Упродовж ХХ століття ключовими критеріями оцінювання ефективності були класичні фінансові показники, зокрема рентабельність активів (ROA), коефіцієнт оборотності активів, коефіцієнти фондівдачі тощо. Ці індикатори, які базувалися на

співвідношенні прибутку до загальної вартості активів або доходів до середньої суми активів, забезпечували базовий орієнтир для підприємств [10].

Суттєвим кроком до розширення спектру інструментів стали підходи в межах стратегічного контролінгу. У 1990-х роках поширення набуває концепція системи збалансованих показників (Balanced Scorecard), розроблена Р. Капланом та Д. Нортонем. Вона пропонує оцінювати ефективність не лише за фінансовими метриками, а й за критеріями внутрішніх процесів, розвитку персоналу, клієнтського задоволення та інноваційного потенціалу [10].

Далі — ключовим став перехід до мультиіндикаторного аналізу. Сучасні девелопери оцінюють актив не лише з точки зору його фактичної віддачі, а й з позиції потенціалу до створення цінності, ризикованості, ступеня цифрової інтегрованості. Так, наприклад, цифровий актив у вигляді CRM-системи оцінюється не стільки за своєю балансовою вартістю, скільки за ефективністю в частині: кількості клієнтських контактів, швидкості зворотного зв'язку, коефіцієнта конверсії, середнього часу реагування на запит [11].

Щоб систематизувати зазначене, рисунок 2 візуалізує рівні аналізу активів: фінансовий, операційний, стратегічний і цифровий. Кожен рівень містить відповідні показники, які застосовуються до різних типів активів — від класичних матеріальних до репутаційних або поведінкових.



Рис. 2. Багатовимірна модель оцінювання ефективності активів у житловому девелопменті (розроблено авторами на основі [11])

У житловому девелопменті нематеріальні активи виконують особливу роль, оскільки вони мають безпосередній вплив на поведінку покупця. [12]. У таблиці 2 узагальнено основні групи нематеріальних активів у житловому девелопменті та їхній безпосередній вплив на інвестиційну привабливість.

Таблиця 2.

Основні групи нематеріальних активів у житловому девелопменті та канали їх впливу на інвестиційну привабливість
(розроблено автором на основі [12])

<i>Група нематеріальних активів</i>	<i>Змістовне наповнення</i>	<i>Канал впливу на інвестора</i>
<u>Архітектурно-концептуальні активи</u>	Брендинг стилю, авторські рішення, дизайн-комунікації	Візуальна відмінність, емоційне позиціонування
<u>Цифрово-сервісні активи</u>	Сайт, платформи CRM, дашборди, онлайн-сервіси	Інтерактивність, прозорість, простота взаємодії
<u>Інституційно-дозвільні активи</u>	Гарантії, дозвільна документація, статус забудовника	Зменшення ризику, підвищення довіри
<u>Репутаційно-інформаційні активи</u>	Публікації, згадки у ЗМІ, аналітичні огляди, відгуки	Рівень експертності, верифікованість інформації
<u>Соціально-поведінкові активи</u>	Відкриті консультації, чат-канали, after-sale підтримка	Формування довгострокової лояльності та позитивної асоціації

Сучасне стратегічне управління дедалі більше тяжіє до інтегрованих моделей, у яких активи перестають бути лише елементами обліку або фоновим ресурсом для реалізації проєкту. У цифрову епоху актив набуває статусу системного модуля — компонента, що безпосередньо вбудовується у процес прийняття рішень, формування конкурентної стратегії, налаштування сервісів та створення клієнтського досвіду. Починаючи з 2010-х років, провідні дослідники у сфері стратегічного менеджменту, такі як М. Гривз, Е. Бринйолфссон, Д. Тіс, у своїх роботах доводять, що активи мають розглядатися як носії динамічних здатностей, здатних генерувати нову вартість через гнучкість, масштабованість та цифрову конфігурованість [7, 9]. У девелопменті це особливо актуально: проєктна діяльність потребує не лише одноразової концентрації ресурсів, а й постійної здатності до адаптації — від модифікації планувань під потреби ринку до оперативного реагування на зміну нормативних вимог або вартості фінансування.

Тому виникає потреба інтегрувати активи у стратегічну структуру підприємства через чотири ключові блоки [13]:

1. Аналітичний модуль, який відстежує продуктивність кожного активу на основі KPI, варіативності й конверсійності.
2. Інвестиційний модуль, який забезпечує капіталізацію активів на основі прогнозування, сценарного аналізу та real-options підходу.
3. Операційно-цифровий модуль, де актив інтегрується в ERP, CRM, BIM, тобто в інформаційні системи підприємства.
4. Репутаційно-клієнтський модуль, який трансформує актив у компонент сприйняття бренду, сервісу, ринкової довіри.

Усі ці блоки об'єднуються у візуальній схемі, яку представлено на рисунку 3.



Рис. 3. Інтеграційна модель управління активами у цифровому девелопменті (розроблено авторами на основі [14])

Література

1. Стюарт Т.А. Інтелектуальний капітал: нове джерело багатства організацій. – Київ: Видавництво «Успіх і справа», 2005. – 320 с.
2. Барні Дж.Б. Ресурсна концепція фірми: аналітичний підхід до конкурентної переваги. – Журнал стратегічного менеджменту, 1991. – № 3(1). – С. 99–120.
3. Smith A. An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations. – London: W. Strahan and T. Cadell, 1776. – [Electronic resource]. – Access mode: <https://www.econlib.org/library/Smith/smWN.html>
4. Ricardo D. On the Principles of Political Economy and Taxation. – London: John Murray, 1817. – [Electronic resource]. – Access mode: <https://www.econlib.org/library/Ricardo/ricP.html>
5. Каплан Р.С., Нортон Д.П. Система збалансованих показників: як перетворити стратегію в дію. – Харків: Бізнес-інформ, 2007. – 312 с.

6. Захарченко П.В., Огороднік І.В., Дериземля С.С. Маркетингові аспекти будівництва: навчальний посібник / П. В. Захарченко, І. В. Огороднік, С. С. Дериземля. Київ: Видавництво «Центр учбової літератури», 2024. 146 с.
7. Teece D.J. *Dynamic Capabilities and Strategic Management: Organizing for Innovation and Growth*. Oxford: Oxford University Press, 2011.
8. Teece D.J., Pisano G., Shuen A. *Dynamic Capabilities and Strategic Management*. Стаття у *Strategic Management Journal*, 1997.
9. Brynjolfsson E., McAfee A. *The Second Machine Age: Work, Progress, and Prosperity in a Time of Brilliant Technologies*. New York: W.W. Norton & Company, 2014.
10. Інноваційний менеджмент: методичні вказівки до виконання практичних занять для студентів спеціальності 073 «Менеджмент», освітня програма «Менеджмент організації і адміністрування», галузі знань 07 «Управління та адміністрування» / Київ. нац. ун-т буд-ва і архіт.; укладачі: І.С. Івахненко, Ю.А. Чуприна, Г.М. Рижаківа, В.О. Поколенко. – Київ: КНУБА, 2024. – 64 с. : іл. - Бібліогр. : с. 58-61.
11. Atencio E., Mariani C., Accettulli R., Mancini M. *Monetizing Digital Innovation in the AEC Industry: Real Estate Value Creation Through BIM and BMS Integration*. *Buildings*, 2025, 15(11), 1920.
12. Grześ-Bukłaho J. *Intangible assets as a source of competitiveness of real-estate developers*. *Ekonomia i Prawo: Economics and Law*, 2018, Vol. 17(4): 355–365.
13. Barney J.B. *Firm Resources and Sustained Competitive Advantage*. *Journal of Management*, 1991, Vol. 17(1): 99–120. — Основний текст ресурсно-орієнтованої теорії (RBV), що обґрунтовує поняття VRIO.
14. Shpakova, H., Chupryna, I., Ivakhnenko, I., Zinchenko, M., & Plys, N. (2024). Tools for assessing the competitiveness of a construction company as a contractor in public-private partnership projects. In 2024 IEEE 4th International Conference on Smart Information Systems and Technologies (SIST) (pp. 473–481).

Lutsenko Bohdan,
Candidate of Economics, Associate Professor **Druzhynina Iryna,**
Futnikov Volodymyr, Pasekov Andriy,
Kyiv National University of Construction and Architecture

EVOLUTION OF THEORETICAL APPROACHES TO THE ANALYSIS OF ASSETS OF CONSTRUCTION ENTERPRISES IN THE CONTEXT OF RESIDENTIAL DEVELOPMENT ACTIVITIES

The analysis of construction enterprises' assets in the field of residential development is one of the key areas of modern economic and management research. The evolution of theoretical approaches to this process demonstrates a gradual

transition from classical financial evaluation methods to integrated models that take into account market risks, industry specifics, and the digitalization of management processes. Traditionally, assets were considered exclusively from the perspective of the material base and financial resources of the enterprise. However, modern science and development practice emphasize the importance of intangible components such as brand, reputational capital, digital data, and innovative resources. In the context of residential construction, asset analysis acquires strategic importance, as it makes it possible to assess not only the current financial condition of the company but also its potential for sustainable development and its ability to implement complex long-term projects.

Over the past decades, several waves of scientific approaches can be traced: the classical resource theory, institutional analysis, concepts of sustainable development, resource-based models, and modern digital-analytical paradigms. Each of them interprets the structure of assets and their impact on the strategic performance of the enterprise differently. In the practice of Ukrainian development companies, issues of assessing asset liquidity, determining their market value, and integrating the results of analysis into the system of strategic planning have become particularly relevant. Innovative approaches that incorporate digitalization, the use of BIM technologies, ERP systems, and investment management platforms are gaining additional importance. Such methods enable construction enterprises not only to control material and financial resources but also to predict the impact of risks and trends on asset value.

Keywords: assets of construction enterprises, residential development, strategic management, resource-based approach, sustainable development, investment attractiveness, digital analytics, competitiveness.

REFERENCES

1. Stewart, T.A. (2005). *Intellectual Capital: The New Wealth of Organizations*. Kyiv: Uspekhi i Sprava Publishing. 320 p. {in English}
2. Barney, J.B. (1991). The Resource-Based View of the Firm: An Analytical Approach to Competitive Advantage. *Strategic Management Journal*, 3(1), 99–120. {in English}
3. Smith, A. (1776). *An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations*. London: W. Strahan and T. Cadell. [Electronic resource]. – Access mode: <https://www.econlib.org/library/Smith/smWN.html>. {in English}
4. Ricardo, D. (1817). *On the Principles of Political Economy and Taxation*. London: John Murray. [Electronic resource]. – Access mode: <https://www.econlib.org/library/Ricardo/ricP.html>. {in English}

5. Kaplan, R.S., & Norton, D.P. (2007). *The Balanced Scorecard: Translating Strategy into Action*. Kharkiv: Business-Inform. 312 p. {in Ukrainian}
6. Zakharchenko, P.V., Ohorodnik, I.V., & Deryzemlia, S.S. (2024). *Marketing Aspects of Construction: A Textbook*. Kyiv: Center for Educational Literature. 146 p. {in Ukrainian}
7. Teece, D.J. (2011). *Dynamic Capabilities and Strategic Management: Organizing for Innovation and Growth*. Oxford: Oxford University Press. {in English}
8. Teece, D.J., Pisano, G., & Shuen, A. (1997). *Dynamic Capabilities and Strategic Management*. *Strategic Management Journal*. {in English}
9. Brynjolfsson, E., & McAfee, A. (2014). *The Second Machine Age: Work, Progress, and Prosperity in a Time of Brilliant Technologies*. New York: W. W. Norton & Company. {in English}
10. Ivakhnenko, I.S., Chupryna, Y.A., Ryzhakova, H.M., & Pokolenko, V.O. (2024). *Innovation Management: Methodical Guidelines for Practical Classes for Students of Specialty 073 “Management”, Educational Program “Organization and Administration Management”, Field of Knowledge 07 “Management and Administration”*. Kyiv: Kyiv National University of Construction and Architecture (KNUCA). 64 p. {in Ukrainian}
11. Atencio, E., Mariani, C., Accettulli, R., & Mancini, M. (2025). *Monetizing Digital Innovation in the AEC Industry: Real Estate Value Creation Through BIM and BMS Integration*. *Buildings*, 15(11), 1920. {in English}
12. Grześ Bukłaho, J. (2018). *Intangible Assets as a Source of Competitiveness of Real Estate Developers*. *Ekonomia i Prawo: Economics and Law*, 17(4), 355–365. {in English}
13. Barney, J.B. (1991). *Firm Resources and Sustained Competitive Advantage*. *Journal of Management*, 17(1), 99–120. (Foundational text of the Resource-Based View (RBV) theory, justifying the VRIO concept). {in English}
14. Shpakova, H., Chupryna, I., Ivakhnenko, I., Zinchenko, M., & Plys, N. (2024). *Tools for Assessing the Competitiveness of a Construction Company as a Contractor in Public-Private Partnership Projects*. In *2024 IEEE 4th International Conference on Smart Information Systems and Technologies (SIST)* (pp. 473–481). {in Ukrainian}