

АНОТАЦІЯ

Мурованський Г.А. Інноваційні механізми програм розвитку девелоперської компанії на основі проактивного стратегічного управління— Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня доктора філософії за спеціальністю 073 «Менеджмент». – Київський національний університет будівництва і архітектури, МОН України, Київ, 2026.

Актуальність дослідження зумовлена низкою об’єктивних факторів, які відображають сучасні виклики та потреби девелоперської галузі в умовах глобальних і локальних трансформацій. Девелопмент як сектор економіки відіграє ключову роль у формуванні інфраструктури, забезпеченні житлом та стимулюванні економічного зростання. Однак у 2025 році, особливо в контексті України, ця галузь стикається з безпрецедентними труднощами, що роблять традиційні підходи до управління недостатньо ефективними.

Війна в Україні, яка триває у 2025 році, спричинила руйнування житлового фонду (понад 150 тисяч будівель пошкоджено, за оцінками UNDP), економічну нестабільність, інфляцію (прогноз на 2025 рік – 15–20%) та перебої з ресурсами. Ці умови вимагають від девелоперських компаній здатності швидко адаптуватися до змін, що неможливо без проактивного стратегічного управління.

Розвиток цифрових технологій, таких як Building Information Modeling (BIM), штучний інтелект (ШІ) та big data, відкриває нові можливості для оптимізації проєктів, скорочення витрат і підвищення якості. Проте в Україні лише 10–15% девелоперських компаній активно використовують ці інструменти (за даними галузових звітів 2024 року), що свідчить про відставання від глобальних трендів і потребу в інноваційних механізмах їх впровадження.

Проведено SWOT, SMART та PESTEL аналізи які визначили ключові ризики та можливості розвитку девелоперських компаній в умовах турбулентності. Це дозволило сформулювати стратегію сталого розвитку цих організацій.

Попит на нерухомість у постконфліктний період зміщується до енергоефективного, доступного житла з урахуванням екологічних стандартів. Девелоперські компанії, які застосовують реактивні стратегії, не можуть повною мірою відповідати цим вимогам, втрачаючи конкурентоспроможність. Проактивний підхід, що передбачає прогнозування трендів і попереджувальні дії, стає критично важливим.

Відновлення зруйнованих міст, таких як Буча, потребує не лише реконструкції, а й створення стійких громад. Девелоперські компанії відіграють центральну роль у цьому процесі, але їхній успіх залежить від здатності інтегрувати інновації та стратегічне бачення. Наприклад, відбудова Бучі вимагає скорочення термінів реалізації проєктів на 20–30%, що досягається лише за умови проактивного управління.

Аналіз літератури показує, що більшість існуючих моделей стратегічного управління в девелопменті базуються на реактивних принципах, які не враховують невизначеність і динаміку сучасного ринку. Відсутність проактивних механізмів призводить до перевитрат ресурсів (до 25% за оцінками експертів) і затримок у реалізації проєктів (в середньому на 15–20%).

У світі зростає попит на «розумні» міста та сталі проєкти (за прогнозами McKinsey, до 2030 року 60% девелопменту буде «зеленим»). Україна, прагнучи інтеграції в європейський економічний простір, потребує адаптації до цих стандартів, що підкреслює актуальність розробки інноваційних механізмів розвитку девелоперських компаній.

Таким чином, дослідження є актуальним з наукової точки зору, оскільки заповнює прогалину в теорії менеджменту щодо проактивного

стратегічного управління в девелопменті, та з практичної – через нагальну потребу в ефективних інструментах для відновлення України та підвищення конкурентоспроможності її девелоперських компаній. Розробка інноваційних механізмів на основі BIM, III та проактивних стратегій дозволить не лише вирішити поточні виклики, а й створити модель для майбутнього сталого розвитку галузі.

Автором запропоновані концептуальна модель менеджменту девелоперських проєктів та продуктів у сучасному оточенні, методи управління девелоперськими проєктами у турбулентному оточення, модель «Розумного міста» для управління девелоперськими проєктами, математична модель управління девелоперськими проєктами з застосуванням штучного інтелекту в умовах BANI оточення, математична модель менеджменту розумних девелоперських проєктів та продуктів в умовах турбулентності оточення. Вдосконалено застосування методу аналізу ієрархій при вирішенні задач девелопменті, що дає можливість приймати обґрунтовані рішення на основі оцінок кожної альтернативи проєкту в межах зазначених критеріїв. Дістало подальший розвиток модель та метод реалізації менеджменту розумних девелоперських проєктів та продуктів в умовах турбулентності оточення. Сутність нових моделей та методів полягає у їх інтеграції з сучасними системами штучного інтелекту в BIM технологіями, що суттєво підвищує конкурентоспроможність девелоперських організацій.

Наукові результати пройшли апробацію та впровадження у девелоперських проєктах компаній Архіматика, Столичній проєктно-будівельній компанії та КАН Девелопмент. Довідки про впровадження наведені у додатку.

Ключові слова. девелоперський проєкт, продукт проєкту, успіх проєкту, штучний інтелект, проактивне управління проєктами, моделі оточення проєкту, зацікавлені сторони, компетенції керівника проєкту.

ABSTRACT

Murovansky G.A. Innovative mechanisms of development programs of a development company based on proactive strategic management – Qualification scientific work in the form of a manuscript.

Dissertation for the degree of Doctor of Philosophy in the speciality 073 “Management”. – Kyiv National University of Construction and Architecture, Ministry of Education and Science of Ukraine, Kyiv, 2026.

The relevance of the study is due to several objective factors that reflect the modern challenges and needs of the development industry in the context of global and local transformations. Development as a sector of the economy plays a key role in the formation of infrastructure, providing housing and stimulating economic growth. However, in 2025, especially in the context of Ukraine, this industry faces unprecedented difficulties that make traditional approaches to management ineffective.

The war in Ukraine, which will continue in 2025, has destroyed the housing stock (more than 150 thousand buildings are damaged, according to UNDP estimates), economic instability, inflation (forecast for 2025 - 15-20%) and resource shortages. These conditions require development companies to be able to quickly adapt to changes, which is impossible without proactive strategic management.

The development of digital technologies, such as Building Information Modelling (BIM), artificial intelligence (AI) and big data, opens up new opportunities for optimising projects, reducing costs and improving quality. However, in Ukraine, only 10-15% of development companies are actively using these tools (according to industry reports for 2024), which indicates a lag behind global trends and the need for innovative mechanisms for their implementation.

SWOT, SMART and PESTEL analyses were conducted to identify key risks and opportunities for the development of development companies in

turbulent conditions. This allowed us to form a strategy for the sustainable development of these organizations.

The demand for real estate in the post-conflict period is shifting towards energy-efficient, affordable housing, taking into account environmental standards. Development companies that apply reactive strategies cannot fully meet these requirements, losing their competitiveness. A proactive approach that involves forecasting trends and taking preventive actions becomes critically important.

The restoration of destroyed cities such as Bucha requires not only reconstruction but also the creation of resilient communities. Development companies play a central role in this process, but their success depends on the ability to integrate innovation and strategic vision. For example, the reconstruction of Bucha requires a reduction in project implementation times by 20–30%, which is achieved only under proactive management.

An analysis of the literature shows that most existing models of strategic management in development are based on reactive principles that do not take into account the uncertainty and dynamics of the modern market. The lack of proactive mechanisms leads to overspending of resources (up to 25% according to expert estimates) and delays in project implementation (on average by 15–20%).

The demand for “smart” cities and sustainable projects is growing in the world (according to McKinsey forecasts, by 2030, 60% of development will be “green”). Ukraine, striving for integration into the European economic space, needs to adapt to these standards, which emphasises the relevance of developing innovative mechanisms for the development of development companies.

Thus, the study is relevant from a scientific point of view, as it fills a gap in management theory regarding proactive strategic management in development, and from a practical point of view, due to the urgent need for effective tools for the restoration of Ukraine and increasing the competitiveness of its development

companies. The development of innovative mechanisms based on BIM, IIII and proactive strategies will allow not only to solve current challenges but also to create a model for the future sustIIIInable development of the industry.

The author proposed a conceptual model for the management of development projects and products in a modern environment, methods for managing development projects in a turbulent environment, a "Smart City" model for managing development projects, a mathematical model for managing development projects using artificial intelligence in a BANI environment, a mathematical model for managing smart development projects and products in a turbulent environment. The application of the analysis of hierarchies method in solving development problems has been enhanced, making it possible to make informed decisions based on assessments of each project alternative within the specified criteria. The model and method for managing smart development projects and products in a turbulent environment have been further developed. The essence of new models and methods lies in their integration with modern artificial intelligence systems and BIM technologies, which significantly increases the competitiveness of development organisations.

The scientific results have been tested and implemented in development projects of the companies Archimatika, Stolichnaya Design and Construction Company, and KAN Development. Implementation certificates are provided in the appendix.

Keywords. development project, project product, project success, artificial intelligence, proactive project management, project environment models, stakeholders, project manager competencies.