

АНОТАЦІЯ

Івінський Є.М. Економіко-аналітичний інструментарій адаптивного коригування операційної діяльності девелоперських компаній. — Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня доктора філософії за спеціальністю 051 «Економіка» галузі знань 05 «Соціальні та поведінкові науки». — Київський національний університет будівництва і архітектури Міністерства освіти і науки України. — Київ, 2026.

Дисертацію присвячено розробленню теоретико-методичних засад та економіко-аналітичного інструментарію адаптивного коригування операційної діяльності девелоперських компаній, спрямованого на обґрунтування рішень щодо зниження витрат і підвищення економічної результативності їх проєктів за критерієм економічної доцільності коригувального впливу.

У першому розділі операційну діяльність девелоперського підприємства визначено як сукупність повторюваних господарських процесів планування, забезпечення ресурсами, організації, контролю та коригування виконання будівельного проєкту, які формують виробничу собівартість будівельного продукту. На відміну від наявних трактувань, що описують її через перелік функцій, таке визначення прив'язує операційну діяльність до економічного результату, унаслідок чого вона набуває вимірності. Установлено зону безпосереднього управлінського впливу девелопера та дві економічні особливості його діяльності: невідповідність між стадією ухвалення рішення та стадією виникнення витрат і тривалий операційний цикл із розривом між витратами й надходженнями. Теоретичні підходи до управління оцінено за критерієм пізнавальних можливостей щодо економічних параметрів; установлено, що вартісна оцінка коригувального впливу не забезпечується жодним із них повною мірою. Розмежовано категорії ефективності, результативності, стійкості та адаптивності. Сформульовано наукову гіпотезу дослідження та вимірний критерій її перевірки.

У другому розділі викладено методику дослідження: операційний процес формалізовано упорядкованим набором ресурсного, часового, вартісного, якісного та ризикового параметрів, уведено питому вартість процесу, сформовано систему з дванадцяти показників за п'ятьма групами параметрів із зазначенням порядку обчислення та джерела даних. Критерієм формування сукупності підприємств визначено належність до класу 41.10 «Організація будівництва будівель», що відмежовує девелоперську діяльність від підрядної; мінімальний обсяг сукупності становить вісім підприємств. Операційну конфігурацію формалізовано орієнтованим графом, рівень інтегрованості якого виражено коефіцієнтом структурної когерентності з розкритим економічним змістом, а розподіл зв'язків — коефіцієнтом централізації. Розмежовано поняття зони ризику та дисфункції як двох видів зони відхилення операційного контуру, виокремлено сім зон відхилення (три зони ризику й чотири дисфункції) з визначенням процесу виникнення, показника вимірювання та порядку обчислення питомого збитку.

У третьому розділі побудовано систему з дванадцяти самостійних індикаторів оцінювання ефективності операційної діяльності (латентний ризик враховано як складову ризикового потенціалу) з визначеною розмірністю, областю значень, джерелом даних та прив'язкою кожного до економічного показника; до інтегральної оцінки включено шість індикаторів із правилом блокування. Показникам, первісно сформульованим у поняттях теорії складних систем (теорії когнітивного навантаження, теорії турбулентного середовища та теорії інформації), надано економічних відповідників. Визначено чотирирівневу будову цифрового контуру обчислення індикаторів та сформовано адаптивну модель процесно-аналітичного управління з контурів вимірювання, оцінювання та коригування, перехід між якими здійснюється за подвійною умовою: перевищення відхиленням порогового значення та додатний економічний ефект втручання.

Практичне значення одержаних результатів полягає в тому, що розроблений інструментарій придатний до застосування в діяльності

девелоперських підприємств для вимірювання стану операційної діяльності, виявлення зон відхилень та обґрунтування економічної доцільності коригувальних рішень. Обчислюваність інструментарію перевірено розрахунком за оприлюдненою фінансовою звітністю девелоперського підприємства класу 41.10 (підприємство «Альфа-сервіс») за 2021—2025 роки; цей розрахунок є перевіркою обчислюваності інструментарію, а не оцінкою ефекту його впровадження. Практичне використання окремих напрацювань (системи індикаторів економічної ефективності операційної діяльності, підходу до економічного коригування сценаріїв діяльності, цифрового інструментарію адміністрування операційної діяльності, підходів до аналізу ризиків і дисфункцій операційного контуру) у діяльності ТОВ «Альфа-сервіс» і ТОВ «Марстон-груп» та в науково-аналітичній діяльності Інституту місцевого розвитку засвідчено довідками, наведеними в додатку А. Установлено, що інтегральний індикатор операційної напруженості, зростання якого означає погіршення стану, знижувався в першій половині періоду спостереження та зростав наприкінці періоду за одночасного зростання показника чутливості; висновки про поліпшення, а згодом погіршення стану є стійкими щодо вибору базового року, а рівень мінливості чистого доходу відповідає другому сценарію дії моделі. Головним чинником погіршення стану є зростання сукупних витрат, меншою мірою — зростання фінансового ризику та відхилення доходу. Визначено відхилення сукупних витрат від цільового рівня, порогове відхилення та економічний ефект першого етапу коригувального впливу; показано, що втручання залишається економічно виправданим доти, доки змінні витрати на нього не перевищують установлені граничної частки усунутого відхилення.

Наукова новизна одержаних результатів полягає в тому, що **вперше** розмежовано поняття зони ризику та дисфункції як двох видів зони відхилення операційного контуру девелоперського підприємства за джерелом виникнення відхилення й способом його усунення з вимірним правилом розмежування, що дає змогу обирати спосіб управлінського впливу відповідно до природи

відхилення, а не лише до його величини. **Удосконалено** визначення економічного змісту операційної діяльності девелоперського підприємства як сукупності повторюваних господарських процесів, що формують виробничу собівартість будівельного продукту; методичний підхід до обґрунтування управлінського втручання, за якого вартість процесу, грошова оцінка відхилення з урахуванням імовірності його збереження, результативності втручання, часового лагу й дисконтування та витрати на втручання розглядаються в єдиному розрахунковому контурі, а момент втручання визначається пороговим відхиленням; систему індикаторів оцінювання операційної діяльності через приведення її складових до безрозмірного вигляду, прив'язку кожного індикатора до економічного показника та надання економічних відповідників запозиченим показникам; порядок оцінювання результату через розмежування категорій ефективності, результативності, стійкості та адаптивності. **Набули подальшого розвитку** підхід до вимірювання конфігурації операційної діяльності орієнтованим графом у частині економічного змісту його щільності, доповнення її коефіцієнтом централізації та визначення рівня когерентності з найменшими питомими витратами на узгодження, теоретичні положення щодо пізнавальних можливостей управлінських підходів, цифровий контур обчислення індикаторів та адаптивна модель управління в частині сценаріїв її дії за рівнем ринкової мінливості.

Установлено, що зона безпосереднього управлінського впливу девелопера охоплює передусім загальновиробничі та адміністративні витрати, а також організаційну складову витрат на оплату праці й експлуатацію будівельних машин, тоді як матеріальна складова прямих витрат піддається впливу лише опосередковано — через строки й обсяги постачання. Цим визначено межі, у яких може діяти будь-який інструментарій коригування операційної діяльності. Виявлено, що вирішальна частина собівартості визначається на передінвестиційній і проєктній стадіях, коли фактичні витрати

ще незначні, тоді як на будівельній стадії, де витрачається основна частина коштів, можливості впливу обмежені організаційними чинниками.

Систему вимірювання побудовано з дванадцяти показників за п'ятьма групами параметрів операційного процесу. Показники вартісної групи обчислюються з оприлюднюваної фінансової звітності, ресурсної — з кошторисів і даних обліку, часової та якісної — з внутрішніх документів підприємства, ризикової — за результатами опрацювання рядів динаміки. Достовірність результатів забезпечується оцінюванням стандартної та граничної похибки середньої величини за коефіцієнтом Стюдента з урахуванням двох додаткових складових неточності: округлення показників звітності до тисяч гривень і розбіжності між моментом визнання витрат в обліку та моментом фактичного виконання робіт; однорідність сукупності перевіряється критерієм Граббса.

Виокремлено сім зон відхилення операційного контуру, з яких три є зонами ризику, зумовленими зовнішніми обставинами, а чотири — дисфункціями будови самого контуру. Для кожної визначено процес виникнення, показник вимірювання та порядок обчислення питомого збитку на одиницю відхилення. Систематичність відхилення встановлюється за нижньою межею довірчого інтервалу частоти його настання. Установлено порядок розмежування первинних і похідних відхилень, за якого збиток відноситься до зони первинного виникнення, що усуває подвійне врахування втрат. Упорядкування зон за черговістю впливу здійснюється за очікуваною величиною втрат із урахуванням можливості управлінського впливу.

Показникам, запозиченим з теорії когнітивного навантаження, теорії турбулентного середовища та теорії інформації, надано економічних відповідників: багатошаровому когнітивному навантаженню — транзакційних витрат управління, структурній турбулентності — варіації питомої собівартості, прихованій ентропії — обґрунтування резерву на непередбачені витрати. Запропоновано, але не апробовано, порядок визначення вагових коефіцієнтів індикаторів методом аналізу ієрархій з перевіркою узгодженості експертних

оцінок і порогових значень — як більшої з квантильної та економічної величин. Гіпотезу дослідження підтверджено частково: фактичне відхилення витрат багаторазово перевищує порогове, а ефект першого етапу є додатним за точковою оцінкою ймовірності збереження відхилення, проте не в усьому її довірчому інтервалі, тому остаточна перевірка потребує довшого ряду спостережень або даних сукупності підприємств.

Ключові слова: девелоперське підприємство, операційна діяльність, операційні витрати, собівартість будівельного продукту, економічна результативність, адаптивне коригування, економіко-аналітичний інструментарій, аналітичні індикатори, операційні ризики, проєктний цикл, цифрова аналітика, економічний ефект.