

З приводу цього, ми пропонуємо мотивувати в першу чергу директора підприємства, а він в свою чергу управлінський персонал. Виходячи з того, що директора призначають органи міської влади і укладають в них контракт, то пропонується вести у контракт з директором окремих підрозділ, які будуть залучати його до економії ресурсів підприємством, що буде можливістю вивільнення коштів для впровадження додаткових стимулів для працівників.

#### Список використаних джерел

3. Поведенческая школа менеджмента [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://oplib.ru/random/view/443935>
4. Закон України «Про житлово комунальні-послуги». [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1875-15>
5. Конституція України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/254к/96-вр>
6. Цивільний кодекс. Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/435-15>
7. Господарський кодекс. Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/436-15>

## ДОСЛІДЖЕННЯ ДОСТУПНОСТІ SMART-ЖИТЛА

Н. В. ДРІЛЬ, асист., В. В. СЛУХАЙ, студ.

*Харківський національний університет міського господарства*

*імені О. М. Бекетова*

*Ndril@mail.ru*

Криза останніх років, зниження купівельної спроможності, девальвація гривні, різка інфляція, в результаті якої українці стали на 40% біднішими, введення податку на нерухомість, зростання вартості комунальних послуг привели до пошуку покупцями оптимальних рішень і появи споживчого попиту на житло невеликих метражів, яке називають smart-житлом. Досить висока частина населення через політичну та економічну ситуацію в країні не може собі дозволити купівлю нерухомості через нестачу коштів та шукають найбільш бюджетні варіанти житла, а такий формат доступний більшій кількості людей, отже забудовники відреагували на попит, і на сьогодні на ринку житла збільшилася пропозиція подібних квартир. Тому вивчення даної теми є актуальним питанням.

Ідея цих квартир з'явилася на Заході, спочатку в США. Забудовники багатьох країн світу звертаються до формату міні-квартир, щоб забезпечити населення більш доступним житлом. Популярним такий формат став в містах з найбільш дорогою нерухомістю. Наприклад, середня вартість квадратного метра житла в Римі становить близько 8 тисяч доларів, в 2012 рік з'явилися квартири площею 10, 7 і навіть 4 кв. м., при цьому площа квартири "розумно" розподілена.

У перекладі з англійської мови «smart» означає «інтелектуальний, розумний, технологічний». Будівництво smart-квартир має на увазі підвищення ефективності використання квадратних метрів. Головна відмінна риса стандарту «smart» – ергономічність, грамотне зонування, використання мінімальної площі з більшою функціональністю, що дозволяє розмістити все необхідне для життя, максимально задіявши простір. Ефективність площі smart-квартири на 40% вище, ніж у звичайній квартирі. Smart-житло є прототипом «гостинки» або «квартири поліпшеного планування». Відмінність становить наявність smart-планування, smart-технологій і smart-систем (проектні рішення інженерних систем). Проблемою в даний час є те, що будівельники часто позиціонують звичайні малометражні квартири під "смайт".

Smart-квартира – це невелика квартира площею від 16 до 50 кв. м (частіше 22-26 кв. м), яка відповідає наступним базовим принципам: раціонально продумане використання площі; скорочення площі квартир при одночасному збільшенні числа кімнат; smart-квартира повинна допомагати власнику заощаджувати на комунальних платежах; вузька цільова аудиторія (молодь або самотні люди); проектування з урахуванням типових меблевих рішень та ін.

Сьогодні smart-житло пропонують різні забудовники. В столиці ціна за кв. м. такого житла починається з 12325 грн. (за квартиру з площею приблизно 18.4 кв. м.), тобто загальна ціна квартири виходить від 261 тис. грн., та закінчується ціною 24260 грн. за кв. м. (мінімальна площа приблизно 20 м<sup>2</sup>, загальна ціна квартири – від 587 тис. грн.). У Харківському регіоні ціни на Smart-житло починаються з 8 900 грн. за кв. м. Ціна за квартиру площею 24 кв. м. починається з 215 тис. грн. Максимальні ціни на житло площею 33 кв. м. починається з 739 тис. грн. (22400 грн. за кв. м.). Бачимо, що ціни на smart-житло переважно більші в столиці, ніж в Харківському регіоні.

Індекс доступності житла – це один з ключових показників ринку нерухомості. Він розраховується як середня вартість квартири, поділена на середню заробітну плату пересічного громадянина за рік. Інакше кажучи, індекс показує, скільки має працювати людина, щоб придбати квартиру. За умови, що усі зароблені кошти сприятимуть купівлі житла. Сьогодні середня заробітна плата в нашій країні трохи вища за 5 тисяч гривень. Що стосується столиці, то тут більш оптимістична цифра – близько 8 тисяч в місяць. Припустимо, що домогосподарство з двох осіб в столиці при середній заробітній платі, буде відкладати кожен місяць приблизно 8 тис. грн., то для купівлі найменшою smart-житла їм знадобиться 33 місяці, тобто менше трьох років. Це дуже оптимістичні цифри, зважаючи на те, що у тому ж випадку, при середній заробітній платі, але при купівлі звичайного житла (за умови, що сім'я відмовиться від усіх благ, включаючи харчування) для купівлі власної однокімнатної квартири доведеться збирати 125 місяців поспіль. За таких умов smart-квартира виглядає привабливішою майже в три рази. Що стосується Харківського регіону – молодій сім'ї у цьому ж випадку (але відкладаючи 5 000 грн в місяць) знадобиться 43 місяці, тобто приблизно три з половиною роки. Розрахуємо індекс доступності smart-житла для Київського регіону: середня вартість smart-квартири – 424000 грн. / середня заробітна плата за рік - 96 000 грн. = 4,4 років. Для Харківського регіону: 360000 грн. / 60 000 грн. = 6 років.

Безперечно, smart-житло має також свої мінуси: на нього не поширюється нормування будівництва шкіл, дитячих садків та автостоянок (соціальну та інженерно-транспортну інфраструктуру житлових районів), технічні норми за споживанням води, каналізування, електропостачання тощо розраховані тільки на одну людину, ДБН В 2.2-15-2005 забороняє будувати квартири, як першої, так і другої категорії, менше 30 кв. м. загальної площі, а за першою соціальною нормою на одну людину повинно припадати не менше 13,65 кв. м. Тобто здебільшого, такі квартири розраховані для проживання однієї людини. Тобто ці квартири слід вважати скоріш тимчасовим житловим фондом.

Отже, на сьогодні величина площі малометражних квартир в Україні визначаються в більшій мірі не санітарно-гігієнічними нормами, а соціально – економічними можливостями суспільства. Smart-квартири найбільш близькі до сегменту житла "економ-класу", тому що основне завдання такого житла-максимальна функціональність при економії простору. Таке житло є

більш доступним як варіант першої квартири для студента, житла для невибагливої літньої пари, молодих сімей, що прагнуть придбати власне житло, але коштів на багатокімнатні апартаменти не вистачає. Для більшості smart-квартира може бути тимчасовим житлом і базою для подальшого клієнтського шляху: проживання одного або удвох, з ростом сім'ї придбання більшого житла, і так далі.

## **АДАПТИВНЕ УПРАВЛІННЯ ЯК ПЕРЕДУМОВА ІННОВАЦІЙНОГО РОЗВИТКУ ПІДПРИЄМСТВ МАШИНОБУДУВАННЯ**

В. О. МЯСНИКОВ, здобувач

*Харківський національний університет міського господарства*

*імені О. М. Бекетова*

*slava.myasnikov1990@gmail.com*

В умовах глобалізації інноваційний розвиток підприємств машинобудування можливий за умови активізації економічних процесів в Україні. Зростання інформаційних потоків на підприємствах машинобудування, недостатній рівень конкурентоспроможності продукції на зовнішньому ринку зумовили потребу в запровадженні дієвої та сучасної теорії управління, зокрема адаптивного управління, яка дозволить керівництву визначити стратегічно-орієнтований напрям діяльності та забезпечить стійкі позиції на конкурентному ринку в довгостроковій перспективі.

Низький рівень конкурентоспроможності вітчизняних підприємств машинобудування потребує негайного вирішення, що можливе лише за умови постійного оновлення технологій, товарів і послуг, формування ринків збуту, підвищення кваліфікації персоналу, ефективного використання наявного інноваційного потенціалу та стимулювання його розвитку, що серед іншого потребує застосування сучасних ефективних систем менеджменту. Обґрунтування теоретичних аспектів адаптивного управління як напрям забезпечення та активізації інноваційного розвитку підприємств потребує визначення та уточнення ключових понять, зокрема: «розвиток», «інноваційний розвиток», «управління», «адаптивне управління».