

УДК 338.16

Букало Надія,
кандидат економічних наук, доцент,
доцент кафедри маркетингу,
Волинський національний університет імені Лесі Українки,
м. Луцьк, Україна;
ORCID ID [0000-0002-3393-4016](https://orcid.org/0000-0002-3393-4016),
e-mail: Bukalonadiya@ukr.net

Шевчук Анна,
Волинський національний університет імені Лесі Українки,
м. Луцьк, Україна;
e-mail: Shevchuk_Anna.@ukr.net

<https://doi.org/10.29038/2786-4618-2025-01-190-195>

ОСОБЛИВОСТІ ФОРМУВАННЯ ЦІНОВОЇ ПОЛІТИКИ БУДІВЕЛЬНИХ ОРГАНІЗАЦІЙ

Вступ. У статті проаналізовано тлумачення економічних понять «ціна» та «ціноутворення», запропоновані як вітчизняними, так і закордонними науковцями. Досліджено внутрішні та зовнішні чинники впливу на ціноутворення у будівельних компаніях. Визначено порядок ціноутворення у будівництві та розглянуто методики визначення кошторисної вартості будівельно-монтажних робіт.

Мета. Розгляд економічних термінів «ціна», «ціноутворення»; дослідження внутрішні та зовнішні чинники впливу на ціноутворення у будівельних компаніях та визначення порядку ціноутворення у будівництві.

Методи. Методологічною основою дослідження є нормативні акти теоретичні положення з політики ціноутворення, наукові праці відомих вчених-економістів щодо ціноутворення у будівництві. Для проведення дослідження використовувалися такі методи: аналіз наукової літератури та нормативних документів; порівняльний аналіз цінової політики будівельних компаній; метод експертного оцінювання; економіко-статистичний аналіз факторів, що впливають на ціноутворення.

Результати. У ході дослідження проведений аналіз нормативних актів та наукових праць щодо економічного змісту понять «ціна» та «ціноутворення». Встановлено, що ціноутворення у будівельних організаціях залежить від комплексу внутрішніх та зовнішніх факторів, зокрема від вартості матеріалів, трудових ресурсів, нормативно-правового регулювання та ринкової кон'юнктури. Проаналізовано основні методики визначення кошторисної вартості будівельно-монтажних робіт. Визначено, що ефективна цінова політика будівельних компаній потребує гнучкого підходу до ціноутворення, врахування змін у законодавстві, рівня конкуренції та попиту на ринку будівельних послуг.

Висновки. У сучасних умовах будівельні організації стикаються з рядом викликів: нестабільність економіки, зростання вартості матеріалів, посилення конкуренції та зміна державного регулювання. Водночас перспективи розвитку галузі пов'язані з впровадженням цифрових технологій, екологічного будівництва та нових фінансових моделей. Дослідження впливу чинників на ціноутворення у будівельних компаніях дозволяє зрозуміти, які саме елементи найбільше впливають на кінцеву вартість будівництва; допомагають оцінити поточну ситуацію на ринку, дозволяють знайти способи зниження собівартості, зокрема шляхом використання нових технологій чи альтернативних матеріалів; дають можливість передбачити вплив інфляції, змін у законодавстві; допомагають будівельним компаніям розробити ефективну цінову стратегію, що дозволить залучити більше клієнтів та виграти тендери. Механізм ціноутворення в будівництві ґрунтується на державних будівельних нормах, кошторисного розрахунку вартості об'єкта будівництва.

Ключові слова: ціна; ціноутворення; кошториси; будівельно-монтажні роботи, кошторисна вартість.

Bukalo Nadiia,
PhD in Economics, Associate Professor,
Associate Professor of the Department of Marketing,
Lesya Ukrainka Volyn National University,
Lutsk, Ukraine

Shevchuk Anna,
Lesya Ukrainka Volyn National University,
Lutsk, Ukraine

FEATURES OF FORMING THE PRICING POLICY OF CONSTRUCTION ORGANIZATIONS

Introduction. The article analyzes the interpretation of the economic concepts of «price» and «pricing» proposed by domestic and foreign scientists. Internal and external factors influencing pricing in construction companies are studied. The procedure for pricing in construction is determined, and methods for determining the estimated cost of building and installation work are considered. **The purpose of the article.** Consider the economic terms «price» and «pricing»; study internal and external factors influencing pricing in construction companies and determine the procedure for pricing in construction.

Methods. The study's methodological basis is regulatory acts, theoretical provisions on pricing policy, and the scientific works of famous economists on pricing in construction. The following methods were used to conduct the study: analysis of scientific literature and regulatory documents; comparative analysis of pricing policies of construction companies; expert assessment method; and economic and statistical analysis of factors influencing pricing.

Results. The study analyzed regulatory acts and scientific works on the economic content of «price» and «pricing» concepts. It was found that pricing in construction organizations depends on a complex of internal and external factors, particularly the cost of materials, labor resources, regulatory and legal regulation, and market conditions. The main methods for determining the estimated cost of construction and installation works were analyzed. It was determined that an effective pricing policy of construction companies requires a flexible approach to pricing, considering changes in legislation, the level of competition and demand in the construction services market.

Conclusions. In modern conditions, construction organizations face several challenges: economic instability, rising costs of materials, increased competition, and changes in state regulation. At the same time, the prospects for the development of the industry are associated with the introduction of digital technologies, ecological construction and new financial models. Research into factors influencing pricing in construction companies allows us to understand which elements have the most significant impact on the final cost of construction, help to assess the current situation on the market, and allow to find ways to reduce costs, in particular through the use of new technologies or alternative materials; make it possible to predict the impact of inflation, changes in legislation; help construction companies develop an effective pricing strategy that will attract more customers and win tenders. The pricing mechanism in construction is based on state building codes, an estimated calculation of the cost of a construction object.

Keywords: price; pricing; estimates; construction and installation works, estimated cost.

Jel Classification: M 31; L 74

Вступ. Цінова політика є ключовим елементом стратегії будь-якої будівельної організації, оскільки вона визначає рівень конкурентоспроможності, фінансову стабільність, прибутковість підприємства та задоволення потреб клієнтів. Формування ціноутворення у будівельній сфері залежить від низки факторів, включаючи економічні умови, попит і пропозицію, вартість матеріалів, оплату праці, а також регуляторні аспекти.

Огляд літератури. Дослідження політики ціноутворення відображено у працях як закордонних так і вітчизняних науковців: Дж. Бернета, С. Дугіна, В. Корінева, О. Кузьміна, Т. Примака, Дж. Россітера, О. Савченка, Д. Марцінка, О. Жегуса та ін. Зокрема, Ф Котлер у праці «Маркетинг-менеджмент» запропонував концепцію ціноутворення як частини маркетингового комплексу (4Р), М. Портер у праці : «Конкурентна стратегія: методика аналізу галузей і конкурентів» вивчав ціноутворення у конкурентних стратегіях, А. Маршалл у праці: «Принципи економіки» обґрунтував класичні підходи до ціноутворення на основі попиту та пропозиції, а Ж.-Б. Сей у науковій роботі «Трактат політичної економії» вивчав ринкові механізми формування цін. Проте, потребує подальшого вивчення питання щодо особливостей формування цінової політики в будівельних організаціях.

Мета дослідження. Розгляд економічних термінів «ціна», «ціноутворення»; дослідження внутрішні та зовнішні чинники впливу на ціноутворення у будівельних компаніях та визначення порядку ціноутворення у будівництві.

Матеріали і методи дослідження Для проведення дослідження використовувалися такі методи: аналіз наукової літератури та нормативних документів; порівняльний аналіз цінової політики будівельних компаній; метод експертного оцінювання; економіко-статистичний аналіз факторів, що впливають на ціноутворення.

Результати дослідження. В ринковій економіці ціна є важливим економічним інструментом, який впливає на ефективність діяльності підприємств, сприяючи їхній фінансовій стабільності та економічній автономії. Ціна відображає рівень успіху підприємства через обсяги продажів та прибуток від реалізації продукції, сприяючи активізації діяльності підприємств на внутрішньому ринку в цілому. [1].

Згідно з Господарським кодексом України «ціна - є вираженням у грошовій формі еквівалентом одиниці товару (продукції, робіт, послуг, матеріально-технічних ресурсів, майнових та немайнових прав), що підлягає продажу (реалізації), який повинен застосовуватися як тариф, розмір плати, ставки або збору, крім ставок і зборів, що використовуються в системі оподаткування» [2]; Законом України «Про ціни і ціноутворення» [3] визначено, що «ціноутворення - процес формування та встановлення цін».

За твердженням науковців [4] ціноутворення – це дуже важлива галузь маркетингу, яка значною мірою перетинається з бухгалтерським та управлінським обліком, вимагає розуміння наявного в компанії порядку розподілу витрат. Ми також погоджуємося з авторами, що від правильно обраної цінової політики залежить успішність роботи компанії.

У монографії «Цінова політика підприємства» В. Корінев [5] розкрив сутність цінової політики як сукупності методів і підходів до ціноутворення, спрямованих на вирішення маркетингових завдань у процесі реалізації продукції та окрему увагу приділив розробці цінової стратегії та тактики.

На думку М. Артуса «ціна є економічним барометром господарського життя, а механізм цін становить собою серцевину ринкового регулювання» [6, с. 13], поділяємо думку автора, що вивчення теоретичних основ і природи цін є важливою передумовою для вдосконалення господарської діяльності в умовах ринкової економіки.

Цінова політика підприємства має ґрунтуватися на таких принципах [7, с. 165]: відповідність стратегії та змісту цінової політики загальній економічній політиці; врахування ринкової кон'юнктури; врахування видів і форм збуту; гнучкість у прийнятті рішень; залежність ціни від якості товару; врахування різних впливових факторів.

Механізм ціноутворення, зокрема, в будівництві ґрунтується на державних будівельних нормах (ДБН) - Правилах визначення вартості будівництва ДБН Д. 1.1 -1- 2000, які були прийняті у 2000 році [8]. Ці положення є основними для визначення вартості зведення нових об'єктів, розширення, реконструкції, модернізації підприємств, будівель і споруд, ремонту житлового фонду, соціальних і комунальних об'єктів, порядку територій, а також реставрації архітектурних і містобудівних пам'яток. Вони є обов'язковими при розрахунку вартості будівництва об'єктів, що фінансуються коштом бюджету, або ресурсів державних підприємств, установ і організацій..

Механізм ціноутворення, зокрема, в будівництві ґрунтується на державних будівельних нормах. Кошторисний розрахунок вартості об'єкта будівництва [9] – кошторисний документ, який визначає повну кошторисну вартість об'єкта будівництва або його черги, який включає кошторисну вартість будівельних робіт, витрати на придбання устаткування, меблів та інвентарю, а також інші витрати, та складається на основі об'єктних кошторисів та/або об'єктних кошторисних розрахунків і кошторисних розрахунків на окремі види витрат

Кошторисну вартість будівництва розраховують за методикою [10]: загальна сума вартості будівельних робіт, вартості монтажних робіт, вартості технологічного устаткування та інших витрат (формула 1):

$$V_b = V_{br} + V_{mпр} + V_y + V_{ін} \quad (1)$$

де V_b – вартість будівництва;

V_{br} – вартість робіт на будівництві;

$V_{mпр}$ – вартість монтажних робіт;

V_y – вартість технологічного устаткування;

Він – інші витрати.

Кошторисну вартість будівельно-монтажних робіт розраховують згідно даній методиці [10]:
сума прямих та загальновиробничих витрат (формула 2):

$$VBMP=VP+V3B \quad (2)$$

де VP – прями витрати;

V3B – загальновиробничі витрати;

При формуванні кошторисної вартості будівництва використовують кошторисні нормативи [9]: – нормативні показники витрат ресурсів, включаючи трудові витрати, час роботи будівельної техніки та механізмів, а також витрати матеріалів, виробів і комплектів, визначені для затверджених вимірників будівельних робіт, виражених у фізичних (натуральних) одиницях. Крім того, нормативні показники (вартісні, відсоткові, індексні, ресурсні) встановлюються для прийнятих одиниць виміру робіт або послуг у сфері будівництва.

Ми погоджуємося з думкою авторів, що на формування ціни впливають як зовнішні, так і внутрішні чинники [11], практично значення яких визначити досить складно. Деякі чинники є більш суттєвими, деякі – менш.

Формування цін у сфері будівництва залежить від впливу різних чинників, які визначають кінцеву вартість будівельних проєктів.

Усі ці чинники в комплексі визначають остаточну вартість будівництва, а їхнє співвідношення може змінюватися залежно від економічних і ринкових умов.

До зовнішніх чинників, що суттєво впливають на ціноутворення у будівництві, відносимо: економічну ситуацію в країні, ринковий попит і пропозицію, державне регулювання, **інновації та технологічний розвиток, енергетичну політику**, вартість кредитування, сезонність, державні програми підтримки будівництва тощо. До внутрішніх чинників відносимо: вартість будівельних матеріалів, оплату праці будівельників, витрати на техніку та обладнання, проєктні рішення, витрати з логістики, юридичні та регуляторні аспекти, витрати щодо організаційних заходів, витрати пов'язані з виробничими ризиками тощо (табл. 1).

Таблиця 1

Зовнішні та внутрішні чинники, що впливають на ціноутворення у будівництві

Чинники	
Зовнішні	Внутрішні
Економічна ситуація в країні (рівень інфляції, курс валют, податкове навантаження).	Вартість будівельних матеріалів (зміни цін на цемент, метал, дерево, скло тощо).
Ринковий попит і пропозиція (дефіцит або надлишок будівельних послуг та матеріалів).	Оплата праці будівельників – (рівень заробітної плати та кваліфікація персоналу).
Державне регулювання (податки, дозвільна документація, екологічні норми, митні збори, державний контроль за ціноутворенням у будівельній сфері).	Юридичні та регуляторні аспекти (витрати на дозвільну документацію, сплата податків та зборів, дотримання будівельних норм і стандартів, екологічні вимоги (використання екологічно чистих матеріалів та технологій)).
Вартість кредитування (ставки за кредитами для забудовників та покупців нерухомості).	Проєктні рішення (складність і масштаб проєкту, архітектурні особливості).
Сезонність (у холодну пору року ціни можуть змінюватися через складніші умови виконання робіт).	Логістика (транспортні витрати на доставляння матеріалів та обладнання).
Енергетична політика (ціни на паливо, електроенергію, газ впливають на витрати будівельних компаній).	Організаційні витрати (управління, маркетинг, оформлення документації)
Інновації та технологічний розвиток (використання сучасних матеріалів та	Витрати на техніку та обладнання (амортизація, ремонт, оновлення технічного парку).

технологій, що можуть знижувати витрати; автоматизація процесів для підвищення ефективності роботи).	
Державні програми підтримки будівництва. (пільгове іпотечне кредитування, інвестиції у розвиток інфраструктури, програми соціального житла, державне замовлення на будівництво).	Виробничі ризики (непередбачені витрати (аварії, ламання техніки, погодні умови); відходи та утилізація; зміни в проєкті (коригування планів - призводить до збільшення вартості).

Джерело: Власна розробка автора

Дослідженні чинників впливу на ціноутворення у будівництві дозволяють зрозуміти будівельним компаніям:

- які саме елементи (матеріали, робоча сила, інновації, податки) найбільше впливають на кінцеву вартість будівництва;
- допомагає оцінити поточну ситуацію на ринку, рівень попиту та пропозиції, а також конкуренцію між будівельними компаніями;
- дозволяє знайти способи зниження собівартості, зокрема шляхом використання нових технологій чи альтернативних матеріалів;
- дає можливість передбачити вплив інфляції, змін у законодавстві та коливань валютного курсу на ціни в будівельній сфері;
- допомагає будівельним компаніям розробити ефективну цінову стратегію, що дозволить залучити більше клієнтів та виграти тендери.

Дискусія. Результати дослідження свідчать про необхідність комплексного підходу до формування цінової політики будівельних організацій. Одним із ключових питань є баланс між ринковою конкурентоспроможністю та прибутковістю компанії. Гнучкість у формуванні ціни дозволяє будівельним компаніям швидко реагувати на зміну попиту та пропозиції. При цьому важливо враховувати такі фактори, як доступність будівельних матеріалів, сезонні коливання вартості робіт, рівень платоспроможності клієнтів та державне регулювання.

Для формування ефективної цінової політики будівельних підприємств необхідно здійснити такі кроки:

- аналіз ринку (дослідити попит, пропозицію, конкурентне середовище та макроекономічні фактори, що впливають на ціноутворення);
- визначення цільової аудиторії (сегментувати споживачів за їхніми потребами, купівельною спроможністю та поведінкою);
- оцінка витрат (розрахувати собівартість будівельних робіт, визначити кошторисну вартість будівництва, матеріалів, логістики та інших витрат).
- формування цінової стратегії (визначити політику ціноутворення: преміальне, середньоринкове або бюджетне позиціонування);
- розробка системи знижок і бонусів (створити гнучку систему знижок для постійних клієнтів, акційні пропозиції або спеціальні умови співпраці);
- моніторинг та коригування цін (регулярно аналізувати ефективність цінової політики, враховуючи зміни в ринковій ситуації, витратах і попиті).

Застосування цих кроків дозволяє будівельним підприємствам формувати конкурентоспроможні ціни, забезпечуючи прибутковість і стабільний розвиток бізнесу.

Висновки і перспективи подальших досліджень. Отже, у сучасних умовах будівельні організації стикаються з рядом викликів: нестабільність економіки, зростання вартості матеріалів, посилення конкуренції та зміна державного регулювання. Водночас перспективи розвитку галузі пов'язані з впровадженням цифрових технологій, екологічного будівництва та нових фінансових моделей.

Дослідження впливу чинників щодо ціноутворення у будівельних компаніях дозволяють зрозуміти, які саме елементи найбільше впливають на кінцеву вартість будівництва; допомагають оцінити поточну ситуацію на ринку, дозволяють знайти способи зниження собівартості, зокрема шляхом використання нових технологій чи альтернативних матеріалів; дають можливість передбачити вплив інфляції, змін у законодавстві; допомагають будівельним компаніям розробити

ефективну цінову стратегію, що дозволить залучити більше клієнтів та виграти тендери. Досліджено, що механізм ціноутворення в будівництві ґрунтується на державних будівельних нормах, кошторисному розрахунку вартості об'єкта будівництва.

Окрім того, одним із ключових напрямів для подальших досліджень є вивчення впливу екологічних стандартів на вартість будівництва. Використання енергоефективних технологій та екологічно чистих матеріалів може впливати на собівартість проектів, що вимагає адаптації цінової стратегії будівельних компаній.

Джерела та література

1. Корінев В.Л., М.Х. Корецький М.Х., О.І. Дацій О.І. Маркетингова цінова політика: навч. посіб. К. : Центр учбової літератури, 2007. 200 с.
2. Господарський кодекс України від 16.01.2003. №436-IV Офіційний сайт ВРУ. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15#Text>
3. Про ціни і ціноутворення: Закон України від 21.06.2012 № 5007-VI. Офіційний сайт ВРУ. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5007-17#Text>
4. Кучіна С. Е., Кітченко О. Маркетингова політика ціноутворення: аналіз та вплив на дохід компанії. *Бізнес Інформ*. № 3 '2015 С. 292-297. URL: https://www.business-inform.net/export_pdf/business-inform-2015-3_0-pages-292_297.pdf. (дата звернення : 12.03. 2025).
5. Корінев В. Л. Цінова політика підприємства : монографія. К. : КНЕУ, 2001. 257 с.
6. Артус М. М. Формування механізму ціноутворення в умовах ринкової економіки : монографія. Тернопіль : Економічна думка, 2007. 524 с.
7. Крикавський С. В. Маркетингова товарна політика. Львів : Вид-во Львів. політехніки, 2008. 276 с.
8. Про затвердження Правил визначення вартості будівництва (ДБН Д.1.1-1-2000). Наказ N 174 від 27.08.2000. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0174241-00#Text>
9. Про затвердження кошторисних норм України у будівництві. Наказ від 01.11.2021 № 281 URL: https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=96362
10. Беркута А.В. Реформування ціноутворення у будівництві: завдання, напрями, проблеми. *Економіка України*. 2002. № 2. С. 4-9.
11. Катрусяк Х.М., Є.В. Семчишин Є.В. Чинники що впливають на ціноутворення. С. 193-194. <https://surl.li/gcsgqz> (дата звернення : 12.03. 2025).

References

1. Koriniev V.L., M.Kh. Koretskyi M.Kh., O.I. Datsii O.I.. (2007) Marketynhova tsinova polityka: navch. posib. K. : Tsentr uchbovoi literatury. 200 s. [in Ukrainian].
2. Hospodarskyi kodeks Ukrainy vid 16.01.2003. №436-IV Ofitsiinyi sait VRU. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15#Text>. [in Ukrainian].
3. Pro tsyny i tsinoutvorennia: Zakon Ukrainy vid 21.06.2012 № № 5007-VI. Ofitsiinyi sait VRU. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5007-17#Text>. [in Ukrainian].
4. 4.Kuchina S. E., Kitchenko O. (2015) Marketynhova polityka tsinoutvorennia: analiz ta vplyv na dokhid kompanii. *Biznes Inform*. № 3.S. 292-297. URL: https://www.business-inform.net/export_pdf/business-inform-2015-3_0-pages-292_297.pdf. (data zvernennia : 12.03. 2025). [in Ukrainian].
5. Koriniev V. L. (2001) Tsinova polityka pidpriemstva : monohrafiia. K. : KNEU. 257 s. [in Ukrainian].
6. Artus M. M. (2007) Formuvannia mekhanizmu tsinoutvorennia v umovakh rynkovoi ekonomiky : monohrafiia. Ternopil : Ekonomichna dumka. 524 s. [in Ukrainian].
7. Krykavskyi Ye. V. (2008) Marketynhova tovarna polityka. Lviv : Vyd-vo Lviv. politekhniky. 276 s. [in Ukrainian].
8. Pro zatverdzhennia Pravyi vyznachennia vartosti budivnytstva (DBN D.1.1-1-2000). Nakaz N 174 vid 27.08.2000. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0174241-00#Text>. [in Ukrainian].
9. Pro zatverdzhennia koshtorysnykh norm Ukrainy u budivnytstvi. Nakaz vid 01.11.2021 № 281 URL : https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=96362. [in Ukrainian].
10. Berkuta A.V. (2002) Reformuvannia tsinoutvorennia u budivnytstvi: zavdannia, napriamy, problemy. *Ekonomika Ukrainy*. № 2. S. 4-9. [in Ukrainian].
11. Katrusiak Kh.M., Ye.V. Semchyshyn Ye.V. Chynnyky shcho vplyvaiut na tsinoutvorennia. S. 193-194. <https://surl.li/gcsgqz> (data zvernennia : 12.03. 2025). [in Ukrainian].

Одержано статтю: 22.02.2025 р.
Прийнято до друку: 28.02.2025 р.