

УДК 351:[330.322:69]:341.38

DOI: <https://doi.org/10.31470/2786-6246-2025-12-53-62>

**Гбур Зоряна**, доктор наук з державного управління, професор, професор кафедри публічного управління та адміністрування Університету Григорія Сковороди в Переяславі

**Hbur Zoryana**, Doctor of Public Administration, Professor, Professor of the Department of Public Administration and Management at Hryhorii Skovoroda University in Pereiaslav

ORCID ID: <http://orcid.org/0000-0003-4536-2438>

## ВАЖЕЛІ ВПЛИВУ ТА ЗАОХОЧЕННЯ ЩОДО ЗБІЛЬШЕННЯ ІНВЕСТИВАННЯ В БУДІВЕЛЬНУ СФЕРУ В ПОВОЄННИЙ ПЕРІОД

### LEVERS OF INFLUENCE AND INCENTIVES FOR INCREASING INVESTMENT IN THE CONSTRUCTION SECTOR DURING THE POST-WAR PERIOD

**Анотація.** У статті обґрунтовано теоретичні засади і практичні підходи до формування ефективних важелів впливу та стимулювання інвестиційної активності у будівельній сфері України в повоєнний період. Встановлено загальну тенденцію зростання капітальних інвестицій у будівництво в Україні. З'ясовано, що регіональна диференціація інвестиційної активності значною мірою обумовлена безпековими умовами, рівнем урбанізації, масштабами руйнувань та міграційними процесами. Наголошено на суттєвому зростанні обсягів капітальних інвестицій у західних областях України, зокрема у Львівській, Закарпатській, Волинській, Івано-Франківській та Чернівецькій, що корелює з притоком внутрішньо переміщених осіб та розвитком гуманітарної інфраструктури. Констатовано зменшення капіталовкладень у традиційно активних регіонах, таких як м. Київ, Харківська та Дніпропетровська області, що пов'язано з воєнними ризиками, руйнуванням інфраструктури та відтоком людського капіталу. Визначено, що в окремих центрально-західних областях (Чернівецька, Рівненська, Хмельницька) простежується тенденція до стабілізації інвестиційного клімату. З'ясовано потребу в розробленні спеціальних компенсаційних механізмів для стимулювання інвестицій у постраждалих регіонах. Наголошено на необхідності інтеграції інструментів державно-приватного партнерства задля забезпечення стійкого інвестиційного зростання у будівельній галузі. Підкреслено значущість регіональної політики у формуванні сприятливого інвестиційного середовища в умовах повоєнної економічної трансформації. Визначено стратегічну важливість розвитку будівельної галузі як мультиплікатора для запуску суміжних секторів економіки та забезпечення соціальної стабільності.

**Ключові слова:** державне управління, інвестиційна політика, будівництво, капітальні інвестиції, повоєнне відновлення, інфраструктура, державне стимулювання, трансформація.

**Abstract.** The article substantiates the theoretical foundations and practical approaches to forming effective levers of influence and incentives for enhancing investment activity in Ukraine's construction sector during the post-war period. A general upward trend in capital investment in construction in Ukraine has been identified. It was revealed that regional disparities in investment activity are largely driven by security conditions, levels of urbanization, the scale of destruction, and migration processes. Particular attention is drawn to the significant increase in capital investments in the western regions of Ukraine – specifically Lviv, Zakarpattia, Volyn, Ivano-Frankivsk, and Chernivtsi – which correlates with the influx of internally displaced persons and the development of humanitarian infrastructure. A decline in capital investment was recorded in traditionally active regions such as Kyiv, Kharkiv, and Dnipropetrovsk oblasts, due to military risks, infrastructure destruction, and the outflow of human capital. In certain central-western oblasts (Chernivtsi, Rivne, Khmelnytskyi), there is a noticeable trend toward the stabilization of

the investment climate. The need for the development of special compensation mechanisms to stimulate investment in the affected regions is emphasized. The importance of integrating public-private partnership tools to ensure sustainable investment growth in the construction industry is highlighted. The significance of regional policy in shaping a favorable investment environment under conditions of post-war economic transformation is underlined. The strategic importance of developing the construction sector is defined, as it serves as a multiplier for reviving related economic sectors and ensuring social stability.

**Keywords:** public administration, investment policy, construction, capital investment, post-war recovery, infrastructure, state incentives, transformation.

**Постановка проблеми.** В умовах повоєнного відновлення України будівельна галузь виступає основним рушієм економічного зростання, що визначає її пріоритетність у стратегіях національної реконструкції. Однак ефективне функціонування цієї сфери неможливе без суттєвого розширення обсягів інвестування, яке своєю чергою потребує створення сприятливого інституційного та фінансового середовища. У зв'язку з цим актуалізується необхідність комплексного наукового осмислення механізмів стимулювання інвестиційної активності в будівельній галузі в повоєнний період з урахуванням сучасних викликів, міжнародного досвіду та специфіки соціально-економічної ситуації в Україні.

**Аналіз останніх досліджень та публікацій** свідчить про посилення наукового інтересу до проблем залучення інвестицій у будівельну галузь в умовах повоєнної трансформації економіки України. Так, І. Гринько та М. Шенгер досліджують чинники залучення прямих іноземних інвестицій у будівництво в контексті повоєнного відновлення, акцентуючи увагу на потребі забезпечення гарантій для іноземних інвесторів та розбудови інституційної спроможності держави [1]. Поряд з тим, М. Вакулич та П. Фісуненко аналізують інвестиційний клімат через призму реконструкції житлового фонду, наголошуючи на важливості ревіталізації економіки через модернізацію інфраструктури та ефективне проєктне управління [2]. Водночас Топазли Р. звертає увагу на суттєвий вплив законодавчих змін на інвестиційну привабливість та ефективність реалізації будівельних програм, підкреслюючи потребу в нормативній стабільності як передумові для довгострокового планування [3]. Своєю чергою В. Варцаба, В. Макарович та В. Огородник здійснюють аналіз динаміки капітальних інвестицій у нерухомість, виокремлюючи сучасні макроекономічні обмеження та фінансові ризики, що впливають на темпи інвестування [4]. Натомість А. Величко зосереджується на оцінці сучасного стану фінансування будівництва в Україні та окреслює напрями активізації залучення інвестиційних ресурсів, зокрема через стимулювання публічно-приватного партнерства [5].

Таким чином, наявний комплекс наукових праць дозволяє окреслити основні напрями трансформації інвестиційної політики у сфері будівництва, однак водночас вимагає подальшого теоретико-методологічного осмислення механізмів впливу держави на посилення інвестиційної активності у повоєнний період.

**Метою статті** є обґрунтування теоретичних засад і практичних підходів до формування ефективних важелів впливу та стимулювання інвестиційної активності у будівельній сфері України в повоєнний період з урахуванням сучасних економічних, правових і соціальних умов.

**Виклад основного матеріалу.** У межах дослідження важелів впливу та заохочення інвестування в будівельну сферу в повоєнний період доцільним є розгляд динаміки змін кількісних показників будівництва на регіональному рівні, з урахуванням впливу довоєнного та воєнного періодів. Так, порівняльний аналіз даних за І квартал 2021 р. та І квартал 2025 р. свідчить про загальну тенденцію зростання капітальних інвестицій в Україні – з 8559672 тис. грн до 10499470 тис. грн, що відзначає реакцію інфраструктурного сектора на потреби відновлення та пристосування до трансформованих соціально-економічних умов [6].

Аналіз динаміки капітальних інвестицій у будівельну галузь за регіональним розрізом свідчить про суттєве зростання в окремих областях, що дозволяє говорити про активізацію регіональної інвестиційної політики в умовах повоєнного відновлення економіки (рис. 1). Найбільш

значущим є збільшення інвестицій у Київській області – з 1310313 тис. грн у I кв. 2021 р. до 2466543 тис. грн у I кв. 2025 р., що вказує на зростання привабливості передмістя столиці для реалізації масштабних будівельних проєктів, з огляду на релокацію підприємств та житлову децентралізацію.

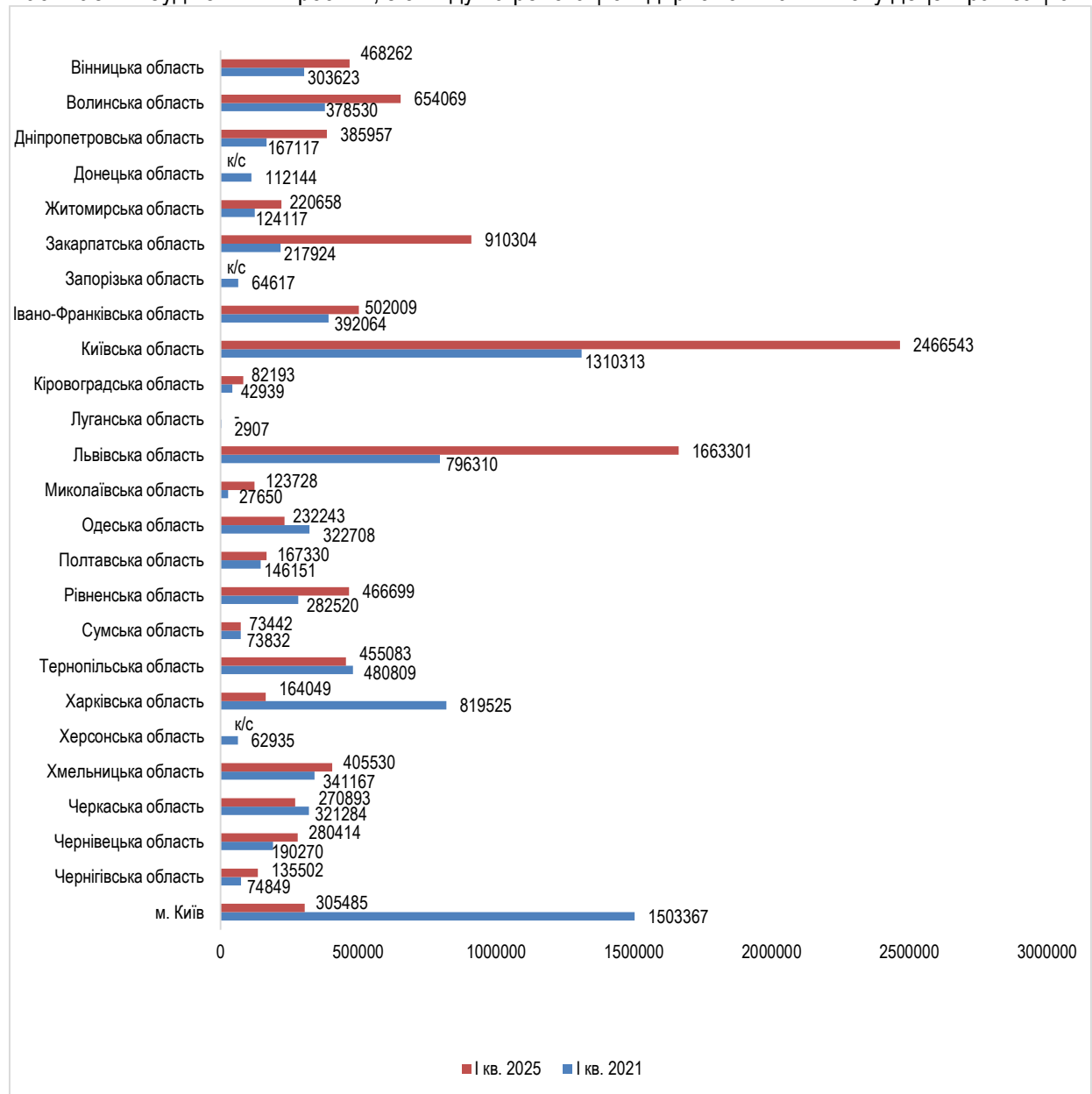


Рис. 1. Капітальні інвестиції у будівництво за регіонами, тис. грн.

Джерело: складено на основі [6].

Послідовним є також суттєве зростання обсягів інвестицій у Львівській області – з 796310 тис. грн до 1663301 тис. грн, що свідчить про переорієнтацію капіталу у бік західних регіонів, які залишалися відносно стабільними в умовах війни та стали центрами внутрішньої міграції та гуманітарної інфраструктури. Аналогічну динаміку демонструє Закарпатська область, де приріст інвестицій сягнув понад 692 тис. грн (з 217924 до 910304 тис. грн), що також відображає загальні тенденції безпекового вибору інвесторів. У деяких регіонах зберігається тенденція до помірного зростання. Так, у Чернівецькій області інвестиції зросли з 190270 до 280414 тис. грн, у Рівненській – з 282520 до 466699 тис. грн, у Хмельницькій – з 341167 до 405530 тис. грн. Ці показники свідчать про поступову стабілізацію інвестиційного клімату в центральньо-західному макрорегіоні України, що вимагає подальшої державної підтримки з боку інституцій розвитку.

Разом із тим спостерігається зниження обсягів капіталовкладень у традиційно інвестиційно активних регіонах. Зокрема, у м. Києві обсяги інвестицій зменшилися з 1503367 до 305485 тис. грн, що зумовлено ризиками безпеки та релокацією частини бізнесу за межі столиці. Подібну динаміку фіксують у Харківській області, де капітальні інвестиції скоротилися із 819525 до 164049 тис. грн, що, очевидно, пов'язано з інтенсивними бойовими діями та пошкодженням критичної інфраструктури. Натомість деякі регіони продемонстрували незначні коливання або збереження інвестиційного рівня. Наприклад, у Сумській області зафіксовано незначне зниження – з 73832 до 73442 тис. грн, що свідчить про стабільну, але низьку інвестиційну активність. Водночас у Тернопільській області спостерігається зменшення інвестицій з 480809 до 455083 тис. грн, що потребує додаткового аналізу з огляду на внутрішні регіональні особливості.

Позитивні тенденції зафіксовано також у Волинській області (зростання з 378530 до 654069 тис. грн), Вінницькій (з 303623 до 468262 тис. грн), Івано-Франківській (з 392064 до 502009 тис. грн) та Житомирській (з 124117 до 220658 тис. грн), що є індикатором поступової активізації приватних і державних інвестиційних ініціатив у сфері будівництва у відносно безпечних регіонах. Слід окремо зазначити, що в окремих регіонах (Луганська, Херсонська, Запорізька, Донецька області) відсутні дані за I кв. 2025 р. або вказано к/с, що, очевидно, зумовлено складною безпековою ситуацією, тимчасовою окупацією територій або руйнацією інфраструктури, яка унеможливорює повноцінне ведення статистичного обліку.

Загалом динаміка регіональних капітальних інвестицій у будівництво вказує на потребу у цілеспрямованих державних заходах щодо створення стимулюючих умов для інвесторів, особливо в постраждалих регіонах, де відновлення інфраструктури виступає ключовим чинником економічної реанімації та соціальної стабілізації.

На основі наведених даних (рис. 2) простежується суттєва диференціація частки капітальних інвестицій у будівництво у загальній структурі капітальних інвестицій за I квартал 2025 р.

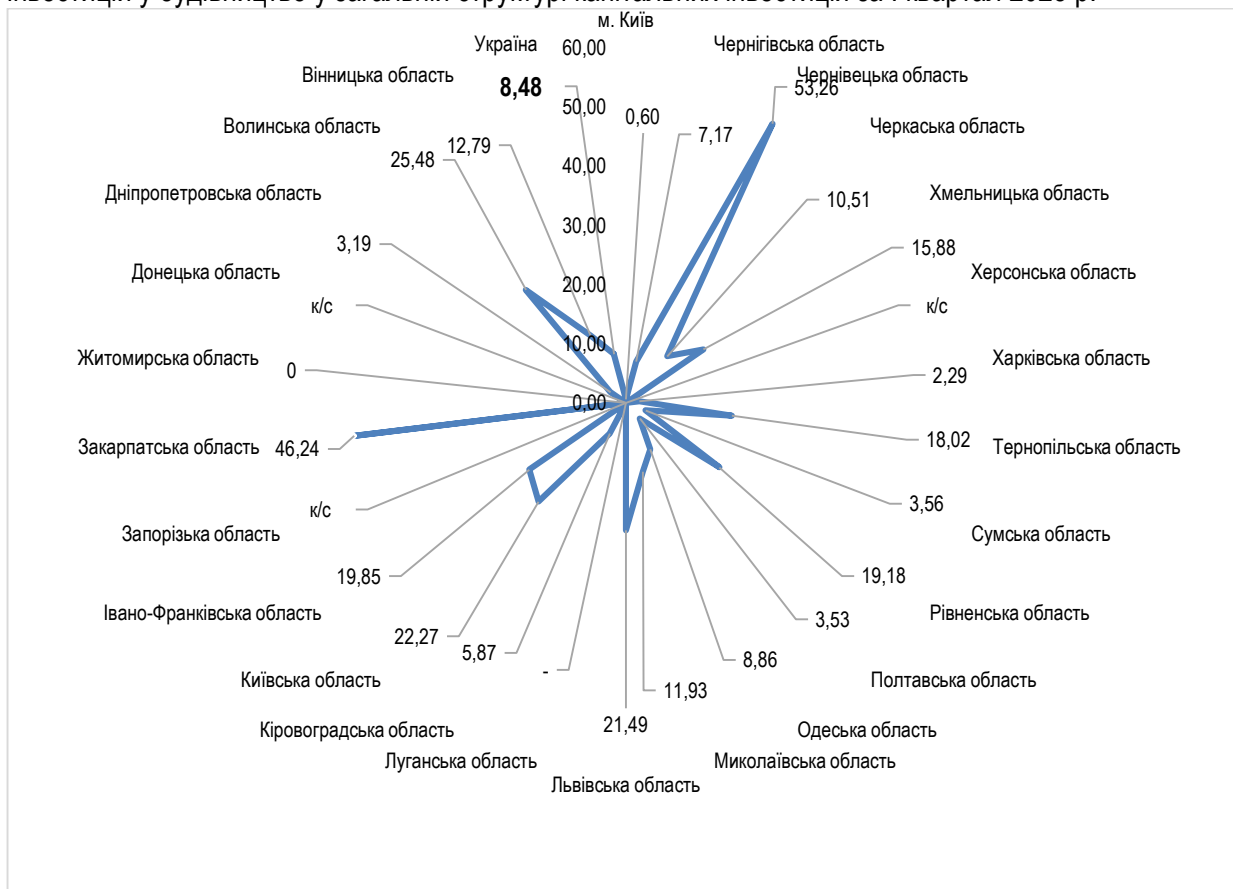


Рис. 2. Частка капітальних інвестицій у будівництво у загальному обсязі капітальних інвестицій (I квартал 2025 р.), %  
Джерело: складено на основі [6].

По-перше, звертає на себе увагу аномально висока частка капітальних інвестицій у будівництво в Чернівецькій області (53,26 %) та Закарпатській області (46,24 %). Це зростання, насамперед, зумовлене кількома чинниками. З одного боку, ці регіони залишаються відносно безпечними в умовах воєнного стану, що сприяє перенесенню інвестиційних проєктів із прифронтових територій (зокрема, східних областей) у західну частину України. З іншого боку, саме ці області зазнали значного припливу внутрішньо переміщених осіб, що актуалізувало потребу у розширенні житлової та соціальної інфраструктури. По-друге, високий рівень частки капітальних інвестицій у будівництво спостерігається також у Волинській (25,48 %), Львівській (21,49 %), Київській (22,27 %), Івано-Франківській (19,85 %), Рівненській (19,18 %) та Тернопільській (18,02 %) областях. Ця тенденція свідчить про наявність сформованих кластерів будівельної активності в західному регіоні, що поступово трансформується у просторово-економічний центр післявоєнної реконструкції. Відповідно, зазначені області мають високий потенціал для реалізації державних програм інвестування у будівництво з одночасною інтеграцією приватного капіталу на засадах державно-приватного партнерства.

Своєю чергою частка капітальних інвестицій у будівництво в таких традиційно промислових і урбанізованих регіонах, як м. Київ (0,60 %), Харківська область (2,29 %), Полтавська область (3,53 %), Сумська (3,56 %) і Дніпропетровська (3,19 %) області, залишається на критично низькому рівні. Такий дисбаланс зумовлений зокрема прямою загрозою безпеці, руйнуванням об'єктів критичної інфраструктури, релокацією підприємств, а також відтоком робочої сили. У цих умовах відновлення інвестиційної привабливості зазначених регіонів потребує розроблення цільових компенсаційних механізмів, включно з наданням податкових пільг, гарантій страхування ризиків для інвесторів, створенням спеціальних економічних зон тощо.

У контексті центральних регіонів варто виділити Черкаську область (10,51 %) та Вінницьку область (12,79 %), які демонструють середній рівень інвестиційної активності у будівельній сфері. Їхня роль у післявоєнному розвитку зростає внаслідок функціонування аграрно-промислових кластерів та наявності транзитної логістичної інфраструктури. З огляду на це, потенціал регіонів для нарощування інвестиційної активності у будівництво зумовлюється здатністю поєднувати функції відновлення та регіонального розвитку.

Натомість частина регіонів (зокрема, Луганська, Донецька, Херсонська та Запорізька області) не мають представлених даних, що свідчить про повну або часткову втрату статистичної звітності, пов'язану з тимчасовою окупацією або активними бойовими діями. У повоєнному періоді саме ці території потребуватимуть наймасштабнішого залучення інвестиційних ресурсів для забезпечення відновлення житлової, промислової та інженерної інфраструктури.

У цьому контексті постає нагальна потреба в системному підході до формування інструментів інвестиційного відновлення. Визначальну роль у цьому процесі відіграють міжнародні ініціативи та фінансово-програмні інструменти, орієнтовані на підтримку післявоєнного відновлення. Так, Рішення Ради ЄС 2024/1447 від 14 травня 2024 р. [7] має безпосереднє значення для будівельної галузі, оскільки офіційно схвалює «План для України» – стратегічний програмний документ, що окреслює пріоритети відновлення, реконструкції та модернізації країни на 2024–2027 рр. Зазначений план виступає базовою умовою для отримання фінансування в межах Механізму для України (Ukraine Facility), загальний обсяг якого передбачено на рівні до 50 млрд євро, з яких приблизно 32 млрд євро орієнтовано на реалізацію реформ та здійснення інвестицій, зокрема у проєкти інфраструктурного характеру.

Серед ключових умов активізації інвестиційної діяльності в будівельній галузі особливе значення має державна підтримка ініціатив, спрямованих на розвиток інвестиційної привабливості. Зокрема, прикладом такої ініціативи є AdvantageUkraine – проєкт, спрямований на презентацію інвестиційного потенціалу України в міжнародному просторі та залучення стратегічних інвесторів до відбудови критичної та житлової інфраструктури, а також до реалізації масштабних проєктів у сфері будівництва [8]. Функціонування подібних проєктів формує позитивне уявлення про перспективи інвестування в країну, що перебуває у фазі повоєнного відновлення, водночас

демонструючи приклад цільового застосування інформаційних і презентаційних важелів для формування попиту на інвестиційні ресурси.

У контексті підвищення ефективності інвестиційної політики у сфері будівництва, стратегічного значення набуває створення нормативних, фінансових та інституційних передумов для нарощування обсягів капіталовкладень у нерухомість, об'єкти житлового, промислового й інфраструктурного будівництва. Насамперед, це вимагає перегляду процедур доступу інвесторів до земельних ресурсів, оновлення механізмів виділення земельних ділянок під забудову, а також усунення адміністративних бар'єрів у процесі одержання дозволів на будівництво. Водночас постає необхідність у зниженні витратності будівельного процесу через модернізацію нормативів, стандартизацію процедур та забезпечення рівних умов доступу до ринку будівельних послуг [4, с. 269–270]. З огляду на це, роль держави як координатора інвестиційної політики у післякризовий період суттєво зростає, оскільки саме від її здатності забезпечити стабільність правил гри залежить довіра потенційних інвесторів.

Узгодження економічних та правових інструментів державного впливу на інвестиційний процес потребує системної модернізації нормативно-правової бази, яка регулює будівельну діяльність. Пріоритетними напрямками такої модернізації є оптимізація дозвільних процедур, запровадження електронних сервісів для інвесторів, а також інституціоналізація механізмів залучення коштів приватного сектору, зокрема через державно-приватне партнерство. Водночас доцільним є формування правових гарантій стабільності умов інвестування, що включає не лише зниження регуляторного навантаження, а й посилення відповідальності за недотримання умов інвестиційних договорів [3, с. 143]. Запобігання корупційним проявам у регуляторній сфері, прозорість процедур укладання угод та підвищення ефективності нагляду з боку уповноважених органів мають забезпечити довготривалу довіру до будівельного ринку з боку інституційних інвесторів.

У контексті активізації інвестиційних процесів у будівельному секторі України особливого значення набуває формування позитивного інвестиційного іміджу держави. Одним із ключових чинників досягнення цього завдання є демонстрація спроможності завершувати значущі інфраструктурні об'єкти навіть за умов воєнного стану, а також започаткування нових виробничих потужностей. Успішна реалізація таких кейсів виконує функцію позитивного сигналу для зовнішніх інвесторів щодо стабільності та передбачуваності національного інвестиційного середовища [5, с. 153–154].

З метою забезпечення постійної присутності України у центрі міжнародного інвестиційного співтовариства доцільним є системне проведення спеціалізованих форумів, економічних конгресів і виставок, орієнтованих на промоцію потенціалу будівельної галузі. Інституційна активність таких структур, як *Ukraine Invest*, повинна супроводжуватись інформаційною прозорістю та публічним представленням стратегічних проєктів, що можуть бути об'єктами капіталовкладень [9]. Досвід держав Центральної та Східної Європи свідчить про результативність подібної практики як у фазі стабілізації економіки, так і в період післякризового відновлення.

У цьому контексті актуалізується необхідність підвищення рівня інституційної довіри до вітчизняних суб'єктів будівельної діяльності. Зокрема, вітчизняні компанії мають послідовно впроваджувати стандарти корпоративного управління, орієнтовані на прозорість, звітність і підзвітність перед потенційними інвесторами. Системне розкриття інформації про фінансовий стан підприємств, їхню виробничу потужність, кадрову політику та екологічні аспекти діяльності є критично важливим для формування привабливого інвестиційного профілю. В умовах глобальної конкуренції за ресурси саме такі практики формують базу довіри та здатні стати вирішальним чинником при ухваленні інвестиційних рішень.

На рівні державної політики важливо забезпечити функціонування дієвого механізму цільового спрямування коштів державного бюджету на підтримку інвестиційних ініціатив у будівельній сфері. Відповідно до затвердженого Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для забезпечення державної підтримки реалізації інвестиційних проєктів із

значними інвестиціями, головним розпорядником відповідних фінансів визначено Міністерство економіки України. Передбачено, що бюджетні ресурси можуть бути спрямовані на компенсацію (повну або часткову) витрат на будівництво об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури, необхідної для реалізації таких проєктів, а також витрат, пов'язаних із підключенням до мереж [10].

Практичне значення вказаного механізму полягає у зменшенні бар'єрів для реалізації великомасштабних інвестицій у будівництво за рахунок зниження початкових витрат інвестора. Наприклад, у разі будівництва промислового парку на території регіону, постраждалого внаслідок збройної агресії, держава може компенсувати витрати на прокладення транспортних під'їздів, підключення до електромереж або водопровідної інфраструктури. Це є прикладом проактивної участі держави у модернізації інфраструктури в синергії з приватними капіталовкладеннями, що відповідає сучасним підходам до змішаного фінансування в післякризовий період.

Сьогодні нормативно визначено механізм надання бюджетних коштів з метою облаштування індустриальних (промислових) парків, а також реалізації проєктів будівництва об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури, необхідної для їх повноцінного функціонування, включаючи витрати на підключення та приєднання до відповідних інженерних мереж. Зазначений механізм є ключовим інструментом державного стимулювання, що спрямовується на підтримку ініціаторів створення індустриальних парків та керуючих компаній у вигляді: а) надання коштів на безповоротній основі для облаштування інфраструктури індустриального парку (дороги, засоби комунікації, інженерні мережі тощо); б) компенсації витрат, понесених на підключення до інженерно-транспортних мереж [11].

Відтак, пряме державне фінансування, передбачене [11], формує матеріальні підстави для активації приватного капіталу, знижуючи інфраструктурні витрати на початковому етапі проєкту. Таке фінансування дозволяє скоротити період окупності проєктів та зменшити ризики для інвестора. У контексті реалізації зазначеного механізму, передбачено обмеження щодо максимального обсягу державного стимулювання: загальна сума коштів, яка може бути надана одному заявнику за кожним видом державної підтримки, не перевищує 150 млн грн [11]. При цьому така допомога може надаватись лише один раз для кожного парку, окрім випадків часткового фінансування внаслідок нестачі бюджетних видатків у відповідному періоді.

Додаткову гнучкість механізму забезпечує диференційований підхід до розміру компенсації: для індустриальних парків, розташованих на деокупованих територіях, передбачено покриття до 80% витрат з урахуванням податку на додану вартість, тоді як для решти територій компенсація становить до 50%. Це створює асиметричні стимули для інвесторів, спрямовані на прискорену економічну реабілітацію територій, що постраждали від збройного конфлікту.

Для того, щоб отримати державну підтримку, заявник має відповідати низці чітко визначених критеріїв. Зокрема, індустриальний парк має бути включений до офіційного Реєстру, мати чинний договір про створення та функціонування, а також подавати регулярні звіти до уповноважених органів за останні два звітні періоди (за винятком новостворених парків, де звітність подається після виникнення відповідного обов'язку). Крім того, заявник має відповідати низці додаткових вимог, що гарантують прозорість і надійність суб'єкта: відсутність проваджень щодо банкрутства, арештів активів, судових рішень про конфіскацію, а також даних про корупційні правопорушення чи податкову заборгованість. Сукупність цих умов спрямована на мінімізацію фінансових ризиків та забезпечення належного контролю за використанням бюджетних коштів [11].

В умовах повоєнного відновлення така система критеріїв не лише слугує засадою від недобросовісного використання державних ресурсів, а й створює прозору, конкурентну основу для взаємодії між державою та приватним сектором. Це своєю чергою формує сприятливе середовище для залучення інвестицій у будівництво виробничих та інфраструктурних об'єктів.

Доцільно зауважити, що інституціоналізація державного стимулювання через чітко структурований порядок отримання коштів і компенсацій витрат виконує функцію стабілізатора економічного розвитку регіонів, особливо у післякризовий період. Вона дозволяє не лише ініціювати

реалізацію інфраструктурних проєктів, а й створює передумови для довгострокового планування будівельної діяльності, орієнтованої на індустріальну модернізацію.

Важливим чинником активізації інвестиційної діяльності в будівельній галузі України в повоєнний період є фінансова підтримка з боку західних партнерів, зокрема у формі грантового фінансування та цільових капіталовкладень з боку інституцій країн демократичного світу. Передбачається, що саме ця підтримка стане рушієм масштабного будівельного відновлення, що своєю чергою забезпечить мультиплікативний ефект для суміжних галузей національної економіки – від виробництва будівельних матеріалів до транспорту та сфери послуг [1, с. 38].

Водночас слід зважати на об'єктивні передумови ефективного залучення зовнішніх ресурсів. Сподівання на безоплатну фінансову допомогу як єдиний механізм відновлення виявляються безперспективними без належної внутрішньої трансформації. Необхідною умовою для сталого залучення інвестицій є наявність відповідного інституційного середовища, яке ґрунтується на принципах прозорості, доброчесності, правової визначеності та професійної відповідальності. Саме ініціативність, спроможність до стратегічного мислення та злагоджена діяльність фахівців нової генерації мають стати основою модернізаційних змін у галузі будівництва й державного управління загалом.

У цьому контексті реконструкція житлового фонду розглядається як один з провідних напрямів інвестиційного проєктування в Україні. Інвестиційні механізми у цій сфері формуються з урахуванням низки цільових орієнтирів. По-перше, йдеться про задоволення базової житлової потреби населення шляхом придбання нерухомості для особистого користування, що є надзвичайно актуальним в умовах значного зменшення житлового фонду внаслідок воєнних дій. По-друге, об'єкти нерухомості виступають інструментом отримання доходу, зокрема у формі орендної плати або дивідендів, що відкриває нові можливості для внутрішньо переміщених осіб та домогосподарств, які шукають джерела стабільного прибутку. По-третє, практика придбання нерухомості на етапі будівництва стає дедалі поширенішою, оскільки дозволяє реалізувати інвестиційний потенціал через подальший перепродаж активів за вигіднішою ціною. По-четверте, усе більшого значення набувають альтернативні фінансові інструменти залучення інвестицій. Йдеться, зокрема, про вкладення коштів в облігації внутрішньої державної позики, цінні папери девелоперських компаній, пайові інвестиційні фонди та інші механізми фондового ринку. Ці інструменти дозволяють диверсифікувати інвестиційні ризики та створюють умови для залучення капіталу в середньо- і довгостроковій перспективі [2, с. 213–214].

Значущим прикладом у цьому аспекті може слугувати досвід країн Центрально-Східної Європи, зокрема Польщі та Литви, які після системних трансформацій і в умовах післякризового відновлення реалізували моделі партнерства між державою та приватними інвесторами через спеціальні інвестиційні платформи. Це сприяло не лише модернізації житлового фонду, а й активізувало ринок праці та розвиток малого й середнього бізнесу в будівельному секторі.

У контексті повоєнної України доцільним видається створення аналогічних інституційних платформ – регіональних фондів реконструкції житла – що дозволить залучити внутрішні та зовнішні інвестиції під конкретні об'єкти. Важливу роль у цьому процесі мають відігравати прозоре управління, аудиторський супровід і запровадження систем публічної звітності, що є необхідними для формування довіри інвесторів.

Таким чином, ефективне використання важелів впливу на інвестиційну активність у будівельній сфері вимагає поєднання зовнішніх джерел фінансування з внутрішніми реформами. Без оновлення інституційного аспекту державного управління та забезпечення сталості інвестиційного клімату на макро- і мікрорівнях подальший розвиток галузі може залишитися нестабільним.

**Висновки.** Узагальнення результатів дослідження дозволяє зробити висновки, що в повоєнний період інвестиційна активність у будівельній галузі України зазнала суттєвої регіональної трансформації, з виразним зростанням у західних і центральних областях, що стали відносно безпечними територіями для реалізації капіталомістких проєктів. Зростання обсягів

капітальних інвестицій у таких регіонах, як Київська, Львівська, Закарпатська, Волинська, Вінницька та Івано-Франківська області, свідчить про посилення просторової диференціації інвестиційних потоків, що зумовлена безпековими чинниками та внутрішньою міграцією населення й активізацією державних і приватних інфраструктурних ініціатив. Водночас фіксується критичне зниження частки інвестицій у будівництво у традиційно індустріальних регіонах – м. Києві, Харківській, Дніпропетровській та Полтавській областях, що потребує розроблення інституційних механізмів стимулювання, зокрема створення спеціальних економічних зон та системи ризикових гарантій. Таким чином, відновлення та підвищення ефективності державного управління інвестиційною політикою у сфері будівництва має ґрунтуватися на регіонально орієнтованому підході, врахуванні просторових диспропорцій, а також комплексному поєднанні фінансових, правових і організаційних важелів впливу на інвесторів.

### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Шенгер М.І., Грінко І.М. Залучення прямих іноземних інвестицій у будівельну галузь України в період повоєнного відновлення економіки. *SWorldJournal*. 2022. № 16-02. С. 35–38.
2. Фісуненко П., Вакулич М. Аналіз стану інвестиційного клімату України крізь призму проектування в сфері реконструкції житлового фонду: перспективи в умовах ревіталізації економіки. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*. 2024. №2(53). С. 205–222.
3. Топазли Р. Аналіз впливу законодавчих змін на інвестиційну привабливість та ефективність реалізації будівельних програм в Україні. *Науковий вісник Вінницької академії безперервної освіти*. Серія «Екологія. Публічне управління та адміністрування». 2025. № 1(7). С. 138–144.
4. Огородник В., Варцаба В., Макарович В. Капітальні інвестиції в нерухомість України у сучасних реаліях. *Acta Academiae Beregsasiensis. Economics*. 2023. № 3. С. 258–270.
5. Величко А.В. Фінансування будівництва в Україні: аналіз сучасного стану, тенденції та напрями активізації залучення інвестиційних ресурсів. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*. 2023. № 3(52). С. 144–157.
6. Економічна статистика / Економічна діяльність / Капітальні інвестиції. Державна служба статистики України. URL: [https://www.ukrstat.gov.ua/operativ/menu/menu\\_u/ioz\\_19.htm](https://www.ukrstat.gov.ua/operativ/menu/menu_u/ioz_19.htm) (дата звернення: 23.04.2025).
7. Document 32024D1447. Council Implementing Decision (EU) 2024/1447 of 14 May 2024 on the approval of the assessment of the Ukraine Plan. ST/9492/2024/INIT. URL: [https://eur-lex.europa.eu/eli/dec\\_impl/2024/1447/oj/eng](https://eur-lex.europa.eu/eli/dec_impl/2024/1447/oj/eng) (дата звернення: 23.04.2025).
8. AdvantageUkraine. URL: <https://advantageukraine.com/ua/> (дата звернення: 23.04.2025).
9. UkraineInvest. URL: <https://ukraineinvest.gov.ua/> (дата звернення: 23.04.2025).
10. Про затвердження Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для забезпечення державної підтримки реалізації інвестиційних проектів із значними інвестиціями: Постанова Кабінету Міністрів України; Порядок від 26.04.2024 № 468. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/468-2024-%D0%BF#Text> (дата звернення: 23.04.2025).
11. Деякі питання державного стимулювання створення та функціонування індустріальних парків: Постанова Кабінету Міністрів України; Порядок, Форма типового документа, Заява, Перелік від 04.06.2024 № 644. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/644-2024-%D0%BF#n13> (дата звернення: 23.04.2025).

### REFERENCES

1. Shenher, M. I. & Hrinko, I. M. (2022). Zaluchennia priamykh inozemnykh investytsii u budivelnu haluz Ukrainy v period povoiennoho vidnovlennia ekonomiky [Attracting foreign direct investment into the construction industry of Ukraine during the post-war economic recovery]. *SWorldJournal*, 16-02, 35–38 [in Ukrainian].

2. Fisunenکو, P. & Vakulych, M. (2024). Analiz stanu inwestycyjnego klimatu Ukrainy przez pryzmu projektowania w sferie rekonstrukcji zytłowego fondu: perspektywy w umowach revitalizacji ekonomiki [Analysis of the state of the investment climate of Ukraine through the prism of design in the field of housing reconstruction: prospects in the context of economic revitalization]. *Shliakhy pidvyshchennia efektyvnosti budivnytstva v umovakh formuvannia rynkovykh vidnosyn – Ways to increase the efficiency of construction in the context of the formation of market relations*, 2(53), 205–222 [in Ukrainian].
3. Topazly, R. (2025). Analiz vplyvu zakonodavchykh zmin na investytsiinu pryvablyvist ta efektyvnist realizatsii budivnykh prohram v Ukraini [Analysis of the impact of legislative changes on the investment attractiveness and efficiency of the implementation of construction programs in Ukraine]. *Naukovyi visnyk Vinnytskoi akademii bezperervnoi osvity. Seriya «Ekolohiia. Publichne upravlinnia ta administruvannia» – Scientific Bulletin of the Vinnytsia Academy of Continuing Education. Series "Ecology. Public Management and Administration"*, 1(7), 138–144 [in Ukrainian].
4. Ohorodnyk, V., Vartsaba, V. & Makarovych, V. (2023). Kapitalni investytsii v nerukhomist Ukrainy u suchasnykh realiakh [Capital investments in real estate in Ukraine in modern realities]. *Acta Academiae Beregsasiensis. Economics*, 3, 258–270 [in Ukrainian].
5. Velychko, A.V. (2023). Finansuvannia budivnytstva v Ukraini: analiz suchasnoho stanu, tendentsii ta napriamy aktyvizatsii zaluchennia investytsiinykh resursiv [Financing construction in Ukraine: analysis of the current state, trends and directions for activating the attraction of investment resources]. *Shliakhy pidvyshchennia efektyvnosti budivnytstva v umovakh formuvannia rynkovykh vidnosyn – Ways to increase the efficiency of construction in the conditions of the formation of market relations*, 3(52), 144–157 [in Ukrainian].
6. Ekonomichna statystyka / Ekonomichna diialnist / Kapitalni investytsii. Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy [Economic statistics / Economic activity / Capital investments]. [www.ukrstat.gov.ua](http://www.ukrstat.gov.ua). Retrieved from [https://www.ukrstat.gov.ua/operativ/menu/menu\\_u/ioz\\_19.htm](https://www.ukrstat.gov.ua/operativ/menu/menu_u/ioz_19.htm) [in Ukrainian].
7. Document 32024D1447. Council Implementing Decision (EU) 2024/1447 from May 14, 2024 on the approval of the assessment of the Ukraine Plan. ST/9492/2024/INIT. <https://eur-lex.europa.eu>. Retrieved from [https://eur-lex.europa.eu/eli/dec\\_impl/2024/1447/oj/eng](https://eur-lex.europa.eu/eli/dec_impl/2024/1447/oj/eng) [in English].
8. AdvantageUkraine. [advantageukraine.com](http://advantageukraine.com). Retrieved from <https://advantageukraine.com/ua/> [Ukrainian].
9. UkraineInvest. [ukraineinvest.gov.ua](http://ukraineinvest.gov.ua). Retrieved from <https://ukraineinvest.gov.ua/> [in Ukrainian].
10. Pro zatverdzhennia Poriadku vykorystannia koshtiv, peredbachenykh u derzhavnomu biudzheti dlia zabezpechennia derzhavnoi pidtrymky realizatsii investytsiinykh proektiv iz znachnymy investytsiamy: Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy [On approval of the Procedure for the use of funds provided for in the state budget to ensure state support for the implementation of investment projects with significant investments: Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine № 468 from April 26, 2024]. [zakon.rada.gov.ua](http://zakon.rada.gov.ua). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/468-2024-%D0%BF#Text> [in Ukrainian].
11. Deaki pytannia derzhavnoho stymuliuvannia stvorennia ta funktsionuvannia industrialnykh parkiv: Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy; Poriadok, Forma typovoho dokumenta, Zaiava [Some issues of state stimulation of the creation and functioning of industrial parks: Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine; Order, Form of a standard document, Application № 644 from June 04, 2024]. [zakon.rada.gov.ua](http://zakon.rada.gov.ua). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/644-2024-%D0%BF#n13> [in Ukrainian].

Подано до редакції 23.04.25 р.  
Прийнято до друку 26.05.25 р.